

דוח תקופתי לשנת 2019

תוכן עניינים:

פרק א'- תיאור עסקי התאגיד.

פרק ב'- דוח הדירקטוריון.

פרק ג'- דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2019.

פרק ד'- פרטים נוספים על התאגיד.

פרק ה'- דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על

הדיווח הכספי ועל הגילוי.

פרק ו'- מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9 ג'.

EXECUTIVE OFFICE
www.danhotels.com



הנהלת החברה
danhtls@danhotels.com

אגף כספים רח' הירקון 111 ת"א 6357105 טל. 03-5203980 פקס. +972-3-5204065 TEL +972-3-5203980 ISRAEL TEL-AVIV 6357105 HAYARKON ST. FINANCE DIVISION

King David Jerusalem* Dan Tel Aviv Dan Carmel Haifa Dan Jerusalem Dan Accadia Herzliya Dan Eilat Dan Caesarea Dan Panorama Tel Aviv
Dan Panorama Haifa Dan Panorama Jerusalem Dan Panorama Eilat Dan Boutique Jerusalem Dan Gardens Ashkelon



*THE LEADING HOTELS
OF THE WORLD*

תיאור עסקי התאגיד

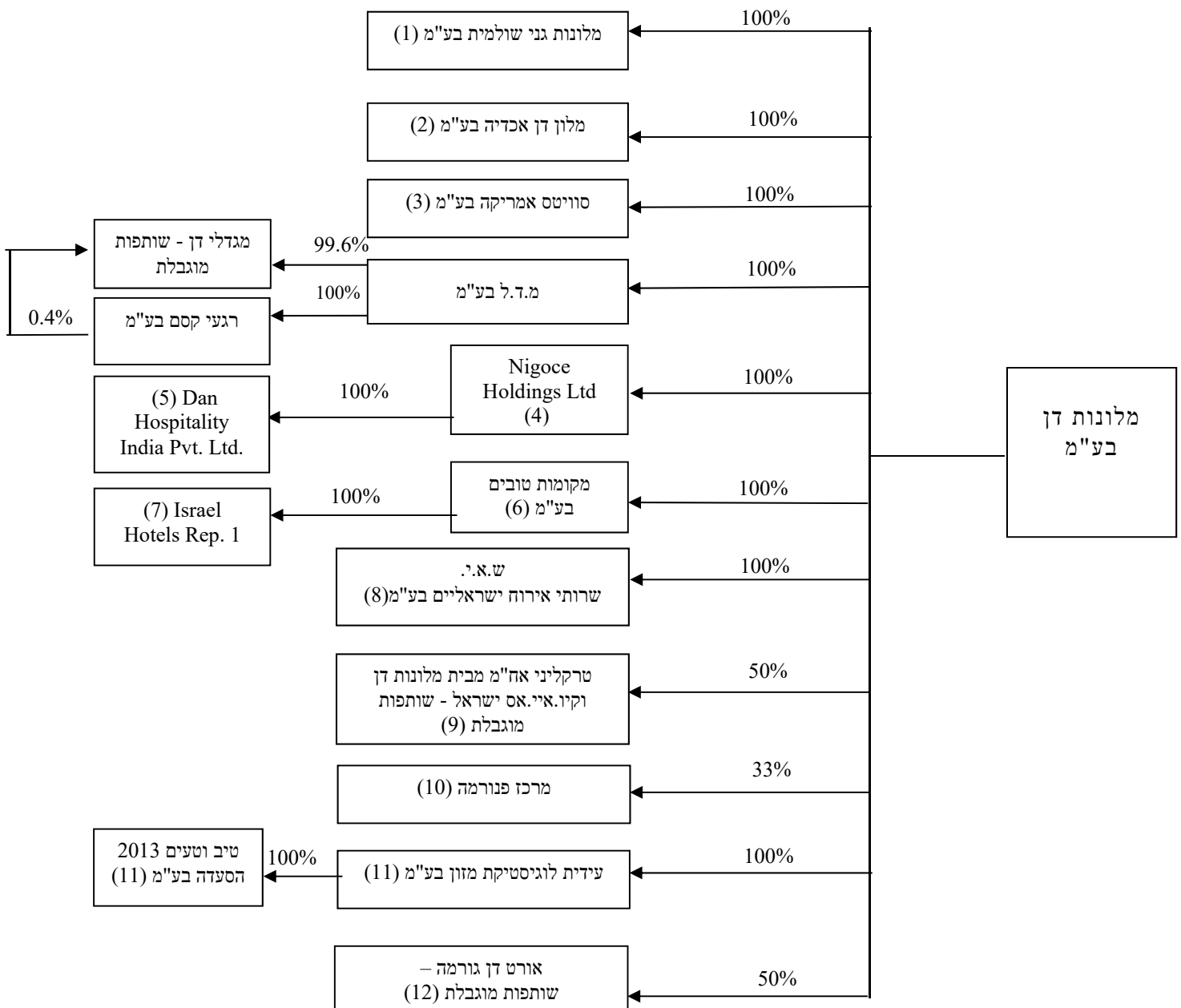
1. מלונות דן בע"מ (להלן "החברה" או "התאגיד") התאגדה ביום 16 בדצמבר, 1960 כחברה פרטית בישראל והחלה לפעול בענף המלונאות. בחודש יוני 1982 נרשמו מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") ובכך הפכה לחברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות התשנ"ט-1999.

לחברה שני תחומי פעילות –

האחד - תחום השירות המלונאי, ובכללו מתן שירותי לינה, מזון, פנאי ומגוון שירותים מלונאיים נוספים שנועדו ליצור אצל האורח חווית שהות חיובית כוללת במלונות הרשת. לתיאור פעילות השירות המלונאי ראה סעיפים 5-7 להלן.

השני - תחום ההסעדה, הכולל מתן שירותי הסעדה ללקוחות שונים באמצעות החברות המוחזקות עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ (להלן – "עידית") וטיב וטעים 2013 הסעדה בע"מ (להלן – "טיב וטעים"). לתיאור פעילות ההסעדה ראה סעיפים 8 עד 10 להלן.

להלן תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה* -



- (1) עוסקת בהפעלת בתי מלון- דן פנורמה אילת וגני דן אשקלון .
- (2) עוסקת בהפעלת בית מלון- דן אכדיה בהרצליה.
- (3) עוסקת בהפעלת בית מלון- דן בוטיק בירושלים.
- (4) חברת החזקות מאוגדת בקפריסין.
- (5) חברה הודית העוסקת בהפעלת בית מלון בבנגלור, בהודו. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.1.
- (6) מפעילת מרכז הזמנות.
- (7) מנהלת משרד השיווק של החברה בארה"ב.
- (8) חברת ניהול של מגדל המלך דוד בתל- אביב.
- (9) השותפות מנהלת את טרקליני האח"מ בנמל התעופה בן גוריון ומתפעלת אותם. החברה שותפה בשותפות ביחד עם קיו.איי.אס ישראל בע"מ, צד שלישי בלתי קשור (למיטב ידיעת החברה – בעלות השליטה בקיו.איי.אס הינן קבוצת כנפיים אחזקות בע"מ ו- SwissPort).
- (10) השותפות מנהלת ומתפעלת את המרכז המסחרי, מרכז פנורמה, בחיפה, ביחד עם מגדל אחזקות נדל"ן בע"מ ואוניקו חברה להשקעות בע"מ- חברה פרטית בבעלות מפעלי פדרמן בע"מ (בעלת השליטה בחברה).
- (11) עוסקות בשירותי הסעדה.
- (12) השותפות מנהלת ומתפעלת את בית הספר דן גורמה בתל-אביב, בית ספר ללימודי מקצועות המלונאות ולקולינריה גבוהה. החברה שותפה בשותפות ביחד עם אורט אומטק בע"מ, צד שלישי בלתי קשור.

בתקופת הדוח החברה השלימה את רכישת הזכויות בשלושה בתי מלון מאת מלונות הכשרת היישוב בע"מ (להלן- "מלונות ההכשרה") כדלקמן: מלון רימונים המעיין שבנצרת (100%), מלון רות רימונים שבצפת (100%) ומלון רימונים אילת (33.33%). כמו כן, בתקופת הדוח נטלה החברה הלוואות מתאגיד בנקאי בסך כולל של 100 מיליוני ש"ח לשם מימון רכישת מלון רימונים אילת כאמור. לפרטים נוספים אודות רכישת המלונות ונטילת ההלוואות כאמור לעיל, ר' דיווחים מיידיים מיום 20 בפברואר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-015978, מיום 25 בפברואר, מס' 2019-01-016162, מיום 6 במרץ 2019, מס' אסמכתא 2019-01-019131, מיום 17 במרץ 2019, מס' אסמכתא 2019-01-021888, מיום 18 באפריל 2019, מס' אסמכתא 2019-01-035580, מיום 14 במאי 2019, מס' אסמכתא 2019-01-041178 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). החברה השלימה את הקצאת עלות רכישת הנכסים הניתנים לזיהוי.

לאחר תאריך הדוח, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפרצה מגיפה עולמית עקב נגיף ה COVID 19 (וירוס קורונה), אשר משפיעה באופן מהותי לרעה על פעילותה העסקית של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.1, 7.13.1, 7.16 ו- 8.1.

2. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

לא בוצעו בשנתיים האחרונות השקעות בהון התאגיד ולמיטב ידיעת החברה, בשנתיים האחרונות לא בוצעו עסקאות מהותיות על ידי בעלי עניין בתאגיד מחוץ לבורסה.

3. חלוקת דיבידנדים

מפורטים בזאת דיבידנדים שחילקה החברה בשנתיים האחרונות:

מועד האישור ע"י דירקטוריון החברה	סך הדיבידנד	מועד התשלום
27 במרס, 2018	38,977,397 ש"ח (0.40 ש"ח למניה)	16 באפריל, 2018
29 בנובמבר, 2018	19,488,699 ש"ח (0.20 ש"ח למניה)	24 בדצמבר, 2018
31 במרס, 2019	19,488,699 ש"ח (0.20 ש"ח למניה)	30 באפריל, 2019
26 בנובמבר, 2019	19,488,699 ש"ח (0.20 ש"ח למניה)	17 בדצמבר, 2019

סכומי הדיבידנדים, המפורטים לעיל, חולקו לבעלי המניות של החברה, למעט לחברות בנות בבעלות מלאה של החברה המחזיקות במניות החברה, אשר הודיעו לחברה, כי הן מוותרות על זכותן לקבלת הדיבידנד.

יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה 734,788 אלפי ש"ח.

החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנד.

על החברה לא חלות מגבלות כלשהן בקשר עם חלוקת דיבידנד למעט אלו הקבועות בדין.

4. פירוט נתונים כספיים של הקבוצה

להלן נתונים כספיים של הקבוצה (באלפי ש"ח):

2017	2018	2019	
1,187,790	1,269,480	1,497,363	הכנסות משירותים
1,049,359	1,110,194	1,311,610	עלויות מיוחסות
138,431	159,286	185,753	רווח מפעולות רגילות
138,015	159,286	185,753	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלי המניות של החברה
416	-	-	רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,940,867	2,024,780	2,581,394	נכסים
888,524	943,173	1,436,917	התחייבויות
904,805	947,707	1,103,085	עלויות משתנות (*)
144,554	162,487	208,525	עלויות קבועות (*)

(*) העלויות הנ"ל הינן בעת תפעול מלא של הרשת.

להסברים אודות השינויים שחלו בנתונים כאמור בטבלה, ראה פרק ב' (דוח הדירקטוריון) שלהלן.

5. הפעילות המלוואית

5.1 החברה במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות שלה (להלן **"הרשת"**) פועלות בענף המלוואות בישראל. החברה היא מהחברות הגדולות והוותיקות בישראל בתחום המלוואות. כמו כן, החל מחודש דצמבר 2017 מפעילה הרשת גם מלון בהודו- ראה בסעיף זה להלן.

החברה פעילה בתחום מתן שירותי אירוח מלוואי ברמה גבוהה. שירותי המלוואות כוללים שירותי לינה, מזון, פנאי ושירותי אירוח אחרים. חלק מהשירותים, הניתנים במסגרת מלוונות הרשת, ניתנים באמצעות מיקור חוץ כגון- מסעדות, חנויות, מועדוני כושר, מרכזי ספא וקוסמטיקה, שירותי אינטרנט וחניונים. כל שירותי האירוח המלוואי נועדו לגרום לאורח חווית שהות חיובית כוללת במלוונות הרשת.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, הרשת מנהלת שבעה עשר בתי מלון ברחבי הארץ, רובם בבעלות מלאה, מקצתם בבעלות חלקית או בשכירות ומלון אחד בבעלותה בהודו ובהם כ- 4,773 חדרים בחלוקה כדלקמן:

מועד התחלת הפעלה על ידי החברה	מספר החדרים	
1947	326	מלון דן, תל-אביב
1957	219	מלון דן אכדיה, הרצליה
1958	262	מלון המלך דוד, ירושלים
1963	235	מלון דן כרמל, חיפה
1972	122	מלון דן, קיסריה
1986	495	מלון דן פנורמה, תל-אביב
1986	266	מלון דן פנורמה, חיפה
1995	378	מלון דן, אילת
1999	297	מלון דן פנורמה, ירושלים
1999	281	מלון דן פנורמה, אילת
1999	270	מלון גני דן, אשקלון
2007	135	מלון דן בוטיק, ירושלים
2010	561	מלון דן, ירושלים
2017	226	מלון DEN, בנגלור הודו
2018	94	מלון LINK, תל-אביב
2019	304	מלון נפטון, אילת
2019	226	מלון המעיין, נצרת
2019	76	מלון רות, צפת
	4,773	

מלון DEN

חברה נכדה בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה הקימה מלון בן 226 חדרים בדרגה של חמישה כוכבים, ובכלל זה מתקנים נלווים, בבנגלור הודו וזאת בסמיכות לפארק טכנולוגי מודרני. בשנת 2018 נפתח המלון.

מימון הקמת המלון הינו ממקורותיה העצמיים של החברה, כאשר חלקו נעשה באמצעות חברה בת בקפריסין. החברה הקפריסאית מימנה את ההשקעה בהודו באמצעות הלוואה בדולר ארה"ב שקיבלה מהחברה. עד ליום 31 בדצמבר 2018 נשאה ההלוואה ריבית משתנה בהתאם לריבית הליבור. ביום 1 בינואר 2019 הומרה יתרת ההלוואה הכוללת את הריבית שנצברה לשטר הון שאינו נושא ריבית ואינו נפרע למשך חמש שנים ממועד הנפקתו.

מלון גני דן אשקלון

בשנת 2015 התקשרה החברה בהסכם למתן שירותים עם צד ג' שאינו קשור לחברה ולבעל השליטה בה, במסגרתו תעמיד לו החברה חדרים במלון גני דן אשקלון וכן תעניק לו מגוון שירותים מלונאים נוספים במלון, וזאת לתקופה של 3 שנים (עם אופציה לשנתיים נוספות) ובתמורה לסכומים שאינם מהותיים לחברה. בשנת 2018 מומשה האופציה לשנתיים נוספות כלומר עד נובמבר 2020.

מלון לינק

בשנת 2015 התקשרה החברה בהסכם שכירות לנכס בתל אביב והסבתו למלון עירוני בן 94 חדרים, תוך השקעה של סכומים לא מהותיים לחברה. תקופת השכירות הינה 15 שנים החל מיום 1 בנובמבר 2016 וכן קיימות לחברה שתי תקופות אופציה בנות פרק זמן כולל של 9 שנים ו- 11 חודשים. המלון נפתח לקהל הרחב במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018.

המלון הינו בעל אופי עירוני עסקי והוא מיועד לדור החדש של אורחים, בין אם אנשי עסקים מקומיים או זרים, וכן לתיירות פנים בעיקר בסופי שבוע. מיקום המלון הינו בקרבת בנייני משרדים, בית החולים איכילוב, בתי המשפט, מוזיאונים ומרכזי תרבות.

פעילויות נוספות

החברה שותפה ביחד עם אורט ישראל בשותפות אורט דן גורמה - שותפות מוגבלת (להלן - דן גורמה תל אביב), בה חלקה של החברה הינו 50%. דן גורמה תל אביב הינו מרכז קולינארי גבוה לאומנויות הבישול.

הרשת מנהלת ומפעילה שישה טרקליני אח"מ בנמל התעופה בן-גוריון באמצעות שותפות טרקליני אח"מ².

לפרטים נוספים אודות פעילות דן גורמה ת"א וטרקליני אח"מ ראה סעיף 7.19 להלן. בנוסף, בבעלות הרשת שטחי מסחר ודירות ב"מגדל המלך דוד" וכן שליש מהמרכז המסחרי ומחברת הניהול של מרכז פנורמה בחיפה³.

¹ פעילות דן גורמה ת"א אינה מהותית ביחס לכלל פעילות החברה.

² פעילות טרקליני אח"מ אינה מהותית ביחס לכלל פעילות החברה.

³ הפעילות של "מגדל המלך דוד" והחלק בפעילות של מרכז פנורמה אינם מהותיים לחברה.

להלן נתונים כספיים על הפעילות המלונאית (באלפי ש"ח):

2017	2018	2019	
994,126	1,066,383	1,200,607	הכנסות מחיצוניים
1,081	-	-	הכנסות מתחומי פעילות אחרים בתאגיד
995,207	1,066,383	1,200,607	סך ההכנסות
857,259	911,836	1,024,160	עלויות מיוחדות
137,948	154,547	176,447	רווח מפעולות רגילות
1,862,868	1,938,358	2,471,065	נכסים
801,633	849,486	1,325,772	התחייבויות
727,097	764,028	835,794	עלויות משתנות (*)
130,162	147,808	188,366	עלויות קבועות (*)

(*) העלויות הנ"ל הינן בעת תפעול מלא של הרשת.

לפרטים אודות התפתחויות שחלו בנתונים כאמור בטבלה, ראה פרק ב' (דוח הדירקטוריון) שלהלן.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על הפעילות המלונאית

לפניכם הגורמים בסביבתה המקרו-כלכלית של הרשת, אשר להערכת החברה, עשויים להשפיע באופן מהותי על פעילותה המלונאית בישראל ובהודו:

6.1 התפרצות נגיף ה- COVID 19 (וירוס קורונה) ברבעון הראשון של 2020 השפיעה באופן מהותי לרעה על הפעילות המלונאית של החברה. לפרטים נוספים נא ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים.

למועד פרסום הדוח, קרי ליום 31 במרס 2020, הודממו 15 ממלונות החברה, כאשר שניים ממלונות אלו משמשים כמלונות הבראה קהילתית לשיכון נשאי נגיף ה- COVID 19 (וירוס קורונה). בתי המלון אשר פועלים במועד זה, מתופעלים בהתאם למגבלות שהוטלו על ידי משרד הבריאות בישראל ומשרד הבריאות בהודו ולפיכך ההכנסה ממלונות אלו אינה מהותית וכך גם מכלל מגזר המלונאות.

על אף שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה, וגורמים כגון המשך התפשטות הנגיף או עצירתו עשויים להשפיע על החברה, נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת נגיף ה- COVID 19 (וירוס קורונה) והשפעתו על תוצאותיה של החברה לטווח הארוך, והיא ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בעולם בנושא ובוחנת את ההשלכות על פעילותה.

האמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דיווח זה ומתבססות על הפרסומים בארץ ובעולם בנושא זה והנחיות הרשויות הרלוונטיות, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. אי התממשות הערכות החברה עשויה להיגרם כתוצאה מהתפתחויות או התממשות שונה של הגורמים אשר נזכרו לעיל ואשר אינם בשליטת החברה.

- 6.2 המצב הביטחוני בעולם- למצב הביטחוני בעולם יש השפעה מהותית על כלל מלונות הקבוצה.**
- להערכת החברה, השפעתם של אירועי טרור נקודתיים על הפעילות המלונאית של הקבוצה, פחתה בשל התגברות פעילות הטרור העולמי.
- 6.3 המצב הכלכלי בעולם- המצב הכלכלי במדינות המקור העיקריות של אורחי מלונות הקבוצה אשר מאופיין בצמיחה כלכלית נמוכה יחסית משפיע באופן מהותי על היקף הלינות של אורחים ממדינות אלו במלונות הקבוצה.**
- לפניכם הגורמים בסביבתה המקרו-כלכלית של הרשת, אשר להערכת החברה, עשויים להשפיע באופן מהותי על פעילותה המלונאית בישראל:
- 6.4 המצב הביטחוני בישראל- למצב הביטחוני בישראל עלולה להיות השפעה מהותית על מלונות הקבוצה בישראל. אירועים ביטחוניים מתמשכים ובעלי השפעה מצטברת עשויים להשפיע השפעה שלילית ניכרת על כניסת התיירים לישראל הן בזמן התרחשותם והן זמן מה לאחר סיומם.**
- לפרטים אודות השפעת המצב הגיאופוליטי באזור, ראה סעיף 6.5 להלן.
- 6.5 המצב הגיאופוליטי במזרח התיכון- בחלק מן המדינות במזרח התיכון המצב איננו יציב.**
- מזה מספר שנים מתנהלת מלחמת אזרחים בסוריה, אשר הביאה להתערבות מדינות המערב, רוסיה ואיראן בלחימה, ומלבד זאת, קיימת מתיחות אזורית עקב תכנית הגרעין האיראני.
- החמרה במצב הפוליטי והביטחוני במזרח התיכון, נוכח הזעזועים הפוליטיים באזור המזרח התיכון והשפעתם האפשרית על השווקים הפיננסיים ועל מחירי הסחורות ומשאבי הטבע בעולם, עלולה להשפיע לרעה על שוק התיירות בישראל בכלל ועל הפעילות המלונאית בישראל בפרט, לרבות על תוצאות פעילותה של החברה. בהמשך לאמור בסעיף 6.4 לעיל, החמרה במצב הביטחוני כאמור, עלולה לגרום, בין היתר, לירידה בתיירות חוץ ותיירות פנים ובשל כל אלו להשפיע בעקיפין על מחירי השהות במלונות.
- אין ביכולת החברה לאמוד את ההשפעה האפשרית של אי היציבות הגיאופוליטית באזור על עסקיה.
- 6.6 תנודות בשערי מטבע חוץ- במלונות הרשת בישראל נקבעים המחירים לתיירים בעיקר בדולר ארה"ב. מרבית הוצאות מלונות הרשת בישראל הינן שקליות ועל כן, שינוי בשער הדולר ארה"ב (תיסוף ופיחות כאחת) משפיע על תוצאותיה העסקיות של הרשת.**
- כמו כן, חלק מהלוואות הרשת צמודות לדולר ארה"ב ובשל כך, כאשר חל פיחות בשער החליפין של הש"ח לעומת הדולר עולה ערכן השקלי של ההלוואות ונוצרות לרשת הוצאות מימון. לעומת זאת, כאשר חל תיסוף בשער החליפין של הש"ח לעומת הדולר נשחק הערך השקלי של ההלוואות ולרשת נוצרות הכנסות מימון.
- לפניכם הגורמים בסביבתה המקרו-כלכלית של הרשת, אשר להערכת החברה, עשויים להשפיע באופן מהותי על פעילותה המלונאית בהודו:

6.7 המצב הכלכלי והסביבתי בהודו - התדרדרות במצב הכלכלי בהודו, רגולציה חדשה והחמרה של חוקים ותקנות וכן בעיות תחבורה או זיהום אוויר גבוה יכולים להשפיע על החלטת חברות עסקיות בדבר מיקום משרדיהן בהודו וכתוצאה מכך על פעילות המלון.

המידע שלעיל בדבר הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על הפעילות המלונאית כולל מידע צופה פני עתיד ומתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה, בין היתר, בהתחשב בניסיון העבר. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל, אם יחולו שינויים בגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלה או בשל התממשותם של חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 7.22 להלן.

7. תיאור הפעילות המלונאית

7.1 נתונים בדבר שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות

7.1.1 הכנסות הפעילות המלונאית הסתכמו בשנת 2019 בסך של כ- 1,200.6 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 1,066.4 מיליוני ש"ח אשתקד (עלייה של כ- 12.6%) וסך של 995.2 מיליוני ש"ח בשנת 2017.

להסברים אודות שינויים בהכנסות הפעילות המלונאית כאמור, ראה סעיף 2ב'(1) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) להלן.

7.1.2 החברה מודדת את רווחיות הפעילות המלונאית לפי הרווח התפעולי לפני פחת ומימון (EBITDA). בשנת 2019 הסתכם הרווח התפעולי לפני פחת ומימון של הפעילות המלונאית בסך של כ- 294.1 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 237.5 מיליוני ש"ח בשנת 2018 ולעומת סך של כ- 212.1 מיליוני ש"ח בשנת 2017.

לפרטים בדבר ההסברים לשינויים ברווחיות כאמור, ראה סעיף 2ב'(2) לדוח הדירקטוריון.

7.2 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות בישראל או שינויים במאפייני לקוחותיו השווקים העיקריים של תחום הפעילות בישראל הינם - תיירות נכנסת, בעיקר מצפון אמריקה ואירופה, ותיירות פנים. שנת 2019 התאפיינה בגידול בתיירות הנכנסת לישראל, אשר הביאה לגידול בהיקף לינות התיירים במלונות החברה.

7.3 שינויים טכנולוגיים

לפרטים אודות שיווק והפצה באמצעות אמצעים טכנולוגיים, ראה סעיף 7.8 להלן.

7.4 מידע בדבר גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

להערכת החברה, גורמי ההצלחה העיקריים בתחום הפעילות המלונאית הם מקצועיות, ידע וניסיון בתחום המלונאות, שירות מקצועי ואדיב ומיקום מתאים ואטרקטיבי של בתי המלון.

7.5 מידע בדבר מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

מחסום הכניסה העיקרי לתחום הפעילות המלונאית הוא העלות הגבוהה של הקמת מלונות מדרגת מלונות הרשת. מחסום היציאה העיקרי מתחום הפעילות הוא מימושו של בית מלון לאור מבנה ענף המלונאות בישראל או לחילופין שינוי ייעוד המבנה ממלונאות לייעוד אחר.

האמור לעיל אינו רלוונטי לגבי רשתות המנהלות בתי מלון אשר אינם בבעלותן.

7.6 פילוח הכנסות הפעילות המלונאית

החברה מחלקת את ההכנסות המלונאיות לשלושה "אגפים": הכנסות מחדרים, הכנסות ממזון ומשקאות והכנסות אחרות, כמפורט להלן. יצוין, כי חלק ניכר מהכנסות החברה מקורו במכירת חדרים וארוחת בוקר, חצי פנסיון ופנסיון מלא.

לצורך פילוח ההכנסות בין אגף חדרים לבין אגף מזון ומשקאות, נקבע סכום קבוע לאורח עבור הסדרי ארוחות (ארוחת בוקר, חצי פנסיון ופנסיון מלא, לפי העניין), בהתאם לרמת המלון, ויתרת ההכנסה נזקפת להכנסות מחדרים. הסכום האמור נקבע בהתאם לרמת המלון והמזון המוגש בו. יצוין, כי אופן הפילוח כמתואר לעיל מהווה פרקטיקה מקובלת בענף המלונאות בעולם.

עוד, יצוין, כי סכומי הזיכוי לאגף מזון ומשקאות עשויים להשתנות כאשר מתקבלת החלטה על שינוי משמעותי ברמת המזון המוגש במלון מסוים או כאשר חל שינוי משמעותי בעלויות המזון.

7.6.1 לפניכם פילוח ההכנסות של הפעילות המלונאית באלפי שקלים חדשים בגין האגפים האמורים:

2017		2018		2019		האגף
הכנסות	%	הכנסות	%	הכנסות	%	
710,586	71	771,558	72	869,835	73	חדרים
242,757	25	252,854	24	279,948	23	מזון ומשקאות
41,864	4	41,971	4	50,824	4	שירותים אחרים ⁴
995,207	100	1,066,383	100	1,200,607	100	סה"כ

7.6.2 גילוי מצרפי בנוגע להכנסות ו-EBITDA מנכסים זהים:

להלן יפורטו נתונים אודות סך ההכנסות וה-EBITDA של כלל מלונות החברה שהיו פעילים בשנים 2019 - 2017, לא כולל מלונות חדשים ו/או מלונות שנערכו בהם שינויים פיזיים מהותיים בתקופה האמורה:

2017	2018	2019	
995,207	1,053,656	1,062,495	הכנסות
212,097	247,213	256,000	EBITDA

⁴ שירותים אחרים כוללים בעיקר: ספא, טלפון, כביסה, שכירות וכו'.

7.6.3 גילוי מצרפי בנוגע למלונות החברה לפי שיעור EBITDA:

שיעור תפוסה (%)			Capex ⁶ (אלפי ש"ח)			REVPAR ⁵ (ש"ח)			EBITDA (אלפי ש"ח)			הכנסות (אלפי ש"ח)			מספר מלונות			קבוצת מלונות
2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019	
73	74	76	19,278	25,613	25,743	715	775	791	139,065	154,625	153,350	485,112	516,268	524,955	4	4	4	מלונות שה- EBITDA של כל אחד מהם מהווה למעלה מ- 10% מסך ה- EBITDA של החברה
67	63	67	60,663	114,670	297,812	427	415	431	73,032	82,851	140,748	510,095	550,115	675,652	10	11	14	מלונות שה- EBITDA של כל אחד מהם מהווה עד 10% (כולל) מסך ה- EBITDA של החברה

7.6.4 גילוי מצרפי לפי אזורים גיאוגרפיים:

שיעור תפוסה (%)			REVPAR (ש"ח)			EBITDA (אלפי ש"ח)			הכנסות (אלפי ש"ח)			מספר מלונות			אזור
2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019	
67	70	72	557	617	644	97,987	112,465	114,592	325,050	354,469	365,253	4	4	4	ירושלים
81	82	83	666	707	699	45,261	49,844	62,325	224,193	232,325	296,334	2	2	3	אילת
73	72	73	603	634	614	48,400	56,309	53,461	218,821	238,055	247,579	2	3	3	תל אביב
62	53	59	386	335	345	20,449	18,858	63,720	227,143	241,534	291,441	6	6	8	אחר ⁷

⁵ REVPAR ("הכנסה ממוצעת לחדר פנוי") - היחס בין סך ההכנסות מחדרים לבין סך כל החדרים הזמינים במלון.

⁶ הוצאות הוניות המשמשות לרכישה, תיקון, שדרוג.

⁷ מלונות החברה המצויים בחיפה, צפת, נצרת, הרצליה, קיסריה, אשקלון ובנגלור, בהודו. יצויין כי המלון בבנגלור החל לפעול בחודש דצמבר 2017.

הכנסות הפעילות המלונאית נובעות מלקוחות רבים ומפלחי שוק מגוונים ובהם תיירים מחו"ל, נופשים ישראלים ואנשי עסקים, קבוצות ובודדים וכן אורחים בכינוסים מקצועיים. במסגרת הפעילות המלונאית אין לקוח עיקרי המהווה 5% ממחזור ההכנסות ואין לחברה תלות בשום לקוח שהוא.

להלן התפלגות לינות אורחי מלונות הרשת בישראל על פי נתונים דמוגרפיים:

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
30%	30%	26%	תיירים מצפון אמריקה
17%	14%	16%	תיירים מאירופה
11%	17%	17%	תיירים מארצות אחרות
42%	39%	41%	ישראלים

7.8 שיווק והפצה עבור מלונות הרשת

בישראל:

כללי - הרשת משווקת את מלונותיה באמצעות עובדי השיווק והמכירות שלה הפונים לחברות, למארגני כנסים, למוסדות ציבור ולארגונים שונים. כמו כן, היא נעזרת בסיטונאי תיירות, בסוכני תיירות בארץ ובחו"ל ובסוכני תיירות מקוונים (חברות וסוכנים המפעילים אתרי הזמנות דרך האינטרנט דוגמת Expedia, Travelocity, Booking).

ערוצי שיווק והמכירות הנוספים הם: ירידי תיירות בארץ ובעולם, פרסום בחוברות, פרסום בעיתונות המקצועית והכללית, פרסום במדיה האלקטרונית וברשתות חברתיות, פרסום במנועי חיפוש ופרסום בטלוויזיה.

מותג ומוניטין - רשת מלונות דן הינה מותג ידוע ובעל מוניטין רב שנים בתחום המלונאות שחוגג השנה 73 שנים להיווסדו, החברה ממשיכה לטפח ולקדם את ערכו. להערכת החברה, מוניטין הרשת וגודלה מאפשרים לחברה לשווק את כלל המלונות תחת המותג במרוכז על ידי אגף השיווק והמכירות, ובכך ליצור חשיפה רחבה יותר לכלל מלונות הרשת ובו בזמן ליהנות מיתרונות כח הקנייה המרוכז, המקנים עלויות פרסום וחשיפה נמוכות יותר.

מרכז הזמנות - הרשת מפעילה את מרכז ההזמנות "Call-Dan" אשר דרכו אפשר לבצע הזמנות לכל מלונות הרשת. מרכז ההזמנות מחולק לפי שווקים ייעודיים ומטפל בהזמנות של לקוחות ישראלים, הזמנות של תיירים, הזמנות של סוכני נסיעות (תיירות פנים וחוץ), הזמנות מאתרי אינטרנט, הזמנות של חברות ואנשי עסקים.

במהלך שנת 2019 פתחה הרשת מרכז הזמנות ייעודי לקבוצות תיירות נכנסת אשר מאפשר טיפול בהזמנות קבוצות תיירים לכלל המלונות.

ממשקים אלקטרוניים - מרכז "Call-Dan" מטפל בנושא מחירונים. אגף המכירות בסיוע אגף מערכות מידע מקדם ממשקים אלקטרוניים בעבודה מול סוכני נסיעות, הן בתחום התיירות הנכנסת והן בתחום התיירות הפנים.

הרשת מנהלת את מחירוני המלונות המתייחסים לאורחים בודדים (תיירים וישראלים) בצורה דינמית. במסגרת זו, נבדקים תחזית הביקוש וצפי פעילות מתחרים באופן תדיר, ובהתאם מותאמים מחירי החדרים במלונות בצורה פרטנית לתקופה ולסוגי חדרים ומוצרים.

⁸ נכון לתאריך הדוח (31 בדצמבר 2019), יתרת הלקוחות בהודו אינה מהותית לכלל הפעילות המלונאית. עיקר הלקוחות במלון בהודו הינם לקוחות מהמגזר העסקי בעיקר מאירופה.

במהלך שנת 2018 החל תהליך של ציטוט מחירים לתיירים בודדים בשקלים באתר האינטרנט של החברה וכן, ע"י Booking ו-Expedia.

בשנת 2019 הורחב התהליך גם לחלק מסוכני הנסיעות והחברה צופה להשלים את המהלך בעתיד הנראה לעין.

אתר האינטרנט של הרשת www.danhotels.com - נכון למועד הדוח, אתר האינטרנט של הרשת הינו בשתי שפות- עברית ואנגלית. כאשר בעתיד צפויות להתווספה השפות גרמנית, צרפתית ורוסית. האתר משמש מקור מידע על מלונות החברה ודרכו מתקבלות הזמנות של תיירים וישראלים. לאתר יש השפעה על תדמית החברה ועל המוניטין שלה.

רשתות חברתיות- במגמה לשמור על קשר עם קהל לקוחותיה וכן לפתח את תדמית החברה, מלונות דן פעילה ברשתות חברתיות כגון Facebook (עמוד רשמי בעברית ובאנגלית), Twitter, Instagram ו-Youtube. בנוסף, החברה מתחזקת Blog-Dan שמשמש להפצת מסרי השיווק. הרשת מקדמת את הפעילות ברשתות החברתיות וממשיכה לעקוב אחר השינויים המהירים בתחום זה.

מועדון E-DAN - החברה מפעילה מועדון לקוחות אשר מציע לחבריו הטבות ומחירים מיוחדים. כמו כן, המועדון מאפשר ללקוחות לצבור נקודות משהיות במלונות החברה. מועדון E-DAN מציע לחברי המועדון חבילות ייחודיות אשר משווקות באמצעות הדואר האלקטרוני. המועדון מטפח נאמנות לקוחות חוזרים ומשמש כלי להתאמת חבילות אירוח והצעות אירוח על העדפותיהם האישיות של חברי המועדון (CRM).

מועדוני לקוחות נוספים - מלבד מועדון E-DAN, החברה מפעילה מספר מועדונים ללקוחות מפולחים:

של"ח - פונה לקהל עסקי וחברות. במסגרת זו מועדון אנשי הקשר של החברות -"ליידי ולורד דן" משמשים כפלטפורמת קשר בין המלונות לבין המחליטנים בחברות העסקיות.

דנילנד - פונה לילדים, לצעירים ולמשפחותיהם.

חברות ייצוג בין-לאומיות - כדי להגיע לכלל סוכני הנסיעות בארץ ובעולם, התקשרה הרשת עם חברות ייצוג בין-לאומיות, כגון Leading Hotels of the World ו-Pegasus. חברות אלו משווקות ומפיצות את מלונות הרשת באמצעות מערכות שיווק והפצה אלקטרוניות בין-לאומיות כגון Sabre, Galileo, Worldspan וחלק מהתקשרות בינלאומית לתאגידים של סוכני נסיעות (Consortia), ובכך מרחיבות את תפוצת מלונות הרשת בקרב סוכני הנסיעות בעולם ובקרב חברות רב לאומיות. לחברות ייצוג אלו יש קשרים וגישה לחברות רב לאומיות והן דואגות להכללת מלונות דן בתוכניות העסקיות שלהן.

יחסי ציבור - החברה מפעילה משרדי יחסי ציבור בארץ ובחו"ל, ובד בבד מקדמת את יחסי הציבור שלה בעזרת אנשים שעוסקים בנושא ברמת הרשת והמלון.

מחקרים וסקרים - אגף השיווק מפעיל מעת לעת מחקרים וסקרים על המגמות בענף, מיצוב הרשת בעיני קהל הצרכנים ומידת שביעות הרצון של קהל הלקוחות מהרשת. נתונים אלו מאפשרים לתמוך בפעילות השיווק ומשמשים כלי עזר לקידום תכניות השיווק של החברה ולפיתוחן.

בסקר המרכזי לחווית לקוח שבוצע ע"י Marketest לשנת 2019 נקבע שרשת דן מובילה מבין הרשתות בארץ בפרמטרים של: רשת בתי המלון המובילה בישראל; רשת בעלת מוניטין איכות; רשת ייחודית ושונה.

חומר שיווקי - מחלקת הפרסום באגף השיווק עובדת באופן שוטף עם משרד הפרסום של החברה ועם מעצבים גרפיים אחרים לצורך הפקת חומרי שיווק. הרשת מפיקה באופן שוטף חוברות וחומרים דיגיטליים ומפיצה אותם לקהל הרחב, למשתתפי ירידים ולמחליטנים.

שיווק בצפון אמריקה – לרשת משרד שיווק בניו-יורק הפונה לשוק האמריקאי.

סוכני תיירות - ההתקשרות עם סוכני התיירות נעשית לרוב בכתב ובהסכמים מסחריים לא בלעדיים כמקובל בענף.

על הזמנות בודדים (FIT) סוכני הנסיעות זכאים לעמלות מכירה בשיעור של 10% - 20% ממחיר המחירון הדינאמי. בנוסף, חלק מסוכני הנסיעות זכאים לעמלות בגין עמידה ביעדים שקבעה החברה מראש בשיעור של 0.5% - 5% והן מחושבות על פי היקף הפעילות התקופתי של הסוכן. חוזי ההתקשרות של הרשת עם קבוצות הינם במחירי נטו ללא עמלות.

התקשרות עם גופים מוסדיים נעשית לעיתים בדרך של הסכמים ובחלקה באמצעות זכייה במכרזים.

הודו:

למלון בהודו אתר אינטרנט, כמו כן הוא פועל ברשתות החברתיות ומקדם דרכן את המלון. השיווק וההפצה מתבצעים גם באמצעות אנשי מכירות היושבים במלון ומבצעים פנייה ישירה לחברות וארגונים הנמצאים בסביבת המלון. בנוסף, מתבצעת חשיפה באמצעות אפיקי מדיה ופרסום שונים בהודו.

להערכת החברה, אין לה תלות באף לא אחד מאמצעי השיווק האמורים לעיל.

7.9 תחרות

ענף המלונאות הוא ענף תחרותי. התחרות היא מול מלונות ברמה זהה ומלונות ברמה קרובה והיא נסבה על אותם פלחי שוק, הן במישור המקומי, הן במישור הארצי והן במישור הבינלאומי, וכן, הן על תיירות נכנסת והן על תיירות פנים. בנוסף, ביחס לתיירות עירונית בתל אביב ובירושלים התפתחו אמצעי שיווק המשווקים דירות להשכרה לטווח קצר (כדוגמת אתר airbnb), המהוות, לגבי פלחי שוק מסוימים, תחרות למלונות. כמו כן, בשנים האחרונות יש מגמה של רכישת דירות על ידי יהודים מהתפוצות, אשר מהוות גם הן אלטרנטיבה לשהייה במלונות.

למיטב ידיעת החברה, המתחרים העיקריים של הרשת בישראל הם רשתות בתי מלון ישראליות כגון: רשת ישראל, רשת פתאל, רשת אפריקה מלונות (בעלת מותג קראון פלאזה) ורשת טמרס; בתי מלון הפועלים תחת זכיונות או שמות מותג בין לאומיים כגון: הילטון, וולדורף אסטוריה, שרתון, אינטרקונטיננטל וריץ קרלטון וכן בתי מלון יוקרתיים אחרים, כגון: מצודת דוד, ממילא, ענבל, קרלטון ת"א, נורמן, מלון יפו וסטאי.

בשנים האחרונות נפתחו בישראל מספר מלונות, לרבות של רשתות בינלאומיות יוקרתיות, המהווים תחרות ישירה למלונות הרשת בירושלים ובת"א- הרצליה.

בנוסף, נפתחו מספר מלונות בוטיק יוקרתיים המוסיפים אף הם לתחרות על הקהל העסקי והתיירותי.

הרשת מתמודדת עם התחרות בענף, בין היתר, ע"י שמירה על רמת שירות גבוהה במלונותיה ושיפור מתמיד של שירותי הרשת ופיתוח המוניטין המלונאי של מלונות דן.

הרשת דואגת לשפר ולשדרג את בתי המלון באמצעות שיפוץ של החדרים והשטחים הציבוריים, באמצעות הרחבת השירותים הניתנים במלון וכן בעזרת שימוש בטכנולוגיות מתקדמות. לפרטים אודות השקעות ברכוש קבוע ראה באור 8 לפרק ג' (הדוחות הכספיים המאוחדים) להלן.

אמצעי נוסף להתמודדות עם התחרות הוא התאמת המחיר לפלחי השוק הרלוונטיים, תוך שמירה על חזון החברה להעניק לאורח חוויה ושירות מעבר לציפיותיו ולאפשר להם ליהנות מה"טוב ביותר".

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה⁹, בשנת 2019 נרשמו בישראל כ- 25.8 מיליוני לינות בבתי המלון, מהן כ- 12.1 מיליוני לינות תיירים וכ- 13.7 מיליוני לינות ישראלים. חלקה של הרשת מסך הלינות האמור לעיל הוא בשיעור של כ- 9.9% מלינות התיירים וכ- 6% מלינות הישראלים. (בשנת 2018 כ- 8.1% מלינות התיירים וכ- 5% מלינות הישראלים, בשנת 2017 כ- 8.3% מלינות התיירים וכ- 5% מלינות הישראלים).

המלון בהודו ממוקם בסמוך לפארק טכנולוגי מודרני בעיר בנגלור. התחרות העיקרית כיום הינה מלונות עסקים מרשתות מקומיות או עולמיות בבנגלור שהינן ברמתו של המלון או ברמה דומה לו כדוגמת מלון Marriott ומלון שרתון שנפתח בשנת 2018 והמצויים באיזור הגיאוגרפי של המלון.

המלון בהודו מתמודד עם התחרות בענף, בין היתר, ע"י פנייה ישירה ללקוחות פוטנציאליים המצויים בקרבה גאוגרפית למלון.

7.10 עונתיות בישראל

בפעילות המלונאית בישראל קיימת מגמת עונתיות. העונתיות מאופיינת בכך שברבעון הראשון וברבעון הרביעי מחזורי ההכנסות נמוכים ממחזורי ההכנסות ברבעון השני וברבעון השלישי. כמו כן, לעיתוי חגי ישראל יכולה להיות השפעה על העונתיות האמורה.

מידע זה הוא מידע צופה פני עתיד המתבסס על נתוני העבר. מידע צופה פני עתיד זה עשוי שלא להתממש, בין היתר, עקב אירועים ביטחוניים ו/או גיאופוליטיים אזוריים ו/או מקומיים כאלה ואחרים.

⁹ הנתונים האלה לקוחים מתוך הודעה לעיתונות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 23 בינואר 2020.

נתונים כספיים של הפעילות המלוואית (באלפי ש"ח):

ינואר- מרס 2018	אפריל - יוני 2018	יולי - ספטמבר 2018	אוקטובר- דצמבר 2018	ינואר- מרס 2019	אפריל - יוני 2019	יולי - ספטמבר 2019	אוקטובר- דצמבר 2019	
203,487	312,403	279,405	271,088	217,991	342,993	334,467	305,156	הכנסות משירותים
149,989	175,986	182,107	161,308	149,972	191,350	200,770	191,640	עלות השירותים
53,498	136,417	97,298	109,780	68,019	151,643	133,697	113,516	רווח גולמי
35,988	37,492	41,050	43,246	38,022	44,390	46,202	44,163	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
-	-	436	1,305	-	-	-	-	הוצאות שכירות בית מלון
17,510	98,925	55,812	65,229	29,997	107,253	87,495	69,353	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
20,235	20,394	20,912	21,388	24,507	28,920	30,466	33,758	פחת והפחתות
(2,674)	78,508	34,899	43,723	5,490	78,333	57,275	35,621	רווח (הפסד) תפעולי

7.11 כושר ייצור

התפוסה השנתית הממוצעת במלונות הרשת בשנת 2019 הייתה 69.8% (2018 - 66.8%, 2017 - 69.4%).

7.11 א' רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש

הרכוש הקבוע של תחום הפעילות הוא בעיקרו מלונות הרשת, אשר מסתכם ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של כ- 2,007.4 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי פחת שנצבר ומענקי השקעה). נכסי זכות שימוש המיוחסים לרכוש הקבוע מסתכמים ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של כ- 191.1 מיליוני ש"ח. הרכוש הקבוע ונכסי זכות שימוש מורכבים מקרקע ופיתוח קרקע (לרבות קרקע חכורה), בניינים ומתקנים, מכונות ריהוט וציוד, כלי רכב, חפצי אמנות, שיפורים במושכר וציוד תפעולי. עיקר הרכוש הקבוע מקורו בשמונה עשר בתי המלון של הרשת, הממוקמים ברחבי הארץ מצפת ועד אילת ובהודו, ובהם כ- 4,773 חדרים.

לרשת זכויות בנייה בלתי מנוצלות במקרקעין הצמודים למלון דן אכדיה. בחודש אפריל 2015 פורסמה ברשומות תכנית להרחבת מלון דן אכדיה בהיקף של כ- 1,325 חדרים (במקום כ- 200 חדרים הקיימים כיום) בשלושה שלבי ביצוע, וכן שימושים מסחריים נלווים לשימוש המלונאי, בהיקף בניה כולל של כ- 70,000 מ"ר (לרבות השטח הקיים כיום), כולל חניונים לכ- 750 כלי רכב (להלן בסעיף זה: "התכנית"). לפרטים אודות דחיית ערר ועתירה מנהלית שהוגשו כנגד התכנית, ר' סעיף 7.20 להלן.

יובהר, כי הרחבת המלון כפופה לאישור תכנית נפרדת לאיחוד וחלוקה וטבלת הקצאות, בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (להלן: "הוועדה המקומית"), אשר נכון למועד זה מתנגדת לאיחוד וחלוקה.

יצוין, כי מיקום המלון בטווח של 300 מטרים מחוף הים, מכפיף את האמור בתכנית לתיקון בחוק התכנון והבניה מכוח חוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד - 2004.

להערכת החברה, לתכנית שאושרה כאמור עשויה להיות השפעה על שווי מלון דן אכדיה, אשר לא ניתן לאמוד אותה נכון למועד הדוח, שכן החברה טרם ביצעה הליך של תכנון מפורט ולא נקבעו לוחות זמנים ליישום התכנית במלואה או בחלקה.

לפרטים אודות עתירה מנהלית שהגישה החברה כנגד הוועדה המקומית לעניין האיחוד והחלוקה וטבלת הקצאות, ראה סעיף 7.20 להלן.

לפרטים אודות שעבודים ראה באור 16 לפרק ג' (הדוחות הכספיים המאוחדים) להלן.

לפרטים אודות פעילות מלונאית בהודו, ראה סעיף 5.1 לעיל.

לפירוט נוסף בנושא הרכוש הקבוע ראה באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

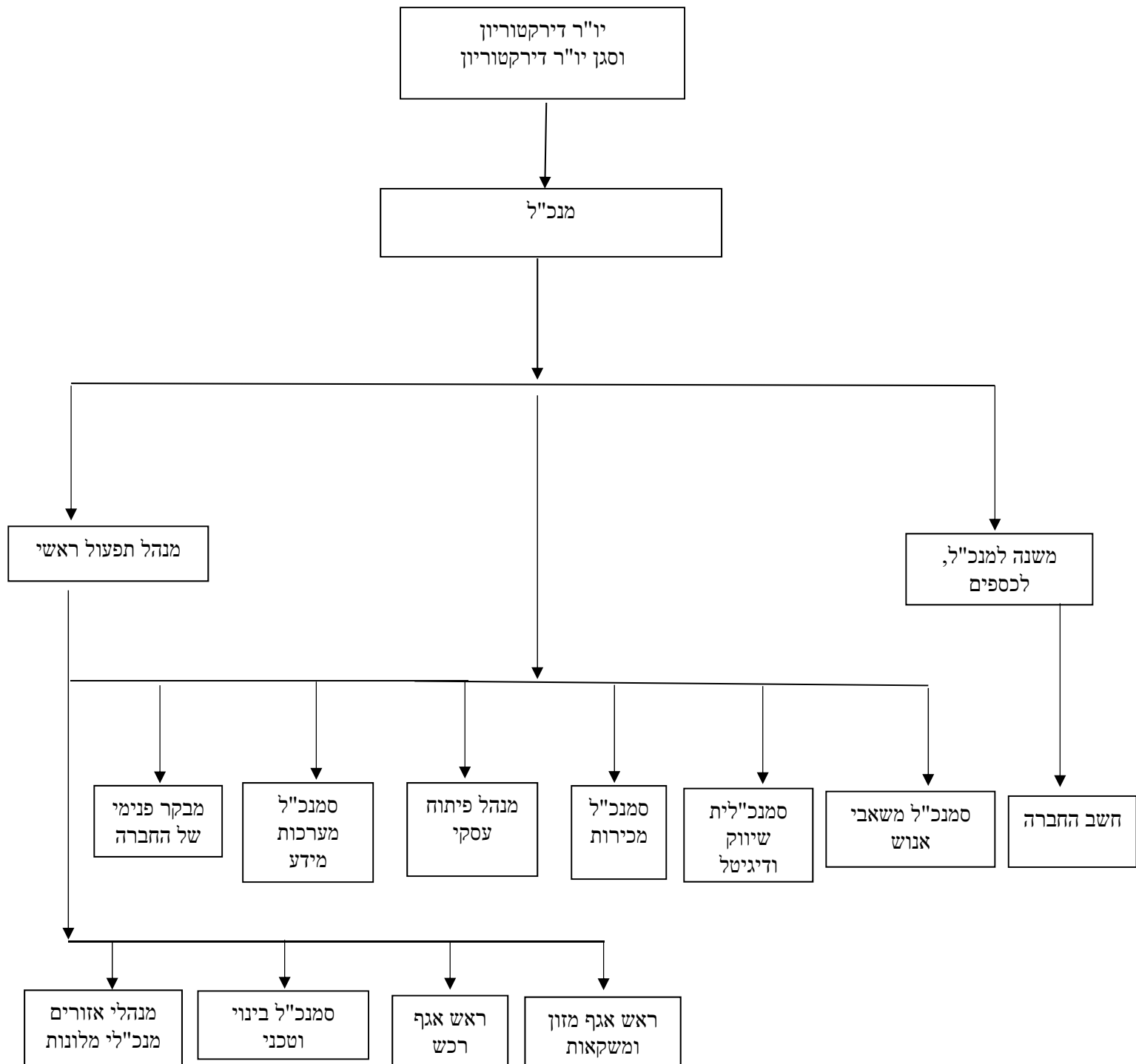
7.12 נכסים לא מוחשיים

בבעלות החברה סימני מסחר אחדים ובכללם סימני המסחר "דן", "Dan", "המלך דוד" ו- "King David" אשר הינם בתוקף עד לשנת 2024. כמו כן, בבעלות החברה הסימן המעוצב "דן" בתוקף עד 2024.

בבעלות חברה נכדה בחו"ל סימן המסחר "Den".

השקעות החברה ברישומם של סימני המסחר, כאמור לעיל, הסתכמו בסכומים זניחים. כמו כן, החברה אינה צופה בעייתיות בחידוש סימני המסחר כאמור לעיל. לפרטים אודות המותג מלונות דן, לרבות חשיבותו לפעילות המלונאית, ראה סעיף 7.8 לעיל.

7.13.1 לפניכם תרשים המבנה הארגוני של החברה בתחום השירות המלונאי:



להלן פירוט מספר העובדים* ומספר המשרות המלאות** (בממוצע שנתי***) ברשת:

שנת 2018		שנת 2019		
מספר עובדים	מספר משרות מלאות	מספר עובדים	מספר משרות מלאות	
129	104	136	114	משרד ראשי (הנהלה, כספים, כ"א, שיווק, בינוי, מינהלה)
3,226	2,891	(A) 3,547	(A) 3,113	בתי מלון
3,355	2,995	(A) 3,683	(A) 3,227	סה"כ עובדים

(A) כולל עובדים במלונות שנרכשו במהלך השנה.

הפירוט כולל הן את עובדי החברה והן עובדים של חברות כוח אדם בישראל.

חלק ניכר מהעובדים מועסק במשרות חלקיות ולפיכך הנתונים לעיל הם גם על מספר העובדים וגם על מספר המשרות המלאות.

מספר העובדים ומספר המשרות משתנה על פי היקף הפעילות במלונות, ולפיכך המידע ניתן על בסיס ממוצע שנתי.

הנתונים המפורטים לעיל אינם כוללים כ- 119 עובדים (בהיקף משרות משתנה) בשותפות טרקליני אח"מ, מפעילת טרקליני הנוסעים בנתב"ג וכ- 242 עובדים (בהיקף משרות משתנה) במלון בבנגלור, הודו.

השפעת נגיף ה- COVID 19 (וירוס קורונה)

לאור השפעות נגיף ה- COVID 19 (וירוס קורונה) והדממת מרבית מלונות החברה, כאמור במתואר בסעיף 6.1 לעיל, פעלה החברה לצמצום כוח האדם, בעיקר בדרך של הוצאת כוח האדם לחל"ת (חופשה ללא תשלום, אשר עובדים העומדים בקריטריונים שנקבעו ע"י ביטוח לאומי ושירות התעסוקה זכאים לדמי אבטלה בתקופת החל"ת).

למועד פרסום הדוח, כח האדם של הרשת צומצם בכ- 85% (ברובם - יציאה לחל"ת). בנוסף החליטה החברה על קיצוץ שכרם של בכירי הקבוצה בכ- 20% בשלב זה, כמו כן, יו"ר הדירקטוריון, סגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה, משנה למנכ"ל לכספים ושני בכירים נוספים (אחד מהם קרובו של בעל השליטה) ויתרו על שכרם עד ליום 30 באפריל 2020 וזאת בעלות כוללת (שכר ברוטו) של כ- 532 אלפי ש"ח.

7.13.2 תיאור הסכמי העסקה ותכניות תגמול לעובדים בישראל¹⁰

הסכם קיבוצי בין התאחדות בתי המלון וההסתדרות הכללית, מסדיר את מכלול יחסי העבודה בענף המלונאות. כמו כן, הרשת קשורה בהסדרים אישיים עם מרבית עובדי הדרג הניהולי והאדמיניסטרטיבי, ומשלמת מענקי התמדה לצורך שימור עובדים. בנובמבר 2017 נחתם הסכם קיבוצי לשנים 2017-2020, במסגרתו ישולמו לעובדים בין היתר תוספות שכר. בשכר ינואר 2019 שולמה תוספת בשיעור 2.5% ותוספת זהה שולמה בינואר 2020.

¹⁰ הנתונים אודות הסכמי העסקה בהודו אינם מהותיים לדוח זה.

כדי לשמר את רמת השירות הגבוהה, הרשת השקיעה בשנה האחרונה כ- 61,839 שעות בהדרכות מקצועיות בעלות כוללת בסך של כ- 4.3 מיליוני ש"ח (לרבות עלות ימי העבודה של המודרכים).
לדרג הניהולי של הרשת ניתנים מענקים על בסיס רווחיות המלון או הקבוצה, לפי העניין.

7.13.3 נושאי משרה בתאגיד

לפירוט בדבר נושאי משרה בכירה בחברה, ראה תקנות 26 ו-26א בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) להלן.
להערכת החברה, אין לה תלות בשום עובד מעובדיה או בנושאי המשרה בה.
לחברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה- לפרטים, ר' דיווחים מיידיים מיום 15 בדצמבר, 2016, מס' אסמכתא 2016-01-139720 ומיום 8 בנובמבר 2016, מס' אסמכתא 2016-01-074424 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

7.14 ספקים

לרשת אין ספק מהותי ואין לה תלות במי מספקיה. חלק מהרכש של החברה מתבצע באמצעות הסכמים רשתיים, המשותפים לכלל מלונות הרשת, וזאת תוך שימוש בכוח הקנייה של הקבוצה.

7.15 הון חוזר

7.15.1 מדיניות אשראי ללקוחות

הרשת מעניקה אשראי ללקוחותיה. חלק מהאשראי מבוטח על ידי חברת ביטוח אשראי, חלק על ידי חברות כרטיסי האשראי, חלק על ידי בטחונות אחרים וחלק שאינו מהותי, אינו מבוטח. מדיניות האשראי של הרשת ללקוחות היא עד שוטף + 30 יום.

להלן פרטים על מספר ימי אשראי הלקוחות הממוצע והיקף אשראי הלקוחות הממוצע בשנת 2019:

שנת 2019	
39	מספר ימי אשראי לקוחות ממוצע
123,951	היקף אשראי לקוחות ממוצע (באלפי ש"ח)

7.15.2 אשראי ספקים

על פי רוב, הרשת רוכשת מוצרים באשראי לתקופה של שוטף + 15 יום עד שוטף + 60 יום.

להלן פרטים על מספר ימי אשראי הספקים הממוצע והיקף אשראי הספקים הממוצע
בשנת 2019:

שנת 2019	
64	מספר ימי אשראי ספקים ממוצע
111,098	היקף אשראי ספקים ממוצע (באלפי ש"ח)

7.16 מימון

פעילות הרשת ממומנת מהון, מהלוואות בנקאיות ומאשראי ספקים לזמן קצר. ליום 31 בדצמבר, 2019 הסתכמו יתרות האשראי כדלקמן: הלוואות לזמן ארוך בכ- 294,531 אלפי ש"ח, אשראי לזמן קצר, לרבות חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, בכ- 409,995 אלפי ש"ח ואשראי ספקים בכ- 102,771 אלפי ש"ח.

פירוט מצבת ההלוואות מתאגידים בנקאיים ותנאיהן

להלן הרכב יתרת ההלוואות הדולריות (בדולר ארה"ב) של החברה-

הלוואות דולריות לזמן קצר ומשיכות יתר דולריות נושאות ריבית משתנה בשיעור לייבור בתוספת מרווח (שיעור הריבית המשוקללת ליום 31 בדצמבר, 2019 הינו 2.45%). טווח שיעור הריבית בשנת 2019 הינו 2.44%-3.22%. שיעור הריבית המשוקללת בסמוך למועד הדוח הינו 2.48%.

הלוואות דולריות לזמן ארוך נושאות ריבית בשיעור לייבור בתוספת מרווח. שיעור הלייבור משתנה כל שלושה או שישה חודשים (לרוב כל שלושה חודשים), (שיעור הריבית המשוקללת ליום 31 בדצמבר, 2019 הינו 3.56%). טווח שיעור הריבית בשנת 2019 הינו 3.5%-4.71%. שיעור הריבית המשוקללת בסמוך למועד הדוח הינו 3.37%.

הלוואות דולריות לזמן ארוך נושאות ריבית קבועה בשיעור שבין 3.55%-3.75%.

להלן הרכב יתרת ההלוואות השקליות של החברה-

ההלוואות השקליות לזמן קצר נושאות ריבית בשיעור פריים בניכוי מרווח (שיעור הריבית המשוקללת ליום 31 בדצמבר, 2019 הינו 0.84%). טווח שיעור הריבית בשנת 2019 הינו 0.84%-0.88%. שיעור הריבית המשוקללת בסמוך למועד הדוח הינו 0.84%.

הלוואות שקליות לזמן ארוך נושאות ריבית משתנה בשיעור פריים בתוספת מרווח (שיעור הריבית המשוקללת ליום 31 בדצמבר, 2019 הינו 2.14%). טווח שיעור הריבית בשנת 2019 הינו 2.3%-1.75%. שיעור הריבית המשוקללת בסמוך למועד הדוח הינו 2.49%.

הלוואות שקליות לזמן ארוך נושאות ריבית קבועה בשיעור שבין 1.85%-3.1%.

בהתאם להסכמי המימון האמורים, על החברה אין מגבלות מהותיות בקשר עם קבלת אשראי נוסף מתאגידים בנקאיים או מאחרים והיא לא התחייבה בהתניות פיננסיות כלשהן בקשר עם האשראי הקיים וזאת למעט הלוואה שניטלה מאת תאגיד בנקאי למימון רכישת מלון רימונים אילת. לפרטים אודות ההלוואה האמורה, ראה דיווח מיידי מיום 14 במאי 2019, מספר אסמכתא 2019-01-041178 (מידע זה מהווה הכללה על פרק ההפניה).

השפעת נגיף ה- COVID 19 (וירוס קורונה)

במהלך הרבעון הראשון של 2020, לאור ההשפעה השלילית של נגיף ה- COVID 19 (וירוס קורונה) על הפעילות המלונאית נטלה החברה מספר הלוואות לזמן ארוך בשקלים לתקופות שונות, אשר מועד פרעון יחול בין שנתיים לבין שש שנים בסך כולל של 140 מיליון ש"ח, דהיינו מועד פרעון הקרן הראשונה לא יחול לפני מרץ 2022.

בנוסף הועמדו לחברה הלוואות לזמן קצר בדולר ובש"ח, בסך כולל של כ- 355 מיליון ש"ח, לתקופות של שלושה ושישה חודשים, זאת חלק הלוואות אונקול אשר מתחדשות מדי שבוע.

דירקטוריון החברה בחן את מצב נזילות החברה בתרחיש קיצון והוא סבור כי החברה תוכל להמשיך ולממן את צרכי המזומנים בעתיד הנראה לעין, בין היתר באמצעות נטילת הלוואות חדשות לזמן קצר ולזמן ארוך בהתחשב ברמת המינוף של החברה ובמצבת הנכסים הבלתי משועבדים.

האמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה, אשר התממשותן אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. אי התממשות הערכות החברה עשויה, בין היתר, להיגרם כתוצאה מהתפתחויות ובכלל זה החמרת התפשטות הנגיף ו/או התארכות או החמרת ההגבלות שהוטלו על ידי הממשלה.

7.17 מיסוי

לפרטים בדבר דיני המס החלים על הרשת נא ראה באור 19 לפרק ג' (הדוחות הכספיים המאוחדים) להלן.

החל משנת 2017 החברה מצויה בתהליך של ביקורת מצד רשויות מע"מ. למיטב ידיעתה של החברה, הסוגיה העיקרית הנמצאת במחלוקת הינה חיובי מע"מ בגין אורחים תיירים, הזכאים למע"מ בשיעור אפס מכוח החוק. בחודש מרס, 2019 קיבלה החברה שומת מע"מ על סך של כ- 40 מיליוני ש"ח (כולל ריבית והצמדה). החברה חולקת על עמדת רשויות מע"מ וביום 30 ביוני 2019 הגישה השגה על שומה זו. בדוחות הכספיים נכללו הפרשות בהתאם להערכת החברה. לפרטים אודות ביקורת מע"מ בחברה, ראה דיווח מיידי מיום 13 ביוני 2018, מס' אסמכתא 2018-01-057385 ודיווח מיידי מיום 28 במרס, 2019, מס' אסמכתא 2019-01-027402 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

7.18 מגבלות ופיקוח על פעילות הרשת

כל אחד מבתי המלון של הרשת חייב ברישיון עסק מהרשות המקומית הרלוונטית. נכון למועד הדוח, לכל בתי המלון של הרשת קיים רישיון עסק תקף.

החברה שותפה בשותפות טרקליני אח"מ, בה חלקה של החברה הינו 50%. השותפות מנהלת ומפעילה שישה טרקליני אח"מ בנתב"ג, על פי מכרז רשות שדות התעופה להפעלת טרקלינים, בו זכתה השותפות.

השותפות מחויבת בתשלום תמלוגים שנתיים לרשות שדות התעופה לפי הגבוה מבין: אחוז מסויים מסך ההכנסות ברוטו או סכום קבוע מותאם להיקף תנועת הנוסעים בשדה התעופה על פי נוסחה מוסכמת.

בשנת 2018, השותפות קיבלה להפעלה טרקלין נוסף ורשות שדות התעופה האריכה את תקופת ההפעלה לתקופה נוספת (תקופת האופציה) של שלוש שנים, כלומר עד ליום 31 בדצמבר, 2022.

הטרקלין המיועד למטוסים פרטיים סיים את פעילותו על ידי השותפות במאי 2019 ועבר לזכיון אחר.

כמו כן, החברה שותפה בשותפות מוגבלת, בה חלקה של החברה הינו 50%, ביחד עם אורט ישראל במרכז הקולינארי הגבוה לאומנויות הבישול, דן גורמה ת"א.

7.20 הליכים משפטיים מהותיים

i. בחודש אוגוסט 2014 הגישה החברה עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי כנגד החלטתה של מועצת העיר הרצליה שלא לאשר את האיחוד והחלוקה בהתאם לתכנית להרחבת מלון דן אכדיה, כמפורט בסעיף 7.11'א לעיל.

ii. ביום 18 באפריל 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה (וועדת המשנים לעררים) על דחיית ערר שהוגש אליה ביחס להחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א לדחות את כל ההתנגדויות שהוגשו כנגד התכנית וכן ביום 26 בספטמבר 2019 החליט ביהמ"ש המחוזי בת"א- יפו (בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים) על מחיקת העתירה המנהלית שהוגשה כנגד החלטת הוועדה המחוזית. לפרטים נוספים, ר' דיווח מיידי מיום 16 בספטמבר 2018, מס' אסמכתא 2018-01-044260, דיווח 01-084391, דיווח מיידי מיום 3 במאי 2018, מס' אסמכתא 2018-01-093868, דיווח מיידי מיום 17 באוקטובר 2018, מס' אסמכתא 2018-01-117733 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לפרטים אודות תובענה ובקשה לאשרה כייצוגית שהוגשה כנגד החברה, חברת בת ונושאי משרה ביום 11 בספטמבר 2019 ושעניינה בכך שלכאורה בבר מסעדה שמפעילה חברת הבת בסמוך לאחד מבתי המלון שבבעלות החברה אין שילוט האוסר על עישון, ר' דיווח מיידי מיום 12 בספטמבר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-079551 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

iii. לפרטים אודות אישור של בית המשפט המחוזי מרכז להסתלקות מתובענה ובקשה לאשר כייצוגית שהוגשה כנגד החברה ועניינה אי הנגשה לכאורה של בתי המלון של החברה לאנשים עם מוגבלות בראייה, ר' דיווח מיידי מיום 31 בינואר

2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-009127) ודיווח מיידי מיום 5 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-072772) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

7.21 יעדים ואסטרטגיה עסקית

הרשת בוחנת את הרחבת פעילותה בישראל באזורים שרמת ביקושי התיירות בהם גבוהה. הרשת עושה מאמצים כדי להמשיך ולהוביל ברמת איכות המוצר וברמת השירות הגבוהה וכדי לשמור על מעמדה כחברה מובילה בענף המלונאות בישראל. החברה בוחנת אפשרויות נוספות של כניסה לפעילות מלונאית בחו"ל.

7.22 דיון בגורמי סיכון

הפעילות המלונאית בישראל חשופה לסיכונים העיקריים הבאים:

7.22.1 הידרדרות משמעותית במצב הביטחוני בישראל ובאזור כאמור בסעיפים 6.2, 6.4 ו- 6.5 לעיל, הידרדרות משמעותית או החמרה במצב הביטחוני בישראל ו/או במקומות אחרים בעולם, עלולה לגרום לירידה בתיירות הנכנסת ולירידה בתיירות הפנים, ולהשפיע לרעה על עסקי הרשת.

7.22.2 העלאת שכר המינימום

חלק מעובדי המלונות שהרשת מעסיקה מועסקים בשכר מינימום. העלאה משמעותית של שכר המינימום תגרום לעלייה בעלויות השכר של הרשת.

7.22.3 ביטול הטבות מס באילת

לרשת שלושה בתי מלון באילת. ביטול הפטור ממע"מ באילת ישפיע לרעה על רווחיותם של שלושת בתי מלון אלו.

7.22.4 שינויים בשערי החליפין

כאמור בסעיף 6.5 לעיל, הרשת נוקבת חלק ממחיריה לתיירים בדולר ארה"ב. מאחר שמרבית הוצאותיה הן שקליות, שינוי שער הדולר ארה"ב לעומת הש"ח משפיע על עסקי הרשת.

כמו כן, חלק מהלוואות החברה הן הלוואות דולריות. בשל כך יש לרשת עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים צמודי דולר ארה"ב ופיחות של הש"ח לעומת הדולר ארה"ב מגדיל את הוצאות המימון של הרשת. לעניין זה, ראה האמור בבאור 13 ב(1) לפרק ג' (הדוחות הכספיים המאוחדים) להלן.

7.22.5 עלייה בשיעורי הריבית

לרשת התחייבויות דולריות הנושאות ריבית משתנה אשר תלויה בגובה ריבית הליבור, והלוואות שקליות הנושאות ריבית משתנה התלויה בריבית הפריים. לשינויים בשיעורי הריבית השפעה על גובה הוצאות המימון של הרשת.

7.22.6 סיכונים אשראי - לקוחות

הסביבה העסקית שהרשת פועלת בה מחייבת מתן אשראי למספר רב של סוכנים

וחברות בארץ ובחו"ל. הודות לפיזור החשיפה על מגוון גורמים, הסיכון הכללי שבמתן אשראי בידי הרשת מצטמצם. הרשת פועלת להגנה מפני חשיפות אלו במגוון דרכים כגון- ביטוח אשראי, ערבויות אישיות, ערבויות בנקאיות וקבלת מקדמות. כמו כן, קיימים ברשת נהלים בדבר מתן אשראי, תקופת אשראי וקבלת מקדמות אשר נועדו לצמצם את החשיפה לסיכונים אלו.

7.22.7 ביטול מע"מ בשיעור אפס לתיירים בישראל

הכנסות ממתן שירותי לינה לתיירים חייבות במס ערך מוסף בשיעור אפס בהתאם לחוק מס ערך מוסף. ביטול מס ערך מוסף בשיעור אפס על מתן שירותי לינה לתיירים עלול להשפיע על המחירים ו/או על הביקושים למלונות הרשת.

הפעילות המלונאית בישראל ובהודו חשופה לסיכונים העיקריים הבאים:

7.22.8 האטה כלכלית משמעותית בעולם

כאמור בסעיף 6.2 לעיל, האטה כלכלית בארצות מוצאם של התיירים, שהינם אורחי הרשת (בעיקר בצפון אמריקה ובאירופה), עלולה להשפיע לרעה על עסקי הרשת.

7.22.9 תחרות בענף

כניסה עתידית של רשתות בין-לאומיות נוספות אשר יפנו לקהל היעד שהרשת פונה אליו עלולה להגביר את התחרות ולהשפיע על מלונות הרשת.

הפעילות המלונאית בהודו חשופה לסיכונים העסקיים הבאים:

7.22.10 העתקת מקום פעילות של החברות העסקיות

עיקר קהל היעד של המלון הינם עובדים ומנהלים של חברות רב לאומיות בתחומי הטכנולוגיה, המסחר והתוכנה, הממוקמים בפארק טכנולוגי מודרני בסמוך למלון. במידה והם יעתיקו את מקום הפעילות - הנ"ל ישפיע לרעה על פעילות המלון.

לפניכם גורמי הסיכון מסודרים בטבלה וממוינים על פי טיבם:

השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	סיכוני מקרו
הידרדרות משמעותית ארוכת טווח במצב הביטחוני בישראל ובאזור	עלייה בשיעורי הריבית	העתקת מקום פעילות של חברות הנמצאות בפארק טכנולוגי מודרני בבנגלור, הודו	
האטה כלכלית משמעותית בישראל ו/או בעולם (*)			
	ביטול מע"מ בשיעור אפס לתיירים העלאת שכר המינימום	הגברת התחרות בענף, בין היתר על ידי כניסתן לארץ של רשתות מלונאיות בין-לאומיות נוספות	סיכונים ענפיים
	שינויים בשער החליפין של דולר ארה"ב לעומת הש"ח	ביטול הטבות מס באילת סיכוני אשראי לקוחות	סיכונים יחודיים לרשת

(*) לגבי נגיף ה- COVID 19 (וירוס קורונה) והשפעתו ראה סעיף 6.1 לעיל.

8. פעילות ההסעדה

8.1 פעילות ההסעדה מבוצעת על ידי עידית, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, וטיב וטעים חברה בת בבעלות מלאה ושליטה מלאה של עידית¹¹.

עידית הוקמה בחודש דצמבר 2007.

החל משנת 2017 עידית זכתה במכרזים גדולים חדשים ביניהם צמי"ד (משרד הביטחון), קמ"ג, רפאל ומשרד רוה"מ.

בנוסף פועלות עידית וטיב וטעים בשוק האזרחי- מוסדי אשר התפתח מאוד בשנים 2016-2019. הן מעניקות שירות לחברות וארגונים מובילים במשק ביניהם (קבוצת אדמה, קבוצת אלביט, קבוצת שטראוס, פלאפון תקשורת, KLA, ורינט, סנדיסק אירונאוטיקס, בתי זיקוק, HP ועוד).

השפעת נגיף ה-COVID 19 (וירוס קורונה)

להתפרצות נגיף ה-COVID 19 (וירוס קורונה) ברבעון הראשון של 2020 השפעה מהותית לרעה על הכנסות פעילות ההסעדה וזאת בעיקר עקב צמצום כוח אדם אצל לקוחות הפעילות, מצב אשר מפחית את כמות המנות המכורות. להערכת החברה היקף ההכנסות יפחת בשיעור של כ-40% עד 45% במהלך תקופת המשבר. חברות ההסעדה נוקטות צעדי התייעלות שונים על מנת לצמצם את ההשפעה האמורה, בין היתר באמצעות הקטנת עלויות שונות וצמצום כוח האדם.

8.2 מידע כספי לגבי פעילות ההסעדה

להלן נתונים כספיים לגבי פעילות ההסעדה (באלפי ש"ח):

2017	2018	2019	
193,664	203,097	296,756	הכנסות
1,081	-	-	עלויות המהוות הכנסה של תחום פעילות אחר
192,100	198,358	287,450	עלויות אחרות
193,181	198,358	287,450	סך עלויות מיוחסות
483	4,739	9,306	רווח מפעולות רגילות
67	4,739	9,306	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלי מניות החברה
416	-	-	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
77,999	86,422	110,329	נכסים
86,891	93,687	111,145	התחייבויות
178,789	183,678	267,291	עלויות משתנות
14,392	14,680	20,159	עלויות קבועות

להסברים אודות השינויים שחלו בנתונים כאמור בטבלה, ראה פרק ב' (דוח הדירקטוריון) שלהלן.

¹¹ עידית השלימה את רכישת מלוא ההחזקות בטיב וטעים ברבעון הראשון לשנת 2018 (לפני הרכישה האמורה החזיקה 90% מהבעלות והשליטה בטיב וטעים).

9. השפעת גורמים חיצוניים על פעילות ההסעדה

הגורמים המקרו-כלכליים העיקריים אשר עשויים להשפיע באופן מהותי על פעילות ההסעדה הם מחירי המזון והתייקרות בעלויות כ"א בעיקר בשל מחסור חמור בעובדי שירות וטבחים. הפעילות מתבצעת על פי הסכמי התקשרות הכוללים תמורה קבועה למנה מכורה. תמורה זו מעודכנת בהתאם למנגנון הצמדה שסוכם עם הלקוח אולם מנגנון ההצמדה אינו מכסה באופן מלא את ההתייקרות שעלולה להתרחש ולכן קיימת חשיפה מסוימת לעלייה משמעותית במחירי המזון (שהיא התשומה העיקרית בפעילות ההסעדה) וכח אדם.

10. תיאור פעילות ההסעדה

10.1 מידע בדבר גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

להערכת החברה, גורמי ההצלחה בפעילות ההסעדה הינם, בין היתר, התאמת ההוצאות להכנסות, שמירה על איכות השירות, המוצר ושביעות רצון גבוהה מצד הלקוח כתנאי ליצירת ערך לשמירה על לקוחות קיימים וזכיה בחדשים, וכן שימור והנעת עובדים.

10.2 מידע בדבר מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

פעילות ההסעדה כיום מתבצעת בהמשך לזכייה במכרזים וכן השתתפות בבקשות להצעת מחיר (להלן- "בל"מים") ותהליכי מכירה אקטיביים.

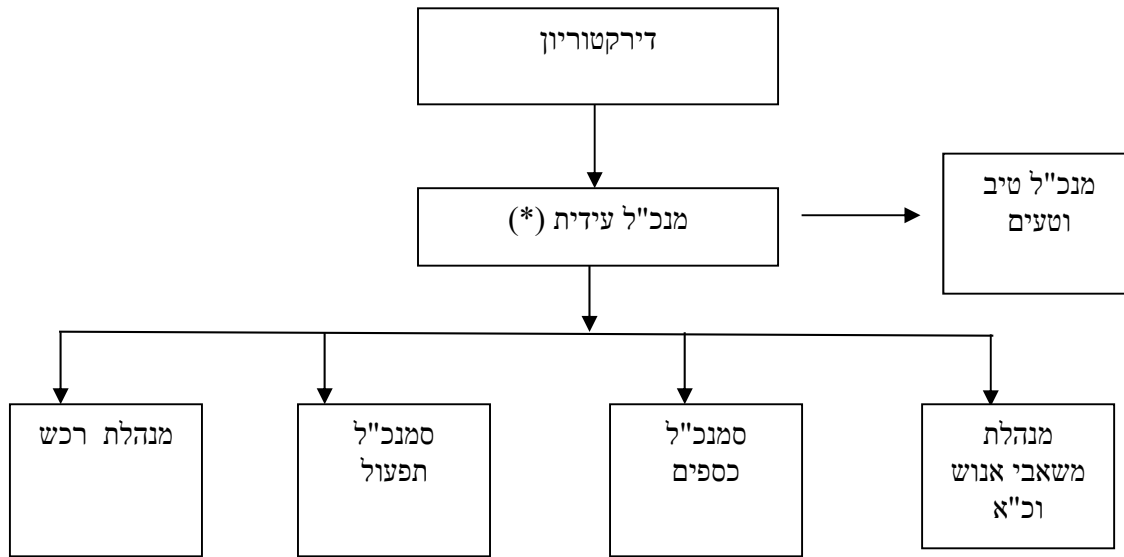
להערכת החברה, זכייה במכרזים ו/או בל"מים מהווה חסם בכניסה לפעילות זו (חלק ניכר מפעילות ההסעדה המוסדית בישראל נעשה בכפוף למכרזים / בל"מים בהן קיימות דרישות סף ולכן הזכייה בהם היא תנאי לכניסה לפעילות). כמו כן, בשנים האחרונות גופים ממשלתיים הכפופים לחוק המכרזים הוסיפו ציוני איכות (בשיעור משתנה) בשיקולי הזכיה לצד המחירים.

להערכת החברה, חסם יציאה קיים במכרזים בהם החברה זכתה למספר שנים ללא אפשרות יציאה מוקדמת.

10.3 תחרות

פעילות ההסעדה נמצאת בתחרות מתמדת מול חברות קייטרינג אחרות בארץ, כגון- סודקסו, שולץ, ל.אשל, מבושלת וכן חברות קטנות נוספות בבעלות פרטית. בסוף שנת 2019 רכשה חברת סודקסו את פעילות ההסעדה של אי. אס. אס. להערכת החברה, חלקה של החברה הינו כ- 15% משוק ההסעדה.

לפניכם תרשים המבנה הארגוני תחום ההסעדה:



(*) משמש גם כיו"ר דירקטוריון טיב וטעים.

בפעילות ההסעדה מועסקים כ- 1,200 עובדים (בהיקף משרות משתנה) מרביתם עובדי תפעול, מתוכם הנהלת עידית וטיב וטעים מונה כ- 50 עובדים ובהם מנכ"ל עידית והצוות הניהולי הכפוף לו. הגידול במספר העובדים לעומת שנת 2018 (כ- 790 עובדים) נובע ברובו מעלייה בהיקף הפעילות של עידית וטיב וטעים.

10.5 ספקים

ספקי פעילות ההסעדה הינם בעיקר ספקי חומרי גלם ומוצרים מוגמרים מתחום המזון. לפעילות ההסעדה אין תלות במי מספקיה. בנוסף, חלק ניכר מהרכש של פעילות ההסעדה נעשה באמצעות הסכמי רכש של החברה אשר מקנים הטבות מסוימות לקבוצה.

10.6 הון חוזר

תנאי תשלום בשוק האזרחי הינם שוטף + 60 בממוצע. תנאי התשלום לספקים נע בין שוטף + 60 ל שוטף + 90.

לתאריך הדוח, פעילות ההסעדה מחזיקה במלאי חומרי גלם בהיקף שאינו מהותי לקבוצה.

10.7 מימון

פעילות ההסעדה ממומנת בעיקר על ידי החברה (באמצעות שטרי הון), אשראי מתאגיד בנקאי ומאשראי ספקים. ליום 31 בדצמבר, 2019 הסתכמו יתרות האשראי כדלקמן: אשראי ספקים בסך של כ- 41.1 מיליוני ש"ח, אשראי מתאגיד בנקאי בסך של כ- 0.6 מיליוני ש"ח, ושטר הון בסך כ- 37.6 מיליוני ש"ח (אינו נושא ריבית ואינו נוקב מועד פירעון).

כמו כן, החברה ערבה להתחייבויות עידית עד לסך של 25 מיליוני ש"ח, וזאת באמצעות מתן ערבות בנקאית לעידית בסכום זה.

10.8 מיסוי

לפרטים בדבר דיני המס החלים על פעילות ההסעדה נא ראה באור 19 לפרק ג' (הדוחות הכספיים המאוחדים) להלן.

10.9 יעדים ואסטרטגיה עסקית

הנהלת הקבוצה רואה בפיתוח עסקי, בין היתר, באמצעות הרחבת מעגל הלקוחות בפעילות ההסעדה, יעד חשוב. עידית וטיב וטעים בוחנות מעת לעת ובאופן שוטף את השתתפותן במכרזים שונים ומגוונים בשוק האזרחי- מוסדי, לצורך הרחבת פעילותן השוטפת.

10.10 דיון בגורמי סיכון

10.10.1 גידול בעלויות כח אדם

מחסור בעובדים, העלאת שכר המינימום, שינויים חקיקתיים וגידול בעלויות נוספות, כגון: תשלומים סוציאליים, תשלום לביטוח לאומי וכו', משפיעים באופן מהותי על עלויות השכר במגזר ההסעדה.

10.10.2 תחרות

הגברת התחרות בין היתר על ידי כניסת מתחרים חדשים (בחלקם חברות קטנות יותר) אשר יביאו לשחיקת מחירים בענף. לפרטים נוספים ראה סעיף 10.3.

10.10.3 מחירי מזון

מרכיב משמעותי בעלויות פעילות ההסעדה הוא עלות המזון. עלייה במחירי המזון תגרום להתייקרות תשומות ולפגיעה בתוצאות פעילות ההסעדה.

לפניכם גורמי הסיכון מסודרים בטבלה וממוינים על פי טיבם:

השפעה גדולה	השפעה בינונית	
גידול בעלויות כח אדם		סיכוי מאקרו
תחרות	מחירי מזון	סיכונים ענפיים

Dan Hotels Ltd.

מ ל ו נ ו ת ד ן ב ע ״ מ

דין וחשבון הדירקטוריון לשנת 2019

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של מלונות דן בע"מ (להלן: "החברה" והחברה והחברות הבנות שלה יחד להלן: "הקבוצה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 (להלן גם: "שנת הדוח").

לאחר תאריך הדוח, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפרצה מגיפה עולמית עקב נגיף ה-COVID 19 (וירוס קורונה), אשר משפיעה באופן מהותי לרעה על פעילותה העסקית של החברה.

לאור האמור, נכון למועד פרסום דוח זה, להערכת החברה, צפויה ירידה מהותית ברווחיותה התפעולית ברבעון הראשון לשנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, בעיקר בגין ביטולי הזמנות קיימות וכן ירידה בהזמנות עתידיות, אשר להערכת החברה ניתן לייחסן לאירוע נגיף ה-COVID 19 (וירוס הקורונה) והשלכותיו.

כמו כן, להערכת החברה, ההשפעה של האמור לעיל על תוצאות הרבעון השני של שנת 2020, הן מבחינת ההכנסות והן מבחינת הרווחיות התפעולית, צפויה להיות מהותית מאוד לשלילה.

השפעת הנגיף COVID 19 על פעילות החברה. נכון למועד פרסום הדוח, קרי ליום 31 במרס 2020, הודממו 15 ממלונות החברה, כאשר שניים ממלונות אלו משמשים כמלונות הבראה קהילתית לשיכון נשאי נגיף ה-COVID 19 (וירוס קורונה). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.1 בפרק א' תיאור עסקי התאגיד.

השפעת הנגיף COVID 19 על ההון האנושי. נכון למועד פרסום הדוח, כח האדם של הרשת צומצם בכ-85% (ברובם- יציאה לחל"ת). לפרטים נוספים ראה סעיף 7.13.1 בפרק א' תיאור עסקי התאגיד.

השפעת הנגיף COVID 19 על המימון. החברה נטלה מספר הלוואות לזמן ארוך בש"ח לתקופות שונות, אשר מועד פרעונן יחול בין שנתיים לבין שש שנים בסך כולל של 140 מיליון ש"ח, דהיינו מועד פירעון הקרן הראשונה לא יחול לפני מרץ 2022. בנוסף, הועמדו לחברה הלוואות לזמן קצר בדולר ובש"ח, בסך כולל של כ-355 מיליון ש"ח, לתקופות של שלושה ושישה חודשים, זאת חלף הלוואות אונקול אשר מתחדשות מדי שבוע. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.16 בפרק א' תיאור עסקי התאגיד.

מצב כספי

1.

א. הסעיף המרכזי בדוח המאוחד על המצב הכספי של הקבוצה הוא רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, שעיקרו הוא בתי המלון בבעלות הקבוצה. עלותו המופחתת ליום 31 בדצמבר, 2019 הסתכמה ב-2,225.5 מיליוני ש"ח שהם כ-86.2% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי. (ליום 31 בדצמבר, 2018 הסתכמה העלות המופחתת בסך של כ-1,792.9 מיליוני ש"ח). הגידול העיקרי בנכסים נובע מהשפעת תקן IFRS 16 (נכסי זכות שימוש) בסך של כ-202 מיליוני ש"ח ומרבית סכום הרכישה עבור מלונות רימונים בסך כולל של כ-179 מיליוני ש"ח.

EXECUTIVE OFFICE



הנהלת החברה

Internet site: www.danhotels.com E-mail: Finance@danhotels.com

אגף הכספים הירקון 111 תל-אביב 63571 פקס 972-3-5204065 טל 972-3-5203980 TEL FINANCE DIVISION 111 HAYARKON ST TEL-AVIV ISRAEL 63571

King David Jerusalem Dan Tel Aviv Dan Carmel Haifa Dan Jerusalem Dan Accadia Herzliya Dan Eilat Dan Caesarea Dan Panorama Tel Aviv
Dan Panorama Haifa Dan Panorama Jerusalem Dan Panorama Eilat Dan Boutique Jerusalem Dan Gardens Ashkelon Dan Gardens Haifa

ב. ביום 31 בדצמבר, 2019 הסתכם ההון של החברה בכ- 1,144.5 מיליוני ש"ח שהם כ- 44.3% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי. השינוי בהון החברה ביחס ליום 31 בדצמבר, 2018 נובע בעיקרו מהרווח השוטף ומחלוקת דיבידנדים בשנת הדוח.

ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר, 2019 הסתכמו לסך של כ- 725.7 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 542.6 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2018. הגידול בסך של כ- 183.1 מיליוני ש"ח, נובע מגידול של כ- 102.1 מיליוני ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מגידול של כ- 34.6 מיליוני ש"ח בסעיף חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירות, מגידול של כ- 32.9 מיליוני ש"ח בסעיף זכאים אחרים ומגידול של כ- 14.9 מיליוני ש"ח בסעיף ספקים, זאת בקיזוז ירידה במס הכנסה לשלם בסך של כ- 1.4 מיליוני ש"ח.

הגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 102.1 מיליוני ש"ח, נובע בעיקר מגידול בהלוואות לזמן קצר של כ- 105.4 מיליוני ש"ח ומנגד קיטון בחלויות השוטפות בסך של כ- 3.3 מיליוני ש"ח.

הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר, 2019 עומד על סך של כ- 225.4 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 197.2 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2018. הגידול בסך של כ- 28.2 מיליוני ש"ח, נובע מעלייה ביתרת לקוחות בסך של כ- 25.7 מיליוני ש"ח, מעלייה במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 7 מיליוני ש"ח, מעלייה ביתרת מס לקבל בסך של כ- 2.7 מיליוני ש"ח, מעלייה ביתרת מלאי מזון ומשקאות בסך של כ- 1.3 מיליוני ש"ח, זאת בקיזוז קיטון בחייבים אחרים בסך של כ- 8.5 מיליוני ש"ח.

החברה מממנת את פעילותה בהלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך, כאשר שיעורי הריבית על ההלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך מהווים שיקול משמעותי בהעדפה של אופן המימון. לתאריך הדוח, הסתכם הגירעון בהון החוזר של החברה לסך של כ- 500.3 מיליוני ש"ח, הממומן ברובו על ידי אשראי לזמן קצר ומהחלויות השוטפות של הלוואות לזמן ארוך.

חלק מהתחייבויות החברה לתאגידים בנקאיים לזמן קצר ולזמן ארוך מובטחות בשעבוד על חלק מהנכסים הקבועים של החברה.

על החברה אין מגבלות מהותיות בקשר עם קבלת אשראי נוסף מתאגידים בנקאיים או מאחרים והיא לא התחייבה בהתניות פיננסיות כלשהן, בקשר עם האשראי הקיים וזאת למעט הלוואה שניטלה למימון רכישת מלון רימונים אילת.¹

בהתחשב במצבה הפיננסי ובמצבת הנכסים הבלתי משועבדים שלה, החברה סבורה, כי היא תוכל להמשיך ולממן את הגרעון בהון החוזר באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר או ארוך, ככל שתידרש לכך.

¹ לפרטים אודות ההלוואה שניטלה מתאגיד בנקאי ר' דיווח מיידי מיום 14 במאי 2019, מס' אסמכתא 2019-01-041178 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

במהלך הרבעון הראשון של 2020, לאור ההשפעה השלילית של נגיף ה-COVID 19 (וירוס קורונה) על הפעילות המלונאית נטלה החברה מספר הלוואות לזמן ארוך בשקלים לתקופות שונות, אשר מועד פרעון יחול בין שנתיים לבין שש שנים בסך כולל של 140 מיליון ש"ח, דהיינו מועד פרעון הקרן הראשונה לא יחול לפני מרץ 2022. בנוסף הועמדו לחברה הלוואות לזמן קצר בדולר ובש"ח, בסך כולל של כ- 355 מיליון ש"ח, לתקופות של שלושה ושישה חודשים, זאת חלף הלוואות אונקול אשר מתחדשות מדי שבוע.

דירקטוריון החברה בחן את מצב נזילות החברה בתרחיש קיצון והוא סבור כי החברה תוכל להמשיך ולממן את צרכי המזומנים בעתיד הנראה לעין, בין היתר באמצעות העמדת הלוואות חדשות לזמן קצר ולזמן ארוך בהתחשב ברמת המינוף של החברה ובמצבת הנכסים הבלתי משועבדים של החברה.

האמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה, אשר התממשותן אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. אי התממשות הערכות החברה עשויה, בין היתר, להיגרם כתוצאה מהתפתחויות ובכלל זה החמרת התפשטות הנגיף ו/או התארכות או החמרת ההגבלות שהוטלו על ידי הממשלה.

ד. ההלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 הסתכמו לסך של כ- 294.5 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 212.9 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2018. הגידול בסך של כ- 81.6 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מנטילת הלוואות בסך של כ- 205 מיליוני ש"ח ומקיסטון בחלויות השוטפות בסך של כ- 3.3 מיליוני ש"ח. גידול זה קוּזַז בחלקו בשל פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 116.4 מיליוני ש"ח ומשחיקת הלוואות לזמן ארוך במטבע חוץ בסך של כ- 10.3 מיליוני ש"ח.

2. תוצאות הפעולות

א. להלן פירוט תמצית תוצאות הפעולות של הקבוצה (*) בחלוקה שנתי ורבעונית לשנים 2019 ו- 2018 (אלפי שקלים חדשים):

<u>ינואר-מרץ</u>		<u>אפריל-יוני</u>		<u>יולי-ספטמבר</u>		<u>אוקטובר-דצמבר</u>		<u>ינואר-דצמבר</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
255,349	295,799	360,508	414,979	323,854	411,751	329,769	374,834	1,269,480	1,497,363	הכנסות משירותים
20,844	35,412	101,078	110,554	55,650	91,962	67,694	72,898	245,266	310,826	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(21,029)	(26,238)	(21,200)	(30,818)	(21,621)	(32,282)	(22,130)	(35,735)	(85,980)	(125,073)	פחת והפחתות
(8,738)	(972)	(16,621)	(3,550)	(10,487)	(7,818)	(4,493)	(10,074)	(40,339)	(22,414)	הוצאות מימון, נטו
(466)	(2,334)	(17,984)	(18,023)	(8,591)	(13,108)	(9,502)	(11,581)	(36,543)	(45,046)	מסים על הכנסה
(8,117)	6,714	47,406	58,052	15,341	39,134	32,723	14,686	87,353	118,586	רווח (הפסד) לתקופה
(*) על פרטים נוספים בעניין מגזרי פעילות ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.										

ב. והרי הגורמים העיקריים שהשפיעו על התוצאות העסקיות של החברה:

(1) הכנסות

הכנסות הקבוצה בשנת 2019 הסתכמו לסך של כ- 1,497.4 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 1,269.5 מיליוני ש"ח אשתקד (עלייה של כ- 18%).

ברבעון הרביעי של שנת 2019 הסתכמו הכנסות הקבוצה לסך של כ- 374.8 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 329.8 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (עלייה של 13.6%).

הכנסות הפעילות המלונאית בשנת 2019 הסתכמו לסך של כ- 1,200.6 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 1,066.4 מיליוני ש"ח בשנת 2018 (עלייה של כ- 12.6%).

ברבעון הרביעי של שנת 2019 הסתכמו הכנסות הפעילות המלונאית בכ- 305.1 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 271.1 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (עלייה של כ- 12.5%).

הגידול בהכנסות הפעילות המלונאית נובע בעיקר מתוספת בתי מלון.

הכנסות פעילות מגזר ההסעדה בשנת 2019 הסתכמו לסך של כ- 296.8 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 203.1 מיליוני ש"ח בשנת 2018 (עלייה של כ- 46.1%).

ברבעון הרביעי של שנת 2019 הסתכמו הכנסות פעילות מגזר ההסעדה לסך של כ- 69.7 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 58.7 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (עלייה של כ- 18.7%).

הגידול בהכנסות פעילות מגזר ההסעדה נובע מתוספת של לקוחות חדשים.

(2) רווחיות המגזרים

דירקטוריון החברה והנהלתה בוחנים את רווחיות הפעילות המלונאית לפי הרווח התפעולי לפני פחת ומימון.

בשנת 2019 הסתכם הרווח התפעולי לפני פחת ומימון של הפעילות המלונאית בסך של כ- 294.1 מיליוני ש"ח (שיעור של כ- 24.5%) לעומת סך של כ- 237.5 מיליוני ש"ח אשתקד (שיעור של כ- 22.3%).

ברבעון הרביעי של שנת 2019 הסתכם הרווח התפעולי לפני פחת ומימון של הפעילות המלונאית לסך של כ- 69.4 מיליוני ש"ח (שיעור של כ- 22.7%) לעומת סך של כ- 65.3 מיליוני ש"ח ברבעון הרביעי אשתקד (שיעור של כ- 24.1%).

הגידול ברווחיות מגזר הפעילות המלונאית נובע מהגידול בהכנסות וכן מיישום תקן חשבונאי בינלאומי מספר 16 (IFRS16) אשר הגדיל את הרווח התפעולי לפני פחת ומימון בסך של כ- 24.2 מיליוני ש"ח בשנת 2019 ובסך של כ- 7.5 מיליוני ש"ח ברבעון הרביעי.

לפרטים אודות השפעות התפשטות נגיף ה COVID 19 (וירוס הקורונה) על תוצאות הפעילות המלונאית בשנת 2020, ר' סעיף 6.1 לפרק א' לעיל.

האמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דיווח זה ומתבססות על הפרסומים בארץ ובעולם בנושא זה והנחיות הרשויות הרלוונטיות, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. אי התממשות הערכות החברה עשויה להיגרם כתוצאה מהתפתחויות או התממשות שונה של הגורמים אשר נזכרו לעיל ואשר אינם בשליטת החברה.

דירקטוריון החברה והנהלתה בוחנים את רווחיות מגזר ההסעדה לפי רווח לפני מסים על הכנסה. בשנת 2019 הסתכם הרווח לפני מסים על הכנסה לסך של כ- 7.6 מיליוני ש"ח לעומת רווח לפני מסים על הכנסה בסך של כ- 4.4 מיליוני ש"ח בשנת 2018.

השינוי ברווחיות מגזר ההסעדה נובע בעיקר מהגידול בהכנסות.

ברבעון הרביעי של שנת 2019 הסתכם הרווח לפני מסים על הכנסה לסך של כ- 1.1 מיליוני ש"ח לעומת רווח לפני מסים על הכנסה בסך של כ- 1.6 מיליוני ש"ח ברבעון הרביעי אשתקד.

(3) מימון

בשנת 2019 היו לקבוצה הוצאות מימון, נטו בסך של כ- 22.4 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות מימון, נטו בסך של כ- 40.3 מיליוני ש"ח בשנת 2018.

השינוי בסעיפי המימון בשנת הדוח נובע בעיקר מהגורמים הבאים:

לקבוצה נבעו הכנסות מהפרשי שער בגין יתרות צמודות דולר ארה"ב, ובעיקר הלוואות לזמן קצר וארוך, בסך של כ- 21.3 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות מהפרשי שער בסך של כ- 21 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הפרשי שער אלה נבעו לקבוצה עקב תיסוף של הש"ח לעומת הדולר ארה"ב בשיעור של 7.8% בשנת 2019 (פיחות של הש"ח לעומת דולר ארה"ב בשיעור של כ- 8.1% בשנת 2018).

מנגד, החברה רשמה הוצאות מהפרשי תרגום בגין הלוואות לחברות מוחזקות בחו"ל בסך של כ- 12 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות מהפרשי תרגום בגין הלוואות לחברות מוחזקות בחו"ל בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וזאת עקב החלשות הרופי לעומת הש"ח בשנת 2019. בנוסף, נרשמה בתקופת הדוח ריבית בגין התחייבויות בגין חכירות בסך של כ- 8.7 מיליוני ש"ח.

ברבעון הרביעי לשנת 2019 היו לקבוצה הוצאות מימון נטו בסך של כ- 10.1 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו בסך של כ- 4.5 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

השינוי בסעיפי המימון ברבעון הרביעי לשנת 2019 נובע בעיקר מהגורמים הבאים:

לקבוצה נבעו הכנסות מהפרשי שער בגין יתרות צמודות דולר ארה"ב, ובעיקר הלוואות לזמן קצר וארוך, בסך של כ- 1.6 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות מהפרשי שער בסך של כ- 8.3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הפרשי שער אלה נבעו לקבוצה עקב תיסוף של הש"ח לעומת הדולר ארה"ב בשיעור של כ- 0.7% ברבעון הרביעי של שנת 2019 (פיחות של הש"ח לעומת הדולר ארה"ב בשיעור של כ- 3.3% ברבעון הרביעי של שנת 2018).

מנגד, החברה רשמה הוצאות מהפרשי תרגום בגין הלוואות לחברות מוחזקות בחו"ל בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח לעומת הכנסות מהפרשי תרגום בגין הלוואות לחברות מוחזקות בחו"ל בסך של כ- 8.5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וזאת עקב החלשות הרופי לעומת הש"ח ברבעון האחרון של שנת 2019.

בנוסף, נרשמה ברבעון הרביעי של שנת 2019 ריבית בגין התחייבויות בגין חכירות בסך של כ- 2.6 מיליוני ש"ח.

עונתיות (4)

בפעילות מגזר השירות המלונאי קיימת מגמת עונתיות. העונתיות מאופיינת בכך שברבעון הראשון וברבעון הרביעי מחזורי ההכנסות נמוכים מאלו שברבעון השני והשלישי. כמו כן, לעיתוי חגי ישראל יכולה להיות השפעה על העונתיות האמורה.

נזילות 3.

במהלך שנת 2019 נבעו לחברה עודפי מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ- 273.9 מיליוני ש"ח ועודפים מפעילות מימון בסך של כ- 165.1 מיליוני ש"ח. עודפי מזומנים אלו שימשו להשקעה בנכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים בסך של כ- 392.2 מיליוני ש"ח ולחלוקת דיבידנד בסך של כ- 39 מיליוני ש"ח.

מקורות המימון 4.

- א. ההון של החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 הסתכם בסך של כ- 1,144.5 מיליוני ש"ח.
- ב. הלוואותיה של הקבוצה מתאגידים בנקאיים נכון ליום 31 לדצמבר, 2019 כוללות הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 294.5 מיליוני ש"ח, חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 103 מיליוני ש"ח והלוואות לזמן קצר בסך של כ- 307.6 מיליוני ש"ח.

עסקאות זניחות 5.

דירקטוריון החברה דן בסוגיית סיווג עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות של החברה (להלן בסעיף 5 זה ביחד: "עסקאות") כעסקאות זניחות. דירקטוריון החברה קבע, לעניין תקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, לעניין תקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים"), וכן ביחס לכל הוראת דין נוספת הנוגעת לעסקאות זניחות, שבהן לבעלי השליטה בחברה ו/או לנושאי המשרה בחברה עניין אישי (במישרין או בעקיפין), כי יראו בעסקאות המפורטות להלן

ו/או שעונות לקריטריונים המפורטים להלן ובכפוף לאמות המידה המפורטות להלן, עסקאות זניחות, כמשמעותן בתקנות האמורות לעיל ו/או בהוראות הדין האמורות לעיל:

(1) עסקאות בין החברה, לרבות תאגידים בשליטתה (להלן ביחד בסעיף 5 זה: "החברה"), לבין בעלי השליטה בה, במישרין ו/או בעקיפין, ו/או בין החברה לבין נושאי משרה בחברה (בעלי השליטה בחברה האמורים לעיל ונושאי המשרה בה יקראו בסעיף 5 זה להלן ביחד ולחוד: "בעלי העניין האישי"), ו/או בין החברה לבין אחרים, שלבעלי העניין האישי עניין אישי בהן (להלן בסעיף 5 זה: "צדדים קשורים"), הנוגעות להשתתפות החברה בהחזר הוצאות בעין של בעלי העניין האישי, שהוציאו לטובת החברה, הוצאות תקשורת, כיבוד, וכיו"ב, ובלבד שחלקה של החברה בהוצאות אלו סביר ביחס לשימושה בהוצאות אלו ו/או לטובות ההנאה הצומחת לה מהן.

(2) עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או צדדים קשורים, הנוגעות להעסקה משותפת של עובדים (שאינם נושאי משרה) ו/או קבלת משותפת של שירותים מנותני שירותים חיצוניים ו/או מבעלי העניין האישי עצמם ו/או מצדדים קשורים להם.

(3) עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי, הנוגעות להשכרת שטחים על ידי החברה לבעלי העניין האישי ו/או צדדים קשורים.

(4) עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או צדדים קשורים במסגרת מתן שירותי מלונאות, תפעול ושירותי הסעדה על ידי החברה.

בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים, העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה שאינה חריגה (קרי, היא נעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה) תיחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר, כאמור להלן) הינה בשיעור של אחוז אחד (1%) ומטה, בהתאם לסיווג המפורט להלן, ובלבד שהיקפה הכספי לא יעלה על 6,000 אלפי ש"ח. בכל עסקה כאמור, אשר נבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה:

(1) ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - היקף העסקה מול סך כל הנכסים (כלומר, סך הדוח על המצב הכספי) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

(2) במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - הרווח/ההפסד מהעסקה מול הרווח השנתי הממוצע לפי 4 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים.

(3) בקבלת התחייבות כספית - היקף העסקה מול סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי.

(4) ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים - היקף העסקה מול סך ההכנסות ממכירות ושירותים ב- 4 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים.

למען הסר ספק יובהר כי עסקאות שונות, הכרוכות זו בזו והתלויות זו בזו תיחשבה כעסקה אחת לצורך בחינת זניחות.

עוד יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מכל החלטה אחרת של דירקטוריון החברה בנושא עסקאות זניחות שקיבל דירקטוריון החברה בעבר, ככל שקיבל החלטות כאמור.

תמצית תיאור עסקי התאגיד

6.

מלונות דן בע"מ היא מהחברות הגדולות והוותיקות בארץ בתחום המלונאות.

עיקר פעילותה של החברה ושל חלק מחברות הבנות שלה (להלן גם - "הרשת") הוא בתחום השירות המלונאי, ובכללו מתן שירותי לינה, מזון, פנאי ומגוון שירותים מלונאיים נוספים, שנועדו ליצור אצל האורח חוויית שהות חיובית כוללת במלונות הרשת.

עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ, חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה (להלן: "עידית"), פועלת בתחום ההסעדה-אספקת מזון, לרבות באמצעות טיב וטעים 2013 הסעדה בע"מ, חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של עידית (להלן: "טיב וטעים").

לפרטים נוספים בדבר פעילות הקבוצה ראו פרק א' לעיל - דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר, 2019.

7. מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון

בטרם פרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, כנדרש בתקנה 29' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.²

8. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

לחברה אין מדיניות קבועה בנושא מתן תרומות. ברוח תפיסתה למחויבות חברתית, בשנת 2019 השקיעה החברה בקידום החינוך והאומנות וכן סייעה לחוליות החלשות בחברה הישראלית. כמו כן, השקיעה החברה משאבים בקידום המקצועי של ענף התיירות בכלל וענף המלונאות בפרט ותרמה למוסדות שונים - מוסדות להשכלה גבוהה, מוזיאונים וארגוני צדקה שונים. התרומות בשנת 2019 מסתכמות לסך של כ- 1.3 מיליוני ש"ח.

9. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה הוא המשנה למנכ"ל לכספים, מר נח גרינוולד. על השכלתו וניסיונו, ראו בתקנה 26א' לפרק ד' להלן.

ב. תיאור סיכוני השוק

- (1) הסביבה העסקית שהרשת פועלת בה מחייבת מתן אשראי למספר רב של סוכנים וחברות בארץ ובחו"ל.
- (2) על פי רוב, הרשת נוקבת חלק ממחיריה לתיירים בדולר ארה"ב. מאחר שמרבית הוצאות הרשת הינן בש"ח, תיסוף בשער החליפין של דולר ארה"ב משפיע על תוצאותיה. לעומת זאת, חלק מהותי של הלוואות הרשת מורכב מהלוואות דולריות (דולר ארה"ב) ובשל כך לרשת עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים צמודי דולר ארה"ב ופיחות של הש"ח לעומת דולר ארה"ב, מגדיל את הוצאות המימון של הרשת.
- (3) סיכון שיעור הריבית של הרשת נובע בעיקר מהלוואות לזמן ארוך. הלוואות בריבית משתנה חושפות את הרשת לסיכון שיעור ריבית בתזרים המזומנים.

ג. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

- (1) הרשת נותנת אשראי למספר רב של סוכנים וחברות בארץ ובחו"ל. החשיפה לסיכון אשראי בגין מתן אשראי ללקוחות הינה מצומצמת מפאת ריבוי הלקוחות. הרשת פועלת להגנה מפני חשיפות אלו באמצעים שונים כגון ביטוח אשראי, ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות וקבלת מקדמות, כמו

כן, קיימים נהלים ברשת באשר למתן אשראי, לתקופת אשראי ולקבלת מקדמות, והם נועדו לצמצם את החשיפה לסיכונים אלו.

מדיניות החשיפה לסיכון אשראי נקבעת על ידי המשנה למנכ"ל לכספים בתיאום עם מנכ"ל החברה.

(2) הואיל ולאורך זמן, מרבית מהכנסותיה של הרשת צמודות לדולר ארה"ב, נקטה הרשת במדיניות לפיה חלק מהותי מהלוואותיה צמוד לדולר ארה"ב. יצוין, כי על פי רוב, פירות של הדולר ארה"ב ביחס לש"ח גורם לרשת תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, מכיוון שההכנסות בדולר ארה"ב גבוהות בדרך כלל מתשלומי הריבית והקרן על ההלוואות הצמודות לדולר ארה"ב.

(3) הרשת עוקבת אחר השינויים בשיעורי הריבית לטווח הקצר ולטווח הארוך. שיעורי הריבית מהווים שיקול משמעותי בהעדפה של אופי המימון.

הרשת לא קבעה מגבלות כמותיות באשר לסיכוני השוק.

(4) **מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2019:**
מבחן רגישות לשינויים בשער הדולר של ארה"ב לעומת הש"ח (אלפי שקלים חדשים)

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		יתרה בספרים של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(3,811)	(1,906)	38,114	1,906	3,811	רכוש שוטף
20,865	10,432	(208,645)	(10,432)	(20,865)	התחייבויות שוטפות (ללא חלויות שוטפות)
9,174	4,587	(91,740)	(4,587)	(9,174)	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
26,228	13,113	(262,271)	(13,113)	(26,228)	סה"כ

ד. **הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה**

הגוף הממונה על מימוש מדיניות החברה בנושא סיכוני השוק הוא אגף הכספים של החברה, הבוחן באופן שוטף את סיכוני השוק ומדווח למנכ"ל החברה. מנכ"ל החברה מדווח לדירקטוריון החברה בדבר ניהול סיכוני השוק מעת לעת, ככל שנדרש.

ה. להלן דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר, 2019 וליום 31 בדצמבר, 2018:

דוח בסיסי הצמדה

31 בדצמבר 2019

סה"כ	פריטים שאינם כספיים	במטבע ישראלי		במטבע חוץ		
		לא צמוד	צמוד מדד	אחר	דולר ארה"ב	
<u>נכסים</u>						
24,057	-	15,472	-	6,466	2,119	מזומנים ושווי מזומנים
171,755	-	134,935	-	1,242	35,578	לקוחות
16,382	6,085	7,509	624	1,747	417	חייבים אחרים
10,551	10,155	-	-	396	-	מלאי מזון ומשקאות
2,691	-	-	2,691	-	-	מס הכנסה לקבל
2,355,958	2,355,958	-	-	-	-	נכסים לא שוטפים
2,581,394	2,372,198	157,916	3,315	9,851	38,114	סה"כ נכסים
<u>התחייבויות</u>						
(410,595)	-	(183,559)	-	-	(227,036)	אשראי מתאגידים בנקאיים
(34,630)	-	-	(34,630)	-	-	חלויות שוטפות של
						התחייבויות בגין חכירות
(143,877)	-	(140,058)	-	(3,786)	(33)	ספקים
(136,609)	(1,346)	(111,109)	(11,812)	(725)	(11,617)	זכאים אחרים
(294,531)	-	(232,832)	-	-	(61,699)	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(49,357)	(49,357)	-	-	-	-	הטבות לעובדים, נטו עודף התחייבות על השקעה בתאגיד המטופל לפי שיטת שווי מאזני
(723)	(723)	-	-	-	-	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירות
(218,109)	-	-	(218,109)	-	-	התחייבויות מסים נדחים
(145,694)	(145,694)	-	-	-	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(2,792)	(2,792)	-	-	-	-	
(1,436,917)	(199,912)	(667,558)	(264,551)	(4,511)	(300,385)	סה"כ התחייבויות
						היתרה בדוח על המצב
1,144,477	2,172,286	(509,642)	(261,236)	5,340	(262,271)	הכספי, נטו

דוח בסיסי הצמדה

31 בדצמבר 2018						
סה"כ	פריטים שאינם כספיים	במטבע ישראלי		במטבע חוץ		
		לא צמוד	צמוד מדד	אחר	דולר ארה"ב	
נכסים						
17,095	-	6,524	-	9,563	1,008	מזומנים ושווי מזומנים
146,026	-	108,662	-	1,786	35,578	לקוחות
24,870	5,818	16,075	761	1,873	343	חייבים אחרים
9,254	8,766	-	-	488	-	מלאי מזון ומשקאות
1,827,535	1,827,535	-	-	-	-	נכסים לא שוטפים
2,024,780	1,842,119	131,261	761	13,710	36,929	סך כל הנכסים
התחייבויות						
(308,495)	-	(126,595)	-	-	(181,900)	אשראי מתאגידים בנקאיים
(128,954)	-	(118,279)	-	(10,236)	(439)	ספקים
(103,783)	(794)	(90,158)	(2,259)	(150)	(10,422)	זכאים אחרים
(1,393)	-	-	(1,393)	-	-	מס הכנסה לשלם
(212,871)	-	(113,380)	-	-	(99,491)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(39,755)	(39,755)	-	-	-	-	הטבות לעובדים, נטו
(561)	(561)	-	-	-	-	עודף התחייבות על השקעה בתאגיד המטופל לפי שיטת שווי מאזני מסים נדחים
(147,361)	(147,361)	-	-	-	-	
(943,173)	(188,471)	(448,412)	(3,652)	(10,386)	(292,252)	סך כל ההתחייבויות
1,081,607	1,653,648	(317,151)	(2,891)	3,324	(255,323)	היתרה בדוח על המצב הכספי, נטו

החשיפה העיקרית העולה מדוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר, 2019 היא חשיפה לשינויים בשער החליפין של הש"ח אל מול הדולר של עקב עודף התחייבויות בדולר.

מטרתה של החשיפה האמורה בדוח על המצב הכספי הינה לצמצם את החשיפה התפעולית הנובעת מהיקף לינות התיירים במלונות הרשת אשר ההכנסות מהן מתקבלות בעיקר בדולר. הערכת הדירקטוריון החברה הינה כי במדיניות החברה יש כאמור לצמצם את החשיפה.

א. המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הראוי לחברה, כפי שקבע הדירקטוריון, הוא שני דירקטורים. קביעה זו נעשתה בהתחשב במכלול עסקי החברה, גודלה, תחומי פעילותה, מגוון הסיכונים הכרוכים בהם ורמת הבקורות הקיימות בה. לדעת הדירקטוריון, המספר המזערי הראוי שנקבע, יאפשר לו לעמוד בהתחייבויות המוטלות עליו על פי חוק, על פי מסמכי ההתאגדות ולממש את אחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה, לעריכת דוחותיה הכספיים ולאישורם.

נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה 3 דירקטורים, שהחברה רואה אותם כבעלי מומחיות כאמור. לפרטים אודות הדירקטורים בעלי המומחיות החשבונאית והפיננסית, ר' תקנה 26 לפרק ד' להלן.

ב. החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה הקבועה בסעיף 219 (ח) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") בדבר דירקטורים בלתי תלויים. נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה 2 דירקטורים חיצוניים ו-2 דירקטורים בלתי תלויים. לפרטים אודות דירקטורים בלתי תלויים בחברה, ר' תקנה 26 לפרק ד' להלן.

גילוי בדבר מבקר פנימי:

11.

א. המבקר הפנימי של החברה הוא מר אשר אזולאי, רואה חשבון מוסמך מאז 1982, חבר לשכת רואי חשבון, בעל תואר (B.A.) בכלכלה וחשבונאות מטעם האוניברסיטה העברית בירושלים וכן בוגר במשפטים (L.L.B.) מטעם הקריה האקדמית אונו. כהונתו החלה ביום 1 באפריל, 2000 בהתאם לאישור וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. המבקר הפנימי פועל לשביעות רצון ועדת הביקורת. דיווחיו לוועדה כוללים לפחות שני דיווחים חצי שנתיים מפורטים בכל תחומי הפעילות של החברה.

ב. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית") וכן בסעיף 146(ב) לחוק החברות. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של תאגיד הקשור אליה.

ג. המבקר הפנימי הוא עובד החברה.

ד. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו מנכ"ל החברה.

ה. תכנית הביקורת- הצעת תכנית הביקורת השנתית, אשר גובשה בשיתוף עם ההנהלה, מובאת לדיון בוועדת הביקורת של החברה והיא שמאשרת אותה. השיקולים בקביעת תכנית הביקורת נגזרים מרמת הסיכון של הנושאים השונים, בין היתר, בהתאם לסקר סיכונים שמבצע המבקר הפנימי. תכנית הביקורת נועדה, בין היתר, לבחון את פעולות החברה מבחינת קיום נהלים וניהול עסקים תקין. במידת הצורך, המבקר הפנימי יכול להפעיל שיקול דעת ולסטות מתכנית הביקורת, בדרך כלל בתיאום עם מנכ"ל החברה ובכפוף לאישור ועדת הביקורת.

- ו. פעילות הביקורת מבוצעת בחברה ובחברות הבנות בישראל³.
- ז. המבקר הפנימי של החברה ושני עובדים הכפופים לו מועסקים בחברה במשרה מלאה אך ורק לצורך עבודת הביקורת הפנימית.
- ח. המבקר הפנימי עורך את הביקורת על פי הוראות חוק הביקורת הפנימית והתקנים המקצועיים. נחה דעתו של הדירקטוריון, כי המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים כאמור וזאת בשים לב למקצועיותו, לתקופת העסקתו ולהיכרותו עם החברה וכן על סמך דוחות הביקורת שהכין.
- ט. ניתנה למבקר הפנימי גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל מסמך ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים.
- י. במהלך חודשים מרץ ואוגוסט 2019 הוגשו ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה וליו"ר ועדת הביקורת וועדת הביקורת דוח חצי שנתי כתוב, על ממצאי הביקורת הפנימית. בסמוך לתאריך הגשת הדוח התקיים דיון בוועדת הביקורת על הממצאים כאמור.
- יא. להערכת החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית הביקורת ראויים וסבירים ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. יצוין, כי עובר לפרסום דוח זה, בחנה ועדת הביקורת את מערך הביקורת הפנימית של החברה וציינה, כי המבקר הפנימי מבצע את תפקידו בנאמנות ובמקצועיות, זאת, בין היתר, בהתבסס על דוחות הביקורת שהגיש במהלך השנה וכן, כי עומדים לרשותו המשאבים והכלים הנחוצים לו לצורך מילוי תפקידו, בהתחשב בהיקף ומורכבות הפעילות של החברה, זאת בהתבסס על דיווחי החברה והמבקר הפנימי.
- יב. התגמול למבקר הוא בתשלום שכר חודשי. העלות השנתית של אגף הביקורת בשנת 2019 עומדת על סך של כ- 1.8 מיליוני ש"ח. להערכת הדירקטוריון, אין בתגמול כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועית של המבקר הפנימי.
- יג. המבקר הפנימי לא בחן את העסקאות המהותיות (כהגדרתן בסעיף 5(ו) לתוספת הרביעית לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים), שהחברה התקשרה בהן בשנת הדוח.

12. שכר רואה החשבון המבקר

- שכר הטרחה של משרד סומך חייקין, רואה החשבון המבקר, בעבור שירותי ביקורת, שירותים הקשורים בביקורת ושירותי מס לקבוצה בישראל הסתכם לסך של כ- 950 אלפי ש"ח בשנת 2019 (כ- 4,672 שעות) ולסך של כ- 950 אלפי ש"ח בשנת 2018 (כ- 4,400 שעות).
- בנוסף, שכר רואה החשבון המבקר בגין שירותים אחרים בשנת 2019 הסתכם לסך של כ- 649 אלפי ש"ח (כ- 1,431 שעות) ובשנת 2018 הסתכם לסך של כ- 444 אלפי ש"ח (כ- 1,350 שעות).
- בשנת 2019 שולמו לרואי חשבון בחו"ל סך של כ- 139 אלפי ש"ח בעבור שירותי ביקורת ומס שוטפים (כ- 3,016 שעות), בשנת 2018 שולמו סך של כ- 127 אלפי ש"ח (כ- 3,100 שעות).

³ הביקורת ביתר החברות הבנות, שמרביתן הינן חברות נכס, הינה למעשה ביקורת במלונות עצמם.

שכר הטרחה אושר בדירקטוריון החברה.

יצוין, כי עובר לפרסום דוח זה, בחנה הועדה לבחינת הדוחות הכספיים את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו והביאה את המלצותיה בפני דירקטוריון החברה שהינו הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון.

13. אירועים לאחר תאריך הדוח

- א. לפרטים אודות תוצאות אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה מיום 2 בינואר 2020, ר' תקנה 29 לפרק ד' להלן.
- ב. לפרטים אודות השלכות התפשטות נגיף ה- COVID 19 (וירוס הקורונה) על תוצאות הפעילות, ר' סעיף 6.1 לפרק א' לעיל. כמו כן, לפרטים אודות התקשרות עם משרד הבטחון לאחר תקופת הדוח, ר' סעיף 6.1 לפרק א' לעיל.

מועצת המנהלים מביעה את הערכתה ותודתה לכל עובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה ועל תרומתם לקידום החברה.

31 במרס, 2020

ר. ניסנבאום - מנכ"ל

מ. פדרמן - יו"ר הדירקטוריון

מלונות דן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
4	דוחות רווח והפסד מאוחדים
5	דוחות על רווח כולל אחר מאוחדים
6	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
7-8	דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים
9-57	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מלונות דן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של מלונות דן בע"מ (להלן - החברה), לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן, נטו, הינה כ-6,944 אלפי ש"ח וכ-7,403 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחיהן הינו כ-122 אלפי ש"ח, כ-5,023 אלפי ש"ח וכ-4,712 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1 ב. (7) לדוחות הכספיים בדבר השלכות נגיף הקורונה על ענף התיירות ועל החברה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה מיום 31 בדצמבר 2019, והדוח שלנו מיום 31 במרס 2020 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

סומך חייקין
רואי חשבון

31 במרס 2020

דוחות על המצב הכספי מאוחדים ליום 31 בדצמבר

באלפי ש"ח	באור	2019	*2018
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		24,057	17,095
לקוחות	4	171,755	146,026
חייבים אחרים	5	16,382	24,870
מלאי מזון ומשקאות		10,551	9,254
מס הכנסה לקבל		2,691	-
סה"כ נכסים שוטפים		225,436	197,245
נכסים לא שוטפים			
נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש	7	110,866	19,974
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש	8	2,225,506	1,792,929
נכסים בלתי מוחשיים	9	9,663	3,355
השקעה בתאגיד המטופל לפי שיטת השווי המאזני	6	7,667	7,964
נכסי מסים נדחים	20	2,256	3,313
סה"כ נכסים לא שוטפים		2,355,958	1,827,535
סה"כ נכסים		2,581,394	2,024,780
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	10	410,595	308,495
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות	14	34,630	-
ספקים		143,877	128,954
זכאים אחרים	11	136,609	103,783
מס הכנסה לשלם		-	1,393
סה"כ התחייבויות שוטפות		725,711	542,625
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	12	294,531	212,871
עודף התחייבות על השקעה בתאגיד המטופל לפי שיטת השווי המאזני	6	723	561
התחייבויות אחרות לזמן ארוך		2,792	-
התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירות	14	218,109	-
הטבות לעובדים, נטו	15	49,357	39,755
התחייבויות מסים נדחים	20	145,694	147,361
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		711,206	400,548
סה"כ התחייבויות		1,436,917	943,173
הון המיוחס לבעלים של החברה			
הון מניות	17	424,217	424,217
פרמיה על מניות		70,806	70,806
מניות אוצר		(65,731)	(65,731)
קרנות הון		(19,603)	(6,966)
יתרת רווח		734,788	659,281
סה"כ הון		1,144,477	1,081,607
סה"כ התחייבויות והון		2,581,394	2,024,780

* ראה באור 2(ו') בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי השוואה לא הוצגו מחדש.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תאריך אישור הדוחות הכספיים	מ. פדרמן	ר. ניסנבאום	נ. גרינוולד
	י"ר הדירקטוריון	מנהל כללי	משנה למנכ"ל, לכספים

דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

באור	2019	*2018	*2017
<i>באלפי ש"ח (למעט אם צויין אחרת)</i>			
הכנסות משירותים	1,497,363	1,269,480	1,187,790
עלות השירותים	996,625	848,643	814,189
רווח גולמי	500,738	420,837	373,601
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	189,912	173,830	157,952
שכירות בגין מלון	-	1,741	-
רווח תפעולי לפני פחת ומימון	310,826	245,266	215,649
פחת והפחתות	(125,073)	(85,980)	(77,218)
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	26	(114)	(122)
הכנסות אחרות, נטו	145	40	9
רווח תפעולי	185,924	159,212	138,318
הפרשי שער בגין יתרות צמודות למטבע חוץ, נטו	9,373	(22,167)	21,958
הוצאות ריבית ואחרות	(31,787)	(18,172)	(14,504)
חלק הקבוצה ברווחי תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו	122	5,023	4,712
רווח לפני מסים על הכנסה	163,632	123,896	150,484
מסים על הכנסה	45,046	36,543	37,090
רווח לשנה	118,586	87,353	113,394
רווח מיוחס ל:			
בעלים של החברה	118,586	87,353	113,141
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	253
רווח לשנה	118,586	87,353	113,394
רווח למניה בסיסי ומדולל המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח)	1.22	0.9	1.16

* ראה באור 2(ו') בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי השוואה לא הוצגו מחדש.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על רווח כולל אחר מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2017*	2018*	2019	באלפי ש"ח
113,394	87,353	118,586	רווח לשנה
<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:</u>			
(2,616)	4,597	(4,101)	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
(2,616)	4,597	(4,101)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
<u>פריטי הפסד כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:</u>			
(5,156)	(2,464)	(12,637)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(5,156)	(2,464)	(12,637)	סה"כ הפסד כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
(7,772)	2,133	(16,738)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
105,622	89,486	101,848	סה"כ רווח כולל לשנה
מיוחס ל:			
105,339	89,486	101,848	בעלים של החברה
283	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
105,622	89,486	101,848	סה"כ רווח כולל לשנה

* ראה באור 2(ו') בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי השוואה לא הוצגו מחדש.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מתייחס לבעלים של החברה								באלפי ש"ח
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרנות הון	יתרת עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
424,217	70,806	(65,731)	2,470	583,512	1,015,274	(343)	1,014,931	יתרה ליום 1 בינואר, 2017*
-	-	-	-	113,141	113,141	253	113,394	רווח לשנה
-	-	-	(5,156)	(2,646)	(7,802)	30	(7,772)	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
-	-	-	-	(68,210)	(68,210)	-	(68,210)	דיבידנד
424,217	70,806	(65,731)	(2,686)	625,797	1,052,403	(60)	1,052,343	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017*
-	-	-	-	87,353	87,353	-	87,353	רווח לשנה
-	-	-	(2,464)	4,597	2,133	-	2,133	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
-	-	-	(1,816)	-	(1,816)	60	(1,756)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	(58,466)	(58,466)	-	(58,466)	דיבידנד
424,217	70,806	(65,731)	(6,966)	659,281	1,081,607	-	1,081,607	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018*
-	-	-	-	118,586	118,586	-	118,586	רווח לשנה
-	-	-	(12,637)	(4,101)	(16,738)	-	(16,738)	הפסד כולל אחר לשנה, נטו ממס
-	-	-	-	(38,978)	(38,978)	-	(38,978)	דיבידנד
424,217	70,806	(65,731)	(19,603)	734,788	1,144,477	-	1,144,477	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

* ראה באור 2(ו') בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי השוואה לא הוצגו מחדש.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2017*	2018*	2019	באלפי ש"ח
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>			
113,394	87,353	118,586	רווח לשנה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
77,218	85,980	125,073	פחת והפחות
(8,291)	13,042	9,912	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(169)	113	808	שינוי ביתרת מסים נדחים, נטו
(4,712)	(5,023)	(122)	חלק הקבוצה ברווחי תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו
35	(40)	(139)	הפסד (רווח) ממימוש נכסים קבועים, נטו
4,212	3,718	4,105	שינוי בהטבות לעובדים, נטו
122	114	(26)	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
68,415	97,904	139,611	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
6,360	(14,868)	(25,883)	ירידה (עלייה) בלקוחות
6,155	(3,470)	8,040	ירידה (עלייה) בחייבים אחרים
474	(1,790)	(1,342)	ירידה (עלייה) במלאי מזון ומשקאות
10,988	(6,107)	(4,084)	שינוי ביתרות מסים שוטפים, נטו
12,795	10,324	14,835	עלייה בספקים
6,695	11,060	24,136	עלייה בזכאים אחרים
43,467	(4,851)	15,702	
225,276	180,406	273,899	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>			
(90)	-	-	מזומנים לתאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	-	(7,127)	רכישת נכס בלתי מוחשי
(176,926)	(137,421)	(385,437)	רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
3,257	-	-	מענק השקעה שהתקבל
77	193	294	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(173,682)	(137,228)	(392,270)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

* ראה באור 2(ו') בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי השוואה לא הוצגו מחדש.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2017*	2018*	2019	באלפי ש"ח
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(68,210)	(58,466)	(38,978)	דיבידנדים ששולמו לבעלי מניות החברה
173,996	20,000	205,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(86,112)	(103,014)	(116,419)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	(1,947)	-	פרעון הלוואה מבעל מניות בחברה מאוחדת
-	-	(28,842)	פרעון קרן התחייבות בגין חכירות
(70,868)	95,890	105,388	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	(1,756)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(51,194)	(49,293)	126,149	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(238)	2	(816)	<u>השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
162	(6,113)	6,962	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
23,046	23,208	17,095	<u>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה</u>
23,208	17,095	24,057	<u>מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה</u>
			(א) <u>פעולות מהותיות שלא במזומן</u>
14,931	31,177	31,998	רכישת נכסים קבועים באשראי
1,839	-	-	מענק השקעה לקבל
			(ב) <u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>
(11,254)	(14,297)	(18,011)	ריבית ששולמה
(35,386)	(42,259)	(49,356)	מסים ששולמו
8,796	-	-	מסים שנתקבלו

* ראה באור 2(ו') בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי השוואה לא הוצגו מחדש.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1: - כללי

א. מלונות דן בע"מ (להלן - החברה) התאגדה ונרשמה בישראל כחברה פרטית בחודש דצמבר 1960. בחודש יוני 1982 הנפיקה החברה את מניותיה למסחר בבורסה של תל-אביב.

ב. פעילות

1. בשנת 2019 ניהלו החברה וחברות מאוחדות שלה את בתי המלון הבאים:

מספר החדרים	בתי מלון בבעלות החברה
262	מלון המלך דוד, ירושלים
326	מלון דן, תל-אביב
378	מלון דן, אילת
235	מלון דן כרמל, חיפה
122	מלון דן, קיסריה
561	מלון דן, ירושלים
495	מלון דן פנורמה, תל-אביב
266	מלון דן פנורמה, חיפה
297	מלון דן פנורמה, ירושלים
226	מלון המעיין, נצרת
76	מלון רות, צפת
	<u>בתי מלון בבעלות חברות מאוחדות</u>
219	מלון דן אכדיה, הרצליה
281	מלון דן פנורמה, אילת
270	מלון גני דן, אשקלון
135	מלון דן בוטיק, ירושלים
226	מלון DEN, בנגלור הודו
	<u>בתי מלון בשכירות ו/או בבעלות חלקית</u>
304	מלון נפטון אילת
94	מלון לינק, תל-אביב
<u>4,773</u>	סך כל החדרים

2. החברה מפעילה בית ספר ללימוד מקצועות המלונאות ולקולינריה גבוהה, דן גורמה בתל-אביב (במיזם משותף עם אורט ישראל, באמצעות שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני).

3. החברה מנהלת ומפעילה, באמצעות טרקליני אח"מ מבית מלונות דן וקיו.אי.אס שותפות מוגבלת (להלן - טרקליני אח"מ), בה חלקה של הקבוצה 50%, שישה טרקליני אח"מ בנתב"ג. ראה באור 6 ג' להלן.

4. בקשר עם פעילות החברה בהודו, ראה באור 8 ב' (3).

5. בחודש ינואר 2018 רכשה עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, את הזכויות שאינן מקנות שליטה בטיב וטעים (2013) בע"מ (10%) וכעת היא מחזיקה במלוא הבעלות על החברה. עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה, מטופלות כעסקאות הוניות. כל ההפרש בין התמורה ששולמה לבין שינוי הזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לחלק הבעלים של החברה בהון לקרן הון נפרדת.

באור 1: - כללי (המשך)

6. בתקופת הדוח השלימה החברה את רכישת הזכויות בשלושה בתי מלון ממלוונות הכשרת הישוב בע"מ (להלן: "מלוונות הכשרה") כדלקמן: מלון רימונים המעיין שבנצרת (100%), מלון רות רימונים שבצפת (100%) ומלון רימונים אילת (33.3%). כמו כן, בתקופת הדוח נטלה החברה הלוואות מתאגיד בנקאי בסך כולל של 100 מיליוני ש"ח לשם מימון רכישת מלון רימונים אילת כאמור. ההשפעה העיקרית של השלמת 3 העסקאות האמורות על הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 מתבטאת בעיקרה בסעיפי רכוש קבוע (כ-179 מיליוני ש"ח), נכסי זכות שימוש (כ-85 מיליוני ש"ח), נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש (כ-91 מיליוני ש"ח), נכס בלתי מוחשי (כ-7 מיליוני ש"ח) והתחייבות בגין חכירות (כ-135 מיליוני ש"ח). החברה השלימה את הקצאת עלות רכישת הנכסים הניתנים לזיהוי.

7. לאחר תאריך הדוח, במהלך הרבעון הראשון של 2020, התפרצה מגיפה כלל עולמית עקב נגיף ה COVID 19 (וירוס הקורונה). אשר משפיעה באופן מהותי לרעה על פעילותה העסקית של החברה. החברה עוקבת באופן שוטף אחר השפעות התפשטות נגיף ה COVID 19 (וירוס הקורונה) בעולם ובישראל, ובכלל זאת השפעת ביטולם של קווי טיסה לישראל וממנה והגבלות משמעותיות הנובעות מהוראות משרד הבריאות בישראל. לאור האמור, נכון למועד פרסום דוח זה, להערכת החברה, צפויה ירידה מהותית ברווחיותה התפעולית ברבעון הראשון לשנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, בעיקר בגין ביטולי הזמנות קיימות וכן ירידה בהזמנות עתידיות, אשר להערכת החברה ניתן לייחסן לאירוע נגיף ה COVID 19 (וירוס הקורונה) והשלכותיו.

כמו כן, להערכת החברה, ההשפעה של האמור לעיל על תוצאות הרבעון השני של שנת 2020, הן מבחינת ההכנסות והן מבחינת הרווחיות התפעולית צפויה להיות מהותית מאוד לשלילה.

לאור האמור לעיל, החברה פועלת לצמצום הוצאותיה והתאמתם לפעילות החברה בעת זו. הצעדים בהם נקטה החברה עד כה כוללים, בין היתר, צמצום כוח האדם של החברה לרבות ניצול ימי חופשה של עובדי החברה והוצאת עובדים לחל"ת (למועד הדוח צומצם כח האדם בכ- 85% במלוונות החברה בישראל, ברובם - יציאה לחל"ת), קיצוץ שכרם של בכירי הקבוצה בכ- 20% בשלב זה, עצירת השקעות מתוכננות במלוונות החברה, הסדרת מימון מול תאגידים בנקאיים כמפורט להלן והדממת מרבית מלוונות החברה (15 בתי מלון).

בנוסף, שני בתי מלון של החברה (מתוך ה- 15 המפורטים לעיל) הושכרו על ידי משרד הביטחון לשימוש כמלונית הבראה קהילתית לשיכון נשאי הנגיף. בתי המלון אשר פועלים עדיין, עושים זאת במסגרת המגבלות שהוטלו על ידי משרד הבריאות בישראל ומשרד הבריאות בהודו ולפיכך ההכנסה ממלוונות אילו אינה מהותית. לאור ההשפעות האמורות לעיל, באמצע חודש מרס נטלה החברה הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של כ-140 מיליון ש"ח וכן פעלה להארכת הלוואות לזמן קצר בש"ח ובדולר בסך כולל של כ-355 מיליון ש"ח, לתקופות של שלושה ושישה חודשים וזאת חלק הלוואות לזמן קצר אשר מתחדשות מדי שבוע. מועד פרעונן של ההלוואות לזמן ארוך בסך כולל 140 מיליון ש"ח יחול בין שנתיים לבין שש שנים, דהיינו מועד פרעון הקרן הראשונה לא יחול לפני מרס 2022.

דירקטוריון החברה בחר את מצב נזילות החברה, לרבות בחינה של תרחיש קיצוץ והוא סבור כי החברה תוכל להמשיך ולממן את צרכי המזומנים בעתיד הנראה לעין, בין היתר לאור רמת הנזילות הנוכחית של החברה, אשראים בסכומים מהותיים שהתקבלו מתאגידים בנקאיים בסמוך למועד זה כאמור לעיל, תהליכים בהם החלה החברה להבטחת העמדת הלוואות חדשות לזמן קצר ולזמן ארוך, רמת המינוף הנמוכה של החברה ומצבת הנכסים הבלתי משועבדים של החברה.

היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה, וגורמים כגון המשך התפשטות הנגיף או עצירתו עלולים להשפיע על החברה, נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת נגיף ה COVID 19 (וירוס הקורונה) לטווח הארוך והשפעתו על תוצאותיה של החברה, על מצבה הכספי ועל תזרימי המזומנים שינבעו לה מפעילותה, והיא ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בעולם בנושא ובוחנת את ההשלכות על פעילותה.

¹ חופשה ללא תשלום, אשר עובדים העומדים בקריטריונים שנקבעו ע"י ביטוח לאומי ושירות התעסוקה זכאים לדמי אבטלה בתקופת החל"ת

באור 1: - כללי (המשך)

ג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

- החברה - מלונות דן בע"מ.
- הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה.
- חברות מאוחדות - חברות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- תאגידים המטופלים לפי שווי מאזני - תאגידים אשר לחברה השפעה מהותית בהם והשקעת החברה בהם כלולה בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
- חברות מוחזקות - חברות מאוחדות ותאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני.
- החברה האם - מפעלי פדרמן בע"מ.
- צדדים קשורים - כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.
- דולר - דולר של ארה"ב.

ד. אופן מימון פעילות הקבוצה
ראה באור 13 סעיף ה'.

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

- א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים
הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS).
דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.
- ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה
הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צויין אחרת.
הש"ח הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.
- ג. בסיס המדידה
הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:
 - נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.
 - נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.
 - נכסי והתחייבויות מסים נדחים.
 - השקעות בתאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני.

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, אומדנים, הערכות והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה מושפעת.

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל להלן.

אורך החיים של הרכוש הקבוע

הרכוש הקבוע מופחת על פני תקופת השימוש המשוערת בו באופן שיטתי. שיעורי הפחת המחושבים על הרכוש הקבוע נקבעים בהתאם לאורך חיים שיוזי לכל נכס ועל פיו מחושבים שיעורי ההפחתה השנתיים (ראה באור 3 סעיף ה' להלן).

תקופות ההפחתה משקפות להערכת ההנהלה את האומדן הטוב ביותר של התקופות בהן צפויות לנבוע לקבוצה הטבות כלכליות מנכסים אלה בעתיד.

ו. שינויים במדיניות החשבונאית:

יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

(1) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16 חכירות

החל מיום 1 בינואר 2019 (להלן: "מועד היישום לראשונה") הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (בסעיף זה: "IFRS 16" או "התקן"), אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17, חכירות (בסעיף זה: "IAS 17" או "התקן הקודם").

ההשפעה העיקרית של יישום התקן מתבטאת בביטול הדרישה הקיימת מחוכרים לסיווג החכירה כתפעולית (חוץ מאזנית) או כמימונית והצגת מודל אחיד עבור חוכרים לטיפול החשבונאי בכלל החכירות באופן דומה לטיפול בחכירות מימוניות בהתאם לתקן הקודם. עד למועד יישום התקן, הקבוצה סיווגה את מרבית החכירות בהן היא החוכרת כחכירות תפעוליות, מכיוון שלא נראה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכסים.

בהתאם לתקן, עבור הסכמים שבהם הקבוצה היא החוכרת, הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש ובהתחייבות בגין חכירה במועד תחילת חוזה החכירה עבור כל החכירות בהן לקבוצה זכות לשלוט על השימוש בנכסים מזוהים לתקופת זמן מוגדרת, למעט חריגים המנויים בתקן. בהתאם לכך הקבוצה מכירה בהוצאות פחת והפחתות בגין נכס זכות שימוש, בוחנת את הצורך ברישום ירידת ערך בגין נכס זכות שימוש בהתאם להוראות IAS 36 ומכירה בהוצאות מימון בגין התחייבות חכירה. לכן, החל ממועד היישום לראשונה של התקן, תשלומי השכירות, המתייחסים לנכסים מושכרים בחכירה תפעולית, אשר הוצגו בסעיפי עלות השירותים, הוצאות הנהלה

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

וכלליות ושכירות בגין בית מלון בדוח על הרווח או הפסד, מוכרים כנכסים והוצאות הפחת בגינם מוצגות כהוצאות פחת והפחתות.

לגבי כל החכירות, הקבוצה בחרה ליישם את הוראות המעבר באופן בו במועד היישום לראשונה היא הכירה בהתחייבות לפי הערך הנוכחי של יתרת תשלומי החכירה העתידיים, מהוונים בשיעור הריבית התוספתי שלה, המבוסס על עקום ריביות מתאים אשר נבנה לקבוצה באמצעות יועץ חיצוני למועד זה וחושב בהתאם למח"מ ליתרת תקופת החכירה החל ממועד היישום לראשונה. במקביל הכירה בנכס זכות שימוש בחכירה בסכום הזהה להתחייבות מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו אשר הוכרו כנכס או התחייבות לפני מועד היישום לראשונה. כתוצאה מכך, ליישום התקן לא הייתה השפעה על ההון של הקבוצה במועד היישום לראשונה.

כמו כן, במסגרת יישום התקן בחרה הקבוצה ליישם בנוסף את ההקלות הבאות:

- (1) ליישם את ההקלה הפרקטית בדבר ההכרה והמדידה לגבי חכירות של נכסים בעלי ערך נמוך על בסיס כל חכירה בנפרד;
- (2) לא להפריד רכיבים שאינם חכירה מרכיבי חכירה ולטפל בכלל הרכיבים כרכיב חכירה יחיד;
- (3) לשמר את ההגדרה ו/או הערכה של קיומה של חכירה על פי הוראות התקינה הקודמת בנוגע לכל ההסכמים הקיימים למועד היישום לראשונה;
- (4) להשתמש בשיעור היוון יחיד לתיק של חכירות עם מאפיינים דומים;
- (5) ליישם את ההקלה הפרקטית בדבר ההכרה והמדידה לגבי חכירות לטווח קצר, הן לחכירות שמסתיימות תוך 12 חודשים ממועד היישום לראשונה והן לחכירות שהחל ממועד התקשרות הן לתקופה שאינה עולה על 12 חודשים עבור כלל קבוצות נכסי הבסיס שאילו מתייחסת זכות השימוש;
- (6) לא לכלול עלויות ישירות ראשוניות במדידה של הנכס זכות שימוש במועד היישום לראשונה;
- (7) להשתמש באפשרות ל"ראייה לאחור" (HINDSIGHT) לצורך קביעת תקופת החכירה אם חוזה כולל אופציות הארכה או ביטול;

השפעת יישום התקן:

כתוצאה מיישום תקן IFRS 16, בקשר עם חכירות שסווגו כחכירות תפעוליות לפי IAS 17, הכירה הקבוצה בנכסי זכות השימוש והתחייבויות בגין חכירה ליום 1 בינואר 2019 בסכום של 121.5 מיליוני ש"ח כל אחד.

כמו כן, טווח שיעורי ההיוון הנומינליים בו נעשה שימוש למדידת ההתחייבות בגין חכירה נע בין 1.32% ל-9.84% (בעיקר בין 3.96%-2.34%). טווח זה מושפע מהבדלים במח"מ החכירות, שוני בקבוצות הנכסים השונות, שינוי בין שיעורי ההיוון של חברות הקבוצה וכדומה.

(2) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 28, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות: זכויות לזמן ארוך בחברות כלולות או בעסקאות משותפות.

התיקון מבהיר כי עבור זכויות לזמן ארוך אשר במהות, מהוות חלק מההשקעה נטו של הישות בחברה הכלולה או בעסקה משותפת, היישום תחילה את דרישת IFRS 9 ולאחר מכן תיישם את ההוראות של תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 בגין יתרה של אותן זכויות. כך שהזכויות לזמן ארוך תהיינה הן בתחולת IFRS 9 והן בתחולת IAS 28. ליישום הפרשנות לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

(3) פרשנות של דיווח כספי בינלאומי IFRIC 23, עמדות מס לא וודאיות

הפרשנות מבהירה כיצד ליישם את דרישות ההכרה והמדידה של IAS 12 כאשר קיימת אי וודאיות לגבי עמדות מס. בהתאם לפרשנות, במסגרת קביעת הכנסה חייבת (הפסד) לצורך מס, בסיסי המס, הפסדים מועברים לצורך מס, זיכויי מס שלא נוצלו ושיעורי המס במקרה של אי וודאיות, על הישות להעריך האם צפוי (probable) שרשות המס תקבל את עמדת המס שננקטה על ידה. ככל שצפוי שרשות המס תקבל את עמדת המס שננקטה הישות, הישות תכיר בהשלכות המס על הדוחות הכספיים בהתאם לאותה עמדת מס. מאידך, כאשר לא צפוי שרשות המס תקבל את עמדת המס שננקטה, על הישות לשקף את אי הוודאות בספרים באמצעות שימוש באחת השיטות הבאות: הסכום הסביר ביותר (most likely outcome) או תוחלת הסכום הצפוי (the expected value). הפרשנות מבהירה כי כאשר בוחנים האם צפוי או לא צפוי שרשות המס תקבל את העמדה שננקטה על ידי הישות, יש להניח שרשות המס תבחן את הסכומים שיש לה זכות לכך וכן שהיא מודעת לכל המידע הרלוונטי בבחינה זו. כמו כן, בהתאם לפרשנות יש להתחשב בשינויים בנסיבות או במידע חדש אשר עשויים לשנות הערכה זו. בנוסף, הפרשנות מדגישה את הצורך במתן גילויים בדבר שיקול הדעת של הישות והנחות שהונחו לגבי עמדות מס לא וודאיות. הפרשנות יושמה בגישת ההשפעה המצטברת. ליישום הפרשנות לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים, למעט כמתואר בסעיף 2 שנויים במדיניות החשבונאית.

א. בסיס האיחוד

(1) צירופי עסקים

הקבוצה מיישמת לגבי כל צירופי העסקים את שיטת הרכישה (Acquisition method). מועד הרכישה הינו המועד בו הרוכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.

הקבוצה מכירה במוניטין למועד הרכישה לפי השווי ההוגן של התמורה שהועברה לרבות סכומים שהוכרו בגין זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכשת וכן השווי ההוגן למועד הרכישה של זכות הונית בנרכשת שהוחזקה קודם לכן על ידי הקבוצה, בניכוי הסכום נטו שיוחס ברכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ולהתחייבויות שניטלו.

עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים, כגון: עלויות משפטיות, הערכת שווי והוצאות אחרות בגין שירותים מקצועיים מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

(2) חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(3) זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה במועד צירוף העסקים:

זכויות שאינן מקנות שליטה, נמדדות במועד צירוף העסקים בשווי הוגן או לפי חלקן היחסי בנכסים והתחייבויות המזוהים של הנרכשת, על בסיס כל עסקה בנפרד.

הקצאת רווח או הפסד ורווח כולל אחר בין בעלי המניות:

רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. סך הרווח או ההפסד והרווח הכולל האחר מיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.

(4) עסקאות שבוטלו במאוחד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות כלולות ועם עסקאות משותפות, בוטלו כנגד ההשקעה לפי זכויות הקבוצה בהשקעות אלו. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא הייתה ראייה לירידת ערך.

(5) השקעה בעסקאות משותפות

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. השקעות בעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות אלה מתווספות לעלות ההשקעה במועד הרכישה.

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, מהיום בו מתקיימת השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד השליטה המשותפת.

זכויות לזמן ארוך אשר במהות מהוות חלק מההשקעה נטו בגין הלוואות לזמן ארוך אשר סילוקן אינו מתוכנן ולא סביר שיתרחש בעתיד הנראה לעין, מטופלות תחילה בהתאם להוראות IFRS 9 ולאחר מכן מיושמת בגין זכויות אלו שיטת השווי המאזני בהתאם להוראות IAS 28.

הדוחות הכספיים של החברה והעסקאות המשותפות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ב. מטבע חוץ

(1) עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבע הפעילות של חברות הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינם ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת השנה, כשהיא מתואמת לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה.

נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבעות חוץ והנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוגן. פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה.

הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים ברווח והפסד.

(2) פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות.

הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילויות חוץ (להלן: "קרן תרגום").

כאשר סילוקם של פריטים כספיים שנתקבלו או שהועמדו לפעילות חוץ אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין, רווחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה נכללים כחלק מההשקעה בפעילות החוץ, נטו, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון כחלק מקרן תרגום.

בעת מימוש של פעילות חוץ המביא לאובדן שליטה, השפעה מהותית או שליטה משותפת, הסכום המצטבר בקרן התרגום שנובע מפעילות החוץ מסווג מחדש לרווח והפסד כחלק מהרווח או ההפסד מהמימוש.

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילויות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים.

ג. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה.

ד. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים - מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2018

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים המוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימוני משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו.

גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים למעשה. אם בידי הקבוצה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן - התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לקבוצה יתרות לקוחות וחייבים אחרים המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

מדידה עוקבת, רווחים והפסדיםנכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

(2) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים - מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018הכרה לראשונה בנכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה לראשונה בהלוואות וחייבים במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים הנרכשים בדרך הרגילה (regular way purchase), לרבות נכסים אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד, מוכרים לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר, משמע המועד בו התחייבה הקבוצה לקנות או למכור את הנכס.

גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים למעשה. כל זכות בנכסים פיננסיים שהועברו אשר נוצרה או נשמרה על ידי הקבוצה מוכרת בנפרד כנכס או התחייבות.

מכירות נכסים פיננסיים הנעשות בדרך הרגילה (regular way sale), מוכרות במועד קשירת העסקה (trade date), משמע, במועד בו התחייבה הקבוצה למכור את הנכס.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(3) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים וזכאים אחרים.

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

הקבוצה מכירה לראשונה בהתחייבויות הפיננסיות במועד קשירת העסקה (trade date), בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות הקבוצה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

קיזוז מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

ה. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי מענקי השקעה ופחת שנצבר.

העלות של רכוש קבוע כוללת עלויות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

חלקי חילוף, ציוד עזר וציוד גיבוי מסווגים כרכוש קבוע כאשר הם עומדים בהגדרת רכוש קבוע בהתאם ל- IAS 16 אחרת הם מסווגים כהוצאות.

כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

(2) עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות מוכרות כחלק מהערך בספרים של רכוש קבוע אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותן

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ניתנת למדידה באופן מהימן.
עלויות תחזוקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר שלו.

נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. נכסים חכורים בחכירות מימוניות, לרבות קרקעות, מופחתים על פני תקופות החכירה הכוללות אופציות בנות 49-99 שנים. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושיים לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

בעיקר %	%	
	1-2	קרקע בחכירה מימונית
5	1-14	בניינים ומתקנים
12.5	4-50	מכונות, ריהוט וציוד
	15	כלי רכב
	4-10	שיפורים במושכר
	40-67	ציוד תפעולי

שיפורים במושכר מופחתים על פני תקופת החכירה או אורך החיים השימושיים, הקצר מביניהם.

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

1. נכסים בלתי מוחשיים

(1) מוניטין

מוניטין שנוצר כתוצאה מרכישה של חברות בנות, מוצג במסגרת נכסים בלתי מוחשיים. בתקופות עוקבות מוניטין נמדד לפי עלות בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

(2) נכסים בלתי מוחשיים אחרים

נכסים בלתי מוחשיים אחרים שנרכשו על ידי הקבוצה והם בעלי אורך חיים מוגדר, נמדדים לפי עלות בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו.

(3) הפחתה

הפחתה היא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס בלתי מוחשי על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, בניכוי ערך השייר שלו.

הפחתה נזקפת לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים מהמועד שבו הנכסים זמינים לשימוש, מאחר ושיטות אלו משקפות את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בכל נכס בצורה הטובה ביותר. מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי, אלא

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נבחנים לפחות אחת לשנה לירידת ערך.

האומדנים בדבר שיטת ההפחתה, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

הקבוצה בוחנת את אומדן אורך החיים השימושי של נכס בלתי מוחשי שאינו מופחת לפחות מדי שנה על מנת לקבוע האם האירועים והנסיבות ממשיכים לתמוך בקביעה כי לנכס הבלתי מוחשי אורך חיים בלתי מוגדר.

ז. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה כבעלים לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

כמו כן, חלק מהנדל"ן המושכרים, אותם חוכרת הקבוצה מסווגים ומטופלים כנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות אשראי מהווות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה.

בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

ח. מלאי מזון ומשקאות

מלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי נקבעת לפי שיטת "נכנס ראשון יוצא ראשון" (FIFO), והיא כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ט. ירידת ערך

(1) נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים שאינם נגזרים - מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2018

נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי

בכל מועד דיווח, הקבוצה מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת, הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה.

הצגת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בדוח על המצב הכספי

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נכסים פיננסיים שאינם נגזרים - מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018

הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת הקבוצה גבייתם מוטלת בספק. ככל שמהותי, הקבוצה מבצעת הפרשה כללית לחובות מסופקים. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

(2) נכסים שאינם פיננסיים

עיתוי בחינת ירידת ערך

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה, שאינם נדל"ן להשקעה, מלאי ונכסי מס נדחים, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס. אחת לשנה בתאריך קבוע, עבור כל יחידה מניבת מזומנים הכוללת מוניטין, או נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים בלתי מוגדר או שאינם זמינים לשימוש, מבצעת הקבוצה הערכה של הסכום בר ההשבה, או באופן תכוף יותר אם קיימים סימנים לירידת ערך.

קביעת יחידות מניבות מזומנים

למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים אשר אינם ניתנים לבחינה פרטנית מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים אחרים ובקבוצות נכסים אחרות ("יחידה מניבת מזומנים").

מדידת סכום בר השבה

הסכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי עלויות מימוש. בקביעת שווי השימוש, מהוונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות משתתפי השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס או ליחידה מניבת המזומנים, בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס או מהיחידה מניבת המזומנים.

הקצאת מוניטין ליחידות מניבות מזומנים

מוניטין שנרכש במסגרת צירוף עסקים מוקצה ליחידות מניבות מזומנים, לרבות אלו הקיימות בקבוצה גם ערב צירוף העסקים, אשר צפויות להניב הטבות מהסינרגיה של הצירוף.

בחינת ירידת ערך מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר השבה של היחידה מניבת המזומנים שאליה הוקצה המוניטין.

הכרה בהפסד מירידת ערך

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של נכס או של יחידה מניבת מזומנים עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד. לגבי יחידות מניבות מזומנים הכוללות מוניטין, הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של היחידה מניבת מזומנים, לאחר גילום יתרת המוניטין, עולה על הסכום בר ההשבה שלה. הפסדים מירידת ערך שהוכרו לגבי יחידות מניבות מזומנים, מוקצים תחילה להפחתת הערך בספרים של מוניטין שיוחס ליחידות אלה ולאחר מכן להפחתת הערך בספרים של הנכסים האחרים ביחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי.

ביטול הפסד מירידת ערך

הפסד מירידת ערך מוניטין אינו מבוטל. באשר לנכסים אחרים, לגביהם הוכרו הפסדים מירידת

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ערך בתקופות קודמות, בכל מועד דיווח נבדק האם קיימים סימנים לכך שהפסדים אלו קטנו או שאינם קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, לאחר ביטול ההפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

(3) השקעות בעסקאות משותפות

השקעה בעסקה משותפת נבחנת לירידת ערך, כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך.

במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה. בקביעת שווי שימוש של השקעה בעסקה משותפת הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופקו על ידי העסקה המשותפת, כולל תזרימי המזומנים מהפעילויות של העסקה המשותפת והתמורה ממימושה הסופי של ההשקעה, או אומדת את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקף לסעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד. הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו, לרבות למוניטין המהווה חלק מחשבון ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת.

הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, לאחר ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

י. הטבות לעובדים

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

בקבוצה קיימות מספר תכניות הטבה לאחר העסקה. התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתכניות הפקדה מוגדרת וכן כתכניות הטבה מוגדרת.

(א) תכניות להפקדה מוגדרת

תכנית להפקדה מוגדרת הינה תוכנית לאחר סיום העסקה שלפיה הקבוצה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים. מחויבויות הקבוצה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח והפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים. התחייבויות להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת אשר עומדות לתשלום תוך יותר מ- 12 חודשים מתום התקופה בה העובדים סיפקו את השירות, מוכרות לפי ערכן הנוכחי.

(ב) תכניות להטבה מוגדרת

תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות נטו של הקבוצה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית. הקבוצה קובעת את הריבית נטו על ההתחייבות, נטו בגין הטבה מוגדרת על ידי הכפלת ההתחייבות, נטו בגין הטבה מוגדרת בשיעור ההיוון ששימש למדידת המחויבות בגין הטבה מוגדרת, כפי ששניהם נקבעו בתחילת תקופת הדיווח השנתית.

שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל, ושמועד פירעונן דומה לתנאי המחויבות של הקבוצה. החישובים נערכים מידי שנה על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

מדידה מחדש של ההתחייבות, נטו בגין הטבה מוגדרת כוללת רווחים והפסדים אקטואריים, תשואה על נכסי תוכנית (למעט ריבית), וכן שינוי כלשהו בהשפעה על תקרת הנכסים (ככל שרלוונטי, למעט ריבית). מדידות מחדש נזקפות מיידית, דרך רווח כולל אחר ישירות לעודפים.

כאשר חל שיפור או צמצום בהטבות שמעניקה הקבוצה לעובדים, אותו חלק מההטבות המוגדלות המתייחס לשירותי עבר של העובדים או הרווח או הפסד מהצמצום מוכרים מיידית ברווח או הפסד כאשר מתרחש התיקון או הצמצום של התכנית.

הקבוצה מכירה ברווח או הפסד מסילוק תכנית להטבה מוגדרת כאשר הסילוק מתרחש. רווחים או הפסדים כאמור הינם ההפרש בין החלק המסולק מתוך הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת במועד הסילוק, לבין מחיר הסילוק, לרבות נכסי תכנית שהועברו.

לקבוצה קיימות פוליסות ביטוחי מנהלים אשר הוצאו לפני שנת 2004 ולפי תנאי הפוליסות יתרת הרווח הריאלי שהצטבר על רכיב הפיצויים תשולם לעובד במועד פרישתו. בגין פוליסות כאמור, נכסי התוכנית כוללים הן את יתרת רכיב הפיצויים והן את יתרת הרווח הריאלי שהצטבר (במידה שהצטבר) על הפקדות לפיצויים עד למועד הדיווח ומוצגים בשווי הוגן.

נכסי תוכנית אלה משמשים לתוכנית הטבה מוגדרת הכוללת שני רכיבי התחייבות: רכיב תוכנית הטבה מוגדרת בגין הפיצויים, המחושבת באופן אקטוארי כאמור לעיל, ורכיב נוסף שהינו המחויבות לתשלום של יתרת הרווח הריאלי שהצטבר (במידה שהצטבר) במועד פרישת העובד. רכיב זה נמדד בגובה יתרת הרווח הריאלי שהצטבר בפועל למועד הדיווח.

(2) הטבות עובד לטווח קצר

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס או במקרה של היעדרויות שאינן נצברות (כמו חופשת לידה) – בעת ההיעדרות בפועל.

הפרשה בגין הטבות לעובדים לזמן קצר בגין בונוס במזומן או תכנית השתתפות ברווחים, מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם, כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות.

סיווג הטבות לעובדים, לצרכי מדידה, כהטבות לטווח קצר או כהטבות אחרות לטווח ארוך נקבע בהתאם לתחזית הקבוצה לסילוק המלא של ההטבות.

יא. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות לכליות לסילוק המחויבות.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

יב. מניות באוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי חברות מאוחדות נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

יג. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יד. הכנסות**(1) מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2018**

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על השירות שהובטח. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת השירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

הקבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- (א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
- (ב) הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי השירותים אשר יועברו;
- (ג) הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור השירותים אשר יועברו;
- (ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן
- (ה) צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור השירותים אשר יועברו ללקוח

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לצורך העמידה בסעיף (ה) הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים. כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהתנאים לעיל מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

(2) מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018

(1) הספקת שירותים

הכנסה משירותים שהוענקו נזקפת לרווח והפסד באופן יחסי לשלב השלמת העסקה, במועד הדיווח.

(2) הכנסות מדמי שכירות

דמי שכירות מוכרים ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת השכירות.

טו. מענקי ממשלה

מענקי ממשלה מוכרים לראשונה בשווי הוגן כאשר קיים ביטחון סביר שהם יתקבלו ושהקבוצה תעמוד בתנאים המזכים בקבלתם. מענקי ממשלה בלתי מותנים מוכרים כאשר הקבוצה זכאית לקבלם.

טז. חכירות

(1) מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019

להלן עיקרי השינויים במדיניות החשבונאית בעקבות יישום התקן החל מיום 1 בינואר 2019:

(1) קביעה אם הסדר מכיל חכירה

במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר הוא חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, הקבוצה בוחנת האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:

- (א) הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן
- (ב) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

עבור חוזי חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

(2) נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים (תשלומים אלו אינם כוללים תשלומי חכירה משתנים מסוימים), ובמקביל מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה. מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירות הקבוצה לא ניתן לקביעה בנקל, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה המבוסס על עקום ריביות מתאים אשר נבנה לקבוצה באמצעות יועץ חיצוני.

לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס זכות שימוש בהתאם למודל העלות ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כמוקדם מבניהם.

הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך, מטופלות באופן בו דמי החכירה נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכס ו/או התחייבות בדוח על המצב הכספי.

(3) תקופת החכירה

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

(4) תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של ההתחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש.

תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות, נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים.

(5) הפחתת נכס זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם.

(6) הערכה מחדש של ההתחייבות בגין חכירה

בעת התרחשות אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר בשליטת הקבוצה ואשר השפיע על ההחלטה אם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה, שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, או לא תממש אופציה שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה מודדת מחדש את ההתחייבות החכירה בהתאם לתשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בריבית היוון מעודכנת. השינוי בערך בספרים של ההתחייבות מוכר כנגד הנכס זכות שימוש, או מוכר ברווח והפסד אם הערך בספרים של נכס זכות השימוש הופחת במלואו.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(7) תיקוני חכירה

הקבוצה מטפלת בתיקון כחכירה נפרדת במקרים בהם תיקון חכירה מגדיל את היקף החכירה על ידי הוספת זכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר, וכן התמורה בגין החכירה גדלה בסכום התואם את המחיר הנפרד עבור הגידול בהיקף ותיאומים מתאימים כלשהם למחיר נפרד זה, על מנת לשקף את הנסיבות של החוזה.

ביתר המקרים, במועד התחילה של תיקון החכירה, הקבוצה מקצה את התמורה בחוזה המעודכן בין רכיבי החוזה, קובעת את תקופת החכירה המתוקנת ומודדת את התחייבות החכירה על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים באמצעות שיעור היוון מעודכן.

עבור תיקוני חכירה שמקטינים את היקף החכירה, הקבוצה מכירה בקיטון בערך בספרים של נכס זכות השימוש על מנת לשקף את הביטול החלקי או המלא של החכירה, ומכירה ברווח או הפסד הנובע מהפער בין הקיטון בנכס זכות השימוש למדידה מחדש של ההתחייבות בגין החכירה ברווח והפסד.

עבור תיקוני חכירה אחרים, הקבוצה מודדת מחדש את ההתחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות השימוש.

(8) חכירות משנה

בחכירות בהן הקבוצה מחכירה את נכס הבסיס בחכירת משנה, הקבוצה בוחנת את סיווג חכירת המשנה כחכירה מימונית או תפעולית, ביחס לזכות השימוש שהתקבלה מהחכירה הראשית. הקבוצה בחנה חכירות משנה הקיימות במועד היישום לראשונה בהתאם ליתרת תנאיהן החוזיים נכון לאותו מועד.

(2) מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2019

(1) נכסים חכורים

חכירות, לרבות חכירות של קרקעות ממנהל מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים בהן נושאת הקבוצה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכס, מסווגות כחכירות מימוניות.

לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה.

יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות, כאשר הנכסים החכורים אינם מוכרים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה.

תשלומים עתידיים למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה מול רשות מקרקעי ישראל ואחרים אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות מאחר והם מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משוויה ההוגן של הקרקע במועד החידוש העתידי של הסכם החכירה.

(2) תשלומי חכירה

תשלומים במסגרת חכירה תפעולית, נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. הוצאת מסים על הכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד או נזקפים ישירות לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות ברווח כולל אחר.

מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

קיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתחייבות יתממשו, הם מופחתים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

קיצוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

יח. רווח למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי מניות הרגילות של החברה במספר המניות הרגילות הקיים בפועל במהלך התקופה בניכוי מניות באוצר.

יט. תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצותיקון ל- IFRS 3, צירופי עסקים

התיקון מבהיר האם עסקה לרכישת פעילות מהווה עסקה לרכישת "עסק" או לרכישת קבוצת נכסים. לצורך בחינה זו, התווספה האפשרות לבחור להשתמש במבחן הריכוזיות כך שבמידה

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ובאופן מהותי מלוא השווי ההוגן של הנכסים שנרכשו מיוחס לקבוצה של נכסים דומים הניתנים לזיהוי או לנכס מזוהה בודד, יהיה מדובר ברכישת נכסים. בנוסף, הובהרו הדרישות המינימאליות להגדרתו של עסק, כמו למשל הדרישה שהתהליכים הנרכשים יהיו משמעותיים כך שעל מנת שיהיה מדובר בעסק, תכלול הפעילות לכל הפחות אלמנט תשומה אחד ותהליך משמעותי אחד, אשר ביחד תורמים באופן משמעותי ליכולת של הפעילות לייצר תפוקות. בנוסף, צומצמה ההתייחסות לאלמנט התפוקות הנדרש על מנת לעמוד בהגדרת עסק והתווספו דוגמאות להמחשת הבחינה האמורה.

התיקון ייושם עבור עסקאות לרכישת נכסים או עסק אשר מועד הרכישה שלהן יכול בתקופות שנתיות המתחילות מיום 1 בינואר 2020.

להערכת הקבוצה ליישום התיקון עשויה להיות השפעה מהותית על הטיפול החשבונאי בעסקאות עתידיות של רכישת פעילות.

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות בשוטפות או בלתי שוטפות

התיקון מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" וקיימת לסוף תקופת הדיווח. זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווגה כשוטפת או בלתי שוטפת, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני. התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2022. הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

באור 4: - לקוחות

ליום 31 בדצמבר		באלפי ש"ח
2018	2019	
118,870	141,343	חובות פתוחים והמחאות לגבייה חברות כרטיסי אשראי
27,222	30,564	
146,092	171,907	בניכוי - הפרשה לירידת ערך
(66)	(152)	
146,026	171,755	לקוחות, נטו

באור 5: - חייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר		באלפי ש"ח
2018	2020	
5,818	6,085	הוצאות מראש והכנסות לקבל משרדים ממשלתיים עובדים מוסדות חייבים אחרים
5,148	-	
948	1,113	
6,182	3,460	
6,774	5,724	
24,870	16,382	

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות

א. השקעות בחברות מאוחדות

1. מידע בדבר חברות מאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה

מידע כללי

היקף ההשקעה בחברה המאוחדת	31 בדצמבר 2019		זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	מדינת התאגדות	
	סכומים שהעמידה החברה לחברה מאוחדת	הלוואות(*) ערבויות			
			%		באלפי ש"ח
					שם החברה
160,949	-	-	100	ישראל	מלונות גני שולמית בע"מ (1)
129,525	-	-	100	ישראל	מלון דן אכדיה בע"מ
60,511	-	-	100	ישראל	סוויטס אמריקה בע"מ
9,662	-	-	100	ישראל	מקומות טובים בע"מ
36,756	25,000	-	100	ישראל	עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ
26,498	-	-	100	ישראל	מ.ד.ל בע"מ
21,873	-	-	100	קפריסין	NIGOCE HOLDINGS LTD.
207,264	10,410	-	100	הודו	(2 Dan Hospitality India Private Limited
(311)	-	-	100	אנגליה	ישראל לדינג הוטלס לימיטד
85	-	-	100	ארה"ב	Israel Hotels Rep.1
54	-	-	100	ישראל	מלונות דן הספקות ושירותים בע"מ
10	-	-	100	ישראל	מלונות דן-מימון והנפקות בע"מ
1,979	-	-	100	ישראל	אורנת החן בע"מ

(*) נכלל בהיקף ההשקעה בחברה המאוחדת.

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

היקף ההשקעה בחברה המאוחדת	31 בדצמבר 2018		זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	מדינת התאגדות	שם החברה	באלפי ש"ח
	לחברה מאוחדת	הלוואות(*) ערבויות				
			%			
152,276	-	-	100	ישראל	מלוונות גני שולמית בע"מ (1)	
121,850	-	-	100	ישראל	מלון דן אכדיה בע"מ	
56,079	-	-	100	ישראל	סוויטס אמריקה בע"מ	
7,175	-	-	100	ישראל	מקומות טובים בע"מ	
30,304	25,000	-	100	ישראל	עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ	
27,065	-	-	100	ישראל	מ.ד.ל בע"מ	
31,015	-	123,892	100	קפריסין	NIGOCE HOLDINGS LTD.	
225,482	11,395	-	100	הודו	(2 Dan Hospitality India Private Limited	
(311)	-	-	100	אנגליה	ישראל לידנינג הוטלס לימיטד	
76	-	-	100	ארה"ב	Israel Hotels Rep 1	
54	-	-	100	ישראל	מלוונות דן הספקות ושירותים בע"מ	
10	-	-	100	ישראל	מלוונות דן-מימון והנפקות בע"מ	
1,979	-	-	100	ישראל	אורנת החן בע"מ	

(*) נכלל בהיקף ההשקעה בחברה המאוחדת.

(1) החברה ערבה בערבות בלתי מוגבלת בסכום לחברה מאוחדת.

(2) מכשיר השקעה המיר למניות (mandatory convertible) אשר למועד הדוח אינו נושא תשואה.

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעה או עודף התחייבות על השקעה בתאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני

היקף ההשקעה בהסדר המשותף	סכומים שהעמידה החברה להסדר המשותף ערבויות	הלוואות (*)	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	מקום עיקרי של העסק	באלפי ש"ח 31 בדצמבר 2019
				ישראל	טרקליני אח"מ מבית מלוונות דן ו- קיו.איי.אס ישראל - שותפות מוגבלת
7,667	2,100	-	50		
				ישראל	אורט דן גורמה תל אביב - שותפות מוגבלת
(723)	182	1,473	50		
				ישראל	טרקליני אח"מ מבית מלוונות דן ו- קיו.איי.אס ישראל - שותפות מוגבלת
7,964	2,100	-	50		
				ישראל	אורט דן גורמה תל אביב - שותפות מוגבלת
(561)	85	1,473	50		

(*) נכלל בהיקף ההשקעה בהסדר משותף.

ג. שותפות טרקליני אח"מ (להלן - השותפות), בה חלקה של החברה הינו 50%, מנהלת ומפעילה שישה טרקליני אח"מ בנתב"ג, על פי מכרז רשות שדות התעופה להפעלת טרקלינים, בו זכתה השותפות.

השותפות מחויבת לתשלום תמלוגים שנתיים לרשות שדות התעופה לפי הגבוה מבין: אחוז מסויים מסך ההכנסות ברוטו או סכום קבוע צמוד למדד המחירים לצרכן ומותאם להיקף תנועת הנוסעים בשדה התעופה. בשנת 2019 שילמה השותפות לרשות שדות התעופה סך של כ- 41.9 מיליוני ש"ח (בשנת 2018 - 37.2 מיליוני ש"ח).

בשנת 2018 השותפות קיבלה להפעלה טרקלין נוסף וכן רשות שדות התעופה האריכה את תקופת ההפעלה לתקופה נוספת (תקופת האופציה) של שלוש שנים, כלומר עד ליום 31 בדצמבר, 2022.

הטרקלין המיועד למטוסים פרטיים סיים את פעילותו על ידי השותפות במאי 2019 ועבר לזכיון אחר.

ד. אורט דן גורמה - שותפות מוגבלת (להלן - דן גורמה), בה חלקה של החברה הינו 50% החלה לפעול בינואר 2014. פעילות דן גורמה כוללת העברת קורסים במלונאות, טבחות, קונדיטאות וכד'.

באור 7: - נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש

		א.	הרכב ותנועה באלפי ש"ח
2018	2019		
			<u>עלות</u>
19,958	19,974		יתרה ליום 1 בינואר
-	50,005		הכרה בנכסי זכות שימוש ביישום של IFRS 16*
-	(2,905)		הפחתה בגין נכסי זכות שימוש
-	690		השפעת מדד על נכסי זכות שימוש
130	43,076		תוספות במשך השנה
(114)	26		שינויים בשווי הוגן
<u>19,974</u>	<u>110,866</u>		<u>יתרה ליום 31 בדצמבר</u>

ב. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. שיעורי ההיוון בהם נעשה שימוש בהערכות השווי שבוצעו נעים בין 6% ל- 9%.

נכס זכות השימוש הכלול במסגרת הנדל"ן להשקעה הינו בגין הסכם הניהול של החזית המסחרית באילת.

* ראה ביאור 2(ו') בדבר יישום לראשונה של IFRS 16, *חכידות*. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה מספרי ההשוואה לא הוצגו מחדש.

באור 8: - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש							
א. הרכב ותנועה:							
שנת 2019							
באלפי ש"ח עלות	קרקע ופיתוח קרקע	בניינים ומתקנים	מכונות, ריהוט וציוד	כלי רכב	חפצי אמנות	שיפורים במושכר	ציוד תפעולי
סה"כ							
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	311,053	2,287,467	1,268,064	3,664	9,167	69,417	124,177
תוספות במשך השנה	29,721	203,007	87,639	1,157	307	1,424	10,084
הכרה בנכסי זכות שימוש ביישום לראשונה של IFRS 16*	21,605	202,202	-	9,910	-	-	-
השפעת מדד על נכסי זכות שימוש	-	4,280	-	6,830	-	-	-
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ גריעות במשך השנה	(3,108)	(17,940)	(2,986)	(50)	-	-	-
	-	-	(876)	(591)	-	(32)	-
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	359,271	2,679,016	1,351,841	20,920	9,474	70,809	134,261
פחת שנצבר							
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	44,160	1,040,407	1,060,584	3,109	-	15,717	116,103
פחת בגין נכסי זכות שימוש תוספות במשך השנה	1,836	15,487	-	5,753	-	-	-
גריעות במשך השנה	-	38,874	47,466	151	-	3,130	8,653
	-	-	(724)	(591)	-	(29)	-
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	45,996	1,094,768	1,107,326	8,422	-	18,818	124,756
הערך בספרים של נכסי זכות שימוש ליום 31 בדצמבר, 2019	96,808	190,995	-	10,987	-	-	-
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2019	216,467	1,393,253	244,515	1,511	9,474	51,991	9,505
סה"כ רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש	313,275	1,584,248	244,515	12,498	9,474	51,991	9,505
2,225,506							

* ראה ביאור 2(ו') בדבר יישום לראשונה של IFRS 16, מכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה מספרי ההשוואה לא הוצגו מחדש.

באור 8: - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש (המשך)

שנת 2018									
באלפי ש"ח	קרקע ופיתוח קרקע	קרקע חכורה	בניינים ומתקנים	מכונות, ריהוט וציוד	כלי רכב	חפצי אמנות	שיפורים במושכר	ציוד תפעולי	סה"כ
עלות									
יתרה ליום 1 בינואר, 2018	155,671	152,698	2,205,670	1,229,710	4,105	9,167	49,243	116,398	3,922,662
תוספות במשך השנה	1,354	1,719	83,523	38,988	-	-	20,174	7,779	153,537
התאמות הנובעות מתרגום דוחות									
כספיים של פעילות חוץ	(389)	-	(1,726)	(617)	(11)	-	-	-	(2,743)
גריעות במשך השנה	-	-	-	(17)	(430)	-	-	-	(447)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018	156,636	154,417	2,287,467	1,268,064	3,664	9,167	69,417	124,177	4,073,009
פחת שנצבר									
יתרה ליום 1 בינואר, 2018	-	42,585	1,005,170	1,022,762	3,260	-	13,616	107,609	2,195,002
תוספות במשך השנה	-	1,575	35,237	37,824	141	-	2,101	8,494	85,372
גריעות במשך השנה	-	-	-	(2)	(292)	-	-	-	(294)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018	-	44,160	1,040,407	1,060,584	3,109	-	15,717	116,103	2,280,080
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2018	156,636	110,257	1,247,060	207,480	555	9,167	53,700	8,074	1,792,929

באור 8: - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש (המשך)

ב. הרכב הרכוש הקבוע (עלות מופחתת) לפי בתי מלון ואתרים אחרים:

31 בדצמבר		באלפי ש"ח
2018	2019	
141,005	153,727	מלון דן, תל-אביב
130,874	129,835	מלון המלך דוד, ירושלים
94,246	95,630	מלון דן כרמל, חיפה
49,496	117,715	מלון דן, קיסריה
181,355	180,147	מלון דן, ירושלים (ד. להלן)
121,459	118,559	מלון דן פנורמה, תל-אביב
133,051	134,037	מלון דן פנורמה, חיפה
165,023	168,338	מלון דן, אילת (ד. להלן)
102,956	104,005	מלון דן פנורמה, ירושלים (ד. להלן)
117,927	114,862	מלון דן אכדיה, הרצליה (ד. להלן)
90,872	89,082	מלון דן פנורמה, אילת (ד. להלן)
34,858	33,954	מלון גני דן, אשקלון (2)
69,403	68,281	מלון דן בוטיק, ירושלים (4)
25,346	24,801	"מגדל המלך דוד" בתל-אביב (1)
55,158	58,172	מלון לינק, תל-אביב
254,190	224,865	מלון DEN בנגלור, הודו (3)
-	66,722	המעין נצרת
-	36,181	רות צפת
-	76,415	נפטון אילת
25,710	28,196	אחרים
<u>1,792,929</u>	<u>2,023,524</u>	סה"כ בדוח על המצב הכספי

(1) חברה מאוחדת מחזיקה במלוא הבעלות בשטחים ודירות בפרוייקט "מגדל המלך דוד" בתל-אביב (לרבות מלוא הבעלות בחברת הניהול שלו). הפרוייקט מהווה חלק ממכלול מבנים שטרם נרשמו כבית משותף.

(2) חלק מהקרקע עליה בנוי מלון גני דן אשקלון (בבעלות מלוונות גני שולמית בע"מ - חברה מאוחדת) נמצא על מגרש של עיריית אשקלון אשר טרם נרשם על שם מלוונות גני שולמית בע"מ בלשכת רשם המקרקעין.

(3) חברת Dan Hospitality India Private Limited, חברה נכדה אשר בבעלות החברה בעקיפין ובשליטה מלאה שלה, (להלן - "החברה ההודית") הקימה מלון בן 226 חדרים ברמת דירוג של חמישה כוכבים, ובכלל זה מתקנים נלווים, בבנגלור הודו וזאת בסמיכות לפארק טכנולוגי מודרני. אופן מימון ההקמה נעשה הן באמצעות חברת הבת Nigoce Holdings Ltd. (להלן - "Nigoce") והן ישירות על ידי החברה. המימון ל-Nigoce מתבצע על ידי מתן הלוואה דולרית של החברה ל-Nigoce. ביום 1 בינואר 2019 הומרה יתרת ההלוואה הכוללת את הריבית שנצברה לשטר הון שאינו נושא ריבית ואינו נפרע למשך חמש שנים מיום הנפקתו.

העלות המופחתת הסתכמה בכ- 4.7 מיליארד רופיה הודית (INR). (כ- 227.1 מיליוני ש"ח מתורגמים לפי שערי חליפין ליום 31 בדצמבר, 2019). המלון נפתח לקהל הרחב במהלך חודש דצמבר 2017.

(4) בדצמבר 2019 הושלמה הקניית הבעלות בקרקע עליה בנוי מלון דן בוטיק ירושלים (בבעלות סוויטס אמריקה בע"מ - חברה מאוחדת) לחברה המאוחדת.

באור 8: - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש (המשך)

ג. ביום 1 בינואר 2019, בעקבות יישום תקן IFRS 16, חכירות, בוצע שינוי סיווג של פריטי רכוש קבוע שסווגו קודם לכן כנכסים בחכירה מימונית לסעיף נכסי זכות שימוש.

למידע בדבר נכסי זכות שימוש שהוכרו בגין חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת, ראה ביאור 2(ו') בדבר חכירות.

ד. נכסי זכות שימוש

החל מיום 1 בינואר 2019 הקבוצה יישמה את תקן IFRS 16, חכירות. במסגרת הסכמי החכירה, הקבוצה חוכרת את הפריטים הבאים:

1. בתי מלון.
2. קרקעות.
3. משרדים, מבנים ומחסנים.
4. רכבים.

א. מידע לגבי הסכמי חכירה מהותיים-

1. הקרקע עליה בנוי מלון דן אכדיה (בבעלות מלון דן אכדיה בע"מ - חברה מאוחדת) חכורה בחכירה מהוונת מעיריית הרצליה, עד שנת 2047 עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות, בתנאי חוזה החכירה ובדמי חכירה סמליים קבוע בחוזה החכירה.

2. חלק מהקרקע עליה בנוי מלון דן פנורמה ירושלים חכור בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י), אשר לגביה מימשה החברה אופציה להארכה והיא נמצאת כרגע במגעים עם רמ"י להוצאת חוזה חכירה מעודכן, לפיו תקופת החכירה הקיימת תוארך עד ליום 31 במרס, 2051.

החברה שילמה דמי היוון כפי שנקבע על ידי רמ"י בסך של כ- 3.6 מיליוני ש"ח והגישה ערר על דמי ההיוון לעיל. סכום דמי ההיוון כלול ביתרת הרכוש הקבוע החל מיום 31 בדצמבר, 2019.

3. הקרקע עליה בנוי מלון דן פנורמה אילת (בבעלות מלוונות גני שולמית בע"מ - חברה מאוחדת) חכורה בחכירה מהוונת מרמ"י עד שנת 2020.

הקרקע עליה בנוי מלון דן אילת חכורה בחכירה מהוונת מרמ"י עד שנת 2040.

לחברה ולמלוונות גני שולמית בע"מ אופציה להאריך את תקופת החכירה הנ"ל ב-49 שנים נוספות בכפוף לתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י לגבי החכרת מקרקעין באותה סביבה.

זכויות החכירה טרם נרשמו בלשכת רשם המקרקעין בשל טעמים טכניים שמקורם בהעדר חלוקה של הקרקע באזור זה באילת.

4. הקרקע עליה בנוי מלון דן ירושלים חכורה בחכירה מהוונת מרמ"י עד שנת 2026 עם אופציה להארכה עד שנת 2075, בכפוף לתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י לגבי החכרת מקרקעין באותה סביבה.

5. הקבוצה שוכרת משרדים ומבנים המשמשים אותה לפעילות השוטפת בחוזים המסתיימים לתקופות שונות ועד 2029 (כולל אופציות הארכה שונות). דמי השכירות הצפויים לשנת 2020 הינם כ-4 מיליוני ש"ח בכפוף להסכמים השונים.

6. החברה האריכה את הסכם ההתקשרות של מבנה באילת המשמש כמגורי עובדים עד לשנת 2025. דמי השכירות הצפויים לשנת 2020, לרבות דמי ניהול ואחזקה שנתיים בגין הסכם זה הינם כ- 4.4 מיליוני ש"ח.

באור 8: - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש (המשך)

7. בשנת 2015 אישרה החברה התקשרות בהסכם שכירות לנכס בתל אביב והסבתו למלון עירוני בן כ- 100 חדרים, תוך השקעה של סכומים לא מהותיים לחברה. תקופת השכירות הינה החל מנובמבר 2016 ולמשך 15 שנים וכן קיימות שתי תקופות אופציה בנות פרק זמן כולל של 9 שנים ו- 11 חודשים כל אחד. המלון החל לפעול ברבעון השלישי של שנת 2018. סכום דמי השכירות השנתיים הינו כ- 4 מיליוני ש"ח.

8. במהלך תקופת הדוח השלימה החברה את רכישת הזכויות במלון נפטון אילת. המלון נמצא בבעלות חלקית (33.3%) על ידי החברה ויתר הבעלות נמצאת בידי צדדים שלישיים (להלן – "הבעלים האחרים"). לבעלים האחרים משולמים דמי שכירות רבעוניים בסכום שנתי של כ-16 מיליוני ש"ח.

ה. לגבי שעבודים, ראה באור 16.

באור 9: - נכסים בלתי מוחשיים

א. הרכב ותנועה

באלפי ש"ח	תיק לקוחות (1)	הסכם ניהול (2)	מוניטין	סה"כ
<u>עלות</u>				
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	3,127	-	2,378	5,505
תוספת	-	7,127	-	7,127
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	3,127	7,127	2,378	12,632
<u>הפחתה שנצברה</u>				
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	2,150	-	-	2,150
הפחתה שהוכרה במהלך השנה	391	428	-	819
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	2,541	428	-	2,969
<u>יתרה, נטו</u>				
ליום 31 בדצמבר, 2019	586	6,699	2,378	9,663
ליום 31 בדצמבר, 2018	977	-	2,378	3,355

(1) תיק לקוחות - הפעילות כוללת תיק לקוחות מגוון הנהנה משירותי הסעדה ומשקף את שווי התועלת הכלכלית העתידית הגלומה בו למועד הרכישה.

(2) הסכם ניהול - השווי ההוגן של הסכם הניהול חושב על ידי מעריך שווי חיצוני בהתאם לשיטת ה- DCF. הנכס מופחת על פני תקופת הסכם הניהול.

ב. הוצאות הפחתה

הוצאות הפחתה של הנכסים הבלתי מוחשיים מסווגות ברווח והפסד בסעיף פחת והפחתות.

באור 10: - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית	באלפי ש"ח
2018	2019	השנתית (1) %	
67,305	110,626	0.84	ללא הצמדה
134,928	196,995	2.45	בהצמדה לדולר
106,262	102,974		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
308,495	410,595		

(1) שיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2019. הריבית הינה ריבית משתנה.

ב. באשר לבטחונות, ראה באור 16.

באור 11: - זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר		באלפי ש"ח
2018	2019	
68,648	82,447	שכר והוצאות נלוות*
12,865	15,686	מקדמות מלקוחות
1,936	2,360	מוסדות
902	1,747	הכנסות מראש
1,296	1,555	ריבית לשלם
18,136	32,814	אחרים
103,783	136,609	
19,926	22,491	(*) כולל הפרשה לחופשה והבראה

באור 12: - הלוואות מתאגידים בנקאייםהרכבליום 31 בדצמבר, 2019

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור הריבית השנתית %	באלפי ש"ח
61,699	91,740	3.59	בהצמדה לדולר (*)
232,832	305,765	2.57	ללא הצמדה (**)
<u>294,531</u>	<u>397,505</u>		סך הכל

(*) שיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2019. ברובה ריבית משתנה.

(**) שיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2019. ברובה ריבית קבועה.

ליום 31 בדצמבר, 2018

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור הריבית השנתית %	באלפי ש"ח
99,491	146,463	4.13	בהצמדה לדולר (*)
113,380	172,670	2.15	ללא הצמדה (**)
<u>212,871</u>	<u>319,133</u>		סך הכל

(*) שיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2018. ברובה ריבית משתנה.

(**) שיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2018. ברובה ריבית קבועה.

באור 13: - מכשירים פיננסייםא. המסגרת לניהול סיכונים

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון. הדירקטוריון הסמיך את ההנהלה הבכירה של החברה לפקח על ניהול סיכונים אלו. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה.

באור 13: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכוני שוק

(1) סיכון מטבע חוץ

החשיפה של החברה לסיכון של מטבע חוץ קשורה בעיקר לפעילות החברה ולהשקעות החברה בפעילויות חוץ.

חלק מהלוואותיה של הקבוצה צמודות לדולר, מאחר שכמחצית מהכנסותיה של הקבוצה מקורן בתיירים, בעיקר בדולר. הקבוצה נוקבת בחלק ממחיריה לתיירים בדולר. מאחר שמירב הוצאותיה של הקבוצה הינן בשקלים, יש לשינוי שער החליפין של הדולר השפעה על תוצאותיה. לפיכך, פיחות של השקל ביחס לדולר מגדיל את הוצאות הפרשי השער של הקבוצה ותיסוף מקטין את הוצאות הפרשי השער של הקבוצה.

יצוין כי פיחות גורם לקבוצה בדרך כלל תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, מכיוון שההכנסות בדולרים גבוהות מתשלומי הריבית על ההלוואות הצמודות לדולר.

ליום 31 בדצמבר, 2019 לחברה עודף התחייבויות על נכסים הנקובים בדולר ארה"ב בסך של 262,271 אלפי ש"ח (2018 - 255,323 אלפי ש"ח).

הקבוצה פועלת בחו"ל, בין היתר, במדינות קפריסין והודו. הקבוצה מתרגמת את הדוחות הכספיים של חברות הבנות ממטבע רופיה הודית למטבע הפעילות של הקבוצה.

(2) סיכון שיעור הריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה.

ג. סיכון אשראי

הכנסות הקבוצה נובעות ממספר רב של לקוחות בענף המלונאות (סוכני נסיעות, קבוצות ואורחים בודדים) הנמצאים בארץ ובחו"ל ולקוחות בענף ההסעדה בפיזור גדול. החשיפה לסיכון אשראי בקשר ללקוחות הינה מוגבלת בשל המספר הגדול יחסית של הלקוחות.

בענף המלונאות פועלת הקבוצה לצמצום סיכוני האשראי באמצעים שונים כגון: ביטוח אשראי, ערבויות בנקאיות ואישיות, קבלת מקדמות וכן גבייה באמצעות כרטיסי אשראי.

בכל מועד דיווח, הקבוצה מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת, הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי.

באור 13: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. שווי הוגן

1. הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שוויים ההוגן:

שווי הוגן		יתרה		באלפי ש"ח
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2018	2019	2018	2019	
				התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות (*)
147,138	294,996	148,713	292,400	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
169,395	104,269	170,420	105,105	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה
316,533	399,265	319,133	397,505	סה"כ
				(*) כולל חלויות שוטפות

התחייבויות פיננסיות
שאינן שוטפות (*)

2. השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך נקבע במודל DCF (רמה 3 במדרג השווי ההוגן), תוך שימוש בשיעור ההיוון המשקף את שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים.

3. ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים מהווה בקירוב את שוויים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.

ה. סיכון נזילות

לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת והון חוזר שלילי. הגרעון בהון החוזר נובע מהחלטת החברה לעשות שימוש במימון באשראי לזמן קצר, וזאת בהתחשב בשיעורי הריבית לזמן קצר שהינם נמוכים באופן מהותי בהשוואה לריבית לזמן ארוך. החברה בוחנת באופן שוטף מדיניות זו ואין בה כדי ליצור סיכון מהותי לפעילותה של החברה.

הטבלה שלהלן מציגה את היתרה בספרים ואת זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, כולל אומדן ריבית חזוי, על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2019

באלפי ש"ח				יתרה בספרים	
סה"כ	מעל שנתיים	משנה עד שנתיים	עד שנה		
313,377	-	-	313,377	307,621	אשראי מתאגידים בנקאיים הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
430,019	240,128	76,838	113,053	397,505	ספקים
143,877	-	-	143,877	143,877	זכאים אחרים
135,263	-	-	135,263	135,263	
1,022,536	240,128	76,838	705,570	984,266	

באור 13: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק ליום 31 בדצמבר, 2019

מבחן רגישות
לשינויים
בשיעורי ריבית
הפסד מהשינוי
הכפלת שיעור
הריבית הממוצעת
אלפי ש"ח

11,090

הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה

מבחן רגישות לשינויים בשער
החליפין של הדולר
רווח (הפסד) מהשינוי
עליית ש"ח
ירידת ש"ח
של 10%
של 10%
אלפי ש"ח

(3,811)

3,811

רכוש שוטף

20,865

(20,865)

התחייבויות שוטפות (ללא חלויות של הלוואות לזמן ארוך)

9,174

(9,174)

הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)

26,228

(26,228)

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

הקבוצה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. בחינת כל גורם סיכון נעשתה בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

באור 14: - התחייבויות בגין חכירות

ניתוח מועד פירעון של התחייבויות בגין חכירה של הקבוצה:

31 בדצמבר 2019

34,630

חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה

106,127

בין שנה לחמש שנים

111,982

מעל חמש שנים

218,109

התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה

באור 15: - הטבות לעובדים, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לזמן קצר והטבות לאחר סיום העסקה.

הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את הקבוצה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות הקבוצה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות הקבוצה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית הטבה מוגדרת או כתוכנית הפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

1. תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות הפקדה מוגדרת.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באלפי ש"ח
2017	2018	2019	
14,671	15,297	18,614	הוצאות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת

2. תוכניות להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות הפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה הקבוצה מפקידה סכומים בפוליסות ביטוח מתאימות.

(א) הוצאות שנזקפו לדוח על רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באלפי ש"ח
2017	2018	2019	
7,468	8,197	8,337	עלות שירות שוטף
2,561	2,293	2,565	הוצאות ריבית בגין ההתחייבות
(1,129)	(932)	(1,049)	להטבות
8,900	9,558	9,853	תשואה צפויה על נכסי התוכנית
1,752	(1,135)	2,364	סך הוצאות בגין הטבות לעובדים
7,083	7,601	7,843	תשואה בפועל על נכסי התוכנית
1,817	1,957	2,010	ההוצאות הוצגו בדוח על רווח או הפסד
8,900	9,558	9,853	כדלקמן:
			עלות השירותים
			הוצאות הנהלה וכלליות

באור 15: - הטבות לעובדים, נטו (המשך)(ב) התחייבויות התוכנית, נטו

31 בדצמבר		באלפי ש"ח
2018	2019	
68,763 (29,008)	79,874 (30,517)	התחייבויות בגין תוכנית הטבה מוגדרת שווי הוגן של נכסי התוכנית
39,755	49,357	סה"כ התחייבויות, נטו

(ג) השינויים בערך הנוכחי של ההתחייבויות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

באלפי ש"ח		
2018	2019	
71,216	68,763	<u>יתרה ליום 1 בינואר</u>
2,293	2,565	הוצאות הריבית
8,197	8,337	עלות שירות שוטף
(4,898)	(6,402)	הטבות ששולמו
(8,045)	6,611	הפסד (רווח) אקטוארי, נטו
68,763	79,874	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר</u>

(ד) נכסי התוכנית(1) נכסי התוכנית

נכסי התוכנית הינם קופות פנסיה ופוליסות בחברות ביטוח.

(2) התנועה בשווי ההוגן של נכסי התוכנית

באלפי ש"ח		
2018	2019	
29,201	29,008	<u>יתרה ליום 1 בינואר</u>
932	1,049	תשואה צפויה
1,508	1,546	הפקדות לתוכנית על ידי המעביד
(566)	(2,401)	הטבות ששולמו
(2,067)	1,315	רווח (הפסד) אקטוארי, נטו
29,008	30,517	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר</u>

באור 15: - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ה) הרכב הפסד (רווח) אקטוארי, נטו שנכלל ברווח כולל אחר

2018	2019	באלפי ש"ח
(1,172)	(10)	הפרשי מדידה כתוצאה משינוי בהנחות דמוגרפיות
(2,482)	7,203	הפרשי מדידה כתוצאה משינוי בהנחות פיננסיות
(4,387)	(582)	הפרשי מדידה כתוצאה מניסיון עבר
1,421	(181)	תשואה על הנכסים, שלא נכללה במסגרת הכנסות ריבית
642	(1,134)	שינוי בהשפעת תקרת נכסים
<u>(5,978)</u>	<u>5,296</u>	סה"כ הפסד (רווח) אקטוארי, נטו

3. ההנחות העיקריות בגין תוכנית להטבה מוגדרת

2017	2018	2019	
	באחוזים		
<u>3.14</u>	<u>3.69</u>	<u>2.22</u>	שיעור ההיוון הנומינלי (*)
<u>3.78</u>	<u>3.75</u>	<u>3.76</u>	שיעור עליית שכר צפויה

(*) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה ומבוטא בערכים נומינליים.

4. סכומים, עיתוי ואי וודאות של תזרימי מזומנים עתידיים

להלן שינויים אפשריים הנחשבים לסבירים לסוף תקופת הדיווח, לכל הנחה אקטוארית בהנחה שיתר ההנחות האקטואריות נותרו ללא שינוי:

השינוי בהתחייבות להטבה מוגדרת	באלפי ש"ח
-------------------------------------	-----------

ליום 31 בדצמבר 2019:מבחן רגישות לשינוי בשיעור עליית שכר צפויה

השינוי כתוצאה מ:

<u>5,598</u>	עליית שכר של 1%
--------------	-----------------

מבחן רגישות לשינוי שיעור ההיוון של התחייבות ונכסי התכנית

השינוי כתוצאה מ:

<u>(5,069)</u>	עליית שיעור היוון של 1%
<u>5,996</u>	ירידת שיעור היוון של 1%

באור 16: - שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויותא. שעבודים

להבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים ולהבטחת ערבויות שניתנו על ידי תאגידים בנקאיים, משכנו החברה וחברות מאוחדות שלה נכסי מקרקעין מסויימים, לרבות זכויות חכירה על קרקעות, רשמו שעבודים קבועים על מקרקעין, מכונות, ציוד וריהוט ומניות חברה מאוחדת.

יתרת ההתחייבויות המובטחות הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2019	באלפי ש"ח
1,000	הלוואות לזמן קצר
346,633	הלוואות לזמן ארוך, כולל חלויות שוטפות
1,071	ריבית לשלם על הלוואות לזמן קצר וארוך
50,560	התחייבויות אחרות מובטחות בערבויות שניתנו על ידי תאגידים בנקאיים
399,264	לצדדים שלישיים

בנוסף, החברה התחייבה למתן שעבוד שלילי על אחד ממלונותיה לטובת תאגיד בנקאי.

ב. להבטחת עמידה בתנאי כתבי האישור של "מפעל מאושר" שהוצאו לחברה ולחברה מאוחדת על-פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, שועבד ציוד של שני בתי מלון בשיעבוד שוטף וחברה מאוחדת שיעבדה את כל רכושה לטובת מדינת ישראל בשעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום.

ג. החל משנת 2017 החברה מצויה בתהליך של ביקורת מצד רשויות מע"מ. למיטב ידיעת החברה, הסוגיה העיקרית הנמצאת במחלוקת הינה חיובי מע"מ בגין אורחים תיירים, הזכאים למע"מ בשיעור אפס מכוח החוק. בחודש מרס 2019 קיבלה החברה שומת מע"מ על סך של כ- 40 מיליוני ש"ח (כולל ריבית והצמדה) וביום 30 ביוני 2019 הגישה החברה השגה על השומה. בדוחות אלו נכללו הפרשות בהתאם להערכת החברה.

באור 17: - הוןא. הרכב הון המניות

ליום 31 בדצמבר 2018 ו- 2019	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות באלפים	
	200,000	(115,599)*

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

(*) כמות זו בניכוי מניות אוצר בסך 18,156 אלפי מניות שימשה בחישוב הרווח הנקי למניה.

ב. זכויות הנלוות למניות

1. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

2. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

באור 17: - הון (המשך)

ג. מניות אוצר

ליום 31 בדצמבר, 2019 מחזיקות חברות מאוחדות 18,156 אלפי מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א המקנות להן 15.7% מהון המניות המונפק. ההשקעה הכוללת במניות אוצר הינה בסך של 65,731 אלפי ש"ח.

ד. דיבידנד ששולם בשנת הדוח

1. ביום 31 במרס, 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי המניות של החברה (לא כולל החברות הבנות) בסך של 19,488,699 ש"ח, דהיינו 0.2 ש"ח לכל מניה רגילה בת 1 ש"ח של החברה. הדיבידנד האמור שולם ביום 30 באפריל, 2019.
3. ביום 26 בנובמבר, 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי המניות של החברה (לא כולל חברות בנות) בסך של 19,488,699 ש"ח, דהיינו 0.2 ש"ח לכל מניה רגילה בת 1 ש"ח של החברה. הדיבידנד האמור שולם ביום 17 בדצמבר, 2019.

ה. ניהול ההון בקבוצה

הקבוצה מנהלת את הונה במטרה לשמר שיעור רווחיות תפעולית סבירה לאורך זמן, תוך ביצוע ההשקעות הנדרשות בנכסיה וטיפוח ההון האנושי.

באור 18: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באלפי ש"ח
2017	2018	2019	
			א. <u>הכנסות משירותים</u>
710,586	771,558	869,835	חדרים
436,421	455,951	576,704	מזון ומשקאות
40,783	41,971	50,824	שירותים אחרים
<u>1,187,790</u>	<u>1,269,480</u>	<u>1,497,363</u>	
			ב. <u>עלות השירותים</u>
161,513	158,636	210,245	מזון ומשקאות
393,218	422,337	491,952	שכר עבודה והוצאות נלוות
43,265	44,321	47,323	חשמל, מים ומאור
34,446	40,637	43,277	אחזקת רכוש
41,547	41,397	47,530	מסים עירוניים וביטוח
140,200	141,315	156,298	הוצאות אחרות
<u>814,189</u>	<u>848,643</u>	<u>996,625</u>	
			ג. <u>הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות</u>
100,001	110,055	126,682	שכר עבודה והוצאות נלוות
18,976	20,537	22,510	פרסום ויחסי ציבור
38,975	43,238	40,720	הוצאות כלליות
<u>157,952</u>	<u>173,830</u>	<u>189,912</u>	

באור 18: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

באלפי ש"ח			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2018	2017	
<u>הוצאות ריבית ואחרות</u>				
בגין אשראי לזמן קצר	6,670	4,111	3,020	
בגין הלוואות לזמן ארוך	11,547	10,411	8,451	
ריבית עבור התחייבויות בגין חכירות	8,659	-	-	
אחרות	4,911	3,650	3,033	
	<u>31,787</u>	<u>18,172</u>	<u>14,504</u>	

באור 19: - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

1. שיעור מס חברות

להלן שיעורי המס הרלוונטיים לחברה בשנים 2017-2019:

2017	- 24%
2018	- 23%
2019	- 23%

ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו - 2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות, החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 25%.

כמו כן, ביום 22 בדצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו- 2018) התשע"ז-2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות משיעור של 25% ל- 23% בשתי פעימות. הפעימה הראשונה לשיעור של 24%, החל מינואר 2017 והפעימה השנייה לשיעור של 23% החל מינואר 2018 ואילך. כתוצאה מהורדת שיעור המס ל- 23% בשתי פעימות, יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2019 חושבו בהתאם לשיעורי המס החדשים כפי שנקבעו בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו- 2018), לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים בטבלה לעיל.

2. הטבות מס עקב פעילות באילת

מכח תקנות מס הכנסה (הנחות במס על הכנסות תושבי אילת וישובי הערבה), התשל"ו-1975 מנכות החברה ומלונות גני שולמית בע"מ ניכוי פחת נוסף בגובה 50% מסכומי הפחת לצורכי מס הכנסה בשל נכסים שנרכשו עד ליום 30 ביוני, 2003 וזאת בהתבסס על הודעת רשות המסים מיום 8 בדצמבר, 2008.

3. חברות בחו"ל

על החברות המאוחדות שמקום מושבן מחוץ לישראל חלים חוקי המס הרלוונטיים במדינות אלה.

4. חברות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל

שיעור מס החברות בקפריסין הוא 12.5% ובהודו 25%.

באור 19: - מסים על הכנסה (המשך)ב. שומות מס סופיות

השומות של החברה, ושלוש חברות מאוחדות המגישות דוח מס מאוחד, עד וכולל שנת המס 2017 סופיות, על פי הסכם שומות שנחתם ביום 31 בדצמבר 2019.

לעידית טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדה. השומה לשנת המס 2014 נחשבת כסופית, בכפוף לסמכויות שהוקנו למנהל רשות המסים.

השומות של חברות הקבוצה האחרות (למעט חברה שהוקמה בשנת 2013 וטרם הוצאו לה שומות מיום היווסדה) עד וכולל שנת המס 2014 נחשבות כסופיות, בכפוף לסמכויות שהוקנו למנהל רשות המסים.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס

הפסדים עסקיים לצורכי מס של חברות מאוחדות המועברים לשנים הבאות שבגינם הוכרו נכסי מסים נדחים, מסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2019 לכ- 16.6 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2018 - 21.2 מיליוני ש"ח). הפסדים עסקיים שלא נוצר בגינם מס נדחה מסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2019 לכ- 8.8 מיליוני ש"ח.

ד. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

ההרכב:

דוחות על המצב הכספיליום 31 בדצמבר

2018	2019
------	------

באלפי ש"ח

התחייבויות מסים נדחים

160,680	162,475
---------	---------

3,029	3,064
-------	-------

-	459
---	-----

163,709	165,998
---------	---------

נכסים בני פחת
נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן
נכסי זכות שימוש

נכסי מסים נדחים

291	214
-----	-----

4,884	3,813
-------	-------

14,486	18,533
--------	--------

19,661	22,560
--------	--------

144,048	143,438
---------	---------

נכסים בני פחת
הפסדים מועברים לצורכי מס
הפרשים זמניים אחרים- בעיקר הטבות לעובדים

התחייבות מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר

2018	2019
------	------

באלפי ש"ח

(3,313)	(2,256)
---------	---------

147,361	145,694
---------	---------

144,048	143,438
---------	---------

נכסים לא שוטפים
התחייבויות לא שוטפות

התחייבות מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור המס הצפוי לחול בעת המימוש.

באור 19: - מסים על הכנסה (המשך)

תנועה:

דוחות על רווח או הפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019

באלפי ש"ח

התחייבויות מסים נדחים

1,112	638	1,795
(1)	2	35
-	-	459
1,111	640	2,289

נכסים בני פחת
נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן
נכסי זכות שימוש

נכסי מסים נדחים

113	87	77
(322)	(112)	1,071
(1,071)	(502)	(2,829)
(1,280)	(527)	(1,681)
(169)	113	608

נכסים בני פחת
הפסדים מועברים לצורכי מס
הפרשים זמניים אחרים- בעיקר הטבות לעובדים

ה. מסים על הכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019

באלפי ש"ח

37,575	36,149	40,021
(169)	113	608
(316)	281	4,417
37,090	36,543	45,046

מסים שוטפים
מסים נדחים
מסים בגין שנים קודמות

ו. מסים על הכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019

באלפי ש"ח

770	(1,374)	1,218
-----	---------	-------

הפסד (רווח) אקטוארי בגין תוכניות
להטבה מוגדרת

באור 19: - מסים על הכנסה (המשך)

ז. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באלפי ש"ח
2017	2018	2019	
150,484	123,896	163,632	רווח לפני מסים על הכנסה
24%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
36,116	28,496	37,635	מס לפי שיעור המס הסטטוטורי
(453)	6,745	2,028	הפסדים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
(316)	281	4,311	מסים בגין שנים קודמות
1,341	1,465	1,548	הוצאות לא מוכרות והכנסות פטורות, נטו
402	(444)	(476)	הפרשים אחרים
37,090	36,543	45,046	מסים על הכנסה בדוחות על רווח או הפסד
24.6%	29.5%	27.7%	שיעור מס אפקטיבי ממוצע

באור 20: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי לגבי הערכת ביצועים.

בהתאם לזאת, לקבוצה שני מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר השירות המלונאי - מתן שירותי לינה, מזון, פנאי ומגוון שירותים מלונאיים נוספים.

מגזר ההסעדה - אספקת מזון.

מקבל ההחלטות התפעולי הראשי בוחן את רווחיות מגזר השירות המלונאי לפי הרווח התפעולי לפני פחת ומימון ואת רווחיות מגזר ההסעדה לפי רווח לפני מסים על הכנסה.

באור 20: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			באלפי ש"ח
מאוחד	מגזר ההסעדה	מגזר השירות המלונאי	
1,497,363	296,756	1,200,607	סה"כ הכנסות במאוחד
310,826	16,728	294,098	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(125,073)	(7,422)	(117,651)	פחת והפחתות
26	-	26	עליית ערך נדל"ן להשקעה
145	(101)	246	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(22,414)	(1,560)	(20,854)	הוצאות מימון, נטו
122	-	122	חלק הקבוצה ברווחי תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
163,632	7,645	155,987	רווח לפני מסים על הכנסה
(45,046)	(1,861)	(43,185)	מסים על הכנסה
118,586	5,784	112,802	רווח לשנה

באור 20: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018			באלפי ש"ח
מאוחד	מגזר ההסעדה	מגזר השירות המלונאי	
<u>1,269,480</u>	<u>203,097</u>	<u>1,066,383</u>	הכנסות במאוחד
245,266	7,790	237,476	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(85,980)	(3,051)	(82,929)	פחת והפחתות
(114)	-	(114)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
40	17	23	הכנסות אחרות, נטו
(40,339)	(314)	(40,025)	הוצאות מימון, נטו
<u>5,023</u>	<u>-</u>	<u>5,023</u>	חלק הקבוצה ברווחי תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
123,896	4,442	119,454	רווח לפני מסים על הכנסה
(36,543)	(1,076)	(35,467)	מסים על הכנסה
<u>87,353</u>	<u>3,366</u>	<u>83,987</u>	רווח לשנה

באור 20: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017				באלפי ש"ח
מאוחד	התאמות	מגזר ההסעדה	מגזר השירות המלונאי	
1,187,790	-	193,664	994,126	הכנסות מחיצוניים
-	(1,081)	-	1,081	הכנסות בין מגזרים
<u>1,187,790</u>	<u>(1,081)</u>	<u>193,664</u>	<u>995,207</u>	הכנסות במאוחד
215,649	-	3,552	212,097	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(77,218)		(3,069)	(74,149)	פחת והפחתות
(122)		-	(122)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
9		9	-	הכנסות אחרות, נטו
7,454		(334)	7,788	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
4,712		-	4,712	חלק הקבוצה ברווחי תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
150,484		158	150,326	רווח לפני הטבת מס (מסים על הכנסה)
(37,090)		60	(37,150)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
<u>113,394</u>		<u>218</u>	<u>113,176</u>	רווח לשנה

ג. מידע על בסיס אזוריים גיאוגרפיים

ליום 31 בדצמבר		נכסים לא שוטפים:
2018	2019	
<u>1,538,739</u>	<u>1,798,659</u>	ישראל
<u>254,190</u>	<u>224,865</u>	הודו

לקבוצה מלון בהודו אשר החל בפעילות בחודש דצמבר 2017 ומהווה מגזר גיאוגרפי נפרד.
 סכום ההכנסות לשנת 2019 הינו כ- 18,824 אלפי ש"ח (סכום ההכנסות לשנת 2018 הינו כ-
 9,165 אלפי ש"ח).

באור 21: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

א. חברות הקבוצה מנהלות עסקאות במהלך העסקים הרגיל במחירי שוק עם תאגידים שהם צדדים קשורים ובעלי עניין. כל העסקאות הן עסקאות זניחות מבחינה כמותית ומהותן:

1. מתן שירותי מלונאות והסעדה לצדדים קשורים.
2. השכרת שטחי משרדים.
3. ביטוחים באמצעות סוכנות ביטוח שהינה צד קשור.
4. הוצאות ששולמו לחברת הניהול, שירותי מרכז פנורמה בע"מ, בקשר לתפעול מלון דן פנורמה ומרכז פנורמה בחיפה.

ב. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

1. יתרות בדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
2,713	2,655

לקוחות

2. יתרת הלקוח הגבוהה ביותר בשנה:

אלפי ש"ח	
929	2019
749	2018

באור 21: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. הטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
6,227	6,115	6,405	שכר ונלוות למועסקים בחברה (ראה גם ד' להלן)
457	434	555	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
			<u>מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות</u>
5	5	6	צדדים קשורים ובעלי עניין המועסקים בחברה או מטעמה
5	4	5	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
10	9	11	

ד. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (הכלולים בסעיף ג' לעיל)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
4,512	4,709	4,651	שכר ונלוות
1,250	985	1,121	מענקים
5,762	5,694	5,772	

ה. מנכ"ל החברה, מר רונן ניסנבאום, זכאי במסגרת תנאי כהונתו למענק שנתי של 1.1% מהרווח הכולל של החברה (לא כולל רווחי/ הפסדי הון והמס בגינם) ובלבד שהרווח הנקי לשנה הרלוונטית עלה על 75 מיליוני ש"ח.

פרטים נוספים על התאגיד

עפ"י תקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

תוכן עניינים

<u>תקנה</u>	<u>התוכן</u>	<u>עמוד</u>
תקנה 25 א'	מען רשום	2
תקנה 10 א'	תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים	2
תקנה 11	רשימת השקעות בחברות- בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי	3
תקנה 12	שינויים בהשקעות בחברות- בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח	4
תקנה 13	הכנסות של חברות בנות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי	4
תקנה 20	מסחר בבורסה- ני"ע שנרשמו למסחר- מועדי וסיבות הפסקת מסחר	5
תקנה 21	תשלומים לנושאי משרה בכירה	5-6
תקנה 21 א'	בעל השליטה בחברה	6
תקנה 22	עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן ענין אישי	7-8
תקנה 24	מניות וני"ע, המוחזקים ע"י בעלי עניין בחברה ונושאי משרה בכירה, בסמוך לתאריך הדוח, לפי הודעת בעל הענין	9
תקנה 24 א'	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים	9
תקנה 24 ב'	מרשם בעלי המניות של התאגיד	9
תקנה 26	הדירקטורים של התאגיד	9-11
תקנה 26 א'	נושאי משרה בכירה של התאגיד	11-14
תקנה 26 ב'	מורשה החתימה של התאגיד	15
תקנה 27	רואה החשבון של התאגיד	15
תקנה 29	המלצות והחלטות הדירקטורים	15
תקנה 29 א'	החלטות החברה	15

פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה: מלונות דן בע"מ מספר חברה ברשם: 520023573

תקנה 25 א': מען רשום: רח' הירקון 111, תל-אביב טלפון: 03-5203980 פקס: 03-5204065

דוא"ל: Finance@danhotels.com

תאריך הדוח: 31.12.2019

תקנה 10 א': תמצית דוחות רווח או הפסד רבעוניים

ינואר- מרס 2019	אפריל- יוני 2019	יולי- ספטמבר 2019	אוקטובר- דצמבר 2019	ינואר- דצמבר 2019	
		באלפי ש"ח			
295,799	414,979	411,751	374,834	1,497,363	הכנסות משירותים
217,439	256,262	269,292	253,632	996,625	עלות השירותים
78,360	158,717	142,459	121,202	500,738	רווח גולמי
42,948	48,163	50,497	48,304	189,912	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
-	-	-	-	-	הוצאות שכירות בית מלון
35,412	110,554	91,962	72,898	310,826	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(26,238)	(30,818)	(32,282)	(35,735)	(125,073)	פחת והפחתות
-	-	-	26	26	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
-	1	248	(104)	145	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
9,174	79,737	59,928	37,085	185,924	רווח (הפסד) תפעולי
(972)	(3,550)	(7,818)	(10,074)	(22,414)	הוצאות מימון, נטו
					חלק הקבוצה ברווחי תאגידים
					המטופלים לפי שיטת השווי
846	(112)	132	(744)	122	המאזני
9,048	76,075	52,242	26,267	163,632	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(2,334)	(18,023)	(13,108)	(11,581)	(45,046)	מסים על הכנסה
6,714	58,052	39,134	14,686	118,586	רווח (הפסד) לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר:
					(לאחר השפעת המס)
-	-	-	(4,101)	(4,101)	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
(3,216)	(1,458)	(6,049)	(1,914)	(12,637)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(3,216)	(1,458)	(6,049)	(6,015)	(16,738)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
3,498	56,594	33,085	8,671	101,848	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (1)

<u>שם החברה</u>	<u>מספר נייר העוד</u>	<u>סוג</u>	<u>מספר ניירות</u>	<u>סה"כ ע.ג.</u>	<u>ערך לפי דוח כספי</u>	<u>בני"ע</u>	<u>בהון</u>	<u>בהצבעה</u>	<u>בסמכות</u>
			<u>הערך</u>	<u>סה"כ (ש"ח)</u>	<u>נפרד כמשמעותו</u>	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	<u>למנות</u>
					<u>בתקנה 9ג'</u>				<u>דירקטורים</u>
									<u>(%)</u>
באלפי ש"ח									
מלונות גני שולמית בע"מ	-	מ"ר	23,250,000	23,250,000	160,949	100.0	100.0	100.0	100.0
מלון דן אכדיה בע"מ	-	מ"ר	12,050,000	12,050,000	129,525	100.0	100.0	100.0	100.0
מ.ד.ל. בע"מ	-	מ"ר	1,000	1	15,786	100.0	100.0	100.0	100.0
	-	ש"ה	10,712,000	10,712,000	10,712	-	-	-	-
מקומות טובים בע"מ	-	מ"ר	100	0.1	9,662	100.0	100.0	100.0	100.0
סוויטס אמריקה בע"מ	-	מ"ר	1,345,452	1,235,859	60,511	100.0	100.0	100.0	100.0
עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ	-	מ"ר	10,000	100	(1,484)	100.0	100.0	100.0	100.0
	-	ש"ה (2)	37,570,000	37,570,000	37,570	-	-	-	-
אורט דן גורמה תל-אביב - שותפות מוגבלת	-	-	-	-	(3,286)	50.0	50.0	50.0	50.0
הלוואה (3)			1,473,000	1,473,000	1,473	-	-	-	-
ש"ה (2)	-		1,090,000	1,090,000	1,090	-	-	-	-
אג"ח המיר (4)	-		-	-	207,264	-	-	-	-
Dan Hospitality India Private Limited	-								
Nigoce Holdings Ltd.	-	מ"ר	1,000	(5) 1,000	(91,414)	100.0	100.0	100.0	100.0
	-	ש"ה (6)	-	-	114,239	-	-	-	-
טרקליני אח"מ מבית מלונות דן וקיו.איי.אס – שותפות מוגבלת	-	-	-	-	7,667	50.0	50.0	50.0	50.0

(1) לחברה מספר חברות בנות שאינן פעילות וחברות בנות שאינן מהותיות.

(2) שטרי ההון נקובים בש"ח ללא הצמדה ואינם נושאים ריבית. מועד פרעונם טרם נקבע.

(3) ההלוואה לאורט דן גורמה תל אביב – שותפות מוגבלת אינה צמודה ואינה נושאת ריבית שנתית, טרם נקבע מועד לפרעון ההלוואה.

(4) אגרות חוב המירות שהושקעו ישירות בחברה הנכדה – ראה תקנה 12 להלן. אגרות החוב אינן נושאות ריבית ותנאיהן ייקבעו במהלך שנת 2020.

(5) סה"כ ע.ג. הינו באירו.

(6) ביום 1 בינואר 2019 הומרה ההלוואה לשטר הון שאינו נושא ריבית וללא הצמדה. מועד פרעונו טרם נקבע.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות - בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח

תאריך	מהות השינוי	שם החברה	סוג	ערך נקוב	עלות
השינוי				(בש"ח)	אלפי ש"ח
12/2019	קיטון שטר הון	מ.ד.ל בע"מ	ש"ח	559,000	559
05/2019	מכשיר השקעה המיר למניות (mandatory convertible)	Dan Hospitality India P. Ltd	אג"ח המיר	-	3,580
01/2019	המרת הלוואה לשטר הון	Nigos Holdings Ltd	ש"ח	-	114,239

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (1)

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס (2)	רווח (הפסד) אחרי מס (2)	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
	אלפי ש"ח				
מלונות גני שולמית בע"מ	11,663	8,673	-	-	-
מלון דן אכדיה בע"מ	9,966	7,675	-	-	-
מ.ד.ל. בע"מ	37	(8)	-	-	-
מקומות טובים בע"מ	3,217	2,487	-	-	-
סוויטס אמריקה בע"מ	5,715	4,432	-	-	-
עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ	7,643	5,782	-	-	-
Nigoce Holdings Ltd.	(8,654)	(8,654)	-	-	-
טרקליני אח"מ מבית מלונות דן ו-קיו.איי.אס – שותפות מוגבלת	285	285	-	-	-
אורט דן גורמה תל אביב – שותפות מוגבלת	(162)	(162)	-	-	-

(1) לחברה מספר חברות בנות שאינן פעילות וחברות בנות שאינן מהותיות.

(2) לפי 100%.

תקנה 20: מסחר בבורסה- נ"ע שנרשמו למסחר- מועדי וסיבות הפסקת מסחר

בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר קצובות בניירות ערך של החברה למעט הפסקות מסחר קצובות בעת פרסום דוחות עייתיים.

תקנה 21: תשלומים לנושאי משרה בכירה

1. להלן פירוט התגמולים שקיבלה על עצמה החברה לשלם לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, שכיחנו בה לתקופה מיום 1.1.2019 ועד ליום 31.12.2019, ושניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים (כל הסכומים באלפי ש"ח):

ס"ה	תגמולים אחרים	תגמולים בעבור שירותים			פרטי מקבל התגמולים			
		אחר	מענק	שכר (*)	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
2,754	-	114	1,121	1,519	-	מלאה	מנהל כללי	רונן ניסנבאום (1)
1,595	-	-	-	1,595	ראה תקנה 24	מלאה	יו"ר הדירקטוריון	מיכאל פדרמן (2)
1,581	-	-	279	1,302	-	מלאה	מנכ"ל טיב וטעים	שחר בן מובחר כהנא (3)
1,423	-	-	-	1,423	ראה תקנה 24	מלאה	סגן יו"ר הדירקטוריון	עמי פדרמן (4)
1,440	-	-	235	1,205	-	מלאה	סמנכ"ל משאבי אנוש	חן מיכאלי (5)

(*) השכר ברוטו צמוד לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן.

לאחר תאריך הדוח, יו"ר הדירקטוריון, סגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה, משנה למנכ"ל לכספים ושני בכירים נוספים (אחד מהם קרובו של בעל השליטה) ויתרו על שכרם עד ליום 30 באפריל 2020 וזאת בעלות כוללת (שכר ברוטו) של כ-532 אלפי ש"ח.

- (1) מר רונן ניסנבאום מועסק כמנכ"ל החברה החל מיום 1 בינואר, 2018. בהתאם לתנאי כהונתו והעסקתו, כפי שאושרו ע"י האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 בדצמבר 2017, זכאי מר ניסנבאום לשכר עבודה בסך של 1,034 אלפי ש"ח ברוטו לשנה, שכר י"ג, הפרשות סוציאליות כמקובל, הפרשות למסים ורכב צמוד שעלותו השנתית הסתכמה לסך של כ- 62 אלפי ש"ח. כמו כן, זכאי מר ניסנבאום למענק של 1.1% מהרווח הכולל של החברה, בנטרול רווחי / הפסדי הון והמס בגינם ובלבד שהרווח הנקי לשנה הרלוונטית עלה על 75 מיליוני ש"ח, ובהתאם ישולם לו בשנת 2020 מענק בסך 1,121 אלפי ש"ח וזאת בגין שנת 2019. לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו, ר' דיווח מיידי מיום 30 באוקטובר 2017, מס' אסמכתא 094975-01-2017 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- (2) מר מיכאל פדרמן מועסק בחברה החל משנת 1965. מר מיכאל פדרמן מכהן כיו"ר הדירקטוריון החל משנת 1989. ביום 4 באוקטובר 2017 האריכה האסיפה הכללית ללא שינוי את מתן תנאי הכהונה וההעסקה למר מיכאל פדרמן לתקופה בת 3 שנים. בהתאם לתנאי העסקתו, זכאי יו"ר הדירקטוריון לשכר עבודה בסך 1,077 אלפי ש"ח ברוטו לשנה, שכר י"ג, הפרשות סוציאליות כמקובל, הפרשות למסים ורכב צמוד מדרגה 7 שעלותו השנתית הסתכמה לסך של כ- 107 אלפי ש"ח. סיום העסקה ופיצויי פיטורין יעשו על פי חוק. לפרטים נוספים, לרבות לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר מיכאל פדרמן וכן לנימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה למתן תנאים כאמור, ר' דיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2017, מס' אסמכתא 074803-01-2018 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 21: תשלומים לנושאי משרה בכירה - המשך

(3) מר שחר בן מובחר כהנא מועסק כמנכ"ל טיב וטעים החל משנת 2013. חוזה העסקתו הינו עד ליום 1.1.2023. בהתאם לתנאי העסקתו, זכאי מנכ"ל טיב וטעים לשכר עבודה בסך 615 אלפי ש"ח ברוטו לשנה, הפרשות סוציאליות כמקובל, הפרשות למסים ורכב צמוד מדרגה 7 שעלותו השנתית הסתכמה לסך של כ- 250 אלפי ש"ח. סיום ההעסקה ופיצויי פיטורין יעשו על-פי חוק. כמו כן בשנת 2020 ישולם לו מענק שנתי בגין שנת 2019 בסך של כ- 279 אלפי ש"ח בהתאם לנוסחת מענק הכוללת מענק תלוי תוצאות מהרווח התפעולי של טיב וטעים לפני פחת, מימון ומסים לשנת 2019.

(4) מר עמי פדרמן, בן דודו של מר מיכאל פדרמן, מועסק בחברה החל משנת 1974, ומכהן כסגן יו"ר הדירקטוריון החל משנת 1989. ביום 4 באוקטובר 2017 האריכה האסיפה הכללית ללא שינוי את מתן תנאי הכהונה וההעסקה של מר עמי פדרמן לתקופה בת 3 שנים. בהתאם לתנאי העסקתו, זכאי סגן יו"ר הדירקטוריון לשכר עבודה בסך של 887 אלפי ש"ח ברוטו לשנה, שכר י"ג, הפרשות סוציאליות כמקובל, הפרשות למסים ורכב צמוד מדרגה 7 שעלותו השנתית הסתכמה לסך של כ- 152 אלפי ש"ח. סיום העסקה ופיצויי פיטורין יעשו על-פי חוק. לפרטים נוספים, לרבות אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר עמי פדרמן וכן לנימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה למתן תנאים כאמור, ר' דיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2017, מס' אסמכתא 2018-01-074803 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(5) מר חן מיכאלי מועסק בחברה החל משנת 1991 וסמנכ"ל משאבי אנוש מחודש מרס 2017. בהתאם לתנאי כהונתו והעסקתו, זכאי סמנכ"ל משאבי אנוש לשכר עבודה בסך של 655 אלפי ש"ח ברוטו לשנה, שכר י"ג, הפרשות סוציאליות כמקובל, הפרשות למסים ורכב צמוד שעלותו השנתית הסתכמה לסך של כ- 71 אלפי ש"ח. סיום ההעסקה ופיצויי פיטורין יעשו על-פי חוק. כמו כן, בשנת 2020 ישולם לסמנכ"ל משאבי אנוש מענק שנתי בגין שנת 2019 בסך של כ- 235 אלפי ש"ח בהתאם לתכנית המענקים לנושאי משרה בחברה, הכוללת מענקים תלוי תוצאות נגזרים מהרווח התפעולי לפני פחת, מימון ומסים לשנת 2019 בהתאם למדיניות התגמול של החברה. סך המענקים האמורים מהווה 65% מתקרת המענק המקסימלית בהתאם למדיניות התגמול השווה לשש משכורות חודשיות.

2. מעבר לחמשת נושאי המשרה שפורטו בסעיף 1 לעיל, שילמה החברה בתקופת הדוח לחמישה דירקטורים ה"ה מר אברהם רוזנטל, מר עמי אראל, מר אבנר נווה, מר דוד רובין ומר כרמי גילון, גמול דירקטורים בסך כולל של כ- 555 אלפי ש"ח. הגמול שולם בהתאם ל"סכום הקבוע" בהתאם לדרגת החברה, כקבוע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן - "תקנות הגמול").

תקנה 21 א': בעל השליטה בחברה

החברה רואה במר מיכאל פדרמן (באמצעות מפעלי פדרמן בע"מ), המכהן כיו"ר הדירקטוריון, כבעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים, לרבות אודות שיעור ההחזקות של מר מיכאל פדרמן, ראה תקנה 24 להלן.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

והרי פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה (להלן: "עסקה עם בעל השליטה"), אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה (להלן: "הקבוצה") התקשרו בה בשנת הדוח או במועד מאוחר לסוף שנת הדוח ועד למועד הגשת דוח זה או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

1. עסקאות זניחות - ראה סעיף 5 לפרק ב' (דוח דירקטוריון) לעיל.
2. עסקאות לפי סעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") -
 - א. לעניין התחייבות לשיפוי, פטור מאחריות ופוליסת ביטוח אחריות של נושאי משרה בחברה (לרבות דירקטורים) ובכלל זה נושאי משרה (לרבות דירקטורים), שהינם בעל השליטה או קרוביו ראה תקנה 29א' להלן.
 - ב. לתנאי ההתקשרות עם מר מיכאל פדרמן כיו"ר הדירקטוריון ראה תקנה 21 לעיל.
 - ג. לתנאי ההתקשרות עם מר עמי פדרמן כסגן יו"ר הדירקטוריון ראה תקנה 21 לעיל.
 - ד. מר דניאל פדרמן, בנו של מר מיכאל פדרמן, בעל השליטה בחברה, מועסק בחברה החל ממאי 2008. באוגוסט 2009 מונה מר דניאל פדרמן לעוזר מנכ"ל החברה ע"י דירקטוריון החברה ובנובמבר 2014 מונה לראש אגף דיגיטל. ביום 4 באוקטובר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר דניאל פדרמן לתקופה נוספת בת 3 שנים. בהתאם לתנאי כהונתו והעסקתו, מר דניאל פדרמן יהא זכאי לשכר בעלות חודשית לחברה (עלות מעביד) בסך שלא יעלה על 21,500 ש"ח, בצירוף תוספת יוקר, כפי שתהיה מעת לעת ו/או כל תוספת נוספת אשר תהיה מחויבת על פי צווי הרחבה ו/או הסכמים קיבוציים ו/או חוקי העבודה הרלוונטיים, אשר תשולם לעובדי החברה בתפקיד עוזר למנהל מלון. בהתאם לאישורים כאמור לעיל, בתקופת הדוח היה זכאי מר דניאל פדרמן לשכר עבודה בסך של כ- 14 אלפי ש"ח ברוטו לחודש, החזר הוצאות נסיעה והחזקת רכב בגין נסיעות בפועל ברכבו הפרטי על בסיס קבלות ועד לתקרה חודשית (עלות לחברה) בסך 5,500 ש"ח וכן להפרשות סוציאליות כמקובל. עלות שכרו לשנה של מר דניאל פדרמן הינה בסך של כ- 311 אלפי ש"ח, המורכב משכר עבודה כפי שפורט לעיל, החזר הוצאות רכב והפרשות סוציאליות. סיום העסקה ופיצויי פיטורין יעשו על-פי חוק. יצוין, כי האסיפה הכללית של החברה, כאמור לעיל, אישרה, כי מר דניאל פדרמן יהא זכאי למענק, הזהה למנהלים בחברה בדרגתו, בסך שלא יעלה על 12 אלפי ש"ח לשנה וכפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. בשנת 2019 שולם למר דניאל פדרמן מענק שנתי בסך של 7,000 ש"ח.
 - ה. גב' רוני פדרמן, רעייתו של מר דוד פדרמן, בנו של מר מיכאל פדרמן, בעל השליטה בחברה, מועסקת בחברה החל משנת 2007 בתפקיד אדריכלית. ביום 4 באוקטובר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת תנאי כהונתה והעסקתה של גב' רוני פדרמן לתקופה נוספת בת 3 שנים. בהתאם לתנאי העסקתה, גב' רוני פדרמן תהא זכאית לשכר בעלות חודשית לחברה (עלות מעביד) בסך שלא יעלה על 15,000 ש"ח, בצירוף תוספת יוקר כפי שתהיה מעת לעת ו/או כל תוספת נוספת אשר תהיה מחויבת על פי צווי הרחבה ו/או הסכמים קיבוציים ו/או חוקי העבודה הרלוונטיים. בהתאם לאישורים כאמור לעיל, בתקופת הדוח, הייתה גב' רוני פדרמן זכאית לשכר עבודה חודשי בסך כ- 9 אלפי ש"ח ברוטו והפרשות סוציאליות. עלות שכרה של גב' רוני פדרמן לשנה הינה בסך של כ- 144 אלפי ש"ח ומורכבת משכר עבודה כמפורט לעיל והפרשות סוציאליות. סיום העסקה ופיצויי פיטורין יעשו על-פי חוק.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי - המשך

לפרטים נוספים בדבר תנאי העסקתם של מר דניאל פדרמן וגב' רוני פדרמן, לרבות נימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לאישור תנאיהם, ראה דיווחים מיידיים מיום 28 באוגוסט, 2017, מספר אסמכתא 2017-01-074803 ומיום 4 באוקטובר, 2017, מספר אסמכתא 2017-01-088045. (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1. מר רון פדרמן, בנו של סגן יו"ר הדירקטוריון, ובן דודו של מר מיכאל פדרמן, בעל השליטה בחברה, מועסק בחברה החל מיום 2 ביולי 2019 בתפקיד מנהל פיתוח עסקי. ביום 4 בספטמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תנאי העסקתו של מר רון פדרמן לתקופה של שלוש שנים החל מיום 22 ביולי 2019. בהתאם לתנאי העסקתו, מר רון פדרמן יהיה זכאי לשכר ברוטו של 25,000 ש"ח, בצירוף תוספת יוקר כפי שתהיה מעת לעת ו/או כל תוספת נוספת אשר תהיה מחויבת על פי צווי הרחבה ו/או הסכמים קיבוציים ו/או חוקי העבודה הרלוונטים. כמו כן, זכאי מר רון פדרמן להחזר הוצאות נסיעה והחזקת רכב בגין נסיעות בפועל ברכבו הפרטי על בסיס קבלות ועד לתקרה חודשית (עלות לחברה לאחר גילום) בסך של 5,500 ש"ח לחודש וכן, להחזר מלא של הוצאות עסקיות שיוצאו בפועל במסגרת עבודתו כנגד אסמכתאות. עלות שכרו של מר רון פדרמן לשנת 2019 הינה בסך 158 אלפי ש"ח, המורכב משכר עבודה כפי שפורט לעיל, החזר הוצאות רכב והפרשות סוציאליות. סיום העסקה ופיצויי פיטורין יעשו על פי חוק. יצוין, כי האסיפה הכללית של החברה, כאמור לעיל, אישרה כי מר רון פדרמן יהא זכאי למענק הזהה למנהלים בחברה בדרגתו בסך שלא יעלה על 7 אלפי ש"ח לשנה וכפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. בשנת 2019 שולם למר רון פדרמן מענק שנתי בסך של 2,333 ש"ח.

2. מר גדעון פדרמן, בנו של מר מיכאל פדרמן, בעל השליטה בחברה, כיהן בתקופת הדוח כדירקטור בחברה. בהתאם לתנאי כהונתו והעסקתו, כפי שאושרו ע"י ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 12 ו-14 באוגוסט 2018, בהתאמה, העניק מר גדעון פדרמן לחברה שירותי שיווק עבור מלונות החברה בהודו ומלון לינק בתל אביב וזאת בהיקף משרה של כ- 57% ובתמורה לגמול חודשי של כ- 1,440 דולר ארה"ב. לפרטים נוספים, לרבות נימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ראה דיווח מיידי מיום 14 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא 2018-01-075802 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לאחר תאריך הדוח, מונה מר גדעון פדרמן כמנהל תפעול ראשי בחברה. תנאי העסקתו אושרו ע"י האסיפה הכללית ביום 2 בינואר 2020. לפרטים, ר' תקנה 29 להלן.

3. ביום 8 באוקטובר 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תשלום החזר הוצאות לדירקטורים בחברה הנמנים על קרוביו של מר מיכאל פדרמן, בעל השליטה, וזאת בגין הוצאות עסקיות שיוצאו בפועל במסגרת כהונתם בחברה. לפרטים נוספים, לרבות לנימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ראה דיווח מיידי מיום 23 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא 2018-01-078151 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

3. עסקאות אחרות -

א. לפרטים אודות חידוש פוליסת הביטוח הקבוצתית שנרכשה ע"י מפעלי פדרמן בע"מ, ר' תקנה 29א' להלן.

ב. יצוין, כי בהתאם לאישור וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מחודש מאי 2017, עידיית וחברה בת שלה מספקות שירותי הסעדה במסגרת מספר התקשרויות נפרדות עם חברות בשליטת בעל השליטה בחברה, אשר כל אחת מהן בנפרד הינה עסקה זניחה, וזאת בהיקף כולל של כ- 9.1 מיליוני ש"ח לשנה.

תקנה 24: מניות וני"ע המוחזקים ע"י בעלי עניין בחברה ונושאי משרה בכירה, בסמוך לתאריך הדוח, לפי הודעת בעל העניין

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בניירות ערך של החברה, ראה דיווח מיידי מיום 7 בינואר, 2020, מספר אסמכתא 2020-01-002863 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

רשום	מונפק ונפרע	מונפק ונפרע בניכוי מניות שבידי חברות בנות (אשר אינן מקנות זכויות הצבעה)
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	200,000,000	115,599,112
		112,560,236

תקנה 24ב': מרשם בעלי מניות (מ"ר 1 ש"ח ע.ג.) לתאריך הדוח

לפרטים אודות מרשם בעלי מניות, ראה דיווח מיידי מיום 25 בספטמבר, 2019, מספר אסמכתא 2019-01-099196 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

שם ות.ז./דרכון	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בית דין	נתינות	חברות בוועדות של הדירקטוריון	דירקטור חיצוני/בלתי תלוי	האם הוא עובד החברה, חברה בת, קשורה או של בעל ענין	שנה בה החל לכהן כדירקטור	השכלה	התעסקות בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים שבהם משמש כדירקטור	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
מיכאל פדרמן 06321798	9.9.43	רח' הירקון 87, תל אביב	ישראלית	לא	לא	כן, - יו"ר דירקטוריון החברה	1968	בוגר כלכלה ומדעי המדינה, האוניברסיטה העברית.	מפעלי פדרמן בע"מ (יו"ר), אלביט מערכות בע"מ (יו"ר), אוניקו חברה להשקעות בע"מ (יו"ר), קמלון בע"מ (יו"ר), אף.אי.ניהול הון בע"מ (יו"ר), בית יקותיאל בע"מ, בית בלה בע"מ, מ.א.ב.ק. החזקות בע"מ, בית פדרמן בע"מ, החברה הישראלית להשקעות ופיתוח בע"מ, מפעלי פדרמן חברה לבנין (1962) בע"מ, מפעלי פדרמן לאחזקה (1961) בע"מ, מפעלי ישראל אמריקה (ת"א) בע"מ, אוני-ביט סוכנות לביטוח (1983) בע"מ, יו"ר חבר הנאמנים של האוניברסיטה העברית, ירושלים.	בעל השליטה בחברה.
עמי פדרמן 08101123	15.5.48	רח' קפלן 103, הרצליה פיתוח	ישראלית	לא	לא	כן, - סגן יו"ר דירקטוריון החברה	1989	בוגר כלכלה ויחסים בינ"ל, האוניברסיטה העברית; מוסמך במינהל עסקים, האוניברסיטה העברית	דירקטור בקבוצת בולווארד בע"מ, נשיא התאחדות המלונות 2011-2013.	בן דודו של מר מיכאל פדרמן.
אבר נווה (1) 002853331	12.2.50	בוסתנאי 44, רמת השרון	ישראלית	ועדת הביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (יו"ר), ועדת תגמול	חיצוני	לא	2017	בוגר כלכלה ומנהל עסקים אוניברסיטת בר אילן; מוסמך מנהל עסקים אוניברסיטת תל-אביב.	יום ומנכ"ל בחברה פרטית בתחום בטחוני מסחרי; דירקטור חיצוני באשטרום נכסים בע"מ; דירקטור חיצוני בצור שמיר אחזקות בע"מ; דירקטור באבן קיסר שדות ים בע"מ; יו"ר דירקטוריון כפר אבות דרורים.	לא

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד – המשך

שם ת.ז./דרכון	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בית דין	נתינות	חברות בוועדות הדירקטוריון	דירקטור חיצוני/ בלתי תלוי	האם הוא עובד החברה, חברת, קשורה או של בעל ענין	שנה בה החל לכהן כדירקטור	השכלה	התעסקות בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים שבהם משמש כדירקטור	האם בן של משפחה של בעל ענין אחר בחברה
כרמי גילון 540294	20.1.50	רח' הזית 6, מברשת ציון	ישראלית	ועדת הביקורת (י"ר), הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול (י"ר)	חיצוני	לא	2014	בוגר מדעי המדינה ומנהל ציבורי, האוניברסיטה העברית ומוסמך מנהל ציבורי מאוניברסיטת חיפה. בוגר AMP, מנהל עסקים- אוניברסיטת הרווארד ובוגר המכללה לביטחון לאומי.	סגן נשיא האוניברסיטה העברית, י"ר דירקטוריון סיטיג'ק בע"מ.	לא.
עמירם אראל 04871265	27.4.47	רח' רימון 10, רמת אפעל	ישראלית	הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	לא	לא	2013	בוגר הנדסת אלקטרוניקה מהטכניון	שימש כנשיא ומנהל עסקים ראשי של דיסקונט השקעות בע"מ, מכהן כדירקטור בכנפיים אחזקות, סלקום ישראל בע"מ (י"ר), אלרון תעשיה אלקטרונית בע"מ, RDC, פוקרד.	לא.
אברהם רוזנטל (1) 003324233	03.06.47	רח' ענתות 34, תל-אביב	ישראלית	ועדת הביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול	בלתי תלוי	לא	2012	בוגר החוג למדעי החברה האוניברסיטה העברית בירושלים	מנכ"ל מרכז הארגונים של ניצולי השואה בישראל.	לא.
דוד יואל רובין	3.4.45	שלומציון המלכה 2, הרצליה	ישראלית	ועדת הביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	בלתי תלוי	לא	2019	בוגר הנדסת מערכות (Polytechnic) (Institute of Brooklyn) ומוסמך מנהל עסקים במערכות (Massachusetts) Institute of (Technology	יועץ ב- CIM (עד 2016), שותף וסמנכ"ל במירובוט בע"מ (עד 2016) וחבר וועד מנהל בקרן מוזיאון רובין (חל"צ). מכהן כדירקטור במירובוט בע"מ, קרן מוזיאון רובין (חל"צ) וטק קפיטל בע"מ.	לא.
רנה באום (2) 04551735	25.6.45	רח' שלמה בן-יוסף 30, תל-אביב	ישראלית	לא	לא	לא	1989	בוגרת הפקולטה למשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים, בעלת רישיון עו"ד	אלביט מערכות בע"מ, הראל ניהול קרנות נאמנות בע"מ, שרותי מרכז פנורמה בע"מ, איתנית מוצרי בניה בע"מ, אוניקו חברה להשקעות בע"מ וחברות בנות שלה, פייפלסט (ישראל) בע"מ, אסבסטוס הולדינג בע"מ, אוני-ביט סוכנות לביטוח (1983) בע"מ, אטמקו (ישראל) בע"מ, חברה לפיתוח יפה נוף חיפה בע"מ.	לא.
דב נינוה (1) 10939163	28.5.47	רח' מורדי הגטאות 20, רחובות	ישראלית	לא	לא	לא	2003	מוסמך למדעים בכלכלה וניהול, הטכניון	מנהל כספים מפעלי פדרמן בע"מ דירקטור באלביט מערכות בע"מ, אסבסטוס הולדינג בע"מ, איתנית מוצרי בניה בע"מ, שירותי מרכז פנורמה בע"מ, FREIBERGER COMPOUND MATERIALS GMBH, Germany, דירקטור בחלק מחברות הבנות של מלונות דן בע"מ.	לא.

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד – המשך

שם ות.ז./דרכון	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בית דין	נתינות	חברות בוועדות של הדירקטוריון	דירקטור חיצוני/ בלתי תלוי	האם הוא עובד החברה, חברה בת, קשורה או של בעל עניין	תקופת כהונה	השכלה	התעסקות בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים שבהם משמש כדירקטור	האם בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
דוד פדרמן 032330805	21.2.75	רח' הירקון 87, תל-אביב	ישראלית	לא	לא	מנהל במפעלי פדרמן בע"מ	2008	בוגר מתמטיקה ופילוסופיה, אוניברסיטת ניו-יורק	י"ר FREIBERGER COMPOUND MATERIALS GMBH סגן י"ר באלביט מערכות בע"מ, מנהל במפעלי פדרמן בע"מ, דירקטור בב.ג. נגב טכנולוגיות בע"מ, דירקטור בחברות פרטיות המוחזקות על ידי בעל השליטה.	כן, בנו של מר מיכאל פדרמן.
אמבר קינן 302168455	23.3.74	West 91 Street 159, NY	ישראלית	לא	לא	לא	2019	בוגרת מלונאות, אוניברסיטת קורנל מוסמכת בעבודה סוציאלית	יובדת סוציאלית בהוספיס. מכהנת כדירקטורית בחברות Balzac Holding Belgium; Jewish Theological Seminary CRE Program	כן, אחייניתו של מר מיכאל פדרמן.

(1) דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

(2) דירקטורית בעלת כשירות מקצועית.

דירקטורים שחדלו לכהן בתקופת הדוח ומכהנים כיום כנושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים

שם ות.ז./דרכון	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בית דין	נתינות	חברות בוועדות של הדירקטוריון	דירקטור חיצוני/ בלתי תלוי	האם הוא עובד החברה, חברה בת, קשורה או של בעל עניין	תקופת כהונה	השכלה	התעסקות בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים שבהם משמש כדירקטור	האם בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
גדעון פדרמן 034112532	12.8.77	רח' הירקון 87, תל-אביב	ישראלית	לא	לא	מנהל במפעלי פדרמן בע"מ. מנהל תפעול ראשי בחברה	2008 עד דצמבר 2019	בוגר תואר ראשון בניהול מערכות מידע ותואר שני בתעשיית המלונאות, אוניברסיטת ניו-יורק	מנהל במפעלי פדרמן בע"מ, דירקטור FREIBERGER COMPOUND MATERIALS GMBH, 911 אופנה, יישום ודירקטור בחברות פרטיות המוחזקות על ידי בעל השליטה.	כן, בנו של מר מיכאל פדרמן.
רון פדרמן 048081970	3.12.81	רח' הר נבו 10, רמת השרון	ישראלית	לא	לא	עובד במפעלי פדרמן בע"מ. מנהל פיתוח עסקי	2016 עד 22 ביולי 2019	בוגר מנהל עסקים בהתמחות מימון במרכז הבינתחומי בהרצליה	סמנכ"ל ודירקטור בקבוצת בולווארד, דירקטור באסקיפ סיטי בידור בע"מ, עובד בחברה פרטית המוחזקת על ידי בעלי עניין בחברה.	כן, בנו של מר עמי פדרמן.

תקנה 26 א': נושאי משרה בכירה של התאגיד (לרבות נושאי משרה בכירה שחדלו לכהן בתקופת הדוח)

שם	ת.ז.	תאריך לידה	תפקיד בחברה, בחברה בת שלה או בחברה קשורה שלה או בבעל ענין	השכלה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	השנה שבה החלה כהונתו	האם בעל ענין בתאגיד, בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין
רונן ניסנבאום	058215989	16.05.63	מנכ"ל החברה	בוגר ניהול מלונאות בבית הספר - LES ROCHES בשווייץ ומוסמך מנהל עסקים מ-EMORY UNIVERSITY באטלנטה, ארה"ב.	סגן נשיא למלונות וולדורף אסטוריה וקונרד באמריקה. מנכ"ל חברת מלונות פלאזה.	2018	כן- מעצם היותו מנכ"ל
נח גרינוולד	00009258	25.5.47	משנה למנכ"ל לכספים של החברה ומרבית חברות הבנות שלה. אחראי על ניהול סיכוני שוק.	בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר-אילן.	משנה למנכ"ל לכספים. דירקטור בעידית לוגיסטיקת מזון בע"מ, דירקטור בחברת DAN HOSPITALITY INDIA PVT. LTD. דירקטור באורט דן ניהול בע"מ.	1991	לא.
חן מיכאלי	054071303	2.4.56	סמנכ"ל משאבי אנוש מנכ"ל מלון	בוגר לימודי מנהל בתי מלון בתדמור.	סמנכ"ל משאבי אנוש מנכ"ל מלון.	1991	לא.
אבישי מצא	032180127	12.9.74	חשב החברה ומרבית חברות הבנות שלה.	בוגר מנהל עסקים וחשבונאות, המסלול האקדמי של המכללה למנהל. מוסמך במנהל עסקים התמחות במימון (MBA), הקריה האקדמית אונו. בעל רישיון רואה חשבון.	חשב רשת מלונות דן, דירקטור בטיב וטעים הסעדה 2013 בע"מ.	2005	לא.
אשר אזולאי	63143176	24.12.52	מבקר פנימי	בוגר כלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית. בעל רישיון רואה חשבון. בוגר במשפטים (L.L.B), הקריה האקדמית אונו.	מבקר פנימי של רשת מלונות דן.	2000	לא.
יוסי גבאי	058619073	24.1.64	סמנכ"ל מערכות מידע	מוסמך מנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב, מוסמך תקשורת וטכנולוגיה בחינוך מאוניברסיטת בר אילן ובוגר הנדסת אלקטרוניקה מביה"ס הגבוה לטכנולוגיה בירושלים.	סמנכ"ל מערכות מידע, דירקטור בחברת סייברהט, סמנכ"ל מערכות מידע, רע"ן פיתוח אינטרנט וסלולאר בבנק לאומי, רע"ן תשתיות פתוחות בבנק לאומי, סמנכ"ל פיתוח עסקי ואבטחת מידע ב- XOR.	2013	לא.

תקנה 26 א': נושאי משרה בכירה של התאגיד (לרבות נושאי משרה בכירה שחדלו לכהן בתקופת הדוח) - המשך

שם	ת.ז.	תאריך לידה	תפקיד בחברה, בחברה בת שלה או בחברה קשורה שלה או בבעל ענין	השכלה	נסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	השנה שבה החלה כהונתו	האם בעל ענין בתאגיד, בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין
יגאל צורף	054146907	26.3.57	סמנכ"ל מכירות	תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.	ראש אגף מכירות.	2019	לא.
טלי קידר	022210959	28.11.65	סמנכ"ל שיווק ודיגיטל	תואר ראשון במדעי המדינה, אוניברסיטת תל-אביב	ראש אגף שיווק בנק דיסקונט, סמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי אלקטרה מוצרי צריכה.	2019	לא.
דניאל פדרמן	037463122	2.7.80	עוזר למנהל הכללי וראש אגף דיגיטל	מוסמך במדעים, הנדסה תעשייה וניהול, התמחות במערכות מידע, אוניברסיטת בן-גוריון.	ראש אגף דיגיטל עוזר למנהל הכללי	2009	כן, בנו של מר מיכאל פדרמן.
אודי אפרון	031826431	31.10.74	מזכיר החברה	בוגר במשפטים, המכללה למנהל. בעל רישיון בעריכת דין.	שותף במשרד מ. פירון ושות', עורכי דין	2011	לא.

נושאי משרה בכירה שחדלו לכהן בתקופת הדוח ואינם מועסקים בחברה

שם	ת.ז.	תאריך לידה	תפקיד בחברה, בחברה בת שלה או בחברה קשורה שלה או בבעל ענין	השכלה	נסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	השנה שבה החלה כהונתו	האם בעל ענין בתאגיד, בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין
איתי אליעז	022166078	4.2.66	מנכ"ל מלון	בוגר מסלול מלונאות בתדמור, בוגר מסלול מנהלים בב"ס למלונאות קורנל בארה"ב.	מנכ"ל מלון	2000	לא.
גיא אדירן	033159575	30.10.76	מנכ"ל מלון	הנדסאי תעשייה וניהול. בוגר שנה שנייה BA מלונאות ותיירות.	מנכ"ל מלון	2010	לא.

נושאי משרה בכירה שחדלו לכהן בתקופת הדוח וממשיכים להיות מועסקים בחברה¹

שם	ת.ז.	תאריך לידה	תפקיד בחברה, בחברה בת שלה או בחברה קשורה שלה או בבעל ענין	השכלה	נסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	השנה שבה החלה כהונתו	האם בעל ענין בתאגיד, בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין
שמעון גיטליץ	55934439	11.6.59	סמנכ"ל בינוי וטכני	בוגר הנדסת מכונות מאוניברסיטת דיקנסון, ארה"ב ומוסמך הנדסה אזרחית, מכון סטיבנס לטכנולוגיה, ארה"ב.	סמנכ"ל בינוי וטכני סגן מהנדס העיר, הרצליה.	2016	לא.
אלון דולב	024143349	28.7.69	ראש אגף רכש	בוגר במשפטים (L.L.B.), אוניברסיטת תל אביב. בוגר במנהל עסקים, המכללה למנהל. בעל רישיון עורך-דין.	סמנכ"ל רכש ותפעול, 888 אחזקות. דירקטור רכש, נס טכנולוגיות.	14.1.2018	לא.
חיים שקדי	000363630	20.1.46	מנכ"ל מלון	בוגר גיאוגרפיה ומדעי המדינה, האוניברסיטה העברית.	מנכ"ל מלון	1989	לא.
ליאור מוצ'ניק	054189907	7.1.57	מנכ"ל מלון	בוגר לימודי מנהל בתי מלון בטכניון.	מנכ"ל מלון	1998	לא.
דב רקיע	057394330	20.3.62	מנכ"ל מלון	בוגר החוג למדעי החברה באוניברסיטת ירושלים, בוגר לימודי מינהל בתי מלון בטכניון.	מנכ"ל מלון	2010	לא.
עדי מאור	053322533	3.1.55	מנכ"ל מלון	בוגר החוג לפסיכולוגיה באוניברסיטת תל-אביב, בוגר לימודי מינהל בתי מלון בטכניון.	מנכ"ל מלון	1993	לא.
יהודה קראוס	052413085	25.5.53	מנכ"ל מלון	בוגר לימודי מנהל בתי מלון בתדמור. בוגר תיירות ומלונאות באנגליה.	מנכ"ל מלון	1991	לא.
ליאור חיימוביץ'	059071621	7.10.64	מנכ"ל מלון	בוגר לימודי מנהל בתי מלון בתדמור.	מנכ"ל מלון	2017	לא.

¹ חדלו להיות נושאי משרה עקב שינוי מבנה ארגוני בחברה שלאחריו, הגם שנותרו בתפקידם, אין הם עוד כפופים למנכ"ל החברה.

תקנה 26 ב': מורשה החתימה של התאגיד
לחברה אין מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

סומך חייקין
רח' הארבעה 17
תל-אביב

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

לפרטים אודות החלטות דירקטוריון החברה בדבר חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ואחריה, ר' סעיף 3 לפרק א' לעיל.
לפרטים אודות אישור התקשרות במתן פוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, ר' תקנה 29א' להלן.

לפרטים אודות אישור תנאי כהונה והעסקה לדירקטור מר דוד יואל רובין, ר' דיווח מיידי מיום 15 בינואר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-005227 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 4 בספטמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר את תנאי כהונתו והעסקתו של מר רון פדרמן כמנהל פיתוח עסקי בחברה. לפרטים, ר' תקנה 22 לעיל;
ביום 2 בינואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, נושאים כדלקמן:
(1) מדיניות התגמול של החברה לתקופה בת 3 שנים; (2) תנאי כהונתו והעסקתו של מר גדעון פדרמן כמנהל תפעול ראשי בחברה, ר' גם תקנה 22 לעיל; לפרטים נוספים, ר' דיווח מיידי מיום 27 בנובמבר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-115750 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "זימון האסיפה הכללית מנובמבר 2019").

תקנה 29 א': החלטות החברה

- 1.1.1. לפרטים אודות כתב התחייבות לשיפוי לנושאי משרה, לרבות אלו הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, בהתאם לתנאים המקובלים בחברה, ר' דיווח מיידי מיום 3 במרץ, 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-039517) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 1.1.2. לפרטים אודות כתב פטור מאחריות לנושאי משרה, לרבות אלו הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, ר' נספח ב' שצורף לזימון האסיפה הכללית מנובמבר 2019.
- 1.1.3. לתנאי פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה, לרבות אלו הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, ר' דיווח מיידי מיום 14 באוגוסט, 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-075805) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

מלונות דן בע"מ

תפקידם:

יו"ר הדירקטוריון
משנה למנכ"ל, לכספים

שמות החותמים:

(1) מיכאל פדרמן
(2) נח גרינוולד

סומך חייקין

מגדל המילניום KPMG

רחוב הארבעה 17, תא דואר 609

תל אביב 6100601

03 684 8000

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של מלוונות דן בע"מ וחברות בנות (להלן- הקבוצה) ליום 31 בדצמבר 2019. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסובר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך ההכנסות; (3) בקורות על תהליך השכר (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבונו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2019.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו, מיום 31 במרס 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים וכן הפניית תשומת לב בדבר השלכות נגיף הקורונה על ענף התיירות ועל החברה.

סומך חייקין
רואי חשבון

31 במרס 2020

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מלוונות דן בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רונן ניסנבאום, מנכ"ל;
2. נח גרינוולד, משנה למנכ"ל, לכספים;
3. חן מיכאלי, סמנכ"ל לארגון ומשאבי אנוש;
4. יוסי גבאי, סמנכ"ל מערכות מידע;
5. אבישי מצא, חשב.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי סיכונים אשר הגדירו את רכיבי הבקרה הפנימית של החברה כדלהלן: בקרה ברמת הארגון, תהליך סגירת דוחות כספיים, בקורות כלליות על מערכות מידע, בקורות בתהליכים עסקיים מהותיים: נדל"ן להשקעה, הלוואות ואג"ח. החברה יישמה את כל הנדרש לצורך מתן הצהרה זו.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2019 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, רונן ניסנבאום, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של מלונות דן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2019 (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 והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, נח גרינוולד, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מלונות דן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2019 (להלן: "הדוחות");
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 והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

מלונות דן בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר, 2019

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
3	נתונים על המצב הכספי
4	נתוני רווח והפסד
5	נתונים על רווח כולל אחר
6 - 7	נתונים על תזרימי המזומנים
8 - 10	מידע נוסף למידע הכספי הנפרד



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

לכבוד
בעלי המניות של מלונות דן בע"מ

רח' הירקון 111
תל-אביב

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של מלונות דן בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן, נטו הינה כ-6,944 אלפי ש"ח וכ-7,403 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחיהן הינו כ-122 אלפי ש"ח, כ-5,023 אלפי ש"ח וכ-4,712 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1 ב. (7) לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר השלכות נגיף הקורונה על ענף התיירות ועל החברה.

סומך חייקין
רואי חשבון

31 במרס 2020

*2018	2019	באלפי ש"ח
		<u>נכסים שוטפים</u>
3,646	6,482	מזומנים
78,781	99,750	לקוחות
32,475	12,902	חייבים אחרים
3,347	4,282	מלאי מזון ומשקאות
-	2,299	מס הכנסה לקבל
118,249	125,715	<u>סה"כ נכסים שוטפים</u>
		<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,183,741	1,637,942	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
19,974	110,866	נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש
-	6,699	נכסים בלתי מוחשיים
660,457	661,795	השקעות בחברות מוחזקות
1,864,172	2,417,302	<u>סה"כ נכסים לא שוטפים</u>
1,982,421	2,543,017	<u>סה"כ נכסים</u>
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
303,496	408,995	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	29,400	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
84,540	98,046	ספקים
89,345	137,130	זכאים אחרים
506	-	מס הכנסה לשלם
477,887	673,571	<u>סה"כ התחייבויות שוטפות</u>
		<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
212,871	294,531	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	209,764	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירות
-	2,792	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
36,926	46,705	הטבות לעובדים, נטו
59,324	59,324	שטרי הון
113,806	111,853	התחייבויות מסים נדחים
422,927	724,969	<u>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</u>
		<u>הון המיוחס לבעלים של החברה</u>
424,217	424,217	הון מניות
70,806	70,806	פרמיה על מניות
(65,731)	(65,731)	מניות אוצר
(6,966)	(19,603)	קרנות הון
659,281	734,788	יתרת רווח
1,081,607	1,144,477	<u>סה"כ הון</u>
1,982,421	2,543,017	<u>סה"כ התחייבויות והון</u>

* ראה באור 2(ג') בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי השוואה לא הוצגו מחדש.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נ. גרינוולד	ר.ניסנבאום	מ. פדרמן	31 במרס, 2020
משנה למנכ"ל, לכספים	מנהל כללי	י"ר הדירקטוריון	תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

*2017	*2018	2019	
			באלפי ש"ח
808,150	853,349	974,887	הכנסות משירותים
510,974	527,520	590,678	עלות השירותים
297,176	325,829	384,209	רווח גולמי
117,175	126,367	139,930	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
-	1,741	-	שכירות בית מלון
180,001	197,721	244,279	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(58,031)	(60,650)	(92,226)	פחת והפחתות
(122)	(114)	26	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
-	(27)	246	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
121,848	136,930	152,325	רווח תפעולי
3,200	(17,565)	(18,387)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
19,450	(2,518)	20,519	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות, נטו
144,498	116,847	154,457	רווח לפני מסים על הכנסה
31,357	29,494	35,871	מסים על הכנסה
113,141	87,353	118,586	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

* ראה באור 2(ג') בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי השוואה לא הוצגו מחדש.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

באלפי ש"ח

*2017	*2018	2019	
113,141	87,353	118,586	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:</u>			
55 (2,701)	8 4,589	648 (4,749)	רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
(2,646)	4,597	(4,101)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח או הפסד, נטו ממס
<u>פריטי הפסד כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:</u>			
(5,156)	(2,464)	(12,637)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(5,156)	(2,464)	(12,637)	סה"כ הפסד כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
(7,802)	2,133	(16,738)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלים של החברה
105,339	89,486	101,848	סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

* ראה באור 2(ג') בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי השוואה לא הוצגו מחדש.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

*2017	*2018	2019	כאלפי ש"ח
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>			
113,141	87,353	118,586	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:			
58,031	60,650	92,226	פחת והפחתות
-	27	6,648	הוצאות מימון, נטו
(4,310)	(1,946)	(535)	שינוי ביתרת מסים נדחים, נטו
(488)	(312)	(20,519)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(19,450)	2,518	(246)	הפסד (רווח) ממימוש נכסים קבועים, נטו
4,256	3,290	3,612	שינוי בהטבות לעובדים, נטו
122	114	(26)	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
38,161	64,341	81,160	
שינוי בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:			
14,012	(3,188)	(20,969)	ירידה (עלייה) בלקוחות
6,321	(3,942)	7,043	ירידה (עלייה) בחייבים אחרים
365	(149)	(935)	ירידה (עלייה) במלאי מזון ומשקאות
10,149	(6,824)	(2,805)	שינוי ביתרת מסים שוטפים, נטו
(1,622)	393	12,878	עלייה (ירידה) בספקים
(1,438)	27,321	52,115	עלייה (ירידה) בזכאים אחרים
27,787	13,611	47,327	
179,089	165,305	247,073	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>			
(56,339)	(34,506)	(3,580)	השקעות בחברות מוחזקות
-	-	(7,127)	רכישת נכס בלתי מוחשי
(73,356)	(93,520)	(368,965)	רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
-	109	246	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(425)	(67)	559	שינוי בשטרי הון, נטו
(130,120)	(127,984)	(378,867)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

* ראה באור 2(ג') בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי השוואה לא הוצגו מחדש.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

*2017	*2018	2019	באלפי ש"ח
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(68,210)	(58,466)	(38,978)	דיבידנדים ששולמו
173,996	20,000	205,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(86,112)	(103,014)	(116,419)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	-	(23,760)	פרעון קרן התחייבויות בגין חכירות
(70,168)	96,691	108,787	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(50,494)	(44,789)	134,630	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(1,525)	(7,468)	2,836	<u>עלייה (ירידה) במזומנים</u>
12,639	11,114	3,646	<u>מזומנים לתחילת השנה</u>
11,114	3,646	6,482	<u>מזומנים לסוף השנה</u>

* ראה באור 2(ג') בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי השוואה לא הוצגו מחדש.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

באור 1: - כללי

א. להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2019 (להלן – "דוחות מאוחדים") המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים המיוחסים לחברה עצמה (להלן – "מידע כספי נפרד") המוצגים בהתאם לתקנה 9 ג' (להלן – "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970. (להלן – "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד יחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

החברה - מלונות דן בע"מ.

הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה.

חברות מוחזקות- חברות מאוחדות, תאגידים בשליטה משותפת וחברות כלולות.

ב. לעניין השפעות נגיף ה COVID 19 ראה באור 1 סעיף 7 בדוחות כספיים מאוחדים.

ג. לעניין שומת מע"מ ראה באור 16 ג' בדוחות כספיים מאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

למעט המפורט בסעיף ג' להלן, כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

(1) נתונים על המצב הכספי

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

(2) נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרימים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתרחשת, בהתאם למהות העסקה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

(1) הצגה

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים.

רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

(2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים

החל מיום 1 בינואר 2019, החברה מיישמת לראשונה את התקנים הבאים:

- תקן IFRS 16, חכירות;
- תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 28, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות;
- פרשנות של דיווח כספי בינלאומי IFRIC 23, עמדות מס לא וודאיות;

להרחבה ראה באור 2' לדוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019.

באור 3: - השקעות בחברות מוחזקות

א. ביום 1 בינואר 2019 הומרה יתרת ההלוואה הכוללת את הריבית שנצברה לשטר הון שאינו נושא ריבית ואינו נפרע למשך חמש שנים מיום הנפקתו.

ב. החל מיולי 2013, משקיעה החברה במכשיר השקעה המיר למניות (mandatory convertible) של החברה הנכדה בהודו. נכון למועד הדוח, אגרות החוב ההמירות אינן נושאות ריבית. יתרת ההשקעה ליום 31 בדצמבר, 2019 הסתכמה לסך של כ- 207.3 מיליוני ש"ח. (ליום 31 בדצמבר 2018 - 225.5 מיליוני ש"ח)

ג. שטרי ההון אינם צמודים למדד המחירים לצרכן ומועד פרעונם טרם נקבע.

ד. החברות המוחזקות של החברה משתתפות בחלק מהוצאות התפעול והמימון של הקבוצה.

באור 4: - מסים על הכנסה

א. מסים על הכנסה הכלולים בדוחות על רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
32,161	29,525	32,095	מסים שוטפים
(488)	(312)	(535)	מסים נדחים
(316)	281	4,311	מסים בגין שנים קודמות
<u>31,357</u>	<u>29,494</u>	<u>35,871</u>	סה"כ

ב. מסים על הכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
			הפסד (רווח) אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(806)	1,370	(1,418)	

ג. יתרות מסים

יתרות המסים מוצגות בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
506	(2,299)	מס הכנסה לשלם (לקבל)
<u>113,806</u>	<u>111,853</u>	התחייבות מסים נדחים