

תיאור עסקי התאגיד

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

לחברה שני תחומי פעילות –

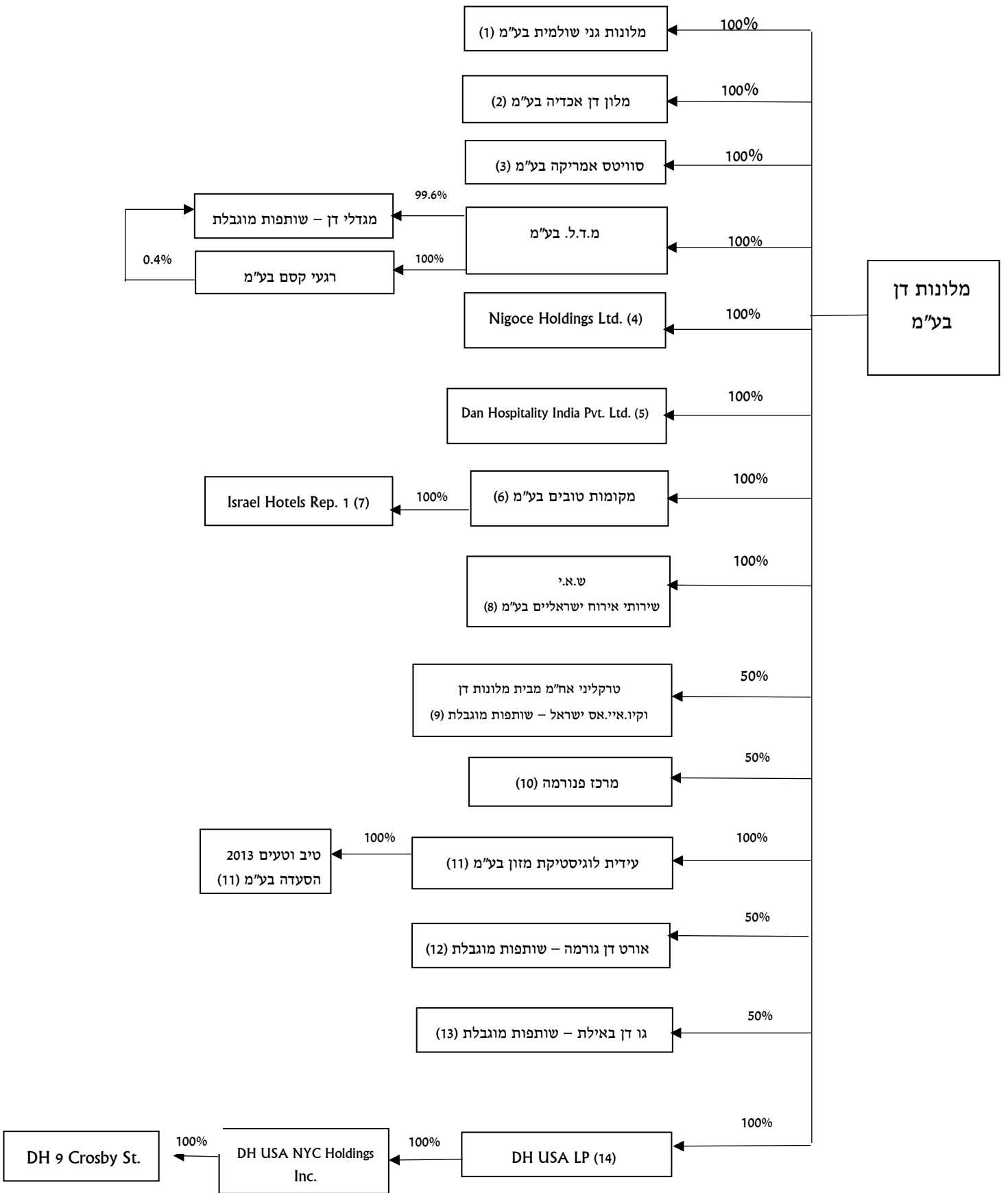
האחד - תחום השירות המלונאי, ובכללו מתן שירותי לינה, מזון, פנאי ומגוון שירותים מלונאיים נוספים שנועדו ליצור אצל האורח חווית שהות חיובית כוללת במלונות הרשת. לתיאור פעילות השירות המלונאי ראה סעיפים 5-7 להלן.

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

לפרטים אודות השפעת המצב הבטחוני בתקופת הדוח ולאחריה על תוצאות הפעילות ראה דוח הדירקטוריון וסעיפים 6.1 ו-8.1 להלן.

לפרטים אודות השלמת רכישת מלון בניו יורק לאחר תקופת הדוח, ראה סעיף 5 להלן.

להלן תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה* -



* חברות פעילות בלבד.

(1) עוסקת בהפעלת מלון דן פנורמה אילת.

- (2) עוסקת בהפעלת מלון דן אכדיה בהרצליה.
- (3) עוסקת בהפעלת מלון דן בוטיק בירושלים.
- (4) חברת החזקות מאוגדת בקפריסין.
- (5) חברה הודית העוסקת בעיקר בהפעלת בית מלון בבנגלור, בהודו.
- (6) מפעילה מרכז הזמנות ושני מתחמי הסעדה (בר ומסעדה).
- (7) מנהלת משרד השיווק של החברה בארה"ב.
- (8) חברת ניהול של מגדל המלך דוד בתל-אביב.
- (9) השותפות ניהלה את טרקליני האח"מ בנמל התעופה בן גוריון ותפעלה אותם. החברה שותפה בשותפות ביחד עם קי.איי.אס ישראל בע"מ, צד שלישי בלתי קשור (למיטב ידיעת החברה – בעלות השליטה בקי.איי.אס הינן: (א) קבוצת כנפיים אחזקות בע"מ שלמיטב ידיעת החברה הינה חברה ציבורית בשליטת דוד בורוביץ, תמר בורוביץ, סופיה קימרלינג, אילן כרמל ודפנה ארנון; ו- (ב) SwissPort). ראה גם סעיף 5.1 להלן. הפעלת הטרקלינים בנתב"ג הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
- (10) השותפות מנהלת ומתפעלת את המרכז המסחרי, מרכז פנורמה, בחיפה, ביחד עם מפעלי פדרמן בע"מ (בעלת השליטה בחברה).
- (11) עוסקות בשירותי הסעדה.
- (12) השותפות מנהלת ומתפעלת את בית הספר דן גורמה בתל-אביב, בית ספר ללימודי מקצועות המלונאות ולקולינריה גבוהה. החברה שותפה בשותפות ביחד עם אורט אומטק בע"מ, צד שלישי בלתי קשור.
- (13) השותפות פועלת להקמת אתר גלמפינג בעיר אילת. החברה שותפה בשותפות ביחד עם גו כנס אירועים 2021 בע"מ, צד שלישי בלתי קשור. ראה גם סעיפים 5.1 ו-7.19 להלן.
- (14) התאגידים הוקמו לצורך רכישת מלון בניו יורק "Nomo SoHo".

2. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

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

3. חלוקת דיבידנדים

החברה לא חילקה דיבידנד בשנתיים האחרונות.
יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 887,833 אלפי ש"ח.
החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנד.
על החברה לא חלות מגבלות כלשהן בקשר עם חלוקת דיבידנד למעט אלו הקבועות בדין.

4. פירוט נתונים כספיים של הקבוצה

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

2023	2024	2025	באלפי ש"ח
1,615,581	1,497,264	1,556,509	הכנסות משירותים
1,192,513	1,194,953	1,277,682	עלויות משתנות
226,534	220,770	255,530	עלויות קבועות
1,419,046	1,415,723	1,533,212	עלויות מיוחסות
196,535	81,541	23,297	רווח (הפסד) מפעולות רגילות

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
2,369,282	2,348,990	2,572,057	נכסים
1,147,661	1,058,364	1,296,926	התחייבויות

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

5. הפעילות המלוונאית

5.1 החברה, במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות שלה (להלן - "הרשת") פועלת בענף המלוונאות בישראל. החברה היא מהחברות הגדולות והוותיקות בישראל בתחום המלוונאות. כמו כן, מפעילה הרשת גם מלון בהודו ולאחר תאריך הדוח החלה להפעיל גם מלון בניו יורק - ראה בסעיף זה להלן. החברה פעילה בתחום מתן שירותי אירוח מלוונאי ברמה גבוהה. שירותי המלוונאות כוללים שירותי לינה, מזון, פנאי ושירותי אירוח אחרים. חלק מהשירותים, הניתנים במסגרת מלוונות הרשת, ניתנים באמצעות מיקור חוץ כגון- מסעדות, חנויות, מועדוני כושר, מרכזי ספא וקוסמטיקה, שירותי אינטרנט וחניונים. כל שירותי האירוח המלוונאי נועדו לגרום לאורח חווית שהות חיובית כוללת במלוונות הרשת.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הרשת מנהלת שישה עשר בתי מלון בישראל ומלון אחד בבנגלור, הודו. מצבת החדרים של החברה הינה כ- 4,524 חדרים בחלוקה כדלקמן:

מועד התחלת הפעלה על ידי החברה	מספר החדרים	מלון
1947	325	מלון דן, תל-אביב
1957	217	מלון דן אכדיה, הרצליה
1958	264	מלון המלך דוד, ירושלים
1963	235	מלון דן כרמל, חיפה
1972	122	מלון דן, קיסריה
1986	493	מלון דן פנורמה, תל-אביב
1986	266	מלון דן פנורמה, חיפה
1995	406	מלון דן, אילת
1999	297	מלון דן פנורמה, ירושלים
1999	284	מלון דן פנורמה, אילת
2007	135	מלון דן בוטיק, ירושלים
2010	547	מלון דן, ירושלים
2017	226	מלון DEN, בנגלור הודו
2018	95	מלון LINK, תל-אביב ¹
2019	306	מלון נפטון, אילת ²
2019	228	מלון המעיין, נצרת
2019	78	מלון רות, צפת
	4,524	סה"כ

רכישת מלון Nomo SoHo בניו יורק

החברה, באמצעות תאגידיה בשליטתה ובבעלותה המלאה, רכשה בחודש פברואר 2026 את מלוא הזכויות במלון Nomo SoHo, לרבות הקרקע עליה בנוי המלון והחלה בהפעלת המלון בחודש פברואר 2026.

מלון Nomo SoHo הינו מלון פעיל הכולל 264 חדרים, אולמות כנסים ואירועים וכן מסעדה ושטחים ציבוריים נוספים. התמורה בגין רכישת המלון הסתכמה בסך של 125 מיליוני דולר.

החברה מימנה את תשלום מלוא התמורה ממקורותיה העצמיים וכן על דרך של קבלת מימון מתאגידיה בנקאיים.

ראו גם דיווחים מיידיים מימים 26 באוקטובר 2025, 5 בנובמבר 2025 ו-4 בפברואר 2026 (אסמכתאות 080056-01-2025, 083901-01-2025 ו-012408-01-2026 בהתאמה) מידע זה מהווה הכללה על פרק ההפניה.

¹ מלון בשכירות.

² מלון בשכירות ובבעלות חלקית.

פעילויות נוספות שאינן מהותיות ביחס לכלל פעילות החברה

החברה מפעילה בית ספר ללימוד מקצועות המלונאות והקולינריה הגבוהה, דן גורמה בתל-אביב, במסגרת מיזם משותף עם אורט ישראל, אשר מנוהל באמצעות שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

בנוסף, החברה ניהלה והפעילה, באמצעות טרקליני אח"מ מבית מלונות דן וקיו.אי.אס שותפות מוגבלת (להלן – "טרקליני אח"מ"), בה חלקה של הקבוצה 50%, חמישה טרקליני אח"מ בנתב"ג עד ליום 31 בדצמבר 2025, עת הסתיים ההסכם עם רשות שדות התעופה.

החל מיום 18 בפברואר 2021, החברה שותפה, יחד עם צד שלישי, בשותפות גו דן באילת (להלן - "גו דן"), אשר צפויה להקים ולהפעיל פרויקט במתחם הקרולינות של עיריית אילת, אשר יכול מתחם אוהלים וגלמפינג יוקרתי. נכון למועד הדיווח, טרם ניתנו ההיתרים הנדרשים להקמת המתחם, וקבלתם אינה תלויה בגו דן. בהתאם לאמור לעיל לא ניתן להעריך מתי תושלם ההקמה. הסכומים שהושקעו נכון למועד זה, הינם זניחים.

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

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

5.2 מידע כספי בדבר הפעילות המלונאית

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

2023	2024	2025	באלפי ש"ח
1,234,790	1,105,940	1,147,460	הכנסות
848,141	835,954	908,170	עלויות משתנות
202,595	194,964	227,227	עלויות קבועות
1,050,735	1,030,918	1,135,397	סך עלויות מיוחסות
184,055	75,022	12,063	רווח מפעולות רגילות

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
2,235,068	2,212,410	2,405,230	נכסים
1,032,185	944,314	1,160,421	התחייבויות

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

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על הפעילות המלונאית

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

6.1 המצב הביטחוני בישראל-

למצב הביטחוני בישראל ישנה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של מלונות הקבוצה בישראל. מאז מתקפת הטרור ביום 7 באוקטובר 2023 מתמודדת מדינת ישראל עם הסלמה בטחונית מתמשכת. ביום 7 באוקטובר 2023 החלה מלחמת "חרבות ברזל" ברצועת עזה ולאחר מכן התרחבה לצפון המדינה עם מבצע "חצי הצפון" בשנת 2024. במהלך השנים 2023-2025 ועד ימים אלו בוצע ירי

רקטות וטילים לעבר שטח מדינת ישראל מרצועת עזה, לבנון, איראן ומהחות'ים בתימן. במקביל התקיימו סבבי הסלמה בגזרה הצפונית, לרבות מבצעים ופעולות צבאיות לאורך גבול לבנון וכן שני מבצעים מול איראן.

עקב המצב הבטחוני, בשנת 2024 הופסקו מרבית הטיסות לישראל וממנה. בפברואר 2025, בעקבות הפסקת אש זמנית בצפון הארץ ומול חמאס, החלו חברות תעופה זרות לשוב בהדרגה לפעילות וחודשו הטיסות לישראל וממנה. במרץ 2026 עם תחילת מבצע "שאגת הארץ" הופסקו הטיסות לישראל וממנה. חברות התעופה הזרות הודיעו על חזרה רק בשלהי הרבעון השני של שנת 2026 וזאת בכפוף למצב הבטחוני.

עוד יצוין, כי ההתקפות של החות'ים על ספינות בים האדום בשנת 2024 גרמו להתארכות משך הזמן של הגעת סחורות לישראל ולעיתים גם לביטולי הגעה, מה שיצר בעיות בשרשרת האספקה של מוצרים וחומרי גלם.

אי הוודאות בקשר עם התמשכות המלחמה, עצימותה, היקפה ותוצאותיה, גורם להשפעה מהותית לרעה בחציון הראשון של שנת 2026. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יצוין, כי ככלל, אירועים ביטחוניים מתמשכים ובעלי השפעה מצטברת משפיעים לשלילה על כניסת התיירים לישראל, הן במועד התרחשותם והן בתקופה שבסמוך למועד סיומם.

6.2 שיעור אינפלציה בישראל – בשנים 2024-2025 פעלה הכלכלה הישראלית בסביבה מאקר- כלכלית שהתאפיינה בהתמתנות הדרגתית של שיעור האינפלציה, לאחר שיעורי אינפלציה גבוהים שנרשמו בשנת 2023 ובתחילת שנת 2024. במהלך תקופה זו נותרה האינפלציה בישראל ברמה מתונה יחסית, אך בסביבות הגבול העליון של יעד יציבות המחירים של בנק ישראל.

עליית האינפלציה בישראל גורמת להתייקרות בתשומות העיקריות של הרשת- מזון וכוח אדם. החברה נוקטת באמצעים לצמצום ההשפעה של עלייה זו, בין היתר, באמצעות שינוי תמהיל עלויות, התייעלות ברכש, בכוח אדם וכדומה.

בתקופת הדוח לא הייתה לאינפלציה השפעה מהותית על עלויות החברה.

לאחר תאריך הדוח, עם פתיחת מבצע "שאגת הארץ" חלה עלייה משמעותית במחירי האנרגיה (נפט וגז), עלייה זו עלולה להשפיע באופן משמעותי על האינפלציה בישראל ובעולם בשנת 2026.

6.3 עלייה בשיעורי הריבית – במסגרת ההתמודדות עם האינפלציה, בנק ישראל ביצע בשנים 2022-2023 מהלך של העלאות ריבית, לאחר שנים ארוכות בהן המשק התרגל לסביבת ריבית אפסית, כך שבמאי 2023 העלה את הריבית לשיעור של 4.75%. בחודש ינואר 2024, בנק ישראל החליט להפחית את הריבית ל-4.5% והותיר אותה לרמה זו עד נובמבר 2025. בנובמבר 2025 הופחתה ב 0.25% ל-4.25% ובינואר 2026 ריבית בנק ישראל הופחתה ב 0.25% נוספים, כך שנכון למועד זה, ריבית בנק ישראל הינה 4%. בסוף שנת 2025, לקבוצה הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית בש"ח בריבית קבועה בלבד. לשינוי בשיעור ריבית בנק ישראל אין השפעה על הלוואות לזמן ארוך הקיימות אלא ישנה השפעה רק בעת נטילת הלוואות חדשות, במידת הצורך. הלוואות לזמן קצר מושפעות מריבית הפריים של בנק ישראל ומריבית ה SOFR בארה"ב.

לאור יתרת הלוואות למועד הדוח, בשנת 2025 לא הייתה השפעה מהותית לשינויים בריבית על הוצאות המימון של החברה.

6.4 תנודות בשערי מטבע חוץ- בעבר, חלק מהמחירים לתיירים במלונות החברה בישראל נקבע במטבע חוץ, בעיקר בדולר ארה"ב. בשנים האחרונות, החברה שינתה את מרבית מחירוני התיירים לש"ח, אולם, חלק לא מהותי מהמחירים עדיין נקבעים במטבע חוץ, בעיקר דולר ארה"ב.

במקביל, חלק מהלוואות החברה לזמן קצר צמודות לדולר ארה"ב, אם כי בשנים האחרונות צומצם שיעור ההלוואות הדולריות.

כאשר חל פחות בשער החליפין של הש"ח לעומת הדולר ארה"ב עולה ערכן השקלי של ההלוואות ונוצרות לחברה הוצאות מימון. לעומת זאת, כאשר חל תיסוף בשער החליפין של הש"ח לעומת הדולר נשחק הערך השקלי של ההלוואות ולחברה נוצרות הכנסות מימון.

יצוין כי עיקר החשיפה לתנודות שערי המטבע כאמור לעיל היא חשבונאית ואינה תזרימית.

6.5 המצב הגיאופוליטי במזרח התיכון- בחלק מן המדינות במזרח התיכון המצב הפוליטי ו/או הביטחוני איננו יציב ובנוסף עלול להיות מושפע באופן מהותי מתכנית הגרעין של איראן.

בשנים 2024-2026 הסביבה הגאו פוליטית במזרח התיכון התאפיינה ברמת מתיחות גבוהה ובהחרפה בסיכונים הבטחוניים, בין היתר על רקע פעילותה האזורית של איראן ובמיוחד לאחר תקיפת איראן את מדינות המפרץ ובהן ערב הסעודית ואיחוד האמירויות.

החמרה במצב הפוליטי והביטחוני במזרח התיכון, נוכח השפעתה האפשרית על השווקים הפיננסיים, על תנודתיות מחירי הנפט והגז ועל מחירי הסחורות ומשאבי הטבע בעולם, עלולה להשפיע לרעה על שוק התיירות בישראל בכלל ועל הפעילות המלונאית בישראל בפרט, לרבות על תוצאות פעילותה של החברה.

בהמשך לאמור בסעיף 6.1 לעיל, החמרה במצב הביטחוני כאמור, עלולה לגרום, בין היתר, לירידה בתיירות חוץ ותיירות פנים ובשל כל אלו להשפיע בעקיפין על מחירי השהות במלונות.

נכון למועד הדוח, אין ביכולה של החברה לאמוד את ההשפעה האפשרית של המצב הגיאופוליטי באזור על עסקיה.

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

6.6 המצב הביטחוני בעולם- למצב הביטחוני בעולם יש השפעה מהותית על כלל מלונות הקבוצה.

מאז תחילת שנת 2022 מתנהלת מלחמה בין רוסיה לאוקראינה, במסגרתה פלש צבא רוסיה לאוקראינה ממספר חזיתות. ככל שהמלחמה מתמשכת, ניכרת השפעתה על הכלכלה העולמית, לרבות תנודתיות במחירי תשומות מרכזיות, ובפרט חיטה, תירס, נפט, פחם וגז טבעי. הסנקציות הכלכליות שהוטלו על רוסיה והתגובות הנגדיות גרמו להגברת אי הוודאות והאטה בקצב הצמיחה הגלובלית.

החל מחודש פברואר 2026, כחלק מהמתיחות באזור, איראן תוקפת גם את מדינות המפרץ ובהן ערב הסעודית ואיחוד האמירויות לרבות תשתיות כלכליות ותשתיות אנרגיה, וסגירה של מיצרי הורמוז. דבר זה צפוי להשפיע באופן מהותי על המצב הכלכלי בהודו ובאזור כולו.

6.7 המצב הכלכלי בעולם- המצב הכלכלי במדינות המקור העיקריות של אורחי מלונות הקבוצה אשר מאופייני בשנים האחרונות בצמיחה כלכלית נמוכה יחסית. הכלכלה העולמית ממשיכה להתמודד עם

משבר האינפלציה הגלובלית ועם צמיחה נמוכה. האמור לעיל משפיע באופן מהותי על היקף הלינות של אורחים ממדינות אלו במלונות הקבוצה.

6.8 התפשטות מגפה חדשה- להתפשטות מגפה חדשה בעולם או סוג של נגיף קורונה עמיד אשר יביאו לסגירת נתיבי האוויר פנימה והחוצה בין ארצות, עלולה להיות השפעה לשלילה שכן, לא תתקיים תיירות חוץ ופנים ויתכן שתהיינה הגבלות תנועה מסוימות.

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

6.9 המצב הכלכלי והסביבתי בהודו - התדרדרות במצב הכלכלי בהודו, היחסים המתוחים בין הודו לפקיסטן סביב אזור קשמיר, רגולציה חדשה והחמרה של חוקים ותקנות יכולים להשפיע על החלטת חברות עסקיות בדבר מיקום משרדיהן בהודו וכתוצאה מכך על פעילות המלון. כמו כן, בעיות תחבורה או רמות גבוהות של זיהום אוויר עלולות לפגוע באטרקטיביות אזורי העסקים שבהם ממוקם המלון ולפיכך להשפיע על הביקושים לשירותיו. המידע שלעיל בדבר הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על הפעילות המלונאית כולל מידע צופה פני עתיד ומתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה, בין היתר, בהתחשב בניסיון העבר. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל, אם יחולו שינויים בגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלה או בשל התממשותם של חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 7.22 להלן.

7. תיאור הפעילות המלונאית

7.1 נתונים בדבר שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות

7.1.1 הכנסות הפעילות המלונאית הסתכמו בשנת 2025 בסך של כ- 1,147.5 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 1,105.9 מיליוני ש"ח אשתקד (עלייה של כ- 3.7%) וסך של 1,234.8 מיליוני ש"ח בשנת 2023.

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

7.1.2 החברה מודדת את רווחיות הפעילות המלונאית לפי הרווח התפעולי לפני פחת ומימון (EBITDA). בשנת 2025 הסתכם הרווח התפעולי לפני פחת ומימון של הפעילות המלונאית בסך של כ- 142.6 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 200.6 מיליוני ש"ח בשנת 2024 ולעומת סך של כ- 304.4 מיליוני ש"ח בשנת 2023.

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

7.2 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות בישראל או שינויים במאפייני לקוחותיו

ככלל, השווקים העיקריים של תחום הפעילות בישראל הינם תיירות נכנסת, בעיקר מצפון אמריקה ואירופה, ותיירות פנים. עקב המצב הבטחוני בישראל והתמעטות הטיסות ומגוון חברות התעופה הטסות לישראל ומישראל, בשנת 2024 נעצרה כמעט לחלוטין תנועת התיירים לארץ, תנועת התיירים חזרה החל מחודש פברואר - מרץ 2025 ונעצרה שוב עם פרוץ מבצע "שאגת הארי" במרץ 2026. להשפעות המלחמה ראה סעיף 1 לעיל.

7.3 שינויים טכנולוגיים

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

7.4 מידע בדבר גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות המלונאית הם מקצועיות, ידע וניסיון בתחום המלונאות, שירות מקצועי ואדיב, מיקום מתאים ואטרקטיבי של בתי המלון וכן חדשנות במערכות תפעוליות לאורח, באמצעים שיווקים וטכנולוגיות מתקדמות.

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

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

האמור לעיל אינו רלוונטי לגבי רשתות המנהלות ו/או שוכרות בתי מלון אשר אינם בבעלותן.

7.6 פילוח הכנסות הפעילות המלונאית

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

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

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

7.6.1 לפניכם פילוח ההכנסות של הפעילות המלונאית⁴ באלפי שקלים חדשים בגין האגפים האמורים:

האגף	2025 הכנסות	2025 %	2024 הכנסות	2024 %	2023 הכנסות	2023 %
חדרים	802,361	70	726,356	66	845,355	69
מזון ומשקאות	293,134	26	334,995	30	339,634	27
שירותים אחרים ⁵	51,965	4	44,589	4	49,801	4
סה"כ	1,147,460	100	1,105,940	100	1,234,790	100

⁴ הכנסות הפעילות המלונאית לא כוללות את ההכנסות של מלון בניהול.

⁵ שירותים אחרים כוללים בעיקר: ספא, טלפון, כביסה, שכירות וכו'.

7.6.2 גילוי מצרפי בנוגע להכנסות ו-EBITDA מנכסים זהים:

להלן יפורטו נתונים אודות סך ההכנסות וה-EBITDA של כלל מלונות החברה שהיו פעילים בשנים 2023 - 2025, לא כולל מלונות חדשים ו/או מלונות שנערכו בהם שינויים פיזיים מהותיים בתקופה האמורה:

2023	2024	2025	באלפי ש"ח
1,234,790	1,105,940	1,147,460	הכנסות
304,352	200,623	142,620	EBITDA

⁶ הרווחיות התפעולית של החברה לפני השפעת הוצאות מימון, מסים, פחת והפחתות.

7.6.3 גילוי מצרפי לפי שיעור EBITDA:

שיעור תפוסה ממוצעת (%)			Capex ⁵ (אלפי ש"ח)			REVPAR ⁴ (ש"ח)			EBITDA (אלפי ש"ח)			הכנסות (אלפי ש"ח)			מספר מלונות			קבוצת מלונות
2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	
69	78	84	29,070	30,243	24,360	717	679	932	110,631	113,078	118,812	401,821	406,802	453,012	3	3	4	מלונות שה- EBITDA של כל אחד מהם מהווה למעלה מ- 10% מסך ה- EBITDA של החברה
65	53	41	57,637	60,492	117,038	479	384	412	193,721	87,545	23,808	832,969	699,138	694,448	15	15	13	מלונות שה- EBITDA של כל אחד מהם מהווה עד 10% (כולל) מסך ה- EBITDA של החברה

7.6.4 גילוי מצרפי לפי אזורים גיאוגרפיים:

שיעור תפוסה ממוצעת (%)			REVPAR (ש"ח)			EBITDA (אלפי ש"ח)			הכנסות (אלפי ש"ח)			מספר מלונות			אזור
2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	
65	51	38	566	366	398	96,484	24,547	(2,133)	337,814	239,587	241,718	4	4	4	ירושלים
86	88	84	722	874	932	85,093	103,498	104,211	352,232	408,671	423,831	3	3	3	אילת
59	59	51	496	425	418	31,608	10,540	(5,842)	211,955	194,691	179,560	3	3	3	תל אביב
58	49	35	421	291	421	91,108	62,038	46,384	332,788	262,991	302,351	8	8	7	אחר ⁶

⁴ REVPAR (להלן - "הכנסה ממוצעת לחדר פנוי") - היחס בין סך ההכנסות מחדרים לבין סך כל החדרים הזמינים במלון.

⁵ הוצאות הוניות המשמשות לרכישה, תיקון, שדרוג.

⁶ יתר מלונות הקבוצה.

7.7 לקוחות

הכנסות הפעילות המלונאית נובעות מלקוחות רבים ומפלחי שוק מגוונים לרבות תיירים מחו"ל, נופשים ישראלים, אנשי עסקים, קבוצות, בודדים (F.I.T) וכן אורחים בכנסים מקצועיים ואירועים עסקיים. בשנת 2025 לחברה אין לקוח מהותי. בשנת 2024 לחברה היה לקוח מהותי שהיווה 25% מסך ההכנסות של מגזר השירות המלונאי והוא משרד התיירות, כתוצאה מאירוח תושבי קו עימות. להלן תובא התפלגות לינות אורחי מלונות הרשת בישראל על פי נתונים דמוגרפיים:

סעיף	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
תיירים מצפון אמריקה	8%	4%	19%
תיירים מאירופה	7%	3%	10%
תיירים מארצות אחרות	3%	1%	7%
ישראלים	82%	92%	64%

7.8 שיווק והפצה עבור מלונות הרשת

בישראל:

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

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

מותג ומוניטין - רשת מלונות דן הינה מותג ידוע ובעל מוניטין רב שנים בתחום המלונאות וחוגג למעלה מ-75 שנים להיווסדו. החברה ממשיכה לטפח ולקדם את ערכו. להערכת החברה, מוניטין הרשת וגודלה מאפשרים לחברה לשווק את כלל המלונות תחת המותג במרוכז על ידי אגף השיווק ואגף המכירות, ובכך ליצור חשיפה רחבה יותר לכלל מלונות הרשת ובו בזמן ליהנות מיתרונות כח הקנייה המרוכז, המקנים עלויות פרסום וחשיפה נמוכות יותר.

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

לרשת מרכז הזמנות ייעודי לקבוצות תיירות נכנסת אשר מאפשר טיפול בהזמנות קבוצות תיירים לכלל המלונות.

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

מחירי קבוצות תיירות נכנסת ומחירוני אנשי עסקים מחו"ל הינם בש"ח, למעט צוותים של חברות תעופה ושגרירויות.

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

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

מועדון E-DAN - החברה מפעילה מועדון לקוחות אשר מציע לחבריו הטבות ומחירים מיוחדים. כמו כן, תכנית "CASH DAN" מאפשרת צבירת נקודות שוות ערך כספי אשר ניתן לממש בכל זמן ובכל מלון. מועדון E-DAN מציע לחברי המועדון חבילות ייחודיות אשר משווקות באמצעות הדואר האלקטרוני. המועדון מטפח נאמנות לקוחות חוזרים ומשמש כלי להתאמת חבילות אירוח ותוכן ייחודיות.

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

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

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

לחברה הסכם עם LHW לייצוג מלון דן תל-אביב בנוסף למלון המלך דוד בירושלים.

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

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

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

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

סוכני תיירות - ההתקשרות עם סוכני התיירות נעשית לרוב בכתב ובהסכמים מסחריים לא בלעדיים כמקובל בענף. על הזמנות בודדים (FIT) סוכני הנסיעות זכאים לעמלות מכירה בשיעור של 10%-20% ממחיר המחירון הדינאמי. בנוסף, חלק מסוכני הנסיעות זכאים לעמלות בגין עמידה ביעדים שקבעה החברה מראש בשיעור של 0.5%-5% והן מחושבות על פי היקף הפעילות התקופתי של הסוכן.

חוזי ההתקשרות של הרשת עם קבוצות הינם במחירי נטו ללא עמלות.

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

הודו:

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

בהתאם להסכם עם רשת בינלאומית, מלון "DEN" בהודו יעבור להיות תחת מותג השייך לרשת הבינלאומית וכל מערך השיווק ינוהל על ידה וזאת ככל הנראה, מהחציון השני של שנת 2026.

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

7.9 תחרות

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

למיטב ידיעת החברה, המתחרים העיקריים של הרשת בישראל הן רשתות בתי מלון ישראליות כגון: רשת ישראל, רשת פתאל, רשת VERT וישראל קנדה מלונאות (ICH); בתי מלון הפועלים תחת זכיונות או שמות מותג בין לאומיים כגון: הילטון, וולדורף אסטוריה, שרתון, אינטרקונטיננטל, ריץ קרלטון וקמפינסקי וכן בתי מלון יוקרתיים אחרים, כגון: מצודת דוד, ממילא, ענבל, קרלטון ת"א, נורמן וסטאי.

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

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

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

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

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

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,⁷ בשנת 2025 נרשמו בישראל כ- 21.0 מיליוני לינות בבתי המלון, מהן כ- 3.1 מיליוני לינות תיירים וכ- 17.8 מיליוני לינות ישראלים. חלקה של הרשת מסך הלינות האמור לעיל הוא בשיעור של כ- 9.2% מלינות התיירים וכ- 6.7% מלינות הישראלים. (בשנת 2024 כ- 7.6% מלינות התיירים וכ- 7.7% מלינות הישראלים).

⁷הנתונים נלקחו מתוך הודעה לעיתונות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 28 בינואר 2026.

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

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

7.10 עונתיות בישראל

בפעילות מגזר המלונאות בישראל 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 יכולה להיות השפעה על העונתיות האמורה.

עקב המצב הבטחוני, בתקופת הדוח לעונתיות הנ"ל לא היתה השפעה.

הערכת מגמות העונתיות בפעילות המלונאית מבוססת על נתוני עבר ומהווה מידע צופה פני עתיד. מידע צופה פני עתיד זה עשוי שלא להתממש, בין היתר, עקב אירועים ביטחוניים ו/או גיאופוליטיים אזוריים ו/או מקומיים כאלה ואחרים.

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

ינואר- מרס 2024	אפריל - יוני 2024	יולי - ספטמבר 2024	אוקטובר- דצמבר 2024	ינואר- מרס 2025	אפריל - יוני 2025	יולי - ספטמבר 2025	אוקטובר- דצמבר 2025	באלפי ש"ח
232,403	301,946	327,463	244,128	193,944	280,920	361,014	311,582	הכנסות משירותים
152,043	188,757	203,990	179,200	169,022	191,804	230,975	204,429	עלות השירותים
80,360	113,189	123,473	64,928	24,992	89,116	130,039	107,153	רווח גולמי
40,015	46,632	48,838	45,842	51,180	49,848	53,783	53,799	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
40,345	66,557	74,635	19,086	(26,258)	39,268	76,256	53,354	רווח (הפסד) תפעולי לפני פחת ומימון
31,292	31,331	31,458	31,520	32,013	32,449	33,168	32,927	פחת והפחתות
(499)	35,418	43,177	25,636	(58,271)	11,938	43,088	20,975	רווח (הפסד) תפעולי

7.11 כושר ייצור

התפוסה השנתית הממוצעת במלונות הרשת בשנת 2025 הייתה 50.5% (2024 – 60%, 2023 – 66.2%).

7.11 א' רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש

הרכוש הקבוע של תחום הפעילות הוא בעיקרו מלונות הרשת, אשר מסתכם ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ- 1,949.6 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי פחת שנצבר, מענקי השקעה וירידת ערך). נכסי זכות שימוש המיוחסים לרכוש הקבוע מסתכמים ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ- 224.6 מיליוני ש"ח. הרכוש הקבוע ונכסי זכות שימוש מורכבים מקרקע ופיתוח קרקע (לרבות קרקע חכורה), בניינים ומתקנים, מכונות ריהוט וציוד, כלי רכב, חפצי אמנות, שיפורים במושכר וציוד תפעולי. עיקר הרכוש הקבוע מקורו בשבעה עשר בתי המלון של הרשת, הממוקמים ברחבי הארץ מצפת ועד אילת ובהודו, ובהם כ- 4,524 חדרים.

לחברה זכויות בנייה בלתי מנוצלות במקרקעין הצמודים למלון דן אכדיה. בחודש אפריל 2015 פורסמה ברשומות תכנית להרחבת מלון דן אכדיה לכ- 1,325 חדרים בשלושה שלבי ביצוע, וכן שימושים מסחריים נלווים לשימוש המלונאי, בהיקף בניה כולל של כ- 70,000 מ"ר (לרבות השטח הקיים כיום), כולל חניונים לכ- 750 כלי רכב (להלן בסעיף זה: "התכנית"). נכון למועד הדוח, החברה שוקדת על הגשת תכנית ספציפית לאיחוד וחלוקה וטבלת הקצאות במסגרת התכנית שהינה בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה. יצוין, כי מיקום המלון בטווח של 300 מטרים מחוף הים, מכפיף את האמור בתכנית לתיקון בחוק התכנון והבניה מכוח חוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד – 2004.

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

לחברה זכויות בנייה בלתי מנוצלות במקרקעין הצמודים לבתי המלון שלה, במלון דן קיסריה כ- 55 אלף מ"ר, במלון רות צפת כ- 10 אלף מ"ר ובמלון נפטון אילת כ- 2,630 מ"ר. ניצול זכויות הבנייה הנ"ל הינה בכפוף לתכניות מפורטות, היתרי בניה ואישורים שונים ככל שידרשו וכיוצא באלה.

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

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

7.12 נכסים לא מוחשיים

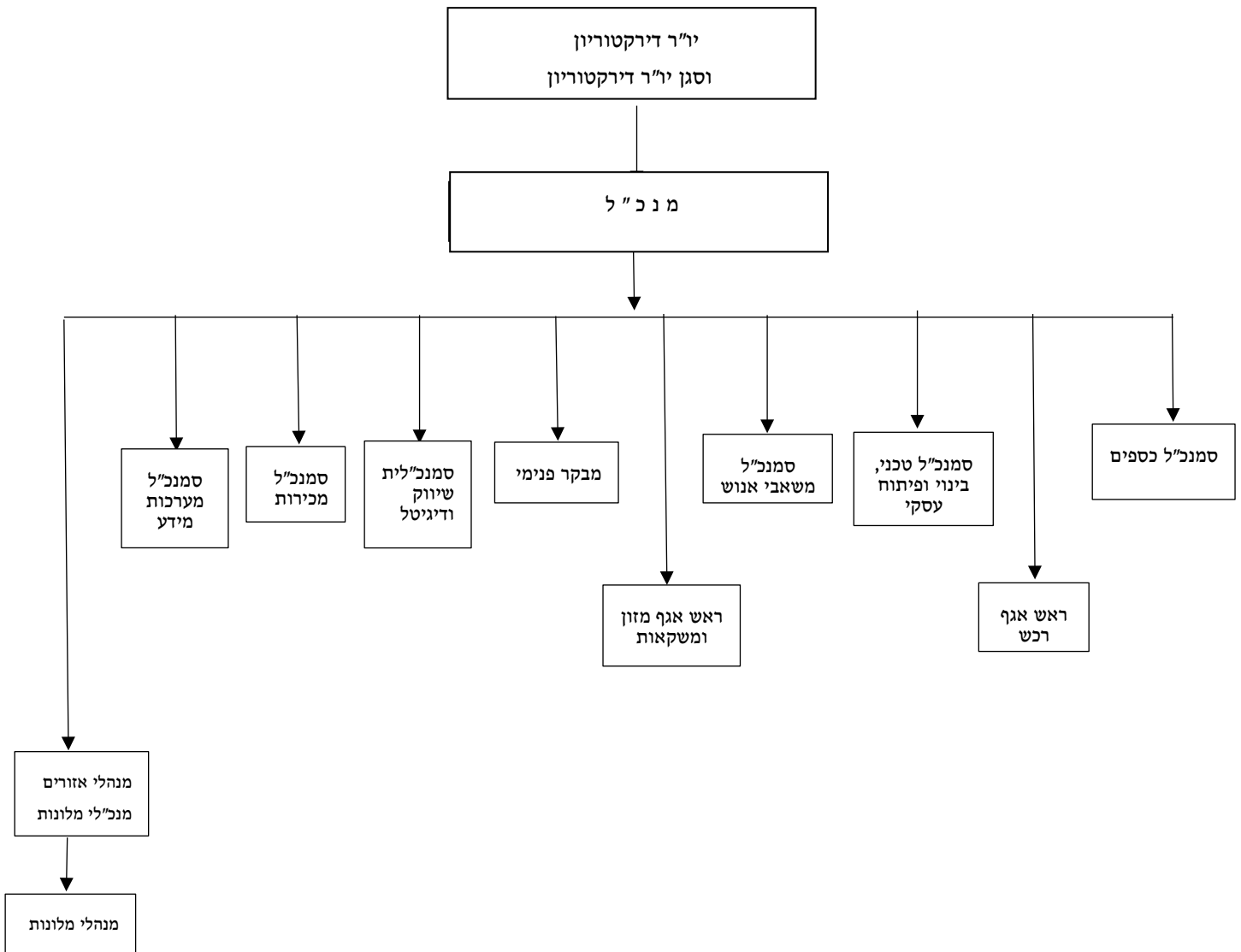
בבעלות החברה סימני מסחר אחדים ובכללם סימני המסחר "דן", "Dan", "המלך דוד" ו-"King David" אשר הינם בתוקף עד לשנת 2034. כמו כן, בבעלות החברה הסימן המעוצב "דן" בתוקף עד 2034.

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

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

7.13 הון אנושי

7.13.1 לפניכם תרשים המבנה הארגוני של החברה בתחום השירות המלונאי:



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

מספר העובדים	שנת מספר משרות מלאות	שנת מספר עובדים	שנת מספר משרות מלאות	שנת מספר עובדים
144	107	158	117	משרד ראשי (הנהלה, כספים, כ"א, שיווק, בינוי, מינהלה)
3,058	2,582	3,094	2,889	בתי מלון
3,202	2,689	3,252	3,006	סה"כ עובדים

* הפירוט כולל את עובדי החברה בלבד.

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

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

הנתונים המפורטים לעיל אינם כוללים כ- 350 עובדי חברות כח אדם במלונות החברה, וכ- 280 עובדים (בהיקף משרות משתנה) במלון בבנגלור, הודו.

בשל התמשכות מלחמת "חרבות ברזל" על פני כל השנה ומבצע "עם כלביא" שנערך בחודש יוני 2025, מספר המשרות בחברה השתנה בהתאם לפעילות העסקית.

לאור קשיים רוחביים בגיוס עובדים בענף המלונאות, בעיקר בתחום החדרנות והניקיון, ממשלת ישראל אישרה העסקת עובדים זרים- מהפיליפינים ומשנת 2025 גם מסרי לנקה.

החברה מעסיקה עובדים זרים על פי המכסות שאושרו לה על ידי המדינה בעיקר במקצועות הניקיון.

7.13.2 תיאור הסכמי העסקה

הסכם קיבוצי בין התאחדות בתי המלון וההסתדרות הכללית, מסדיר את מכלול יחסי העבודה בענף המלונאות. כמו כן, הרשת קשורה בהסדרים אישיים עם מרבית עובדי הדרג הניהולי והאדמיניסטרטיבי, ומשלמת מענקי התמדה לצורך שימור עובדים.

ההסכם הקיבוצי נחתם עד לשנת 2026 כאשר במסגרתו שולמו לעובדים הזכאים לכך תוספות שכר בחודש אפריל 2025 ובחודש אוגוסט 2025 (2.25% ו- 0.5% בהתאמה), הדיון בהסכם הקיבוצי החדש החל בשנת 2026 ובשלב זה נעצרו הדיונים עקב המצב הבטחוני בארץ.

בחודש אפריל 2026 צפויה העלאת שכר המינימום מ- 6,248 ש"ח ל- 6,444 ש"ח.

7.13.3 נושאי משרה בתאגיד

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

להערכת החברה, אין לה תלות בשום עובד מעובדיה או בנושאי המשרה בה.

לחברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה - לפרטים נוספים ראה דיווח מידי בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה מיום 15 ביוני, 2025 אשר אושרה ביום 7 ביולי, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042654 ו-2025-01-049705, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

7.14 ספקים

לרשת אין ספק מהותי/ עיקרי ואין לה תלות במי מספקיה. חלק מהרכש של החברה מתבצע באמצעות הסכמים רשתיים, המשותפים לכלל מלונות הרשת ולחברות מגזר ההסעדה, ראה גם סעיף 10.9 להלן, וזאת תוך שימוש בכוח הקנייה של הקבוצה.

7.15 הון חוזר

לפרטים אודות גרעון בהון החוזר בתקופת הדוח ומדיניות החברה ראה סעיף ג' בפרק הדירקטוריון.

7.15.1 מדיניות אשראי ללקוחות

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

להלן פרטים על מספר ימי אשראי הלקוחות הממוצע והיקף אשראי הלקוחות הממוצע בשנת 2025:

פירוט	שנת 2025
מספר ימי אשראי לקוחות ממוצע	47
היקף אשראי לקוחות ממוצע (באלפי ש"ח)	145,285

7.15.2 אשראי ספקים

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

להלן פרטים על מספר ימי אשראי הספקים הממוצע והיקף אשראי הספקים הממוצע בשנת 2025:

פירוט	שנת 2025
מספר ימי אשראי ספקים ממוצע	93
היקף אשראי ספקים ממוצע (באלפי ש"ח)	125,211

פעילות הרשת ממומנת מהון, מהלוואות בנקאיות ומאשראי ספקים לזמן קצר. ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכמו יתרות האשראי כדלקמן: הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 38,028 אלפי ש"ח, אשראי לזמן קצר, לרבות חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, בסך של כ- 512,094 אלפי ש"ח ואשראי ספקים בסך של כ- 103,355 אלפי ש"ח.

פירוט תנאי הלוואות מתאגידים בנקאיים

להלן תנאי הלוואות הדולריות (בדולר ארה"ב) של החברה-

הלוואות הדולריות לזמן קצר ומשיכות יתר דולריות נושאות ריבית משתנה בשיעור SOFR בתוספת מרווח (שיעור הריבית המשוקללת ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו 4.86%). טווח שיעור הריבית בשנת 2025 הינו כ- 5.85% - 4.86% שיעור הריבית המשוקללת בסמוך למועד הדוח הינו 4.65%.

להלן הרכב יתרת הלוואות השקליות של החברה-

הלוואות השקליות לזמן קצר נושאות ריבית בשיעור פריים פלוס מרווח (שיעור הריבית המשוקללת ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו 4.85%). טווח שיעור הריבית בשנת 2025 הינו כ- 5.12% - 4.85% שיעור הריבית המשוקללת בסמוך למועד הדוח הינו 4.62%.

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

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

לאחר תאריך המאזן החברה נטלה 2 הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 235 מיליוני ש"ח בריבית של פריים מינוס מרווח ל- 3 שנים.

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

מגבלות ופיקוח על פעילות הרשת

כל אחד מבתי המלון של הרשת חייב ברישיון עסק מהרשות המקומית הרלוונטית. נכון למועד הדוח, לכל בתי המלון של הרשת קיים רישיון עסק תקף. במסגרת מכירת חבילות אירוח ולינות למלונות הרשת, החברה מבצעת עסקאות מכר מרחוק ולפיכך כפופה לחוק הגנת הצרכן, תשמ"א 1981. בנוסף, על פעילות בתי המלון בישראל בכלל ובפרט על בתי המלון של החברה חלות הוראות חוק שירותי תיירות, התשל"ו - 1976, והתקנות על פיו.

הסכמי שיתוף פעולה

7.19

שותפות טרקליני אח"מ, בה חלקה של החברה הינו 50%, ניהלה והפעילה חמישה טרקליני אח"מ בנתב"ג, על פי מכרז רשות שדות התעופה להפעלת טרקלינים, בו זכתה השותפות עד ליום 31 בדצמבר 2025 עת הסתיים ההסכם עם רשות שדות התעופה.

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

בנוסף, החברה שותפה בשותפות "גו - דן" שפועלת להקמה של פרויקט במתחם הקרולינות של עיריית אילת והחברה הכלכלית אילת, שיכלול מתחם אוהלים וגלמפינג יוקרתי. בנוסף, המתחם יציע פעילות ספורט ימי, מתחם מרכזי עם אזורי אוכל, הופעות וכו'.

הפעילויות לעיל אינן מהותיות לחברה.

הליכים משפטיים

7.20

ביום 11 ביוני 2025 נודע לחברה כי הוגשה לבית המשפט המחוזי במחוז מרכז (לוד) תובענה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בהתאם להוראות חוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, כנגד החברה וכן כנגד חברות בנות שלה ("התובענה"). עניינה של התובענה, בין היתר, בטענות להטעיה ו/או אי-גילוי לכאורה ביחס לשירותים שונים המוצעים במלונות החברה ואשר מפורסמים על ידה, לרבות שירותי חניה ומתקנים נוספים, וכן ביחס לשעות קבלת החדרים ופינויים, כאשר עילות התובענה כוללות, בין היתר, הפרה לכאורה של הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, רשלנות, עשיית עושר ולא במשפט, הפרת חוזה, תרמית והפרת חובה חקוקה. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 12 ביוני 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-042090) (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה).

יעדים ואסטרטגיה עסקית

7.21

הרשת בוחנת את הרחבת פעילותה בישראל באזורים שרמת ביקושי התיירות בהם גבוהה, בין אם על דרך של רכישת נכסים ו/או מלונות נוספים בישראל, ובין אם על דרך של ניצול זכויות בנייה שטרם נוצלו בחלק ממלונות הרשת.

מובהר, כי ניצול זכויות כאמור ופיתוח נכסי החברה הקיימים כפוף לשיקולים עסקיים אשר עשויים להשתנות מעת לעת, לאור צרכי החברה, מצב השוק, וניהול הסיכונים של החברה. כמו כן, פיתוח הנכסים האמורים, כפוף להליכים תכנוניים מהותיים אצל גורמי התכנון והבנייה השונים עשויים להימשך תקופות משמעותיות ולפיכך אינם בשליטת החברה.

לפרטים נוספים ראה צפי להתפתחות בשנה הקרובה בסעיף זה להלן.

הרשת עושה מאמצים כדי להמשיך ולהוביל ברמת איכות המוצר וברמת השירות הגבוהה וכדי לשמור על מעמדה כחברה מובילה בענף המלונאות בישראל.

כחלק ממימוש האסטרטגיה העסקית החברה רכשה את מלון Nomo SoHo בניו יורק, ארה"ב, ראה גם סעיף 5.1 לעיל. החברה בוחנת אפשרויות נוספות של כניסה לפעילות מלונאית בחו"ל.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בהמשך לאמור לעיל, ביחס לאסטרטגיית החברה להגדלת הפעילות המלונאית, החלה החברה לבחון את האפשרות לניצול זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות שיש לה במספר מלונות של הרשת

שהמהותיים ביניהם הינם: דן קיסריה, דן תל אביב, נפטון אילת ורות צפת. ראה גם סעיף 7.11 א' לעיל.

7.22 דיון בגורמי סיכון

הפעילות המלוונאית בישראל חשופה לסיכונים העיקריים הבאים:

7.22.1 הידרדרות משמעותית במצב הביטחוני בישראל ובעולם כאמור בסעיפים 6.1 ו-6.6 לעיל, הידרדרות משמעותית או החמרה במצב הביטחוני בישראל ו/או במקומות אחרים בעולם, עלולה לגרום לירידה בתיירות הנכנסת ולירידה בתיירות הפנים, ובכך להשפיע לרעה על עסקי הרשת. לפרטים אודות ההשפעה של המצב הביטחוני, ר' סעיף 6.1 לעיל.

7.22.2 העלאת שכר המינימום

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

7.22.3 ביטול הטבות מס באילת

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

7.22.4 שינוי בשיעור האינפלציה

כאמור בסעיף 6.2 לעיל, עליית שיעור האינפלציה עלולה להשפיע לרעה על הוצאות החברה ובהתאם על תוצאות הפעילות של החברה. עם זאת, בתקופת הדוח ונכון למועד זה לאינפלציה אין השפעה מהותית.

7.22.5 עלייה בשיעורי הריבית

לרשת התחייבויות דולריות הנושאות ריבית משתנה אשר תלויה בגובה ריבית ה SOFR, והלוואות שקליות הנושאות ריבית משתנה התלויה בריבית הפריים. לשינויים בשיעורי הריבית השפעה על גובה הוצאות המימון של הרשת. עם זאת, בתקופת הדוח ונכון למועד זה, לשיעור הריבית אין השפעה מהותית.

7.22.6 סיכונים אשראי - לקוחות

הסביבה העסקית שהרשת פועלת בה מחייבת מתן אשראי למספר רב של סוכנים וחברות בארץ ובח"ל. הודות לפיזור החשיפה על מגוון גורמים, הסיכון הכללי שבמתן אשראי בידי הרשת מצטמצם.

הרשת פועלת להגנה מפני חשיפות אלו במגוון דרכים כגון- ביטוח אשראי, ערבויות אישיות, ערבויות בנקאיות וקבלת מקדמות. כמו כן, קיימים ברשת נהלים בדבר מתן אשראי, תקופת אשראי וקבלת מקדמות אשר נועדו לצמצם את החשיפה לסיכונים אלו.

7.22.7 ביטול מע"מ בשיעור אפס לתיירים בישראל

ביטול מס ערך מוסף בשיעור אפס על מתן שירותי לינה לתיירים עלול להשפיע על המחירים ו/או על הביקושים למלוונות הרשת.

7.22.8 סיכוני סייבר

בשנים האחרונות חלה עלייה בהיקף, בתחכום ובשכיחות של איומי הסייבר, אשר עשויים להשפיע על פעילותם של ארגונים במגוון אופנים. החברה חשופה לסיכוני סייבר שונים, ובכלל זה מתקפות מניעת שירות, פשינג, הנדסה חברתית, חדירה באמצעות דואר אלקטרוני זדוני, תוכנות זדוניות, גישה בלתי מורשית למידע, דליפת מידע, שיבוש מערכות ופגיעה בזמינות, בשלמות ובסודיות המידע.

החברה נשענת במידה רבה על מערכות מידע ותשתיות IT לצורך ניהול פעילותה העסקית השוטפת, ובפרט לצורך ניהול הפעילות המלונאית, ההזמנות, שירותי הקוחות, התפעול, הקשר עם ספקים וניהול מידע עסקי ומידע אודות לקוחות. בהתאם, התממשות של סיכון סייבר עלולה לגרום, בין היתר, לשיבוש פעילותה השוטפת של החברה, להשבתה מלאה או חלקית של מערכות מהותיות, לפגיעה במידע, לפגיעה במוניטין, לחשיפה משפטית ורגולטורית ולהשלכות כספיות.

במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במאגרי מידע הכוללים, בין היתר, מידע אודות לקוחות, מידע עסקי ומידע תפעולי. לפיכך, אירוע סייבר עלול, בנסיבות מסוימות, להביא לפגיעה בזמינות, בשלמות או בסודיות המידע שבידי החברה, וליצור חשיפה תפעולית, משפטית, רגולטורית ותדמיתית.

בשנת 2025 אירעו מספר אירועי סייבר אשר לא היו מהותיים, ואשר לא גרמו להשבתה של פעילות החברה או להפסד כספי מהותי. החברה בחנה גם את השפעתם המצטברת של אירועים אלה, ולא מצאה כי היה בהם, במצטבר, כדי להביא להשפעה מהותית על פעילותה.

החברה בוחנת את מהותיות סיכוני הסייבר ואירועי הסייבר, בין היתר, בהתאם להשפעתם האפשרית או בפועל על הרציפות התפעולית, על מערכות מהותיות לפעילותה, על היקף ואופי המידע המעורב, על היקף הגורמים המושפעים, על החשיפה המשפטית והרגולטורית, על הפגיעה האפשרית במוניטין וכן על ההשפעה הכספית האפשרית.

האחריות הניהולית לתחום אבטחת המידע והסייבר מצויה בידי סמנכ"ל הטכנולוגיות של החברה, יחד עם CISO. תחום זה מנוהל במסגרת אגף מערכות המידע, אשר, מוביל את יישום מדיניות אבטחת המידע והסייבר, את תוכניות העבודה בתחום ואת פעילות המניעה, הניטור, הבקרה והתגובה.

כאמור, הגורם האמון על מדיניות הסייבר בחברה הוא סמנכ"ל הטכנולוגיות, יחד עם CISO ודירקטוריון החברה מקבל, לכל הפחות אחת לשנה, סקירה מסמנכ"ל הטכנולוגיות בנושאי אבטחת מידע וסייבר, ובמסגרת זו מתבצע פיקוח על התחום. בנוסף, לסמנכ"ל הטכנולוגיות ניסיון מקצועי משמעותי בתחום הסייבר ואבטחת המידע. החברה מבצעת סקרי סיכוני סייבר באופן תקופתי, לכל הפחות אחת לשנה וחצי. במסגרת סקרים אלה מזהים פערים ונקודות לטיפול, והחברה פועלת לסגירתם בהתאם לסדרי עדיפויות הנגזרים מרמת החשיבות והדחיפות. בנוסף, החברה נעזרת בגורמי חוץ מקצועיים בתחומים מסוימים, ובכלל זה בתחומי Firewall, SIEM, SOC, EDR ושירותים מקצועיים משלימים בתחום אבטחת המידע והסייבר.

בעקבות אירועי הסייבר שאירעו בשנת 2025 והניסיונות שזוהו, פעלה החברה לחיזוק מערך ההגנה שלה, ובין היתר בוצעו עדכון סיסמאות לחברי המועדון לסיסמאות ארוכות ומורכבות יותר, וכן שינוי בשיטת ההתחברות כך שתתבסס על אימות רב-גורמי (MFA).

החברה מיישמת אמצעי הגנה ובקרה שונים, לרבות הגבלת גישה למידע, הגנות על מערכות ותשתיות, גיבויים שוטפים, הדרכות עובדים, וכן תוכנית תגובה לאירועי סייבר הכוללת מסגרות פעולה לזיהוי, בידוד, טיפול והשבת מערכות, בהתאם לחומרת האירוע ולמהות המערכות שנפגעו.

החברה מבוטחת בפוליסת ביטוח סייבר. נכון למועד הדוח, החברה אינה צופה כי לסיכוני הסייבר או לאירועי הסייבר שאירעו תהיה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים, ולא הייתה בפועל השפעה מהותית כאמור.

הפעילות המלונאית בישראל ובהודו חשופה לסיכונים העיקריים הבאים:

7.22.9 האטה כלכלית משמעותית בעולם

כאמור בסעיף 6.7 לעיל, האטה כלכלית בארצות מוצאם של התיירים, שהינם אורחי הרשת (בעיקר בצפון אמריקה ובאירופה), עלולה להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של הרשת.

7.22.10 תחרות בענף

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

הפעילות המלונאית בהודו חשופה לסיכונים העסקיים הבאים:

7.22.11 העתקת מקום פעילות של חברות עסקיות

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

7.22.12 סיכוני סביבה ואקלים

החברה מזהה את שינויי האקלים ואתגרים סביבתיים כסיכונים מהותיים העלולים להשפיע על פעילותה המלונאית בישראל ובהודו. השפעות אלה באות לידי ביטוי הן בהיבטים רגולטוריים, כגון דרישות מחמירות יותר להפחתת פליטות פחמן ושמירה על איכות הסביבה, והן בהיבטים תפעוליים, דוגמת עלייה בעלויות האנרגיה, שינויים בזמינות המשאבים הטבעיים והשפעה על דפוסי הביקוש של התיירות המקומית והבינלאומית.

החברה מבצעת הערכת סיכונים סביבתיים ומתייחסת להשפעות הדדיות בין פעילותה לבין הסביבה, לרבות פוטנציאל השפעת אירועי אקלים קיצוניים, כגון גלי חום, סופות עוצמתיות ועלייה במפלס הים, העלולים לפגוע בתשתיות המלונות ובתנועת האורחים. במסגרת זו, החברה בוחנת את ההשלכות הכספיות של סיכונים סביבתיים, לרבות סיווג ועלויות ההתמודדות עם שינויים אקלימיים והשפעתם האפשרית על מבנה ההוצאות וההכנסות.

בנוסף, החברה נוקטת צעדים לצמצום החשיפה לסיכונים סביבתיים, לרבות יישום פרויקטים לשיפור היעילות האנרגטית בבתי המלון, מעבר לשימוש באנרגיה מתחדשת, הפחתת פליטות פחמן, צמצום צריכת מים ופסולת, והתאמת פעילותה לדרישות רגולטוריות מתקדמות בתחום הסביבה.

לפניכם גורמי הסיכון מסודרים בטבלה ומדורגים בקטגוריות על פי טיבם:

טיב הסיכון	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכונים מקרו	הידרדרות משמעותית במצב הביטחוני בישראל ובאזור האטה כלכלית משמעותית בישראל ו/או בעולם	סיכון סייבר	עלית שיעור האינפלציה עלייה בשיעורי הריבית סיכונים סביבה ואקלים
סיכונים ענפיים		התפשטות מגפה	העלאת שכר המינימום תחרות בענף ביטול מע"מ בשיעור אפס לתיירים
סיכונים יחודיים לרשת		ביטול הטבות מס באילת	סיכונים אשראי לקוחות העתקת מקום הפעילות של חברות הנמצאות בפארק טכנולוגי מודרני בבנגלור, הודו

8. פעילות ההסעדה

8.1 פעילות ההסעדה מבוצעת על ידי עידית (חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של הקבוצה) וכן באמצעות טיב וטעים (חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של עידית) (להלן - "החברות הבנות" או "מגזר ההסעדה", לפי העניין). נכון למועד הדוח, פעילות ההסעדה מתבצעת בעיקרה בישראל.

החברות הבנות פעילות בשוק המוסדי ומעניקות שירותים לחברות וארגונים מובילים במשק ביניהם רפאל, קמ"ג, משרד רוה"מ, קבוצת אדמה, קבוצת אלביט (שלמיטב ידיעת החברה, הינה בשליטת בעל השליטה בחברה), חברת חשמל, אירונאוטיקס, תדיראן סוללות, משען, אורמת ועוד.

החברות הבנות הינן בעלות מוניטין מוכר בשוק כחברות מקצועיות, יציבות ובעלות "חוסן כלכלי". הפעילות במגזר ההסעדה נמצאת בפריסה גדולה ברחבי הארץ, ומשך החברות הבנות הינן בעלות יכולות לוגיסטיות מורכבות.

ענף ההסעדה בישראל חווה תמורות בשנים האחרונות, כאשר חלק מהחברות הגדולות בענף נמכרו או נסגרו. ענף זה מאופיין במתח רווחים נמוך. על אף האמור, ענף ההסעדה בישראל עדיין מאופיין בתחרות גדולה המבוססת על מכרזים ובקשות להצעות מחיר (בל"מ). הקבוצה אינה יכולה להעריך את חלקה בענף ואת היקף הפעילות של הענף באופן מהימן.

השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

מלחמת "חרבות ברזל" החלה ביום ה- 7 באוקטובר 2023 והשפיעה באופן משמעותי על המצב הביטחוני והכלכלי במדינת ישראל. המשך הלחימה והמתקפות על ישראל, יחד עם הצעדים שנקטו על ידי הממשלה בעקבות הכרזת מצב מלחמה וגיוסי המילואים, הביאו לירידה בהיקף הפעילות העסקית והכלכלית ברחבי המדינה. השפעות אלו באו לידי ביטוי בשיבוש שרשראות האספקה והייצור, מחסור בכוח אדם ועוד. במהלך הימים הראשונים של המלחמה – בסוף שנת 2023, חלה ירידה חדה בהיקף הפעילות של לקוחות הקבוצה השייכים למגזר ההסעדה האזרחי. לקוחות רבים סגרו את שעריהן מחשש להתקהלות, דבר אשר הביא לירידה חדה בכמות המנות הנמכרות. יחד עם זאת, עם לקוחות הקבוצה נמנים גם לקוחות של תעשיות ביטחוניות, אשר מהווים מרכיב משמעותי בתמהיל הלקוחות של הקבוצה. בקרב לקוחות אלה, חלה עלייה ניכרת בכמות השירותים שנמכרו במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023. בתחילת שנת 2024, חזרה הפעילות למתכונתה ערב המלחמה.

במהלך חודש יוני 2025 הורחבה המלחמה באופן משמעותי לזירה נוספת, עת פתחה מדינת ישראל בעימות מול איראן במסגרת מבצע "עם כלביא", כאשר עם פתיחתו הכריזה מדינת ישראל על מצב מיוחד בעורף ועל סגירת המרחב האווירי. באוקטובר 2025 הושגה הפסקת אש בין ישראל לחמאס ברצועת עזה. למלחמה לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות מגזר ההסעדה בשנת 2025.

8.2 מידע כספי לגבי פעילות ההסעדה

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

באלפי ש"ח	2025	2024	2023
הכנסות מחיצוניים	409,049	391,324	380,791
סך ההכנסות	409,049	391,324	380,791
עלויות מיוחסות	397,815	384,805	368,311
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	11,234	6,519	12,480
עלויות משתנות	369,512	358,999	344,372
עלויות קבועות	28,303	25,806	23,939

באלפי ש"ח	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023
נכסים	166,827	136,580	134,214
התחייבויות	136,505	114,050	115,476

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

9. השפעת גורמים חיצוניים על פעילות ההסעדה

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

לשכת המסחר, המאגדת את חברות ההסעדה במשק, גיבשה בשיתוף עם הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדד חו"ג בענף ההסעדה "מדד מחירים לשירותי הסעדה לארגונים (ללא שכר עבודה)". מדד זה נכנס לתוקף במהלך שנת 2025 והוא נועד לשקף בצורה מדויקת יותר את השינויים במחירי עלויות המזון בענף. לפרטים נוספים אודות רוחיות המגזר, ראה גם סעיף 2 ב (2) בדוח הדירקטוריון לשנת 2025.

10. תיאור פעילות ההסעדה

10.1 מידע בדבר גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בו
להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות ההסעדה הינם, בין היתר, התאמת ההוצאות להכנסות, שמירה על איכות השירות, איכות המוצר ושביעות רצון גבוהה מצד הלקוח וכן שימור והנעת עובדים.

10.2 מידע בדבר מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות והשינויים החלים בו
פעילות ההסעדה כיום מתבצעת בהמשך לזכייה במכרזים וכן השתתפות בבקשות להצעת מחיר (להלן- "בל"מים") ותהליכי מכירה אקטיביים.

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

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

10.3 לקוחות

מקור ההכנסות מהפעילות של מגזר ההסעדה נחלק לשני סוגי לקוחות עיקריים :

(א) לקוחות אשר ברשותם מטבח יצרני ו/או מטבח מבשל - לקוחות אשר ייצור המזון עבורם והגשתו מבוצעים אצל הלקוח (או שניתן לשלוח מהם מזון לאתרי קצה של הלקוח), לחלקם רישיון יצרן.

(ב) לקוחות אשר אין ברשותם מטבח מבשל - לקוחות אשר ייצור המזון עבורם נעשה במטבח מרכזי בבעלות מגזר ההסעדה. המזון משווע ללקוח והגשתו מבוצעת אצל הלקוח.

מעל ל- 70% מפעילות מגזר ההסעדה נובעת מהכנסות מלקוחות אשר ברשותם מטבח מבשל. עם לקוחות אלה נמנים כאמור מוסדות ממשלתיים, חברות וארגונים גדולים המעסיקים מאות ועד אלפי עובדים.

למגזר ההסעדה אין תלות בלקוח בודד.

10.4 רכוש קבוע

למועד הדוח, הרכוש הקבוע במגזר ההסעדה אינו מהותי למגזר ההסעדה.

10.5 יעדים ואסטרטגיה

הקבוצה ממשיכה בפיתוח של מגזר ההסעדה ובוחנת באופן תדיר השתתפות במכרזים, הגשת בל"מים והזדמנויות עסקיות נוספות. טיב וטעים פועלת להרחבת המטבח המרכזי שבבעלותה במטרה להגדיל את כושר הייצור בעתיד.

10.6 שיווק והפצה

כללי - החברות הבנות הינן מהמובילות בענף ההסעדה העסקית לחברות וארגונים. מעצם היותן מובילות ומוכרות בענף הן מקבלות הצעות רבות להשתתף במכרזים, בל"מים (בקשה להצעת מחיר) ולהגיש הצעות למתן שירותי הסעדה. ערוצי שיווק ומכירות נוספים של מגזר ההסעדה: פרסום במדיה האלקטרונית וברשתות חברתיות, פרסום במנועי חיפוש ופניות יזומות ללקוחות פוטנציאליים.

מותג ומוניטין - מעצם היותו של מגזר ההסעדה חלק מרשת מלונות דן שהינה מותג ידוע ובעל מוניטין רב שנים בתחום המלונאות, זוכה המגזר להערכה אשר תורמת לתדמיתה כחברה מקצועית ובעלת מוניטין בתחום ההסעדה. כמו כן, בעצם היותה חלק מרשת זו היא נהנית מיתרונות כח קנייה מרוכז, המקנים אפשרות למתן מוצר איכותי במחיר אטרקטיבי.

אתר האינטרנט של מגזר ההסעדה www.idit-dan.co.il וכן www.tiv-vetaim.com. נכון למועד הדוח, לכל אחת מהחברות עידית וטיב וטעים, אתר אינטרנט משלה בשפה העברית. קיימת אחידות בעיצוב האתרים וכן קיימים קישורים ביניהם. האתרים משמשים מקור מידע על פעילות החברות.

יחסי ציבור - חברות הבנות מפעילות משרד יחסי ציבור בארץ המסייע להן להביא את בשורת החדשנות בענף לקהל לקוחות פוטנציאליים רחב.

10.7 תחרות

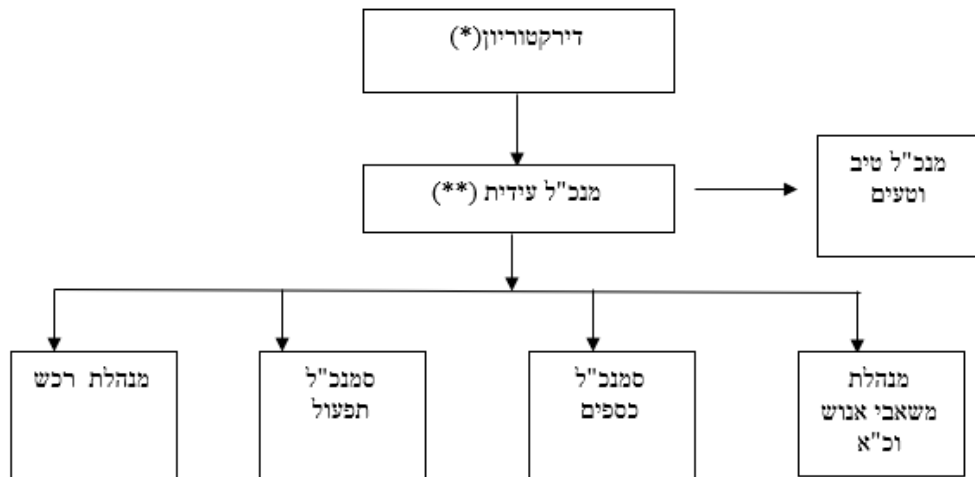
החברות הבנות נמצאות בתחרות מתמדת מול חברות קייטרינג אחרות בישראל הפועלות בתחום ההסעדה בשוק המוסדי.

למיטב ידיעת החברות הבנות, המתחרים העיקריים של מגזר ההסעדה הן חברות הסעדה גדולות נוספות כגון: סודקסו, לאשל, מבושלת וכן חברות נוספות בבעלות פרטית. להערכת הקבוצה למועד הדוח, נתחי הפעילות של מתחריה העיקריים אינם שונים באופן מהותי מנתחה של הקבוצה בתחום הפעילות בישראל. החברות הבנות מתמודדות עם התחרות בענף, בין היתר, ע"י שמירה על רמת שירות גבוהה מקצוענות וחדשנות.

החברות הבנות מעסיקות כח אדם איכותי ומקצועי כיאה לחברות הנתפסות כמובילות בענף.

10.8 הון אנושי

לפניכם תרשים המבנה הארגוני תחום ההסעדה:



(*) מנכ"ל מלונות דן משמש כיו"ר דירקטוריון עידית.

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

בפעילות ההסעדה מועסקים כ- 1,280 עובדים (בהיקף משרות משתנה) (בשנת 2024 – 1,127 עובדים) מרביתם עובדי תפעול, מתוכם הנהלת עידית וטיב וטעים מונה כ- 53 עובדים (בשנת 2024 – 51 עובדים) ובהם מנכ"ל עידית והצוות הניהולי הכפוף לו.

ביום 4 בינואר 2022 חתמו הסתדרות המזון והפרמצבטיקה ולשכת המסחר על הסכם קיבוצי כללי בענף ההסעדה לתקופה של ארבע שנים. ההסכם חל על מעסיקים שעיסוקם במתן שירות בתחום ההסעדה למוסדות וגופים, פרטיים או ציבוריים. ביום 17 במרס 2025, ניתן צו הרחבה אשר תחולתו מיום 1 באפריל 2025 וממועד זה ההסכם נכנס לתוקף. ההסכם חל על כל עובדי חברות ההסעדה שעובדים אצל מזמיני שירות, למעט עובדי הנהלה ועובדי מטה. ההסכם כולל חמש פעימות, כל פעימה מתבצעת לאחר שנה. להערכת החברה, ההסכם הקיבוצי אינו בעל השפעה מהותית על פעילות מגזר ההסעדה.

המידע שלעיל בדבר ההסכם הקיבוצי וצו ההרחבה, עדכנו והשפעתו על פעילות ההסעדה כולל מידע צופה פני עתיד ומתבסס על מיטב ידיעת החברה, הערכות סובייקטיביות שלה בין היתר, בהתחשב בניסיון העבר.

10.9 ספקים

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

10.10 הון חוזר

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

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

10.11 מימון

פעילות ההסעדה ממומנת בעיקר על ידי הקבוצה (באמצעות שטרי הון), אשראי מתאגיד בנקאי ומאשראי ספקים. ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכמו יתרות האשראי כדלקמן: אשראי ספקים בסך של כ- 67.9 מיליוני ש"ח, אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי בסך של 4.2 מיליוני ש"ח ושטר הון בסך כ- 14 מיליוני ש"ח (אינו נושא ריבית ואינו נוקב מועד פירעון). ביום 2 בינואר 2026, פרעה החברה סך של 6 מיליון ש"ח מתוך סך שטר ההון.

כמו כן, החברה ערבה להתחייבויות מגזר ההסעדה עד לסך של 34 מיליוני ש"ח, וזאת באמצעות מתן ערבות בנקאית לעידית בסכום של 30 מיליוני ש"ח וסכום של 4 מיליוני ש"ח שניתן לטיב וטעים ישירות.

שיעור הריבית לזמן קצר בסמוך למועד הדוח הינו כ- 4.85%.

10.12 כושר ייצור

ניצול כושר הייצור של המטבח המבשל הינו כ- 80%. להערכת הקבוצה ככול ותידרש להגדלת כושר הייצור האמור, היקף ההשקעה שיידרש יהיה בסכומים זניחים לקבוצה.

10.13 מיסוי

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

10.14 דיון בגורמי סיכון

10.14.1 גידול בעלויות כח אדם

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

10.14.2 תחרות

הגברת התחרות בין היתר על ידי כניסת מתחרים חדשים (בחלקם חברות קטנות יותר) אשר יביאו לשחיקת מחירים בענף. לפרטים נוספים ראה סעיף 10.7.

10.14.3 מחירי מזון

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

10.14.4 שינוי בשיעור האינפלציה

עליית שיעור האינפלציה עלולה להשפיע לרעה על הוצאות מגזר ההסעדה ובהתאם על תוצאות הפעילות של מגזר זה. שיעור האינפלציה אינו תואם את עליות חומרי הגלם בפועל.

להלן גורמי הסיכון מסודרים בטבלה וממוינים על פי טיבם:

גורמי סיכון	השפעה גדולה	השפעה בינונית
סיכוני מאקרו	גידול בעלויות מזון. מחסור חמור בעובדים ובעלי מקצוע ושינוי קיצוני בעלות כח אדם	שינוי בשיעור האינפלציה
סיכונים ענפיים	תחרות	מחירי מזון

מלונות דן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-5	דוח רואה החשבון המבקר
6	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
7	דוחות רווח והפסד מאוחדים
8	דוחות על רווח כולל אחר מאוחדים
9	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
10-11	דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים
11-54	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים



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

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

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של מלונות דן בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ-6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיה הכלולות בדוח המאוחד על רווח או הפסד מהוות כ-2% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר עודף ההתחייבות על ההשקעה בהן, נטו, הינו כ- (902) אלפי ₪ ליום 31 בדצמבר 2025, וחלקה של החברה ברווחיהן הינו כ- 2,904 אלפי ₪ לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון המבקרים האחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואה החשבון המבקר האחר הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

רכוש קבוע

בהתאם לביאור 8 בדוחות הכספיים, ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הרכוש הקבוע עומדת על סך של כ-1,746 מיליוני ש"ח, אשר מורכבת בעיקרה מנכסי מלונות הרשת. המדיניות של החברה בקשר לרכוש קבוע לגבי שימוש באומדנים ושיקול דעת, הכרה ומדידה, עלויות עוקבות, פחת וירידת ערך הינה כמתואר בביאורים 2 ו-3 לדוחות הכספיים המאוחדים. כמתואר בביאור 3(ח) בדבר ירידת ערך - החברה בוחנת בכל תאריך חתך אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות המצביעים על כך שחלה ירידת ערך באחד או יותר מפריטי הרכוש הקבוע. הפסדים מירידת ערך מוכרים ונוקפים לרווח והפסד כאשר הערך בספרים של נכס או של יחידה מניבת מזומנים עולה על הסכום בר ההשבה. באשר לפריטי רכוש קבוע לגביהם הוכרו הפסדים מירידת ערך בתקופות קודמות, בכל מועד דיווח נבדק האם קיימים סימנים לכך שהפסדים אלו קטנו או שאינם קיימים עוד.

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

זיהינו את הרכוש הקבוע כעניין מפתח בביקורת לאור מהותיות יתרת הרכוש הקבוע בדוחות הכספיים ולאור העובדה כי ביקורת ביחס לקביעת סכום בר השבה של הרכוש הקבוע דורשת הפעלת שיקול דעת בבחינת האומדנים וההערכות שנעשה בהם שימוש על ידי ההנהלה.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

- להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:
- השגת הבנה בדבר מדיניות ותהליך החברה להכרה, מדידה, הפחתה ובחינת ירידת ערך של פריטי רכוש קבוע המיושמים על-ידה.
 - בדיקת קיום ודיוק תוספות הרכוש הקבוע שנרשמו בספרי החברה באמצעות דגימה והתאמה לאסמכתאות שהתקבלו, בדיקה כי הפריט עומד בהגדרת "רכוש קבוע" וכי תקופת ההפחתה שיושמה לגבי הנכסים שנדגמו הינה נאותה.
 - בדיקת סבירות הוצאות פחת בגין רכוש קבוע אל מול תקופות קודמות והתאמתן לרשום בדוחות הכספיים.
 - בחינת סבירות הערכות החברה ואומדניה בנוגע לירידת ערך נכסים והצורך בביטול ירידת ערך שנרשמה בשנים קודמות. הבחינה בקשר לנכסי החברה בהודו בוצעה על ידי רואי חשבון אחרים.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות

מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואה חשבון מבקר אחר, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
 - משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
 - מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
 - מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה חשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה חשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
 - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
 - משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שיושמו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה חשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.
- כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.
- מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה חשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 30 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא נתאי כהן.

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב

30 במרץ 2026

דוחות על המצב הכספי מאוחדים ליום 31 בדצמבר

2024	2025	באור	באלפי ש"ח
			<u>נכסים שוטפים</u>
32,623	55,720		מזומנים ושווי מזומנים
180,868	270,257	4	לקוחות
17,271	81,762	5	חייבים אחרים
12,974	19,264		מלאי מזון ומשקאות
22,696	23,871		מס הכנסה לקבל
<u>266,432</u>	<u>450,874</u>		<u>סה"כ נכסים שוטפים</u>
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
124,242	119,868	7	נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש
1,948,093	1,983,050	8	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
5,795	4,971	9	נכסים בלתי מוחשיים
2,933	4,628	6	השקעה בתאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
1,495	8,666	19	נכסי מסים נדחים
<u>2,082,558</u>	<u>2,121,183</u>		<u>סה"כ נכסים לא שוטפים</u>
<u>2,348,990</u>	<u>2,572,057</u>		<u>סה"כ נכסים</u>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
300,113	516,294	10	אשראי מתאגידים בנקאיים
38,488	44,683	14	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
141,864	171,210		ספקים
140,265	171,039	11	זכאים אחרים
-	336		מס הכנסה לשלם
<u>620,730</u>	<u>903,562</u>		<u>סה"כ התחייבויות שוטפות</u>
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
88,322	38,028	12	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,455	2,760	6	עודף התחייבות על השקעות בתאגיד המטופל לפי שיטת השווי המאזני
692	209		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
141,939	143,543	14	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירות
46,626	55,276	15	הטבות לעובדים, נטו
158,600	153,548	19	התחייבויות מסים נדחים
<u>437,634</u>	<u>393,364</u>		<u>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</u>
<u>1,058,364</u>	<u>1,296,926</u>		<u>סה"כ התחייבויות</u>
		17	<u>הון המיוחס לבעלים של החברה</u>
424,217	424,217		הון מניות
70,806	70,806		פרמיה על מניות
(65,731)	(65,731)		מניות אוצר
(27,619)	(41,994)		קרנות הון
888,953	887,833		יתרת רווח
<u>1,290,626</u>	<u>1,275,131</u>		<u>סה"כ הון</u>
<u>2,348,990</u>	<u>2,572,057</u>		<u>סה"כ התחייבויות והון</u>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

30 במרס, 2026

א. מצא
סמנכ"ל כספים

ש. טחן
מנהל כללי

ג. פדרמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025	באור	באלפי ש"ח (למעט אם צויין אחרת)
1,615,581	1,497,264	1,556,509	18	הכנסות משירותים
1,080,137	1,076,794	1,159,388	18	עלות השירותים (*)
535,444	420,470	397,121		הכנסות בניכוי עלות השירותים
209,768	203,182	233,253	18	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
325,676	217,288	163,868		רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(129,139)	(135,747)	(140,571)		פחת והפחתות
(692)	12,818	514	7	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
-	25,252	-	ג'8	ביטול הפסד מירידת ערך של רכוש קבוע
4,865	(9,424)	5,159	18	שהוכר בעבר
200,710	110,187	28,970		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(4,428)	(3,840)	(9,329)		רווח תפעולי
(35,799)	(28,829)	(30,413)	18	הפרשי שער בגין יתרות צמודות למטבע חוץ, נטו
(5,524)	1,077	2,768		הוצאות ריבית ואחרות
154,959	78,595	(8,004)		חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) תאגידיים המטופלים
(31,760)	(10,229)	5,998	ה'19	לפי שיטת השווי המאזני, נטו
123,199	68,366	(2,006)		רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על הכנסה)
1.26	0.70	(0.02)		הטבת מס (מסים על הכנסה)
				רווח (הפסד) לשנה
				רווח (הפסד) למניה בסיסי ומדולל המיוחס לבעלים
				של החברה (בש"ח)
				(*) לא כולל פחת.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על רווח כולל אחר מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025	באלפי ש"ח
123,199	68,366	(2,006)	רווח (הפסד) לשנה
<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:</u>			
2,289	1,917	886	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
2,289	1,917	886	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח והפסד, נטו ממס
<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:</u>			
1,922	(1,278)	(14,375)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
1,922	(1,278)	(14,375)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח (הפסד) הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
4,211	639	(13,489)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
127,410	69,005	(15,495)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ הון	יתרת עודפים	קרנות הון	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	באלפי ש"ח
1,113,700	712,671	(28,263)	(65,731)	70,806	424,217	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2023</u>
123,199	123,199	-	-	-	-	רווח לשנה
4,211	2,289	1,922	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס
(19,489)	(19,489)	-	-	-	-	דיבידנד
1,221,621	818,670	(26,341)	(65,731)	70,806	424,217	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
68,366	68,366	-	-	-	-	רווח לשנה
639	1,917	(1,278)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
1,290,626	888,953	(27,619)	(65,731)	70,806	424,217	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
(2,006)	(2,006)	-	-	-	-	הפסד לשנה
(13,489)	886	(14,375)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
1,275,131	887,833	(41,994)	(65,731)	70,806	424,217	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025	באלפי ש"ח
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
123,199	68,366	(2,006)	רווח (הפסד) לשנה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
129,139	135,747	140,571	פחת והפחתות
6,260	9,139	22,204	הוצאות מימון, נטו
3,207	1,908	(13,198)	שינוי ביתרת מסים נדחים, נטו
5,524	(1,077)	(2,768)	חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) תאגידי המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(4,811)	68	-	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נטו
-	(25,252)	-	ביטול הפסד מירידת ערך של רכוש קבוע שהוכר בעבר
692	(12,818)	(514)	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
140,011	107,715	146,295	סה"כ התאמות לסעיפי רווח והפסד
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
114,492	(53,014)	(89,633)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(7,979)	6,830	(19,329)	ירידה (עלייה) בחייבים אחרים
(384)	(682)	(6,358)	עלייה במלאי מזון ומשקאות
(15,244)	(18,174)	(839)	שינוי ביתרות מסים שוטפים, נטו
(10,565)	(2,021)	26,579	עלייה (ירידה) בספקים
2,927	(918)	30,948	עלייה (ירידה) בזכאים אחרים
5,891	7,351	9,801	שינוי בהטבות לעובדים, נטו
89,138	(60,628)	(48,831)	סה"כ שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות
352,348	115,453	95,458	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(12,500)	-	-	החזר תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,100)	-	(500)	מתן הלוואה לשותפות המטופלת על פי שיטת השווי המאזני
(1,000)	(2,000)	-	השקעה בהון שותפים בשותפות המטופלת על פי שיטת השווי המאזני
-	-	(41,766)	מקדמה עבור רכישת מלון
(94,304)	(80,562)	(148,419)	רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
-	(145)	-	רכישת נכס בלתי מוחשי
5,550	87,500	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(103,354)	4,793	(190,685)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

2023	2024	2025	באלפי ש"ח
(19,489)	-	-	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(121,190)	(103,289)	(77,298)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(38,609)	(41,447)	(43,658)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(40,927)	6,162	243,178	פרעון קרן התחייבויות בגין חכירות
			אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(220,215)	(138,574)	122,222	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
6	(320)	(3,898)	<u>השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
28,785	(18,648)	23,097	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
22,486	51,271	32,623	<u>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה</u>
51,271	32,623	55,720	<u>מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה</u>
14,508	33,394	36,422	<u>(א) פעולות מהותיות שלא במזומן</u>
			רכישת נכסים קבועים באשראי
(26,126)	(19,595)	(20,583)	<u>(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>
(51,111)	(26,567)	(15,351)	ריבית ששולמה
7,565	167	7,195	מסים ששולמו
			מסים שהתקבלו

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים 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.

ב. 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 קיבלה מידע בדבר סכום המענקים המקסימלי עבור כל מלון וכעת היא מטפלת בהגשת המסמכים הרלוונטיים להגשה לכל בית מלון בנפרד. סכום המענקים הצפוי להתקבל הינו כ- 12.7 מיליוני ש"ח כאשר סכום של כ- 2.6 מיליוני ש"ח הקטין את עלות השירותים וכ- 10.1 מיליוני ש"ח נזקפו כקיטון ברכוש הקבוע.

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 בתקופת המבצע 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 בתום 12 ימים ממועד התחלתו, ביום 24 ביוני 2025. ביום 10 באוקטובר 2025 נכנסה הפסקת אש זמנית ברצועת עזה.

לאחר תקופת הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026, פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת באיראן, פגיעה במערכי הטילים של איראן ופגיעה במטרות שונות של המשטר האירני, מבצע "שאגת הארץ". בתגובה, המשטר האיראני החל לשגר טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. ביום 1 במרץ 2026 הורחבה המערכה גם ללבנון, עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה.

בתחילת המבצע, הוחלט על מעבר של כל אזורי הארץ ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, אשר כולל איסור על קיום פעילויות חינוכיות, התקהלויות והגעה למקומות עבודה, למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים למשק. בהמשך, ובהתאם לעדכוני הנחיות פיקוד העורף, הוקלו המגבלות באופן מדרג, כך שהתאפשרה חזרה חלקית לפעילות, ובכלל זה הגעה למקומות עבודה בכפוף לעמידה בתנאי מיגון והנחיות בטיחות, לרבות קיומם של אמצעי מיגון מתאימים במקום העבודה. כמו כן, בוצע גיוס מילואים נרחב לצרכי המבצע. טיסות לישראל ומישראל צומצמו משמעותית למעט טיסות חילוץ המביאות אזרחים ארצה. בנוסף, חלק מעובדי החברה מצויים בחופשה. עם תחילת מבצע "שאגת הארץ" חלק ממלונות החברה בישראל נסגרו. נכון למועד הדיווח המלונות שסגורים הינם- מלון רות צפת ומלון המעיין נצרת.

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.

למצב הבטחוני יש השפעה מהותית לשלילה על כניסת תיירים לישראל בחציון הראשון של שנת 2026 ולהערכת החברה משפיע לשלילה גם על תוצאות הפעילות של החברה בחציון הראשון לשנת 2026

באור 1: - כללי (המשך)

ג. פעילות

1. בשנת 2025 ניהלו החברה וחברות מאוחדות שלה את בתי המלון הבאים:

מספר החדרים	בתי מלון
	בתי מלון בבעלות החברה
264	מלון המלך דוד, ירושלים
325	מלון דן, תל-אביב
406	מלון דן, אילת
235	מלון דן כרמל, חיפה
122	מלון דן, קיסריה
547	מלון דן, ירושלים
493	מלון דן פנורמה, תל-אביב
266	מלון דן פנורמה, חיפה
297	מלון דן פנורמה, ירושלים
228	מלון המעיין, נצרת
78	מלון רות, צפת
	בתי מלון בבעלות חברות מאוחדות
217	מלון דן אכדיה, הרצליה
284	מלון דן פנורמה, אילת
135	מלון דן בוטיק, ירושלים
226	מלון DEN, בנגלור הודו
	בתי מלון בשכירות ו/או בבעלות חלקית
306	מלון נפטון, אילת (*)
95	מלון לינק, תל-אביב
4,524	סך כל החדרים

(*) מוחזק בבעלות של 33.33% על ידי החברה.

ביום 13 בדצמבר, 2021 החברה התקשרה בהסכם עם צד ג' (שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה) למכירת מלון גני דן אשקלון (להלן – "המלון") בתמורה לסך של 100 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ). בשנת 2021 החברה גרעה את הרכוש הקבוע בגין המלון מהדוחות הכספיים ורשמה רווח הון בסך של כ-68 מיליוני ש"ח בגין המכירה. כתנאי לקבלת מלוא התמורה על פי הסכם זה, התחייבה החברה לרשום את הבעלות באחת החלקות במתחם המלון הרשומה נכון למועד זה על שם עיריית אשקלון, על שמה. העסקה למכירת המלון לא הושלמה עד ליום 1 באפריל 2023 ולפיכך בהתאם לתנאי ההסכם, השיבה החברה לרוכשת סך של 12.5 מיליון ש"ח מהתשלום הראשון ששולם לה על פי ההסכם, עד להשלמת הרישום של החלקה האמורה על שמה של החברה. יובהר, כי בהתאם לתנאי ההסכם אי השלמת העסקה עד ליום 1 באפריל, 2023, אינו מהווה הפרה של ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מחובת החברה להמשיך לפעול לרישומה.

ביום 12 בפברואר, 2023 התקבל בידי החברה כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד בקשר עם תביעה שהגישה החברה כנגד עיריית אשקלון (להלן בסעיף זה: "העירייה"), לשם רישום

באור 1: - כללי (המשך)

- הבעלות באחת החלקות במתחם המלון וזאת במסגרת הסכם למכירת המלון וכתנאי לקבלת מלוא התמורה על פי הסכם זה. ביום 21 באוגוסט 2024, בעקבות ההסכם שנחתם במסגרת הליך גישור, התקבלה בידי החברה מלוא יתרת התמורה בגין מכירת מלון גני דן אשקלון. בנוסף, בשנת 2024 החברה רשמה ושילמה הוצאות אחרות בסך של כ- 9 מיליוני ש"ח.
2. החברה מפעילה בית ספר ללימוד מקצועות המלונאות ולקולינריה גבוהה, דן גורמה בתל-אביב (במיזם משותף עם אורט ישראל, באמצעות שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני).
3. החברה ניהלה והפעילה, באמצעות טרקליני אח"מ מבית מלונות דן וקיו.אי.אס שותפות מוגבלת (להלן - טרקליני אח"מ), בה חלקה של הקבוצה 50%, חמישה טרקליני אח"מ בנתב"ג. הפעילות הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
4. בקשר עם פעילות החברה בהודו, ראה באור 8 ב'2).
5. בקשר עם פעילות החברה בניו יורק, ארה"ב, החברה, באמצעות תאגידים בשליטתה ובבעלותה המלאה, רכשה בחודש פברואר 2026 את מלוא הזכויות במלון Nomo SoHo, לרבות הקרקע עליה בנוי המלון והחלה בהפעלת המלון בחודש בפברואר 2026.
- מלון Nomo SoHo הינו מלון פעיל הכולל 264 חדרים, אולמות כנסים ואירועים וכן מסעדה ושטחים ציבוריים נוספים. התמורה בגין רכישת המלון הסתכמה בסך של 125 מיליוני דולר.
- החברה מימנה את תשלום מלוא התמורה ממקורותיה העצמיים וכן על דרך של קבלת מימון מתאגידים בנקאיים.

ד. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

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

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

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים IFRS® Accounting Standards (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צויין אחרת.

הש"ח הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.
- נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים.
- השקעות בתאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני.
- הפרשות.

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח והפסד

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

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

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

אורך החיים של הרכוש הקבוע

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

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

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

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

באור 3: - מדיניות חשבונאית מהותיתא. בסיס האיחוד(1) חברות בנות

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

(2) השקעה בעסקאות משותפות

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

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

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

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

ב. מטבע חוץ(1) עסקאות במטבע חוץ

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

באור 3: - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה.

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

הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים ברווח והפסד.

(2) פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילויות חוץ (להלן: "קרן תרגום").

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

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

ג. שווי מזומנים

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

ד. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

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

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

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

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

באור 3: - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

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

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

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

מדידה עוקבת, רווחים והפסדים

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

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

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (2)

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

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

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

מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות

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

גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של הקבוצה פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

קיזוז מכשירים פיננסיים

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

ה. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.

העלות של רכוש קבוע כוללת עלויות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן

באור 3: - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

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

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

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

(2) עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות מוכרות כחלק מהערך בספרים של רכוש קבוע אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותן ניתנת למדידה באופן מהימן. עלויות תחזוקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

(3) פחת

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

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

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושיים לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

סעיף	%	בעיקר %
בניינים ומתקנים	1-10	1
מכונות, ריהוט וציוד	4-50	14.3
כלי רכב	15	
שיפורים במושכר	10	
ציוד תפעולי	40-67	

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

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

באור 3: - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)ו. נדל"ן להשקעה

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

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

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

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת עלויות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. הנדל"ן להשכרה הינו מרכזים מסחריים.

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

ז. מלאי מזון ומשקאות

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

ח. ירידת ערךנכסים שאינם פיננסייםעיתוי בחינת ירידת ערך

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

קביעת יחידות מניבות מזומנים

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

מדידת סכום בר השבה

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

באור 3: - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ביטול הפסד מירידת ערך

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

ט. הטבות לעובדים

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

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

(א) תכניות להפקדה מוגדרת

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

(ב) תכניות להטבה מוגדרת

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

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

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

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

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

באור 3: - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

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

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

(2) הטבות עובד לטווח קצר

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

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

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

מדידת שווי הוגן

י.

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

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

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

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

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

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

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

באור 3: - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)יא. הכנסות

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

קביעת מחיר העסקה

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

יב. חכירות

(1) קביעה אם הסדר מכיל חכירה

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

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

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

(2) נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

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

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

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

(3) תקופת החכירה

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

באור 3: - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

(4) תשלומי חכירה משתנים

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

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

(5) הפחתת נכס זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם. נכסים חכורים בחכירות מימוניות, לרבות קרקעות, מופחתים על פני תקופת החכירה הכוללת אופציות בנות 99-49 שנים.

(6) הערכה מחדש של התחייבות בגין חכירה

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

(7) חכירות משנה

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

(8) חכירות תפעוליות

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

ג. מענקי ממשלה

מענקי ממשלה מוכרים לראשונה בשווי הוגן כאשר קיים בטחון סביר שהם יתקבלו ושהקבוצה תעמוד בתנאים המזכים בקבלתם. מענקים המתקבלים כפיצוי על הוצאות בהן נשאה הקבוצה מוצגים כהפחתה מההוצאה המתייחסת. מענקי ממשלה המתקבלים לצורך רכישת נכס, מוצגים בניכוי מהנכס המתייחס ונזקפים לדוח רווח והפסד באופן שיטתי, לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס.

באור 3: - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ד. הוצאת מסים על הכנסה**

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

מסים שוטפים

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

קיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים

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

מסים נדחים

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

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

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

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

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

קיצוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים

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

טו. תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו:**תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים**

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS1 "הצגת דוחות כספיים". התקן מספק הנחיות למבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד.

התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS1 הצגת דוחות כספיים.

באור 3: - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

כחלק מדרישות הגילוי החדשות, נדרש להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות חדשות: קטגוריה תפעולית, קטגורית השקעה וקטגורית מימון.

בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי MPM).

כמו כן, במסגרת התקן, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים.

מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם.

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

באור 4: - לקוחות

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
158,383	238,579	חובות פתוחים והמחאות לגבייה חברות כרטיסי אשראי
22,546	31,713	
180,929	270,292	סך הכל
(61)	(35)	בניכוי - הפרשה לירידת ערך
180,868	270,257	לקוחות, נטו

באור 5: - חייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
9,130	8,066	הוצאות מראש והכנסות לקבל עובדים מוסדות
1,127	1,361	
509	939	
6,505	71,396	חייבים אחרים (*)
17,271	81,762	סך הכל

(*) כולל בתוכו יתרת מקדמה עבור רכישת מלון בניו יורק, ארה"ב בסך של כ- 41.8 מיליוני ש"ח. ראו גם באור 1 ג(5) לעיל.

א. השקעות בחברות מאוחדות

מידע בדבר חברות מאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה

מידע כללי

31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

<u>שם החברה</u>	<u>מדינת התאגדות</u>	<u>זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %</u>	<u>סכומים שהעמידה החברה לחברה מאוחדת ערביות</u>	<u>היקף ההשקעה בחברה המאוחדת</u>
מלונות גני שולמית בע"מ	ישראל	100	-	251,978
מלון דן אכדיה בע"מ	ישראל	100	-	92,101
סוויטס אמריקה בע"מ	ישראל	100	-	49,684
מקומות טובים בע"מ	ישראל	100	-	13,610
עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ	ישראל	100	34,000 (*)	44,323
מ.ד.ל בע"מ	ישראל	100	-	20,487
Dan Hospitality India Private Limited	הודו	100	10,213	155,018
ישראל לידינג הוטלס לימיטד	אנגליה	100	-	(313)
Israel Hotels Rep. 1	ארה"ב	100	-	164
מלונות דן הספקות ושירותים בע"מ	ישראל	100	-	54
מלונות דן-מימון והנפקות בע"מ	ישראל	100	-	10
אורנת החן בע"מ	ישראל	100	-	1,979

(*) מתוכו סך של כ- 4 מיליוני ש"ח לחברה בת של עידית.

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

שם החברה	מדינת התאגדות	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %	סכומים שהעמידה החברה לחברה מאוחדת ערבויות	היקף ההשקעה בחברה המאוחדת
מלונות גני שולמית בע"מ	ישראל	100	-	239,891
מלון דן אכדיה בע"מ	ישראל	100	-	101,743
סוויטס אמריקה בע"מ	ישראל	100	-	55,613
מקומות טובים בע"מ	ישראל	100	-	16,577
עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ	ישראל	100	29,000 (*)	36,530
מ.ד.ל בע"מ	ישראל	100	-	20,886
Dan Hospitality India Private Limited	הודו	100	10,213	172,052
ישראל לידינג הוטלס לימיטד	אנגליה	100	-	(313)
Israel Hotels Rep.l	ארה"ב	100	-	164
מלונות דן הספקות ושירותים בע"מ	ישראל	100	-	54
מלונות דן-מימון והנפקות בע"מ	ישראל	100	-	10
אורנת החן בע"מ	ישראל	100	-	1,979

(*) מתוכו סך של כ- 4 מיליוני ש"ח לחברה בת של עידית.

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

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

היקף ההשקעה בהסדר המשותף	סכומים שהעמידה החברה להסדר המשותף ערבויות	סכומים שהעמידה החברה להסדר המשותף (הלוואות *)	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	מקום עיקרי של העסק	באלפי ש"ח
31 בדצמבר 2025					
1,857	2,100	-	50	ישראל	טרקליני אח"מ מבית מלוונות דן ו- קיו.איי.אס ישראל - שותפות מוגבלת
(2,760)	459	-	50	ישראל	אורט דן גורמה תל אביב - שותפות מוגבלת
2,771	-	3,394	50	ישראל	גו דן באילת - שותפות מוגבלת
31 בדצמבר 2024					
163	2,100	-	50	ישראל	טרקליני אח"מ מבית מלוונות דן ו- קיו.איי.אס ישראל - שותפות מוגבלת
(1,455)	449	-	50	ישראל	אורט דן גורמה תל אביב - שותפות מוגבלת
2,770	-	3,234	50	ישראל	גו דן באילת - שותפות מוגבלת

(*) נכלל בהיקף ההשקעה בהסדר משותף.

ג. החברה הפעילה וניהלה באמצעות שותפות טרקליני אח"מ (להלן - השותפות), בה חלקה של החברה הינו 50%, חמישה טרקליני אח"מ בנתב"ג, על פי מכרז רשות שדות התעופה להפעלת טרקלינים, בו זכתה השותפות עד ליום 31 בדצמבר 2025, עת הסתיים ההסכם עם רשות שדות התעופה.

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

ה. החברה שותפה בשותפות "גו - דן" שפועלת להקמה של פרוייקט במתחם הקרולינות של עיריית אילת והחברה הכלכלית אילת, שיכלול מתחם אוהלים וגלמפינג יוקרתי. בנוסף, המתחם יציע פעילות ספורט ימי, מתחם מרכזי עם אזורי אוכל, הופעות וכו'.

באור 7: - נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש

		<u>הרכב ותנועה</u>	
		<u>באלפי ש"ח</u>	
2024	2025	<u>עלות</u>	
115,336	124,242	יתרה ליום 1 בינואר	
(5,246)	(5,597)	הפחתה בגין נכסי זכות שימוש	
1,280	203	השפעת מדד על נכסי זכות שימוש	
54	506	תוספות במשך השנה	
12,818	514	שינויים בשווי הוגן, נטו	
<u>124,242</u>	<u>119,868</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר</u>	

ב. מידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. לצורך בחינת עדכון השווי של נכסים אלו למועד הדיווח הקבוצה ביצעה בחינה של נכסיה אשר כללה, בין היתר, ניתוח של אופי ותמהיל השוכרים בנכסים השונים. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. שיעורי ההיוון בהם נעשה שימוש בהערכות השווי שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני נעים בין 6% ל- 9% בדומה לשיעורי ההיוון בשנת 2024 (בשנים 2024-2025 שיעור ההיוון העיקרי הינו כ- 6.5%) נכס זכות השימוש הכלול במסגרת הנדל"ן להשקעה הינו בגין הסכם הניהול של החזית המסחרית באילת.

								באור 8: - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
								א. הרכב ותנועה:
								שנת 2025
סה"כ	ציוד תפעולי	שיפורים במושכר	חפצי אמנות	כלי רכב	מכונות, ריהוט וציוד	בניינים ומתקנים	קרקע ופיתוח קרקע	באלפי ש"ח
								עלות
4,957,345	170,689	79,220	9,670	56,071	1,474,129	2,810,237	357,329	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
149,855	9,010	2,889	128	52	58,537	78,759	480	תוספות במשך השנה
35,806	-	-	-	3,074	-	31,582	1,150	תוספות לנכסי זכות שימוש
7,913	-	-	-	2,969	-	4,944	-	השפעת מדד על נכסי זכות שימוש
(24,325)	-	-	-	(29)	(2,136)	(17,815)	(4,345)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
5,126,594	179,699	82,109	9,798	62,137	1,530,530	2,907,707	354,614	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
								פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך
3,009,252	160,979	37,229	-	43,262	1,301,371	1,409,803	56,608	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
33,592	-	-	-	8,516	-	22,907	2,169	פחת בגין נכסי זכות שימוש
100,700	9,489	3,891	-	206	42,060	45,054	-	פחת השנה
-	-	-	-	-	-	-	-	גריעות במשך השנה
3,143,544	170,468	41,120	-	51,984	1,343,431	1,477,764	58,777	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
237,225	-	-	-	9,466	-	136,367	91,392	הערך בספרים של נכסי זכות שימוש ליום 31 בדצמבר, 2025
1,745,826	9,231	40,989	9,798	687	187,099	1,293,577	204,445	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2025
1,983,050	9,231	40,989	9,798	10,153	187,099	1,429,943	295,837	סה"כ רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש

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

								<u>שנת 2024</u>
								<u>באלפי ש"ח</u>
סה"כ	ציוד תפעולי	שיפורים במושכר	חפצי אמנות	כלי רכב	מכונות, ריהוט וציוד	בניינים ומתקנים	קרקע ופיתוח קרקע	
								<u>עלות</u>
4,843,030	161,102	78,890	9,670	48,539	1,433,110	2,755,329	356,390	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
97,886	9,587	330	-	2	41,305	46,642	20	תוספות במשך השנה
9,495	-	-	-	5,301	-	2,688	1,506	תוספות לנכסי זכות שימוש
9,868	-	-	-	2,233	-	7,635	-	השפעת מדד על נכסי זכות שימוש
(2,934)	-	-	-	(4)	(286)	(2,057)	(587)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
4,957,345	170,689	79,220	9,670	56,071	1,474,129	2,810,237	357,329	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
2,904,624	151,379	33,431	-	34,358	1,258,684	1,372,322	54,450	<u>פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך</u>
32,321	-	-	-	8,686	-	21,477	2,158	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
97,491	9,600	3,798	-	218	42,619	41,256	-	פחת בגין נכסי זכות שימוש
(25,252)	-	-	-	-	-	(25,252)	-	פחת השנה
68	-	-	-	-	68	-	-	גריעות במשך השנה
3,009,252	160,979	37,229	-	43,262	1,301,371	1,409,803	56,608	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
228,183	-	-	-	11,939	-	122,745	93,499	<u>הערך בספרים של נכסי זכות שימוש ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
1,719,910	9,710	41,991	9,670	870	172,758	1,277,689	207,222	<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
1,948,093	9,710	41,991	9,670	12,809	172,758	1,400,434	300,721	<u>סה"כ רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש</u>

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

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

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
158,894	157,532	מלון דן, תל-אביב
119,194	119,911	מלון המלך דוד, ירושלים
82,493	79,809	מלון דן כרמל, חיפה
84,296	80,999	מלון דן, קיסריה
169,680	168,676	מלון דן, ירושלים (ד. להלן)
122,321	155,330	מלון דן פנורמה, תל-אביב
123,631	120,941	מלון דן פנורמה, חיפה
165,461	175,408	מלון דן, אילת (ד. להלן)
70,142	69,064	מלון דן פנורמה, ירושלים (ד. להלן)
112,190	141,639	מלון דן אכדיה, הרצליה (ד. להלן)
60,434	60,687	מלון דן פנורמה, אילת (ד. להלן)
64,226	65,261	מלון דן בוטיק, ירושלים
20,814	19,952	"מגדל המלך דוד" בתל-אביב (1)
28,776	27,627	מלון לינק, תל-אביב (ג. להלן)
158,534	127,175	מלון DEN בנגלור, הודו(2) (ג. להלן)
61,192	59,951	מלון המעיין נצרת
35,953	35,583	מלון רות צפת
52,403	50,368	מלון נפטון, אילת
29,276	29,913	אחרים
<u>1,719,910</u>	<u>1,745,826</u>	סה"כ בדוח על המצב הכספי

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

(2) חברת Dan Hospitality India Private Limited, חברה בת אשר בבעלות החברה בעקיפין ובשליטה מלאה שלה, (להלן - "החברה ההודית") הקימה מלון בן 226 חדרים ברמת דירוג של חמישה כוכבים, ובכלל זה מתקנים נלווים, בבנגלור הודו וזאת בסמיכות לפארק טכנולוגי מודרני.

העלות המופחתת הסתכמה בכ- 3.6 מיליארד רופיה הודית (INR). (כ- 127.2 מיליוני ש"ח מתורגמים לפי שערי חליפין ליום 31 בדצמבר, 2025), ראה גם סעיף ג' להלן.

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

ג. הפסד מירידת ערך והשבת ערך

בשנת 2020 החברה הכירה בירידת ערך רכוש קבוע ונכס זכות שימוש עבור שני בתי מלון (מלון DEN בבנגלור, הודו על בסיס הערכת שווי חיצונית ומלון לינק בתל אביב על בסיס הערכת שווי פנימית של החברה) הרשומים בדוח הכספי בעלות היסטורית מופחתת. ירידת הערך הסתכמה בסך כולל של כ- 47.1 מיליוני ש"ח לפני מס, וזאת בעיקר בעקבות הצפי לירידה בפעילות ובהכנסות המלוונות בטווח הקצר לרבות תהליך ההתאוששות וההתייצבות. הערכת מלון DEN בבנגלור, הודו נעשתה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בהודו שקבע את השווי ההוגן של המלון ליום 31 בדצמבר, 2020 על סך של כ- 3.9 מיליארד רופיה הודית (INR) (כ- 185 מיליוני ש"ח).

בשנת 2024, החברה ביצעה הערכת שווי נוספת למלון DEN בהודו באמצעות אותו מעריך שווי חיצוני שקבע את הסכום בר השבחה של המלון ליום 31 בדצמבר 2024, על סך של כ- 4.2 מיליארד רופיה הודית (INR) (כ- 179 מיליוני ש"ח), שהינו גבוה מעלותו המופחתת של המלון בספרי החברה (ראה סעיף ב. לעיל). בהתאם להערכת השווי, החברה עידכנה את אומדן ההפרשה לירידת ערך שנרשמה בשנת 2020 ולפיכך השיבה ערך בסך של כ- 25.3 מיליוני ש"ח מההפרשה שנרשמה בעבר וזאת עד לגובה הערך בספרים בניכוי פחת שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

הנחות העבודה העיקריות בבסיס הערכת שווי הינו כדלקמן-

1. בשנים הבאות הצפי הוא לגידול בתפוסות המלון בהתאם למוצע המקובל בבנגלור, הודו בשנים האחרונות והציפיה כי הפעילות העסקית באזור תתאושש בטווח הבינוני והארוך.
2. צפי לגידול בתפוסות בעקבות הסכם ניהול שנחתם עם חברה בינלאומית.
3. שיעור ההיוון מבוסס על בסיס שיעורי הריבית המקובלים בהודו והשיעור המשוקלל הינו 13.75%, לאחר מס.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה ביצעה הערכה פנימית עבור מלון לינק, תל אביב, תוך הפעלת שיקול הדעת ולקחה בחשבון, בין היתר, את תהליך ההתאוששות וההתייצבות בשנים הקרובות ומאפייניו של המלון. החברה לא שינתה את אומדן ירידת הערך שנרשמה בשנת 2020.

ד. נכסי זכות שימוש

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

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

מידע לגבי הסכמי חכירה מהותיים-

1. הקרקע עליה בנוי מלון דן אכדיה (בבעלות מלון דן אכדיה בע"מ - חברה מאוחדת) חכורה בחכירה מהוונת מעיריית הרצליה, עד שנת 2047 עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות, בתנאי חוזה החכירה ובדמי חכירה סמליים כקבוע בחוזה החכירה.
2. חלק מהקרקע עליה בנוי מלון דן פנורמה ירושלים חכור בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י), אשר לגביה מימשה החברה אופציה להארכתה ותקופת החכירה הוארכה עד ליום 31 במרס, 2051.

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

3. הקרקע עליה בנוי מלון דן פנורמה אילת (בבעלות מלונות גני שולמית בע"מ - חברה מאוחדת) חכורה בחכירה מהוונת מרמ"י עד שנת 2020. החברה בשלבים סופיים של הארכת תקופת חכירה עם רמ"י בעוד 49 שנה.
הקרקע עלייה בנוי מלון דן אילת חכורה בחכירה מהוונת מרמ"י עד שנת 2040.
לחברה אופציה להאריך את תקופת החכירה הנ"ל ב-49 שנים נוספות בכפוף לתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י לגבי החכרת מקרקעין באותה סביבה.
זכויות החכירה טרם נרשמו בלשכת רשם המקרקעין בשל טעמים טכניים שמקורם בהעדר חלוקה של הקרקע באזור זה באילת.
4. הקרקע עליה בנוי מלון דן ירושלים חכורה בחכירה מהוונת מרמ"י עד שנת 2026 עם אופציה להארכה עד שנת 2075, בכפוף לתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י לגבי החכרת מקרקעין באותה סביבה.
5. הקבוצה שוכרת משרדים ומבנים המשמשים אותה לפעילות השוטפת בחוזים המסתיימים לתקופות שונות ועד 2028 (כולל אופציות הארכה שונות).
6. הקבוצה שוכרת מבנה באילת המשמש כמגורי עובדים עד לשנת 2035.
7. בשנת 2015 אישרה החברה התקשרות בהסכם שכירות לנכס בתל אביב והסבתו למלון עירוני בן כ-100 חדרים, תוך השקעה של סכומים לא מהותיים לחברה. תקופת השכירות הינה החל מנובמבר 2016 ולמשך 15 שנים וכן קיימות שתי תקופות אופציה בנות פרק זמן כולל של 9 שנים ו-11 חודשים.
8. מלון נפטון אילת הינו בשכירות, תקופת השכירות החל ממאי 2019 ועד מרס 2025 וכן קיימת תקופת אופציה נוספת בת 5 שנים אשר מומשה על ידי החברה מהלך שנת 2024.
9. להלן יתרות נכסי זכות שימוש ויתרות ההתחייבות בגינם:

התחייבויות בגין חכירות	נכסי זכות שימוש	באלפי ש"ח
(18,367)	17,032	משרדים ומבנים
(27,776)	28,329	מגורי עובדים באילת
(56,159)	50,697	לינק
(75,034)	63,543	נפטון אילת (*)

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

ה. לגבי שעבודים, ראה באור 16.

באור 9: - נכסים בלתי מוחשיים

א. הרכב ותנועה

ס"ח	מוניטין	הסכם ניהול הודו	הסכם ניהול נפטון (1)	באלפי ש"ח
<u>עלות</u>				
9,645	2,378	140	7,127	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
(140)	-	(140)	-	מיון לרכוש קבוע
9,505	2,378	-	7,127	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
<u>הפחתה שנצברה</u>				
3,850	-	-	3,850	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
684	-	-	684	הפחתה שהוכרה במהלך השנה
4,534	-	-	4,534	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
<u>יתרה, נטו</u>				
4,971	2,378	-	2,593	ליום 31 בדצמבר, 2025
5,795	2,378	140	3,277	ליום 31 בדצמבר, 2024

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

ב. הוצאות הפחתה

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

באור 10: - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	שיעור הריבית השנתית (1) %	באלפי ש"ח
159,000	402,200	4.86%	ללא הצמדה
63,822	63,800	4.86%	בהצמדה לדולר
77,291	50,294		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
300,113	516,294		סך הכל

(1) שיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2025. הריבית הינה ריבית משתנה.

ב. באשר לבטחונות, ראה באור 16.

באור 11: - זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
85,895	98,815	שכר והוצאות נלוות*
12,007	20,215	מקדמות מלקוחות
5,398	5,663	מוסדות
1,600	1,222	הכנסות מראש
698	643	ריבית לשלם
34,667	44,481	אחרים
<u>140,265</u>	<u>171,039</u>	סך הכל
<u>24,289</u>	<u>27,146</u>	(* כולל הפרשה לחופשה, הבראה ומחלה

באור 12: - הלוואות מתאגידים בנקאיים

ההרכב

ליום 31 בדצמבר, 2025

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור הריבית השנתית %	באלפי ש"ח
38,028	88,322	2.10	ללא הצמדה (*)
<u>38,028</u>	<u>88,322</u>		סך הכל

(* שיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2025. בריבית קבועה.)

ליום 31 בדצמבר, 2024

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור הריבית השנתית %	באלפי ש"ח
-	912	3.75	בהצמדה לדולר (*)
88,322	164,701	2.24	ללא הצמדה (**)
<u>88,322</u>	<u>165,613</u>		סך הכל

(* שיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2024. בריבית קבועה.)
(** שיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2024. ברובה ריבית קבועה.)

א. המסגרת לניהול סיכונים

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון. הדירקטוריון הסמיך את ההנהלה הבכירה של החברה לפקח על ניהול סיכונים אלו. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה.

ב. סיכוני שוק(1) סיכון מטבע חוץ

החשיפה של הקבוצה לסיכון של מטבע חוץ קשורה בעיקר להשקעות החברה בפעילויות חוץ ולהכנסות החברה.

בשנים האחרונות החברה שינתה את מחירוני התיירים לש"ח ובכך צמצמה את החשיפה האמורה. עדיין קיימת פעילות במטבע חוץ, בעיקר בדולר ארה"ב.

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

יצוין כי עיקר החשיפה האמורה הינה חשבונאית ואינה תזרימית.

ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה עודף התחייבויות על נכסים הנקובים בדולר ארה"ב בסך של כ- 57,392 אלפי ש"ח (2024 – 63,800 אלפי ש"ח).

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

(2) סיכון שיעור הריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות זמן קצר שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה.

ג. סיכון אשראי

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

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

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

באור 13: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. שווי הוגן

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

שווי הוגן 31 בדצמבר 2024	שווי הוגן 31 בדצמבר 2025	יתרה 31 בדצמבר 2024	יתרה 31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
158,223	84,875	165,613	88,322	

התחייבויות פיננסיות
שאינן שוטפות (*)

158,223	84,875	165,613	88,322	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
158,223	84,875	165,613	88,322	סה"כ

(* כולל חלויות שוטפות

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

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

ה. סיכון נזילות

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

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

ליום 31 בדצמבר, 2025, כולל אומדן ריבית חזוי

מספרים	יתרה בספרים	עד שנה	משנה עד שנתיים	מעל שנתיים	סה"כ	באלפי ש"ח
488,629	466,000	488,629	-	-	488,629	אשראי מתאגידים בנקאיים הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
90,291	88,322	51,686	20,478	18,127	90,291	ספקים
171,210	171,210	171,210	-	-	171,210	זכאים אחרים
170,113	170,113	170,113	-	-	170,113	
920,243	895,645	881,638	20,478	18,127	920,243	סך הכל

באור 13: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק ליום 31 בדצמבר, 2025

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

<p>הפסד מהשינוי העלאת שיעור הריבית הממוצעת ב- 50%</p> <hr/> <p>9,209</p>	<p style="text-align: right;">באלפי ש"ח</p> <p>הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה</p> <p><u>מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר</u></p> <p style="text-align: right;">באלפי ש"ח</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <table border="0"> <tr> <td style="width: 50%;">רווח (הפסד) מהשינוי ירידת שיע"ח של 10%</td> <td style="width: 50%;">רווח (הפסד) מהשינוי עליית שיע"ח של 10%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(993) 6,406</td> <td style="text-align: center;">993 (6,406)</td> </tr> </table> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>רכוש שוטף התחייבויות שוטפות</p> <p style="text-align: right;">סה"כ</p> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><u>5,413</u></td> <td style="text-align: center;"><u>(5,413)</u></td> </tr> </table>	<table border="0"> <tr> <td style="width: 50%;">רווח (הפסד) מהשינוי ירידת שיע"ח של 10%</td> <td style="width: 50%;">רווח (הפסד) מהשינוי עליית שיע"ח של 10%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(993) 6,406</td> <td style="text-align: center;">993 (6,406)</td> </tr> </table>	רווח (הפסד) מהשינוי ירידת שיע"ח של 10%	רווח (הפסד) מהשינוי עליית שיע"ח של 10%	(993) 6,406	993 (6,406)	<p>רכוש שוטף התחייבויות שוטפות</p> <p style="text-align: right;">סה"כ</p>	<u>5,413</u>	<u>(5,413)</u>
<table border="0"> <tr> <td style="width: 50%;">רווח (הפסד) מהשינוי ירידת שיע"ח של 10%</td> <td style="width: 50%;">רווח (הפסד) מהשינוי עליית שיע"ח של 10%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(993) 6,406</td> <td style="text-align: center;">993 (6,406)</td> </tr> </table>	רווח (הפסד) מהשינוי ירידת שיע"ח של 10%	רווח (הפסד) מהשינוי עליית שיע"ח של 10%	(993) 6,406	993 (6,406)	<p>רכוש שוטף התחייבויות שוטפות</p> <p style="text-align: right;">סה"כ</p>				
רווח (הפסד) מהשינוי ירידת שיע"ח של 10%	רווח (הפסד) מהשינוי עליית שיע"ח של 10%								
(993) 6,406	993 (6,406)								
<u>5,413</u>	<u>(5,413)</u>								

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

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

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

באור 14: - התחייבויות בגין חכירות

ניתוח מועד פירעון של התחייבויות בגין חכירה של הקבוצה:

<p>31 בדצמבר 2025</p> <hr/> <p>44,683</p>	<p style="text-align: right;">באלפי ש"ח</p> <p>חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות</p> <p>בין שנה לחמש שנים מעל חמש שנים</p> <p>התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה</p>				
<table border="0"> <tr> <td style="width: 50%;">94,800</td> <td style="width: 50%;">48,743</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><u>143,543</u></td> <td></td> </tr> </table>	94,800	48,743	<u>143,543</u>		
94,800	48,743				
<u>143,543</u>					

הטבות לעובדים כוללות הטבות לזמן קצר והטבות לאחר סיום העסקה.

הטבות לאחר סיום העסקה

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

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

1. תוכניות להפקדה מוגדרת

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
19,053	19,113	20,256	הוצאות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת

2. תוכניות להטבה מוגדרת

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

(א) הוצאות שנזקפו לדוח על רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
9,794	12,116	13,822	עלות שירות שוטף
2,662	3,097	3,416	הוצאות ריבית בגין ההתחייבות להטבות
(540)	(584)	(610)	תשואה צפויה על נכסי התוכנית
11,916	14,629	16,628	סך הוצאות בגין הטבות לעובדים
104	1,057	332	תשואה בפועל על נכסי התוכנית
			ההוצאות הוצגו בדוח על רווח או הפסד כדלקמן:
9,430	11,558	13,119	עלות השירותים
2,486	3,071	3,509	הוצאות הנהלה וכלליות
11,916	14,629	16,628	סך הכל

באור 15: - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

		(ב) התחייבויות התוכנית, נטו	
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח	
58,157	66,191	התחייבויות בגין תוכנית הטבה מוגדרת שווי הוגן של נכסי התוכנית	
(11,531)	(10,915)		
<u>46,626</u>	<u>55,276</u>	סה"כ התחייבויות, נטו	

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

2024	2025	באלפי ש"ח
52,294	58,157	<u>יתרה ליום 1 בינואר</u>
3,097	3,416	הוצאות הריבית
12,116	13,822	עלות שירות שוטף
(7,303)	(7,775)	הטבות ששולמו
(2,047)	(1,429)	רווח אקטוארי, נטו
<u>58,157</u>	<u>66,191</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר</u>

(ד) נכסי התוכנית

(1) נכסי התוכנית

נכסי התוכנית הינם קופות פנסיה ופוליסות בחברות ביטוח.

(2) התנועה בשווי ההוגן של נכסי התוכנית

2024	2025	באלפי ש"ח
10,499	11,531	<u>יתרה ליום 1 בינואר</u>
603	610	תשואה צפויה
989	987	הפקדות לתוכנית על ידי המעביד
(1,033)	(1,935)	הטבות ששולמו
473	(278)	רווח (הפסד) אקטוארי, נטו
<u>11,531</u>	<u>10,915</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר</u>

באור 15: - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

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

2024	2025	באלפי ש"ח
(1,506)	-	הפרשי מדידה כתוצאה משינוי בהנחות דמוגרפיות
1,518	2,731	הפרשי מדידה כתוצאה משינוי בהנחות פיננסיות
(2,059)	(4,160)	הפרשי מדידה כתוצאה מניסיון עבר תשואה על הנכסים, שלא נכללה במסגרת הכנסות ריבית
(575)	(380)	שינוי בהשפעת תקרת נכסים
102	658	
(2,520)	(1,151)	סה"כ רווח אקטוארי, נטו

3. ההנחות העיקריות בגין תוכנית להטבה מוגדרת

2023	2024	2025	באחוזים
5.58	5.56	5.51	שיעור ההיוון הנומינלי (*)
4.61	4.62	4.65	שיעור עליית שכר צפויה

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

4. סכומים, עיתוי ואי וודאות של תזרימי מזומנים עתידיים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2025:

מבחן רגישות לשינוי בשיעור עליית שכר צפויה

השינוי כתוצאה מ:

5,460	עליית שכר של 1%
-------	-----------------

מבחן רגישות לשינוי שיעור ההיוון של התחייבות ונכסי התכנית

השינוי כתוצאה מ:

(6,056)	עליית שיעור היוון של 1%
5,044	ירידת שיעור היוון של 1%

באור 16: - שעבודים וערבויות

א. שעבודים

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

יתרת ההתחייבויות המובטחות הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
436,800	הלוואות לזמן קצר
81,722	הלוואות לזמן ארוך, כולל חלויות שוטפות
589	ריבית לשלם על הלוואות לזמן קצר וארוך
63,295	התחייבויות אחרות מובטחות בערבויות שניתנו על ידי תאגידים בנקאיים לצדדים שלישיים
<u>582,406</u>	סך הכל

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

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

באור 17: - הון

א. הרכב הון המניות

מונפק ונפרע	רשום	ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 מספר המניות באלפים
(*115,599)	200,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

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

ב. זכויות הנלוות למניות

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

2. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

באור 17: - הון (המשך)

ג. מניות אוצר

ליום 31 בדצמבר, 2025 מחזיקות חברות מאוחדות 18,156 אלפי מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א המקנות להן 15.7% מהון המניות המונפק. ההשקעה הכוללת במניות אוצר הינה בסך של 65,731 אלפי ש"ח.

ד. ניהול ההון בקבוצה

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

באור 18: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
<u>הכנסות משירותים</u>			
845,355	726,356	802,361	חדרים
720,424	726,319	702,183	מזון ומשקאות
49,802	44,589	51,965	שירותים אחרים
<u>1,615,581</u>	<u>1,497,264</u>	<u>1,556,509</u>	סה"כ הכנסות משירותים
-	278,025	-	כולל הכנסות מלקוח עיקרי (*)
<u>עלות השירותים</u>			
270,562	286,587	292,746	מזון ומשקאות
511,701	512,036	561,661	שכר עבודה והוצאות נלוות
48,151	43,947	44,999	חשמל, מים ומאור
40,716	48,740	46,017	אחזקת רכוש
53,627	54,728	56,234	מסים עירוניים וביטוח
155,380	130,756	157,731	הוצאות אחרות
<u>1,080,137</u>	<u>1,076,794</u>	<u>1,159,388</u>	סה"כ עלות השירותים
<u>הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות</u>			
134,644	131,020	155,022	שכר עבודה והוצאות נלוות
23,769	16,991	19,378	פרסום ויחסי ציבור
51,355	55,171	58,853	הוצאות כלליות
<u>209,768</u>	<u>203,182</u>	<u>233,253</u>	סה"כ הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

(*) ההכנסות נבעו ממגזר השירות המלונאי בלבד.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
			<u>הוצאות ריבית ואחרות</u>
15,965	13,619	18,080	בגין אשראי לזמן קצר
9,749	6,034	2,529	בגין אשראי לזמן ארוך
9,494	8,765	9,584	ריבית עבור התחייבויות בגין חכירות
591	411	220	אחרות
<u>35,799</u>	<u>28,829</u>	<u>30,413</u>	סה"כ הוצאות ריבית ואחרות
<u>4,865</u>	<u>(9,424)</u>	<u>5,159</u>	<u>הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו</u>

בתקופת הדוח, מרבית הסכום הינו פיצוי בגין "חרבות ברזל", אשר התקבל במלואו בתקופת הדוח. בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, מרבית הסכום הינו בגין הסכם פשרה עבור מכירת המלון גני דן אשקלון. בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, מרבית הסכום הינו בגין תמורה ממכירת דירה במגדל המלך דוד.

באור 19: - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה1. שיעור מס חברות

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2023-2025 הינו 23%. המסים השוטפים והנדחים מחושבים בהתאם לשיעור המס המוצג לעיל.

2. חברות בחו"ל

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

3. חברות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל

שיעור מס החברות בקפריסין הוא 12.5% ובהודו כ- 25%.

ב. שומות מס סופיות

השומות של החברה, ושלוש חברות מאוחדות המגישות דוח מס מאוחד, עד וכולל שנת המס 2020 נחשבות כסופיות, בכפוף לסמכויות שהוקנו למנהל רשות המיסים.

לעידית טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדה. השומה לשנת המס 2020 נחשבת כסופית, בכפוף לסמכויות שהוקנו למנהל רשות המיסים.

באור 19: - מסים על הכנסה (המשך)

השומות של חברות הקבוצה האחרות (למעט חברה שהוקמה בשנת 2013 וטרם הוצאו לה שומות מיום היווסדה) עד וכולל שנת המס 2020 נחשבות כסופיות, בכפוף לסמכויות שהוקנו למנהל רשות המסים.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס

הפסדים עסקיים לצורכי מס של החברה וחברות מאוחדות המועברים לשנים הבאות שבגינם הוכרו נכסי מסים נדחים, מסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2025 לכ- 52.5 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2024 – 5 מיליוני ש"ח).

ד. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

ההרכב:

דוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024	דוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025
169,909	171,761
9,066	9,292
<u>178,975</u>	<u>181,053</u>
4,270	4,572
1,158	12,559
16,442	19,040
<u>21,870</u>	<u>36,171</u>
<u>157,105</u>	<u>144,882</u>

באלפי ש"ח

התחייבויות מסים נדחים

נכסים בני פחת

נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן

סה"כ התחייבויות מסים נדחים

נכסי מסים נדחים

נכסים בני פחת

הפסדים מועברים לצורכי מס

הפרשים זמניים אחרים- בעיקר הטבות לעובדים

סה"כ נכסי מסים נדחים

התחייבות מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
(1,495)	(8,666)
158,600	153,548
<u>157,105</u>	<u>144,882</u>

באלפי ש"ח

נכסים לא שוטפים

התחייבויות לא שוטפות

התחייבות מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור המס הצפוי לחול בעת המימוש.

באור 19: - מסים על הכנסה (המשך)

תנועה:

דוחות על רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
---	---	---

באלפי ש"ח

התחייבויות מסים נדחים

2,434 (75)	2,368 3,031	1,852 226
2,359	5,399	2,078

נכסים בני פחת
נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן

סה"כ התחייבויות מסים נדחים

נכסי מסים נדחים

(323) 1,277	(521) 41	(301) (11,401)
(51)	(3,012)	(2,863)
903	(3,492)	(14,565)
3,262	1,907	(12,487)

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

סה"כ נכסי מסים נדחים

סך הכל

ה. מסים על הכנסה (הטבת מס) הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
---	---	---

באלפי ש"ח

מסים שוטפים
מסים נדחים
מסים בגין שנים קודמות

סך הכל

ו. מסים על הכנסה בגין מרכיבי הפסד (רווח) כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
---	---	---

באלפי ש"ח

הפסד (רווח) אקטוארי בגין תוכניות
להטבה מוגדרת

(638) (579) 265

באור 19: - מסים על הכנסה (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
154,959	78,595	(8,004)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
35,641	18,077	(1,841)	מס (הטבת מס) לפי שיעור המס הסטטוטורי
883	(6,385)	(173)	הפסדים (רווחים) בגינם לא נוצרו מסים נדחים
(4,642)	(1,642)	4,020	מסים (הטבת מס) בגין שנים קודמות
318	451	(1,832)	הוצאות לא מוכרות והכנסות פטורות, נטו
-	-	(6,059)	יצירה לראשונה של מסים נדחים בגין הפסדים
(440)	(272)	(113)	משנים קודמות
31,760	10,229	(5,998)	הפרשים אחרים
20.5%	13%	74.9%	מסים על הכנסה בדוחות על רווח או הפסד
			שיעור מס אפקטיבי ממוצע

באור 20: - מגזרי פעילות

א. כללי

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

בהתאם לזאת, לקבוצה שני מגזרי פעילות כדלקמן:

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

מגזר ההסעדה - אספקת מזון.

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

באור 20: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזר ההסעדה	מגזר השירות המלונאי	באלפי ש"ח
1,556,509	-	409,049	1,147,460	הכנסות במאוחד
(1,159,388)	-	(363,158)	(796,230)	עלות השירותים
163,868		21,248	142,620	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(140,571)		(10,014)	(130,557)	פחת והפחתות
514		-	514	עליית ערך נדל"ן להשקעה
5,159		6	5,153	הכנסות אחרות, נטו
(39,742)		(1,893)	(37,849)	הוצאות מימון, נטו
2,768		-	2,768	חלק הקבוצה ברווחי תאגידי המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(8,004)		9,347	(17,351)	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על הכנסה)
5,998		(2,085)	8,083	הטבת מס (מסים על הכנסה)
(2,006)		7,262	(9,268)	רווח (הפסד) לשנה

באור 20: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

מאחד	התאמות למאחד	מגזר ההסעדה	מגזר השירות המלונאי	באלפי ש"ח
1,497,264	-	391,324	1,105,940	הכנסות במאחד
(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
(9,424)		(64)	(9,360)	שהוכר בעבר
				הוצאות אחרות, נטו
(32,669)		(1,739)	(30,930)	הוצאות מימון, נטו
1,077		-	1,077	חלק הקבוצה ברווחי תאגידים 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 20: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

מאחד	התאמות למאחד	מגזר ההסעדה	מגזר השירות המלונאי	באלפי ש"ח
1,615,581	-	380,791	1,234,790	הכנסות במאחד
(1,080,137)	-	(338,224)	(741,913)	עלות השירותים
325,676		21,324	304,352	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(129,139)		(8,842)	(120,297)	פחת והפחתות
(692)		-	(692)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
4,865		49	4,816	הכנסות אחרות, נטו
(40,227)		(1,792)	(38,435)	הוצאות מימון, נטו
(5,524)		-	(5,524)	חלק הקבוצה בהפסדי תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו
154,959		10,739	144,220	רווח לפני מסים על הכנסה
(31,760)		(2,449)	(29,311)	מסים על הכנסה
123,199		8,290	114,909	רווח לשנה

ג. מידע על בסיס אזורי גיאוגרפיים

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	סך הונכסים: באלפי ש"ח
2,170,505	2,411,116	ישראל
178,485	160,941	הודו

לקבוצה מלון בהודו אשר החל בפעילות בחודש דצמבר 2017 ומהווה מגזר גיאוגרפי נפרד. סכום ההכנסות לשנת 2025 הינו כ- 28,431 אלפי ש"ח (סכום ההכנסות לשנת 2024 הינו כ- 27,704 אלפי ש"ח, סכום ההכנסות לשנת 2023 הינו כ- 23,645 אלפי ש"ח).

באור 21: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

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

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

ב. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

1. יתרות בדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
5,876	8,819	לקוחות

2. יתרת הלקוח הגבוהה ביותר בשנה:

אלפי ש"ח	שנה
3,672	2025
2,922	2024

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

ג. הטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
			<u>באלפי ש"ח</u>
5,216	4,812	4,498	שכר ונלוות למועסקים בחברה (ראה גם ה' להלן)
521	481	644	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
			<u>מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות</u>
4	4	4	צדדים קשורים ובעלי עניין המועסקים בחברה או מטעמה
5	4	4	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
9	8	8	סך הכל מספר האנשים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
1,594	1,673	1,850	שכר ונלוות
1,232	762	-	מענקים
2,826	2,435	1,850	סך הכל

ה. מנכ"ל החברה זכאי במסגרת תנאי כהונתו למענק שנתי של 1% מהרווח הכולל של החברה (לא כולל רווחי/ הפסדי הון והמס בגינם) ובלבד שהרווח הנקי לשנה הרלוונטית עלה על 75 מיליוני ש"ח.

באור 22: - אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

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 לשנת 2025

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של מלונות דן בע"מ (להלן: "החברה" והחברות הבנות שלה יחד להלן: "הקבוצה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 (להלן גם: "שנת הדוח").

החל מיום 7 באוקטובר 2023, לאחר ההתקפה הברוטלית והברברית של חמאס על יישובי העוטף מדינת ישראל הייתה 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 קיבלה מידע בדבר סכום המענקים המקסימלי עבור כל מלון וכעת היא מטפלת בהגשת המסמכים הרלוונטיים להגשה לכל בית מלון בנפרד. סכום המענקים הצפוי להתקבל הינו כ- 12.7 מיליוני ש"ח, כאשר סכום של כ- 2.6 מיליוני ש"ח הקטין את עלות השירותים וסך של כ- 10.1 מיליוני ש"ח שנוקפו כקיטון ברכוש הקבוע.

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 בתקופת המבצע 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 בתום 12 ימים ממועד התחלתו, ביום 24 ביוני 2025. ביום 10 באוקטובר 2025 נכנסה לתוקף הפסקת אש זמנית ברצועת עזה.

לאחר תקופת הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026, פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת באיראן, פגיעה במערכי הטילים של איראן ופגיעה במטרות שונות של המשטר האירני, מבצע "שאגת הארי". בתגובה, המשטר האיראני החל לשגר טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. ביום 1 במרץ 2026 הורחבה המערכה גם ללבנון, עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה.

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 FAX +972-3-5203980 TEL +972-3-5203980 ISRAEL 111 HAYARKON ST. TEL-AVIV 6357105 FINANCE DIVISION

King David Jerusalem* Dan Tel Aviv Dan Carmel Haifa Dan Jerusalem Dan Accadia Herzliya Dan Eilat Dan Caesarea Dan Panorama Tel Aviv
Dan Panorama Haifa Dan Panorama Jerusalem Dan Panorama Eilat Dan Boutique Jerusalem Dan Gardens Ashkelon
LINK-TLV hotel & hub The Den, Bengaluru Neptune Eilat Ruth Safed Mary's Well, Nazareth



*THE LEADING HOTELS
OF THE WORLD*

בתחילת המבצע, הוחלט על מעבר של כל אזורי הארץ ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, אשר כולל איסור על קיום פעילויות חינוכיות, התקהלויות והגעה למקומות עבודה, למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים למשק. בהמשך, ובהתאם לעדכוני הנחיות פיקוד העורף, הוקלו המגבלות באופן מדורג, כך שהתאפשרה חזרה חלקית לפעילות, ובכלל זה הגעה למקומות עבודה בכפוף לעמידה בתנאי מיגון והנחיות בטיחות, לרבות קיומם של אמצעי מיגון מתאימים במקום העבודה. כמו כן, בוצע גיוס מילואים נרחב לצרכי המבצע. טיסות לישראל ומישראל צומצמו משמעותית למעט טיסות חילוץ המביאות אזרחים ארצה. בנוסף, חלק מעובדי החברה מצויים בחופשה. עם תחילת מבצע "שאגת הארץ" חלק ממלונות החברה בישראל נסגרו. נכון למועד הדיווח, המלונות שסגורים הינם- מלון רות צפת ומלון המעיין נצרת.

למצב הבטחוני יש השפעה מהותית לשלילה על כניסת תיירים לישראל בחציון הראשון של שנת 2026 ולהערכת החברה משפיע לשלילה גם על תוצאות הפעילות של החברה בחציון הראשון של שנת 2026.

כאמור לעיל למועד פרסום הדוח, החברה אינה יכולה לצפות את ההשפעה החזויה על שנת 2026 כולה בין היתר, לאור אי הוודאות למשכו של המצב הביטחוני (ולהיקפו) והשלכותיו הישירות והעקיפות על עסקי החברה.

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 הוודאות הקיימת ביחס למשך הלחימה 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 31 בדצמבר, 2025 הסתכמה בסך של כ- 1,983 מיליוני ש"ח שהם כ- 77% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי, מתוך הסכום הנ"ל נכסי זכות שימוש הינם בסך של כ- 237.2 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2024 העלות המופחתת של הרכוש הקבוע ונכסי זכות שימוש הסתכמה בסך של כ- 1,948.1 מיליוני ש"ח, מתוכם נכסי זכות שימוש בסך של כ- 228.2 מיליוני ש"ח).

ב. ביום 31 בדצמבר, 2025 הסתכם ההון של החברה בסך של כ- 1,275.1 מיליוני ש"ח שהם כ- 49.6% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי (ליום 31 בדצמבר, 2024 הסתכם ההון של החברה בכ- 1,290.6 מיליוני ש"ח שהם כ- 55.0% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי).

הקיטון בהון החברה בסך של כ- 15.5 מיליוני ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2024 נובע בעיקרו מההפסד הכולל לתקופת הדוח.

ג. ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכמו לסך של כ- 903.6 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 620.7 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול בסך של כ- 282.9 מיליוני ש"ח, נובע מגידול בסך של כ- 216.2 מיליוני ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מגידול בסך של כ- 30.7 מיליוני ש"ח בסעיף זכאים אחרים, מגידול בסך של כ- 29.3 מיליוני ש"ח בסעיף ספקים, מגידול בסך של כ- 6.2 מיליוני ש"ח בסעיף חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות ומגידול בסך של כ- 0.3 מיליוני ש"ח במס הכנסה לשלם.

הגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים לעומת 31 בדצמבר 2024 בסך של כ- 216.2 מיליוני ש"ח, נובע בעיקר מגידול בהלוואות לזמן קצר בסך של כ- 243.2 מיליוני ש"ח ומקיטון בחלויות השוטפות בסך של כ- 27 מיליוני ש"ח.

הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכם לסך של כ- 450.9 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 266.4 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול בסך של כ- 184.5 מיליוני ש"ח, נובע מגידול ביתרת לקוחות בסך של כ- 89.4 מיליוני ש"ח, מגידול ביתרת חייבים אחרים בסך של כ- 64.5 מיליוני ש"ח (הגידול נובע בעיקר מתשלום מקדמה עבור רכישת מלון בניו יורק), מגידול ביתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 23.1 מיליוני ש"ח, מגידול ביתרת מלאי מזון ומשקאות בסך של כ- 6.3 מיליוני ש"ח, ומגידול ביתרת מס הכנסה לקבל בסך של כ- 1.2 מיליוני ש"ח.

החברה מממנת את פעילותה בהלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך, כאשר שיעורי הריבית על ההלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך מהווים שיקול משמעותי בהעדפה של אופן המימון 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 הגירעון בהון החוזר של החברה לסך של כ- 452.7 מיליוני ש"ח, הממומן על ידי האשראי לזמן קצר ומהחלויות השוטפות של הלוואות לזמן ארוך.

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

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

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.

ד. ההלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכמו לסך של כ- 38 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 88.3 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024. הקיטון בסך של כ- 50.3 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מפירעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 77.3 מיליוני ש"ח ומצד שני קיטון ביתרת החלויות השוטפות בסך של כ- 27 מיליוני ש"ח.

2. תוצאות הפעולות

א. להלן פירוט תמצית תוצאות הפעולות של הקבוצה (*) בחלוקה שנתית ורבעונית לשנים 2025 ו-

2024 (אלפי שקלים חדשים):

ינואר- מרץ 2024	ינואר- מרץ 2025	אפריל- יוני 2024	אפריל- יוני 2025	יולי- ספטמבר 2024	יולי- ספטמבר 2025	אוקטובר- דצמבר 2024	אוקטובר- דצמבר 2025	ינואר- דצמבר 2024	ינואר- דצמבר 2025	באלפי ש"ח
333,855	295,834	395,220	378,171	429,838	465,158	338,351	417,346	1,497,264	1,556,509	הכנסות משירותים
46,183	(20,654)	69,878	44,364	79,052	83,477	22,175	56,681	217,288	163,868	רווח (הפסד) תפעולי לפני פחת ומימון
(33,761)	(34,459)	(33,808)	(35,052)	(34,182)	(35,651)	(33,996)	(35,409)	(135,747)	(140,571)	פחת והפחתות עליות ערך נדל"ן להשקעה וביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע שהוכר בעבר
-	-	-	-	-	-	38,070	514	38,070	514	הכנסות (הוצאות) אחרות
(9,614)	4	192	5,119	-	-	(2)	36	(9,424)	5,159	הוצאות מימון, נטו
(8,547)	(6,621)	(7,086)	(9,895)	(6,826)	(11,621)	(10,210)	(11,605)	(32,669)	(39,742)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
968	9,304	(6,055)	298	(6,718)	(8,258)	1,576	4,654	(10,229)	5,998	רווח (הפסד) לתקופה
(3,544)	(52,024)	23,473	5,443	31,219	28,593	17,218	15,982	68,366	(2,006)	

(*) על פרטים נוספים בעניין מגזרי פעילות ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.

ב. להלן השינויים העיקריים בתוצאות העסקיות של החברה:

הכנסות (1)

הכנסות הקבוצה בשנת 2025 הסתכמו לסך של כ- 1,556.5 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 1,497.3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 4%).

ברבעון הרביעי של שנת 2025 הסתכמו הכנסות הקבוצה לסך של כ- 417.3 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 338.4 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (עלייה של כ- 23.3%).

הכנסות הפעילות המלונאית בשנת 2025 הסתכמו לסך של כ- 1,147.5 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 1,105.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (עלייה של כ- 3.8%).

ברבעון הרביעי של שנת 2025 הסתכמו הכנסות הפעילות המלונאית לסך של כ- 311.6 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 244.1 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (עלייה של כ- 27.7%).

העלייה בהכנסות מגזר המלונאות ברבעון הרביעי של שנת 2025 נובעת בעיקר בעלייה בלינות תיירים במלונות הקבוצה.

הכנסות פעילות מגזר ההסעדה בשנת 2025 הסתכמו לסך של כ- 409 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 391.3 מיליוני ש"ח בשנת 2024 (עלייה של כ- 4.5%).

ברבעון הרביעי של שנת 2025 הסתכמו הכנסות פעילות מגזר ההסעדה לסך של כ- 105.7 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 94.2 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (עלייה של כ- 12.2%).

ברבעון הרביעי של שנת 2024 נפגעה פעילות מגזר ההסעדה בעיקר עקב מלחמת "חרבות ברזל" בצפון הארץ.

2) רווחיות המגזרים

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

בשנת 2025 הסתכם הרווח התפעולי לפני פחת ומימון של הפעילות המלונאית בסך של כ- 142.6 מיליוני ש"ח (שיעור של כ- 12.4%) לעומת סך של כ- 200.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (שיעור של כ- 18.1%).

ברבעון הרביעי של שנת 2025 הסתכם הרווח התפעולי לפני פחת ומימון של הפעילות המלונאית לסך של כ- 53.4 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 19.1 מיליוני ש"ח ברבעון הרביעי אשתקד.

ברבעון הרביעי של שנת 2024 רווחיות מגזר הפעילות המלונאית הושפעה בעיקר מהלחימה בחזית הצפונית.

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

בשנת 2025 הסתכם הרווח לפני מסים על הכנסה של מגזר ההסעדה לסך של כ- 9.3 מיליוני ש"ח לעומת רווח לפני מסים על הכנסה בסך של כ- 4.7 מיליוני ש"ח בשנת 2024.

הגידול ברווח לפני מסים על הכנסה במגזר ההסעדה נובע בעיקר מעליית מחיר למנה מכורה והתייעלות בעלות חומרי הגלם.

ברבעון הרביעי של שנת 2025 הסתכם הרווח לפני מסים על הכנסה של מגזר ההסעדה לסך של כ- 0.5 מיליוני ש"ח לעומת רווח לפני מסים על הכנסה בסך של כ- 0.1 מיליוני ש"ח ברבעון הרביעי אשתקד.

3) מימון

בשנת 2025 היו לקבוצה הוצאות מימון, נטו בסך של כ- 39.7 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות מימון, נטו בסך של כ- 32.7 מיליוני ש"ח בשנת 2024.

ינואר עד דצמבר 2024	ינואר עד דצמבר 2025	באלפי ש"ח
20,010	21,343	סה"כ הוצאות ריבית לתאגידים בנקאיים
8,819	9,070	סה"כ הוצאות ריבית ואחרות
1,812	(5,969)	סה"כ הפרשי שער (1)
2,028	15,298	סה"כ הפרשי תרגום (2)
32,669	39,742	סך הוצאות המימון, נטו

(1) בתקופת הדוח הש"ח תוסף אל מול הדולר ארה"ב בכ- 12.5%. בתקופה המקבילה אשתקד הש"ח פוחת מול דולר ארה"ב בכ- 0.55%

(2) הרופי נחלש מול השקל בכ- 18%.

ברבעון הרביעי לשנת 2025 היו לקבוצה הוצאות מימון נטו בסך של כ- 11.6 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו בסך של כ- 10.2 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

אוקטובר עד דצמבר 2024	אוקטובר עד דצמבר 2025	באלפי ש"ח
3,568	5,975	סה"כ הוצאות ריבית לתאגידים בנקאיים
4,263	3,341	סה"כ הוצאות ריבית ואחרות
(980)	(1,548)	סה"כ הפרשי שער (1)
3,358	3,837	סה"כ הפרשי תרגום
10,209	11,605	סך הוצאות המימון, נטו

(1) ברבעון הרביעי הש"ח תוסף אל מול הדולר ארה"ב בכ- 3.5%. בתקופה המקבילה אשתקד הש"ח תוסף מול דולר ארה"ב בכ- 1.7%.

עונתיות (4)

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 יכולה להיות השפעה על העונתיות האמורה.

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

נזילות .3

במהלך שנת 2025 נבעו לקבוצה עודפי מזומנים מפעילות שוטפת ומנטילת אשראי לזמן קצר בסך של כ- 338.6 מיליוני ש"ח; עודפים אלו וחלק מיתרות המזומנים של החברה, שימשו בעיקר להשקעה ברכוש קבוע במהלך התקופה בסך של כ- 148.4 מיליוני ש"ח, למקדמה עבור רכישת המלון בניו יורק בסך של כ- 41.8 מיליוני ש"ח, לפירעון אשראי לזמן ארוך בסך של כ- 77.3 מיליוני ש"ח ולפירעון התחייבויות בגין חכירות בסך של כ- 43.7 מיליוני ש"ח.

מקורות המימון .4

- א. ההון של החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכם בסך של כ- 1,275.1 מיליוני ש"ח.
- ב. הלוואותיה של הקבוצה מתאגידים בנקאיים נכון ליום 31 לדצמבר, 2025 כוללות הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 38 מיליוני ש"ח, חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 50.3 מיליוני ש"ח והלוואות לזמן קצר בסך של כ- 466 מיליוני ש"ח.

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

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

(2) עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או צדדים קשורים, הנוגעות לקבלה משותפת של שירותים מנותני שירותים חיצוניים ו/או מבעלי העניין האישי עצמם ו/או מצדדים קשורים להם.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

תמצית תיאור עסקי התאגיד

.6

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

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

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

לפרטים נוספים בדבר פעילות הקבוצה ראו פרק א' לעיל - דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר, 2025.

מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון

.7

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

מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

.8

לחברה אין מדיניות קבועה בנושא מתן תרומות. ברוח תפיסתה למחויבות חברתית, בשנת 2025 החברה סייעה בעיקר לחוליות החלשות בחברה הישראלית ובנוסף תרמה לבתי חולים, לחיילים ולכוחות בשטח. בנוסף, החברה השקיעה משאבים ותרמה למוסדות שונים, מוזיאונים וארגוני צדקה שונים. התרומות הכספיות בשנת 2025 מסתכמות לסך של כ- 484 אלפי ש"ח.

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

.9

א. המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הראוי לחברה, כפי שקבע הדירקטוריון, הוא שני דירקטורים. קביעה זו נעשתה בהתחשב במכלול עסקי החברה, גודלה, תחומי פעילותה, מגוון הסיכונים הכרוכים בהם ורמת הבקורות הקיימות בה.

לדעת הדירקטוריון, המספר המזערי הראוי שנקבע, יאפשר לו לעמוד בהתחייבויות המוטלות עליו על פי חוק, על פי מסמכי ההתאגדות ולממש את אחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה, לעריכת דוחותיה הכספיים ולאישורם.

נכון למועד הדיווח, מכהנים בחברה 2 דירקטורים, שהחברה רואה אותם כבעלי מומחיות כאמור. לפרטים אודות הדירקטורים בעלי המומחיות החשבונאית והפיננסית, ר' תקנה 26 לפרק ד' להלן.

ב. החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה הקבועה בסעיף 219 (ח) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") בדבר דירקטורים בלתי תלויים. נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה 3 דירקטורים חיצוניים.

- א. החל מיום 1 בינואר, 2021 מכהן כמבקר פנימי של החברה מר ניר פורטל, רואה חשבון מוסמך, בוגר חשבונאות מטעם המכללה למנהל וכן בוגר משפטים (L.L.B) מטעם הקריה האקדמית אונו (להלן "המבקר הפנימי"). המבקר הפנימי פועל לשביעות רצון ועדת הביקורת. דיווחיו לוועדה כללו לפחות שני דיווחים חצי שנתיים מפורטים בכל תחומי הפעילות של החברה. דרך המינוי - ביום 9 בדצמבר 2020, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את מינויו של מר ניר פורטל כמבקר הפנימי של החברה, וזאת, בין היתר, לאור השכלתו, ניסיונו הרב, כישוריו והיכרותו עם החברה ופעילותה, לרבות פעילות מלוונות החברה.
- ב. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית") וכן בסעיף 146(ב) לחוק החברות. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של תאגיד הקשור אליה.
- ג. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית") וכן בסעיף 146(ב) לחוק החברות. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של תאגיד הקשור אליה, ואין לו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לה, אשר יש בהם כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו.
- ד. המבקר הפנימי הינו עובד החברה, המועסק במשרה מלאה לצורך ביצוע עבודת הביקורת הפנימית בלבד, ואינו ממלא תפקידים נוספים בחברה. כמו כן, מועסק בחברה עובד אחד הכפוף לו במשרה מלאה, אך ורק לצורך עבודת הביקורת הפנימית.
- ה. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו מנכ"ל החברה, בהתאם להוראות סעיף 148 לחוק החברות.
- ו. תכנית הביקורת - הצעת תכנית הביקורת השנתית, אשר גובשה בשיתוף עם ההנהלה, מובאת לדיון בוועדת הביקורת של החברה והיא שמאשרת אותה. השיקולים בקביעת תכנית הביקורת נגזרים מרמת הסיכון של הנושאים השונים, בין היתר, בהתאם לסקר סיכונים שביצע המבקר הפנימי. על-פי הודעת המבקר הפנימי, תכנית הביקורת נערכת על-פי התקנים המקצועיים המקובלים, כקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. תכנית הביקורת נועדה, בין היתר, לבחון את פעולות החברה מבחינת קיום נהלים וניהול עסקים תקין. במידת הצורך, המבקר הפנימי יכול להפעיל שיקול דעת ולסטות מתכנית הביקורת, בדרך כלל בתיאום עם מנכ"ל החברה ובכפוף לאישור ועדת הביקורת.
- ז. במהלך תקופת הדיווח, נבחנו על ידי המבקר הפנימי, בין היתר, נושאים מהותיים בפעילות החברה, לרבות עסקאות מהותיות והליכי אישור.
- ח. פעילות הביקורת מבוצעת בחברה ובחברות הבנות. הביקורת בחברה הנכדה בהודו מתקיימת באמצעות גורמים מקומיים.

- ט. המבקר הפנימי ערך את הביקורת על פי הוראות חוק הביקורת הפנימית והתקנים המקצועיים. נחה דעתו של הדירקטוריון, כי המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים כאמור וזאת בשים לב למקצועיותו, לתקופת העסקתו ולהיכרותו עם החברה וכן על סמך דוחות הביקורת שהכין.
- י. ניתנה למבקר הפנימי גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל מסמך ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים.
- יא. במהלך החודשים יוני ודצמבר 2025 הוגשו ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה וליו"ר ועדת הביקורת דוח חצי שנתי כתוב, על ממצאי הביקורת הפנימית. בסמוך לתאריך הגשת הדוחות התקיים דיון בוועדת הביקורת על הממצאים כאמור.
- יב. להערכת החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית הביקורת ראויים וסבירים ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.
- יג. התגמול למבקר הפנימי משולם כשכר חודשי. העלות השנתית של אגף הביקורת בשנת 2025 עומדת על סך של כ- 1,100 אלפי ש"ח. להערכת הדירקטוריון, אין בתגמול כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועית של המבקר הפנימי.

11. שכר רואה החשבון המבקר

- שכר הטרחה של משרד סומך חייקין, רואה החשבון המבקר, בעבור שירותי ביקורת, שירותים הקשורים בביקורת ושירותי מס לקבוצה בישראל הסתכם לסך של כ- 1,090 אלפי ש"ח בשנת 2025 ולסך של כ- 950 אלפי ש"ח בשנת 2024.
- בנוסף, שכר רואה החשבון המבקר בגין שירותים אחרים בשנת 2025 הסתכם לסך של כ- 475 אלפי ש"ח ובשנת 2024 הסתכם לסך של כ- 250 אלפי ש"ח.
- בשנת 2025 שולמו לרואי חשבון בחו"ל (בהודו - EY ובקפריסין - KPMG) סך של כ- 168 אלפי ש"ח בעבור שירותי ביקורת ומס שוטפים, בשנת 2024 שולמו סך של כ- 78 אלפי ש"ח.
- שכר הטרחה אושר בדירקטוריון החברה.
- יצוין, כי עובר לפרסום דוח זה, בחנה הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו והביאה את המלצותיה בפני דירקטוריון החברה שהינו הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון.

12. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. בחודש פברואר 2026 השלימה החברה התקשרות בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במלון Nomo-SoHo, הממוקם בשכונת סוהו במנהטן, ניו יורק, ארה"ב. לפרטים נוספים, ראה דיווחים מיידיים מיום 26 באוקטובר 2025, מס' אסמכתא 080056-01-2025, מיום 5 בנובמבר 2025, מס' אסמכתא 083901-01-2025, מיום 4 בפברואר 2026, מס' אסמכתא 012408-01-2026 וסעיף 5.1 לפרק א' לעיל (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ב. ביום 9 בדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את חידוש ההתקשרות עם מר גדעון פדרמן כיו"ר דירקטוריון החברה ואת מינויה של ד"ר הדס גלנדר כדירקטורית חיצונית. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מיום 2 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-082515) ומיום 10 בדצמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-098264) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן תקנות 22 ו-29 לפרק ד' שלהלן.

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 22 לדוחות הכספיים ודיווח מיידי מיום 12 ביוני 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, על עבודתם המסורה ועל תרומתם לקידום החברה.

30 במרס, 2026

ש. טחן - מנכ"ל

ג. פדרמן - יו"ר הדירקטוריון

פרטים נוספים על התאגיד

עפ"י תקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

תוכן עניינים

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

פרטים נוספים על התאגיד

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

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

דוא"ל: **Finance@danhotels.com**

תאריך הדוח: **31.12.2025**

תקנה 10 א': תמצית דוחות רווח או הפסד רבעוניים

ינואר-מרס 2025	אפריל-יוני 2025	יולי-ספטמבר 2025	אוקטובר- דצמבר 2025	ינואר-דצמבר 2025	באלפי ש"ח
295,834	378,171	465,158	417,346	1,556,509	הכנסות משירותים
259,406	278,345	321,510	300,127	1,159,388	עלות השירותים
36,428	99,826	143,648	117,219	397,121	הכנסות משירותים בניכוי עלות השירותים
57,082	55,462	60,171	60,538	233,253	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(20,654)	44,364	83,477	56,681	163,868	רווח תפעולי לפני פחת ומימון פחת והפחתות
(34,459)	(35,052)	(35,651)	(35,409)	(140,571)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ביטול הפסד מירידת ערך שהוכר בעבר
-	-	-	514	514	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
4	5,119	-	36	5,159	רווח תפעולי
(55,109)	14,431	47,826	21,822	28,970	הוצאות מימון, נטו
(6,621)	(9,895)	(11,621)	(11,605)	(39,742)	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
402	609	646	1,111	2,768	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על הכנסה)
(61,328)	5,145	36,851	11,328	(8,004)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
9,304	298	(8,258)	4,654	5,998	רווח (הפסד) לתקופה
(52,024)	5,443	28,593	15,982	(2,006)	רווח (הפסד) כולל אחר: (לאחר השפעת המס) מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
-	-	-	886	886	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
1,928	(8,578)	(4,111)	(3,614)	(14,375)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
1,928	(8,578)	(4,111)	(2,728)	(13,489)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
(50,096)	(3,135)	24,482	13,254	(15,495)	

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

<u>שם החברה</u>	<u>מספר נייר</u>	<u>סוג</u>	<u>מספר ניירות</u>	<u>סה"כ ע.ג.</u>	<u>ערך לפי דוח כספי</u>	<u>בני"ע (%)</u>	<u>בהון (%)</u>	<u>בהצבעה</u>	<u>בסמכות למנות</u>
	<u>הערך בבורסה</u>		<u>הערך</u>	<u>(ש"ח)</u>	<u>נפרד כמשמעותו</u>			<u>(%)</u>	<u>דירקטורים (%)</u>
					<u>בתקנה 9'</u>				
מלונות גני שולמית בע"מ	-	מ"ר	23,250,000	23,250,000	251,978	100.0	100.0	100.0	100.0
מלון דן אכדיה בע"מ	-	מ"ר	12,050,000	12,050,000	92,101	100.0	100.0	100.0	100.0
מ.ד.ל. בע"מ	-	מ"ר	1,000	1,000	20,487	100.0	100.0	100.0	100.0
מקומות טובים בע"מ	-	מ"ר	100	100	13,610	100.0	100.0	100.0	100.0
סוויטס אמריקה בע"מ	-	מ"ר	1,345,452	1,345,452	49,684	100.0	100.0	100.0	100.0
עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ	-	מ"ר	10,000	10,000	30,323	100.0	100.0	100.0	100.0
עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ	-	ש"ה (2)	14,000,000	14,000,000	14,000	-	-	-	-
אורט דן גורמה תל-אביב - שותפות מוגבלת	-	-	-	-	(9,289)	50.0	50.0	50.0	50.0
אורט דן גורמה תל-אביב - שותפות מוגבלת	-	ש"ה (2)	6,507,000	6,507,000	6,507	-	-	-	-
Dan Hospitality India Private Limited	-	מניות	-	-	211,951	-	-	-	-
Nigoce Holdings Ltd.	-	מ"ר	1,000	1,000	(143,944)	100.0	100.0	100.0	100.0
Nigoce Holdings Ltd	-	ש"ה (4)	-	-	87,011	-	-	-	-
טרקליני אח"מ מבית מלונות דן וקיו.איי.אס – שותפות מוגבלת	-	-	-	-	1,857	50.0	50.0	50.0	50.0
גו דן באילת שותפות מוגבלת	-	-	-	-	(625)	50.0	50.0	50.0	50.0
גו דן באילת שותפות מוגבלת	-	הלוואה	-	-	3,394	50.0	50.0	50.0	50.0

הערות: כלל חברות הבת והחברות הקשורות המהותיות הינן חברות פרטיות, שמניותיהן אינן נסחרות.

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

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

(3) סה"כ ע.ג. הינו באירו.

(4) שטרי ההון נקובים בדולר ארה"ב ללא הצמדה ואינם נושאים ריבית. מועד פרעונם טרם נקבע.

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

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	סוג	ערך נקוב (בש"ח)	עלות (אלפי ש"ח)
12/2025	קיסון בשטר הון	מ.ד.ל. בע"מ	ש"ה	777,000	777
12/2025	השקעה בהון שותפות	דן אורט גורמה תל אביב ש.מ.	ש"ה	500,000	500

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי וכן תשלומי דיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבלן מהן עבור שנת 2025 (1) (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח כולל אחר	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
מלונות גני שולמית בע"מ	15,908	12,087	-	-	-
מלון דן אכדיה בע"מ	(12,519)	(9,642)	-	-	-
מ.ד.ל. בע"מ	513	375	-	-	-
מקומות טובים בע"מ	(3,948)	(2,967)	-	-	-
סוויטס אמריקה בע"מ	(7,739)	(5,929)	-	-	-
עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ	9,347	7,262	-	-	-
Nigoce Holdings Ltd.	751	6,809	-	-	-
טרקליני אח"מ מבית מלונות דן ו-קיו.איי.אס – שותפות מוגבלת	4,737	4,737	-	-	-
אורט דן גורמה תל אביב – שותפות מוגבלת	(1,825)	(1,825)	-	-	-
גו דן באילת-שותפות מוגבלת	(161)	(161)	-	-	(161)

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

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

בתקופת הדוח לא נרשמו למסחר ניירות ערך חדשים ולא חלו הפסקות מסחר קצובות בניירות ערך של החברה, למעט בעת פרסום דוח עיתי.

תקנה 21: תשלומים לנושאי משרה בכירה

1. להלן פירוט עלות התגמולים של כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה, שכיחנו בה לתקופה מיום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2025, ושניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים (כל הסכומים באלפי ש"ח) (הנתונים להלן מבטאים עלות מעביד והינם על בסיס שנתי):

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים בעבור שירותים			פרטי מקבל התגמולים			שם
		אחר	מענק	שכר (*)	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	
1,850	-	-	-	1,850	-	מלאה	מנהל כללי	שלמה טחן (1)
1,470	-	-	305	1,165	-	מלאה	מנכ"ל עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ	רן כצמן (2)
1,399	-	-	180	1,219	-	מלאה	מנכ"ל טיב וטעים (2013) בע"מ	שחר בן מובחר כהנא (3)
1,351	-	-	170	1,181	-	מלאה	סמנכ"ל כספים	אבישי מצא (4)
1,281	-	-	-	1,281	-	מלאה	י"ר הדירקטוריון	גדעון פדרמן (5)

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

(1) מר שלמה טחן מועסק כמנכ"ל החברה החל מיום 1 בפברואר, 2022. בהתאם לתנאי כהונתו והעסקתו מר טחן זכאי לשכר עבודה בסך של 1,167 אלפי ש"ח ברוטו לשנה, שכר י"ג, הפרשות סוציאליות כמקובל, הפרשות למסים ורכב צמוד שעלותו השנתית הסתכמה לסך של כ- 102 אלפי ש"ח. יצוין, כי ביום 7 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את עדכון שכרו החודשי של מר טחן לסך של 105 אלפי ש"ח (חלף סך של 90 אלפי ש"ח). כמו כן, זכאי מר טחן בגין שנת 2025 למענק של 1% מהרווח הכולל של החברה, בנטרול רווחי / הפסדי הון והמס בגינם ובלבד שהרווח הנקי לשנה הרלוונטית עלה על 75 מיליוני ש"ח ובהתאם לא ישולם לו בשנת 2025 מענק. המענק המקסימלי על פי תנאי ההסכם הינו סכום של 2.5 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו, ראה דיווח מיידי מיום 30 בנובמבר 2021, מספר אסמכתא 2021-01-104617 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). כמו כן, ביום 7 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, כי שכרו החודשי של מר טחן החל מיום 1 בינואר 2026 יעמוד על 110 אלפי ש"ח וכן אישרה את עדכון מנגנון המענק השנתי ואת תקרת המענק בתוקף החל משנת 2026 - לפרטים נוספים, ראה דוח זימון מיום 26 ביולי 2025, אסמכתא מס': 2025-01-045841 (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה).

תקנה 21: תשלומים לנושאי משרה בכירה – המשך

- (2) מר רן כצמן מועסק כמנכ"ל עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ החל משנת 2016. בהתאם לתנאי העסקתו, זכאי מנכ"ל עידית לשכר עבודה בסך של כ- 817 אלפי ש"ח ברוטו לשנה, שכר י"ג, הפרשות סוציאליות כמקובל, הפרשות למסים ורכב צמוד שעלותו השנתית הסתכמה לסך של כ- 99 אלפי ש"ח. סיום ההעסקה ופיצויי פיטורין יעשו על-פי חוק. כמו כן בשנת 2026 ישולם לו מענק שנתי בגין שנת 2025 בסך של כ- 305 אלפי ש"ח בהתאם לנוסחת מענק הכוללת מענק תלויי תוצאות מהרווח התפעולי של עידית לוגיסטיקת מזון לפני פחת, מימון ומסים לשנת 2025. סך המענק האמור מהווה כ- 62% מתקרת המענק המקסימלית בהתאם לתכנית התגמול עבורו שהינה שש משכורות חודשיות.
- (3) מר שחר בן מובחר כהנא מועסק כמנכ"ל טיב וטעים החל משנת 2013. בהתאם לתנאי העסקתו, זכאי מנכ"ל טיב וטעים לשכר עבודה בסך 692 אלפי ש"ח ברוטו לשנה, הפרשות סוציאליות כמקובל, הפרשות למסים ורכב צמוד מדרגה 7 שעלותו השנתית הסתכמה לסך של כ- 230 אלפי ש"ח. סיום ההעסקה ופיצויי פיטורין יעשו על-פי חוק. כמו כן בשנת 2026 ישולם לו מענק שנתי בגין שנת 2025 בסך של כ- 180 אלפי ש"ח בהתאם לנוסחת מענק הכוללת מענק תלויי תוצאות מהרווח התפעולי של טיב וטעים לפני פחת, מימון ומסים לשנת 2025. סך המענק האמור מהווה כ- 65% מתקרת המענק המקסימלית בהתאם לתכנית התגמול עבורו שהינה שש משכורות חודשיות.
- (4) מר אבישי מצא מועסק בחברה החל משנת 2005 וכסמנכ"ל כספים החל מחודש ספטמבר 2020. בהתאם לתנאי כהונתו והעסקתו, זכאי סמנכ"ל הכספים לשכר עבודה בסך של כ- 705 אלפי ש"ח ברוטו לשנה, שכר י"ג, הפרשות סוציאליות כמקובל, הפרשות למסים ורכב צמוד שעלותו השנתית הסתכמה לסך של כ- 109 אלפי ש"ח. סיום ההעסקה ופיצויי פיטורין יעשו על-פי חוק. כמו כן, בשנת 2025 שולם לו מענק שנתי בשיקול דעת בגין שנת 2024 בסך של 170 אלפי ש"ח בהתאם למדיניות התגמול של החברה, סך המענק האמור מהווה כ- 47% מתקרת המענק המקסימלית בהתאם לתקנות התגמול שהינה שש משכורות חודשיות.
- (5) מר גדעון פדרמן מכהן החל מיום 1 בינואר 2023 כיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה, לאחר שכהן כדירקטור בחברה בשנים 2008-2019 וכמנהל תפעול ראשי בשנים 2020-2022, וזאת בהתאם לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מיום 11 בדצמבר 2022 (אסמכתא מס' 01-2022-118584), כאשר תנאי כהונתו והעסקתו אושרו מחדש על ידי האסיפה הכללית ביום 2 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס' 01-2025-082515) לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2026 (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה). במסגרת תפקידו מופקד מר פדרמן, בין היתר, על התוויית האסטרטגיה העסקית של החברה, קידום פעילותה העסקית והובלת עסקאות מהותיות, וכן על פיקוח ובקרה על פעילות הנהלת החברה. בהתאם לתנאי כהונתו והעסקתו המעודכנים, זכאי מר פדרמן לשכר עבודה בסך של כ- 873 אלפי ש"ח ברוטו לשנה, בצירוף תוספת יוקר ותוספות אחרות ככל שיחולו מכוח דין או הסכמים רלוונטיים, שכר י"ג ותנאים סוציאליים כמקובל, וכן להחזר הוצאות נסיעה והחזקת רכב בגין נסיעות בפועל ברכבו הפרטי ולהחזר מלא של הוצאות עסקיות שיוצאו בפועל במסגרת עבודתו כנגד אסמכתאות, כאשר ועדת התגמול תבחן ותאשר מעת לעת את סבירות ההוצאות האמורות. בנוסף זכאי מר פדרמן, וכן קרוביו כהגדרתם בחוק החברות, להשתמש בשירותים המלונאיים של החברה בהתאם לנהלי החברה ובעלות כוללת שלא תעלה על סך של 15 אלפי ש"ח לשנה, בכפוף לכך שהשימוש לא ייעשה בתקופות עומס ובכפוף לזמינות. עלות העסקתו הכוללת של מר פדרמן לשנת 2025 הסתכמה בכ- 1,281 אלפי ש"ח, הכוללת שכר עבודה, החזר הוצאות והפרשות סוציאליות. מר פדרמן זכאי לכתב התחייבות לשיפוי, כתב פטור מאחריות ולהיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה, בהתאם לתנאיה, וסיום העסקתו ופיצויי פיטורין יעשו בהתאם להוראות הדין.

2. כמו כן, החברה שילמה בתקופת הדוח לארבעה דירקטורים כדלקמן: ה"ה מר עמי אראל, מר אבנר נווה, מר דוד רובין, וגב' שלי לבינשטיין, גמול דירקטורים בסך כולל של כ- 644 אלפי ש"ח. הגמול שולם בהתאם ל"סכום הקבוע" בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה, כקבוע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן - "תקנות הגמול").

תקנה 21 א': בעל השליטה בחברה

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

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

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

1. עסקאות זניחות - ראה סעיף 5 לפרק ב' (דוח דירקטוריון) לעיל.
2. עסקאות לפי סעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") -

- א. לעניין התחייבות לשיפוי, פטור מאחריות ופוליסת ביטוח אחריות של נושאי משרה בחברה (לרבות דירקטורים) ובכלל זה נושאי משרה (לרבות דירקטורים), שהינם בעל השליטה או קרוביו ראה תקנה 29א' להלן.
- ב. פרטים אודות תנאי הכהונה של יו"ר הדירקטוריון, מר גדעון פדרמן, בנו של מר מיכאל פדרמן, בעל השליטה בחברה, ר' תקנה 21 לעיל.
- ג. מר רון פדרמן, בנו של סגן יו"ר הדירקטוריון, אשר הינו בן דודו של מר מיכאל פדרמן, בעל השליטה בחברה, מועסק בחברה החל מחודש ינואר 2023 בתפקיד ראש אגף טכני ומנהל פיתוח עסקי בהיקף משרה מלאה, לאחר שכיהן כמנהל פיתוח עסקי משנת 2019 ועד סוף שנת 2022, וזאת בהתאם לדוח זימון האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מיום 28 באוקטובר 2022 (אסמכתא מס' 105831-01-2022), כאשר תנאי כהונתו והעסקתו עודכנו ואושרו מחדש על ידי האסיפה הכללית ביום 7 ביולי 2025 (ראו דוח זימון אסיפה מיום 26 ביוני 2025, אסמכתא מס' 045841-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה) לתקופה של שלוש שנים, במסגרתם עודכן, בין היתר, תפקידו לתפקיד סמנכ"ל טכני, בינוי ופיתוח עסקי. במסגרת תפקידו כאמור מופקד מר רון פדרמן, בין היתר, על ניהול ההשקעות בנכסי החברה, שמירה על רמת תחזוקה נאותה תוך שדרוג ופיתוח נכסי החברה, וכן על ייזום, איתור וקידום הזדמנויות עסקיות ושיתופי פעולה, לשם יצירת ערך ארוך טווח לחברה. בהתאם לתנאי כהונתו והעסקתו המעודכנים, זכאי מר רון פדרמן לשכר עבודה חודשי ברוטו בסך של 50,000 ש"ח, בצירוף תוספת יוקר ותוספות אחרות ככל שיחולו מכוח דין או הסכמים רלוונטיים, וכן להחזר הוצאות נסיעה והחזקת רכב בגין נסיעות בפועל ברכבו הפרטי על בסיס קבלות ועד לתקרה חודשית (עלות לחברה לאחר גילום) בסך של 5,500 ש"ח, ולהחזר מלא של הוצאות עסקיות שיוצאו בפועל במסגרת עבודתו כנגד אסמכתאות, כאשר יתר תנאי העסקתו נותרו ללא שינוי. בנוסף עודכן מנגנון

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

המענק השנתי כך שמר פדרמן יהיה זכאי למענק בשיעור של 0.2% מהרווח הנקי של החברה לאחר מס, ובלבד שהרווח הנקי לשנה הרלוונטית יעלה על 50 מיליון ש"ח, כאשר מנגנון מענק זה החל משנת 2025 ובהתאם לא ישולם לו בשנת 2025 מענק. עלות העסקתו הכוללת של מר פדרמן לשנת 2025 הסתכמה בכ-836 אלפי ש"ח, הכוללת שכר עבודה, החזר הוצאות והפרשות סוציאליות, וסיום העסקתו ופיצויי פיטורין ייעשו בהתאם להוראות הדין.

ד. גב' רוני פדרמן, רעייתו של מר דוד פדרמן, בנו של מר מיכאל פדרמן, בעל השליטה בחברה, מועסקת בחברה החל משנת 2007 בתפקיד אדריכלית. ביום 3 ביולי 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את חידוש ההתקשרות בין החברה לבין גב' רוני פדרמן לתקופה נוספת בת 3 שנים. בהתאם לתנאי העסקתה, גב' רוני פדרמן זכאית לשכר עבודה חודשי בסך של 25,000 ש"ח, בצירוף תוספת יוקר כפי שתהיה מעת לעת ו/או כל תוספת נוספת אשר תהיה מחויבת על פי צווי הרחבה ו/או הסכמים קיבוציים ו/או חוקי העבודה הרלוונטיים. עלות שכרה של גב' רוני פדרמן לשנת 2025 הינה בסך של כ-416 אלפי ש"ח ומורכבת משכר עבודה כמפורט לעיל והפרשות סוציאליות. סיום העסקה ופיצויי פיטורין יעשו על-פי חוק. כמו כן, זכאית גב' רוני פדרמן למענק שלא יעלה על משכורת אחת עבור שנת 2025. לפרטים נוספים בדבר תנאי העסקתה של גב' רוני פדרמן, לרבות נימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לאישור תנאי העסקתה, ראה דיווחים מיידיים מיום 25 במאי 2023 ומיום 3 ביולי 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-047281 ו-2023-01-062293, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ה. ביום 17 באוקטובר 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לדירקטורים בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעל השליטה וקרוביו (למעט דירקטורים חיצוניים/בלתי תלויים), כי הללו יהיו רשאים להשתמש בשירותים מלונאיים הניתנים על ידי מלונות החברה, והכל כמקובל בחברה ובהתאם לנהלי החברה כפי שיהיו מעת לעת, ובעלות כוללת לחברה שלא תעלה על סך של 15 אלפי ש"ח לשנה לכל דירקטור. אישור כאמור הינו לתקופה בת 3 שנים לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 24 באוגוסט 2024 ומיום 17 באוקטובר 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-079180 ו-2023-01-095656, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ו. ביום 17 באוקטובר 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה למר גדעון פדרמן ולמר עמי פדרמן, מתן שירותי לשכה והחזר הוצאות כמקובל בחברה (כנגד הצגת אסמכתאות), בהיקף זניח לחברה. אישור כאמור הינו לתקופה בת 3 שנים לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 24 באוגוסט 2024 ומיום 17 באוקטובר 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-079180 ו-2023-01-095656, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

3. עסקאות אחרות -

4. לפרטים אודות חידוש פוליסת הביטוח הקבוצתית שנרכשה ע"י מפעלי פדרמן בע"מ ולפרטים בדבר פטור ושיפוי, ר' תקנה 29א' להלן.
5. יצוין, כי עידית וחברה בת שלה מספקות שירותי הסעדה במסגרת מספר התקשרויות נפרדות עם חברות בשליטת בעל השליטה בחברה, אשר כל אחת מהן בנפרד אושרה בוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה שאינה חריגה. עוד יובהר, כי כל אחת מההתקשרויות הנ"ל הינה עסקה זניחה בפני עצמה. למועד הדוח, היקפן הכולל של ההתקשרויות הנ"ל עומד על סך של כ-16.6 מיליוני ש"ח לשנה.

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

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בניירות ערך של החברה, ראה דיווח מיידי מיום 9 באוקטובר 2024, מספר אסמכתא 2024-01-609467 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

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

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

לפרטים אודות מרשם בעלי מניות, ראה דיווח מיידי מיום 10 בדצמבר, 2025, מספר אסמכתא 2025-01-101971 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

שם ות.ז./דרכון	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בית דין	נתינות	חברות בוועדות של הדירקטוריון	דירקטור חיצוני/בלתי תלוי	האם הוא עובד החברה, חברה בת, קשורה או של בעל עניין	שנה בה החל לכהן כדירקטור	השכלה	התעסקות בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים שבהם משמש כדירקטור	האם בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
גדעון פדרמן 034112532	12.8.77	רח' הירקון 111, תל אביב	ישראלית	לא	לא	כן. יו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 1 בינואר 2023	2023	בוגר תואר ראשון בניהול מערכות מידע ותואר שני בתעשיית המלונאות, אוניברסיטת ניו-יורק	חבר בוועד המנהל של האוניברסיטה העברית, מנהל תפעול ראשי במלונות דן מנהל במפעלי פדרמן בע"מ, דירקטור Freiberger Compound Materials GmbH, 911 אופנה, דירקטור בחברות פרטיות המוחזקות על ידי בעל השליטה, דירקטור במלונות דן.	כן. בנו של מר מיכאל פדרמן
עמי פדרמן 08101123	15.5.48	רח' קפלן 103, הרצליה פיתוח	ישראלית	לא	לא	כן. סגן יו"ר דירקטוריון החברה	1989	בוגר כלכלה ויחסים בינ"ל, האוניברסיטה העברית; מוסמך במינהל עסקים, האוניברסיטה העברית	דירקטור בקבוצת בולווארד בע"מ, נשיא התאחדות המלונות-2011-2013.	לא. עם זאת יצוין, דודו של מר מיכאל פדרמן.
אבנר נווה 002853331 (1)	12.2.50	בוסתנאי 44א, רמת השרון	ישראלית	ועדת הביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (יו"ר), ועדת תגמול	חיצוני	לא	2017	בוגר כלכלה ומנהל עסקים אוניברסיטת בר אילן; לימודי תואר שני מנהל עסקים אוניברסיטת תל-אביב.	יזם ומנכ"ל בחברה פרטית בתחום בטחוני מסחרי; דירקטור חיצוני בסולגרין בע"מ.	לא
שלי לבנשטיין 031781172	09.09.74	אימבר 4, תל אביב	ישראלית	ועדת הביקורת (יו"ר), הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול (יו"ר)	חיצוני	לא	2023	בוגרת משפטים אוניברסיטת רייכמן. לימודי תואר שני משפטים אוניברסיטת פלורידה, בעלת תעודת עו"ד.	ייעוץ בנושאי שיווק ויח"צ אסטרטגיה, משפט וניהול פרויקטים	לא

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד (המשד)

שם ות.ז./דרכון	תאריך לידה	מען להמצאת דין כתבי בית	נתינות	חברות בוועדות של הדירקטוריון	דירקטור חיצוני/ בלתי תלוי	האם הוא עובד החברה, בת, חברה קשורה או של בעל ענין	שנה בה החל לכהן כדירקטור	השכלה	התעסקות בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידיים נוספים שבהם משמש כדירקטור	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
הדס גלנדר(1) 022265136	5.12.65	הדבש 138, כפר ביל"ו	ישראלית	ועדת הביקורת , הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, וועדת תגמול	חיצוני	לא	2025	דוקטור במנהל עסקים התמחות בחשבונאות ומימון. פרופסור לחשבונאות, המוסד להשכלה גבוהה. בוגרת תואר ראשון ושני במנהל עסקים בהתמחות מימון וחשבונאות	שותפה מנהלת מחלקת הערכות שווי בקוסט פורר גבאי. דח"צית באלעד מערכות תוכנה, ג' וואן פתרונות בטיחות בע"מ, הפניקס ח"י קופה מרכזית לקצבה בע"מ ומרצה בכירה במסלול האקדמי המכללה למנהל.	לא.
עמירם אראל 04871265	27.4.47	רח' רימון 10, רמת אפעל	ישראלית	הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	לא	לא	2013	בוגר הנדסת אלקטרוניקה מהטכניון	שימש כנשיא ומנהל עסקים ראשי של דיסקונט השקעות בע"מ, ארון תעשייה אלקטרונית בע"מ, RDC.	לא.
מיכאל פדרמן 06321798	9.9.43	רח' הירקון 87, תל אביב	ישראלית	לא	לא	כן. יו"ר דירקטוריון החברה עד ליום 31 בדצמבר 2022.	1968	בוגר כלכלה ומדעי המדינה, האוניברסיטה העברית.	מפעלי פדרמן בע"מ (י"ר), אלביט מערכות בע"מ (י"ר עד ליום 8 באוגוסט 2023), אוניקו חברה להשקעות בע"מ (י"ר), קמלון בע"מ (י"ר), אף.אי.ניהול הון בע"מ (י"ר), בית יקותיאל בע"מ, בית בלה בע"מ, מ.א.ב.ק החזקות בע"מ, בית פדרמן בע"מ, החברה הישראלית להשקעות ופיתוח בע"מ, מפעלי פדרמן חברה לבנין (1962) בע"מ, מפעלי פדרמן לאחזקה (1961) בע"מ, אוני-ביט סוכנות לביטוח (1983) בע"מ, יו"ר חבר הנאמנים של האוניברסיטה העברית, ירושלים.	בעל השליטה בחברה.
רנה באום (2) 04551735	25.6.45	רח' שלמה בן-יוסף 30, תל-אביב	ישראלית	לא	לא	כן. סגנית נשיא מפעלי פדרמן בע"מ- חברה בעלת ענין.	1989	בוגרת הפקולטה למשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים, בעלת רישיון עו"ד	סגנית נשיא מפעלי פדרמן בע"מ, דירקטורית באלביט מערכות בע"מ ובחברות אחרות הקשורות למפעלי פדרמן.	לא.
דוד פדרמן 032330805	21.2.75	רח' הירקון 87, תל-אביב	ישראלית	לא	לא	כן. מנהל במפעלי פדרמן בע"מ	2008	בוגר מתמטיקה ופילוסופיה, אוניברסיטת ניו-יורק	י"רFreiberger Compound Materials GmbH, יו"ר באלביט מערכות בע"מ מאוגוסט 2023, מנהל במפעלי פדרמן בע"מ, דירקטור בבג נגב טכנולוגיות בע"מ, דירקטור בחברות פרטיות המוחזקות על ידי בעל השליטה.	כן, בנו של מר מיכאל פדרמן.

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד (המשך)

שם ות.ז./דרכון	תאריך לידה	מען להמצאת דין כתבי בית דין	נתינות	חברות בוועדות של הדירקטוריון	דירקטור חיצוני/ בלתי תלוי	האם הוא עובד החברה, בת, חברה קשורה או של בעל ענין	שנה בה החל לכהן כדירקטור	השכלה	התעסקות בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים שבהם משמש כדירקטור	האם משפחה של בעל ענין אחר בחברה
אמבר קינן 302168455	28.3.74	565 Broome street. NY NY 10013	ישראלית	לא	לא	לא	2019	בוגרת מלונאות, אוניברסיטת קורנל מוסמכת בעבודה סוציאלית	עובדת סוציאלית בהוספיס. מכהנת כדירקטורית בחברות Balzac Holding Belgium; Jewish Theological Seminary CRE Program	כן, אחייניתו של מר מיכאל פדרמן.
מיכאל שורץ 017549981	10.4.77	רח' רפידים 51 תל- אביב	ישראלית	לא	לא	לא	2020	בוגר כימיה וביולוגיה מאוניברסיטת תל אביב מוסמך מנהל עסקים מ CEIBS	סמנכ"ל תפעול ABB סינגפור.	כן, אחיינו של מר עמי פדרמן.

(1) דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

(2) דירקטורית בעלת כשירות מקצועית.

דירקטורים שחדלו לכהן בתקופת הדוח

שם ות.ז./דרכון	תאריך לידה	מען להמצאת דין כתבי בית דין	נתינות	חברות בוועדות של הדירקטוריון	דירקטור חיצוני/ בלתי תלוי	האם הוא עובד החברה, בת, חברה קשורה או של בעל ענין	שנה בה החל לכהן כדירקטור	השכלה	התעסקות בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים שבהם משמש כדירקטור	האם משפחה של בעל ענין אחר בחברה
דוד יואל רובין(1) 0008654147	3.4.45	שלומציון המלכה 2, הרצליה	ישראלית	ועדת הביקורת , הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, וועדת תגמול	בלתי תלוי	לא	2019	בוגר הנדסת מערכות (Polytechnic Institute of Brooklyn) ומוסמך מנהל עסקים במערכות מידע (Massachusetts Institute of Technology)	יועץ ב- CIM (עד 2016), שותף וסמנכ"ל במירובוט בע"מ (עד 2016) וחבר וועד מנהל בקרן מוזיאון רובין (חל"צ). מכהן כדירקטור במירובוט בע"מ, יו"ר הוועד המנהל קרן מוזיאון רובין (חל"צ), דירקטור IVC וטק קפיטל בע"מ.	לא.

תקנה 26 א': נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם	ת.ז.	תאריך לידה	תפקיד בחברה, בחברה בת שלה או בחברה קשורה שלה או בבעל ענין	השכלה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	התאריך שבו החלה כהונתו	האם בעל ענין בתאגיד, בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין
שלמה טחן	058710740	23.4.64	מנכ"ל החברה	בוגר מנהל עסקים, המכללה למנהל	ל נציג בעלים, מנהל כללי-ריץ' קרלטון מנכ"ל רשת מלונות בראון, סמנכ"ל תפעול רשת ישראל	1 בפברואר 2022	כן - מעצם היותו מנכ"ל
רון פדרמן	048081970	3.12.81	סמנכ"ל טכני, בינוי ופיתוח עסקי	בוגר מנהל עסקים בהתמחות מימון במרכז הבינתחומי בהרצליה	דירקטור בקבוצת בולווארד, דירקטור באסקייפ סיטי בידור בע"מ, עובד בחברה פרטית המוחזקת על ידי בעלי עניין בחברה.	יולי 2019	כן, בנו של מר עמי פדרמן.
שרון הלפנבאום	025657487	27.5.74	סמנכ"לית משאבי אנוש	בוגרת ניהול מלונאות ותיירות באוניברסיטת בן גוריון. מוסמכת מנהל ומדיניות ציבורית באוניברסיטת בן גוריון.	משנה סמנכ"ל מש"א בישראל, דירקטורית בתאגיד התיירות אילת.	23 במאי 2023	לא.
אבישי מצא	032180127	12.9.74	סמנכ"ל כספים	בוגר מנהל עסקים וחשבונאות, המסלול האקדמי של המכללה למנהל. מוסמך במנהל עסקים התמחות במימון (MBA), הקריה האקדמית אונו. בעל רישיון רואה חשבון.	חשב רשת מלונות דן, דירקטור בחברות בנות וכלולות של מלונות דן בע"מ.	1 בספטמבר 2020	לא.
רחל ברנתן	031413826	16.12.78	חשבת	בוגרת כלכלה מאוניברסיטת בן גוריון, בוגרת חשבונאות במסלול האקדמי של המכללה למנהל. מוסמכת במנהל עסקים התמחות במימון (MBA), הקריה האקדמית אונו. בעלת רישיון רואה חשבון.	סגנית ראש אגף כספים.	2025	לא.
ניר פורטל	031994296	11.3.75	מבקר פנימי	בוגר חשבונאות, מהמכללה למנהל וכן בוגר במשפטים (L.L.B.), הקריה האקדמית אונו. בעל רישיון רואה חשבון.	עובד במחלקת ביקורת פנים מלונות דן	1 בינואר 2021	לא.
יוסי גבאי	058619073	24.1.64	סמנכ"ל מערכות מידע והגורם האמון על סייבר בחברה	מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב, מוסמך בתקשורת וטכנולוגיה בחינוך מאוניברסיטת בר אילן, בוגר בהנדסת אלקטרוניקה מביה"ס הגבוה לטכנולוגיה בירושלים	סמנכ"ל מערכות מידע, שותף בחברת סייבר סיריברו, שותף בחברת EazyVat.	2013	לא.

תקנה 26 א': נושאי משרה בכירה של התאגיד (המשך)

שם	ת.ז.	תאריך לידה	תפקיד בחברה, בחברה בת שלה או בחברה קשורה שלה או בבעל ענין	השכלה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	התאריך שבו החלה כהונתו	האם בעל ענין בתאגיד, בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין
יגאל צורף	054146907	26.03.57	סמנכ"ל מכירות	תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל אביב	סמנכ"ל מכירות	2019	לא.
טלי קידר	022210959	28.11.65	סמנכ"ל שיווק ודיגיטל	תואר ראשון במדעי המדינה, אוניברסיטת תל-אביב	סמנכ"ל שיווק ודיגיטל	2019	לא.
אודי אפרון	031826431	31.10.74	מזכיר החברה	בוגר במשפטים, המכללה למנהל. בעל רישיון בעריכת דין.	שותף וסגן יו"ר הפירמה במשרד פירון, עורכי דין	2011	לא.
גיא חיים אדירן	033159575	30.10.76	מנכ"ל דן ירושלים ומנהל אזור ירושלים	הנדסאי תעשייה וניהול. בוגר שנה שנייה BA מלונאות ותיירות.	מנהל מלון המלך דוד מנכ"ל מלון אריאה אילת מנכ"ל מלון דן פנורמה אילת	2021	לא.
אילן בן חקון	029334430	14.05.72	מנכ"ל ריזורט דן אכדיה	בוגר לימודי מנהל מלונאי בטכניון. בוגר לימודי מינהל בתי מלון, תדמור.	מנכ"ל מלונות הרוס תל אביב והרוס הרצליה	2021	לא.
חיים שפיגל	055654024	11.03.59	ראש אגף מזון ומשקאות	בוגר לימודי מינהל בתי מלון, תדמור. בוגר ב"ס למלונאות בשוויץ.	ראש אגף מזון ומשקאות	1992	לא.
מתן לרנר	037157955	24.10.79	מנכ"ל מלון המלך דוד	תיכונת	מנהל מסעדות ברשת R2M.	2019	לא.
בנימין ינובר	032233379	15.02.75	מנכ"ל מלונות דן תל אביב ולינק	תואר ראשון במנהל עסקים ותיירות מאוניברסיטת דרבי. לימודי מנהל בתי מלון בטכניון	דירקטורי במרכז פנורמה, דירקטור בעמותה לפיתוח תיירות חיפה, מנכ"ל מלונות דן פנורמה ירושלים ודן בוטיק מנכ"ל מלון	1996	לא.
אלון דולב	024143349	28.7.69	ראש אגף רכש	בוגר במשפטים (L.L.B), אוניברסיטת תל אביב. בוגר במנהל עסקים, המכללה למנהל. בעל רישיון עורך-דין.	ראש אגף רכש	2018	לא.
שמעון קיפניס	058479015	28.11.63	מנהל אזור אילת ומנכ"ל דן אילת	בוגר Robert Gordon B.A University כלכלה ואירוח. בוגר מנהל בתי מלון בטכניון.	מנכ"ל שני מלונות ברשת Precise Hotels Berlin מנכ"ל מלון אלמא זכרון	2022	לא.

תקנה 26 א': נושאי משרה בכירה של התאגיד (המשך)

שם	ת.ז.	תאריך לידה	תפקיד בחברה, בחברה בת שלה או בחברה קשורה שלה או בבעל ענין	השכלה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	התאריך שבו החלה כהונתו	האם בעל ענין בתאגיד, בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין
יניב חיומי	033988684	31.5.77	מנכ"ל מלון דן פנורמה תל אביב	תיכונת בגרות מלאה	מנכ"ל מלון דן פנורמה תל אביב מנכ"ל מלון דן פנורמה ירושלים	2025	לא
יניב שביט	036176345	10.2.79	מנכ"ל מלונות דן אזור הצפון	בוגר מנהל עסקים התמחות בשיווק ומימון, הקרייה האקדמית קריית אונו	מנכ"ל מלונות דן אזור הצפון	2025	לא
אלירן דאר	032541658	2.2.86	מנכ"ל ריזורט דן קיסריה	תיכונת בגרות מלאה	מנהל ריזורט דן קיסריה	2025	לא.

תקנה 26 א': נושאי משרה בכירה של התאגיד שסיימו במהלך התקופה

שם	ת.ז.	תאריך לידה	תפקיד בחברה, בחברה בת שלה או בחברה קשורה שלה או בבעל ענין	השכלה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	התאריך שבו החלה כהונתו	האם בעל ענין בתאגיד, בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין
תמיר קוברין	025539115	01.09.73	מנכ"ל מלון המלך דוד	בוגר אוניברסיטת קורנל בארה"ב, בוגר מלונאות בשוויץ, תואר במנהל עסקים סקוטלנד	מנכ"ל מלון המלך דוד, בעלים חברת TK COLLECTION מנכ"ל מלון ANANTARA בפורטוגל	2020	לא.
רות קפלן	057875015	19.04.1963	מנהלת מלון רות צפת	אקדמאית MBA מינהל עסקים אונ' רייכמן, הרצליה. BA ספרות עברית וספרות כללית והשוואתית - האונ' העברית בירושלים	מנכ"לית מלון Precise Tale Seehof Davos בשוויץ מנכ"לית מלון אינדיגו מרשת אפריקה ישראל	2024	לא.

תקנה 26 ב': מורשה החתימה של התאגיד

לחברה אין מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

סומך חייקין

רח' הארבעה 17

תל-אביב

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

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

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 9 בדצמבר 2024, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את חידוש מתן כתב פטור מאחריות לנושאי משרה בחברה, הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, ובכללם ה"ה גדעון פדרמן, עמי פדרמן, מיכאל פדרמן, דוד פדרמן, אמבר קינן, מיכאל שוורץ ורון פדרמן, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2025, ללא שינוי ובתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים ראה דוח זימון האסיפה מיום 3 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-613418) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ביום 7 ביולי 2025, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה את הנושאים הבאים: חידוש ועדכון מדיניות התגמול של החברה לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה, בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות, וכן את עדכון תנאי כהונתם והעסקתם של מר רון פדרמן ומר שלמה טחן. לפרטים נוספים ראה דוח זימון האסיפה מיום 26 ביוני 2025 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ביום 9 בדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת את הנושאים הבאים: חידוש מינוי דירקטורים, חידוש התקשרות עם יו"ר הדירקטוריון, וכן הענקת כתבי שיפוי, פטור מאחריות והכללה בפוליסת ביטוח נושאי משרה לדירקטורית חיצונית חדשה, הגב' הדס גלנדר, בתנאים המקובלים בחברה. לפרטים נוספים ראה דוח זימון האסיפה מיום 2 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-082515) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 29 א': החלטות החברה

לפרטים אודות כתב שיפוי לנושאי משרה, לרבות אלו הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, ר' נספח א' לדוח זה.

לפרטים אודות כתב פטור מאחריות לנושאי משרה, לרבות אלו הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, ר' דיווח מיידי מיום 23 במאי, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-047281) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
לתנאי פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה, לרבות אלו הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, בתקופת הדוח ולאחריה, ר' דיווח מיידי מיום 31 באוקטובר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-612913) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

30.3.2026

מלונות דן בע"מ

תפקידם:

יו"ר הדירקטוריון
סמנכ"ל כספים

שמות החותמים:

(1) גדעון פדרמן
(2) אבישי מצא



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

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

בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של מלונות דן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. 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 נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ההכנסות; (3) בקרות על תהליך השכר (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה 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 שבקרות 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 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 30 במרץ 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

סומך חייקין

רואי חשבון

תל אביב

30 במרץ 2026

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

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

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

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

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2025 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

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

אני, שלמה טחן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של מלונות דן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 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. הערכתתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

הצהרת מנהלים

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

אני, אבישי מצא, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מלוונות דן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 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.

מלונות דן בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
4	נתונים על המצב הכספי
5	נתוני רווח והפסד
6	נתונים על רווח כולל אחר
7-8	נתונים על תזרימי המזומנים
9-11	מידע נוסף למידע הכספי הנפרד



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

לכבוד
בעלי המניות של מלונות דן בע"מ

א.ג.נ.,

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

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של מלונות דן בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות מסוימות המתייחס לשווי מאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה ברווחים של חברות מוחזקות. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב

30 במרץ 2026

2024	2025	באלפי ש"ח
		<u>נכסים שוטפים</u>
10,959	12,452	מזומנים ושווי מזומנים
88,525	149,577	לקוחות
13,948	71,106	חייבים אחרים
3,848	4,683	מלאי מזון ומשקאות
20,046	22,177	מס לקבל
<u>137,326</u>	<u>259,995</u>	<u>סה"כ נכסים שוטפים</u>
		<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,455,809	1,493,649	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
124,242	119,868	נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש
3,278	2,594	נכסים בלתי מוחשיים
645,709	629,989	השקעות בחברות מוחזקות
<u>2,229,038</u>	<u>2,246,100</u>	<u>סה"כ נכסים לא שוטפים</u>
<u>2,366,364</u>	<u>2,506,095</u>	<u>סה"כ נכסים</u>
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
298,113	512,094	אשראי מתאגידים בנקאיים
31,303	37,594	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
81,995	85,675	ספקים
213,648	187,622	זכאים אחרים
<u>625,059</u>	<u>822,985</u>	<u>סה"כ התחייבויות שוטפות</u>
		<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
88,322	38,028	הלוואות מתאגידים בנקאיים
131,993	135,859	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירות
692	209	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
43,012	51,419	הטבות לעובדים, נטו
59,324	59,324	שטרי הון
127,336	123,140	התחייבויות מסים נדחים
<u>450,679</u>	<u>407,979</u>	<u>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</u>
		<u>הון המיוחס לבעלים של החברה</u>
424,217	424,217	הון מניות
70,806	70,806	פרמיה על מניות
(65,731)	(65,731)	מניות אוצר
(27,619)	(41,994)	קרנות הון
888,953	887,833	יתרת רווח
<u>1,290,626</u>	<u>1,275,131</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>2,366,364</u>	<u>2,506,095</u>	<u>סה"כ התחייבויות והון</u>

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

30 במרס, 2026

א. מצא
סמנכ"ל כספים

ש.טחן
מנהל כללי

ג. פדרמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי
הנפרד

2023	2024	2025	באלפי ש"ח
997,510	887,972	903,756	הכנסות משירותים
593,272	574,692	621,610	עלות השירותים (*)
404,238	313,280	282,146	הכנסות בניכוי עלות השירותים
150,355	143,525	164,324	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
253,883	169,755	117,822	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(97,673)	(103,042)	(105,956)	פחת והפחתות
(692)	12,818	514	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
11	(9,360)	5,153	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
155,529	70,171	17,533	רווח תפעולי
(33,581)	(24,318)	(30,500)	הוצאות מימון, נטו
23,232	31,750	10,746	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
145,180	77,603	(2,221)	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על הכנסה)
(21,981)	(9,237)	215	הטבת מס (מסים על הכנסה)
123,199	68,366	(2,006)	רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה

(*) לא כולל פחת.

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

2023	2024	2025	באלפי ש"ח
123,199	68,366	(2,006)	רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:</u>
47	174	531	רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות
2,242	1,743	355	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
			סה"כ רווח כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח או הפסד, נטו
2,289	1,917	886	ממס
			<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח</u>
			<u>הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:</u>
1,922	(1,278)	(14,375)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
1,922	(1,278)	(14,375)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח
			הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
4,211	639	(13,489)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלים של החברה
127,410	69,005	(15,495)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

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

2023	2024	2025	באלפי ש"ח
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
123,199	68,366	(2,006)	רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
97,673	103,042	105,956	פחת והפחתות
4,453	4,991	16,456	הוצאות מימון, נטו
2,415	2,587	(4,302)	שינוי ביתרת מסים נדחים, נטו
(23,232)	(31,750)	(10,746)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
692	(12,818)	(514)	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש
82,001	66,052	106,850	סה"כ התאמות לסעיפי רווח והפסד
			שינוי בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
106,778	(51,204)	(61,052)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(7,240)	5,928	(12,353)	ירידה (עלייה) בחייבים אחרים
626	(119)	(835)	ירידה (עלייה) במלאי מזון ומשקאות
(4,767)	(26,680)	(2,131)	שינוי ביתרות מסים שוטפים, נטו
(17,939)	9,690	(6,595)	עלייה (ירידה) בספקים
(4,803)	79,410	(26,026)	עלייה (ירידה) בזכאים אחרים
5,453	6,668	8,868	שינוי בהטבות לעובדים, נטו
78,108	23,693	(100,124)	סה"כ שינוי בסעיפי נכסים והתחייבויות
283,308	158,111	4,720	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
-	-	(41,766)	מקדמה עבור רכישת מלון
(2,100)	11,547	(662)	השקעות בחברות מוחזקות
(70,481)	(56,301)	(89,152)	רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
6,072	2,489	777	שינוי בשטרי הון, נטו
(66,509)	(42,265)	(130,803)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

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

2023	2024	2025	באלפי ש"ח
(19,489)	-	-	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(121,190)	(103,289)	(77,298)	דיבידנד ששולם
(31,837)	(33,911)	(36,104)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(26,118)	4,662	240,978	פרעון קרן התחייבות בגין חכירות
			אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(198,634)	(132,538)	127,576	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
18,165	(16,692)	1,493	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
9,486	27,651	10,959	<u>מזומנים לתחילת שנה ושווי מזומנים</u>
27,651	10,959	12,452	<u>מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה</u>

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

באור 1: - כללי

א. להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025 (להלן – "דוחות מאוחדים") המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים המיוחסים לחברה עצמה (להלן – "מידע כספי נפרד") המוצגים בהתאם לתקנה 9 ג' (להלן – "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970. (להלן – "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד יחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

החברה - מלונות דן בע"מ.

הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה.

חברות מוחזקות- חברות מאוחדות, תאגידים בשליטה משותפת וחברות כלולות.

ב. לעניין השפעות מלחמת 'חרבות ברזל' ראה באור 1 סעיף ב בדוחות כספיים מאוחדים.

באור 2: - מדיניות חשבונאית מהותית שיושמה במידע הכספי הנפרד

למעט המפורט בסעיף ג' להלן, כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

(1) נתונים על המצב הכספי

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

(2) נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך בהשקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרימי מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם.

באור 2: - מדיניות חשבונאית מהותית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

(1) הצגה

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים.

רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

(2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

באור 3: - השקעות בחברות מוחזקות

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

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

באור 4: - מסים על הכנסה

א. מסים על הכנסה (הטבת מס) הכלולים בדוחות על רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
24,174	8,285	-	מסים שוטפים
2,415	2,587	(4,302)	מסים נדחים
(4,608)	(1,635)	4,087	מסים בגין שנים קודמות
<u>21,981</u>	<u>9,237</u>	<u>(215)</u>	סה"כ

ב. מסים על הכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
<u>(670)</u>	<u>(520)</u>	<u>(106)</u>	רווח אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת

באור 4: - מסים על הכנסה (המשך)

ג. יתרות מסים

יתרות המסים מוצגות בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
127,336	123,140
20,046	22,177

באלפי ש"ח

התחייבות מסים נדחים

מס לקבל