

## תוכן עניינים

1.....	מלונות דן-ניתוח דוחות כספיים
2.....	תוכן עניינים
3.....	מבוא
4.....	פרק ראשון- כללי
4.....	הצגת החברה
5.....	חלוקת רווחים
5.....	בעלי המניות והניהול
7.....	פרק שני- סביבה עסקית
7.....	ניתוח תחומי הפעילות
9.....	שינויים בהיקף הפעילות וברווחיותו
10.....	לקוחות וספקים
10.....	חסמי כניסה ויציאה בענף וסיכונים קיימים
11.....	חברות מתחרות
13.....	תחרות ענפית
15.....	מודל עסקי
16.....	SWOT
18.....	פרק שלישי- ניתוח פיננסי
18.....	ניתוח אנכי ואופקי של המאזן- מלונות דן אל מול מלונות הכשרה
28.....	ניתוח יחסים פיננסיים
42.....	סיכום יחסים פיננסיים מלונות דן מול מלונות הכשרה
45.....	ניתוח תזרים מזומנים
49.....	הערכת שווי
54.....	ניתוח רגישות
55.....	סיכום
57.....	בביליוגרפיה

## מבוא

בעבודתנו נבחן את פעילותה חברת מלוונות דן, הן מבחינה איכותית והן מבחינה פיננסית. העבודה תתמקד בחברת מלוונות דן כחברה בפני עצמה, חברת מלוונות דן בהשוואה לחברת מלוונות הכשרה, וחברת מלוונות דן ביחס ענף המלוונאות.

החלק האיכותני של העבודה מביא לידי ביטוי את פעילותה של החברה בכל הנוגע לעשייה בשטח, השינויים שעוברים על החברה, על הפרויקטים עליה היא שוקדת כמו בניית המלון בבנגלור שבהודו בהשקעה כספית עצומה, הרחבת מלון דן אכדיה והגדלת כמות החדרים בכ-600% בקירוב, והשכרת מבנה אשר ישמש מלון של מאה חדרים בת"א. בנוסף חלק זה יביא לידי ביטוי את הקושי להיכנס לענף המלוונאות, ניתוח SWOT שיחשוף את החוזקות, החולשות האיומים וההזדמנויות הנקרות בפני החברה, ניתוח התחרות העומדת בפני החברה ואת מתחריה העיקריים בפרט.

החלק הפיננסי של העבודה יבחן את המאזן, דוח הרווה"פ, דוח תזרים המזומנים של החברה. נבצע ניתוחי יחסים פיננסיים כגון: ניתוחי נזילות, איתנות פיננסית, רווחיות, ויעילות תפעולית. בנוסף נערוך השוואה בין החברה לחברת מלוונות הכשרה, ונבחן את יחסיה הפיננסיים ביחס לענף. בשלב הסופי של העבודה נבצע הערכת שווי לחברה ליום 31.12.16 לפי שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF), ונקבע את מחיר ההון של החברה (WACC).

נוכל לראות כיצד החברה, מרחיבה את פעילותה בארץ ובחו"ל, מציגה יחסים פיננסיים טובים לענף ומצוינים למול חברת מלוונות הכשרה. בנוסף, החברה משנה את תמהיל ההכנסות שלה ומצמצמת את תחום ההסעדה ע"י הקטנת הפעילות של לקוח עיקרי-צה"ל. נראה איך החברה התאוששה ממבצע "צוק איתן" שהכניס למשבר את ענף המלוונאות כולו. נראה כמה החברה רווחית, ומחלקת רווחים לבעלי מניותיה בסכומים גבוהים. החומרים בהם השתמשנו בכדי לבסס את עבודתנו היו הדוחות הכספיים של החברה לשנים 2014-2016, דוחות הדירקטוריון, והדוחות על פירוט עסקי התאגיד. בנוסף נעשה שימוש בנתוני המסחר מאתר המאיה, כתבות במדורי הכלכלה האינטרנטית, אתר החברה, מאמרו של פרופ' אליצור לגבי אסטרטגיית ניתוח תזרים מזומנים.

## פרק ראשון - כללי

### הצגת החברה

מלוונות דן בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בדצמבר 1960 כחברה פרטית בישראל והחלה לפעול מיידית בענף המלוונאות. יחד עם זאת, כבר ב-1947 החלה ענקית רשת המלוונות לרקום עור וגידים כאשר האחים יקותיאל ושמאל פדרמן רכשו את פנסיון "קטה דן" על חופי ת"א. הניהול אגב, עדיין נמצא בידי משפחת פדרמן. ביוני 1982 החברה הפכה לציבורית בדרך של הנפקת מניות. החברה מפעילה 13 מלוונות ברחבי הארץ, הנחשבים למלוונות באיכות גבוהה מאד. רוב רובם של מלוונות החברה מדורגים ע"י משרד התיירות כמלוונות "מחלקה ראשונה" (FIRST CLASS), מלוונות החברה מכילים 3,830 חדרים, ומתפעלים אותה 3,644 עובדים. מלוונות החברה פרוסים על פני כלל ארץ ישראל כדלקמן:

1. ירושלים - ארבעה מלוונות.
  2. תל אביב - שני מלוונות.
  3. אילת - שני מלוונות.
  4. חיפה - שני מלוונות.
  5. הרצליה, קיסריה ואשקלון - מלון בודד.
- פרט לייזום, ניהול והפעלת מלוונות לחברה מיזמים נוספים הכוללים: ניהול והפעלת חמישה טרקלינים עסקיים בנתב"ג, ניהול מגדל "המלך דוד" בת"א הכולל דירות ושטחי מסחר, החזקה של שליש מקניון פנורמה בחיפה, והפעלת בית ספר ללימוד ענף המלוונאות בת"א.

החברה פועלת בשני תחומים עיקריים:

1. תחום השירות המלוונאי - מתן שירותי לינה, מזון, פנאי ומגוון שירותים נוספים ליצירת חוויית שהות חיובית במלוונות הרשת.
2. תחום ההסעדה - מתן שירותי הסעדה ללקוחות שונים באמצעות חברות בת("עידית לוגיסטיקת מזון בע"מ, ו"טיב טעם 2013 הסעדה בע"מ), שבו אחד הלקוחות העיקריים הינו צבא הגנה לישראל. החברה פועלת בצורה מתמדת למען שיפור השירות, שיפור ושיפוץ המלוונות הקיימים, הקמת מלוונות חדשים והרחבת הפעילות בארץ ובחו"ל.

