

דוח תקופתי לשנת 2021

תוכן עניינים:

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד.

פרק ב' - דוח הדירקטוריון.

פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2021.

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.

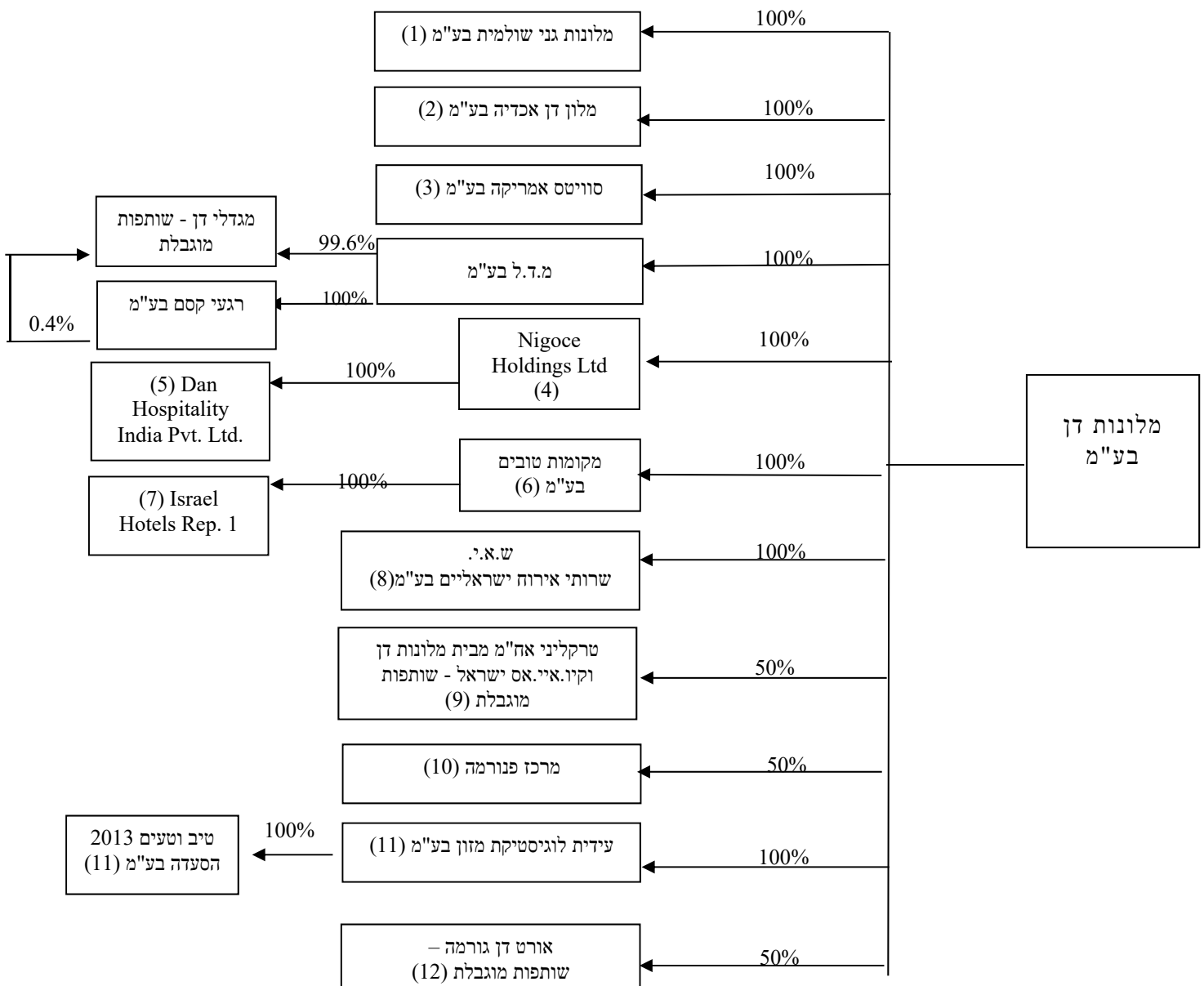
לחברה שני תחומי פעילות –

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.

בשנת 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 וברישא לדוח הדירקטוריון.

להלן תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה*-



- (1) עוסקת בהפעלת בתי מלון- דן פנורמה אילת וגני דן אשקלון. ביום 13 בדצמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת מלון גני דן אשקלון לצד ג'.
- (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 ובר מסעדה הפועל במתחם הצמוד לדן אכדיה, בהרצליה.
- (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: (א) קבוצת כנפיים אחזקות בע"מ שלמיטב ידיעת החברה הינה חברה ציבורית בשליטת דוד בורוביץ, תמר בורוביץ, ישראל בורוביץ, סופיה קימרינג, אילן כרמל ודפנה ארנון; ו- (ב) SwissPort).
- (10) השותפות מנהלת ומתפעלת את המרכז המסחרי, מרכז פנורמה, בחיפה, ביחד עם: (א) אוניקו חברה להשקעות בע"מ- חברה פרטית בבעלות ושליטה של מפעלי פדרמן בע"מ (בעלת השליטה בחברה). ו- (ב) 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.

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

בתקופת הדוח ובשנה שקדמה לה החברה לא חילקה דיבידנד. יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה 633,647 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):

2019	2020	2021	
1,497,363	747,844	971,272	הכנסות משירותים
1,311,610	838,255	992,174	עלויות מיוחסות
185,753	(90,411)	(20,902)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
1,103,085	661,409	808,295	עלויות משתנות
208,525	176,846	183,879	עלויות קבועות
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
2,581,394	2,496,868	2,512,274	נכסים
1,436,917	1,483,135	1,478,521	התחייבויות

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

5. הפעילות המלוונאית

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

החברה פעילה בתחום מתן שירותי אירוח מלוונאי ברמה גבוהה. שירותי המלוונאות 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 המלוונאי נועדו לגרום לאורח חווית שהות חיובית כוללת במלוונות הרשת.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, הרשת מנהלת שמונה עשר בתי מלון ברחבי הארץ, רובם בבעלות מלאה (כאשר אחד נמצא בבנגלור, הודו), שני בתי מלון בבעלות חלקית ו/או בשכירות ובית מלון אחד בניהול. מצבת החדרים של החברה הינה כ- 4,597 חדרים בחלוקה כדלקמן:

מספר החדרים	מועד התחלת הפעלה על ידי החברה
מלון דן, תל-אביב	1947
מלון דן אכדיה, הרצליה	1957
מלון המלך דוד, ירושלים	1958
מלון דן כרמל, חיפה	1963
מלון דן, קיסריה	1972
מלון דן פנורמה, תל-אביב	1986
מלון דן פנורמה, חיפה	1986
מלון דן, אילת	1995
מלון דן פנורמה, ירושלים	1999
מלון דן פנורמה, אילת	1999
מלון דן בוטיק, ירושלים	2007
מלון דן, ירושלים	2010
מלון DEN, בנגלור הודו	2017
מלון LINK, תל-אביב	2018
מלון נפטון, אילת	2019
מלון המעיין, נצרת	2019
מלון רות, צפת	2019
מלון מיראבל פלאזה, חיפה	2020
4,597	

מכירת מלון גני דן אשקלון

ביום 13 בדצמבר, 2021 החברה התקשרה בהסכם עם צד ג' (שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה) למכירת המלון בתמורה לסך של 100 מיליוני ש"ח. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים רווח (לפני מס) בסך של כ- 65 מיליוני ש"ח בגין מכירת המלון. לפרטים נוספים ראה באור 1 ג'(1) בדוחות הכספיים לשנת 2021 ודיווח מיידי של החברה מיום 13 בדצמבר 2021 (אסמכתא מס': 108961-01-2021) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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 חמישה טרקליני אח"מ בנמל התעופה בן-גוריון באמצעות שותפות טרקליני אח"מ².

החל מיום 18 בפברואר 2021, החברה שותפה ביחד עם צד שלישי בשותפות גו דן באילת שתפעיל את מתחם הקרולינות של עירית אילת, המתחם יכלול מתחם אוהלים וגלמפינג יוקרתי. המתחם צפוי להפתח לקראת סוף שנת 2023³.

לפרטים נוספים אודות הפעילויות הנ"ל ראה סעיף 7.19 להלן.

בנוסף, בבעלות הרשת שטחי מסחר ודירות ב"מגדל המלך דוד" וכן מחצית מהבעלות במרכז המסחרי ובחברת הניהול של מרכז פנורמה בחיפה⁴.

5.2 מידע כספי בדבר הפעילות המלונאית

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

2019	2020	2021	
1,200,607	477,096	698,137	הכנסות
-	3,012	275	עלויות המהוות הכנסה של תחום פעילות אחר
-	574,744	718,409	עלויות אחרות
1,024,160	577,756	718,684	סך עלויות מיוחסות
176,447	(100,660)	(20,547)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
835,794	420,260	554,284	עלויות משתנות
188,366	157,496	164,400	עלויות קבועות
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
2,471,065	2,374,535	2,404,838	נכסים
1,325,772	1,369,023	1,377,877	התחייבויות

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

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

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

³ פעילות גו דן באילת אינה מהותית ביחס לכלל פעילות החברה.

⁴ הפעילות של "מגדל המלך דוד" והחלק בפעילות של מרכז פנורמה אינם מהותיים ביחס לכלל פעילות החברה.

⁴ הפעילות של "מגדל המלך דוד" והחלק בפעילות של מרכז פנורמה אינם מהותיים ביחס לכלל פעילות החברה.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על הפעילות המלוואית

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

6.1 במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020, פרצה מגיפה כלל עולמית עקב נגיף הקורונה, אשר משפיעה באופן מהותי לרעה על פעילותה העסקית של הקבוצה. לפרטים נוספים נא ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים וברישא של דוח הדירקטוריון.

נכון למועד פרסום הדוח, כל מלונות הרשת פתוחים לקהל הרחב, למעט מלון המעיין נצרת. מלון דן פנורמה תל-אביב משמש לשיכון חולי ומבודדי נגיף הקורונה ובימים אלה ישמשו גם כחלופת מגורים כעולים חדשים/ המגיעים מאוקראינה.

היות 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 הקורונה 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 המבוססים בין היתר 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 המלוואית של הקבוצה, פחתה בשל התגברות פעילות הטרור העולמי.

ביום 24 בפברואר 2022 הכריז נשיא רוסיה על פעולה צבאית מיוחדת באוקראינה וצבא רוסיה פלש לאוקראינה ממספר חזיתות. נשיא אוקראינה הכריז על ממשל צבאי והורה לאזרחים להישאר בבתייהם. נכון למועד פרסום הדוח המדינות עדיין במצב לוחמה.

להערכת החברה, למבצע קיימת השפעה גלובלית על תשומות (התייקרות מוצרי מזון, נפט, הובלה ימית וכיוצ"ב) והן על הגעת תיירים מארצות המוצא הנ"ל לארץ.

בשנת 2019 (טרם מגיפת הקורונה) כניסת תיירים לישראל מרוסיה ואוקראינה הסתכמה ב 394 אלפי מבקרים והיוותה 8% מסך הכניסות לישראל.

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.

בנוסף, כאמור בסעיף 6.2 לעיל, המלחמה בין רוסיה ואוקראינה עלולה להביא למחסור ולייקור תשומות כגון חיטה, נפט וכו'.

בנוסף, מגמת התחזקותו של הש"ח לעומת המטבעות העיקריים (לדוגמא - דולר ארה"ב, אירו וכו') מביאה להתייקרות יחסית של המוצר המלונאי הישראלי לתיירים ועלולה להשפיע על הביקושים.

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

6.4 ניהול התנועה לישראל ומישראל - נכון למועד פרסום הדוח אין הגבלה על ענף התעופה אלא ישנה הנחיית בידוד בכניסה לישראל עד לקבלת תוצאה שלילית בבדיקת PCR. ואולם, הממשלה עלולה לסגור שוב את שדה התעופה לטיסות ולנהל את התנועה לישראל וממנה בהתאם להתפתחות של וריאנטים חדשים ושל מצב התחלואה בארץ ובעולם.

6.5 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.

בחודש מאי 2021 חל מבצע "שומר החומות" שבמסגרתו ארגוני טרור פלסטיניים ביצעו ירי רקטות לישראל, למבצע היתה השפעה נקודתית על תוצאות הפעילות של החברה בחודש מאי 2021 והשפעה לא מהותית על שנת 2021 בכללותה.

לפרטים אודות השפעת המצב הגיאופוליטי באזור, ראה סעיף 6.6 להלן.

6.6 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 6.5 לעיל, החמרה במצב הביטחוני כאמור, עלולה לגרום, בין היתר, לירידה בתיירות חוץ ותיירות פנים ובשל כל אלו להשפיע בעקיפין על מחירי השהות במלונות.

מנגד הסכמי שלום כדוגמת הסכמי אברהם שנחתמו בתקופת הדוח עשויים להשפיע לחיוב על המצב הגיאופוליטי במזרח התיכון.

אין ביכולת החברה לאמוד את ההשפעה האפשרית של המצב הגיאופוליטי באזור על עסקיה.

6.7 תנודות בשערי מטבע חוץ - במלונות הרשת בישראל נקבעים חלק מהמחירים לתיירים במטבע חוץ, 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:

6.8 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.

6.9 הגבלות תנועה להודו - בעקבות מגפת הקורונה טיסות להודו ומהודו הוגבלו בתקופת הדוח. נכון לתאריך הדוח אין הגבלה בטיסות יוצאות ונכנסות להודו.

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 2021 בסך של כ-698.1 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-477.1 מיליוני ש"ח אשתקד (עלייה של כ-46.3%) וסך של 1,200.6 מיליוני ש"ח בשנת 2019.

להסברים אודות שינויים בהכנסות הפעילות המלונאית כאמור, ראה סעיף 22'(1) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) להלן.

7.1.2 החברה מודדת את רווחיות הפעילות המלונאית לפי הרווח התפעולי לפני פחת ומימון (EBITDA). בשנת 2021 הסתכם הרווח התפעולי לפני פחת ומימון של הפעילות המלונאית בסך של כ-95.9 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-23.3 מיליוני ש"ח בשנת 2020 ולעומת סך של כ-294.1 מיליוני ש"ח בשנת 2019.

לפרטים בדבר ההסברים לשינויים ברווחיות כאמור, ראה סעיף 22'(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. החל משנת 2020 התנועה לישראל ומישראל הוגבלה על ידי הממשלות בישראל ובעולם כולו עקב המגפה הכלל עולמית של נגיף הקורונה ולכן התיירות הנכנסת בשנת הדוח ובשנה הקודמת לה היתה מועטה.

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 הקריטיים 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 מקורן 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 המלונאית⁵ באלפי שקלים חדשים בגין האגפים האמורים:

2019		2020		2021		
%	הכנסות	%	הכנסות	%	הכנסות	האגף
73	869,835	67	319,498	71	496,820	חדרים
23	279,948	27	132,262	24	169,510	מזון ומשקאות
4	50,824	6	25,336	5	31,807	שירותים אחרים ⁶
100	1,200,607	100	477,096	100	698,137	סה"כ

⁵ הכנסות הפעילות המלונאית לא כוללות את ההכנסות של מלון בניהול.

⁶ שירותים אחרים כוללים בעיקר: ספא, טלפון, כביסה, שכירות וכו'.

גילוי מצרפי בנוגע להכנסות ו-EBITDA מנכסים זהים:

7.6.2

להלן יפורטו נתונים אודות סך ההכנסות וה-EBITDA של כלל מלונות החברה שהיו פעילים בשנים 2019 - 2021, לא כולל מלונות חדשים ו/או מלונות שנערכו בהם שינויים פיזיים מהותיים בתקופה האמורה:

2019	2020	2021	
1,062,495	424,320	584,190	הכנסות
256,000	14,079	52,270	EBITDA

7.6.3 גילוי מצרפי בנוגע למלונות החברה לפי שיעור EBITDA:

שיעור תפוסה ממוצעת (%)			Capex ⁸ (אלפי ש"ח)			REVPAR ⁷ (ש"ח)			EBITDA (אלפי ש"ח)			הכנסות (אלפי ש"ח)			מספר מלונות			קבוצת מלונות
2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2010	2021	2019	2020	2021	
76	21	71	25,743	28,532	11,926	791	173	732	144,832	(64,828)	82,499	524,885	126,146	329,165	4	6	3	מלונות שה- EBITDA של כל אחד מהם מהווה למעלה מ- 10% מסך ה- EBITDA של החברה
67	54	44	297,812	10,315	18,917	431	202	202	149,266	88,137	13,410	675,722	350,950	368,972	14	12	15	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 ממוצעת (%)			REVPAR (ש"ח)			EBITDA (אלפי ש"ח)			הכנסות (אלפי ש"ח)			מספר מלונות			אזור
2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	
72	59	43	644	186	164	108,140	2,148	(17,800)	365,208	121,605	104,047	4	4	4	ירושלים
83	45	71	700	356	732	58,111	2,670	82,499	296,417	171,710	329,165	3	3	3	אילת
73	58	66	614	178	147	47,163	(10,957)	(13,637)	247,529	88,350	70,978	3	3	3	תל אביב
59	24	30	345	110	269	80,684	29,448	44,847	291,453	95,431	193,948	8	8	8	אחר ⁹

⁷ REVPAR ("הכנסה ממוצעת לחדר פנוי") - היחס בין סך ההכנסות מחדרים לבין סך כל החדרים הזמינים במלון.

⁸ הוצאות חוניות המשמשות לרכישה, תיקון, שדרוג.

⁹ יתר מלונות הקבוצה.

7.7 לקוחות

הכנסות הפעילות המלונאית נובעות מלקוחות רבים ומפלחי שוק מגוונים ובהם תיירים מחו"ל, נופשים ישראלים ואנשי עסקים, קבוצות ובודדים וכן אורחים בכינוסים מקצועיים.

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, Booking, Travelocity).

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 75 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 וחץ), 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 תיירות 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.

החברה מצויה בתהליך של הטמעת תוכנה לניהול תשואה.

בשנת 2021 קבעה החברה שמחירי קבוצות תיירות נכנסת, לשהייה החל ממרץ 2022, יהיו בשקלים וכך גם לגבי מחירוני אנשי עסקים מחו"ל.

אתר האינטרנט של הרשת www.danhotels.com - נכון למועד הדוח, אתר האינטרנט של הרשת הינו בשתי שפות- עברית ואנגלית. 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, Youtube ו-Instagram. 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. בשנת 2021 הושקה תכנית "CASH DAN" המאפשרת צבירת נקודות שוות ערך כספי אשר ניתן לממש בכל זמן ובכל מלון. מועדון E-DAN מציע לחברי המועדון חבילות ייחודיות אשר משווקות באמצעות הדואר האלקטרוני. המועדון מטפח נאמנות לקוחות חוזרים ומשמש כלי להתאמת חבילות אירוח ותוכן ייחודיות.

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 ("LHW") 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.

בשנת 2022 נחתם הסכם עם LHW לייצוג מלון דן תל-אביב בנוסף למלון המלך דוד בירושלים. **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.

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 התקופתית 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 ישרוטל, רשת פתאל, רשת VERT וישראל קנדה; בתי מלון הפועלים תחת זכיונות או שמות מותג בין לאומיים כגון: הילטון, וולדורף אסטוריה, שרתון, אינטרקונטיננטל, ריץ קרלטון וקמפינסקי 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".

בשנת 2020 עם התפרצות מגפת הקורונה, הרשת התאימה את תוכנית השיווק שלה למציאות החדשה. בנוסף, הרשת עשתה ועושה מאמצים שיווקיים שונים אל מול האורחים הישראלים לאור העובדה שהתיירות הנכנסת פחתה באופן משמעותי.

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 והמצויים באיזור הגיאוגרפי של המלון.

המלון בהודו מתמודד עם התחרות בענף, בין היתר, ע"י פנייה ישירה ללקוחות פוטנציאליים המצויים בקרבה גאוגרפית למלון. על מנת שהמלון יוכל להתחרות בצורה מיטבית עם הרשתות הבינלאומיות, נבדקת האפשרות להתקשר לרשת בינלאומית.

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. בשנים 2020 ו- 2021 לעונתיות הנ"ל לא היתה השפעה על הכנסות מגזר השירות המלונאי לאור משבר הקורונה.

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.

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

ינואר- מרס 2020	אפריל - יוני 2020	יולי - ספטמבר 2020	אוקטובר- דצמבר 2020	ינואר- מרס 2021	אפריל - יוני 2021	יולי - ספטמבר 2021	אוקטובר- דצמבר 2021	
174,999	62,124	178,910	61,063	71,748	184,118	260,095	182,176	הכנסות משירותים
138,968	48,368	110,778	56,267	66,549	128,046	158,014	126,184	עלות השירותים
36,031	13,755	68,132	4,796	5,199	56,072	102,081	55,992	רווח גולמי
41,495	13,375	24,602	19,933	19,700	29,452	33,085	41,198	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(5,464)	380	43,530	(15,137)	(14,501)	26,620	68,996	14,794	רווח (הפסד) תפעולי לפני פחת ומימון
31,205	32,781	31,903	31,092	30,196	29,561	28,904	28,070	פחת והפחתות
(36,669)	(32,401)	11,627	(46,229)	(44,697)	(2,941)	40,092	(13,276)	רווח (הפסד) תפעולי

7.11 כושר ייצור

התפוסה השנתית הממוצעת במלונות הרשת בשנת 2021 הייתה 50% (2020) 44%, 2019 - 69.8%). להשפעת משבר הקורונה על תוצאות הפעילות, ראה סעיפים 6.1, 7.13.1, 7.16 ו- 8.1.

7.11 א' רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש

הרכוש הקבוע של תחום הפעילות הוא בעיקרו מלונות הרשת, אשר מסתכם ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ- 1,691.4 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי פחת שנצבר, מענקי השקעה וירידת ערך). נכסי זכות שימוש המיוחסים לרכוש הקבוע מסתכמים ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ- 250.7 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 בשבעה עשר בתי המלון של הרשת, הממוקמים ברחבי הארץ מצפת ועד אילת ובהודו, ובהם כ- 4,767 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").

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

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 שעבודים ראה באור 16 לפרק ג' (הדוחות הכספיים המאוחדים) להלן. לפירוט נוסף בנושא הרכוש הקבוע ראה באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

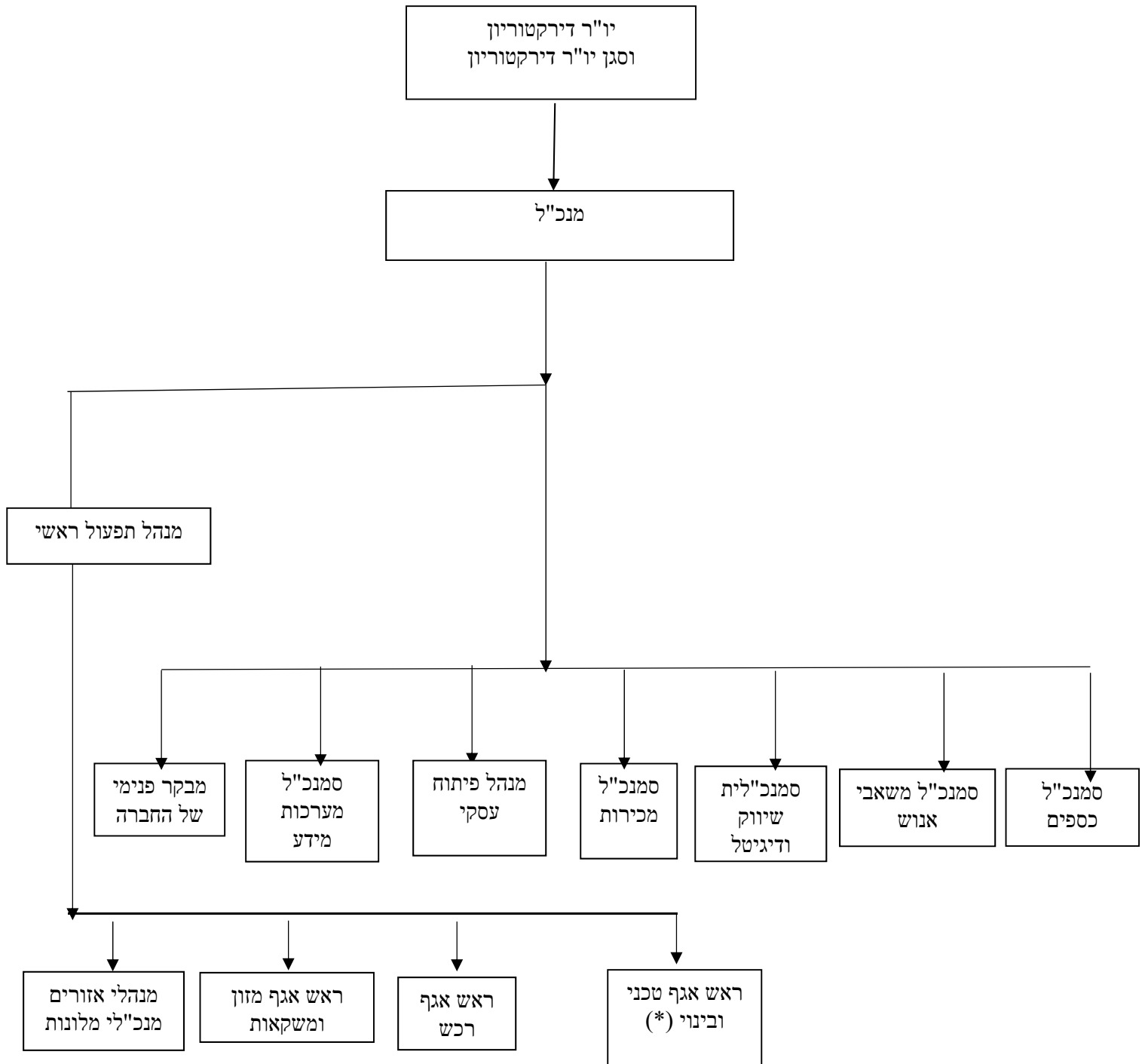
7.12 נכסים לא מוחשיים

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:



(*) נכון להיום מנהל תפעול ראשי ממלא מקום ראש אגף טכני ובינוי.

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

שנת 2020		שנת 2021		
מספר עובדים	מספר משרות מלאות	מספר עובדים	מספר משרות מלאות	
92	62	124	75	משרד ראשי (הנהלה, כספים, כ"א, שיווק, בינוי, מינהלה)
1,976	1,379	2,557	1,852	בתי מלון
2,068	1,441	2,681	1,927	סה"כ עובדים

* הפירוט כולל את עובדי החברה בלבד.

** 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- 250 עובדי חברות כח אדם במלונות החברה, כ- 54 עובדים (בהיקף משרות משתנה) בשותפות טרקליני אח"מ, מפעילת טרקליני הנוסעים בנתב"ג וכ- 163 עובדים (בהיקף משרות משתנה) במלון בבנגלור, הודו.

לאור השפעות נגיף ה- COVID 19 (וירוס קורונה) פעלה החברה בשנת 2020 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). לאחר סיומו של הסגר בפברואר 2022 ועם פתיחת בתי המלון, החברה הגדילה את מצבת כוח האדם באופן שתואם את הפעילות העסקית.

7.13.2 תיאור הסכמי העסקה¹⁰

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. תוספת שכר אחרונה בשיעור 2.5% שולמה בשכר ינואר 2020. לפי שעה, תנאי ההסכם הקיבוצי מוארכים באופן אוטומטי וחלו גם בתקופת הדוח ולמועד זה, יחולו גם בשנת 2022.

7.13.3 נושאי משרה בתאגיד

לפירוט בדבר נושאי משרה בכירה בחברה, ראה תקנות 26 ו-26א בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) להלן.

ביום 31 בינואר 2022, מר רונן ניסנבאום חדל לכהן כמנכ"ל החברה וביום 1 בפברואר 2022 החל לכהן בתפקיד מר שלמה טחן. לפרטים נוספים ראו בפרק ד' להלן.

¹⁰ הנתונים אודות הסכמי העסקה בהודו אינם מהותיים.

להערכת החברה, אין לה תלות בשום עובד מעובדיה או בנושאי המשרה בה.
 לחברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה- לפרטים, ר' דיווחים מיידיים מיום 14 באוקטובר, 2020, מס' אסמכתא 2020-01-112131, 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 ולחברות מגזר ההסעדה, ראו גם סעיף 10.4 להלן, 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 2021:

שנת 2021	
55	מספר ימי אשראי לקוחות ממוצע
95,367	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 2021:

שנת 2021	
62	מספר ימי אשראי ספקים ממוצע
63,598	היקף אשראי ספקים ממוצע (באלפי ש"ח)

פעילות הרשת ממומנת מהון, מהלוואות בנקאיות ומאשראי ספקים לזמן קצר. ליום 31 בדצמבר, 2021 הסתכמו יתרות האשראי כדלקמן: הלוואות לזמן ארוך בכ- 387,376 אלפי ש"ח, אשראי לזמן קצר, לרבות חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, בכ- 457,933 אלפי ש"ח ואשראי ספקים בכ- 62,717 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 SOFER בתוספת מרווח (שיעור הריבית המשוקללת ליום 31 בדצמבר, 2021 הינו 0.74%). טווח שיעור הריבית בשנת 2021 הינו 1.7% - 0.74%. שיעור הריבית המשוקללת בסמוך למועד הדוח הינו 0.78%.

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, 2021 הינו 1.62%). טווח שיעור הריבית בשנת 2021 הינו 2.15%-1.49%. שיעור הריבית המשוקללת בסמוך למועד הדוח הינו 1.79%.

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, 2021 הינו 0.65%). טווח שיעור הריבית בשנת 2021 הינו 1.3%-0.63%. שיעור הריבית המשוקללת בסמוך למועד הדוח הינו 0.62%.

הלוואות שקליות לזמן ארוך נושאות ריבית משתנה בשיעור פריים בתוספת מרווח (שיעור הריבית המשוקללת ליום 31 בדצמבר, 2021 הינו 2.22%). טווח שיעור הריבית בשנת 2021 הינו 2.35% - 1.6%. שיעור הריבית המשוקללת בסמוך למועד הדוח הינו 2.22%.

הלוואות שקליות לזמן ארוך נושאות ריבית קבועה בשיעור שבין 3.1%-1.24%.

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 041178-01-2019 (מידע זה מהווה הכללה על פרק ההפניה).

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

כל אחד מבתי המלון של הרשת חייב ברישיון עסק מהרשות המקומית הרלוונטית. נכון למועד הדוח, לכל בתי המלון של הרשת קיים רישיון עסק תקף. במסגרת מכירת חבילות אירוח ולינות למלונות הרשת, החברה מבצעת עסקאות מכר מרחוק לפיכך כפופה לחוק הגנת

הצרכן, תשמ"א 1981. בנוסף, על פעילות בתי המלון בישראל חלים הוראות חוק שירותי תיירות, התשל"ו – 1976, והתקנות על פיו, לפיכך, חלים גם על פעילות בתי המלון של החברה.

7.19 הסכמי שיתוף פעולה

החברה שותפה בשותפות טרקליני אח"מ, בה חלקה של החברה הינו 50%. השותפות מנהלת ומפעילה חמישה 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. התמלוגים לשנים 2020 ו- 2021 הותאמו עקב הגבלות הקורונה.

בשנת 2018, השותפות קיבלה להפעלה טרקלין נוסף ורשות שדות התעופה האריכה את תקופת ההפעלה לתקופה נוספת.

לפרטים אודות השפעת נגיף הקורונה על השותפות ראה באור 1 ג.3 בדוח הכספי.

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.

לפרטים אודות השפעת נגיף הקורונה על השותפות ראה באור 1 ג.2 בדוח הכספי.

כמו כן, החברה שותפה בשותפות שתפעיל את מתחם הקרולינות של עיריית אילת והחברה הכלכלית אילת, שיכלול מתחם אוהלים וגלמפינג יוקרתי. בנוסף, המתחם יציע נווה מדבר, פעילות ספורט ימי, מתחם מרכזי עם אזורי אוכל, הופעות וכו'.

7.20 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.

7.21 דיון בגורמי סיכון

הפעילות המלונאית בישראל חשופה לסיכונים העיקריים הבאים:

7.21.1 **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.

7.21.2 **העלאת שכר המינימום**

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

7.21.3 **ביטול הטבות מס באילת**

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

7.21.4 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.

7.21.5 עלייה בשיעורי הריבית

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

7.21.6 סיכוני 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.

7.21.7 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:

7.21.8 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.

7.21.9 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:

7.21.10 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.

השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
הידרדרות משמעותית ארוכת טווח במצב הביטחוני בישראל ובאזור	עלייה בשיעורי הריבית	העתקת מקום פעילות של חברות הנמצאות בפארק טכנולוגי מודרני בבנגלור, הודו	סיכוני מקרו
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 מגפת הקורונה והשפעתו ראה סעיף 6.1 לעיל.

8. פעילות ההסעדה

8.1 פעילות ההסעדה מבוצעת על ידי עידית, חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, וטיב וטעים חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של עידית. עידית וטיב וטעים פועלות בשוק המוסדי ומעניקות שירותים לחברות וארגונים מובילים במשק ביניהם קבוצת אדמה, קבוצת אלביט (שלמיטב ידיעת החברה, הינה בשליטת בעל השליטה בחברה), רפאל, קמ"ג, קבוצת שטראוס, אירונאוטיקס, HP, תדיראן ועוד.

השפעת נגיף הקורונה בשנת הדוח

במהלך שנת 2021 מגיפת הקורונה המשיכה להשפיע על פעילות ההסעדה ועדיין קיימת השפעה לרעה על הכנסות פעילות ההסעדה בשנת הדוח. השפעה זו מקורה בעיקר עקב צמצום כוח אדם אצל הלקוחות ומעבר לשיטת עבודה היברידית, דבר אשר הפחית את כמות המנות המכורות. חברות ההסעדה ממשיכות לנקוט צעדי התייעלות שונים על מנת לצמצם את ההשפעה האמורה, בין היתר באמצעות הקטנת עלויות שונות והתאמת השירותים למצב הקיים.

בשנת 2021 הסתיימה פעילות ההסעדה של עידית במשרד הביטחון אשר במשך שנים רבות היווה לקוח עיקרי. במהלך חמשת השנים שחלפו הקבוצה הרחיבה את פעילותה בקרב לקוחות עסקיים נוספים.

8.2 מידע כספי לגבי פעילות ההסעדה

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

<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
296,756	270,748	273,135	הכנסות מחיצוניים
-	3,012	275	הכנסות מתחומי פעילות אחרים בתאגיד
296,756	273,760	273,410	סך ההכנסות
287,450	260,499	273,490	עלויות מיוחסות
9,306	13,261	(355)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
267,291	241,149	254,011	עלויות משתנות
20,159	19,350	19,479	עלויות קבועות
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
110,329	122,333	107,436	נכסים
111,145	114,112	99,849	התחייבויות

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

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 התייקרות שעלולה להתרחש ולכן קיימת חשיפה מסוימת לעלייה משמעותית במחירי המזון (שהיא התשומה העיקרית בפעילות ההסעדה) וכח אדם.

בשנת הדוח חלה עלייה חדה במחירי חומרי הגלם המשמשים את תעשיית המזון. מחירי המזון העולמיים הגיעו לרמת הגבוהה ביותר מזה למעלה מעשור לאחר שזינקו בשנה האחרונה ביותר מ- 30%. מנגנוני ההצמדה הקבועים בהסכמי ההתקשרות, לא נתנו פיצוי מלא לעלייה זו.

לגבי רווחיות המגזר, ראו גם סעיף 2 ב (2) בדוח הדירקטוריון לשנת 2022.

10. תיאור פעילות ההסעדה

10.1 מידע בדבר גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות ההסעדה הינם, בין היתר, התאמת ההוצאות להכנסות, שמירה על איכות השירות, המוצר ושביעות רצון גבוהה מצד הלקוח 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 הזכייה לצד המחירים.

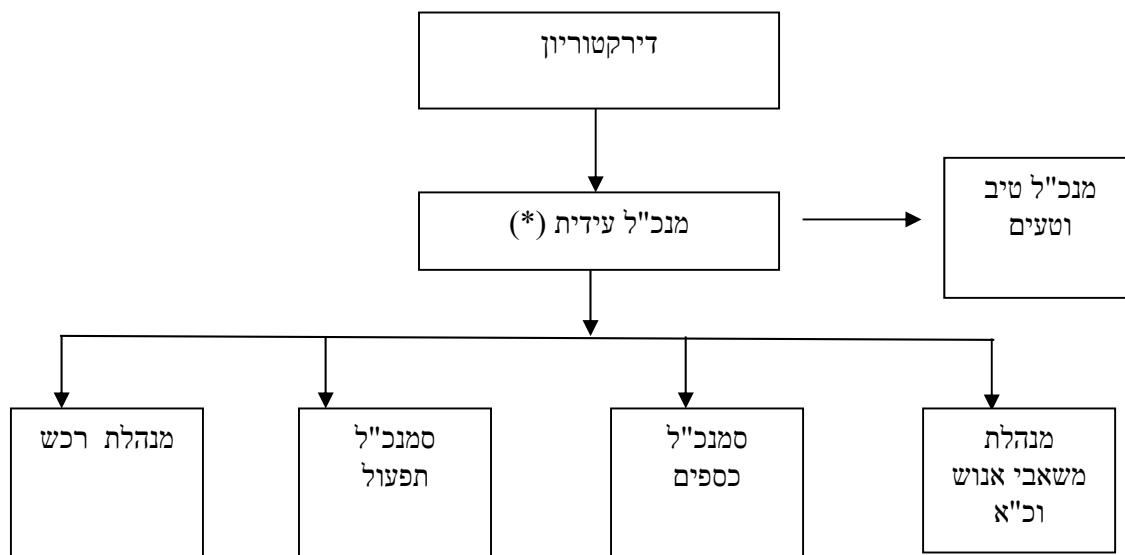
להערכת החברה, חסם יציאה קיים במכרזים בהם החברה זכתה למספר שנים ללא אפשרות יציאה מוקדמת.

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 הדוח נמכרה חברת שולץ, אשר היתה בבעלות קרן אייפקס, ולאחר שהפכה לחדלת פרעון, לחברת פוד האוס בבעלות של אורן שולץ, ממשפחת המייסדים.

10.4 הון אנושי

לפניכם תרשים המבנה הארגוני תחום ההסעדה:



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

בפעילות ההסעדה מועסקים כ- 702 עובדים (בהיקף משרות משתנה) (בשנת 2020 - 1,000 עובדים) מרביתם עובדי תפעול, מתוכם הנהלת עידית וטיב וטעים מונה כ- 309 עובדים ובהם מנכ"ל עידית והצוות הניהולי הכפוף לו.

לאחר תאריך הדוח, ביום 4 בינואר 2022 חתמו הסתדרות המזון והפרמצבטיקה ולשכת המסחר על הסכם קיבוצי כללי בענף ההסעדה לתקופה של ארבע שנים. הסכם זה יכנס לתוקף החל ממתן צו הרחבה על ידי משרד הכלכלה. ההסכם יחול על מעסיקים שעיסוקם במתן שירות בתחום ההסעדה למוסדות וגופים, פרטיים או ציבוריים. ההסכם יחול על כל עובדי חברות ההסעדה שעובדים אצל מזמיני שירות, למעט עובדי הנהלה ועובדי מטה. ההסכם כולל חמש פעימות, שמועדן יקבע בהתאם למועד פרסום צו ההרחבה. להערכת החברה, ההסכם הקיבוצי אינו בעל השפעה מהותית על פעילות מגזר ההסעדה.

- 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, 2021 הסתכמו יתרות האשראי כדלקמן: אשראי ספקים בסך של כ- 47.2 מיליוני ש"ח, אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי בסך של 4 מיליוני ש"ח, אשראי מתאגיד בנקאי לזמן ארוך בסך של כ- 7 מיליוני ש"ח ושטר הון בסך כ- 15.6 מיליוני ש"ח (אינו נושא ריבית ואינו נוקב מועד פירעון).
- כמו כן, החברה ערבה להתחייבויות עידית עד לסך של 34 מיליוני ש"ח, וזאת באמצעות מתן ערבות בנקאית לעידית בסכום של 25 מיליוני ש"ח וסכום של 9 מיליוני ש"ח שניתן לטיב וטעים ישירות.
- במהלך שנת הדוח הוחזרו על ידי חברות פעילות ההסעדה הלוואות בערבות מדינה בסך כולל של כ- 12.5 מיליוני ש"ח וניטלה על ידי עידית הלוואה בערבות מדינה בסך כולל של 7 מיליוני ש"ח. ההלוואה הינה ל- 5 שנים ונושאת ריבית בשיעור של פריים פלוס 1.5%. בשנה הראשונה הריבית משולמת על ידי המדינה.
- 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 חמור 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.

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 מזון ובעלות 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 2021

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של מלונות דן בע"מ (להלן: "החברה" והחברות הבנות שלה יחד להלן: "הקבוצה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 (להלן גם: "שנת הדוח").

החל מהרבעון הראשון של שנת 2020, פרצה מגיפה כלל עולמית עקב נגיף הקורונה אשר משפיעה מהותית לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה, הן מבחינת ההכנסות והן מבחינת הרווחיות התפעוליות והרווח לשנה. נכון למועד הדיווח, נרשמת התאוששות בשוק התעופה והתיירות הן לחג הפסח והן לחודשי הקיץ, ככל וההקלות בכניסת תיירים לישראל ימשיכו.

בחודשים ינואר - פברואר 2021 מדינת ישראל הייתה בסגר שלישי מהודק אשר במסגרתו, בין היתר, נסגרו בתי המלון במדינה. כתוצאה ממצע החיסונים הנרחב במדינה ובהמשך למתווה היציאה מהסגר ומתווה "התו הירוק", במהלך חודש מרס 2021 החלו בתי המלון של הרשת להיפתח בהדרגה.

כמו כן, בתקופת הדוח, ישראל נמצאה בגל חמישי בעקבות התפשטות ווריאנט חדש של נגיף הקורונה, ה- "אומיקרון". המגבלות שהוטלו אינן כוללות הגבלות מהותיות על המשק. בנוסף, המבצע לחיסוני קורונה הורחב וניתנת מנת חיסון ("בוסטר") נוספת לישראלים שחצו את גיל 60. יצוין כי ניתן לראות התערבות ממשלתית נמוכה יותר ביחס לגלים קודמים.

נכון למועד הדיווח, כל מלונות הרשת פתוחים לקהל הרחב למעט מלון המעיין נצרת. מלון דן פנורמה תל אביב משמש לשיכון חולי ומבודדי נגיף הקורונה ובימים אלה משמש גם כחלופת מגורים לעולים חדשים/ למגיעים מאוקראינה. שיעור התפוסה הממוצעת בשנת 2021 היה 50% ובשנת 2020 - 44%.

לגבי הטבות ומענקים מהממשלה שהתקבלו בשנת הדוח ראו באור 1 ב' בדוח הכספי לשנת 2021. החברה נקטה בצעדים משמעותיים לצמצום הוצאותיה והתאמתן להכנסות בתקופה, ככל שניתן.

היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה, וגורמים כגון המשך התפשטות הנגיף או עצירתה עלולים להשפיע על החברה, נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת נגיף 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 וב ישראל בנושא ובוחנת את ההשלכות על פעילותה.

הערכות החברה שלעיל ביחס להשפעות משבר הקורונה על פעילותה של החברה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על אומדנים ותחזיות של החברה, אשר התממשותן אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. אי התממשות הערכות החברה עשויות להתרחש לאור החמרת התפשטות הנגיף ו/או התארכות או החמרת ההגבלות שהוטלו על ידי הממשלה.

EXECUTIVE OFFICE

Internet site: www.danhotels.com E-m:



הנהלת החברה

danhotels.com

אגף כספים הירקון 111 תל-אביב FAX 972-3-5204065 טל 972-3-5203980 63571
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

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, 2021 הסתכמה בכ- 1,970.2 מיליוני ש"ח שהם כ- 78.4% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי, מתוך הסכום הנ"ל נכסי זכות שימוש הינם בסך של כ- 258.4 מיליוני ש"ח. (ליום 31 בדצמבר, 2020 הסתכמה העלות המופחתת בסך של כ- 2,081.1 מיליוני ש"ח מתוכם נכסי זכות שימוש בסך של כ- 275.8 מיליוני ש"ח).
במהלך תקופת הדוח נמכר מלון גני דן אשקלון שעלותו המופחתת ליום המכירה הסתכמה לסך של כ- 32.9 מיליוני ש"ח.

ב. ביום 31 בדצמבר, 2021 הסתכם ההון של החברה בכ- 1,033.8 מיליוני ש"ח שהם כ- 41.1% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי (ליום 31 בדצמבר, 2020 הסתכם ההון של החברה בכ- 1,013.7 מיליוני ש"ח).
השינוי בהון החברה בסך של כ- 20.1 מיליוני ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2020 נובע בעיקרו מהרווח לתקופת הדוח.

ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר, 2021 הסתכמו לסך של כ- 729.1 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 655.4 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2020. הגידול בסך של כ- 73.7 מיליוני ש"ח, נובע מגידול של כ- 30.3 מיליוני ש"ח בסעיף זכאים אחרים, מגידול של כ- 30.2 מיליוני ש"ח בסעיף ספקים, מגידול של כ- 9.8 מיליוני ש"ח בסעיף חלויות שוטפות של ההתחייבויות בגין חכירות, מגידול בסך של כ- 4.3 מיליוני ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנגד קיטון של כ- 0.9 מיליוני ש"ח במס הכנסה לשלם.

הגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 4.3 מיליוני ש"ח, נובע בעיקר מגידול בחלויות השוטפות בסך של כ- 95.6 מיליוני ש"ח (מתוכו סך של 80 מיליוני ש"ח נפרע במרס 2022), בניכוי קיטון בהלוואות לזמן קצר בסך של כ- 91.3 מיליוני ש"ח.

הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר, 2021 עומד על סך של כ- 417.9 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 296.3 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2020. הגידול בסך של כ- 121.6 מיליוני ש"ח, נובע מעלייה ביתרת פקדונות בתאגידים בנקאיים בסך של 80 מיליוני ש"ח, מעלייה ביתרת חיובים אחרים בסך של כ- 77 מיליוני ש"ח, מתוכו סך של כ- 75 מיליוני ש"ח תמורה לקבל עבור מכירת מלון גני דן אשקלון, מעלייה ביתרת לקוחות בסך של כ- 64.2 מיליוני ש"ח, מגידול ביתרת מלאי מזון ומשקאות בסך של כ- 3.3 מיליוני ש"ח ומגידול ביתרת מס הכנסה לקבל בסך של כ- 0.6 מיליוני ש"ח, זאת בקיטון ביתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 103.5 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- 311.2 מיליוני ש"ח, הממומן על ידי אשראי לזמן קצר והחלויות 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 נפטון אילת.¹

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

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, 2021 הסתכמו לסך של כ- 392.9 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 453.3 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2020. הקיטון בסך של כ- 60.4 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מפירעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 100.6 מיליוני ש"ח, מגידול בחלויות השוטפות בסך של כ- 95.6 מיליוני ש"ח, משחיקת הלוואות לזמן ארוך במטבע חוץ בסך של כ- 1.2 מיליוני ש"ח וזאת בקיזוז נטילת הלוואות בסך של כ- 137 מיליוני ש"ח.

2. תוצאות הפעולות

א. להלן פירוט תמצית תוצאות הפעולות של הקבוצה (*) בחלוקה שנתית ורבעונית לשנים 2021 ו- 2020 (אלפי שקלים חדשים):

ינואר-מרץ 2020		אפריל-יוני 2020		יולי-ספטמבר 2020		אוקטובר-דצמבר 2020		ינואר-דצמבר 2020		
250,955	139,146	122,226	254,481	241,942	320,972	132,721	256,673	747,844	971,272	הכנסות משירותים
(1,185)	(12,103)	8,185	30,115	47,056	68,331	(9,604)	16,863	44,452	103,206	רווח (הפסד) תפעולי לפני פחת ומימון
(33,244)	(31,988)	(34,792)	(31,522)	(33,810)	(30,824)	(33,016)	(29,774)	(134,862)	(124,108)	פחת והפחתות
(47,988)	(2,949)	-	-	-	-	2,350	5,508	(45,638)	2,559	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
(4)	-	(187)	3,021	15	25	15,900	67,614	15,724	70,660	הכנסות (הוצאות) אחרות
(19,136)	(11,135)	(5,223)	(5,330)	(3,018)	(4,944)	2,226	(2,401)	(25,151)	(23,810)	הוצאות מימון, נטו
11,729	13,877	6,012	(986)	(2,520)	(8,644)	2,859	(17,299)	18,080	(13,052)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
(90,431)	(44,392)	(27,519)	(4,370)	6,952	25,562	(18,196)	41,002	(129,194)	17,802	רווח (הפסד) לתקופה (*) על פרטים נוספים בעניין מגזרי פעילות ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.

ב. להלן השינויים העיקריים בתוצאות העסקיות של החברה, לעניין השפעת נגיף הקורונה על התוצאות ראה ברישא של הדוח:

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

הכנסות

(1)

הכנסות הקבוצה בשנת 2021 הסתכמו לסך של כ- 971.3 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 747.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה כ- 29.9%).

ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמו הכנסות הקבוצה לסך של כ- 256.7 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 132.7 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (עלייה של 93.4%).

הכנסות הפעילות המלונאית בשנת 2021 הסתכמו לסך של כ- 698.1 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 477.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 46.3%).

ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמו הכנסות הפעילות המלונאית בכ- 182.2 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 61.1 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (עלייה של כ- 198.2%).

בשנת הדוח חל סגר בחודשים ינואר-פברואר 2021 לעומת שנת 2020 בהם הסגרים היו בין החודשים מרץ-מאי וספטמבר-דצמבר.

הכנסות פעילות מגזר ההסעדה בשנת 2021 הסתכמו לסך של כ- 273.4 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 273.8 מיליוני ש"ח בשנת 2020.

ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכמו הכנסות פעילות מגזר ההסעדה לסך של כ- 74.6 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 71.8 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (עלייה של כ- 3.9%).

רווחיות המגזרים

(2)

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

בשנת 2021 הסתכם הרווח התפעולי לפני פחת ומימון של הפעילות המלונאית בסך של כ- 95.9 מיליוני ש"ח (שיעור של כ- 13.7%) לעומת סך של כ- 23.3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (שיעור של כ- 4.9%).

ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכם הרווח התפעולי לפני פחת ומימון של הפעילות המלונאית לסך של כ- 14.8 מיליוני ש"ח לעומת הפסד תפעולי לפני פחת ומימון בסך של כ- 15.1 מיליוני ש"ח ברבעון הרביעי אשתקד. הגידול ברווחי מגזר המלונאות נובעים מהגידול בהכנסות המגזר.

דירקטוריון החברה והנהלתה בוחנים את רווחיות מגזר ההסעדה לפי רווח לפני מסים על הכנסה.

בשנת 2021 הסתכם ההפסד לפני מסים על הכנסה לסך של כ- 0.8 מיליוני ש"ח לעומת רווח לפני מסים על הכנסה בסך של כ- 12.6 מיליוני ש"ח בשנת 2020. הרווחיות לפני מס בשנת 2020, הושפעה מגמר חשבון עם לקוח ומקבלת מענקים חד פעמיים מהמדינה עקב השפעת נגיף הקורונה. בנוסף, בשנת 2021 עידית יצאה מפעילות ההסעדה בבסיסי צה"ל, דבר שהשפיע על הרווחיות לשלילה.

ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכם הרווח לפני מסים על הכנסה לסך של כ- 0.3 מיליוני ש"ח לעומת רווח לפני מסים על הכנסה בסך של כ- 3.8 מיליוני ש"ח ברבעון הרביעי אשתקד. ברבעון האחרון של שנת 2020 התקבלו מענקים חד פעמיים מהמדינה עקב השפעת נגיף הקורונה.

(3) מימון

בשנת 2021 היו לקבוצה הוצאות מימון, נטו בסך של כ- 23.8 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות מימון, נטו בסך של כ- 25.2 מיליוני ש"ח בשנת 2020.

הוצאות המימון נבעו מהוצאות ריבית ואחרות בסך של כ- 25.7 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 30.8 מיליוני ש"ח בשנת 2020. הוצאות הריבית בשנת 2021 הינם כ- 15.9 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 19.3 מיליוני ש"ח בשנת 2020. הוצאות מימון אחרות קטנו מסך של כ- 1.9 מיליוני ש"ח לסך של כ- 1.1 מיליוני ש"ח.

בנוסף, בהוצאות המימון נרשמו הכנסות הפרשי שער בסך של כ- 1.9 מיליוני ש"ח לעומת הכנסות הפרשי שער בסך של כ- 5.7 מיליוני ש"ח בשנת 2020.

לקבוצה נבעו הכנסות מהפרשי שער בגין יתרות צמודות דולר ארה"ב, ובעיקר הלוואות לזמן קצר וארוך, בסך של כ- 7.4 מיליוני ש"ח לעומת הכנסות מהפרשי שער בסך של כ- 16.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הפרשי שער אלה נבעו מתיסוף של הש"ח לעומת הדולר ארה"ב בשיעור של כ- 3.3% בשנת 2021 (תיסוף של הש"ח לעומת דולר ארה"ב בשיעור של כ- 7% בשנת 2020).

מנגד, החברה רשמה הוצאות מהפרשי תרגום בגין הלוואות לחברות מוחזקות בחו"ל בסך של כ- 5.5 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות מהפרשי תרגום בגין הלוואות לחברות מוחזקות בחו"ל בסך של כ- 10.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וזאת עקב החלשות הרופי לעומת הש"ח בשנת 2021.

ברבעון הרביעי לשנת 2021 היו לקבוצה הוצאות מימון נטו בסך של כ- 2.4 מיליוני ש"ח לעומת הכנסות מימון נטו בסך של כ- 2.2 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות המימון נבעו מהוצאות ריבית ואחרות בסך של כ- 6.2 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 7.2 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות הריבית ברבעון הרביעי של שנת 2021 הינם כ- 4.2 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 4.8 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מימון אחרות קטנו מסך של כ- 2.4 מיליוני ש"ח לסך של כ- 2 מיליוני ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2021. בנוסף בהוצאות המימון נרשמו הכנסות הפרשי שער בסך של כ- 3.8 מיליוני ש"ח לעומת הכנסות מהפרשי שער בסך של כ- 9.4 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

לקבוצה נבעו הכנסות מהפרשי שער בגין יתרות צמודות דולר ארה"ב, ובעיקר הלוואות לזמן קצר וארוך, בסך של כ- 8.1 מיליוני ש"ח לעומת הכנסות מהפרשי שער בסך של כ- 16.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הפרשי שער אלה נבעו מתיסוף של הש"ח לעומת הדולר ארה"ב בשיעור של כ- 3.7% ברבעון הרביעי של שנת 2021 (תיסוף של הש"ח לעומת הדולר ארה"ב בשיעור של כ- 6.6% ברבעון הרביעי של שנת 2020).

מנגד, החברה רשמה הוצאות מהפרשי תרגום בגין הלוואות לחברות מוחזקות בחו"ל בסך של כ- 4.4 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות מהפרשי תרגום בגין הלוואות לחברות מוחזקות בחו"ל בסך של כ- 6.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וזאת עקב החלשות הרופי לעומת הש"ח בתקופת הדוח.

עונתיות (4)

בפעילות מגזר השירות המלונאי של הקבוצה ניכרת מגמת עונתיות, המאופיינת בכך שמחזורי ההכנסות של הרבעונים הראשון והרביעי של השנה נמוכים ממחזורי ההכנסות של הרבעונים השני והשלישי. כמו כן, לעיתוי חגי ישראל יכולה להיות השפעה על העונתיות האמורה. בשנת הדוח ובשנה הקודמת העונתיות הנ"ל לא באה לידי ביטוי עקב השפעת נגיף הקורונה.

נזילות 3.

במהלך שנת 2021 נבעו לקבוצה עודפי מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ- 93.3 מיליוני ש"ח; מזומנים אלו ביחד עם התמורה ממימוש רכוש קבוע וביחד עם יתרת המזומנים ושווי המזומנים לתחילת תקופה שימשו להשקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה במהלך התקופה בסך של כ- 48.9 מיליוני ש"ח, להשקעה בפקדונות בתאגידים בנקאיים בסך של כ- 80 מיליוני ש"ח, לפרעון התחייבויות בגין חכירות בסך של כ- 37.8 מיליוני ש"ח ולפירעון אשראי נטו בסך של כ- 55 מיליוני ש"ח.

מקורות המימון 4.

- א. ההון של החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 הסתכם בסך של כ- 1,033.8 מיליוני ש"ח.
- ב. הלוואותיה של הקבוצה מתאגידים בנקאיים נכון ליום 31 לדצמבר, 2021 כוללות הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 392.9 מיליוני ש"ח, חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 192.5 מיליוני ש"ח והלוואות לזמן קצר בסך של כ- 270.8 מיליוני ש"ח.
- ג. לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 65.9 מיליוני ש"ח, כ- 50 מיליוני ש"ח מתוכם מוחזקים כפקדונות לזמן קצר.
- ד. לחברה פקדונות בתאגידים בנקאיים בסך של כ- 80 מיליוני ש"ח עד מרס 2022.

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 ומיידיים), התש"ל – 1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"), 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,

וכי"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 קבלה 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, רכושה 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 תיחשבנה כעסקה אחת לצורך בחינת זניחותן.

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, ובכלל 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, 2021.

מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון

7.

בטרם פרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, כנדרש בתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

8.

לחברה אין מדיניות קבועה בנושא מתן תרומות. ברוח תפיסתה למחויבות חברתית, בשנת 2021 החברה סייעה בעיקר לחוליות החלשות בחברה הישראלית. כמו כן, השקיעה החברה משאבים ותרמה למוסדות שונים, מוזיאונים וארגונים צדקה שונים. התרומות בשנת 2021 מסתכמות לסך של כ- 363 אלפי ש"ח.

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

9.

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 ודירקטור בלתי תלוי אחד. לפרטים אודות דירקטורים בלתי תלויים בחברה, ר' תקנה 26 לפרק ד' להלן.

גילוי בדבר מבקר פנימי:

10.

א. החל מיום 1 בינואר, 2021 המבקר הפנימי של החברה הינו מר ניר פורטל, רואה חשבון מוסמך, בוגר חשבונאות מטעם המכללה למינהל וכן בוגר במשפט (L.L.B) מטעם הקריה האקדמית אונו (להלן "המבקר הפנימי"). המבקר הפנימי פועל לשביעות רצון ועדת הביקורת. דיווחיו לוועדה כללו לפחות שני דיווחים חצי שנתיים מפורטים בכל תחומי הפעילות של החברה.

ב. **דרך המינוי -** ביום 9 בדצמבר 2020, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את מינויו של מר ניר פורטל כמבקר הפנימי של החברה, וזאת, בין היתר, לאור השכלתו, ניסיונו הרב, כישוריו והיכרותו עם החברה ופעילותה, לרבות פעילות מלונות החברה.

ג. 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.

ד. המבקר הפנימי הינו עובד החברה.

- ה. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו מנכ"ל החברה.
- ו. 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 שביצע 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.
- ז. פעילות הביקורת מבוצעת בחברה ובחברות הבנות בישראל³.
- ח. המבקר הפנימי של החברה מועסק בחברה במשרה מלאה אך ורק לצורך עבודת הביקורת הפנימית.
- ט. המבקר הפנימי ערך 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.
- י. 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.
- יא. במהלך חודש מרס 2021 ובחודש אוקטובר 2021 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 הדוחות התקיים דיון בוועדת הביקורת על הממצאים כאמור.
- יב. להערכת החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית הביקורת ראויים וסבירים ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.
- יג. התגמול למבקר הפנימי הוא בתשלום שכר חודשי. העלות השנתית של אגף הביקורת בשנת 2021 עומדת על סך של כ- 415 אלפי ש"ח. להערכת הדירקטוריון, אין בתגמול כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועית של המבקר הפנימי.

11. 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- 760 אלפי ש"ח בשנת 2021 ולסך של כ- 768.5 אלפי ש"ח בשנת 2020.

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

בנוסף, שכר רואה החשבון המבקר בגין שירותים אחרים בשנת 2021 הסתכם לסך של כ- 267.4 אלפי ש"ח ובשנת 2020 הסתכם לסך של כ- 259 אלפי ש"ח.

בשנת 2021 שולמו לרואי חשבון בחו"ל (בהודו - SRBA ובקפריסין - KPMG) סך של כ- 122 אלפי ש"ח בעבור שירותי ביקורת ומס שוטפים, בשנת 2020 שולמו סך של כ- 116 אלפי ש"ח.

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.

12.

פרטים הנדרשים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, בנוגע להערכת שווי מהותית:

1. זיהוי נושא ההערכה	The Den, Bangalore
2. עיתוי ההערכה	דצמבר 2021.
3. שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	149.5 מיליוני ש"ח.
4. שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	163 מיליוני ש"ח.
5. זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות:	
5.1. שם המעריך, השכלתו וניסיונו:	HVS ANAROCK, Hotel Advisory services pvt. ltd. Akash Datta 14 שנות ניסיון MBA in International Hospitality Management (Real Estate Finance) from IMHI ESSEC Paris, France Anuj Roperia 5 שנות ניסיון MBA in International Hospitality Administration from Ecole Hoteliere de Lausanne
5.2. תלות במזמין ההערכה	אין.
5.3. הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	אין.
6. מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	היוון תזרימי מזומנים (DCF).
7. ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, לרבות:	
7.1. שיעור ההיוון (או WACC)	13%
7.2. אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value)	57.2%
8. מועד ההתקשרות עם מעריך השווי	דצמבר 2021.
9. הסיבות שבעטיין הוזמנה הערכת השווי	סימני אזהרה בעקבות משבר נגיף הקורונה.
10. האם ניתנה הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף הערכת השווי לדוח זה	כן.
11. האם ישנן התניות לגבי שכר הטרחה ומה מידת השפעתן על תוצאות הערכת השווי	אין.

13. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. בהמשך להודעתו של מר רונן ניסנבאום, ביום 31 בינואר 2022 חדל מר ניסנבאום לכהן בתפקידו כמנכ"ל החברה עקב עזיבתו בנסיבות משפחתיות. לפרטים נוספים, ראו דיווח של החברה מיום 31 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 074185-01-2021) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). ביום 1 בפברואר 2022 החל לכהן מר שלמה טחן כמנכ"ל החברה.

ב. ביום 8 במרץ 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אישור מחדש של מתן כתב פטור מאחריות לנושאי משרה בחברה הנמנים על בעל השליטה בחברה וקרוביו, לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בינואר 2022. כן אישרה תשלום מענק פרישה למר רונן ניסנבאום, בחריגה ממדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 במרץ 2022 (אסמכתא מס': 023163-01-2022) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

מועצת המנהלים מביעה את הערכתה הרבה ותודתה לכל עובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה ועל תרומתם לקידום החברה, במיוחד בתקופה מאתגרת זו.

29 במרס, 2022

ש. טחן - מנכ"ל

מ. פדרמן - יו"ר הדירקטוריון

מלונות דן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2021

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 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. 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 שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-6.08% מכלל הנכסים המאוחדים ליום ה-31 בדצמבר 2021 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0.58% מכלל הכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה (עודף ההתחייבות על ההשקעה) בהן, נטו, הינה כ-(2,722) אלפי ש"ח וכ-633 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחיהן (הפסדיהן) הינו כ-2,573 אלפי ש"ח, כ-(1,799) אלפי ש"ח וכ-122 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, 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 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 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. 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 ליום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו מיום 29 במרס 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי

סומך חייקין
רואי חשבון

29 במרס 2022

דוחות על המצב הכספי מאוחדים ליום 31 בדצמבר

2020	2021	באור	באלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
169,407	65,918		מזומנים ושווי מזומנים
-	80,000		פקדונות בתאגידים בנקאיים
90,566	154,790	4	לקוחות
28,035	104,997	5	חייבים אחרים
8,218	11,567		מלאי מזון ומשקאות
101	671		מס הכנסה לקבל
296,327	417,943		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
107,345	113,743	7	נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש
2,081,142	1,970,220	8	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
8,588	7,708	9	נכסים בלתי מוחשיים
2,100	874	6	השקעה בתאגיד המטופל לפי שיטת השווי המאזני
1,366	1,786	19	נכסי מסים נדחים
2,200,541	2,094,331		סה"כ נכסים לא שוטפים
2,496,868	2,512,274		סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות			
459,067	463,364	10	אשראי מתאגידים בנקאיים
34,432	44,219	14	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
79,662	109,932		ספקים
81,162	111,387	11	זכאים אחרים
1,033	174		מס הכנסה לשלם
655,356	729,076		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
453,341	392,947	12	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,467	2,722	6	עודף התחייבות על השקעות בתאגיד המטופל לפי שיטת השווי המאזני
2,413	2,015		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
208,508	180,250	14	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירות
38,105	33,186	15	הטבות לעובדים, נטו
123,945	138,325	19	התחייבויות מסים נדחים
827,779	749,445		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,483,135	1,478,521		סה"כ התחייבויות
הון המיוחס לבעלים של החברה			
424,217	424,217	17	הון מניות
70,806	70,806		פרמיה על מניות
(65,731)	(65,731)		מניות אוצר
(26,514)	(29,186)		קרנות הון
610,955	633,647		יתרת רווח
1,013,733	1,033,753		סה"כ הון
2,496,868	2,512,274		סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

א. מצא	ש. טחון	מ. פדרמן	29 במרס, 2022
סמנכ"ל כספים	מנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021	באור	
				באלפי ש"ח (למעט אם צויין אחרת)
1,497,363	747,844	971,272	'א18	הכנסות משירותים
996,625	588,189	728,056	'ב18	עלות השירותים
500,738	159,655	243,216		
189,912	115,203	140,010	'ג18	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
310,826	44,452	103,206		רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(125,073)	(134,862)	(124,108)		פחת והפחתות
26	1,490	2,559	7	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש, נטו
-	(47,128)	-	'ג8	הפסד מירידת ערך רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
145	15,724	70,660	1	הכנסות אחרות, נטו
185,924	(120,324)	52,317		רווח (הפסד) תפעולי
9,373	5,686	1,876		הפרשי שער בגין יתרות צמודות למטבע חוץ, נטו
(31,787)	(30,837)	(25,686)	'ד18	הוצאות ריבית ואחרות
				חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו
122	(1,799)	2,347		
163,632	(147,274)	30,854		רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על הכנסה)
(45,046)	18,080	(13,052)	'ה19	הטבת מס (מסים על הכנסה)
118,586	(129,194)	17,802		רווח (הפסד) לשנה
				רווח (הפסד) למניה בסיסי ומדולל המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח)
1.22	(1.33)	0.18		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על רווח כולל אחר מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

			באלפי ש"ח
2019	2020	2021	
118,586	(129,194)	17,802	רווח (הפסד) לשנה
<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:</u>			
(4,101)	5,361	4,890	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
(4,101)	5,361	4,890	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח והפסד, נטו ממס
<u>פריטי הפסד כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:</u>			
(12,637)	(6,911)	(2,672)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(12,637)	(6,911)	(2,672)	סה"כ הפסד כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
(16,738)	(1,550)	2,218	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
101,848	(130,744)	20,020	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באלפי ש"ח	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרנות הון	יתרת עודפים	סה"כ הון
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2019</u>	424,217	70,806	(65,731)	(6,966)	659,281	1,081,607
רווח לשנה	-	-	-	-	118,586	118,586
הפסד כולל אחר לשנה, נטו ממס	-	-	-	(12,637)	(4,101)	(16,738)
דיבידנד	-	-	-	-	(38,978)	(38,978)
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019</u>	424,217	70,806	(65,731)	(19,603)	734,788	1,144,477
הפסד לשנה	-	-	-	-	(129,194)	(129,194)
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס	-	-	-	(6,911)	5,361	(1,550)
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020</u>	424,217	70,806	(65,731)	(26,514)	610,955	1,013,733
רווח לשנה	-	-	-	-	17,802	17,802
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס	-	-	-	(2,672)	4,890	2,218
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021</u>	424,217	70,806	(65,731)	(29,186)	633,647	1,033,753

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

באלפי ש"ח

2019	2020	2021	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
118,586	(129,194)	17,802	רווח (הפסד) לשנה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
125,073	134,862	124,108	פחת והפחתות
9,912	16,520	12,778	הוצאות מימון, נטו
808	(22,434)	12,509	שינוי ביתרת מסים נדחים, נטו
			חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) תאגידים המטופלים לפי שיטת
(122)	1,799	(2,347)	השווי המאזני, נטו
(139)	282	(67,700)	הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע, נטו
-	47,128	-	הפסד מירידת ערך רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
(26)	(1,490)	(2,559)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש
135,506	176,667	76,789	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(25,883)	81,121	(64,239)	ירידה (עלייה) בלקוחות
8,040	(7,118)	4,284	ירידה (עלייה) בחייבים אחרים
(1,342)	2,303	(3,358)	ירידה (עלייה) במלאי מזון ומשקאות
(4,084)	3,623	(1,428)	שינוי ביתרות מסים שוטפים, נטו
14,835	(41,493)	31,841	עלייה (ירידה) בספקים
24,136	(46,350)	30,238	עלייה (ירידה) בזכאים אחרים
4,105	(4,402)	1,391	שינוי בהטבות לעובדים, נטו
19,807	(12,316)	(1,271)	
273,899	35,157	93,320	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	-	(80,000)	גידול בפקדונות
-	-	(1,101)	מתן הלוואה לשותפות המטופלת על פי שיטת השווי המאזני
-	-	804	מענק השקעה שהתקבל
(7,127)	-	-	רכישת נכס בלתי מוחשי
(385,437)	(79,844)	(48,942)	רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
294	601	25,303	תמורה מממוש רכוש קבוע
(392,270)	(79,243)	(103,936)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

באלפי ש"ח

2019	2020	2021	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(38,978)	-	-	דיבידנדים ששולמו לבעלי מניות החברה
205,000	262,500	137,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(116,419)	(105,176)	(100,617)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(28,842)	(22,069)	(37,827)	פרעון קרן התחייבויות בגין חכירות
105,388	54,559	(91,342)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
126,149	189,814	(92,786)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(816)	(378)	(87)	<u>השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
6,962	145,350	(103,489)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
17,095	24,057	169,407	<u>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה</u>
24,057	169,407	65,918	<u>מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה</u>
			<u>(א) פעולות מהותיות שלא במזומן</u>
31,998	9,507	7,989	רכישת נכסים קבועים באשראי
-	-	75,000	חייבים בגין מימוש רכוש קבוע
			<u>(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>
(18,011)	(16,844)	(17,673)	ריבית ששולמה
(49,356)	(11,214)	(2,281)	מסים ששולמו
-	12,778	-	מסים שהתקבלו

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1: - כללי

א. מלוונות 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. גילוי בדבר השפעת מגיפת הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה:

החל מהרבעון הראשון של שנת 2020, פרצה מגיפה כלל עולמית עקב נגיף הקורונה אשר משפיעה מהותית לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה, הן מבחינת ההכנסות והן מבחינת הרווחיות התפעולית והרווח לשנה. נכון למועד הדיווח, נרשמת התאוששות בשוק התעופה והתיירות הן לחג הפסח והן לחודשי הקיץ, ככל וההקלות בכניסת תיירים לישראל ימשכו.

בחודשים ינואר - פברואר 2021 מדינת ישראל הייתה בסגר שלישי מהודק אשר במסגרתו, בין היתר, נסגרו בתי המלון במדינה. כתוצאה ממבצע החיסונים הנרחב במדינה ובהמשך למתווה היציאה מהסגר ומתווה "התו הירוק" במהלך חודש מרס 2021 החלו בתי המלון של הרשת להיפתח בהדרגה.

כמו כן, בתקופת הדוח, ישראל נמצאה בגל חמישי בעקבות התפשטות ווריאנט חדש של נגיף הקורונה, ה- "אומיקרון". המגבלות שהוטלו אינן כוללות הגבלות מהותיות על המשק. בנוסף, המבצע לחיסוני קורונה הורחב וניתנת מנת חיסון ("בוסטר") נוספת לישראלים שחצו את גיל 60. ציון כי ניתן לראות התערבות ממשלתית נמוכה יותר ביחס לגלים קודמים.

נכון למועד הדיווח, כל מלוונות הרשת פתוחים לקהל הרחב למעט מלון המעיין נצרת. מלון דן פנורמה תל אביב משמש לשיכון חולי ומבודדי נגיף הקורונה ובימים אלה משמש גם כחלופת מגורים לעולים חדשים/ למגיעים מאוקראינה.

במהלך חודש יוני 2021 אישרה הממשלה החלטה בדבר מתן סיוע לעסקים בעלי מחזור כספי בהיקף של למעלה מ- 400 מיליוני ש"ח, שלא קיבלו מענה במסגרת תוכנית הסיוע להתמודדות עם השפעת נגיף הקורונה של רשות המיסים.

במסגרת החלטה זו נקבעו קריטריונים המזכים בהנחה בשיעור של 95% בארנונה, בתקופות בהן ישנה פגיעה של 60% לפחות במחזור ההכנסות. ההנחה הינה מוגבלת בסכום ותינתן לתקופות מסוימות. עם פרסום התקנות בקשר להחלטה זו, החברה הגישה בקשה מתאימה אשר אושרה במלואה ועל כן החברה כללה בדוח רווח והפסד סך של כ- 15 מיליוני ש"ח אשר נרשמו כקיטון בהוצאות מסים עירוניים. נכון למועד הדיווח כל הזיכויים התקבלו.

בנוסף, החברה כללה בסעיף הכנסות אחרות סך של כ- 2.9 מיליוני ש"ח עבור פעימה שלישית – מענקי קורונה של משרד התיירות עבור התקופה ינואר עד מאי 2021.

החברה נקטה בצעדים משמעותיים לצמצום הוצאותיה והתאמתן להכנסות בתקופה, ככל שניתן.

בחודש פברואר 2021 החלה עלייה במספר חולי ומאושפזי קורונה בהודו, כתוצאה מזן דלתא של נגיף קורונה. בחודש מאי 2021 הודו נכנסה לסגר נוסף וזאת עד סוף חודש יוני 2021 ולאחר מכן הוטלו עוצר לילי וסגרים מקומיים. מלון DEN בבנגלור שבהודו המשיך לפעול במתכונת מצומצמת בכל התקופה בהתאם להנחיות בהודו.

לענין בחינת השפעת משבר נגיף הקורונה על שווי מלוונות הקבוצה ראה באור 8 ג'.

באור 1: - כללי (המשך)

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 הקורונה לטווח הארוך והשפעתו על תוצאותיה של החברה, על מצבה הכספי ועל תזרימי המזומנים שיגיעו לה מפעילותה, והיא ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בעולם ובישראל בנושא ובוחנת את ההשלכות על פעילותה.

ג. פעילות

1. בשנת 2021 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
372	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>בית מלון בניהול</u>
100	מלון מיראבל פלאזה, חיפה
<u>4,867</u>	סך כל החדרים

(*) ביום 13 בדצמבר 2021, החברה התקשרה בהסכם עם צד ג' למכירת מלון גני דן אשקלון בתמורה לסך של 100 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון). התשלום הראשון בסך של 25 מיליוני ש"ח התקבל בשנת הדוח ותשלום נוסף בסך 75 מיליוני ש"ח צפוי להתקבל עד ליום 13 באוגוסט 2022 (בהתאם להסכם) כנגד מסירת החזקה במלון (בכפוף להשלמת רישום הבעלות) או בחלוף 45 יום ממועד רישום הבעלות על שם החברה לפי המאוחר. החברה גרעה את הרכוש הקבוע בגין מלון גני דן אשקלון מהדוחות הכספיים ורשמה רווח הון בסך של כ- 68 מיליוני ש"ח.

באור 1: -

כללי (המשך)

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). במהלך שנת 2020 היו שלושה סגרים בתקופות שונות כאשר הסגר השלישי נמשך לתוך הרבעון הראשון של שנת 2021 והסתיים בתחילת חודש פברואר 2021. במהלך חודש פברואר 2021, השותפות החלה לחזור לפעילות הדרגתית ובחודש יוני 2021 חזרה לפעילות במתכונת רגילה בכפוף להנחיות צו בריאות העם המעודכן לענין הכשרות מקצועיות.
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%, חמישה טרקליני אח"מ בנתב"ג. נכון למועד הדיווח השותפות מפעילה את הטרקלינים במתכונת פעילות מצומצמת וזאת כנגזרת מהיקף הפעילות בנתב"ג, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות מעת לעת לאור השינויים בהיקף הפעילות. ראה באור 6 ג' להלן.
4. בקשר עם פעילות החברה בהודו, ראה באור 8 ב' (3).

ד. 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. |

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

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 צוין 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.
 - הפרשות
- 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 שהתוצאות 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.

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך חתך אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות המצביעים על כך שחלה ירידת ערך באחד או יותר מהנכסים הלא פיננסיים. בהתקיים סימנים לירידת ערך, או לפחות אחת לשנה במקרה של יחידה מניבת מזומנים שיוחס לה מוניטין, נערכת בחינה באם הסכום בו מוצגת ההשקעה בנכס ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים המהווים הצפויים מהשימוש באותו הנכס או מהיחידה מניבת תזרימי מזומנים אליה מיוחס הנכס או מהשווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה של אותו נכס, ובמידת הצורך נרשמת הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בר השבה. היות תזרימי המזומנים מחושב, לפי שיעור היוון, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתקיימים לנכס או ליחידה מניבת תזרימי מזומנים אליה מיוחס הנכס. קביעת האומדנים של תזרימי המזומנים מתבססת על ניסיון העבר של נכס זה או נכסים דומים, ועל מיטב הערכת החברה לגבי התנאים הכלכליים שישוררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס.

1. יישום לראשונה של תיקונים לתקנים:

תיקונים ל-IFRS9 מכשירים פיננסיים, IAS 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, IFRS 4 חוזי ביטוח, IFRS 16 חכירות, רפורמת שיעורי ריביות עוגן (benchmark) – שלב 2 ("התיקונים")

התיקונים כוללים הקלות פרקטיות לגבי הטיפול החשבונאי בשינויי תנאי חוזים הנובעים מרפורמת ריביות העוגן (רפורמה אשר עתידה להביא לביטול של שיעורי ריבית כמו ה-LIBOR וה-EURIBOR). כך לדוגמא:

- בעת שינויי תנאים מסויימים הנובעים מהרפורמה של נכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות, ישות תעדכן את הריבית האפקטיבית של המכשיר הפיננסי במקום להכיר ברווח או בהפסד.

- התיקונים יושמו באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2021, ליישום התיקונים לא היתה 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 בבאור 2 שינויים 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.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 לרכישת 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.

(3) 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.

(4) השקעה בעסקאות משותפות

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. השקעות בעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי 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 תאגידים המטופלים 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 כגון 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 העסקאות המשותפות 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.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים 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 מימון 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 הועברו באופן מהותי.

אם בידי הקבוצה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים, התחייבויות בגין חכירה, 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.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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, פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.

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 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. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

אומדן אורך החיים השימושיים לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

בעיקר %	%	
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 נבחנים לפחות אחת לשנה לירידת ערך.

האומדנים בדבר שיטת הפחתה, 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.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 מהוונות. 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 פיננסייםנכסים פיננסיים שאינם נגזריםנכסים 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.

(2) נכסים שאינם פיננסייםעיתוי 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.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 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.

השקעות בעסקאות משותפות (3)

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.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 בשווה 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 כלכליות 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 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.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן 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

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

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.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

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.

מענקים המתקבלים כפיצוי על הוצאות בהן נשאה הקבוצה מוצגים כהפחתה מההוצאה המתייחסת. מענקי ממשלה המתקבלים לצורך רכישת נכס, מוצגים בניכוי מהנכס המתייחס ונזקפים לדוח רווח והפסד באופן שיטתי, לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס.

טז. חכירות

(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.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(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. נכסים חכורים בחכירות מימוניות, לרבות קרקעות, מופחתים על פני תקופת החכירה הכוללות אופציות בנות 49-99 שנים.

(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.

(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 ההתחייבות 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.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(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.

(9) חכירות תפעוליות

חכירות שאינן מעבירות למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על הנכס הבסיס המסווגת כחכירה תפעולית. הקבוצה מכירה בתשלומי חכירה מחכירות תפעוליות כהכנסה על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה.

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 המתייחסות 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.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 אומצו:(1) תיקון ל- IAS1 הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות שוטפת או בלתי שוטפת

התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבויות תסווג כבלתי שוטפת כאשר יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם יש ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבויות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון ייושם בתקופת דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

(2) תיקון ל- IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים – עלויות לקיום חוזה

על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות את העלויות הבאות: עלויות תוספתיות וכן הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה וחוזים נוספים אחרים).

התיקון ייושם באופן רטרופקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022. עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבותיה בגינם. יישום מוקדם אפשרי. בעת יישום התיקון, הישות לא תציג מחדש מספרי השוואה, אלא תתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון.

להערכת הקבוצה ליישום התיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

(3) תיקון ל- IAS 12 מיסים על ההכנסה: מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת

התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים ו/או התחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים. כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התיקון ייושם החל מתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2023, על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת הקבוצה ליישום התיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 4: - לקוחות

ליום 31 בדצמבר		באלפי ש"ח
2020	2021	
80,495	124,958	חובות פתוחים והמחאות לגבייה חברות כרטיסי אשראי
10,357	29,880	
90,852	154,838	בניכוי - הפרשה לירידת ערך
(286)	(48)	
90,566	154,790	לקוחות, נטו

באור 5: - חייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר		באלפי ש"ח
2020	2021	
-	75,000	הכנסות לקבל בגין מכירת בית מלון, ראה באור 1 ג' לעיל
3,904	3,897	
2,188	1,046	הוצאות מראש והכנסות לקבל עובדים
370	4,920	
15,521	15,223	מוסדות מענקים לקבל
6,052	4,911	
28,035	104,997	חייבים אחרים

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות

א. השקעות בחברות מאוחדות1. מידע בדבר חברות מאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברהמידע כללי

31 בדצמבר 2021				
היקף ההשקעה בחברה המאוחדת	סכומים שהעמידה החברה לחברה מאוחדת ערבויות	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	מדינת התאגדות	שם החברה
		%		באלפי ש"ח
221,532	-	100	ישראל	מלוונות גני שולמית בע"מ
113,207	-	100	ישראל	מלון דן אכדיה בע"מ
55,295	-	100	ישראל	סוויטס אמריקה בע"מ
12,603	-	100	ישראל	מקומות טובים בע"מ
23,160	34,000 (*)	100	ישראל	עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ
25,071	-	100	ישראל	מ.ד.ל בע"מ
17,052	-	100	קפריסין	NIGOCE HOLDINGS LTD.
133,029	9,368	100	הודו	(1 Dan Hospitality India Private Limited)
(311)	-	100	אנגליה	ישראל לידנינג הוטלס לימיטד
164	-	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

(*) מתוכו סך של כ- 9 מיליוני ש"ח לחברה בת של עידית.

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

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

31 בדצמבר 2020				
היקף ההשקעה בחברה המאוחדת	סכומים שהעמידה החברה לחברה מאוחדת ערבויות	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	מדינת התאגדות	שם החברה
		%		באלפי ש"ח
160,546	-	100	ישראל	מלוונות גני שולמית בע"מ
119,219	-	100	ישראל	מלון דן אכדיה בע"מ
58,154	-	100	ישראל	סוויטס אמריקה בע"מ
10,054	-	100	ישראל	מקומות טובים בע"מ
35,795	34,000 (*)	100	ישראל	עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ
26,026	-	100	ישראל	מ.ד.ל בע"מ
19,188	-	100	קפריסין	NIGOCE HOLDINGS LTD.
146,919	10,365	100	הודו	(2 Dan Hospitality India Private Limited
(311)	-	100	אנגליה	ישראל לידנינג הוטלס לימיטד
164	-	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

(*) מתוכו סך של כ- 9 מיליוני ש"ח לחברה בת של עידית.

(1) 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	החברה להסדר המשותף ערבויות	סכומים שהעמידה החברה הלוואות (*)	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	מקום עיקרי של העסק	באלפי ש"ח 31 בדצמבר 2021
					טרקליני אח"מ מבית מלוונות דן ו- קיו.איי.אס ישראל - שותפות מוגבלת
(1,113)	2,100	-	50	ישראל	
(1,609)	435	-	50	ישראל	אורט דן גורמה תל אביב - שותפות מוגבלת
874	-	1,101	50	ישראל	גו דן באילת - שותפות מוגבלת
					31 בדצמבר 2020
					טרקליני אח"מ מבית מלוונות דן ו- קיו.איי.אס ישראל - שותפות מוגבלת
2,100	2,100	-	50	ישראל	
(1,467)	180	-	50	ישראל	אורט דן גורמה תל אביב - שותפות מוגבלת

(*) נכלל בהיקף ההשקעה בהסדר משותף.

ג. שותפות טרקליני אח"מ (להלן - השותפות), בה חלקה של החברה הינו 50%, מנהלת ומפעילה חמישה 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. התמלוגים לשנים 2020 ו-2021 הותאמו עקב הגבלת הקורונה. בשנת 2021 שילמה השותפות לרשות שדות התעופה סך של כ- 2.8 מיליוני ש"ח (בשנת 2020 - 10 מיליוני ש"ח, בשנת 2019 - 41.9 מיליוני ש"ח).

בשנת 2018 השותפות קיבלה להפעלה טרקלין נוסף וכן רשות שדות התעופה האריכה את תקופת ההפעלה לתקופה נוספת.

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'.

ה. גו דן באילת - שותפות מוגבלת הינה שותפות שתפעיל את מתחם הקרולינות של עיריית אילת והחברה הכלכלית אילת שיציע מתחם אוהלים וגלמפינג יוקרתי. בנוסף, המתחם יציע נווה מדבר, פעילות ספורט ימי, מתחם מרכזי עם אזורי אוכל, הופעות וכו'.

באור 7: - נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש

ביום 1 ביולי 2021, רכשה החברה ביחד עם צד קשור בחלקים שווים את חלקו של צד שלישי (אשר החזיק 33% בנכס) בזכויות בנכס מרכז פנורמה בחיפה, בתמורה לסך של 7.5 מיליוני ש"ח. נכון למועד הדוח החברה מחזיקה ב- 50% מהזכויות בנכס.

		א. הרכב ותנועה באלפי ש"ח
2020	2021	
		עלות
110,866	107,345	יתרה ליום 1 בינואר
(4,675)	(4,694)	הפחתה בגין נכסי זכות שימוש
(352)	1,028	השפעת מדד על נכסי זכות שימוש
16	7,505	תוספות במשך השנה
1,490	2,559	שינויים בשווי הוגן, נטו
107,345	113,743	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה 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. לצורך בחינת עדכון השווי של נכסים אלו למועד הדיווח הקבוצה ביצעה בחינה של נכסיה אשר כללה, בין היתר, ניתוח של אופי ותמהיל השוכרים בנכסים השונים וכן אומדן לפגיעה פוטנציאלית בהכנסות כתוצאה ממשבר נגיף הקורונה.

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 בהערכת השווי שבוצע על ידי מעריך שווי חיצוני (בדומה לשנת 2020) נעים בין 6% ל- 9% (שיעור ההיוון העיקרי הינו כ- 6.6%).

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

מרכז פנורמה בחיפה נמדד על פי מחיר עסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון בהתאם לרכישה שבוצעה ביום 1 ביולי, 2021.

באור 8: - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש							
א. הרכב ותנועה:							
שנת 2021							
קרקע ופיתוח קרקע	בניינים ומתקנים	מכונות, ריהוט וציוד	כלי רכב	חפצי אמנות	שיפורים במושכר	ציוד תפעולי	סה"כ
באלפי ש"ח עלות							
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	357,574	2,688,826	1,365,010	24,037	9,474	138,660	4,657,158
תוספות במשך השנה	1,445	10,613	19,309	25	-	4,509	39,115
תוספות לנכסי זכות שימוש	-	-	-	1,973	-	-	1,973
השפעת מדד על נכסי זכות שימוש	-	4,259	-	2,956	-	-	7,215
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ גריעות במשך השנה	(1,360)	(5,588)	(1,126)	(14)	-	-	(8,088)
	(8,194)	(21,910)	(32,410)	-	-	-	(62,514)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	349,465	2,676,200	1,350,783	28,977	9,474	143,169	4,634,859
<u>פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך</u>							
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	48,110	1,202,768	1,155,356	14,779	-	132,844	2,576,016
פחת בגין נכסי זכות שימוש	2,111	18,773	-	5,652	-	-	26,536
פחת השנה	-	41,119	42,110	173	-	3,715	91,998
גריעות במשך השנה	-	(11,050)	(18,861)	-	-	-	(29,911)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	50,221	1,251,610	1,178,605	20,604	-	137,725	2,664,639
<u>הערך בספרים של נכסי זכות שימוש ליום 31 בדצמבר, 2021</u>							
	93,983	156,693	-	7,748	-	-	258,424
<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021</u>							
	205,261	1,267,897	172,178	625	9,474	5,444	1,711,796
<u>סה"כ רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש</u>							
	299,244	1,424,590	172,178	8,373	9,474	5,444	1,970,220

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

שנת 2020

ס"ה"כ	ציוד תפעולי	שיפורים במושכר	חפצי אמנות	כלי רכב	מכונות, ריהוט וציוד	בניינים ומתקנים	קרקע ופיתוח קרקע	באלפי ש"ח עלות
4,625,592	134,261	70,809	9,474	20,920	1,351,841	2,679,016	359,271	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
47,195	4,399	2,768	-	288	16,462	23,278	-	תוספות במשך השנה
3,468	-	-	-	2,457	-	-	1,011	תוספות לנכסי זכות שימוש
707	-	-	-	1,219	-	(512)	-	השפעת מדד על נכסי זכות שימוש
(18,611)	-	-	-	(36)	(2,911)	(12,956)	(2,708)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(1,193)	-	-	-	(811)	(382)	-	-	גריעות במשך השנה
4,657,158	138,660	73,577	9,474	24,037	1,365,010	2,688,826	357,574	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
								<u>פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך</u>
2,400,086	124,756	18,818	-	8,422	1,107,326	1,094,768	45,996	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
27,192	-	-	-	6,270	-	18,808	2,114	פחת בגין נכסי זכות שימוש
47,128	-	-	-	-	-	47,128	-	הפסד מירידת ערך
101,920	8,088	3,341	-	174	48,253	42,064	-	פחת לשנה
(310)	-	-	-	(87)	(223)	-	-	גריעות במשך השנה
2,576,016	132,844	22,159	-	14,779	1,155,356	1,202,768	48,110	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
								<u>הערך בספרים של נכסי זכות שימוש ליום 31 בדצמבר, 2020</u>
275,773	-	-	-	8,144	-	171,534	96,095	
								<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020</u>
1,805,369	5,816	51,418	9,474	1,114	209,654	1,314,524	213,369	
								<u>ס"ה"כ רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש</u>
2,081,142	5,816	51,418	9,474	9,258	209,654	1,486,058	309,464	

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

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

31 בדצמבר		באלפי ש"ח
2020	2021	
164,827	161,365	מלון דן, תל-אביב
126,934	122,761	מלון המלך דוד, ירושלים
90,723	87,015	מלון דן כרמל, חיפה
102,777	97,578	מלון דן, קיסריה
168,322	164,700	מלון דן, ירושלים (ד. להלן)
116,282	112,144	מלון דן פנורמה, תל-אביב
130,975	127,713	מלון דן פנורמה, חיפה
150,409	151,183	מלון דן, אילת (ד. להלן)
75,870	72,317	מלון דן פנורמה, ירושלים (ד. להלן)
97,172	93,095	מלון דן אכדיה, הרצליה (ד. להלן)
63,708	62,120	מלון דן פנורמה, אילת (ד. להלן)
33,075	-	מלון גני דן אשקלון (1)
66,644	65,145	מלון דן בוטיק, ירושלים
24,414	23,576	"מגדל המלך דוד" בתל-אביב (2)
38,950	34,122	מלון לינק, תל-אביב
165,013	149,531	מלון DEN בנגלור, הודו(3)
65,255	63,699	מלון המעיין נצרת
35,991	35,277	מלון רות צפת
59,153	57,416	מלון נפטון, אילת
28,875	31,039	אחרים
<u>1,805,369</u>	<u>1,711,796</u>	סה"כ בדוח על המצב הכספי

(1) לעניין מכירת גני דן אשקלון, ראו באור 1 ג (1).

(2) 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.

(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- 3.6 מיליארד רופיה הודית (INR). (כ- 149.5 מיליוני ש"ח מתורגמים לפי שערי חליפין ליום 31 בדצמבר, 2021).

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

ג. הפסד מירידת ערך

בשנת 2020 החברה הכירה בירידת ערך רכוש קבוע ונכס זכות שימוש עבור שני בתי מלון (מלון DEN בבנגלור, הודו על בסיס הערכת שווי חיצונית ומלון לינק בתל אביב על בסיס הערכת שווי פנימית של החברה) הרשומים בדוח הכספי בעלות היסטורית מופחתת. ירידת הערך הינה בסך כולל של כ- 47.1 מיליוני ש"ח לפני מס במסגרת דוח רווח והפסד, וזאת בעיקר בעקבות הצפי לירידה בפעילות ובהכנסות המלוונות בטווח הקצר לרבות תהליך ההתאוששות וההתייצבות.

הערכת מלון DEN בבנגלור, הודו נעשתה על ידי מעריך שווי חיצוני בהודו שקבע את השווי ההוגן של המלון ליום 31 בדצמבר, 2021 על סך של כ- 3.9 מיליארד רופיה הודית (INR) (כ- 163 מיליוני ש"ח).

הנחות העבודה העיקריות בבסיס הערכת שווי הינו כדלקמן-

1. בשנת התחזית הראשונה המלון יגיע לאיזון תפעולי לפני פחת ומימון.
2. בשנים הבאות הצפי הוא לגידול בתפוסות המלון בהתאם למוצע המקובל בבנגלור, הודו בשנים האחרונות והציפיה כי הפעילות העסקית באזור תתאושש בטווח הבינוני והארוך.
3. שיעור ההיוון מבוסס על בסיס שיעורי הריבית המקובלים בהודו והשיעור המשוקלל הינו 13%.

החברה ביצעה הערכה פנימית עבור מלון לינק, תל אביב, תוך הפעלת שיקול הדעת ולקחה בחשבון, בין היתר, את תהליך ההתאוששות וההתייצבות בשנים הקרובות ומאפייניו של המלון.

ירידת הערך שנרשמה בשנת 2020 עבור שני בתי המלון נותרה ללא שינוי.

ד. נכסי זכות שימוש

החל מיום 1 בינואר 2019 הקבוצה מיישמת 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 כקבוע 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 להארכתה 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.

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

3. הקרקע עליה בנוי מלון דן פנורמה אילת (בבעלות מלוונות גני שולמית בע"מ - חברה מאוחדת) חכורה בחכירה מהוונת מרמ"י עד שנת 2020. החברה במגעים עם רמ"י להארכת תקופת החכירה. 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 2027 (כולל אופציות הארכה שונות).
6. הסכם ההתקשרות של מבנה באילת המשמש כמגורי עובדים הינו עד לשנת 2025.
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.
8. במאי 2019 רכשה החברה שליש מהבעלות של מלון באילת שהינו בשכירות. תקופת השכירות החל ממאי 2019 ועד סוף שנת 2024 וכן קיימת תקופת אופציה נוספת בת 5 שנים.
9. להלן יתרות נכסי זכות שימוש ויתרות ההתחייבות בגינם:

נכסי זכות שימוש	התחייבויות בגין חכירות
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
משרדים ומבנים	16,895
מגורי עובדים באילת	13,928
לינק	54,239
נפטון אילת (*)	108,575
	(17,816)
	(13,756)
	(56,890)
	(115,646)

(*) מתייחס גם לנכס זכות שימוש של הנדל"ן להשקעה.

ה. לגבי שעבודים, ראה באור 16.

באור 9: - נכסים בלתי מוחשיים

א. הרכב ותנועה

סל"כ	מוניטין	הסכם ניהול (2)	תיק לקוחות (1)	באלפי ש"ח
				<u>עלות</u>
12,632	2,378	7,127	3,127	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
-	-	-	-	תוספת
12,632	2,378	7,127	3,127	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
				<u>הפחתה שנצברה</u>
4,044	-	1,112	2,932	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
880		685	195	הפחתה שהוכרה במהלך השנה
4,924	-	1,797	3,127	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
				<u>יתרה, נטו</u>
7,708	2,378	5,330	-	ליום 31 בדצמבר, 2021
8,588	2,378	6,015	195	ליום 31 בדצמבר, 2020

(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 ההפחתה של הנכסים הבלתי מוחשיים מסווגות ברווח והפסד בסעיף פחת והפחתות.

באור 10: - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית השנתית	באלפי ש"ח
2020	2021	%	
195,000	109,118	(1) 0.65%	ללא הצמדה
167,180	161,720	(2) 0.74%	בהצמדה לדולר
96,887	192,526		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
459,067	463,364		

(1) שיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2021. הריבית הינה ריבית משתנה.

(2) שיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2021. הריבית הינה ריבית משתנה.

ב. באשר לבטחונות, ראה באור 16.

באור 11: - זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר		באלפי ש"ח
2020	2021	
52,449	67,571	שכר והוצאות נלוות(*)
4,832	8,188	מקדמות מלקוחות
1,974	7,842	מוסדות
2,711	2,671	הכנסות מראש
3,785	2,352	ריבית לשלם
15,411	22,763	אחרים
81,162	111,387	
19,090	22,438	

(*) כולל הפרשה לחופשה, הבראה ומחלה

באור 12: - הלוואות מתאגידים בנקאייםהרכבליום 31 בדצמבר, 2021

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור הריבית השנתית %	באלפי ש"ח
16,817	35,765	2.24	בהצמדה לדולר (*)
376,130	549,708	2.28	ללא הצמדה (**)
<u>392,947</u>	<u>585,473</u>		סך הכל

(*) שיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2021. ברובה ריבית משתנה.

(**) שיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2021. ברובה ריבית קבועה.

ליום 31 בדצמבר, 2020

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור הריבית השנתית %	באלפי ש"ח
36,973	57,396	2.29	בהצמדה לדולר (*)
416,368	480,332	2.47	ללא הצמדה (**)
<u>453,341</u>	<u>537,728</u>		סך הכל

(*) שיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2020. ברובה ריבית משתנה.

(**) שיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2020. ברובה ריבית קבועה.

באור 13: - מכשירים פיננסייםא. המסגרת לניהול סיכונים

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עלייה 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 הקבוצה לסיכון של מטבע חוץ קשורה בעיקר להכנסות החברה ולהשקעות החברה בפעילויות חוץ.

הקבוצה נוקבת בחלק מהמחירים לתיירים במטבע חוץ, בעיקר בדולר ארה"ב. מירב הוצאות החברה הינן בשקלים.

מדיניות ניהול הסיכונים של החברה הינה שחלק מהלוואותיה של החברה יהיו צמודות לדולר ארה"ב.

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

ליום 31 בדצמבר, 2021 לחברה עודף התחייבויות על נכסים הנקובים בדולר ארה"ב בסך של כ- 199,595 אלפי ש"ח (2020 - 226,344 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	31 בדצמבר	31 בדצמבר	
2020	2021	2020	2021	
<u>התחייבויות פיננסיות</u>				
<u>שאינן שוטפות (*)</u>				
398,784	465,214	396,028	461,024	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
153,231	126,015	154,200	124,449	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה
552,015	591,229	550,228	585,473	סה"כ

(*) כולל חלויות 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, פקדונות בתאגידים בנקאיים, לקוחות, חייבים אחרים, אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, התחייבויות בגין חכירות, ספקים וזכאים אחרים מהוות בקירוב את שוויים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.

ה. לחברה פקדונות לזמן קצר הנחשבים כשווי מזומנים בסך של כ- 50 מיליוני ש"ח.

ו. לחברה פקדונות בתאגידים בנקאיים בסך של כ- 80 מיליוני ש"ח, הנפרעים בחודש מרס 2022.

ח. 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, 2021

באלפי ש"ח				יתרה בספרים	
עד שנה	משנה עד שנתיים	מעל שנתיים	סה"כ		
כולל אומדן ריבית חזוי					
272,743	-	-	272,743	270,838	אשראי מתאגידים בנקאיים
204,596	103,713	309,637	617,946	585,473	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
109,932	-	-	109,932	109,932	ספקים
108,660	-	-	108,660	108,660	זכאים אחרים
695,931	103,713	309,637	1,109,281	1,074,903	

באור 13: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק ליום 31 בדצמבר, 2021

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

5,680

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

(249)

249

16,172

(16,172)

3,577

(3,577)

19,500

(19,500)

רכוש שוטף

התחייבויות שוטפות (ללא חלויות של הלוואות לזמן ארוך)
הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)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 2021

44,219

חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה

98,431

בין שנה לחמש שנים

81,819

מעל חמש שנים

180,250

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, פוטורות 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
2019	2020	2021	
18,614	12,124	13,887	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
2019	2020	2021	
8,337	5,969	7,489	עלות שירות שוטף
2,565	1,777	1,075	הוצאות ריבית בגין ההתחייבות
(1,049)	(633)	(275)	להטבות
9,853	7,113	8,289	תשואה צפויה על נכסי התוכנית
2,364	734	1,573	סך הוצאות בגין הטבות לעובדים
			תשואה בפועל על נכסי התוכנית
			ההוצאות הוצגו בדוח על רווח או הפסד
7,843	5,702	6,570	כדלקמן:
2,010	1,411	1,719	עלות השירותים
			הוצאות הנהלה וכלליות
9,853	7,113	8,289	

באור 15: - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

(ב) התחייבויות התוכנית, נטו

31 בדצמבר		באלפי ש"ח
2020	2021	
54,080	47,905	התחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת שווי הוגן של נכסי התוכנית
(15,975)	(14,719)	
<u>38,105</u>	<u>33,186</u>	סה"כ התחייבות, נטו

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

באלפי ש"ח		
2020	2021	
79,874	54,080	<u>יתרה ליום 1 בינואר</u>
1,777	1,075	הוצאות הריבית
5,969	7,489	עלות שירות שוטף
(26,790)	(9,731)	הטבות ששולמו
(6,750)	(5,008)	רווח אקטוארי, נטו
<u>54,080</u>	<u>47,905</u>	<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		
2020	2021	
30,517	15,975	<u>יתרה ליום 1 בינואר</u>
633	275	תשואה צפויה
1,523	953	הפקדות לתוכנית על ידי המעביד
(16,799)	(3,782)	הטבות ששולמו
101	1,298	רווח אקטוארי, נטו
<u>15,975</u>	<u>14,719</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר</u>

באור 15: - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ה) הרכב רווח אקטוארי, נטו שנכלל ברווח כולל אחר

2020	2021	באלפי ש"ח
4,321	(146)	הפרשי מדידה כתוצאה משינוי בהנחות דמוגרפיות
(3,981)	(1,012)	הפרשי מדידה כתוצאה משינוי בהנחות פיננסיות
(7,090)	(3,850)	הפרשי מדידה כתוצאה מניסיון עבר
(269)	(1,295)	תשואה על הנכסים, שלא נכללה במסגרת הכנסות ריבית
168	(3)	שינוי בהשפעת תקרת נכסים
<u>(6,851)</u>	<u>(6,306)</u>	סה"כ רווח אקטוארי, נטו

3. ההנחות העיקריות בגין תוכנית להטבה מוגדרת

2019	2020	2021	
באחוזים			
<u>2.22</u>	<u>2.19</u>	<u>2.61</u>	שיעור ההיוון הנומינלי (*)
<u>3.76</u>	<u>3.6</u>	<u>3.58</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 2021:מבחן רגישות לשינוי בשיעור עליית שכר צפויה

השינוי כתוצאה מ:

עליית שכר של 1%

3,474מבחן רגישות לשינוי שיעור ההיוון של התחייבות ונכסי התכנית

השינוי כתוצאה מ:

עליית שיעור היוון של 1%

ירידת שיעור היוון של 1%

(3,166)3,667

באור 16: - שעבודים וערבויותא. 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 2021	באלפי ש"ח
545,173	הלוואות לזמן ארוך, כולל חלויות שוטפות
2,104	ריבית לשלם על הלוואות לזמן קצר וארוך
60,488	התחייבויות אחרות מובטחות בערבויות שניתנו על ידי תאגידים בנקאיים
607,765	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.

באור 17: - הוןא. הרכב הון המניות

ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות באלפים	
200,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	(115,599)*

(*) 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.

3. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

באור 17: - הון (המשך)

ג. מניות אוצר

ליום 31 בדצמבר, 2021 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. ניהול ההון בקבוצה

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

באור 18: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באלפי ש"ח
2019	2020	2021	
			א. הכנסות משירותים
869,835	319,498	496,820	חדרים
576,704	403,010	442,645	מזון ומשקאות
50,824	25,336	31,807	שירותים אחרים
<u>1,497,363</u>	<u>747,844</u>	<u>971,272</u>	
-	143,055	-	כולל הכנסות מלקוח עיקרי (*)

(*) ההכנסות נבעו הן ממגזר השירות המלונאי והן ממגזר ההסעדה.

ב. עלות השירותים

210,245	153,416	186,504	מזון ומשקאות
491,952	270,427	342,187	שכר עבודה והוצאות נלוות
47,323	29,861	32,611	חשמל, מים ומאור
43,277	26,076	32,188	אחזקת רכוש
47,530	37,859	35,649	מסים עירוניים וביטוח
156,298	70,550	98,917	הוצאות אחרות
<u>996,625</u>	<u>588,189</u>	<u>728,056</u>	
			ג. הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
126,682	75,403	90,956	שכר עבודה והוצאות נלוות
22,510	9,912	15,858	פרסום ויחסי ציבור
40,720	29,888	33,196	הוצאות כלליות
<u>189,912</u>	<u>115,203</u>	<u>140,010</u>	

באור 18: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הוצאות ריבית ואחרות	ד.
2019	2020	2021		
6,670	6,530	2,985	בגין אשראי לזמן קצר	
11,547	12,801	12,904	בגין אשראי לזמן ארוך	
8,659	9,598	8,740	ריבית עבור התחייבויות בגין חכירות	
4,911	1,908	1,057	אחרות	
31,787	30,837	25,686		

באור 19: - מסים על הכנסה

א. פירוטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

1. שיעור מס חברות

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2019-2021 הינו 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.

המסים השוטפים והנדחים מחושבים בהתאם לשיעור המס המוצג 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%.

ב. שומות מס סופיות

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

באור 19: - מסים על הכנסה (המשך)

לעידית טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדה. השומה לשנת המס 2016 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 2016 נחשבות כסופיות, בכפוף לסמכויות שהוקנו למנהל רשות המסים.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס

הפסדים עסקיים לצורכי מס של החברה וחברות מאוחדות המועברים לשנים הבאות שבגינם הוכרו נכסי מסים נדחים, מסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2021 לכ- 58.7 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2020 - 110.5 מיליוני ש"ח). הפסדים עסקיים שלא נוצר בגינם מס נדחה מסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2021 לכ- 11 מיליוני ש"ח.

ד. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

ההרכב:

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר

2020	2021
161,213	162,039
3,430	3,954
164,643	165,993
1,926	2,673
26,330	13,511
13,808	13,270
42,064	29,454
122,579	136,539
(1,366)	(1,786)
123,945	138,325
122,579	136,539

באלפי ש"ח

התחייבויות מסים נדחים

נכסים בני פחת

נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן

נכסי מסים נדחים

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

2020	2021
(1,366)	(1,786)
123,945	138,325
122,579	136,539

באלפי ש"ח

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		
2019	2020	2021

באלפי ש"ח

התחייבויות מסים נדחים

2,254	(1,721)	826
35	366	524
2,289	(1,355)	1,350

נכסים בני פחת
נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגןנכסי מסים נדחים

77	(1,712)	(747)
1,071	(22,517)	12,819
(2,829)	3,150	(914)
(1,681)	(21,079)	11,158
608	(22,434)	12,508

נכסים בני פחת
הפסדים מועברים לצורכי מס
הפרשים זמניים אחרים- בעיקר הטבות לעובדיםה. מסים על הכנסה (הטבת מס) הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021

באלפי ש"ח

40,021	2,050	544
608	(22,434)	12,508
4,417	2,304	-
45,046	(18,080)	13,052

מסים שוטפים
מסים נדחים
מסים בגין שנים קודמותו. מסים על הכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021

באלפי ש"ח

1,218	(1,576)	(1,451)
-------	---------	---------

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
2019	2020	2021	
163,632	(147,274)	30,854	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
37,635	(33,873)	7,096	מס (הטבת מס) לפי שיעור המס הסטטוטורי
2,028	11,490	2,646	הפסדים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
4,311	2,304	-	מסים בגין שנים קודמות
1,548	2,846	1,596	הוצאות לא מוכרות והכנסות פטורות, נטו
-	-	3,048	שינוי בהפרשים זמניים שלא מוכרים בגינם
(476)	(847)	(1,334)	מיסים נדחים
			הפרשים אחרים
45,046	(18,080)	13,052	מסים על הכנסה (הטבת מס) בדוחות על רווח או הפסד
27.5%	12.3%	42.3%	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, 2021

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזר ההסעדה	מגזר השירות המלונאי	באלפי ש"ח
971,272	-	273,135	698,137	הכנסות מחיצוניים
-	(275)	275	-	הכנסות בינחברתיות
971,272	(275)	273,410	698,137	הכנסות במאוחד
103,206		7,297	95,909	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(124,108)		(7,377)	(116,731)	פחת והפחתות
2,559		-	2,559	עליית ערך נדל"ן להשקעה
70,660		112	70,548	הכנסות אחרות, נטו
(23,810)		(867)	(22,943)	הוצאות מימון, נטו
2,347		-	2,347	חלק הקבוצה ברווחי תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו
30,854		(835)	31,689	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על הכנסה)
(13,052)		403	(13,455)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
17,802		(432)	18,234	רווח (הפסד) לשנה

באור 20: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר, 2020

מאור	התאמות למאור	מגזר ההסעדה	מגזר השירות המלונאי	באלפי ש"ח
747,844	-	270,748	477,096	הכנסות מחיצוניים
-	(3,012)	3,012	-	הכנסות בינחברתיות
<u>747,844</u>	<u>(3,012)</u>	<u>273,760</u>	<u>477,096</u>	הכנסות במאור
44,452		21,143	23,309	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(134,862)		(7,881)	(126,981)	פחת והפחתות
1,490		-	1,490	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(31,404)		349	(31,753)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(25,151)		(1,016)	(24,135)	הוצאות מימון, נטו
(1,799)		-	(1,799)	חלק הקבוצה בהפסדי תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(147,274)		12,595	(159,869)	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על הכנסה)
18,080		(3,002)	21,082	הטבת מס (מסים על הכנסה)
<u>(129,194)</u>		<u>9,593</u>	<u>(138,787)</u>	רווח (הפסד) לשנה

באור 20: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			באלפי ש"ח
מאוחד	מגזר ההסעדה	מגזר השירות המלונאי	
1,497,363	296,756	1,200,607	הכנסות במאוחד
310,826	16,728	294,098	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(125,073)	(7,422)	(117,651)	פחת והפחתות
26	-	26	ירידת 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

ג. מידע על בסיס אזורי גיאוגרפיים

ליום 31 בדצמבר		נכסים לא שוטפים:
2020	2021	
2,035,528	1,944,800	ישראל
165,013	149,531	הודו

לקבוצה מלון בהודו אשר החל בפעילות בחודש דצמבר 2017 ומהווה מגזר גיאוגרפי נפרד.
 סכום ההכנסות לשנת 2021 הינו כ- 5,665 אלפי ש"ח (סכום ההכנסות לשנת 2020 הינו כ-
 6,036 אלפי ש"ח, סכום ההכנסות לשנת 2019 הינו כ- 18,824 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.
5. הוצאות ששולמו לחברת הניהול, שירותי מרכז פנורמה בע"מ, בקשר לתפעול מלון דן פנורמה ומרכז פנורמה בחיפה.
- ב. לעניין עסקה משותפת של החברה ושל בעל השליטה, ראה באור 7 לעיל.

ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

1. יתרות בדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
1,725	1,975

לקוחות

2. יתרת הלקוח הגבוהה ביותר בשנה:

אלפי ש"ח	
1,166	2021
935	2020

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

ד. הטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
6,405	3,112	3,262	שכר ונלוות למועסקים בחברה (ראה גם ה' להלן)
555	401	520	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
			<u>מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות</u>
6	6	4	צדדים קשורים ובעלי עניין המועסקים בחברה או מטעמה
5	5	5	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
11	11	9	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
4,651	1,951	1,621	שכר ונלוות
1,121	-	-	מענקים
5,772	1,951	1,621	

ז. מנכ"ל החברה 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.

באור 22: - ארועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

בהמשך להודעתו של מר רונן ניסנבאום, ביום 31 בינואר 2022 חדל מר ניסנבאום לכהן בתפקידו כמנכ"ל החברה עקב חזרתו לארצות הברית בנסיבות משפחתיות וביום 1 בפברואר 2022 החל לכהן בתפקיד מר שלמה טחן.

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	7
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	8
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	11-12
תקנה 26 ב'	מורשה החתימה של התאגיד	13
תקנה 27	רואה החשבון של התאגיד	13
תקנה 29	המלצות והחלטות הדירקטורים	13
תקנה 29 א'	החלטות החברה	13

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: 31.12.2020

תקנה 10 א': תמצית דוחות רווח או הפסד רבעוניים

ינואר- מרס 2021	אפריל- יוני 2021	יולי- ספטמבר 2021	אוקטובר- דצמבר 2021	ינואר- דצמבר 2021	
		באלפי ש"ח			
139,146	254,481	320,972	256,673	971,272	הכנסות משירותים
127,208	190,750	215,749	194,349	728,056	עלות השירותים
11,938	63,731	105,223	62,324	243,216	
24,041	33,616	36,892	45,461	140,010	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
					רווח (הפסד) תפעולי לפני פחת ומימון
(12,103)	30,115	68,331	16,863	103,206	
(31,988)	(31,522)	(30,824)	(29,774)	(124,108)	פחת והפחתות
(2,949)	-	-	5,508	2,559	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש
-	3,021	25	67,614	70,660	הכנסות אחרות, נטו
(47,040)	1,614	37,532	60,211	52,317	רווח (הפסד) תפעולי
(11,135)	(5,330)	(4,944)	(2,401)	(23,810)	הוצאות מימון, נטו
					חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
(94)	332	1,618	491	2,347	
(58,269)	(3,384)	34,206	58,301	30,854	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על הכנסה)
13,877	(986)	(8,644)	(17,299)	(13,052)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
(44,392)	(4,370)	25,562	41,002	17,802	רווח (הפסד) לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר: (לאחר השפעת המס) מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
-	-	-	4,890	4,890	
2,132	(2,257)	(384)	(2,163)	(2,672)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
2,132	(2,257)	(384)	2,727	2,218	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(42,260)	(6,627)	25,178	43,729	20,020	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 נפרד כמשמעותו בתקנה 9ג'</u>	<u>בני"ע (%)</u>	<u>בהון (%)</u>	<u>בהצבעה (%)</u>	<u>בסמכות למנות דירקטורים (%)</u>
באלפי ש"ח									
מלונות גני שולמית בע"מ	-	מ"ר	23,250,000	23,250,000	221,532	100.0	100.0	100.0	100.0
מלון דן אכדיה בע"מ	-	מ"ר	12,050,000	12,050,000	113,207	100.0	100.0	100.0	100.0
מ.ד.ל. בע"מ	-	מ"ר	1,000	1	15,799	100.0	100.0	100.0	100.0
	-	ש"ה	9,272,000	9,272,000	9,272	-	-	-	-
מקומות טובים בע"מ	-	מ"ר	100	0.1	12,603	100.0	100.0	100.0	100.0
סוויטס אמריקה בע"מ	-	מ"ר	1,345,452	1,235,859	55,295	100.0	100.0	100.0	100.0
עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ	-	מ"ר	10,000	100	7,590	100.0	100.0	100.0	100.0
	-	ש"ה (2)	15,570,000	15,570,000	15,570	-	-	-	-
אורט דן גורמה תל-אביב - שותפות מוגבלת	-	-	-	-	(4,122)	50.0	50.0	50.0	50.0
	-	ש"ה (2)	2,507,000	2,507,000	2,507	-	-	-	-
Dan Hospitality India Private Limited	-	אג"ח המיר (3)	-	-	180,123	-	-	-	-
Nigoce Holdings Ltd.	-	מ"ר	1,000	(4) 1,000	(131,898)	100.0	100.0	100.0	100.0
	-	ש"ה (5)	-	-	102,902	-	-	-	-
טרקליני אח"מ מבית מלונות דן וקיו.איי.אס – שותפות מוגבלת	-	-	-	-	(1,113)	50.0	50.0	50.0	50.0
גו דן באילת שותפות מוגבלת	-	-	-	-	(226)	50.0	50.0	50.0	50.0
הלוואה	-	-	-	-	1,101	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) אגרות חוב המירות שהושקעו ישירות בחברה הנכדה – ראה תקנה 12 להלן. אגרות החוב אינן נושאות ריבית ותנאיהן ייקבעו במהלך שנת 2022.

(4) סה"כ ע.ג. הינו באירו.

(5) 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
12/2021	מכשיר השקעה המיר למניות	Dan Hospitality India Private Limited	אג"ח המיר	-	1,625
1/2021	קיטון שטר הון	עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ	ש"ח	12,000,000	12,000
12/2021	קיטון בשטר הון	מ.ד.ל. בע"מ	ש"ח	1,048,000	1,048
	מתן הלוואה	גו דן באילת שותפות מוגבלת	הלוואה	-	1,101

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

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
מלונות גני שולמית בע"מ	81,854	60,986	-	-	-
מלון דן אכדיה בע"מ	(7,799)	(6,012)	-	-	-
מ.ד.ל. בע"מ	168	93	-	-	-
מקומות טובים בע"מ	3,271	2,549	-	-	-
סוויטס אמריקה בע"מ	(3,753)	(2,859)	-	-	-
עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ	(835)	(432)	-	-	-
Nigoce Holdings Ltd.	(11,504)	(11,504)	-	-	-
טרקליני אח"מ מבית מלונות דן ו-קיו.איי.אס – שותפות מוגבלת	2,719	2,719	-	-	-
אורט דן גורמה תל אביב – שותפות מוגבלת	(146)	(146)	-	-	-
גו דן באילת-שותפות מוגבלת	(226)	(226)	-	-	-

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

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

בתקופת הדוח לא נרשמו למסחר ניירות ערך חדשים ולא חלו הפסקות מסחר קצובות בניירות ערך של החברה .

תקנה 21: תשלומים לנושאי משרה בכירה

1. להלן פירוט עלות התגמולים של כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה, שכיחנו בה לתקופה מיום 1.1.2021 ועד ליום 31.12.2021, ושניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים (כל הסכומים באלפי ש"ח):

ס"כ	תגמולים אחרים	תגמולים בעבור שירותים			פרטי מקבל התגמולים			
		אחר	מענק	שכר (*)	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
1,621	-	-	-	1,621	-	מלאה	מנהל כללי	רון ניסנבאום (1)
1,473	-	-	129	1,344	-	מלאה	מנכ"ל טיב וטעים (2013) בע"מ	שחר בן מובחר כהנא (2)
1,121	-	-	145	976	-	מלאה	סמנכ"ל משאבי אנוש	חן מיכאלי (3)
1,034	-	-	106	928	-	מלאה	מנכ"ל עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ	רן כצמן (4)
1,011	-	-	-	1,011	-	מלאה	מנהל תפעול ראשי	גדעון פדרמן (5)

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

(1) מר רון ניסנבאום הועסק כמנכ"ל החברה החל מיום 1 בינואר, 2018 ועד ליום 31 בינואר 2022. בהתאם לתנאי כהונתו והעסקתו, כפי שאושרו ע"י האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 בדצמבר 2017, מר ניסנבאום היה זכאי לשכר עבודה בסך של 1,008 אלפי ש"ח ברוטו לשנה, שכר י"ג, הפרשות סוציאליות כמקובל, הפרשות למסים ורכב צמוד שעלותו השנתית הסתכמה לסך של כ- 49 אלפי ש"ח. כמו כן, היה 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. בתקופת הדוח מנכ"ל החברה ויתר על חלק משכרו ולכן עלות שכרו ברוטו הסתכמה לסך של כ- 982 אלפי ש"ח. ביום 8 במרס, 2022 אישרה אסיפה הכללית של החברה מענק פרישה בסך של 386 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו, ר' דיווח מיידי מיום 30 באוקטובר 2017, מס' אסמכתא 2017-01-094975 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 21: תשלומים לנושאי משרה בכירה – המשך

(2) 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 618 אלפי ש"ח ברוטו לשנה, הפרשות סוציאליות כמקובל, הפרשות למסים ורכב צמוד מדרגה 7 שעלותו השנתית הסתכמה לסך של כ- 248 אלפי ש"ח. סיום ההעסקה ופיצויי פיטורין יעשו על-פי חוק. כמו כן בשנת 2022 ישולם לו מענק שנתי בגין שנת 2021 בסך של כ- 129 אלפי ש"ח בהתאם לנוסחת מענק הכוללת מענק תלווי תוצאות מהרווח התפעולי של טיב וטעים לפני פחת, מימון ומסים לשנת 2021.

(3) 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 כ- 616 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. סיום ההעסקה ופיצויי פיטורין יעשו על-פי חוק. כמו כן בשנת 2022 ישולם לו מענק שנתי בגין שנת 2021 בסך של כ- 145 אלפי ש"ח בהתאם לשיקול דעת וועדת התגמול.

(4) מר רן כצמן מועסק כמנכ"ל עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ (להלן – עידית) החל משנת 2016. בהתאם לתנאי העסקתו זכאי מנכ"ל עידית לשכר עבודה בסך של 673 אלפי ש"ח ברוטו לשנה, הפרשות סוציאליות כמקובל, הפרשות למסים ורכב צמוד שעלותו השנתית הסתכמה לסך של כ- 88 אלפי ש"ח. סיום העסקה ופיצויי פיטורין יעשו על פי חוק. כמו כן בשנת 2022 ישולם לו מענק שנתי בגין שנת 2021 בסך של כ- 106 אלפי ש"ח בהתאם לשיקול דעת דירקטוריון החברה.

(5) מר גדעון פדרמן, בנו של מר מיכאל פדרמן, בעל השליטה בחברה, מועסק בחברה כמנהל תפעול ראשי בחברה החל מיום 2 בינואר 2020. ביום 2 בינואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תנאי העסקתו של מר גדעון פדרמן לתקופה של שלוש שנים. בהתאם לתנאי העסקתו, מר גדעון פדרמן זכאי לשכר ברוטו חודשי של 62.5 אלפי ש"ח, בצירוף תוספת יוקר כפי שתהיה מעת לעת ו/או הסכמים קיבוציים ו/או חוקי העבודה הרלוונטיים ושכר י"ג. כמו כן זכאי מר גדעון פדרמן להחזר הוצאות נסיעה והחזקת רכב בגין נסיעות בפועל ברכבו הפרטי כמקובל למנהלים בדרגתו בחברה וכן להחזר מלא של הוצאות עסקיות שיוצאו בפועל במסגרת עבודתו כנגד אסמכתאות.

עלות שכרו של מר גדעון פדרמן לשנת 2021 הינה 1,011 אלפי ש"ח המורכב משכר עבודה, כפי שפורט לעיל, ולאחר הפחתות שכר עקב משבר הקורונה, החזר הוצאות רכב והפרשות סוציאליות. סיום העסקה ופיצויי פיטורין יעשו על פי חוק. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 בנובמבר 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-115750) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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- 520 אלפי ש"ח. הגמול שולם בהתאם ל"סכום הקבוע" בהתאם לדרגת ההון העצמי של 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. ביום 14 באוקטובר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מתן שירותי לשכה והחזר הוצאות כמקובל בחברה, למר מיכאל פדרמן ולמר עמי פדרמן, אשר משהגיעו לגיל פרישה מכהנים בחברה מיום 1 ביוני 2020 בתפקידיהם כיו"ר הדירקטוריון וסגן יו"ר הדירקטוריון ללא תמורה, למעט כאמור לעיל, בהיקף שהינו זניח לחברה, לתקופה של 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים, לרבות לנימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ראה דיווח מיידי מיום 8 בספטמבר 2020, מס' אסמכתא 2020-01-099318 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
 - ג. מר גדעון פדרמן, בנו של מר מיכאל פדרמן, בעל השליטה בחברה, מועסק בחברה כמנהל תפעול ראשי החל מיום 2 בינואר 2020. לפרטים נוספים ר' תקנה 21 בס"ק (5) לעיל.
 - ד. מר רון פדרמן, בנו של סגן יו"ר הדירקטוריון, שהינו בן 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 חודשי 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 הרלוונטיים. 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 2021 הינה בסך 453 אלפי ש"ח, המורכב משכר עבודה כפי שפורט לעיל ולאחר הפחתות שכר בשנת הדוח עקב משבר הקורונה, החזר הוצאות רכב והפרשות סוציאליות. סיום העסקה ופיצויי פיטורין יעשו על פי חוק. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29 ביולי 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-065085) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

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 14 באוקטובר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את חידוש ההתקשרות בין החברה לבין גב' רוני פדרמן לתקופה נוספת בת 3 שנים, ללא שינוי. בהתאם לתנאי העסקתה, גב' רוני פדרמן 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- 11 אלפי ש"ח ברוטו והפרשות סוציאליות. עלות שכרה של גב' רוני פדרמן לשנה הינה בסך של כ- 176 אלפי ש"ח ומורכבת משכר עבודה כמפורט לעיל והפרשות סוציאליות. סיום העסקה ופיצויי פיטורין יעשו על-פי חוק.

לפרטים נוספים בדבר תנאי העסקתה של גב' רוני פדרמן, לרבות נימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לאישור תנאיה העסקתה, ראה דיווחים מיידיים מיום 28 באוגוסט, 2017, מספר אסמכתא 01-074803-2017 ומיום 8 בספטמבר, 2020, מספר אסמכתא 01-099318-2020. (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

ז. ביום 14 באוקטובר 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לדירקטורים בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעל השליטה וקרוביו (למעט דירקטורים חיצוניים/ בלתי תלויים), יהיו רשאים להשתמש בשירותים מלונאיים הניתנים על ידי מלונות החברה, והכל כמקובל בחברה ובהתאם לנהלי החברה כפי שיהיו מעת לעת, ובעלות כוללת לחברה שלא תעלה על סך של 15 אלפי ש"ח לשנה לכל דירקטור. אישור כאמור הינו לתקופה בת 3 שנים לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 בספטמבר 2020 (אסמכתא מס': 01-099318-2020) (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 עידית וחברה בת שלה מספקות שירותי הסעדה במסגרת מספר התקשרויות נפרדות עם חברות בשליטת בעל השליטה בחברה, אשר כל אחת מהן בנפרד אושרה בוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה שאינה חריגה. עוד יובהר, כי כל אחת מההתקשרויות הנ"ל הינה עסקה זניחה בפני עצמה. למועד הדוח, היקפן הכולל של ההתקשרויות הנ"ל עומד על כ- 8.2 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 ביולי, 2020, מספר אסמכתא 01-072171-2020 (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 099196-01-2019 (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	לא, - 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	לא, - 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.
אבנר נווה 002853331 (1)	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; לימודי תואר שני מנהל עסקים אוניברסיטת תל-אביב.	יזם ומנכ"ל בחברה פרטית בתחום בטחוני מסחרי; דירקטור חיצוני באשטרום נכסים בע"מ; דירקטור חיצוני בצור שמיר אחזקות בע"מ; דירקטור חיצוני בסולגרין בע"מ.	לא
כרמי גילון 540294	20.1.50	רח' הזית 6, מבשרת ציון	ישראלית	ועדת הביקורת (יו"ר), הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול (יו"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.	יו"ר דירקטוריון סיטג'יק בע"מ.	לא.

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, בת, חברה 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
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, אלרון תעשיה אלקטרונית בע"מ, RDC.	לא.
דוד יואל רובין 0008654147	3.4.45	שלומציון המלכה 2, הרצליה	ישראלית	ועדת הביקורת, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול	בלתי תלוי	לא	2019	בוגר הנדסת מערכות (Polytechnic Institute of Brooklyn) ומוסמך מנהל עסקים במערכות מידע (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, יו"ר הוועד המנהל קרן מוזיאון רובין (חל"צ), יו"ר דירקטוריון IVC וטק קפיטל בע"מ.	לא.
רנה באום (2) 04551735	25.6.45	רח' שלמה בן-יוסף 30, תל-אביב	ישראלית	לא	לא	מנכ"ל אוניקו חברה להשקעות בע"מ- חברה בעלת ענין. סגנית נשיא מפעלי פדרמן בע"מ- חברה בעלת ענין.	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, אסבסטוס הולדינג בע"מ, אוני-ביט סוכנות לביטוח (1983) 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	משנה לנשיא ומנהל כספים מפעלי פדרמן בע"מ - חברה בעלת ענין	2003	מוסמך למדעים בכלכלה וניהול, הטכניון	מנהל כספים מפעלי פדרמן בע"מ עד ליום 1 בינואר 2021. דירקטור באלביט מערכות בע"מ, Freiberger Compound איתנית בע"מ, דירקטור בחלק מחברות הבנות של מלונות דן בע"מ.	לא.
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	יו"ר Freiberger Compound Materials GmbH, סגן יו"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 קיין 302168455	28.3.74	West 91 Street 159, NY	ישראלית	לא	לא	לא	2019	בוגרת מלונאות, אוניברסיטת קורנל מוסמכת בעבודה סוציאלית	עובדת סוציאלית בהוספיס. מכהנת כדירקטורית בחברות Balzac Holding Belgium; Jewish Theological Seminary CRE Program	כן, אחייניתו של מר מיכאל פדרמן.
מיכאל שוורץ 017549981	10.4.77	רח' רפידים 51 תל-אביב	ישראלית	לא	לא	לא	18.6.20	בוגר כימיה וביולוגיה מאוניברסיטת תל אביב מוסמך מנהל עסקים מ CEIBS	סמנכ"ל תפעול ABB סינגפור.	כן, אחיינו של מר עמי פדרמן.

(1) דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

(2) דירקטורית בעלת כשירות מקצועית.

דירקטורים שחדלו לכהן בתקופת הדוח

שם ות.ז./דרכון	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בית דין	נתינות	חברות בוועדות של הדירקטוריון	דירקטור חיצוני/בלתי תלוי	האם הוא עובד החברה, בת, חברה קשורה או של בעל עניין	שנה בה החל לכהן כדירקטור	השכלה	התעסקות בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים שבהם משמש כדירקטור	האם משפחה של בעל עניין אחר בחברה
אברהם רוזנטל (1) 003324233	3.6.47	רח' ענתות 34, תל-אביב	ישראלית	ועדת הביקורת, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת בתגמול	בלתי תלוי	לא	2012	בוגר החוג למדעי החברה האוניברסיטה העברית בירושלים	מנכ"ל מרכז הארגונים של ניצולי השואה בישראל.	לא.

תקנה 26 א': נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם	ת.ז.	תאריך לידה	תפקיד בחברה, בחברה בת שלה או בחברה קשורה שלה או בבעל עניין	השכלה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	התאריך שבו החלה כהונתו	האם בעל עניין בתאגיד, בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין
שלמה טחן	058710740	23.4.64	מנכ"ל החברה	בוגר מנהל עסקים, המכללה למנהל	נציג בעלים, מנהל כללי-דין' קרלטון מנכ"ל רשת מלונות בראון, סמנכ"ל תפעול רשת ישרוטל	1 בפברואר 2022	כן - מעצם היותו מנכ"ל
גדעון פדרמן	034112532	12.8.77	מנהל תפעול ראשי	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, יישוב ודירקטור בחברות פרטיות המוחזקות על ידי בעל השליטה.	2 בינואר 2020	כן, בנו של מר מיכאל פדרמן.
רון פדרמן	048081970	3.12.81	מנהל פיתוח עסקי	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.	יולי 2019	כן, בנו של מר עמי פדרמן.
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	סמנכ"ל כספים של החברה, החל מיום 1 בספטמבר, 2020.	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.	1 בספטמבר 2020.	לא.
ניר פורטל	031994296	11.3.75	מבקר פנימי	בוגר חשבונאות, מהמכללה למנהל וכן בוגר במשפטים (L.L.B.), הקריה האקדמית אונו. בעל רישיון רואה חשבון.	עובד במחלקת ביקורת פנים מלונות דן	1 בינואר 2021.	לא.

תקנה 26 א': נושאי משרה בכירה של התאגיד

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
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 סייברטה, 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.
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.
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	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	השנה שבה החלה כהונתו והמועד בו הסתיימה	האם בעל ענין בתאגיד, בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין
רון ניסנבאום	058215989	16.5.63	מנכ"ל החברה לשעבר	בוגר ניהול מלונאות בבית הספר Les Roches בשווייץ ומוסמך מנהל עסקים ב-Emory University באטלנטה, ארה"ב.	בגן נשיא למלונות וולדורף אסטוריה וקונרד באמריקה. מנכ"ל חברת מלונות פלאזה.	2018 עד ליום 31 בינואר 2022.	כן – מעצם היות מנכ"ל

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 אישור התקשרות במתן פוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, ר' תקנה 29א' להלן.

ביום 29 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה את מינויו ותנאי כהונתו של מר שלמה טחן כמנכ"ל החברה החל מיום 1 בפברואר 2022. תנאי הכהונה אושרו גם על ידי וועדת התגמול באותו מועד. לפרטים נוספים לרבות אודות תנאי העסקתו של מר טחן, ר' דיווח מיידי מיום 30 בנובמבר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-104656) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 8 במרץ 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה נושאים כדלקמן: (1) אישור מחדש של מתן כתב פטור מאחריות לנושאי משרה בחברה הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, ר' תקנה 29א' להלן); (2) מענק פרישה למר רונן ניסנבאום שסיים את תפקידו כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי של החברה מיום 25 בינואר 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-010449) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 29 א':

החלטות החברה

1.1.1.1 לפרטים אודות כתב שיפוי לנושאי משרה, לרבות אלו הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, ר' דיווח נספח ב' שצורף לזימון אסיפה כללית מיום 8 בספטמבר 2020 (2020-01-099318) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.1.1.2 לפרטים אודות כתב פטור מאחריות לנושאי משרה, לרבות אלו הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, ר' דיווח מיידי מיום 25 בינואר, 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-010449) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.1.1.3 לתנאי פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה, לרבות אלו הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, בתקופת הדוח ולאחריה, ר' דיווחים

מיידיים מיום 21 בינואר, 2021 ומיום 25 בנובמבר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-009118 ו- 2021-01-102178 בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

מלונות דן בע"מ

תפקידים:

יו"ר הדירקטוריון
סמנכ"ל כספים

שמות החותמים:

(1) מיכאל פדרמן
(2) אבישי מצא

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מלוונות דן בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של מלוונות דן בע"מ וחברות בנות (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה 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" (להלן – "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ההכנסות; (3) בקרות 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 קוימו 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 שבקרות התפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו מיום 29 במרס 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים וכן הפניית תשומת לב בדבר השלכות נגיף הקורונה על ענף התיירות ועל החברה.

סומך חייקין
רואי חשבון

29 במרס 2022

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

1. שלמה טחן, מנכ"ל;
2. אבישי מצא, סמנכ"ל כספים;
3. חן מיכאלי, סמנכ"ל לארגון ומשאבי אנוש;
4. יוסי גבאי, סמנכ"ל מערכות מידע;
5. יגאל צורף, סמנכ"ל מכירות;

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, 2021 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל-1970:

אני, שלמה טחן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של מלונות דן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2021 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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, אבישי מצא, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מלוונות דן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2021 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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, 2021

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 ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של מלונות דן בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות מסוימות המתייחס לשווי מאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה ברווחים של חברות מוחזקות. 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 ולבצעה 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 שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה 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 ומיידיים), התש"ל - 1970.

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

סומך חייקין
רואי חשבון

29 במרס 2022

2020	2021	באלפי ש"ח
		<u>נכסים שוטפים</u>
141,953	54,499	מזומנים ושווי מזומנים
-	80,000	פקדונות בתאגידים בנקאיים
26,850	84,383	לקוחות
24,373	22,676	חייבים אחרים
2,442	4,044	מלאי מזון ומשקאות
195,618	245,602	<u>סה"כ נכסים שוטפים</u>
		<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,565,343	1,510,239	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
107,345	113,743	נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש
6,015	5,331	נכסים בלתי מוחשיים
578,422	600,992	השקעות בחברות מוחזקות
2,257,125	2,230,305	<u>סה"כ נכסים לא שוטפים</u>
2,452,743	2,475,907	<u>סה"כ נכסים</u>
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
445,567	457,935	אשראי מתאגידים בנקאיים
29,644	39,432	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
34,024	60,893	ספקים
83,454	116,074	זכאים אחרים
592,689	674,334	<u>סה"כ התחייבויות שוטפות</u>
		<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
453,341	387,376	הלוואות מתאגידים בנקאיים
202,491	175,035	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירות
2,413	2,015	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
34,325	30,001	הטבות לעובדים, נטו
59,324	59,324	שטרי הון
94,427	114,069	התחייבויות מסים נדחים
846,321	767,820	<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
(26,514)	(29,186)	קרנות הון
610,955	633,647	יתרת רווח
1,013,733	1,033,753	<u>סה"כ הון</u>
2,452,743	2,475,907	<u>סה"כ התחייבויות והון</u>

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

29 במרס, 2022	מ. פדרמן	ש.טחן	א. מצא
תאריך אישור המידע הכספי הנפרד	י"ר הדירקטוריון	מנהל כללי	סמנכ"ל כספים

2019	2020	2021	
			באלפי ש"ח
974,887	394,825	549,286	הכנסות משירותים
590,678	287,932	373,778	עלות השירותים
384,209	106,893	175,508	
139,930	79,162	76,920	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
244,279	27,731	98,588	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(92,226)	(102,162)	(93,855)	פחת והפחתות
26	1,490	2,559	עליית ערך נדל"ן להשקעה
246	729	2,604	הכנסות אחרות, נטו
152,325	(72,212)	9,896	רווח (הפסד) תפעולי
(18,387)	(20,805)	(19,131)	הוצאות מימון, נטו
20,519	(53,040)	45,167	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות, נטו
154,457	(146,057)	35,932	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על הכנסה)
(35,871)	16,863	(18,130)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
118,586	(129,194)	17,802	רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה

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

2019	2020	2021	באלפי ש"ח
118,586	(129,194)	17,802	רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה
<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:</u>			
648	(467)	(171)	רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות
(4,749)	5,828	5,061	מדירה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
<u>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח או הפסד, נטו</u>			
(4,101)	5,361	4,890	ממס
<u>פריטי הפסד כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל</u>			
<u>הועברו או יועברו לרווח והפסד:</u>			
(12,637)	(6,911)	(2,672)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
<u>סה"כ הפסד כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל</u>			
(12,637)	(6,911)	(2,672)	הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
(16,738)	(1,550)	2,218	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלים של החברה
101,848	(130,744)	20,020	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

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

2019	2020	2021	כאלפי ש"ח
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>			
118,586	(129,194)	17,802	רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:			
92,226	102,162	93,855	פחת והפחתות
6,648	11,728	10,032	הוצאות מימון, נטו
(535)	(19,167)	18,131	שינוי ביתרת מסים נדחים, נטו
(20,519)	53,040	(45,167)	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות, נטו
(246)	146	-	הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
-	12,427	-	הפסד מירידת ערך רכוש קבוע ונכסי זכות מימוש
(26)	(1,490)	(2,559)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש
77,548	158,846	74,292	
שינוי בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:			
(20,969)	72,900	(57,533)	ירידה (עלייה) בלקוחות
7,043	(6,738)	7,983	ירידה (עלייה) בחייבים אחרים
(935)	1,840	(1,602)	ירידה (עלייה) במלאי מזון ומשקאות
(2,805)	2,299	-	שינוי ביתרת מסים שוטפים, נטו
12,878	(42,625)	28,733	עלייה (ירידה) בספקים
52,115	(44,937)	33,668	עלייה (ירידה) בזכאים אחרים
3,612	(4,811)	2,249	שינוי בהטבות לעובדים, נטו
50,939	(22,072)	13,498	
247,073	7,580	105,592	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>			
-	-	(80,000)	גידול בפקדונות
-	-	804	מענק השקעה שהתקבל
(3,580)	-	(2,726)	השקעות בחברות מוחזקות
(7,127)	-	-	רכישת נכס בלתי מוחשי
(368,965)	(66,563)	(38,184)	רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
246	578	-	תמורה מממוש רכוש קבוע
559	10,392	12,000	שינוי בשטרי הון, נטו
(378,867)	(55,593)	(108,106)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

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

2019	2020	2021	באלפי ש"ח
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(38,978)	-	-	דיבידנדים ששולמו
205,000	250,000	130,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(116,419)	(105,176)	(88,117)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(23,760)	(16,499)	(32,481)	פרעון קרן התחייבות בגין חכירות
108,787	55,159	(94,342)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
<u>134,630</u>	<u>183,484</u>	<u>(84,940)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
2,836	135,471	(87,454)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>3,646</u>	<u>6,482</u>	<u>141,953</u>	<u>מזומנים לתחילת שנה ושווי מזומנים</u>
<u>6,482</u>	<u>141,953</u>	<u>54,499</u>	<u>מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה</u>

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, 2021 (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 ב 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, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך שקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.

(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, תיקונים לתקנים ופרשנויות

החל מיום 1 בינואר 2021, החברה מיישמת לראשונה את התיקון לתקן הבא:

- תיקונים ל- IFRS9 מכשירים פיננסיים, IAS39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, IFRS7 מכשירים פיננסיים: גילויים, IFRS4 חוזי ביטוח, ו- IFRS16 חכירות, רפורמת שיעורי ריביות עוגן (benchmark) שלב 2 ("התיקונים").

ב. תקנים חדשים שטרם אומצו

- תיקון ל- IAS1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת.
- תיקון ל- IAS37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים – עלויות לקיום חוזה.
- תיקון ל- IAS12 מסים על הכנסה: מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת.

להרחבה ראה באור ציט' לדוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2021.

באור 3: - השקעות בחברות מוחזקות

א. 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, 2021 הסתכמה לסך של כ- 180.1 מיליוני ש"ח. (ליום 31 בדצמבר 2020 - 188.2 מיליוני ש"ח)

ב. שטרי ההון אינם צמודים למדד המחירים לצרכן ומועד פרעונם טרם נקבע.

ג. החברות המוחזקות של החברה משתתפות בחלק מהוצאות התפעול והמימון של הקבוצה.

ד. בחודש ינואר 2021 החברה קיבלה מעידית סך של 12 מיליוני ש"ח בעבור פרעון חלק משטרי ההון. פרעונם של יתרת שטרי ההון טרם נקבע.

מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

באור 4: - מסים על הכנסה

א. מסים על הכנסה הכלולים בדוחות על רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
32,095	-	-	מסים שוטפים
(535)	(19,167)	18,130	מסים נדחים
4,311	2,304	-	מסים בגין שנים קודמות
35,871	(16,863)	18,130	סה"כ

ב. מסים על הכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
1,418	(1,741)	1,511	הפסד (רווח) אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת

ג. יתרות מסים

יתרות המסים מוצגות בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
94,427	114,069	התחייבות מסים נדחים