



ישרוטל בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2021

תוכן העניינים

- פרק א' - תיאור עסקי התאגיד**
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**
- פרק ג' - דוחות כספיים של התאגיד ליום 31.12.2021**
- פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד**
- פרק ה' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי**
- פרק ו' - שאלון ממשל תאגידי**

תיאור עסקי התאגיד

חלק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

4	פעילות החברה ותיאור התפתחות העסקים
4	תחום פעילות
5	מבנה אחזקות הקבוצה
6	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיו
6	חלוקת דיבידנד

חלק 2 - מידע אחר

7	מידע כספי לגבי תחום הפעילות
---	-----------------------------

חלק 3 - תיאור עסקי התאגיד

7	מידע כללי בדבר תחום פעילות המלונאות
16	סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה
16	התפתחויות בשווקים או שינויים במאפייני הלקוחות
18	גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בו
18	חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות
18	פילוח הכנסות ורווחיות
20	גילוי בנוגע למלונות מהותיים
21	גילוי בהתאם לחלוקה לאזורים
22	לקוחות
22	צבר הזמנות
22	שיווק
26	תחרות
28	השפעות עונתיות
30	רכוש קבוע
32	נכסים לא מוחשיים
32	הון אנושי
35	חומרי גלם וספקים
35	הון חוזר
36	השקעות במלונות החברה
36	מימון
40	מיסוי
40	הסכמים מהותיים
41	מגבלות חקיקה
41	הליכים משפטיים
41	יעדים ואסטרטגיה
42	דיון בגורמי סיכון

ישרוטל בע"מ

תיאור עסקי התאגיד

חלק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות העסקים

שנת התאגדות וצורת התאגדות

ישרוטל בע"מ ("החברה") התאגדה, כחברה פרטית, בחודש יולי 1980 בשם Acorn Hotels (Israel) Ltd. והחל מאותו מועד פועלת החברה בתחום ניהול בתי מלון בישראל. בשנת 1982 שינתה החברה את שמה לקינג סולומונס פאלאס אילת הוטל לימיטד ובשנת 1994, שינתה שוב את שמה, לשמה הנוכחי. ביום 23 בנובמבר 1995 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בע"מ ("הבורסה") והחל מאותו מועד, הפכה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

בעלת השליטה בחברה הינה LFH International Ltd., חברה זרה הרשומה באיי קיימן (כאשר החל מיום היווסדה של החברה ועד ליום 20 בדצמבר 2012, החזיקה בעלת השליטה בחברה באמצעות Acorn International Hotels Corporation (להלן: "אקורן" או "Acorn") - והחל מאותו מועד ואילך, היא מחזיקה בה באמצעות חברת LFH Holding B.V. (חברה המאוגדת בהולנד). הדו"ח מתייחס לחברה ולחברות המאוחדות שלה כמפורט במבנה אחזקות הקבוצה בסעיף 1.3 לדוח זה (החברה והחברות המאוחדות שלה יכונן להלן "הקבוצה" או "הרשת").

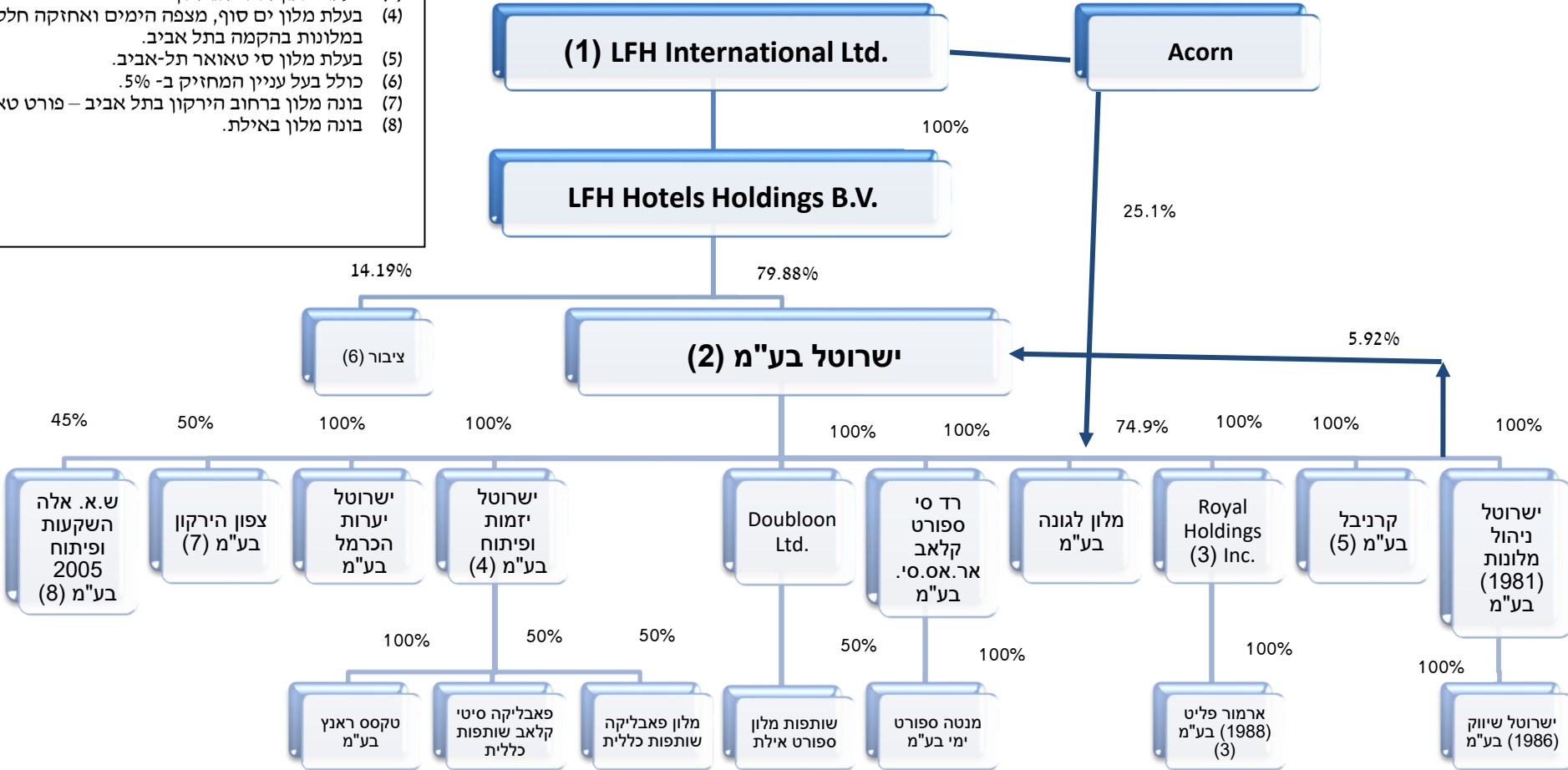
הנתונים הכספיים בדו"ח זה מוצגים בשקלים חדשים.

1.2. תחום פעילות

הקבוצה עוסקת בניהול והפעלה של רשת בתי מלון בישראל, וכן בייזום, תכנון, רכישה והקמה של בתי מלון בישראל. הקבוצה מהווה מכלול מלונאי ותיירותי, הכולל מגוון של אפשרויות אירוח ונופש, חוויות קולינריות, בידור, תרבות וספורט.

1.3. מבנה אחזקות הקבוצה

להלן תרשימים מבנה אחזקות הקבוצה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021:



הערות:

- (1) כיום מחזיקה LFH International Ltd (בעלת השליטה בחברה), באמצעות חברות בנות, לרבות באמצעות חברת בת של החברה (ישראל ניהול), כ- 86% מהון החברה, תורת המניות מוחזקת ע"י הציבור.
- (2) בעלת מלון רויאל ביץ', המלך שלמה, אגמים, פונדק רמון, בראשית, אוריינט, נבו וגנים.
- (3) בעלת מלון רויאל גארדן.
- (4) בעלת מלון ים סוף, מצפה הימים ואחזקה חלקית במלונות בהקמה בתל אביב.
- (5) בעלת מלון סי טאוואר תל-אביב.
- (6) כולל בעל עניין המחזיק ב- 5%.
- (7) בונה מלון ברחוב הירקון בתל אביב – פורט טאוואר.
- (8) בונה מלון באילת.

1.4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

במהלך השנים 2019, 2020 ו- 2021 עד סמוך למועד פרסום דוח זה חלו שינויים בהון החברה או עסקאות במניותיה, כמפורט להלן:

ביום 4 בינואר 2021 הקצתה החברה 2,000,000 מניות רגילות של החברה, ו-1,250,000 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש תמורת סך של 60 ש"ח לכל כתב אופציה למשקיעים מסווגים באמצעות הקצאה פרטית. וכן, נמכרו 500,000 מניות רגילות של החברה שהוחזקו על ידי ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ (חברת בת). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי על הקצאה פרטית מהותית מיום 31 בדצמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-143304), הנכלל על דרך ההפניה.

ביום 24 באוקטובר 2021, הקצתה החברה 2,245,015 כתבי אופציה לעובדים הניתנים למימוש ל-¹2,245,015 מניות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי על מתאר מיום 12 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-115776), הנכלל על דרך ההפניה.

במהלך שנת 2021 הומרו סך של 185,026 כתבי אופציה שהוקצו לעובדי החברה ל- 68,786 מניות רגילות של החברה.

1.5. חלוקת דיבידנד

1.5.1. ביום 26 באוגוסט 2021 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח. ביום 30 באוגוסט 2021 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על ביטול חלוקת דיבידנד שהוכרז לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיום 26 באוגוסט 2021 ו-30 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-138984 ו- 2021-01-141009), אשר נכללים בדו"ח זה על דרך ההפניה.

1.5.2. יתרת הרווחים של החברה הראויים לחלוקה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינם בסך של כ- 1,000 מיליוני ש"ח (לעומת סך של כ-746 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020).

1.5.3. לחברה אין מדיניות קבועה לגבי חלוקת דיבידנדים. למיטב ידיעת החברה לא חלות עליה מגבלות כלשהן לחלוקת דיבידנד, בכפוף להוראות כל דין ולמעט על פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') של החברה.

1.5.4. במסגרת שטר הנאמנות התחייבה החברה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), לא תתבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות), לרבות לחדול מלחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, באיזה מהמקרים הבאים, לרבות מצב בו, ככל שתתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מהחלוקה כאמור:

1.5.4.1.1. יחס ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן שלה יפחת מ-30%.

1.5.4.2. יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA יעלה על 9.

1.5.4.3. ההון העצמי של החברה יפחת מ-750 מיליוני ש"ח.

1.5.4.4. תתקיים עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כאמור בסעיף 6 לשטר הנאמנות.

1.5.4.5. החברה לא תעמוד באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5 לשטר הנאמנות או שביצוע החלוקה יביא להפרה של אחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות כאמור. לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות ועמידת החברה באמות המידה כאמור, ר' ביאור 21 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

¹ <https://maya.tase.co.il/reports/details/1407509>

חלק 2 – מידע אחר

2.1. מידע כספי לגבי תחום הפעילות

לפרטים והסברים בדבר הכנסות החברה בתחום הפעילות, העלויות המיוחסות לו, הרווח מפעולות רגילות, לרבות הרווח המיוחס לבעלים של החברה האם והרווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה, סך הנכסים וההתחייבויות של החברה והשינויים שחלו בהם, ראה סעיף 3.13.3 בפרק להלן, סעיפים 1.4 ו- 1.5 לדו"ח הדירקטוריון וכן המאזן ודו"ח הרווח והפסד הנכללים בדו"חות הכספיים של החברה.

חלק 3 – תיאור עסקי התאגיד

3.1 מידע כללי בדבר תחום פעילות המלונאות

החברה, בעצמה ובאמצעות חברות בנות בשליטתה, מפעילה רשת בתי מלון בישראל.

בבעלות הקבוצה ו/או בהחזקתה וניהולה עשרים ואחד (21) בתי מלון, שמונה מהם באילת (רויאל ביץ', המלך שלמה, רויאל גארדן, אגמים, ספורט קלאב, לגונה, ים סוף וריבירה).

יתר בתי המלון ממוקמים באזור הנגב: במצפה רמון (בראשית ופונדק רמון), בשדה בוקר (קדמא), בים המלח (נבו וגנים), באזור ירושלים (כרמים ואוריינט ירושלים), בתל-אביב (רויאל ביץ' תל-אביב וסי טאואר תל אביב), בהרצליה (פאבליקה), ביערות הכרמל (אחוזה בריאות וספא יערות הכרמל) ובצפת (מצפה הימים). ובכנרת (גומא – נפתח לקהל במרס 2022).

לפרטים בנוגע להסכמי השכירות בנוגע למלונות רויאל ביץ' תל אביב, כרמים, ריבירה, ספורט קלאב "הכל כלול", פאבליקה וקדמא, ראה ביאור 5 ו- 18 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

סה"כ במלונות הקבוצה: 4,614 חדרים - מתוכם 3,735 בבעלות מלאה או חלקית.

ניהול והפעלת מלונות הקבוצה נעשה על ידי הזרוע הניהולית והתפעולית בקבוצה, ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ (להלן: "ישרוטל ניהול" או "חברת הבת") שהינה חברה בת בשליטה מלאה של החברה.

לחברה שלוש קטגוריות של מלונות, אשר מופו בהתאם ליחידות הלקוח ולשירותים המוצעים במסגרתה ללקוח, וזאת כדי להקל את תהליך התאמת המלון לצרכי הלקוח הספציפי.

3.1.1 קבוצת מלונות היוקרה - Isrotel Exclusive

מלונות החברה בקטגוריה זו פרושים על פני מספר אזורים בארץ ומאופיינים באיכותם יוצאת הדופן ובחוויה האקסקלוסיבית והיוקרתית שהם מציעים ללקוח. המלונות מפוארים וכוללים שירותי לינה, קולינריה ופנאי מגוונים ועשירים, כגון: חדרים וסוויטות, לובי, חדרי אוכל, מגוון מסעדות, אולמות כנסים, טרקלין עסקים, פאבים, חנויות, בריכות שחייה, מועדוני בריאות וכושר, חדרי טיפולים (ספא), ברי יין, אולמות קולנוע וכיו"ב.

במסגרת קטגוריה זו נכללים מלון רויאל ביץ' אילת, בראשית, כרמים, אוריינט ירושלים, רויאל ביץ' תל אביב, יערות הכרמל – אחוזת בריאות וספא ומצפה הימים.

בשטח מלון אוריינט ירושלים, בנתה החברה בנוסף למלון, 11 דירות יוקרה למכירה. נכון למועד הדו"ח, כל הדירות נמכרו ונמסרו לדירים.

פרויקטים עתידיים

(1) לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת מחצית מזכויות הבעלות ב"בניין השקם" בשדרות ירושלים 8 ביפו, והקמת מלון יוקרה בן כ- 132 חדרים מקבוצת Isrotel Exclusive במשותף עם המוכר. סך ההשקעה בבניית המלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה לכ- 21 מיליוני ש"ח (לא כולל קרקע). תקציב השקעה משוער לבניית המלון (100%) מסתכם לכ- 155 מיליוני ש"ח. פתיחת המלון צפויה בשנת 2024, ראה ביאור 12 בדו"ח הכספי.

(2) בפברואר 2018 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם שכירות ותפעול עם צד ג'. בהתאם להסכם השוכרת תשכור ותפעיל נכס מלונאי יוקרתי שמוקם על ידי המשכיר על מקרקעין המצויים בקו ראשון לחוף הים בתל אביב בקרבה למלון רויאל ביץ' תל אביב. המלון, ברמה של חמישה כוכבים סופריור, בן כ- 234 חדרים וסוויטות, אולם כנסים בשטח של כ- 1,000 מ"ר, בריכה, ספא, לובי, מסעדה, שטחי מסחר ושירות. מועד המסירה המשוער צפוי בסוף שנת 2025. לפרטים נוספים ראו דו"ח מיידי מיום 8 בפברואר 2018 (אסמכתא מס: 2018-01-013630) וביאור 18 ט' לדו"חות הכספיים של החברה לשנת 2021.

(3) בנובמבר 2019 זכתה ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "ישרוטל יזמות"), במסגרת מיזם משותף עם צדדים שלישיים במכרז שערכה עיריית תל אביב בשיתוף עם מגן דוד אדום בישראל (להלן: "מד"א") בקשר עם רכישת זכויות החכירה של מד"א בנכס המצוי ברחוב השל"ה 2א פינת אלקלעי 2, תל אביב (להלן: "הנכס"). חלקה של ישרוטל יזמות במיזם המשותף הינו כ- 20%. הסכם המיזם המשותף קובע, כי כ- 5,484 מ"ר מזכויות הבנייה בנכס שלהם ייעוד מלונאי (כולל מרתפים, שטחי שירות, מסחר ומתחם ספא מפואר) (להלן: "המלון") ויקנו לישרוטל יזמות ולצדדים השלישיים בחלקים שווים כך שישרוטל יזמות תחזיק 50% מהמלון והצדדים השלישיים יחזיקו 50% מהמלון. יתרת הזכויות בנכס יוחזקו על ידי הצדדים השלישיים. בתמורה לרכישה שילמו הרוכשים למד"א ולעיריית תל אביב סך של 261 מיליוני ש"ח, חלקה של הרוכשת ברכישת הקרקע הינו כ- 45 מיליוני ש"ח. התקציב המשוער להקמת המלון, הכולל כ- 132 חדרים הינו כ- 125 מיליוני ש"ח (100% - לא כולל קרקע). החברה מממנת את ההקמה ממסגרת אשראי בנקאית. לאחר הפתיחה החברה (באמצעות חברת בת) תשכור ותפעיל את המלון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 4 בדצמבר 2019 (אסמכתא מס: 2019-01-106203) וביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021.

(4) מלון בים המלח – בשטח הצמוד לחוף הים של מלון נבו מתכננת החברה להקים מלון נוסף ברמת 5 כוכבים מסדרת מלונות היוקרה של ישרוטל. המלון יכלול כ- 45 חדרים כולל סוויטה נשיאותית, ספא, בריכות, חדר כושר, לובי ומסעדה. צפוי להיות גם גשר עתידי שיחבר בין המלון החדש למלון הקיים. סה"כ השטח הבנוי צפוי להיות כ- 6,000 מ"ר. המלון נמצא בשלבים סופיים של קבלת היתר בניה. מועד סיום משוער בשנת 2025.

תקציב השקעה משוער לבניית המלון (100%) מסתכם לכ- 71 מיליוני ש"ח.

מועד המסירה המשוער, אם וכאשר יחול, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, והוא משקף את הערכות החברה והנהלתה לנוכח ניסיון העבר בהסכמים מסוג זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, וזאת לרבות ככל שיחולו עיכובים בבניית המלון או במסירתו שאינם בשליטת החברה.

:Isrotel Collection 3.1.2

שירותי הלינה, המזון והפנאי העשירים במלונות אלה מוכוונים לכלל הלקוחות. בקטגוריה זו, מציעה החברה גם בית מלון מסוג "הכל כלול". במרבית המלונות ניתן ליהנות מחדרי אירוח, סוויטות, דירוניות שטחים ציבוריים נרחבים, חדרי אוכל, אולמות כנסים, מסעדות, חנויות, בריכות שחייה, מועדוני בריאות, ספא,

חדרי כושר, מגרשי טניס, פעילויות נרחבות לילדים, פעילויות ספורט ומתחמי אטרקציות (מתחמי בריכות ענק, מועדוני ילדים, אולם מופעים מפואר, מגלשות מים וכיו"ב).

המלוונות בקטגוריה זו הינם: המלך שלמה, רויאל גארדן, אגמים, ים סוף, לגונה "הכל כלול", ספורט קלאב "הכל כלול", ריביירה, נבו (לשעבר ישרוטל ים המלח), גנים ופונדק רמון.

פרויקטים עתידיים

ביום 31 במרס 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), לרכישת 45% מהון המניות של חברת ש.א אלה השקעות ופיתוח 2005 בע"מ (להלן: "ש.א אלה") שהינה בעלת זכות חכירה במקרקעין באילת בשטח של כשני דונם, שנכון להיום בנוי עליהם מרכז מסחרי בן קומה אחת (להלן: "הנכס" ו "עסקת רכישת המניות" בהתאמה). בינואר 2020 הושלמה העסקה, וזאת לאחר התקיימות כל התנאים המתלים. בתמורה לרכישת המניות שילמה החברה למוכרים כ- 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (המשקף שווי לחברה של כ- 35 מיליון ש"ח).

בהתאם לתב"ע הנוכחית ניתן להקים על המקרקעין מלון בן 110 חדרים, ש.א אלה תפעל לקדם תכנית לשינוי התב"ע שתאפשר הקמת מלון בן 180 חדרים, תוך הריסת המכרז המסחרי (להלן: "המלון"). הקמת המלון כאמור כפופה לתכניות שתוגשנה לאישור הרשויות הרלוונטיות. אמדן ההשקעות הצפויות בנכס לאחר רכישתו לצורך הקמת המלון, עומד על כ- 190 מיליון ש"ח.

כמו כן נחתם הסכם השכירות הקובע כי החברה תשכור מש.א אלה את המלון אשר יוקם ותפעילו לתקופה של 15 שנים אשר תחל במועד קבלת המלון כאשר החברה רשאית להאריך את הסכם השכירות לתקופה נוספת בת 9 שנים ו- 11 חודשים. החל ממועד קבלת המלון החברה מתחייבת לתשלום דמי שכירות שנתיים מינימאליים הכפופים להתאמה על בסיס גובה המחזור. לפרטים נוספים ראו באור 11 בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021.

אמדן ההשקעות הצפויות הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, והם משקפים את הערכות החברה והנהלתה לנוכח ניסיון העבר שלה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר ככל ויחולו עיכובים בבניית המלון או במסירתו שאינם בשליטת החברה וכן בכפוף להחלטות ואישורים שיתקבלו על ידי מוסדות התכנון הרלוונטיים.

Isrotel Design

3.1.3

מלוונות אלו הינם מלוונות קונספט מעוצבים, הממוקמים בקרבה למרכזי בילוי ופנאי, פעילויות תרבות, טיולים או אטרקציות.

המלוונות הינם: סי טאוור תל אביב (לשעבר ישרוטל טאוור), פאבליקה, גומא וקדמא.

מלון בכינרת – ביום 30 בנובמבר 2021 נחתם הסכם מכר בין החברה ושותף לבין צדדים שלישיים ("המוכרים"), לרכישת מלון גומא (לשעבר THE SEA OF GALILEE), מלון בן 212 חדרים השוכן לחופי הכנרת ("המלון"), בחלקים שווים בין החברה לבין השותף. בתמורה לרכישת המלון שלמה החברה והשותף למוכרים סך של כ- 225 מיליון ש"ח. החברה ממנה את חלקה ברכישת המלון באמצעות הונה העצמי. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיום 1 בדצמבר 2021 ו-20 באוקטובר 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-175197 ו-2021-01-158082 בהתאמה), הנכלל על דרך ההפניה.

פרויקטים עתידיים

(א) בחודש ינואר 2014 רכשה החברה 50% ממניות חברת צפון הירקון תל אביב בע"מ ("חברת צפון הירקון"), שבעלותה זכויות במגרש הממוקם בתל אביב והידוע כמגרש "תל אביב הקטנה". חברת צפון הירקון מקימה על המגרש מלון בן כ- 153 חדרים. הפרויקט נמצא בשלב עבודות הגמר. סך ההשקעה במלון (100%) נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה לכ- 115 מיליוני ש"ח (לא כולל קרקע). תקציב השקעה משוער לבניית המלון (100%) מסתכם לכ- 136 מיליוני ש"ח. פתיחת המלון צפויה להיות ברבעון השני של שנת 2022. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021 נמכר הפנטהאוז במלון לצד שלישי. החברה מכירה ברבעון כאמור ברווח של כ- 11 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת חלקה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 11א' בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

(ב) בינואר 2017 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם שכירות ותפעול. בהתאם להסכם, השוכרת תשכור ותפעיל את הנכס המלונאי שעתיד להיות מוקם על ידי המשכיר על מקרקעין המצויים במרכז העיר בירושלים. המלון, ברמה של ארבעה כוכבים פלוס בן כ- 320 חדרים ושטחים ציבוריים. לפרטים נוספים ראו ביאור 18 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021. מועד הפתיחה המשוער צפוי לשנת 2025.

(ג) במרס 2018 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "השוכרת") בהסכם שכירות ותפעול עם צד ג'. בהתאם להסכם השוכרת תשכור ותפעיל נכס מלונאי יוקרתי שמוקם על ידי המשכיר על מקרקעין המצויים בפינת הרחובות אחד העם ונחלת בנימין בתל אביב. המלון בן כ- 90 חדרי אירוח, לובי, מסעדה, מתחם ספא, בריכה ושטחי שירות. מועד המסירה המשוער צפוי ברבעון השני של שנת 2022. לפרטים נוספים ראו דו"ח מיידי מיום 25 במרס 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-029371) וביאור 18 י' לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021.

(ד) באוגוסט 2018 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה, לרכישת 41% מזכויות הבעלות של המוכר בבניין לשימור בן 3 קומות וקומה מסחרית הממוקם ברחוב דיזינגוף 97 ו-99 בתל אביב בשטח רשום של 1,128 מ"ר (להלן: "הנכס"). 41% נוספים מזכויות הבעלות בנכס נרכשו ע"י חברה בת של חברת בנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ ויתר זכויות הבעלות בנכס (שטחי המסחר במפלס הרחוב) נרכשו על ידי שתי חברות נוספות והושכרו לחברה ולבנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ. המלון יהיה בן 125 חדרים. המלון נמצא בשלבי בניית שלד. סך ההשקעה במלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה לסך של כ- 21 מיליוני ש"ח. תקציב השקעות משוער לבניית המלון (100%) מסתכם לכ- 120 מיליוני ש"ח. פתיחת המלון צפויה בשנת 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021.

(ה) בדצמבר 2018 התקשרה החברה בעסקת נאמנות בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), לרכישת 50% (בשותפות עם חברת בנייני העיר הלבנה) מהזכויות במקרקעין ברחוב פינסקר 2 בתל אביב בשטח של כדונם (להלן: "המקרקעין"). בתמורה לרכישה שילמה החברה למוכרים כ- 42 מיליון ש"ח. החברה ובנייני העיר הלבנה מתכווננים להקים על המקרקעין מלון בן כ- 154 חדרים, בכפוף לאישור הרשות הרלבנטית. אומדן השקעות צפויות בנכס לצורך הקמת המלון (100%) הינו כ- 95 מיליוני ש"ח. סך ההשקעה בבניית המלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה לכ- 11 מיליוני ש"ח. החברה תממן את הבנייה באמצעות אשראי בנקאי. לאחר הפתיחה החברה (באמצעות חברת בת) תשכור ותפעיל את המלון. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021.

(ו) בדצמבר 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: "המוכרים"), לרכישת 25% מהזכויות במקרקעין ברחוב מונטיפיורי 9-11 בתל אביב בשטח של כדונם וחצי (להלן: "המקרקעין"). בתמורה לרכישה שילמה החברה למוכרים כ- 39 מיליון ש"ח. החברה מימנה את הרכישה באמצעות אשראי בנקאי. החברה מקימה על המקרקעין מלון בן כ- 145 חדרים, בכפוף לאישור התכניות, שתוגשנה לאישור הרשויות הרלבנטיות, והעבודות הינן בשלבי שלד מתקדם. אומדן ההשקעות הצפויות לצורך הקמת

המלון (100%) הינו כ- 105 מיליוני ש"ח. סך ההשקעה בבניית המלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה לכ- 17 מיליוני ש"ח. לאחר הפתיחה החברה (באמצעות חברת בת) תשכור ותפעיל את המלון. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021.

(ז) ביום 9 בינואר 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: **"המוכרים"**), לרכישת 50% מהזכויות במקרקעין ברחוב מונטיפיורי 7 בתל אביב בשטח של כדונם (להלן: **"המקרקעין"**). בתמורה לרכישה החברה שילמה למוכרים כ- 19 מיליוני ש"ח. החברה מממנת את הרכישה באמצעות אשראי בנקאי.

באוגוסט 2021 התקשרה החברה (בשותפות עם חברת בנייני העיר הלבנה) בהסכם עם הבעלים המחזיקים יחד עם המוכרות ב-50% מהמקרקעין במונטיפיורי 9-11, למכירת 50% מהזכויות במקרקעין ברחוב מונטיפיורי 7 בתל אביב, ובתמורה לרכישה שולם לחברה כ-10 מיליון ש"ח. החברה מתכננת להקים על המקרקעין מלון בן כ- 47 חדרים, בכפוף לאישור התכניות שתוגשנה לאישור הרשויות הרלבנטיות. אומדן ההשקעות הצפויות לצורך הקמת המלון (100%) הינו כ- 75 מיליוני ש"ח. סך ההשקעה בבניית המלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה לכ- 2 מיליון ש"ח. לאחר הפתיחה החברה (באמצעות חברת בת) תשכור ותפעיל את המלון. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021.

להלן טבלה המרכזת את הפרטים העיקריים לגבי מלונות הקבוצה:

קטגוריה של המלון		המלון	מיקום גיאוגרפי של המלון	מספר חדרים	דרוג המלונות ²	סוגי השירותים המוצעים
Isrotel Exclusive	מלונות בבעלות החברה	רויאל ביץ' אילת ³	מרכז החוף הצפוני באילת	364	5 כוכבים +	מלון מפואר, יוקרתי ואיכותי, הכולל חדרים וסוויטות, לובי, חדר אוכל, מגוון מסעדות, אולמות כנסים, טרקלין, פאב, חנויות, בריכות שחייה, מועדון בריאות וכושר, חדרי טיפולים (ספא) וחוף ים.
		יערות הכרמל – אחוזת בריאות וספא	אחוזת יערות הכרמל	126	5 כוכבים +	האחוזה ממוקמת בלב החורש הטבעי של יערות הכרמל, בתחומי גן רחב ידיים. סגנון האחוזה מפואר ומיועד לאוכלוסייה המעוניינת בפינוקי בריאות וטיפולי ספא. באחוזה חדרים וסוויטות, לובי, מסעדה, בר יין, אולם קולנוע, חדרי ישיבות, מגרש טניס, ספא ובו 25 חדרי טיפולים בהם מוצעים למעלה מ-80 סוגי טיפולים, סאונות, ג'קוזי, בריכת שחיה מקורה ומחוממת, בריכה חיצונית, חמאם תורכי וחדר כושר.
		בראשית	מול נוף קדומים במכתש רמון	111	5 כוכבים +	המלון המשלב בין הטבע המדברי רחב הידיים לבין אדריכלות יוצאת הדופן, הפכו את מלון בראשית היוקרתי, לאחד מבתי המלון הייחודיים בישראל. המלון משתרע על שטח של כ- 50 דונמים מציע חדרים, חדרי משפחה וסוויטות. שטחים ציבוריים, לובי, בריכה חיצונית, בריכה מקורה, ספא, מכון בריאות, חדרי טיפולים, מכון כושר, מסעדה ואולם אירועים וכנסים.
		מצפה הימים ⁴	ראש פינה	115	5 כוכבים +	אוצר טבע גלילי הכולל ספא ומשק אורגני. המלון והמשק משתרעים על שטח של כ- 150 דונמים, הכוללים שדות ובוסתנים, חווה אורגנית ומשק חי. במלון לובי, סוויטות וחדרים, חדר אוכל ומסעדה חיצונית, ספא, בריכת שחיה מקורה, ג'קוזי פנימי וג'קוזי חיצוני, סאונה רטובה ויבשה, מכון כושר, וחדרי טיפולים.
		אוריינט ירושלים	עמק רפאים ירושלים	243	5 כוכבים +	מלון הממוקם בלב המושבה הגרמנית בירושלים, במרחק הליכה ממוקדי תיירות, תרבות והיסטוריה בעיר, עיצוב המלון מציג אדריכלות חדשנית המתכתבת עם העבר המפואר של עיר. בבנייני Heritage מתקופת הטמפלרים, אשר עברו תהליך שימור. במלון חדרים מפוארים (39 מתוכם ממוקמים בבניינים לשימור), לובי מפואר, חדר אוכל, טרקלין, בריכה חיצונית ומסעדה על גג המלון, בריכה פנימית, ספא, מרכז כנסים וחניה.

2 דרוג המלונות הרשמי של משרד התיירות הישראלי.

3 החל משנת 2015 המלון עבר שיפוץ יסודי של החדרים ושטחים ציבוריים. שיפוץ של קומה נוספת צפוי להסתיים בשנת 2023.

4 החברה ביצעה שיפוץ נרחב במלון, השיפוץ הסתיים בינואר 2020.

	מלונות שהחברה מפעילה ומנהלת ואשר אינם בבעלותה	רויאל ביץ' תל אביב ⁵	רחוב הירקון בתל אביב	230	5 כוכבים +	במלון סוויטות וחדרים, בריכה חיצונית, ספא, חדרי טיפולים, מכון כושר, מסעדה, טרקלין ואולם אירועים וכנסים.
		כרמים ⁶	אזור ירושלים, (קיבוץ קריית ענבים)	155	5 כוכבים +	המלון משקיף על כרמים וישובים הרריים. במלון סוויטות וחדרים, בריכה חיצונית, בריכה פנימית, 23 חדרי טיפולים המציעים למעלה מ- 80 סוגי טיפולים, חמאם, סאונות, מכון כושר, מסעדה, בר יין ואולם אירועים וכנסים.
Isrotel Collection	מלונות בבעלות החברה	המלך שלמה	חוף צפוני, אילת	415	5 כוכבים	במלון חדרים וסוויטות, לובי, חדר אוכל, אולמות כנסים, מסעדות, טרקלין, חנויות, בריכות שחייה, מועדון בריאות, ספא, חדר כושר ואתר נרחב לפעילות ילדים (מדינת הילדים). המלון מאופיין בפעילויות בידור אינטנסיביות, ומתאים במיוחד לפעילות משפחות וילדים.
		רויאל גארדן ⁶	חוף צפוני, אילת	331	5 כוכבים	במלון סוויטות מפוארות, מתחם בריכות ענק הכולל בין היתר בריכת חול ים, חדר אוכל, בית קפה, מסעדה, אולם מופעים מודרני המכיל כ- 600 מקומות ישיבה (בו מתקיים מדי ערב מופע WOW), מועדון בריאות וכושר, שטחים מסחריים ושדירת חנויות.
		לגונה - הכל כלול ⁷ ;	חוף צפוני, אילת	256	4 כוכבים	המלון ממוקם על שפת הלגונה. במלון חדרים, לובי, חדר אוכל, חנויות, משרדים, מועדון בריאות, חדר כושר ובריכת שחייה. המלון מופעל בשיטת 'הכל כלול', כך שחבילת האירוח במלון כוללת אוכל ושתייה ללא הגבלה.
		פונדק רמון	מצפה רמון	96	3 כוכבים	במלון דירוניות, לובי, חדר אוכל, בריכת שחיה מקורה, חדר כושר וסאונה. המלון מזוהה עם קהל שוחר טבע ונוף מדברי.
		נבו	ים המלח	296	5 כוכבים	במלון חדרים וסוויטות, לובי, חדר אוכל, מסעדה, טרקלין, ספא, בריכת שחייה, סולאריום ושטחי מסחר.

5 לקבוצה הסכם עם בעלי המלון לפיו החברה תנהל את המלון לתקופה של 16 שנה עם שתי אופציות להאריכו ב- 9 שנים נוספות (עד לשנת 2038) בהנחת ניצול שתי אופציות ההארכה. לפרטים נוספים בדבר הסכם הניהול, ראה ביאור 18 בדוחות הכספיים.

6 לקבוצה הסכם עם בעלי המלון לפיו החברה תנהל את המלון לתקופה של 15 שנה עם אופציה להארכה של כ- 10 שנים (עד לשנת 2038) בהנחת ניצול אופציית ההארכה. לפרטים נוספים בדבר הסכם הניהול, ראה ביאור 18 בדוחות הכספיים.

6 החל בחודש נובמבר 2019 ועד לחודש מרץ 2020, וכן בחורף 2021 בוצע שיפוץ כולל באגף הכולל כ 145 סוויטות. המשך שיפוץ יתרת הסוויטות יבוצע גם בחורף 2022.

7 החברה מחזיקה ב-74.9% ממניות חברת מלון לגונה בע"מ. חברת ACORN (שהינה בבעלות בעלת השליטה של החברה) מחזיקה ביתר הזכויות במלון.

		אגמים	חוף צפוני, אילת	288	4 כוכבים +	במלון חדרים וסוויטות, ביניהן חדרי 'על המים' בקומה הראשונה. המלון בנוי סביב בריכה דמוית לגונה ויובלים יוצאים מן הבריכה המרכזית וזורמים לאורך מרפסות השיזוף של חדרי 'על המים'. עוד במלון לובי, חדר אוכל, חדר כושר ומגה בר. המלון מאופיין באווירה צעירה ומיוחדת.
		ים סוף	חוף אלמוג, אילת	247	4 כוכבים +	במלון חדרים וסוויטות, לובי, מסעדה, בריכות שחייה, מועדון בריאות, חדר כושר ומועדון צלילה.
		גנים	עין בוקק, ים המלח	203	4 כוכבים +	המלון משתרע על פני כ-16 דונם. במלון חדרי אירוח, שטחים ציבוריים, ספא, סולאריום בגג המלון, בריכה חיצונית, בריכת מי מלח טיפולית ומגרשי טניס.
		מלונות שהחברה מפעילה ומנהלת ואשר אינם בבעלותה המלאה	ספורט קלאב "הכל כלול" ⁷	312	4 כוכבים	במלון חדרים וסוויטות, לובי, חדרי אוכל, בריכות שחייה, קאנטרי קלאב הכולל מועדון בריאות וכושר, מגרשי טניס וספורט, אולם אירועים. המלון מאופיין בפעילויות ספורט ובידור מגוונות, מופעל בשיטת "הכל כלול", כך שחבילת האירוח בו כוללת אוכל, שתייה ופעילויות ספורט ובידור ללא תשלום נוסף.
			מלון ריביירה ⁸	172	3 כוכבים +	במלון דירוניות, לובי, אולם להקרנת סרטים, מינימרקט ובריכת שחיה. המלון מתאים באופיו לנופש משפחתי שקט.
	Isrotel Design	מלונות בבעלות החברה	סי טאואר תל אביב ⁹ (לשעבר ישרוטל טאואר)	120	4 כוכבים +	במלון 80 חדרים ו-40 סוויטות, טרקלין עסקים, חדר ישיבות, חדר כושר ובריכת שחייה. המלון מתאים לאנשי עסקים.

7 בבעלות החברה, באמצעות חברת בת המחזיקה ב- 50% מהזכויות בנכס, כאשר החברה שוכרת את יתרת הזכויות בנכס עד לשנת 2027.

8 לחברה הסכם עם בעלי המלון להפעלתו עד לתום שנת 2031.

9 במלון נערך שיפוץ מקיף ל- 40 סוויטות.

מלונות שהחברה מפעילה ומנהלת ואשר אינם בבעלותה המלאה	פאבליקה ¹⁰	אבא אבן 9, הרצליה	159	4 כוכבים +	במלון חדרים, טרקלין עסקים, חדר ישיבות, מועדון כושר גדול ובריכת שחייה על גג המלון. המלון מתאים לאנשי עסקים.
	קדמא	שדה בוקר	163	4 כוכבים +	במלון חדרים וסוויטות, לובי, מסעדה, בריכת שחייה, ספא עם חמאם תורכי ובריכה מחוממת, חדר כושר ופינוק מנוחה.
	גומא ¹¹	דרך המלונות 1, חוף מגדל, 149500	212	4 כוכבים +	במלון השוכן לחוף הכנרת, חדרים וסוויטות, בריכת שחייה, חדר כושר ובר.
סך הכל חדרים			4,614		

10 לקבוצה הסכם עם בעלי המלון לפיו תשכור מחצית מהזכויות בנכס לתקופה של 10 שנים עם שתי אופציות להאריכו בשתי תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת. כמו כן, לקבוצה הסכם לניהול הנכס.

¹¹ בבעלות החברה, באמצעות חברת בת המחזיקה ב- 50% מהזכויות בנכס, המלון נפתח במרץ 2022.

3.2 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

הגורמים המפורטים להלן השפיעו או עשויים להשפיע על התוצאות העסקיות או התפתחות הקבוצה בתחום פעילותה:

3.2.3 מגמות גיאוגרפיות בישראל ובאזור המזרח התיכון

מדינת ישראל חשופה לאיומים ביטחוניים, מלחמות ופעולות טרור. מאחר ופעילות החברה מרוכזת בישראל, הרי שמעשי איבה, התדרדרות במצב הביטחוני או סכסוכים פוליטיים וצבאיים בין ישראל לשכנותיה, עלולים להשפיע לרעה על מצב ענף התיירות בכלל ועל עסקי הקבוצה בפרט, לנוכח קיטון בביקוש לחבילות נופש על ידי תיירים זרים. לא כל שכן התערערו המצב הגיאופוליטי האזורי, עלול להביא לפגיעה גם בתיירות הנכנסת (דוגמת המהפכות בעולם הערבי ("האביב הערבי"), האיום האירני, מלחמת האזרחים בסוריה וכיו"ב).

ככל שהתקופות המתוחות מבחינה ביטחונית קצרות יותר ונקודתיות, כך השפעתן על עסקי הקבוצה קטנה. יחד עם זאת, ככל והמדינה תיקלע למצב ביטחוני מעורער לתקופה ארוכה, יגדל הסיכון להשפעה שלילית של אירועים מסוג זה על עסקי החברה.

3.2.4 המצב הכלכלי בעולם ומצב המשק הישראלי

הקבוצה, כמו יתר המשק, מושפעת מהמצב הכלכלי בעולם ובארץ, המשפיעה על הרגלי הצריכה. משבר כלכלי בעולם עלול להוביל אף למשבר כלכלי או למיתון או האטה כלכלית במשק הישראלי. משבר כלכלי או אי וודאות כלכלית גורמים, בדרך כלל, לירידה בתצרוכת הכללית, ובייחוד בתצרוכת הפנאי והנופש, וזו מביאה על פי רוב, לנטיית צרכנים להקטין ביקושים ו/או לבחור באתרי תיירות זולים יותר במקומות אחרים בעולם.

3.2.5 לפירוט נוסף בדבר גורמי הסיכון על פעילות הקבוצה ראה סעיף 3.26 להלן.

3.2.6 לפירוט בדבר סיכונים פיננסיים להם חשופה החברה, ראו ביאור 4 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

3.2.7 לפירוט בדבר השפעת נגיף הקורונה על פעילות החברה ראה סעיף 2 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

3.3 התפתחויות בשווקים או שינויים במאפייני הלקוחות

מנתוני התאחדות המלונות בישראל עולה כי מספר לינות תיירים בישראל בשנת 2021 הסתכם לכ- 0.8 מיליון. במספר לינות ישראלים חל גידול של כ- 110% והסתכם לכ- 15 מיליון.

ברשת ישרוטל חל גידול של 1.2 מיליון במספר לינות ישראלים.

הגידול נובע מכך שחלק מהגבלות שהוטלו על פעילות ענף התיירות החל מחודש פברואר 2021 עקב מגפת הקורונה בוטלו, אך, עדיין היו הגבלות מהותיות על כניסה ויציאה מישראל.

א. להלן נתונים עיקריים לגבי לינות תיירים (תיירות חוץ) וישראלים (תיירות פנים)

סה"כ 2021	נתונים לשנת 2021				
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
14,696,000	3,977,200	5,695,100	4,062,100	961,000	לינות ישראלים
800,900	349,800	284,200	129,000	37,900	לינות תיירים
15,496,900	4,327,000	5,979,300	4,191,100	999,500	סך הכל בישראל (1)
2,436,601	668,617	815,544	713,800	238,639	לינות ישראלים
44,170	3,774	21,915	15,429	3,052	לינות תיירים
2,480,771	672,392	837,459	729,229	241,691	סך הכל בישראל
7,298	1,948	3,005	1,887	458	פדיון המלוונות בישראל (2)(1)

סה"כ 2020	נתונים לשנת 2020				
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
6,997,300	616,300	3,643,800	767,700	1,969,500	לינות ישראלים
2,190,600	36,300	70,800	42,300	2,041,200	לינות תיירים
9,187,900	652,600	3,714,600	810,000	4,010,700	סך הכל בישראל (1)
1,269,929	189,849	631,580	154,045	294,455	לינות ישראלים
105,727		9,710		96,017	לינות תיירים
1,375,657	189,849	641,290	154,045	390,473	סך הכל בישראל
3,862	265	1,628	349	1,620	פדיון המלוונות בישראל (2)(1)

סה"כ 2019	נתונים לשנת 2019				
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
13,689,800	2,989,000	4,753,300	3,511,700	2,435,800	לינות ישראלים
12,126,200	3,281,100	2,670,600	3,265,600	2,908,900	לינות תיירים
25,816,000	6,270,100	7,423,900	6,777,300	5,344,700	סך הכל בישראל (1)
1,979,313	437,442	649,663	524,340	367,867	לינות ישראלים
556,676	166,991	105,359	149,423	134,904	לינות תיירים
2,535,989	604,433	755,022	673,763	502,771	סך הכל בישראל
10,933	2,217	3,299	3,207	2,210	פדיון המלוונות בישראל (2)(1)

הערה (1) : מבוסס על נתוני התאחדות המלוונות
הערה (2) : במיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ)

ב. התפלגות הכנסות ליננות תיירים וישראלים

להלן נתונים לגבי התפלגות שנתית של הכנסות החברה בחלוקה להכנסות מתיירות פנים ולהכנסות מתיירות נכנסת (באחוזים), לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021:

2019	2020	2021	באחוזים
78%	93%	98%	תיירות פנים
22%	3%	2%	תיירות נכנסת

3.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

גורמי ההצלחה הקריטיים הנדרשים בתחום הפעילות, והשינויים החלים בו: ניסיון, ידע ובקיאיות ספציפית בתחום המלונאות, לצד ניהול מקצועי, הענקת חוויות אירוח ייחודיות, פעילות שיווקית אינטנסיבית, כוח אדם מתאים ואיכותי, השקעה גבוהה בשמירה על חדשנות הנכסים והקמת הנכסים במיקום אטרקטיבי.

3.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

3.5.3 מלונות בבעלות החברה

חסמי כניסה - על מנת להיכנס לתחום פעילות המלונאות נדרשות השקעות בסכומים גבוהים וקיים קושי למשקיעים לגייס מימון לפרויקטים מלונאיים. חסמי הכניסה הם בין היתר הסכמים לטווח ארוך. כמו כן סובל ענף התיירות מהיעדר יציבות ברווחיות בשל השלכות המצב הכלכלי והביטחוני. החזר ההשקעה בענף המלונאות אינו גבוה, לאור ההשקעה הגבוהה ועלויות התפעול הגבוהות הגורמות לשיעור רווחיות נמוך.

חסמי יציאה - חסם היציאה העיקרי הינו אופן מימוש המלון (מכירת מלון פונה לפלח שוק קטן ומצומצם של משקיעים) (בעיקר לאור סכום ההשקעה הגבוה). כמו כן, שינוי יעוד הקרקע (מייעוד לצרכי תיירות ליעוד אחר) כרוך בהליך בירוקרטי ארוך ומסורבל.

3.5.4 תפעול מלונות

חסמי כניסה - על מנת להיכנס לתחום של תפעול מלונות נדרש ניסיון רב ומוניטין בתחום. חסמי הכניסה הם בין היתר הסכמים לטווח ארוך, והתמורה של בעל הנכס נגזרת לרוב מהצלחת המלון. בהתאם בעלי נכסים נוטים להתקשר בהסכמים עם חברות מוכרות בעלות איתנות פיננסית, אשר פעילות שנים רבות בענף.

חסמי יציאה - חלק מההסכמים לטווח ארוך הינם ללא אפשרות יציאה. כמו כן, החברה משקיעה סכום גבוה בהתאמת הנכסים המושכרים לשימוש כמלון.

3.6 פילוח הכנסות ורווחיות

3.6.3 פירוט הכנסות:

להלן נתונים בדבר מקורות הכנסות הקבוצה: הכנסות מחדרים והכנסות ממזון ומשקאות. החברה מייחסת ומקצה בהתאם למחירים פנימיים קבועים אצלה, חלק ממחיר החבילה הכולל שנמכר ללקוח הסופי (חבילות של לינה וארוחת בוקר,

לינה וחצי פנסיון או חבילות "הכול כלול" לסעיף הכנסות מזון ומשקאות, בנוסף להכנסות ישירות ממכירת מזון ומשקאות בחדרי אוכל ומסעדות במלונות. יתרת ההכנסות נובעת מהשכרת שטחי מסחר, מועדוני ספא, מופעי בידור, שרותי ספורט וכו'.

נתוני ההכנסות להלן:

31.12.19		31.12.20		31.12.21		
%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
64	941,124	65	483,421	68	1,090,607	הכנסות חדרים*
27	390,675	26	191,300	23	369,865	הכנסות מזון ומשקאות
9	126,299	9	69,028	7	120,246	הכנסות אחרות
	6,487			2	26,951	הכנסות ממכירת דירות
100	1,464,567	100	743,966	100	1,607,669	סה"כ

* כולל הכנסות מלינה בלבד

3.6.4 הכנסות מנכסים זהים

להלן נתונים בדבר ה-EBITDAR ובדבר הכנסות החברה ממלונות שהופעלו על ידי במשך כל אחת מהתקופות שהחלו ביום 1 בינואר ושהסתיימו ביום 31 בדצמבר בשנים 2019, 2020 ו-2021 ואשר לא נערכו בהם שינויים פיזיים מהותיים בתקופות אלה (יובהר, הנתונים כוללים מידע בנוגע למלונות זהים שהופעלו על ידי החברה בשלוש התקופות כאמור והם אינם כוללים מלונות שהחברה החלה וסיימה להפעילם במהלך תקופות אלה):

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.19 ⁽¹⁾	31.12.20	31.12.21 ⁽²⁾	
1,458,080	700,351	1,491,158	הכנסות החברה מנכסים זהים
462,718	119,020	462,718	EBITDAR ⁽³⁾

⁽¹⁾ EBITDA בנטרול הוצאות שכירות (ככל שרלוונטי).

⁽²⁾ ללא השפעת מכירת דירות.

הנתונים כוללים גם מלונות שהיו בשיפוץ מלא או חלקי ונסגרו לתקופות קצרות יחסית. הנתונים לא כוללים את השפעת המלונות שנסגרו בגלל הקורונה.

3.6.5 רווחיות

החישוב מתבסס על נתונים פנימיים של המלונות.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.19	31.12.20	31.12.21	
37%	31%	44%	שיעור הרווח הגולמי
72%	60%	77%	שיעור הרווח הגולמי- מחלקת חדרים
7%	6%	5%	שיעור הרווח הגולמי- מחלקת מזון ומשקאות

3.7 גילוי בנוגע למלונות מהותיים

להלן יובאו נתונים בדבר מלונות מהותיים של החברה, לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2020 ו-2021:

CapEx ⁶		שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)		RevPar ⁵ (בש"ח)		Ebitdar מצרפי (באלפי ש"ח)		הכנסות מצרפיות (באלפי ש"ח)		מספר מלונות		קבוצה
2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
												א ¹
49,129	22,412	43%	73%	373	922	67,621	130,680	324,272	353,834	5	2	ב ²
10,366	13,099	42%	67%	332	645	17,698	217,815	115,234	630,218	3	7	ג ³
38,640	23,660	35%	62%	266	649	19,820	144,112	304,460	596,668	12	11	ד ⁴

1. מלונות קבוצה א' הינם מלונות שה-EBITDAR של כל אחד מהם מהווה מעל 20% מה-EBITDAR הכולל של הקבוצה. אין לחברה מלונות בקבוצה זו.
2. מלונות קבוצה ב' הינם מלונות שה-EBITDAR של כל אחד מהם מהווה 10%-20% מה-EBITDAR הכולל של הקבוצה.
3. מלונות קבוצה ג' הינם מלונות שה-EBITDAR של כל אחד מהם מהווה 5%-10% מה-EBITDAR הכולל של הקבוצה.
4. קבוצה ד' כוללת מלונות שה-EBITDAR של כל אחד מהם נמוך מ-5% מה-EBITDAR הכולל של הקבוצה וכן את יתר פעילויות הקבוצה.
5. "RevPar" – "הכנסה ממוצעת לחדר פנוי" – היחס שבין סך ההכנסות מחדרים לבין מספר כל החדרים הזמינים במלון. בהתאם לאמור בסעיף 3.6.1 לעיל, החברה מייחסת חלק ממחיר החבילה הכולל שנמכר ללקוח לסעיף הכנסות מחדרים וחלק לסעיף ההכנסות ממזון ומשקאות. כאשר לכל אחד ממלונות החברה נקבע סכום ייחוס קבוע לסעיף מזון ומשקאות.

3.8 גילוי בהתאם לחלוקה לאזורים

להלן נתונים אודות מלוונות החברה באזור אילת וביתר אזורי הארץ, לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2020 ו-2021:

Capex		שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)		RevPar (בש"ח)		EBITDAR מצרפי (באלפי ש"ח)		הכנסות מצרפיות (באלפי ש"ח)		מספר מלוונות		קבוצה
2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
60,100	32,631	41%	70%	294	667.5	74,711	298,721	399,689	853,136	8	8	אזור אילת
34,145	26,539	37%	61%	324	720.2	30,429	193,887	344,277	727,583	12	12	יתר אזורי הארץ

3.9 לקוחות

3.9.3 השפעת מגיפת הקורונה על תמהיל הלקוחות בשנת 2021

בשל המגבלות אשר הוטלו על פעילות ענף התיירות העולמית. שיעור תיירות הפנים השנה היה כ- 99%. מתוך האורחים שלנו במלונות החברה כ- 84% התארחו כ- 'בודדים', וכ- 16% התארחו במסגרת 'קבוצות'. שיעור האורחים שביצע את ההזמנות באמצעות מרכז ההזמנות הרשתי ואתר האינטרנט של החברה היו כ- 65%. להערכת החברה בשנת 2022 צפוי גידול הדרגתי בתיירות נכנסת.

לחברה אין לקוח שההכנסות ממנו עולות על-10% מסך הכנסות הקבוצה. המחירים נקובים בשקלים, והמחירון משתנה באופן שוטף, בכפוף לביקוש והיצע בשוק, בהתאם לעונתיות ולשיעורי התפוסה.

3.9.4 להלן נתונים עיקריים ביחס להתפלגות בין תיירות נכנסת ויוצאת, קבוצות ובודדים בצורה טבלאית:

באחוזים	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019
סך הכל			
היקף תיירות פנים מסך האורחים	99%	93%	78%
היקף תיירות נכנסת מסך האורחים	1%	7%	22%
התפלגות האורחים בתיירות פנים:			
בודדים FIT	84%	86%	76%
קבוצות	16%	14%	24%
התפלגות האורחים בתיירות נכנסת:			
בודדים	84%	71%	72%
קבוצות	16%	29%	28%

3.10 צבר הזמנות

אופי פעילות החברה מאפשר ביטול הזמנות בטווחי זמן קצרים ולכן אין לחברה צבר הזמנות מחייב.

3.11 שיווק

הקבוצה פועלת במספר ערוצי שיווק המיועדים למגוון לקוחות ובהתאם לצרכים המזוהים על ידי החברה.

פעולות השיווק, הפרסום וקידום המכירות מתבצעות בעיקר ע"י עובדי ישרוטל ניהול, ובשיתוף עם מנהלי המלונות ועובדי מרכז ההזמנות הרשתי (ישרוטל ישיר), וכן באתרי ישרוטל באינטרנט. כמו כן, נעזרת הקבוצה גם בסוכני תיירות בארץ ובח"ל.

פעולות השיווק, הפרסום וקידום המכירות מתבצעות במרוכז ע"י ישרוטל ניהול, ועל פי רוב הפעילויות משותפות לכל מלונות הרשת. ריכוז פעולות השיווק והקצאת העלויות בין המלונות השונים, מקנה לרשת יתרונות, הבאים לידי ביטוי בהשגת יעדים שיווקיים ובהיקפי פרסום רחבים יותר ובעלויות נמוכות, יחסית.

מגוון בתי המלון מאפשר קשת רחבה של מחירים, המתאימים לפלחי שוק מגוונים, ומסייעת לרשת להשיג רמות תפוסה גבוהות, במהלך רוב השנה, הן בתיירות פנים והן בתיירות נכנסת.

3.11.1 שיווק וקידום המכירות בתחום תיירות הפנים, נעשה, בין השאר, באמצעים הבאים:

- מרכז הזמנות רשתי באילת, 'ישרוטל ישיר', שבעונות השיא מסוגל לאייש כ- 100 עמדות מכירה. פעילות המוקד למכירה הישירה לבודדים מלווה בפרסום מתמשך, והוטמע קו 5585* של ישרוטל ישיר לשוק המקומי החל משנת 2021 כולל מרכז הזמנות נוסף המופעל באמצעות מוקד חיצוני.
- שיווק ופרסום נרחב של מבצעי המכירה וחבילות הנופש, בעיתונות היומית הכתובה ובדיגיטל.
- פרסומי תדמית באמצעי התקשורת השונים (כולל קמפיין טלוויזיוני).
- עדכונים שוטפים באתר החברה - www.isrotel.co.il אתר אינטרנט מתקדם המבוסס על טכנולוגיה חדשנית. האתר מאפשר יכולות גבוהות בתקשורת מול מועדון חוג השמש ובתמיכה במבצעים שונים. האתר הושק ב- 4 שפות (עברית/אנגלית/רוסית/צרפתית) ומאפשר תקשורת ישירה מול לקוחות פוטנציאליים בחו"ל, כולל מכירת חבילות אירוח משולבות טיסה פנים-ארצית. באתר מרכז כל המידע אודות בתי המלון של הרשת והשירותים המוצעים על ידי החברה.
- כמו כן, האתר מהווה פלטפורמה ואמצעי פרסום מכירתי ותדמיתי, בין היתר באמצעות פיתוח קהיליית גולשים נרחבת, המקבלת מסרים שיווקיים באמצעות הדואר האלקטרוני ומשלוחי ניוזלטר.
- הרשת משווקת עצמה גם באמצעות אתרים בחו"ל:
www.isrotel.com
www.isrotel.fr
www.isrotel.ru
- מלונות היוקרה של הרשת משווקים בארץ ובעולם באמצעות השימוש באתרים www.isrotelexclusivecollection.co.il ו-
www.isrotelexclusivecollection.com
- שימוש ברשתות חברתיות - עמוד בית בפייסבוק, באמצעותו מעדכנים על מבצעים ייחודיים, אירועים ותוכן במלונות, ובכל שמתחדש ומעניין ברשת ישרוטל.
- בנוסף, ישרוטל פעילה בטוויטר, פינטרסט, אינסטגרם, יוטיוב, לינקדאין וגוגל פלוס.
- מועדוני חברים, כגון מועדון 'חוג השמש' – מועדון חברים (מעל 120 אלף חברים) במסגרתו יכולים חברי המועדון לצבור נקודות וליהנות מהטבות בלעדיות. החברות במועדון מחולקת לשלוש רמות (כסף, זהב ופלטינום). ישרוטל משייכת את הלקוחות לאחת מהרמות לעיל, לפי סך הרכישות שביצעו ברשת במהלך תקופה של שניים עשר חודשים. ככל שרמת המועדון אליו הלקוחות משתייכים גבוהה יותר - כך יצברו לקוחות הרשת כמות גדולה יותר של 'נקודות ישרוטל'. ייחודו של המבנה הוא בהיותו מושתת על יחס ישיר, ללא התניות ובמתאם מלא, בין עלות חופשות במלונות הרשת לבין ההטבות להן הלקוחות זכאים. ערוץ שיווקי/מכירתי זה הינו בעל חשיבות רבה, ומתבצעות במסגרתו פעולות לשימור הלקוחות, מחד וגיוס לקוחות חדשים, מאידך.

- 'כל הקודם' - תכנית שמטרתה לעודד הזמנות מתוכננות לטווחי זמן ארוך, מראש, ובמחירים זולים במיוחד. התכנית משווקת בפרסום נרחב בעיתונות, וכן באתר אינטרנט ייעודי - www.call-hakodem.co.il
- חבילות נופש מותאמות אישית המשלבות אירוח במלונות הרשת עם פעילויות ותחרויות ספורט ואירועי תרבות, והן כוללות גם הסדרי הגעה למלונות (היסעים, טיסות).
- הפקת אירועי תרבות, בידור וספורט, המתבצעות בשיתוף עם אגודות וגורמים חיצוניים.
- פיתוח מערכות קשרים עם גורמי תיירות, תוך שמירה על קשר שוטף, באמצעות דיוור ישיר, קיום מפגשים ואירועים ומגע ישיר של מקדמי המכירות עם הסוכנים ועובדיהם. אירוח של סוכני נסיעות ומקדמים במלונות בכדי שיקבלו חוויה בלתי אמצעית של המלונות.
- פניה ישירה לחברות ולארגונים לצורך מכירת חבילות נופש קבוצתיות (ללא תיווך סוכן נסיעות).
- ארגון מבצעי מכירה ופרסומים משותפים עם הסוכנים.
- ארגון מבצעי מכירה עם חברות תעופה.
- ארגון מבצעי מכירה עם חברות אשראי
- חיפוש ואיתור קהלים פוטנציאליים והזדמנויות שיווקיות חדשות, תוך בחינה מתמדת של המגמות בשוק וחבירה אל גופים מסחריים מרכזיים, לצורך יצירת שת"פים שיווקים חדשים.
- יחסי ציבור (יח"צ) - חברת ישרוטל מעסיקה חברת יחסי ציבור הדואגת להעלות את ענייניה של ישרוטל על סדר היום הציבורי- החל מפרסומים בנושאי מלונות, מסעדות הרשת ומערך הספא ועד לייזום כתבות רוחב בנושאי מלונאות ופיתוח אזורי, הבונות את תדמיתה החיובית של ישרוטל בעיני הציבור. מערך יחסי הציבור מגיב במהירות לכל פנייה של המדיה בכל נושא ודואג לשמר מערכת יחסים טובה וחיובית בין החברה לתקשורת.
- ביצוע מחקרי שוק וסקרי שביעות רצון, הן בקרב האורחים והן בקרב סוכני הנסיעות - וזאת במטרה לאתר את הטעון לשיפור, ולטפל בו בהתאם.
- **שיווק באמצעות סוכנים** - הסוכנים הישראליים בתחום תיירות הפנים פועלים ע"פ הסכמי התקשרות עם המלונות ועל פי מחירי מחירון ובניכוי עמלות. מאפייני התקשרות בתחום תיירות פנים עם סוכנים ישראליים: לסוכנים ניתנות עמלות מכירה ועמלות תמריץ, הנעות בין 10%-18% ממחיר המכירה בהתחשב בהיקף המכירות של הסוכנים ועמידתם ביעדים. החברה לא מעניקה בלעדיות לסוכנים והסוכנים לא נמדדים בהיקף הזמנות מינימלי.
- אתרי תיירות מקוונים - לצד פעילות השיווק הדיגיטלי העצמאית של הרשת ופעילותה מול סוכני נסיעות פועלת הרשת גם באמצעות אתרי תיירות מקוונים (חברות המפעילות אתרי הזמנות דרך האינטרנט, ובכלל כן Expedia, Google, Booking וכיו"ב). אתרי תיירות מקוונים משמשים הן לצרכי תיירות פנים והן לצרכי תיירות נכנסת.

3.11.2 השיווק בתחום התיירות הנכנסת נעשה, בין היתר, באמצעים הבאים:

- השתתפות בירידים, בתערוכות ובקונגרסים בינלאומיים, הן במסגרת עצמאית, והן במסגרת שיתוף פעולה עם משרד התיירות ועם גורמי תיירות שונים.
 - העסקת נציגת מכירות בשוק האמריקאי.
 - פניה ישירה לסוכנים בחו"ל, באמצעות סיטונאי תיירות ואירועי Road show.
 - הפעילות המתוארת בתחום התיירות הנכנסת הופסקה בשנים 2020-2021 בעקבות הקורונה ותחזור בהדרגה בשנת 2022 ואילך.
- א. סוכני תיירות בחו"ל (סוכנים גדולים, הפועלים מחו"ל, וליעדים שונים בעולם):**
- סוכני התיירות מפעילים טיסות לאילת (או מצטרפים לטיסות קיימות) מספר פעמים בשבוע, במהלך עונת החורף.
- ההסכמים בין המלונות וסוכני התיירות נחתמים לקראת סוף החורף, עבור עונת החורף הבאה.
- מרבית המחירים נקובים בשקלים. לעיתים נקובים המחירים במטבע המקומי של ארץ הסוכן.
- החברה מעניקה לסוכן מחיר הנמוך בכ-25% ממחיר המחירון, בהתחשב בהיקף המכירות של הסוכנים ועמידתם ביעדים שהחברה מציבה להם. החברה אינה מעניקה בלעדיות לסוכנים, ולא קיימת התחייבות להיקף הזמנות מינימלי.
- ב. סוכני תיירות בארץ המתמחים בתיירות נכנסת:**
- ההסכמים בין המלונות והסוכנים נחתמים אחת לשנה.
- ההסכם מחייב את המלונות לספק חדרים, ע"פ דרישות הסוכנים ובהתאם להקצבות. המחירים נקובים בשקלים.
- פרסום במדיות מודפסות ואלקטרוניות ייעודיות וכלליות בחו"ל, כולל פרסום תדמיתי.
 - החדרת אתר האינטרנט באנגלית, בצרפתית וברוסית והאופציה לבצע הזמנות באמצעותו.
 - שת"פים עם חברות תעופה הפעילות בשוק התיירות הנכנסת.
 - הפעלה עצמאית של טיסות ישירות מפריז לאילת בתקופת עונת התיירות מסוף אוקטובר ועד תום העונה במאי תוך כוונה להגביר תנועת תיירים נכנסת למלונות ישרוטל.
 - אירוח סוכני נסיעות, מקדמי תיירות מחו"ל, במלונות בכדי שיקבלו חוויה בלתי אמצעית של המלונות.

- עבודה מול ארגונים ופדרציות יהודיות, בעיקר בארה"ב, ביניהם: הבונדס, JNF, FIDE, JFNA, אייפק, הדסה, JCC ועוד.

3.11.3 מותגי הרשת

בסוף שנת 2021 השיקה החברה את מותגי Isrotel Design ו- Isrotel Collection אשר התווספו למותג מלונות היוקרה Isrotel Exclusive שהושק בתחילת שנת 2011. לפרטים בנוגע למלונות המשתייכים למותג זה, ראה סעיף 3.1 לעיל.
לראשונה מאז הקמתה שינתה החברה את הלוגו שלה והתאימה אותו ליעדי החברה הנוכחים.

3.12 תחרות

3.12.1 תנאי התחרות

3.12.1.1 תיירות פנים ותיירות נכנסת – מאפייני התחרות

הרשת פעילה בפלחי השוק הבאים: מלונות יוקרה, מלונות משפחתיים, מלונות 'הכל כלול', מלונות ספא, מלונות המציעים פעילויות שונות ומלונות אורבניים.

ענף המלונאות הינו ענף תחרותי. קיימת תחרות ברמת הרשת (מול רשתות מקומיות וזרות בישראל), ברמת המלון הבודד (מלונות הממוקמים בסמיכות למלונות הקבוצה ובאותה עיר – למשל, באילת) ובקטגוריית המלונות מסוג מסוים (כגון מלונות ספא), הן במישור המקומי (בעיר מסוימת), במישור הארצי, במישור האזורי (אגן הים התיכון) ובמישור הבינלאומי (ישראל כיעד תיירותי לעומת יעדים אחרים).

3.12.1.2 המתחרים העיקריים בחברה ע"פ אזורי הפריסה של הרשת בארץ

אילת- רשתות בתי מלון ישראליות כגון: פתאל, דן, אפריקה מלונות, אסטרל וקלאב הוטל.

ים המלח- פתאל, אפריקה מלונות, ארקיע (הוד), דיורד ים המלח.

מצפה רמון- בבעלות החברה מלון בראשית ומלון ישרוטל פונדק רמון הנמצא במצפה רמון. בשל אופיו של מלון ישרוטל פונדק רמון המתחרים העיקריים בו הם צימרים ואכסניות הממוקמים באזור מצפה רמון.

תל-אביב- הילטון, שרתון, דיורד אינטרקונטיננטל, פתאל, דן ומלונות נוספים השוכנים לאורך רחוב הירקון בתל אביב וברחובות הסמוכים לקו הים.

ברמה האזורית מתמודדת הרשת בעיקר מול מלונות ומועדוני נופש בסגנון 'הכל כלול' במזרח אגן הים התיכון (בעיקר קפריסין, יוון, בולגריה, טורקיה, סיני ועקבה).

3.12.1.3 התפתחויות בענף המלונאות המגבירות את התחרות בענף¹²

בשנים האחרונות פועלות רשתות חברתיות ומנועי חיפוש, דוגמת Trip Advisor ו-Booking.com, Expedia, המספקות מידע מיידי ועדכני על בתי מלון ואף מדרגות אותם ומאפשרות השוואת מחירים והזמנה של חדרים באופן מיידי, בגינה גובים אתרים אלה עמלה של כ- 15-20% מהמלונות.

אתרים אלה מבוססים על חוכמת ההמונים, לפיה ניתן לכתוב חוות דעת על החוויה במלון או במסעדה ולדרג את השירות שקיבלו. באתרים אלה על פי רוב אין פיקוח על מהימנות הביקורת והאותנטיות שלה. הדירוג באמצעות חוות דעת גולשים שהתבסס בשנים האחרונות מהווה אלטרנטיבה לדירוג המסורתי של שיטת הכוכבים. מגמות ותמורות אלו מגבירות את התחרות בין בתי המלון השונים ועשויות להשפיע על רווחיותם. כך למשל, בתי מלון באותה עיר עשויים לקבל דירוג שונה באופן קיצוני, כך שהדירוג ולא דווקא המותג, הוא שקובע לעתים את הבחירה. (כל מלונות החברה דורגו - ראה סעיף 3.1.6).

בשנים האחרונות מובחנת התפתחות של אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבבעלותם לאירוח לתקופות קצרות, באמצעות אתרים דוגמת Airbnb (בעיקר בפלח השוק של תיירים עצמאיים). Airbnb צפויה להפוך לגוף הגדול בתחומו עם למעלה ממיליון חדרים והיא מייצרת תחרות משמעותית למלונאים. ההתרחבות של Airbnb בישראל ניכרת מדי שנה.

3.12.2 דרכי התמודדות מול התחרות

- א. החברה פיתחה מערכת שיווק ישירה, הן לשוק הבודדים והן לשוק הקבוצות. לפרטים נוספים, ר' סעיף 3.11 לעיל.
- ב. שיפור השירות - בתחום זה מתבצעות פעולות מתמשכות ועקביות, רשת ישרוטל ניסחה 'תעודת אחריות לחופשה מושלמת' (ייעודית לכל אחד ממלונותיה), נגישה לכל אורח, ותכליתה להגדיר את רמת השירותים המוענקים בכל אחד ואחד מן המלונות.
- ג. החברה דוגלת בשיפור, שיפוץ ושדרוג המלונות. בשנים האחרונות עברו מרבית מלונות אילת, וגם מלונותיה האחרים של הרשת, מערכת מקיפה של שיפוצים וחידושים, הן ברמת החדרים והן ברמת השטחים הציבוריים, כך שהמלונות יראו חדשים ומודרניים בכל עת והשירותים המוצעים בהם יהיו תמיד עדכניים וחדשניים. לפרטים בנוגע להשקעות הרשת במלונותיה, ראה סעיף 3.19 להלן.
- ד. שמירה על רמת מחירים אופטימלית - עקרון זה הינו פועל יוצא של הביטחון ב'מוצר הישרוטלי', שהוא הטוב ביותר מסוגו, והאמונה שבכל אחד ממלונות הרשת זוכה האורח לתמורה מלאה בעבור כספו. החברה יישמה ומנהלת מערכת ממוחשבת לניהול תשואה.

¹² <http://www.melonaim.org/magazine0815/index.html#22>

3.12.3 חלק התאגיד בשוק ⁽¹⁾:

מחזור (במיליוני ש"ח)	מלונות ישרוטל	סה"כ מלונות	אחוז ישרוטל מהשוק
2021 ⁽²⁾	1,581	7,298	22%
2020	1,744 ⁽³⁾	3,862	19%
2019	1,458 ⁽³⁾	10,933	13%
מצבת חדרים			
31.12.2021	4,614	56,942	8%
31.12.2020	4,402	55,604	8%
31.12.2019	4,240	59,724	7%

- (1) הנתונים לגבי סך כל המלונות בארץ לקוחים מתוך נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - רבעון סטטיסטי לתיירות ולשירותי הארחה.
 (2) מלונות החברה היו סגורים רוב השנה בשל מגבלות שהוטלו עקב התפשטות נגיף הקורונה
 (3) לא כולל הכנסות ממכירת דירות.

3.12.4 לינות ותפוסה:

אחוזי תפוסה		באלפים			
		תיירים	ישראלים	סה"כ לינות	
39	801	14,696	15,497	**2021	ארצי*
	5%	95%			התפלגות
25	2,191	6,997	9,188	**2020	
	24%	76%			
63	51	6,131	6,182	2021	אילת*
					התפלגות
37	195	3,349	3,544	**2020	
66	44	2,437	2,481	2021	ישרוטל
					התפלגות
39	106	1,270	1,376	**2020	

* מנתוני התאחדות המלונות בישראל

** בתי המלון היו סגורים רוב השנה בשל מגבלות שהוטלו עקב התפשטות נגיף הקורונה

3.13 השפעות עונתיות

3.13.1 עונתיות בתפוסות

אחוזי התפוסה בבתי מלון ובאתרי נופש בארץ מושפעים בדרך כלל מעונתיות, בהתאם למיקומם.

גורמי העונתיות עשויים להשתנות, בין אזורי תיירות שונים בישראל, וכן בהתאם לאופיין של אוכלוסיות היעד השונות. עונות השיא בתיירות הנופש המקומית הן, בדרך כלל, בחודשים יולי-אוגוסט ובתקופת חגי ישראל ואולם,

בכל הקשור לתיירות הנופש לאילת, מידת ההשפעה של העונתיות פחותה, הודות לתיירות חוץ המגיעה לאילת בחודשי החורף. יחד עם זאת, בשנים האחרונות חלה ירידה בכמות התיירים לאילת, ולפיכך שיעורי התפוסה נמוכים בחודשי החורף.

3.13.2 עונתיות במחירים

השוני בהכנסות החברה בין הרבעונים השונים נובע מהבדלים ברמות המחירים, בין עונות השנה השונות.

עונות השיא ביחס לקהל הישראלי הן חודשי יולי, אוגוסט וחגי ישראל, ואילו עונות השיא ביחס לקהל התיירים הן חג המולד, פסחא וכן מועדי חופשות וחגים באירופה, בהתאם למדינות השונות.

בחודשי החורף רמות המחירים נמוכות יותר.

לנוכח העונתיות במחירים ובתפוסות, ברבעונים השני והשלישי מחזור ההכנסות גבוה יותר (חגי ישראל וחופשת הקיץ) מאשר מחזור ההכנסות ברבעון הראשון והרביעי. יחד עם זאת, לעיתוי חגי ישראל עשויה להיות השפעה על העונתיות כאמור.

3.13.3 להלן ריכוז דו"חות מאוחדים של הרווח או ההפסד הכולל באלפי ש"ח

שנת 2021				תקופה של שלושת החודשים שנסתיימו ביום
	31/12	30/09	30/06	31/03
הכנסות	432,258	570,717	462,080	142,614
עלות הפעלה	294,881	325,162	293,089	141,226
רווח גולמי	137,377	245,555	168,991	1,388
הוצאות מכירה והנהלה	42,984	63,840	54,132	26,471
הוצאות (הכנסות) אחרות	515	56	(1,168)	(341)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	93,878	181,659	116,027	(24,742)
הוצאות מימון נטו	11,620	11,733	14,497	8,223
רווח לפני מס	82,258	169,926	101,530	(32,965)
(הטבת מס) הוצאות מס	13,660	39,083	23,352	(7,582)
רווח נקי	68,598	130,843	78,178	(25,383)

הערה: חג הפסח חל בסוף רבעון הראשון של שנת 2021 ונגמר בתחילת רבעון השני של שנת 2021 (27 במרס 2021 – 3 באפריל 2021) וחגי תשרי חלו ברבעון השני של שנת 2021.

שנת 2020				תקופה של שלושת החודשים שנסתיימו ביום
	31/12	30/09	30/06	31/03
הכנסות	80,409	377,305	80,727	205,525
עלות הפעלה	108,674	239,456	89,829	199,876
רווח גולמי	(28,265)	137,849	(9,102)	5,649
הוצאות מכירה והנהלה	24,093	43,138	19,555	36,826
הוצאות (הכנסות) אחרות	(13,464)		21	(37)

רווח (הפסד) מפעולות רגילות	(31,140)	(28,678)	94,711	(38,894)
הוצאות מימון נטו	3,211	8,351	10,863	10,198
רווח (הפסד) לפני מס	(34,351)	(37,029)	83,848	(49,092)
(הטבת מס) הוצאות מס	(6,388)	(10,029)	19,285	(14,993)
רווח (הפסד) נקי	(27,963)	(27,000)	64,563	(34,099)

הערה: מלוונות החברה היו סגורים רוב השנה בשל מגבלות שהוטלו עקב התפשטות נגיף הקורונה

שנת 2019	תקופה של שלושת החודשים שנסתיימו ביום			
	31/12	30/09	30/06	31/03
הכנסות	270,892	408,271	426,235	359,169
עלות הפעלה	232,837	275,773	282,884	265,258
רווח גולמי	38,055	132,498	143,351	93,911
הוצאות מכירה והנהלה	41,395	52,595	51,703	44,842
הוצאות (הכנסות) אחרות		(35)	(12)	(17)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	(3,340)	79,938	91,660	49,086
הוצאות מימון נטו	8,448	15,556	8,470	9,030
רווח לפני מס	(11,788)	64,382	83,190	40,056
(הטבת מס) הוצאות מס	(2,711)	14,805	19,136	1,470
רווח נקי	(9,077)	49,577	64,054	38,586

הערה: חג הפסח חל ברבעון השני של שנת 2019 וחגי תשרי חלו ברובם רבעון הרביעי של שנת 2019

3.14 רכוש קבוע

3.14.1 להלן נתונים עיקריים לגבי מבני בתי המלון (כולל בהקמה) בבעלות הקבוצה והקרקע הצמודה אליהם:

מלון	מיקום	שטח בנוי באלפי מ"ר	מס' חדרים/ סוויטות	מועד הפעלת המלון	זכויות חכירה מסתיימות ב	יתרת עלות מופחתת ל- 31/12/2021
רויאל ביץ'	החוף הצפוני, אילת	42.4	364	1994	6/2038	256,817
ישרוטל המלך שלמה	החוף הצפוני, אילת	25.4	415	1984	12/2029	146,489
ישרוטל ספורט קלאב (2)	החוף הצפוני, אילת	20.8	312	1986	6/2030	39,156
ישרוטל אגמים (3)	החוף הצפוני, אילת	16.2	288	2002	8/2042	111,400
ישרוטל ים סוף כולל קרקע טקסס ראנץ'	החוף הדרומי, אילת	19.9	247	1990/96	12/2039	77,782
ישרוטל רויאל	החוף					

מלון	מיקום	שטח בנוי באלפי מ"ר	מס' חדרים/ סוויטות	מועד הפעלת המלון	זכויות חכירה מסתיימות ב	יתרת עלות מופחתת ל- 31/12/2021
גארדן	הצפוני, אילת	35.2	331	2001	1/2048	245,356
ישרוטל לגונה (1)(4)	החוף הצפוני, אילת	14.3	256	1982	11/2027	72,253
ישרוטל פונדק רמון	מצפה רמון	6	96	1993	11/2041	12,574
אחוזה יערות הכרמל	פארק הכרמל	13	126	1996	-	75,751
נבו	ים המלח	30.6	297	1998	1/2042	144,819
גנים ים המלח	ים המלח	16.2	203	4/2011	12/2070	43,834
בראשית	מצפה רמון	13.2	111	4/2011	11/2044	156,133
סי טאואר תל אביב	תל-אביב	7.1	120	3/1998	-	152,620
אורינט	ירושלים	20	243	2017	8/2047	362,817
פורט טאואר (5)	תל אביב	9.3	כ-153	2022	-	185,602
מצפה הימים)	ראש פינה	12	115	2016	-	199,267
פרויקט השקם	תל-אביב		כ-132	2024	-	51,882
דיזינגוף 99 (7)	תל אביב		כ-125	2023	-	44,588
באזל	תל אביב		כ-132	2024	-	49,748
פינסקר	תל אביב		כ-154	2024	-	50,480
מונטיפיורי	תל אביב		כ-192		-	60,694
מלון אילת	תל אביב		כ-110-180		-	41,954
גומא	כנרת		212	2022	-	20,170

1. בכל המלונות זכויות החכירה מהווות במלואן, למעט מלון לגונה בע"מ בו מהווות 80% מהזכויות בקרקע.
2. החברה מחזיקה ב- 50% משותפות מלון ספורט קלאב, אשר הנכס העיקרי שלה הינו מלון ספורט קלאב, ושוכרת מהשותף השני את 50% הנוספים. לפרטים בדבר הסכם השכירות, ראה ביאור [5] בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.
3. מלון אגמים משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים נוספים בדבר מלון אגמים, ר' סעיף 4 בדו"ח הדירקטוריון ליום 31.12.2021.
4. החברה מחזיקה ב- 74.9% מחברת מלון לגונה בע"מ והיתרה מוחזקת על ידי חברה מקבוצת בעלת השליטה.
5. לעניין השקעה בחברה מוחזקת שבונה מלון בת"א ראה ביאור 11 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.
6. לעניין רכישת הנכס, ראה ביאור 12 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.
7. לעניין רכישת הנכס, ראה ביאור 11 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.
8. לעניין נכסים בשכירות, ראה ביאור 18 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021 לעניין השפעת IFRS 16 ראה ביאור 2 כ' בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.
9. לפרטים נוספים בדבר הרכוש הקבוע של החברה, ראה ביאור 12 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

א. שעבודים ומשכנתאות

לפרטים בנוגע לשעבודים על הנכסים לעיל, ראה ביאור 21 בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2021 וכן סעיף 1.6 בדו"ח הדירקטוריון ליום 31.12.2021.

ב. נכסים שאינם משועבדים

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מלון המלך שלמה, מלון טאואר תל-אביב, מלון רויאל גארדן, מלון נבו, מלון ים סוף, מלון פונדק רמון, חלק החברה במלון ספורט, מלון אוריינט ומגרש להקמת מלון ביפו ומגרש להקמת מלון ברחוב באזל בתל אביב אינם משועבדים. העלות המופחתת של מלונות אלה מהווה כ- 37% מסך המאזן וכ- 55% מסך הרכוש הקבוע.

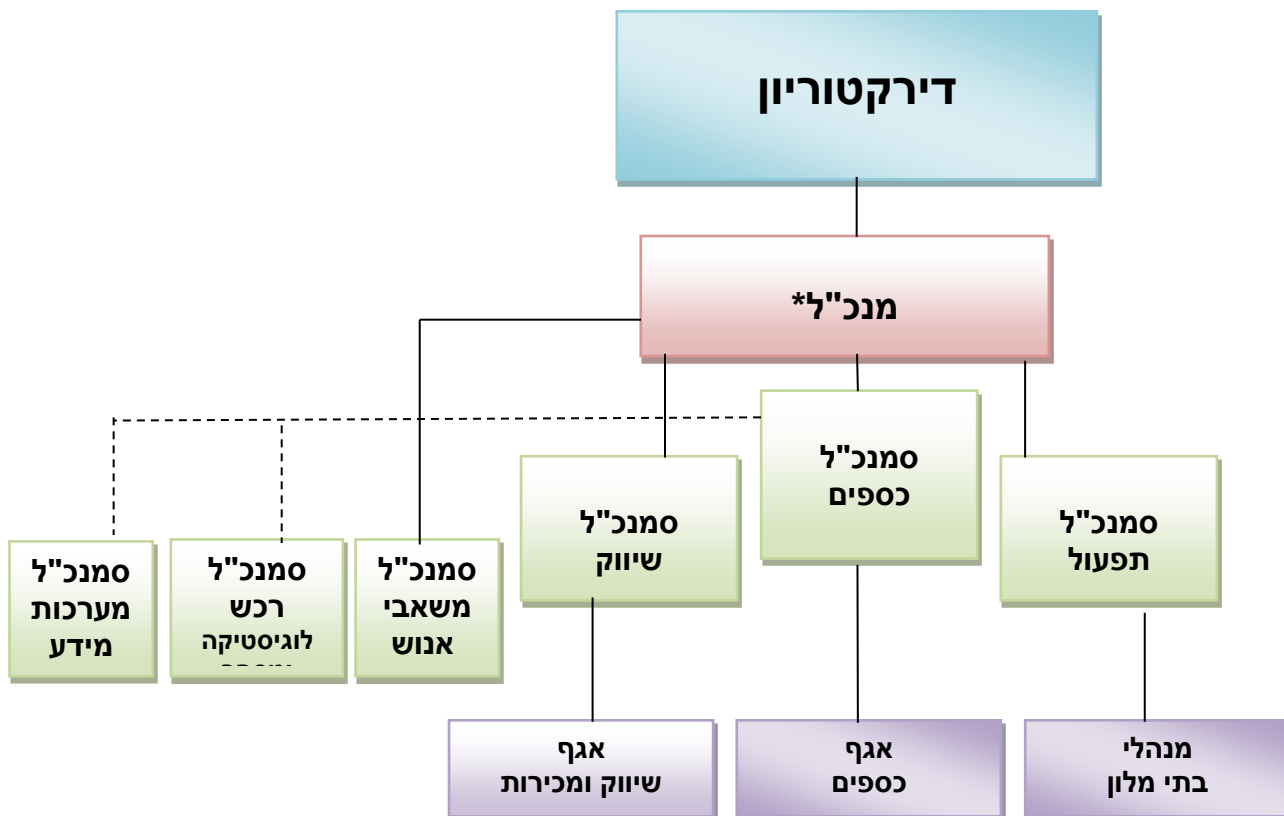
ג. מענקי השקעה - ראה ביאור 21 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה מיום 31.12.2021.

3.15 נכסים לא מוחשיים

לפרטים בדבר הנכסים הלא מוחשיים של החברה, ראה ביאור 14 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

3.16 הון אנושי

3.16.1 מבנה ארגוני
להלן תרשים המבנה הארגוני של הנהלת הקבוצה:



* גם דירקטור

הקבוצה מנהלת ומפעילה רשת הכוללת 21 בתי מלון. בראש הקבוצה עומד מנכ"ל הקבוצה, האחראי על כל פעילות הקבוצה ופיתוח עסקיה. בתחומי אחריותו נמנים, בין השאר, הערכת ביצועי הקבוצה בכללותה והקצאת המשאבים הזמינים לה. בהתאם, משמש מנכ"ל החברה - מר ליאור רביב, כמקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה. בכפוף למנכ"ל החברה פועלים מספר סמנכ"לים. במהלך שנת 2021 נערך שינוי מבני בהנהלת החברה במסגרתו מונו שלושה נושאי משרה חדשים ירון רגב, סמנכ"ל רכש ומסחר, סילביה כהן גבאי - מנהלת פרויקטים תפעולית ומנכ"לית כרמים ויוחאי אנגלסמן - סמנכ"ל מערכות מידע.

3.16.2 כוח אדם, הסכמי שכר ויחסי עבודה

הסכמי השכר של העובדים במלונות הקבוצה הינם מתוקף ההסכם הקיבוצי בין התאחדות בתי מלון וההסתדרות הכללית של העובדים בא"י, המסדיר את מכלול יחסי העבודה בענף המלונאות. הסכם זה מתיר לחתום על הסכמי עבודה אישיים, עם מנהלי מלונות ומנהלי מחלקות, והכול בתנאי שההסכמים הללו יכללו תנאים שאינם נופלים מאלה החלים עפ"י ההסכם הקיבוצי. החברה וחברות הקבוצה, ובכללן ישרוטל ניהול, חתמו על הסכמי עבודה אישיים עם מנהלי בתי המלון וכן עם מרבית עובדי הדרג הניהולי בהם. בחודש נובמבר 2017 נחתם הסכם קיבוצי מעודכן לענף המלונאות במסגרתו בוצעו החל משנת 2017 ועד 2020 עדכוני שכר לעובדים (זאת בנוסף לעדכון שכר המינימום שנעשה במהלך שנת 2017 ועד 2019).

התחייבויות החברה וחברות הקבוצה בגין סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות, ברובן, ע"י הפקדות שוטפות ע"ש עובדים, בקופות פנסיה ופיצויים, או ע"י רכישת פוליסות ביטוח מתאימות בחברות ביטוח (לפרטים ראה ביאור 17 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021).

בחברה ובחברות הבנות שוררים יחסי עבודה תקינים. מאז הקמת הרשת לא היו שביתות או השבתות.

לפרטים בדבר הטבות לעובדים ופיצוי פרישה ופנסיה, ראה ביאור 17 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

3.16.3 מבנה תעסוקתי

בחברה מועסקים בממוצע כ- 5,300 עובדים. בעונת השיא מועסקים בממוצע כ- 5,500 עובדים ובעונת השפל מועסקים בממוצע כ- 5,100 עובדים. כ- 420 עובדים מועסקים בהנהלה, מכירות ואדמיניסטרציה והיתר בתפעול- מחלקות מזון ומשקאות, מחלקת חדרים אחזקה וכי"ב.

בתקופות במהלך שנת 2020 בהם מלונות החברה היו סגורים עקב ההגבלות שהוטלו בשל התפשטות נגיף הקורונה נקטה החברה בפעולות נרחבות על מנת לצמצם ככל הניתן את הוצאותיה השוטפות, ובכלל זה: הוצאת כל עובדי החברה לתקופות שונות של חל"ת ו/או ניצול ימי חופשה צבורים, למעט קבוצה מצומצמת של עובדים ומנהלים שהמשיכו לעבוד לאורך כל התקופה בהפחתת כמות ימי העבודה; הפחתות שכר משמעותיות למנהלים; וצמצום של כ-15% מתקני העובדים בחברה באמצעות איחוד תפקידים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

3.16.4 מחלקות רשתיות

חלק מהמחלקות בחברה מנוהלות באופן רשתי. באופן זה כל מלון מקבל את שירותי המחלקה המבוקשת ממרכז לוגיסטי אחד, המשותף לכל המלונות. לריכוזיות מסוג זה מספר יתרונות: חסכון בעלויות המחלקה, התייעלות והתמקצעות בתחום, פתרונות מהירים וזולים לצרכים הרלוונטיים ועוד.

בשנת 2021 סך העובדים הרשתיים עמד על כ- 460 עובדים. בין המחלקות נכללות מחלקת משאבי אנוש, הדרכה, גיוס כ"א, פרויקטים, בטחון, מרכז הזמנות,

כספים, ביקורת, מערכות מידע ומחשוב, רכש, דיור עובדים, שירות לאורח וטיפול בתלונות, בידור וניהול מסחרי.

3.16.5 דיור לעובדים

החברה מספקת מבנים למגורים לעובדי הרשת באילת, בים המלח ובמצפה רמון. בשנת 2021 לנו במגורים אלו כ- 1,500 עובדים.

עלויות הדיור ממומנות ברובן מתשלומי שכירות שהעובד משלם. יתרת העלויות - אנרגיה, אחזקה, מיסים וכיו"ב - מועמסת על כל מלון, באופן יחסי להתפלגות העובדים. סך עלויות הדיור של הקבוצה בניכוי תשלומי שכירות של העובדים הסתכמו בשנת 2021 בכ- 13 מיליוני ש"ח.

3.16.6 השקעה בהדרכה

רשת ישרוטל משקיעה משאבים בהדרכות מקצועיות לעובדיה, בהתאם לתפקיד העובד ולתחום אליו הוא שייך. סך עלויות ישירות של הרשת, בשנת 2021 עבור הדרכה (לא כולל עלות ימי עבודה של המשתתפים בהדרכות) היה כ- 1 מיליוני ש"ח.

3.16.7 תכניות תגמול לעובדים

לקבוצה מספר תכניות תגמול לעובדיה, כמפורט להלן:

א. תכניות בונוס למנהלים:

החברה מפעילה תכניות בונוס לכ-239 מנהלים, שמבוססות בין היתר על עמידה ביעדי רווחיות שונים, בהשוואה לתקציב שנקבע. תכניות אלו עשויות לזכות את המנהל בבונוס שנתי מקסימאלי שנע בין 1.5- 7 משכורות חודשיות.

בשנת 2020 בעקבות המשבר הוחלט על מענק מיוחד לעובדים המחושב על 50% מתקרת הבונוס עד למקסימום של משכורת אחת.

בשנת 2021 הוחלט להוסיף לעובדים משכורת אחת נוספת מעבר לתקרת הבונוס שלהם.

ב. תכניות בונוס למוכרנים:

תכניות בונוס המבוססות על אחוזים מסך המכירות. התכניות בנויות לפי עמידה ביעדי מכירה שנקבעים מראש.

ג. תכנית האופציות:

ביום 30.05.18 אישר דירקטוריון החברה, תכנית אופציות בהיקף של 1,141,649 אופציות, במסגרתה יוקצו ללא תמורה לנושאי משרה ועובדים בחברה 650,743 אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למספר זהה של מניות רגילות של החברה. הענקת האופציות נעשית במסלול הוני עם נאמן על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. ברוב המקרים, הזכאות למימוש האופציות תתגבש בשלוש מנות שוות: בתום 36 חודשים, 48 חודשים ו-60 חודשים ממועד ההקצאה. האופציות שיבשילו בכל מנה תפקענה בתום 24 חודשים ממועד ההבשלה של אותה מנה.

ביום 9.06.21 אישר דירקטוריון החברה, הקצאה נוספת בהיקף של 2,257,892 אופציות, הניתנות למימוש למספר זהה של מניות רגילות של החברה. ברוב המקרים, הזכאות למימוש האופציות תתגבש בשלוש מנות שוות: בתום 24 חודשים, 36 חודשים ו-48 חודשים ממועד ההקצאה.

האופציות שיבשילו בכל מנה תפקענה בתום 24 חודשים ממועד ההבשלה של אותה מנה

3.16.8 הסכמי העסקה ותגמול לנושאי משרה בכירה

לעניין תגמולים והסכמים עם נושאי משרה בכירה, ר' תקנה 21 בפרק ד' להלן (פרטים נוספים על התאגיד) וביאור 26 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

ביום 22.7.2021 החליטה האסיפה הכללית לאשר תיקון למדיניות תגמול. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 22.7.2021 על תוצאות אסיפה כללית(אסמכתא מס : 12317-01-2021), הנכלל על דרך ההפניה.

3.17 חומרי גלם וספקים

לחברה אין ספק מהותי ואין לה תלות בספק כלשהו. ככלל, אין לקבוצה ספק אחד עיקרי, בעל היקף עבודה גדול, יחסית לשאר הספקים, על כן עלות החלפת ספק אחד באחר זניחה.

החברה מבצעת את רכישות המזון, המשקאות, הציוד התפעולי וההשקעות בצורה משותפת ומרוכזת לכל הרשת, באמצעות מחלקת הרכש הרשתית, המרכזת את הדרישות השונות מהמלונות, וזאת בכדי לנצל את היתרון לגודל לקבלת תנאי רכישה מועדפים. תנאי התשלום הם בד"כ שוטף +65 יום.

3.18 הון חוזר

3.18.1 הרכב ההון החוזר של החברה

הרכב ההון החוזר של החברה כולל פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה. הנכסים השוטפים כוללים מזומנים ושווי מזומנים, מכשירים פיננסיים, חייבים ויתרות חובה ומלאי. ההתחייבויות השוטפות כוללות אשראי והלוואות לזמן קצר, מכשירים פיננסיים וזכאים ויתרות חובה.

3.18.1.1 מדיניות אשראי ללקוחות:

החברה מעניקה אשראי ללקוחותיה, סוכני נסיעות וחברות מסחריות. רוב האשראי מובטח באמצעות חברה לביטוח אשראי ובטחונות נוספים (ערבויות בנקאיות ואישיות). תנאי התשלום ללקוחות הרשת הם בעיקר שוטף+30 עד שוטף+65. היקף אשראי לקוחות ממוצע בשנת 2021 (באלפי ש"ח): 147,742.

3.18.1.2 מדיניות אשראי לספקים:

על פי רוב רכישת המוצרים/שירותים על ידי הקבוצה מתבצעת כנגד אשראי לתקופה של שוטף+65.

היקף אשראי ספקים ממוצע בשנת 2021 (באלפי ש"ח): 110,252.

3.18.2 ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים שונה מההון החוזר של החברה. להלן פרוט אודות ההבדלים כאמור:

התאמות לתקופה של שנים עשר חודשים* אלפי ש"ח	סך הכל	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
684,839	5,712	690,551	נכסים שוטפים
763,075		763,075	התחייבויות שוטפות
78,236	5,712	72,524	עודף מנכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

* הון חוזר חשבונאי שלילי בסך של 73 מיליוני ש"ח בתוספת מלאי דירות למכירה בסך של כ- 6 מיליוני ש"ח.

לפרטים נוספים, לרבות בדבר הגרעון בהון החוזר של החברה ומדיניות החברה בנוגע לאמור, ראה סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2021.

3.19 השקעות במלונות החברה

הרשת מקציבה כ- 2%-3% ממחזור ההכנסות להשקעות שוטפות בבתי המלון במטרה לשפר ולשדרג את מלונותיה, כך שיישמרו על חזות חדשה בכל עת ויימצאו חדישים ועדכניים, במטרה להציע לאורחי המלון את חוויית השהות והשירות המתקדמת והאיכותית ביותר שניתן.

3.19.1 במהלך שנת 2021 בוצעו שיפוצים מקיפים במלונות הבאים: רויאל גרדן, רויאל ביץ', יערות הכרמל המלך שלמה וסי טאואר. סך ההשקעות בשיפוץ מלונות בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הסתכם לכ- 56 מיליוני ש"ח.

3.19.2 החברה השקיעה בשנת 2021 סך של כ-27 מיליון ש"ח ברכישת ציוד קבוע למלונותיה, כגון ריהוט, מוצרי חשמל וכיו"ב ובביצוע שיפורים במושכר (לא כולל מלון בהקמה). ההשקעות בשמירת הקיים ובחידושים במלונות, נרשמות הן בסעיפי האחזקה והן בסעיפי הרכוש הקבוע. לפרטים בנוגע להשקעות שבוצעו ברכוש קבוע, ראה ביאור 12 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021. מידי שנה מאשרת הנהלת החברה תקציב השקעות ברמת פריטים, ונערך מעקב שוטף אחרי ביצוע ההשקעות.

לפרטים בדבר השקעת החברה במלונות שבהקמה בתל אביב, ר' ביאורים 11 ו-12 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

3.20 מימון

3.20.1 כללי

הקבוצה מממנת את פעולותיה באמצעים עצמאיים, באשראי בנקאי, נייר ערך מסחרי, אגרות חוב (סדרה א') שהונפקו על ידה ובאשראי מחברה בעלת עניין (לפרטים ראה ביאור 15 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021).

לאור שיעורי הריבית הנמוכים, החברה מקבעת מעת לעת הלוואות לזמן ארוך בשקלים קבועים ובהצמדה למדד.

רוב ההלוואות בקבוצה נלקחו בעבר לצורך מימון פרויקטים של בניית/רכישת בתי מלון. נכון למועד הדוחות הכספיים, לחברה מסגרות אשראי כלליות מבנקים.

לקבוצה קיימים הסדרים והסכמים עם תאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 467 מיליוני ש"ח ("ההלוואות").

3.20.1.1 כל ההלוואות יפרעו על פי לוחות סילוקין עד שנת 2036.

לעניין הבטוחות שהועמדו לבנקים ראה ביאור 21 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

3.20.1.2 לעניין ניירות ערך מסחריים בהיקף כולל של 50 מיליון ש"ח, אשר מועד פירעונם חל ב- 24 ביוני 2025 (כולל "תחנות יציאה" לפירעון כל 90 יום). בשנת 2020 מועד הפירעון הוארך עד ליוני 2025. סך היתרה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה 50 מיליון ש"ח.

3.20.2 שיעור ריבית ממוצעת

להלן שיעור ריבית (כולל הפרשי שער והצמדה) ממוצעת לשנת 2021:

- מקורות בנקאיים, אג"ח וניירות ערך מסחריים 3.05 %
- מקורות לא בנקאיים (חברה בעלת עניין) (צמוד מדד) 7.47 %
- שיעור ממוצע 3.57 %

לפרטים נוספים בדבר שיעורי הריבית, ר' ביאור 15 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

3.20.3 אגרות חוב (סדרה א') של החברה

ביום 8.11.2016 הנפיקה החברה ₪ 173,019,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה. לפרטים בנוגע לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, ר' סעיף 4 לדו"ח הדירקטוריון לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2021.

3.20.4 אמות מידה פיננסיות

במסגרת הסכמיה עם הבנקים ובמסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

אמת המידה	המגבלה	תוצאה ביום 31.12.2021 ובסמוך למועד פרסום הדו"ח
בנקים	היחס בין ההון העצמי של החברה ⁽¹⁾ לבין המאזן של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה	לא יפחת מ- 20% 47%
שטר נאמנות	היחס בין סך כל החוב הפיננסי הבנקאי נטו של החברה לבין ה- EBITDA של החברה	לא יעלה על 10 2.36
	היחס בין ההון העצמי של החברה ⁽¹⁾ לבין המאזן של החברה לפי הדוחות	לא יפחת משיעור של 20% במשך תקופה של שני רבעונים 47%

תוצאה ביום 31.12.2021 ובסמוך למועד פרסום הדו"ח	המגבלה	אמת המידה	
	רצופים	הכספיים המאוחדים של החברה	
2.36	לא יעלה על 11 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים	היחס בין החוב הפיננסי נטו ⁽²⁾ ל-EBITDA ⁽³⁾ של החברה	
1,679	לא יפחת מסך של 600 מיליוני ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים	ההון העצמי של החברה ⁽¹⁾	

בדיקת אמות מידה פיננסיות נעשית מדי רבעון.

1. "הון עצמי" – סך כל הון המניות המיוחס לבעלים של החברה בצירוף קרנות הון ויתרת רווח שלא יועדה, בניכוי נכסים לא מוחשיים, הכל על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

2. "חוב פיננסי נטו" – חוב למוסדות פיננסיים ואגרות חוב בניכוי מזומנים ושווה מזומנים, וכל נכס נזיל אחר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, האחרונים.

3. "EBITDA" – ממוצע הרווח התפעולי (ללא רווחי או הפסדי שערך, ככל ויהיו) בתוספת פחת והפחתות בשמונת הרבעונים הרצופים הקודמים למועד הבדיקה הרלוונטי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לכל אחד מהרבעונים הנ"ל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

3.20.5 אשראי שהתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים ועד סמוך לתאריך הדוח התקופתי:

בתקופה שבין 31 בדצמבר 2021 ועד סמוך לתאריך דוח זה לא התקבלו הלוואות נוספות מתאגידים בנקאיים.

3.20.6 מסגרת אשראי

נכון לתאריך פרסום הדו"ח, לקבוצה מסגרות אשראי מבנקים שלא נוצלו, בסך כ- 51 מיליוני ש"ח. סך מסגרות האשראי עומד על כ- 512 מיליוני ש"ח (לא כולל יתרות מזומנים).

3.20.7 אשראי בריבית משתנה

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לקבוצה אשראי בריבית משתנה של 217 מיליוני ש"ח.

להלן פירוט אודות טווח ושיעור הריבית משתנה שקיבלה הקבוצה.

מנגנון השינוי	טווח הריבית במהלך שנת 2021 (%)	שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדו"ח (%)	סכום במיליוני ש"ח 31.12.21
ריבית פריים	1.60	1.60	217

3.20.8 גיוס מקורות נוספים:

להערכת הנהלת החברה, מקורות המימון העומדים לרשות החברה יספיקו למימון הפעילות השוטפת בשנת 2022.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות החברה בהתחשב, בין היתר, על ניסיונה של החברה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה או חלקי בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או כתוצאה מהתממשות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 3.26 בדוח זה.

3.20.9 לפרטים נוספים בנוגע להתחייבויות החברה, לרבות בנוגע לשעבודים לטובת הבנקים ולטובת מחזיקי אגרות החוב, ראה ביאור 15 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021 וכן סעיף 4 לדו"ח הדירקטוריון לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2021.

3.20.10 לפרטים בדבר דירוג ראשוני לחברה ולאגרות החוב (סדרה א') שניתן על ידי מדרוג בע"מ, ר' דו"ח מידי מיום 19.10.2016 (אסמכתא: 065502-01-2016), אשר המידע האמור בו נכלל להלן על דרך ההפניה.

3.20.11 לפרטים בדבר הנפקת הון שבצעה החברה ראה סעיף 1.4 לעיל.

3.21 מיסוי

3.21.1 דיני המס החלים על חברות הקבוצה: לפרטים בדבר דיני המס החלים על הקבוצה, ראה ביאור 20 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

3.21.2 מיסים נדחים: ראה ביאור 20 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

3.21.3 לגבי הטבות לפי חוקי עידוד: ראה ביאור 20 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

3.22 הסכמים מהותיים

3.22.1 לפרטים בדבר עסקאות עם בעלת השליטה, ראה תקנה 22 בפרק ד' (פרטים נוספים אודות התאגיד).

3.22.2 הסכמי שכירות / ניהול / ליווי

- א. שותפות מלון ספורט קלאב – ראה ביאור 5 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.
- ב. מלון ריביירה קלאב אילת - ראה ביאור 18 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.
- ג. מלון רויאל ביץ' ת"א – ראה ביאור 18 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.
- ד. מלון הספא כרמים (בקרית ענבים בפאתי ירושלים) – ראה ביאור 18 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.
- ה. מלון פאבליקה בהרצליה – ראה ביאור 18 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.
- ו. שכירות ותפעול עם חברת צפון הירקון – ראה ביאור 11 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.
- ז. שכירות ותפעול מלון קדמא בשדה בוקר – ראה ביאור 18 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2021.
- ח. שכירות ותפעול מלון בירושלים - ראה ביאור 18 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.
- ט. שכירות ותפעול בתי מלון בתל אביב - ראה ביאורים 18 ו - 27 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.
- י. הסכם ליווי ויעוץ למלון Eau Palm Beach Resort & Spa - ראה ביאור 26 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

3.23 מגבלות חקיקה

3.23.1 מאחר והחברה מנהלת ומפעילה בתי מלון בישראל חלים על פעילותה חוק שירותי תיירות, התשל"ו - 1976, והתקנות על פיו.

3.23.2 חוק רישוי עסקים, התשכ"ח- 1965 והתקנות על פיו, הכולל תנאים למתן רישיון עסק למלונות החברה, לרבות מתן רישיון למסעדה, חניון, בריכה, ולפעילויות והעסקים המופעלים על ידי החברה במסגרת מתן השירותים המלונאיים במלונות, המחייבים קבלת רישיון עסק על פי החוק.

3.23.3 חוק הגנת הצרכן, תשמ"א 1981 – בהתייחס בעיקר לעסקאות מכר מרחוק (אינטרנט, הזמנות באמצעות הטלפון) אותן מבצעת החברה לצורך מכירת אירוח במלונות הרשת.

3.23.4 החברה, בהיותה חברה ציבורית, כפופה לרגולציה בתחום דיני ניירות הערך ולכללי הבורסה (לרבות כללי ממשל תאגידי) החלים עליה. בהמשך לחוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה) התשע"א, ובמטרה לאתר ולמנוע הפרות בדיני ניירות ערך, החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית אכיפה מנהלית. בהתאם, החברה אימצה תכנית אכיפה פנימית ביום 5.2.2014.

3.23.5 על פעילות מלונות החברה עשויות להיות מוטלות מגבלות מכח חוק סמכויות מיוחדות להתמודדות עם נגיף הקורונה החדש (הוראת שעה), תש"ף-2020 והתקנות על פיו.

3.24 הליכים משפטיים

לפרטים בנוגע להליכים המשפטיים התלויים ועומדים שהחברה צד להם, ראה ביאור 18 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

3.25 יעדים ואסטרטגיה וצפי לשנה הקרובה

החברה המובילה בתחום המלונאות בישראל, השמה דגש על הענקת שירות איכותי לאורחיה ומתוך רצון להוות עבורם את רשת המלונות המועדפת והאיכותית ביותר בישראל, בכוונתנו להמשיך ולהוביל את ענף המלונאות באמצעים הבאים:

- פיתוח והתחדשות, תוך הוספת מלונות חדשים, לשם בניית תמהיל מאוזן יותר של פריסת מלונות החברה בישראל. החברה החלה בתהליכי בחינה של התרחבות מעבר לגבולות ישראל, תוך שימת דגש על מלונות ביוון, קפריסין ואיטליה.

- חיזוק וטיפול ההון האנושי.

- שמירה על התרבות הארגונית החזקה המאפיינת את החברה מזה שנים רבות.

לפרטים בדבר פרויקטים חדשים שהחברה מתכננת להקים ראו סעיף 3.1 לדו"ח זה.

3.26 דיון בגורמי סיכון

3.26.1 הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים:

גורמי מקרו

א. מגמות גיאו-פוליטיות בישראל ובאזור המזרח התיכון

כאמור בסעיף 3.2 לעיל ענף התיירות מושפע מהמצב הביטחוני והפוליטי באזור. חוסר יציבות ביטחונית בארץ או באזור, עלול להשפיע על התיירות הנכנסת ועל רווחיות החברה.

ב. האטה כלכלית בארץ ובעולם

כאמור בסעיף 3.2 לעיל, האטה כלכלית במשק הישראלי או במדינות המקור מהן מגיעה התיירות הנכנסת המתארכים במלונות הרשת, עלולה להשפיע על מצב הרשת, מאחר ומלונאות היא מוצר מותרות ובד"כ, במצבי מיתון, קטנה הצריכה של מוצרים מסוג זה.

ג. שיעור אינפלציה

לקבוצה התחייבויות צמודות למדד (נכון ליום 31.12.21 כ- 28%). עלייה חריגה בשיעור האינפלציה תגדיל את הוצאות המימון של הרשת.

ד. עלייה בשיעורי ריבית

לקבוצה התחייבויות הנושאות ריבית משתנה התלויה בגובה ריבית הפריים לפי העניין. שינויים בשיעורי הריבית עלולים להשפיע על גובה הוצאות המימון של הרשת. לפרטים נוספים, ראה ביאור 15 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

ה. שינויים בשערי חליפין

תעריפי האירוח נקבעים בעיקר בש"ח. לפיכך תיסוף של השקל ביחס למטבעות השונים (בעיקר דולר ויורו) עשוי לגרום להתייקרות של תעריפי האירוח במט"ח לתייר.

ו. התפשטות מגפת הקורונה

ההתפשטות הגלובלית של הנגיף מהווה סיכון מאקרו כלכלי גלובלי אשר משרה אי ודאות באשר לפעילות הכלכלית העתידית בעולם. פוטנציאל הנזק של מגיפת הקורונה לצמיחה ולכלכלה העולמית תלוי במידת המהירות והיכולת למגר ולחסן את התפשטות המחלה בעולם כולו. להתמשכותו של המשבר, בעולם ובישראל, עלולה להיות השפעה שלילית מהותית על פעילותן של חברות מתחומים רבים ובכלל זה פעילויות הקשורות לענפי התיירות.

ז. מלחמת רוסיה ואוקראינה

התמשכות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה עלולה להשפיע בשני מישורים עיקריים: קיטון בתיירות הנכנסת משווקים אלו והתייקרות התשומות. יש לציין כי למן תחילת תקופת הקורונה וצמצום כמות הטיסות מיעדים אלה חווה החברה קיטון מתמשך בכמות התיירים מרוסיה ואוקראינה הפוקדים את מלונותיה, כעת, על רקע המצב הביטחוני השורר באזורים אלה צופה החברה קיטון נוסף. כמו כן, יש להביא בחשבון גם גורם נוסף שיש בו

להשפיע על ביצועי החברה, אולם ברמה מינורית, והוא, הפיחות בערך הרובל שיהיה בו להשפיע על כדאיות חופשה בארץ וכפועל יוצא הפחתה בכמות התיירים ממדינות אלה, לפחות עד התחזקות הכלכלה המקומית בהן. עוד ניתן לציין גידול בעלויות הסחורות והמשאבים המיובאים ממדינות אלה לישראל ולעולם על רקע הסנקציות שהוטלו על רוסיה וצמצום ההיצע הגלובלי.

סיכונים ענפיים

ח. העלאת שכר המינימום

חלק מעובדי הקבוצה מועסקים בשכר המינימום. העלאה של שכר המינימום תגרום לגידול בהוצאות השכר של הקבוצה.

ט. סיכוני אשראי ללקוחות

אופי הפעילות בענף המלונאות והעבודה עם מספר רב של סוכנים וחברות בארץ ובחו"ל, מחייבת מתן אשראי לגורמים אלה. מאחר והרשת פועלת עם סוכנים רבים וגורמים רבים, הפיזור הרחב מאפשר לה גמישות ושליטה בצמצום החשיפה לעניין זה. הקבוצה נוקטת באמצעי הגנה מפני חשיפה זו, כגון ביטוח האשראי, דרישת ערבויות אישיות או ערבויות בנקאיות וקבלת מקדמות. לפרטים נוספים, ראה ביאור 8 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

י. ביטול מע"מ בשיעור אפס לתיירים

הכנסות ממתן שירותי לינה לתיירים חייבות במע"מ בשיעור אפס, בהתאם לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975. ביטולו עלול להביא לירידה בביקושים לחבילות נופש מצד תיירים, ובכך להשפיע לרעה על ענף המלונאות ועל מצב הרשת בפרט.

יא. סיכוני סייבר

החברה חשופה, כמו כל הארגונים, לסיכוני סייבר אשר עלולים – בהתאם לעוצמת פגיעתם, לפגוע במאגרי המידע המוחזקים על ידה ו/או בזמינות מערכות המחשב שלה. לאור סיכון זה נוקטת החברה באמצעים שונים על מנת להגן על מערכות המידע שלה מפני איומים אלה. החברה מעסיקה חברה מתמחה המייעצת לה בנושאי אבטחת המידע ומבצעת סקרי אבטחת מידע וסיכונים באופן שוטף. החברה מנהלת מערכי ניטור לבקרה על פעילות השרתים ומערכי אבטחת המידע. הגישה למערכות המידע בחברה ולבסיס הנתונים מבוקרת ומנוהלת. החברה משפרת את מערכי ההגנה שלה באופן שוטף.

יב. גורמים מיוחדים לחברה

יב. ריכוזיות גיאוגרפית

כמחצית מחדרי האירוח של מלונות הקבוצה ונכסיה נמצאים באילת. אירועים חריגים באילת, כגון פגעי טבע, ככל שיתרחשו באילת, עלולים להשפיע לרעה על תוצאות הקבוצה.

יג. ביטול הטבות מס באילת

ביטול הטבות מס באילת - ביטול הטבות מכוח חוק אזור סחר חופשי אילת (מס הכנסה ומס ערך מוסף) עלולים להשפיע לרעה על רווחיות מלונות הקבוצה שממוקמים באילת.

יד.

פגיעה במוניטין

בענף המלונאות ישנה חשיבות למוניטין המותג. לחברה מוניטין עסקי חיובי שמקורו באיכות השירות, מיקום ומראה הנכסים וכיו"ב, פגיעה בתדמית החיובית עלולה להשפיע לרעה על תוצאות הקבוצה.

סיכום

בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכונים מאקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה, אשר דורגו בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה - השפעה גדולה, בינונית וקטנה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			
קטנה	בינונית	גדולה	
			<u>סיכונים מאקרו:</u>
		√	מגמות גיאו-פוליטיות בישראל ובאזור המזרח התיכון (אירועים מדיניים/ביטחוניים)
	√		האטה כלכלית במשק הישראלי ובכלכלת העולם
√			שינוי בשערי חליפין
√			עלייה בשיעורי הריבית
√			עלייה בשיעור האינפלציה
		√	התפשטות מגפת הקורונה
	√		מלחמת רוסיה אוקראינה
			<u>סיכונים ענפיים:</u>
√			העלאת שכר המינימום
√			סיכונים אשראי ללקוחות
	√		ביטול מע"מ אפס לתיירים
√			סיכונים סייבר
			<u>סיכונים מיוחדים לקבוצה:</u>
	√		ריכוזיות גיאוגרפית
	√		ביטול הטבות מס באילת
√			פגיעה במוניטין



ישרוטל בע"מ

דוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

• הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעילותו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. הקבוצה וסביבתה העסקית והתפתחויות עיקריות במהלך תקופת הדו"ח ולאחריה
ראה פרק א' לדו"ח התקופתי - תיאור עסקי התאגיד, וביאור 1,11,12,18 ו-27 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.
2. במהלך שנת 2021 התמודדה החברה, כמו גם המשק הישראלי והגלובלי עם השלכות נגיף הקורונה, הדוח להלן מציג ביצועי שיא ותוצאות יוצאות דופן, שמקורם בביקושים גבוהים מצד התייר הישראלי הנובעים הן מהאיכות הגבוהה של מלונות הרשת והן מרמת השירות הגבוהה המוצעת בהם.
3. השפעת נגיף ה-Covid-19 ("נגיף הקורונה") על פעילותה העסקית של החברה במהלך תקופת הדוח ולאחריה

בעקבות התפרצות נגיף הקורונה בשלהי שנת 2019 והתפשטותו בעולם בראשית שנת 2020 חלה ירידה משמעותית בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם וגם בישראל. במסגרת ההתמודדות עם הנגיף ובניסיון לבלימת התפשטותו ננקטו החל מחודש מרס 2020 צעדים רגולטוריים דראסטיים המגבילים באופן משמעותי ניידות והתקהלות. למן התפרצות הנגיף הוטלו בישראל שלושה סגרים לתקופות של כחודשיים-שלושה כל אחד, במהלכם הופסקה כמעט כליל פעילות החברה, הראשון שבהם מחודש מרס ועד מאי 2020, השני במהלך ספטמבר-אוקטובר 2020 והשלישי מחודש דצמבר 2020 ועד סוף פברואר 2021. בתקופות שבין הסגרים/לאחריהם, הושבו לפעילות באופן מדורג רב מלונות החברה בהתאם להוראות הרגולטוריות הרלוונטיות.

מלונות החברה נפתחו בהדרגה החל מאמצע חודש פברואר 2021, החל מפתחת המלונות נרשמו ביקושים ושיעורי תפוסה גבוהים במרבית מלונות הקבוצה. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים כל מלונות החברה פתוחים וזמינים לקבלת אורחים וחלים עליהם מגבלות רגולטוריות לא מהותיות.

תוצאות פעילות החברה במהלך שנת 2021, מלמדות על יכולתה להתאים עצמה במהירות לתנאים המשתנים ואף עתידה לצאת ממשבר הקורונה איתנה יותר עם סיומו המיוחל. החברה עמדה בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה, הן מתוקף הסכמים עם מוסדות פיננסיים והן מתוקף אגרות החוב אשר החברה הנפיקה לציבור. בהתאם החברה ממשיכה בתוכניות ההשקעה והפיתוח שלה לטווח הארוך.

ההתייחסויות המופיעות בדוח זה בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות, ועל יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך. התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה של החברה, הן אינן וודאיות ומתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש

באופן שונה מהותית, בין היתר ככל שיחולו שינויים בהנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם. ככל שהמשבר הגלובלי יעמיק וככל שימשך זמן ממושך וככל שיוטלו בישראל או במדינות אחרות סגר או הגבלות תנועה והתקהלות נוספות, הדבר עלול לגרום להרעה משמעותית נוספת בתוצאות פעילות החברה לרבות יכולתה הפיננסית להתמודד עם האירוע.

4. מצב כספי

הסבר	31.12.2020 (במיליוני ש"ח)	31.12.2021 (במיליוני ש"ח)	
עיקר השינויים הם גידול של 370 מיליוני ש"ח בסעיף המזומנים וגידול של 123 מיליוני ש"ח בסעיף הלקוחות בעקבות פעילות מלאה של המלונות.	179	691	סך הנכסים השוטפים
עיקר השינוי נובע מהשקעות ברכוש קבוע בסך של כ- 60 מיליוני ש"ח בניכוי הוצאות פחת בסך של כ- 103 מיליוני ש"ח.	2,863	2,869	סך הנכסים שאינם שוטפים
עיקר השינוי הם גידול של 72 מיליוני ש"ח בסעיף הספקים, גידול של 49 מיליוני ש"ח ביתרות עובדים וגידול של 72 מיליוני ש"ח בזכאים אחרים בעקבות פעילות מלאה של המלונות, בניכוי סיום תשלום היטל עובדים זרים בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח.	251	438	סך ההתחייבויות השוטפות ¹
עיקר השינוי נובע מפירעון הלוואות נטו בסך של כ- 147 מיליוני ש"ח.	780	645	סך ההלוואות לזמן ארוך ואשראי והלוואות לזמן קצר מבנק ואגרות חוב
השינוי נובע בעיקר מהתחייבויות שנוספו בסך של כ- 44 מיליוני ש"ח בניכוי תשלומים של כ- 24 מיליוני ש"ח.	430	461	התחייבויות בגין חכירה
עיקר השינוי נובע מהגדלת הפרשה למיסי הכנסה נדחים.	253	308	סך התחייבויות שאינן שוטפות ²
השינוי בהון נובע בעיקר מהרווח בתקופה ומהנפקת הון.	1,364	1,745	ההון העצמי

5. תוצאות הפעולות

5.1. להלן נתונים עיקריים מדוחות רווח והפסד מאוחדים באלפי ש"ח:

3 חודשים שנתיים ב- 31 בדצמבר		שנה שנתיים ב- 31 בדצמבר		
2020	2021	2020	2021	
80,409	416,589	743,966	1,580,718	הכנסות מהפעלה
	15,669		26,951	הכנסות ממכירת דירות
80,409	432,258	743,966	1,607,669	
77,187	249,388	515,479	895,585	עלויות הפעלה

¹ ללא אשראי והלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך וללא מכשירים פיננסיים. לעניין מכשירים פיננסיים נגזרים ראה בסעיף 2.4 להלן.

² ללא הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב.

עלות דירות שנמכרו	14,895	4,766	
	910,480	254,154	77,187
רווח גולמי לפני פחת ותשלומים לבעלי מלוונות	697,189	178,104	3,222
הוצאות מכירה והנהלה	187,427	42,984	24,093
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	938	(515)	13,464
רווח (הפסד) מפעולות רגילות לפני פחת ותשלומים לבעלי מלוונות	510,700	134,605	(7,407)
פחת והפחתות	131,042	33,705	32,467
תשלומים לבעלי מלוונות	12,836	7,022	(980)
רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון	366,822	93,878	(38,894)
הוצאות מימון, נטו	46,073	11,620	10,198
רווח (הפסד) לפני הוצאות מס	320,749	82,258	(49,092)
הוצאות (הטבת) מס	68,513	13,660	(14,993)
רווח (הפסד) נקי	252,236	68,598	(34,099)
רווח (הפסד) כולל אחר	3,634	1,660	2,687
רווח (הפסד) כולל לתקופה	255,870	66,938	(31,412)
יחוס הרווח (הפסד) הנקי לבעלי חברת האם	250,641	68,045	(34,126)
לבעלי מניות מיעוט	1,595	553	27
	252,236	68,598	(34,099)
יחוס הרווח (הפסד) הכולל לבעלי חברת האם	254,275	66,385	(31,439)
לבעלי מניות מיעוט	1,595	553	27
	255,870	66,938	(31,412)

5.2. להלן הגורמים העיקריים אשר השפיעו על תוצאות הפעולות בשנה שהסתיימה ביום:

הסבר	31.12.2020 (במיליוני ש"ח)	31.12.2021 (במיליוני ש"ח)	
עיקר השינוי נובע מהשפעת נגיף הקורונה בשנת 2020 שהמלוונות היו סגורים מאמצע חודש מרץ 2020 ונפתחו חלקית בסוף חודש מאי 2020, נסגרו שוב החל מאמצע ספטמבר 2020 ועד אוקטובר 2020 ומאמצע דצמבר 2020 עד ממחצית חודש פברואר 2021 שכל המלוונות חזרו לפעילות מלאה.	744	1,581	הכנסות מהפעלה
ברבעון השני של שנת 21 נמכרה הדירה האחרונה בפרויקט מלון אוריינט וברבעון הרביעי של שנת 21 נמכר חלק החברה בפנטהאוז בפרויקט פורט טאואר.		27	הכנסות ממכירת דירות
ראה הכנסות לעיל.	515	896	עלויות הפעלה
ברבעון השני של שנת 21 נמכרה הדירה האחרונה בפרויקט מלון אוריינט וברבעון הרביעי של שנת 21 נמכר חלק החברה		15	עלויות ממכירת דירות

בפנטהאוז בפרויקט פורט טאואר.			
הוצאות מכירה והנהלה	124	187	
ראה הכנסות לעיל.			
ההכנסות בשנה קודמת כוללת מענקי קורונה ממשרד התיירות.	13	1	
פחת והפחתות	126	131	
עיקר הגידול נובע משיפוצים בבתי מלון וגידול בנכס זכות שימוש.			
תשלומים לבעלי מלוונות	(4)	13	
השינוי נובע מהשפעת נגיף הקורונה בעקבות הבנות שהושגו בשנה קודמת עם בעלי בית מלון להפחתת תשלומי המינימום. לעומת שנת הדוח בה עברו התשלומים לבעלי בית מלון את סכום המינימום.			
הוצאות מימון	33	46	
השינוי נובע בעיקר מהשפעת שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן על הלואות.			
הוצאות מס	(12)	69	
השינוי נובע מרווח לפני מס השנה לעומת הפסד לפני מס בשנה קודמת.			

5.3. להלן הגורמים העיקריים אשר השפיעו על תוצאות הפעולות ברבעון הרביעי של השנה שהסתיים ביום:

הסבר	31.12.2020 (במיליוני ש"ח)	31.12.2021 (במיליוני ש"ח)	
הכנסות	80	417	
השינוי נובע מכך ששבמרבית הרבעון המקביל אשתקד המלוונות היו סגורים עקב השפעת נגיף הקורונה וברבעון זה בשנת 2021 בתי המלון היו פתוחים באופן מלא ובתפוסה גבוהה.			
הכנסות ממכירת דירות		16	
ברבעון הרביעי של שנת 21 נמכר חלק החברה בפנטהאוז בפרויקט פורט טאואר.			
עלויות הפעלה	77	249	
ראה הכנסות לעיל.			
עלויות ממכירת דירות		5	
ברבעון הרביעי של שנת 21 נמכר חלק החברה בפנטהאוז בפרויקט פורט טאואר.			
הוצאות מכירה והנהלה	24	43	
ראה הכנסות לעיל.			
ההכנסות בשנה קודמת כוללת מענקי קורונה ממשרד התיירות	13	(0.5)	
פחת והפחתות	32	34	
עיקר הגידול נובע משיפוצים בבתי מלון וגידול בנכס זכות שימוש.			
תשלומים לבעלי מלוונות	(1)	7	
השינוי נובע מהשפעת נגיף הקורונה בעקבות הבנות שהושגו בשנה קודמת עם בעלי בית מלון להפחתת תשלומי המינימום. לעומת הרבעון בו עברו התשלומים לבעלי בית מלון את סכום המינימום.			
הוצאות מימון	10	12	
השינוי נובע בעיקר מהשפעת שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן על הלואות.			
הוצאות מס	(14)	14	
השינוי נובע מרווח לפני מס ברבעון לעומת הפסד לפני מס ברבעון המקביל אשתקד.			

5.4. להלן התפלגות מצבת ההלוואות והאשראים בין המטבעות השונים ושיעור הריבית הכוללת:

<u>31.12.2020</u> <u>מיליוני ש"ח</u>	<u>ריבית</u> <u>כוללת</u>	<u>31.12.2021</u> <u>מיליוני ש"ח</u>	<u>ריבית</u> <u>כוללת</u>	
<u>סך הכל</u>	<u>שנת 2020</u> <u>באחוזים *</u>	<u>סך הכל</u>	<u>שנת 2021</u> <u>באחוזים *</u>	
275	3	235	3.2	בש"ח בהצמדה למדד
315	2.7	338	2.6	בש"ח בריבית קבועה
288	1.1	164	2.1	בש"ח בריבית משתנה
878		737		

- הריבית הכוללת משקפת את שיעור עליית / ירידת המדד בתוספת הריבית לתקופה.

6. נזילות ומקורות מימון

במהלך שנת 2021 נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 545 מיליוני ש"ח ומהנפקת מניות בסך של כ- 120 מיליוני ש"ח. יתרות המזומנים עלו בכ- 372 מיליוני ש"ח, כמו כן נפרעו הלוואות נטו מבנק בסך של כ- 130 מיליוני ש"ח. כ- 80 מיליוני ש"ח שימשו להשקעה ברכוש קבוע במלונות הקבוצה. כ- 24 מיליוני ש"ח שימשו לפירעון התחייבויות בגין חכירה. כ- 17 מיליוני ש"ח שימשו לפירעון אגרות חוב וכ- 38 מיליוני ש"ח שימשו לתשלום ריבית.

ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ- 73 מיליוני ש"ח (וזאת לעומת גירעון בהון החוזר בסך של כ- 405 מיליוני ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020). הגירעון בהון החוזר נובע בעיקר מהלוואות on-call והלוואות לזמן קצר (ניירות ערך מסחריים) המתחדשות מעת לעת בהתאם למדיניות עקבית של החברה, לממן חלק מהשקעותיה ברכוש קבוע באמצעות אשראי זמן קצר, על מנת להוזיל את הוצאות המימון וליצור לחברה גמישות המאפשרת לה לפרוע הלוואות אלה בנקודות זמן בהן התזרים השוטף שלה מייצר עודפי מזומנים, ולמשוך אותן מחדש בעת הצורך. בהתאם להסכם עם תאגיד בנקאי יכולה החברה להמיר הלוואות אלה לאשראי זמן ארוך. נוסף על כך, לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות נכון למועד פרסום הדוח בסך של כ- 51 מיליוני ש"ח יתרות מזומנים ופיקדונות, וכן רכוש קבוע בלתי משועבד בשווי משמעותי, אשר כנגדו יכולה החברה לגייס הלוואות נוספות לזמן ארוך.

בינואר 2021 הקצתה החברה 2 מיליון מניות רגילות ו- 1.25 מיליון אופציות לא סחירות וכן נמכרו 0.5 מיליון מניות שהוחזקו על ידי חברת בת תמורת הנפקה נטו בסך 120 מיליוני ש"ח ששימשה להקטנת אשראי לזמן קצר (ראה גם ביאור 19 לדוח הכספי לשנת 2021).

לאור כל האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בגירעון בהון החוזר כפי שהיה ביום 31 בדצמבר 2021 כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

מקורות מימון

ברבעון האחרון של שנת 2016 הנפיקה החברה אג"ח סדרה א' ששימש למימון פעילותה השוטפת והשקעות ברכוש קבוע. בתמורת האג"ח פרעה החברה הלוואות מבנקים. לחברה אין פערים מהותיים בטווחי האשראי מלקוחות וספקים.

היקף הממוצע בשנת 2021 של הלוואות ואשראי מבנקים וניירות ערך מסחריים הינו בסך של 713 מיליוני ש"ח.

לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרה א') של החברה שהונפקו ביום 8.11.2016, ר' סעיף 4 להלן.

לפרטים בדבר ההיקף הממוצע של האשראי מספקים ומלקוחות, ר' סעיף 3.18 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדו"ח זה.

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

זיהוי נושא ההערכה:	מלון מצפה הימים
עיתוי ההערכה:	31.12.2021
עלות מופחתת נכון ל- 31.12.2021 (כולל מוניטין):	199 מיליוני ש"ח
שווי מלון שנקבע בהתאם להערכה:	255 מיליוני ש"ח
זיהוי המעריך ואפיוניו:	הערכה פנימית של החברה
מודל ההערכה:	היוון תזרים מזומנים (DCF)
ההערכות שלפיהן בוצעה ההערכה:	שיעור היוון – 8% שיעור צמיחה בשנה המייצגת 2% תרחישים שונים של חזרה לפעילות כולל השפעת שיפוף המלון

לאחר תאריך המאזן התקבלה שומה של מעריך חיצוני למלון מצפה הימים על סך 298 מיליוני ש"ח. (לפני מס).

• **דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול**

1. האחראי בחברה לניהול סיכוני שוק הינו מר משה מגיד, סמנכ"ל הכספים (לפרטים אודות מר מגיד, ראה תקנה 26א' בפרק פרטים נוספים אודות התאגיד).

2. **סיכוני השוק אליהם חשופה החברה ומדיניות החברה בניהול סיכוני השוק**

לפרטים בנוגע לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה, ראה ביאור 4 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

3. **מדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק**

לפרטים בנוגע למדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק ראה ביאור 4 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

4. **חשיפה תזרימית – סיכון שער החליפין**

הואיל ורב תעריפי האירוח של החברה נקבעים בש"ח לחברה לא קיימת חשיפה תזרימית לשינויים בשער החליפין בסעיף ההכנסות.

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

האחראי על ניהול סיכוני שוק, בסיוע מחלקת הכספים של החברה, הממונה על יישום ומימוש מדיניות החברה בנושא סיכוני השוק, בוחן באופן שוטף את הצורך בעדכון פעולות החברה בקשר עם ניהול סיכוני השוק (לאור מדיניות החברה בנושא, כמפורט לעיל, לא נקבעו מגבלות כמותיות קונקרטיות לפעילות האחראים על ניהול סיכוני השוק).

הדירקטוריון מאשר את ההיבטים המהותיים של מדיניות ניהול סיכוני השוק מדי רבעון, בדוח הדירקטוריון (ובאותו אופן, שינוי המדיניות בנדון, אם וככל שיהיה בעתיד, ידרוש את אישור הדירקטוריון).

מדי רבעון נמסר דיווח לדירקטוריון החברה לגבי ניהול הסיכונים בתקופת הדיווח.

6. להלן דוח בסיסי הצמדה - ליום 31 בדצמבר 2021 באלפי ש"ח:

סך הכל	פריטים לא כספיים	ללא הצמדה	בהצמדה למודד	במטבע חוץ או בהצמדה לו			רכוש
				מטבעות אחרים	באירו	בדולרים	
							רכוש
377,708		353,722		47	2,565	21,374	מזומנים ושווי מזומנים
176,680		175,480		8	316	876	לקוחות
135,207	36,856	94,457			146	3,748	בעלי עניין, חייבים אחרים ומלאי
55,794		55,407	387				השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
25,982	25,982						השקעה בחברה מוחזקת
2,787,771	2,787,771						רכוש קבוע ורכוש אחר נטו
3,559,142	2,850,609	679,066	387	55	3,027	25,998	סך הכל
							התחייבויות
130,125		130,125					אשראי לזמן קצר
130,765		130,203			23	539	ספקים ונותני שירות
261,051	33,334	225,193	594			1,930	בעלי עניין, זכאים אחרים ויתרות זכות
486,221		251,618	234,603				הלוואות והתחייבויות מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
120,914		120,914					אגרות חוב סדרה א'
461,079			446,894			14,185	התחייבות בגין חכירות
49,452	49,452						התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
173,665	173,665						מיסים נדחים לזמן ארוך
1,745,870	1,745,870						הון קרנות ועודפים
3,559,142	2,002,321	858,053	682,091		23	16,654	סך הכל
	848,288	(178,987)	(681,704)	55	3,004	9,344	יתרות מאזניות נטו

7. היבטי ממשל תאגידי

1. תרומות התאגיד

לחברה אין מדיניות קבועה בנושא מתן תרומות. הקבוצה תרמה בשנת 2021 כ- 709 אלפי ש"ח למוסדות שונים בעיקר באילת. הקבוצה רואה עצמה מחויבת לדאוג ולסייע לקהילות בהן היא פועלת ולתרום לרווחת תושביהן, ובהתאם הקבוצה פועלת מזה שנים רבות לסייע לקהילה באילת, בעיקר בפעילויות המכוונות לבני נוער ולאוכלוסיות נזקקות.

2. דיווח על דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

ביום 25 במרס 2004 קבע דירקטוריון החברה כי בהתחשב בגודל החברה ובאופי פעילותה, המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הינו 1 וזאת בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה וכן בהרכב הדירקטוריון בכללותו הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי ניהולי ומקצועי המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול ודיווח וכמו כן בליווי הצמוד של רואי החשבון של החברה בכל ישיבות הדירקטוריון.

נכון למועד הדוח, חברי הדירקטוריון בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הינם מר בן (בנג'מין ג'וזף) לואיס, מר ג'וליאן לואיס, גבי ברכה ליטבק, מר דב פרומוביץ', מר מייקל רוזהיל, גבי נורית נחום ומר דיויד קירק. בהתאם להצהרה שמסרו לחברה ונימוקה, דירקטוריון החברה אישר כי הדירקטורים כאמור הינם בעלי מיומנות גבוהה והבנה בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים.

לפרטים בדבר הדירקטורים כאמור, לרבות כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע שלהם, שבהסתמך עליהם רואה בהם החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ר' תקנה 26 בפרק פרטים נוספים אודות התאגיד, הנכללים להלן על דרך ההפניה.

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

3. גילוי בדבר המבקר הפנימי

א. שם המבקר הפנימי בתאגיד :
דורון כהן.

תאריך תחילת כהונתו :
1.6.2010

הכישורים המכשירים את המבקר הפנימי לביצוע התפקיד :

- רוי"ח במקצועו, שותף במשרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ.
- בעל תואר ראשון במנהל עסקים והתמחות בחשבונאות.
- בעל ניסיון בביקורת ועבודות חשבונאיות.
- מבקר פנימי במספר חברות ציבוריות, בהם תאגידים כלכליים מהגדולים במשק הישראלי.

ב. עמידת המבקר הפנימי בדרישות חוקיות :

המבקר הפנימי עומד בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית.

ג. **החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה:**

נכון למועד דוח זה המבקר הפנימי או מי מעובדיו אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

ד. **קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה:**

המבקר הפנימי אינו עובד של החברה אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים באמצעות משרדו. מלבד תפקידו כמבקר הפנימי של החברה, המבקר הפנימי מכהן גם כמבקר פנימי בחברות בנות של החברה שאין להן מבקר פנימי. להערכת החברה והמבקר הפנימי, אין בכך כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה. מעבר לאמור, המבקר הפנימי אינו מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים נוספים.

ה. **תפקידים אחרים של המבקר הפנימי מחוץ לחברה:**

שותף במשרד רו"ח פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ. מבקר פנים בארגונים נוספים.

ו. **דרך המינוי**

במאי 2010 אושר המינוי על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון. בשים לב לכך שהמבקר הפנימי עומד בדרישות חוק הביקורת הפנימית וחוק החברות וכן לאור ניסיונו וכישוריו המקצועיים של מר כהן, העריכו ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה כי מר כהן יכול לעמוד בחובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים עליו על פי דין כמבקר פנים, בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, היקף פעילותה ומורכבותה וכי יש במינויו כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

ז. **זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי:**

מנכ"ל החברה.

ח. **תכנית העבודה של המבקר הפנימי**

תכנית העבודה השנתית של המבקר הפנימי לשנת 2021 מבוססת על סקר סיכונים שנערך בשנת 2020. הנושאים הנבחרים הינם הנושאים שנמצאו כמסוכנים ביותר בהתאם לסקר סיכונים. בתכנית הובאו בחשבון הנושאים שנבדקו וצפויים להיבדק לאורך השנים. תכנית העבודה נקבעה בשיתוף ועדת הביקורת של הדירקטוריון והנהלת החברה. תכנית העבודה נדונה ואושרה על ידי ועדת הביקורת. תכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה.

ט. **היקף העסקת המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו:** היקף העסקתו של המבקר הפנימי משתנה על פי תכנית הביקורת השנתית. על פי הטבלה שלהלן:

מספר שעות שהושקעו בשנת 2021	מספר שעות שהושקעו בשנת 2020	שעות
850	275	ביקורת פנימית בישרוטל בע"מ

י. **התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת, כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, וזאת על פי הודעת המבקר הפנימי:**

המבקר הפנימי עורך את הביקורת על פי התקנים המקצועיים המקובלים.

יא. **גישה למידע**

לעניין מידע ומסמכים של החברה ושל חברות בנות פרטיות של החברה, למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למערכות המידע של התאגידים כאמור, לרבות נתונים כספיים.

יב. דין וחשבון המבקר הפנימי

דוח בכתב על ממצאי המבקר הפנימי בדבר נושאים שונים, הוגש למנכ"ל וליו"ר ועדת הביקורת ונדונו בוועדת הביקורת בנובמבר 2021.

יג. הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי

לדעת דירקטוריון החברה היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

יד. תגמול המבקר הפנימי

שכר הטרחה המשולם למבקר הפנימי מבוסס על תקציב שעות שנתי (כאמור לעיל) ואינו מותנה בתוצאות הביקורת. שכרו של המבקר הפנימי בשנת 2021 הסתכם לכ- 204 אלפי ש"ח. להערכת הדירקטוריון, השכר המשולם למבקר הפנימי אינו עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי.

4. פרטים בדבר המבקר החיצוני של התאגיד

רואה החשבון המבקר של הקבוצה הינו משרד קסלמן וקסלמן רו"ח הפירמה חברה ב – PricewaterhouseCoopers International Limited (PwC Israel).

שכרו של רואה החשבון המבקר של החברה מהחברה והחברות המאוחדות בגין שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס הסתכם לסך של:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
698	912	שכר

שכר טרחת רואה החשבון המבקר של החברה נקבע על בסיס שעות בהתאם לתעריפים ומסגרת שעות המאושרים על ידי הדירקטוריון. שכר הטרחה אושר על ידי הדירקטוריון ובהמלצת ועדת הביקורת ובחינת הדוחות הכספיים של החברה (בשנת 2020 התקבלה הנחה בגלל השפעת הקורונה).

8. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

1. פרטים בדבר תעודות ההתחייבות שבמחזור:

<u>אגרות חוב (סדרה א')</u>		
8 בנובמבר 2016		מועד הנפקה
173,019,000		ערך נקוב במועד ההנפקה
121,113,000		ערך נקוב ליום 31.12.2021
495 אלפי ש"ח		ריבית שנצברה ליום 31.12.2021
123,511 אלפי ש"ח		שווי בורסאי ליום 31.12.2021
120,914 אלפי ש"ח		שווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2021
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.45%		סוג הריבית ושיעורה

מועדי תשלום קרן		4 תשלומים, כדלקמן: שלושה תשלומים ראשונים בשיעור של 10% מהקרן כל אחד, אשר ישולמו ביום 1 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2019-2021 ותשלום אחרון בשיעור של 70% מקרן אגרות החוב אשר ישולם ביום 1 בנובמבר 2022.
מועדי תשלום הריבית		פעמיים בשנה, בימים 1 במאי ו-1 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017-2022.
בסיס הצמדה מדד בסיס		-
זכות המרה		אין
זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה		זכות לפדיון מוקדם ⁽¹⁾
ערבות לתשלום ההתחייבות		אין
שם הנאמן		רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי בחברת הנאמנות		יוסי רזניק
כתובת הנאמן		יד חרוצים 14, תל אביב טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; כתובת דואר אלקטרוני: trust@rpn.co.il
דירוג		A1il (אופק יציב)
דוח דירוג אחרון מיום 12 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 145533-01-2021) אשר האמור בו נכלל להלן על דרך ההפניה.		
שם החברה המדרגת		מידרוג בע"מ
דירוג למועד ההנפקה		A1il (אופק יציב)
דירוג למועד הדוח		A1il (אופק יציב)
האם החברה עמדה בתום שנת 2021 ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות		כן ⁽²⁾
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי		לא
שעבודים להבטחת אגרות החוב ⁽³⁾		כן
סדרה מהותית ⁽⁴⁾		כן

- (1) לחברה זכות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.
- (2) לפרטים נוספים בדבר תנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) וכן ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2016.
- (3) אגרות חוב (סדרה א') מובטחות בשעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה במלון אגמים, שעבוד שוטף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים ממלון אגמים וכן על מלוא זכויותיה במיטלטלין בקשר עם מלון אגמים, וכן שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש ותגמולי ביטוח אבדן הכנסות בגין מלון אגמים, והכל כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות.
- החברה רשאית להחליף את השעבוד על מלון אגמים בשעבוד, משכנתה או משכון, יחידים בדרגה ראשונה על אלו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה (כהגדרתם בשטר הנאמנות), בתנאים המפורטים בסעיף 5.7 לשטר הנאמנות.
- (4) סדרת תעודות התחייבות תיחשב מהותית אם סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח/תקופת הדיווח הרלוונטית, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, מהוות חמישה אחוזים או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.

2. להלן יובא גילוי בדבר מלון אגמים שהועמד ע"י החברה כבטוחה להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב

בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך מספר 103-29, להלן יינתן גילוי בדבר מלון אגמים ששועבד על ידי החברה להבטחת פירעון תעודות התחייבות, וכן תצורף הערכת שווי כנספת א' לדוח הדירקטוריון. הגילוי יתבצע במתכונת גילוי של נכסים מהותיים של החברה כמפורט בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד).

נכס ברח' קאמפן 7, אילת
גוש 49179, חלקה 4, מגרש מספר 52 עפ"י תכנית 24/114/03/2 ותכנית 48/114/03/2

מלון אגמים נפתח על ידי רשת מלונות ישרוטל בשנת 2002 בחוף הצפוני באילת וכולל 288 חדרים.

במלון חדרים וסוויטות, ביניהן חדרי 'על המים' במפלס הקרקע. המלון בנוי סביב בריכה דמוית לגונה ויובלים היוצאים מהבריכה המרכזית וזורמים לאורך מרפסות השיזוף של חדרי 'על המים'. עוד במלון לובי, חדר אוכל, חדר כושר וחנות. המלון מאופיין באווירה רגועה ומיוחדת ונכלל בקבוצת מלונות ישרוטל המציעים חופשה שקטה ורגועה. יצוין, כי תיירות נכנסת מהווה היקף לא מהותי מכלל האורחים המתארחים במלון אגמים.

להלן פרטים נוספים על מלון אגמים לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, בשנים 2019, 2020 ו- 2021.

CapEx	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)	RevPar (בש"ח)	EBITDAR מצרפי (באלפי ש"ח)	הכנסות מצרפיות (באלפי ש"ח)	
541	72%	715	40,744	98,651	1-12/2021
1,214	44%	325	11,968	46,019	1-12/2020
1,768	81%	592	26,584	85,158	1-12/2019

חברי הדירקטוריון מביעים את הערכתם ומודים לעובדי הקבוצה ומנהליה על תרומתם הרבה לקידום עסקי הקבוצה.

משה מגיד,
סמנכ"ל כספים

ליאור רביב,
מנהל כללי ודירקטור

בן לואיס,
יו"ר דירקטוריון

31 במרס 2022

³ RevPar - "הכנסה ממוצעת לחדר פנוי" - היחס שבין סך ההכנסות מחדרים לבין מספר כל החדרים הזמינים במלון. החברה מייחסת חלק ממחיר החבילה הכולל שנמכר ללקוח לסעיף הכנסות מחדרים וחלק לסעיף ההכנסות ממזון ומשקאות. כאשר נקבע סכום ייחוס קבוע לסעיף מזון ומשקאות.

ישרוטל בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

ישרוטל בע"מ	שם החברה :
520042482	מס' חברה ברשם :
במשרדי ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ, רח' יצחק שדה 8, תל-אביב 6777508	כתובת :
03-5197777	טלפון :
03-5104646	פקסימיליה :
31 בדצמבר 2021	תאריך הדו"ח על המצב הכספי :
31 במרס 2022	תאריך הדוח :

תקנה 10 א:
תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים בש"ח

שלושת החודשים שנסתיימו ב -				
31.12.2021	30.9.2021	30.6.2021	31.3.2021	
432,258	570,717	462,080	142,614	הכנסות
294,881	325,162	293,089	141,226	עלות הפעלה
137,377	245,555	168,991	1,388	רווח גולמי
42,984	63,840	54,132	26,471	הוצאות מכירה והנהלה
515	56	(1,168)	(341)	הוצאות (הכנסות) אחרות
93,878	181,659	116,027	(24,742)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
11,620	11,733	14,497	8,223	הוצאות מימון נטו
82,258	169,926	101,530	(32,965)	רווח (הפסד) לפני מס
13,660	39,083	23,352	(7,582)	הוצאות מס (הטבת מס)
68,598	130,843	78,178	(25,383)	רווח (הפסד) נקי
1,660	986	171	817	רווח (הפסד) כולל אחר
70,258	131,829	78,349	(24,566)	רווח (הפסד) כולל
69,705	131,208	77,916	(24,554)	ייחוס הרווח לבעלי מניות החברה
553	621	433	(12)	ייחוס הרווח לבעלי מניות המעוט
70,258	131,829	78,349	(24,566)	

תקנה 11 :
רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות ליום 31 בדצמבר 2021:

שטר הון למאוחדת	שטר הון ממאוחדת	הלוואה (ממאוחדת) (2) למאוחדת	השקעה בחברה	ערכם בדוח הכספי הנפרד לפי תקנה 9'ג'	שיעור האחזקה							
(באלפי ש"ח)					בסמכות למנות דירקטור	בהצבעה	בהון	בנייר הערך	סה"כ נ"ע	מספר מניות	סוג מניה	שם החברה (1)
		(289,590)	266,876	3	100%	100%	100%	100%	*1,000	1,000,000	רגילה	ישרוטל ניהול מלוונות (1981) בע"מ
769	45	(41,191)	41,125	25,066	100%	100%	100%	100%	US\$10,000	10,000	רגילה	דובלון לימיטד
448,878			(97,007)	13,696	100%	100%	100%	100%	*2,817,428	2,817,428	רגילה A	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ
					100%	100%	100%	100%	*15,462,985	16,063,726	בכורה B	
					0%	0%	0%	0%	*989,907	989,907	נדחות C	
219,553	6,692	(90,031)	61,626	10,083	100%	100%	100%	100%	\$ US 1,300,000	1,300	רגילה	רויאל הולדינגס אינק.
14,589	1,830	(6,264)	(7,457)	2,513	100%	100%	100%	100%	*236	236,000	רגילה	רד.סי.ספורטס קלאב (אר.אס. סי.) בע"מ

שטר הון למאוחדת	שטר הון ממאוחדת	הלוואה (ממאוחדת) (2) למאוחדת	השקעה בחברה	ערכם בדוח הכספי הנפרד לפי תקנה 9'ג'	שיעור האחזקה							
(באלפי ש"ח)					בסמכות למנות דירקטור	בהצבעה	בהון	בנייר הערך	סה"כ נ"ע	מספר מניות	סוג מניה	שם החברה ⁽¹⁾
1,699		109,470	460	162	100%	100%	100%	100%	* 100	100,000	רגילה	קרניבל בע"מ
					100%	100%	100%	100%	* 1000	1,000	רגילה	ישרוטל שיווק (1986) בע"מ
					100%	100%	100%	100%	* 272	272	רגילה	ארמור פליט (1988) בע"מ
111		3,579			100%	100%	100%	100%	* 400,000	400,000	רגילה	טקסס ראנץ' בע"מ
					100%	100%	100%	100%	* 0.1	1,000	רגילה	מנטה ספורט ימי בע"מ
52,718	20,830	5,945	8,940	(3,411)	100%	100%	100%	100%	* 20,999	20,999	רגילה	ישרוטל - הכרמל בע"מ יערות
		(53,145)	49,437	41,044	74.9%	74.9%	74.9%	74.9%	* 451	600	רגילות	מלון לגונה בע"מ
					74.9%	74.9%	74.9%	74.9%	** *	**	הנהלה	
					74.9%	74.9%	74.9%	74.9%	* **	**	מיוחדת	

שטר הון למאוחדת	שטר הון ממאוחדת	הלוואה (ממאוחדת) (2) למאוחדת	השקעה בחברה	ערכם בדוח הכספי הנפרד לפי תקנה 9'ג'	שיעור האחזקה							
(באלפי ש"ח)					בסמכות למנות דירקטור	בהצבעה	בהון	בנייר הערך	סה"כ נ"ע	מספר מניות	סוג מניה	שם החברה (1)
		47,510	16,765	16,765	50%	50%	50%	50%	200	200	רגילות	צפון הירקון בע"מ
					50%	50%	50%	50%	100,000	1,000,000	הנהלה	
		(6,681)	9,217	9,764	45%	45%	45%	45%	250	250	רגילות	ש.א.אלה השקעות ופיתוח 2005 בע"מ

* ש"ח

** פחות מ- 1,000 מניות בסכום נמוך מ- 1,000 ש"ח

- (1) אין ניירות ערך המירים שהונפקו על ידי החברות, כמפורט לעיל. כמו כן, החברות הבנות של החברה הינן פרטיות ואינן נסחרות בבורסה.
- (2) לחברה ולחברות הבנות (מלון לגונה בע"מ, ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ, ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ, ארמור פליט (1988) בע"מ, מנטה ספורט ימי בע"מ, ישרוטל ים המלח בע"מ) ערביות הדדיות בלתי מוגבלות בסכום כלפי תאגיד בנקאי.
- כל ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של 2.45% שנתי, למעט הלוואה ממלון לגונה שנושאת ריבית בשיעור פריים פחות חצי אחוז. לא נקבע מועד פירעון של ההלוואות, למעט הלוואת לגונה אשר תיפרע אוגוסט 2025 (לפרטים נוספים בדבר הלוואה ממלון לגונה, ר' תקנה 22 להלן) והלוואה לצפון הירקון שנושאת ריבית 2.094% ופריים-0.3% והלוואה מש.א.אלה השקעות ופיתוח 2005 בע"מ בריבית פריים.

תקנה 13 :
הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך 31.12.2021

הכנסות (הוצאות)			רווח כולל אחר	רווח (הפסד) לפני ואחרי מס	שם החברה
ריבית	דמי ניהול	דיבידנד			
אלפי ש"ח					
4,450	48,876		1,073	99,505	ישרוטל ניהול מלוונות (1981) בע"מ
				(20)	ישרוטל שיווק (1986) בע"מ
817				3,530	דובלון לימטד
126				19,434	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ
(86)				(147)	טקסס ראנץ בע"מ
269				1,718	רואל הולדינג אינק
1,294				21,166	ארמור פליט (1988) בע"מ
151				(107)	רד סי ספורט קלאב
					מנטה ספורט ימי בע"מ
(142)				10,008	ישרוטל יערות הכרמל בע"מ
(2,646)				1,398	קרניבל בע"מ
534				6,357	לגונה בע"מ

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

לא היו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה בשנת 2021

תקנה 21 : **תשלומים לנושאי משרה בכירה**

להלן יפורטו התגמולים אשר העניקה החברה לכל אחד ממקבלי השכר בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה מקרב נושאי המשרה הבכירה בחברה ובחברות שבשליטתה, בקשר עם כהונתו בחברה או בחברה שבשליטתה, במהלך התקופה שנסתיימה ביום 31.12.2021, באלפי ש"ח:

תגמולים עבור שירותים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים		
סך הכל (2)	תגמול הוני	אחר(1)	מענק שנתי	שכר ונלוות	שיעור האחזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
8,034	1,031	830	3,989	2,184	-	מלאה	מנכ"ל ודירקטור	1 ליאור רביב ⁽³⁾
2,942	365	90	1,151	1,336	-	מלאה	סמנכ"ל כספים	2 משה מגיד ⁽⁴⁾
1,867	162	66	581	1,058	-	מלאה	סמנכ"ל שיווק ומכירות	3 נחום קרה ⁽⁵⁾
1,654	255	129	431	839	-	מלאה	סמנכ"ל רכש מסחר וקמעונאות	4 ירון רגב ⁽⁶⁾
1,613	255	-	465	893	-	מלאה	סמנכ"ל תפעול	5 עמית בהט ⁽⁷⁾
587								דירקטורים ⁽⁸⁾

1. כולל בעיקר הפרשות של החברה למענקי פרישה והתמדה ופיצויים מוגדלים.

2. בשנת 2020 על רקע משבר הקורונה הסכימו נושאי המשרה הבכירים והדירקטורים להפחית בשכרם בשיעור ניכר בהשוואה לשנת 2019.

3. **פרטים בדבר תנאי העסקתו של מר ליאור רביב, מנכ"ל החברה המכהן גם כדירקטור בחברה**

מר ליאור רביב (בסעיף זה להלן: "המנכ"ל") כיהן בתפקידי ניהול שונים בחברה מאז שנת 1985, והחל מיום 1 באוקטובר 2010 מכהן כמנכ"ל החברה. העסקתו של המנכ"ל הינה על פי חוזה עבודה אישי מיום 1 בינואר 2006, כפי שתוקן ועודכן ביום 1.9.2010, ביום 21 בנובמבר 2013⁴, ביום 30 במרץ 2017, ביום 14 במארס 2018 וביום 12 במאי 2021. (בסעיף זה להלן: "הסכם ההעסקה").

על פי הסכם ההעסקה, המנכ"ל זכאי לשכר יסוד בסך של כ- 138 אלפי ש"ח ברוטו לחודש (הכולל שעות נוספות) צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן (על בסיס רבעוני). בנוסף, בהתאם להסכם ההעסקה, זכאי המנכ"ל להפרשות סוציאליות (לקרן פנסיה או ביטוח מנהלים וקרן השתלמות) לתנאים סוציאליים (ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה) כמקובל, והטבות נוספות (כגון: החזר הוצאות בגין הוצאות דיוור בסך של 5,486 ש"ח לחודש, כלכלה עד לסך של 4,763 ש"ח לחודש, ביגוד בסך של 3,300 ש"ח לשנה, טלפון נייד ואחרות). כמו כן, המנכ"ל זכאי לתשלום חודשי נוסף בסך של 15 אלפי ש"ח ברוטו לכיסוי כל הוצאות הרכב, למעט הוצאות הדלק אשר יהיו על חשבון החברה. סכום זה הינו חלף עלות העמדת רכב חברה למנכ"ל וגילום ההטבה.

המנכ"ל זכאי למענק שנתי בשיעור של 0.85% מהרווח התפעולי השנתי של החברה בתוספת פחת מימון ומס לאותה שנה, על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים, כאשר תקרת המענק תהיה בגובה של עד 220% מעלות העסקה השנתית של המנכ"ל (בסעיף זה להלן: "המענק").⁵ המענק ישולם כדלקמן במועד בו תשלם למנכ"ל המשכורת הראשונה לאחר פרסום הדוחות השנתיים של החברה. המענק אינו כולל את פיצויי הפיטורין להם זכאי מנכ"ל החברה.⁶

מנכ"ל החברה זכאי לפיצויי פיטורין מוגדלים בשיעור 2 משכורות ברוטו משכר היסוד בגין כל שנת עבודה מלאה החל מיום 1 בינואר 2006 ועד ליום 31.8.2010.

כמו כן, בסיום תקופת העסקתו המנכ"ל יהיה זכאי לסכום השווה ל-0.1706% מתוך הרווח התפעולי של החברה בתוספת פחת, המצטבר עבור התקופה המתחילה ביום 1 בספטמבר 2010 ומסתיים במוקדם מבין: (1) מועד סיום העסקתו ו- (2) 31 באוגוסט 2027 ("מענק פרישה" ו-"המועד האחרון", בהתאמה).

בנוסף, הוענק למנכ"ל החברה לתגמול הון בסך של כ- 5,175 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. לפרטים בדבר תוכנית האופציות של החברה ראו סעיף 3.16.7(ג) לפרק א' בדוח זה. כמו כן, הוענק למנכ"ל בחודש מאי 2021 מענק חד פעמי בסך של 250 אלפי ש"ח בגין ביצועי החברה בשנת 2020.

המנכ"ל והחברה יהיו רשאים לבטל את הסכם ההעסקה מכל סיבה שהיא בהודעה מוקדמת לצד השני של 12 חודשים מראש ובכתב.

4. **פרטים בדבר תנאי העסקתו של מר משה מגיד, סמנכ"ל הכספים בחברה**

מר משה מגיד כיהן בתפקידי ניהול שונים בחברה מאז שנת 1986 והחל משנת 1989 הוא מכהן כסמנכ"ל הכספים של קבוצת ישרוטל (בסעיף זה להלן: "סמנכ"ל הכספים"). העסקתו של סמנכ"ל הכספים הינה על פי הסכם עבודה אישי, לא קצוב בזמן, מיום 1 בינואר 2006, כפי שתוקן ועודכן ביום 1 בינואר, 2011 ובחודש מרץ, 2014 (בסעיף זה להלן: "הסכם ההעסקה").

⁴ במרץ 2014 נחתם תיקון להסכם העסקתו של המנכ"ל לאור העדכון שאושר לתנאי העסקתו על ידי האסיפה הכללית ביום 21 בנובמבר, 2013.

⁵ כמו כן, בגין כל שנה מלאה החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2027 המנכ"ל יהיה זכאי למענק בגובה של 0.95% מהרווח התפעולי השנתי בתוספת פחת, מימון ומס לאותה שנה על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים כאמור.

⁶ לעניין זה הוסכם כי במקרה בו יוכר המענק כחלק משכרו של המנכ"ל, הסכום כאמור יופחת ב-1/3, 8 אשר יהיו את מרכיב פיצויי הפיטורין בגין סכומים אלה.

על פי הסכם ההעסקה, סמנכ"ל הכספים זכאי לשכר יסוד בסך של 90 אלפי ש"ח ברוטו לחודש (הכולל שעות נוספות) צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן (על בסיס רבעוני). בנוסף, בהתאם להסכם ההעסקה, זכאי סמנכ"ל הכספים להפרשות סוציאליות (ביטוח מנהלים וקרן השתלמות), לתנאים סוציאליים (ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה) כמקובל והטבות נוספות (החזר הוצאות בגין ביגוד בסך של 3,300 ש"ח לשנה טלפון נייד, כלכלה ואחרות).

סמנכ"ל הכספים זכאי לשימוש ברכב חברה ששווי עד 236,000 ש"ח ולגילום שווי ההטבה בגין הרכב, והחברה נושאת בכל הוצאות החזקתו.

סמנכ"ל הכספים זכאי לפיצויי פיטורין מוגדלים בשיעור 2 משכורות ברוטו משכר היסוד בגין כל שנת עבודה מלאה החל מ-1.1.2006.

סמנכ"ל הכספים והחברה יהיו רשאים לבטל את הסכם ההעסקה מכל סיבה שהיא בהודעה מוקדמת לצד השני של 6 חודשים מראש ובכתב.

בנוסף, הוענק לסמנכ"ל הכספים תגמול הוני בסך של כ- 1,930 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. לפרטים בדבר תוכנית האופציות של החברה ראו סעיף 3.16.7(ג) לפרק א' בדוח זה.

כמו כן, סמנכ"ל הכספים מחזיק ב-10,000 מניות של החברה.

5. פרטים בדבר תנאי העסקתו של מר נחום קרה, סמנכ"ל שיווק ומכירות של החברה

מר נחום קרה מועסק כסמנכ"ל שיווק בחברה מיום 13 ביולי 2006 בהתאם להסכם עבודה אישי, לא קצוב בזמן, מיום 30 ביוני 2008, כפי שעודכן ביום 29 בדצמבר 2016 (בסעיף זה להלן: "סמנכ"ל השיווק" ו-"הסכם ההעסקה", בהתאמה).

על פי הסכם ההעסקה, סמנכ"ל השיווק זכאי לשכר יסוד בסך של כ- 66 אלפי ש"ח ברוטו לחודש (הכולל שעות נוספות) צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן (על בסיס רבעוני). בנוסף, בהתאם להסכם ההעסקה, זכאי סמנכ"ל השיווק להפרשות סוציאליות (קרן פנסיה או ביטוח מנהלים וקרן השתלמות) ותנאים סוציאליים (ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, פיצויי פיטורין) כמקובל והטבות נוספות (החזר הוצאות בגין ביגוד בסך של 3,300 ש"ח וטלפון נייד).

סמנכ"ל השיווק זכאי לשימוש ברכב חברה בדרגה 5 וגילום שווי הרכב כאמור. החברה נושאת בכל הוצאות אחזקת הרכב.

סמנכ"ל השיווק יהיה זכאי לפיצויי פיטורין מוגדלים בשיעור של 175% משכר היסוד בגין כל שנת עבודה מלאה בחברה (השיעור כאמור כולל את השיעור של 100% הקיים בחוק).

בנוסף, הוענק לסמנכ"ל השיווק תגמול הוני בסך של כ- 650 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. לפרטים בדבר תוכנית האופציות של החברה ראו סעיף 3.16.7(ג) לפרק א' בדוח זה.

סמנכ"ל השיווק והחברה יהיו רשאים לבטל את הסכם ההעסקה מכל סיבה שהיא בהודעה מוקדמת לצד השני של 60 ימים מראש ובכתב.

6. תנאי העסקתו של מר ירון רגב, סמנכ"ל רכש מסחר וקמעונאות של החברה

מר ירון רגב הועסק בתפקידים שונים בחברה החל משנת 2000, והחל מחודש פברואר 2017, כסמנכ"ל רכש מסחר וקמעונאות בחברה, על פי הסכם עבודה אישי, לא קצוב בזמן, (להלן בסעיף זה: "סמנכ"ל רכש" ו-"הסכם ההעסקה", בהתאמה).

על פי הסכם ההעסקה, סמנכ"ל הרכש זכאי לשכר יסוד בסך של כ- 55 אלפי ש"ח ברוטו לחודש (הכולל שעות נוספות) כמו כן, סמנכ"ל הרכש זכאי להפרשות סוציאליות (ביטוח מנהלים או קרן פנסיה וקרן השתלמות) לתנאים סוציאליים (ימי חופשה, ימי מחלה, דמי

הבראה, פיצויי פיטורין) כמקובל והטבות נוספות (החזר הוצאות בגין ביגוד בסך כולל של 3,300 ש"ח לשנה, וטלפון נייד).

סמנכ"ל הרכש זכאי לשימוש ברכב חברה וגילום שווי הרכב כאמור. החברה נושאת בכל הוצאות החזקת הרכב.

סמנכ"ל הרכש יהיה זכאי לפיצויי פיטורין מוגדלים בשיעור של 150% משכר היסוד בגין כל שנת עבודה מלאה בחברה בין השנים 2019-2023, בשיעור של 175% משכר היסוד בגין כל שנת עבודה מלאה בחברה בין השנים 2024-2029, בשיעור של 200% משכר היסוד בגין כל שנת עבודה מלאה בחברה בין השנים 2029-2036 (השיעור כאמור כולל את השיעור של 100% הקיים בחוק).

בנוסף, הוענק לסמנכ"ל הרכש תגמול הוני בסך של כ- 1,350 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. לפרטים בדבר תוכנית האופציות של החברה ראו סעיף 3.16.7(ג) לפרק א' בדוח זה.

סמנכ"ל התפעול והחברה יהיו רשאים לבטל את הסכם ההעסקה מכל סיבה שהיא בהודעה מוקדמת לצד השני של 90 ימים מראש ובכתב.

7. תנאי העסקתו של מר עמית בהט, סמנכ"ל תפעול של החברה

מר עמית בהט הועסק בתפקידים שונים בחברה החל מיוני 2016, והחל מחודש מאי 2019, כסמנכ"ל תפעול בחברה, על פי הסכם עבודה אישי, לא קצוב בזמן, מיום 4 באפריל 2019, (להלן בסעיף זה: "סמנכ"ל התפעול" ו-"הסכם ההעסקה", בהתאמה).

על פי הסכם ההעסקה, סמנכ"ל התפעול זכאי לשכר יסוד בסך של כ- 64 אלפי ש"ח ברוטו לחודש (הכולל שעות נוספות) כמו כן, סמנכ"ל התפעול זכאי להפרשות סוציאליות (ביטוח מנהלים או קרן פנסיה וקרן השתלמות) לתנאים סוציאליים (ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, פיצויי פיטורין) כמקובל והטבות נוספות (החזר הוצאות בגין ביגוד בסך כולל של 3,300 ש"ח לשנה, וטלפון נייד).

סמנכ"ל התפעול זכאי לשימוש ברכב חברה וגילום שווי הרכב כאמור. החברה נושאת בכל הוצאות החזקת הרכב.

בנוסף, הוענק לסמנכ"ל התפעול תגמול הוני בסך של כ- 1,350 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. לפרטים בדבר תוכנית האופציות של החברה ראו סעיף 3.16.7(ג) לפרק א' בדוח זה.

סמנכ"ל התפעול והחברה יהיו רשאים לבטל את הסכם ההעסקה מכל סיבה שהיא בהודעה מוקדמת לצד השני של 90 ימים מראש ובכתב.

8. יצוין, כי בהתאם למדיניות התגמול נושאי המשרה הבכירה בחברה (סמנכ"ל הכספים, סמנכ"ל התפעול, סמנכ"ל הרכש וסמנכ"ל השיווק) עשויים להיות זכאים לתגמול משתנה (מענק שנתי), בתנאים המפורטים במדיניות התגמול.

הסכום המצוין בטבלה הינו הסכום הכולל לגבי כל הדירקטורים של החברה יחדיו. הגמול כאמור אינו חורג מהגמול המקובל. שכרם של הדירקטורים החיצוניים והדירקטורים הבלתי תלויים שווה לסכום הקבוע המפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים, בעלת השליטה בחברה הינה חברת LFH, המחזיקה ב-79.92% מההון המונפק והנפרע של החברה. למיטב ידיעת החברה, מניות LFH מוחזקות על ידי בני משפחת לואיס במישרין ו/או באמצעות חברות ונאמנויות שונות. כ-45% ממניות LFH מוחזקות (בנפרד) על ידי ה"ה ברנרד לואיס, לאונרד לואיס, סיימון לואיס, בנג'מין לואיס, ג'וליאן לואיס, קלייב לואיס

(בחלוקה לא שווה ביניהם כאשר אף אחד מהם איננו מחזיק למעלה מ-10% ממניות LFH), וחלקם מכהנים גם כדירקטורים ב-LFH. יתרת מניות LFH מוחזקת (בנפרד) בידי חברות, נאמנויות או יחידים מבני משפחת לואיס (בחלוקה לא שווה ביניהם, כאשר אף אחד מהמחזיקים הנוספים לא מחזיק למעלה מ-9% ממניות LFH).

בהתאם למידע הנ"ל, ולמידע שנמסר לחברה מאת LFH ובעלי מניותיה העיקריים, לפיו אין ביניהם הסכם או כל תיאום אחר באשר לאופן ניהול החזקותיהם ב-LFH לרבות באשר לאופן הצבעתם בדירקטוריון או באסיפה הכללית של LFH, עמדתה של החברה היא, כי בעלי מניותיה של LFH אינם מחזיקים ביחד במניותיה וכי אף אחד מבעלי מניותיה של LFH איננו בעל שליטה ב-LFH ולפיכך גם איננו בעל שליטה בחברה.

עמדת סגל רשות ניירות ערך, כפי שנמסרה לחברה, היא כי בנסיבות המפורטות לעיל, לרבות לאור הקרבה המשפחתית בין בעלי המניות, רואה סגל רשות ניירות ערך בתקנון LFH כהסכם היוצר החזקה משותפת בין כל בעלי מניות LFH, וזאת בשים לב לכך כי תקנון LFH מעגן, בין היתר, את אופן קבלת ההחלטות בחברה הפרטית ועל כן, על פי העמדה האמורה, מהווה הסכם הצבעה בין בעלי המניות. לפיכך, לעמדת סגל רשות ניירות ערך, על כל בעלי המניות ב-LFH לרבות בעלי המניות בחברות המחזיקות במניות LFH וכן הנהנים בנאמנויות המחזיקות ב-LFH להיחשב לבעלי שליטה בחברה. לאור האמור הסכימה החברה לכך, כי תציין את האמור לעיל וכן את עמדת סגל רשות ניירות ערך האמורה בדיווחים הרלוונטיים אודות החזקות בעלי עניין בחברה, וכן תדווח אודות התקשרות בין החברה לבין מי מבעלי מניותיה של LFH (למעט התקשרות בעסקה זניחה) בדוח מיידי, ולרבות התקשרויות בעסקאות לפי תקנה 3 לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א-2001, בשינויים המחויבים, ובדוח התקופתי במסגרת תקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, תוך ציון עמדתה של רשות ניירות ערך בסוגיה.

במקרה של שינויים מהותיים בהוראות תקנון LFH או שינויים מהותיים בהחזקות במניות LFH, החברה תדווח על כך כמתחייב.

תקנה 22: שכר וטובות הנאה

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח, בחלוקה בין עסקאות לפי סעיף 270(4) לבין עסקאות אחרות.

עסקאות לפי סעיף 270(4) לחוק החברות

א. **עסקת קלאב רויאל - התקשרויות למתן שירותי אירוח – ראה ביאור 17 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2016.**

ב. הסכם למתן שירותים עם LFH –

ביום 12 באוקטובר 2020 אישרה האסיפה הכללית את הארכת התקשרות החברה עם LFH בהסכם לקבלת שירותי ניהול הכוללים שירותי יו"ר דירקטוריון בהיקף משרה של 20% ושירותים של עד שלושה דירקטורים. נכון למועד הדוח מכהנים ה"ה בנגמין לואיס, ג'וליאן לואיס, מייקל רוזהיל ודיוויד קירק, בהתאמה, כיו"ר הדירקטוריון והדירקטורים מטעם LFH.

בתמורה למתן השירותים תהיה זכאית LFH לסך של 100 אלף דולר בשנה בתוספת מע"מ וכן סך השווה לגמול השנתי וגמול ההשתתפות של שני הדירקטורים. כמו כן, תהיה זכאית LFH לקבל החזר הוצאות בגין הדירקטורים כמקובל בחברה.

הסכם השירותים נכנס לתוקף באופן רטרואקטיבי מיום 1.1.2020 לתקופה של 3 שנים.

לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 1 בספטמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01-087763), אשר תוכנו נכלל על דרך של הפניה.

עסקאות אחרות

ג. עסקת לגונה - עסקה לתפעול מלון לגונה באילת בין החברה לבין חברת מלון לגונה בע"מ

ביום 24 באוגוסט 2020 הוארך על ידי דירקטוריון החברה ההסכם בין החברה לבין לגונה, אשר אושר במקור בשנת 2005, בהתאם להארכתו החברה תפעיל את מלון לגונה באילת עד ליום 30 בספטמבר 2030, כאשר כל הוצאות התפעול של המלון יחולו על החברה, למעט הוצאות בגין ביטוח, בהן לגונה תישא במלואן.

החברה תהיה זכאית לקבל את כל ההכנסות נטו הנובעות מהפעלת המלון, בניכוי סך של 3 מיליון ש"ח, הצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש אוגוסט 2005, בתוספת סך השווה ל-8% ממחזור ההכנסות השנתי של מלון לגונה, אשר ישולם ללגונה.

ד. עסקת מימון בין החברה לבין חברת מלון לגונה בע"מ⁷

החברה, ישרוטל ניהול וחברת מלון לגונה בע"מ ("לגונה") התקשרו בעסקה לפיה החברה ו/או ישרוטל ניהול תוכלנה להפקיד מעת לעת אצל לגונה ולגונה תוכל להפקיד מעת לעת אצל החברה ו/או ישרוטל ניהול פיקדונות נושאים ריבית שנתית של פריים פחות חצי אחוז ("הפיקדונות"), "הריבית" ו-"הסכם המימון", בהתאמה).

הפיקדונות מהווים הלוואה והצד המקבל רשאי לעשות שימוש בפיקדונות בהתאם לצרכיו ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

החברה ו/או ישרוטל ניהול ולגונה רשאיות לסרב לקבל פיקדונות, במידה והריבית שתקבל על ידן מהלוואת סכום זהה לסכום הפיקדונות מצד שלישי במקום הפיקדונות כאמור, תהיה עדיפה על פני הריבית הנקובה בעסקה ("הריבית החלופית").

אם לא יפרע הצד מקבל הפיקדון, במועד הפירעון⁸, איזה סכום שהוא חייב לצד השני, יחויב אותו צד בריבית פיגורים שנתית, בשיעור פריים ועוד 2%.

סכומי כל הפיקדונות שיופקדו על ידי החברה אצל לגונה או על ידי לגונה אצל החברה מכוח הסכם המימון יעמדו על סך של 40 מיליון ש"ח, לכל היותר.

תוקף ההסכם ומועד הפירעון הסופי של הפיקדונות יחול בתום 5 שנים ממועד אישור ההתקשרות, קרי באוגוסט 2025.

בשים לב לכך שהחברה מבצעת עסקאות דומות עם חברות אחרות בקבוצה במהלך העסקים הרגיל שלה ובשים לב לכך שהעסקה בתנאי השוק ואין בה כדי להשפיע על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה, בכפוף למנגנון הבקרה להלן.

⁷ החברה מחזיקה ב-74.9% מההון המונפק והנפרע של מלון לגונה בע"מ ואילו אקורן, שהינה חברה הקשורה לבעלת השליטה בחברה, מחזיקה ב-25.1% מהמניות כאמור.

⁸ "מועד הפירעון" – מועד שייקבע על ידי הצד נותן הפיקדון להחזר הפיקדון או כל חלק ממנו, ובלבד שניתנה לצד השני הודעה על כך מראש ובכתב של 7 ימי עסקים, אך בכל מקרה לא יאוחר ממועד הפירעון הסופי, כהגדרתו להלן.

דירקטוריון החברה קבע מנגנון בקרה על ידי ועדת הביקורת לבחינת תנאי השוק של ההתקשרות, באופן שאחת לשנה יובאו בפני ועדת הביקורת פרטים בנוגע ליתרת הפיקדונות שהופקדו אצל החברה ויתרת הפיקדונות שהופקו אצל לגונה, וכן הריבית החלופית שהחברה הייתה יכולה לקבל בגין הסכומים הנ"ל ממוסדות בנקאיים. בכך יתקיים מנגנון של פיקוח על כדאיות העסקה, בראיית החברה.

ה. הסכם בין החברה לבין קלאב 2000 – שירותי ייעוץ

ביום 1 בינואר 1995 התקשרו החברה וקלאב 2000 בהסכם, במסגרתו העמידה החברה לרשות קלאב 2000 את שירותי הייעוץ, הניהול, הפיקוח והתיאום (בסעיף זה להלן: "**השירותים**") של אחד מהעובדים הבכירים של החברה ("**העובד הבכיר**" ו-"**הסכם השירותים**", בהתאמה).

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו התקשרות בתיקון להסכם השירותים כאמור, בתוקף מיום 1 בינואר 2011 במסגרתו צומצמו השירותים שניתנים על ידי העובד הבכיר והוסכם כי יינתנו על ידי עובדים נוספים של החברה שירותי ניהול כספים, שירותי הזמנות ושירותי ניהול כלליים אחרים ("**השירותים הנוספים**"), כפי שייקבע בין הצדדים מעת לעת (בסעיף זה להלן: "**התיקון להסכם**").

במסגרת התיקון להסכם נקבע כי קלאב 2000 תשלם לחברה תשלום חודשי קבוע בסך של 125,000 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, צמוד למדד חודש דצמבר 2010 ("**הסכום הקבוע**")⁹, בגין שירותים שיינתנו על ידי העובד הבכיר (שירותי חשבון) ובגין השירותים הנוספים.

במסגרת התיקון להסכם נקבע כי היקף ההעסקה של כל אחד מעובדי החברה עבור קלאב 2000 לא יפחת מ-176 שעות בכל חודש. נכון למועד דוח זה מספר העובדים המועסקים על ידי החברה למתן שירותים עומד על 10 עובדים.

תקופת הסכם השירותים נקבעה לשנה אחת והוא מתחדש אוטומטית מדי שנה, אלא אם מי מהצדדים הודיע על סיומו בהודעה מוקדמת בת 90 ימים (כפי שייקבע על ידי ועדת הביקורת).

בסיומה של כל שנת התקשרות, ככל שיתברר כי העלות בה נשאה החברה בגין העסקת העובדים באותה שנה במסגרת מתן השירותים עלתה על הסכום הקבוע ששולם על ידי קלאב 2000 לחברה, תשלם קלאב 2000 לחברה את ההפרש לכיסוי מלוא העלויות. יובהר, כי החברה אינה נושאת בעלות כלשהי בגין העסקת העובדים ומלוא עלות העסקתם משולמת לחברה על ידי קלאב 2000.

קלאב 2000 התחייבה לשפות את החברה שיפוי מלא בגין כל סכום ו/או פיצוי שתשלם החברה לעובד ו/או לצד שלישי כלשהו כתוצאה מנזק שנגרם לגופו ו/או לרכושו של העובד או של צד שלישי, לפי העניין, בשל מעשה או מחדל של העובד אשר נעשה במהלך ו/או עקב עבודתו של העובד במסגרת קלאב 2000 ו/א למענה.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי ההתקשרות אינה מהווה עסקה חריגה וכי אחת לשנה יוגש לוועדת הביקורת על ידי הנהלת החברה דוח ביצוע לצורך בקרה. בנוסף, אחת לשלוש שנים תבדוק ועדת הביקורת באם מתקיימות נסיבות המצדיקות את ביטולה של העסקה או שינוי מתנאיה.

ו. מנגנון העסקת עובדת בחברה

החברה מעסיקה החל משנת 1991 עובדת המספקת שירותי חשבון לאקוור. עלות העסקתה של העובדת כאמור (כולל תנאים סוציאליים והוצאות נלוות) הסתכמה בשנת 2021 לסך של כ- 1,099 אלפי ש"ח לשנה. אקוור נושאת במלוא עלות העסקתה של העובדת והיא משלמת לחברה את מלוא העלות בהתאם לפירוט שמועבר על ידי החברה.

⁹ הסכום הקבוע יעודכן לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן בחודש ינואר של כל שנה.

אקורן נתנה כתב שיפוי לחברה לשיפוי מלא, בגין כל סכום ו/או פיצוי שתידרש החברה לשלם לעובדת ו/או לצד שלישי כלשהו בקשר עם טענות שיועלו על ידי העובדת או מי מטעמה, בנוגע לשירותים המוענקים על ידי העובדת לאקורן, לרבות טענות בדבר קיום יחסי עובד/מעביד ו/או בגין כל נזק שייגרם לחברה מההתקשרות כאמור.

ועדת הביקורת אישרה כי מנגנון העסקת העובדת אינו מהווה עסקה חריגה וכי אחת לשנה תיבחן העסקה על ידי ועדת הביקורת על בסיס נתונים בפועל.

ז. **ביטוח, פטור והתחייבות לשיפוי -** לפרטי פטור, ביטוח נושאי משרה והתחייבות לשיפוי, ראה פירוט תחת תקנה 29א' להלן.

ח. **הסכם ייעוץ עם חברת Karpaz Bay Resort Ltd**

ביום 31 בינואר 2018 אושר על ידי דירקטוריון החברה התקשרות בין החברה לבין חברת Karpaz Bay Resort Ltd, חברה בבעלות בעלת השליטה בחברה, לפיו החברה תעניק באמצעות נושאי משרה מטעמה, שירותי ניהול, ייעוץ, תכנון ופיקוח לגבי בניית פרויקט מלונאי בקפריסין. התמורה שתשולם בגין השירותים תחושב בהתאם לזהות נושא המשרה שנותן את השירותים מטעם החברה ועל בסיס חישוב שעות עבודתו של אותו נושא משרה בגין מתן השירותים. בהסכם נקבע כי היקף שעות הייעוץ אשר יינתנו על ידי נושא משרה ספציפי בחברה לא יעלו על 100 שעות בשנה. תוקף ההסכם הינו המוקדם מבין שלוש שנים ממועד ההתקשרות או סיום הפרויקט. לאור זאת, שהייעוץ יינתן בתחום הפעילות של החברה, העלות שתשולם בעבור כל יועץ תשקף את העלות המשוערת של העסקתו בחברה והיקף הייעוץ המקסימלי אינו מהותי, סיווגה ועדת הביקורת את העסקה כעסקה שאינה חריגה.

ט. **הסכם ייעוץ למלון Eau Palm Beach Resort & Spa**

ביום 7 לינואר 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה התקשרות בהסכם ליווי וייעוץ למלון Eau Palm Beach Resort & Spa ("הסכם הליווי"), מלון הממוקם בפאלם ביץ', פלורידה, ונמצא בבעלות (בעקיפין) של LFH International Ltd, בעלת השליטה בחברה. הסכם הליווי קובע כי החברה, באמצעות עובדים ונושאי משרה בה, תעמיד למלון שירותי ייעוץ וליווי, אשר יכלול בין היתר ייעוץ בתחומי השיווק המסחר והרכש. כמו כן, תסייע החברה בתחום השיווק של המלון בארצות הברית. בתמורה למתן השירותים, תשלם בעלת השליטה לחברה תשלום שנתי קבוע בסך של 500 אלף דולר לשנה (אשר ישולם באופן רבעוני) ומענק שנתי שיקבע בהתאם לשיפור ברווח התפעולי של המלון.

תקנה 24 : **החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

לפירוט, לפי מיטב ידיעתה של החברה, בדבר החזקותיהם של בעלי העניין בחברה (לרבות חברה בת של החברה) במניות ובניירות הערך האחרים של החברה סמוך לתאריך הדו"ח ראו דיווח מיום 17.1.2022 (אסמכתא: 2021-01-007059).

תקנה 24א' : **הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המינים**

לפרטים אודות ההון הרשום וההון המונפק של התאגיד סמוך למועד הדו"ח ראו ביאור 19 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

תקנה 24ב' : **מרשם בעלי המניות**

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה, ר' דו"ח מיידי של החברה מיום 17 בינואר 2022 (אסמכתא: 2021-01-007059), אשר האמור בו נכלל להלן על דרך ההפניה.

תקנה 25 :

מען רשום

המען הרשום של החברה הינו במשרדי ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ ברחוב
יצחק שדה 8, תל אביב

כתובת הדואר האלקטרונית של החברה הינה : beckasaf@isrotel.co.il

מספר הטלפון של החברה : 03-5197777, מספר הפקס של החברה : 03-5104646.

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

שם הדירקטור	בנג'מין ג'וזף לואיס יו"ר הדירקטוריון	ג'וליאן לואיס	ברכה ליטבק	דב פרומוביץ'	דיויד קירק	ליאור רביב	מייקל רוזהיל	נורית נחום
מספר זיהוי/מס' דרכון	537125828	099228554	53554945	058508011	651890046	056521479	0093314	058138470
תאריך לידה	10 במאי, 1967	3 ביולי, 1954	28 באוגוסט, 1955	18 במרץ, 1964	21 בספטמבר, 1953	17 באוגוסט, 1960	8 באפריל, 1960	11 ביולי, 1963
מען להמצאת כתבי בי דין	Chelsea House, West Gate, London W5 1DR	משרדי ישרוטל בע"מ, רחוב המרד 29, תל אביב	מאיר יערי 15/33, תל אביב	רח' הירדן 36, שוהם	משרדי ישרוטל בע"מ, רחוב המרד 29, תל אביב	יאיר רוזנבלום 15/31 תל אביב	משרדי ישרוטל בע"מ, רחוב המרד 29, תל אביב	חיים הזז 3, תל אביב
נתינות	בריטית	בריטית	ישראלית	ישראלית והונגרית	בריטית	ישראלית	אירית	ישראלית
חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	לא	לא	ועדת ביקורת, תגמול ובחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת, תגמול ובחינת הדוחות הכספיים	לא	לא	לא	ועדת ביקורת, תגמול ובחינת הדוחות הכספיים
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	לא	לא	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	לא	לא	לא	דירקטורית חיצונית
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו או של בעל	דירקטור בבעלת השליטה בחברה	דירקטור בבעלת השליטה בחברה	לא	לא	יועץ לחברות בשליטת בעלת השליטה בחברה	כן, מנכ"ל החברה	כן, דירקטור בחברת LFH Hotels Holding B.V.	לא

עניין בו והתפקיד אותו הוא ממלא								
מועד תחילת הכהונה כדירקטור	22 בינואר, 2020	22 בינואר, 2016	14 בספטמבר, 2016	26 במאי, 2016	1 בספטמבר, 2010	28 בינואר, 2016	11 באוגוסט, 2016	
השכלה, לרבות המקצועות והתחומים בהם נרכשה ההשכלה	בוגר תואר משפטים, אוניברסיטת קיימברידג'. Chartered Institute of Securities and Investment (MCISI)	רואה חשבון בעל תעודה בניהול השקעות מ- the Chartered Institute of Securities and Investment (MCISI)	בוגר (BA) במשפטים, אוניברסיטת תל אביב ומוסמכת (MBA) במנהל עסקים – תכנית Kellogg- Recanati International Executive MBA	בוגר (BA) מנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות ומימון, המסלול האקדמי המכללה למנהל	בוגר (BSc) מדעי הניהול (Management) (Science), אוניברסיטת מנצ'סטר (Institute of) Science and Technology; רואה חשבון מוסמך באנגליה.	תואר ראשון במינהל בתי מלון מתדמור ; בוגר תואר ראשון בניהול מלונאי מאוניברסיטת Abardin	בוגר במנהל עסקים/ מסחר- Cork University College, Ireland ; רואה חשבון מוסמך ; Institute of Treasurers	בוגרת (BA) בכלכלה וניהול ומוסמכת (MBA) במנהל עסקים (התמחות במימון ושיווק בינלאומי), אוניברסיטת תל אביב ; Harvard Business School – Executive Education Program
תעסוקה בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל חברת River Island	רואה חשבון	מנכ"ל רומולד טכנולוגיות בע"מ	יועץ כלכלי לחברות פרטיות וציבוריות, החל משנת 1996 ; יועץ לחברות בשליטת בעלת השליטה בחברה ; דירקטור ב- DFK Associates Ltd. (עד 2016) ;	מנכ"ל רומולד טכנולוגיות בע"מ	חבר דירקטוריון בשני גופים המאושרים על ידי ה-FCA (Financial) Conduct Authority – (Cavendish) Asset (Management Consolidated - Credit Bank למעלה מ-20	דירקטורית בחברות ציבוריות ופרטיות יו"ר דירקטוריון סלריס בע"מ ; מנכ"ל תשע השקעות.	

	שנה ; חבר דירקטוריון בחברות שונות, Topco לרבות		דירקטור ב- Oakcroft Associates Ltd (החל משנת 2017)		בתל אביב בע"מ, מסלקת המעו"ף בע"מ. דירקטורית בחברות הבאות : הלמן אלדובי בית השקעות בע"מ ; נ.ר.ספאנטק תעשיות בע"מ ; חלל תקשורת בע"מ ; בית הזהב בע"מ ;			
כפרית בע"מ לוג מוצרים פלסטיים – יו"ר בע"מ ; סלריס	דירקטור ב- LFH ובתאגידים המסונפים לה.	ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ, דובלון בע"מ, ישרוטל יערות הכרמל בע"מ, מלון אמבסדור בע"מ, ארמור פליט (1988) בע"מ, ישרוטל שיווק (1986) בע"מ מלון לגונה בע"מ, ישרוטל ים המלח בע"מ, רד סי ספורטס קלאב אר.אס.סי בע"מ, קרניבל בע"מ, ישרוטל	John Guest USA., Oakcroft Associates Ltd	רומולד טכנולוגיות בע"מ ; אדום טכנולוגיות אופטיות מתקדמות בע"מ ; הנהלת התאחדות התעשיינים	ליטבק שי-דר שירותי ייעוץ בע"מ ; אישור מו"פ נירופסיכולוגי בע"מ. מבני תעשייה בע"מ ; מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ ; אקוואריוס מנועים (א.מ) בע"מ	דירקטור ב-LFH ובתאגידים המסונפים לה	Adventures in Retail Limited, CPI BCP Limited, L51N Limited, Lewis Trust Group Limited, Lewis Trust Holdings Limited, LFH, LTG (IAS) Limited, LTG (RI) Limited, River Island Clothing Co. Limited, River Island Global Holding Limited River	תאגידים בהם משמש דירקטור

		גנים בע"מ, צפון הירקון בע"מ					Island Holding Limited, The Big Yellow Corporation Limited.	
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	בן למשפחה בן לואיס	בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד, בציון פרטי בעל העניין

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם	משה מגיד	גולן כהן	דורון כהן	נחום קרה	עמית בהט	יוחאי אנגלסמן	ירון רגב	סילביה כהן-גבאי
מספר זהות	051316933	22144026	028015592	069651834	24496838	32143307	24551392	69564003
תאריך לידה	12 בנובמבר, 1952	18 ביוני 1968	10 באוקטובר, 1970	15 בנובמבר, 1950	30 ביולי, 1969	30 במאי 1975	11 בדצמבר 1969	
תאריך תחילת כהונה	דצמבר 1988	1 בינואר 2018	27 במאי, 2010	13 ביולי, 2008	1 במאי, 2019	29 בנובמבר, 2021	29 בנובמבר, 2021	29 בנובמבר 2021
התפקיד שממלא בחברה, בתורה בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	מנהל הכספים הראשי של הקבוצה; הממונה על האכיפה הפנימית בקבוצה; דירקטור בחברות בנות של ישראל בע"מ	סגן מנהל כללי ומנהל משאבי אנוש בקבוצה	מבקר פנימי	סגן מנהל כללי ומנהל שיווק ומכירות בקבוצה.	סמנכ"ל תפעול	סגן מנהל כללי ומנהל מערכות מידע	סגן מנהל כללי ומנהל רכש ומסחר	מנהלת פרויקטים תפעולית ומנכ"לית מלון כרמים
מורשה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

שם	משה מגיד	גולן כהן	דורון כהן	נחום קרה	עמית בהט	יוחאי אנגלסמן	ירון רגב	סילביה כהן-גבאי
חתימה עצמאי								
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה, לרבות המקצועות התחומים והמוסד בהם נרכשה ההשכלה	רואה חשבון ; בוגר בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב	לימודים לתואר ראשון בניהול, מלונאות ותיירות באוניברסיטת בן גוריון.	בוגר במנהל עסקים (B.A), עם התמחות בחשבונאות, מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל; מבקר פנימי מוסמך על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בארה"ב	בוגר במנהל עסקים (B.A), מכללת קריית אונו	בוגר ניהול עסקי תדמור, אוניברסיטת אילת	תואר ראשון במשפטים (LLB) המרכז הבין תחומי הרצליה (אוניברסיטת רייכמן), תואר ראשון במנהל עסקים (BA) התמחות משנה במערכות מידע המרכז הבין תחומי הרצליה (אוניברסיטת רייכמן)	לימודי מנהל עסקים מכללת רמת גן	ניהול תיירות אוניברסיטת אברדין
ניסיון עסקי בחמש השנים	מנהל הכספים הראשי של הקבוצה ; מנהל	סגן מנהל כללי ומנהל משאבי אנוש בחברה.	סגן מנהל שותף במשרד פאהן קנה ניהול בקרה	סגן מנהל כללי ומנהל שיווק	מנהל מלון אוריינט, מנהל תפעול מלונות	מנהל מערכות מידע בחברת	סמנכ"ל רכש, מסחר	מנהלת מלון כרמים, סמנכ"ל

שם	משה מגיד	גולן כהן	דורון כהן	נחום קרה	עמית בהט	יוחאי אנגלסמן	ירון רגב	סילביה כהן-גבאי
האחרונות	הכספים הראשי ודירקטור בתאגידים הבאים: ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ; ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ; מלון לגונה בע"מ; דובלון בע"מ; ישרוטל יערות הכרמל בע"מ; מלון אמבסדור בע"מ; ארמור פליט (1988) בע"מ; ישרוטל שיווק (1986) בע"מ; ישרוטל ים המלח בע"מ; רד סי ספורטס קלאב אר. אס. סי בע"מ; קרניבל בע"מ; ישרוטל גנים בע"מ; קרניבל בע"מ; ישרוטל גנים בע"מ; צפון הירקון בע"מ		בע"מ (החל משנת 2004); מבקר פנימי בחברות שונות; יועץ בתחום הבקרה וניהול סיכונים	ומכירות בקבוצה	ישרוטל באילת.	אשת טורס, סמנכ"ל מערכות מידע בחברת ישרוטל	וקמעונאות בחברת ישרוטל	פרוייקטים תיפעולית

תקנה 26ב': מורשה חתימה של התאגיד

נכון לתאריך הדוח, לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

שמו של רואה החשבון של התאגיד ומען משרדו

קסלמן וקסלמן, רו"ח – הפירמה חברה ב -

PricewaterhouseCoopers International Limited

דרך מנחם בגין 146, תל אביב

תקנה 29: המלצות והחלטות דירקטורים והחלטות אסיפה מיוחדת

להמלצות הדירקטוריון בפני אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה מיום 12 במאי 2021 במרץ 2020. ראה דיווח מיידי של החברה מיום 7 באפריל 2021 (אסמכתא: 2021-01-058116), אשר תוכנו נכלל על דרך של הפניה.

להמלצות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית מיוחדת של החברה מיום 14 ביולי 2021 וכן אסיפה ההמשך לאסיפה זו מיום 22 ביולי 2021, ראה דיווחים מיידיים של החברה מימים 91 ביוני 2021 ו- 19 ביולי 2021 (אסמכתא: 2021-01-098703 ו- 2021-01-119112, בהתאמה), אשר תוכנם נכלל על דרך של הפניה.

תקנה 29א': החלטות חברה

א. כתב פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי

ביום 27 באוקטובר 2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת פטור וכתבי התחייבות לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה או שיכיהנו בה מעת לעת, לרבות למנכ"ל החברה.

1. החברה פטרה מראש את נושאי המשרה בה מאחריותם, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה בשל פעולות שעשה או שיעשה נושא המשרה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או בתוקף היותו נושא משרה בחברה אחרת, כהגדרת מונחים אלה בכתב הפטור (לרבות החלטה ו/או מחדל (או כל נגזרת שלה)), ולרבות פעולות של נושא המשרה לפני תאריך כתב הפטור במסגרת תקופת כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או כנושא משרה בחברה אחרת, למעט בכל הקשור לחלוקה כמשמעות מונח זה בחוק החברות.

2. במסגרת כתב ההתחייבות לשיפוי התחייבה החברה מראש לשפות את הדירקטורים ונושאי המשרה בה, בגין הוצאות או חבויות ברות שיפוי על פי דין, לרבות בגין אירועים כמפורט בתוספת לכתב ההתחייבות לשיפוי, בשל פעולות שעשה או שיעשה נושא המשרה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או בתוקף היותו נושא משרה בחברה אחרת, כהגדרת מונחים אלה בכתב ההתחייבות לשיפוי (לרבות החלטה ו/או מחדל (או כל נגזרת שלה)) ובלבד ששכום השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל

הזכאים לשיפוי על פי כתב ההתחייבות לשיפוי, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים כפי שיהיו במועד השיפוי.

כתב ההתחייבות לשיפוי כאמור החליף את כתב ההתחייבות לשיפוי שאושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 8 באוקטובר 2007, כפי שתוקן על פי החלטת האסיפה הכללית מיום 28 במאי 2012.

לפרטים נוספים, ראה דוח מידי מיום 22 בספטמבר, 2014 (אסמכתא: 2014-01-161994), אשר האמור בו נכלל בסעיף זה על דרך ההפניה.

ב. ביטוח

לחברה פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה בחברה, המכהנים כיום וכפי שיכהנו בה מעת לעת, לרבות מנכ"ל החברה, וכן אחריותם של כל אלה בכהונתם, לבקשת החברה או מטעמה, בחברות בנות של החברה ("קבוצת החברה").

במהלך חודש נובמבר 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את המשך ההתקשרות בפוליסת ביטוח לתקופה של שנה, כך שתהיה בתוקף מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2022. הכיסוי הביטוחי הכולל נקבע לסך 15 מיליון דולר ארה"ב (50 מיליון ש"ח) והפרמיה השנתית לסך 43,126 דולר ארה"ב (כ- 140 אלפי ש"ח).

31 במרס 2022

ישרוטל בע"מ

שמות החותמים ותפקידיהם:

משה מגיד
סמנכ"ל כספים

ליאור רביב
מנהל כללי ודירקטור

בן לואיס
יו"ר דירקטוריון

פרק ה' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ישרוטל בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ליאור רביב, מנכ"ל;
2. משה מגיד, סמנכ"ל כספים;
3. גולן כהן, סמנכ"ל, מנהל משאבי אנוש;
4. עמית בהט, סמנכ"ל, מנהל תפעול;
5. נחום קרה, סמנכ"ל, מנהל שיווק ומכירות;
6. יוחאי אנגלסמן, סמנכ"ל, מנהל מערכות מידע;
7. ירון רגב, סמנכ"ל, מנהל רכש ומסחר;
8. סילביה כהן-גאי, מנהלת פרויקטים ותפעולית ומנכ"לית מלון כרמים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו 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 שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל 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 וזיהוי התהליכים העסקיים אשר החברה רואה כמהותיים לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרה. רכיבי הבקרה כללו בקורות ברמת הארגון, בקורות כלליות של מערכות מידע, בקורות בתהליכים עסקיים מהותיים ביותר (שכר והכנסות) ובקורות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים.

בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021, הינה אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

אני, ליאור רביב, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח התקופתי של ישרוטל 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 של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

31 במרס 2022

ליאור רביב
מנכ"ל

הצהרת מנהלים **הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(בד)(2)**

אני, משה מגיד, מצהיר כי :

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

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

31 במרס 2022

משה מגיד
סמנכ"ל כספים

2.1 עצמאות הדירקטוריון			
לא נכון	נכון		
	✓	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א. (ב) (10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): להלן הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום הדו"ח: דירקטור א': גב' נורית נחום – מונתה לתקופת כהונה בת 3 שנים החל מיום 11.8.2019 דירקטור ב': מר דב פרומוביץ' – מונה לתקופת כהונה בת 3 שנים החל מיום 14.9.2019 מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.	
_____	_____	2. שיעור²⁶ הדירקטורים הבלתי תלויים²⁷ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/8. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון²⁸ התאגיד²⁹: _____. ☒ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).	

²⁵ פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

²⁶ בשאלון זה, "שיעור" – מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

²⁷ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

²⁸ לענין שאלה זו – "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית. החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי – הוראות המפקח על הבנקים).

²⁹ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

	✓	3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	
	✓	4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים ³⁰ למנהל הכללי, במשרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.	
	✓	5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: כן □ לא □ (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.	

³⁰ לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

6.		בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____ כן _____ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחותו³¹ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____. לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
2.2		כשירות וכישורי הדירקטורים		
			נכון	לא נכון
7.		בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת	✓	

³¹ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

		מגבלה ³² .		
		אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.		
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
		ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.		
X		התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: □ כן □ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		8.
_____	✓	א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין המספר המזערי שנקבע: 1		9.
		ב. מספר הדירקטורים שביהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח – בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ³³ : 6 (המספר הנמוך ביותר במהלך שנת הדיווח). נכון למועד פרסום הדו"ח מכהנים בחברה 7 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. בעלי כשירות מקצועית ³⁴ : 0. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת		

³² חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

³³ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

		הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שניהנו בשנת הדיווח.			
	✓	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור : ____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים : ____0 ימים ____.	א.		10.
_____	_____	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה : גברים : 6 נשים : 2.	ב.		
2.3 ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)					
לא נכון	נכון				
_____	_____	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח ³⁴ : רבעון ראשון (שנת 2021) : 2. רבעון שני : 1. רבעון שלישי : 1. רבעון רביעי : 1.	א.		11.
_____	_____	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור ³⁵	ב.		

³⁴ ר"ה"ש 37.

³⁵ כולל 1 החלטות בכתב.

		השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):							
		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ³⁷	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים ³⁸	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה)			
		בנ'מין לואיס	100%	-	-				
		ג'וליאן לואיס	100%	-	-				
		ליאור רביב	100%	-	-				
		מייקל רוזהיל	100%	-	-				

³⁶ ר' ה"ש 30.

³⁷ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

³⁸ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

³⁹ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

14.		בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.	✓	
15.		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות ⁴⁰ . ☒ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		
16.		המנכ"ל <u>אינו</u> קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	✓	
	א.	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.	_____	_____
	ב.	הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות ⁴¹ : ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)	_____	_____
17.		בעל שליטה או קרובו <u>אינו</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	

40 בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

41 בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

לא נכון	נכון			
_____	_____	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -		18.
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.		
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	19. מי שאינו ראוי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.		
	✓	20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני.		

		אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.		
21.	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	✓		
22.	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרוב).	✓		
23.	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שניתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	✓		
24.	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	✓		

2.6 תפקידי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הוועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים ⁴²				
		נכון	לא נכון	
25.	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הוועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : 2 ימי עסקים.		

⁴² החל מיום 30.3.2016 אוחדו הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול עם ועדת הביקורת.

		מספר הימים שחלפו במועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2021) : 3 דוח רבעון שני : 2 דוח רבעון שלישי : 4	ב.	
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2021) : 3 דוח רבעון שני : 3 דוח רבעון שלישי : 4	ג.	
	✓	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____	26.	

		בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :	27.	
	✓	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.	

	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.	
	✓	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.	
	✓	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.	
	✓	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.	
	✓	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.	
	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.	
_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.		

2.7 ועדת תגמול ¹⁹			
לא נכון	נכון		
	✓	28.	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). □ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).
	✓	29.	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
		30.	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -
	✓	א.	בעל השליטה או קרובו. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
	✓	ב.	יו"ר הדירקטוריון.
	✓	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
	✓	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
	✓	ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

¹⁹ החל מיום 30.3.2016 אוחדו הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול עם ועדת הביקורת.

31.	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	✓	
32.	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(1) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	✓	

2.8 מבקר פנים			
	לא נכון	נכון	
33.		✓	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
34.		✓	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: (יש לסמן x במשבצת המתאימה). 1. דו"ח ביקורת בנושא רכש ואחזקה
35.	_____	_____	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ²⁰): []
		✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.

36.	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	✓	

עסקאות עם בעלי עניין

לא נכון	נכון	
X		37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 2. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדין: ☒ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.

	✓	38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו : ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
--	---	---	--

נורית נחום
יו"ר ועדת הביקורת, התגמול ובחינת הדוחות הכספיים

תאריך החתימה: 31 במרס 2022

ישרוטל בע"מ
דוח שנתי 2021

ישרוטל בע"מ
דוח שנתי 2021

תוכן העניינים

דף	
2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות- ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות- ביקורת הדוחות הכספיים השנתיים הדוחות הכספיים המאוחדים בשקלים חדשים (ש"ח):
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-66	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים



דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

ישרוטל בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ישרוטל בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו 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) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך השכר (3) בקורות על תהליך ההכנסות (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

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

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

לדעתנו, 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 2020 והדוח שלנו, מיום 25 במרס 2021, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
31 במרס 2022



דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

ישרוטל בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ישרוטל בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, 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 דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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 ולבצע 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 שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, 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.

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 31 במרס 2022 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
31 במרס 2022

ישרוטל בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
			רכוש
			נכסים שוטפים:
7,627	377,708	6	מזומנים ושווי מזומנים
		7	חייבים ויתרות חובה:
54,043	176,680		לקוחות
*44,481	65,262	8	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
*34,134	41,860		חייבים אחרים
21,216	23,329	9	מלאי
17,986	5,712	9	מלאי דירות למכירה
179,487	690,551		
			נכסים שאינם שוטפים:
55,800	54,838	10	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
26,207	25,982	11	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
	20,170	12 יב'	תשלומים על חשבון רכוש קבוע
2,133,233	2,092,754	12	רכוש קבוע
602,358	628,240	13	נכסים בגין זכויות שימוש
45,376	46,607	14	נכסים בלתי מוחשיים
2,862,974	2,868,591		
3,042,461	3,559,142		סך נכסים

*סיווג מחדש

(_____ בן לואיס,
 (_____ יו"ר הדירקטוריון
 (_____ ליאור רביב,
 (_____ חבר הדירקטוריון ומנהל כללי
 (_____ משה מגיד,
 (_____ סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 31 במרס 2022.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ישרוטל בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
325,711	317,088	15 א'	אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
43,362	46,171	13	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות זכאים ויתרות זכות:
58,620	130,765		ספקים ונותני שירותים
8,000	8,000	15 א', 18 ב'	בעלי עניין
10,385		18 ט'	היטל עובדים זרים
138,697	257,870	16	אחרים
	3,181		מיסי הכנסה לשלם
584,775	763,075		
			התחייבויות שאינן שוטפות:
333,991	327,763	15	הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות:
120,697		15	מתאגידים בנקאיים
90,006	84,409	15 א', 18 ב'	אגרות חוב
386,565	414,908	13	מבעלי עניין
49,818	49,452	17	התחייבויות בגין חכירות
112,848	173,665	20 ד'	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
1,093,925	1,050,197		מיסי הכנסה נדחים
1,678,700	1,813,272	18	
			התקשרויות והתחייבויות תלויות
			סך התחייבויות
			הון:
		19	הון המיוחס לבעלים של החברה:
172,151	174,220		הון מניות רגילות
180,662	285,978		פרמיה בגין מניות
	8,154		כתבי אופציה
290,675	290,675		שטרי הון צמיתים וקרנות בגינם
3,074	7,815		תשלום מבוסס מניות לעובדים
745,616	999,891		יתרת רווח
(46,883)	(40,924)		בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות בידי חברה בת
1,345,295	1,725,809		
18,466	20,061		
1,363,761	1,745,870		זכויות שאינן מקנות שליטה
3,042,461	3,559,142		סך ההון
			סך ההתחייבויות וההון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ישרוטל בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר			ביאור	
2019	2020 אלפי ש"ח	2021		
הכנסות:				
1,458,080	743,966	1,580,718	22א'	הכנסות משירותי אירוח ואחרות, נטו
6,487		26,951	29ב'	הכנסות ממכירת דירות
1,464,567	743,966	1,607,669		
עלות ההכנסות:				
762,388	407,039	752,479	22ב'	הוצאות ישירות
150,049	108,440	143,106	22ג'	הוצאות תפעוליות אחרות
138,242	122,356	143,878	22ד'	פחת ותשלומים לבעלים של בתי מלון
6,073		14,895	29ב'	עלות דירות שנמכרו
1,056,752	637,835	1,054,358		
407,815	106,131	553,311		רווח גולמי
42,445	27,442	37,389	23א'	הוצאות מכירה ושיווק
148,090	96,170	150,037	23ב'	הוצאות הנהלה וכלליות
(64)	(13,480)	(937)	23ג'	הכנסות אחרות, נטו
217,344	(4,001)	366,822		רווח (הפסד) מפעולות
41,504	32,623	46,073	24	הוצאות מימון, נטו
175,840	(36,624)	320,749		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
32,700	(12,125)	68,513	20ה'	מיסים על הכנסה (הטבת המס)
143,140	(24,499)	252,236		רווח (הפסד) לשנה
רווח (הפסד) כולל אחר-				
סעיף אשר לא יסווג מחדש לרווח או הפסד-				
(3,008)	4,138	3,634		מדידה מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד-נטו ממס
140,132	(20,361)	255,870		רווח (הפסד) כולל לתקופה
ייחוס הרווח (הפסד) לשנה:				
141,553	(25,010)	250,641		לבעלים של החברה
1,587	511	1,595		לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
143,140	(24,499)	252,236		סך הכל
ייחוס הרווח (הפסד) הכולל לשנה:				
138,545	(20,872)	254,275		לבעלים של החברה
1,587	511	1,595		לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
140,132	(20,361)	255,870		סך הכל
ש"ח				
2.72	(0.48)	4.59		רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה -
2.72	(0.48)	4.57	25	בסיסי
				מדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ישרוטל בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלים של החברה								
הון המניות	פרמיה בגין מניות	כתבי אופציה	וקרנות בגינם (ביאור 19ב')	תשלום מבוסס מניות	עודפים אלפי ש"ח	עלות מניות החברה המוחזקות בידי חברה בת	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
172,151	180,662		290,675	812	701,411 (40,929)	(46,883)	16,368	1,315,196 (40,929)
					141,553 (3,008) (32,539) 1,211		1,587	143,140 (3,008) (32,539) 1,211
172,151	180,662		290,675	2,023	766,488	(46,883)	17,955	1,383,071
					(25,010) 4,138 1,051		511	(24,499) 4,138 1,051
172,151	180,662		290,675	3,074	745,616	(46,883)	18,466	1,363,761
2,000 69	104,149 1,167	8,154		(1,236)		5,959		120,262
					250,641 3,634 5,977		1,595	252,236 3,634 5,977
174,220	285,978	8,154	290,675	7,815	999,891	(40,924)	20,061	1,745,870

יתרה ליום 1 בינואר 2019
השפעת ישום לראשונה של IFRS15
תנועה במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

רווח לשנה
רווח כולל אחר לשנה
דיבידנד
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
השפעת ישום לראשונה של IFRS16
תנועה במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

הפסד לשנה
רווח כולל אחר לשנה
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
תנועה במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

הנפקת הון מניות וכתבי אופציה ומכירת מניות
המוחזקות בידי חברת בת
מימוש אופציות למניות
רווח לשנה
רווח כולל אחר לשנה
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

(המשך) - 1

ישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר			ביאור
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
350,493	110,803	545,184	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת -			
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (א)			
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
(221,412)	(241,250)	(80,343)	12
(822)	(1,358)	(2,335)	14
(11,443)	(48,496)	(19,518)	
	(9,764)		
(3,945)	(16,863)	(34,589)	10
	7,188		12
421	633	68	12
1,160	1,086	24,598	
		21,156	
		7,578	
		(765)	
(236,041)	(308,824)	(84,150)	
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
(16,365)	(17,672)	(16,315)	
(18,654)	(13,538)	(21,945)	13
(512)	(16)		
(17,302)	(17,302)	(17,302)	15
*19,181	*170,000	(103,896)	15
*61,419	*152,125	57,869	15
(75,456)	(83,147)	(84,043)	15
(17,194)	(13,396)	(24,064)	13
(32,539)			
		120,262	
(97,422)	177,054	(89,434)	
17,030	(20,967)	371,600	
9,907	26,937	5,970	
26,937	5,970	377,570	6

*סיווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ישרוטל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר			ביאור	
2019	2020	2021		
אלפי ש"ח				
175,840	(36,624)	320,749		(א) תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
				רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
				התאמות בגין:
16,365	17,672	16,315		ריבית ששולמה בגין הלוואות ואגרות חוב
18,654	13,538	21,945		ריבית ששולמה בגין התחייבויות בגין חכירה
				חלק בהפסדי השקעה שמטופלת בשיטת השווי
	322	225		המאזני
118,289	125,938	131,042	12,13	פחת והפחתות
5,595	4,545	4,353	17	התחייבות בשל סיום יחסי עובד- מעביד - נטו
(64)	(192)		12	רווח הון ממכירת רכוש קבוע - נטו
				ריבית, הפרשי הצמדה בגין קרן
1,736	(2,581)	3,147		הלוואות והתחייבויות אחרות
				הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים
207	15		7	פיננסיים נגזרים
(4,305)	3,745	(5,597)		שינוי נטו ביתרת הלוואה מבעל עניין
1,211	1,051	5,977		מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים
333,528	127,429	498,156		
				שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
11,812	98,595	(140,399)		קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
2,452	(115,490)	177,266		גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(2,506)	1,292	(2,113)		קיטון (גידול) במלאי
5,207	(1,023)	12,274		קיטון (גידול) במלאי דירות למכירה
16,965	(16,626)	47,028		
350,493	110,803	545,184		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
				(ב) מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(1,360)	(6,603)	(1,933)		אשראי ספקים שניתן בקשר לרכישת רכוש קבוע
-,-	2,090	1,954		עלויות מימון אשר הונו לרכוש קבוע
-,-	5,650	-,-		מענק השקעה בגין רכוש קבוע
35,987	18,045	44,414		(ג) תוספות בגין הארכת ועדכוני הסכם חכירות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ישרוטל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 1 - כללי:

ישרוטל בע"מ (להלן - החברה) והחברות הבנות שלה (להלן יחד - הרשת או הקבוצה) מהוות יחידו קומפלקס מלוני ותיירותי, המעניק לאורח הזר והמקומי מגוון של אפשרויות אירוח, נופש, קולינאריה, בידור, תרבות וספורט בישראל.

הרשת מחזיקה ו/או מפעילה ו/או מנהלת עשרים ואחת בתי מלון: באילת - רויאל ביץ', המלך שלמה, רויאל גארדן, אגמים, ספורט קלאב, לגונה, ים סוף וריביירה; בים המלח - נבו וגנים, במצפה רמון - בראשית ופונדק רמון; בשדה בוקר: מלון קדמא (נפתח באוגוסט 2020), ביערות הכרמל - יערות הכרמל אחוזת בריאות וספא, בירושלים אוריינט, בקריית ענבים (ליד ירושלים) - כרמים, בתל-אביב - רויאל ביץ' תל-אביב וסי טאואר תל-אביב, בהרצליה, פאבליקה, באזור ראש פינה מצפה הימים וגומא על שפת הכנרת (נפתח במרס 2021). מספר החדרים במלונות אלה ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם לסך של 4,614 מתוכם 3,735 חדרים בבעלות מלאה או חלקית. בעלת השליטה בחברה הינה LFH International Ltd., חברה זרה הרשומה בא"י קיימן (להלן - "LFH") והיא מחזיקה בה באמצעות חברת LFH Hotel Holdings B.V. (חברה המאוגדת בהולנד).

החברה נמצאת בתהליך ייזום של אחד עשרה בתי מלון נוספים ובקשר לרכישת מלון גומא בכנרת ראה ביאור 12 בדוח הכספי המאוחד:

מלונות בבניה (ראה ביאורים 11 ו-12 ו-27) -

בתל אביב:

מלון בצפון רחוב הירקון בתל אביב - פורט טאואר - יפתח ברבעון השני של שנת 2022.
מלון ברחוב שדרות ירושלים ביפו
מלון ברחוב דיזינגוף בתל אביב
מלון ברחוב באזל בתל אביב
מלון ברחוב פינסקר בתל אביב
מלון ברחוב מונטיפיורי בתל אביב
מלון בים המלח
ומלון באילת

מלונות בהסכם שכירות ותפעול (ראה ביאור 18) -

מלון במרכז העיר ירושלים

מלון ברחוב אחד העם פינת נחלת בנימין בתל אביב - אלברטו, יפתח ברבעון השני של שנת 2022.
מלון ברחוב הרברט סמואל בתל אביב

החברה הינה חברה ציבורית בע"מ אשר התאגדה בישראל והינה תושבת בה. כתובת משרדה הרשום של החברה הינה המרד 29 תל אביב. מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

השפעת נגיף הקורונה

בעקבות התפרצות נגיף הקורונה בשלהי שנת 2019 והתפשטותו בעולם בראשית שנת 2020 חלה ירידה משמעותית בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם וגם בישראל. במסגרת ההתמודדות עם הנגיף ובניסיון לבלימת התפשטותו ננקטו החל מחודש מרץ 2020 צעדים רגולטוריים דראסטיים המגבילים באופן משמעותי נייודות והתקהלות. למן התפרצות הנגיף הוטלו בישראל שלושה סגרים לתקופות של כחודשיים-שלושה כל אחד, במהלכם הופסקה כמעט כליל פעילות החברה, הראשון שבהם מחודש מרץ ועד חודש מאי 2020, השני מחודש ספטמבר עד חודש אוקטובר 2020 והשלישי מחודש דצמבר 2020 ועד חודש פברואר 2021. בתקופות שבין הסגרים/לאחריהם, הושבו לפעילות באופן מדורג חלק ממלונות החברה בהתאם להוראות הרגולטוריות הרלוונטיות (החל מחודש ספטמבר 2020 הופעלו חלק מבתי המלון בכפוף להוראות: "תו סגול" "איים ירוקים" "חלופת לינה בלבד", "תו ירוק למחוסנים").

בהמשך לאמור לעיל, מלונות החברה נפתחו בהדרגה החל מאמצע חודש פברואר 2021 כאשר בתקופה המקבילה אשתקד מלונות החברה נסגרו באמצע חודש מרס 2020 ונפתחו חלקית בסוף מאי 2020 ונסגרו שוב באמצע חודש ספטמבר 2020 (לפני חגי תשרי). נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, כל מלונות החברה פתוחים וזמינים לקבלת אורחים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים:

(1) הדוחות הכספיים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, ערוכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standard Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

עיקרי המדיניות החשבונאית, המתוארים להלן, יישמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, בכפוף להתאמות בגין שערך נכסי יעודה לפיצויים, נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות (מכשירים נגזרים) בשווי הוגן דרך רווח או הפסד..

עריכת דוחות כספיים בהתאם לתקני ה-IFRS, דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים מסוימים מהותיים. כמו כן, היא מחייבת את הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום מדיניותה החשבונאית של הקבוצה. בביאור 3 ניתן גילוי לתחומים בהם מעורבת מידה רבה של שיקול דעת או מורכבות, או תחומים בהם יש להנחות ולאומדנים השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.

(2) תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה:
פעילות מלונאית: 12 חודשים.
מכירת דירות: המחזור התפעולי הינו ארבע שנים.

(3) הקבוצה מנתחת את ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאות.

ב. דוחות כספיים מאוחדים:

חברות בנות וצירופי עסקים

חברות בנות הן ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. הקבוצה שולטת בישות כאשר לקבוצה קיים כוח השפעה על הישות המושקעת, יש לה חשיפה או זכויות לתשואות משתנות ממעורבותה בישות וכן יש לה יכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלה על הישות המושקעת כדי להשפיע על סכום התשואות שינבעו לה מאותה ישות. חברות בנות נכללות באיחוד באופן מלא החל מהמועד שבו מושגת השליטה בהן על ידי הקבוצה. איחודן מופסק במועד שבו מפסיקה השליטה.

הטיפול החשבונאי של החברה בצירופי עסקים מתבצע תוך שימוש בשיטת הרכישה. התמורה שמועברת בגין רכישת חברה בת (להלן - החברה הנרכשת), מחושבת כסיכום של ערכי השווי ההוגן של הנכסים שמועברים על ידי הקבוצה, ההתחייבויות שמתהוות לקבוצה מול הבעלים הקודמים של החברה הנרכשת והזכויות ההוניות שמונפקות על ידי הקבוצה במסגרת עסקת צירוף העסקים. התמורה שמועברת כוללת את השווי ההוגן של כל נכס או התחייבות, שנובעים כתוצאה מהסדר תמורה מותנית. עלויות הקשורות לרכישה מוכרות ברווח או הפסד עם התהוותן.

נכסים מזוהים שנרכשים וכן התחייבויות והתחייבויות תלויות שנוטלת הקבוצה על עצמה במסגרת צירוף עסקים (למעט חריגים מסוימים המפורטים בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים" (מתקון)) נמדדים לראשונה בשוויים ההוגן במועד הרכישה. במסגרת כל עסקת צירוף עסקים, קובעת החברה באם להכיר בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת לפי שוויין ההוגן או לפי החלק היחסי של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשווי ההוגן

ישרוטל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

של הנכסים המזוהים נטו של החברה הנרכשת. קביעה זו נעשית לגבי כל עסקה ועסקה בנפרד.

עודף הסכום הכולל של התמורה המועברת, סכום זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת, והשווי ההוגן ליום הרכישה של זכויות קודמות כלשהן בהון החברה הנרכשת, מעל לסכום נטו, למועד הרכישה, של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו, שנמדדים כולם כאמור לעיל, מוכר כמוניטין (ראה גם סעיף ו' להלן).

יתרות ועסקות בין חברתיות, כולל הכנסות, הוצאות ודיבידנדים בגין עסקות בין חברות הקבוצה בוטלו.

המדיניות החשבונאית המיושמת בחברות הבנות שונתה לפי הצורך, על מנת להבטיח עקביות עם המדיניות החשבונאית שאומצה על-ידי הקבוצה.

הסדרים משותפים

השקעות בהסדרים משותפים מסווגות כפעילויות משותפות או כעסקאות משותפות כתלות בזכויות ובמחויבויות של הצדדים להסדר.

הסדרים משותפים אשר החברה קבעה כי יש לסווגם כעסקאות משותפות, מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

בהתאם לשיטת השווי המאזני מוכרת ההשקעה לראשונה לפי עלותה, והערך הפנקסני משתנה כך שהחברה מכירה בחלקה ברווח או הפסד של החברה הכלולה או העסקה המשותפת ממועד הרכישה.

ביחס להסדרים משותפים אשר החברה קבעה כי יש לסווגם כפעילויות משותפות, החברה מכירה בזכויותיה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים הרלוונטיים.

חברות כלולות

חברה כלולה הינה ישות בה יש לחברה השפעה מהותית, אך לא שליטה, המתבטאת לרוב בהחזקה של 20% עד 50% מזכויות ההצבעה. השקעה בחברה כלולה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ג. תרגום יתרות ועסקות במטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה ישות (להלן - מטבע הפעילות). הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה והחברות הבנות בקבוצה.

(2) עסקות ויתרות

עסקות במטבע השונה ממטבע הפעילות (להלן - מטבע חוץ) מתורגמות למטבע הפעילות באמצעות שימוש בשערי החליפין שבתוקף למועדי העסקות. הפרשי שער, הנובעים מיישוב עסקות כאמור ומתרגום נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ לפי שערי החליפין לתום התקופה, נזקפים לרווח או הפסד במסגרת סעיף המימון.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. נתונים לגבי שערי החליפין ומדד המחירים לצרכן:

שער החליפין של 1 דולר ארה"ב	שער החליפין של 1 אירו	מדד המחירים לצרכן*	
			בסוף שנת:
3.110 ש"ח	3.5199 ש"ח	109.98 נקודות	2021
3.215 ש"ח	3.944 ש"ח	107.40 נקודות	2020
3.456 ש"ח	3.878 ש"ח	108.04 נקודות	2019
			גידול (קיטון) בשנת:
(3.3%)	(10.8%)	2.4%	2021
(7.0%)	1.7%	(0.6%)	2020
(7.8%)	(9.6%)	0.3%	2019

* על פי הבסיס הידוע לפי בסיס ממוצע 2010=100

ה. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע נכלל לראשונה לפי עלות הרכישה, בניכוי מענקים ממשלתיים מתייחסים. עלויות עוקבות נכללות בערכו של הנכס בספרים או מוכרות כנכס נפרד, בהתאם למקרה, רק כאשר צפוי (Probable) כי ההטבות הכלכליות העתידיות המיוחסות לפריט יזרמו לקבוצה, וכן ניתן למדוד את עלות הפריט באופן מהימן. כאשר מוחלף חלק ברכוש הקבוע, ערכו נגרע מהספרים. כל שאר עלויות התיקונים ועבודות האחזקה נזקפות לרווח או הפסד במהלך תקופת הדיווח בה נבעו.

הרכוש הקבוע מוצג בעלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות ההיסטורית כוללת עלויות המיוחסות ישירות לרכישת הפריטים. פחת וירידות ערך בגין הרכוש הקבוע נזקפות לרווח או הפסד.

קרקע אינה מופחתת. הפחת על נכסים אחרים מחושב לפי שיטת הקו הישר, כדי להפחית את עלותם או את ערכם המשוערך לערך השייר שלהם על-פני אומדן אורך החיים השימושיים שלהם, כדלהלן:

בניינים	14-67 שנים (בעיקר 67 שנים)
רהיטים, התקנות וציוד	5-14 שנים (בעיקר 10 שנים)
כלי רכב	7 שנים
מחשבים	3-5 שנים

עלויות של שיפוצים כלליים משמעותיים מופחתות על-פני אורך החיים השימושיים הנותר של הנכס המתייחס, או עד למועד השיפוץ הכללי הבא, לפי המוקדם מביניהם.

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת חוזה השכירות או אורך החיים המשוער של השיפורים, לפי הקצר מביניהם.

ערכי השייר של הנכסים, אורך החיים השימושיים שלהם ושיטת הפחת נסקרים, ומעודכנים בהתאם לצורך, לפחות אחת לשנה.

ירידה בערך בספרים של נכס לסכום בר השבה שלו מוכרת מיידית, במידה שערכו בספרים של הנכס גדול מאומדן הסכום בר ההשבה. הפחתות וירידות ערך בגין הרכוש הקבוע המוצג בעלות נזקפות לרווח או הפסד, ראה ז' להלן.

רווחים או הפסדים בגין מימוש נכסים נקבעים על ידי השוואת התמורה שהתקבלה לערך בספרים, ומוכרים ברווח או הפסד במסגרת "רווחים" (הפסדים) אחרים ממכירת רכוש קבוע, נטו".

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ו. נכסים בלתי מוחשיים:

(1) מוניטין

מוניטין שנוצר ברכישת חברת בת מייצג את עודף הסכום הכולל של התמורה שהועברה, סכום זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכשת, על הסכום נטו למועד הרכישה של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו, ושל התחייבויות וההתחייבויות התלויות של הנרכשת שניטלו.

לצורך בחינת ירידת ערך, המוניטין הנרכש במסגרת צירוף עסקים מוקצה ממועד הרכישה לכל אחת מהיחידות המניבות מזומנים או קבוצות של היחידות המניבות מזומנים של הקבוצה, אשר חזויות ליהנות מהסינרגיות של צירוף העסקים. כל יחידה או קבוצה של יחידות אליהן הוקצה המוניטין מייצגת את הרמה הנמוכה ביותר בישות שבה קיים מעקב על המוניטין לצורכי הנהלה פנימיים. כל מלון מהווה יחידה מניבת מזומנים נפרדת (ראה גם סעיף ז' להלן).

בחינה לירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים, אליה הוקצה מוניטין, מבוצעת אחת לשנה, ובכל עת שישנו סימן כלשהו לירידת ערך של היחידה, על ידי השוואת ערכה בספרים של היחידה, כולל מוניטין, לסכום בר השבה שלה, שהינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה. הפסד מירידת ערך, ככל שקיים, מוקצה להקטנת הערך בספרים של נכסי היחידה לפי הסדר הבא: תחילה, להקטנת הערך בספרים של מוניטין כלשהו שהוקצה ליחידה מניבת מזומנים; ולאחר מכן לשאר נכסי היחידה באופן יחסי על בסיס הערך בספרים של כל נכס ביחידה.

כל הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח או הפסד. הפסד כאמור שהוכר לגבי מוניטין לא יבוטל בתקופה מאוחרת יותר.

(2) עלויות פיתוח והקמת אתר אינטרנט

עלויות פיתוח והקמת אתר אינטרנט המוכרות כנכסים מופחתות מנקודת הזמן בה הנכס זמין לשימוש, כלומר כאשר הוא במיקום ובמצב הנדרשים לו על מנת שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, בהתאם לשיטת הקו הישר, על פני אורך החיים השימושיים שלו, שאינו עולה על חמש שנים.

ז. ירידת ערך של נכסים לא-כספיים

נכסים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי-מוגדר, כדוגמת מוניטין, אינם מופחתים, וירידה בערכם נבחנת אחת לשנה או בכל עת שישנו סימן כלשהו לירידת ערך של היחידה מניבת מזומנים אליה שייך הנכס. ירידה בערכם של נכסים בני-פחת נבחנת, במידה שחלו אירועים או שינויים בנסיבות, המצביעים על כך שערכם בספרים לא יהיה בר השבה. סכום ההפסד המוכר בגין ירידת ערך שווה לסכום בו עולה ערכו של נכס בספרים על הסכום בר השבה שלו. סכום בר השבה של נכס הוא הגבוה מבין שווי ההוגן של הנכס, בניכוי עלויות מכירה, לבין שווי השימוש שלו. לצורך בחינת ירידת ערך, מחולקים הנכסים לרמות הנמוכות ביותר, בגין קיימים תזרימי מזומנים מזוהים נפרדים (יחידות מניבות מזומנים). נכסים לא-כספיים, למעט מוניטין, אשר חלה ירידה בערכם, נבחנים לצורך זיהוי ביטול אפשרי של ירידת הערך שהוכרה בגינם בכל תאריך דוח על המצב הכספי.

ח. מענקים ממשלתיים

מענקים ממשלתיים מוכרים בשוויים ההוגן, כאשר קיים ביטחון סביר כי המענק יתקבל, וכי החברה תציית לכל התנאים הנלווים אליו.

מענקים ממשלתיים המתייחסים לעלויות, מוכרים ברווח או הפסד על בסיס שיטתי על פני התקופות שבהן החברה מכירה בעלויות המתייחסות (שבגין המענקים מיועדים לתת פיצוי) כהוצאות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

מענקים ממשלתיים המתייחסים לרכוש הקבוע נכללים כניכוי מערכם בספרים של הנכסים המתייחסים, ונזקפים לרווח או הפסד באמצעות זקיפת פחת מוקטנת, על פני אורך חייהם הצפוי של הנכסים המתייחסים.
מענקים ממשלתיים בגין הטבות מס עקב פעילות הקבוצה באילת נכללים כניכוי מהוצאות השכר של העובדים בגינם הם ניתנים, ראה גם ביאור 20 ב'.

ט. עלויות אשראי

עלויות בגין אשראי ספציפי וכללי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר (נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו) מהוונות כחלק מעלות הנכס, במהלך התקופה החל מהמועד בו מתקיימים לראשונה כל התנאים הבאים:

- (1) מתהוות לחברה יציאות בגין הנכס;
- (2) מתהוות לחברה עלויות אשראי;
- (3) החברה מבצעת פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו.

היוון עלויות האשראי כאמור מופסק כאשר, באופן מהותי, הושלמו כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

עלויות האשראי שניתן לייחסן במישרין לרכישה או להקמה של נכס כשיר הן אותן עלויות אשראי אשר היו נמנעות אילו היציאה בגין הנכס הכשיר לא היתה מבוצעת.

עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח או הפסד בסעיף "הוצאות מימון- נטו".

עלויות אשראי שהונו למלון בהקמה ומלאי דירות יוחסו בדוח על תזרימי המזומנים לפעילות השקעה או שוטפת בהתאמה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. נכסים פיננסיים:

מדיניות החברה ביחס לנכסים פיננסיים המיושמת החל מיום 1 בינואר 2018, לפי IFRS 9:

(1) סיווג

נכסיה הפיננסיים של הקבוצה מסווגים לקטגוריות הבאות: נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונכסים פיננסיים בעלות מופחתת. הסיווג תלוי במודל העסקי שבו מוחזקים הנכסים הפיננסיים ובתנאים החוזיים של תזרימי המזומנים בגינם.

(א) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הינם נכסים פיננסיים שאינם מסווגים באחת מהקטגוריות האחרות.

(ב) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת הינם מכשירי חוב המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת של החברה כלולים בסעיפים: "מזומנים ושווי מזומנים", "חייבים ויתרות חובה", וכן "הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך" המופיעים בדוח על המצב הכספי (ראו גם סעיף י"ג להלן).

(2) הכרה ומדידה

רכישות ומכירות בדרך רגילה של נכסים פיננסיים נרשמות בספרי החברה במועד סליקת העסקה, שהינו המועד בו הנכס נמסר לחברה או נמסר על ידי החברה. ההשקעות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה, עבור כל הנכסים הפיננסיים שאינם מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרים לראשונה בשווי הוגן, והוצאות העסקה נזקפות לרווח או הפסד. נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות לקבלת תזרימי מזומנים מההשקעות פקעו או הועברו, והחברה העבירה את כל הסיכונים והתשואות בגין הבעלות על נכסים אלה. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוצגים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. נכסים פיננסיים בעלות מופחתת נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים או הפסדים, הנובעים משינויים בשוויים ההוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוצגים במסגרת דוח רווח והפסד בתקופה בה נבעו.

באשר לאופן מדידת השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה ראה ביאור 4.

(3) קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכומים נטו מוצגים בדוח על המצב הכספי כאשר קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

4) ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי חזויים על נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת, חייבים בגין חכירה ונכסים בגין חוזים עם לקוחות הנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15.

החברה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי ממועד ההכרה בו לראשונה, על בסיס אינדיקטורים או על בסיס קבוצתי. לשם כך, החברה משווה את הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, תוך הבאה בחשבון של כל מידע סביר וניתן לביסוס, כולל מידע צופה פני עתיד.

עבור נכסים פיננסיים שבהם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה, החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. אחרת, ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים. סכום הפרשי האשראי החזויים (או ביטולם) מוכר ברווח או הפסד.

עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, החברה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה. על אף האמור לעיל, החברה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות או נכסים בגין חוזים עם לקוחות שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15, וכן עבור חייבים בגין חכירה שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 16.

יא. מכשירים פיננסיים נגזרים

לחברה מכשירים פיננסיים נגזרים אשר אינם כשירים לחשבונאות גידור. מכשירים פיננסיים נגזרים אלו מוכרים לראשונה בשווי הוגן במועד ההתקשרות בחוזה הנגזר, ונמדדים מחדש בתקופות עוקבות בשוויים ההוגן. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים נגזרים אלה מוכרים באופן שוטף ברווח או הפסד במסגרת "הוצאות מימון-נטו".

יב. מלאי ומלאי דירות למכירה

המלאי נמדד לפי העלות או שווי מימוש נטו, הנמוך שבהם. העלות נקבעת על בסיס "ממוצע משוקלל". שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי הוצאות מכירה משתנות מתייחסות.

מלאי דירות למכירה מוצג על בסיס עלות או לפי שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

יג. לקוחות

ירירת הלקוחות מתייחסת לסכומים לקבל מלקוחותיה של הקבוצה עבור שירותי מלונאות שנמכרו או שירותים אחרים שהוענקו במהלך העסקים הרגיל. כאשר גביית סכומים אלה צפויה להתרחש תוך שנה אחת או פחות (או במהלך המחזור התפעולי הרגיל של העסק, במידה שהוא ארוך משנה), הם מסווגים כנכסים שוטפים, אחרת, הם מסווגים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים.

לקוחות מוכרים לראשונה לפי מחיר העסקה שלהם, כהגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 15 (להלן - IFRS 15), אם הלקוחות אינם כוללים מרכיב מימון משמעותי בהתאם ל- IFRS 15, ונמדדים לאחר מכן בעלות מופחתת על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית, בניכוי הפרשה לירידת ערך (להלן - "הפרשה לירידת ערך"). באשר לאופן קביעת ההפרשה לירידת ערך והטיפול העוקב בה - ראו י" (4) לעיל.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יד. מזומנים ושווי מזומנים

במסגרת הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים, כוללים המזומנים ושווי מזומנים: מזומנים בקופה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר ותקופת ההפקדה המקורית שלהן לא עולה על 3 חודשים, וכן משיכות יתר בתאגידים בנקאיים העומדות לפירעון לפי דרישה.

טו. הון המניות

מניות רגילות של החברה מסווגות כהון מניות. כאשר אחת מחברות הקבוצה רוכשת מניות של החברה (מניות באוצר), מנוכה התמורה המשולמת, לרבות עלויות תוספתיות המיוחסות במישרין לרכישה מההון המיוחס לבעלים של החברה עד אשר המניות מונפקות מחדש. כאשר מניות אלה מונפקות מחדש בתקופות עוקבות, נכללת התמורה שמתקבלת, בניכוי עלויות תוספתיות, המיוחסות במישרין לעסקה ובניכוי השפעות מסים על ההכנסה, בהון החברה.

טז. ספקים

יתרות הספקים כוללות התחייבויות של הקבוצה לשלם עבור טובין או שירותים שנרכשו מספקים במהלך העסקים הרגיל. יתרות ספקים מוכרות לראשונה בשווי הוגן, ולאחר מכן נמדדות בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית.

יז. הלוואות ואגרות חוב

הלוואות ואגרות חוב מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן. בתקופות עוקבות הלוואות מוצגות בעלות מופחתת; כל הפרש בין התמורה לבין ערך הפדיון מוכר בדוח רווח או הפסד על פני תקופת הלוואה, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

הלוואות ואגרות חוב מסווגות כהתחייבויות שוטפות, אלא אם לקבוצה ישנה זכות בלתי מותנית לדחות את סילוק ההתחייבות למשך 12 חודשים לפחות לאחר תום תקופת הדיווח, שאז הן מסווגות כהתחייבויות בלתי שוטפות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. מסים נדחים

הוצאות מסים על הכנסה (הטבת המס) לשנים המדווחות כוללות מסים נדחים בלבד.

הקבוצה מכירה במסים נדחים, על בסיס שיטת ההתחייבות, בגין הפרשים זמניים בין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות, הכלולים בדוחות הכספיים, לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצרכי מס. סכום המסים הנדחים נקבע בהתאם לשיעורי המס (וחוקי המס) שנחקקו או שחקיקתם הושלמה למעשה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי וצפויים לחול כאשר נכסי המסים הנדחים ימומשו או כשהתחייבויות המסים הנדחים ייושבו.

ההכרה בנכסי מסים נדחים נעשית בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצרכי מס, בגבולות סכום הפרשים, שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

החברה אינה זוקפת התחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים החייבים במס המיוחדים להשקעות בחברות בנות ולזכויות בעסקאות משותפות מאחר ועיתוי היפוך הפרשים הזמניים נשלט על ידי החברה וצפוי שלא יחול היפוך בהפרשים הזמניים בעתיד הנראה לעין.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מקוזזים אם ורק אם:

- קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים; וכן
- נכסי המסים הנדחים והתחייבויות המסים הנדחים מתייחסים למסים על הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס על אותה ישות חייבת או על ישויות שונות החייבות במס אשר מתכוונות לסלק את היתרות על בסיס נטו.

יט. הטבות עובד:

(1) התחייבות לפיצויי פרישה

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של חברות הקבוצה, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו או שיפרשו מעבודתם בנסיבות מסוימות. התחייבות חברות הקבוצה לתשלום פיצויי פרישה מטופלת כתוכניות להטבה מוגדרת או כתוכניות להפקדה מוגדרת.

בהתאם להתחייבות החברה לעובדים שלגביהם קיימת תוכנית המהווה תוכנית להטבה מוגדרת, סכומי ההטבות שיקבל העובד הזכאי לפיצויים בעת פרישה, מתבססות על מספר שנות הוותק ומשכורתו האחרונה.

התחייבות החברה לגבי יתר העובדים שהינם במסגרת תוכנית להפקדה מוגדרת הינה לבצע הפקדות קבועות לישות נפרדת ובלתי תלויה, כאשר לחברות הקבוצה אין כל מחויבות משפטית או משתמעת לבצע הפקדות נוספות, במצב שבו לא יהיה די בנכסי הקרן כדי לשלם לכל העובדים את ההטבות בגין שירותי העבודה בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

ההתחייבות לפיצויי פרישה המוצגת בדוח על המצב הכספי הנה הערך הנוכחי של ההתחייבות להטבה מוגדרת לתאריך הדוח על המצב הכספי, בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית. ההתחייבות להטבה מוגדרת נמדדת על בסיס שנתי, על ידי אקטואר, על בסיס שיטת ה- Projected Unit Credit method.

הערך הנוכחי של ההתחייבות נקבע באמצעות היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים (לאחר שנלקח בחשבון שיעור צפוי של עליית שכר), על בסיס שיעורי הריבית של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה הנקובות במטבע שבו ישולמו ההטבות, ואשר תקופתן עד לפירעון קרובה לתקופת ההתחייבויות המתייחסות לפיצויי הפרישה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ביום 25 בנובמבר 2014, פרסמה רשות ניירות ערך עמדת סגל לפיה מתקיים בישראל שוק עמוק באגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו השקל. כפועל יוצא, שיעור הריבית המשמש את החברה להיוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לשם חישוב המחויבות בגין תוכניות להטבה מוגדרת בדוחות הכספיים נקבע בהתבסס על שיעורי הריבית של אגרות חוב קונצרניות שקליות בדירוג גבוה.

החברה זוקפת מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לרווח כולל אחר, בתקופה בו נבעו. מדידות מחדש אלה נוצרות כתוצאה משינויים בהנחות אקטואריות, משוני בין הנחות שהונחו בעבר לבין התוצאות בפועל ומהפרשים בין התשואה על נכסי התוכנית לסכומים שנכללו בריבית נטו על ההתחייבויות נטו בגין הטבה מוגדרת.

עלויות בגין שירותי עבר מוכרות באופן שוטף ברווח או הפסד. היעודות לפיצויים נמדדות לפי שווי ההוגן. היעודות האמורות מהוות "נכסי תוכנית" (כהגדרתם ב- IAS19, ועל כן קוזזו מיתרת ההתחייבות בגין יחסי עובד מעביד לצורכי הצגה בדוח על המצב הכספי. כאמור לעיל, החברה רוכשת פוליסות ביטוח ומבצעת הפקדות בקופות פיצויים כנגד התחייבותה לתשלום פיצויי פרישה המהווה תכניות להפקדה מוגדרת. עם ביצוע ההפקדות, היא איננה מחויבת בתשלום נוסף. ההפקדות מוכרות כהוצאות בגין הטבות עובד במקביל לקבלת השירות מהעובדים שבגינם הם זכאים להפקדה.

(2) דמי חופשה והבראה

במסגרת החוק, זכאי כל עובד לימי חופשה ודמי הבראה, כאשר שניהם מחושבים על בסיס שנתי. הזכאות מתבססת על משך תקופת ההעסקה. הקבוצה זוקפת התחייבות והוצאה בגין דמי חופשה והבראה, בהתבסס על ההטבה שנצברה עבור כל עובד.

(3) שיתוף ברווחים ותכניות בונסים

החברה מכירה בהתחייבות ובהוצאה בגין בונסים ושיתוף עובדים ברווחים, בהתבסס על נוסחה הלוקחת בחשבון את הרווח המיוחס לבעלי המניות של החברה, לאחר התאמות מסוימות. החברה מכירה בהפרשה כאמור כאשר קיימת מחויבות חוזית או כאשר הנוהג בעבר יצר מחויבות משתמעת לבצע תשלומים כאלה וכן, ניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות.

כ. תשלום מבוסס מניות

החברה מפעילה תוכנית לתשלום מבוסס מניות לעובדים, המסולק במכשירים הוניים של החברה, שבהן החברה מקבלת שירותים מעובדים בתמורה למכשירים הוניים (אופציות) של החברה. שווים ההוגן של השירותים המתקבלים מהעובדים בתמורה להענקת האופציות מוכר כהוצאה בדוח רווח או הפסד. סך הסכום הנזקף כהוצאה נקבע תוך התייחסות לשווי ההוגן של האופציות המוענקות.

בכל תאריך דוח על המצב הכספי, מעדכנת החברה את אומדניה בנוגע למספר האופציות הצפויות להבשיל, ומכירה בהשפעת השינוי בהשוואה לאומדנים המקוריים, אם קיים, בדוח רווח או הפסד, ובהתאמה מקבילה בהון.

בעת מימוש האופציות, החברה תנפיק מניות חדשות. התקבולים, בניכוי עלויות עסקה שניתן ליחסן במישרין, נזקפים להון המניות (ערך נקוב) ולפרמיה על מניות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כא. הפרשות בגין תביעות משפטיות

הפרשות בגין תביעות משפטיות מוכרות, כאשר לקבוצה מחויבות קיימת, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירועים מהעבר; צפוי כי יידרש תזרים שלילי של משאבים לצורך סילוק המחויבות; וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות.

בגין תלויות שסבירות התממשותן צפויה נכללות בדוחות הכספיים הפרשות אשר לדעת הנהלת הקבוצה, בהתבסס בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים המטפלים באותן תביעות, הן נאותות בנסיבות כל מקרה ומקרה. הפרשות נמדדות בהתאם לערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים שידרשו ליישוב המחויבות, המחושב באמצעות שימוש בשיעור היוון לפני מס, המשקף הערכות שוק שוטפות לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים למחויבות.

כב. הכרה בהכנסות

ביום 1 בינואר 2018, נכנס לתוקף תקן דיווח כספי בינלאומי 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" (IFRS 15). בהתאם להוראות המעבר של התקן, החברה בחרה ביישום רטרואקטיבי מתואם במסגרתו ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה הוכרה כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים ליום 1 בינואר 2018.

הכנסות מחוזים עם לקוחות:

(1) מדידת ההכנסות

החל מיום 1 בינואר 2018 (מועד היישום לראשונה של IFRS 15), הכנסות הקבוצה נמדדות לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, למעט סכומים שנגבו עבור צדדים שלישיים, כגון מיסי מכירה מסוימים. ההכנסות מוצגות נטו ממע"מ, זיכויים, עמלות והנחות ולאחר ביטול הכנסות בין חברות הקבוצה.

(2) מועד ההכרה בהכנסה

הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו במסגרת החוזה עם הלקוח. עבור כל מחויבות ביצוע, הקבוצה קובעת, במועד ההתקשרות בחוזה, אם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן.

מחויבות ביצוע מקוימת לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים: (א) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה; (ב) ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או (ג) ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, ולקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

ככל שמחויבות ביצוע אינה מקוימת לאורך זמן, היא מקוימת בנקודת זמן. **ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

(3) סוגי ההכנסות של הקבוצה:

(א) הכנסות ממתן שירותי מלונאות

הכנסות ממתן שירותי מלונאות מוכרות בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, שכן הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי הקבוצה.

הקבוצה מפעילה תכנית נאמנות לקוחות במסגרתה לקוחותיה זכאים לצבירת נקודות בגין רכישותיהם, המזכות אותם בהנחה ברכישות עתידיות. בעת ביצוע העסקה נדחית ההכרה בהכנסה בסכום שיוחס לנקודות שהוענקו, הנקבע בהתבסס על מספר הנקודות שהחברה חוזה שימומשו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

(ב) הכנסות ממכירת מלאי דירות

הכנסות ממכירת מלאי דירות מוכרת על פני זמן, על פי שיעור השלמה של החוזה (דהיינו – על פני תקופת הקמתן) שכן ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, ולקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

(ג) הכנסות ריבית

הכנסות ריבית מוכרות על בסיס תקופתי, על בסיס הערך בספרים של נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

כג. חכירות

ביום 1 בינואר 2019, נכנס לתוקף תקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" IFRS 16. בהתאם להוראות המעבר של התקן, חוכר יישם את IFRS 16 למפרע לכל תקופת דיווח קודמת מוצגת תוך יישום הוראות 8, IAS או למפרע כאשר ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התקן נזקפת לעודפים ליום 1 בינואר 2019, ללא הצגה מחדש של מידע השוואתי.

זכויות הקבוצה במקרקעין עליהם בנויים רוב בתי המלון שבבעלותה הן בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל. זכויות החכירה הן לתקופה של 49 שנים, תוך אפשרות להארכת תקופת החכירה ב- 49 שנים נוספות. תקופת החכירה שקבעה החברה לגבי זכויות במקרקעין אלו הינה 98 שנים, מכיוון שלגבי כלל חכירות החברה ממנהל מקרקעי ישראל, היה ודאי באופן סביר, במועד ההתקשרות בחכירה, שהקבוצה תממש את האופציה להארכת תקופת החכירה.

דמי חכירה מהווים ששילמה הקבוצה מראש בגין הסכמים לחכירת קרקעות ממנהל מקרקעי ישראל, המטופלים כחכירות מוכרים כנכס ומסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף "נכסים בגין זכויות שימוש". דמי החכירה המהווים מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה שהינה כאמור 98 שנים.

הקבוצה חוכרת מבני בתי מלון הסכמי החכירה הינם לתקופה של בין 10 שנים ל-16 שנים וכוללים אופציות הארכה.

הקבוצה מעריכה, בעת ההתקשרות בחוזה, האם החוזה הוא חכירה או אם הוא כולל חכירה. חוזה הוא חכירה או כולל חכירה אם החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. הקבוצה מעריכה מחדש אם חוזה הוא חכירה או אם הוא כולל חכירה רק אם התנאים של החוזה השתנו.

במועד ההכרה לראשונה, מכירה הקבוצה בהתחייבות בגין חכירה בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, אשר כוללים, בין היתר, את מחיר המימוש של אופציות הארכה אשר ודאי באופן סביר שתמומשנה.

במקביל, מכירה החברה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו.

תשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד המחירים לצרכן נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד תחילת החכירה, ונכללים בחישוב ההתחייבות בגין חכירה. כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים של החכירה כתוצאה משינוי במדד, מודדת הקבוצה מחדש את ההתחייבות בגין חכירה בהתבסס על התזרימים החוזיים המעודכנים, כתיאום לנכס זכות השימוש.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער אינם נכללים בחישוב ההתחייבות בגין חכירה, ומוכרים ברווח או הפסד בתקופה שבה התרחש האירוע או התנאי שהפעיל תשלומים אלה.

מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה. שיעור ריבית זה הינו השיעור אותו הקבוצה הייתה נדרשת לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

תקופת החכירה הינה התקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, לרבות תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה אם וודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה זו, וכן תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם וודאי באופן סביר שהקבוצה לא תממש אופציה זו.

לאחר מועד תחילת החכירה, מודדת הקבוצה את נכס זכות השימוש בעלות, בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו, מותאם בגין מדידה מחדש כלשהי של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת על נכס זכות השימוש מחושב לפי שיטת הקו הישר, על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכס המוכר או תקופת החכירה, לפי הקצר מביניהם.

בנינים	7-16 שנים (בעיקר 69 שנים)
קרקע ממנהל מקרקעי ישראל	98 שנים

ריבית על ההתחייבות בחכירה מוכרת ברווח או הפסד בכל תקופה במהלך תקופת החכירה, בסכום שמייצר שיעור ריבית תקופתי קבוע על היתרה הנותרת של ההתחייבות בגין החכירה.

תשלומים בגין חכירות לטווח קצר של ציוד וכלי רכב וכן תשלומים בגין חכירות שבהן נכס הבסיס הינו בעל ערך נמוך מוכרים בשיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה, כהוצאה ברווח או הפסד.

כד. חלוקת דיבידנד

חלוקת דיבידנד לבעלים של החברה מוכרת כהתחייבות בדוח על המצב הכספי של החברה בתקופה בה אושרו הדיבידנדים לחלוקה על ידי דירקטוריון החברה.

כה. רווח למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה מבוסס ככלל, על הרווח המיוחס לבעלים של החברה הניתן לחלוקה לבעלי המניות הרגילות, המחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה, בניכוי מניות החברה המוחזקות על ידי חברה בת.

בחישוב הרווח או ההפסד המדולל למניה מתאמת הקבוצה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין השפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות, כדלהלן:

- לרווח או להפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה, מתווסף הסכום לאחר מס של דיבידנדים וריבית, שהוכרו בתקופה, בהתייחס למניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות

והוא מותאם בגין שינויים אחרים כלשהם בהכנסה או בהוצאה, שהיו נובעים מהמרת המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות;

- לממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור מתווסף הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הנוספות שהיו קיימות במחזור בהנחה שכל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות הומרו.

המניות הפוטנציאליות מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן הינה מדללת (מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כו. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים

תיקונים לתקנים קיימים אשר נכנסו לתוקף אשר מיושמים על ידי החברה עבור תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2021 -

תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - התיקון ל-IFRS 16)

כפי שפורסם בחודש מאי 2020 (להלן - תיקון מאי 2020) מספק הקלה לחוכרים בלבד בבחינת שינויים בהסכמי חכירה. בהתאם להוראות התיקון, בקיומם של ויתורים על תשלומי חכירה אשר עומדים בתנאים מסוימים המפורטים להלן, חוכר אינו נדרש לבחון עבור כל חוזה באופן נפרד האם הוויתור הינו בהתאם לתנאי החכירה המקוריים, אלא רשאי לבחור לטפל חשבונאית בויתור החכירה כחלק מהחזרה המקורי (כתשלומי חכירה משתנים).

ההקלה קיימת רק עבור ויתורים המתרחשים כתוצאה ישירה ממגפת נגיף הקורונה ובתנאי שמתקיימים שלושת התנאים הבאים:

1. סך תשלומי החכירה לאחר הוויתור הינם זהים או נמוכים מהתשלומים בחוזה המקורי.
2. כל הפחתה בתשלומי החכירה משפיעה רק על תשלומים אשר מועד פירעונם המקורי אמור היה לחול עד ליום 30 ביוני 2021.
3. אין שינוי מהותי בתנאים אחרים של הסכם החכירה.

בחודש מרס 2021, פורסם תיקון להארכת התאריך המצוין בסעיף 2 לעיל, מיום 30 ביוני 2021 ליום 30 ביוני 2022. ככל שחוכר בחר ליישם את תיקון מאי 2020, הוא נדרש להמשיך וליישם את ההקלה לכל הסכמי החכירה בעלי מאפיינים דומים, ובנסיבות דומות, ובהתייחס לתיקון מרס 2021. לעומת זאת, אם חוכר בחר שלא ליישם את תיקון מאי 2020, הוא אינו רשאי

ליישם את ההקלה שמספק תיקון מרס 2021. ככל שחוכר טרם בחר מדיניות חשבונאית לעניין יישום או אי-יישום של תיקון מאי 2020, הוא עדיין רשאי לבחור מדיניות כאמור.

תיקון מאי 2020 בתוקף לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 באפריל 2021, או לאחריו. תיקון מרס 2021 בתוקף לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 באפריל 2021 או לאחריו. יישום מוקדם של תיקון מרס 2021 אפשרי באופן מיידי, עבור דוחות כספיים אשר טרם אושרו לפרסום ביום 31 במרס 2021.

החברה יישמה את תיקון מאי 2020 ביישום מוקדם החל מיום 1 ביוני 2020. בהתאם, יישמה החברה גם את תיקון מרס 2021 ביישום מוקדם עבור דוחותיה המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם -

תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן "התיקון ל-IFRS 1")

התיקון ל- IAS 1 מבהיר את ההנחיות בנוגע לסיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות בדוח על המצב הכספי. הדוח מבהיר בין היתר, כי:

1. התחייבות תסווג כהתחייבות לא שוטפת אם לישות יש זכות מהותית (right sustansive) לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח. כמו כן, התיקון מבהיר כי כוונת הישות בנוגע למימוש הזכות אינה רלוונטית לצורך סיווג ההתחייבות, ומבטל את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית.
2. זכות מהותית כאמור קיימת רק במידה והישות עומדת בתנאים הרלוונטיים בתאריך המאזן.
3. "סילוק" ההתחייבות כולל סילוק בדרך של תשלום מזומן, משאבים כלכליים אחרים או מכשירים הוניים של הישות. עם זאת, זכות המרה בגין מכשיר המיר אשר סווגה להון אינה משפיעה על סיווגה של ההתחייבות בגין המכשיר.

התיקון ל- IAS 1 ייושם באופן רטרואקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקון, יישומו המוקדם אפשרי. ליישום לראשונה של התיקון ל- IAS 1 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות המאוחדים של החברה.

תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12 מסים על הכנסה (להלן - התיקון ל-IAS 12)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

התיקון ל-12 IAS מבהיר כי הפטור מיצירת מסים נדחים הנובעים מהכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה אשר אינה צירוף עסקים, אינה משפיעה על הרווח החשבונאי בעת העסקה וגם אינה משפיעה על ההכנסה החייבצת או על ההפסד לצורך מס בעת העסקה (פטור ההכרה לראשונה) אינו ניתן ליישום בגין עסקאות אשר בהכרה לראשונה בהן נוצרים הפרשים זמניים חייבים במס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי בסכומים זהים.

עסקאות כאמור כוללות, למשל, עסקאות חכירה שבמועד ההכרה לראשונה בהן על ידי חוכר, מכיר החוכר בנכס זכות שימוש בסכום השווה ליתרת ההתחייבות בגין החכירה; וכן מצבים של הכרה בהתחייבות בגין פירוק, פינוי ושיקום המוכרת כנגד עלות רכוש קבוע.

התיקון ל-12 IAS יישום לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקון, יישומו המוקדם אפשרי. התיקון יישום עבור כל העסקאות החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוח הכספי שבו התיקון יושם לראשונה. כמו כן, במסגרת הדוחות הכספיים שבהם התיקון יישום לראשונה, על יישות להכיר בתחילת תקופת הדיווח ביותר המוצגת:

- (א) בנכס מסים נדחים, עד למידה שבה צפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי, וכן בהתחייבות מסים נדחים, בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי והחייבים במס בקשר עם:
- נכסי זכות שימוש והתחייבות בגין חכירות; וכן -
 - התחייבות בגין פירוק פינוי ושיקום והתחייבויות דומות, וכן הסכום המקביל שהוכר בחלק מעלות הנכס המתייחס.
- (ב) בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה כהתאמה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

ליישום לראשונה של התיקון ל-12 IAS לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ביאור 3 - אומדנים, שיקולי דעת והנחות חשבונאיים מהותיים

אומדנים, נבחים באופן מתמיד, ומבוססים על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, לרבות ציפיות ביחס לאירועים עתידיים, שנחשבות לסבירות, לאור הנסיבות הקיימות.

החברה מגבשת אומדנים והנחות בנוגע לעתיד. מעצם טבעם, נדיר שהאומדנים החשבונאיים המתקבלים יהיו זהים לתוצאות המתייחסות בפועל. האומדנים, שיקולי הדעת וההנחות, שבגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בערכם בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך שנת הכספים הבאה, מפורטים להלן:

א. ירידת ערך מוניטין

החברה בוחנת על בסיס שנתי, האם קיימת ירידת ערך של מוניטין, בהתאם למדיניות החשבונאית המוצגת בביאור 2. סכומים ברי השבה של יחידות מניבות מזומנים נקבעו על בסיס חישובי שווי שימוש. חישובים אלה מחייבים שימוש באומדנים. באשר לאומדנים לקביעת ירידת הערך, ראה ביאור 14.

ב. סימנים המצביעים על ירידת ערך הרכוש הקבוע

החברה בוחנת בכל תקופת חתך בהתאם למדיניות החשבונאית המוצגת בביאור 2 האם קיימים סימנים פנימיים או חיצוניים המעידים על ירידת ערך של הרכוש הקבוע שברשותה. ההשפעה של משבר נגיף הקורונה הובילה לבחינת ירידת ערך של מלונות החברה בירושלים ובאזור תל אביב במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020. בחינה זאת לא הובילה לרישום של הפרשה לירידת ערך. במהלך הרבעונים הבאים לשנת 2020 ביצעה החברה בחינה האם קיימים סימנים לירידת ערך במלונות החברה. החברה עדכנה את תחזיותיה והגיעה למסקנה כי לא קיימים סימנים כאלה ולפיכך לא נדרשת בחינה נוספת לירידת ערך.

ביאור 3 - אומדנים, שיקולי דעת והנחות חשבונאיים מהותיים (המשך):

ג. הפרשות בגין תביעות משפטיות

הפרשות בגין תביעות משפטיות מוכרות בספרים, בהתאם לשיקול הדעת של הנהלת החברה ובהתאם לחוות דעת של יועציה המשפטיים לגבי הסבירות לכך שתזרימי מזומנים אכן יופנו לסילוק ההתחייבויות ועל בסיס האומדן שנקבע על ידי ההנהלה בגין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים כי יידרשו לסילוק המחויבויות הקיימות.

ד. אורך החיים השימושיים של רכוש קבוע

הנהלת החברה קובעת את אומדן אורך החיים השימושיים והוצאות הפחת המתייחסות עבור הרכוש הקבוע שלה. האומדן מבוסס על אורך החיים התפעולי הצפוי של הנכס. הנהלת החברה תגדיל את הוצאות הפחת, כאשר אורך החיים השימושיים יקטן ביחס לאומדנים קודמים, או לחילופין, תכיר בירידת ערך או תמחק נכסים שהתיישנו מבחינה תפעולית או נמכרו.

ה. פיצויי פרישה

הערך הנוכחי של התחייבויות החברה בגין פיצויי פרישה תלוי במספר גורמים אשר נקבעים על בסיס אקטוארי, בהתאם להנחות שונות. ההנחות המשמשות בחישוב העלות, נטו בגין פיצויי פרישה כוללות, בין היתר, את שיעור ההיוון. שינויים בהנחות אלה ישפיעו על הערך בספרים של הנכסים וההתחייבויות בגין פיצויי הפרישה.

שיעור ההיוון המתאים נקבע בסוף השנה על ידי החברה, בהתבסס על התשואה של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה. שיעור היוון זה ישמש בקביעת הערך הנוכחי של אומדני תזרימי המזומנים העתידיים, הצפויים להידרש לצורך כיסוי ההתחייבויות לפיצויי פרישה. הנחות מפתח נוספות ביחס להתחייבות בגין פיצויי פרישה, כגון העלאות שכר עתידיות,

ושיעורי פרישה, מבוססות בחלקן על תנאי השוק השוררים באותה עת ועל ניסיון העבר. מידע נוסף בנושא זה מופיע בביאור 17.

אם שיעור ההיוון היה שונה ב-1% בהשוואה לשיעור התשואה לפידיון על אגרות חוב קונצרניות, הערך בספרים של ההתחייבות בגין פיצויי פרישה נטו היה נמוך בכ- 3,943 אלפי ש"ח או גבוה ב- 4,800 אלפי ש"ח בקירוב.

ו. מיסים נדחים

הקבוצה מכירה בנכסי מיסים נדחים ובהתחייבויות מיסים נדחים על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. הקבוצה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסי המס הנדחים הנכללים בחשבונותיה, על בסיס הכנסות חייבות היסטוריות, הכנסות חייבות חזויות, עיתוי הפיכּה הצפוי של הפרשים זמניים ויישומן של אסטרטגיות תכנון מס. אם לא יהיה ביכולתה של הקבוצה להפיק הכנסות חייבות עתידיות בסכום מספיק, או במקרה של שינוי מהותי בשיעורי המס האפקטיביים בתקופה שבמהלכה ההפרשים הזמניים המתייחסים הופכים לחייבים במס או ניתנים לניכוי, הקבוצה עשויה להידרש לבטל חלק מנכסי המס הנדחים או להגדיל את התחייבויות המסים הנדחים, ועקב כך שיעור המס האפקטיבי שלה עלול לגדול ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילותה.

במועד ההכרה לראשונה, מחושב הערך הנוכחי של התחייבות בגין חכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה למועד זה. שיעור ריבית זה הינו השיעור אותו החברה הייתה נדרשת לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים:

ניהול סיכונים פיננסיים:

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכונים שוק (לרבות סיכונים מטבע וסיכון שיעורי הריבית), סיכונים אשראי וסיכונים נזילות. תוכניתה הכוללת של החברה לניהול סיכונים מתמקדת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים ובניסיון למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת להגן על עצמה בפני החשיפות לסיכונים כאמור.

ניהול הסיכונים מתבצע על-ידי מחלקת הכספים של החברה בהתאם למדיניות המאושרת על-ידי דירקטוריון החברה. מחלקת הכספים של החברה מזהה, מעריכה ומגדרת את הסיכונים הכספיים תוך שיתוף פעולה עם יחידותיה התפעוליות של החברה.

(1) סיכונים שוק:

(א) סיכונים שער חליפין
סיכון שער חליפין נובע מעסקאות מסחריות עתידיות, נכסים או התחייבויות הנקובים במטבע שאינו מטבע הפעילות של החברה. הכנסות החברה נקבעות בעיקר בש"ח ואין לחברה נכסים או התחייבויות הנקובים במטבע שאינו ש"ח ולכן לא קיימת לחברה חשיפה לשינויים בשערי חליפין.

(ב) סיכון שיעורי הריבית של החברה הנובע מהלוואות לטווח ארוך
הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון תזרימי מזומנים ואילו הלוואות הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן.

(ג) סיכון שינוי במדד המחירים לצרכן (להלן "המדד")
הנובע מהלוואות צמודות מדד הלוואות צמודות למדד חושפות את החברה לסיכון תזרימי מזומנים.

להלן ניתוחי רגישות לשינויים של הוצאות המימון כתוצאה משינוי במדד בגין הלוואות מבנקים צמודות למדד ומכשירים פיננסיים נגזרים והשפעתם על הוצאות המימון:

גידול (קיטון) בהוצאות מימון				
אלפי ש"ח				
עלייה של 3% במדד	עלייה של 1% במדד	ירידה של 1% במדד	ירידה של 3% במדד	
7,038	2,346	(2,346)	(7,038)	הלוואות
-,-	-,-	-,-	-,-	מכשירים פיננסיים נגזרים
7,038	2,346	(2,346)	(7,038)	נטו ליום 31.12.2021
8,252	2,751	(2,751)	(8,252)	נטו ליום 31.12.2020

(2) סיכונים אשראי

סיכונים האשראי מטופלים ברמת הקבוצה. סיכונים האשראי נובעים ממזומנים ושווי מזומנים, מכשירים פיננסיים נגזרים, פיקדונות בבנקים וכן חשיפות אשראי ביחס ללקוחות פרטיים, סוכני נסיעות וחברות מסחריות, לרבות יתרות חובה שטרם נפרעו.

באשר ללקוחות, סוכני נסיעות וחברות מסחריות, מחלקת ניהול הסיכונים סוקרת את איכות האשראי של הלקוח תוך התחשבות במצבו הפיננסי, בניסיון העבר עימו ובגורמים נוספים. מגבלות סיכון פרטניות נקבעות לכל לקוח ולקוח ובהתאם גם נקבע היקף הבטחונות שמתקבל מכל לקוח. השימוש במגבלות הסיכון נבחן באופן שוטף. לקוחות, סוכני נסיעות וחברות מסחריות מבוטחים בביטוח אשראי ובטחונות נוספים (ערבויות בנקאיות ואישיות).

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

מרבית הלקוחות הפרטיים משלמים באמצעות חברות כרטיסי האשראי הגדולות בישראל. החברה מבצעת ניכיון ליתרות רוב הלקוחות הפרטיים שנבעו ממתן שירותים וחויבו באמצעות כרטיסי אשראי בתשלומים.

רוב מכירות החברה נעשות למספר רב של לקוחות. אי לכך, יתרות הלקוחות של החברה, אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי ליום 31 בדצמבר 2021. מזומנים ופיקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים גדולים בעלי דירוג אשראי גבוה ועל כן סיכון האשראי הגלום בהם הינו נמוך.

(3) סיכון נזילות

ניהול זהיר של סיכונים נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים, ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. לאור אופייה הדינמי של פעילותה העסקית, החברה שומרת על גמישות מימונית באמצעות הקפדה על קיום מסגרות אשראי זמינות.

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף תחזיות בנושא עודפי הנזילות המורכבים ממסגרות אשראי לא מנוצלות (ראה ביאור 15 ב') וממזומנים ושווי מזומנים (ראה ביאור 6). הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים, ומתבצעת ברמת הקבוצה.

הטבלה שלהלן מציגה את התחייבויותיה הפיננסיות של החברה (ללא הפרשות), ואת המכשירים הפיננסיים הנגזרים, כשהם מסווגים לקבוצות פירעון רלוונטיות, על-פי התקופה הנוטרת למועד פירעון החזוי נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020. הסכומים המוצגים בטבלה הינם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהוונים הכוללים תשלומי ריבית.

פחות משנה	בין 1-2 שנים	בין 2-5 שנים	יותר מ-5 שנים
אלפי ש"ח			
237,140	90,046	86,292	144,641
43,996	43,996	124,296	389,690
124,081			
388,635			
793,852	134,042	210,588	534,331

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021:

אשראי והלוואות (למעט
התחייבויות בגין חכירה)
התחייבויות בגין חכירה
אגרות חוב
ספקים ויתרות זכות אחרות

פחות משנה	בין 1-2 שנים	בין 2-5 שנים	יותר מ-5 שנים
אלפי ש"ח			
344,393	94,510	109,176	141,026
43,362	40,350	79,079	331,166
20,693	124,081		
207,702			
616,150	258,941	188,255	472,192

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020:

אשראי והלוואות (למעט
התחייבויות בגין חכירה)
התחייבויות בגין חכירה
אגרות חוב
ספקים ויתרות זכות אחרות

ב. ניהול סיכונים הון

יעדי ניהול סיכונים ההון של החברה הם לשמר את יכולתה של החברה להמשיך ולפעול כעסק חי במטרה להעניק לבעלי המניות תשואה על השקעתם, והטבות לבעלי עניין אחרים, ולקיים מבנה הון מיטבי במטרה להפחית את עלויות ההון.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

בדומה לגופים אחרים בענף, עוקבת החברה אחר מצב ההון תוך שימוש ביחס המינוף שלה. יחס זה מחושב באמצעות חלוקת גובה החוב נטו בסך ההון. גובה החוב נטו מחושב כסך האשראי (לרבות "אשראי שוטף ובלתי-שוטף" המופיע בדוחות המאוחדים), בניכוי מזומנים ושווי מזומנים. סך ההון הכולל מחושב כגובה ההון המופיע בדוחות המאוחדים על המצב הכספי בתוספת החוב נטו.

יחסי המינוף נכון לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 הינם כדלקמן:

2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
878,405	737,260	סך חוב (ראה ביאור 15)
7,627	377,708	פחות: מזומנים ושווי מזומנים
870,778	359,552	(ראה ביאור 6)
1,363,761	1,745,870	הון זר נטו
2,234,538	2,105,422	סך ההון
39%	17%	סך ההון הכולל
		יחס המינוף

ג. שינויים בהתחייבויות פיננסיות אשר תזרימי המזומנים בגין מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון:

סך הכל	התחייבויות בגין חכירות	אגרות חוב	הלוואות והתחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,080,350	430,958	154,988	444,404	50,000
325,869			146,403	179,466
(129,766)	(29,317)	(17,302)	(83,147)	
15,921	15,921			
18,046	18,046			
2,090			430	1,660
(155)		313	(1,195)	727
(5,681)	(5,681)			
1,306,674	429,927	137,999	506,895	231,853
65,447			65,447	
(257,612)	(46,008)	(17,302)	(90,405)	(103,896)
21,945	21,945			
44,414	44,414			
1,954			415	1,539
4,577		217	3,869	491
10,802	10,802			
1,198,201	461,079	120,914	486,221	129,987

יתרה ליום 1 בינואר 2020
שינויים במהלך שנת 2020:
 תזרימי מזומנים שהתקבלו
 תזרימי מזומנים ששולמו
 הוצאות ריבית
 התחייבויות שנוספו בגין חכירה
 סכומים שהונו לרכוש קבוע
 סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
 שינויים אחרים
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
שינויים במהלך שנת 2021:
 תזרימי מזומנים שהתקבלו
 תזרימי מזומנים ששולמו
 הוצאות ריבית
 התחייבויות שנוספו בגין חכירה
 סכומים שהונו לרכוש קבוע
 סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
 שינויים אחרים
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 5 - חברה מאוחדת המחזיקה חלק יחסי בנכסים:

שותפות מלון ספורט

החברה, באמצעות חברה בת - DOUBLOON Limited (להלן - דובלון) - מחזיקה במחצית (50%) מן הזכויות בשותפות מלון ספורט באילת (להלן - השותפות). המחצית הנוספת בשותפות מוחזקת בידי תאגיד שאינו בעל עניין בחברה.

בשנת 2000, נחתם הסכם בין דובלון לבין השותף האחר (להלן - ההסכם) היה בתוקף עד ל- 31 בדצמבר 2011 וב- 1 בינואר 2012 הוארך לתקופה של 15 שנים נוספות בתנאים דומים (להלן - "ההסכם החדש"). לפי ההסכם דובלון תנהל את השותפות בשם הצד השני, תישא בחובות השותפות, תהא זכאית לכספים המגיעים לשותפות במהלך התקופה ותשלם לשותף השני סכום שנתי משתנה, בכפוף לתנאי ההסכם. בהתאם לכך נכללו תוצאות פעילות המלון במלואן בדוחות החברה. הזכויות והחובות בהסכם זה הועברו לחברה בהסכם שנחתם בינה לבין דובלון, כן סוכם כי ישרוטל נהול מלונות (1981) בע"מ (חברה מאוחדת: להלן - ישרוטל ניהול), תמשיך לנהל את מלון ספורט עד למועד תום ההסכם, בכפוף לתנאי ההסכם.

המהות העסקית של ההסכם הינה חכירה של מחצית ממבנה המלון המוחזק בידי השותף השני בתמורה לתשלום דמי שכירות שנקבעו מראש. לפיכך תוצאותיה התפעוליות של שותפות מלון ספורט וכן נכסיה והתחייבויותיה התפעוליים מאוחדים במלואם על ידי הקבוצה החל משנת 2000, עם החתימה על ההסכם. הסכומים המשולמים לשותף השני בתמורה לשימוש בחלק המלון שבבעלותו נזקפים באופן שוטף לרווח או הפסד. יחד עם זאת, הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על הרכוש הקבוע לא הועברו לקבוצה במסגרת ההסכם. לפיכך, הקבוצה לא הכירה בדוחותיה הכספיים בחלקו של השותף השני ברכוש הקבוע, אלא הרכוש הקבוע נרשם בדוחותיה הכספיים המאוחדים של הקבוצה בהתאם לזכותה בערך השייר. עד למועד חתימת ההסכם, רכישת רכוש קבוע בוצעה על פי חלקם היחסי של השותפים (50% לכל צד) ובהתאם חלקה של הקבוצה הינו 50%.

החל ממועד חתימת ההסכם ההשקעות ברכוש הקבוע מיוחסות באופן ספציפי לכל שותף בהתאם להשקעתו ובהתאמה לכך גם זכות השייר בנכס הספציפי. לפיכך, הקבוצה כללה בדוחותיה הכספיים המאוחדים 50% מהרכוש הקבוע שנרכש במהלך תקופת ההסכם המקורי ו- 100% מהרכוש הקבוע שנרכש במהלך תקופת ההסכם החדש, בהתאם בסעיף הרכוש הקבוע נכללה עלות מופחתת בסך של כ- 10,386 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 – 11,109 אלפי ש"ח).

הסכם החכירה מטופל החל מה- 1.1.2019 בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 16.

ביאור 6 - מזומנים ושווי מזומנים:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
5,034	19,308	מזומנים בבנק ובקופה
2,593	358,400	פיקדונות בנקאיים לזמן קצר
7,627	377,708	מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים, שווי מזומנים ומשיכות יתר בבנקים כוללים את המרכיבים הבאים, לצורך הצגה בדוח תזרים מזומנים:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
7,627	377,708	מזומנים ושווי מזומנים, כדלעיל
(1,657)	(138)	משיכות יתר בתאגידים בנקאיים (ביאור 15)
5,970	377,570	מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי

ערכם בספרים של המזומנים ושווי המזומנים מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

**ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה:
א. לקוחות:**

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
20,513	95,041
34,460	78,358
756	5,099
55,729	178,498
1,686	1,818
54,043	176,680

יתרת הלקוחות מורכבת כדלקמן:

חובות פתוחים
חברות כרטיסי אשראי
המחאות לגבייה

בניכוי - הפרשה לירידת ערך

מודל ירידת ערך הנכסים הפיננסיים המיושם על ידי החברה בגין לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות לפי IFRS 9 (ראו גם ביאור 2), הינו כדלקמן:

החברה יוצרת הפרשה לירידת ערך באופן ספציפי על חובות בפיגור. החובות בגין הוכרה ירידת ערך קשורים בעיקר ללקוחות המתמודדים עם קשיים כלכליים בלתי צפויים. גיול יתרת חובות אלה הינו בין שנת 2015 לשנת 2020. כמו כן, החברה אינה יוצרת הפרשה לירידת ערך על חובותיה האחרים מאחר ולאור היסטוריית הגביה של החברה הפרשה בגין חובות אלה הינה זניחה.

הליכי ההפרשה הספציפיים שמבצעת החברה מזדהים באופן מהימן את מרביתם המוחלט של המקרים שבהם חל אירוע הדורש בחינה של הפרשה.

התנועה בהפרשה לירידת ערך הנה כדלקמן:

31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
1,392	1,392	1,686
22	417	233
(22)	(123)	(55)
		(46)
1,392	1,686	1,818

יתרה לתחילת השנה

הפרשה לירידת ערך

יתרות חובה שנמחקו במהלך השנה כחובות אבודים
חובות שנגבו

יתרה לגמר השנה

סכומים הנזקפים להפרשה לירידת ערך או משוחררים ממנה נכללו במסגרת סעיף "הוצאות הנהלה וכלליות" ברווח או הפסד (ראה ביאור 23 ב') סכומים הנזקפים להפרשה נמחקים בעיקר כאשר הנהלת החברה סבורה כי לא צפוי לגבות מזומנים נוספים.

החשיפה המרבית לסיכויי אשראי לתאריך הדוח על המצב הכספי, בגין יתרות הלקוחות, הינה ערכם בספרים. החברה מחזיקה בבטוחות בגין רוב יתרות החובות הפתוחים.

ב. אחרים:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
772	1,064
2,445	1,193
9,367	7,815
799	8,801
13,405	9,095
1,882	5,289
226	226
5,238	8,377
34,134	41,860

עובדים

מוסדות

הוצאות מראש

צדדים קשורים

הכנסות לקבל(1)

מקדמות לספקים

מענק השקעה לקבל

אחרים

(1) הסכום נכון ליום 31 בדצמבר 2020 כולל בעיקר סכום לקבל בגין מענק ממשד התיירות בעקבות משבר הקורונה. ב-31 בדצמבר 2021 כולל בעיקר סכום לקבל בגין זיכוי ממשד הכלכלה בגין ארנונה.

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה (המשך):

היתרות הכלולות במסגרת "חייבים אחרים" בגין פריטים כספיים אינן כוללות הפרשה לירידת ערך ואינן כוללות סכומים שעבר מועד פרעונם.

ערכם בספרים של החייבים ויתרות החובה מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

החשיפה המרבית לסיכונים אשראי לתאריך הדוח על המצב הכספי, בגין יתרות החייבים ויתרות החובה האחרים, הינה ערכם בספרים של קבוצת החייבים ויתרות החובה כאמור לעיל בניכוי היתרות הלא כספיות, דהיינו סך של 28,756 אלפי ש"ח. החברה אינה מחזיקה בבטוחה כלשהי בגין יתרות החובה.

ביאור 8 – הלוואות לזמן קצר:

31 בדצמבר		הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני (1)
2020	2021	
אלפי ש"ח		
34,326	37,579	הלוואות לעסקאות משותפות של חברת בת (1) חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
10,036	26,727	
119	956	
44,481	65,262	

(1) הלוואה מסוג oncall (אשראי בר פירעון לפי דרישה) בשיעור ריבית פריים מינוס 0.3% - פריים פלוס 0.25%.

ביאור 9 – מלאי ומלאי דירות למכירה:

א. הרכב המלאי*:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
5,265	7,453	מזון ומשקאות
2,166	2,472	מלאי בחנויות
13,785	13,404	מלאי תפעולי שוטף
21,216	23,329	

ב. הרכב מלאי דירות למכירה:

10,073		דירה במלון אוריינט (ביאור 2 כ"ב)
7,913	5,712	דירות בפרוייקט צפון הירקון (ביאור 11 א')
17,986	5,712	

החברה בנתה במתחם מלון אוריינט בירושלים 11 דירות מגורים יוקרתיות. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מכרה החברה את כל הדירות ומסרה אותם לקונים (נכון ל- 31 בדצמבר 2020 נמכרו 10 דירות ונמסרו 10 דירות).
* באשר לשעבודים, ראה ביאור 21.

ישרוטל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
230	230	שטר הון
41,356	44,622	הלוואות לזמן ארוך (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) (1)
14,157	9,931	הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני (2)
57	55	אחרים
55,800	54,838	

(1) הלוואות נקובות בש"ח כדלקמן:

31 בדצמבר		ריבית	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
314	242	-	צמוד למדד
10,069	10,069	4.12%	לא צמוד
26,887	29,542	פריים-פריים+2.8%	לא צמוד
4,086	4,769	8%	לא צמוד

כל ההלוואות יעמדו לפירעון בעיקר באמצעות דמי שכירות ממלונות בהקמה ראה ביאור 12 ה'ו'ח' וביאור 18 ח'ו"א.
(2) הלוואה בסך 9,931 אלפי ש"ח נושאת ריבית בשיעור שנתי של 2.094% (בשנת 2020- הלוואה בסך 704 אלפי ש"ח נושאת ריבית בשיעור של 2.56%). בשנת 2020 הלוואה בסך 13,454 אלפי ש"ח נושאת ריבית בשיעור של פריים + 2%.

ביאור 11 - זכויות ביטוח אחרות:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
16,765	16,765	צפון הירקון תל אביב בע"מ
9,442	9,217	חברת ש.א. אלה השקעות ופיתוח 2005 בע"מ
26,207	25,982	

א. במהלך שנת 2014 חתמה החברה על הסכם לרכישת 50% ממניות חברת צפון הירקון תל אביב בע"מ (להלן: "חברת צפון הירקון") על דרך הקצאה עם חברת צפון הירקון ובעליה. חברת צפון הירקון הינה הבעלים של זכויות במקרקעין בתל אביב הידועים כמגרש "תל אביב הקטנה" בשטח של כדונם. על פי ההסכם, שילמה החברה לחברת צפון הירקון סך של כ- 14 מיליון ש"ח עבור 50% מההון העצמי שלה. החברה ממנה את ביצוע ההסכם ממקורותיה הכספיים. חברת צפון הירקון מקימה על המגרש מלון בן כ-153 חדרים, שטחים ציבוריים ו-3 יחידות דיור. נכון לתאריך הדו"ח המלון נמצא בשלבי גמר, סך ההשקעה במלון (100%) בחברת צפון הירקון ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה לכ- 115 מיליון ש"ח (לא כולל קרקע) (ליום 31 בדצמבר 2020 – 75 מיליון ש"ח). תקציב ההשקעה המשוער לבניית המלון (100%) הינו כ- 136 מיליון ש"ח. פתיחת המלון צפויה להיות ברבעון השני של שנת 2022. בנוסף חתמה החברה באמצעות חברת בת (בבעלות מלאה) על הסכם שכירות ותפעול עם חברת צפון הירקון לפיו תשכור החברה את המלון אשר יוקם על המגרש ותפעילו לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים. החברה מתחייבת לתשלום דמי שכירות שנתיים מינימאליים או אחוזים מהמחזור, הגבוה מבניהם.

ההשקעה בעסקה המשותפת מטופלת בשיטת השווי המאזני בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS11.

ביאור 11 - זכויות ביטוחיות אחרות (המשך):

עד ליום 31 בדצמבר 2021, נזקפו בחברת צפון הירקון מלוא עלויות התכנון וההקמה של המלון וכן עלויות המימון לערכו של הנכס המוקם.

ב. מלון באילת

ביום 31 במרץ 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), לרכישת 45% מהון המניות של חברת ש.א. אלה השקעות ופיתוח 2005 בע"מ (להלן: "ש.א. אלה") שהינה בעלת זכות חכירה במקרקעין באילת בשטח של כשני דונם שנכון להיום בנוי עליהם מרכז מסחרי בן קומה אחת (להלן: "הנכס").

ביום 20 בינואר 2020 הושלמה העסקה, וזאת לאחר התקיימות כל התנאים המתלים. בתמורה לרכישת המניות שלמה החברה למוכרים סך של כ- 20 מיליון ש"ח המשקף שווי לחברה של 35 מיליון ש"ח. החברה מימנה את הרכישה ממקורותיה העצמיים. בהתאם לתב"ע הנוכחית ניתן להקים על המקרקעין מלון בן 110 חדרים. ש.א. אלה פועלת לקדם תכנית לשינוי התב"ע שתאפשר הקמת מלון בן 180 חדרים, תוך הריסת המרכז המסחרי (להלן: "המלון"). הקמת המלון כאמור כפופה לתכניות שתוגשנה לאישור הרשויות הרלוונטיות. אמדן ההשקעות הצפויות בנכס (100%) לאחר רכישתו לצורך הקמת המלון, הינו כ- 190 מיליון ש"ח.

כמו כן נחתם הסכם השכירות (להלן: "הסכם השכירות") - ההסכם קובע כי החברה תשכור מש.א. אלה את המלון שיוקם ותפעילו לתקופה של 15 שנים אשר תחל במועד קבלת המלון כאשר החברה רשאית להאריך את הסכם השכירות לתקופה נוספת בת 9 שנים ו- 11 חודשים, בכפוף לעמידה בהתחייבויות ההסכם. החל ממועד קבלת המלון החברה מתחייבת לתשלום דמי שכירות שנתיים מינימאליים הכפופים להתאמה על בסיס גובה המחזור.

ביאור 11 - זכויות בישויות אחרות (המשך):

ג. חברות בנות עיקריות:

להלן פרטים לגבי חברות בנות וחברה מוחזקת של הקבוצה:

שיעור המניות הרגילות המוחזקות ישירות על ידי החברה

שם החברה	לימים 31 בדצמבר 2020 ו 2021		הפעילות העסקית
	%		
ישרוטל נהול מלונות בע"מ	(1981)	100%	מנהלת את מלונות רויאל ביץ', המלך שלמה, רויאל גארדן, אגמים, לגונה, ספורט, ים סוף, ריביירה ופאבליקה, מנהלת ומפעילה את מלונות ישרוטל פונדק רמון ובראשית שבמצפה רמון, רויאל ביץ' תל-אביב וסי טאואר תל-אביב, כרמים, נבו וגנים בים המלח, אחוזת הבריאות יערות הכרמל, מצפה הימים, אוריינט בירושלים וקדמא בשדה בוקר. מחזיקה 100% בחברת ישרוטל שיווק.
דובלון לימיטד		100%	מחזיקה ב-50% מן הזכויות בשותפות מלון ספורט באילת – ראה ביאור 5.
ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ		100%	מחזיקה את מלון ישרוטל ים סוף, מלון מצפה הימים, זכויות בבניין ברח' שדרות ירושלים ביפו וזכויות בבניין ברחוב דיזינגוף, ברחוב פינסקר וברחוב מונטיפיורי בת"א, אחזקה ב- 50% ממלון גומא בכנרת, שכירות מלון פאבליקה בהרצליה באמצעות אחזקת 50 % מהזכויות במלון פאבליקה שותפות כללית ופאבליקה סיטי קלאב שותפות כללית, שכירות מלון בירושלים (בהקמה) ומלונות בתל אביב (בהקמה).
ישרוטל יערות הכרמל בע"מ		100%	מחזיקה 100% בחברת טקסס ראנץ' בע"מ. מחזיקה את אחוזת הבריאות והספא - יערות הכרמל.
רויאל הולדינגס אינק.		100%	מחזיקה 100% בחברת ארמור פליט (1988) בע"מ.
לגונה בע"מ		74.9%	על המקרקעין באילת השייך לרויאל הולדינגס אינק ולארמור פליט (1988) בע"מ ממוקם מלון ישרוטל רויאל גרדן.
רד סי ספורט קלאב (אר.אס.סי) בע"מ		100%	מחזיקה את מלון ישרוטל לגונה. מחזיקה ב-100% במניות מנטה ספורט ימי בע"מ.
קרניבל בע"מ		100%	מחזיקה את מלון סי טאואר ת"א
צפון הירקון בע"מ		50%	מקימה מלון ברחוב הירקון בתל אביב (פורט טאואר)
ש.א. אלה השקעות ופיתוח 2005 בע"מ		45%	מקימה מלון באילת

- ד. כל החברות אינן נסחרות בבורסה. מדינת התאגדותם הינה ישראל, למעט דובלון לימיטד שמדינת התאגדותה הינה איי קיימן ורויאל הולדינגס שמדינת התאגדותה הינה ליבריה.
- ה. לחברה ולחברות הבנות: מלון לגונה בע"מ, ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ, ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ, ארמור פליט (1988) בע"מ, מנטה ספורט ימי בע"מ, ערבויות הדדיות בלתי מוגבלות בסכום כלפי בנק הפועלים.

ביאור 12 - רכוש קבוע:

א. הרכב הרכוש והפחת שנצבר בגינו, לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2021, הינם:

יתרה מופחתת	פ ח ת ו ה פ ח ת ו ת ש נ צ ב ר ו				ה ע ל ו ת				
	יתרה לגמר השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	יתרה לגמר השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			אלפי ש"ח				
1,586,428	876,189		59,819	816,370	2,462,617		24,909	2,437,708	קרקע ובניינים
239,777	455,311	25	38,448	416,888	695,088	88	28,963	666,213	רהיטים וציוד
1,346	2,544	187	312	2,419	3,890	192	533	3,549	כלי רכב
4,539	8,937		1,028	7,909	13,476		227	13,249	שיפורים במושכר
260,664					260,664		4,564	256,100	מלונות בהקמה (ראה ה'יא')
2,092,754	1,342,981	212	99,607	1,243,586	3,435,735	280	59,196	3,376,819	

ב. הרכב הרכוש והפחת שנצבר בגינו, לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2020, הינם:

יתרה מופחתת	פ ח ת ו ה פ ח ת ו ת ש נ צ ב ר ו				ה ע ל ו ת				
31 בדצמבר 2020	יתרה לגמר השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	יתרה לגמר השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח				אלפי ש"ח				
1,621,338	816,370		58,318	758,052	2,437,708		55,904	2,381,804	קרקע ובניינים
249,325	416,888		37,257	379,631	666,213		38,820	627,393	רהיטים וציוד
		729		729		734		734	ספינות
1,130	2,419	655	343	2,731	3,549	1,091	508	4,132	כלי רכב
5,340	7,909		927	6,982	13,249		1,398	11,851	שיפורים במושכר
256,100					256,100		139,644	116,456	מלונות בהקמה (ראה ה'י')
2,133,233	1,243,586	1,384	96,845	1,148,125	3,376,819	1,825	236,274	3,142,370	

ישרוטל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - רכוש קבוע (המשך):

ג. הרכב הרכוש והפחת שנצבר בגינו, לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2019, הינם:

יתרה מופחתת	פחת והפחתות שנצברו					העלות				
	יתרה לגמר השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	השפעת המעבר ל-IFRS 16	יתרה לתחילת השנה	יתרה לגמר השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	השפעת המעבר ל-IFRS 16	יתרה לתחילת השנה
31 בדצמבר 2019										
אלפי ש"ח				אלפי ש"ח				אלפי ש"ח		
1,623,752	758,052		55,937	(45,086)	747,201	2,381,804		99,641	(292,975)	2,575,138
247,762	379,631		33,963		345,668	627,393		50,534		576,859
5	729		7		722	734				734
1,401	2,731	375	447		2,659	4,132	732	538		4,326
4,869	6,982		791		6,191	11,851		967		10,884
116,456						116,456		67,462		48,994
1,994,245	1,148,125	375	91,145	(45,086)	1,102,441	3,142,370	732	219,142	(292,975)	3,216,935

קרקע ובניינים
רהיטים וציוד
ספינות
כלי רכב
שיפורים במושכר
מלונות בהקמה (ראה ה'-ט')

ישרוטל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - רכוש קבוע (המשך):

הסעיף כולל (הינו לאחר ניכוי):

יתרה מופחתת		הסכום המקורי	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
80,769	78,510	144,150	147,104
2,864	2,569	10,420	10,420
83,633	81,079	154,570	157,524
21,778	21,861	30,873	31,434
(261,375)	(254,939)	(408,003)	(408,003)

הוצאות שהונו:

עלויות אשראי:

לבניינים ולמלון בהקמה

לציוד

הוצאות פיקוח והקמה

מענקי השקעה

ד. זכויות במקרקעין:

(1) זכויות החברה במקרקעין בסך של כ- 297,211 אלפי ש"ח המוצגות במסגרת הרכוש הקבוע, הינן זכויות בעלות המוקנות לחברות בנות.

(2) זכות החברה במקרקעין בחכירה מהמנהל בעלות מופחתת של כ- 3,157 אלפי ש"ח מוצגות על פי חלקה של החברה במקרקעין, ראה ביאור 5.

(3) זכויות החברה והחברות הבנות במקרקעין באילת, במצפה רמון ובים המלח אינן רשומות בספרי לשכת רישום המקרקעין (טאבו) מאחר שכל המקרקעין באיזורים אלה, שהינם בבעלות מדינת ישראל ומנוהלים על ידי המינהל, טרם עברו הליכי הסדר ורישום בלשכת רישום המקרקעין; זכויות החברה במלון אוריינט בירושלים רשומות בספרי לשכת רישום המקרקעין (טאבו)

ה. מלון בהקמה- בניין השקם ביפו

במרס 2016 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ("הרוכשת") בהסכם עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה ("המוכר"), לרכישת מחצית מזכויות הבעלות של המוכר בבניין לשימור בן שתי קומות וקומה מסחרית, הידוע כ"בניין השקם" הממוקם בשדרות ירושלים 8 ביפו, בשטח בנוי של כ-3,522 מ"ר ("הנכס" ו-"הסכם הרכישה", בהתאמה). המחצית הנותרת של הזכויות בנכס תיוותר בידי המוכר. בתמורה לרכישת הנכס שילמה הרוכשת סך של כ- 34.8 מיליוני ש"ח. החברה מימנה את הרכישה ממקורותיה העצמיים.

החברה והמוכר מקימות באופן משותף בנכס מלון יוקרה מקבוצת Isrotel Exclusive אשר יכלול כ- 132 חדרי מלון, בריכה, לובי, שטחי שירות, ספא, חדרי ישיבות ומסעדה ("המלון"). הצדדים פועלים בדרך של פעילות משותפת. המלון נמצא בשלבי סיום ביסוס ובניית מרתפים.

סך ההשקעה במלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2021 במלון הסתכמה לסך של כ- 21 מיליוני ש"ח.

החברה נתנה הלוואה בסך של כ-10 מיליוני ש"ח למוכר לצורך הקמת הפרויקט. כמו כן, התקשרו המוכר והרוכשת, כבעלי הנכס, בהסכם שכירות עם חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("ישרוטל ניהול"), לפיו ישרוטל ניהול תשכור את המלון אשר יוקם ותפעילו לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים, החל ממועד חתימת הסכם השכירות. ישרוטל ניהול מתחייבת לתשלום דמי שכירות שנתיים מינימאליים או אחוזים מהמחזור, הגבוה מבניהם.

ביאור 12 - רכוש קבוע (המשך):

ו. מלון בהקמה- דיזינגוף 97 ו- 99 בתל אביב

באוגוסט 2018 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "הרוכשת") בהסכם עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה (להלן: "המוכר"), לרכישת 41% מזכויות הבעלות של המוכר בבניין לשימור בן 3 קומות וקומה מסחרית הממוקם ברחוב דיזינגוף 97 ו-99 בתל אביב בשטח רשום של 1,128 מ"ר. (להלן: "הנכס" ו/או "הסכם הרכישה" בהתאמה). 41% נוספים מזכויות הבעלות בנכס נרכשו ע"י חברה בת של חברת בנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ (להלן: "בנייני העיר הלבנה") ויתר זכויות הבעלות בנכס בגין קומת המסחר נרכשו ע"י שתי חברות נוספות (להלן יחד: "החברות הנוספות").

בתמורה לרכישת הנכס שילמה הרוכשת סך של כ-32 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הרוכשת והחברות הנוספות מקימות בנכס מלון עירוני בן כ-125 חדרים (להלן: "המלון") וכן קומת מסחר שתושכר לצדדים שלישיים. הקמת המלון כאמור כפופה לתכניות שתוגשנה לאישור. הצדדים פועלים בדרך של עסקה משותפת. המלון נמצא בשלבי בניית שלד. סך ההשקעה במלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה לסך של כ-21 מיליוני ש"ח. החברה תממן את ההקמה באמצעות אשראי בנקאי. החברה נתנה הלוואה לבנייני העיר הלבנה בסך של 4.7 מיליוני ש"ח לצורך הקמת הפרויקט. כמו כן, התקשרה הרוכשת ובנייני העיר הלבנה, כבעלי הנכס המיועד למלון, בהסכם שכירות עם חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("ישרוטל ניהול"), לפיו ישרוטל ניהול תשכור את המלון אשר יוקם ותפעילו לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, החל ממועד קבלת המלון ישרוטל ניהול מתחייבת לתשלום דמי שכירות שנתיים קבועים הכפופים להתאמה על בסיס גובה המחזור.

ז. מלון בהקמה- מתחם מד"א, באזל – תל אביב

בנובמבר 2019 זכתה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "הרוכשת"), במסגרת מיזם משותף עם צדדים שלישיים, במכרז שערכה עיריית תל אביב בשיתוף עם מגן דוד אדום בישראל (להלן: "מד"א") בקשר עם רכישת זכויות החכירה של מד"א בנכס המצוי ברחוב השל"ה 2 פינת אלקלעי 2, תל אביב (להלן: "הנכס"). חלקה של הרוכשת במיזם המשותף הינו כ-20%. הסכם המיזם המשותף קובע, כי כ-5,484 מ"ר מזכויות הבנייה בנכס שלהם ייעוד מלונאי (כולל מרתפים, שטחי שירות, מסחר ומתחם ספא מפואר) (להלן: "המלון") ויקנו לרוכשת ולצדדים השלישיים בחלקים שווים כך שהרוכשת תחזיק 50% מהמלון והצדדים השלישיים יחזיקו 50% מהמלון. יתרת הזכויות בנכס יוחזקו על ידי הצדדים השלישיים. בתמורה לרכישת הנכס שילמו הרוכשים למד"א ולעיריית תל אביב סך של כ-261 מיליוני ש"ח, חלקה של הרוכשת ברכישת הקרקע הינו כ-45 מיליון ש"ח. סך ההשקעה של ישרוטל ליום 31 בדצמבר 2021 בבניית המלון הסתכמה לסך 1,081 אלפי ש"ח (לא כולל קרקע). בנוסף, ישרוטל ניהול מלוונת (1981) בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "השוכרת") התקשרה עם המיזם המשותף בהסכם עקרונות לשכירות והפעלת מלון (להלן: "הסכם העקרונות"). בהתאם להסכם העקרונות, השוכרת תשכור את המלון. תקופת השכירות הינה 24 שנים ו-11 חודשים, אשר תחל במועד מסירתו של המלון לידי השוכרת.

ח. מלון בהקמה- פינסקר 2

בדצמבר 2018 ובפברואר 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), לרכישת 50% (בשותפות עם חברת בנייני העיר הלבנה) מהזכויות במקרקעין ברחוב פינסקר 2 בתל אביב בשטח של כדונם (להלן: "המקרקעין"). בתמורה לרכישה שילמה החברה למוכרים כ-42 מיליון ש"ח. החברה תממן את ההקמה באמצעות אשראי בנקאי.

ביאור 12 - רכוש קבוע (המשך):

החברה מתכננת להקים על המקרקעין מלון בן כ- 154 חדרים בכפוף לאישור התכניות שתוגשנה לאישור הרשויות הרלוונטיות.

סך ההשקעה במלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה לסך של כ- 11 מיליוני ש"ח. החברה נתנה הלוואה בסך של 1.6 מיליוני ש"ח לבניית העיר הלבנה לצורך הקמת הפרויקט.

כמו כן נחתם הסכם שכירות (להלן: "הסכם השכירות") - הקובע כי החברה תשכור מחברת בנייני העיר הלבנה בע"מ (50% בעלות במקרקעין) את המלון שיוקם ותפעילו לתקופה של 15 שנים אשר תחל במועד קבלת המלון כאשר החברה רשאית להאריך את הסכם השכירות לתקופה נוספת בת 9 שנים ו- 11 חודשים. החל ממועד קבלת המלון החברה מתחייבת לתשלום דמי שכירות שנתיים מינימאליים הכפופים להתאמה על בסיס גובה המחזור.

ט. מלון בהקמה- מונטיפיורי 9-11

בדצמבר 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), לרכישת 25% מהזכויות במקרקעין ברחוב מונטיפיורי 9-11 בתל אביב בשטח של כדונם וחצי (להלן: "המקרקעין") 25% נוספים מהזכויות נרכשו על ידי חברה בבעלות "בנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ" ("להלן "חברת בנייני העיר הלבנה").

בתמורה לרכישה שילמה החברה למוכרים כ- 39 מיליון ש"ח. החברה מימנה את הרכישה באמצעות אשראי בנקאי.

המלון בן כ- 145 חדרים. נמצא בשלבי סיום השלד ותחילת עבודות הפנים. סך ההשקעה במלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה לסך של כ- 17 מיליוני ש"ח.

כמו כן נחתם הסכם שכירות (להלן: "הסכם השכירות") - הקובע כי החברה תשכור מהמוכרים ומחברת בנייני העיר הלבנה בע"מ (ביחד 75% בעלות במקרקעין) את המלון שיוקם ותפעילו לתקופה של 15 שנים אשר תחל במועד קבלת המלון כאשר החברה רשאית להאריך את הסכם השכירות לתקופה נוספת בת 9 שנים ו- 11 חודשים. החל ממועד קבלת המלון החברה מתחייבת לתשלום דמי שכירות שנתיים מינימאליים הכפופים להתאמה על בסיס גובה המחזור.

י. מלון בהקמה- מונטיפיורי 7

בינואר 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), לרכישת 50% מהזכויות במקרקעין ברחוב מונטיפיורי 7 בתל אביב בשטח של כדונם (להלן: "המקרקעין"). יתרת הזכויות נרכשו על ידי חברה בבעלות "בנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ" ("להלן "חברת בנייני העיר הלבנה").

בתמורה לרכישה שלמה החברה למוכרים כ- 19 מיליון ש"ח. החברה מימנה את הרכישה באמצעות קו אשראי מאושר מבנק.

באוגוסט 2021 התקשרה החברה (בשותפות עם חברת בנייני העיר הלבנה) בהסכם עם הבעלים המחזיקים יחד עם המוכרות ב- 50% מהמקרקעין במונטפיורי 9-11 למכירת 50% מהזכויות במקרקעין במונטפיורי 7. בתמורה לרכישה ישולם לחברה סך של כ- 10 מיליוני ש"ח.

החברה מתכננת להקים על המקרקעין מלון בן כ- 47 חדרים בכפוף לאישור התכניות שתוגשנה לאישור הרשויות הרלוונטיות.

סך ההשקעה במלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה לסך של כ- 2 מיליוני ש"ח.

כמו כן נחתם הסכם שכירות (להלן: "הסכם השכירות") - הקובע כי החברה תשכור מחברת בנייני העיר הלבנה בע"מ (50% בעלות במקרקעין) את המלון שיוקם ותפעילו לתקופה של 15 שנים אשר תחל במועד קבלת המלון כאשר החברה רשאית להאריך את הסכם השכירות לתקופה נוספת בת 9 שנים ו- 11 חודשים. החל ממועד קבלת המלון החברה מתחייבת לתשלום דמי שכירות שנתיים מינימאליים הכפופים להתאמה על בסיס גובה המחזור.

ביאור 12 - רכוש קבוע (המשך):

יא. מלון בהקמה מלון בים המלח

בשטח מלון נבו (לשעבר -ישרוטל ים המלח) הצמוד לחוף הים, מתכננת החברה להקים מלון נוסף ברמת 5 כוכבים מסדרת מלונות היוקרה של ישרוטל. המלון יכלול כ- 45 חדרים כולל סוויטה נשיאותית, ספא, בריכות, חדר כושר, לובי ומסעדה. צפוי להיות גם גשר עתידי שיחבר בין המלון החדש למלון הקיים. המלון נמצא בשלבים סופיים של קבלת היתר בנייה.

סך ההשקעה במלון ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה לסך של כ- 3 מיליוני ש"ח.

יב. גומא – מלון בכנרת

ביום 19 באוקטובר 2021 נחתם מסמך עקרונות בין החברה ושותף שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף"), לבין צדדים שלישיים מצד שני (להלן: "המוכרים", וביחד עם החברה והשותף: "הצדדים"), לרכישת מלון THE SEA OF GALILEE, מלון בן 212 חדרים השוכן לחופי הכנרת (להלן: "המלון"), בחלקים שווים בין החברה לבין השותף. בתמורה לרכישת המלון שילמו החברה והשותף למוכרים סך של כ- 225 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. החברה ממנה את חלקה במלון באמצעות הון עצמי, הבעלות במלון עברה לחברה בתחילת ינואר 22, המלון נפתח לקהל במהלך מרץ 22.

כמו כן, נחתם הסכם שכירות בין חברת בת של החברה והשותף לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים תמורת דמי שכירות מינימליים או אחוזים מהמחזור כגבוה מבניהם.

ישרוטל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות:

כאמור בביאור 2, החל מיום 1 בינואר 2019, הקבוצה מיישמת את תקן IFRS 16. ביאור זה מתייחס לחכירות שבהן הקבוצה הינה החוכרת.

א. נכסים בגין זכות שימוש:

פחת והפחתות שנצברו				העלות			
יתרה מופחתת	יתרה לגמר השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	יתרה לגמר השנה	שינויים אחרים (1)	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה
אלפי ש"ח				אלפי ש"ח			
628,240	205,885	30,342	175,543	834,125	10,801	45,423	777,901
602,358	175,543	28,060	147,483	777,901	(3,928)	16,828	765,001

שנת 2021 -
קרקע בחכירת מינהל (3)
ובניינים
שנת 2020 -
קרקע בחכירת מינהל (3)
ובניינים

ב. התחייבויות בגין חכירות:

סך הכל	התחייבויות בגין חכירות לזמן ארוך	חלויות שוטפות בגין התחייבויות בגין חכירות	יתרה לגמר השנה	שינויים אחרים(1) (2)	הוצאות ריבית	תשלומים בגין חכירה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה
אלפי ש"ח				אלפי ש"ח				
461,079	414,908	46,171	461,079	10,801	21,945	(46,008)	44,414	429,927
429,927	386,565	43,362	429,927	(5,681)	15,921	(29,317)	18,046	430,958

שנת 2021 -בניינים
שנת 2020 - בניינים

ישרוטל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 – נכסים והתחייבויות בגין חכירות (המשך):

- (1) נובעים משינויים במדד ובדולר.
 (2) בשנת 2020 כולל קיטון בהתחייבות בגין חכירה שהוכר בעקבות וויתורים על דמי חכירה על רקע משבר הקורונה.
 (3) זכויות הקבוצה במקרקעין בעלות מופחתת של כ- 241,030 אלפי ש"ח עליהן בנויים רוב בתי המלון שבבעלותה הן בחכירה ממינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל). זכויות החכירה הן לתקופות של 49 שנים המסתיימות בשנים 2020 - 2047, תוך אפשרות להארכת תקופות החכירה ב- 49 שנים נוספות.

ג. גילויים נוספים:

שנת 2021	שנת 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,200	3,110	ההוצאה המתייחסת לחכירות לטווח קצר (מוכרות במסגרת עלות הכנסות והוצאות הנהלה וכלליות)
4,630	2,950	ההוצאה המתייחסת לחכירות שבהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך ושאינה נכללת בהוצאה המתייחסת לחכירות לטווח קצר לעיל (מוכרות במסגרת עלות הכנסות והוצאות הנהלה וכלליות)
12,836	(3,582)	ההוצאה המתייחסת לתשלומי חכירה משתנים אשר לא נכללו במדידה של התחייבויות בגין חכירה (מוכרות במסגרת עלות הכנסות) (1)

- (1) בהתאם לחוזי השכירות של בתי המלון אותם החברה שוכרת, החברה משלמת על פי אחוזים משתנים מהמחזור של בית המלון המושכר, כפי שנקבע בהסכמים, או מחיר שנתי קבוע צמוד למדד, לפי הגבוה מביניהם. הקבוצה חשופה, באופן פוטנציאלי, לתזרימי מזומנים שליליים עתידיים בגין תשלומי חכירה משתנים, אשר אינם משתקפים במדידת ההתחייבויות בגין חכירת בתי מלון.
 בשנת 2020 – בגין ויתור שקיבלה החברה עבור מלון שהחברה שוכרת לאור משבר הקורונה.
 (2) הסכמי החכירה בהם התקשרה הקבוצה כוללים אופציות להארכת ההסכם ו/או לביטולו בהודעה מוקדמת. אופציות ההארכה/ביטול הן בידי הקבוצה, ולא בידי המחכיר. בגין כלל ההסכמים כאמור, הניחה הקבוצה כי וודאי באופן סביר שתנוצל אופציית ההארכה וכי לא תנוצל אופציית הביטול. לפיכך, למעט תשלומי החכירה המשתנים המפורטים לעיל, לא קיימים תזרימי מזומנים שליליים עתידיים להם חשופה הקבוצה באופן פוטנציאלי, אשר אינם משתקפים במדידת ההתחייבויות בגין חכירה.

ביאור 14 - נכסים בלתי מוחשיים:

א. הרכב הנכסים הבלתי מוחשיים וההפחתה שנצברה בגינם, לפי קבוצות עיקריות:

עלות מופחתת		הפחתה שנצברה		העלות	
31 בדצמבר		31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2020	2021	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
36,400	36,400			36,400	36,400
1,193	1,193	3,461	3,461	4,654	4,654
4,987	4,987			4,987	4,987
2,796	4,027	8,030	9,122	10,826	13,149
45,376	46,607	11,491	12,583	56,867	59,190

מוניטין מרכישת מלון מצפה הימים
 מוניטין מרכישת מלון ישרוטל יערות הכרמל
 מוניטין מרכישת מלון ישרוטל ים סוף
 הקמת אתר אינטרנט

ביאור 14 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך):

ב. מבחן לקביעת ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת על בסיס שנתי, בתום השנה, האם קיימת ירידת ערך של מוניטין, בהתאם למדיניות החשבונאית המוצגת בביאור 2. המוניטין שנוצר בעסקת צירוף העסקים יוחס במלואו למלון שנרכש במסגרת העסקה, המהווה יחידה מניבה מזומנים נפרדת. הסכום בר ההשבה של יחידת מניבת מזומנים מבוסס על חישובי שווי שימוש. בביצוע חישובים אלו משתמשים בתזרימי המזומנים החזויים בהתבסס על תקציבים פיננסיים שאושרו על ידי ההנהלה לאורך תקופה בת 5 שנים. תזרימי המזומנים החזויים לאחר 5 השנים נאמדים לאור שעורי הצמיחה הצפויים שלהלן. ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב שווי השימוש של היחידות אליהן שייך המוניטין לימים 31 בדצמבר 2021 הן: שיעור צמיחה של 2% (2019 – 2%) ושיעור ההיוון של 8% (2020 – 8%) שיעורים אלו לוקחים בחשבון תחזית וסיכונים ספציפיים הקשורים לענף בו פועלת החברה. בהתאם לבחינות שבוצעו עולה כי הסכום בר-השבה של פעילות המלון אליהם שייך המוניטין גבוה מערך נכסי היחידה בספרים.

ביאור 15 - אשראי, הלוואות ואגרות חוב:

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
1,657	138	התחייבויות שוטפות:
231,854	129,987	משיכות יתר בתאגידים בנקאיים
74,898	66,049	הלוואות לזמן קצר (4)
17,302	120,914	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
		חלויות שוטפות של אגרות חוב (5)
325,711	317,088	סך התחייבויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואחרים
8,000	8,000	חלויות שוטפות של התחייבויות מבעלי עניין (3)
333,711	325,088	סך התחייבויות שוטפות
333,991	327,763	התחייבויות לזמן ארוך לאחר ניכוי חלויות שוטפות:
120,697		הלוואות מתאגידים בנקאיים
90,006	84,409	אגרות חוב (5)
544,694	412,172	התחייבויות אחרות - מבעלי עניין (3)
878,405	737,260	סך התחייבויות לזמן ארוך
		סך אשראי, הלוואות ואגרות חוב
		הערך בספרים של התחייבויות הקבוצה נקוב בש"ח כדלקמן:
31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
275,073	234,603	שקל חדש:
603,332	502,657	צמוד מדד (1)
878,405	737,260	לא צמוד (2)

- (1) שעורי הריבית הינם בטווח של 1-4.51% (בעיקר 3.94%).
- (2) שעורי הריבית הינם בטווח של 0.6-5.45% (בעיקר 1.97%).
- (3) מייצג התחייבויות למתן שירותי אירוח עתידיים (ראה ביאור 18 ב').
- (4) הלוואות לזמן קצר באמצעות ניירות ערך מסחריים אשר מועד פרעון הסופי חל - ביוני 2025 (וכלל "תחנות יציאה" לפירעון כל 90 יום). ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים מינוס 1%.

ביאור 15 - אשראי, הלוואות ואגרות חוב (המשך):

(5) ביום 8.11.2016, הנפיקה החברה 173,019,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה א') של החברה ("אגרות החוב"), בהתאם לדו"ח הצעת מדף של החברה אשר פורסם ביום 7.11.2016 ("דו"ח הצעת המדף"). קרן אגרות החוב (סדרה א') תיפרע בארבעה תשלומים, כדלקמן: שלושה תשלומים ראשונים בשיעור של 10% מהקרן כל אחד, אשר ישולמו ביום 1 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2019-2021 ותשלום אחרון בשיעור של 70% מקרן אגרות החוב אשר ישולם ביום 1 בנובמבר 2022. אגרות החוב (סדרה א') נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע של 2.45% (בכפוף לשינוי שיעור הריבית במקרה של שינויים בדירוג אגרות החוב ובמקרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות). הריבית על היתרה הבלתי מסולקת, כפי שתהיה מעת לעת, תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 במאי ו-1 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017-2022, באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 1 במאי 2017 והתשלום האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 1 בנובמבר 2022.

ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה מסגרת אשראי בלתי מנוצלת של כ- 52 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2020 - 212 מיליון ש"ח).

ג. ערכן בספרים של ההתחייבויות השוטפות שווה בקירוב לשווים ההוגן, כיוון שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

ד. שווי הוגן תיאורטי כדלקמן:

31 בדצמבר			
2020		2021	
אלפי ש"ח			
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
353,299	352,181	330,630	306,733
142,886	137,999	123,051	120,914
132,671	98,006	131,492	92,490

הלוואות מבנקים בריבית קבועה (1)

אג"ח כולל חלויות שוטפות

הלוואות מבעלי עניין בריבית קבועה

(1) ההלוואות מבנקים מגובות בהסכמים אשר יציאה מהם כרוכה בתשלום קנסות.

השווי ההוגן נקבע בהתאם לריבית השוק שמתאימה לדירוג האשראי של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמשך חיים הממוצע המתמייחס.

ה. באשר לשעבודים להבטחת ההלוואות - ראה ביאור 21.

ביאור 16 - זכאים ויתרות זכות -אחרים:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
37,750	87,114	שכר עובדים והוצאות נלוות, לרבות ביטוח לאומי ומסים נוספים
19,611	30,986	הפרשה לחופשה והבראה
17,837	36,190	הוצאות לשלם
12,924	17,139	התחייבות בגין תוכנית נאמנות לקוחות
24,096	33,335	מקדמות מלקוחות
*11,650	28,898	התחייבויות בגין אירוח
*14,829	24,208	שונים
138,697	257,870	

ערכם בספרים של הזכאים ויתרות הזכות מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

*סווג מחדש

ביאור 17 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד:

- א.** בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה שבתוקף, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה ו/או פנסיה לעובדים שיפוטרו או שיפרשו מעבודתם בנסיבות מסוימות. סכומי ההטבות שיקבל עובד שיהיה זכאי לפיצויים בעת פרישה כאמור, מתבססים על מספר שנות הוותק שלו ומשכורתו האחרונה.
- בנוסף, בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה שבתוקף, לרבות צו הרחבה (נוסח משולב) לפנסיה חובה לפי חוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957 (להלן - צו ההרחבה), מחויבות חברות הקבוצה בביצוע הפקדות לקופות גמל, קרנות פנסיה או קרנות אחרות כיוצא באלה (להלן - הקופות), לשם כיסוי ביטוח פנסיוני של עובדיהן ולשם כיסוי חלק ממחויבותן לפיצויי פיטורים לעובדיהן.
- בכפוף לתנאים האמורים בצו ההרחבה, הפקדות חברות הקבוצה כאמור בגין פיצויי פיטורים המחויבות מכוח צו ההרחבה, וכן הפקדות חברות הקבוצה שלגביהן בחרו חברות הקבוצה שיבואו "במקום פיצויי פיטורים" והודיעו על כך באופן המפורט בצו ההרחבה, באות במקום תשלום פיצויי פיטורים בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, בגין השכר, הרכיבים, התקופות והשיעורים בגינם נעשתה ההפקדה בלבד (להלן - הפקדות לפי סעיף 14).
- בגין יתרת מחויבות חברות הקבוצה לפיצויי פיטורים שאינה מכוסה באמצעות הפקדות לפי סעיף 14, לרבות בגין תקופות העסקה שקדמו למועד כניסתו לתוקף של צו ההרחבה (להלן - יתרת המחויבות לפיצויים), מפקידות חברות הקבוצה באופן שוטף כספים לקופות גמל אישיות לפיצויים על שם העובדים. סכומים שהופקדו כאמור הינם על חשבון יתרת המחויבות לפיצויים ואינם באים במקום פיצויי פיטורים. בגין יתרת המחויבות לפיצויים חברות הקבוצה אינן מחויבות לרמת הפקדה מינימלית כלשהי.
- התחייבות חברות הקבוצה בישראל לביצוע הפקדות לכיסוי ביטוח פנסיוני של עובדיה וכן התחייבות חברות הקבוצה בישראל לביצוע הפקדות לפי סעיף 14, מהוות תכניות להפקדה מוגדרת המכוסות על ידי ההפקדות השוטפות. סכומים שהופקדו במסגרת תכניות הפקדה מוגדרת כאמור אינם כלולים בדוחות על המצב הכספי. בגין תוכניות להפקדה מוגדרת אלה לחברות הקבוצה אין כל מחויבות משפטית או משתמעת לבצע הפקדות נוספות, במצב שבו לא יהיה די בנכסים שנצברו בקופות או בקרנות כדי לשלם את כל הטבות העובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות הקודמות.
- יתרת המחויבות לפיצויים מהווה תכנית להטבה מוגדרת אשר חושפת את חברות הקבוצה לסיכון אקטוארי (בעיקר שעליות השכר תהינה גבוהות מהחזוי) ולסיכון השקעה (שהתשואות על הנכסים שהושקעו בקופות הגמל האישיות לפיצויים תהינה נמוכות מהחזוי). ההשקעות המבוצעות בקופות הגמל האישיות לפיצויים מנוהלות על ידי החברות המנהלות של הקופות וכפופות לתקנות שונות ולפיקוח של אגף שוק ההון ביטוח וחיסכון במשרד האוצר (לרבות לגבי דרכי ההשקעה).
- ב.** התחייבות חברות הקבוצה לתשלומי פנסיה וכן התחייבות החברה לתשלומי פיצויים בגין עובדים שלגביהם המחויבות האמורה הינה לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים מכוסה על ידי הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרות. הסכומים שהופקדו כאמור אינם כלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי.
- ג.** לחברות הקבוצה התחייבות לתשלומי פיצויים לעובדיהן המהוות תוכניות הטבה מוגדרת. בגין התחייבות זו קיימים יעודות לפיצויים וביטוחי מנהלים בהם מפקידות החברות המאוחדות כספים. סכום ההתחייבות לפיצויים, נטו, הכלולה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 31 בדצמבר 2020 משקפות את הפער שבין ההתחייבות לפיצויי פרישה לבין נכסי תכניות הפיצויים, כמפורט ב- ד' להלן.

ביאור 17 - הטבות לאחר סיום העסקה (המשך):

ד. התחייבות בגין פיצויי פרישה במסגרת תוכנית הטבה מוגדרת

הסכומים המוצגים בדוח על המצב הכספי נקבעו כדלקמן:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
59,217	57,409
(9,399)	(7,957)
49,818	49,452

הערך הנוכחי של התחייבויות הנובעות מתוכניות הממומנות במלואן או בחלקן השווי ההוגן של נכסי התוכנית יתרת התחייבות נטו בדוח על המצב הכספי

התנועה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד המהווה תוכנית הטבה מוגדרת במהלך התקופות המוצגות הנה כדלקמן:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
52,856	59,969	59,217
9,171	8,192	8,240
1,745	1,259	1,335
3,963	(5,571)	(4,526)
(7,766)	(4,632)	(6,857)
59,969	59,217	57,409

יתרה לתחילת השנה
עלות שירות שוטף
הוצאות ריבית
מדידה מחדש של ההתחייבות
הטבות ששולמו
יתרה לגמר השנה

התנועה בשווים ההוגן של נכסי התוכנית במהלך התקופות המוצגות הנה כדלקמן:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
11,710	9,322	9,399
418	(37)	230
(129)		132
309	293	283
(2,986)	(179)	(2,087)
9,322	9,399	7,957

יתרה לתחילת השנה
הכנסות ריבית
מדידה מחדש של הנכס
הפקדות מעסיק
הטבות ששולמו
יתרה לגמר השנה

הסכומים שנזקפו בדוח על הרווח הכולל לתקופות האמורות הנם כדלקמן:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
9,171	8,192	8,240
1,327	1,296	1,105
3,905	(5,373)	(4,724)
14,403	4,115	4,621

עלויות שירות שוטף
הוצאות ריבית
מדידה מחדש של התחייבות (נכס) נטו - נכלל ב
"רווח)הפסד כולל אחר"
סה"כ נכלל בדוח על הרווח או הפסד והרווח הכולל

מתוך סך הסכום שנכלל בדוח על הרווח הכולל, הוצאה בסכום של 5,836 אלפי ש"ח בשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2021 (2020- 6,335 אלפי ש"ח) נכללה במסגרת עלות המכירות, ואילו הוצאה בסכום של 3,509 אלפי ש"ח בשנה נכללה במסגרת הנהלה וכלליות (2020- 3,153 אלפי ש"ח).

ביאור 17 - הטבות לאחר סיום העסקה (המשך):

בשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2021 סכום של 4,724 אלפי ש"ח בגין מדידות של התחייבות (נכס) נטו נכלל ברווח כולל אחר (2020- רווח כולל אחר 5,373 אלפי ש"ח), נטו ממס.

התשואה בפועל על נכסי התוכנית הסתכמה בשנים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר 2021, 31 בדצמבר 2020 ו- 31 בדצמבר 2019 לסך של 362 אלפי ש"ח, (37) אלפי ש"ח ו- 289 אלפי ש"ח, בהתאמה.

להלן ההנחות האקטואריות המשמעותיות ששימשו כדי לקבוע את הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת:

31 בדצמבר		
2020	2021	
%	%	
2.7	3.6	שיעור ההיוון
1.6	2.4	שיעור עליית המדד
8	8	שיעור פרישה צפוי אצל עובדים בכירים
1-69	1-69	שיעור פרישה צפוי אצל עובדים אחרים
0.4	-	עלויות עתידיות בשכר אצל עובדים בכירים
0.9	0.1	עלויות עתידיות בשכר אצל עובדים אחרים

* שיעור ההיוון ששימש בקביעת המחויבות להטבה מוגדרת לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 מבוסס על שיעור התשואה של אג"ח קונצרניות באיכות גבוהה.

הנחות ביחס לשיעורי תמותה עתידיים נקבעות בהתאם לסטטיסטיקות שפורסמו והניסיון שנצבר בנושא זה בישראל.

להלן ניתוח הרגישות של המחויבות להטבה מוגדרת לשינויים בהנחות אקטואריות משוקללות משמעותיות, שהיו אפשריים באופן סביר לסוף תקופת הדיווח:

**גידול (קיטון)
במחויבות להטבה
מוגדרת
31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח**

	שיעור ההיוון:
(3,943)	גידול ב-1%
4,800	קיטון ב-1%
	שיעור פרישה צפוי:
860	גידול ב-2%
(1,467)	קיטון ב-2%
	שיעור הגידול בשכר:
4,779	גידול ב-1%
(3,995)	קיטון ב-1%

ניתוחי הרגישות לעיל בוצעו על ידי שינוי בהנחה מסוימת אחת בכל פעם, תוך קיבוע של יתר ההנחות. בפועל אין זה סביר שכך יקרה, שכן ייתכן מתאם בין שינויים בהנחות.

בחישוב הרגישות של המחויבות להטבה מוגדרת לשינויים בהנחות אקטואריות משמעותיות, יושמה אותה השיטה (מדידה של הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת על בסיס שיטת יחידת הזכאות, ה-Projected Unit Credit Method, בסוף תקופת הדיווח) כמו זו שיושמה בחישוב המחויבות להטבה מוגדרת בדוח על המצב הכספי.

השיטות וסוגי ההנחות ששימשו בהכנת ניתוח הרגישות לא השתנו בהשוואה לתקופה הקודמת.

ביאור 18 - התקשרויות והתחייבויות תלויות:

א. באשר להתקשרויות בקשר להקמת מלונות - ראה ביאור 12 ה' ו-א'.

ב. התקשרויות למתן שירותי אירוח

החברה וישרוטל ניהול התקשרו עם חברות בשליטת בעלת השליטה בחברה ("החברות המנהלות") בשני הסכמים זהים למתן שירותי אירוח עתידיים, כדלקמן: הסכם מיום 1 בנובמבר 1994 שתוקפו עד ליום 2042 והסכם מיום 1 במרס 1995 שתוקפו עד לשנת 2050 (להלן ביחד בסעיף זה: "ההסכמים").

ההסכמים תוקנו ועודכנו בשנת 1995, בינואר 1997, בינואר 2008 ובאוקטובר 2012 (בתוקף מיום 1 ביולי 2012) ("תיקון 2012").

במסגרת ההסכמים הוסכם כי החברים המצטרפים לשלושת המועדונים שבבעלות החברות המנהלות יוכלו להשתמש ביחידות נופש מלונאיות של הקבוצה מדי שנה, כאשר באחריותן של החברות המנהלות לספק לחברי המועדונים יחידות נופש מלונאיות מתאימות.

במסגרת ההסכמים, הוסכם כי החברה תקצה חדרים מסוגים שונים במלונות הקבוצה (בהתאם לרשימת מלונות וחדרים שהוסכמה בהסכם) לצורך הזמנותיהם של חברי המועדונים, במהלך השנה (וכן שירותים מיוחדים שונים שיינתנו במלונות לחברי המועדונים).

מחיר חדר ייקבע לפי הנמוך מביין: (א) מחיר המחירון של כל מלון בניכוי הנחה של 35%; או - (ב) המחיר הנמוך ביותר שישולם על ידי סוכן נסיעות בעבור חדר זהה באותו מועד.

הוסכם בין הצדדים כי החברות המנהלות יוכלו להפקיד בידי החברה מקדמות על חשבון עלויות אירוח עתידיות של חברי המועדונים. בינואר 2008 הוגדלו סכומי המקדמות לסך של עד 130 מיליון ש"ח.

בתיקון 2012 הוסכם כי מקדמות אלו יהפכו להלוואות לזמן ארוך, כדלקמן ("ההלוואות"):

(1) סך של כ-60 מיליון ש"ח למשך 20 שנים (קרי, עד ליום 1 ביולי 2032) צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת ריבית שנתית בשיעור 5.1%.

(2) סך של כ-58 מיליון ש"ח למשך 15 שנים (קרי, עד ליום 1 ביולי 2027) צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת ריבית שנתית בשיעור 4.7% ("ההלוואה השנייה").

החברות המנהלות יהיו רשאיות בהתראה של 90 ימים למשוך סך של 8 מיליון ש"ח מכספי ההלוואה השנייה ו/או מהריבית שנצברה על ההלוואות עד למועד המשיכה (צמוד למדד המחירים לצרכן).

הלוואות ליום 31 בדצמבר 2021 בסכום של כ-8,000 אלפי ש"ח (נכון ל 31 בדצמבר 2020 - 8,000 אלפי ש"ח) מוצגות במסגרת סעיף "זכאים ויתרות זכות - בעלי עניין" ובסכום של כ-84,490 אלפי ש"ח (נכון ל 31 בדצמבר 2020 - 90,006 אלפי ש"ח) מוצגות בסעיף "הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות - בעלי עניין".

ג. הסכם ניהול מלון ריבירה באילת

החברה התקשרה בהסכם ניהול עם אשילון מלונאות בע"מ ועמית אילת, לפיו תנהל החברה את מלון ריבירה באילת עד ליום 31 בדצמבר 2031.

החברה משלמת דמי ניהול על פי אחוזים משתנים מהמחזור של בית המלון המושכר, או מחיר שנתי קבוע צמוד למדד, לפי הגבוה מביניהם. הסכם הניהול האמור טופל עד ליום כניסתו לתוקף של IFRS 16 כחכירה תפעולית. החל מיום 1 בינואר 2019 מכירה החברה בנכסים בגין זכות שימוש ובהתחייבויות בגין חכירות עבור חכירה זאת.

ביאור 18 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

ד. הסכם ניהול מלון ריאל ביץ' בתל אביב

בשנת 2010 התקשרה החברה עם אלקטרה נדל"ן בע"מ ופרויקט אורנים בע"מ (להלן וביחד: "המשכירה") לשכירות והפעלה של מלון היוקרה ריאל ביץ' תל אביב בן כ- 230 חדרים ברחוב הירקון בתל אביב (להלן - המלון). ההסכם נחתם לתקופה של 16 שנים עם שתי אופציות להאריכו בכ- 9 שנים נוספות (עד שנת 2038 בהנחת ניצול שתי אופציות הארכה). המלון נפתח לקהל בהדרגה במהלך יוני 2013. כמו כן, החברה מפעילה ומנהלת את השטחים הציבוריים של דירות המגורים הנמצאות באגף נפרד מהמלון, תמורת אחוזים ממחזור ההכנסות שיתקבל מדמי הניהול. בהתאם לחוזה השכירות, החברה משלמת דמי ניהול על פי אחוזים משתנים מהמחזור של בית המלון המושכר או מחיר שנתי קבוע צמוד למדד, לפי הגבוה מביניהם. הסכם השכירות האמור טופל עד ליום כניסתו לתוקף של IFRS 16 כחכירה תפעולית. החל מיום 1 בינואר 2019 מכירה החברה בנכסים בגין זכות שימוש ובהתחייבויות בגין חכירות עבור חכירה זאת.

ה. מלון הנסיכה באילת

ביום 1 ביוני 2011 חתמה החברה על הסכם ניהול עם חברת לקסן ישראל בע"מ לניהול מלון הנסיכה בחוף הדרומי באילת.

במאי 2012 החליט הממונה על הגבלים עסקיים ("הממונה") שלא לאשר את העסקה בין החברה ללקסן. לאור החלטת הממונה ובכדי להגיש ערעור משותף על החלטתו, נחתם ביוני 2012 תיקון להסכם בין ישרוטל ללקסן שעיקריו כללו התחייבות של לקסן להשקיע סך של 7.5 מ' ש"ח בשיפוץ המלון, והעמדת דמי השכירות שישוטל תשלום ללקסן החל משנת 2012 ובמהלך תקופת הערר על אחוזים מהמחזור בלבד ללא תשלום מינימום. עוד נקבע בהסכם כי הצדדים מוותרים על כל טענה ו/או תביעה האחד כלפי משנהו בכל עניין הקשור לבדיקת העסקה והודעת המיזוג אצל הממונה.

מאחר ולקסן לא עמדה בתנאי ההסכם המתוקן ולא השקיעה את הסך של 7.5 מ' ש"ח בשיפוץ המלון, הוחלט לא להמשיך בהליכי הערר, בהתאם לכך באפריל 2013 העוררות והממונה חתמו על בקשה למתן תוקף של פסד דין להסכם פשרה לפיו לא יאוחר מיום 31

במרס 2015 (להלן - "מועד ההיפרדות") יבוטלו כל ההסכמים וינותקו כל הזיקות בין החברה לבין לקסן. עד למועד ההיפרדות ימשיך המלון להיות מנוהל על ידי הנאמן שיסתייע בתשתית התפעולית ובמערך השיווק של החברה. במאי 2013 קיבל הסכם הפשרה תוקף של פסד דין.

במסגרת הסכם הניהול החברה העניקה גיבוי כספי לחוב של לקסן לבנק הפועלים ("הבנק") עד לסך של 175,000 אלפי ש"ח ("גיבוי כספי"), וכנגד נרשמה לטובת החברה משכנתא מדרגה שניה על הנכס.

מאחר ולקסן הפרה את ההסכמות שהיו לה עם הבנק בכל הקשור לפירעון החוב מינה בית המשפט המחוזי בבאר שבע בחודש מאי 2015 לבקשת הבנק כונס נכסים למלון (להלן: "הכונס"). כמו כן, אישר הממונה על ההגבלים העסקיים לכונס את המשך ניהול המלון באמצעות התשתית התפעולית של ישרוטל עד ליום 31 באוקטובר 2015. במהלך חודש אוקטובר 2015 פרעו בעלי המלון את מלוא חובם הרשום בספרים לחברה (למעט ריבית פיגורים לגביה קיימת מחלוקת עם החברה וחוב בגין "מענק חתימה" ובהמשך להוראות הממונה הפסיקה החברה לנהל את המלון ביום 31 באוקטובר 2015, ובהתאם בוטל הגיבוי הכספי).

בחודש דצמבר 2016 הוגשה ע"י לקסן בע"מ ואחרים (להלן: "התובעים") תביעה נגד החברה והבנק לסעדים כספיים בסך מצטבר של כ- 203 מיליוני ש"ח ולסעדים הצהרתיים (להלן - "התביעה"). במסגרת התביעה מתבקש בית המשפט לפסוק לטובת לקסן בע"מ ולטובת התובעים הנוספים סעד כספי בגין תשלומים שלטענת לקסן היתה זכאית לקבל מהחברה, ובגין נזק הנובע ממכירת המלון בדרך של מימוש השיעבוד בתמורה פחותה משווי וכן לחייב את החברה להשתתף בסכומים שגבה הבנק מלקסן בקשר עם עמלת פירעון מוקדם וריביות חריגות. לדעת הנהלת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים והמידע שיש בידיהם, קיימות לחברה טענות הגנה מבוססות כלפי התובעים וכי הסיכויים שטענותיה של ישרוטל יתקבלו הינן יותר סבירות מאשר לא (More likely than not).

ביאור 18 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

ביום 21.5.17, הגישה החברה תביעה שכנגד כנגד לקסן ומר טסלר, על סך 10,000,000 ש"ח. התביעה הוגשה בגין "מענק החתימה" אשר כפי שצוין לעיל, לא הושב לחברה על ידי לקסן ובגין נזק שנגרם לחברה עקב הפרת ההתחייבות לביצוע שיפוץ על פי התוספת להסכם הניהול מחודש יוני 2012. התביעה שכנגד נתמכת בחוות דעת כלכלית שניתנה על ידי הפירמה גיזה זינגר אבן.

במסגרת התביעה קוימו הליכים מקדמיים, הוגשו תצהירי עדות ראשית על ידי כל הצדדים, התנהלו דיוני הוכחות, וכעת מצויות התביעה והתביעה שכנגד בשלב הסיכומים. עוד יצוין כי בקשת החברה לחייב את התובעים בהפקדת ערובה להוצאות התקבלה, והתובעים הפקידו סך של 1,500,000 ₪ בקופת בית המשפט כערובה להוצאות הנתבעים (הן החברה והן הבנק).

ו. הסכם ניהול מלון ספא קריית ענבים - כרמים

באוגוסט 2011 חתמה החברה על הסכם עם חברת מלון ספא קריית ענבים בע"מ לשכירת מלון הנמצא בקיבוץ קריית ענבים. במלון 156 חדרים ומתחם ספא נרחב הכולל בין היתר 24 חדרי טיפולים. המלון נפתח לקהל בהדרגה החל מיוני 2013. תקופת השכירות הינה ל- 15 שנים עם אופציה להארכה לתקופה של 9 שנים ו- 11 חודשים. החברה משלמת דמי ניהול על פי אחוזים משתנים מהמחזור של בית המלון המושכר או מחיר שנתי קבוע צמוד למדד, לפי הגבוה מביניהם. הסכם השכירות האמור טופל עד ליום כניסתו לתוקף של IFRS 16 כחכירה תפעולית. החל מיום 1 בינואר 2019 מכירה החברה בנכסים בגין זכות שימוש ובהתחייבויות בגין חכירות עבור חכירה זאת.

ז. הסכם ניהול מלון פאבליקה בהרצליה

במרס 2016 חתמה חברת בת, בבעלותה המלאה של החברה, (ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ –להלן ישרוטל יזמות) על חוזה להסבת זכויות והתחייבויות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלת שליטה בה, (להלן: "השוכר"), לפיו העביר והמחה השוכר לחברת בת מחצית מזכויותיו והתחייבויותיו בהתאם להסכם שכירות לשכירת מלון ברחוב גלגלי הפלדה 2, הרצליה ("המלון"), וכולל 159 חדרים. את המחצית האחרת של זכויות השכירות הותיר השוכר בידיו, כך שהשוכר וחברת הבת ישכרו את המלון במשותף ובחלקים שווים, ביחד ולחוד. המלון נפתח לקהל בהדרגה החל מאוגוסט 2017.

תקופת השכירות הינה ל 10 שנים כאשר לשוכר ולישרוטל יזמות אופציה להאריך את תקופת השכירות במלון בשתי תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת (להלן: "תקופת השכירות").

כמו כן, התקשרו השוכר וחברת הבת (להלן: "השוכרות") בהסכם ניהול עם חברה בת אחרת בבעלות מלאה של החברה, ישרוטל ניהול, לפיו ישרוטל ניהול תנהל ותפעיל את המלון בשם

ועבור השוכרות, לפי סטנדרטים החלים בישראל על בתי מלון מדרגתו של המלון. תקופת הניהול תהיה זהה לתקופת השכירות.

הטיפול החשבונאי במלון הוא בהתאם ל-IFRS 11- פעילות משותפת. הסכם השכירות האמור טופל עד ליום כניסתו לתוקף של IFRS 16 כחכירה תפעולית. החל מיום 1 בינואר 2019 מכירה החברה בנכסים בגין זכות שימוש ובהתחייבויות בגין חכירות עבור חכירה זאת.

ח. הסכם ניהול מלון בירושלים

בינואר 2017 חתמה חברה בת בבעלותה המלאה של ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ (להלן: "השוכרת") בהסכם שכירות ותפעול עם צד שלישי שאינו קשור לבעלת השליטה בחברה ("המשכיר"). בהתאם להסכם השוכרת תשכור ותפעיל את הנכס המלונאי שעתיד להיות מוקם על ידי המשכיר על מקרקעין המצויים במרכז העיר בירושלים (להלן: "המלון").

המלון מיועד להיות ברמה של ארבעה כוכבים פלוס (סופריור) לפי תקנות שירותי תיירות (בתי מלון), התשע"ג-2013, ולהכיל כ- 320 חדרים ושטחים ציבוריים. תקופת השכירות הינה ל-24 שנים ו- 11 חודשים, אשר תחל במועד מסירתו של המלון לידי השוכרת. מועד המסירה המשוער צפוי לשנת 2024.

ביאור 18 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

בהסכם התחייבה השוכרת לשלם דמי שכירות שנתיים מינימאליים (צמודים למדד), או אחוזים מהמחזור השנתי של המלון, הגבוה מביניהם. תנאי מתלה להסכם השכירות והתפעול הינו קבלת אישור בלתי מותנה מאת הממונה על הגבלים עסקיים.

באשר להלוואה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח שנתנה החברה ותיפרע באמצעות דמי השכירות ראה ביאור 10.

ט. הסכם ניהול מלון בתל אביב

ביום 8.2.2018 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "השוכרת") בהסכם שכירות ותפעול עם צד שלישי שאינו קשור לבעלת השליטה בחברה (להלן: "המשכיר"). בהתאם להסכם השוכרת תשכור ותפעיל נכס מלונאי יוקרתי שעתידי להיות מוקם על ידי המשכיר על מקרקעין המצויים בקו ראשון לחוף הים בתל אביב בצמוד למלון רויאל ביץ' תל אביב (להלן: "המלון").

המלון מיועד להיות ברמה של חמישה כוכבים סופריור ולהכיל כ- 234 חדרים וסוויטות, אולם כנסים גדול בשטח של כ 1,000 מ"ר, בריכה, ספא, לובי, מסעדה, שטח מסחרי ועוד. תקופת השכירות הינה 15 שנים עם אופציה של השוכרת להארכתה ב- 9 שנים ו- 11 חודשים נוספים, אשר תחל במועד מסירתו של המלון לידי השוכרת. בניית יסודות המלון החלה ומועד המסירה המשוער צפוי לסוף שנת 2025.

בהסכם התחייבה השוכרת לשלם דמי שכירות שנתיים מינימאליים (צמודים למדד) או אחוזים מהמחזור השנתי של המלון, הגבוה מביניהם.

י. הסכם ניהול מלון בתל אביב

ביום 25.3.2018 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "השוכרת") בהסכם שכירות ותפעול עם צד שלישי שאינו קשור לבעלת השליטה בחברה (להלן: "המשכיר"). בהתאם להסכם השוכרת תשכור ותפעיל נכס מלונאי יוקרתי שעתידי להיות מוקם על ידי המשכיר על מקרקעין המצויים בפנית הרחובות אחד העם ונחלת בנימין בתל אביב (להלן: "המלון").

המלון מיועד להיות ברמה של מלון בוטיק יוקרתי ולהכיל כ-90 חדרי אירוח, לובי, מסעדה, מתחם ספא, בריכה ושטחי שירות.

תקופת השכירות הראשונה הינה 15 שנים שתחילתן במועד מסירתו של המלון לידי השוכרת, ולאחריה שתי תקופות אופציה של השוכרת להאריך את תקופת השכירות לתקופה מצרפית נוספת של 9 שנים ו- 11 חודשים.

מועד המסירה המשוער צפוי בשנת 2022.

בהסכם התחייבה השוכרת לשלם דמי שכירות שנתיים מינימאליים (צמודים למדד) או אחוזים מהמחזור השנתי של המלון, הגבוה מביניהם והכל בהתאמה למספר הקומות הסופי בו.

יא. הסכם ניהול מלון בשדה בוקר

ביום 13.6.2019 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "השוכרת") בהסכם שכירות ותפעול עם צד שלישי שאינו קשור לבעלת השליטה בחברה (להלן: "המשכיר"). בהתאם להסכם השוכרת תשכור ותפעיל נכס מלונאי המוקם על ידי המשכיר על מקרקעין המצויים במבואות קיבוץ שדה בוקר (להלן: "המלון").

המלון הינו ברמה של ארבעה כוכבים + וכולל כ-163 חדרי אירוח, לובי, חדר אוכל/מסעדה, מתחם ספא, בריכה ושטחי שירות.

תקופת השכירות הראשונה הינה 5 שנים שתחילתן במועד מסירתו של המלון לידי השוכרת, ולאחריה ארבע תקופות אופציה של המשכיר להאריך את תקופת השכירות לתקופה מצרפית נוספת של 20 שנים.

המלון נפתח לקהל בתחילת חודש אוגוסט 2020.

חברת הבת נתנה הלוואה למשכיר בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח לצורכי השקעה במלון.

בהסכם התחייבה השוכרת לשלם דמי שכירות שנתיים מינימאליים (צמודים למדד) או אחוזים מהמחזור השנתי של המלון, הגבוה מביניהם.

ביאור 18 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

יב. ביום 31 בינואר 2018, אושרה על ידי דירקטוריון החברה התקשרות בין החברה לבין חברת Karpaz Bay Resort Ltd., חברה בבעלות בעלת השליטה בחברה, לפיו החברה תעניק באמצעות נושאי משרה מטעמה, שירותי ניהול, ייעוץ, תכנון ופיקוח לגבי בניית פרויקט מלונאי בקפריסין. התמורה שתשולם בגין השירותים תחושב בהתאם לזהות נושא המשרה שנותן את השירותים מטעם החברה ועל בסיס חישוב שעות עבודתו של אותו נושא משרה בגין מתן השירותים. בהסכם נקבע כי היקף שעות הייעוץ אשר יינתנו על ידי נושא משרה ספציפי בחברה לא יעלו על 100 שעות בשנה. תוקף ההסכם הינו המוקדם מבין שלוש שנים ממועד ההתקשרות או סיום הפרויקט.

יג. התקשרויות לרכישת רכוש קבוע - תשלומים המחויבים בהתאם לחוזים הקיימים לתאריך הדוח על המצב הכספי שטרם נגמרו בפועל הינן ליום 31 בדצמבר 2021 – 43,069 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 – 29,483 אלפי ש"ח).

יד. החברה קלטה לשירותיה מבקשי מקלט אריתראים וסודנים כעובדים מן המניין החל מאמצע שנת 2007.

ביום 22 באוגוסט 2016 התקבל פסק דין מבית המשפט המחוזי שקבע כי על החברה חלה חובת תשלום היטל עובדים זרים בגין העסקת מבקשי מקלט.

החברה ערערה לבית המשפט העליון, ביום 12 בספטמבר 2017 התקבל פסק דין בבית המשפט העליון הדוחה את ערעור החברה על פסיקת בית המשפט המחוזי בעניין חובת תשלום היטל עובדים זרים.

ביום 15/5/2018 הודיעה רשות המיסים כי מעסיקים שיסדירו את חובותיהם בגין היטל עובדים זרים בגין העסקת מסתננים עד ליום 31/7/2018 יהיו זכאים להקלות נוספות: ויתור על מלוא הריבית ופריסת תשלומים ל – 36 חודשים. החברה הסדירה את חובותיה עד ליום 31/7/2018.

התנועה בהתחייבות בגין היטל עובדים זרים הינה כדלקמן:

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		יתרת לתחילת השנה תנועה במהלך השנה: זקיפה לרווח והפסד: הכנסות מימון סכומים ששולמו במהלך השנה יתרה לגמר השנה
2020	2021	
אלפי ש"ח		
17,869	10,385	
(7,484)	(10,385)	
10,385	-	

טו. בספטמבר 2019, התקבלה בחברה בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית אשר הוגשה כנגד החברה וכן כנגד חברת בת של החברה ("הנתבעת") בבית המשפט המחוזי בתל-אביב. עניינה של הבקשה הינו טענות כי החברה הפרה את הוראות חוק הגנת הצרכן תשמ"א-1981 ותקנותיו, וכן את הוראות תקנות שירותי תיירות (בתי מלון) תשע"ג-2013. בהתאם להערכת המבקשת סכום התביעה הייצוגית כנגד הנתבעות מוערך בסך של כ- 365 מיליון ש"ח.

בשלב זה, בטרם נערך דיון בתיק בבית המשפט, לדעת יועציה המשפטים קיים סיכוי של למעלה מ-50% כי הבקשה כפי שהוגשה, לא תאושר.

טז. בדצמבר 2020 התקבלה בחברה בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית אשר הוגשה כנגד החברה ("הנתבעת") בבית המשפט המחוזי בלוד. עניינה של הבקשה הינו טענות כי החברה מפרסמת מידע שגוי, בין היתר, באשר לגודל החדר והאבזור הקיים בו. בהתאם להערכת המבקשת סכום התביעה הייצוגית כנגד הנתבעות עולה על סך של כ- 20 מיליון ש"ח.

בשלב זה, בטרם התקיים דיון בתיק, לדעת יועציה המשפטים קיים סיכוי של למעלה מ-50% כי הבקשה כפי שהוגשה לא תאושר.

ישרוטל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הון:

א. הון המניות:

מורכב ממניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב, כדלקמן:

מספר המניות (באלפי מניות) וערך הנקוב (באלפי ש"ח)		רשום מונפק ונפרע בניכוי - מניות החברה המוחזקות בידי חברה בת
31 בדצמבר		
2020	2021	
80,000	80,000	
55,941	58,010	
3,934	3,434	
52,007	54,576	

המניות נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

כל מניה מקנה לבעליה זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות למינוי דירקטורים, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.

ביום 4 בינואר 2021, הקצתה החברה 2,000,000 מניות רגילות ו-1,250,000 כתבי אופציה לא סחירים למשקיעים מסווגים באמצעות הקצאה פרטית, וכן נמכרו להם 500,000 מניות רגילות של החברה שהוחזקו על ידי ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ (חברה בת). התמורה בהקצאה משקפת מחיר מניה של 48.5 וכתבי האופציה הוענקו ללא תמורה. כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה כנגד תשלום של תוספת מימוש בסך של 60 ש"ח (כפוף להתאמות כמקובל). תקופת המימוש של כתבי האופציה עומדת על 18 חודשים ממועד הקצאתם, כתבי האופציה מוצגים בסך של 8,154 אלפי ש"ח.

התמורה (בניכוי הוצאות הנפקה) בסך כולל של 120,262 אלפי ש"ח התקבלה בחודש ינואר 2021.

ב. שטרי הון צמיתים וקרנות הון בגינם

לחברה ולחברות מאוחדות שלה שטרי הון צמיתים לחברה קשורה. שטרי ההון אינם צמודים ואינם נושאים ריבית וזאת החל מה-1 באוקטובר 2002, ביום 11 במרס 2003 אישר דירקטוריון החברה הנפקת שטרי הון צמיתים בסך כולל של 136,680 אלפי ש"ח על ידי החברה והחברות המאוחדות. שטרי ההון אינם ניתנים להעברה ואינם ניתנים לפרעון לפני פירוק החברה שרשמה את השטר (בכפוף לפרעון החובות האחרים של החברה במצב של פירוק). סכומי שטרי ההון הצמיתים נקבעו על בסיס ערכי ההלוואות שהיו ביום 1.1.2000. בהתחשב

בתנאי שטרי ההון הצמיתים כמתואר לעיל, מוצגים שטרי הון צמיתים אלו בדוחות הכספיים בסכום סמלי של 1 ש"ח במסגרת ההון. ההפרש בין ערך שטרי ההון הצמיתים וסכומי ההלוואות, בסך של 176,206 אלפי ש"ח, נזקפו בחשבונות החברה לקרן הון.

בשנת 2005 אושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה הנפקת שטרי הון צמיתים נוספים, על ידי החברה, לטובת Acoron, כנגד תשלום של 114,469 אלפי ש"ח, שקיבלה החברה מ-Acoron, לצורך מימון פעילותה. שטרי ההון אינם צמודים, אינם נושאים ריבית, אינם ניתנים להעברה ואינם ניתנים לפרעון לפני פירוק החברה שרשמה את השטר (בכפוף לפרעון החובות האחרים של החברה במצב של פירוק).

בהתחשב בשטרי ההון הצמיתים, כמתואר לעיל, מוצגים שטרי הון צמיתים אלו בדוחות הכספיים בסכום סמלי של 1 ש"ח במסגרת ההון. ההפרש בין ערך שטרי ההון וסך התשלומים, בסך של כ-114,469 אלפי ש"ח, נזקפו בחשבונות החברה לקרן הון.

ג. הדיבידנד שהוכר כחלוקה לבעלי המניות בשנת 2019 הסתכם בכ-35 מיליוני ש"ח לפי 63 אגורות למניה (בשנת 2018, הסתכם ב-25 מיליוני ש"ח לפי 45 אגורות למניה).

ביאור 19 - הון (המשך):

ד. פרסום תשקיף מדף

ביום 23 בנובמבר 2021 פרסמה החברה תשקיף מדף. מכוח תשקיף המדף, בכפוף לפרסום דוח הצעת מדף, תוכל החברה להציע ניירות ערך לציבור. תשקיף המדף יהיה בתוקף עד ליום 23 בנובמבר 2023 וניתן יהיה להאריך אותו לתקופה נוספת בת שנה.

ה. תשלום מבוסס מניות

בחודש מאי 2018, אישר דירקטוריון החברה תכנית אופציות לעובדים (להלן - תכנית 2018), על פיה יוענקו לעובדי החברה, ללא תמורה, 1,141,649 אופציות בלתי סחירות, אשר כל אחת מהן ניתנת למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח של החברה. המניות הרגילות שתוקצינה בעקבות מימוש האופציות תהיינה זהות בכל זכויותיהן למניות הרגילות של החברה, מיד עם הקצאתן. ברב המקרים, העובדים יהיו זכאים לממש את האופציות בתום תקופות ההבשלה כדלקמן: 33.3% בתום 3 שנים ממועד הענקתן, 33.3% בתום 4 שנים ממועד הענקתן ו-33.3% הנותרים בתום 5 שנים ממועד הענקתן.

האופציות ניתנות למימוש עד לשנתיים לאחר יום ההבשלה של כל מנה. אופציה שלא תמומש עד לאותו מועד, תפקע. מחיר המימוש של האופציות הינו בסך 50.92 ש"ח (לא צמוד). הערך הכלכלי של סך האופציות שהוענקו נכון למועד אישור הדירקטוריון הינו כ- 5 מיליוני ש"ח, כמו כן הערך הכלכלי התיאורטי של כל אופציה, במועד ההענקה, מחושב על פי נוסחת בלאק ושולס, מגיע לסך 5.14-9.4 ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: סטיית תקן צפויה בשיעור של 19.01-19.63%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 0.4-1.09% ואורך חיים צפוי עד למועד המימוש של 2-5 שנים.

במים 9 ביוני 2021 ו-29 ביוני 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה), הקצאת 2,257,892 אופציות, מתוך מסגרת ההקצאה על פי תכנית האופציות, שהינן אופציות רשומות על שם, לא סחירות, הניתנות למימוש, בהנחת מימוש מלא, לעד 2,257,892 מניות רגילות של החברה.

ככלל, תקופת הבשלת האופציות תהיה כדלקמן: 1/3 מכמות האופציות ניתנת למימוש החל מ- 24 חודשים ממועד ההענקה, 1/3 מכמות האופציות ניתנת למימוש החל מ- 36 חודשים ממועד ההענקה ו-1/3 מכמות האופציות ניתנת למימוש החל מ- 48 חודשים ממועד ההענקה. האופציות שיבשלו בכל מנה יפקעו 24 חודשים לאחר מכן.

הערך הכלכלי התיאורטי של כל אופציה במועד ההענקה, מחושב על פי נוסחת בלאק ושולס, מגיע ל- 12-14.2 ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: סטיית תקן צפויה בשיעור של 25.6-28.9%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 0.28%-0.57% ואורך חיים צפוי על למועד המימוש של 3-5 שנים.

מחיר המימוש של האופציות המוקצות הינו בסך של 63.63 ש"ח.

מידת התנודתיות מבוססת על התנודתיות ההיסטורית של מניית החברה, לתקופות המקבילות לאורך החיים הצפוי של האופציה עד למועד המימוש.

ישרוטל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - הון (המשך):

התנועה במספר האופציות למניות והממוצעים המשוקללים של מחירי המימוש שלהן, הינם כדלקמן:

2020		2021		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	
50.92	585,621	50.92	554,594	קיימות במחזור לתחילת השנה
50.92	(31,027)	50.92	(12,523)	חולטו
			(185,026)	מומשו
		63.63	2,245,015	הונפקו
50.92	554,594	61.89	2,602,060	קיימות במחזור לתום שנה
-,-	-,-	50.92	48,229	ניתנות למימוש בתום השנה

מחיר המימוש המתואם של האופציות מתכנית 2018 הוא 50.29 ש"ח לאופציה ומתכנית 2021 – 63.63 ש"ח לאופציה.

סכומי ההוצאות שהוכרו בדוחות רווח או הפסד של החברה בשנת 2021, בגין הענקות של אופציות לעובדים הינו 5,977 אלפי ש"ח (בשנת 2020 – 1,051 אלפי ש"ח). התכניות אמורות להתנהל במסגרת כללים שנקבעו לעניין זה בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

בהתאם למסלול שנבחר על ידי החברה ועל פי כללים אלה, החברה אינה זכאית לתבוע כהוצאה לצורכי מס סכומים הנזקפים לעובדים כהטבה, לרבות סכומים הנרשמים כהטבת שכר בחשבונות החברה, בגין האופציות שהעובדים קיבלו במסגרת התכנית, למעט מרכיב הטבה פירוטי, אם קיים, שנקבע במועד ההקצאה.

ביאור 20 - מסים על ההכנסה:

א. מסוי החברות בישראל:

(1) מדידת התוצאות לצרכי מס

החל משנת המס 2008 ואילך נמדדות תוצאותיהן של החברה והחברות הבנות שלה בישראל, לצרכי מס, בערכים נומינליים.

(2) שיעורי המס

הכנסות החברה והחברות הבנות בישראל (למעט הכנסות הנהנות משיעורי מס מופחתים בהתאם לחוקי העידוד בישראל), חייבות במס חברות בשיעור של 23%.

רווחי הון בידי החברה והחברות הבנות בישראל חייבים במס לפי שיעור מס החברות הרגיל החל בשנת המס.

ב. חוקי עידוד בישראל:

(1) הטבות במס מתוקף החוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן - החוק)

על פי החוק, לרבות תיקון מס' 60 לחוק שפורסם באפריל 2005, זכאית החברה להטבות מס שונות, בתוקף המעמד של "מפעל מאושר" שניתן לה בגין הקמת מלון בראשית ומלון אוריינט.

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

(2) חוק עידוד התעשייה (מסים), תשכ"ט-1969:

(א) החברה וחלק מהחברות הבנות הינן "חברות תעשייתיות" כמשמעותן בחוק הנ"ל. בתוקף מעמד זה זכאיות החברות לתבוע, ואף תבעו, פחת בשיעורים מוגדלים לגבי בניינים וציוד, כפי שנקבע בתקנות מכוח חוק התיאומים.

(ב) החברה ומרבית מהחברות הבנות שלה מגישות דוח מס מאוחד לפי חוק עידוד התעשייה; בהתאם לכך, זכאית כל אחת מהחברות האמורות, לקזז את הפסדיה לצרכי מס (אשר נוצרו משנת הדיווח המאוחד לראשונה) מההכנסה החייבת של חברות הקבוצה המתאחדות לצורכי מס, בכפוף למגבלות מסוימות.

(3) הטבות במס עקב פעילות החברה והחברות המאוחדות באילת, במצפה רמון וים המלח:

(א) החברה ומרבית החברות הבנות רשומות ופועלות באזור אילת, המוגדר החל מ-1.11.85 כ"אזור סחר חפשי".

מכוח חוק אזור סחר חפשי באילת (פטורים והנחות ממסים), התשמ"ה-1985 זכאיות החברה והחברות המאוחדות הפועלות באילת למענק בשיעור של עד 20% מהכנסת עבודה - ברוטו - המתבצעת באזור אילת. סכום ההטבה אינו עולה על סכום המס שהחברות מנכות במקור מעובדיהן עבור אותה הכנסת עבודה, וזאת על בסיס שנתי (ראה גם ביאור 22ב', 23א' ו-23ב'). החל משנת 2006 הטבה זו מחושבת בנפרד עבור כל עובד.

(ב) תושבי מצפה רמון והחל משנת 2012 גם תושבי אילת זכאים לזיכוי מהמס בשיעור 10% מהכנסותיהם. בהתאם ההטבה שהחברה זכאית לה קטנה.

(ג) מכוח תקנות מס הכנסה (הנחות ממס על הכנסות של תושבי אילת וישובי הערבה), התשל"ו - 1975 זכאיות החברה והחברות המאוחדות הפועלות באילת לנכות "ניכוי לבעלי נכסים" המהווה ניכוי פחת נוסף (מעבר למכסת הפחת הרגילה) המוגבל ב-50% ממחירו המקורי של הנכס וזאת עד לנכסים שנרכשו עד לשנת 2003. מכוח תקנות מס הכנסה (הנחות ממס ביישובים מסויימים ובהאחזיות נח"ל), התשל"ח - 1978 זכאית החברה ובקשר עם מלון פונדק רמון שבמצפה רמון ומלון ישרוטל ים המלח לנכות "ניכוי מהכנסה לבעלי מפעלים" המהווה ניכוי פחת נוסף (מעבר למכסת הפחת הרגילה) המוגבל ב-25% ממחירו המקורי של הנכס וזאת עד לנכסים שנרכשו עד לשנת 2003.

בהמשך להודעות היועץ המשפטי של רשות המיסים מימים 18 בדצמבר 2008 ו-28 באפריל 2010, תבעה החברה ניכוי על פי תקנות מס הכנסה (הנחות ממס על הכנסות של תושבי אילת וישובי הערבה) לשנים 2004-2019 בגין נכסים שנרכשו עד ה-30 ביוני 2003.

כמו כן תבעה החברה ניכוי על פי תקנות מס הכנסה (הנחות ממס ביישובים מסויימים ובהאחזיות נח"ל) לשנים 2004-2019.

ג. הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות:

(1) נכס מיסים נדחים בגין הפסדים להעברה לשנים הבאות מוכר במידה שמימוש הטבת המס המתייחסת באמצעות קיומה של הכנסה חייבת עתידית הוא צפוי. סך הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות בחברה ובחברות הבנות המתאחדות עמה לצורכי מס הינם 251,557 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2019 - 146,055 אלפי ש"ח), בגין הפסדים אלו הוכרו מסים נדחים.

ישרוטל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

סך ההפסדים לצורכי מס מלפני שנת האיחוד המועברים לשנים הבאות בחברות הבנות המאוחדות עם החברה לצורכי מס הינו 228,313 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2019 - 230,410 אלפי ש"ח).
בגין הפסדים בסך כולל של 178,585 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2019 - 174,313 אלפי ש"ח) מתוך הסכום המצוין לעיל, לא הוכרו נכסי מסים נדחים בסך כולל של 27,491 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2019 - 27,846 אלפי ש"ח) מאחר שניצולם אינו צפוי בטווח הנראה לעין.

סך ההפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות בחברות הבנות, אשר אינן מתאחדות עם החברה לצורכי מס הינם 29,072 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2019 - 28,995 אלפי ש"ח).
בגין הפסדים אלו, לא הוכרו נכסי מסים נדחים בסך כולל של 6,711 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2019 - 6,692 אלפי ש"ח) מאחר שניצולם אינו צפוי בטווח הנראה לעין.

(2) הפסד ריאלי שנבע מממוש ניירות ערך לצרכי מס עד ליום 31.12.05 וטרם קוזז מגיע לכדי 17,626 אלפי ש"ח. ההפסד יותר בניכוי בשנים הבאות רק כנגד רווח ריאלי מניירות ערך סחירים, אם יהיה כזה באותן שנים. בגין הפסד זה לא הוכרו נכסי מסים נדחים.

ד. מסי הכנסה נדחים:

(1) ניתוח נכסי והתחייבויות מסים נדחים הנו כדלקמן:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
78,731	24,346
34,891	41,966
113,622	66,311
226,470	239,977
226,470	239,977
(112,848)	(173,665)

נכסי מסים נדחים:

נכסי מסים נדחים שהשבתם צפויה לאחר יותר מ- 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי
נכסי מסים נדחים שהשבתם צפויה בתוך 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי

התחייבויות מסים נדחים -

התחייבויות מסים נדחים שסילוקן צפוי לאחר יותר מ- 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי

התחייבות מסים נדחים, נטו

ישרוטל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

(2) הרכב המסים הנדחים לתאריכי הדוחות על המצב הכספי והתנועה בהם באותן שנים הינם כדלקמן:

סך הכל	בגין הפסדים להעברה לצורך מס (ראה ג' לעיל)	הפרשי עיתוי בגין יישום IFRS 16	הפרש עיתוי בהכרה בהכנסה בגין מכירת דירות	הפרשות לזכויות עובדים		הפרשה לירידת ערך	רכוש קבוע בר פחת	
				דמי חופשה והבראה	פיצויי פרישה			
אלפי ש"ח								
(104,163)	84,923		(1,855)	5,747	9,464	298	(202,740)	יתרה ל- 31.12.2018 שינויים בשנת 2019:
12,228 (32,700) 898	(25,960)	12,228 1,324	1,742	338	1,286 898		(11,430)	יישום לראשונה של IFRS 15 זקיפה לרווח והפסד זקיפה לרווח כולל אחר
(123,737)	58,963	13,552	(113)	6,085	11,648	298	(214,170)	יתרה ל- 31.12.2019 שינויים בשנת 2020:
12,125 (1,236)	23,900	2,471	0	(1,575)	(552) (1,236)	68	(12,187)	זקיפה לרווח והפסד זקיפה לרווח כולל אחר
(112,848)	82,863	16,023	(113)	4,510	9,861	366	(226,357)	יתרה ל- 31.12.2020 שינויים בשנת 2021:
(59,730) (1,087)	(52,351)	913		2,617	2,675 (1,087)	31	13,614	זקיפה לרווח והפסד זקיפה לרווח כולל אחר
(173,665)	30,511	16,936	(113)	7,127	11,449	397	(239,971)	יתרה ל- 31.12.2021

(3) המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו 2019 חושבו לפי שיעור מס של 23%.

ישרוטל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

ו. להלן הוצאות המסים (הטבת מס) הכלולים בדוחות רווח והפסד:

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
32,700	(12,125)	59,732	מיסים נדחים (הטבת מס)
		8,781	מיסים שוטפים
<u>32,700</u>	<u>(12,125)</u>	<u>68,513</u>	

להלן מובאת התאמה בין סכום המס "התיאורטי", שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים החלים על חברות בישראל (ראה א(2) לעיל), לבין סכום המס שנזקק בדוחות רווח והפסד לשנה המדווחת:

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
175,840	(36,624)	320,749	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה, כמדווח בדוחות רווח והפסד
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
<u>40,443</u>	<u>(8,424)</u>	<u>73,772</u>	המס ה"תיאורטי" בגין רווח זה
			פחות - השפעת המס בגין:
(3,250)	(3,252)	(1,773)	קיטון במסים הנובע מניכוי פחת נוסף (ראה ב(3) ג) לעיל)
			קיטון במסים הנובע מניצול בשנה המדווחת של הפסדים לצורכי מס משנים קודמות שבגינם לא נזקפו מסים נדחים בעבר
(1,528)	(84)	(3,337)	הכנסות פטורות ממפעל מוטב
(2,674)			אחרים
<u>(291)</u>	<u>(365)</u>	<u>(149)</u>	
<u>32,700</u>	<u>(12,125)</u>	<u>68,513</u>	מיסים על הכנסה (הטבת מס)

ו. שומות מס

על פי הוראות הדין, תקופת התיישנות של שומות עצמיות המוגשות על ידי נישומים נקבעה ל- 4 שנים מתום שנת המס שבה הוגשה השומה בהתאם. שומות עצמיות שהוגשו ע"י החברה וחברות בנות בישראל עד שנת 2015 נחשבות סופיות.

ז. מס ערך מוסף

החברה רשומה לצרכי מס ערך מוסף כעוסק מורשה. חלק מחברות הקבוצה רשומות כעוסק מורשה משותף.

ח. השפעת אימוץ תקני ה-IFRS בישראל על חבות המס

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים, החל מיום 1 בינואר 2008, לפי תקני ה-IFRS.

תקני IFRS שונים מכללי חשבונאות מקובלים בישראל, ובהתאם לכך, עריכת דוחות כספיים לפי תקני IFRS עשויה לשקף מצב כספי, תוצאות פעולות ותזרימי מזומנים שהינם שונים מהותית מאלה המוצגים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. בהתאם להוראות חוק שפורסמו בשנים 2010, 2012 ו-2014 (להלן - הוראות השעה), בקביעת ההכנסה החייבת לצורכי מס לגבי שנות המס 2007 עד 2013, לא יחול תקן חשבונאות מספר 29 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, אף אם הוחל בדוחות הכספיים לגבי שנות המס האמורות. משמעות הוראות השעה היא שתקני ה-IFRS לא יחולו הלכה למעשה בעת חישוב הרווח המדווח לצורכי מס בגין שנות המס האמורות.

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

במהלך שנת 2014, פורסם תזכיר חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (להלן - תזכיר החוק) הנובע מיישום תקני ה-IFRS בדוחות הכספיים. תזכיר החוק מאמץ ככלל את תקני ה-IFRS. יחד עם זאת, בהתאם לתזכיר החוק הוצעו מספר תיקונים לפקודת מס הכנסה, אשר יהא בהם להבהיר ולקבוע את אופן חישוב ההכנסה החייבת לצורכי מס במקרים שקיימת אי בהירות ותקני ה-IFRS אינם עולים בקנה אחד עם עקרונות שיטת המס בישראל. הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק טרם הושלמו וספק אם יסתיימו בעתיד הקרוב.

עקב אי השלמת הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק, מעריכה הנהלת החברה כי הוראות השעה שנקבעו לשנים 2007 עד 2013 תוארכנה בסופו של דבר גם לשנים 2014-2019. בשל כך, צופה הנהלת החברה בשלב זה כי החקיקה החדשה לא תחול על שנות המס שקודמות לשנת המס 2020.

בהתחשב בהוראות השעה החלות על שנות המס 2007 עד 2013 ובהערכת החברה לגבי ההיתכנות להארכתן גם לשנים 2014 עד 2019, כאמור לעיל, חישה החברה את הכנסתה החייבת לצורכי מס לשנות המס 2007 עד 2019 בהתבסס על התקנה החשבונאית הישראלית שהייתה קיימת ערב אימוץ תקני ה-IFRS בישראל, בכפוף להתאמות מסוימות.

ביאור 21 - התחייבויות מובטחות בשעבודים, ערבויות ואמות מידה פיננסיות:

א. לתאריכי הדוחות על המצב הכספי יתרות ההתחייבויות וערבויות המובטחות בשיעבודים של החברה וחברות בנות מסוימות הן כדלקמן:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
233,510	130,125	משיכות יתר, הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וניירות ערך מסחריים
408,889	393,812	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) מתאגידים בנקאיים
137,999	120,914	אגרות חוב
98,006	92,409	התקשרויות למתן שירותי אירוח עתידיים (ראה ביאור 17ב')
7,290	4,095	ערבויות*

* החברה וחברות מאוחדות נתנו ערבויות באמצעות תאגיד בנקאי - במהלך העסקים הרגיל - לטובת גופים שונים וכן לרוכשי דירות בהתאם לחוק המכר.

להבטחת ההלוואות לזמן ארוך והאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים רשמו החברה וחברות בנות שעבוד קבוע על הון המניות שנפרע ושטרם נפרע, שעבוד קבוע ומשכון ראשון על כלי הרכב, כלי השיט והמוניטין ועל כספים ותקבולים מחברות האשראי ושעבוד שוטף על כל הנכסים, הזכויות והרכוש האחר, שטרות, ניירות ערך ובטחונות אחרים הנמצאים בתאגיד הבנקאי, וכן על זכויות הביטוח של הרכוש. חברות בנות רשמו שעבודים על זכויות החכירה במקרקעין של מלונות שבבעלותן, ציוד המלון ותכולתו, זכויות הביטוח של המלון ושל תכולתו ועל זכויות ו/או הכנסות המגיעות ו/או עשויות להגיע על פי הסכם ו/או הסכמים לניהול המלון ו/או מתקני הספורט שלו.

במסגרת הסדרים עם תאגידים בנקאיים כמצוין בביאור 15א', רשמו החברה וחברות בנות משכנתאות בדרגה ראשונה, או שעבודים בדרגה ראשונה או שעבודים קבועים בדרגה ראשונה או שעבודים קבועים בדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום על זכויותיהן במקרקעין של מלונות שבבעלותן לטובת התאגידים הבנקאיים. סכום העלות המופחתת בגין הנכסים המשועבדים נכון ליום 31/12/2021 עומד על כ- 1,071,217 אלפי ש"ח (נכון ל- 31/12/2020 עומד על כ- 1,089,692 אלפי ש"ח).

כמו כן החברה וחברה בת רשמו שעבודים שוטפים כלליים על העלות המופחתת של רכוש החברה והחברות הבנות, לטובת התאגידים הבנקאיים.

ביאור 21 - התחייבויות מובטחות בשעבודים, ערבויות ואמות מידה פיננסיות (המשך):

ב. החברה קיבלה מענקי השקעה ממדינת ישראל בגין הקמת מלון בראשית בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (ראה ביאור 20'ב' 1). אם לא תעמוד החברה בתנאים הקשורים בקבלת המענקים, יהיה עליה להחזיר את סכומי המענקים, כולם או מקצתם, בצירוף ריבית מיום קבלתם. להבטחת קיום התנאים הקשורים בקבלת המענק רשמה החברה שעבוד שוטף על מלון בראשית ואוריינט, לטובת מדינת ישראל. בנוסף, קיבלה החברה כתב אישור למענקי השקעה בגין מלון אוריינט.

ג. הסכמי ההלוואות שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך וזמן קצר אשר יתרתם ליום 31 בדצמבר 2021 הינה 466,819 אלפי ש"ח, מטילים הגבלות שונות, לרבות דרישה לעמידה באמות מידה פיננסיות (covenants) כדלהלן:

- (1) שיעור ההון העצמי המוחשי (סך כל הון העצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים) מסך כל דוח המצב הכספי לא יפחת בכל עת שהיא מ-20%.
- (2) יחס בין סך כל החוב הפיננסי הבנקאי נטו של החברה לבין ה-EBITDA (כהגדרתו בהסכם ממוצע הרווח התפעולי בתוספת פחת והפחתות בשמונת הרבעונים הרצופים הקודמים למועד הבדיקה הרלוונטי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לכל אחד מהרבעונים הנ"ל) של החברה לא יעלה על 10.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, עמדה החברה בתנאים האמורים. במסגרת הסכמי אשראי מבנק החברה ערבה לחובות השותף בפרויקטים בהקמה (דיזינגוף, פינסקר ומונטיפיורי) בסך של 111 מיליוני ש"ח. (ראה ביאור 12)

ד. אגרות החוב מובטחות בשעבוד על מלוא זכויותיה של החברה במלון אגמים, לרבות זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים ממלון אגמים וכן על מלוא זכויותיה במיטלטלין בקשר עם מלון אגמים וזכויותיה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש ותגמולי ביטוח אבדן הכנסות בגין מלון אגמים.

כמו כן, התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות כדלקמן, כל זמן שאגרות החוב שלה טרם נפרעו במלואן:

- (1) היחס בין ההון העצמי של החברה לבין המאזן של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
- (2) החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA של החברה, לא יעלה על 11 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
- (3) החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 600 מיליוני ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

כמו כן, במסגרת שטר הנאמנות קיימות מגבלות על חלוקת דיבידנד והחברה התחייבה שלא לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות), לרבות לחדול מלחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, באיזה מהמקרים הבאים, לרבות מצב בו, ככל שתתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מהחלוקה כאמור:

- (1) יחס ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן שלה פחת מ-30%.
- (2) יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA עלה על 9.
- (3) ההון העצמי של החברה פחת מ-750 מיליוני ש"ח.
- (4) מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כאמור בשטר הנאמנות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, עמדה החברה בתנאים האמורים.

ביאור 22 - הכנסות ועלות הכנסות:

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
941,124	483,421	1,090,607
390,659	191,300	369,865
126,297	69,245	120,246
1,458,080	743,966	1,580,718

א. הכנסות משירותי אירוח ואחרות - נטו:

חדרים
מזון ומשקאות
שירותים אחרים

527,496	289,764	524,670
125,614	63,848	128,131
109,278	53,427	99,678
762,388	407,039	752,479

ב. הוצאות ישירות:

שכר עבודה (1)
מזון ומשקאות
אחרות

7,334	4,256	7,695
-------	-------	-------

(1) לאחר ניכוי הטבה מכוח חוק אזור סחר חופשי
באילת, ראה גם ביאור 20 ב' 3 א')

ג. הוצאות תפעוליות אחרות:

חשמל, מים ומאור
אחזקת רכוש
מסים עירוניים וביטוח

64,350	43,648	60,829
42,321	30,049	46,830
43,378	34,743	35,447
150,049	108,440	143,106

ד. פחת ותשלומים לבעלים של בתי מלון:

פחת והפחתות
תשלומים לבעלים של בתי מלון המופעלים על ידי
החברה

118,289	125,938	131,042
19,953	*(3,582)	12,836
138,242	122,356	143,878

* בגין ויתור (שסוכם סופית בשנת 2020) עבור מלון שהחברה שוכרת לאור משבר הקורונה.

ביאור 23 - הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות והכנסות אחרות:

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
27,810	20,347	32,228
14,635	7,095	5,161
42,445	27,442	37,389
387	299	473

א. מכירה ושיווק:

שכר עבודה (1)
פרסום

(1) לאחר ניכוי הטבה מכוח חוק אזור סחר חופשי
באילת, ראה גם ביאור 20 ב' 3 א')

ב. הוצאות הנהלה וכלליות:

שכר עבודה (1)
הוצאות משרד וצורכי משרד
עמלות כרטיסי אשראי
אחרות (2)

97,314	59,991	104,752
12,239	10,202	12,772
9,119	6,109	11,465
29,418	19,868	21,048
148,090	96,170	150,037

(1) לאחר ניכוי הטבה מכוח חוק אזור סחר חופשי
באילת, ראה גם ביאור 20 ב' 3 א')

(2) כולל חובות אבודים והפרשה לירידת ערך

ג. הכנסות אחרות:

מענקים בגין משבר הקורונה
הכנסות ממכירות רכוש קבוע
חלק בהפסד השקעה שמטופלת בשיטת השווי המאזני
אחרים

1,353	881	1,536
24	393	180
64	13,405	1,121
	192	-
	(322)	(225)
	13	42
64	13,288	938

ביאור 24 - הוצאות מימון - נטו:

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
16,714	16,771	15,400
1,133	(1,765)	6,160
637	2,387	2,028
4,509	4,057	3,537
207	15	
(1,666)	(3,305)	(4,582)
18,654	15,921	21,945
1,989	632	3,537
(673)	(2,090)	(1,952)
41,504	32,623	46,073

בגין הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך:
ריבית
הפרשי הצמדה
בגין אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים -
ריבית
בגין אגרות חוב
שינויים בשוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים
בגין הלוואות לאחרים - ריבית
בגין התחייבויות חכירה
אחרות - נטו
בניכוי - הוצאות מימון שהונו

ביאור 25 - רווח למניה

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח המיוחס לבעלים של החברה האם בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות, למעט מניות רגילות שנרכשו על ידי חברה בת ומוחזקות כמניות באוצר.

השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
141,553	(25,010)	250,641

רווח (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה
ששימש בחישוב הרווח למניה - בסיסי ומדולל

באלפי מניות		
52,007	52,007	54,576
52,007	52,007	54,862
ש"ח		
2.72	(0.48)	4.59
2.72	(0.48)	4.57

ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו בחישוב
הרווח הבסיסי והמדולל למניה (באלפי מניות)
ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו בחישוב
הרווח המדולל למניה (באלפי מניות)

רווח (הפסד) למניה בסיסי

רווח (הפסד) למניה מדולל

ביאור 26 - עסקות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

"בעל עניין" - כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

"צד קשור" - כהגדרת מונח זה בתקן חשבונאות בינלאומי 24 - "גילויים בהקשר לצד קשור" (להלן IAS 24R).

אנשי המפתח הניהוליים של החברה (Key Management Personnel - הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" האמורה ב IAS 24 R) כוללים את: חברי הדיקטוריון וחברי ההנהלה הבכירה.
החברה מוחזקת על-ידי חברת LFH Hotel Holdings B.V. (המאוגדת בהולנד), אשר בבעלותה 80% ממניות החברה.
6% מהמניות מוחזקות על-ידי חברה בת של החברה ויתרת 14% מהמניות מוחזקות על ידי הציבור. בעלת השליטה בחברה הינה חברת LFH International (רשומה בא"י קיימן).

ביאור 26 - עסקות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים - הכנסות (הוצאות):

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
19,069	8,748	24,208	הכנסות, נטו, ביאור 18ב'
2,403	1,699	5,220	הכנסות מדמי ייעוץ, ביאור 26 ז'
(5,121)	(4,191)	(7,113)	הוצאות מימון, ביאור 18ב'
			הטבות לצדדים קשורים - שכר ומשכורת לצדדים קשורים
(13,687)	(10,858)	(21,491)	המועסקים בחברה ובחברה מאוחדת, ראה ג'ו' להלן *
7	9	9	מספר האנשים שאליהם מתייחסות ההטבות
(994)	(780)	(587)	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה והוצאות נלוות
7	7	7	מספר הדירקטורים שאליהם מתייחסות ההטבות

* במהלך 2021 כולל שווי הטבה בגין אופציות שהוענקו לצדדים קשורים המועסקים בחברה בסך של 2,966 אלפי ש"ח. (2020 - 549 אלפי ש"ח) באשר לקביעת השווי האמור וההנחות ששימשו בחישובו - ראו ביאור 19 ד'.

ב. יתרות עם בעלי עניין:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
		(1) יתרות חובה שוטפות - מוצגות במאזנים במסגרת הרכוש השוטף - יתרה ליום הדוח על המצב הכספי (בעיקר הלואה לחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי מאזני, ראה ביאור 8 ב')
45,280	37,579	
		(2) הלואה לחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי מאזני, - מוצגת במאזנים במסגרת הלואות ויתרות חובה לזמן ארוך
14,157	9,931	
		(3) הלואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך לפירעון (לפני ניכוי חלויות שוטפות) - לתנאי ההלוואות ראה ביאור 18ב'
98,006	92,409	
		(4) התחייבויות שוטפות (למעט חלויות שוטפות של הלואות לזמן ארוך) - יתרה ליום הדוח על המצב הכספי -
1,476	7,680	
		(5) התחייבויות לזמן ארוך
6,944	7,092	

ג. על פי הסכם ההעסקה עם מנכ"ל החברה, זכאי המנכ"ל לבונוס במזומן בשיעור של 0.85% מהרווח התפעולי של החברה בתוספת פחת מימון ומס לאותה שנה. (כפוף לתקרה בגובה של עד 220% מעלות העסקה השנתית של המנכ"ל). כמו כן, בסיום תקופת העסקתו המנכ"ל יהיה זכאי לסכום השווה ל-0.1706% מתוך הרווח התפעולי של החברה בתוספת פחת, המצטבר עבור התקופה המתחילה ביום 1 בספטמבר 2010 ומסתיים ביום 31 באוגוסט 2022, וזאת בתנאי שהמנכ"ל יכהן בתפקידו עד למועד כאמור.

ביאור 26 - עסקות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ד. על פי הסכם העסקה עם סמנכ"ל הכספים של החברה, אשר בתוקף מ-1 בינואר 2007, זכאי מנהל הכספים למענק שנתי על בסיס שיעורים הנעים בין 0.46% ל- 0.23% מהרווח התפעולי של הקבוצה לפני פחת, מימון ומס שמעל 32.6 מיליון ש"ח (צמוד למדד מיום 1.12.05). כמו כן, זכאי סמנכ"ל הכספים לפיצויים מוגדלים בגובה שתי משכורות בגין כל שנת עבודה, החל מ-1.1.06 ועד למועד הפרישה.

ה. חברי ההנהלה הבכירים האחרים זכאים לבונוס שנתי המבוסס על תוצאות החברה.

ו. באוקטובר 2020 אישרה האסיפה הכללית את הארכת התקשרות החברה עם LFH בהסכם לקבל שירותי ניהול הכוללים שירותי יו"ר דירקטוריון בהיקף משרה של 20% ושירותים של שלושה דירקטורים. נכון למועד הדוח מכהנים ה"ה בנגמין לואיס, ג'וליאן לואיס, מייקל רוזהיל ודיויד קירק, בהתאמה, כיו"ר הדירקטוריון והדירקטורים מטעם LFH. בתמורה למתן השירותים תהיה זכאית LFH לסך של 100 אלף דולר בשנה (כולל מע"מ) וכן סך השווה לגמול השנתי וגמול ההשתתפות של שני הדירקטורים. כמו כן, תהיה זכאית LFH לקבל החזר הוצאות בגין שלושת הדירקטורים כמקובל בחברה. הסכם השירותים ייכנס לתוקף באופן רטרואקטיבי מיום 1.1.2020 לתקופה של 3 שנים.

ז. ביום 7 בינואר 2019 אישרה האסיפה הכללית את התקשרות החברה עם חברה בבעלות בעלות השליטה לליווי וייעוץ למלון Eau Palm Beach Resort & Spa. (להלן: "המלון"), המלון הממוקם בפאלם ביץ', פלורידה, ונמצא בבעלות (בעקיפין) של LFH, החברה, באמצעות עובדים ונושאי משרה בה, תעמיד למלון שירותי ייעוץ וליווי, אשר יכללו, בין היתר, ייעוץ בתחומי משאבי אנוש, סחר ורכש. כמו כן, תסייע החברה בשיווק של המלון בארצות הברית באמצעות מנהל שיווק מטעם ישרוטל אשר בעלת השליטה תישא ב- 50% מעלות שכרו. כמו כן תשלם LFH לחברה, כדלקמן:

(1) תשלום שנתי קבוע בסך של 500 אלף דולר לשנה

(2) מענק שנתי שיקבע בהתאם לשיפור ברווח התפעולי של המלון כמתואר להלן:

שיעור המענק מתוך הגידול ברווח התפעולי	גידול ברווח התפעולי של החברה (במיליוני דולר)
0	0 - 1
20%	1 - 3
25%	3 - 5
30%	5 ומעלה

(3) בכל מקרה לא יעלה סכום המענק השנתי על 2 מיליון דולר.

(4) החברה תהיה זכאית לקבל החזר בגין הוצאות שתוציא במסגרת מתן השירותים, לרבות הוצאות נסיעה.

ההסכם ייכנס לתוקף החל מיום 1.1.2019 לתקופה של 4 שנים. לאחר יום 31.12.2019, כל אחד מן הצדדים להסכם יהיה רשאי לבטל את ההסכם בהודעה מוקדמת בת 9 חודשים.

ח. באשר להתקשרויות נוספות עם בעלי עניין, ראה ביאור 18 ב' ו- יג'.

ביאור 27 - אירועים לאחר תאריך המאזן

במרץ 2022 התקבלה בחברה בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית אשר הוגשה כנגד שותפות באחזקת חברה בת (להלן – הנתבעת) בבית המשפט המחוזי בתל אביב. עניינה של התביעה טענות לליקוי נגישות בחדרי מלון פאבליקה שהוצגו כנגישים ועוד. בהתאם להערכת המבקשת סכום התביעה הייצוגית כנגד הנתבעת מוערך בסך של כ- 138 מיליון ש"ח. בשלב זה, לא ניתן להעריך באופן מדויק את סיכויי התביעה.

ישרוטל בע"מ

**מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל-1970**

ישרוטל בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

דף

2

דוח רואה החשבון המבקר

נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח):

3-4	נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
5	הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם
6-7	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
8-17	ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים



לכבוד
בעלי המניות של
ישרוטל בע"מ

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

ביקרו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של ישרוטל בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהן הסתיימה 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.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו 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 מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
31 במרס 2022

ישרוטל בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

31 בדצמבר		ביאור	
2020	2021		
ח	א ל פ י ש "		
נכסים			
נכסים שוטפים:			
2,724	367,806	2	מזומנים ושווי מזומנים
			חייבים ויתרות חובה:
31,911	79,314	5א'	לקוחות
			הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן
*54,518	91,863		ארוך
*12,595	19,334	5ג'	חייבים אחרים
11,395	12,401		מלאי
17,986	5,712	6	מלאי דירות למכירה
<u>131,129</u>	<u>576,430</u>		
נכסים שאינם שוטפים:			
41,358	37,842		יתרות חובה לזמן ארוך
26,207	25,982	7	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
529,660	353,734	11ד'	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
1,103,617	1,036,555		רכוש קבוע
211,296	245,938		נכס בגין זכויות שימוש
			סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך
			הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות הכספיים
			המאוחדים מידע כספי בגין חברות מוחזקות
<u>350,825</u>	<u>511,634</u>		
<u>2,262,963</u>	<u>2,211,685</u>		
<u>2,394,092</u>	<u>2,788,115</u>		
סך נכסים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם			

* סיווג מחדש

(_____ בן לואיס,
 (_____ יו"ר הדירקטוריון
 (_____ ליאור רביב,
 (_____ חבר הדירקטוריון ומנהל כללי
 (_____ משה מגיד,
 (_____ סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הנתונים הכספיים על-ידי דירקטוריון החברה: 31 במרס 2022.

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

31 בדצמבר		ביאור	
2020	2021		
א ל פ י ש " ח	א ל פ י ש " ח		
התחייבויות והון עצמי			
התחייבויות שוטפות:			
222,237	237,296	8	אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
5,196	6,849		חלות שוטפת של חכירה זכאים ויתרות זכות :
30,166	56,126		ספקים ונותני שירותים בעלי עניין
8,000	8,000	8	היטל עובדים זרים
7,933			אחרים
63,617	107,561	9	מיסי הכנסה לשלם
	2,392		
337,149	418,224		
התחייבויות שאינן שוטפות:			
הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות :			
302,398	296,565	8	מתאגידים בנקאיים
90,006	84,409	8	מבעלי עניין
120,697		8	מאגרות חוב
39,412	44,653		התחייבות בגין חכירה
33,530	32,492		התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
125,605	185,962		מיסי הכנסה נדחים
711,648	644,081		
1,048,797	1,062,305		סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם
1,345,295	1,725,810		סך הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם
2,394,092	2,788,115		סך ההתחייבויות והון עצמי

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

ישרוטל בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2019	2020	2021
א ל פ י ש " ח		
842,678	439,678	933,052
6,487		26,951
849,165	439,678	960,003
605,317	372,434	588,662
6,073		14,895
611,390	372,434	603,557
237,775	67,244	356,446
17,261	10,286	13,269
106,312	61,424	128,335
17	4,809	(187)
114,219	343	214,655
24,122	16,821	29,411
90,097	(16,478)	185,244
32,754	(10,544)	67,645
57,343	(5,934)	117,599
82,934	(17,698)	134,316
140,277	(23,632)	251,915
(1,732)	2,760	2,360
138,545	(20,872)	254,275

הכנסות:

הכנסות משירותי אירוח ואחרות, נטו
הכנסות ממכירת דירות

עלות ההכנסות:

עלות ההכנסות
עלויות דירות שנמכרו

רווח גולמי

הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
(הוצאות) הכנסות אחרות, נטו

רווח מפעולות

הוצאות מימון, נטו
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
מיסים על הכנסה (הטבת המס)

רווח (הפסד) לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך
ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות
הכספיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות
מוחזקות

רווח (הפסד) נקי ורווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים
של החברה האם

רווח (הפסד) כולל אחר -

סעיף אשר לא יסווג מחדש לרווח או הפסד -
מדידה מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי
עובד-מעביד - נטו ממס

סך הכל רווח כולל לתקופה, המיוחס לבעלים של החברה
האם

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

ישראל בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2019	2020	2021
א ל פ י ש " ח		

172,818	75,213	294,147
---------	--------	---------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת -

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (ראה נספח א)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(68,833)	(32,260)	(26,429)
	7,188	
330	458	59
(11,443)	(48,557)	(16,803)
	(9,764)	
(3,251)	(13,355)	(40,691)
1,113	1,008	4,218
		21,156
		(765)
		7,578
33,283	(109,130)	169,151
(48,801)	(204,412)	117,474

רכישת רכוש קבוע
מענק השקעה בגין רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע
מתן הלוואה לחברה מוחזקת
השקעה בחברה מוחזקת
מתן הלוואה לזמן ארוך
גביית חובות לזמן ארוך
גביית חובות מחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי
המאזני
פירעון הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי
המאזני
קבלת הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי
המאזני

תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

(16,365)	(15,663)	(14,324)
(403)	(798)	(1,368)
(512)	(16)	
(17,302)	(17,302)	(17,302)
*19,181	*78,811	(79,792)
*21,600	*134,000	50,000
(75,456)	*66,949	(74,248)
(3,738)	(2,139)	(4,017)
(35,000)		96,030
(107,995)	109,944	(45,021)
16,022	(19,255)	366,600
4,343	20,365	1,110
20,365	1,110	367,710

ריבית ששולמה בגין הלוואות ואגרות חוב
ריבית ששולמה בגין הלוואות חכירה
מזומנים נטו מעסקאות במכשירים פיננסיים נגזרים
פירעון אגרות חוב
הלוואות לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון התחייבות בגין חכירה
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
תמורה בניכוי הוצאות הנפקה מהנפקת מניות וכתבי אופציה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי

יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי לתחילת השנה

יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי לגמר השנה

*סיווג מחדש.

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

ישרוטל בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (המשך)

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

נספח לדוח תזרים מזומנים

(א) תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת המיוחסים לחברה עצמה

האם:	2019	2020	2021
רווח (הפסד) המיוחס לחברה עצמה כחברה אם לפני מיסים על הכנסה התאמות בגין:	90,097	(16,478)	185,244
ריבית ששולמה בגין הלוואות ואגרות חוב	16,365	15,663	14,324
ריבית ששולמה בגין חכירה	403	798	1,368
חלק בהפסדי השקעה שמטופלת בשיטת השווי המאזני פחת והפחתות		322	225
התחייבות בשל סיום יחסי עובד- מעביד – נטו	65,294	67,033	67,559
רווח הון ממכירת רכוש קבוע – נטו	1,788	6,400	2,026
ריבית בגין קרן הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות מוחזקות הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים	(17)	(22)	4
ריבית, הפרשי הצמדה והפרשי שער בגין קרן הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך – נטו	155	(823)	4,514
שינוי נטו ביתרת הלוואה מבעל עניין תשלום מבוסס מניות לעובדים	207	15	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:	1,757	(856)	4,576
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	(4,305)	3,745	(5,597)
גידול בזכאים ויתרות זכות	1,211	1,051	5,977
קיטון (גידול) במלאי	172,955	76,848	280,220
קיטון (גידול) במלאי דירות למכירה	6,039	44,199	(55,850)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	(11,128)	(45,401)	58,509
מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:	(255)	590	(1,006)
אשראי ספקים שהתקבל (ניתן) בקשר לרכישת רכוש קבוע	5,207	(1,023)	12,274
מענק השקעה בגין רכוש קבוע	(137)	(1,635)	13,927
	172,818	75,213	294,147

(ב) מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

אשראי ספקים שהתקבל (ניתן) בקשר לרכישת רכוש קבוע	(8,594)	186	(2,138)
מענק השקעה בגין רכוש קבוע		7,188	

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

ישרוטל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

א. הגדרות:

"החברה" - ישרוטל בע"מ.

"המידע הכספי הנפרד" - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021 (להלן - הדוחות המאוחדים).

"חברה מאוחדת" - חברה בת או חברה מאוחדת המחזיקה חלק יחסי בנכסים.

"עסקות בינחברתיות" - עסקות של החברה עם חברות בנות או עם חברות מאוחדות המחזיקות חלק יחסי בנכסים.

"יתרות בינחברתיות", "הכנסות והוצאות בינחברתיות", "תזרימי מזומנים בינחברתיים" - יתרות, הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקות בינחברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. השפעת נגיף הקורונה

בעקבות התפרצות נגיף הקורונה בשלהי שנת 2019 והתפשטותו בעולם בראשית שנת 2020 חלה ירידה משמעותית בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם וגם בישראל. במסגרת ההתמודדות עם הנגיף ובניסיון לבלימת התפשטותו ננקטו החל מחודש מרץ 2020 צעדים רגולטוריים דראסטיים המגבילים באופן משמעותי ניידות והתקהלות של אנשים. למן התפרצות הנגיף הוטלו בישראל שלושה סגרים לתקופות של כחודשיים-שלושה כל אחד, במהלכם הופסקה כמעט כליל פעילות החברה, הראשון שבהם מחודש מרץ ועד מאי 2020, השני במהלך ספטמבר-אוקטובר 2020 והשלישי מחודש דצמבר 2020 ועד סוף פברואר 2021. בתקופות שבין הסגרים/לאחריהם, הושבו לפעילות באופן מדורג חלק ממלונות החברה בהתאם להוראות הרגולטוריות הרלוונטיות (החל מספטמבר 2020 הופעלו חלק מבתי המלון בכפוף להוראות: "תו סגול" "איים ירוקים" "חלופת לינה בלבד", "תו ירוק למחוסנים").

נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים כל מלונות החברה פתוחים וזמינים לקבלת אורחים.

ג. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970 (להלן - תקנה 9') לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ב-24 בינואר 2010 המתאימה לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת סגל הרשות).

ישראל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (המשך):

המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 - "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן.

במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים בנוסף, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 9' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

(1) נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לאחר נטרול ביטול יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. סכומי הנכסים וההתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי למעט סכומי הנכסים וההתחייבויות בגין חברות מוחזקות ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההתחייבויות, בניכוי סך הנכסים, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

ההצגה כאמור מביאה לכך שההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה האם, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה להון העצמי של החברה כפי שנגזר מהמידע הכספי הנפרד.

(2) הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר נטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, ובפירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי ההכנסות וההוצאות האמורים משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ישרוטל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (המשך):

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות.

ההצגה כאמור מביאה לכך שסך כל הרווח לשנה מיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה לסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, כפי שנגזרים מהמידע הכספי הנפרד.

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגות בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים.

נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. סכומים אלו משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ד. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים

באשר לתקני IFRS חדשים שיושמו לראשונה בשנת 2021 וכן תקנים חדשים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם, ראה ביאור 2 כו' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 2 - מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

מזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם כוללים מזומנים בבנק ובקופה בלבד.

מזומנים ומשיכות יתר בבנקים, לצורך הצגה בדוח על תזרימי המזומנים, כוללים את המרכיבים הבאים:

31 בדצמבר		מזומנים ושווי מזומנים משיכות יתר בבנקים מזומנים
2020	2021	
ש"ח	א"פ"י	
2,724	367,806	
(1,614)	(96)	
1,110	367,710	

ישרוטל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 3 - סיכון נזילות

ניהול זהיר של סיכונים נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים, מסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. לאור אופייה הדינמי של פעילותה העסקית, החברה שומרת על גמישות מימונית באמצעות הקפדה על קיום מסגרות אשראי זמינות.

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף תחזיות בנושא עודפי הנזילות המורכבים ממסגרות אשראי לא מנוצלות (ראה ביאור 15' במסגרת הדוחות המאוחדים) וממזומנים ושווי מזומנים (ראה ביאור 2). הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים, ומתבצעת בדרך כלל ברמת החברה.

הטבלה שלהלן מציגה את התחייבויותיה הפיננסיות של החברה, ואת המכשירים הפיננסיים הנגזרים, כשהם מסווגים לקבוצות פירעון רלוונטיות, על-פי התקופה הנותנת למועד פירעון החוץ נכון לתאריך 31 בדצמבר 2020. הסכומים המוצגים בטבלה הנם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהוונים הכוללים תשלומי ריבית:

פחות משנה	בין 1-2 שנים	בין 2-5 שנים	יותר מ-5 שנים
אל פ"ח	ש"ח	ש"ח	שנים
125,721	90,046	86,292	144,641
124,081			
6,878	6,878	19,486	18,995
163,687			
420,367	96,924	105,778	163,636

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021:

אשראי והלוואות
אגרות חוב
התחייבות בגין חכירה
ספקים ויתרות זכות אחרות

פחות משנה	בין 1-2 שנים	בין 2-5 שנים	יותר מ-5 שנים
אל פ"ח	ש"ח	ש"ח	שנים
215,380	92,469	105,262	140,109
20,693	124,081		
5,196	4,415	8,725	29,777
101,716			
342,985	220,965	113,987	169,886

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020:

אשראי והלוואות
אגרות חוב
התחייבות בגין חכירה
ספקים ויתרות זכות אחרות

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים נגזרים

למידע בדבר מכשירים פיננסיים נגזרים, ראה ביאור 7 במסגרת הדוחות המאוחדים.

ישרוטל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה:

א. לקוחות:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,049	51,739
18,318	25,023
663	3,746
(1,119)	(1,194)
31,911	79,314

יתרת הלקוחות מורכבת דלקמן:

חובות פתוחים
חברות כרטיסי אשראי
המחאות לגבייה
בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי

החשיפה המירבית לסיכוני אשראי לתאריך הדוח על המצב הכספי, בגין יתרות הלקוחות, הינה ערכם בספרים. החברה מחזיקה בבטוחות בגין מרבית יתרות החובות הפתוחים.

ב. הלוואות לזמן קצר וחלות שוטפת של הלוואות:

כולל סך של 91,033 אלפי ש"ח הלוואה מסוג oncall (אשראי בר פירעון לפי דרישה) מתוכן סך של 37,579 אלפי ש"ח לחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני בשיעור ריבית פריים מינוס 0.3% (בשנת 2020 – 34,326 אלפי ש"ח). וסך של 53,454 ש"ח לעסקאות משותפות של חברה בת בשיעור ריבית עד פריים פלוס 0.25%.

ג. אחרים:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
505	753
510	
3,495	2,722
265	4,732
478	1,933
5,374	5,637
1,968	3,557
12,595	19,334

עובדים
מוסדות
הוצאות מראש
צדדים קשורים
מקדמות לספקים
הכנסות לקבל (1)
שונים

(1) הסכום נכון ליום 31 בדצמבר 2020 כולל בעיקר סכום לקבל בגין מענק ממשדד התיירות בעקבות משבר הקורונה ב- 31 בדצמבר 2021 כולל בעיקר סכום לקבל בגין זיכוי ממשדד הכלכלה בגין ארנונה.

היתרות הכלולות במסגרת "חייבים אחרים" בגין פריטים כספיים אינן כוללות הפרשה לירידת ערך ואינן כוללות סכומים שעבר מועד פרעונם.

ערכם בספרים של החייבים ויתרות החובה אחרים מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

החשיפה המרבית לסיכוני אשראי לתאריך הדו"ח על המצב הכספי, בגין יתרות החייבים ויתרות החובה, הינה הערך בספרים של קבוצת החייבים ויתרות החובה כאמור לעיל בניכוי היתרות הלא כספיות, דהיינו סך של 14,679 אלפי ש"ח.

ישרוטל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 6 - מלאי דירות למכירה

לפרטים בדבר מלאי דירות למכירה, ראה ביאור 9' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 7 - השקעות בעסקה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני

לפרטים בדבר השקעה בעסקה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני, ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 8 - אשראי, הלוואות, אגרות חוב:

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
אלפי ש"ח	
96	1,614
50,237	129,538
66,049	73,783
120,914	17,302
237,296	222,237
8,000	8,000
245,296	230,237
296,565	302,398
84,409	120,697
380,974	90,006
	513,101

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים
 הלוואות לזמן קצר (2) (4)
 חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 סך התחייבויות שוטפות מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות מבעלי עניין (3)
 סך התחייבויות שוטפות
 התחייבויות לזמן ארוך:
 הלוואות מתאגידים בנקאיים (1) (2)
 אגרות חוב (5)
 התחייבויות אחרות - מבעלי עניין (3)

- (1) לגבי הלוואות צמודות למדד, שעורי הריבית הינם בטווח של 1-5.1% (בעיקר 3.94%).
- (2) לגבי הלוואות שקליות, שעורי הריבית הינם בטווח של 0.6-5.45% (בעיקר 2.13%).
- (3) מייצג התחייבויות למתן שירותי אירוח עתידיים (ראה ביאור 18' לדוחות הכספיים המאוחדים).
- (4) הלוואות לזמן קצר כוללות ניירות ערך מסחריים בהיקף כולל של 50 מיליוני ש"ח אשר מועד פרעון הסופי החל ב- 24 ביוני 2025 (וכולל "תחנות יציאה" לפירעון כל 90 יום). ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים מינוס 1%.
- (5) לפרטים בקשר לאגרות חוב שהנפיקה החברה ראה באור 15 בדוח הכספי המאוחד.

ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלת של כ- 52 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2020 - 212 מיליון ש"ח).

ג. ערכן בספרים של ההתחייבויות השוטפות שווה לשווים ההוגן, כיוון שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

ישרוטל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביאור 8 - אשראי, הלוואות, אגרות חוב (המשך):

ד. שווי הוגן תיאורטי כדלקמן:

31 בדצמבר			
2020		2021	
אלפי ש"ח			
		ערך בספרים	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	שווי הוגן
353,299	352,181	330,630	306,733
142,886	137,999	123,051	120,914
132,671	98,006	131,492	92,490

הלוואות מבנקים בריבית קבועה (1)

אג"ח כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם

הלוואות מבעלי עניין בריבית קבועה

הלוואות מבנקים בריבית קבועה (1)

אג"ח כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם

הלוואות מבעלי עניין בריבית קבועה

(1) ההלוואות מבנקים מגובות בהסכמים אשר יציאה מהם כרוכה בתשלום קנסות.

השווי ההוגן נקבע בהתאם לריבית השוק שמתאימה לדירוג האשראי של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמשך חיים הממוצע המתייחס.

ה. באשר לשעבודים להבטחת ההלוואות - ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
20,796	44,494	שכר עובדים והוצאות נלוות, לרבות ביטוח לאומי ומסים נוספים
9,828	16,287	הפרשה לחופשה והבראה
12,102	16,249	הוצאות לשלם
9,195	12,198	התחייבות-תוכנית נאמנות לקוחות
7,657	9,310	מקדמות מלקוחות
4,039	9,023	שונים
63,617	107,561	

ביאור 10 - מסים על ההכנסה:

א. מסוי החברה בישראל, שיעורי המס, חוקי עידוד החלים על החברה ושומות מס שלה

באשר לפירוטים בדבר אופן מדידת תוצאות החברה בישראל לצורכי מס ובדבר שיעורי המס החלים על הכנסותיה וחוקי עידוד החלים עליה, וכן בדבר שומות מס של החברה, ראה ביאור 20 לדוחות המאוחדים.

ב. הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

באשר לפירוטים בדבר הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות, ראה ביאור 20 ג' במסגרת הדוחות המאוחדים.

ד. מסי הכנסה נדחים הכלולים בדוחות המאוחדים:

(1) ניתוח נכסי והתחייבויות מסים נדחים הנו כדלקמן:

31 בדצמבר			
2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
		נכסי מסים נדחים:	
		נכסי מסים נדחים שהשבתם צפויה לאחר יותר מ- 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי	
55,485	(1,881)	נכסי מסים נדחים שהשבתם צפויה בתוך 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי	
26,503	34,385		
81,988	32,504		
		התחייבויות מסים נדחים -	
		התחייבויות מסים נדחים שסילוקן צפוי לאחר יותר מ- 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי	
207,593	218,466	התחייבויות מסים נדחים שסילוקן צפוי לאחר יותר מ- 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי	
207,593	218,466		
(125,605)	(185,962)	התחייבויות מסים נדחים נטו	

ישרוטל בע"מ
ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות
תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 10 - מסים על ההכנסה (המשך):

(2) הרכב המסים הנדחים לתאריכי הדוחות על המצב הכספי והתנועה בהם באותן שנים הינם כדלקמן:

סך הכל	בגין הפסדים להעברה לצורך מס (ראה ד' לעיל)	הפרשות לזכויות עובדים		דמי חופשה והבראה	פיצויי פרישה	הפרשה לחובות מסופקים	רכוש קבוע בר פחת
		בגין IFRS 16	בגין הפרש עיתוי בהכרה בגין מכירת דירות				
(103,142)	67,626	-,-	(1,855)	5,747	9,464	298	(184,422)
(32,754) 575	(24,955)	34	1,742	338	1,610 575	-,-	(11,523)
(135,321)	42,671	34	(113)	6,085	11,649	298	(195,945)
10,544 (828)	24,135	407	113	(1,575)	(960) (828)	68	(11,644)
(125,605)	66,806	441	-,-	4,510	9,861	366	(207,589)
(59,652) (705)	(53,691)	(24)	-,-	2,617	2,332 (705)	31	(10,917)
(185,962)	13,115	417	-,-	7,127	11,488	397	(218,506)

יתרה ל- 31.12.2018
שינויים בשנת 2019 -
יישום לראשונה של
IFRS 16
זקיפה לרווח והפסד
זקיפה לרווח כולל אחר
יתרה ל- 31.12.2019
שינויים בשנת 2020 -
זקיפה לרווח והפסד
זקיפה לרווח כולל אחר
יתרה ל- 31.12.2020
שינויים בשנת 2021 -
זקיפה לרווח והפסד
זקיפה לרווח כולל אחר
יתרה ל- 31.12.2021

(3) המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 31 בדצמבר 2020 מחושבים לפי שיעור מס 23%.

ה. הרכב הוצאות המסים :

31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
		7,993
32,754	(10,544)	59,652
32,754	(10,544)	67,645

מיסים שוטפים
מיסים נדחים

ו. מס ערך מוסף
החברה רשומה לצרכי מס ערך מוסף כעוסק מורשה.

ז. השפעת אימוץ תקני ה- IFRS בישראל על חבות המס
למידע בדבר השפעת אימוץ תקני ה- IFRS בישראל על חבות המס, ראה ביאור 20 ח' לדוחות המאוחדים.

ישרוטל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 11 - קשרים, התקשרויות, הלוואות, השקעות ועסקאות מהותיות בין החברה לחברות המוחזקות שלה:

א. השקעות ושיעורי החזקה בחברות מוחזקות

באשר לפרטים בדבר שיעורי ההחזקה בחברות מוחזקות ראה ביאור 11 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. הסכמי הפעלה

בין החברה לחברות המוחזקות קימים הסכמים להפעלת בתי מלון. סך ההוצאות בגין הפעלת בתי מלון מסתכמות ל- 60,551 אלפי ש"ח בשנת 2021 (בשנת 2020 – 31,584 אלפי ש"ח).

ג. דמי ניהול

החברה קשורה בהסכם דמי ניהול עם חברת הבת ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ החל מיום 1 בינואר 1989. סך הוצאות דמי הניהול לשנת 2021 מסתכמות ל- 48,688 אלפי ש"ח (בשנת 2020 – 12,424 אלפי ש"ח).

ד. הלוואות ושטרי הון

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
(29,397)	(29,397)
525,190	738,316
(286,504)	(480,221)
320,371	128,859
529,660	357,557

שטרי הון שהונפקו לחברות מאוחדות - (1)
שטרי הון שהונפקו מחברות מאוחדות - (1)
הלוואות שהתקבלו מחברות מאוחדות - (2)
הלוואות שניתנו לחברות מאוחדות - (2)

(1) מרבית שטרי הון אינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה. שטרי הון אילו אינם ניתנים להמרה במניות ומועד פירעונם יהיה לאחר תקופה שלא תפחת מ- 5 שנים מיום הנפקתם.

ב- 1.1.2021 חברה מאוחדת הנפיקה שטר הון בסך של 196,491 אלפי ש"ח וב- 1.12.2021 שטר הון נוסף בסך של 16,635 אלפי ש"ח.

(2) ההלוואות שהתקבלו ושניתנו מחברות מאוחדות בשנת 2021 בסך של כ- 427,076 ו- 118,438 אלפי ש"ח בהתאמה, הינן בריבית שנתית בשיעור 2.45%.
הלוואה שהתקבלה מחברה מאוחדת בסך של 53,145 אלפי ש"ח הינה בריבית שנתית של פריים -0.5%.
הלוואה שניתנה לחברה מאוחדת בסך 10,421 אלפי ש"ח הינה בריבית שנתית של פריים.

ביאור 12 - התקשרויות למתן שירותי אירוח עתידיים

לפרטים בדבר עסקת ההתקשרות, ראה ביאור 18' לדוחות המאוחדים.

Zeev Cohen – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor
Jacob Cohen – (M.sc) Engr R.E Appraiser
Erez Cohen – L.L.B, R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser

זאב כהן – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אריז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין

DATE: 14/03/2022 : תאריך
REF: ZC40443 : סימננו

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: מלון ישרוטל אגמים- אילת

גוש 40170 חלקה 4

מגרש מספר 52 עפ"י תכנית 24/114/03/2 ותכנית 48/114/03/2



1. פרטי הזמנת השומה

- 1.1 שם התאגיד מזמין השומה : ישרוטל בע"מ (להלן : "ישרוטל")
- 1.2 מזמין השומה : מר משה מגיד, סמנכ"ל כספים, רשת מלונות ישרוטל.
- 1.3 מועד הזמנת השומה : 09/01/2022
- 1.4 נסיבות הזמנת השומה : העמדת הנכס כבטוחה למחזיקי אגרות חוב שבכוונת החברה להנפיק.
- 1.5 שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.
- 1.6 נמסר לנו על ידי המזמין השומה כי הנכס מוגדר לצורך דוחותיה הכספיים של החברה, כנכס להשקעה בחלקו או בשלמותו עפ"י התקינה הישראלית (תקן 16) ו/או התקינה הבינלאומית (IFRS13) ותקן חשבונאי בינלאומי 40 (IAS) בנסיבות העניין.
- 1.7 לא קיבלנו כתבי שיפוי.
- 1.8 אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת.
- 1.9 חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר טרחה. הננו נותנים חוות דעת לרשת מלונות ישרוטל באופן שוטף. לעניין שכר טרחה שמשולם בגין שירותים אלה אין מדובר כלל בסכום מהותי ביחס לסך הכנסות של חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ.

2. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות החכירה של חברת ישרוטל בע"מ בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS 13) הוא - "המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המכירה".

הערכת השווי מבוצעת לנדל"ן להשקעה כפי שהוגדר בתקן בינלאומי 40 (IAS 40) ובהתאם תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בקשר עם העמדת הנכס כבטוחה למחזיקי אגרות חוב שבכוונת החברה להנפיק.

3. פרטי עורך חוות הדעת

- שם השמאי : ארז כהן
רשיון מס' : 324
מקום עבודתו : רח' יגאל אלון 67, תל-אביב
תפקיד : מנכ"ל חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ. שמאי מקרקעין ומשפטן.
ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי :
2008-2011 - יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.
חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.
2008 - משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.

- 2005 - מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
- 2004 - לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קרית אונו.
- 2003 - בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
- 2002 - יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
- 2000 - בוגר קורס עדים מומחים.
- 1999 - בוגר קורס גישור ופישור.
- 1996 - לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ס.
- 1993 - שמאי מקרקעין- מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות- משאב, נשר, אמות כלל וכד'.
- 1993 - רישיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.
- 1990 - בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
- בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.
- במסגרת עבודתי עורך שומות בהיקפים משמעותיים ובין השאר מייצג לגופים הבאים :
- יועץ לחברת המלט - נשר.
- יועץ לקרן אי יפקס ברכישות בזק ותנובה.
- יועץ לחברת תעבורה.
- עורך שומות לבתי משפט.
- יועץ לעיריית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.
- יועץ לישרוטל מלונות.

4. הסכמות

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות כספיים של החברה וכן את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם לציבור במסגרת דו"ח הצעת מדף של החברה.

5. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה : מועד כתיבת חוות הדעת.

6. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 17/11/2021 ע"י אורי זלוטוגורה, שמאי מקרקעין.

7. פרטי זיהוי הנכס

- גוש : 40170
- חלקה : 4
- שטח החלקה הרשום : 20,550 מ"ר
- מספר מגרש : מגרש מספר 52 עפ"י תכנית 24/114/03/2 ותכנית 48/114/03/2.
- שטח המגרש : 20,495 מ"ר (עפ"י תכנית 48/114/03/2, ועפ"י חוזה חכירה).
- מיקום : רחוב קאופמן בחלק העורפי של מלונות החוף הצפוני באילת.
- מס' יחידות לשיווק : 288 יחידות לשיווק.
- חוכרים : ישרוטל בע"מ- בשלמות.
- זיהוי הנכס : באמצעות תשריטי היתר הבנייה ותשריט התב"ע.

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה את מלון ישרוטל אגמים אילת הממוקם במגרש מספר 52 על פי תכנית 24/114/03/2 ותכנית 48/114/03/2 בגוש 40170 חלקה 4 ברחוב קאופמן בחוף הצפוני באילת.

8.1. תיאור החלקה

הנכס הנדון ממוקם על חלקה 4 בגוש 40170 בשטח רשום של 20,550 מ"ר, מגרש 52 עפ"י תכנית 48/114/03/2 ותכנית 24/114/03/2.

לחלקה צורה קרובה למלבן, חזית החלקה לכיוון דרום פונה לרחוב קאופמן באורך של כ- 120 מ' ועומקה כ- 163 מ'.

פני הקרקע מישוריים.

גבולות הנכס

מצפון- שטח פתוח ובו בריכות המלח.

ממערב - מלון לאונרדו קלאב.

מדרום - רחוב קאופמן ומעברו מלון אמריקנה ומלון אסטרל וילג'.

ממזרח - שטח פתוח.



8.2. תיאור המלון

מלון ישרוטל אגמים נפתח בשנת 2002. מלון המדורג ברמה של 4 כוכבים סופיריור הכולל 288 יחידות אירוח. חדרי המלון בנויים בשלוש צלעות סביב לגונה מרכזית ופונים לבריכה, הצלע הרביעית הינו מבנה הקבלה וחדר האוכל בחלקו הדרומי של המלון. בחורף שנת 2018 המלון עבר שיפוץ כל החדרים בקומות העליונות (החלפת ריהוט, החלפת חדרי שירותים, עיצוב חדש וכיו"ב), שיפוץ ועיצוב לובי המלון, יצירת חדר ישיבות בכניסה למלון, שיפוץ הבריכות. השנה שופצה בריכת השחייה הראשית של המלון.

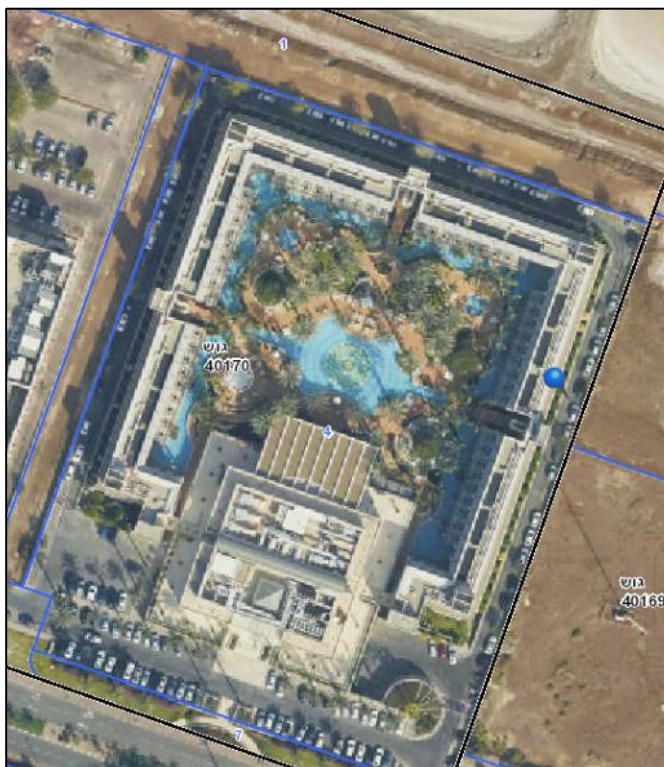
המלון משתרע על שטח של כ- 20.5 דונם כולל 4 קומות ובו 288 חדרי אירוח לשיווק כדלקמן¹:

202 חדרים סטנדרטיים הפונים לבריכה.

24 חדרי משפחה פונים לבריכה.

54 חדרים זוגיים על המים.

8 חדרי משפחה על המים.



מבנה הכניסה למלון ממוקם בחלקו הדרומי של המגרש.

המבנה בן שתי קומות עפ"י החלוקה הבאה:

קומת בריכה \ מרתף במפלס -3.65

בקומה זו חדר אוכל המלון, מטבח המלון, חדר כושר, משחקיה לילדים, שטח תפעולי של המלון הכולל חדר אוכל עובדים, מחסנים, משרדי תחזוקה, משק, ביטחון, מחסנים, מערכות טכניות של המלון, חדר כביסה, כניסת ספקים, חדרי שירותים ומלתחות.

חדר אוכל המלון: חדר האוכל של המלון ממוקם בחלקו הצפוני של המבנה הפונה לחצר המלון עם בריכת השחייה. חדר האוכל מקורה ובו ריצוף שיש ושטיחים מקיר לקיר, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה, שני מפלסים. בחדר האוכל מספר דלפקי הגשה, קיר חדר האוכל החיצוני משולב

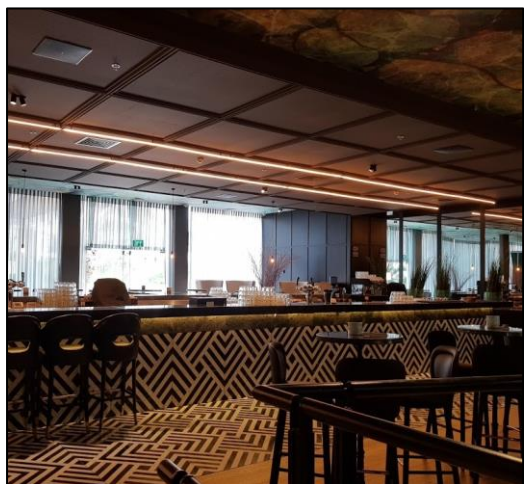
¹ עפ"י טבלת חלוקת חדרי שהועברה לי ע"י מזמין העבודה.

עץ וזכוכית, לחדר האוכל צמודה מרפסת נרחבת לכיוון הבריכה (צפון) מקורה בחלקה המשמשת כהמשך פתוח לחדר האוכל. בעורף חדר האוכל מטבח מרכזי חלבי ובשרי ולצידו כניסת ספקים. חצר המלון בריכת השחייה: במפלס זה בריכת השחייה של המלון דמוית לגונה וסביבה עצי דקל וצמחייה טרופית, סביב הבריכות ריהוט גן. לצד הבריכה הראשית בריכת פעוטות מוצלת. מהבריכה המרכזית זורמים פלגים המגיעים ממש עד למרפסות החדרים בקומת הקרקע (חדרי המים), הפלגים זורמים לאורך כל צלעות המלון ומכל חדרי המלון בקומת הקרקע. שטח בריכות המלון 1,700 מ"ר. בשטח הבריכה מספר עמדות מצילים, ובר מסעדה "צייל אוט".



קומת כניסה מפלס 00

קומת הכניסה הראשית למלון בשביל מוגבה מפני הכביש החזיתי. בקומת הכניסה דלפק קבלה ובעורפו משרדי הנהלה. בצידה השני של הקבלה נבנה חדר ישיבות. בהמשך הכניסה חנות המלון, שירותים, לובי פנימי וממנו כניסה לאולם כנסים. לובי המלון: לובי כניסה מרוצף שיש, תקרה דקורטיבית עם גופי תאורה תלויים ושקועים. בלובי הכניסה דלפק קבלה ובעורפו משרדי הנהלת המלון. בלובי הכניסה פינות ישיבה ודלפק בל בויס. מהלובי מעבר אל בר קוקטלים חדש בשם "ג'אספר ג'ונס" ובו מספר פינות ישיבה, במרכזו בר משקאות. מהבר יציאה למרפסת רחבה המשקיפה על בריכת המלון. מהבר כניסה לאולם כנסים המכיל עד 400 אורחים.



חדרי אירוח

במלון שלוש צלעות של חדרי אירוח (מזרחית, צפונית ומערבית) סביב ברכת השחייה ב- 4 קומות עבור 288 חדרים. החדרים בקומות 2-4 עוברים שיפוץ הכולל עיצוב חדש, החלפת חדר השירותים וריהוט חדש בתקציב משוער של כ- 15 מיליון ₪. כל חדרי המלון פונים פנימה לחצר המלון ולבריכה. סביב המבנים החוצה חנייה פתוחה לאורחי המלון.

חדרים סטנדרטיים עם נוף לבריכה

202 חדרים בקומות 2-4. בכל חדר מבואה, חדר שירותים ומרפסת הפונה לבריכה. הריהוט כולל ריצוף גרניט פורצלן 60/60, מיטה זוגית, פינת ישיבה, שידה, ארון קיר במבואה, שולחן כתיבה, טלוויזיה ומיני-בר. בחדרי השירותים- אסלה תלויה, דוש, חיפוי רצפה וקירות קרמיקה ומשטחי שיש לכיורים.

חדרי משפחה הפונים לבריכה

24 חדרי משפחה. החדרים כוללים חדר הורים ובו מיטה זוגית, פינת ישיבה ופינת עבודה ולצידה סלון ובו שתי ספות נפתחות, פינת ישיבה, פינת עבודה וחדר אמבטיה. רמת הגמר זהה לרמת הגמר בחדרים הסטנדרטיים.

חדרים זוגיים על המים

54 חדרים על המים בקומת הקרקע הפונים לבריכה. לכל חדר מרפסת צמודה עם מיטת שיזוף (מרבצי שיזוף) וירידה לבריכה מהמרפסת.

בכל חדר מיטה זוגית קינג סייז, פינת ישיבה, פינת עבודה וחדר רחצה עם מקלחון. החדרים נהנים מהטבות הכוללות חלוקים, שי, עיתון יומי, מכונת קפה, מיני בר וכיו"ב. רמת הגמר כוללת רצפת גרניט פורצלן, מרפסת דק מעץ, חיפוי קרמיקה בחדרי האמבטיה, מקלחון מודרני וכיו"ב.

כל החדרים בקומת הקרקע לא עברו שיפוץ במסגרת השיפוץ של שנת 2018.

חדרי משפחה על המים

8 חדרי משפחה על המים, החדרים כוללים חדר הורים וסלון עם מרפסת מרוצפת וגישה לבריכה.
רמת הגמר זהה לרמת הגמר בחדרי הבריכה.



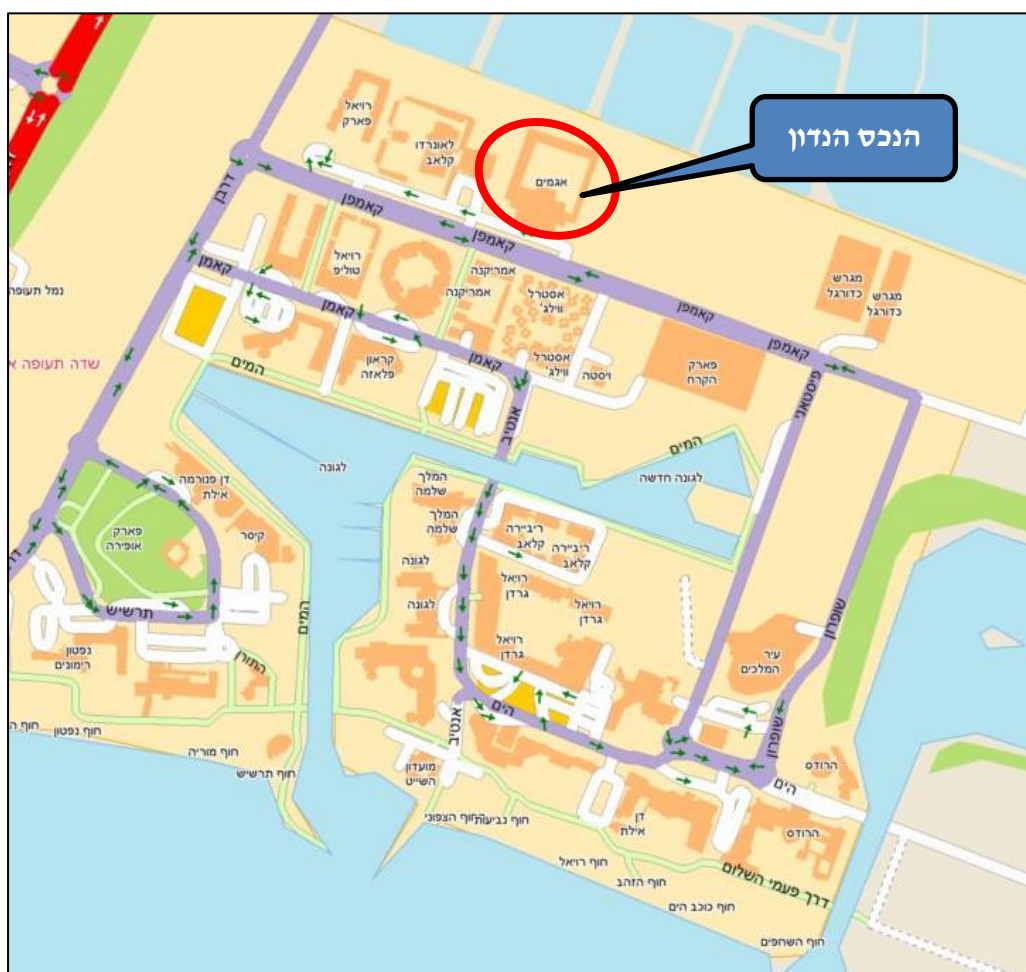
8.3. תיאור הסביבה

בית המלון ממוקם בחלק העורפי של מלונות החוף הצפוני של אילת. החוף הצפוני ממוקם בחלקו המזרחי של העיר אילת, ומתוחם ע"י מפרץ אילת בדרומו, ממערב רחוב דרבן שדה התעופה ומצפון בריכות המלח.

אזור החוף הצפוני מאופיין בעיקר בשימושי תיירות הכוללים בתי מלון, מרכזי קניות, שטחי מסחר פתוחים, שימושי תרבות, בילוי ופנאי, פעילויות תיירות ימית וכיו"ב.

רחוב קאופמן הינו הרחוב הצפוני ביותר במתחם החוף הצפוני, הרחוב יוצא בחלקו המערבי מרחוב דרבן וממשיך לכיוון מזרח ויורד לכיוון דרום עד לרחוב הים ומלון הרודס.

בסביבת הנכס פיתוח עירוני תיירותי.



9. מצב תכנוני

9.1. תכנית 21/114/03/2

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3575 מיום 02/08/1988.

התכנית מסווגת את הנכס לאזור מלונאות ונופש ב'.

בין יתר מטרות התכנית לשנות ייעוד חלקות משטח לתכנון בעתיד בהתאם לתב"ע 12/114/03/2 ושצ"פ בהתאם לתכנית המתאר, לשטח המיועד למלונאות ונופש ב', הנקראות חלקות 51, 52. מלונאות נופש ב': שטחי מלונאות ונופש ב' מיועדים למלונות בבנייה נמוכה מתפרשת, קומפקטית או סמי קומפקטית, מסוג כפרי נופש או מוטלים וכדומה.

זכויות בנייה במגרש מספר 52:

שטח החלקה: 21.3 דונם.

40% בקומת קרקע, סה"כ 50% מותר.

גובה בנייה מרבי: 7 מ' בשתי קומות.

במגרשים 51, 52 תינתן אפשרות לקומה נוספת אשר לא תעלה על 25% משטח הקומה השנייה, בכפוף לאישור מינהל התעופה האזרחית.



9.2. תכנית 24/114/03/2

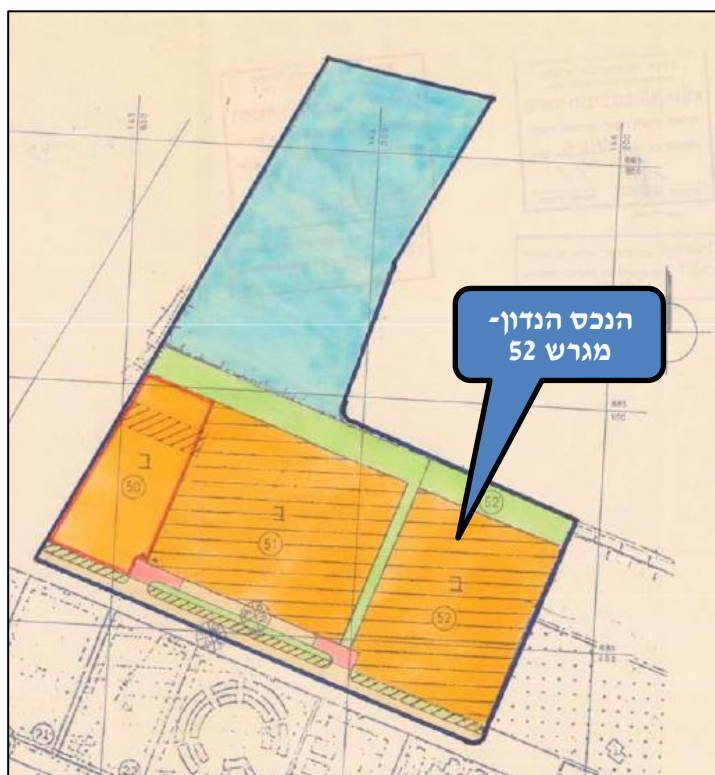
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3887 מיום 13/06/1991.

התכנית מסווגת את הנכס לאזור מלונאות ונופש ב'.

מטרות התכנית:

- להגדיל את שטח חלקות 51, 52 שבתכנית 21/114/03/2 ולחלקן ל- 2 חלקות מיועדות למלונאות ונופש ב', וחלקה שלישית המיועדת למגורים מיוחד.
- לשנות את רוחב דרך מספר 5 מ- 32 מ' ל- 25 מ'.
- להקצות רצועת חיץ של שצ"פ בין שטחי המלונות של החוף הצפוני לשטח המיועד לבריכות.
- לקבוע תנאים לפיתוח חלקות 50, 51, 52.

- להתאים את התכנון להגבלות שדה התעופה מטיל על סביבתו.
מלונאות נופש ב': שטחי מלונאות ונופש ב' מיועדים למלונות בבנייה נמוכה מתפרשת, קומפקטית או סמי קומפקטית, מסוג כפרי נופש או מוטלים וכדומה.
הבנייה בשטחים אלה מותרת בתחום שטח המיועד לבנייה כמצוין בתשריט.
תקנות הבנייה והפיתוח הן כמפורט בטבלת השימושים והתקנות כדלקמן:
זכויות בנייה במגרש מספר 52:
שטח החלקה: 21.3 דונם.
40% בקומת קרקע, סה"כ 50% מותר.
גובה בנייה מרבי: 7 מ' בשתי קומות.
במגרשים 51, 52 תינתן אפשרות לקומה נוספת אשר לא תעלה על 25% משטח הקומה השנייה, בכפוף לאישור מינהל התעופה האזרחית.



9.3. תכנית 48/114/03/2

- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4723 מיום 20/01/1999.
מטרת התכנית: שינוי אחוזי הבנייה וקביעת מגבלות וזכויות בנייה בהתאם לתקנות חוק התכנון ובנייה 1992-תשנ"ב.
מלונאות נופש ב': שטחי מלונאות ונופש ב' מיועדים למלונות בבנייה נמוכה מתפרשת, קומפקטית או סמי קומפקטית, מסוג כפרי נופש או מוטלים וכדומה.
הבנייה בשטחים אלה מותרת בתחום שטח המיועד לבנייה כמצוין בתשריט.
תקנות הבנייה והפיתוח הן כמפורט בטבלת השימושים והתקנות כדלקמן:
שטחי המסחר יהיו עפ"י הקריטריון של מרד התיירות למיון בדרגה זו.

חנייה תת קרקעית	שטח מרבי - אחוזי בנייה				תכנית קרקע	שטח מגרש	מספר מגרש	ייעוד
	סה"כ	שירות	עיקרי					
5%	80%	5.7%	43%	מעל הקרקע	35%	20.495	52	אזור
		9.3%	22%	מתחת לקרקע		דונם		מלונאות
		15%	65%	סה"כ %				ונופש

מספר קומות מתחת הכניסה הראשית: +1 קומת מכונות לבריכה. מיקום לפי נספח בינוי.

מספר קומות מעל הכניסה הראשית: 3.

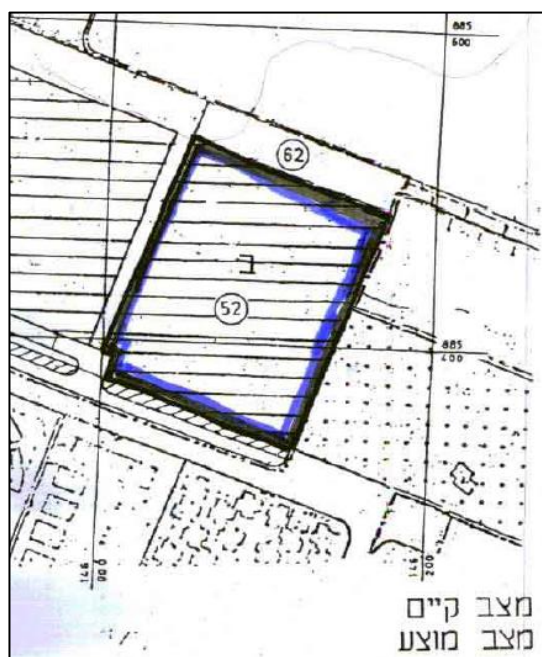
גובה בנייה מותר: 9.3 מ' מ" 12.3 מ' נקודתי להסרת מתקנים טכניים או אלמנט ארכיטקטוני הכל על פי נספח בינוי."

קווי בניין: צפון- 4 מ', דרום- 10 מ', מזרח- 5 מ', מערב- 5 מ'.

שטח בריכה מינימלי: 2,000 מ"ר.

הערות:

- מספר החניות המאושר לפי תב"ע קודמת יישאר 3:1, לכל החדרים שיתווספו לפי התכנית המוצעת תהיה חניה לפי 2:1. סה"כ 124 חניות. כל חניה כוללת חניות תפעוליות וחניה לאוטובוס תהיה בתחום המגרש.
- מספר יחידות המלון לא יעלה על 310.
- הגובה המרבי יכלול מעקות מתקנים וחדרי מכונות מעליות ומסתורים. מפלס הכניסה הראשית יהיה 3.3 מ' מהנקודה הגבוהה בכביש מספר 5.
- במצב הקיים שטח המגרש נקבע לפי מדידה גרפית במצב המוצע המדידה היא ממוחשבת.
- 5% חנייה תת קרקעית אינם נכללים בסה"כ 85% שטח מרבי לבנייה.



10. היתרי בניה

להלן פירוט היתרי הבניה כפי שנמצאו בתיקי הבניין במחלקת ההנדסה בעיריית אילת :

10.1. היתר בנייה מספר 8188 מיום 08/07/1997

בקשה לעבודות חפירה יסודות וגידור ממגרש בגובה 3 מ' לצורך עבודות ובנייה בהתאם להנחיות אגף ההנדסה.

10.2. היתר בנייה מספר 8310 מיום 02/09/1997

בנייה של מלון בן 119 חדרים, 2 קומות בשטח שירות של 2,870.9 מ"ר ושטח עיקרי של 7,309.9 מ"ר. סה"כ מבוקש 49.67% שטח בנוי 10,180.88 מ"ר.

10.3. היתר בנייה מספר 8836 מיום 14/10/1999

תוספת 194 חדרים למלון. סה"כ 310 חדרים. תוספת שטח עיקרי של 5,956.54 מ"ר ושטח שירות של 199.01 מ"ר, סה"כ תוספת שטח של 6,155.55 מ"ר.

שטחים לא מקורים	סה"כ בנייה	שטחי שירות									קומה מפלס	שטחים עיקריים		
		סה"כ שטחי שירות	בנייה קיימת	בליטות	מעברי שירות וצנרת	מבואות וחדרי מדרגות	חנייה תת קרקעית	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		סה"כ מוצע		קיים
	218.67	218.67	218.67						218.67		-6.8			
636.67	6010.72	1953.76	2381.9		261.03	322.54	-184.96	284.77	518.03	567.39	-4	4056.96	33.72	4023.24
	4664.11	360.96	249.68	42.85		266.08		38.83	13.2		0	4303.15	1208.63	3094.52
	2979.22	253.61				201.58		38.83	13.2		2.05	2725.61	2725.61	
	161.72		20.65								2.8	161.72	-30.5	192.22
	2086.79	143.4				90.77		38.83	13.2		4.9	1943.39	1943.39	
	114.41	114.41				19.84			94.57		גג 7.75	0		
636.67	16235.64	3044.81	2870.9	42.85	261.03	900.81	-184.96	401.26	907.47	567.39	סה"כ	13190.83	5880.85	7309.98

10.4. היתר בנייה מספר 9667 ומספר 9219 מיום 16/08/2001

הטמנת 4 צוברי גז תת קרקעי בנפח 2000 גלון כ"א בשטח ציבורי הסמוך למלון.

10.5. היתר בנייה מספר 9667 מיום 11/12/2002

הכרזת בריכת שחיה מלון אגמים.

10.6. יתרת זכויות בנייה

לנכס הנדון יתרת זכויות בנייה כמפורט להלן :

הפרש	עפ"י תכנית 48/114/03/2		אחוזי בנייה	
	עפ"י היתר	שטח		
תכסית	2,509 מ"ר	4,664 מ"ר	35.0%	
עיקרי עילי	321- מ"ר	9,134 מ"ר	43.0%	
עיקרי תת קרקעי	452 מ"ר	4,057 מ"ר	22.0%	
שירות עילי	296 מ"ר	872 מ"ר	5.7%	
שירות תת קרקע	266- מ"ר	2,172 מ"ר	9.3%	
סה"כ	160 מ"ר	16,236 מ"ר	80.0%	

11. הזכויות במקרקעין

11.1. העתק רישום מפנקס הזכויות

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע והופק באמצעות האינטרנט בתאריך 27/02/2022 עולים הפרטים הבאים:

גוש: 40170

חלקה: 4

שטח החלקה הרשום: 20,550 מ"ר

בעלויות: מדינת ישראל

11.2. חוזה חכירה מהוון מיום 12/03/2003

עפ"י חוזה חכירה מהוון מיום 12/02/2003 בין ממ"י (להלן: "המחכיר") לבין ישרוטל בע"מ (להלן: "החוכר"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המקום: אילת

השטח: 20,495 מ"ר בערך.

גוש ארעי: 40068 חלקה 1

מגרש: 52 לפי תכנית 24/114/03/2 ולפי תכנית 48/114/03/2.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 31/08/1993 ועד 30/08/2042.

תקופת חכירה נוספת: 0 שנים.

מטרת החכירה: מלונות ונופש ב'.

קיבולת בנייה: 17,408 מ"ר מבונים.

הערך היסודי של המגרש: 6,329,670.33 ₪ ליום אישור העסקה.

הייעוד: אזור מלונאות ונופש.

היקף הבנייה הינו בשיעור של 65% שטחים עיקריים = 13,322 מ"ר, 15% שטחי שירות = 3,074 מ"ר, 5% חניה תת קרקעית = 1,025 מ"ר.

בתאריך 08/07/1999 שילמו היוזמים את תוספת הפרשי הערך עפ"י שטחי הבנייה להלן: 3,075 מ"ר = שטחים עיקריים, 3,074 מ"ר = שטחי שירות, 1,025 מ"ר = חניה תת קרקעית. ערך הקרקע לשטחי הבנייה המפורטים נקבע ע"י שמאי הממשלתי בתאריך 24/06/1999 לסך של 4,350,000 ₪ שיעור חיוב של 91%.

11.3. אישור רמ"י על זכויות בנכס

אישור רמ"י על זכויות בנכס מיום 14/03/2022 עבור גוש 40068, חלקה 1, מגרש מספר 52 עפ"י תכנית 24/114/03/2 ותכנית 48/114/03/2 בשטח של 20,495 מ"ר בחוף הצפוני באילת. זכויות החכירה על שם ישרוטל בע"מ, לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון. קיימת משכנתא ראשונה ברזניק פז נבא, ללא הגבלת סכום מיום 23/11/2016.

11.4. רישיון עסק

רישיון עסק כבית מלון למלון אגמים עד לתאריך 31/12/2029. בכפוף לעמידה בביקורת כיבוי אש.

12. נתונים סטטיסטיים במלונאות בארץ ובאילת

תפוסת חדרים לפי יישובים נבחרים (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה):

ים המלח Dead Sea	נתניה Netanya	טבריה Tiberias	הרצליה Herzliyya	אילת Eilat	חיפה Haifa	תל אביב-יפו Tel Aviv-Yafo	מזרח מערב יחסיים Thereof: West Jerusalem	יחסיים - סך הכל Jerusalem - Total	
73.9	62.7	62.2	62.4	69.7	65.1	73.3	68.1	65.5	2010
76.9	60.0	59.6	62.4	68.6	68.1	75.3	65.5	63.6	2011
78.4	57.6	59.2	61.4	69.9	65.3	72.4	66.1	63.9	2012
77.7	58.1	59.7	59.6	71.1	60.9	72.7	66.4	64.1	2013
73.1	56.7	57.7	53.5	69.9	57.3	67.4	61.7	60.1	2014
70.5	53.8	53.6	55.2	69.0	59.3	70.0	55.5	54.1	2015
70.7	53.6	55.3	56.2	71.9	63.5	70.4	53.9	53.1	2016
70.5	60.8	62.5	57.7	72.6	65.4	74.1	65.8	64.7	2017
69.9	60.2	64.3	62.8	72.8	65.8	75.3	69.5	69.1	2018
69.9	59.3	67.6	68.7	73.3	65.1	75.8	71.4	71.7	2019
28.0	19.4	22.1	20.8	37.4	18.0	19.8	19.6	19.8	2020
48.4	38.5	46.9	44.9	48.2	40.4	48.7	50.5	51.3	2020
10.6	5.4	5.2	2.7	18.0	3.5	4.8	2.0	3.0	
39.9	30.1	33.5	32.0	66.9	24.0	17.3	14.5	14.0	
12.5	3.7	1.0	2.1	16.4	3.4	6.1	1.2	1.7	2021
17.6	4.6	4.7	7.3	18.9	13.0	9.9	4.6	4.8	
57.2	43.9	52.7	56.5	55.9	52.1	64.3	58.8	58.9	
65.6	49.3	69.8	55.1	64.6	57.4	68.0	66.8	68.9	2019
68.9	55.8	74.2	62.5	68.6	66.4	77.0	84.6	84.7	
75.2	55.9	65.1	71.0	74.3	64.5	81.0	71.9	72.7	
77.3	64.1	76.0	74.8	71.7	68.8	81.2	77.2	78.0	2020
68.1	65.2	67.6	79.5	77.5	69.9	86.3	72.6	72.5	
69.1	66.5	63.9	78.4	87.9	64.8	80.6	62.6	62.6	
69.0	67.9	66.9	73.6	85.3	65.6	73.9	61.2	60.7	2021
71.9	69.5	72.0	79.9	78.7	71.4	82.0	72.8	73.4	
72.6	61.9	68.7	60.1	69.5	62.9	69.9	75.2	75.9	
76.7	69.6	80.3	75.8	76.2	76.9	81.4	87.3	87.2	2020
67.0	42.3	53.2	57.3	68.0	60.4	64.3	65.3	65.3	
57.9	44.8	54.0	58.6	58.0	53.1	62.9	61.5	61.1	
65.4	50.7	67.6	60.1	63.1	52.5	63.2	65.4	66.6	2021
22.9	20.7	21.0	16.9	24.4	16.3	20.9	25.5	27.2	
0.0	3.1	0.1	0.3	0.1	0.5	1.4	0.6	3.0	
5.7	4.1	2.5	0.5	4.3	1.1	2.9	1.4	2.3	2020
25.7	9.0	12.5	8.0	50.1	8.9	10.0	4.0	3.7	
38.8	22.5	27.9	28.0	73.0	15.6	15.6	7.8	8.3	
56.1	44.9	58.8	46.4	86.5	41.4	25.3	24.5	22.8	2021
24.2	22.5	13.1	21.1	40.6	15.5	11.0	11.6	11.2	
0.0	0.1	0.2	0.0	0.9	0.1	1.6	0.0	0.5	
11.0	6.0	0.7	3.0	15.1	2.8	7.2	1.5	1.8	2020
27.1	5.1	2.2	3.4	32.4	7.4	9.4	2.0	2.6	
0.0	2.2	0.6	1.2	0.7	2.8	3.9	1.2	1.4	
5.1	2.9	2.0	1.5	4.5	9.2	8.3	1.7	2.9	2021
46.5	8.5	11.1	18.6	50.3	26.6	17.3	10.4	9.6	
% change compared to the same period a year earlier							% השינוי לעומת התקופה המקבילה שנה קודמת		
4.2	-4.3	-4.1	-0.0	-1.6	4.6	2.7	-3.7	-3.0	2011
1.9	-4.0	-0.7	-1.6	1.9	-4.0	-3.9	0.8	0.5	2012
-0.8	0.8	0.8	-2.9	1.7	-6.8	0.4	0.6	0.3	2013
-5.9	-2.4	-3.4	-10.2	-1.7	-6.0	-7.3	-7.1	-6.1	2014
-3.6	-5.1	-7.1	3.1	-1.3	3.5	3.8	-10.1	-10.0	2015
0.3	-0.4	3.2	1.8	4.2	7.1	0.6	-2.9	-1.8	2016
-0.3	13.4	13.0	2.7	1.0	3.0	5.3	22.1	21.8	2017
-0.9	-1.0	2.9	8.8	0.3	0.6	1.6	5.6	6.8	2018
-	-1.5	5.1	9.4	0.7	-1.1	0.7	2.7	3.8	2019
-59.9	-67.3	-67.3	-69.7	-49.0	-72.4	-73.9	-72.5	-72.4	2020
-63.6	-88.1	-90.0	-83.7	-60.8	-67.8	-79.7	-90.9	-90.6	2021

(1) In open hotels.

(1) במלונות הפתוחים.

13. היסטוריה של שומות בנכס ועסקאות

- לא ידוע לי על עסקאות מכר שבוצעו בנכס הנדון בשלוש השנים הקודמות למועד הקובע.
- ערכתי מספר שומות מקרקעין למטרת דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח עבור דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, כמפורט להלן:

שוי	מועד קובע
260,000,000 ₪	25/09/2016
278,000,000 ₪	02/03/2018
297,000,000 ₪	28/02/2019
318,000,000 ₪	04/02/2020
313,500,000 ₪	03/03/2021

- הסיבות לשינוי בשווי- ירידה בשיעור ההיוון על פי קביעת שיעורי היוון של השמאי הממשלתי הראשי ותוצאות התפעול של המלון לשנת 2021.

14. עקרונות ושיקולים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי זכויות החכירה בנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח עבור דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

14.1. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות החכירה של חברת ישרוטל בע"מ, בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' IAS 40 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה. השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכה לצורך מידע נדרש בקשר עם העמדת הנכס כבטוחה למחזיקי אגרות חוב שבכוונת החברה להנפיק.

14.2. גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (או גישת השוק) - The market approach

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות) - The income approach

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע

בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שיעור ההיוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה.

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות. שווי הנכס הנדון הוערך בגישת היוון ההכנסות. לשם אינדיקציה וביקורת הנכס הוערך גם בגישת ההשוואה.

- 14.3. הובא בחשבון מיקום הנכס בחלקו העורפי של החוף הצפוני באילת.
- 14.4. הובא בחשבון כי המלון מדורג כמלון ברמת 4 כוכבים סופריור.
- 14.5. הובא בחשבון מצבו הפיזי הטוב של הנכס ורמת התחזוקה הגבוהה.
- 14.6. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס הנדון.
- 14.7. הובאו בחשבון היתרי הבנייה החלים על המלון.
- 14.8. לנכס יתרת זכויות בנייה שאינן משמעותיות, זכויות בנייה אלו לא הובאו בחשבון בשומה זו.
- 14.9. הובא בחשבון כי לחוכר חוזה חכירה מהוון עד לשנת 2042. בחוזה החכירה מצויינת תקופת חכירה נוספת: 0 שנים. חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי תקופת החכירה תוארך בתמורה לתשלום חכירת יובל בתום התקופה.
- 14.10. **הובא בחשבון אישור הזכויות מיום 14/03/2022.**
- 14.11. הבאתי בחשבון את נתוני תפעול המלון לשנים 2016-2021, כפי שהועברו לידי ע"י חברת ישרוטל.
- 14.12. הונח כי מיסים, אגרות והיטלים החלים על הנכס בעת המכירה ישולמו ע"י הצדדים כחוק.
- 14.13. לא נבדקו חובות וחובות עבר לרשויות מקומיות ולרשויות שלטוניות אחרות, ככל שקיימות.
- 14.14. הובאו בחשבון מחירים ועסקאות לנכסים דומים בסביבה הסמוכה תוך התאמתם לנכס שבנדון.
- 14.15. הנכס הוערך עפ"י גישת היוון הכנסות, לביקורת נבחן שווי הנכס בגישת ההשוואה.
- 14.16. הובאה בחשבון הפחתה של כ- 2% פחת על סך המחזור השנתי.
- עפ"י דוחותיה הכספיים של חברת ישרוטל, קיים מרכיב הוצאה בגין תחזוקה, חלק ממרכיב ההוצאה כולל מרכיב לקרן חידוש ציוד, למרות הפחתה זו שעושה הרשת, ערכנו הפחתה **נוספת** עבור מרכיב הפחת בגובה של 2% מגובה הפדיון.
- 14.17. לאור העובדה כי בעלת הזכויות במקרקעין היא הגוף שמנהל ומתפעל את המלון, הייתה ראויה הפחתה בגין מרכיב הניהול. בעת קביעת הרווח התפעולי, יש להפחית מסך הפידיון מרכיב תאורטי לניהול הנכס, תחת ההנחה כי כל רוכש פוטנציאלי ישכור שירותי חברת ניהול בכדי לנהל ולשווק את הנכס כמלון.

- לאור העובדה כי בדוחותיה הכספיים של החברה נרשמת הוצאה בגין מרכיב ניהול תחת הסעיף של "הוצאות אגפיות" בגובה של 1.5% מהמחזור, ובנוסף נרשמת הוצאה בגין עלויות שיווק, לא נערכה הפחתה נוספת בגין מרכיב הניהול, מאחר והנני סבור כי ההוצאה סבירה.
- 14.18. הערכת השווי מבוססת על מידע משפטי שהובא בפני וכפי שמפורט בשומה לעיל.
- 14.19. המועד הקובע לחוות הדעת - 14/03/2022.
- 14.20. הנכס הוערך כשהוא פנוי וחופשי מכל חוב שעבוד או משכנתא.
- 14.21. אומדן השווי אינו כולל מע"מ (אזור סחר חופשי אילת).
- 14.22. לעניין משביר נגיף הקורונה ומשמעותו על שווי הזכויות, ראה פירוט בפרק התחשיב להלן.

15. נתונים להערכת שווי

15.1. סקירת שיעור תשואה

שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) מנכס מקרקעין, בדומה לנכסי השקעה אחרים, מגלם מרכיבים שונים (ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין רמת נזילות נמוכה, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד). מסקירה (מיום 22/12/2021) שנערכה לשיעור תשואה ממוצעים באגף שומת מקרקעין משרד המשפטים, למחצית הראשונה של שנת 2021 עולה כלהלן –

ממוצע שיעורי התשואה, בממוצע כלל ארצי :

בנכסי משרדים - 6.8%, בנכסים מסחריים - 6.9%, בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה - 6.9%.
בסקירה צוינו, בין היתר, הנקודות הבאות על התקופה הנסקרת :

- המחצית הראשונה של שנת 2021 התאפיינה, בישראל, באופטימיות זהירה בכל הקשור למיגור מגיפת הקורונה. בשני הסקרים הקודמים (שנת 2020), פרסמנו התייחסות להערכות שווי והשימוש ב"שיעור ההיוון הכולל", בתנאי אי ודאות. כבר בפתח הדברים שם נאמר שהעמדה נכתבה תחת ההנחה הרווחת, נכון לאותה תקופה, שמגיפת הקורונה הינה אירוע חולף, שהעולם יתגבר עליו ושימצא חיסון לנגיף בתוך שנה עד שנתיים.
- בתחילת המחצית הראשונה של שנת 2021 ישראל היתה תחת סגר שלישי שהסתיים לקראת סוף חודש פברואר. עם סיום הסגר ולאור מסע חיסונים נרחב, ניכרה חזרה מחודשת של המשק לשגרה, ירידה משמעותית ברמת התחלואה וביטול (זמני) של המגבלות על המשק. עם זאת, לקראת סיום החציון הראשון של 2021 חלה שוב עליה בתחלואה. לאור האמור, לא ניתן לומר כי תקופת אי הוודאות חלפה, מאידך, נראה שקיימת הבנה שיש להמשיך בפעילות הכלכלית לצד המגיפה.
- לסיכום, מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, ניתן לומר שכמות העסקאות שדווחו בתקופת הנסקרת, מעידה על האופטימיות, המוסברת לעיל, למרות אי הוודאות. שימוש בנתוני הסקר -
- בסקרים שאנו עורכים נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה וההיפך במרכז. מרכיב סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה : איתנות / אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה / אי תפוסה (באזור / בבנין וכד'), מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכד'. ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.
- שיעור התפוסה - כאמור שיעורי תשואה המפורסמים כאן מתייחסים לשיעורי תשואה פוטנציאליים ("שיעור היוון כולל"), כלומר תחת הנחת תפוסה מלאה. המשמעות המעשית היא שכאשר ידוע לגבי הנכס הנישום ששיעור התפוסה בו אינו 100%, יש לשקול (בתלות בשיעור ובמשך הזמן של השטחים הבלתי תפוסים) לתת לכך ביטוי בשיעור היוון גבוה יותר (המבטא סיכון גבוה יותר) לשטחים שאינם תפוסים, ביחס לשיעור ההיוון שנקבע לגבי

השטחים התפוסים. בפרסומים קודמים פרסמנו ממוצעים של נתונים שהתקבלו בסקירות שערנו, לאורך כל תקופת כל סקר. לאור השונו הרבה, שנוצרה עקב משבר הקורונה, בתקופת שני הסקרים הקודמים, הייתי בדעה שאין לשנות את שיעור ההיוון הכולל.

15.2. שיעור היוון בעסקאות ושומות למלונאות

להלן סקירת שיעורי היוון בתחום המלונאות:

- עפ"י דוח השנתי דצמבר 2020 של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות עולה כי שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים של מלון מצודת דוד בירושלים הינו 6.5%.
- עפ"י דוח השנתי דצמבר 2020 של חברת איסתא ליינס עולה כי שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים של מלון נפטון באילת הינו 7.3%.
- עפ"י דיווח מלונות הכשרת הישוב בע"מ באתר הבורסה לניירות ערך מיום 20/02/2019, ביום 19/02/2019 נחתמו בין החברה וחברות בנות של החברה לבין מלונות דן מערכת הסכמים בקשר עם זכויות בחלק ממלונות החברה וביניהם הסכם למכירת מלוא זכויות והתחייבויות של מלון נפטון בע"מ, הכוללת בעלות בשליש מזכויות החכירה במלון, ציוד, הסכמים עם שוכרים וחווה לשכירות ולניהול תמורת 110,000,000 ₪. ביום 17/04/2019 התקיימו מלוא התנאים המתלים הנדרשים להשלמת הסכם המכר של מלון רימונים אילת. עפ"י ניתוח העסקה עולה כי שווי לחדר בנוי (בנטרול מרכיב המסחר) הינו בגבולות 800,000 ₪. עפ"י מידע שנמסר לי מחברת "סלע קפיטל" בעלת חלק מזכויות החכירה, עולה כי העסקה משקפת 7.2% תשואה על שווי העסקה.
- עפ"י דיווח של חברת איסתא ליינס חברת הנסיעות של הסטודנטים בישראל בע"מ באתר הרשות לניירות ערך מיום 22/07/2020, עולה כי במלון פאבליקה באזור התעשייה הרצליה פיתוח נמכרו חלקי מיעוט בזכות הבעלות בתמורה המשקפת שווי כולל של 213 מיליון ₪. המלון כולל 159 חדרים ומנוהל ע"י רשת המלונות ישרוטל. עפ"י תוצאות העסקאות של המלון בתוספת הכנסות ממרכיב המסחר, העסקה משקפת תשואה שנתית של פחות מ- 6% למחיר העסקה.

15.3. נתוני השוואה למלונות באילת

- עפ"י הסכם מכר מיום 22/09/2021 עולה כי מלון ויסטה הממוקם ברחוב קאמן 17 פינת רחוב אריקה 2 בחוף הצפוני באילת נמכר בתמורה ל- 50 מיליון ₪. המלון על מגרש של 1.9 דונם ובנויים בו 3,622 מ"ר ב- 5 קומות מעל לקומת מרתף עבור 84 חדרים ושטחי ציבור. העסקה משקפת שווי לחדר בנוי בגובה של כ- 600,000 ₪.
- עפ"י דיווח מלונות הכשרת הישוב בע"מ באתר הבורסה לניירות ערך מיום 20/02/2019, ביום 19/02/2019 נחתמו בין החברה וחברות בנות של החברה לבין מלונות דן מערכת הסכמים בקשר עם זכויות בחלק ממלונות החברה וביניהם הסכם למכירת מלוא זכויות והתחייבויות של מלון נפטון בע"מ, הכוללת בעלות בשליש מזכויות החכירה במלון, ציוד, הסכמים עם שוכרים וחווה לשכירות ולניהול תמורת 110,000,000 ₪. ביום 17/04/2019 התקיימו מלוא התנאים המתלים הנדרשים להשלמת הסכם המכר של מלון רימונים אילת. עפ"י ניתוח העסקה עולה כי שווי לחדר בנוי (בנטרול מרכיב המסחר) הינו בגבולות 800,000 ₪.
- ביום 28/10/2018 נחתם הסכם מכר בין ליאורה עופר לרשת המלונות אסטרל למכירת 50% מזכויות הבעלות של מלון יו סוויטס (בעבר מלון מרידיאן) בתמורה של 115 מיליון ₪. מלון יו

סוויטס מדורג ברמת 5 כוכבים מתופעל היום ע"י רשת פתאל כולל 246 חדרים. העסקה משקפת שווי של 935,000 ₪ לחדר בנוי.

- מלון יו קורל (לשעבר קלאב מד) נמכר בשנת 2018 בסכום של 220 מיליון ₪. מדובר במלון סוויטות הכולל 275 חדרים בשטח של כ- 67 מ"ר ברוטו. המלון ממוקם באזור החוף הדרומי ללא קו ראשון לים אך יש לו גישה ישירה לים וחוף פרטי. המחיר משקף ערך של כ- 800 אלף ₪/חדר קו שני לים.
- עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך מיום 15/12/2016, עולה כי חברת נץ מלוונות בע"מ מכרה את זכויותיה במלון לה פלאיה באילת ומלון פאטיו באילת בתמורה לסכום של 70 מיליון ₪. מלון לה פלאיה כולל 212 חדרים וממוקם בקו המלוונות השלישי בחוף הצפוני באילת. מלון פאטיו אילת כולל 115 חדרים וממוקם ברחוב שפיפון בכניסה הצפונית של העיר.
- עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך מיום 01/06/2016, עולה כי חברת נץ מלוונות בע"מ מכרה את זכויותיה במלון קראון פלזה תל אביב, מלון קראון ירושלים ומלון קראון פלזה אילת בתמורה לסכום כולל של 714 מיליון ₪. בין הצדדים הוסכם כי ממכר הזכויות של מלון קראון פלזה בירושלים יהווה עסקה נפרדת בתמורה ל- 254 מיליון ₪. יתרת התמורה של 460 מיליון ₪ משויכת למלוונות בת"א ובאילת, ע"פ כתבה באינטרנט עולה כי התמורה מיוחסת למלון בת"א הינה 263 מיליון ₪ ועל כן יתרת התמורה של 197 מיליון ₪ מיוחסת למלון באילת. מלון קראון פלזה אילת כולל 266 חדרים, ע"פ ניתוח העסקה עולה כי שווי לחדר בנוי הינו כ- 741,000 ₪
- ע"פ הסכם מכר מיום 01/10/2015 עולה כי חברת נ.צ.ב.א. כיסתה את כל חובות מלון הנסיכה באילת לבנק הפועלים וקיבלה 60 אחוזים ממניות השליטה בחברה, ואילו משפחת טסלר תישאר עם 40% ממניות החברה. נמסר לי כי המלון נרכש בשווי מלא של כ- 285 מיליון ₪ ולכך יש להוסיף את העלויות הצפויות לשיפוץ המלון. במלון 419 חדרים בסוגים שונים, עולה כי שווי לחדר בנוי בממוצע שווה כ- 680,000 ₪ בתוספת עלויות שיפוץ צפויות.

16. תחשיב

16.1. משבר נגיף הקורונה

במהלך חודש דצמבר בשנת 2019 החלה התפשטות נגיף קורונה, שטרם זוהה בעבר, וגרם לתחלואת בני אדם במחוזות שונים בסין, משם התפשט למקומות אחרים בעולם. בתאריך 11/3/2020 הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות הקורונה כפנדמיה (מגפה). נגיף הקורונה התגלה לראשונה בישראל במהלך חודש פברואר 2020. במסגרת ההתמודדות עם התפשטות הנגיף בישראל פורסמו במהלך חודש מרץ 2020 הנחיות ממשלתיות רבות שכללו, בין היתר, התווית מדיניות בידוד, הגבלות בפעילות המשק, בחופש התנועה ובתחבורה. בתאריך 19/4/2020 החליטה ממשלת ישראל להתחיל בהחזרת הפעילות העסקית במשק באופן מבוקר ומדורג, תחת הנחיות ומגבלות לשמירת בריאות הציבור (הוראות "התו הסגולי"). בתאריך 6/9/2020 נכנסה לתוקף תכנית "הרמזור", לפיה נקבע כי הרשויות המקומיות במדינת ישראל יסווגו לפי משתנים שונים, כאשר הפעילות בכל רשות מקומית תתאפשר בהתאם למדד התחלואה שבו. במהלך חודש דצמבר 2020 העניק מנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) אישור חירום לחיסוני הקורונה של חברות "פייזר" ו"מודרנה". משבר נגיף הקורונה בתחום המלונאות בארץ

בהתאם להנחיות משרד הבריאות לצורך מניעת התפשטות מגפת הקורונה בארץ הביאו לירידות דרמטיות בנתוני הלינות במלונות בחודש מרץ 2020 ולפעילות כמעט אפסית בחודשים אפריל-מאי 2020. בחודש יוני עד לחגי תשרי בשנת 2020 נרשמה התאוששות זהירה בלינות ישראלים ובתפוסת החדרים.

המחצית הראשונה של 2020, רקע כללי

בתחילת 2020 הייתה ציפייה לשנה רביעית ברציפות של שיאים בתיירות הנכנסת ובלניות בשירותי האירוח בארץ. ואולם התפשטותו של נגיף הקורונה שיבשה את הפעילות התיירותית בכל העולם. לאחר חודשיים של צמיחה, פעילות המלונות דעכה והופסקה כמעט לחלוטין בין אמצע חודש מרץ עד לימים האחרונים של חודש מאי. בסביבות ערב חג השבועות שחל ב-28 במאי כמה מלונות חזרו לפעילות, ומלונות נוספים נפתחו במהלך יוני. הגבולות הבין-לאומיים של ישראל נשארו סגורים גם בחודש יוני והפעילות התיירותית במלונות הייתה בעיקר של אורחים מישראל.

תפוסת החדרים שנרשמה בחודשיים הראשונים של 2020 (58.9%) דומה לזאת שנרשמה ב-2019 (59.6%) בחודש מרץ 2020 נרשמה ירידה חדה בתפוסת החדרים, והיא הגיעה ל- 22% בלבד (72% במרץ 2019) תפוסת החדרים הממוצעת בחודש מרץ נעה בין 16% בחיפה ל- 27% בירושלים.

בחודשים אפריל-מאי פעילות המלונות הייתה כמעט אפסית. בחודש יוני נרשמה התאוששות קלה: (בכל המלונות שהיו יכולים לקבל אורחים ולא היו פעילים רק בעקבות המצב החריג - התפוסה ברוטו) תפוסת החדרים הממוצעת באילת הגיעה ל- 50% (78% ב-2019) ול- 26% בים המלח (68% ב-2019). בשאר הערים התפוסה נעה בין 4% בירושלים ל-13% בטבריה.

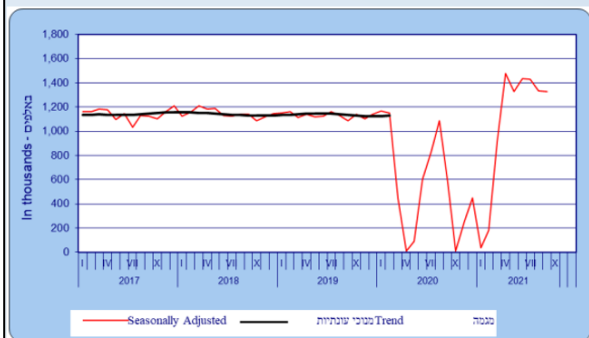
כאמור, האורחים של המלונות בחודש יוני היו בעיקר ישראלים ולכן הערים שמבוססות בעיקר על תיירות חוץ, כמו ירושלים ותל אביב-יפו, רשמו אחוזים נמוכים של תפוסת חדרים ואילו ערי תיירות שמבוססות על תיירות פנים כמו אילת, ים המלח וטבריה רשמו תפוסות גבוהות יותר.

שנה	חודש	סך הכל	ירושלים	טבריה	חיפה	תל אביב-יפו	אילת	ים המלח
2019	ינואר	55.6	58.9	52.7	52.1	64.3	55.9	57.2
-	פברואר	64.1	68.9	69.8	57.4	68.0	64.6	65.6
-	מרץ	72.0	84.7	74.2	66.4	77.0	68.6	68.9
-	אפריל	71.2	72.7	65.1	64.5	81.0	74.3	75.2
-	מאי	74.0	78.0	76.0	68.8	81.2	71.7	77.3
-	יוני	73.3	72.5	67.6	69.9	86.3	77.5	68.1
2020	ינואר	56.1	61.1	54.0	53.1	62.9	58.0	57.9
-	פברואר	61.3	66.6	69.9	53.6	62.3	62.6	65.4
-	מרץ	22.3	27.2	21.0	16.3	20.9	24.4	22.9
-	אפריל	1.0	..	..	..	..	..	..
-	מאי	3.4	2.3	2.5	1.1	2.9	4.3	5.7
-	יוני*	21.4	3.5	12.8	9.3	9.4	49.9	25.7

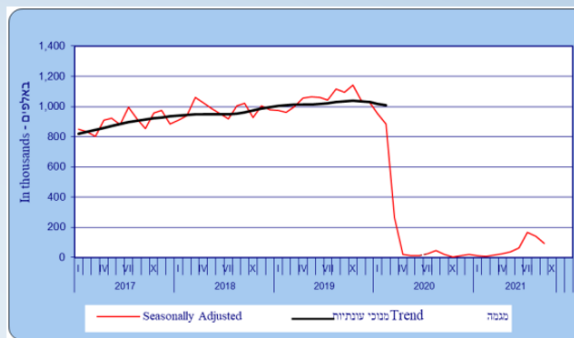
המחצית השנייה של שנת 2020, בתי המלון היו פתוחים עד לסגר השני בחגי תשרי, ונפתחו לאורחים לקראת אמצע חודש נובמבר 2020 במסגרת "איים ירוקים" שאושרה ע"י וועדת החוקה בכנסת. בתחילת הסגר השלישי לקראת סוף חודש דצמבר 2020 המלונות שוב נסגרו עד לתחילת חג הפסח של שנת 2021.

במהלך חודש מרץ 2021 טרם חג פסח נפתחו בתי המלון לאורחים ומאז עד להיום (למועד הקובע לשומה) בתי המלון עובדים בתפוסות גבוהות חריגות לתפוסות בחודשים זהים בשנים קודמות וזאת לאור העובדה כי תיירות החוץ מצומצמת מאוד.

לינות ישראלים במלונות תיירות, סה"כ:



לינות תיירים במלונות תיירות, סה"כ:



לקראת תחילת חודש יולי החל הגל הרביעי גל ה"דלתא", בתי המלון נשארו פתוחים עם המגבלות התו הירוק. לקראת המועד הקובע לשומה החל הגל החמישי גל "האומיקרון" אשר בעקבותיו חלו שינויים במגבלות ובבדיקות הקורונה, אך ללא שינוי במדיניות פתיחת המשק בכפוף לתו הירוק.

השפעת משבר הקורונה בנכס הנדון

כיתר בתי המלו באילת, במהלך מספר חודשים בשנת 2020 וכמה חודשים בשנת 2021 בית המלון היה סגור לאורחים, אך נראה כי הפגיעה הכללית של שנת 2020 היתה זמנית ואינה משפיעה על שווי הנכס לטווח הארוך, ובטח לא לתוצאות התפעול של שנת 2021 שהיו טובות מהרגיל, כמפורט בפרק התחשיב להלן.

16.2. דוחות תפעוליים שנתיים

להלן תמצית הדוחות התפעוליים לשנים 2016-2021

שנה	2016	2017	2018	2019	2020	2021
תפוסה	71.6%	70.1%	66.4%	81.3%	43.8%	72.0%
מחיר ממוצע ללילה	738 ₪	752 ₪	813 ₪	728 ₪	740 ₪	993 ₪
הכנסות						
חדרים	55,696,025 ₪	55,406,567 ₪	56,718,893 ₪	62,256,673 ₪	34,142,196 ₪	75,181,117 ₪
מזון	16,105,061 ₪	15,428,486 ₪	15,371,947 ₪	18,103,036 ₪	9,073,517 ₪	17,483,249 ₪
משקאות	1,736,777 ₪	1,767,698 ₪	2,599,776 ₪	3,250,234 ₪	1,846,446 ₪	4,195,840 ₪
ספא	1,219,859 ₪	1,074,393 ₪	1,022,840 ₪	1,189,099 ₪	689,535 ₪	1,367,096 ₪
הכנסות נוספות	633,285 ₪	636,603 ₪	312,520 ₪	357,851 ₪	267,424 ₪	423,282 ₪
סה"כ הכנסות	75,391,007 ₪	74,313,747 ₪	76,025,976 ₪	85,156,893 ₪	46,019,118 ₪	98,650,584 ₪
הוצאות						
עלות מזון	5,331,126 ₪	4,912,444 ₪	5,186,983 ₪	6,156,830 ₪	3,151,912 ₪	5,959,453 ₪
עלות משקאות	444,457 ₪	385,498 ₪	584,554 ₪	757,103 ₪	449,678 ₪	896,302 ₪
משכורות והטבות	26,619,909 ₪	26,325,721 ₪	27,624,518 ₪	31,768,148 ₪	18,720,206 ₪	32,117,082 ₪
הוצאות תפעוליות אחרות	16,852,535 ₪	16,487,901 ₪	16,793,488 ₪	18,972,490 ₪	12,178,828 ₪	18,593,525 ₪
סה"כ הוצאות תפעוליות	49,248,027 ₪	48,111,564 ₪	50,189,543 ₪	57,654,571 ₪	34,500,624 ₪	57,566,362 ₪
פחת 2%	1,507,820 ₪	1,486,275 ₪	1,520,520 ₪	1,703,138 ₪	920,382 ₪	1,973,012 ₪
סה"כ רווח גולמי תפעולי	24,635,160 ₪	24,715,908 ₪	24,315,913 ₪	25,799,184 ₪	10,598,112 ₪	39,111,210 ₪
אחוז הרווח מהמחזור	35%	35%	34%	32%	25%	42%

16.3. תחשיב

תחשיב השווי נקבע עפ"י גישת היוון הכנסות על בסיס תוצאות שנת 2019 ו-שנת 2021, תוך הפעלת מקדם הפחתה לשנת 2021 לאור תקופת משבר נגיף הקורונה ומאפייניה כמפורט להלן.

2021	2019	
39,111,210 ₪	25,799,184 ₪	רווח תפעולי
1,973,012 ₪	1,554,438 ₪	פחת (קרן חידוש ציוד) 2%
37,138,199 ₪	24,244,746 ₪	רווח תפעולי בניכוי קח"צ
20%	80%	מקדם שכלול
7,427,640 ₪	19,395,797 ₪	רווח תפעולי משוכלל
	26,823,437 ₪	ממוצע משוכלל
	7.5%	אחוז היוון ראוי
	357,600,000 ₪	שווי הנכס במעוגל

טבלת רגישות

להלן טבלת רגישות הבוחנת את השינוי בשווי שיעור ההיוון ושינוי סך הרווח התפעולי של שנת 2021 בלבד:

45,173,448 ₪	41,066,771 ₪	39,111,210 ₪	37,155,650 ₪	35,200,089 ₪	
414,200,000 ₪	402,100,000 ₪	396,300,000 ₪	390,500,000 ₪	384,700,000 ₪	6.77%
393,500,000 ₪	382,000,000 ₪	376,500,000 ₪	371,000,000 ₪	365,500,000 ₪	7.13%
373,800,000 ₪	362,900,000 ₪	357,600,000 ₪	352,400,000 ₪	347,200,000 ₪	7.50%
356,000,000 ₪	345,600,000 ₪	340,600,000 ₪	335,600,000 ₪	330,700,000 ₪	7.88%
339,100,000 ₪	329,100,000 ₪	324,400,000 ₪	319,700,000 ₪	314,900,000 ₪	8.27%

17. הערכה

לאור הגורמים והשיקולים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות החכירה של הנכס כשהוא פנוי וחופשי מכל חוב שעבוד או משכנתא, למועד הקובע 14/03/2022, במעוגל, בסך:

357,600,000 ₪ (שלוש מאות חמישים ושבעה מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים)

ההערכה אינה כוללת מע"מ.

18. מיסים ותשלומי חובה

18.1. אומדן היטל השבחה

לא צפוי היטל השבחה.

18.2. אומדן תשלומים לרמ"י

בהנחה כי רשות מקרקעי ישראל תאריך את תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים, בסיום תקופת החכירה הנוכחית, ובהנחה כי תנאי חידוש החכירה היו זהים ("נוהל יובל חכירה") כנהוג היום בחוזי חכירה מהווים, אומדן גובה התשלום לחידוש החכירה בערך נוכחי הינו כ- 2.5 מיליון ₪.

הערה: הסכומים שלעיל מהווים אומדן משוער בלבד ואינם מחייבים את רשות מקרקעי ישראל. יתכן כי בעת מימוש זכויות בדרך של מכירה / הוצאת היתר בניה ו/או בקשה לשימוש חורג תעלה דרישת תשלום מצד רמ"י, עליה ניתן להגיש ערעור בהתאם לנהלי ההשגה כפי שנקבעו ע"י רמ"י.

19. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מקרקעין

