

תוכן עניינים

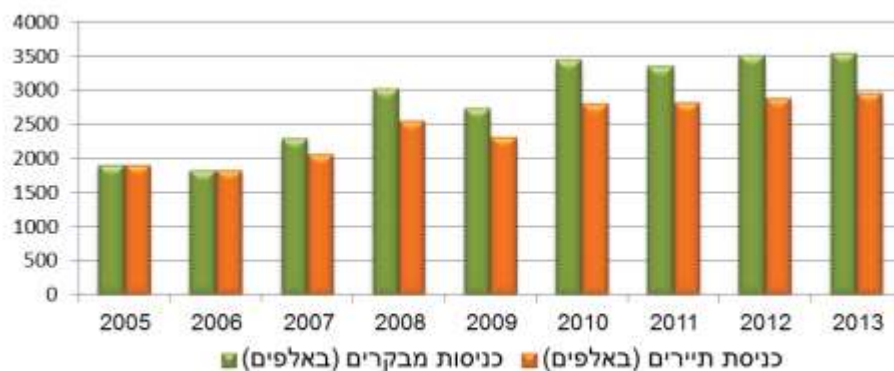
1.	תיאור כללי	3
1.1.	ענף בתי המלון	3
1.2.	החברות	3
1.3.	ניתוח הסביבה העסקית	4
2.	ניתוח הסיכון הפיננסי	5
2.1.	דו"ח רווח והפסד	5
2.2.	ניתוח מאזן נכסים והתחייבויות	6
2.3.	ניתוח תזרים ומקורות ושימושים	7
2.4.	ניתוח מדדים עסקיים	7
3.	סיכום	7

תיאור כללי

ענף בתי המלון

בעקבות תהליך הגלובליזציה המאפיין את השוק העולמי, ענף התיירות הולך ותופס נתח גדול ומשמעותי בכלכלת העולם. מדינת ישראל זוכה אף היא לגידול בהיקף התיירות הנכנסת. שנת 2013 התאפיינה כשנת שיא במספר התיירים הנכנסים לארץ. בשנת 2013 נכנסו לישראל כ-3 מ' תיירים. ארועי קיץ 2014 חלה ירידה בביקוש לנוכח האירועים הביטחוניים בקיץ.

הלוח שלהלן מציג את המגמות בתחום התיירות הנכנסת לשנים 2005-2013¹



על פי נתוני משרד התיירות, בשנת 2013 פעלו בישראל 357 בתי מלון, אשר הפעילו כ-46,600 חדרים. מספר הלינות עמד בשנת 2013 על כ-9.7 מ' ואחוז התפוסה הממוצע של בתי מלון עומד על כ-66%.

הלוחות שלהלן מפרטים את התפתחות לינות תיירים ושיעור התפוסה לשנים 2000-2012²:



המגמות הענפיות מצביעות על שוק צומח, כאשר

המדינה מעודדת את פעילותו במגוון ערוצים. רמת הסיכון הענפי הינה בינונית והיא מושפעת מאירועים בטחוניים אשר התרחשותם מביאה לפגיעה משמעותית בטווח הקצר בהיקף הביקוש ולשיפור הדרגתי עם השינוי במצב עד לחזרה לרמה הבסיסית.

¹ תיירות לישראל דו"ח סטטיסטי 2013, משרד התיירות, יוני 2014, עמ' 6

² תיירות ושירותי הארחה 2000-2012, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומשרד התיירות, עמ' 5 ו-11

החברות

ניתוח הדוחות יעשה לגבי חברת מלונות דן, תוך השוואה למלונות ישרוטל בע"מ. שתי החברות מפעילות מספר דומה של מלונות - 14 ו- 17 בהתאמה, היקף ההכנסות הכולל שלהם דומה והם פונות לאותו פלח שוק. במונחי הכנסות מחזיקה כל אחת מהחברות בנתח של כ-13% מההכנסות של בתי המלון בארץ.³

מלונות דן

לחברת מלונות דן שתי פעילויות מרכזיות: תחום השירות המלונאי ותחום הסעדה. פעילות החברה מבוססת על הפעלת שורה של חברות בנות. עיקר ההכנסות של החברה בשנת 2014, כ-82% מקורם בפעילות בתי המלון.

באמצעות רשת מלונות דן מפעילה החברה 14 בתי מלון ו-3,861 חדרים ברחבי הארץ.⁴ מלונות דן ממותגים כמלונות הפונים לפלח היוקרתי. הרשת מפעילה 5 חדרים אחמי"ם בנתב"ג. שיעור התפוסה ברשת עומד על כ-65%, בדומה לשיעור התפוסה הארצי. לטענת החברה הוא יציב בשנים האחרונות.

ישרוטל בע"מ

הקבוצה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בנות שלה, בניהול והפעלה של רשת בתי מלון בישראל, וכן בייזום, תכנון, רכישה והקמה של בתי מלון בישראל.

החברה מפעילה בבעלות ובהחזקה 17 בתי מלון ברחבי הארץ. לחברה קשת של בתי מלון ובכלל זה בתי מלון הפונים לפלח היוקרתי ובתי מלון הפונים לפלח התיירות. שיעור התפוסה ברשת עומד על כ-70%, גבוה במקצת, בהשוואה לשיעור התפוסה הארצי.

ניתוח הסביבה העסקית

ענף התיירות והאירוח בבתי מלון הינו ענף תחרותי. במסגרת זו הקבוצות המובילות שכוללות את רשת מלונות דן, ישרוטל, פתאל, רשת רימונים ורשת אפריקה מלונות מתמודדות כולן על אותו פלח שוק, הן לגבי תיירות נכנסת והן לגבי תיירות מקומית. החברות המובילות הקימו מערך שיווק ומכירה מקצועי אשר מאפשר להם לנהל תהליך הרכשת לקוח מקצועי ולהתמודד עם הסביבה התחרותית.

פעילות בתי המלון מאופיינת כפעילות עונתית. הרבעון הראשון והרביעי של השנה מאופיינים בפעילות נמוכה ואילו הרבעון השני והשלישי מאופיינים ברמת פעילות גבוהה יותר לנוכח החופשות וחגי ישראל המרכזים בתקופה זו.

העלות הגבוהה הכרוכה בהקמת בתי מלון והידע המקצועי הדרוש להפעלתו מציבים חסמי כניסה גבוהים לענף. יחד עם זאת לאחרונה החלו להיפתח בתי מלון, בוטיק, של רשתות בינלאומיות יוקרתיות, אשר מהוות איום על השחקנים הקיימים. עצם ביצוע ההשקעה וקיומו של המלון מביאים לכך שקיים חסם יציאה מהענף, גם אם זהות בית המלון או הבעלות עליו משתנה.

הסיכונים העסקיים המרכזיים של הענף הינם:

- סיכון בטחוני – המצב הביטחוני בישראל, המצב הביטחוני בעולם והמצב הגיאופוליטי באזור.
- המצב הכלכלי בישראל ובעולם, בהתאם לארצות היעד. כך למשל המשבר הכלכלי ברוסיה פגע בתיירות הנכנסת מארץ יעד זו.
- תנודות בשערי מטבע חוץ, וזאת בהתחשב בכך שהמחירים נקובים בדולר. שינויים יחסיים בארצות אחרות עשוי לשנות את כוח הקנייה של התיירים ולהשפיע על ארצות היעד שלהם.

³ דו"ח תקופתי לשנת 2014, ישרוטל בע"מ, עמ' 23

⁴ דו"ח תקופתי של החברה לשנת 2014

- העלאת שכר מינימום תשפיע על הרווחיות של החברות, וזאת בהתחשב בכך ששיעור המשתכרים שכר מינימום בענף הינו גבוה.

ניתוח הסביבה העסקית מצביע על כך שרמת התחרות בענף גבוהה אך יציבה. הגידול המתמשך בתיירות הנכנסת וגם בתיירות המקומית מהווה בסיס לצמיחה מתמשכת בפעילות. רמת הסיכון העסקי הנובע מההיבט הביטחוני אינה ידועה ונשלטת. א