

מצגת דוחות
2025

BROWN Hotels

by ISRAELCANADA

URBAN
Collection

BOUTIQUE
Collection

BEACH & RESORT
Collection

NATURE
Collection

play
by BROWN Hotels

Club[®]
BROWN



הבהרה משפטית ומידע צופה פני עתיד

מצגת זו אינה מהווה הצעת ניירות ערך של ישראל קנדה מלונות בע"מ ("החברה") לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. מצגת זו היא הצגה עקרונית ושיווקית של החברה. המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת ("המידע") אינו המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס. המידע הוא מידע תמציתי בלבד. השקעה בניירות ערך בחברה ובכלל נושאת סיכון. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד. מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025. בכל מקרה של סתירה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע המפורט בדוחות החברה כאמור, יגבר האמור בדוחות החברה. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק בדוחותיה הכספיים ובמידע המפורסם על ידי החברה וניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי שלו.

יובהר כי הערכת מספר החדרים הצפויים, העלות המוערכת וצפי הפתיחה של מלון קלאב הוטל טבריה [שקף 13]; הם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. התממשות הערכות אלו שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה המלאה של החברה או תאגידים בשליטתה, והן מבוססות, בין היתר, על ניסיונה של החברה. ההערכות עשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה, לרבות באופן מהותי, בין היתר, כתלות בהתקיימות הליכי התכנון הנדרשים וביצוע ההשקעה הנדרשת לצורך הקמת המלון; כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים; מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באשר להרעה בתנאים הכלכליים או הפיננסיים בישראל או בעולם או מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם התעצמות הלחימה או חידוש הלחימה בזירות נוספות; או עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 לפרק א' לדוח התקופתי 2025.



הנהלת החברה

ראובן אלקס

דירקטור ומנכ"ל
ישראל קנדה מלונות



ברק רוזן

מנכ"ל ודירקטור ישראל קנדה
יו"ר ישראל קנדה מלונות



אלעד קרימולובסקי

סמנכ"ל כספים

ניסיון של 18 שנים
בענף המלונאות בתחום
פיננסי ופיתוח עסקי
כסמנכ"ל באלרוב



חן שושן

סמנכ"ל
פיתוח עסקי

עו"ד במשרד
גולדפרב זליגמן,
בעל ניסיון עשיר בנדל"ן,
מיוזמים ורכישות



דודו צוקר

סמנכ"ל תפעול
פעילות ישראל

ניסיון מעל 28 שנים
בענף המלונאות
במגוון תפקידים



SPIROS IOANNOU

מנכ"ל מלונות אירופה

מעל 30 שנות ניסיון
בינלאומי בתחום המלונאות
ברשתות מובילות כמו
Marriot, Accor Hilton
ו-Wyndham



מיכל חיון

סמנכ"לית רכש
והקמות ישראל

בעלת ניסיון רב בהקמה
ניהול והובלה של
פרויקטים מלונאיים



שני אזולאי

מנכ"לית
מלונות ישראל

ניסיון מעל 27 שנה
בתחום המלונאות וכיהנה
כמנכלית ברשת ישרוטל



ענת אהרון

משנה למנכ"ל
וסמנכ"לית שיווק
ומכירות גלובלי
מלונות בראון

בעבר סמנכ"לית
שיווק ומכירות
רשת מלונות פתאל



מלונות בראון מבית מלונות ישראל קנדה הוא מותג מלונאות לייפסטייל בינלאומי שבסיסו בישראל ולו מגוון מלונות ברחבי ישראל, יוון, קפריסין וקרוואטיה. כיום מונה הרשת 39 מלונות ובהם 4,384 חדרים. רשת מלונות בראון כוללת ארבע קולקציות: מלונות אורבניים, ריזורטים מלונות חוף, מלונות בוטיק וכפרי נופש בטבע – כאשר כל מלון נושא עיצוב ייחודי משלו, חוויתי ומחובר למקום בו הוא פועל.

BROWNHotels
by **ISRAELCANADA**

כרטיס ביקור

BROWN Hotels

by ISRAELCANADA

הגישה של הרשת מבוססת על יצירת חוויות אירוח מדויקת ועשירה - משטחים ציבוריים מעוצבים וחוויות קולינריות ועד מתקני פנאי, ספא ובריכות - תוך התאמה לאופי היעד והקהל. שילוב זה של מיתוג חזק, ניסיון תפעולי בינלאומי ופיתוח חוויות אורח מוקפדות, מאפשר לרשת להמשיך לצמוח ולהרחיב את פעילותה ביעדים מרכזיים, תוך יצירת ערך מתמשך לנכסים ולפרויקטים המלונאיים בהם היא פועלת.

4,384

מספר
חדרים

* נתונים נכונים נכון ליום הדיווח

39

מלונות
בארץ ובעולם

* נתונים נכונים ליום הדיווח

2019

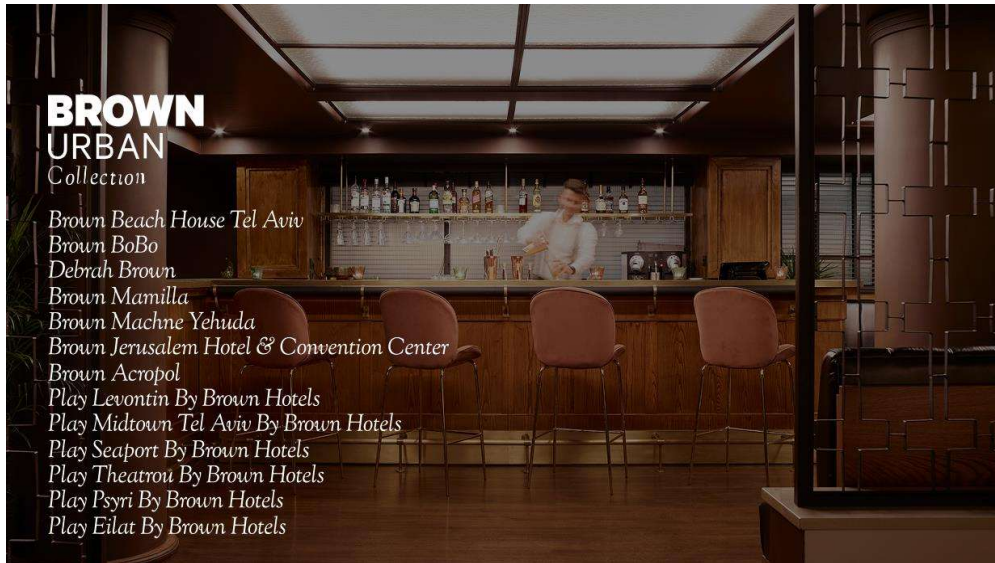
שנת הקמה

כ- 400

מיליוני ש"ח
הון עצמי

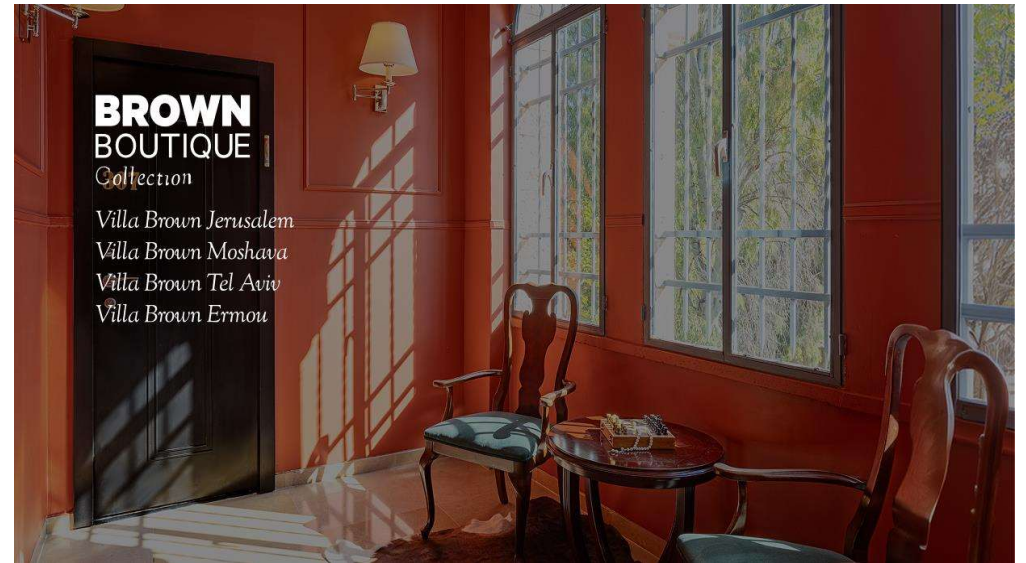
כ- 21%

יחס הון עצמי
למאזן



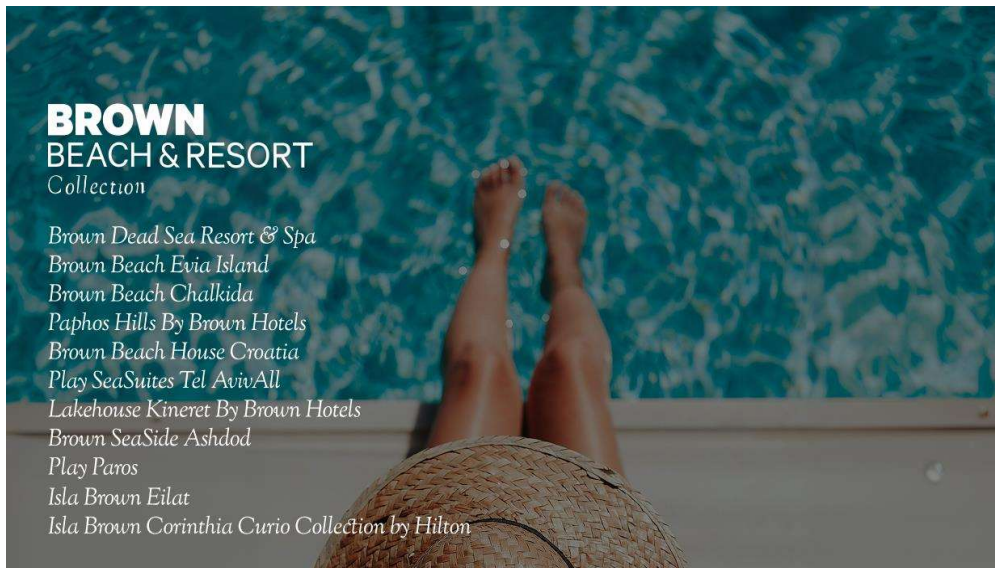
BROWN URBAN Collection

*Brown Beach House Tel Aviv
Brown BoBo
Debrah Brown
Brown Mamilla
Brown Machne Yehuda
Brown Jerusalem Hotel & Convention Center
Brown Acropol
Play Levontin By Brown Hotels
Play Midtown Tel Aviv By Brown Hotels
Play Seaport By Brown Hotels
Play Theatre By Brown Hotels
Play Psyrri By Brown Hotels
Play Eilat By Brown Hotels*



BROWN BOUTIQUE Collection

*Villa Brown Jerusalem
Villa Brown Moshava
Villa Brown Tel Aviv
Villa Brown Ermou*



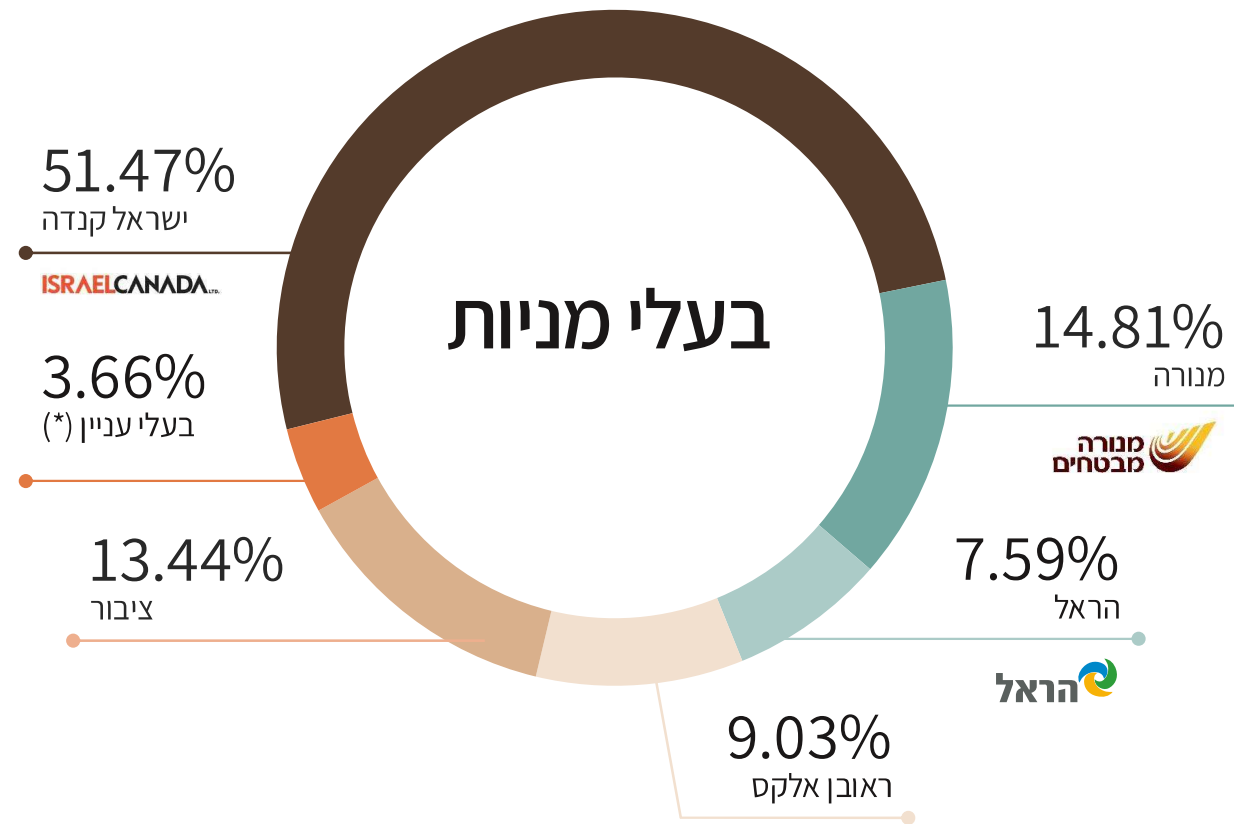
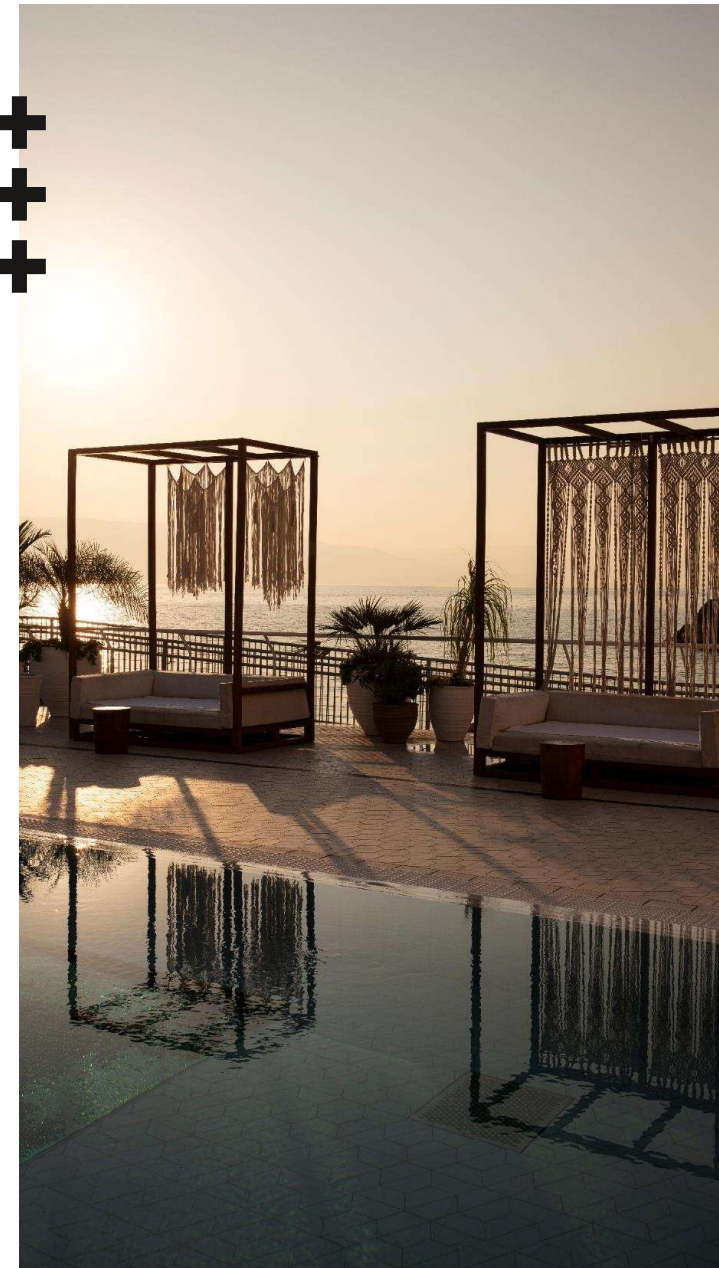
BROWN BEACH & RESORT Collection

*Brown Dead Sea Resort & Spa
Brown Beach Evia Island
Brown Beach Chalkida
Paphos Hills By Brown Hotels
Brown Beach House Croatia
Play SeaSuites Tel AvivAll
Lakehouse Kineret By Brown Hotels
Brown SeaSide Ashdod
Play Paros
Isla Brown Eilat
Isla Brown Corinthia Curio Collection by Hilton*

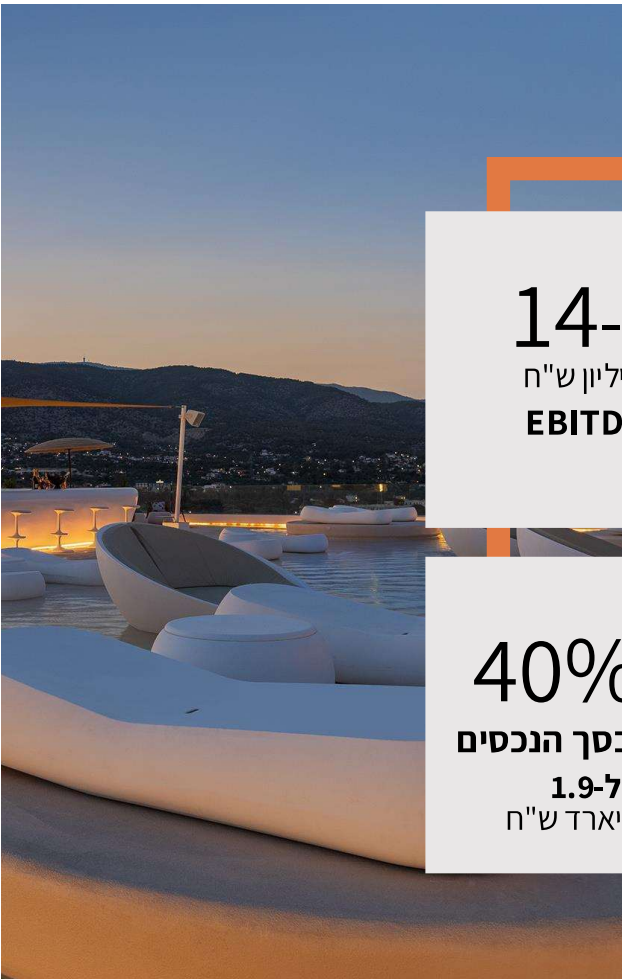


BROWN NATURE Collection

*Nofei Gonen By Brown Hotels
Vered Hagalil By Brown Hotels*



סיכום אירועים מרכזיים ונתונים כספיים - 2025



כ-14
מיליון ש"ח
EBITDA

כ-300
מיליון ש"ח
סיכום הכנסות

כ-40%
גידול בסך הנכסים
ל-1.9
מיליארד ש"ח

כ-30%
גידול בהון
לכ-400
מיליון ש"ח

31/12
2025

42 רזידנס אילת
158 יחידות אירוח
מפוארות

10/11
2025

עסקת מיזוג
עם די.אן.איי

03/04
2025

עסקת בראון
רכישת פעילות
מלונות בראון

רכישת מלון
BROWN ACROPOL
אתונה, יוון

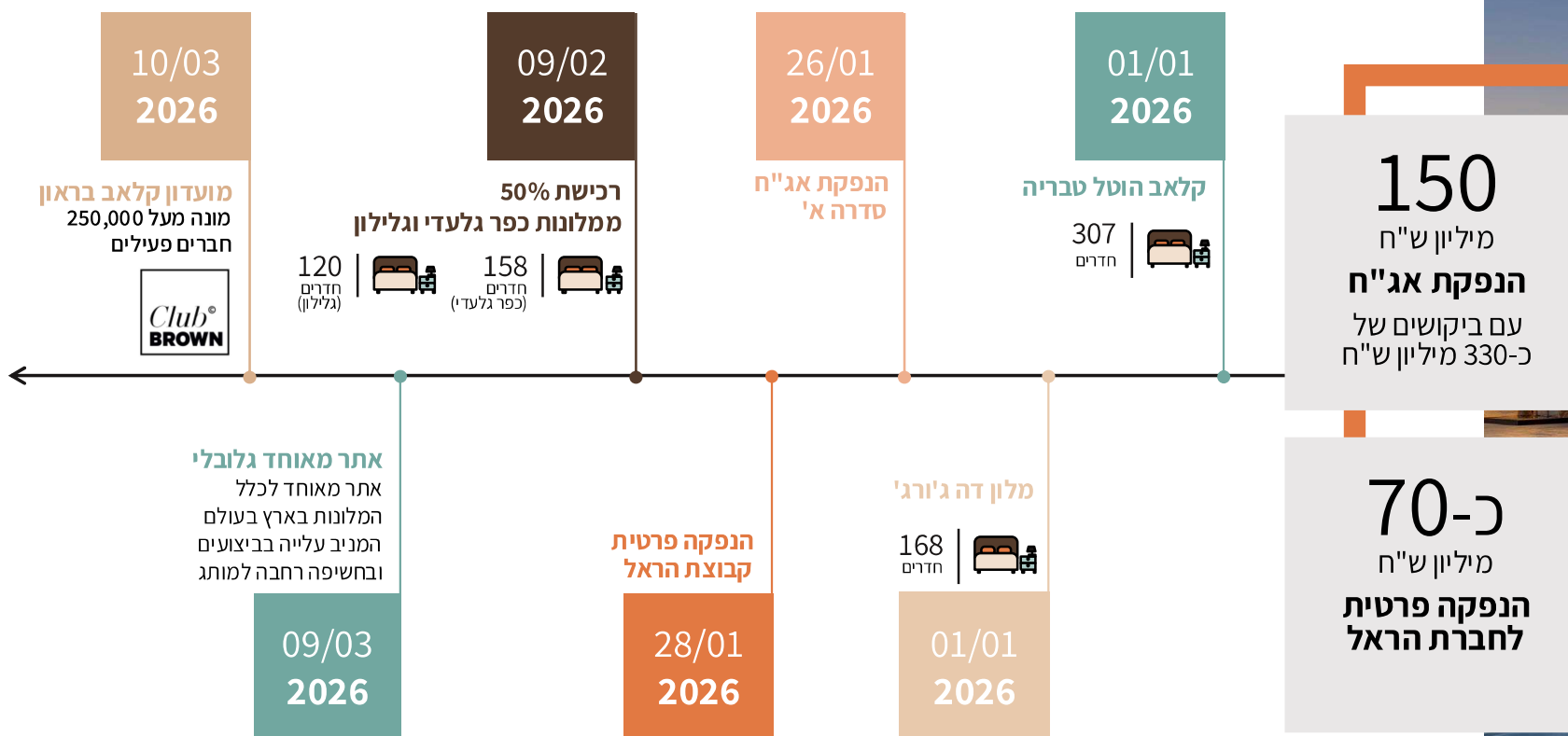
165 יחידות אירוח
מפוארות

09/12
2025

עסקת מכירת
חלק מהפעילות
לחברת האם

29/06
2025

סיכום אירועים מרכזיים ונתונים כספיים רבעון 1 - 2026



ריכוז אירועים מהותיים

עסקת בראון
רכישת פעילות
מלונות בראון
03/04
2025

הרכישה כללה

הקניין הרוחני של רשת בראון
(מותגים, מערכת הזמנות, אתר,
נכסים דיגיטליים ומועדון לקוחות)

פעילות מלונאית בישראל במסגרת
הסדר חוב - 7 בתי מלון ו-50%
בזכויות להקמת מלון בנתב"ג

הסכמי שכירות וניהול
ל-3 מלונות נוספים

פעילות בראון ביוון באמצעות
תאגיד בבעלות מלאה

**עסקת מכירת
חלק מהפעילות
לחברת האם**
29/06
2025

אופי העסקה

חברת האם השתתפה
רטרואקטיבית
(מ-2 באפריל 2025)

ברכישת כ-40% מפעילות בראון
תמורת 20 מיליון ש"ח.

במסגרת ההסכם חברת האם
העניקה אופציית CALL
לחברה לרכישת חלקה בין
אוקטובר-דצמבר 2026
במחיר מימוש של 20 מיליון
בריבית פריים+2%

**עסקת מיזוג
עם די.אן.איי**
דרך החלפת מניות
10/11
2025

אופי המיזוג

חתימה על עסקת מיזוג בין החברה לבין
ישראל קנדה מלונאות בע"מ בדרכ של
החלפת מניות.

לבעלי המניות של ישראל קנדה מלונאות
הוקצו מניות חדשות המהוות
כ-85% מהון החברה לאחר ההקצאה

העסקה תרמה לחברה מזומנים
ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן
בסכום כולל של כ-70 מיליון שח
ליום המיזוג.

כ-131
מיליוני ש"ח
תמורת העסקה



רכישת 50%
ממלונות כפר גלעדי וגלילון

09/02
2026

תמורה כספית

77.5
מיליוני ש"ח
כפר גלעדי
(בניכוי מחצית
מהחוב הפיננסי נטו)

65
מיליוני ש"ח
גלילון
(בכפוף להתאמות
לפי חוב פיננסי נטו)

מהות העסקה

ישראל קנדה מלונות התקשרה בהסכמים לרכישת

120 |  | 50% | 
חדרים | ממלון גלילון

158 |  | 50% | 
חדרים | ממלון כפר גלעדי

וכן בהסכמים לניהול מלונות אלה

ריכוז אירועים מהותיים

רכישת מלון
BROWN ACROPOL, אתונה, יוון

09/12
2025

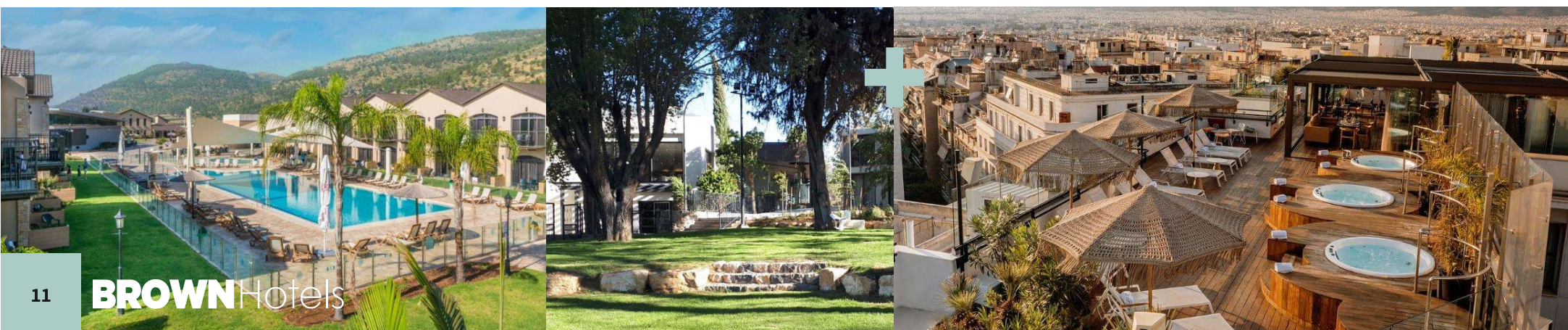
תמורה ואבני דרך בתשלום

13-
מיליוני אירו
תמורה כוללת

מהות העסקה

רכישת

166 |  | 100% | 
חדרים | מהון החברה
המחזיקה במלון





מלון דה ג'ורג'

01/01
2026

מהות הפרוייקט

168 | 
חדרים

התקשרות בהסכם שכירות
וניחול מלון היוקרה, לרבות שטחי המסחר,
החניות ומועדון החברים המפורסם שלו,
לתקופה בת עשר שנים.

פרויקטים חדשים

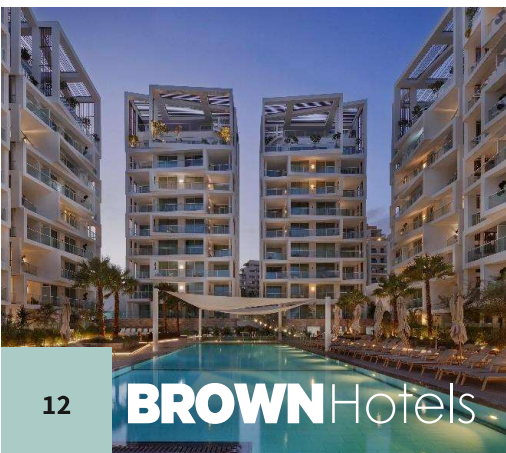
42 רזידנס אילת

31/12
2025

מהות הפרוייקט

158 | 
יחידות אירוח
מפוארות

התקשרות בהסכם לניהול יחידות אירוח
מפוארות ומעוצבות במתחם נופש המציע
ברכת שחייה, חניון גדול וקבלה נפרדת.
המתחם הוקם בצמוד למלון הפאר
איסלה בראון אילת.



פרויקטים עתידיים

קלאב הוטל טבריה

01/01
2026

מהות הפרוייקט

ישראל קנדה מלונות התקשרה בהסכם שכירות לתקופה כוללת של כ-25 שנים.

החברה תשפץ את המלון.

307 | 
סוויטות

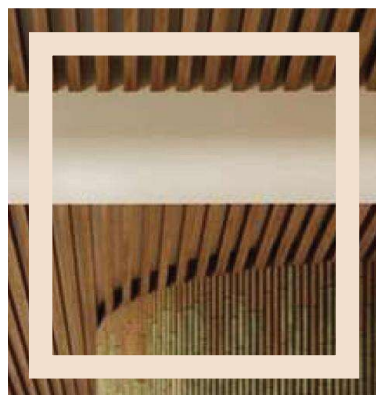
Q4
2026
צפי פתיחה

עלות מוערכת

45

מיליוני ש"ח

שתתחלק שווה בשווה בין
השוכר למשכיר.



הנפקת אג"ח סדרה א

ב- 26 לינואר 2026, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א'), אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב

2027-2030

אגרות החוב
עומדות לפירעון
ב-7 תשלומים

5.84%

שיעור הריבית
השנתית הקבועה
אין צמודות למדד

150

מיליוני ש"ח
ערך נקוב כולל

תמורה
ושווי

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות ואינן מדורגות.

הנפקת פרטית קבוצת הראל

ב- 28 לינואר 2026, רשות לניירות ערך אישרה הקצאה פרטית לגוף מוסדי מקבוצת הראל (SPC עבור קופות גמל). למשקיעה הוקצו 68,159,688 מניות רגילות.

7.59%

מהון המניות
חלק המשקיעה לאחר
ההקצאה
(7.47% בדילול מלא)

כ-70

מיליוני ש"ח
סך התמורה

1.027 ש"ח

מחיר למניה
(מחיר השוק
במועד האישור)

תמורה
ושווי

העסקה נעשתה ללא עמלות חיתום



בתי המלון של החברה לתום שנים 2024 ו-2025

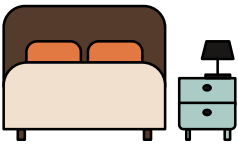
מספר חדרים בבתי מלון בחברה כלולה אצל החברה	2025	31 בדצמבר 2025	שיעור החזקה
בתי מלון בישראל	מלון גלי כנרת בטבריה	124	123
	מלון PLAY באילת	73	73
	מלון ווסט אשדוד	113	113
	מלון סיפורט בתל אביב	77	77
	מלון PLAY מידטאון בתל אביב	115	115
	מלון לייק האוס בטבריה	250	250
	מלון PLAY לבונטין	34	34
	מלון בראון שלום ירושלים	288	288
	מלון ורד הגליל (ניהול בלבד)	30	30
	מלון איסלה בראון, אילת	155	-
	מלון דניאל ים המלח	321	302
	מלון PLAY הצוק תל אביב	65	65
בתי מלון בשכירות וניהול	מלון נופי גונן	83	63
	מלון Play Theatrou, באתונה, יוון	50	50
	מלון ANARGIRON, באתונה, יוון	7	7
	מלון Paros Argo, באי פארוס, יוון	43	43
	מלון Lykourgou, באתונה, יוון	34	-
	מלון Theatrou 6, באתונה, יוון	50	-
	מלון Acropol, באתונה, יוון	165	-
	מלון Paphos Hills Resort and Spa, פאפוס (ניהול בלבד)	87	-
	סה"כ חדרים	2,164	1,633

מספר חדרים בבתי מלון בחברה כלולה אצל החברה	2025	31 בדצמבר 2025	שיעור החזקה
בתי מלון בישראל	מלון בראון ברוט, ת"א	182	57%
	לייטהאוס - חלק 1, ת"א (*)	144	46%
	לייטהאוס - חלק 2, ת"א (*)	80	57%
	בראון מחנה יהודה, ירושלים	115	57%
	וילה במושבה, ירושלים	24	46%
	בראון ממילא JLM, ירושלים	46	46%
	וילה בראון, ת"א	29	46%
	וילה בראון, ירושלים	25	46%
	בראון ביץ האוס, ת"א	53	46%
	הוטל בובו, ת"א	200	46%
	בן יהודה 87 מלונות בוטיק (דבורה), ת"א	90	40%
	42 רזידנס, אילת	158	50%
בתי מלון בשכירות וניהול	EVIA, יוון	179	57%
	Isla Corinitia, יוון	166	57%
	Brown Chlkida, יוון	119	57%
	Isla Chania, יוון	200	57%
	Villa Ermu, יוון	16	57%
	סה"כ חדרים בחברה כלולה	1,824	

מספר חדרים בבתי מלון באיחוד מלא אצל החברה	2025	2024
בתי מלון בשכירות וניהול	מלון גלי כנרת בטבריה	124
	מלון PLAY באילת	73
	מלון ווסט אשדוד	113
	מלון סיפורט בתל אביב	77
	מלון PLAY מידטאון בתל אביב	115
	מלון לייק האוס בטבריה	250
	מלון PLAY לבונטין	34
	מלון בראון שלום ירושלים	288
	מלון ורד הגליל (ניהול בלבד)	30
	מלון איסלה בראון, אילת	155
	מלון דניאל ים המלח	321
	מלון PLAY הצוק תל אביב	65
בתי מלון בשכירות וניהול	מלון נופי גונן	83
	מלון Play Theatrou, באתונה, יוון	50
	מלון ANARGIRON, באתונה, יוון	7
	מלון Paros Argo, באי פארוס, יוון	43
	מלון Lykourgou, באתונה, יוון	34
	מלון Theatrou 6, באתונה, יוון	50
	מלון Acropol, באתונה, יוון	165
	מלון Paphos Hills Resort and Spa, פאפוס (ניהול בלבד)	87
	סה"כ חדרים	2,164

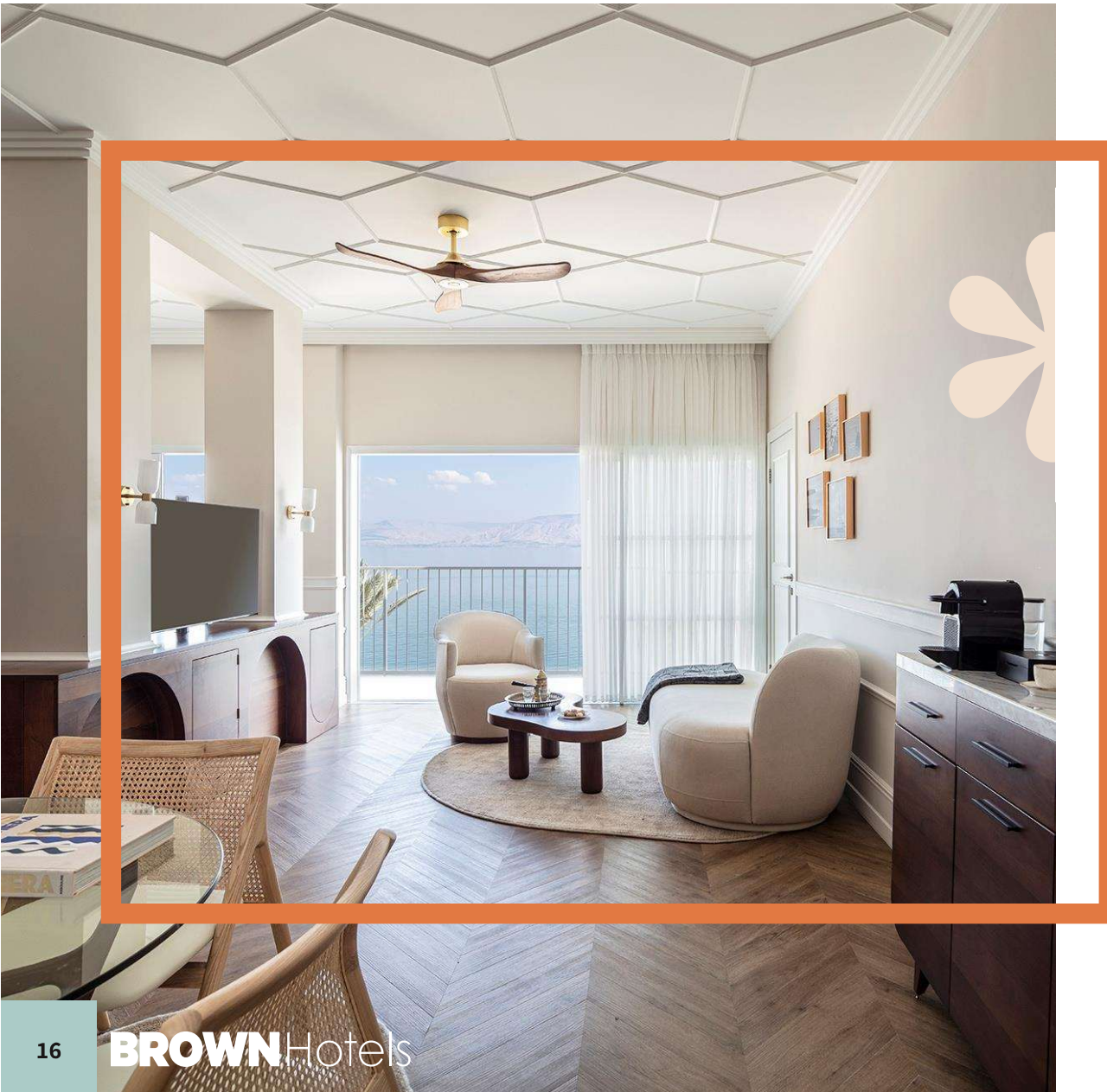
מספר חדרים בבתי מלון באיחוד מלא אצל החברה	2025	2024
בתי מלון בשכירות וניהול	מלון גלי כנרת בטבריה	124
	מלון PLAY באילת	73
	מלון ווסט אשדוד	113
	מלון סיפורט בתל אביב	77
	מלון PLAY מידטאון בתל אביב	115
	מלון לייק האוס בטבריה	250
	מלון PLAY לבונטין	34
	מלון בראון שלום ירושלים	288
	מלון ורד הגליל (ניהול בלבד)	30
	מלון איסלה בראון, אילת	155
	מלון דניאל ים המלח	321
	מלון PLAY הצוק תל אביב	65
בתי מלון בשכירות וניהול	מלון נופי גונן	83
	מלון Play Theatrou, באתונה, יוון	50
	מלון ANARGIRON, באתונה, יוון	7
	מלון Paros Argo, באי פארוס, יוון	43
	מלון Lykourgou, באתונה, יוון	34
	מלון Theatrou 6, באתונה, יוון	50
	מלון Acropol, באתונה, יוון	165
	מלון Paphos Hills Resort and Spa, פאפוס (ניהול בלבד)	87
	סה"כ חדרים	2,164

3,988
סה"כ חדרים באיחוד מלא
וחברה כלולה לשנת 2025



מאזן - אקטיב (באלפי ש"ח)

31/12 2024	31/12 2025	לשנה שהסתיימה ביום
נכסים שוטפים		
26,237	28,817	מזומנים ושווי מזומנים
-	458	פיקדונות לזמן קצר
32,721	39,655	לקוחות
7,496	35,579	חייבים ויתרות חובה
-	23,100	נכסים פיננסיים בשווי הוגן
415	1,229	מלאי מזון ומשקאות
66,869	128,838	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים		
715,236	758,400	רכוש קבוע, נטו
1,671	186,313	חייבים לזמן ארוך
48,960	68,500	נדל"ן להשקעה בהקמה
-	58,793	השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
497,642	665,479	נכסי זכות שימוש, נטו
13,152	13,152	מוניטין
-	9,945	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
14,205	12,818	נכסי מסים נדחים
1,038	499	פקדונות לזמן ארוך
1,291,904	1,773,899	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,358,773	1,902,737	סה"כ נכסים



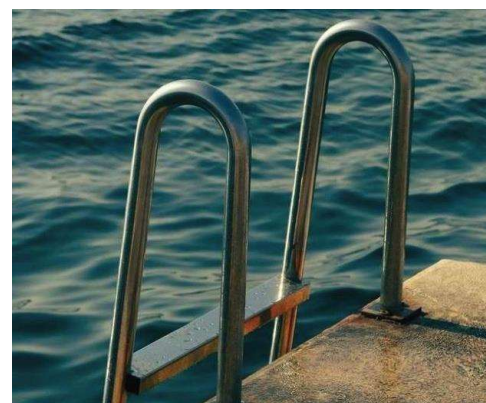


מאזן - פאסיב
(באלפי ש"ח)

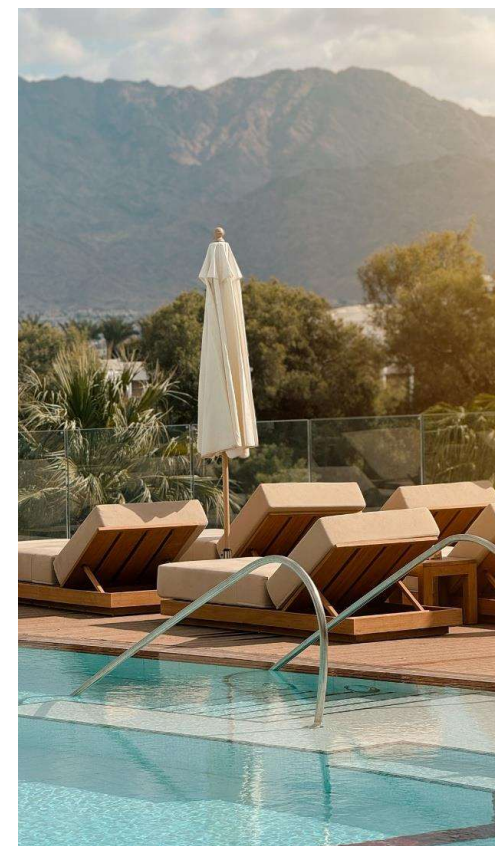
31/12 2024	31/12 2025	לשנה שהסתיימה ביום
		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
79,764	287,951	הון מניות ופרמיה
87,347	91,647	קרן הון הטבת בעלים
-	455	קרן הון תשלום מבוסס מניות
1,269	852	קרן הון הפרשי תרגום
130,648	134,983	קרן הערכה מחדש
-	(759)	קרן עסקאות עם זשמ"ש
-	(10,063)	קרן נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
10,787	(110,659)	יתרת רווח (הפסד)
309,815	394,407	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	5,578	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,358,773	1,902,737	סה"כ התחייבויות והון

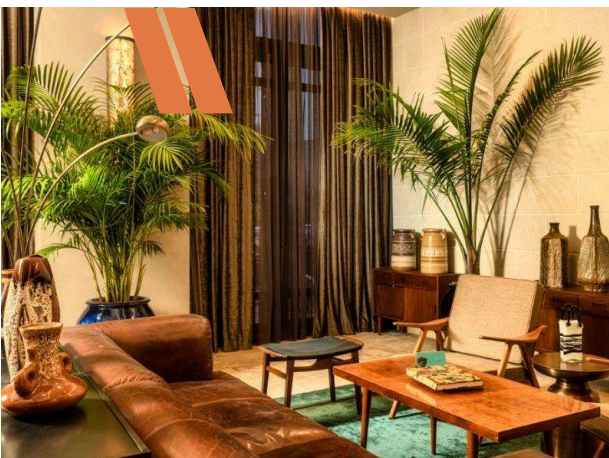
31/12 2024	31/12 2025	לשנה שהסתיימה ביום
		התחייבויות שוטפות
78,223	81,744	אשראי מתאגידים בנקאיים
26,591	65,483	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
482	3,505	חלויות שוטפות של הלוואות מאחרים
19,998	35,921	ספקים ונותני שירותים
24,378	58,798	זכאים ויתרות זכות
-	8,202	יתרות זכות בגין חברות כלולות
8,801	-	התחייבויות בגין אופציות
23,316	33,979	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חוזי חכירה
181,789	287,632	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות
337,570	376,728	הלוואות מתאגידים בנקאיים
4,354	5,325	התחייבויות מסים נדחים
4,670	9,797	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
520,003	822,566	התחייבויות בגין חוזי חכירה
572	704	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
867,169	1,215,120	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

31/12 2023	31/12 2024	31/12 2025	לשנה שהסתיימה ביום
308,991	290,173	299,966	הכנסות מהפעלת בתי מלון
(182,147)	(154,486)	(191,849)	עלויות הפעלה וניהול בתי מלון
126,844	135,687	108,117	רווח גולמי
(17,519)	(13,784)	(19,676)	הוצאות מכירה ושיווק
(31,568)	(32,101)	(39,514)	הוצאות הנהלה וכלליות
77,757	89,802	48,927	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(23,379)	(23,774)	(29,459)	פחת והפחתות
(24,655)	(26,105)	(27,732)	פחת בגין נכס זכות שימוש
16,655	2,437	14,148	הכנסות אחרות, נטו
46,378	42,360	5,884	רווח תפעולי
(27,573)	(35,161)	(36,593)	הוצאות מימון
4,891	759	933	הכנסות מימון
(19,289)	(21,938)	(25,849)	הוצאות מימון התחייבויות בגין חכירה
-	-	(12,724)	חלק החברה בהפסדים מהשקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	-	(53,909)	הוצאות רישום למסחר
4,407	(13,980)	(122,258)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
2,633	15,579	(1,548)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
7,040	1,599	(123,806)	רווח נקי (הפסד)

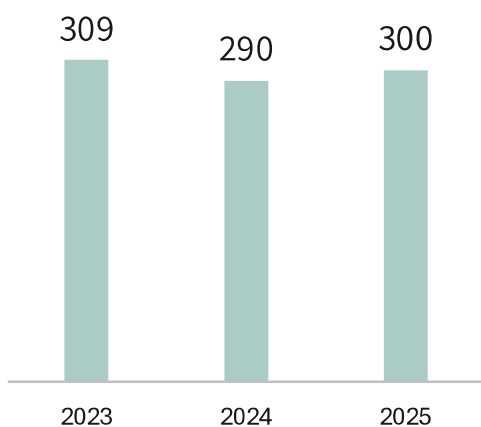


רווח והפסד (באלפי ש"ח)

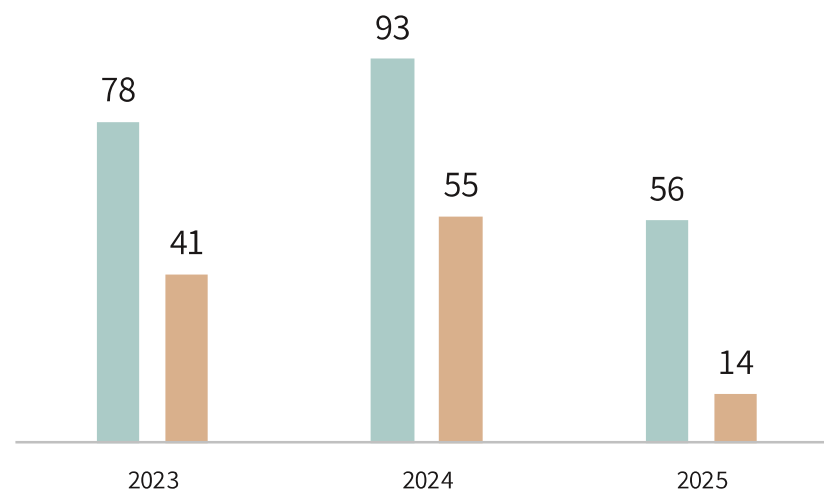




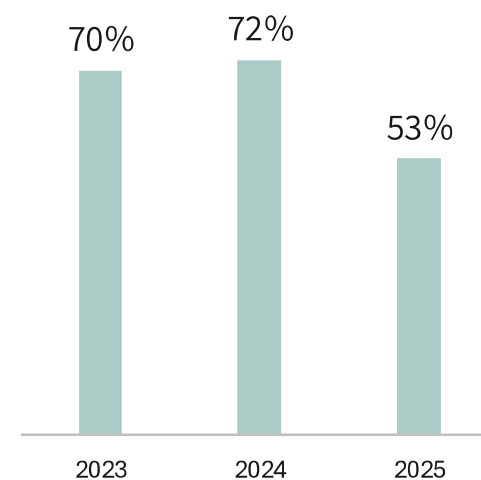
הכנסות
(במיליוני ש"ח)



EBITDAR + EBITDA
(במיליוני ש"ח)

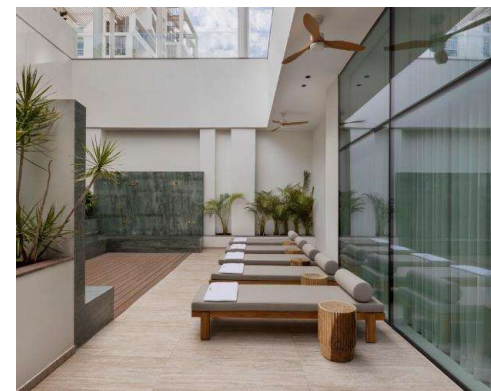
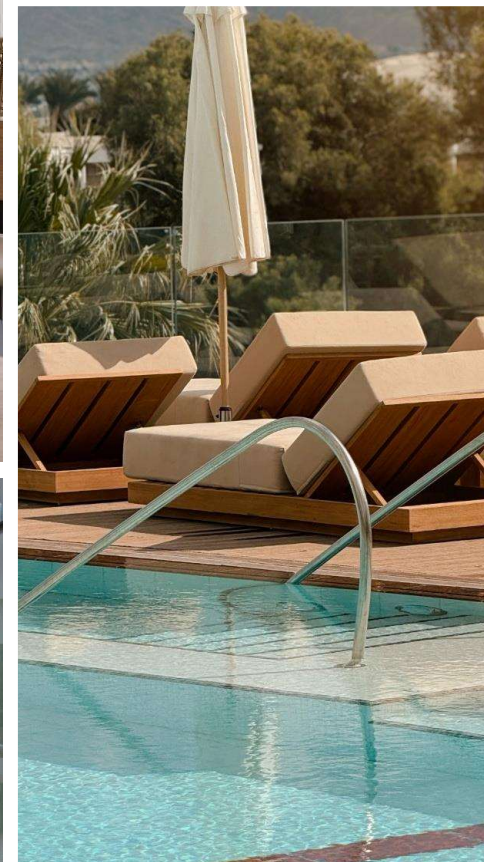
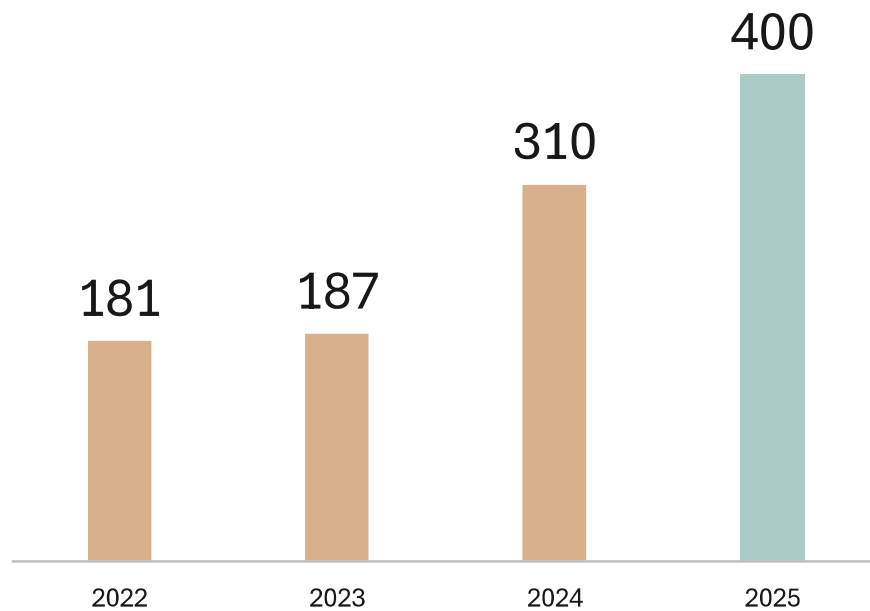


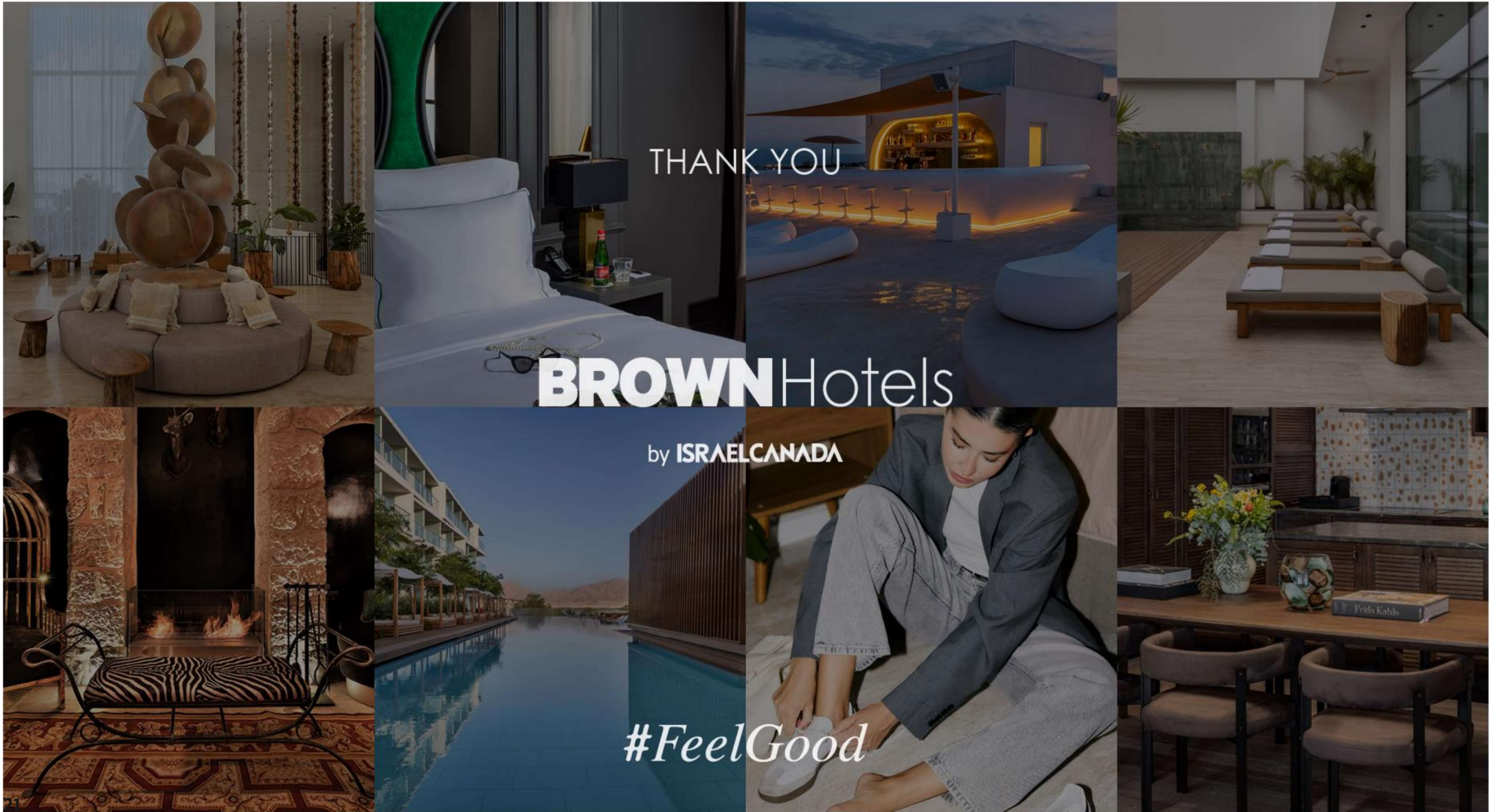
תפוסות



הון עצמי (במיליוני ש"ח)

גידול הון עצמי משנה לשנה של כ 30%





THANK YOU

BROWN Hotels

by ISRAELCANADA

#FeelGood