

תוכן עניינים

3.....	מבוא
4.....	סקירת ענף המלונאות בישראל
9.....	סקירת חברת ישרוטל
15.....	ניתוח S.W.O.T
16.....	סקירת החברה להשוואה - מלונות פתאל בע"מ
17.....	ניתוח המצב הכספי (מאזן)
21.....	ניתוח דו"חות רווח והפסד
23.....	ניתוח יחסים פיננסיים
24.....	
25.....	ניתוח דוח תזרים מזומנים
26.....	סיכום הניתוח הפיננסי
27.....	הערכת שווי חברת ישרוטל בע"מ
34.....	סיכום ומסקנות
34.....	ביבליוגרפיה
35.....	נספחים

מבוא

העבודה שלפנינו שעוסקת בניית תוכנית פיננסית והערכת שווי של חברת ישרוטל בע"מ, ומורכבת למעשה מכמה פרקים כמפורט להלן:

סקירת ענף המלונאות - מטרת פרק זה לסקור את ענף המלונאות בישראל תוך התייחסות למאפיינים הייחודיים של הענף, הסקירה כללה סקירה של מאמרים העוסקים בתחום המלונאות בישראל ובנוסף כללה גם הסתמכות על מדדים סטטיסטיים ממאגר הנתונים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לרבות מספר לינות תיירים, גודל ענף המלונאות וכד'. בסקירת הענף למדנו על מבנה הענף והכרנו את השחקנים המרכזיים הפועלים בענף המלונאות בישראל. כמו כן התייחסנו להתפתחויות שחלו לאחרונה בענף המלונאות, קרי השפעת התפשטות מגפת הקורונה Covid – 19 ומידת השפעתה על ענף המלונאות בישראל.

סקירת חברת ישרוטל – בחלק זה המטרה היא לסקור את החברה וכולל התייחסות לתחום פעילות החברה, מבנה בעלות, התפתחויות שחלו לאחרונה בחברה, וגם כאן ההתפתחות המשמעותית ביותר היא השפעת התפשטות נגיף הקורונה על היקף פעילות החברה בשנת 2020 שבאה לידי ביטוי בירידה בהכנסות החברה וברווחיות.

פרק ניתוח SWOT – בפרק זה סקרנו את החוזקות, חולשות, הזדמנויות ואיומים הקשורים לפעילות החברה בתחום המלונאות.

פרק סקירת החברה להשוואה – נועד בעיקר להציג את החברה שתשמש להשוואה, קרי מלוונות פתאל ובו התייחסנו בקצרה לפעילות החברה.

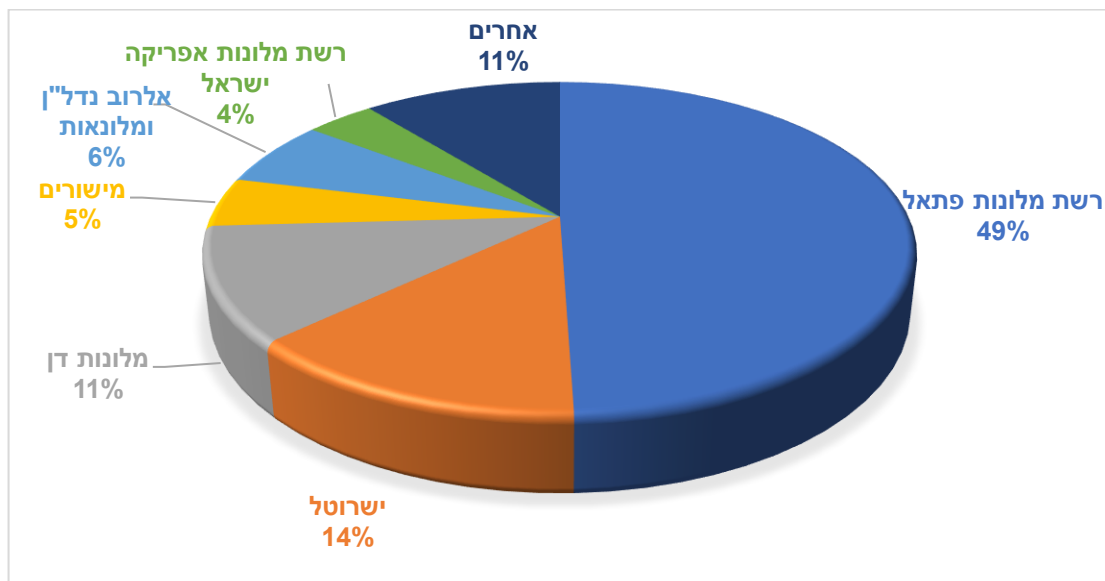
פרק ניתוח פיננסי - החלק זה עסק בניית תוכנית פיננסית של חברת ישרוטל בע"מ ובו בוצע ניתוח אנכי ואופקי של הדוחות הכספיים של חברת ישרוטל והחברה להשוואה. כמו כן בוצע חישוב יחסים פיננסיים נבחרים המבוססים על דוחותיה הכספיים של חברת ישרוטל והחברה להשוואה. כמו כן בוצע ניתוח של דוח תזרים המזומנים, מבלי להשוות לחברה להשוואה, וממצא הניתוח הראו כי מדובר בחברה שנמצאת בשלב ביניים של צמיחה – בשלות.

פרק הערכת שווי – בפרק זה בוצעה הערכת שווי לחברת ישרוטל לפי גישת DCF, כאשר מנגד יש את שווי החברה כפי שהיא נסחרת בבורסה לניירות ערך בת"א. כמו כן, הכנות טבלת ניתוח רגישות שבה המשתנים הינם שיעור ההיוון ושיעור הצמיחה.

סקירת ענף המלונאות בישראל

מבנה ענף המלונאות ואופי תחרות

ענף המלונאות מורכב בעיקר מרשימה של 12 חברות אשר בבעלותן מרבית מלונות התיירות הפועלים כיום בישראל ובראשן עומדת חברת רשת מלונות פתאל ואחריה במקום השני ממוקמת חברת מלונות ישרוטל. בתרשים הבא ניתן לראות את נתח השוק של כל חברה וזאת כאשר מודדים אותו ביחס להכנסות המצרפיות של כל החברות ביחד בשנת 2020 וזאת על פי הדירוג של אתר DUN's 100 לשנת 2020¹:



מלונות התיירות בישראל פרוסים ברחבי הארץ כאשר במחוזות ירושלים, תל אביב, דרום וצפון מצויים כ- 20% מהיקף מלונות התיירות ובמחוזות מרכז וחיפה כ- 7% ו 6% נוספים בהתאמה. כמו כן, היישובים התיירותיים ביותר בישראל הינם אילת (24% מסך האורחים הארצי), תל אביב יפו (15%), ים המלח (9%) וטבריה (8%)².

מספר החדרים אותם הציעו מלונות התיירות בישראל הסתכם לסך 55,491 חדרים נכון לחודש מאי 2021 וזאת בהשוואה לסך 55,770 חדרים בחודש מאי 2020³. יחד עם זאת ולמרות שלא חל שינוי משמעותי מספר החדרים בשנת 2021 בהשוואה לשנת 2020, נתוני התפוסה בשנת 2021 הראו שיפור יחסי בהשוואה לשנת 2020 כאשר בשנת 2021 שיעור התפוסה עמדו על כ- 32.8% נכון לחודש מאי

¹ - 100 Dun's נדל"ן מלונאות לשנה 2020 (duns100.co.il)

² https://www.leumi.co.il/static-files/10/LeumiHebrew/economic_desk/hotels2020.pdf

³ <https://www.cbs.gov.il/he/publications/doclib/2021/tourism05/01.pdf>