

רבעון ראשון בפתאל אירופה: עלייה בהכנסות וברווחים

Posted on 15 במאי 2018 by עמי אטינגר



הרווח הנקי של פתאל אירופה ברבעון הראשון של השנה עלה ב-50% לכ-10.2 מיליון יורו לאחר גידול בהכנסות. כך מתברר מדוח תוצאותיה הכספיות של החברה מבית פתאל

Categories: מלונות, ראשי

Tag: רשת מלונות פתאל, דוד פתאל, פתאל נכסים אירופה, דני רוג'ר, רבעון ראשון של 2018

הרווח הנקי בפתאל אירופה ברבעון הראשון של השנה עלה ב-50% לכ-10.2 מיליון יורו לאחר גידול בהכנסות. כך מתברר מדוח תוצאותיה הכספיות של חברת פתאל נכסים (אירופה), בניהולו של דני רוג'ר, לסיכום הרבעון הראשון של השנה.

הכנסות החברה ברבעון הראשון של השנה צמחו בכ-21% לכ-8.5 מיליון יורו, לעומת כ-7 מיליון יורו ברבעון הראשון ב-2017. יצויין, כי הגידול הושפע בעיקר מבתי מלון חדשים שנוספו לחברה במחצית השנייה של שנת 2017.

הרווח הנקי, טיפס ברבעון הראשון של שנת 2018 בכ-50% לכ-10.2 מיליון יורו, לעומת כ-6.8 מיליון יורו ברבעון המקביל בשנת 2017. הרווח הנקי הושפע מעלייה בערך נדל"ן להשקעה של כ-1.6 מיליון יורו יחסית לרבעון המקביל ב-2017.

נתוני FFO ו-NOI ומה הם

ה-FFO של החברה עלה בכ-20% לכ-5.8 מיליון יורו, בהשוואה לכ-4.8 מיליון יורו ברבעון המקביל אשתקד. ה-NOI עלה בכ-20% לכ-8.3 מיליון יורו בהשוואה לכ-6.9 מיליון יורו ברבעון המקביל אשתקד.

FFO - Funds From Operations זהו מדד הרווח הנקי, בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי חד פעמי, לרבות רווחים והפסדים הנובעים ממכירת נכסים, התאמת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה במלונאות באירופה ושינויים בשיעורי החזקה בחברות מוחזקות ובתוספת חלק החברה בהפתחות. זהו פרמטר המקובל על ידי אנליסטים לניתוח תוצאות של חברות נדל"ן מניב. ה-FFO משקף באופן נאות פן נוסף של תוצאות הפעילות של החברה, ומאפשר בסיס להשוואה של תוצאות הפעילות של החברה בתקופת מסוימת לתקופות קודמות ואת אלו של החברה לתוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב אחרות.



מלון לאונרדו בקרלסרוה, גרמניה. צילום יחצ

NOI - Net Operating Income זהו מדד רווח מהשכרת נכסים והפעלתם והינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס, מעבר לאינדיקציות נוספות, כגון: שווי שוק של נכסים דומים באזור, מחיר מכירה למ"ר הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו וכו'. בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר מסך ה-NOI מקוזזות השקעות בשיפוצים ושמירה על הקיים.

שני הנתונים האלה חשובים ביותר לצורך ניתוח חברות נדל"ן מניב. אלא, שלהבדיל מ-FFO הכולל גם סעיפים שאינם תפעוליים, כמו הוצאות מימון והוצאות מיסים, ה-NOI הוא מדד תפעולי בלבד המייצג את הרווח מהשכרה בלבד, משהו דומה לרווח גולמי, בעוד ה-FFO אמור לייצג את הרווח המייצג והתזרים המייצג של החברה. לכן, שני הנתונים האלה אמורים לעזור בהערכת שווייה של החברה ובמקרה של פתאל אירופה. העלייה של כ-20% בשני המדדים האלה אומרת הרבה על חוסנה של החברה, כשמדובר בתוספת בתי מלון חדשים שהשפיעו על ההכנסות וגם כשמדובר בעליית ערך הנדל"ן להשקעה שקיבל את ביטויו ברווח הנקי.

הון עצמי ותזרים מזומנים

הונה העצמי של פתאל אירופה הסתכם בתום הרבעון הראשון בכ-280.6 מיליון יורו והוא מהווה כ-39% מסך מאזן החברה. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת ברבעון הראשון של השנמה הסתכם בכ-6 מיליון יורו. רכוש הקבוע של החברה הסתכם בסוף הרבעון הראשון בכ-597.6 מיליון יורו ובקופתה מזומנים שווי מזומנים בהיקף של כ-31.6 מיליון יורו.

מלונות פתאל

רשת מלונות פתאל, בבעלות משפחת פתאל (72.1%) וקבוצת מגדל (16.4%), הוקמה על ידי **דוד פתאל** במרץ 1999 והיא מתמחה באמצעות תאגידי המוחזקים על ידה, בהחזקה, תפעול, שכירות וניהול מלונות בישראל וירופה כן ברכישה והקמה של מלונות חדשים. הרשת מונה כיום כ-32,923 חדרים ב-171 בתי מלון ב-17 מדינות. הרשת שהינה הגדולה בישראל ומנוהלת על ידי **אביה מזרחי מגן**, מונה 39 בתי מלון, מתוכם 21 בבעלות מלאה או חלקית 12, בשכירות ו-7 בניהול. מותגי הרשת הינם לאונרדו LEONARDO, יו U, הרודס HERODS, NYX ורוטשילד 22.



דני רוג'ר, מנכ"ל מלונות פתאל נכסים אירופה. צילום עיריית רוזנבלום

באירופה מנוהלת הרשת - למעט קפריסין - על ידי דני רוג'ר והיא כוללת 131 בתי מלון, מתוכם 48 בבעלות מלאה או

חלקית, 79 בשכירות ו- 4 בניהול. המלונות ממוקמים בארצות: גרמניה, בריטניה (לרבות אנגליה, סקוטלנד, ווילס, אירלנד וצפון אירלנד), ספרד, בלגיה, איטליה, קפריסין, צ'כיה, הולנד, שווייץ, פולין הונגריה ואוסטריה. ריכוז המלונות הגדול ביותר של הרשת נמצא בגרמניה, בה מחזיקה הרשת 61 בתי מלון, ובבריטניה נחשבת החברה לשנייה בגודלה ומחזיקה בה 43 בתי מלון.