

מלונות דן בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>פרק</u>	<u>עמוד</u>
דוח סקירה של רואה חשבון	2
תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים	3
תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים	4
תמצית דוחות רווח כולל אחר ביניים מאוחדים	5
תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים	6-7
תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים	8-9
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	10-17

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מלונות דן בע"מ (להלן – החברה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום ה-30 בספטמבר 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-2% וכ-2% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר עודף ההתחייבות על ההשקעה בהן נטו הינה כ-2,159 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 וחלקה של החברה ברווחיהן הינו כ-1,780 אלפי ש"ח וכ-706 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואי החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

27 בנובמבר 2025

31 בדצמבר 2024 מבוקר	30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	באלפי ש"ח
			<u>נכסים שוטפים</u>
32,623	35,414	32,556	מזומנים ושווי מזומנים
180,868	214,562	285,238	לקוחות
17,271	18,957	23,777	חייבים אחרים
12,974	17,681	16,016	מלאי מזון ומשקאות
22,696	15,264	24,357	מס הכנסה לקבל
<u>266,432</u>	<u>301,878</u>	<u>381,944</u>	<u>סה"כ נכסים שוטפים</u>
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
124,242	111,938	120,618	נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש
1,948,093	1,917,290	2,005,963	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
5,795	5,826	5,142	נכסים בלתי מוחשיים
2,933	3,050	3,252	השקעה בתאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
1,495	1,452	1,700	נכסי מסים נדחים
<u>2,082,558</u>	<u>2,039,556</u>	<u>2,136,675</u>	<u>סה"כ נכסים לא שוטפים</u>
<u>2,348,990</u>	<u>2,341,434</u>	<u>2,518,619</u>	<u>סה"כ נכסים</u>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
300,113	270,032	452,449	אשראי מתאגידים בנקאיים
38,488	38,955	45,140	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
141,864	157,744	179,263	ספקים
140,265	147,066	166,288	זכאים אחרים
<u>620,730</u>	<u>613,797</u>	<u>843,140</u>	<u>סה"כ התחייבויות שוטפות</u>
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
88,322	101,048	50,754	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,455	2,057	2,644	עודף התחייבויות על השקעות בתאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
692	809	332	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
141,939	145,449	153,977	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירות
46,626	48,402	54,755	הטבות לעובדים, נטו
158,600	154,715	151,140	התחייבויות מסים נדחים
<u>437,634</u>	<u>452,480</u>	<u>413,602</u>	<u>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</u>
<u>1,058,364</u>	<u>1,066,277</u>	<u>1,256,742</u>	<u>סה"כ התחייבויות</u>
			<u>הון המיוחס לבעלים של החברה</u>
424,217	424,217	424,217	הון מניות
70,806	70,806	70,806	פרמיה על מניות
(65,731)	(65,731)	(65,731)	מניות אוצר
(27,619)	(25,557)	(38,380)	קרנות הון
888,953	871,422	870,965	יתרת רווח
<u>1,290,626</u>	<u>1,275,157</u>	<u>1,261,877</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>2,348,990</u>	<u>2,341,434</u>	<u>2,518,619</u>	<u>סה"כ התחייבויות והון</u>

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

א. מצא סמנכ"ל כספים	ש. טחן מנהל כללי	ג. פדרמן יו"ר הדירקטוריון	27 בנובמבר, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------	---------------------	------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	באלפי ש"ח (למעט אם צוין אחרת)
1,497,264	429,838	465,158	1,158,913	1,139,163	הכנסות משירותים
1,076,794	296,590	321,510	812,007	859,261	עלות השירותים (*)
420,470	133,248	143,648	346,906	279,902	הכנסות בניכוי עלות השירותים
203,182	54,196	60,171	151,793	172,715	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
217,288	79,052	83,477	195,113	107,187	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(135,747)	(34,182)	(35,651)	(101,751)	(105,162)	פחת והפחתות
12,818	-	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
25,252	-	-	-	-	ביטול הפסד מירידת ערך של רכוש קבוע
(9,424)	-	-	(9,422)	5,123	שהוכר בעבר
110,187	44,870	47,826	83,940	7,148	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
					רווח תפעולי
(3,840)	(514)	(4,150)	(1,461)	(7,040)	הפרשי שער בגין יתרות צמודות למטבע חוץ,
(28,829)	(6,312)	(7,471)	(20,998)	(21,097)	נטו
					הוצאות ריבית ואחרות
1,077	(107)	646	1,472	1,657	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) תאגידיים
					המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו
78,595	37,937	36,851	62,953	(19,332)	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על
(10,229)	(6,718)	(8,258)	(11,805)	1,344	הכנסה)
68,366	31,219	28,593	51,148	(17,988)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
					רווח (הפסד) לתקופה
0.70	0.32	0.29	0.52	(0.18)	רווח (הפסד) למניה בסיסי ומדולל המיוחס
					לבעלים של החברה (בש"ח)

(*) לא כולל פחת.

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

	לתקופה של שלושה חודשים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	
	68,366	31,219	28,593	51,148	(17,988)	רווח (הפסד) לתקופה
						<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:</u>
	1,917	1,604	-	1,604	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
	1,917	1,604	-	1,604	-	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח והפסד
						<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:</u>
	(1,278)	(1,702)	(4,111)	784	(10,761)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
	(1,278)	(1,702)	(4,111)	784	(10,761)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
	639	(98)	(4,111)	2,388	(10,761)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
	69,005	31,121	24,482	53,536	(28,749)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

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

הון מניית	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרנות הון	יתרת עודפים	סה"כ הון	באלפי ש"ח
424,217	70,806	(65,731)	(27,619)	888,953	1,290,626	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
-	-	-	-	(17,988)	(17,988)	הפסד לתקופה
-	-	-	(10,761)	-	(10,761)	הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
424,217	70,806	(65,731)	(38,380)	870,965	1,261,877	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניית	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרנות הון	יתרת עודפים	סה"כ הון	באלפי ש"ח
424,217	70,806	(65,731)	(26,341)	818,670	1,221,621	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
-	-	-	-	51,148	51,148	רווח לתקופה
-	-	-	784	1,604	2,388	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
424,217	70,806	(65,731)	(25,557)	871,422	1,275,157	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניית	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרנות הון	יתרת עודפים	סה"כ הון	באלפי ש"ח
424,217	70,806	(65,731)	(34,269)	842,372	1,237,395	יתרה ליום 1 ביולי, 2025 (בלתי מבוקר)
-	-	-	-	28,593	28,593	רווח לתקופה
-	-	-	(4,111)	-	(4,111)	הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
424,217	70,806	(65,731)	(38,380)	870,965	1,261,877	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)

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

ס"ה"כ הון	יתרת עודפים	קרנות הון	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	באלפי ש"ח
1,244,036	838,599	(23,855)	(65,731)	70,806	424,217	<u>יתרה ליום 1 ביולי, 2024 (בלתי מבוקר)</u>
31,219	31,219	-	-	-	-	רווח לתקופה
(98)	1,604	(1,702)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
<u>1,275,157</u>	<u>871,422</u>	<u>(25,557)</u>	<u>(65,731)</u>	<u>70,806</u>	<u>424,217</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)</u>

ס"ה"כ הון	יתרת עודפים	קרנות הון	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	באלפי ש"ח
1,221,621	818,670	(26,341)	(65,731)	70,806	424,217	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)</u>
68,366	68,366	-	-	-	-	רווח לשנה
639	1,917	(1,278)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
<u>1,290,626</u>	<u>888,953</u>	<u>(27,619)</u>	<u>(65,731)</u>	<u>70,806</u>	<u>424,217</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)</u>

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	באלפי ש"ח
68,366	31,219	28,593	51,148	(17,988)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח (הפסד) לתקופה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
					מפעילות שוטפת :
					התאמות לסעיפי רווח והפסד :
135,747	34,182	35,651	101,751	105,162	פחת והפחתות
9,139	5,782	6,877	3,974	17,449	הוצאות מימון, נטו
1,908	(1,068)	7,952	(1,834)	(7,665)	שינוי ביתרת מסים נדחים, נטו
(1,077)	107	(646)	(1,472)	(1,657)	חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) תאגידים
68	-	-	62	-	המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(25,252)	-	-	-	-	הפסד ממימוש רכוש קבוע, נטו
(12,818)	-	-	-	-	ביטול הפסד מירידת ערך של רכוש קבוע
					שהוכר בעבר
					עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
107,715	39,003	49,834	102,481	113,289	סה"כ התאמות לסעיפי רווח והפסד
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :
(53,014)	12,106	(70,537)	(86,635)	(104,678)	ירידה (עלייה) בלקוחות
6,830	(2,401)	7,111	5,045	(3,367)	ירידה (עלייה) בחייבים אחרים
(682)	(3,837)	(1,156)	(5,376)	(3,084)	עלייה במלאי מזון ומשקאות
(18,174)	(1,246)	(381)	(10,742)	(1,661)	שינוי ביתרות מסים שוטפים, נטו
(2,021)	11,082	(13,538)	28,577	32,744	עלייה (ירידה) בספקים
(918)	(2,781)	26,956	5,487	25,930	עלייה (ירידה) בזכאים אחרים
7,351	4,507	2,899	8,690	8,129	שינוי בהטבות לעובדים, נטו
(60,628)	17,430	(48,646)	(54,954)	(45,987)	סה"כ שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות
115,453	87,652	29,781	98,675	49,314	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(145)	-	-	-	-	רכישת נכס בלתי מוחשי
(2,000)	(1,000)	-	(1,000)	-	השקעה בהון שותפים בשותפות המטופלת על
(80,562)	(20,370)	(27,426)	(56,621)	(128,404)	פי שיטת השווי המאזני
87,500	87,500	-	87,500	-	רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
					תמורה ממימוש רכוש קבוע
4,793	66,130	(27,426)	29,879	(128,404)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) השקעה

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

	לתקופה של שלושה חודשים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	
						באלפי ש"ח
						<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(103,289)	(48,289)	(12,421)	(87,675)	(64,572)		פירעון הלוואות לזמן ארוך
(41,447)	(9,459)	(11,581)	(30,210)	(33,126)		פירעון קרן התחייבויות בגין חכירות
6,162	(95,167)	26,288	(26,829)	179,333		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
						מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
(138,574)	(152,915)	2,286	(144,714)	81,635		לפעילות) מימון
						<u>השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות</u>
(320)	(388)	(1,093)	303	(2,612)		<u>מזומנים ושווי מזומנים</u>
						עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(18,648)	479	3,548	(15,857)	(67)		<u>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
51,271	34,935	29,008	51,271	32,623		<u>מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
32,623	35,414	32,556	35,414	32,556		<u>מזומנים ושווי מזומנים שלא במזומן</u>
						רכישת נכסים קבועים באשראי
33,394	4,643	5,077	18,621	38,237		<u>(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>
						ריבית ששולמה
(19,595)	(5,165)	(5,714)	(16,190)	(14,918)		מסים ששולמו
(26,567)	(8,932)	(938)	(24,457)	(15,094)		מסים שהתקבלו
167	-	-	-	6,835		

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

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

החל מיום 7 באוקטובר 2023, לאחר ההתקפה הברוטלית והברברית של חמאס על יישובי העוטף מדינת ישראל היתה במלחמה - מלחמת "חרבות ברזל", הן בחזית הדרומית והן בחזיתות אחרות לסירוגין. עקב כך, תושבי העוטף בטווח של 0-7 ק"מ מגדר הרצועה ובהמשך גם תושבי היישובים בטווח 0-5 ק"מ מגבול לבנון פונו לבתי מלון ברחבי הארץ, במהלך השנים 2024-2025 החלו לחזור ליישובים באופן הדרגתי.

ביום 23 באפריל 2025 משרד התיירות הפיץ חוזר מנכ"ל בדבר מבחן תמיכה לשיקום מתקני אכסון שקלטו אורחי קו עימות במלחמת "חרבות ברזל". נכון למועד הדיווח, החברה הגישה את המסמכים הראשוניים הנדרשים וקיבלה מידע בדבר סכום המענקים המקסימלי עבור כל מלון וכעת מטפלת בהגשת המסמכים הרלוונטיים להגשה. עדיין אין וודאות לגבי סכום המענקים הסופי שיתקבל.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" כנגד מטרות צבאיות באיראן, החל ממועד זה החלה איראן לשגר טילים בליסטיים ואמצעי לחימה נוספים, בין היתר, כנגד ריכוזי האוכלוסין בישראל והונהג מצב מיוחד בעורף לרבות הנהגת מדיניות של שמיים סגורים. האמור לעיל הביא לירידה משמעותית בתפוסת המלונות, ביטולי הזמנות ואי ביצוע הזמנות חדשות. כתוצאה מכך החברה הוציאה חלק מעובדיה לחל"ת וחלק מבתי המלון של החברה נסגרו לתקופת המבצע. המבצע הסתיים בתוך 12 ימים ממועד התחלתו, ביום 24 ביוני 2025.

ביום 10 באוקטובר 2025 נכנסה הפסקת אש זמנית ברצועת עזה בהתאם למתווה שהוצג על ידי נשיא ארה"ב.

החברה מעריכה כי תוכל להמשיך ולממן את צרכי המזומנים לרבות הגרעון בהון החוזר בעתיד הנראה לעין, בין היתר, באמצעות האמצעים הנזילים העומדים לרשות החברה, קבלת הלוואות חדשות לזמן קצר וארוך, בהתחשב ברמת המינוף של החברה ובמצבת הנכסים הבלתי משועבדים שלה והיעדר מגבלות מהותיות עם קבלת אשראי נוסף מבנקים או אחרים.

היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה ובכלל זה משכו והיקפו אינם ברורים, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה על תוצאותיה של החברה, על מצבה הכספי ועל תזרימי המזומנים שינבעו לה מפעילותה, והיא ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות ובוחנת את ההשלכות.

ב. החברה רשמה בדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות אחרות סך של כ- 5.1 מיליוני ש"ח שהינו מענק בגין "חרבות ברזל". הסכום התקבל במלואו בחודש יולי 2025.

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

באור 2 : - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

שיקול הדעת של ההנהלה ויישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 : - מדיניות חשבונאית מהותית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024.

באור 4 : - עונתיות

בפעילות מגזר המלונאות קיימת מגמת עונתיות. העונתיות מאופיינת בכך שמחזורי ההכנסות של הרבעונים הראשון והרביעי של השנה נמוכים ממחזורי ההכנסות של הרבעונים השני והשלישי. כמו כן, לעיתוי חגי ישראל עשויה להיות השפעה על העונתיות האמורה.

עקב מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" בתקופת הדוח לעונתיות הנ"ל לא היתה השפעה.

באור 5 : - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

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

שווי הוגן 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	שווי הוגן 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	יתרה 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	יתרה 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	באלפי ש"ח
172,639	95,328	196,599	101,048	התחייבויות פיננסיות(*) הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
<u>172,639</u>	<u>95,328</u>	<u>196,599</u>	<u>101,048</u>	סה"כ

שווי הוגן 31 בדצמבר 2024 מבוקר	יתרה 31 בדצמבר 2024 מבוקר	באלפי ש"ח
158,223	165,613	התחייבויות פיננסיות(*) הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
<u>158,223</u>	<u>165,613</u>	סה"כ

(*) כולל חלויות שוטפות.

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

באור 5 : - מכשירים פיננסיים (המשך)

3. ההנהלה מעריכה שיתרת המזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים מהווים בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלו.

באור 6 : - מגזרי פעילות

א. כללי

כאמור בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בקבוצה שני מגזרי פעילות כדלקמן :
מגזר השירות המלונאי - מתן שירותי לינה, מזון, פנאי ומגוון שירותים מלונאיים נוספים.
מגזר ההסעדה - אספקת מזון.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)

			באלפי ש"ח
מאוחד	מגזר ההסעדה	מגזר השירות המלונאי	
1,139,163	303,285	835,878	הכנסות במאוחד
(859,261)	(267,460)	(591,801)	עלות השירותים
107,187	17,921	89,266	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(105,162)	(7,532)	(97,630)	פחת והפחתות
5,123	4	5,119	הכנסות אחרות, נטו
(28,137)	(1,511)	(26,626)	הוצאות מימון, נטו
1,657	-	1,657	חלק הקבוצה ברווחי תאגידי המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(19,332)	8,882	(28,214)	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)
1,344	(2,051)	3,395	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(17,988)	6,831	(24,819)	רווח (הפסד) לתקופה

באור 6 : - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

מאוחד	מגזר ההסעדה	מגזר השירות המלונאי	באלפי ש"ח
1,158,913	297,101	861,812	הכנסות במאוחד
(812,007)	(267,217)	(544,790)	עלות השירותים
195,113	13,576	181,537	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(101,751)	(7,670)	(94,081)	פחת והפחתות
(9,422)	(62)	(9,360)	הוצאות אחרות, נטו
(22,459)	(1,260)	(21,199)	הוצאות מימון, נטו
1,472	-	1,472	חלק הקבוצה ברווחי תאגידיים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו
62,953	4,584	58,369	רווח לפני מיסים על הכנסה
(11,805)	(1,074)	(10,731)	מיסים על הכנסה
51,148	3,510	47,638	רווח לתקופה

באור 6 : - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)

מאחד	מגזר ההסעדה	מגזר השירות המלונאי	באלפי ש"ח
465,158	104,144	361,014	הכנסות במאחד
(321,510)	(90,535)	(230,975)	עלות השירותים
83,477	7,221	76,256	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(35,651)	(2,483)	(33,168)	פחת והפחתות
(11,621)	(550)	(11,071)	הוצאות מימון, נטו
646	-	646	חלק הקבוצה ברווחי תאגידי המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו
36,851	4,188	32,663	רווח לפני מיסים על הכנסה
(8,258)	(968)	(7,290)	מיסים על הכנסה
28,593	3,220	25,373	רווח לתקופה

באור 6 : - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

מאחד	מגזר ההסעדה	מגזר השירות המלונאי	באלפי ש"ח
429,838	102,375	327,463	הכנסות במאחד
(296,590)	(92,600)	(203,990)	עלות השירותים
79,052	4,417	74,635	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(34,182)	(2,724)	(31,458)	פחת והפחתות
(6,826)	(473)	(6,353)	הוצאות מימון, נטו
(107)	-	(107)	חלק הקבוצה בהפסדי תאגידי המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו
37,937	1,220	36,717	רווח לפני מיסים על הכנסה
(6,718)	(288)	(6,430)	מיסים על הכנסה
31,219	932	30,287	רווח לתקופה

באור 6 : - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)

מאוחד	מגזר ההסעדה	מגזר השירות המלונאי	באלפי ₪
1,497,264	391,324	1,105,940	הכנסות במאוחד
(1,076,794)	(352,804)	(723,990)	עלות השירותים
217,288	16,665	200,623	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(135,747)	(10,146)	(125,601)	פחת והפחתות
12,818	-	12,818	עליית ערך נדל"ן להשקעה
25,252	-	25,252	ביטול הפסד מירידת ערך של רכוש קבוע שהוכר בעבר
(9,424)	(64)	(9,360)	הוצאות אחרות, נטו
(32,669)	(1,739)	(30,930)	הוצאות מימון, נטו
1,077	-	1,077	חלק הקבוצה ברווחי תאגידי המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו
78,595	4,716	73,879	רווח לפני מסים על הכנסה
(10,229)	(1,124)	(9,105)	מסים על הכנסה
68,366	3,592	64,774	רווח לשנה

באור 7 : - אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 23 באוקטובר 2025 התקשרה החברה, באמצעות תאגידי בשליטתה ובבעלותה המלאה, בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במלון Nomo-Soho הממוקם בשכונת סוהו במנהטן, ניו יורק, ארה"ב, לרבות הקרקע עליה בנוי המלון. המלון הנרכש הינו מלון פעיל, הכולל 264 חדרים, אולמות כנסים ואירועים וכן מסעדה. תמורת הרכישה הינה סך של 125 מיליוני דולר ארה"ב. ההתקשרות עודנה כפופה להתקיימות תנאים מתלים שהעיקריים שבהם הינם אישור מחייב של אספות מחזיקי אגרות החוב (שתי הסדרות) של הצד השלישי, אישור בית המשפט לתכנית לפי הליך הגנה מפני נושים (Chapter 11). נכון למועד החתימה על הדוח הכספי, התנאי המתלה הראשון התקיים אך יתר התנאים המתלים עדיין לא התקיימו ואין וודאות כי יתקיימו.

ב. שותפות טרקליני אח"מ (להלן: "השותפות") תסיים את ההסכם הנוכחי עם רשות שדות התעופה (להלן- הרש"ת) ככל הנראה לקראת סוף שנת 2025. השותפות לא ניגשה למכרז החדש.

באור 7 : - אירועים בתקופת הדוח ולאחריה (המשד)

ג. הוגשה תובענה ובקשה לאישורה כייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן: "התובענה") לביהמ"ש המחוזי במחוז מרכז (לוד) (להלן: "בית המשפט") כנגד החברה וחברות בנות של החברה (להלן: "החברות הבנות") שעניינה, בין היתר, הינו בטענה להטעיה ו/או אי גילוי לכאורה בקשר עם (1) שירותים שונים במלונות החברה אותם מפרסמת החברה (כגון שירותי חניה ומתקנים נוספים במלונות החברה); ו- (2) שעות קבלת החדרים והיציאה מהם, אשר הנזק המצרפי שנגרם לכאורה לכלל חברי הקבוצה בגינם נאמד ע"י התובע בסך של כ- 51 מיליוני ש"ח. לאור השלב בו מצוי ההליך, לא ניתן להעריך את הסיכון הכרוך בו.

Dan Hotels Ltd.

מ ל ו נ ו ת ד ן ב ע ״ מ

דין וחשבון הדירקטוריון לתקופות של תשעה
ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2025
בספטמבר 2025

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של מלונות דן בע"מ (להלן: "החברה" והחברות הבנות שלה יחד להלן: "הקבוצה") לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקרים) (להלן גם: "תקופת הדוח") ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד.

החל מיום 7 באוקטובר 2023, לאחר ההתקפה הברוטלית והברברית של חמאס על יישובי העוטף מדינת ישראל היתה במלחמה - מלחמת "חרבות ברזל", הן בחזית הדרומית והן בחזיתות אחרות לסירוגין. עקב כך, תושבי העוטף בטווח של 0-7 ק"מ מגדר הרצועה ובהמשך גם תושבי היישובים בטווח 0-5 ק"מ מגבול לבנון פונו לבתי מלון ברחבי הארץ, במהלך השנים 2024-2025 החלו לחזור ליישובים באופן הדרגתי.

ביום 23 באפריל 2025 משרד התיירות הפיץ חוזר מנכ"ל בדבר מבחן תמיכה לשיקום מתקני אכסון שקלטו אורחי קו עימות במלחמת "חרבות ברזל". נכון למועד הדיווח, החברה הגישה את המסמכים הראשונים הנדרשים וקיבלה מידע בדבר סכום המענקים המקסימלי עבור כל מלון וכעת מטפלת בהגשת המסמכים הרלוונטיים להגשה. עדיין אין וודאות לגבי סכום המענקים הסופי שיתקבל.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" כנגד מטרות צבאיות באיראן, החל ממועד זה החלה איראן לשגר טילים בליסטיים ואמצעי לחימה נוספים, בין היתר, כנגד ריכוזי האוכלוסין בישראל והונהג מצב מיוחד בעורף לרבות הנהגת מדיניות של שמיים סגורים. האמור לעיל הביא לירידה משמעותית בתפוסת המלונות, ביטולי הזמנות ואי ביצוע הזמנות חדשות. כתוצאה מכך החברה הוציאה חלק מעובדיה לחל"ת וחלק מבתי המלון של החברה נסגרו לתקופת המבצע. המבצע הסתיים בתוך 12 ימים ממועד התחלתו, ביום 24 ביוני 2025.

ביום 10 באוקטובר 2025 נכנסה הפסקת אש זמנית ברצועת עזה בהתאם למתווה שהוצג על ידי נשיא ארה"ב.

למועד פרסום הדוח, למלחמה יש השפעה מהותית לשלילה על כניסת תיירים לישראל בשנת 2025 ולהערכת החברה היא צפויה להשפיע לשלילה גם על תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2025. בנוסף, מלון המעיין נצרת ומלון דן בוטיק ירושלים עדיין סגורים וצפויים להיפתח במהלך החציון הראשון של שנת 2026.

מובהר כי המידע האמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור, זאת בין היתר בשל אי

EXECUTIVE OFFICE
www.danhotels.com



הנהלת החברה
danhtls@danhotels.com

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

King David, Jerusalem* Dan Jerusalem Dan Panorama Jerusalem Dan Boutique Jerusalem Dan Eilat Dan Panorama Eilat Neptune Eilat
Dan Tel Aviv Dan Panorama Tel Aviv Link hotel & hub TLV Dan Accadia, Herzliya Dan Caesarea Resort Dan Carmel, Haifa Mirabelle Plaza, Haifa
Dan Panorama Haifa Ruth Safed Mary's Well Nazareth The Den, Bengaluru



*THE LEADING HOTELS
OF THE WORLD*

הוודאות הקיימת ביחס למשך הלחימה, היקפה והשפעתה על כלכלת ישראל בכלל וענף התיירות בפרט.

1. מצב כספי

א. הסעיף המרכזי בדוח המאוחד על המצב הכספי של הקבוצה הוא רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, שעיקרו בתי המלון בבעלות הקבוצה. עלותו המופחתת ליום 30 בספטמבר, 2025 הסתכמה בכ- 2,006 מיליוני ש"ח שהם כ- 79.6% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי, מתוך הסכום הנ"ל נכסי זכות שימוש הינם בסך של כ- 248 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2024 הסתכמה העלות המופחתת של הרכוש הקבוע בסך של כ- 1,948.1 מיליוני ש"ח, מתוכם נכסי זכות שימוש בסך של כ- 228.2 מיליוני ש"ח).

ב. ביום 30 בספטמבר, 2025 הסתכם ההון של החברה בכ- 1,261.9 מיליוני ש"ח שהם כ- 50.1% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי. הקיטון בהון החברה בסך של כ- 28.7 מיליוני ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2024 נובע בעיקרו מההפסד הכולל לתקופה.

ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר, 2025 הסתכמו לסך של כ- 843.1 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 620.7 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול בסך של כ- 222.4 מיליוני ש"ח נובע בעיקר מגידול בסך של כ- 152.3 מיליוני ש"ח באשראי לזמן קצר, מגידול בסך של כ- 37.4 מיליוני ש"ח בסעיף ספקים, מגידול בסך של כ- 26 מיליוני ש"ח בסעיף זכאים אחרים ומגידול בסך של כ- 6.5 מיליוני ש"ח בסעיף חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות.

הגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 152.3 מיליוני ש"ח נובע מגידול בהלוואות לזמן קצר בסך של כ- 179.3 מיליוני ש"ח ומנגד, מקיטון בחלויות השוטפות בסך של כ- 27 מיליוני ש"ח.

הרכוש השוטף ליום 30 בספטמבר, 2025 הסתכם לסך של כ- 381.9 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 266.4 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול בסך של כ- 115.5 מיליוני ש"ח נובע מגידול ביתרת לקוחות בסך של כ- 104.3, מגידול ביתרת חייבים אחרים בסך של כ- 6.4 מיליוני ש"ח, מגידול ביתרת מלאי מזון ומשקאות בסך של כ- 3.1 מיליוני ש"ח ומגידול ביתרת מס הכנסה לקבל בסך של כ- 1.6 מיליוני ש"ח.

החברה מממנת את פעילותה בהלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך, כאשר שיעורי הריבית על הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך מהווים שיקול משמעותי בהעדפה של אופן המימון כמפורט בסעיף 3 להלן.

החברה בוחנת באופן תדיר את הפרשי שיעורי הריבית בין הזמן הקצר לזמן הארוך ומנהלת את הקצאת האשראי לזמן קצר ולזמן ארוך על בסיס החלטות הדירקטוריון, בהתחשב בשיעורי הריבית בשוק.

לתאריך הדוח, הסתכם הגרעון בהון החוזר של החברה לסך של כ- 461.2 מיליוני ש"ח, הממומן ברובו על ידי האשראי לזמן קצר ומחלויות השוטפות של הלוואות לזמן ארוך.

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

על החברה אין מגבלות מהותיות בקשר עם קבלת אשראי נוסף מתאגידים בנקאיים או מאחרים והיא לא התחייבה בהתניות פיננסיות כלשהן, בקשר עם האשראי הקיים.

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

האמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה, אשר התממשותן אינה וודאית ואינה בשליטת החברה ועשייה, בין היתר, להיות מושפעת מהמצב הביטחוני והכלכלי, לרבות ענף התיירות מגורמי הסיכון החלים על פעילות החברה.

ד. ההלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 הסתכמו לסך של כ- 50.8 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 88.3 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2024. הקיטון בסך של כ- 37.5 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מפירעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 64.5 מיליוני ש"ח ומנגד קיטון ביתרת החלויות השוטפות בסך של כ- 27 מיליוני ש"ח.

2. תוצאות הפעולות

א. להלן פירוט תמצית תוצאות הפעולות של הקבוצה (*) (אלפי שקלים חדשים):

סעיף	ינואר - ספטמבר 2025	ינואר - ספטמבר 2024	יולי - ספטמבר 2025	יולי - ספטמבר 2024	ינואר - דצמבר 2024
הכנסות משירותים	1,139,163	1,158,913	465,158	429,838	1,497,264
רווח תפעולי לפני פחת ומימון	107,187	195,113	83,477	79,052	217,288
פחת והפחתות	(105,162)	(101,751)	(35,651)	(34,182)	(135,747)
עליית ערך נדל"ן להשקעה וביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע שהוכר בעבר	-	-	-	-	38,070
הכנסות (הוצאות) אחרות	5,123	(9,422)	-	-	(9,424)
הוצאות מימון, נטו	(28,137)	(22,459)	(11,621)	(6,826)	(32,669)
הטבת מס (מסים על הכנסה)	1,344	(11,805)	(8,258)	(6,718)	(10,229)
רווח (הפסד) לתקופה	(17,988)	51,148	28,593	31,219	68,366

(*) על פרטים נוספים בעניין מגזרי פעילות ראו באור 6 לדוחות הכספיים.

ב. להלן השינויים העיקריים בתוצאות העסקיות של החברה:

1) הכנסות

הכנסות הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 1,139.2 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 1,158.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 1.7%).

ברבעון השלישי הסתכמו הכנסות הקבוצה לסך של כ- 465.2 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 429.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ- 8.2%).

הכנסות הפעילות המלוונאית בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 835.9 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 861.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 3%).

הירידה בהכנסות בתקופת הדוח נובעת ממלחמת "חרבות ברזל" וממבצע "עם כלביא". בחודשים ינואר עד ספטמבר של שנת 2024 חלק ניכר מההכנסות הינן הכנסות מאירוח אורחי קו העימות במרבית מלונות החברה ובינואר עד ספטמבר של שנת 2025 כמעט ולא היו אורחי קו עימות במלונות החברה ובנוסף, היקף תיירות החוץ נותר נמוך.

ברבעון השלישי הסתכמו הכנסות הפעילות המלוונאית לסך של כ- 361 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 327.5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עליה של כ- 10.2%).

עם סיום מבצע "עם כלביא" בסוף חודש יוני 2025, חזרו לעבודה מרבית בתי המלון של החברה והחלו ביקושים של תיירות פנים.

הכנסות פעילות מגזר ההסעדה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 303.3 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 297.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 2.1%).

ברבעון השלישי הסתכמו הכנסות פעילות מגזר ההסעדה לסך של כ- 104.1 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 102.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 1.7%).

רווחיות המגזרים

(2)

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

בתקופת הדוח הסתכם הרווח התפעולי לפני פחת ומימון של הפעילות המלוונאית בסך של כ- 89.3 מיליוני ש"ח לעומת רווח תפעולי לפני פחת ומימון בסך של כ- 181.5 מיליוני ש"ח אשתקד.

ברבעון השלישי של 2025 הסתכם הרווח התפעולי לפני פחת ומימון של הפעילות המלוונאית בסך של כ- 76.3 מיליוני ש"ח לעומת רווח תפעולי לפני פחת ומימון בסך של כ- 74.6 מיליוני ש"ח אשתקד.

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

בתקופת הדוח הסתכם הרווח לפני מסים על הכנסה של מגזר ההסעדה לסך של כ- 8.9 מיליוני ש"ח לעומת רווח לפני מסים על הכנסה בסך של כ- 4.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ברבעון השלישי הסתכם הרווח לפני מסים על הכנסה של מגזר ההסעדה לסך של כ- 4.2 מיליוני ש"ח לעומת רווח לפני מסים על הכנסה בסך של כ- 1.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח נובע בעיקר מעיתוי חגי תשרי. בשנת 2024 חגי תשרי חלו בעיקר בחודש ספטמבר 2024.

בתקופת הדוח היו לקבוצה הוצאות מימון, נטו בסך של כ- 28.1 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון, נטו בסך של כ- 22.5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

באלפי ש"ח	ינואר עד ספטמבר 2025	ינואר עד ספטמבר 2024
סה"כ הוצאות ריבית לתאגידים בנקאיים	15,368	16,442
סה"כ הוצאות ריבית ואחרות	5,729	4,555
סה"כ הפרשי שער (1)	(4,421)	2,792
סה"כ הפרשי תרגום	11,461	(1,330)
סך הוצאות המימון, נטו	28,137	22,459

(1) בתקופת הדוח הש"ח תוסף אל מול הדולר ארה"ב בכ- 9.4%. בתקופה המקבילה אשתקד הש"ח פוחת מול דולר ארה"ב בכ- 2.3%.

ברבעון השלישי היו לקבוצה הוצאות מימון, נטו בסך של כ- 11.6 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון, נטו בסך של כ- 6.8 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

באלפי ש"ח	יולי עד ספטמבר 2025	יולי עד ספטמבר 2024
סה"כ הוצאות ריבית לתאגידים בנקאיים	5,801	4,956
סה"כ הוצאות ריבית ואחרות	1,670	1,354
סה"כ הפרשי שער (1)	(580)	(1,122)
סה"כ הפרשי תרגום	4,730	1,638
סך הוצאות המימון, נטו	11,621	6,826

(1) ברבעון השלישי הש"ח תוסף אל מול הדולר ארה"ב בכ- 2%. בתקופה המקבילה אשתקד הש"ח תוסף מול דולר ארה"ב בכ- 1.3%.

בפעילות מגזר המלונאות קיימת מגמת עונתיות. העונתיות מאופיינת בכך שמחזורי ההכנסות של הרבעונים הראשון והרביעי של השנה נמוכים ממחזורי ההכנסות של הרבעונים השני והשלישי. כמו כן, לעיתוי חגי ישראל עשויה להיות השפעה על העונתיות האמורה. עקב מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" בתקופת הדוח לעונתיות הנ"ל לא היתה השפעה.

5 נזילות

במהלך תקופת הדוח, נבעו לקבוצה עודפים מפעילות שוטפת ומפעילות מימון בסך של כ- 228.6 מיליוני ש"ח. עודפים אלו וחלק מיתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, שימשו בעיקר להשקעה ברכוש קבוע בסך של כ- 128.4 מיליוני ש"ח, לפירעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 64.6 מיליוני ש"ח ולפירעון התחייבויות בגין חכירות בסך של כ- 33.1 מיליוני ש"ח.

6 מקורות המימון

- א. ההון של החברה נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 הסתכם לסך של כ- 1,261.9 מיליוני ש"ח.
- ב. הלוואותיה של הקבוצה מתאגידים בנקאיים נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 כוללות הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 50.8 מיליוני ש"ח, חלויות שוטפות בסך של כ- 50.3 מיליוני ש"ח והלוואות לזמן קצר בסך של כ- 402.2 מיליוני ש"ח.

7 תמצית תיאור עסקי התאגיד

מלונות דן בע"מ היא מהחברות הגדולות והוותיקות בארץ בתחום המלונאות. עיקר פעילותה של החברה ושל חלק מחברות הבנות שלה (להלן גם - "הרשת") הוא בתחום השירות המלונאי, ובכללו מתן שירותי לינה, מזון, פנאי ומגוון שירותים מלונאיים נוספים, שנועדו ליצור אצל האורח חוויית שהות חיובית כוללת במלונות הרשת. עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ, חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה (להלן: "עידית"), פועלת בתחום ההסעדה- אספקת מזון, לרבות באמצעות טיב וטעים 2013 הסעדה בע"מ, חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של עידית (להלן: "טיב וטעים").

לפרטים נוספים בדברי פעילות הקבוצה ראו פרק א' לדוח התקופתי של חברה לשנת 2024, הנכלל על דרך ההפנייה.

8 מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון

בסמוך לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, כנדרש בתקנה 38ה' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

9 אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 23 באוקטובר 2025 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במלון, Soho-Nomo הממוקם בשכונת סוהו במנהטן, ניו יורק, ארה"ב. ההתקשרות עודנה כפופה להתקיימות תנאים מתלים. לפרטים נוספים, ראה דיווחים מיידיים מיום 26 באוקטובר 2025, מס' אסמכתא 2025-01-080056 ומיום 5 בנובמבר 2025, מס' אסמכתא 2025-01-083901 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ב. ביום 7 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה נושאים כדלקמן: (1) חידוש ועדכון מדיניות התגמול של החברה לתקופה בת 3 שנים ממועד האסיפה; (2) עדכון תנאי העסקתו של מר רון פדרמן, בנו של מר עמי פדרמן, סגן יו"ר דירקטוריון החברה, שהינו בן דודו של מר מיכאל פדרמן, דירקטור ובעל השליטה בחברה, לתקופה של 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה; (3) עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר שלמה טחן, מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים, ר' דיווח מיידי מיום 7 ביולי 2025, מס' אסמכתא 2025-01-049705 ודיווח מיידי מיום 26 ביולי 2025, מס' אסמכתא 2025-01-045841 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ג. לפרטים אודות תובענה ובקשה לאישורה כייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן: "התובענה"), שהוגשה לביהמ"ש המחוזי במחוז מרכז (לוד) (להלן: "בית המשפט") כנגד החברה וחברות בנות של החברה (להלן: "החברות הבנות") שעניינה, בין היתר, הינו בטענה להטעיה ו/או אי גילוי לכאורה בקשר עם (1) שירותים שונים במלונות החברה אותם מפרסמת החברה (כגון שירותי חניה ומתקנים נוספים במלונות החברה); ו- (2) שעות קבלת החדרים והיציאה מהם, אשר הנזק המצרפי שנגרם לכאורה לכלל חברי הקבוצה בגינם נאמד ע"י התובע בסך של כ- 51 מיליוני ש"ח, ר' באור 7ב לדוחות הכספיים ודיווח מיידי מיום 12 ביולי 2025, מס' אסמכתא 2025-01-042090 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

מועצת המנהלים מביעה את הערכתה ותודתה לכל עובדי החברה ומנהליה בהירתמותם בתקופה קשה זו ועל עבודתם המסורה ועל תרומתם לקידום החברה.

27 בנובמבר, 2025

ש. טחן - מנכ"ל

ג. פדרמן - יו"ר הדירקטוריון

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

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

1. שלמה טחן, מנכ"ל;
2. אבישי מצא, סמנכ"ל כספים;
3. שרון הלפנבאום, סמנכ"ל;
4. יוסי גבאי, סמנכ"ל;
5. יגאל צורף, סמנכ"ל.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו דירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30 ביוני 2025 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

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

אני, שלמה טחן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מלונות דן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

הצהרת מנהלים

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

אני, אבישי מצא, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מלונות דן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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