



HOUSE OF HOTELS | בית של מלונות

מצגת שוק ההון, נובמבר 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.

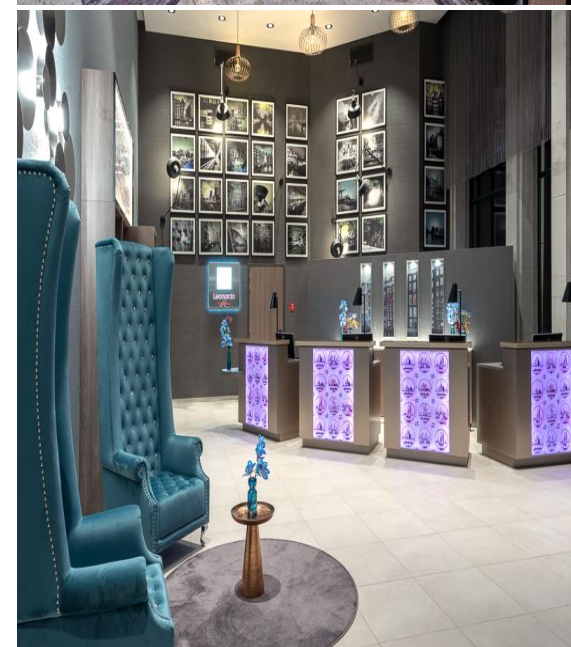
הנתונים לגבי: (i) ריכוז מס' מלונות וחדרים לפי בעלות/שכירות/ניהול בפילוח מגזרי (שקפים מס' 5 ו-6); (ii) פריסה בינלאומית של מלונות לפי מדינות נכון למועד חתימת הדוח (שקף מס' 7); (iii) הכנסה יומית ממוצעת לחדר ושיעורי תפוסה ממוצעים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 במלונות הרשת בחלוקה מגזרית (שקפים מס' 8 ו-9); (iv) נתוני הכנסות, EBITDA ו-EBITDAR לנכסים זהים לרבעון השלישי של 2019 (שקף מס' 15); (v) עלויות שיפוץ ו/או הקמה של מלונות עתידיים כמפורט בשקף מס' 17; 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 JURYS 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- 56 מיליוני אירו. המלון מוערך בשווי של כ- 111 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 המרכיב הקבוע יבוטל.

עיקרי השפעת כניסת תקן IFRS 16 החל מ-1.1.2019



לפרטים אודות ההשפעה ראה טבלאות מאזן ורוה"ס בשקפים 18-19 להלן.

כרטיס ביקור קבוצת פתאל

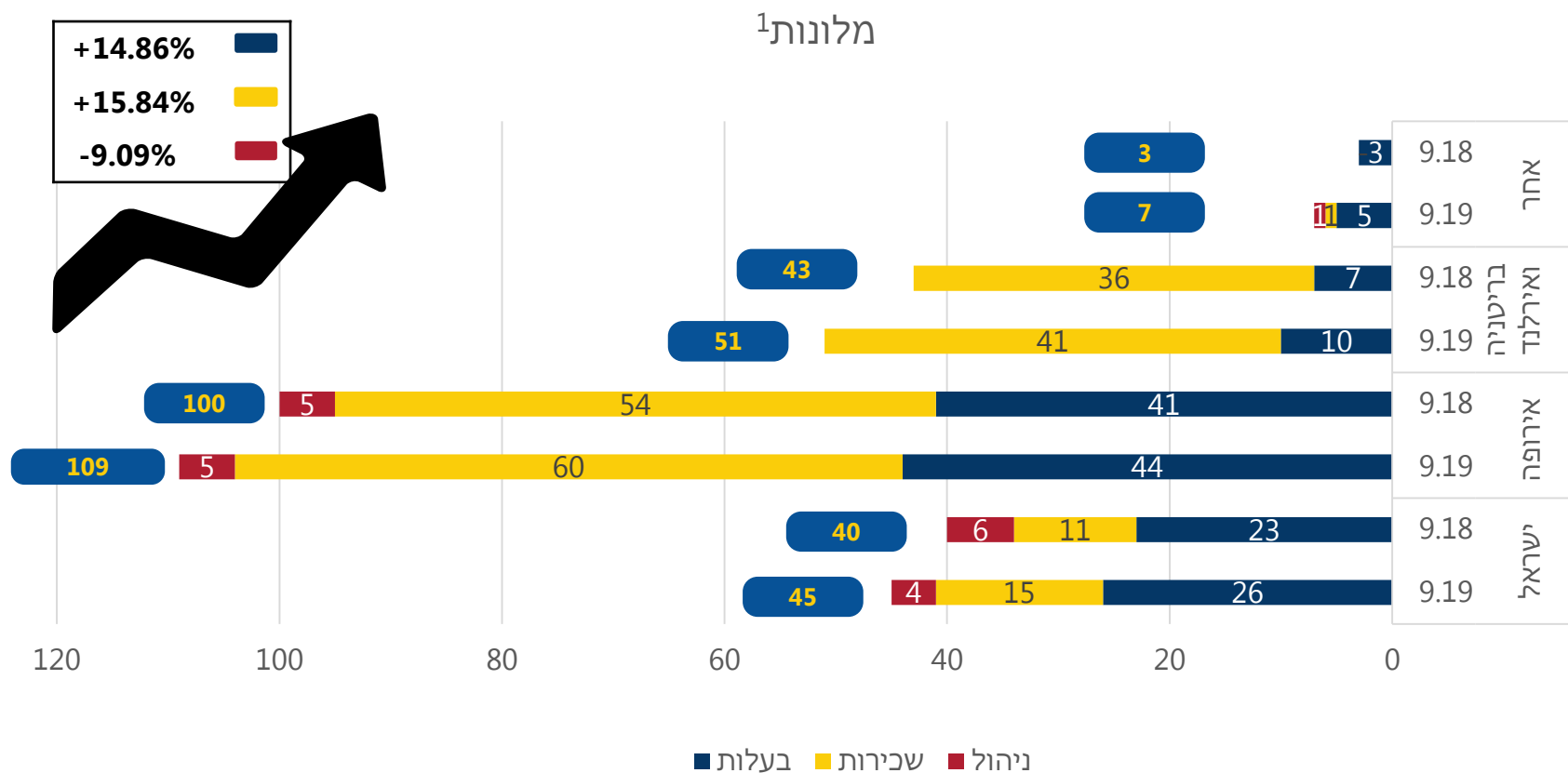
הרשת צומחת בחו"ל 

רשת המלונות הגדולה והמובילה בישראל 

החברה נוסדה ב-1998 על ידי מר דוד פתאל 

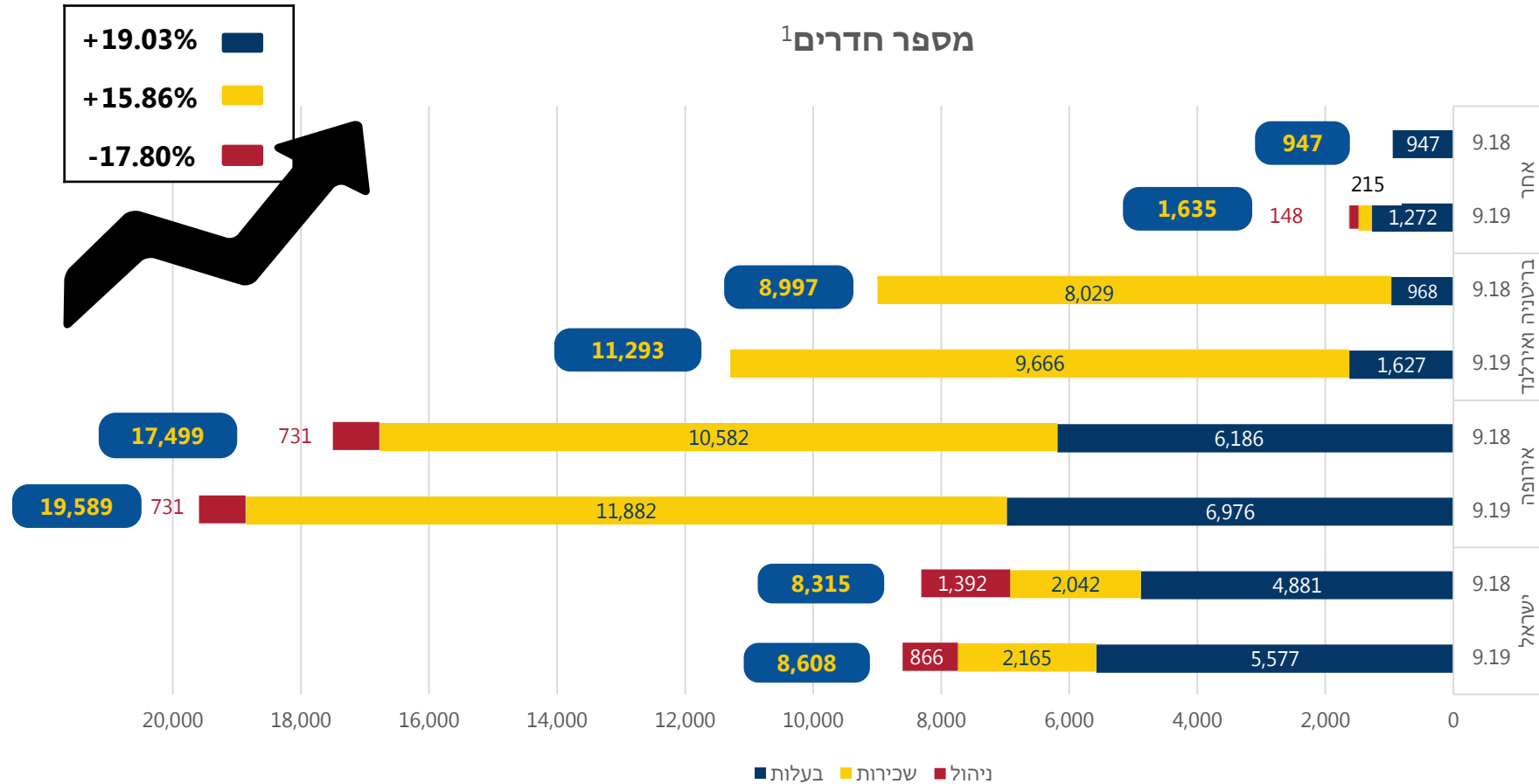
נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים:

מדינות 19 חדרים 41,692 מלונות 216



1 נכון ליום 30.09.2019 כולל 7 מלונות עתידיים בישראל, 20 מלונות עתידיים באירופה, 3 מלונות עתידיים בבריטניה, 2 מלונות עתידיים בקפריסין ו-2 מלונות עתידיים ביוון.

כרטיס ביקור קבוצת פתאל



1 נכון ליום 30.09.2019 כולל 7 מלונות עתידיים בישראל (832 חדרים), 20 מלונות עתידיים באירופה (5,058 חדרים), 3 מלונות עתידיים בבריטניה (650 חדרים), 2 מלונות עתידיים בקפריסין (333 חדרים) ו-2 מלונות עתידיים ביוון (330 חדרים).

פריסה בינלאומית¹

הולנד (15)

בלגיה (2)

צפון אירלנד ואירלנד (6)

בריטניה, וילס וסקוטלנד (45)

שווייץ (3)

איטליה (5)

ספרד (9)

פורטוגל (1)

פולין (2)

גרמניה (69)

צ'כיה (2)

הונגריה (1)

אוסטריה (1)

יוון (3)

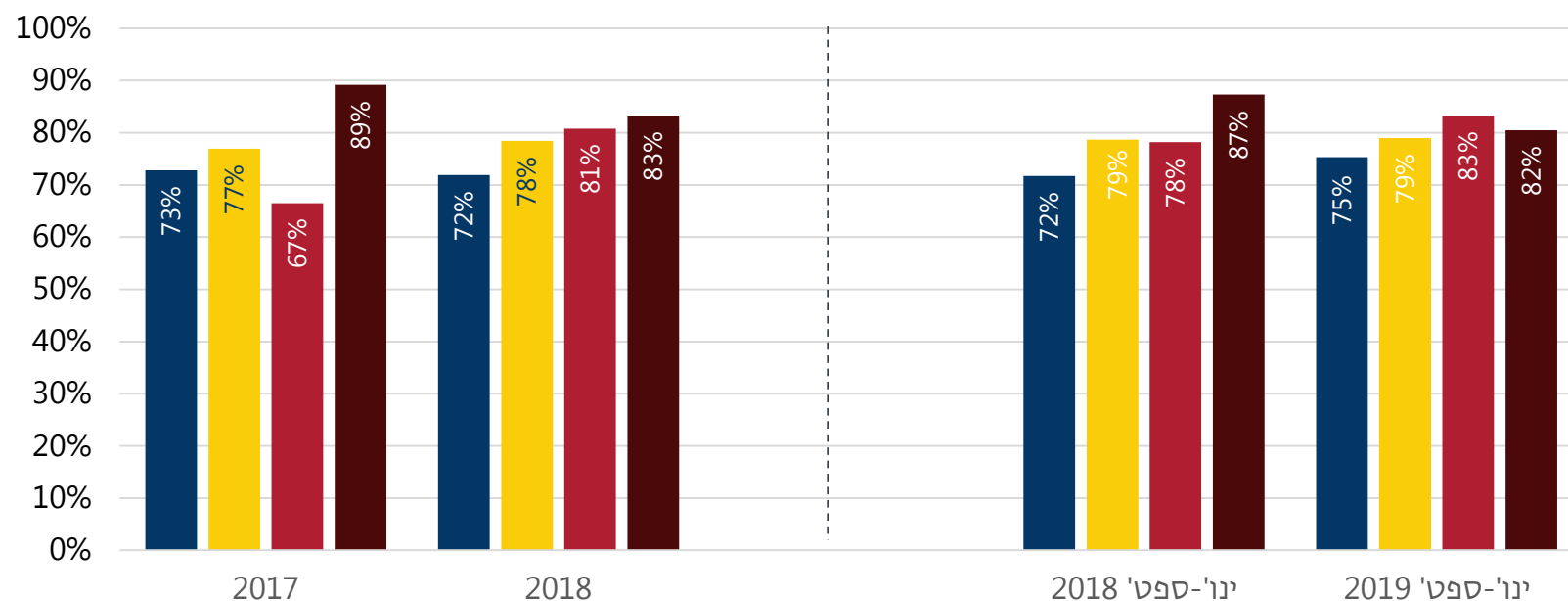
קפריסין (6)

ישראל (46)

¹ נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים. כולל מלונות עתידיים.

נתוני התפוסה של החברה

שיעורי תפוסה ממוצעים ברשת¹

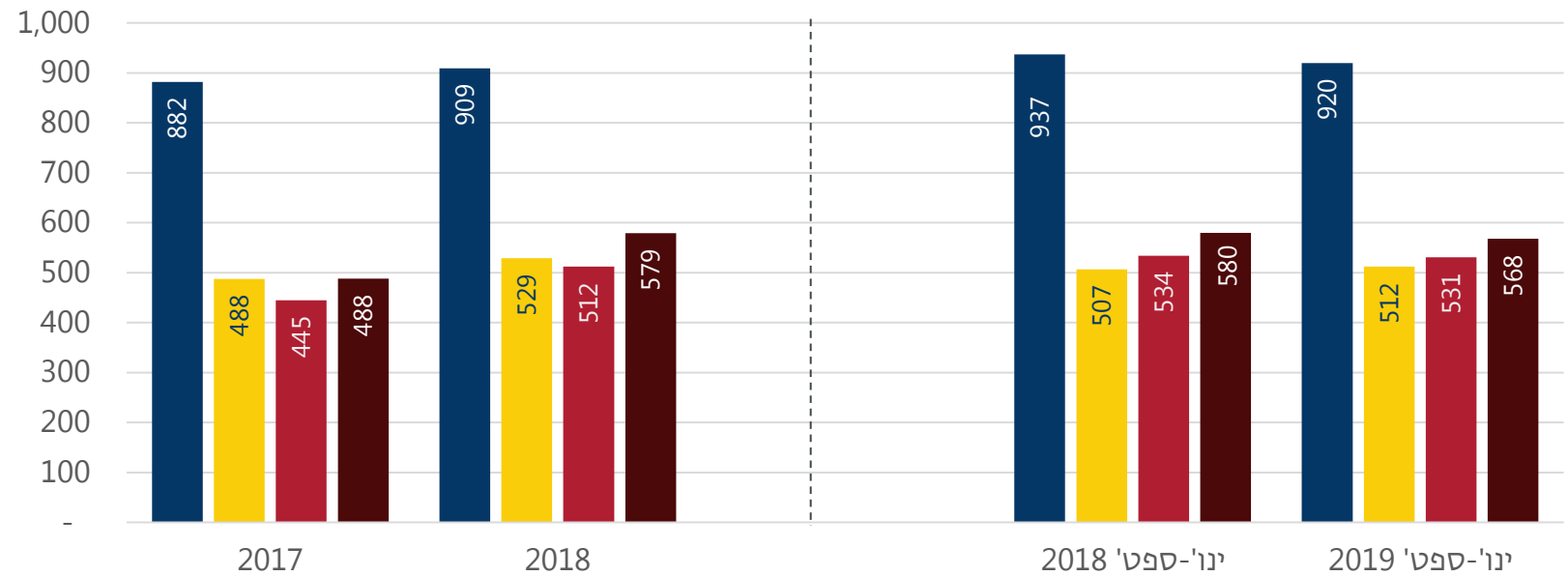


¹ כולל מלונות מוחזקים בשיעור 50%.



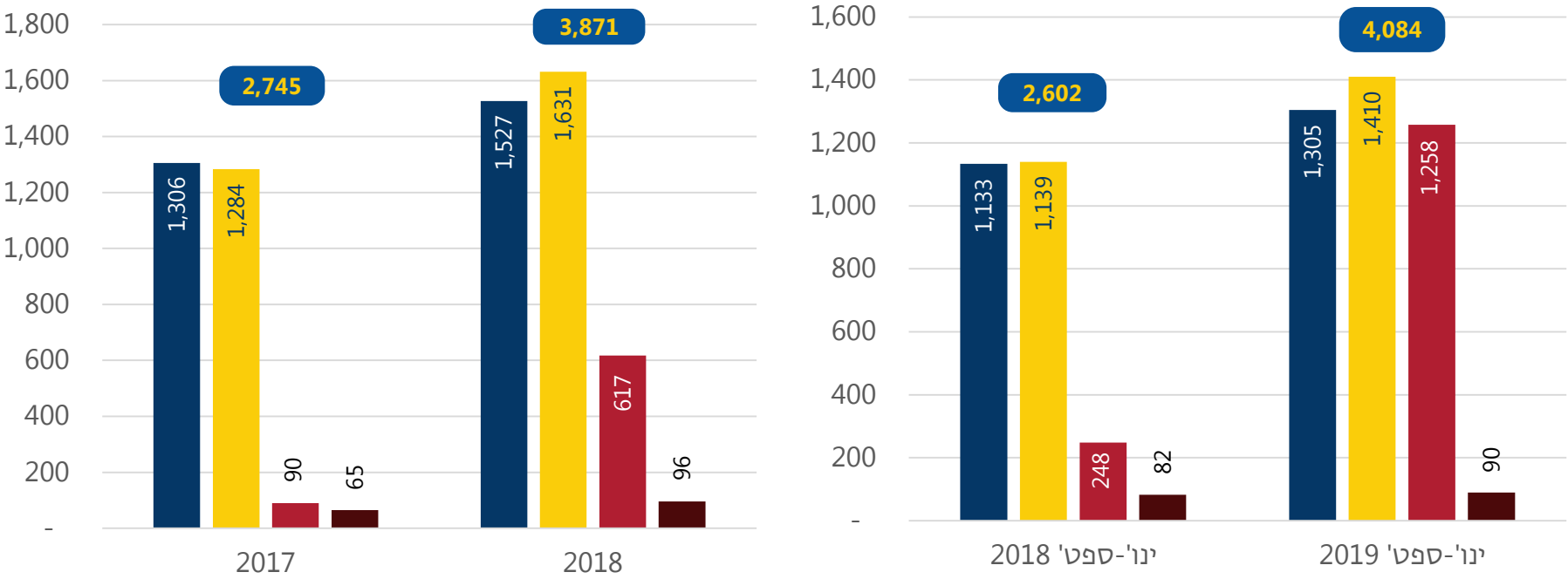
נתוני הכנסה ממוצעת לחדר

הכנסה יומית ממוצעת לחדר¹ (ADR)² (בש"ח)



¹ כולל מלונות מוחזקים בשיעור 50%.
² היחס שבין ההכנסות הכוללות של המלון לבין מספר כל החדרים התפוסים במלון. הנתון אינו כולל מלונות בניהול.

הכנסות רשת פתאל¹⁻² (מיליוני ש"ח)



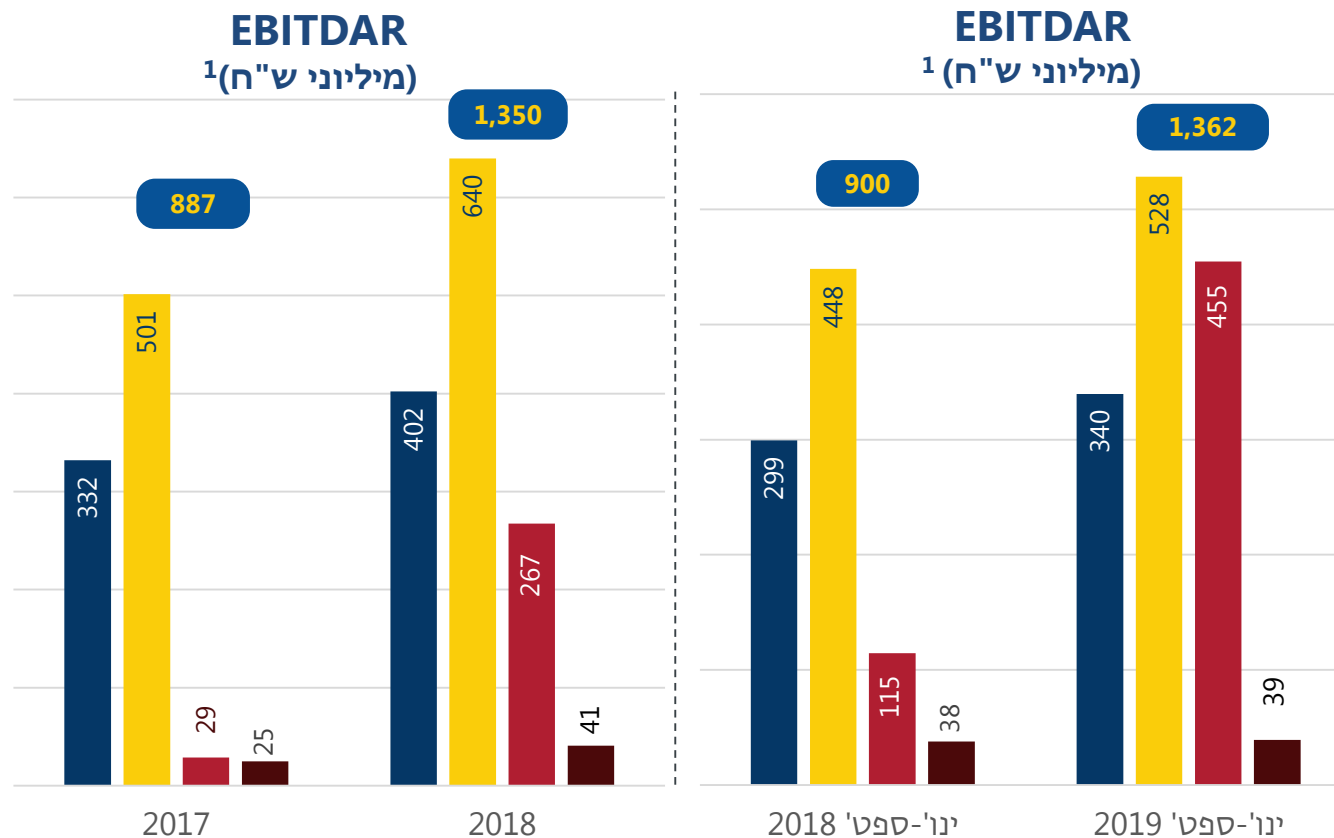
שע"ח ממוצע לתקופה			
שיווי	1-9.2018	1-9.2019	מט"ח
אירו	-5.07%	4.25	4.04
ליש"ט	-4.95%	4.81	4.57

הירידה בשע"ח הממוצע של אירו וליש"ט הפחיתה את במחזור ההכנסות בכ-70 מיליון ש"ח, ואת EBITDA בכ-20 מיליון ש"ח.



¹ כולל חלק יחסי של מלונות מוחזקים בשיעור 50%
² יצוין כי עד 08/2018 הכנסות מגזר בריטניה כוללות הכנסות דמי ניהול בלבד בגין עסקת Jurys לאחר מועד זה מכירה החברה במלא הכנסות מלונות בעסקת Jurys.

נתונים כספיים עיקריים (המשך)



עלייה של 31%
מול רבעון מקביל

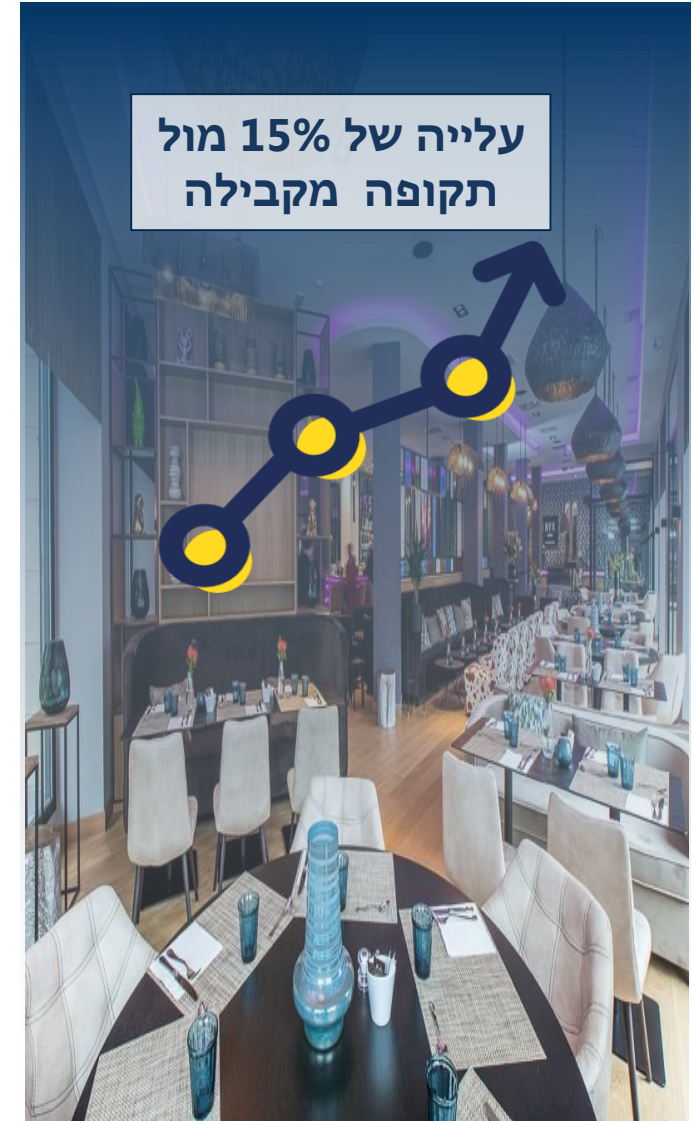
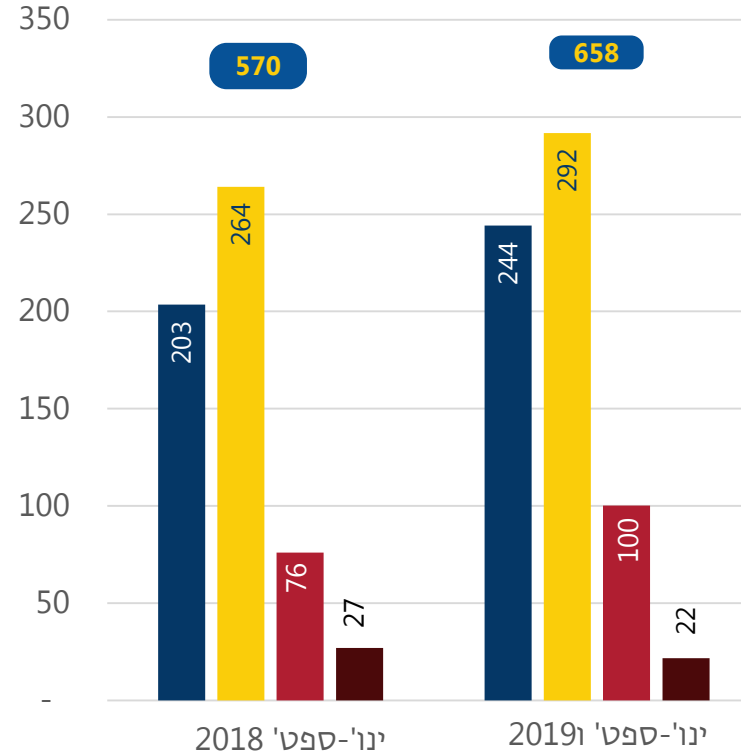
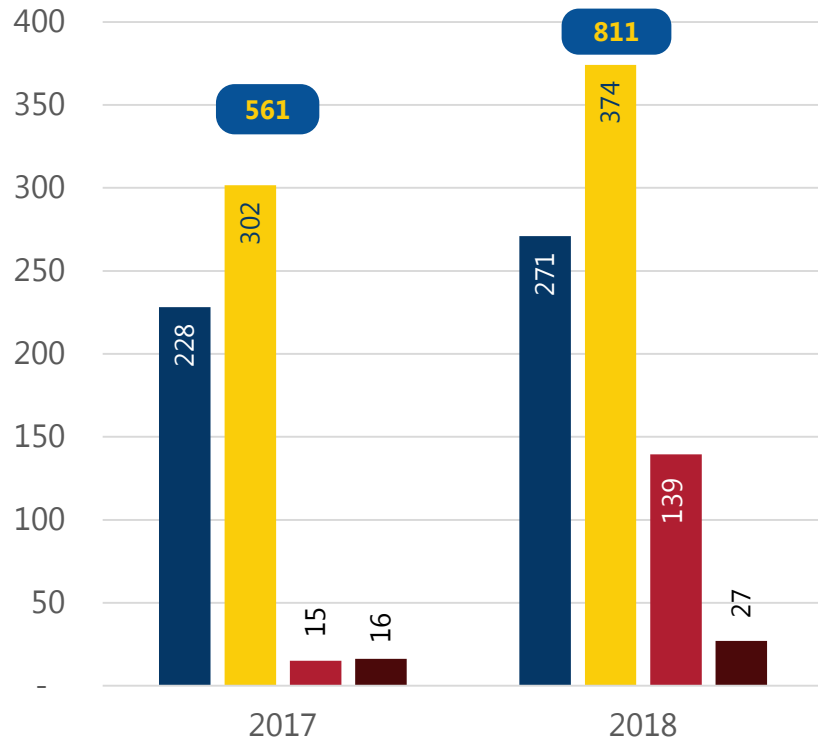


¹ כולל חלק יחסי של מלונות מוחזקים בשיעור 50%

נתונים כספיים עיקריים (המשך)

EBITDA (מיליוני ש"ח)¹

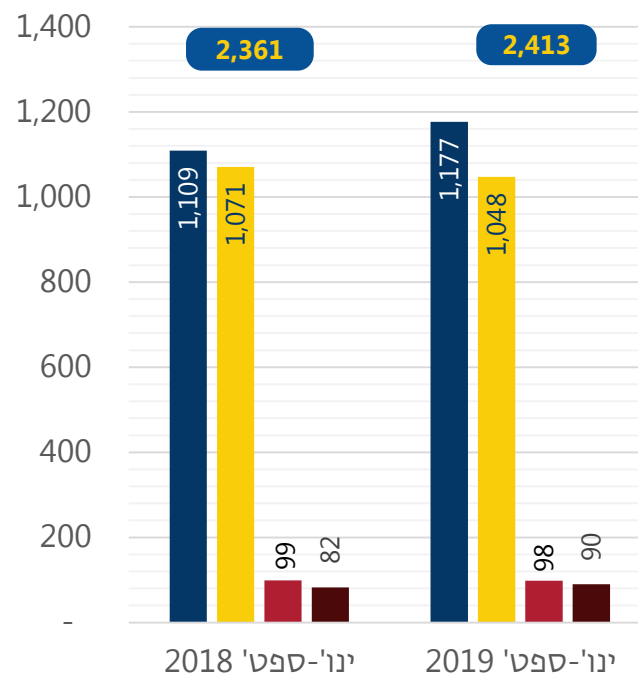
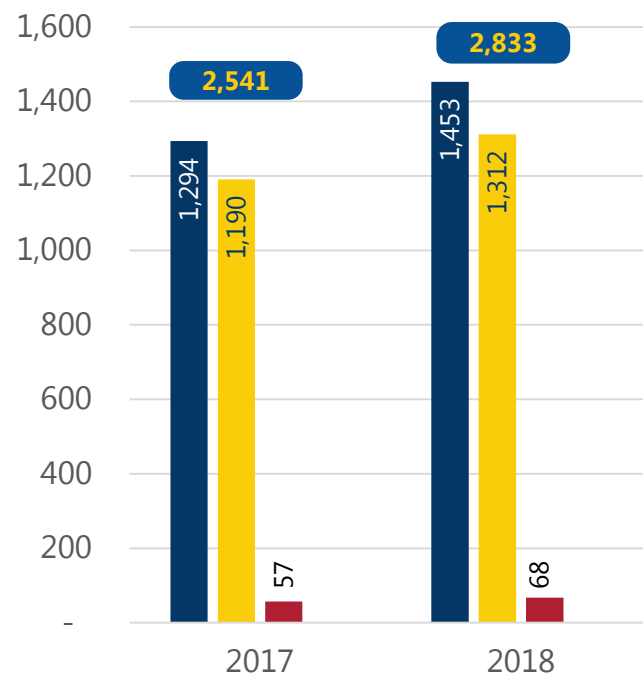
לפני השפעת תקן IFRS 16



¹ כולל חלק יחסי של מלונות מוחזקים בשיעור 50%

נתונים כספיים לנכסים זהים

הכנסות מנכסים זהים רשת פתאל¹⁻⁴ (מיליוני ש"ח)



ישראל



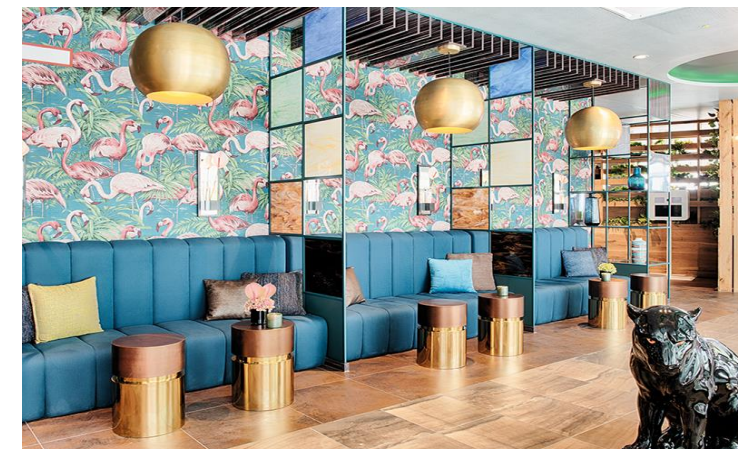
אירופה



בריטניה ואירלנד



אחר



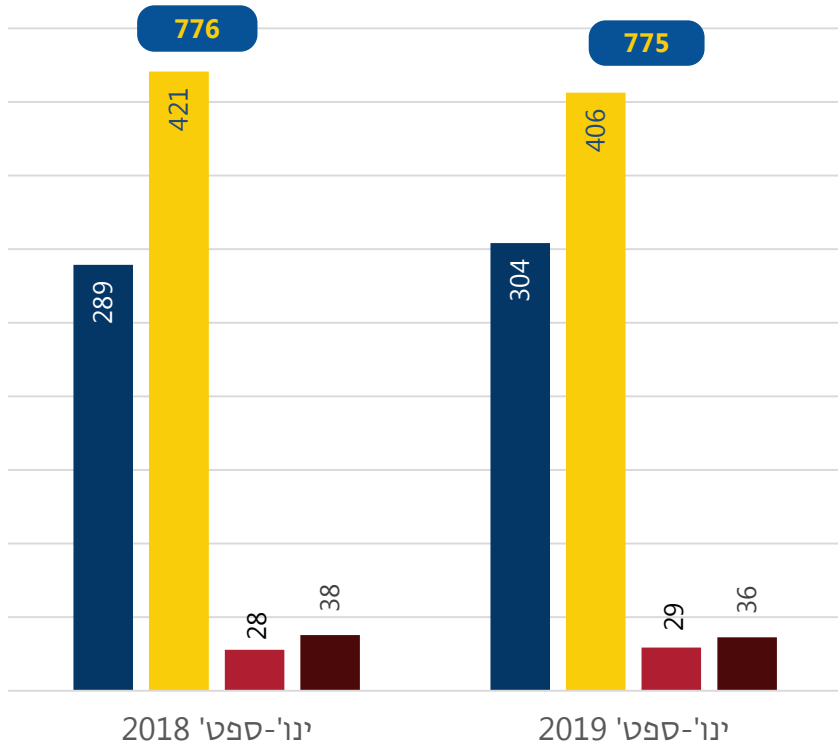
עלייה של 2.2% למרות התחזקות השקל



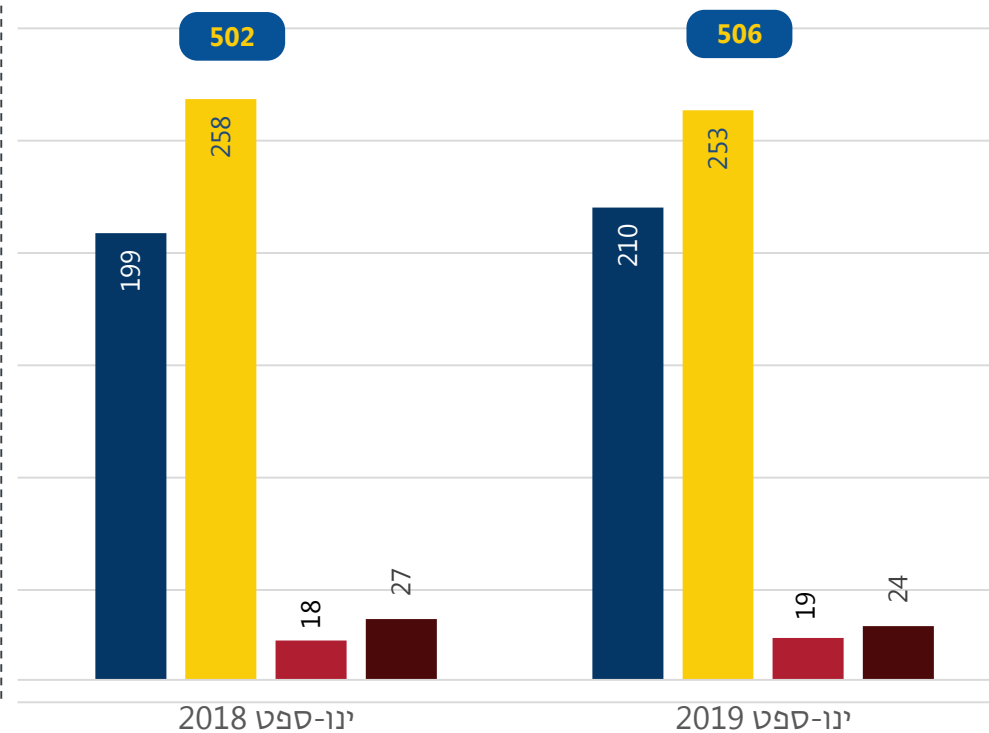
¹ כולל חלק יחסי של מלונות מוחזקים בשיעור 50%.
² נתונים בדבר הכנסות של כלל המלונות שהיו פעילים באופן מלא (קרי שלא בוצעו בהם שינויים פיזיים מהותיים) בתקופות החתך הרלוונטיות, בנטרול מלונות שנרכשו במהלך אותה תקופה.
³ לא כולל מלונות בניהול שהכנסות החברה מהן נובעות מדמי הניהול.
⁴ יצוין כי החל מיום 1.5.2017,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

נתונים כספיים לנכסים זהים (המשך)

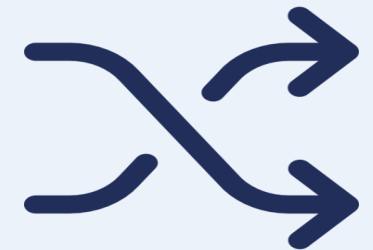
EBITDAR (מיליוני ש"ח) 1-3



EBITDA (מיליוני ש"ח) 1-3
לפני השפעת תקן IFRS 16



התחזקות השקל
הפחיתה את ה- EBITDA
בכ-20 מ' ש"ח



ישראל



אירופה



בריטניה
ואירלנד

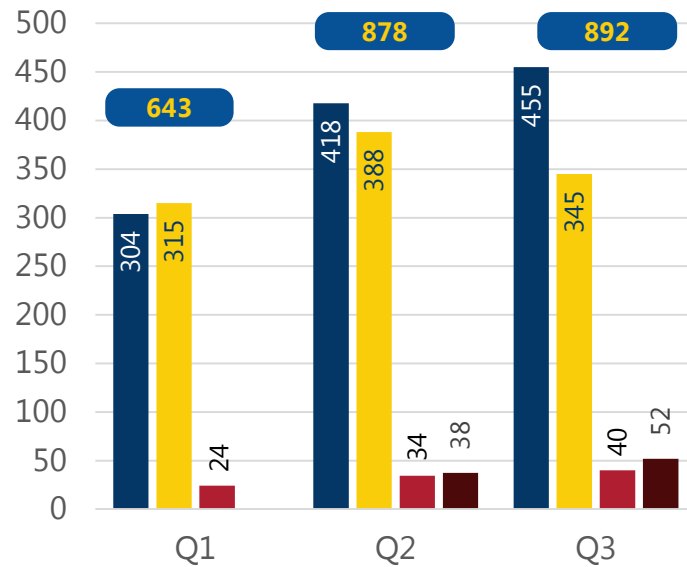


אחר

¹ כולל חלק יחסי של מלונות מוחזקים בשיעור 50%.
² נתונים בדבר EBITDA - EBITDAR של כלל המלונות שהיו פעילים באופן מלא (קרי שלא בוצעו בהם שינויים פנייים מהותיים) בתקופות החתך הרלוונטיות, בנטרול מלונות שנרכשו במהלך אותה תקופה.
³ לא כולל מלונות בניהול שהכנסות החברה מהן נובעות מדמי הניהול.

נתונים כספיים לנכסים זהים (המשך)

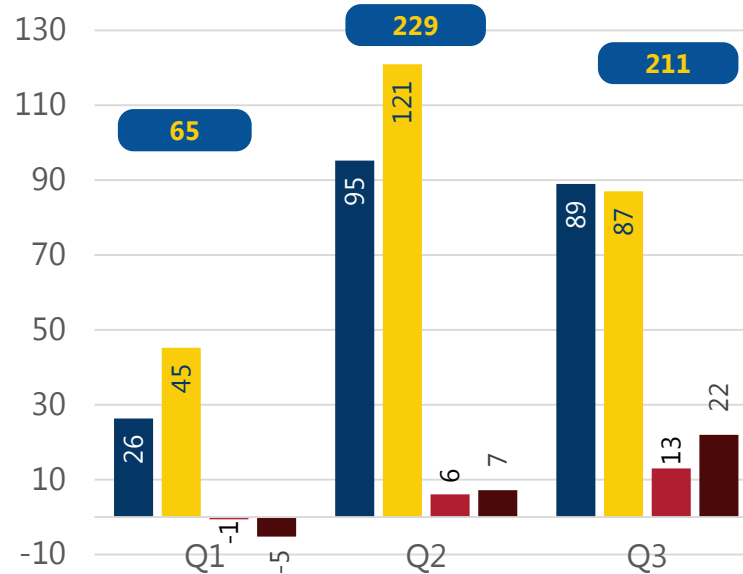
הכנסות לפי רבעונים - 2019 (מיליוני ש"ח)¹⁻³



2019-EBITDA

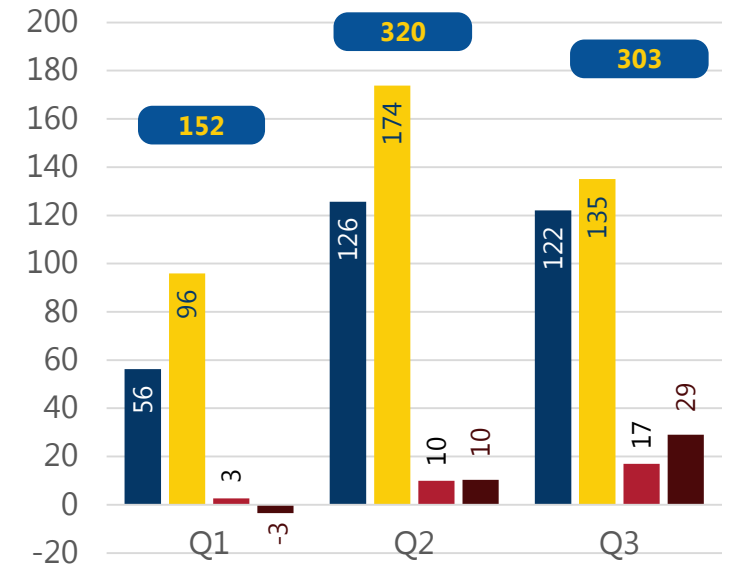
לפני השפעת תקן IFRS 16

(מיליוני ש"ח)¹⁻³ - נתונים לרבעון



2019-EBITDAR

(מיליוני ש"ח)¹⁻³ - נתונים לרבעון



ישראל



אירופה



בריטניה ואירלנד



אחר

¹ כולל חלק יחסי של מלונות מוחזקים בשיעור 50%.
² 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.
³ לא כולל מלונות בניהול שהכנסות החברה מהן נובעות מדמי הניהול.

מלונות חדשים פעילים החל מינואר 2018

Hotel Name	Country		Rooms	Date
Portfolio Jurys Inn - 36 hotels	England, Ireland, Scotland	Leased	8,013	ינו-18
Leonardo Hotel Negev	Israel	Owned	257	מאי-18
Leonardo Hotel Bad Kreuznach	Germany	Managed	260	יוני-18
Leonardo Royal Hotel Ulm	Germany	Leased	175	יולי-18
NYX Munich	Germany	Leased	238	אוג-18
NYX Mannheim	Germany	Leased	116	אוג-18
Portfolio Apollo - 13 hotels	Netherlands	Owned	1,938	אוג-18
The Midland Hotel	England (Manchester)	Leased	312	אוק-18
Leonardo Royal Southampton	England	Owned	173	נוב-18
Venetia Palace Hotel Rome	Italy	Owned	81	פבר-19
NYX Herzliya	Israel	Owned (33.3%)	185	פבר-19
London- 4 hotels	England	Leased	1,311	מרץ-19
U Coral Beach Club Eilat	Israel	Owned	281	ינו-19
NYX Hotel Bilbao	Spain	Leased	109	אפר-19
Leonardo Royal Amsterdam	Netherlands	Owned	490	אפר-19
Leonardo Crystal Cove Hotel & Spa	Cyprus (Protaras)	Managed	148	מאי-19
Leonardo Hotel Venice Mestre	Italy	Leased	243	יוני-19
Leonardo Kolymia Beach	Greece (Rhodes)	Owned (50%)	127	יוני-19
Hotel California	Germany (Berlin)	Leased	165	אוק-19



מלונות עם תאריך פתיחה עתידי¹

Location		Rooms	Date	Expected Costs ¹ (M.EURO)
Verona, Italy	Owned (50%)	145	2019	6
Nicosia, Cyprus	Owned (50%)	198	2021	10
Barcelona, Spain	Owned (50%)	204	2021	10
Porto, Portugal (2 Hotels)	Owned (33%)	560	2021	20
Dublin, Ireland	Owned (50%)	175	2020	15
Eilat, Israel ²	Owned (51%)	279	2020	15
Manchester, England	Owned	275	2020	35
Hamburg, Germany	Owned	236	2020	35
Dortmund, Germany	Owned	196	2020	22
Athens, Greece	Leased	215	2021	18
Saloniki, Greece	Owned (50%)	115	2021	8
Limassol, Greece	Owned (50%)	135	2022	15



Location		Rooms	Date
Offenbach Germany	Leased	238	2020
Zurich, Switzerland	Leased	116	2020
Bristol, England	Leased	200	2020
Nürnberg, Germany	Leased	228	2021
Eschborn, Germany	Leased	234	2021
Warsaw, Poland	Leased	331	2020
Frankfurt, Germany	Leased	348	2022
Augsburg, Germany	Leased	235	2021
Jerusalem, Israel	Leased	168	2021
Tel Aviv, Israel	Leased	90	2022
Tel Aviv, Israel	Leased	60	2021
Tel Aviv, Israel	Leased	200	2021
Koln, Germany	Leased	198	2022
Hamburg, Germany	Leased	142	2022
Jerusalem, Israel	Leased	90	2023
Koln, Germany	Leased	336	2022
Jerusalem, Israel	Leased	72	2023
Leipzig, Germany	Leased	236	2023
Kibbutz Tzuba, Israel	Leased	152	2023
Koln, Germany	Leased	250	2023
Hamburg, Germany	Leased	191	2023
Berlin, Germany	Leased	374	2023
Düsseldorf, Germany	Leased	260	2023

¹ עסקאות עתידיות אשר נחתמו עד ליום אישור הדוחות הכספיים
² המלון בניהול החברה טרום עסקת הרכישה. העלות הצפויה לחברה לרכישת ושיפוץ המלון הינה כ-60 מיליון ש"ח.



מאזן מאוחד (במיליוני ₪)

שינויים בשערי חליפין רלוונטיים לדוחות

יום נוכחי	09.19	09.18	12.18
יום בסיס	12.18	12.17	12.17
דולר	-7.1%	4.61%	8.10%
אירו	-11.34%	1.52%	3.34%
ליש"ט	-10.71%	1.21%	2.38%

השפעת שער החליפין

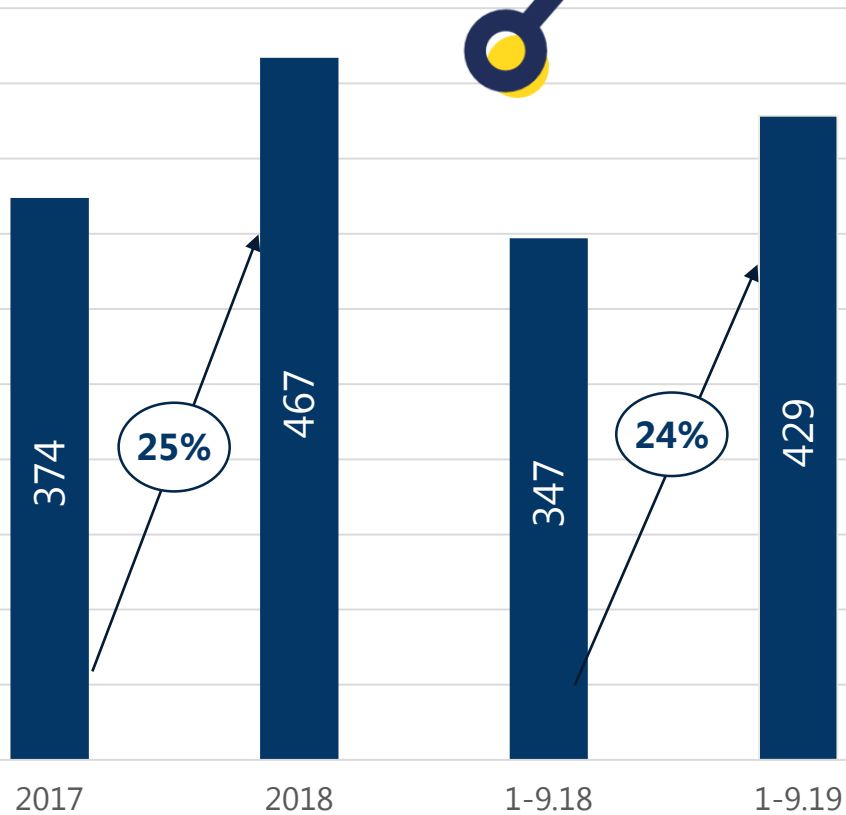
- לחברה אשראי במט"ח המשפיע על הוצאות המימון.
- לחברה פעילות רחבה במטבע זר המשפיע על הונה העצמי ותוצאות הפעילות שלה.
- החברה מממנת את חלק מפעילותה באירופה באשראי (במט"ח או בש"ח שאותו היא מגדרת). לגידור זה קיימת השפעה על הונה העצמי של החברה.

ספט-19		ספט-18	דצמ-18		
נתונים לפני יישום IFRS16	השפעות IFRS16	כמוצג בדוחות הכספיים			
1,864	(122)	1,742	1,959	1,672	רכוש שוטף
2,201	11,394	13,595	1,917	2,066	השקעות ורכוש אחר לזמן ארוך
5,545	-	5,545	4,674	5,151	רכוש קבוע
9,610	11,272	20,882	8,550	8,889	סה"כ נכסים
379	-	379	435	464	אשראי לזמן קצר
1,120	219	1,339	1,092	1,008	התחייבויות שוטפות אחרות
3,923	-	3,923	3,183	3,392	הלוואות ואגרות חוב - זמן ארוך
389	-	389	324	335	מסים נדחים
393	11,427	11,820	423	470	אחרות
6,204	11,646	17,850	5,457	5,669	סה"כ התחייבויות
3,406	(374)	3,032	3,093	3,220	הון עצמי
9,610	11,272	20,882	8,550	8,889	סה"כ התחייבויות והון



דו"ח רווח והפסד (במיליוני ₪)

עלייה של 24% מול
התקופה המקבילה



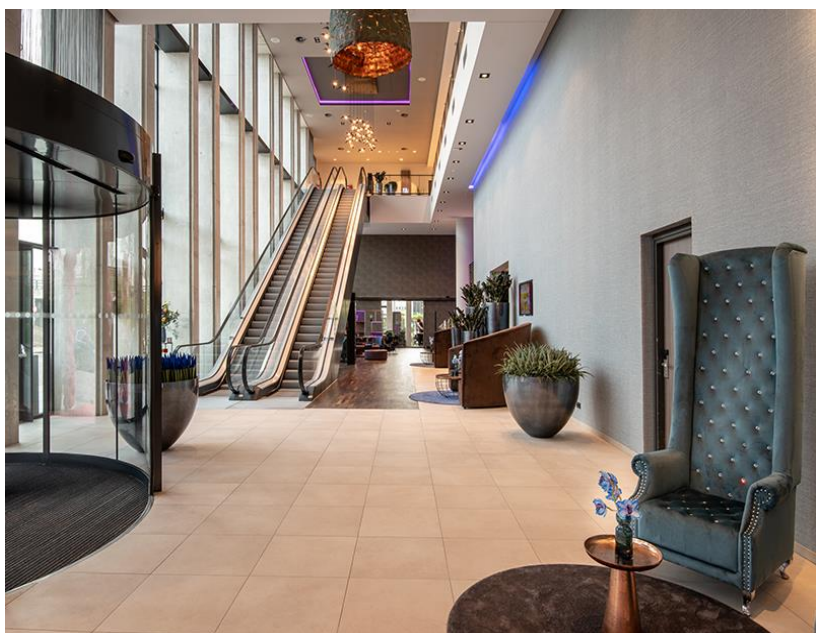
FFO ריאלי (מיליוני ש"ח)

1-12/18	1-9/18	1-9/19	נתונים לפני יישום IFRS16	כמוצג בדוחות הכספיים
3,766	2,527	4,005	-	4,005
2,446	1,649	2,667	-	2,667
1,320	878	1,338	-	1,338
599	376	91	(661)	752
721	502	1,247	661	586
213	142	659	428	231
(44)	(40)	(16)	-	(16)
464	320	572	233	339
126	75	528	451	77
3	7	12	10	2
99	67	15	(57)	72
242	185	41	(151)	192
239	183	39	(151)	190
3	2	2		2
467	347	429	-	429



דו"ח רווח והפסד (במיליוני ₪)

7-9/18	7-9/19		
כמוצג בדוחות הכספיים	השפעות IFRS16	נתונים לפני יישום IFRS16	
1,069	1,490	-	1,490 הכנסות משירותי אירוח ואחרות
663	958	-	958 סך הוצאות תפעוליות
406	532	-	532 רווח תפעולי לפני שכירות, פחת והפחתות (EBITDAR)
165	50	(211)	261 סך שכירות
241	482	211	271 רווח תפעולי לפני פחת והפחתות (EBITDA)
52	232	152	80 פחת
(29)	(8)	-	(8) הוצאות אחרות, נטו
160	242	59	183 רווח לפני מימון
24	179	159	20 הוצאות מימון, נטו
10	11	3	8 חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות בנות
33	8	(37)	45 הוצאות מיסים (הטבת מס)
113	66	(60)	126 רווח נקי
112	65	(60)	125 רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה
1	1		1 רווח נקי מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
187	194	-	194 FF0 ריאלי



דו"ח תזרים מזומנים (במיליוני ₪)

1-12/18	1-9/18	¹ 1-9/19	
362	260	686	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(1,164)	(748)	(801)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
1,052	849	181	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

נתוני יחסים פיננסיים²

(בהתאם לדרישות לחישוב אמות מידה פיננסיות)

12/2018	9/2018	9/2019	
36.2%	36.2%	35.4%	יחס הון למאזן
3.87	3.65	4.27	יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA

¹לאחר יישום תקן IFRS 16.

²להגדרת המונחים "חוב פיננסי נטו" ו-"EBITDA", ראו סעיף 10.3 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30.9.19 אשר נכלל בדוח הרבעוני של החברה לאותו מועד.

Fattal  פתאל

HOUSE OF HOTELS | בית של מלונות

תודה על ההקשבה!

