



Fattal ♥ פתאל

HOUSE OF HOTELS | בית של מלונות

מצגת שוק ההון, מרס 2025





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 בפרט 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.

נתונים לגבי: (i) (וריקוז מס' חדרים לפי בעלות/שכירות/ניהול בפילוח מגזרי נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (כולל מספר חדרים פעילים משוקלל בפילוח מגזרי); (ii) מס' הערים שבהן מצויים מלונות רשת פתאל; (iii) היתוח השוואתי של ביצועי החברה (תפוסה) ADR/RevPAR בשנת 2024 בגרמניה, בריטניה ואירלנד, הולנד וספרד לעומת המתחרים על פי דוח (iv); STR צפי הגידול בתיירות הבינלאומית בשנת 2025 (על פי ארגון התיירות הבינלאומי); (v) (תרומת ענף התיירות ל-GDP באירופה על פי נתוני World Travel and Tourism Council; (vi) כמות מלונות הקבוצה בערים המובילות באירופה להשקעה במלונאות; (vii) (שווי בתי המלון בשותפויות 2 ו-3 ליום 31 בדצמבר 2024, היקף נכסים צפוי בשותפות 3 וכן חלק הקבוצה בעליית ערך נכסי השותפויות בשנת 2024; (viii) (פריסת מלונות השותפויות; (ix) נתונים לגבי עסקאות מהותיות באירופה במהלך שנת 2024; (x) (אילויות ההשקעה במלונות חדשים שצפויים להיפתח בשנים הקרובות וכן סך ההשקעה באותם פרויקטים נכון לתום שנת 2024; (xi) נתונים כספיים של שנת 2024, כולל חלק החברה בחברות כלולות ולפני השפעת יישום תקן IFRS16 בפילוח מגזרי; (xii) EBITDA מנכסים זהים; (xiii) התפלגות הכנסות ו-EBITDA כולל חלק החברה בחברות כלולות (לפי פילוח מגזרי בשנת 2024); (xiv) (נתוני מדד HVS לשווי מלונות באירופה, עליית ערך נכסי החברה (נטו ממס) כולל חלק חברות כלולות בשנת 2024; (xv) (אססה"כ חוב החברה נטו, כולל חלקה בחברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2024 וכן חוב בגין מלונות שטרם תרמו שנה מלאה; ו- (xvi) (ההתפתחות בהיקף הנכסים המנוהלים על ידי Rooms-i-Switch Up משנת 2018, וכן מס' עמדות עבודה ולקוחות - Rooms-i-Switch Up משנת 2018, 8, 9, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 24, 26, 27, 28, 31, 33, 34 ו-41 ניתנים במצגת זו לראשונה כמידע נוסף.

הערכותיה של החברה כאמור בשקף מס' 39 להלן לעניין תחזית ההכנסות, EBITDA, EBITDAR ו-FFO בשנת 2025, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באשר להרעה משמעותית בתנאים הכלכליים או הפיננסיים בישראל ו/או בעולם ו/או מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם חידוש המלחמה ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.22 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") המצ"ב לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר פורסם ביום 27 במרץ 2025 [מס' אסמכתא 021117-01-2025] (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).





על מה נדבר היום

- 01 קבוצת פתאל – חברת מלונות בינלאומית
- 02 מגמות בתיירות העולמית
- 03 נתונים נוספים וצמיחה בשנים הקרובות
- 04 נתונים כספיים 31.12.24
- 05 ניהול תשואה בעולם המלונאות
- 06 מתחמי עבודה של קבוצת פתאל
- 07 סיכום



חברת מלונאות בינלאומית כרטיס ביקור

שנת הקמה	1998
מדינות	21
מלונות ¹	303
חדרים ¹	53,150

כ- 80% פעילות החברה בחו"ל 

EBITDA-2025E: 1,650-1,850 מיליון ש"ח²

דירוג: A2.il אופק יציב 

¹ כולל מלונות עתידיים.
² כולל חלק החברה בחברות כלולות.

קבוצת פתאל

הונחה התשתית
להמשך צמיחה
משמעותית של
הקבוצה בשנים הבאות

ניצול הזדמנויות
בישראל בשנה
האחרונה

חלקה של אירופה
בחברה צפוי לגדול

שנת שיא נוספת
לחברה

הרחבת פלח מלונות
היוקרה בחברה-
LEONARDO LIMITED
EDITION

השותפויות - מנוע
צמיחה להתרחבות
באירופה - אנו מעריכים
ומודים למשקיעים
המוסדיים על האמון

מובילות יוצאת דופן
באירופה ובישראל
עם תשתית אנושית
ומערכתית מקומית
בכל איזור





שנת 2024

סיכום השנה החזקה בהיסטוריית החברה בכל פרמטר

7.9 מיליארד ש"ח
שיא הכנסות¹

2,882 מיליון ש"ח
שיא EBITDAR¹

1,588 מיליון ש"ח
שיא EBITDA^{1,2}



834 מיליון ש"ח
שיא רווח כולל

925 מיליון ש"ח
שיא FFO

278 מיליון ש"ח
שיא רווח נקי

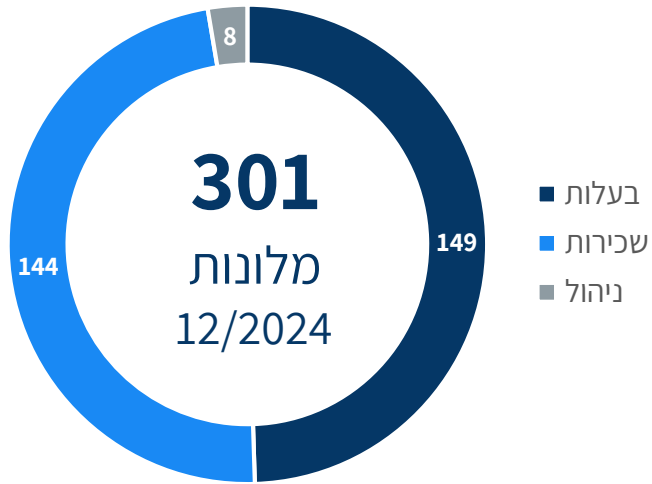


החברה ממשיכה להרחיב
את פעילותה לצד תוצאות
עסקיות חזקות

¹ כולל חלק החברה בחברות כלולות.
² לפני השפעת יישום תקן IFRS 16.

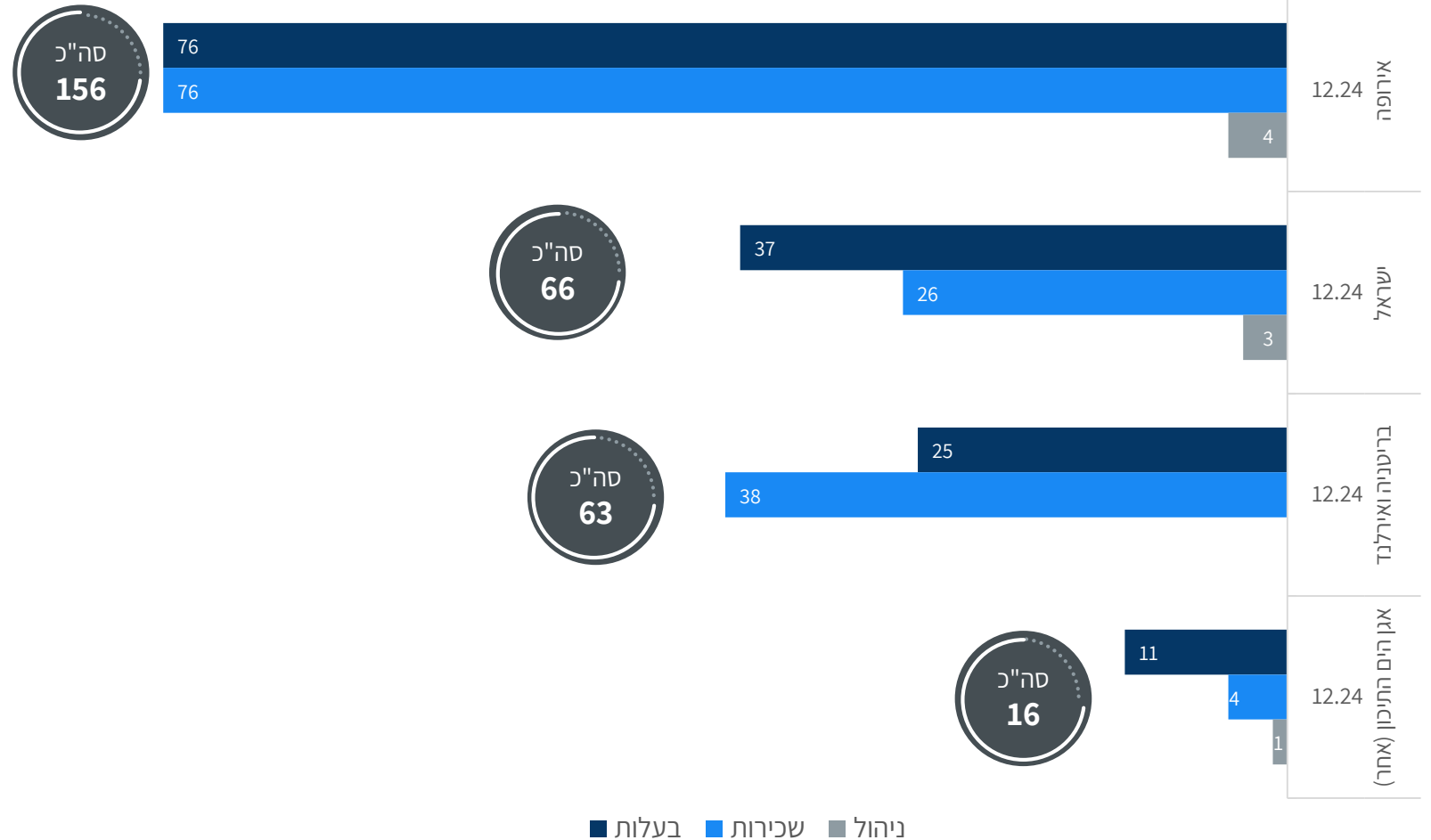
התפלגות מספר בתי מלון¹ – תמהיל מגוון

חלוקה לפי זכויות



257
מלונות פעילים

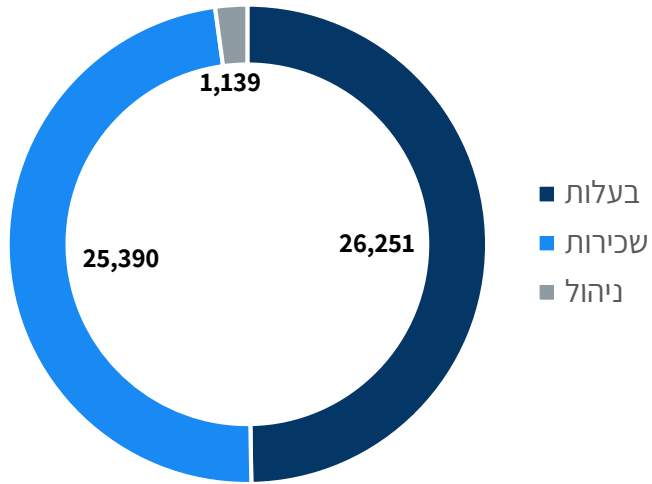
12/2024



¹ נכון ליום 31.12.24 כולל 23 מלונות עתידיים בישראל (3,115 חדרים), 13 מלונות עתידיים באירופה (2,679 חדרים), 3 מלונות עתידיים בבריטניה (615 חדרים) ו-5 מלונות עתידיים ביוון וקפריסין (601 חדרים).

התפלגות מספר חדרים^{1,2} – תמהיל מגוון

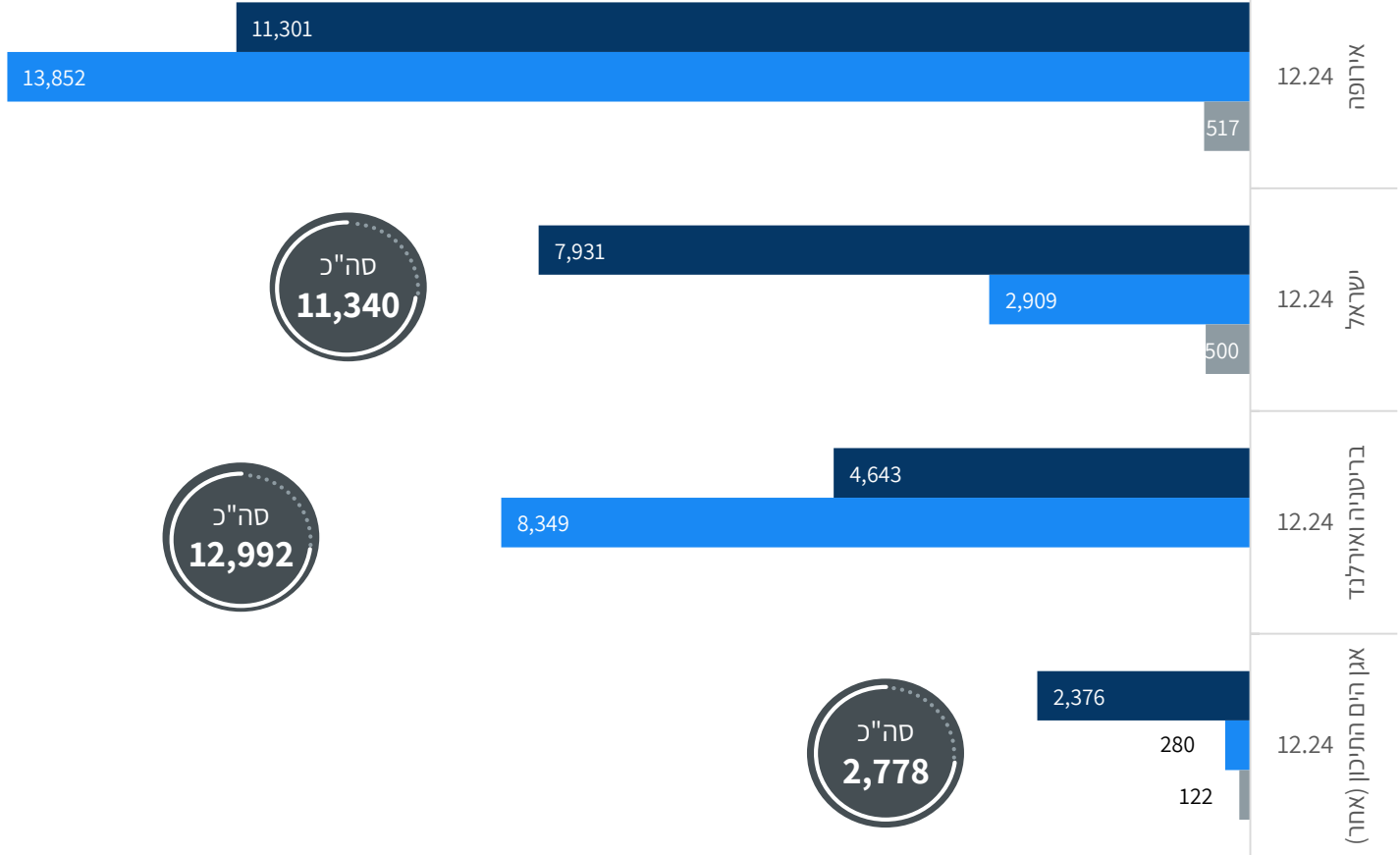
חלוקה לפי זכויות



45,770
חדרים פעילים

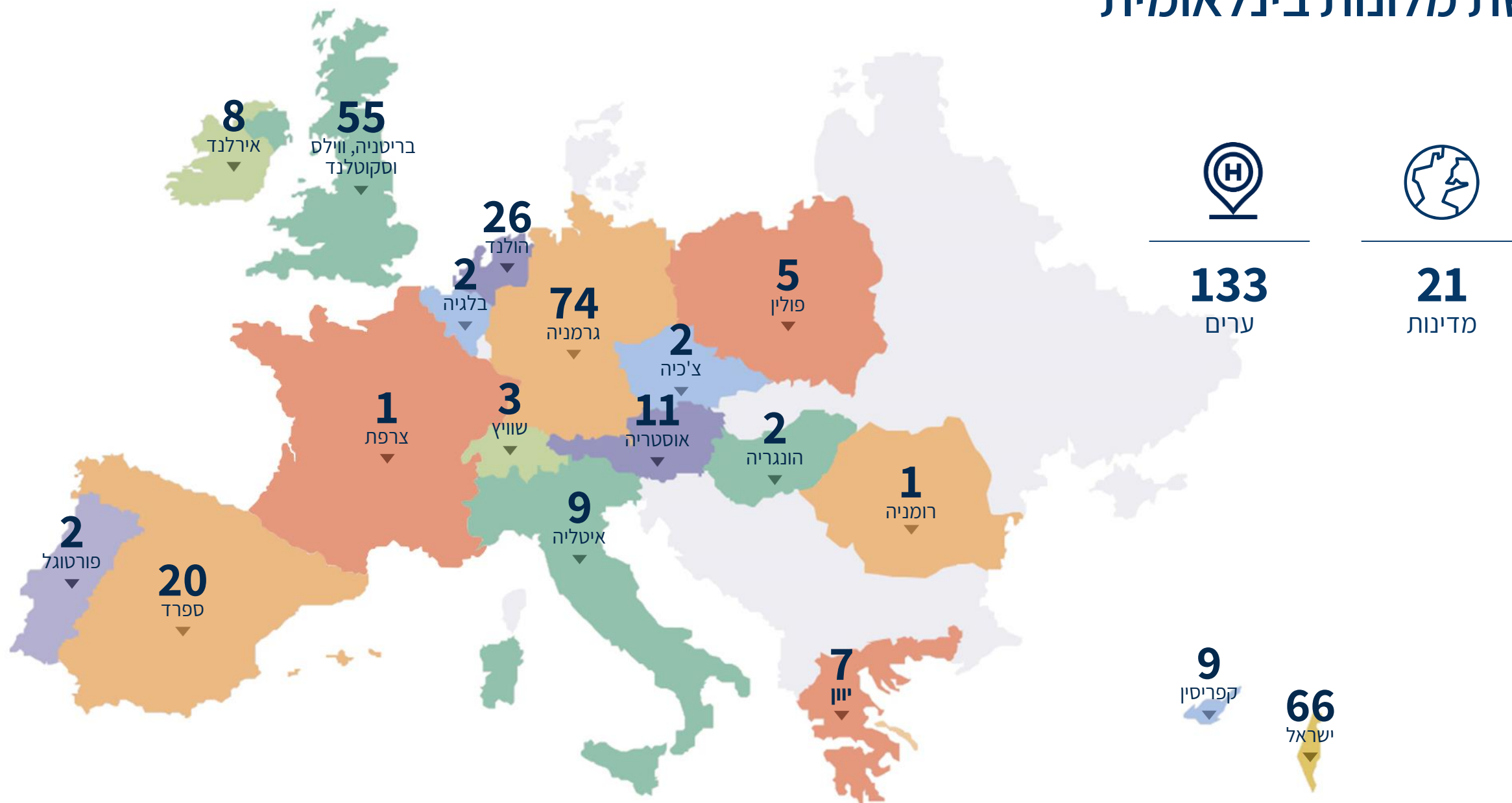

12/2024

סה"כ
25,670



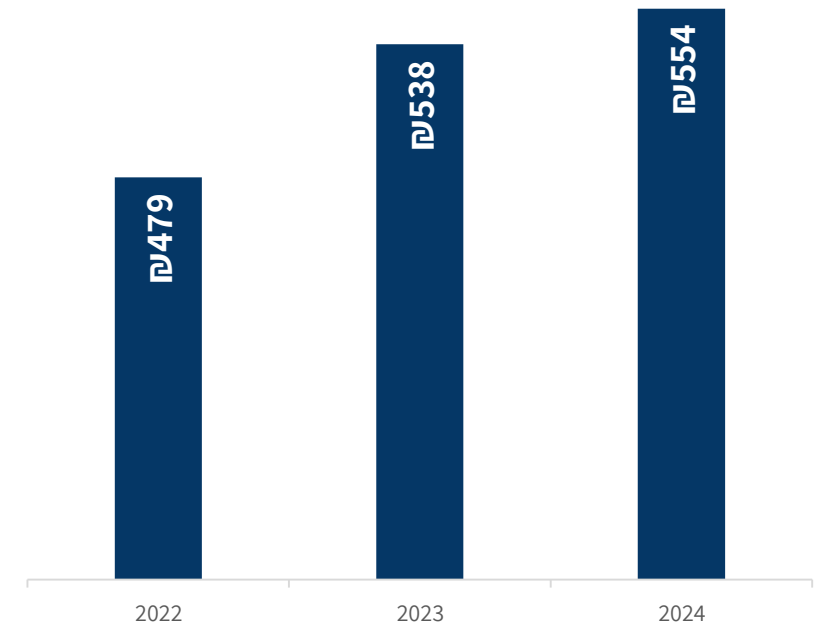
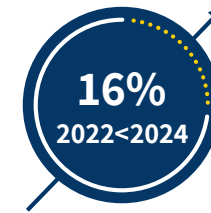
¹ נכון ליום 31.12.24 כולל 23 מלונות עתידיים בישראל (3,115 חדרים), 13 מלונות עתידיים באירופה (2,679 חדרים), 3 מלונות עתידיים בבריטניה (615 חדרים) ו-5 מלונות עתידיים ביוון וקפריסין (601 חדרים).
² נכון ליום 31.12.24 מספר חדרים פעילים משוקלל בישראל (7,685 חדרים), באירופה (18,727 חדרים), בבריטניה (11,773 חדרים) וביוון וקפריסין (1,731 חדרים).

רשת מלונות בינלאומית¹



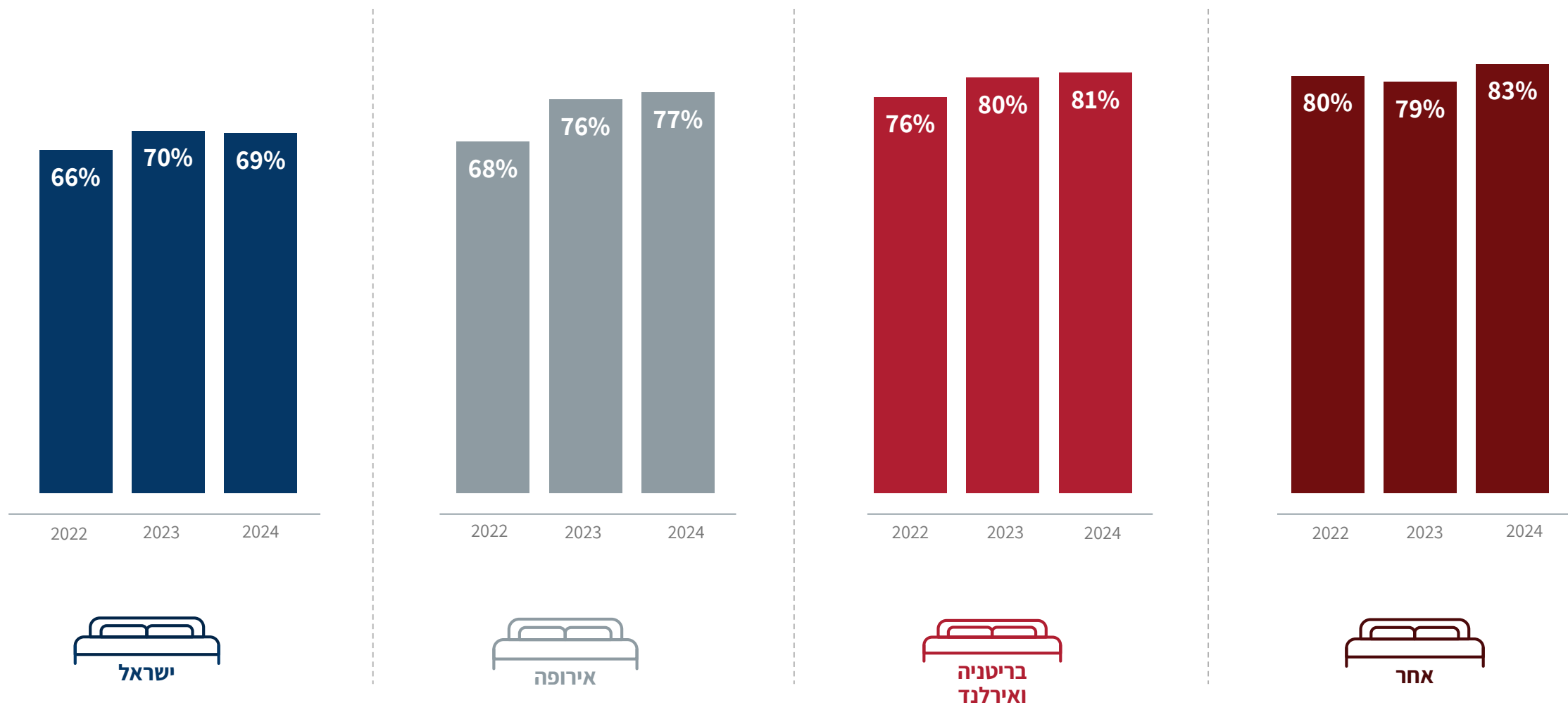
הכנסה יומית ממוצעת לחדר של כלל הרשת - (ADR¹) (שקלים)

התמודדות עם השפעות אינפלציה והוצאות עולות
הנתונים כוללים את השפעת המטבע



¹היחס שבין ההכנסות מחדרים בלבד של המלון לבין מספר החדרים התפוסים במלון. הנתון אינו כולל מלונות בניהול.

שיעורי תפוסה ממוצעים ברשת בחלוקה למגזרים¹



ניהול תשואה ברמה גבוהה והצגת ביצועים עדיפים על אלו של המתחרים

STR Report

Country	Fattal vs Competitive Market Set		
	Jan-Dec 2024 OCC	Jan-Dec 2024 ADR	Jan-Dec 2024 REVPAR
Germany	1.159	1.065	1.236
UK & Ireland	1.058	1.013	1.073
Netherlands	1.062	1.026	1.096
Spain	1.027	1.040	1.081

דוח STR מאפשר השוואה למתחרים דומים.
מציג יחס בין הביצועים של מלונות החברה אל מול המתחרים
בפרמטרים הנמדדים.



Fattol ♥ סתא

מגמות בתיירות העולמית

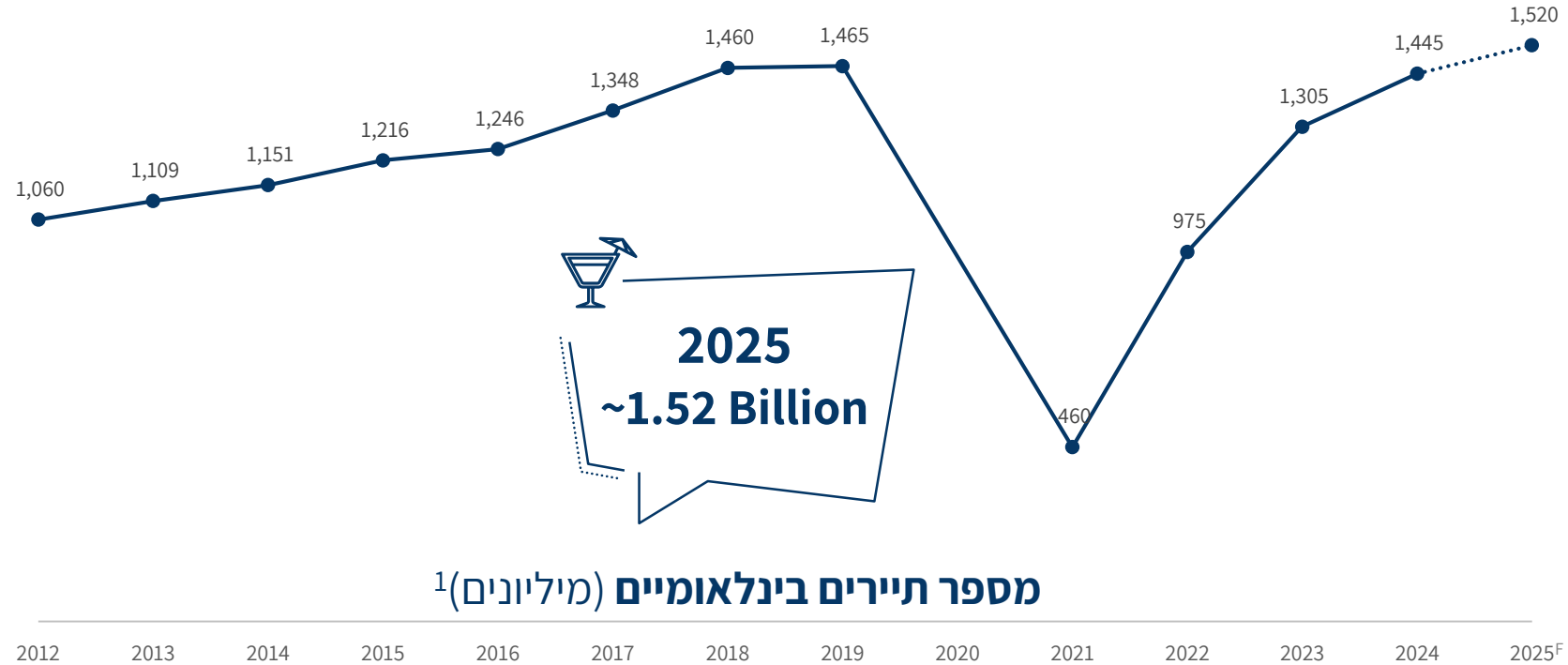


צמיחה בתיירות העולמית

תיירות בינלאומית צפויה
לגדול ב- 3%-5%
בשנת 2025



עלייה במספר טיסות
וקישוריות אווירית טובה יותר
הופכים את הנסיעות לנגישות
ומשתלמות יותר



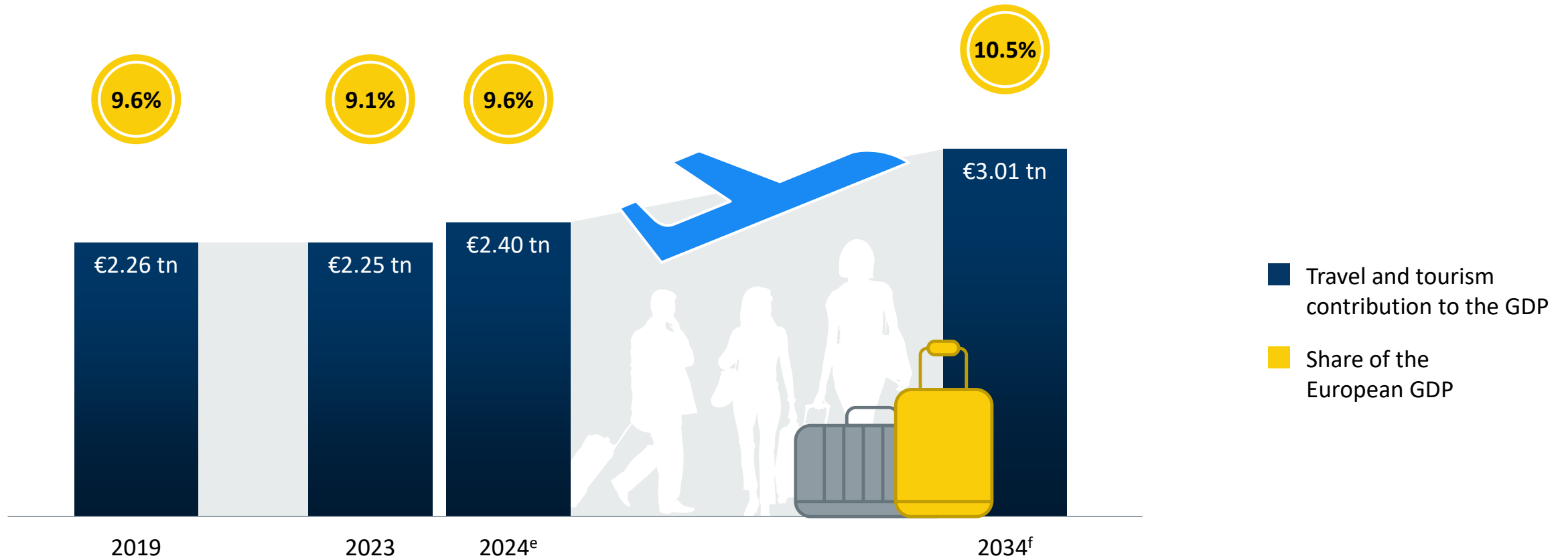
מספר תיירים בינלאומיים (מיליונים)¹



¹ נתוני ארגון התיירות הבינלאומי (UNWTO)

ענף התיירות מהווה כ-10% מכלכלת אירופה

תרומת ענף התיירות ל- GDP



Note: (e) estimate, (f) forecast; direct, indirect, and induced contribution of travel and tourism to the European GDP

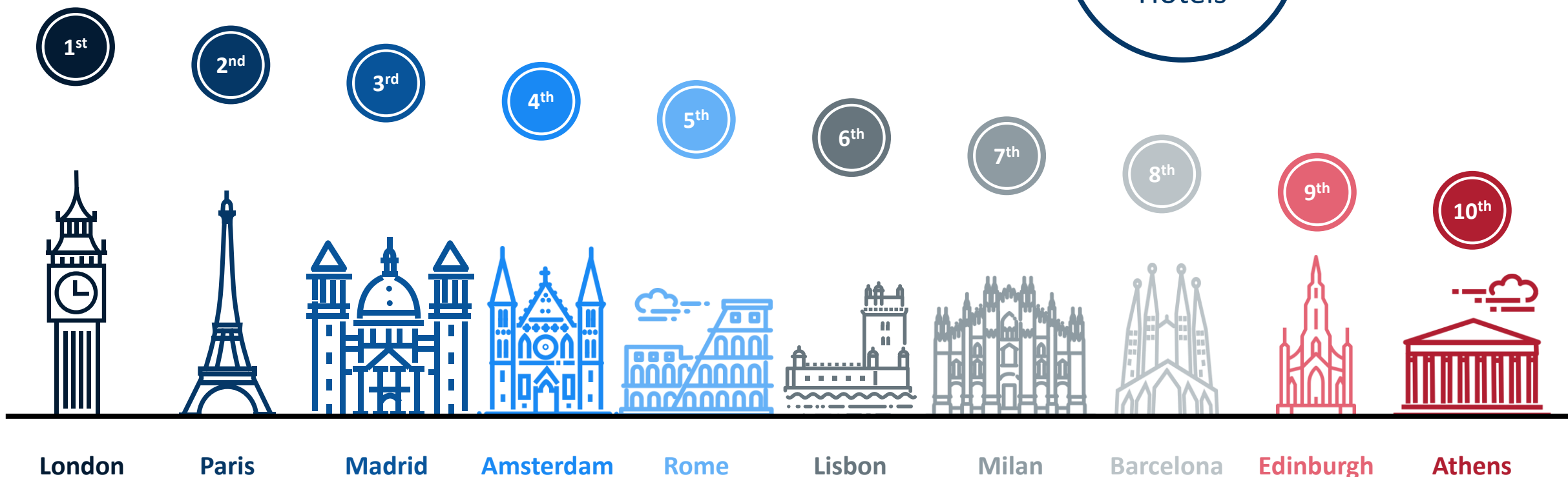
Source: World Travel and Tourism Council (WTTC). STATISTA

היעדים המובילים באירופה להשקעה במלונאות

על פי מחקר חברת הייעוץ וראיית החשבון הבינלאומית Deloitte - נובמבר 2024



נציגות בכל
הערים המובילות



רשת בתי מלון בינלאומית מובילה



Europe's Best Cities
Report 2024 -
Top 100 by
Resonance



We operate in
Over **70** of the **Top**
100 Cities



9 Cities are in the **Top 10**
(49 Hotels)
17 Cities are in the **Top 20**
(86 Hotels)



(1) London

(2) Paris

(3) Berlin

(4) Rome

(5) Madrid

(6) Prague

(7) Barcelona

(8) Amsterdam

(9) [Istanbul](#)

(10) Milan

(11) Zurich

(12) Vienna

(13) Munich

(14) Dublin

(15) Lisbon

(16) [Stockholm](#)

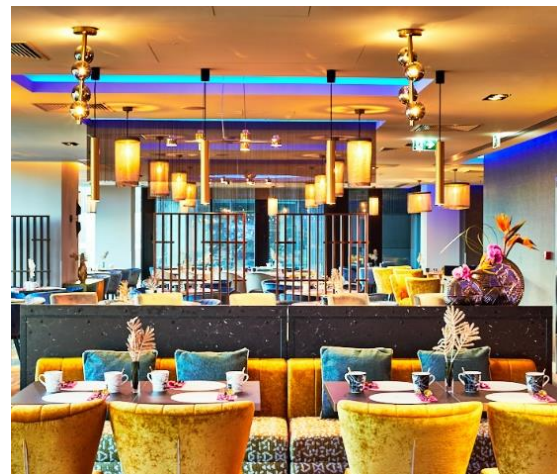
(17) Hamburg

(18) [Brussels](#)

(19) Warsaw

(20) Budapest

צמיחה

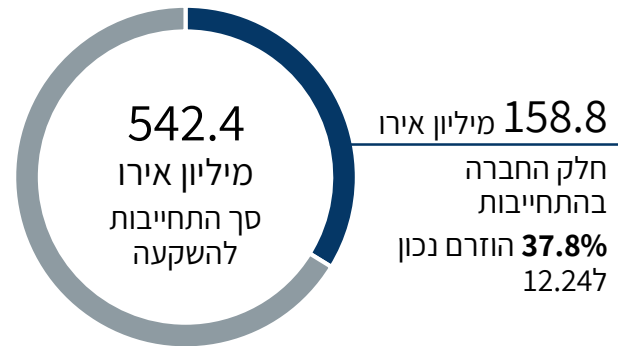


החברה רכשה 43 בתי מלון באירופה במהלך 32 חודשים אחרונים

שותפויות מלונות באירופה - מנוע צמיחה



01.2024
הקמה

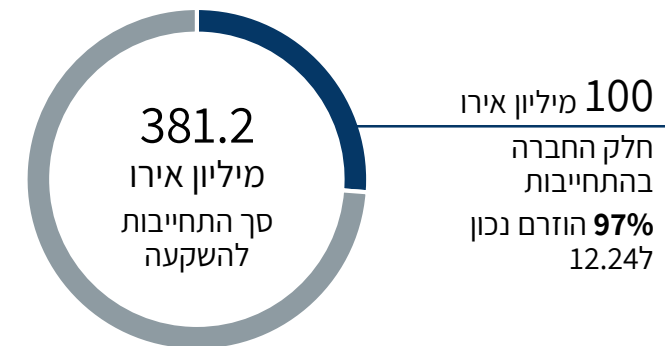


כ-1,200 מיליון אירו
היקף הנכסים הצפוי לשותפות
(כולל מינוף מקובל)

כ-716 מיליון אירו
סך עלות הרכישות 12.24



04.2022
הקמה



כ-921 מיליון אירו
שווי בתי מלון שנרכשו ל-12.24

כ-651 מיליון אירו
סך עלות הרכישות 12.24



כ-46 מיליון אירו
תחזית חלק חברה ב-EBITDA
של השותפויות 2025



36.1 מיליון אירו
חלק קבוצת פתאל
בעליית ערך נכסי השותפויות

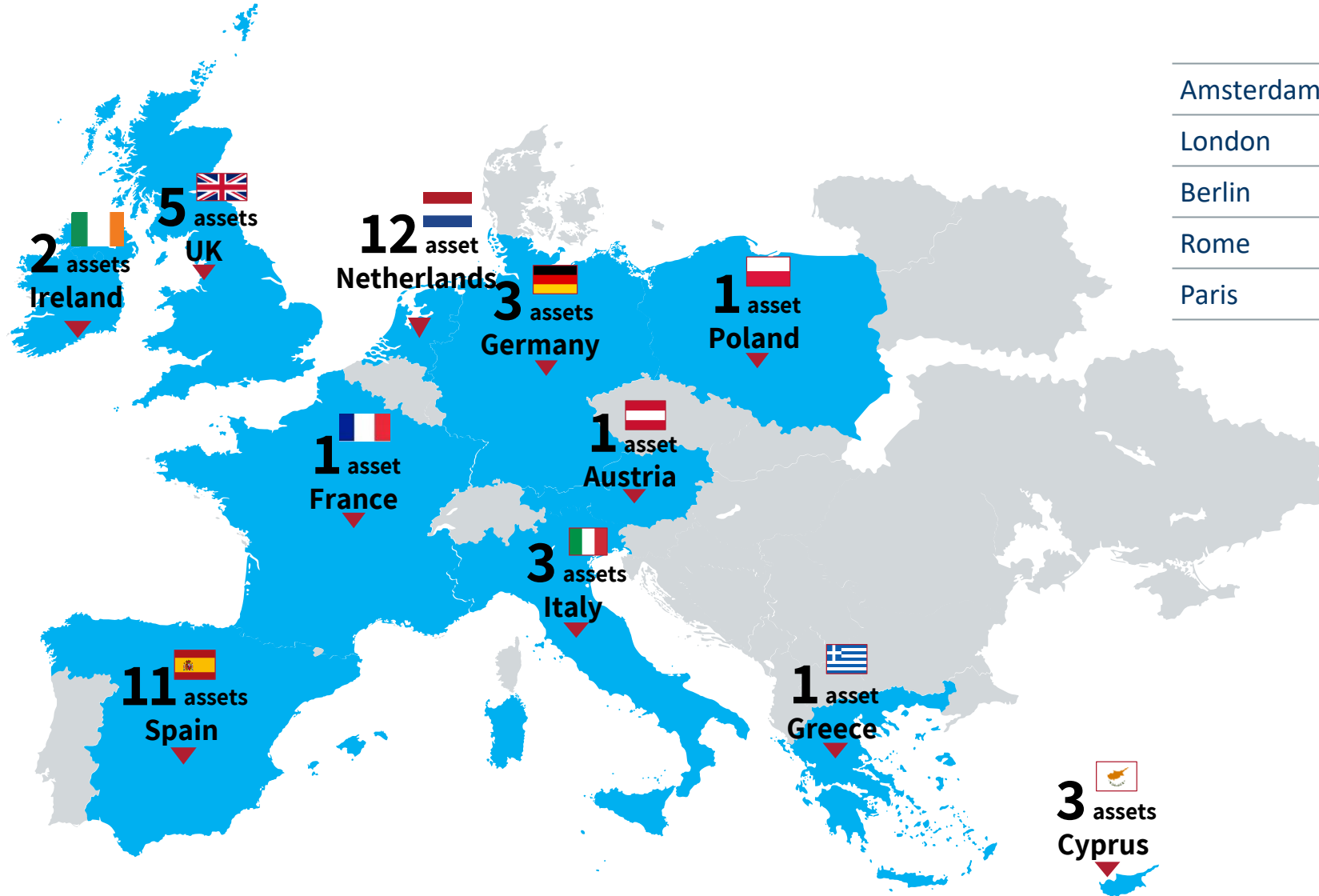
25.5 מיליון אירו
חלק קבוצת פתאל
ב-EBITDA של השותפויות

תוצאות
2024



Fottal

פריסת מלונות השותפויות



Amsterdam

London

Berlin

Rome

Paris

Vienna

Limassol

Dublin

Hamburg

Rotterdam

Galway

Manchester

Brighton

Barcelona

Ibiza

Mallorca

Malaga

Larnaca

Krakow

Paphos

Nafplio

The Hague

Lake Garda

San Sebastian

Eindhoven

Groningen

Leeuwarden

Maastricht

Hangelö

עסקאות מהותיות באירופה במהלך 2024

#	Buyer	Seller	Hotel Details	Amount	Amount per key
1	KKR and Baupost	ADIA	33 Marriott International hotels in the UK	£900m	£138k
2	Starwood Capital	Edwardian Hotels	10 hotels in the Radisson Edwardian portfolio	£800m	£390k
3	Ares Real Estate	Landsec	18 UK hotels in Central London, Edinburgh, Manchester, Birmingham	£400m	£132k
4	Fattal Hotel Group	KSL Capital Partners	12 hotels in the Netherlands (Zien Portfolio)	€370m	€243k
5	Mohari and Omnam	King Street Capital	Five-star Bauer in Venice	€300m	€1.5m
6	Banco Santander	Not specified	Three Meliá hotels	€300m	€273k
7	Pandox	Not specified	Three aparthotels in Central London	£230m	£457k
8	Travelodge	LXi REIT	66 Travelodge-branded hotels	£210m	
9	Copthorne Hotel Holdings	Blackstone	268-room Hilton Paris Opéra	€240m	€895k
10	Blackstone	Henderson Park and Hines	Grand Hyatt Athens	€230m	€419k
11	Gruppo Statuto	Mandarin Oriental	135-room hotel in Paris, France	€205m	€1.5m
12	Gruppo Statuto	Beachbox Hotelco	Six Senses Hotel Ibiza	€200m	€1.7m

Source: CoStar 2024 Single Hotel Transactions and Hospitality Investors - Review of 2024



July
2024



8
Cities

12

Hotels

10 Owned
2 Leased



1,522

Number
of rooms



€ 370m

Purchase
cost



€ 41m

Expected
investment



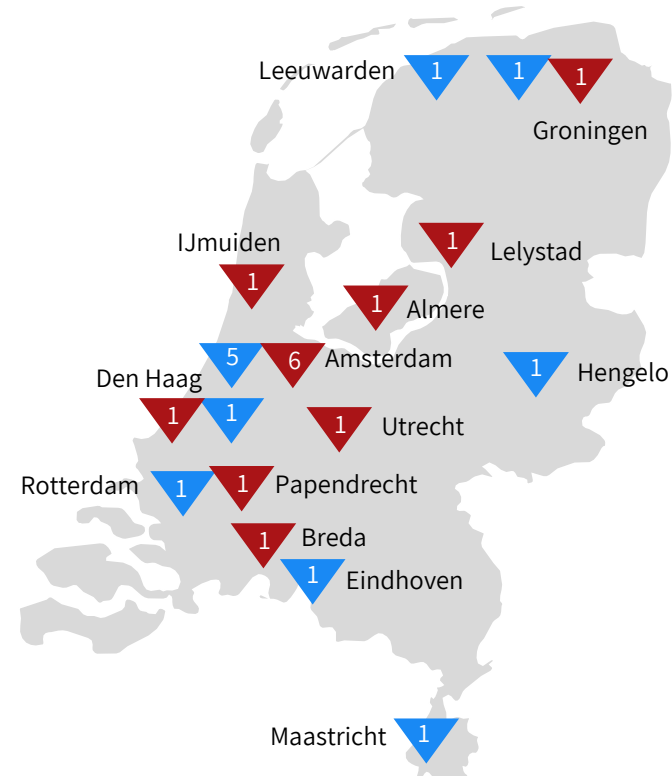
€ 260m

Bank
Financing

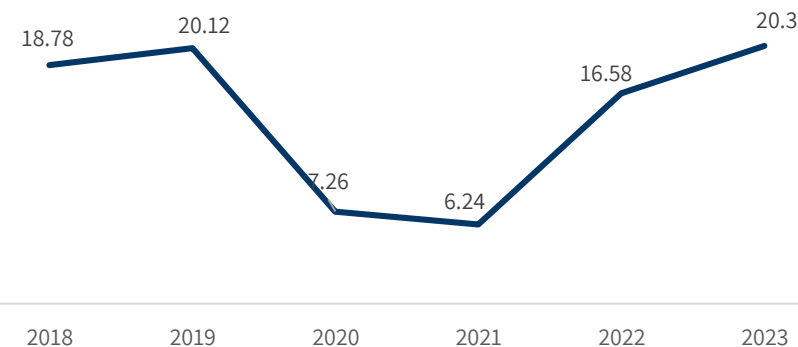


**Total Fattal Group
Share-33.15%**
(incl. Fattal Group direct
co-invest - 9.97%)

עסקת רכישת מלונות בהולנד



**Number of international tourist arrivals in
the Netherlands (in millions)***



*Statista.com

ניצול הזדמנות עסקית נהדרת

The Jaffa Hotel

The Jaffa Tel Aviv - מלון מקולקציית **Fattal Limited Edition** השוכן במבנה נאו-רנסנס מרהיב מהמאה ה-19, בלב שכונה נחשקת ביפו ובמרחק הליכה מהים הקסום ומאטרקציות מרכזיות בעיר. המלון הינו יצירה ארכיטקטונית ייחודית, המשלבת היסטוריה ועכשוויות, ומזמינה אתכם לחוויה אלגנטית בלב ההתרששות.



\$ 119m

מחיר רכישה



2,259 מ"ר

שטח למגורים שטרם נמכר



119

חדרים



אפריל
2025

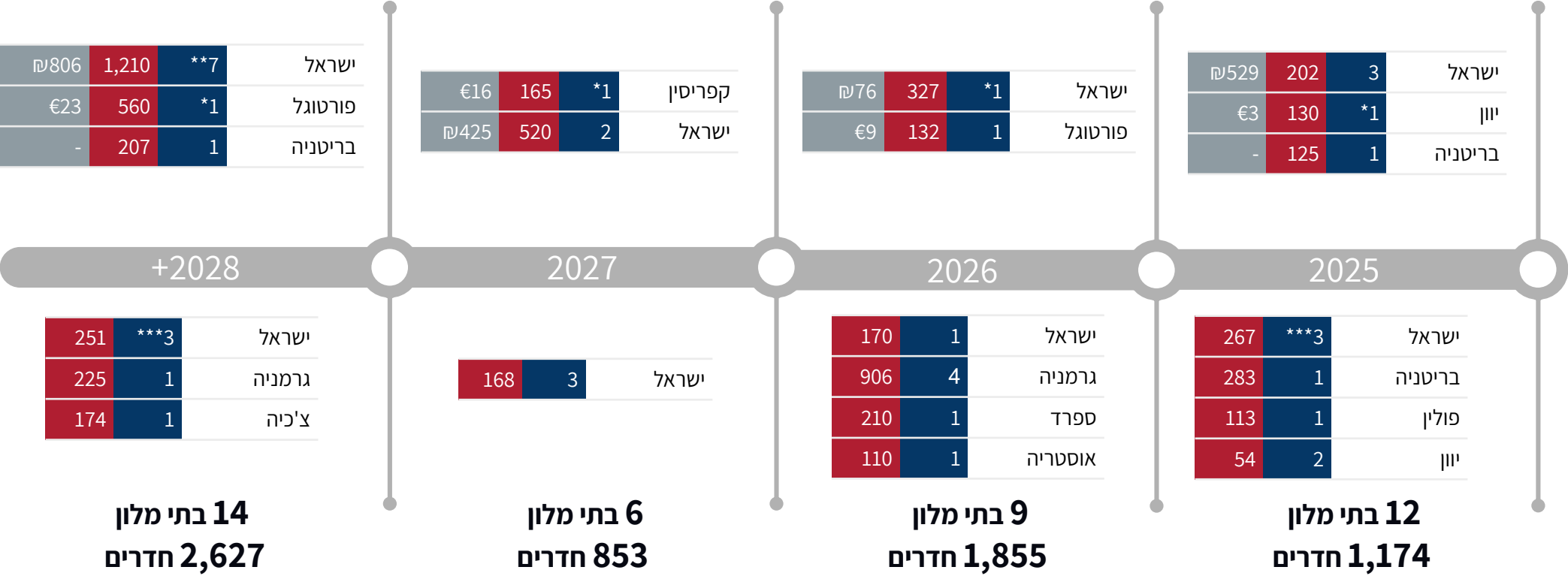


מיקום מרהיב, מסעדות
נהדרות ועיצוב ייחודי



ספא מהודר
ומפנק

עם הפנים קדימה - פתיחת מלונות בשנים הקרובות¹ (ללא מלונות השותפויות)



להערכת החברה פתיחת המלונות צפויה להניב לחברה תוספת EBITDA שנתית של כ- 360 מיליון ש"ח.

סך ההשקעה הצפויה בשנים הקרובות כ- 1.6 מיליארד ש"ח

נכון לתום שנת 2024 הושקע בפרויקטים הנ"ל סך של כ-0.6 מיליארד ש"ח

41
מלונות

סה"כ

השקעה

מספר חדרים

מספר מלונות

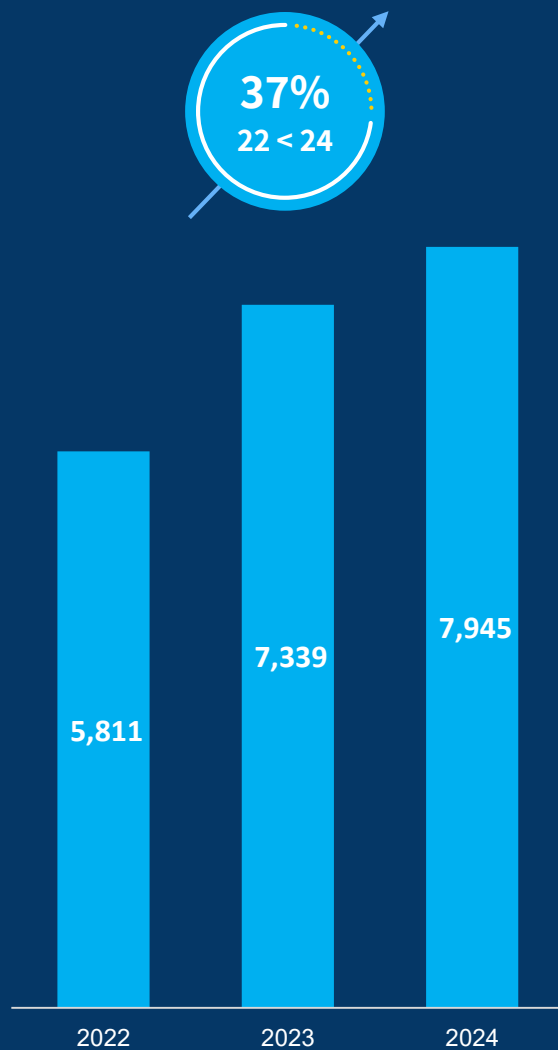
6,509
חדרים

1 סכומי השקעה המוצגים הינם ליום 31.12.24. הסכומים מוצגים במיליונים.
* מלונות בבעלות חלקית (1,482 חדרים)
** מתוכם 6 מלונות בבעלות חלקית (1,070 חדרים)
*** כולל מלון בניהול

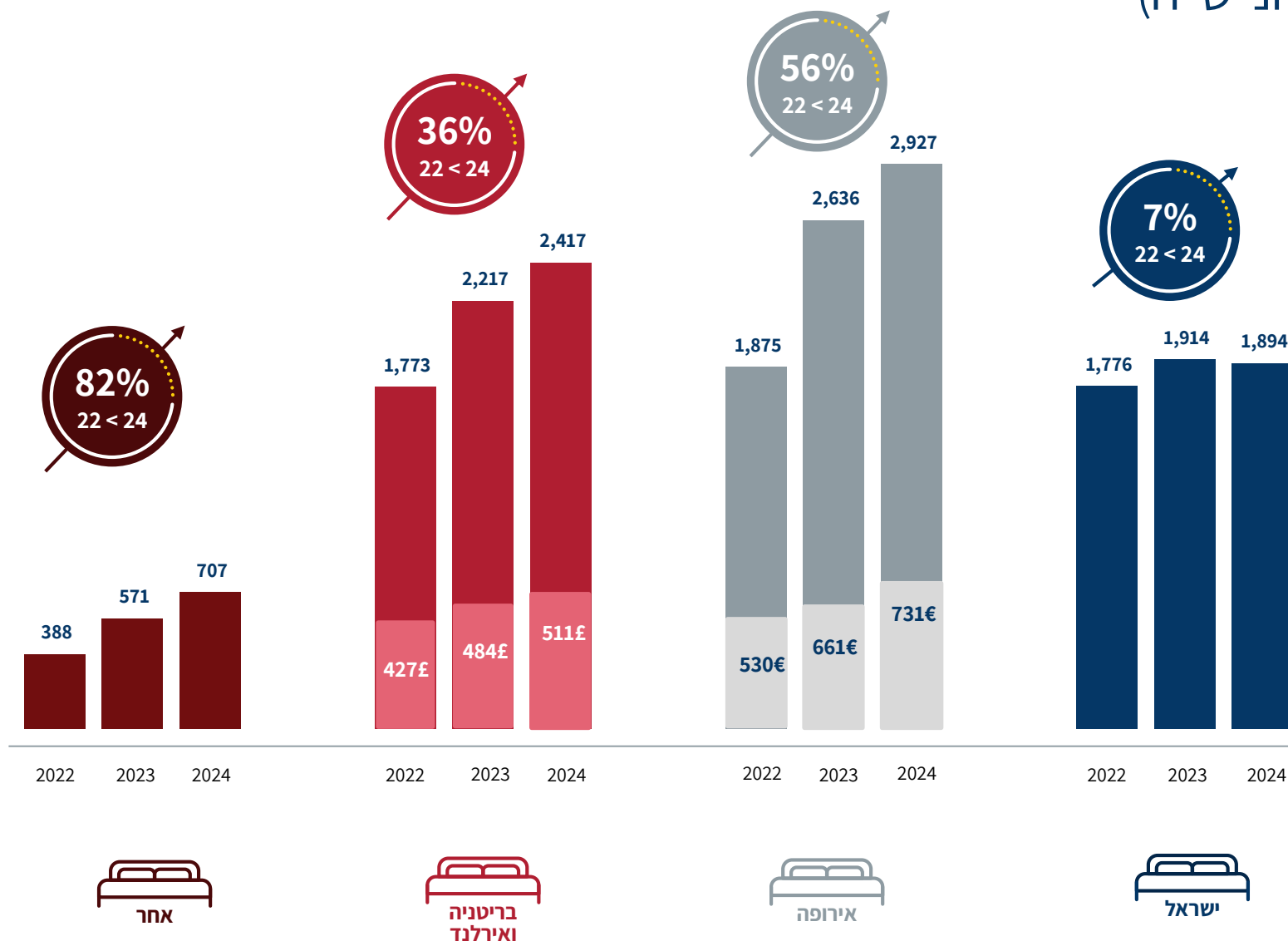
תוצאות כספיות של הקבוצה 31.12.24



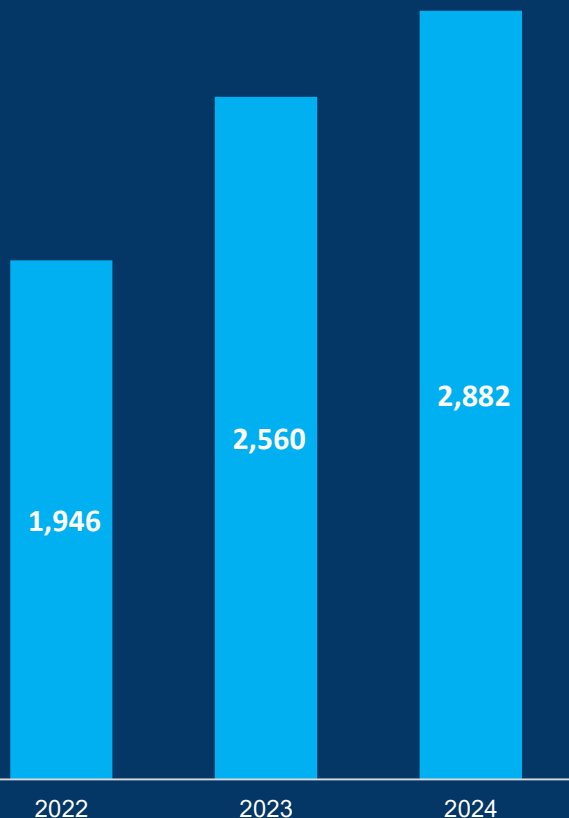
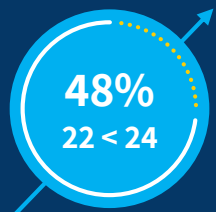
תוצאות שיא



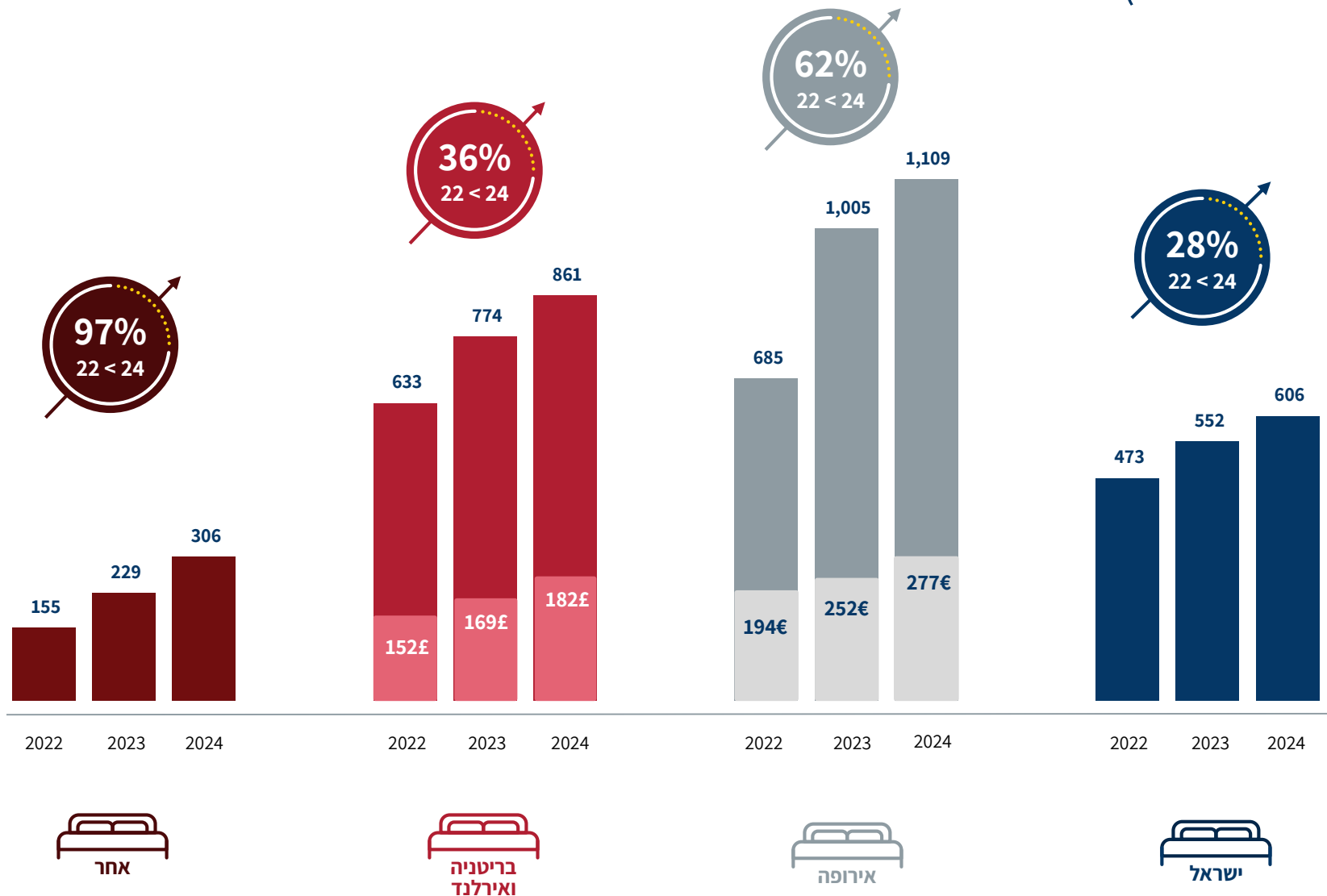
שנת 2024 - נתונים כספיים עיקריים – הכנסות¹ (מיליוני ש"ח)



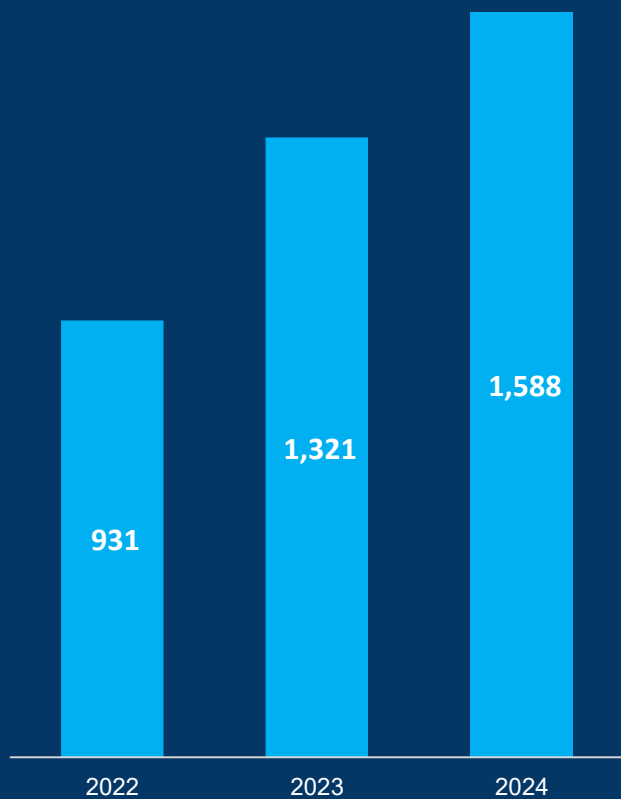
תוצאות שיא



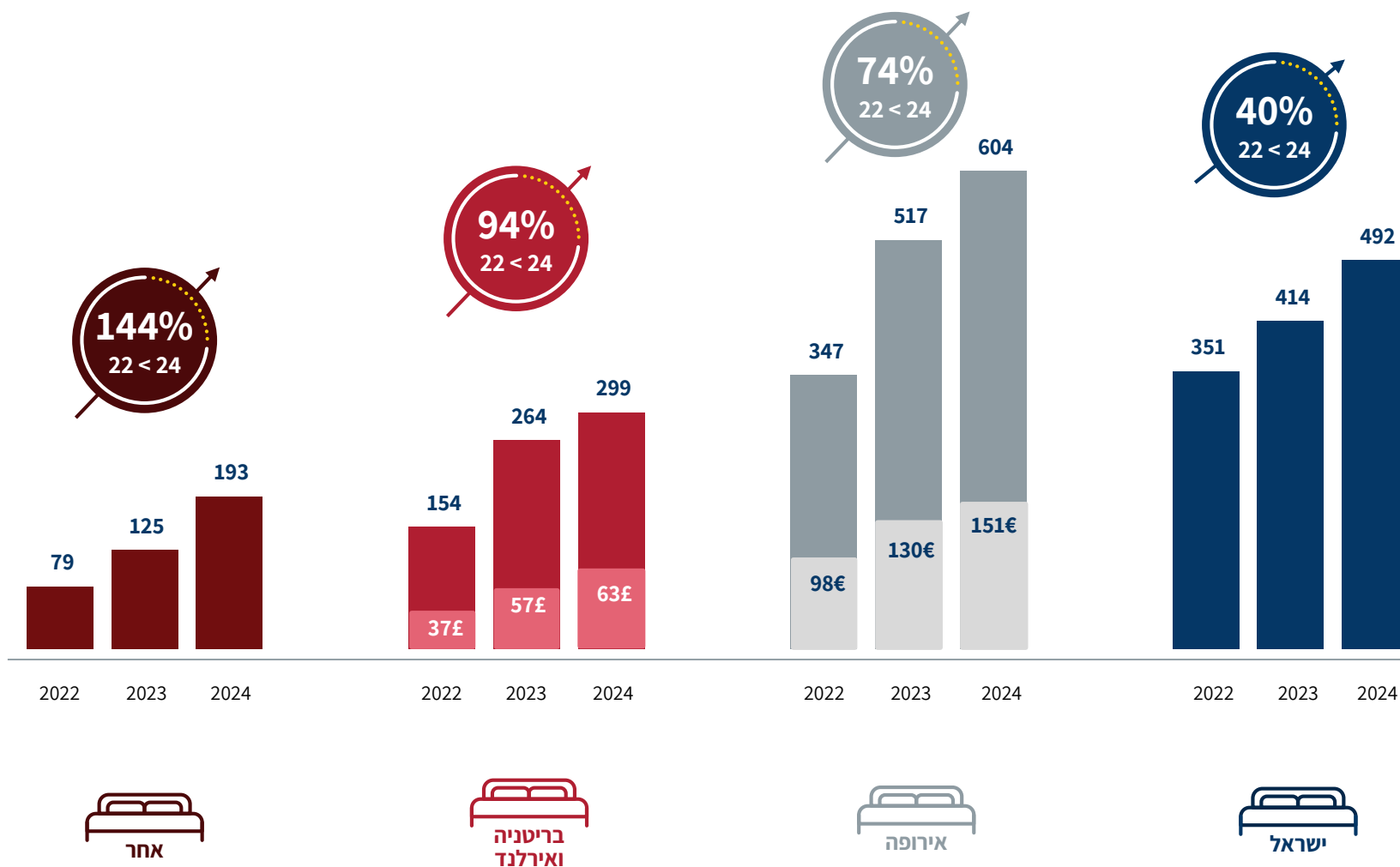
שנת 2024 - נתונים כספיים עיקריים – EBITDAR¹ (מיליוני ש"ח)



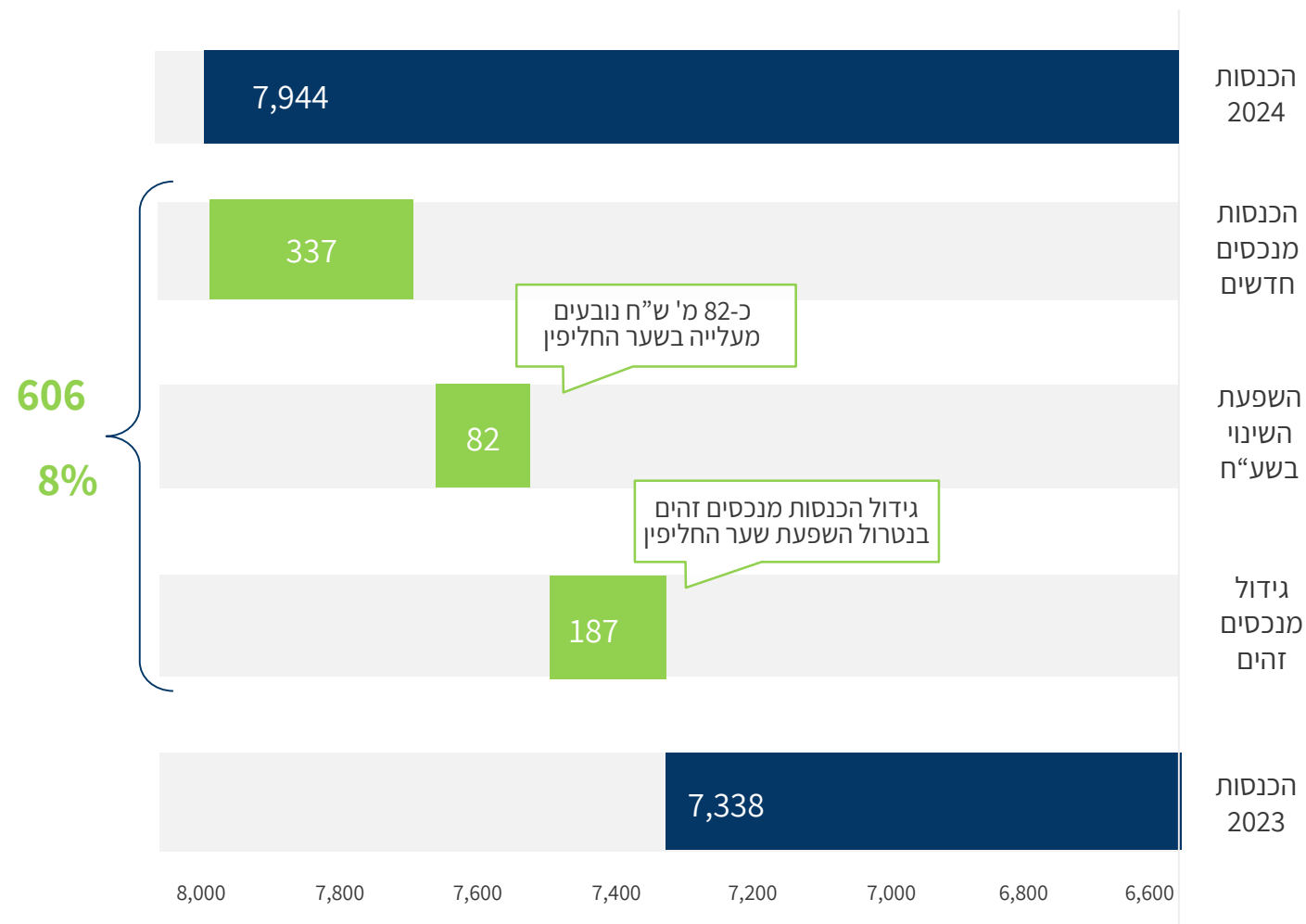
תוצאות שיא



שנת 2024 - נתונים כספיים עיקריים – EBITDA¹ (מיליוני ש"ח) לפני השפעת תקן IFRS 16

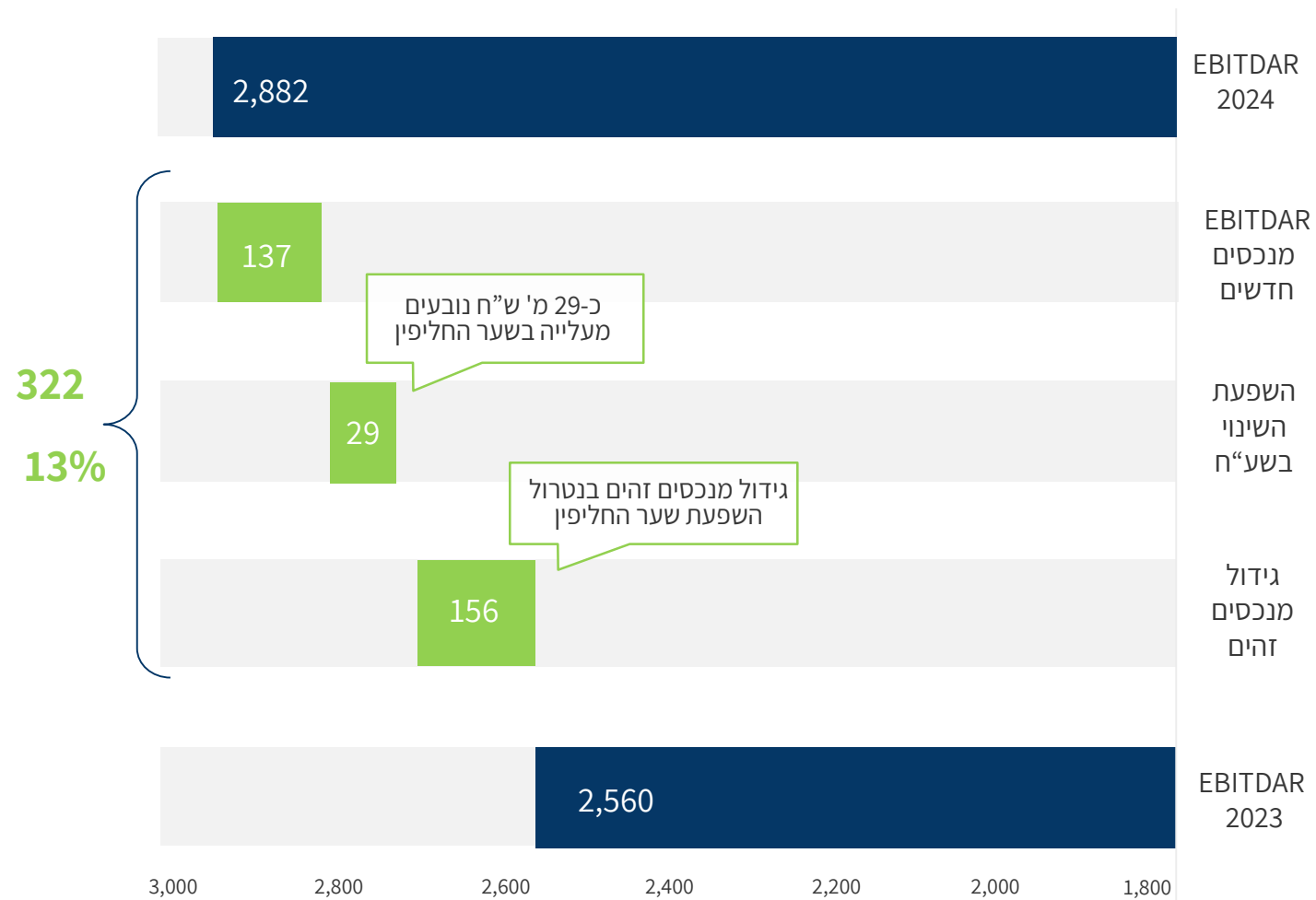


פילוח הכנסות מנכסים זהים (מיליוני ש"ח)



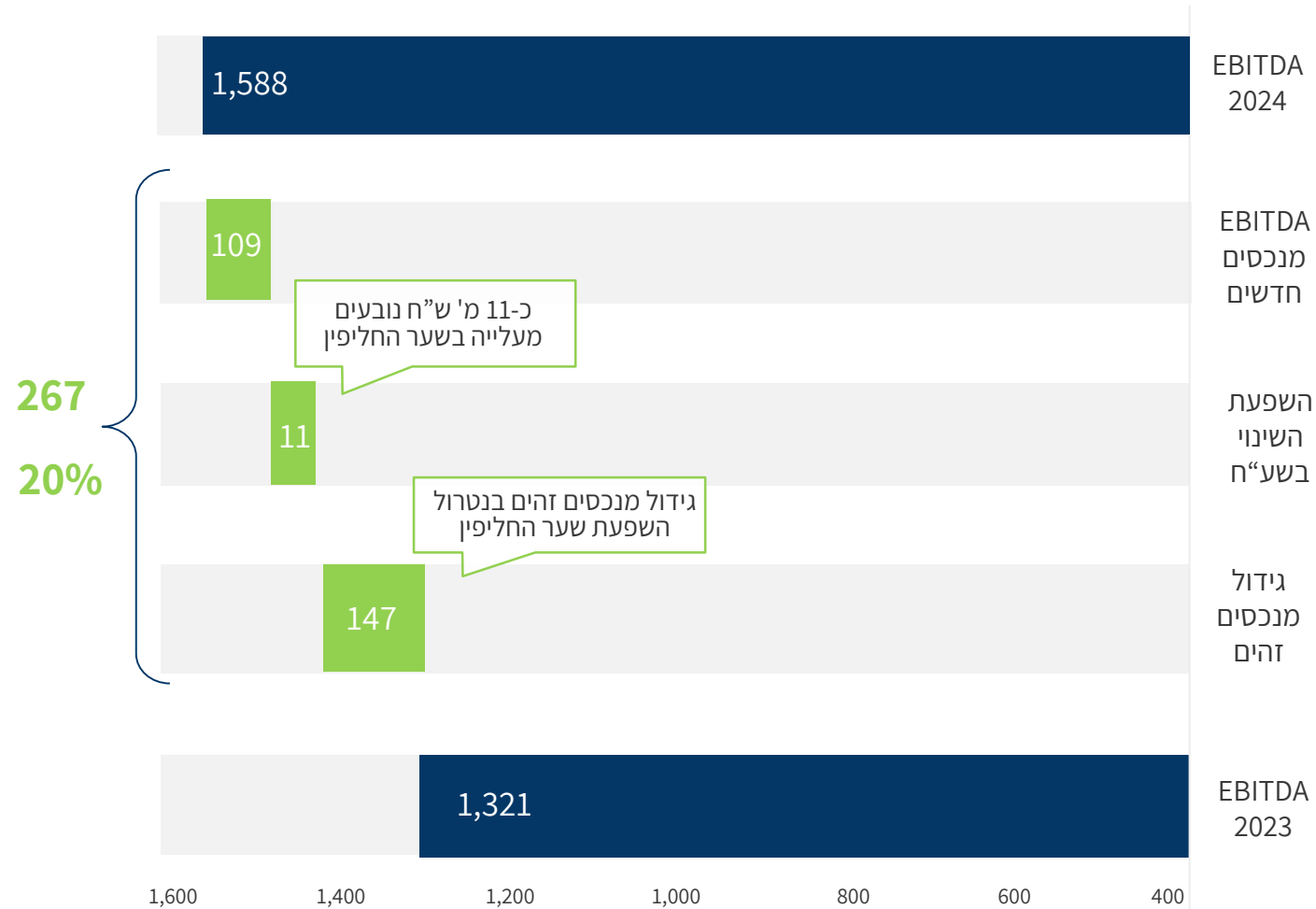


פילוח EBITDAR מנכסים זהים (מיליוני ש"ח)

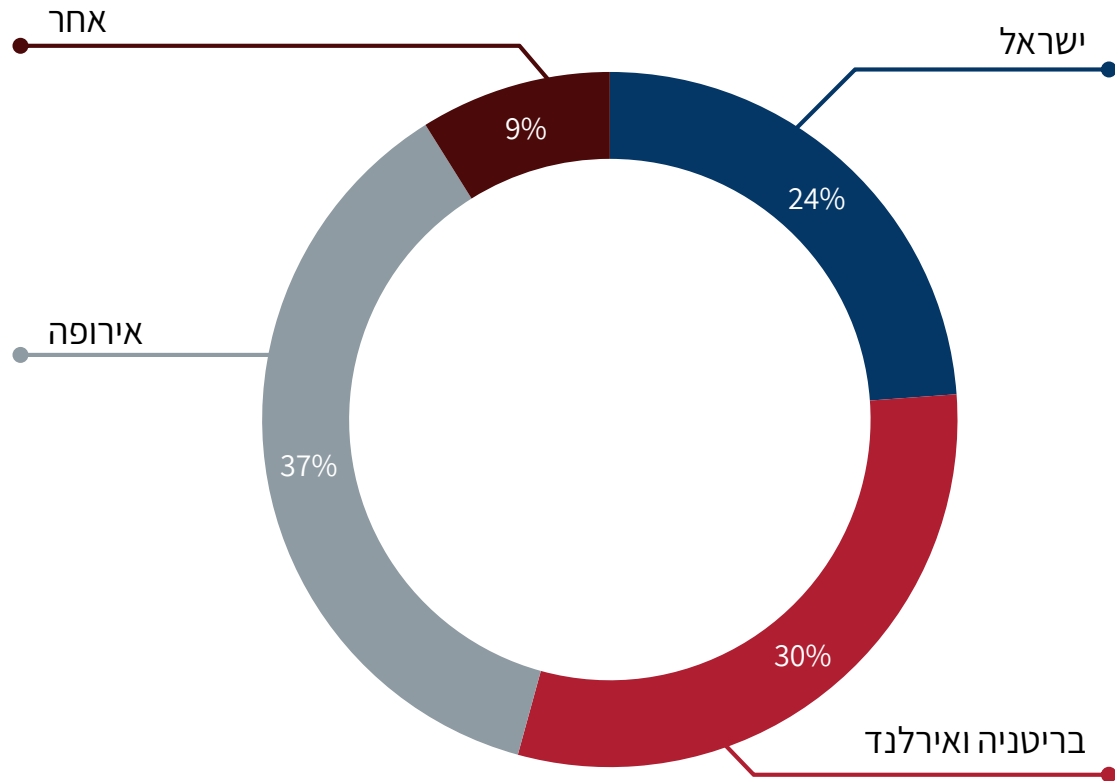




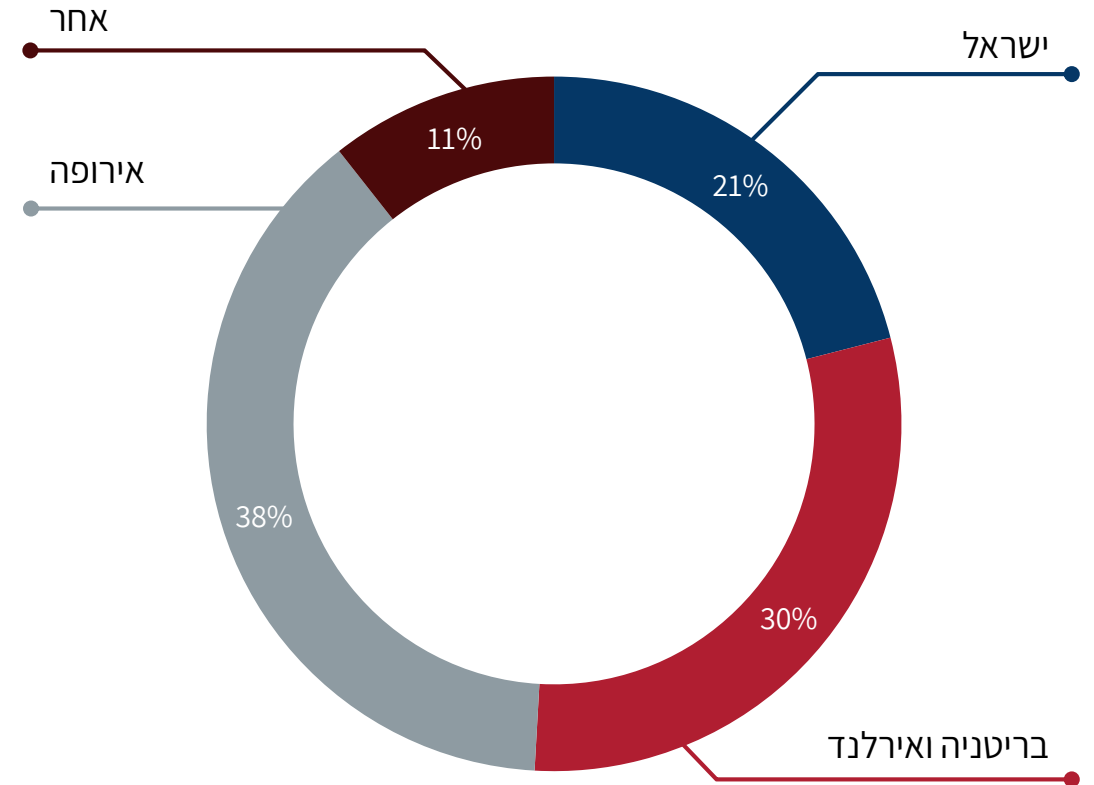
פילוח EBITDA מנכסים זהים (מיליוני ש"ח)



התפלגות הכנסות 2024



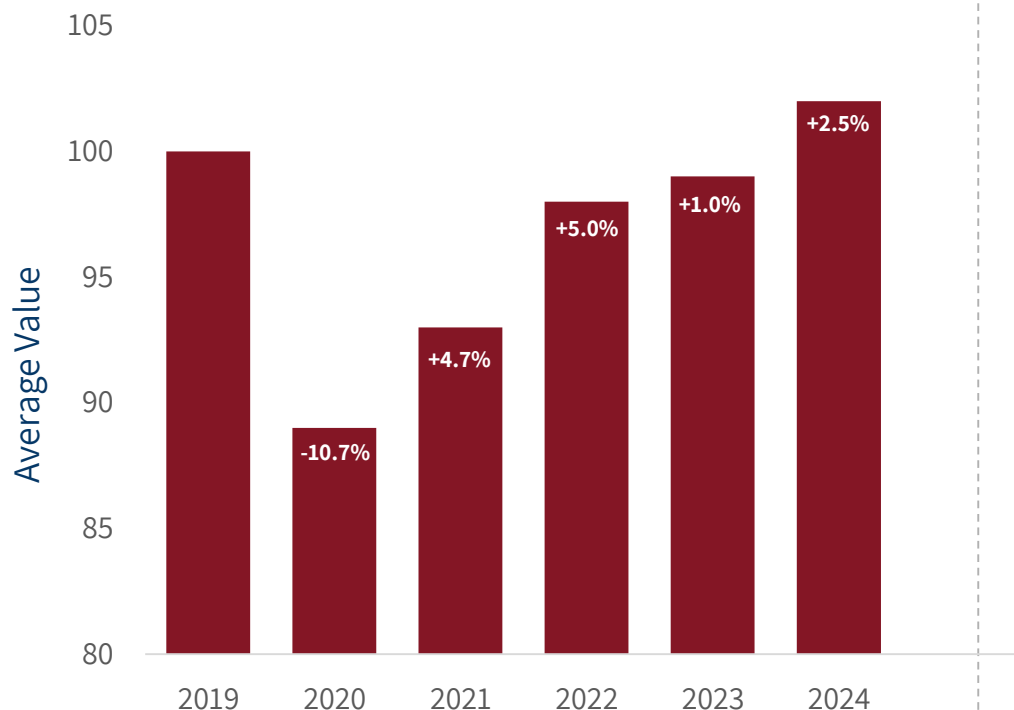
התפלגות EBITDAR 2024



תיק נדל"ן של החברה

HVS European Hotel Values Increase in 2024¹

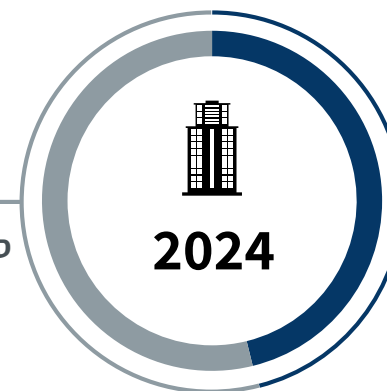
Percentage Change in European Hotel Values



¹ HVS 2025 European Hotel Valuation Index

כ-15,799
מיליוני ש"ח

סך שווי רכוש קבוע כולל
חלק חברות כלולות



כ-10,147
מיליוני ש"ח

סך שווי רכוש קבוע
בדוחות מאוחדים

659 מיליון ש"ח
עליית ערך נכסי החברה¹
כולל חלק חברות כלולות



6.28%
אירופה

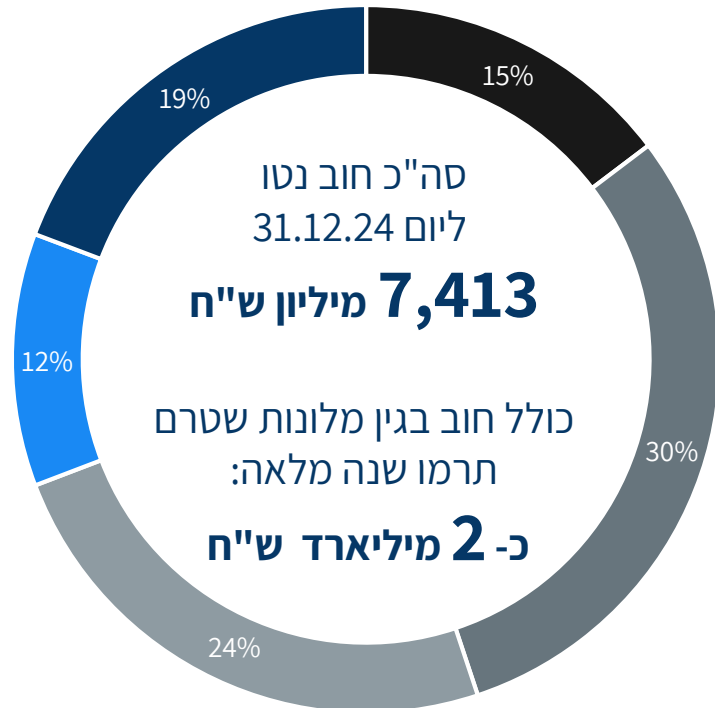
8.5%-7.25%
ישראל

שיעור היוון
2024

¹ עליית ערך נכסים נטו ממש.

פילוח יתרת חוב (במיליוני ש"ח)

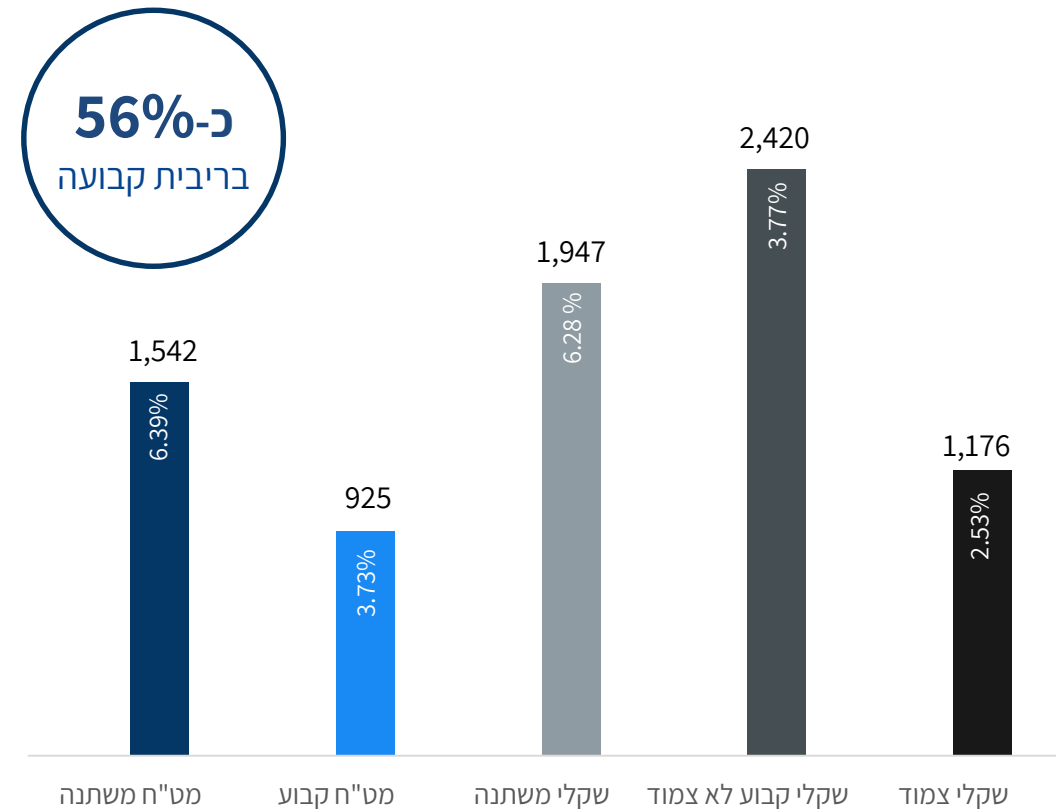
יתרה לפי סוג חוב



■ מט"ח משתנה ■ מט"ח קבוע ■ שקלי משתנה ■ שקלי קבוע לא צמוד ■ שקלי צמוד

סה"כ חוב החברה נטו כולל חלקה בחברות כלולות
ליום 31.12.2024 כ- 10,071 מיליון ש"ח

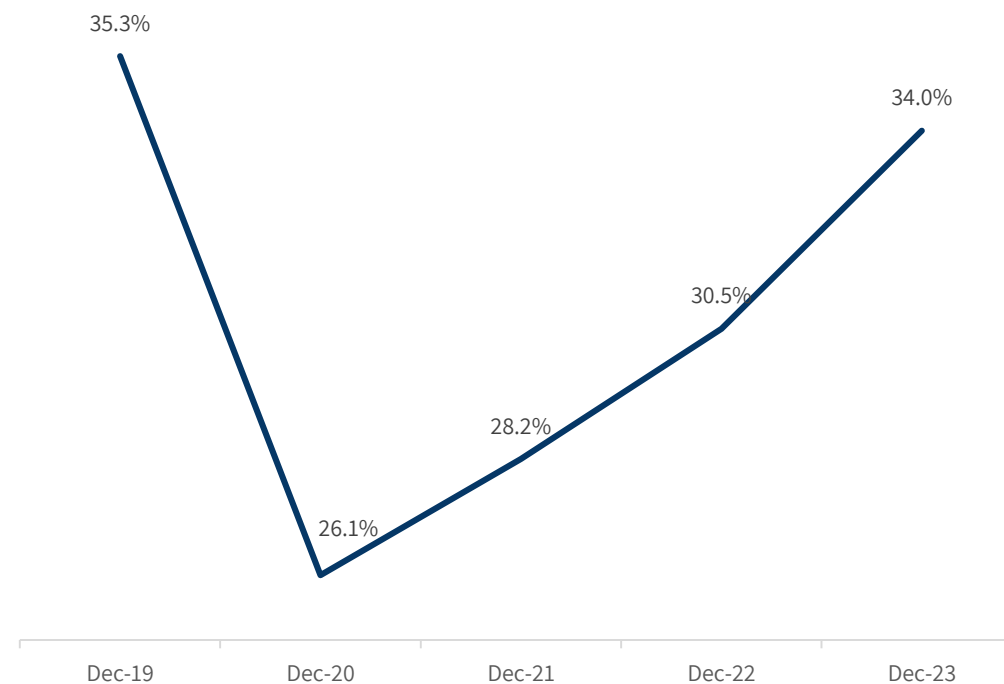
יתרת חוב ושיעור ריבית ממוצע ליום 31.12.24



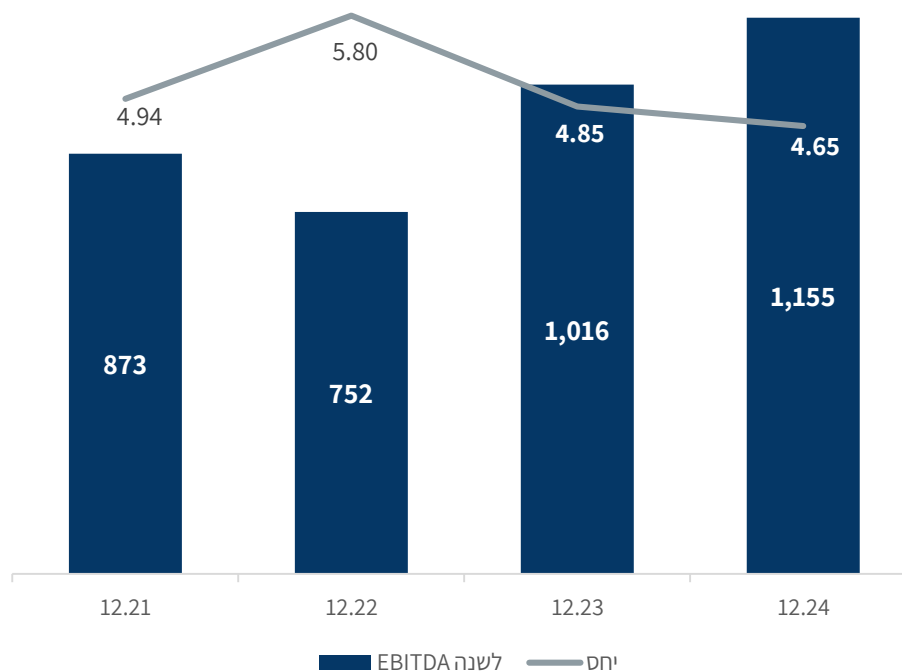
הריבית המשוקללת על הלוואות בריבית משתנה בחברה
ירדה בתקופת הדוח בכ- 0.9%

יחסים פיננסיים¹ (במיליוני ש"ח)

עלייה הדרגתית ביחס הון למאזן



ירידה ביחס חוב ל-EBITDA



החברה עומדת בכל אמות מידה פיננסיות להן היא מחויבת

מאזן מאוחד (במיליוני ש"ח)



דצמ'-23	דצמ'-24	דצמ'-24	
	כמוצג בדוחות הכספיים	השפעות IFRS16	נתונים לפני יישום IFRS16
1,503	1,437	(72)	1,509
17,189	16,914	12,548	4,366
7,921	10,148	(19)	10,167
26,613	28,499	12,457	16,042
סה"כ נכסים			
976	1,187	-	1,187
1,794	1,716	468	1,248
5,727	6,822	-	6,822
513	843	-	843
14,248	13,781	13,313	468
23,258	24,349	13,781	10,568
3,355	4,150	(1,324)	5,474
26,613	28,499	12,457	16,042
סה"כ התחייבויות והון			

דוח רווח והפסד (במיליוני ש"ח)

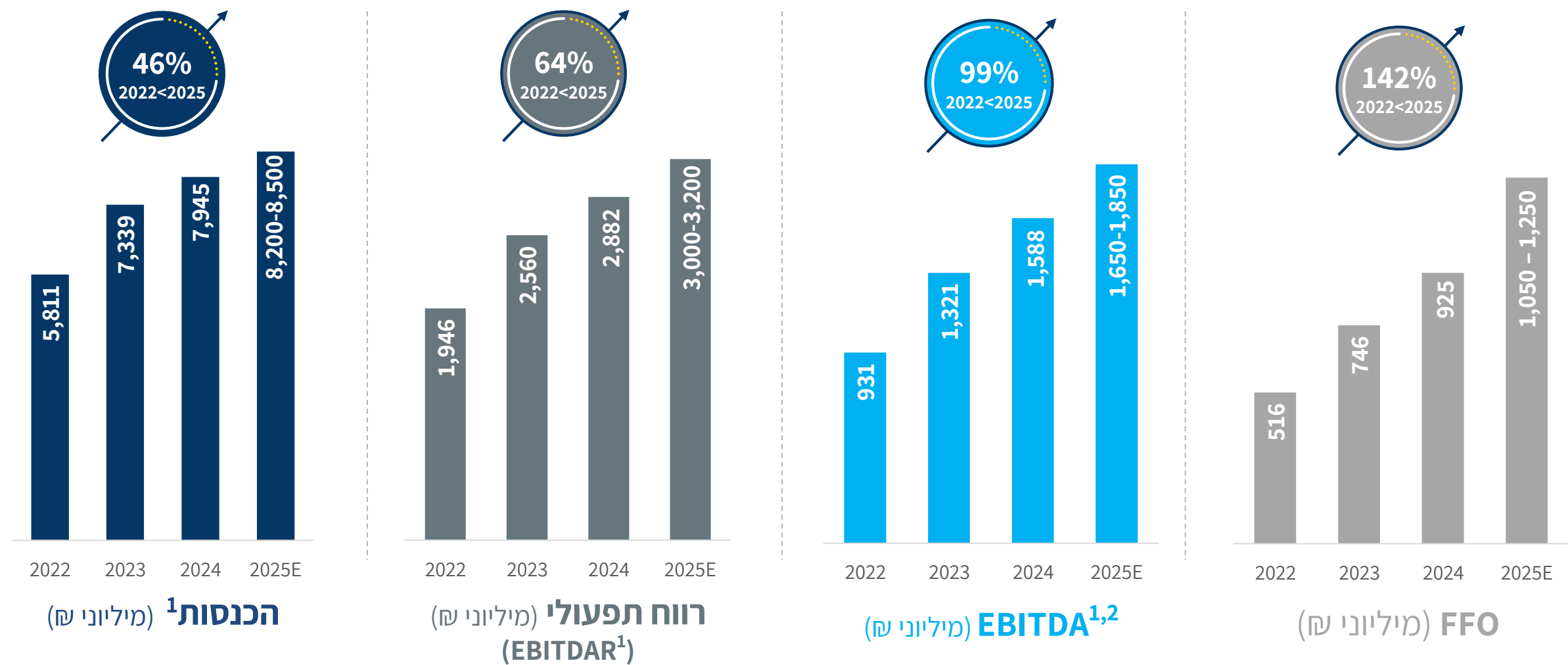
1-12/23	1-12/24		
כמוצג בדוחות הכספיים	השפעות IFRS16	נתונים לפני יישום IFRS16	
6,928	7,444	-	7,444 הכנסות משירותי אירוח ואחרות
4,476	4,719	-	4,719 סך הוצאות תפעוליות
2,452	2,725	-	2,725 רווח תפעולי לפני שכירות, פחת והפחתות (EBITDAR)
155	138	(1,370)	1,508 סך שכירות
2,297	2,587	1,370	1,217 רווח תפעולי לפני פחת והפחתות (EBITDA)
(1,149)	(1,242)	(804)	(438) פחת
(38)	231	53	178 הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,110	1,576	619	957 רווח (הפסד) לפני מימון
(1,049)	(1,130)	(789)	(341) הוצאות מימון, נטו
(5)	(96)	13	(109) חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(11)	(72)	66	(138) הטבת מס (מיסים על הכנסה)
45	278	(91)	369 רווח (הפסד) לתקופה
726	834	(91)	925 סה"כ רווח כולל
746	925		925 FFO ריאלי

תחזית 2025



מבט צופה פני עתיד³

גורמים להמשך הצמיחה ב-2025: פתיחת מלונות, פעילות השותפות וגידול בהכנסות תוך שמירת שיעור הרווחיות.



¹ כולל חלק החברה בחברות כלולות.
² לפני השפעת יישום תקן IFRS 16.
³ לפירוט עיקרי ההנחות לתחזית לשנת 2025 ראה דוח דירקטוריון של החברה ליום 31.12.2024.

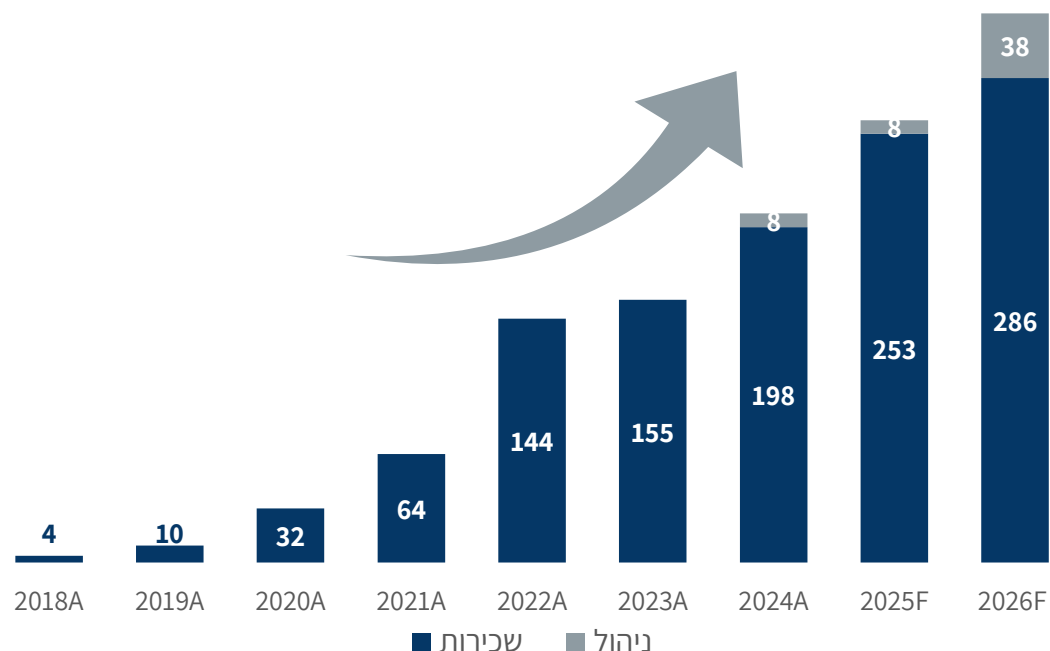
מתחמי עבודה

ROOMS & SwitchUP



פעילות מתחמי עבודה - קבוצת פתאל

גידול בהיקף הנכסים המנוהלים (באלפי מ"ר)



8 ערים | 16 מתחמים
10,876 עמדות עבודה | 2,000 לקוחות



ספק המשרדים הגדול בתל אביב במודל שכירות משנה לטווח ארוך. מספקת פתרון נדל"ן מסחרי של 360° עבור לקוחותיה.





סיכום

01

אסטרטגיה
מדויקת

02

פלטפורמה אנושית,
טכנולוגית ומקצועית
התומכת בכל היבטי
פעילות החברה

03

מובילות באירופה
ודומיננטיות בשווקים:
גרמניה, בריטניה,
הולנד, ספרד, אוסטריה

04

מערכת יחסים
איתנה עם גורמי
מימון בארץ ובחו"ל

05

צמיחה עקבית
לאורך הזמן

06

מבט קדימה - המשך צמיחה: השבחת
מלונות קיימים, תוספת מלונות חדשים,
פתיחת מלונות יוקרה במסגרת
LIMITED EDITION, שותפויות
מוצלחות עם המוסדיים וגיוס משקיעים
בינלאומיים.

A high-angle, artistic photograph of a wooden tray. On the tray are two small round jars of NYX blush, a square compact of NYX powder, a glass of white wine, and a dark perfume bottle with an orange cap. In the background, a vase with yellow flowers is partially visible. The lighting is warm and focused on the products.

Fattal ♥ *פאטל*

HOUSE OF HOTELS | בית של מלונות

תודה על ההקשבה!