

Fattal ♥ פתאל

HOUSE OF HOTELS | בית של מלונות

---

מצגת שוק ההון, מאי 2019



# הבהרה

מצגת זו אינה הצעת ניירות ערך של החברה לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. המצגת מהווה הצגה עקרונית ושיווקית של החברה. המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת (להלן: "המידע") אינו מהווה המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס. המידע הינו מידע תמציתי בלבד. השקעה בניירות ערך בכלל ובחברה נושאת סיכון. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק במידע המפורסם על ידי החברה וניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי שלו.

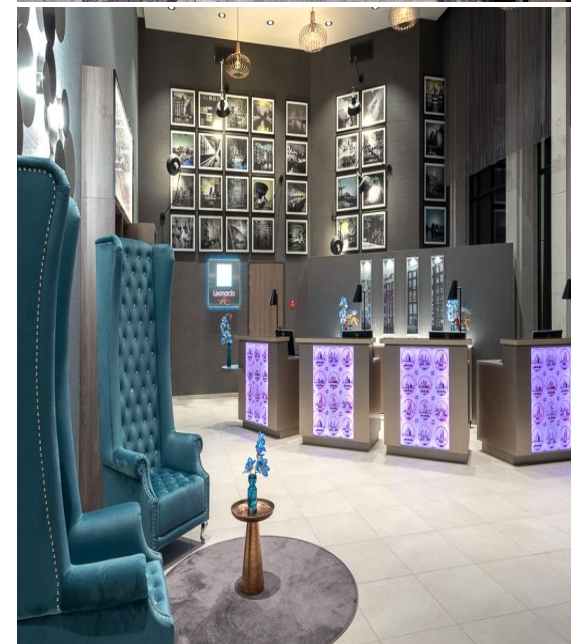
הנתונים לגבי: (i) ריכוז מס' מלונות לפי בעלות/שכירות/ניהול בפילוח מגזרי (שקף מס' 5); (ii) פריסה בינלאומית של מלונות לפי מדינות נכון למועד חתימת הדוח (שקף מס' 6); וכן - (iii) הכנסה יומית ממוצעת לחדר ושיעורי תפוסה ממוצעים ברבעון הראשון של שנת 2019 במלונות הרשת בחלוקה מגזרית (שקפים מס' 7 ו-8); ניתנים במצגת זו לראשונה כמידע נוסף למשקיעים.

# אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריו

בחודש מרץ 2019 חתמה הקבוצה על הסכם שכירות 4 בתי מלון במרכז לונדון, אנגליה (1,311 חדרים) לתקופה של 30 שנה (כולל תקופת האופציה). שכירות שנתית של כ- 55 מיליון ליש"ט.

בחודש אוגוסט 2018 אוחדה לראשונה הפעילות התפעולית של 36 המלונות תחת המותג JURIS INN וכן הושלמה עסקת Apollo (13 בתי מלון ברחבי הולנד).

בחודש מרץ 2019 הושלמה הקמתו של מלון Leonardo Royal Amsterdam (490 חדרים) והמלון נפתח לפעילות בחודש אפריל. עלות הקמתו הסתכמה בכ- 50 מיליוני אירו. המלון מוערך בשווי של כ- 95.3 מיליוני אירו.



# אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

במחצית הראשונה של אורך חיי הסכמי השכירות (חכירה) הוצאות המימון והפחת גבוהות מביטול הוצאות השכירות בגין המרכיב הקבוע שהוכרו בעבר בדוחות רוה"ס של החברה בהתאם לתקינה הישנה.

לעומת זאת, במחצית השנייה של תקופות השכירות (החכירה), הוצאות המימון והפחת יהיו נמוכות מביטול הוצאות שכירות בגין המרכיב הקבוע שהוכרו בהתאם לתקינה הישנה בעבר בדוחות רווח והפסד,

זאת עקב הקיטון בהוצאות מימון, אשר הולכים וקטנים ככל שמרכיב ההתחייבות בגין חכירת נכס זכות שימוש קטן.

על פי התקן, מכירה החברה בגין כל חוזי שכירות הקיימים ביתרת התחייבות כנגד יתרת נכס זכות שימוש.


זאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות התקן הישן לפיו בחוזי שכירות בהן לא הועברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס השכור, הוכרו תשלומי שכירות כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת השכירות.


לאחר יישום התקן כאמור לעיל תכיר החברה בהוצאות מימון בגין התחייבות בגין חכירת נכס זכות שימוש, הוצאות פחת בגין נכס זכות שימוש ואילו רישום הוצאות שכירות בגין הרכיב הקבוע יבוטל.


## עיקרי השפעת כניסת תקן IFRS 16 החל מ-1.1.2019

לפרטים אודות ההשפעה ראה טבלאות מאזן ורוה"ס בשקפים 14 ו-15 להלן.

# כרטיס ביקור קבוצת פתאל

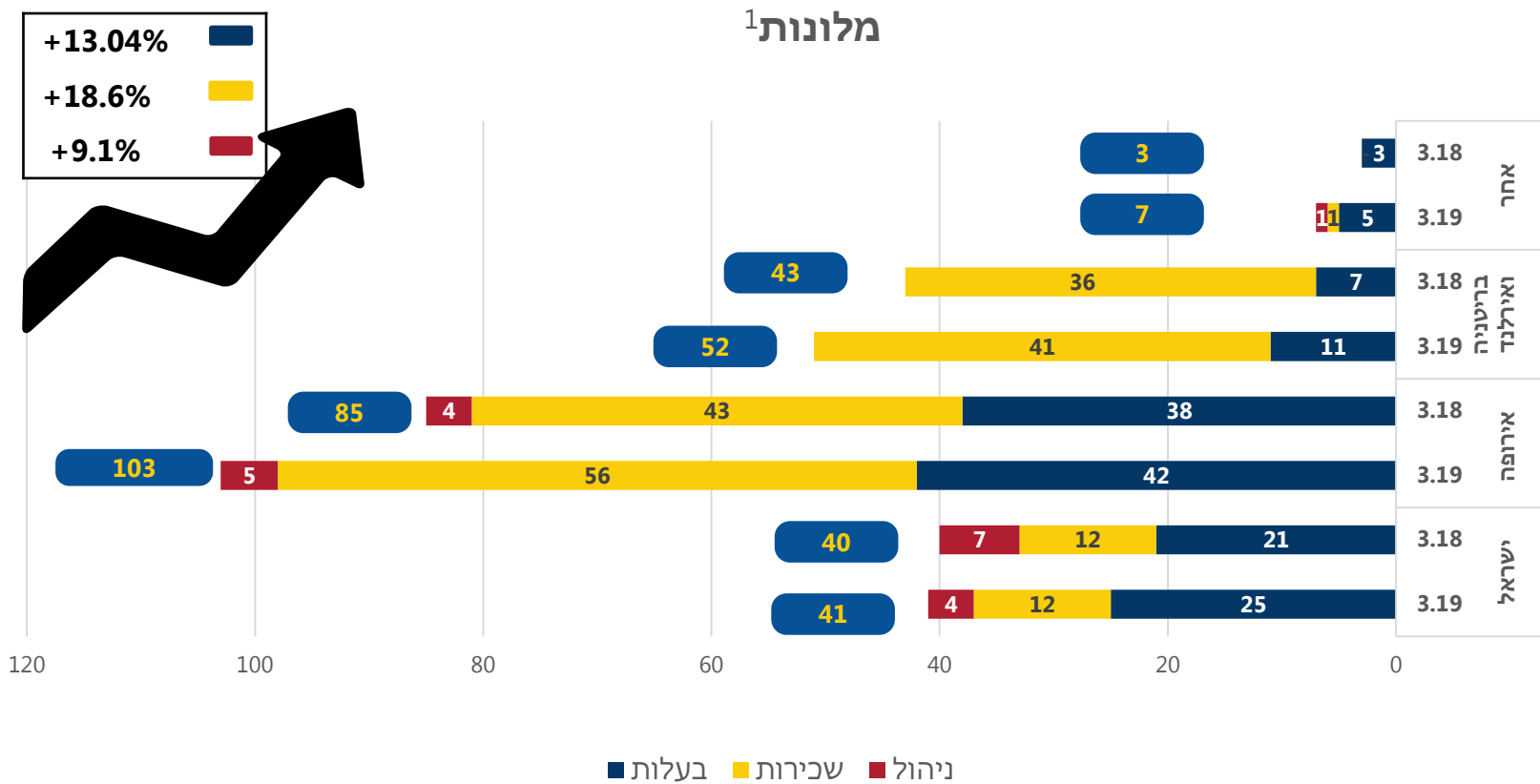
הרשת צומחת בחו"ל 

רשת המלונות הגדולה והמובילה בישראל 

החברה נוסדה ב-1998 על ידי מר דוד פתאל 

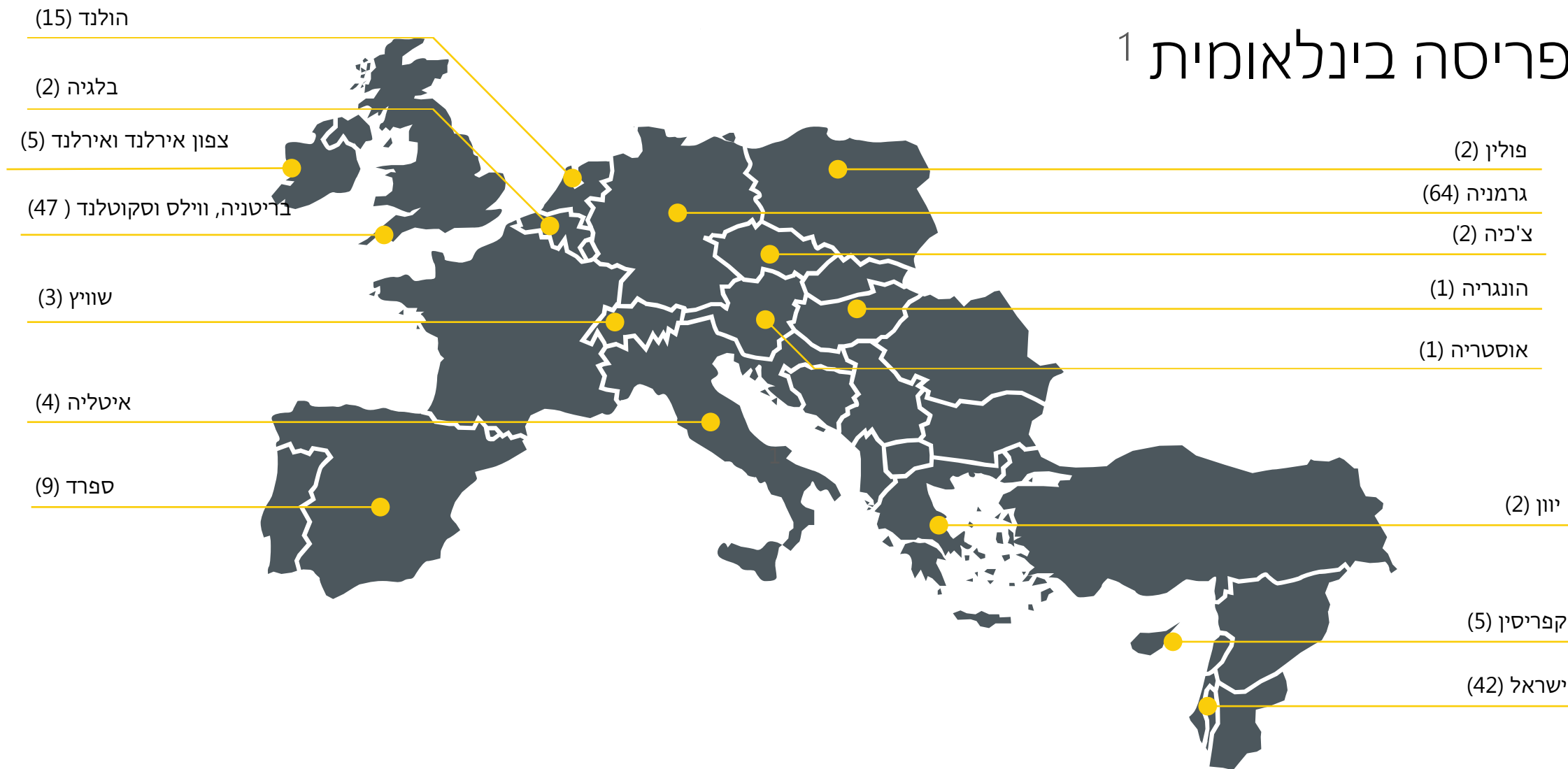
נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים:

מדינות **18**      חדרים **39,113**      מלונות **204**



1 נכון ליום 31.03.2019 כולל 3 מלונות עתידיים בישראל (284 חדרים), 17 מלונות עתידיים באירופה (4,144 חדרים), 4 מלונות עתידיים בבריטניה (800 חדרים), 2 מלונות עתידיים בקפריסין (320 חדרים) ו- 2 מלונות עתידיים ביוון (294 חדרים).

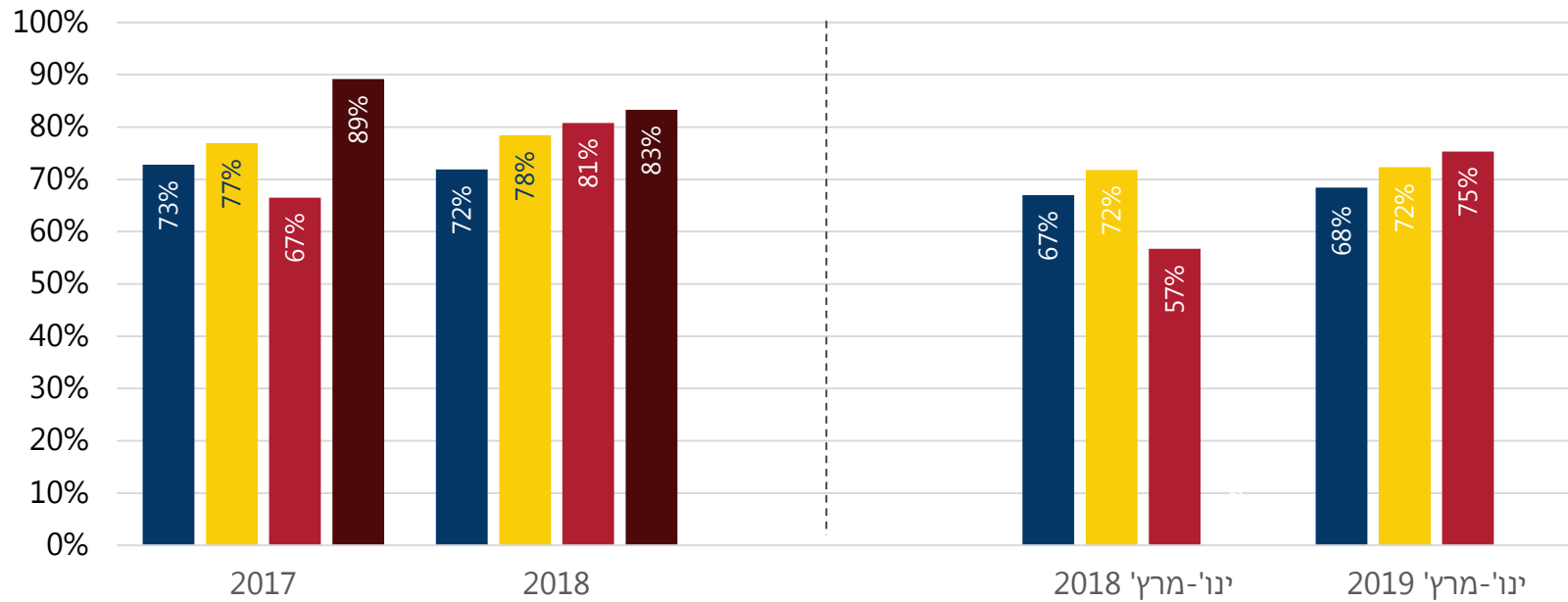
# פריסה בינלאומית<sup>1</sup>



<sup>1</sup> נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים. כולל מלונות עתידיים.

# נתוני התפוסה של החברה

## שיעורי תפוסה ממוצעים ברשת<sup>1-2</sup>

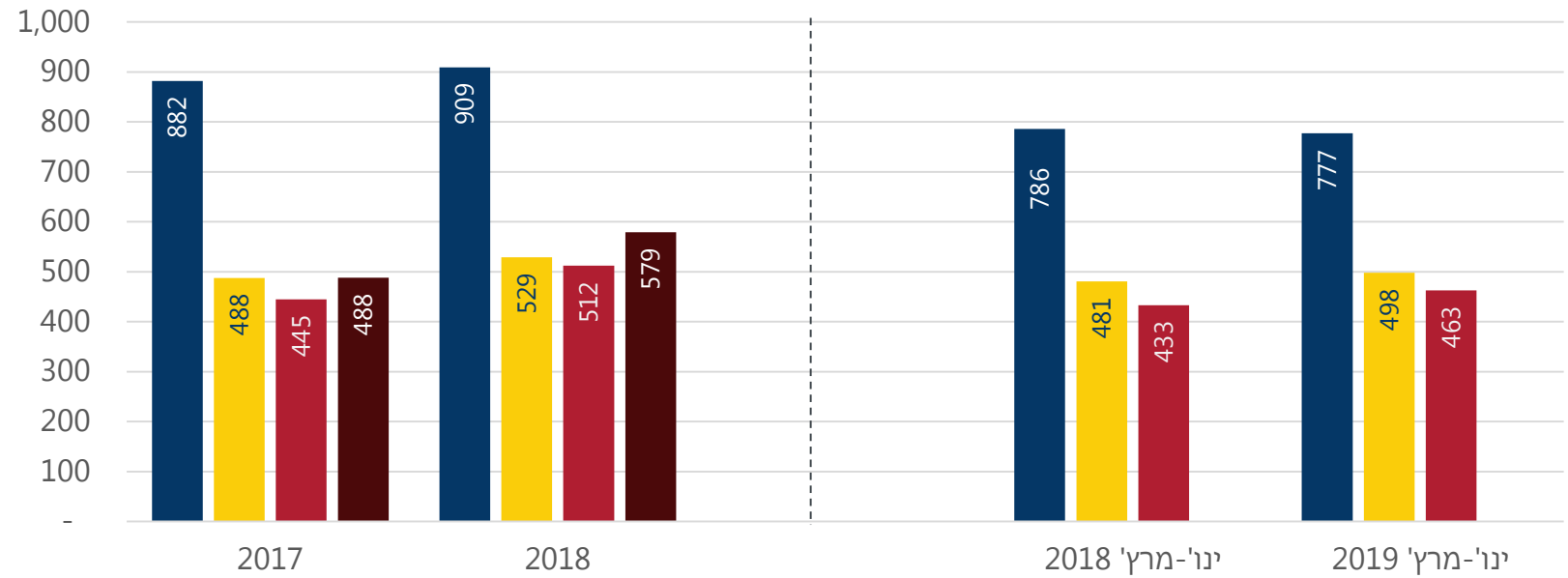


<sup>1</sup> כולל מלונות מוחזקים בשיעור 50%.  
<sup>2</sup> מלונות במגזר אחר (קפריסין) סגורים בעונת החורף.



# נתוני הכנסה ממוצעת לחדר

## הכנסה יומית ממוצעת לחדר<sup>2,1</sup> (ADR<sup>3</sup>) (בש"ח)



<sup>1</sup> כולל מלונות מוחזקים בשיעור 50%.

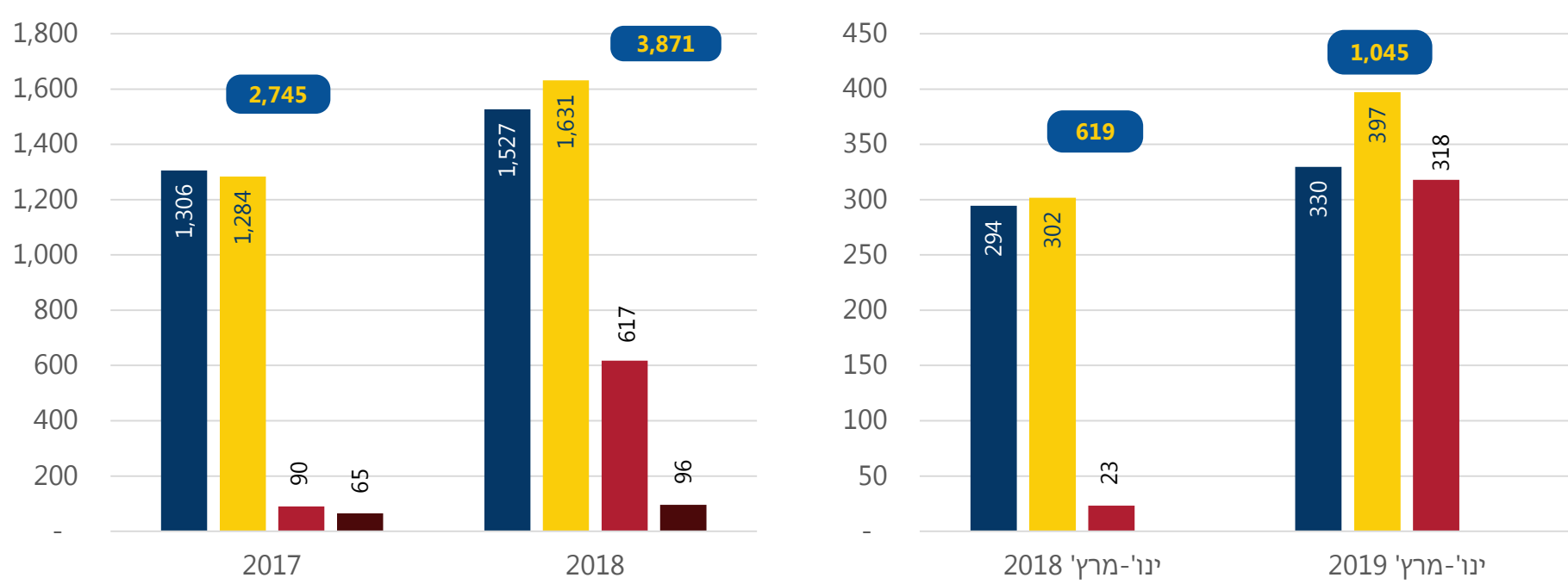
<sup>2</sup> מלונות במגזר אחר (קפריסין) סגורים בעונת החורף.

<sup>3</sup> היחס שבין ההכנסות הכוללות של המלון לבין מספר כל החדרים התפוסים במלון. הנתון אינו כולל מלונות בנייה.



# נתונים כספיים עיקריים

## הכנסות רשת פתאל<sup>1, 2</sup> (מיליוני ש"ח)



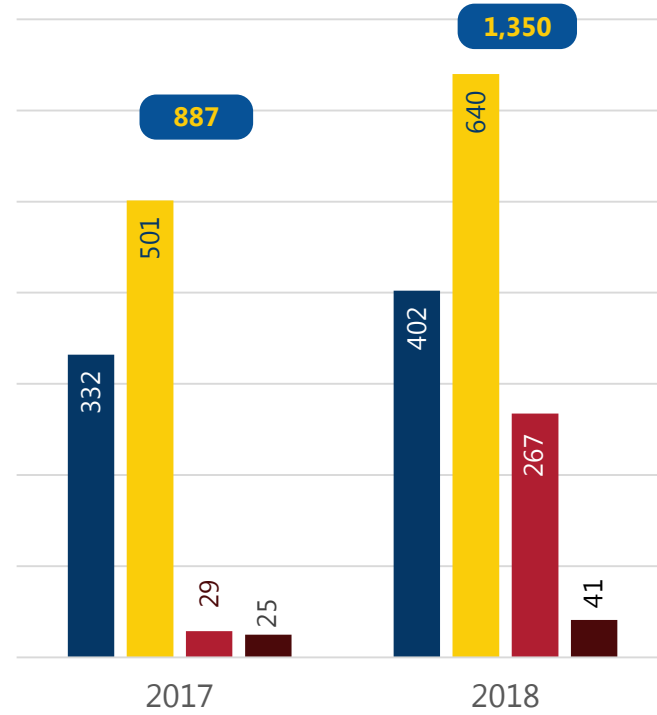
 ישראל	 אירופה	 בריטניה ואירלנד	 אחר
--	--	--	---



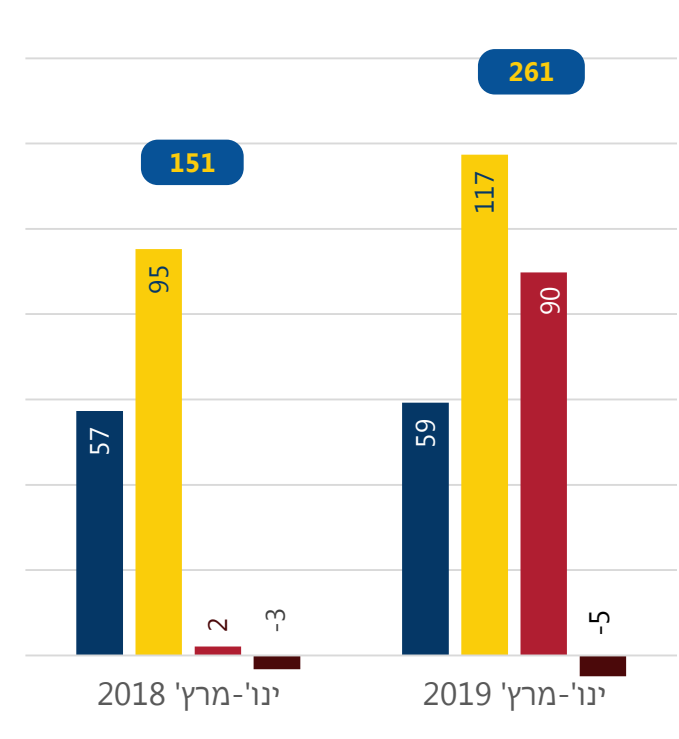
<sup>1</sup> כולל חלק יחסי של מלונות מוחזקים בשיעור 50%  
<sup>2</sup> מלונות במגזר אחר (קפריסין) סגורים בעונת החורף.

# נתונים כספיים עיקריים (המשך)

EBITDAR (מיליוני ש"ח)<sup>1</sup>



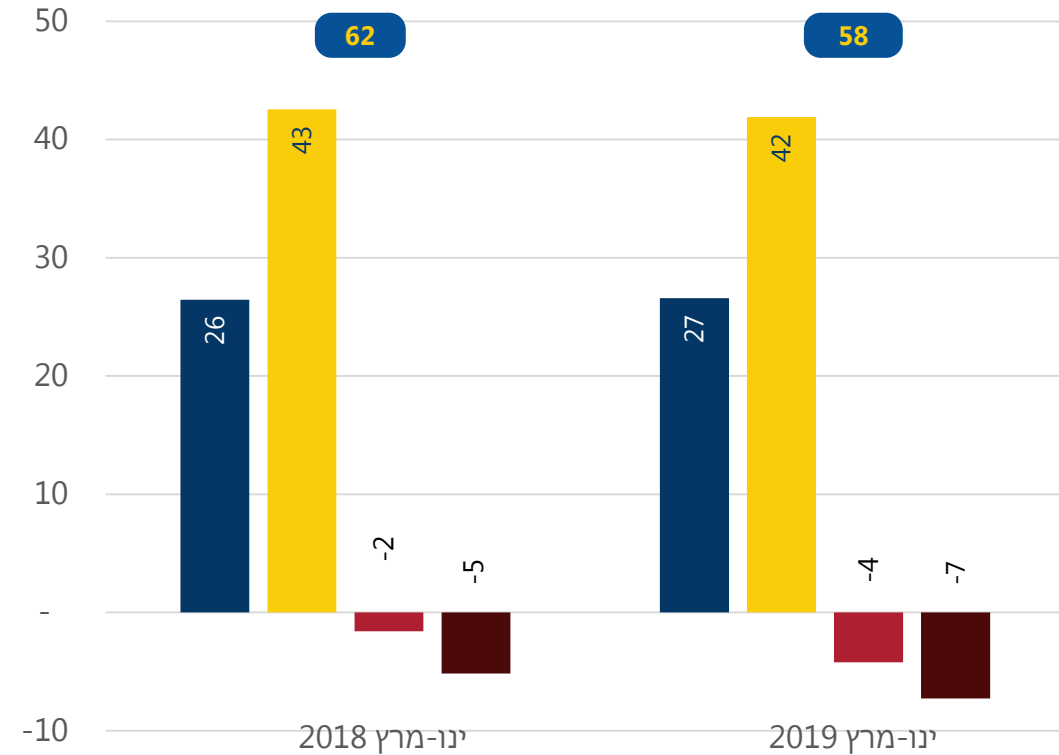
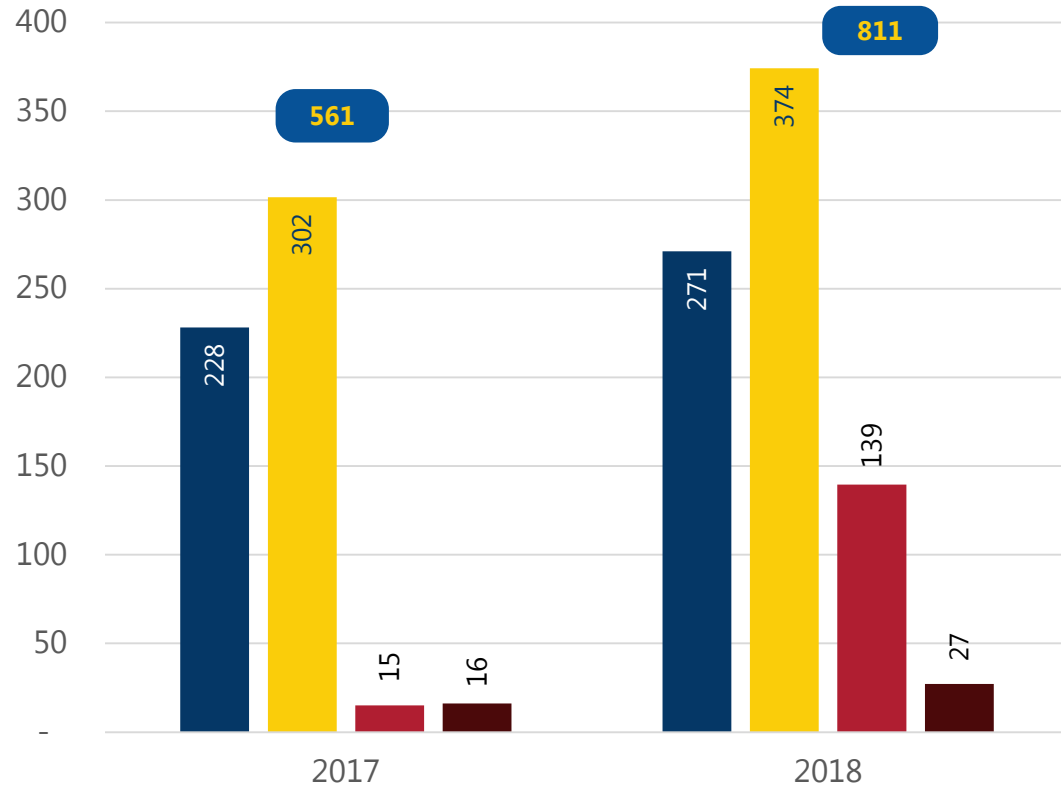
EBITDAR (מיליוני ש"ח)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> כולל חלק יחסי של מלונות מוחזקים בשיעור 50%

# נתונים כספיים עיקריים (המשך)

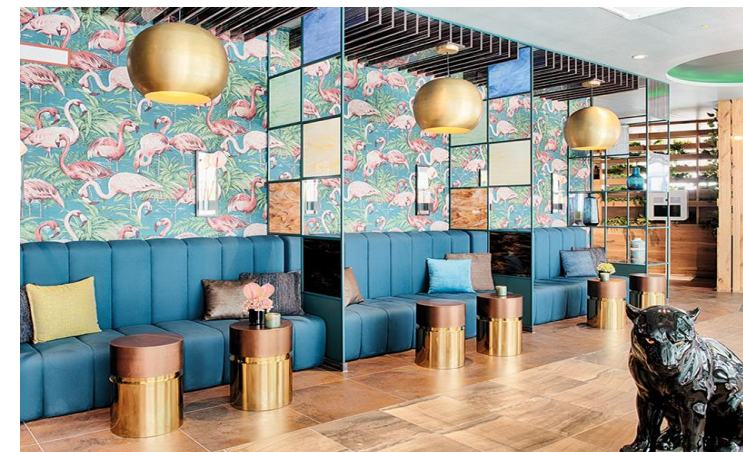
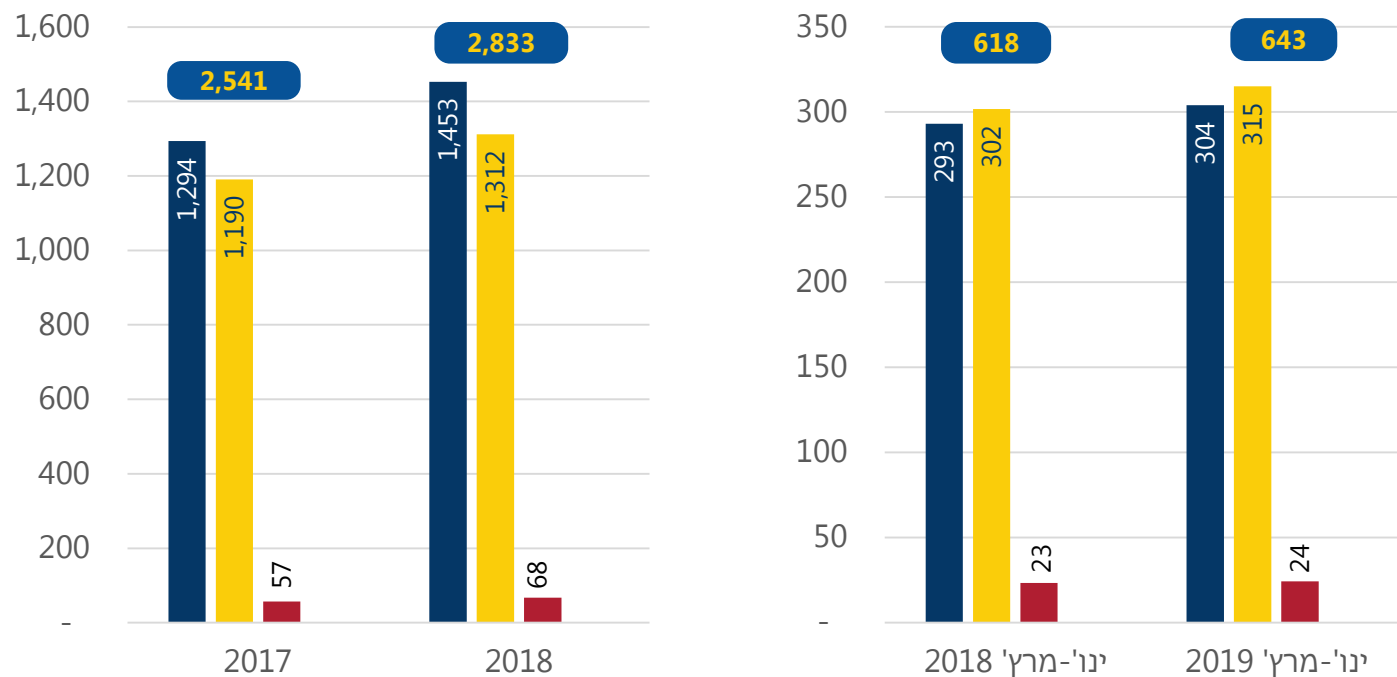
## EBITDA (מיליוני ש"ח)<sup>1</sup> לפני השפעת תקן IFRS 16



<sup>1</sup> כולל חלק יחסי של מלונות מוחזקים בשיעור 50%

# נתונים כספיים לנכסים זהים

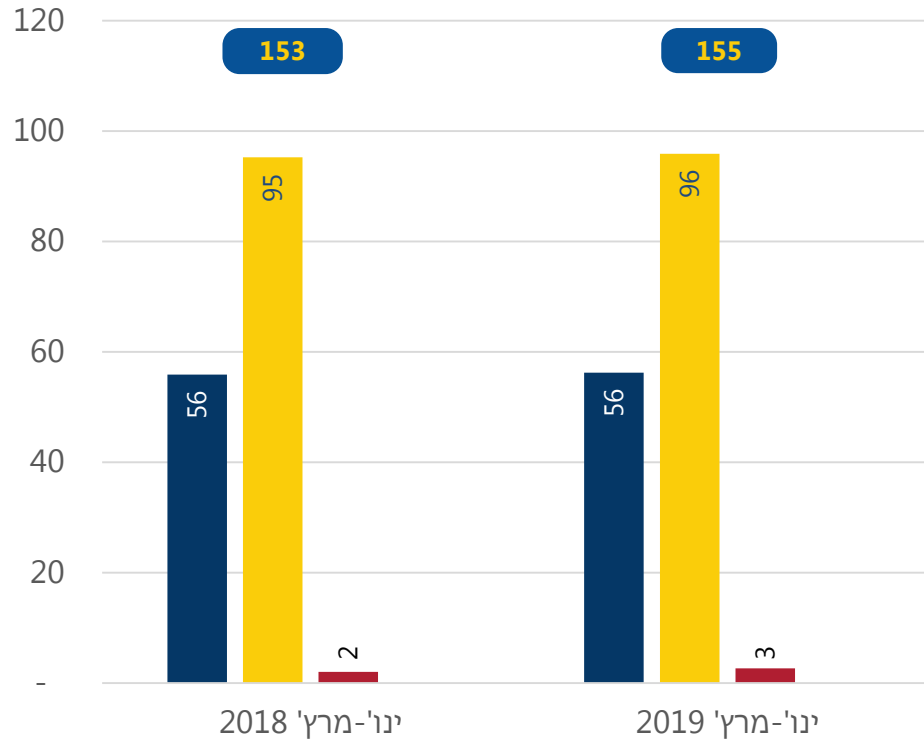
## הכנסות מנכסים זהים רשת פתאל<sup>1-5</sup> (מיליוני ש"ח)



1 כולל חלק יחסי של מלונות מוחזקים בשיעור 50%.  
 2 נתונים בדבר הכנסות של כלל המלונות שהיו פעילים באופן מלא (קרי שלא בוצעו בהם שינויים פיזיים מהותיים) בתקופות החתך הרלוונטיות, בנטרול מלונות שנרכשו במהלך אותה תקופה.  
 3 לא כולל מלונות בניהול שהכנסות החברה מהן נובעות מדמי הניהול.  
 4 יצוין כי החל מיום 1.5.2017, מכירה החברה במלוא הכנסות מלונות פרותאל, חאת לאחר הסכם העקרונות עם השותף בפרותאל למעבר ממתווה של ניהול למתווה של שכירות.  
 5 יצוין כי מלון Leonardo Royal Edinburgh היה סגור לרגל שיפוצים במהלך מס' חודשים במהלך שנת 2017.

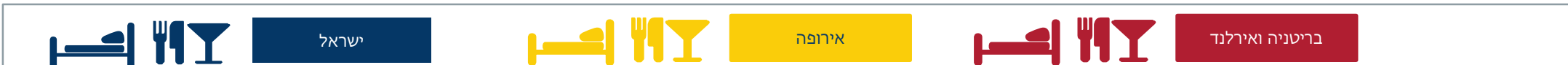
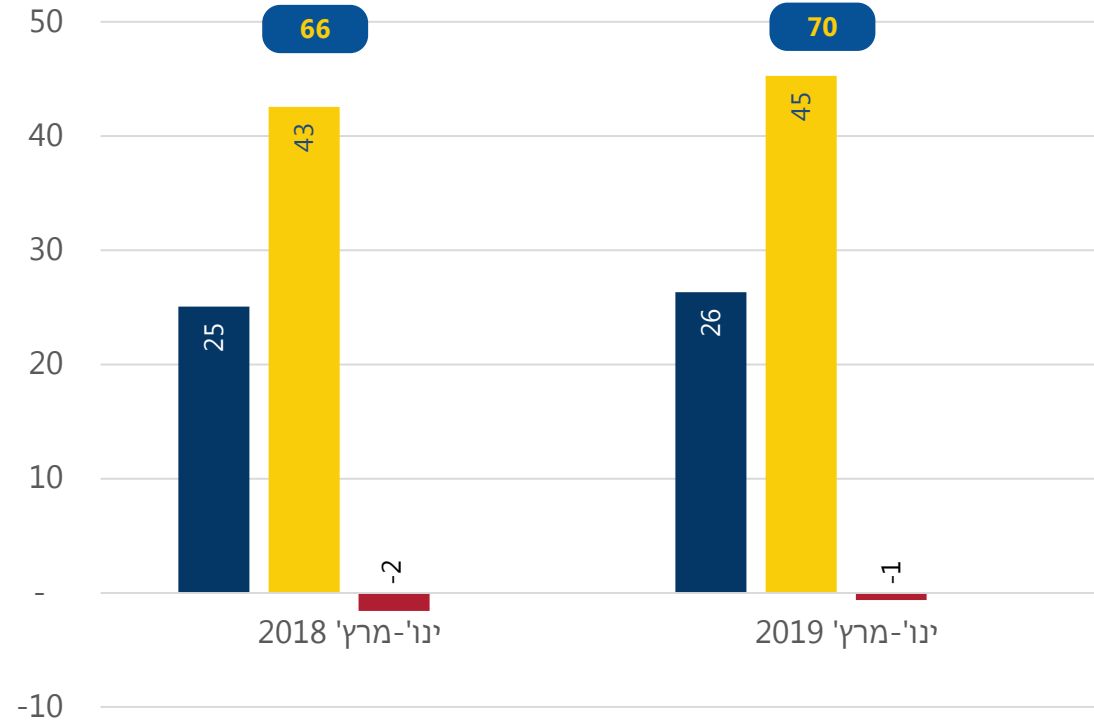
# נתונים כספיים לנכסים זהים (המשך)

EBITDAR (מיליוני ש"ח) 1-6



EBITDA (מיליוני ש"ח) 1-6

לפני השפעת תקן IFRS 16



<sup>1</sup> כולל חלק יחסי של מלונות מוחזקים בשיעור 50%.  
<sup>2</sup> נתונים בדבר EBITDA - EBITDAR של כלל המלונות שהיו פעילים באופן מלא (קרי שלא בוצעו בהם שינויים פיזיים מהותיים) בתקופות החתך הרלוונטיות, בנטרול מלונות שנרכשו במהלך אותה תקופה.  
<sup>3</sup> לא כולל מלונות בניהול שהכנסות החברה מהן נובעות מדמי הניהול.  
<sup>4</sup> יצוין כי החל מיום 1.5.2017, מכירה החברה במלוא הכנסות מלונות פרותאל, זאת לאחר הסכם העקרונות עם השותף בפרותאל למעבר ממתווה של ניהול למתווה של שכירות.  
<sup>5</sup> יצוין כי מלון Leonardo Royal Edinburgh היה סגור לרגל שיפוצים מס' חודשים במהלך שנת 2017.  
<sup>6</sup> בחודש יוני 2018 הושלמה עסקת Sale & Lease Back לגבי מלון רויאל מינכן והוא עבר ממתווה בעלות למתווה שכירות.



## מאזן מאוחד (במיליוני ₪)

18-דצמ		18-מרץ		19-מרץ	
		כמוצג בדוחות הכספיים	השפעות IFRS16	נתונים לפני יישום IFRS16	
1,672	1,305	1,579	(128)	1,707	רכוש שוטף
2,066	1,569	14,267	12,209	2,058	השקעות ורכוש אחר לזמן ארוך
5,151	4,127	5,551	-	5,551	רכוש קבוע
<b>8,889</b>	<b>7,001</b>	<b>21,397</b>	<b>12,081</b>	<b>9,316</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
464	432	404	-	404	אשראי לזמן קצר
1,008	610	1,348	218	1,130	התחייבויות שוטפות אחרות
3,392	2,734	3,795	-	3,795	הלוואות ואגרות חוב - זמן ארוך
335	290	347	-	347	מסים נדחים
470	241	12,676	12,176	500	אחרות
<b>5,669</b>	<b>4,307</b>	<b>18,570</b>	<b>12,394</b>	<b>6,176</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>3,220</b>	<b>2,694</b>	<b>2,827</b>	<b>(313)</b>	<b>3,140</b>	<b>הון עצמי</b>
<b>8,889</b>	<b>7,001</b>	<b>21,397</b>	<b>12,081</b>	<b>9,316</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>



# דו"ח רווח והפסד (במיליוני ₪)

## שינויים בשערי חליפין רלוונטיים לדוחות

יום נוכחי	03.19	03.18	12.18
דולר	-3.09%	1.36%	8.10%
אירו	-4.97%	4.24%	3.34%
ליש"ט	-1.27%	5.60%	2.38%

שע"ח ממוצע לתקופה	1-3.2018	1-3.2019	שינוי
אירו מט"ח	4.26	4.14	-2.81%
ליש"ט מט"ח	4.82	4.74	-1.59%

### השפעת שער החליפין

- לחברה אשראי במט"ח המשפיע על הוצאות המימון.
- לחברה פעילות רחבה במטבע זר המשפיע על הונה העצמי.
- החברה מממנת את חלק מפעילותה באירופה באשראי (במט"ח או בש"ח שאותו היא מגדרת). לגידור זה קיימת השפעה על הונה העצמי של החברה.

1-12/18	1-3/2018	1-3/19	נתונים לפני יישום IFRS16	כמוצג בדוחות הכספיים
3,766	604	1,024	1,024	1,024
2,446	456	765	765	765
1,320	148	259	259	259
599	101	16	(203)	16
721	47	243	40	243
213	44	200	76	200
44	4	5	5	5
464	(1)	38	(41)	38
126	26	141	14	141
3	(4)	2	(2)	2
99	(7)	(13)	(5)	(13)
<b>242</b>	<b>(24)</b>	<b>(88)</b>	<b>(52)</b>	<b>(88)</b>
239	(24)	(88)		(88)
3	0	0		0
<b>467</b>	<b>0.7</b>	<b>3.9</b>	<b>3.9</b>	<b>3.9</b>



## דו"ח תזרים מזומנים (במיליוני ₪)

1-12/18	1-3/18	1-3/19	
362	(31)	43	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(1,164)	(373)	(397)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
1,052	358	248	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

## נתוני יחסים פיננסיים

(בהתאם לדרישות לחישוב אמות מידה פיננסיות)

12/2018	3/2018	3/2019	
36.2%	38.5%	33.7%	יחס הון למאזן
3.87	3.68	4.83	יחס חוב פיננסי נטו ל- <sup>1</sup> EBITDA

<sup>1</sup>להגדרת המונחים "חוב פיננסי נטו" ו-"EBITDA", ראו סעיף 11.3 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.3.2019 אשר נכלל בדוח הרבעוני של החברה לאותו מועד.



Fattal  פתא

HOUSE OF HOTELS | בית של מלונות

תודה על ההקשבה!

