



Fattal ♥ פתאל

---

## פתאל החזקות (1998) בע"מ דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2025

**תוכן עניינים:** פרק א': תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025

פרק ב': דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ג': דוחות כספיים מאוחדים ומידע כספי  
נפרד של התאגיד ליום 31 בדצמבר  
2025

פרק ד': דוח פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה': דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



## פתאל החזקות (1998) בע"מ ("החברה") פרק א - תיאור עסקי התאגיד

### תוכן העניינים

#### חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של התאגיד

|      |  |       |
|------|--|-------|
| 5-א  | פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו                   | 1.1   |
| 13-א | תחומי הפעילות של החברה                               | 1.2   |
| 14-א | השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות | 1.3   |
| 15-א | חלוקת דיבידנדים                                      | 1.3.1 |

#### חלק שני – מידע אחר

|      |   |     |
|------|---|-----|
| 19-א | מידע כספי לגבי תחום הפעילות של התאגיד               | 1.4 |
| 22-א | סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד | 1.5 |

#### חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

|      |                           |       |
|------|---------------------------|-------|
| 25-א | תחום המלונאות בישראל      | 1.6   |
| 25-א | מידע כללי על תחום הפעילות | 1.6.1 |
| 33-א | פילוח הכנסות ורווחיות     | 1.6.2 |
| 34-א | לקוחות                    | 1.6.3 |
| 35-א | שיווק ומיתוג              | 1.6.4 |
| 36-א | תחרות                     | 1.6.5 |
| 37-א | עונתיות                   | 1.6.6 |
| 38-א | חומרי גלם וספקים          | 1.6.7 |
| 38-א | הון אנושי                 | 1.6.8 |

#### תחום המלונאות באירופה (למעט בריטניה ואירלנד)

|      |                           |       |
|------|---------------------------|-------|
| 42-א | מידע כללי על תחום הפעילות | 1.7   |
| 42-א | מידע כללי על תחום הפעילות | 1.7.1 |
| 60-א | פילוח הכנסות ורווחיות     | 1.7.2 |
| 62-א | לקוחות                    | 1.7.3 |
| 62-א | שיווק והפצה               | 1.7.4 |
| 63-א | תחרות                     | 1.7.5 |
| 63-א | עונתיות                   | 1.7.6 |
| 64-א | חומרי גלם וספקים          | 1.7.7 |
| 65-א | הון אנושי                 | 1.7.8 |
| 67-א | הסכמי בעלי מניות          | 1.7.9 |

|      |                                |       |
|------|--------------------------------|-------|
| 73-א | תחום המלונאות בבריטניה ואירלנד | 1.8   |
| 73-א | מידע כללי על תחום הפעילות      | 1.8.1 |
| 82-א | פילוח הכנסות ורווחיות          | 1.8.2 |
| 84-א | לקוחות                         | 1.8.3 |
| 84-א | שיווק והפצה                    | 1.8.4 |
| 85-א | תחרות                          | 1.8.5 |
| 86-א | עונתיות                        | 1.8.6 |
| 86-א | חומרי גלם וספקים               | 1.8.7 |
| 87-א | הון אנושי                      | 1.8.8 |
| 89-א | הסכמי בעלי מניות               | 1.8.9 |

## חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

|            |  |      |
|------------|--|------|
| 91-א.....  | הון אנושי.....   | 1.9  |
| 92-א.....  | נכסים לא מוחשיים.....  | 1.10 |
| 95-א.....  | מימון.....   | 1.11 |
| 109-א..... | מיסוי.....   | 1.12 |
| 109-א..... | ביטוח.....   | 1.13 |
| 109-א..... | יעדים ואסטרטגיה עסקית של התאגיד וצפי להתפתחות בשנה הקרובה..... | 1.14 |
| 110-א..... | הליכים משפטיים.....  | 1.15 |
| 110-א..... | רכוש קבוע.....   | 1.16 |
| 110-א..... | הון חוזר.....  | 1.17 |
| 110-א..... | השקעות שוטפות במלונות הקבוצה.....                              | 1.18 |
| 111-א..... | הסכמים מהותיים.....  | 1.19 |
| 112-א..... | סיכונים סביבתיים.....  | 1.20 |
| 114-א..... | פעילות אחרת.....   | 1.21 |
| 118-א..... | דיון בגורמי סיכון.....   | 1.22 |

### נספחים

|            |  |
|------------|--|
| 124-א..... | נספח 1.6.1(א) – מלונות הקבוצה בתחום המלונאות בישראל.....                         |
| 125-א..... | נספח 1.7.1(ד) – מלונות הקבוצה בתחום המלונאות באירופה (למעט בריטניה ואירלנד)..... |
| 126-א..... | נספח 1.8.1(ה) – מלונות הקבוצה בתחום המלונאות בבריטניה ואירלנד.....               |

## חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

|   |                              |
|---|------------------------------|
| פתאל החזקות (1998) בע"מ.  | "החברה"                      |
| חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.  | "חוק ניירות ערך"             |
| חוק החברות, התשנ"ט-1999.  | "חוק החברות"                 |
| תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.  | "תקנות הדוחות"               |
| מר דוד פתאל.  | "בעל השליטה" ו/או "דוד פתאל" |
| מלוונות פתאל בע"מ, חברה פרטית ישראלית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, המרכזת, במישרין ובעקיפין, את פעילות החברה בישראל ובאירופה; מלוונות פתאל הינה בעלת זכויות החכירה, בין היתר, בחלק ממלוונות החברה בישראל, וכן החברה המנהלת והשוכרת של מספר מלוונות נוספים הנמנים על מלוונות הקבוצה בישראל.  | "מלוונות פתאל"               |
| תאגידים (חברות בע"מ או שותפויות) שהתאגדו בישראל המחזיקים במישרין או בעקיפין בזכויות בעלות ו/או חכירה ו/או שכירות ו/או ניהול של מלוונות בישראל.  | "תאגידים מקומיים"            |
| פרותאל והתאגידים המקומיים המחזיקים באמצעות חברות מאוחדות וכלולות בפעילות של החזקה, שכירות וניהול של פעילות החברה בישראל.  | "קבוצת פתאל ישראל"           |
| פתאל נכסים (אירופה) בע"מ, חברה פרטית ישראלית שהינה חברת איגרות חוב, בבעלות ובשליטה מלאות (100%) של מלוונות פתאל. פתאל נכסים אירופה, באמצעות חברות מאוחדות וכלולות, מחזיקה - נכון למועד פרסום הדוח - בזכויות בעלות ו/או חכירה (ברכיב הנדליני בלבד ללא תפעול) - ב-57 מלוונות פעילים ברחבי אירופה אשר מרביתם מושכרים לחברות מאוחדות זרות של מלוונות פתאל ו-3 מלוונות שנמצאים בשלבי רכישה, תכנון או הקמה; כמו כן מחזיקה פתאל נכסים אירופה שני מלוונות (בספרד ובאיטליה) המוחזקים באמצעות חברה כלולה, מלון נוסף שמוחזק באמצעות חברה מאוחדת (בסקוטלנד), 19 מלוונות המוחזקים באמצעות מיזם 04/2022 ו-34 מלוונות המוחזקים באמצעות מיזם 01/2024, בהן היא מחזיקה הן ברכיב הנדליני והן ברכיב התפעולי. פתאל נכסים אירופה הוקמה כחלק משינוי מבנה שביצעה החברה בפעילותה באירופה במסגרתו רוכזו זכויות הבעלות ו/או החכירה במרבית מלוונות החברה באירופה תחת פתאל נכסים אירופה. | "פתאל נכסים אירופה"          |
| Rennes Holdings S.a.r.l, חברה פרטית לוקסמבורגית בבעלות מלאה (100%) של מלוונות פתאל, אשר מחזיקה בבעלות מלאה (בשרשור סופי) בשותפות הניהול (כהגדרתה להלן) וכן הינה מחזיקה (בין במישרין ובין בעקיפין בשרשור סופי) בחברות התפעול של חלק ממלוונות החברה באירופה.  | Rennes Holdings              |
| Sunflower Management GmbH&Co. KG, שותפות גרמנית בבעלות מלאה (בשרשור סופי) של מלוונות פתאל, אשר מהווה את הזרוע התפעולית של מרבית מלוונות החברה במרכז אירופה.   | "שותפות הניהול"              |
| למיטב ידיעת החברה, Pandox הינה חברה מובילה בבעלות על נכסים מלוונאים בצפון אירופה. Pandox נוסדה בשנת 1995 ומניותיה נסחרות בבורסת Nasdaq Stockholm.   | "Pandox"                     |
| Fattal Leonardo Operation (UK) Limited, חברה פרטית אנגלית בבעלות ובשליטה מלאות (100%) (בשרשור סופי) של מלוונות פתאל, אשר מהווה את הזרוע התפעולית של מלוונות החברה בבריטניה.   | "Fattal Leonardo UK"         |
| Fattal Leonardo Operation (Ireland) Limited, חברה פרטית אירית בבעלות ובשליטה מלאות (100%) (בשרשור סופי) של מלוונות פתאל, אשר מהווה את הזרוע התפעולית של מלוונות החברה באירלנד.  | "Fattal Leonardo Ireland"    |
| Brick Heaven S.a.r.l, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות (100%) של פתאל נכסים אירופה, הרשומה ברשם החברות הלוקסמבורגי, מחזיקה בבעלותה חברות בנות וחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שבבעלותן מלוונות בגרמניה, אנגליה, אירלנד, סקוטלנד, הולנד, איטליה, ספרד, אוסטרליה, הונגריה, שוויץ, פורטוגל, פולין, רומניה, צרפת ובלגיה.   | "Brick"                      |

<sup>1</sup> כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות.

|  |  |
|--|--|
| <p><b>"מיזם<br/>"04/2022"</b></p> <p>Fattal European Partnership II LP, שותפות מוגבלת ישראלית, אשר הקימה החברה במחצית הראשונה של שנת 2022 לצד גופים מוסדיים בישראל ואשר פועלת לאיתור הזדמנויות השקעה במלונות באירופה (לרבות בבריטניה), הקמת מלונות חדשים, רכישת והשבת מלונות קיימים, תפעולם השוטף וכן מכירתם. פתאל נכסים אירופה מחזיקה כשותף מוגבל במישרין 26.24% בשותפות הכלולה, כאשר ביתרת ההחזקה (73.76%) מחזיקים מסי גופים מוסדיים. חברה מאוחדת (100%) של פתאל נכסים אירופה הינה השותף הכללי בשותפות.</p>  |  |
| <p><b>"מיזם<br/>"01/2024"</b></p> <p>Fattal Partnership III (International) LP, שותפות מוגבלת ישראלית, אשר הקימה החברה בשנת 2024, לצד גופים מוסדיים בישראל ואשר תפעל לרכישת זכויות במלונות (לרבות בדרך של רכישת חוב מגובה נכס ולרבות זכות שכירות ארוכת טווח בעלת מאפיינים של זכות בעלות) באירופה (לרבות בריטניה) המתופעלים היום ויש בהם פוטנציאל השבחה, או ייזום הקמת מלונות חדשים, לרבות מלונות דירות, הכל - בדגש על מלונות 3 עד 5 כוכבים, תפעולם השוטף וכן מכירתם. פתאל נכסים אירופה מחזיקה כשותף מוגבל במישרין - 29.27% בשותפות הכלולה, כאשר ביתרת ההחזקה (70.73%) מחזיקים מסי גופים מוסדיים. חברה מאוחדת (100%) של פתאל נכסים אירופה הינה השותף הכללי בשותפות.</p> |  |
| <p><b>"Golmen"</b></p> <p>Golmen S.a.r.l, חברה פרטית שהתאגדה בלוקסמבורג, בבעלות ובשליטה מלאות (100%) של מלונות פתאל, המחזיקה (באמצעות חברות מאוחדות) בזכויות מיעוט במלונות בגרמניה, אשר יתרת הזכויות במלונות אלו מוחזקות על ידי Brick.</p>   |  |
| <p><b>"קבוצת פתאל<br/>אירופה"</b></p> <p>פתאל נכסים אירופה, Golmen ו-Rennes Holdings המחזיקות (בין במישרין ובין בעקיפין) - באמצעות חברות מאוחדות וכוללות - בפעילות של החזקה, שכירות וניהול של פעילות החברה באירופה.</p>  |  |
| <p><b>"קבוצת<br/>פתאל" או<br/>"הקבוצה"</b></p> <p>החברה ביחד עם החברות המוחזקות על ידה, אשר נכון למועד הדוח מחזיקה באמצעות חברות מאוחדות בקבוצת פתאל ישראל וקבוצת פתאל אירופה.</p>   |  |
| <p><b>"הרשת"<br/>"מלונות<br/>הקבוצה"</b></p> <p>מלונות הקבוצה בישראל ובאירופה.</p>   |  |
| <p><b>"תשקיף<br/>הנפקה"</b></p> <p>תשקיף הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף אשר פורסם ביום 15 בפברואר 2018, הנושא תאריך 16 בפברואר 2018.</p>  |  |
| <p><b>"תשקיף<br/>המדף"</b></p> <p>תשקיף מדף אשר פורסם ביום 7 באוגוסט 2024 הנושא תאריך 8 באוגוסט 2024 [מסי אסמכתא 2024-01-080232].</p>  |  |
| <p><b>"תשקיף<br/>הנפקה של<br/>פתאל<br/>אירופה"</b></p> <p>תשקיף הנפקה ראשונה לציבור של פתאל נכסים אירופה אשר פורסם ביום 21 בפברואר 2016, הנושא תאריך 22 בפברואר 2016.</p>  |  |
| <p><b>"מלונות<br/>פעילים"</b></p> <p>מלונות שהפיקו הכנסות במהלך שנת הדוח. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי בהגדרה זו נכללים גם מלונות אשר היו סגורים חלק מהתקופה האמורה בשל מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא".</p>   |  |
| <p><b>"מלונות<br/>עתידיים"</b></p> <p>קרקעות, מלונות בהקמה והסכמים להשכרה או ניהול מלונות בהקמה.</p>   |  |
| <p><b>"דוח תקופתי<br/>2017"</b></p> <p>הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 אשר פורסם ביום 30 במרץ 2018 [מסי אסמכתא 2018-01-033880].</p>  |  |
| <p><b>"מועד הדוח"</b></p> <p>31 בדצמבר 2025</p>  |  |
| <p><b>"מועד חתימת<br/>הדוח"</b></p> <p>29 במרץ 2026</p>  |  |

## 1.1 פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

### 1.1.1 שנת התאגדות וצורת התאגדות

החברה התאגדה בישראל ביום 4 במרץ 1998, כחברה פרטית מוגבלת במניות לפי פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983 (להלן: "פקודת החברות" ו-"מועד הקמת החברה", בהתאמה). ביום 21 בפברואר 2018 השלימה החברה הנפקה לציבור של 1,652,800 מניות רגילות של החברה וכן רישומן למסחר בבורסה של 12,789,000 מניות קיימות של החברה מכוח תשקיף ההנפקה והחל מאותו מועד החברה הפכה להיות חברה ציבורית (כהגדרת המונח בחוק החברות).

### 1.1.2 פרטים אודות בעל השליטה עד למועד הקמת החברה

דוד פתאל, בעל השליטה בחברה, החל את דרכו בתחום המלונאות בשנות ה-80 לאחר תום לימודי המלונאות, עסק בתפקידים בסיסיים דוגמת מנהל משמרת ערב במלון דן כרמל בחיפה, מנהל אירועים ומנהל מכירות במלון. לאחר מספר שנים בתפקידים אלו, קודם לתפקיד סמנכ"ל מלון דן אכדיה בהרצליה ועד סוף שנות ה-80 ניהל את מלונות סונסטא ים המלח (כיום לאונרדו קלאב ים המלח) והמלך שלמה באילת.

בשנת 1992 מונה על ידי חברת אפריקה-ישראל לייסד ולשמש כמנכ"ל מלונות אפריקה ישראל בע"מ שייסדה את רשת מלונות הולידיי אין שאותה פיתח בתוך 5 שנים לרשת המונה 10 בתי מלון בישראל.

בשנת 1998, לאחר שהועסק כמנכ"ל קבוצת קלאב הוטל, החליט דוד פתאל לצאת לדרך עצמאית וייסד את החברה.

לפרטים נוספים אודות ניסיונו והשכלתו של מר דוד פתאל ראו בתקנה 26 בפרק ד' – "דוח פרטים נוספים" המצ"ב לדוח תקופתי זה.

### 1.1.3 תיאור תמציתי של התפתחות עסקי החברה בשנים האחרונות

1.1.3.1 ביום 15 במרץ 2019 התקשרה חברה נכדה (100%) של החברה, Leonardo Hotel Management (UK) Limited (להלן: "השוכרת") בהסכמי שכירות ל-30 שנה<sup>2</sup> (בערבות החברה) בקשר עם 4 מלונות (סה"כ 1,311 חדרים) במרכז לונדון, אנגליה בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך כולל של 55 מיליון ליש"ט וכן התקשרה השוכרת במערך הסכמים עם תאגידים זרים שהינם, למיטב ידיעת החברה, בשליטת קרן השקעות בינלאומית (שהינו צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה) (להלן ביחד: "הרוכש") וכן עם תאגידים פיננסיים זרים (להלן ביחד: "הבנק") שהעמידו לרוכש האמור מימון לרכישת המלונות כאמור בקשר עם שיפוץ המלונות (בערבות החברה). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 3 בדצמבר 2018<sup>3</sup> ומיום 15 במרץ 2019<sup>4</sup>.

1.1.3.2 בחודש מרץ 2019 הושלמה הקמתו של מלון Leonardo Royal Hotel Amsterdam (490 חדרים) והמלון נפתח לפעילות בחודש אפריל 2020. עלות הקמתו הסתכמה בכ-50 מיליון אירו.

1.1.3.3 בחודש מרץ 2021, הושלמו עסקאות מסוג Sale and Lease back במסגרתן התקשרו שתי שותפויות מאוחדות (100%) של החברה - K/S Munchen (להלן בס"ק זה: "המוכרת") (שהינה שותפות מאוחדת של פתאל נכסים אירופה) ושותפות הניהול - בהסכמי מכירה ושכירות מחייבים עם שני צדדי ג' (להלן בס"ק זה: "הרוכשות") ביחס למלונות Leonardo Hotel Munchen City West ו-Leonardo Hotel & Residenz Munchen (להלן בס"ק זה: "המלונות"). ביום 1 באפריל 2021 הועברה ההחזקה במלונות לרוכשות ובאותו מועד נכנסו לתוקפם הסכמי השכירות בין הרוכשות לבין שותפות הניהול. התזרים נטו לחברה במאוחד (קרי התמורה בניכוי עלויות החוב הבכיר, מיסים ועלויות עסקה) מעסקאות אלה הסתכם בכ-33 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 28 בפברואר 2021 ומיום 1 באפריל 2021 [מס' אסמכתאות 023583-01-2021 ו-053613, בהתאמה].

1.1.3.4 ביום 2 ביולי 2021 הושלמו עסקאות נשוא מערך הסכמים מחייב שנחתם ביוני 2021 בין מלונות פתאל, חברה נכדה של החברה והבעלים של 4 מלונות בלונדון<sup>5</sup> אשר מושכרים

<sup>2</sup> בתוספת אופציה להארכה ב-5 שנים נוספות.

<sup>3</sup> [מס' אסמכתא 2018-01-117441].

<sup>4</sup> [מס' אסמכתא 2019-01-021444].

<sup>5</sup> Leonardo Royal Hotel London City, Leonardo Royal Hotel St. Paul's, Leonardo Royal Hotel Tower Bridge וכן NYX Hotel London Holborn

לחברה הנכדה וזאת בקשר עם גיבוש הסדר כולל בין הצדדים, ובכלל זה בוצעה על ידי חברה מאוחדת של החברה השקעה בסך 52 מיליון ליש"ט (וכן 2.5 מיליון ליש"ט נוספים כהשקעה הונית מועדפת) בחברה משותפת<sup>6</sup> עם הבעלים כנגד הקצאת מניות, באופן שלאחר ההקצאה כאמור מחזיקה החברה המאוחדת (בשרשור סופי) ב-50% מהזכויות ב-4 מלוונות בלונדון. ביום 4 באפריל, 2023 חתמה החברה על תוספת להסכם הרכישה המקורי, לפיו נרכשו 7% מחלקו של השותף אשר מהווים תוספת של כ-3.5% מהון החברה המוחזקת בתמורה לכ-9 מיליון ליש"ט. לאחר הרכישה אחוז החזקה של החברה הינו כ-53.5%. לפרטים אודות המלוונות האמורים וכן אודות מערך ההסכמים האמור ובכלל זה אודות הסכם בעלי המניות בין בעלי המניות בחברה המשותפת, ההשקעה ההונית המועדפת, הפחתת דמי השכירות בגין המלוונות האמורים, שינוי מבנה החוב הבכיר וכן שינוי מבנה החוב הנחות בגין המלוונות האמורים, ראו דיווחים מיידיים מיום 30 בדצמבר 2020, מיום 6 ביוני 2021 ומיום 3 ביולי 2021 [מס' אסמכתאות 2020-01-141834, 2021-01-096057 ו-2021-01-110793, בהתאמה]. במהלך חודש יולי 2024 הועמדה לחברה המוחזקת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-525 מיליון ליש"ט אשר שימשה, יחד עם הזרמת שותפים, לפירעון הלוואה בסך של כ-610 מיליון ליש"ט. חלקה של החברה בהזרמה ששימשה לפירעון ההלוואה ועלויות נלוות כ-62 מיליון ליש"ט.

1.1.3.5 בחודש אפריל 2022, השלימה חברה מאוחדת הקמת מיזם ביחד עם גופים מוסדיים לצורך השקעה במלוונות באירופה בדרך של הקמת שותפות ישראלית, אשר תפעל לאיתור הזדמנויות השקעה במלוונות באירופה, אם בדרך של רכישה והשבחה של מלוונות קיימים ואם בדרך של הקמת מלוונות חדשים, תפעולם השוטף וכן מכירתם ככל והשותפות תמצא לנכון בהתאם לאסטרטגיית ההשקעה שנקבעה (לעיל ולהלן: "**מיזם 04/2022**" או "**השותפות**"). נכון למועד הדוח, התקבלו התחייבויות השקעה בהיקף כולל של כ-381 מיליון אירו (כאשר חלקה של החברה מתוך התחייבויות אלה מסתכם ב-100 מיליון אירו). התחייבות הגופים המוסדיים להשקעה הינה בכפוף להוראות הרגולציה החלות עליהן. נכון למועד חתימת הדוח חתמה השותפות על עסקאות לרכישת 19 בתי מלון באירופה (הכוללים כ-3,387 חדרים סה"כ) בהיקף כולל של כ-815 מיליון אירו (כולל מחיר הרכישה והשקעות נוספות שבוצעו בנכסים אלה). נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוח הסתכמו קריאות לכסף לסך של כ-369 מיליון אירו (חלק החברה המאוחדת כ-97 מיליון אירו). לפרטים נוספים ראו ביאור 10(א) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 המצ"ב בפרק ג' לדוח זה.

1.1.3.6 בחודש ינואר 2024, השלימה חברה מאוחדת הקמת מיזם מלוונות נוסף ביחד עם גופים מוסדיים בישראל ואשר יפעל לרכישת זכויות במלוונות (לרבות בדרך של רכישת חוב מגובה בנכס ולרבות זכות שכירות ארוכת טווח בעלת מאפיינים של זכות בעלות) באירופה (לרבות בריטניה) המתופעלים היום ויש בהם פוטנציאל השבחה, או ייזום הקמת מלוונות חדשים, לרבות מלוונות דירות, הכול - בדגש על מלוונות 3 עד 5 כוכבים, תפעולם השוטף וכן מכירתם (להלן: "**מיזם 01/2024**"). נכון למועד חתימת הדוח, התקבלו התחייבויות השקעה בהיקף כולל של כ-542.4 מיליון אירו (כאשר חלקה של החברה המאוחדת מתוך התחייבויות אלה מסתכם ב-158.8 מיליון אירו). נכון למועד חתימת הדוח חתמה השותפות על עסקאות לרכישת 34 בתי מלון באירופה (הכוללים כ-4,722 חדרים סה"כ) בהיקף כולל של כ-931 מיליון אירו. נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוח הסתכמו קריאות לכסף לסך של כ-362 מיליון אירו (חלק החברה המאוחדת כ-106 מיליון אירו). במסגרת רכישת המלוונות על ידי מיזם 01/2024 כמתואר לעיל, נרכשו בחודש יולי 2024 סך כולל של 12 בתי מלון בהולנד בעלות כוללת של כ-370 מיליון אירו (לפני השקעות הנדרשים לשיפוצים המתוכננים). לפרטים נוספים ראו ביאור 10(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 המצ"ב בפרק ג' לדוח זה.

1.1.3.7 בחודש יולי 2024 התקשרה חברה מאוחדת בהסכם מכר (להלן: "**ההסכם**") עם השותף (50%) בחברת פרותאל תיירות בע"מ, חברה כלולה המוחזקת (50%) על ידי מלוונות פתאל (להלן: "**פרותאל**"), לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בפרותאל, כך שלאחר חתימת ההסכם מלוונות פתאל תחזיק במלוא המניות של פרותאל. למועד ההסכם החזיקה פרותאל בזכויות של 10 בתי מלון בישראל אשר הושכרו ותופעלו על ידי מלוונות פתאל, מלון נוסף שאינו פעיל בישראל ובמלון אחד שאינו פעיל בחו"ל. כמו כן, במסגרת ההסכם מכרה פרותאל למוכר את החזקותיה (50% בשרשור) בקומפלקס מלוונות הרודס אילת ואלה יושכרו למלוונות פתאל בהסכם שכירות חדש ל-20 שנה, חלף הסכם השכירות הקיים עם מלוונות פתאל. סך התמורה נטו בגין העסקה כ-455 מיליון ש"ח. בעקבות השלמת

<sup>6</sup> חברה זרה אשר התאגדה בג'רזי (Jersey) ואשר מחזיקה בשרשור סופי (באמצעות חברות מאוחדות בבעלותה ובשליטתה המלאות) בזכויות (הקרקע בחכירה ל-250 שנה כל השאר בבעלות) ב-4 המלוונות בלונדון אשר מושכרים לחברה הנכדה בהסכמי שכירות מחודש מרץ 2019 ולתקופה של 25 שנה (בתוספת אופציה להארכה בחמש שנים נוספות).

העסקה אוחדה פעילות פרוטאל לראשונה והחברה סגרה את יתרת נכסי והתחייבות זכות שימוש, נטו והכירה בהכנסות אחרות בסך של כ- 53 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות העסקה, ראו דיווח מיידי מיום 3 ביולי 2024 [מס' אסמכתא 01-068095-2024] וכן ביאור 5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 המצ"ב בפרק ג' לדוח זה.

1.1.3.8

נכון למועד חתימת הדוח, פעילות הקבוצה בישראל ובאירופה כוללת החזקה, שכירות וניהול (כולל מלוונות עתידיים<sup>7</sup>), של 316 מלוונות (276 מלוונות פעילים) הכוללים כ-56 אלף חדרים מתוכם כ- 30 אלף חדרים מצויים במלוונות שהחברה הינה בעלת (מלוא או חלק) הזכויות בהם וכ-26 אלף חדרים המצויים במלוונות שהחברה שוכרת או מנהלת<sup>8</sup>.

לגרפים המתארים את צמיחת מספר החדרים שמפעילה הקבוצה (הכוללת החזקה, שכירות וניהול)<sup>9</sup> מסמוך למועד היווסדה ועד למועד חתימת הדוח תוך התפלגות בין פעילות החברה בישראל, פעילות החברה באירופה (למעט בריטניה ואירלנד), פעילות החברה בבריטניה ואירלנד ופעילות החברה בקפריסין ויוון המסווגת תחת מגזר "אחר" ראו בסעיפים 1.6.1(ג), 1.7.1(א), 1.8.1(ב) ו-1.21.1 בהתאמה.

נכון למועד חתימת הדוח, פעילותה של הקבוצה מתפרסת על פני 21 מדינות כמפורט להלן:

| מדינה                                | מספר מלוונות <sup>10</sup> | מספר חדרים    |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|
| <b>ישראל</b>                         | <b>65</b>                  | <b>11,328</b> |
| <b>מערב, מרכז ודרום אירופה</b>       |                            |               |
| גרמניה                               | 81                         | 14,847        |
| הולנד                                | 28                         | 4,184         |
| ספרד                                 | 22                         | 3,536         |
| אוסטריה                              | 10                         | 1,454         |
| איטליה                               | 9                          | 1,458         |
| פולין                                | 5                          | 966           |
| שוויץ                                | 3                          | 205           |
| פורטוגל                              | 2                          | 562           |
| בלגיה                                | 2                          | 186           |
| הונגריה                              | 2                          | 253           |
| צ'כיה                                | 2                          | 265           |
| רומניה                               | 1                          | 78            |
| צרפת                                 | 1                          | 59            |
| <b>סה"כ במערב, מרכז ודרום אירופה</b> | <b>168</b>                 | <b>28,053</b> |
| <b>בריטניה ואירלנד</b>               |                            |               |
| אנגליה                               | 43                         | 9,646         |
| סקוטלנד                              | 12                         | 1,922         |
| אירלנד                               | 7                          | 1,122         |
| צפון אירלנד                          | 1                          | 270           |
| וויילס                               | 1                          | 142           |
| <b>סה"כ בבריטניה ואירלנד</b>         | <b>64</b>                  | <b>13,102</b> |
| קפריסין                              | 11                         | 2,275         |
| יוון                                 | 8                          | 821           |
| <b>סה"כ בקפריסין ויוון</b>           | <b>19</b>                  | <b>3,096</b>  |
| <b>סה"כ</b>                          | <b>316</b>                 | <b>55,579</b> |

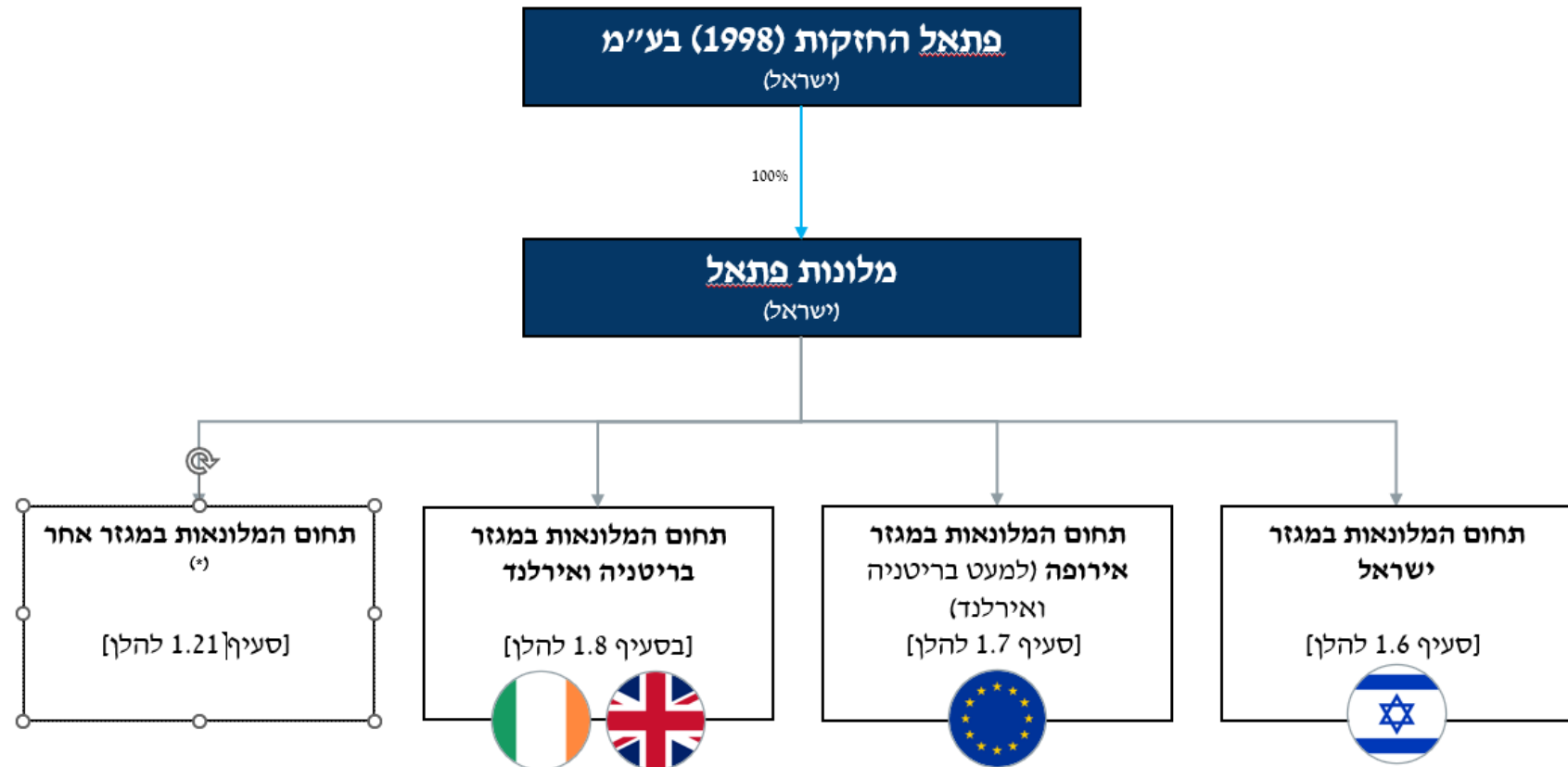
להלן יובא מבנה ההחזקות בחברה נכון למועד חתימת הדוח -

<sup>7</sup> כולל 40 מלוונות עתידיים.

<sup>8</sup> במספר מועט של מלוונות בהיקף לא מהותי לכלל פעילות החברה.

<sup>9</sup> לרבות מלוונות עתידיים.

<sup>10</sup> כולל מלוונות עתידיים.



\* לפרטים אודות פעילות החברה בקפריסין וביוון, אשר עקב חלוקה שונה של משאבים וחשיפה לסיכונים שונים מאשר פעילות החברה באירופה אינה מהווה חלק ממגזר פעילות המלונאות באירופה, ראו סעיפים 1.2.2 ו-1.2.1 להלן.

תחום המלונאות במגזר ישראל



בתי מלון 65  
48 בתי מלון פעילים  
חדרים 11,328

ישראל

|    |        |
|----|--------|
| 38 | בעלות  |
| 25 | שכירות |
| 2  | ניהול  |

65 בתי מלון

11,328 חדרים

(1) לפרטים נוספים אודות המלונות ראו בטבלה שבסעיף 1.6.1 (א) להלן



### תחום המלונאות במגזר אירופה (למעט בריטניה ואירלנד)

| איטליה      | אוסטריה     | הולנד       | ספרד        | גרמניה       | פולין      | שווייץ     | בלגיה      | הונגריה    | פורטוגל    | צ'כיה      | רומניה     | צרפת       |
|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| בעלות 7     | בעלות 2     | בעלות 17    | בעלות 18    | בעלות 31     | בעלות 2    | בעלות 1    | בעלות 1    | בעלות 1    | בעלות 2    | בעלות -    | בעלות 1    | בעלות 1    |
| שכירות 2    | שכירות 8    | שכירות 10   | שכירות 4    | שכירות 48    | שכירות -   | שכירות 2   | שכירות 1   | שכירות -   | שכירות -   | שכירות 2   | שכירות -   | שכירות -   |
| ניהול -     | ניהול -     | ניהול 1     | ניהול -     | ניהול 2      | ניהול -    | ניהול -    | ניהול -    | ניהול 1    | ניהול -    | ניהול -    | ניהול -    | ניהול -    |
| 9 בתי מלון  | 10 בתי מלון | 28 בתי מלון | 22 בתי מלון | 81 בתי מלון  | 5 בתי מלון | 3 בתי מלון | 2 בתי מלון | 2 בתי מלון | 2 בתי מלון | 2 בתי מלון | 1 בית מלון | 1 בית מלון |
| 1,458 חדרים | 1,454 חדרים | 4,184 חדרים | 3,536 חדרים | 14,847 חדרים | 966 חדרים  | 205 חדרים  | 186 חדרים  | 253 חדרים  | 562 חדרים  | 265 חדרים  | 78 חדרים   | 59 חדרים   |

**168** בתי מלון  
 154 בתי מלון פעילים  
**28,053** חדרים

(1) לפי נתונים נוספים אודות המלונות ראו בטבלה שבסעיף 1.7.1(ד) להלן

תחום המלונאות במגזר בריטניה ואירלנד



64 בתי מלון  
61 בתי מלון פעילים  
13,102 חדרים

| אירלנד             | סקוטלנד            | אנגליה             |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| 3 בעלות            | 8 בעלות            | 21 בעלות           |
| 4 שכירות           | 4 שכירות           | 22 שכירות          |
| - ניהול            | - ניהול            | - ניהול            |
| <b>7 בתי מלון</b>  | <b>12 בתי מלון</b> | <b>43 בתי מלון</b> |
| <b>1,122 חדרים</b> | <b>1,922 חדרים</b> | <b>9,646 חדרים</b> |

| וויילס            | צפון אירלנד       |
|-------------------|-------------------|
| - בעלות           | - בעלות           |
| 1 שכירות          | 1 שכירות          |
| - ניהול           | - ניהול           |
| <b>1 בית מלון</b> | <b>1 בית מלון</b> |
| <b>142 חדרים</b>  | <b>270 חדרים</b>  |

(1) לפי סטטיסטיקה ממוזגת של המלונאות באירלנד ובריטניה, 2018 (1.8.1) להלן

19 בתי מלון  
 13 בתי מלון פעילים  
 3,096 חדרים

תחום המלונאות במגזר אחר

אגן הים התיכון

| יוון       |  | קפריסין     |  |
|------------|--|-------------|--|
| 4          | בעלות   | 10          | בעלות   |
| 4          | שכירות  | 1           | שכירות  |
| -          | ניהול   | -           | ניהול   |
| 8 בתי מלון |  | 11 בתי מלון |  |
| 821 חדרים  |  | 2,275 חדרים |  |

(1) לפרטים נוספים אודות המלונות תחת פעילות אגן הים התיכון ראו פירוט בסעיף 1.21.1 להלן.

## 1.2 תחומי הפעילות של החברה

1.2.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד חתימת הדוח החברה פועלת בשלושה תחומי פעילות עיקריים:

א. פעילות מלונאות בישראל - הכוללת החזקה, תפעול, שכירות וניהול מלונות בישראל וכן ברכישה והקמה של מלונות חדשים (להלן: "תחום המלונאות בישראל"). לפרטים אודות תחום המלונאות בישראל ראו בסעיף 1.6 להלן.

ב. פעילות מלונאות באירופה (למעט בריטניה ואירלנד) - הכוללת החזקה, תפעול, שכירות וניהול בתי מלון באירופה (למעט בריטניה ואירלנד) וכן ברכישה והקמה של מלונות חדשים (למועד הדוח בעיקר בגרמניה, ספרד והולנד) (להלן: "תחום המלונאות באירופה (למעט בריטניה ואירלנד)"). לפרטים אודות תחום המלונאות באירופה (למעט בריטניה ואירלנד) ראו בסעיף 1.7 להלן.

ג. פעילות מלונאות בבריטניה ואירלנד - הכוללת החזקה, תפעול, שכירות וניהול בתי מלון בבריטניה ובאירלנד וכן ברכישה והקמה של מלונות חדשים בבריטניה ואירלנד (למועד הדוח בעיקר באנגליה וסקוטלנד) (להלן: "תחום המלונאות בבריטניה ובאירלנד"). לפרטים אודות תחום המלונאות בבריטניה ובאירלנד ראו בסעיף 1.8 להלן.

החברה מתפעלת את מלונות הרשת בישראל ובאירופה בהתאם ל-3 סוגי הסכמים: מלונות בבעלות, מלונות בשכירות ומלונות בניהול. באופן עקרוני, המודל העסקי של החברה והיכולות והיתרונות העסקיים שלה באים לידי ביטוי בניהול והפעלה של מלונות ועל כן שאלת הבעלות/שכירות מהווה שיקול נוסף (אך לא עיקרי) בעת בחינת ההתקשרות לתפעול מלון. יחד עם זאת, עדיפות הקבוצה הינה להחזיק בבעלות במלונות, אך הדבר אינו מתאפשר תמיד בהיותו נתון לשיקול דעתם של בעלי הזכויות במלון. לעניין התפעול השוטף של מלונות הרשת, מבחינת ראיית הנהלת החברה לא קיימת הבחנה בין מלונות שנמצאים בבעלות, בשכירות או בניהול וזאת למעט כד שבמלונות בבעלות נדרשת החברה להשקיע הון עצמי בתחזוקה שוטפת ושיפוץ של המלונות. היתרונות בהסכמי ניהול הינם הסיכון הנמוך שבהם והיעדר הצורך בהון עצמי שכן רווחי החברה המנהלת נגזרים מהמחזור ומהרווח התפעולי של המלון (באם קיים), ואין היא מסכנת הון עצמי בעת ההתקשרות בחוזה. מנגד, במידה והרווחיות של המלון המנוהל עולה, חברת הניהול נהנית רק מחלק קטן יחסית מהגידול ברווחיות. לעומת זאת בהסכמי שכירות מלונות או בבעלות על מלונות, מלוא הסיכון הינו של החברה וכך גם הסיכוי הגלום ברווחיות. יצוין כי בשנים האחרונות נכון למועד חתימת הדוח, מדיניות החברה היא להתקשר (עם או בלי שותפים) בעיקר בהסכמי רכישה או שכירות (הכוללת לעיתים מרכיב משמעותי של שכירות משתנה) ולמעט בהתקשרויות בהסכמי ניהול (למעט בכל הקשור למלונות אשר בבעלות מיזמים משותפים של החברה עם אחרים).

1.2.2 פעילות מלונאות אחרת - נכון למועד חתימת הדוח, מחזיקה החברה בשליטה משותפת (50%) בזכויות חברה פרטית קפריסאית, המחזיקה (באמצעות תאגידים בשליטה) בחמישה מלונות בקפריסין הכוללים כ-1,437 חדרים<sup>11</sup> ו-2 מלונות ביוון (הכוללים כ-244 חדרים), במלוא זכויות הבעלות בחברה קפריסאית המפעילה מלונות אלו, במלון בשכירות (הכולל כ-212 חדרים) באתונה, יוון, וכן במלוא הזכויות במלון בן 122 חדרים בקפריסין (אשר עד ספטמבר 2025 החזיקה החברה בזכויות הניהול שלו בלבד) (להלן יחד: "הפעילות בקפריסין וביוון" או "המלונות בקפריסין וביוון").

המלונות בקפריסין וביוון מאופיינים כמלונות נופש (במלונות בפאפוס, פרוטראס ורודוס) וכמלונות עירוניים (המלונות בניקוסיה, לימסול, אתונה וסלוניקי). עקב אפיונם של המלונות בקפריסין וביוון, הדורש חלוקה שונה של משאבים וחשוף לסיכונים שונים מאשר פעילות החברה בתחום המלונאות באירופה, לא נכללת הפעילות בקפריסין וביוון תחת פעילות זו. יחד עם זאת, פעילות החברה בקפריסין וביוון, אינה עולה לכדי מגזר בר דיווח מוצגת תחת מגזר "אחר" בדוחות הכספיים של החברה. לפרטים אודות הפעילות בקפריסין וביוון ראו סעיף 1.21.1 להלן.

1.2.3 לפרטים נוספים בקשר עם מגזרי הפעילות של החברה ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

<sup>11</sup> כולל מלון בניקוסיה שיפתח במהלך 2027 ויכלול כ-161 חדרים. יצוין כי הערכות החברה בדבר המועד המשוער להקמת המלונות ובהתאמה לפתיחת המלונות המתוארים לעיל, מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום בנוגע להתקדמות בקבלת היתרים לבניית מלונות אלו והתקדמות העבודות להקמתם, ואין כל וודאות כי הערכות אלו תתממשנה כפי שמוערך, בין היתר, לאור עיכובים בקבלת ההיתרים מהרשויות המקומיות, עיכובים בבנייה וכן עיכובים לא צפויים שיכול ויחולו בעתיד.

### 1.3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות

בשנתיים שקדמו למועד הדוח, לא בוצעו השקעות בהון החברה וכן לא בוצעו על ידי בעלי עניין בחברה עסקאות מהותיות במניותיה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

| מועד ההנפקה  | כמות מניות רגילות ללא ערך נקוב כ"א של החברה [מס' נייר ערך שהונפקה 1143429] | הערות  |
|--------------|--|--|
| פברואר 2024  | 5,881  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
| מרץ 2024     | 2,224  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
| אפריל 2024   | 384  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
| יוני 2024    | 728  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
| יולי 2024    | 338  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
| ספטמבר 2024  | 504  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
| אוקטובר 2024 | 1,728  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
| נובמבר 2024  | 7,938  | המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   |
|              | 4,251  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
| דצמבר 2024   | 235  | המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   |
|              | 7,806  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
| <b>סה"כ</b>  | <b>32,017</b>  |  |

| מועד ההנפקה  | כמות מניות רגילות ללא ערך נקוב כ"א של החברה [מס' נייר ערך שהונפקה 1143429] | הערות  |
|--------------|--|--|
| ינואר 2025   | 1,476  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
| פברואר 2025  | 1,013  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
|              | 203  | המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   |
| מרץ 2025     | 31   | המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   |
|              | 294  | המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   |
| מאי 2025     | 49   | המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   |
|              | 783  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
| יוני 2025    | 1,308  | המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   |
|              | 6,325  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
| יולי 2025    | 5,547  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
|              | 2,706  | המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   |
| אוגוסט 2025  | 969  | המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   |
|              | 140  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
| אוקטובר 2025 | 130  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
|              | 200  | המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   |
| נובמבר 2025  | 143  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
|              | 390  | המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   |

| מועד ההנפקה | כמות מניות רגילות ללא ערך נקוב כ"א של החברה [מס' נייר ערך 1143429] שהונפקה | הערות  |
|-------------|--|--|
| דצמבר 2025  | 54   | המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   |
|             | 4,622  | מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. |
| <b>סה"כ</b> | <b>26,383</b>  |  |

### 1.א.3 חלוקת דיבידנדים

1.א.1.3 במהלך השנתיים שקדמו למועד הדוח לא חילקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה.

### 2.א.1.3 מגבלות על חלוקת דיבידנד

#### שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ג')

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')<sup>12</sup> שלא לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק דיבידנד, אלא אם מתקיימים כל התנאים שלהלן: (א) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים האחרונים החל מיום 1 בינואר 2018 בניכוי 60 מיליון ש"ח<sup>13</sup> ובתוספת סכום של עד 500 מיליון ש"ח סה"כ בגין עודפים שנצברו עד ליום 31 בדצמבר 2017<sup>14</sup>; על אף האמור לעיל, במידה והחברה לא תבצע חלוקה בגין 50% מרווחי שנה מסוימת (החל מיום 1 בינואר 2018), תהא לה הזכות לחלק את אותו חלק מרווחי שנה מסוימת שלא חולקו כאמור בתקופות שלאחר מכן ועד לפירעון המלא של אגרות החוב, והכל בכפוף להוראות סעיף 302 לחוק החברות; (ב) ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (רבעוני או שנתי לפי העניין), בטרם החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-1,600 מיליון ש"ח; (ג) במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה לא קיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות ובלבד שאם קיים גירעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה; (ד) החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 לשטר נאמנות אג"ח ג' על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (רבעוני או שנתי לפי העניין) ובהתחשב בחלוקה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה וכן החברה אינה מפרה את איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'); (ה) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי; ו-ו) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב;

#### שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה 1)

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה 1)<sup>15</sup> שלא לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק דיבידנד, אלא אם מתקיימים כל התנאים שלהלן: (א) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים האחרונים החל מיום 1 בינואר 2018 בניכוי 60 מיליון ש"ח<sup>16</sup> ובתוספת סכום של עד 500 מיליון ש"ח סה"כ בגין עודפים שנצברו עד ליום 31 בדצמבר 2017<sup>17</sup>; על אף האמור לעיל, במידה והחברה לא תבצע חלוקה בגין 50% מרווחי שנה מסוימת (החל מיום 1 בינואר 2018), תהא לה הזכות לחלק את אותו חלק מרווחי שנה מסוימת שלא חולקו כאמור בתקופות שלאחר מכן ועד לפירעון המלא של אגרות החוב, והכל בכפוף להוראות סעיף 302 לחוק החברות; (ב) ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (רבעוני או שנתי לפי העניין), בטרם

<sup>12</sup> במסגרת הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 12 בדצמבר 2019 ומיום 24 בינואר 2021 (כפי שתוקן ביום 28 בינואר 2021) ועל פי שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום 12 בדצמבר 2019 בין החברה לבין הרמטיק (וכן תיקון לו מיום 18 ביוני 2020) (להלן ביחד: "שטר נאמנות אג"ח ג'").

<sup>13</sup> דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה בחודש יוני 2019.

<sup>14</sup> מתוך סך של כ-1,035 מיליון ש"ח עודפים שנצברו עד ליום 31 בדצמבר 2017.

<sup>15</sup> במסגרת הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 10 בנובמבר 2020 [מס' אסמכתא 2020-01-112531] ועל פי שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה 1) מיום 10 בנובמבר 2020 בין החברה לבין הרמטיק (להלן: "שטר נאמנות אג"ח 1").

<sup>16</sup> דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה בחודש יוני 2019.

<sup>17</sup> מתוך סך של כ-1,035 מיליון ש"ח עודפים שנצברו עד ליום 31 בדצמבר 2017.

החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-1,600 מיליון ש"ח; (ג) במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה לא קיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות ובלבד שאם קיים גירעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה; (ד) החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 לשטר נאמנות אג"ח 1 על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (רבעוני או שנתי לפי העניין) ובהתחשב בחלוקה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה וכן החברה אינה מפרה את איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה 1); (ה) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי מבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 9 לשטר נאמנות אג"ח 1; ו-ו) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב;

#### שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד')

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')<sup>18</sup> שלא לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק דיבידנד, אלא אם מתקיימים כל התנאים שלהלן: (א) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי המצטבר של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים החל מיום 1 באפריל 2022; למען הסר ספק יובהר כי במידה והחברה לא תבצע חלוקה בגין 50% מרווחי שנה מסוימת (החל מיום 1 באפריל 2022), תהא לה הזכות לחלק את אותו חלק מרווחי שנה מסוימת שלא חולקו כאמור בתקופות שלאחר מכן ועד לפירעון המלא של אגרות החוב, והכל בכפוף להוראות סעיף 302 לחוק החברות. יודגש כי יתרת 50% שהחברה לא רשאת לחלקה יצטברו לכל אורך חיי אגרות החוב בעודפים והחברה לא תהא רשאת לחלקם אלא לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב; (ב) ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו (רבעוני או שנתי לפי העניין), בטרם החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-1,800 מיליון ש"ח; (ג) היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם אינו עולה על 10; בסעיף זה למונחים הבאים תהיה המשמעות הנקובה בצידם: "חוב פיננסי נטו מתואם" – כהגדרתו בסעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות; "EBITDA מתואם" – לגבי מועד חישוב מסוים – הסכום המצטבר של הרווח התפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות (בהתאם לדוחות הכספיים) לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי הגדרת ה-EBITDA לא תכלול סעיפים בהתאם למפורט להלן: רווחי/הפסדי שערך נדליין להשקעה; רווחי/הפסדי הון; רווחי/הפסדי שערך השקעות; רווח ממחיקת מוניטין שלילי, אם וככל שיהיו רווחים/הפסדים מסוג זה; (ד) במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה לא קיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות ובלבד שאם קיים גירעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה תוך כדי לקיחת החלוקה בחשבון; (ה) החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 לשטר נאמנות אג"ח ד' על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (רבעוני או שנתי לפי העניין) ובהתחשב בחלוקה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה וכן החברה אינה מפרה את איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'); (ו) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי; ו-ז) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב;

<sup>18</sup> במסגרת הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 27 ביולי 2022 [מס' אסמכתא 095959-01-2022] ועל פי שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') מיום 27 ביולי 2022 בין החברה לבין הרמטיק (להלן ביחד: "שטר נאמנות אג"ח ד'").

## שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה')

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')<sup>19</sup> שלא לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק דיבידנד, אלא אם מתקיימים כל התנאים שלהלן: (א) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי המצטבר של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים החל מיום 1 באפריל 2022; למען הסר ספק יובהר כי במידה והחברה לא תבצע חלוקה בגין 50% מרווחי שנה מסוימת (החל מיום 1 באפריל 2022), תהא לה הזכות לחלק את אותו חלק מרווחי שנה מסוימת שלא חולקו כאמור בתקופות שלאחר מכן ועד לפירעון המלא של אגרות החוב, והכל בכפוף להוראות סעיף 302 לחוק החברות ובכפוף לעמידת החברה במלוא התנאים שבסעיפים (ב) עד (ח) (כולל) להלן. יודגש כי יתרת 50% מהחברה לא רשאית לחלקה יצטברו לכל אורך חיי אגרות החוב בעודפים והחברה לא תהא רשאית לחלקם אלא לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב; (ב) ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו (רבעוני או שנתי לפי העניין), בטרם החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-2,100 מיליון ש"ח; (ג) היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם אינו עולה על 9; בסעיף זה למונחים הבאים תהיה המשמעות הנקובה בצידם: "חוב פיננסי נטו מתואם" – כהגדרתו בסעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות; "EBITDA מתואם" – לגבי מועד חישוב מסוים – הסכום המצטבר של הרווח התפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות (בהתאם לדוחות הכספיים) לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי הגדרת ה-EBITDA לא תכלול סעיפים בהתאם למפורט להלן: רווח/הפסדי שערך נדל"ן להשקעה; רווח/הפסדי הון; רווח/הפסדי שערך השקעות; רווח ממחיקת מוניטין שלילי, אם וככל שיהיו רווחים/הפסדים מסוג זה; (ד) במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה לא קיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות ובלבד שאם קיים גירעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה תוך כדי לקיחת החלוקה בחשבון; (ה) החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 לשטר נאמנות אג"ח ה' על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (רבעוני או שנתי לפי העניין) ובהתחשב בחלוקה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה וכן החברה אינה מפרה את איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'); (ו) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי והכל מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות; (ז) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב; ו-(ח) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות;

## תאגידים בנקאיים

בחלק ממסמכי ההלוואות מתאגידים בנקאיים בישראל נקבעו התחייבויות הכוללות, בין היתר, התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ו/או החברה המאוחדת (100%) מלוונות פתאל ובכלל זה יחס חוב ל-EBITDA והתחייבות ל-EBITDA מינימאלית.

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021 השלימו החברה ומלוונות פתאל התקשרות בתיקונים להסכמי מימון במסגרתם עודכנו אמות המידה הפיננסיות הנדרשות (ובכלל זה – עודכן יחס חוב ל-EBITDA ובוטלה ההתחייבות ל-EBITDA מינימאלית) בהתאם לרלבנטיות. לפירוט אמות המידה הפיננסיות האמורות ראו ביאור 15(ב)(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה. יודגש כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות (כפי שעודכנו כאמור).

יוסף כי בהתאם להוראות הסכם מימון של פתאל נכסים אירופה עם תאגיד פיננסי בישראל, אשר יתרת האשראי בגינו ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 31.5 מיליון אירו, פתאל נכסים אירופה אינה רשאית לבצע חלוקה עם קרות הפרה של ההסכם האמור וכל עוד ההפרה נמשכת.

<sup>19</sup> במסגרת הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 7 בפברואר 2024 [מס' אסמכתא 011851-01-2024] ועל פי שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') מיום 7 בפברואר 2024 בין החברה לבין הרמטיק (להלן ביחד: "שטר נאמנות אג"ח ה').

## שטרי הנאמנות של פתאל נכסים אירופה

כמו כן, פתאל נכסים אירופה, התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ג' ד', ה' ו-ו)<sup>20</sup> שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) לבעלי מניותיה, אלא אם מתקיימים כל התנאים שלהלן: (א) פתאל נכסים אירופה לא תבצע חלוקה, בכל שנה קלנדרית, בסך העולה על חמישים אחוזים (50%) מהרווח השנתי הנקי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים לשנה רלוונטית החל מיום 1 בינואר 2016 בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו והמס בגינם (שטרם מומשו) (לרבות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני) הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסי נדל"ן (להלן: "רווחי/הפסדי שערך" ולהלן ביחד: "הרווחים הניתנים לחלוקה"). יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי שערך והמס בגינם (לרבות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני) בגין אותו נכס; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים הבאים; מובהר בזאת, כי סכום שלא חולק בפועל בשנה קלנדארית מסוימת מתוך הרווחים הניתנים לחלוקה אשר פתאל נכסים אירופה הייתה רשאית לחלקו בהתאם לאמור בס"ק זה לעיל, יצטבר לזכותה של פתאל נכסים אירופה אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות שלאחר מכן ועד לפירעון המלא של אגרות החוב, והכל בכפוף להוראות סעיף 302 לחוק החברות ועמידה בכל מגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות; (ב) ההון המאוחד של פתאל נכסים אירופה (כולל זכויות מיעוט), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, בטרם החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-300 מיליון אירו<sup>21</sup>; (ג) במועד החלטת דירקטוריון פתאל נכסים אירופה על החלוקה לא קיימים "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות ובלבד שאם קיים גירעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת דירקטוריון פתאל נכסים אירופה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בפתאל נכסים אירופה; (ד) יחס הון למאזן על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (רבעוני או שנתי לפי העניין), בטרם החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-228%<sup>22</sup>; (ה) פתאל נכסים אירופה עומדת בכל ההתחייבויות הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות (המפורטות בסעיף 1.11.18 להלן) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (רבעוני או שנתי, לפי העניין) לרבות לאחר חלוקה מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התחייבויות פיננסיות וכן החברה אינה מפרה את איזו מההתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב; וכן התחייבה פתאל נכסים אירופה למחזיקי אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') גם בהתחייבויות שלהלן בכל הקשור לחלוקה כאמור - (ו) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי לרבות לאחר חלוקה ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה; (ז) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של פתאל נכסים אירופה את אגרות החוב; וכן התחייבה פתאל נכסים אירופה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') גם בהתחייבויות שלהלן בכל הקשור לחלוקה כאמור - (ח) יחס הלוואה לבטוחה (כהגדרת המונח בנספח 6.1 לשטר הנאמנות) אינו עולה על - (i) 70% - וזאת כל עוד טרם הושלמה הקמת המלון בנכס Corpus Christi ומסירתו לשוכרת; ו- (ii) 72.5% - החל ממועד הקמת המלון בנכס Corpus Christi ומסירתו לשוכרת או החל ממועד מכירתו (לפי המוקדם מביניהם); (י) וכן התחייבה פתאל נכסים אירופה למחזיקי אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') גם בהתחייבות שלהלן בכל הקשור לחלוקה כאמור - (ט) החברה עומדת בכל ההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות;

<sup>20</sup> בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), אגרות החוב (סדרה ד'), אגרות החוב (סדרה ה') ובאגרות החוב (סדרה ו') בין פתאל נכסים אירופה לבין הרמטיק מיום 5 ספטמבר 2017, מיום 9 באוגוסט 2020, מיום 15 באוגוסט 2023 ומיום 18 במרץ 2025, בהתאמה.

<sup>21</sup> על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') של פתאל נכסים אירופה. בשטרי הנאמנות לאגרות החוב מהסדרות האחרות של פתאל נכסים אירופה הסכום נמוך יותר.

<sup>22</sup> לא יפחת מ-27%, על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') של פתאל נכסים אירופה.

## חלק שני - מידע אחר

### 1.4 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד

1.4.1. להלן נתונים כספיים לשנים 2023, 2024 ו-2025 על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה<sup>23</sup> (באלפי ש"ח):

| לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 |               |               |           |                                |  |                      | לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 |               |               |           |                                |  |                      |   |
|--|---------------|---------------|-----------|--------------------------------|--|----------------------|--|---------------|---------------|-----------|--------------------------------|--|----------------------|---|
| מאוחד                                      | התאמות למאוחד | השפעות IFRS16 | אחר       | תחום המלונאות בבריטניה ואירלנד | תחום המלונאות באירופה (למעט בריטניה ואירלנד) | תחום המלונאות בישראל | מאוחד                                      | התאמות למאוחד | השפעות IFRS16 | אחר       | תחום המלונאות בבריטניה ואירלנד | תחום המלונאות באירופה (למעט בריטניה ואירלנד) | תחום המלונאות בישראל |   |
| 7,444,403                                  | (500,601)     | -             | 658,895   | 2,425,242                      | 2,951,691                                    | 1,909,176            | 7,649,687                                  | (581,690)     | -             | 773,228   | 2,353,948                      | 3,127,819                                    | 1,976,382            | סה"כ הכנסות                                   |
| 4,856,970                                  | (129,381)     | (1,370,213)   | 475,684   | 2,124,540                      | 2,340,491                                    | 1,415,849            | 5,247,355                                  | (202,469)     | (1,347,271)   | 560,288   | 2,094,720                      | 2,521,813                                    | 1,620,274            | סה"כ עלויות המימוש                            |
| 2,577,406                                  | (371,220)     | 1,370,213     | 183,210   | 300,702                        | 605,642                                      | 488,859              | 2,390,419                                  | (379,221)     | 1,347,272     | 212,938   | 259,228                        | 600,448                                      | 349,754              | רווח תפעולי (EBITDA) המיוחס לבעלים של החברה   |
| 10,027                                     | -             | -             | -         | -                              | 5,558  | 4,469                | 11,913                                     | -             | -             | -         | -                              | 5,558  | 6,355                | רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה         |
| 28,498,621                                 | (3,657,503)   | 12,457,377    | 2,194,933 | 5,304,494                      | 5,511,036                                    | 6,688,284            | 29,682,106                                 | (3,858,680)   | 11,379,046    | 1,713,006 | 5,497,634                      | 7,037,974                                    | 7,913,126            | סך הנכסים בדוח על המצב הכספי לתום התקופה      |
| 24,348,938                                 | (3,657,503)   | 13,781,385    | 892,112   | 3,599,909                      | 3,676,332                                    | 6,056,703            | 25,046,283                                 | (3,858,680)   | 12,773,553    | 1,061,023 | 3,449,931                      | 4,666,031                                    | 6,954,425            | סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי לתום התקופה |

<sup>23</sup> הסבר לגבי התפתחויות בסעיפים הנ"ל ראו בפרק ב' – "דוח הדירקטוריון" המצ"ב לדוח תקופתי זה.

| לתקופה של שנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 |               |               |           |                                |  |                      |  |
|---|---------------|---------------|-----------|--------------------------------|--|----------------------|--|
| מאוחד                                     | התאמות למאוחד | השפעות IFRS16 | אחר       | תחום המלונאות בבריטניה ואירלנד | תחום המלונאות באירופה (למעט בריטניה ואירלנד) | תחום המלונאות בישראל |  |
| 6,928,460                                 | (410,611)     | 0             | 549,233   | 2,219,360                      | 2,641,944                                    | 1,928,535            | סה"כ הכנסות  |
| 4,631,747                                 | (134,732)     | (1,251,712)   | 422,101   | 1,955,732                      | 2,125,308                                    | 1,515,049            | סה"כ עלויות המימוש                                 |
| 2,283,116                                 | (275,879)     | 1,251,712     | 127,132   | 263,627                        | 511,078                                      | 405,446              | רווח (הפסד) תפעולי (EBITDA) המיוחס לבעלים של החברה |
| 13,598                                    | -             | -             | -         | -                              | 5,558  | 8,040                | רווח (הפסד) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה       |
| 26,612,815                                | (3,469,998)   | 12,995,692    | 2,114,212 | 4,802,767                      | 4,692,742                                    | 5,477,400            | סך הנכסים בדוח על המצב הכספי לתום התקופה           |
| 23,258,297                                | (3,469,998)   | 14,264,769    | 869,446   | 3,294,676                      | 3,382,141                                    | 4,917,263            | סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי לתום התקופה      |

1.4.2. גילוי כספי מצרפי בנוגע למלונות הקבוצה<sup>24</sup>

להלן יובאו נתונים מצרפיים אודות מלונות הקבוצה נכון למועד הדוח.

| הכנסות (באלפי ש"ח)           |           |           | הכנסה יומית ממוצעת לחדר (ADR) <sup>(1)</sup> בש"ח |      |      | שיעורי תפוסה (בממוצע)        |      |       |
|------------------------------|-----------|-----------|---|------|------|------------------------------|------|-------|
| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |           |           | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר                      |      |      | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |       |
| 2023                         | 2024      | 2025      | 2023  | 2024 | 2025 | 2023                         | 2024 | 2025  |
| 7,339,071                    | 7,945,004 | 8,231,376 | 538   | 554  | 575  | 75.7%                        | 77%  | 75.6% |

| EBITDAR <sup>(3)</sup> (באלפי ש"ח) |           |           | EBITDA <sup>(2)</sup> (באלפי ש"ח) |           |           | CAPEX (באלפי ש"ח)            |         |         |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------------------------------|-----------|-----------|------------------------------|---------|---------|
| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר       |           |           | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר      |           |           | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |         |         |
| 2023                               | 2024      | 2025      | 2023                              | 2024      | 2025      | 2023                         | 2024    | 2025    |
| 2,559,607                          | 2,882,384 | 2,735,747 | 1,320,881                         | 1,588,440 | 1,434,281 | 185,811                      | 221,562 | 233,392 |

- (1) היחס שבין ההכנסות מחדרים של המלון (Room only) לבין מספר כל החדרים התפוסים במלון.  
 (2) רווח תפעולי לפני פחת, הפחתות והכנסות והוצאות אחרות.  
 (3) רווח תפעולי לפני פחת, הפחתות, הכנסות והוצאות אחרות והוצאות שכירות.

<sup>24</sup> יצוין כי בנתוני ההכנסות וה-EBITDA בטבלאות שלהלן, ביחס למלונות המטופלים לפי שיטת השווי המאזני נכללים נתונים לפי חלקה היחסי של החברה במלונות אלו.

## 1.5 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

תחומי הפעילות של החברה מושפעים מגורמים מאקרו כלכליים שונים. להלן פירוט אודות הגורמים החיצוניים העיקריים בכל אחת מהמדינות בהם פעילה החברה אשר, נכון למועד הדוח, יש להם, או צפויה להיות להם, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחויות החברה<sup>25</sup>:

### 1.5.1 ישראל

1.5.1.1 פעילות החברה נשענת על תיירות פנים של אורחי מלונות קבוצת פתאל ישראל שהינם תושבי ישראל, וכן על תיירות נכנסת של אורחים מחו"ל השוהים בישראל בדרך כלל למטרות נופש או פעילות עסקית.

1.5.1.2 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מגמת ההתאוששות בלינות במלונות התיירות לאחר משבר הקורונה שחל בשנת 2020, נמשכה עד חודש אוקטובר 2023. בשבוע הראשון של אוקטובר (ימי חג הסוכות) הפעילות של בתי המלון הייתה אופיינית לימי החג. עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", התרוקנו המלונות מאורחיהם הרגילים, ועל פי החלטת הממשלה, מלונות שלא נמצאים באזורי סיכון החלו לארח חלק מהאזרחים מהדרום ומהצפון שפוננו מבתיהם. בחודשים ינואר עד ספטמבר 2023 מספר כניסות התיירים לישראל<sup>26</sup> עמד על כ-3.05 מיליון כניסות לעומת כ-1.83 מיליון כניסות בתקופה המקבילה בשנת 2022 ו-3.52 מיליון כניסות בתקופה המקבילה בשנת 2019 (שנה שהייתה שנת שיא בביקורי תיירים בישראל).

1.5.1.3 שנת 2025 היותה שנה של התאוששות יחסית בהשוואה לתקופה שלאחר פרוץ המלחמה בהיבט כניסות התיירים; בשנת 2025 נכנסו לישראל 1.32 מיליון תיירים, עלייה של 37% לעומת שנת 2024 (961,300 תיירים).<sup>27</sup> מספר הלינות בשנת 2025 עמד על 21 מיליון לינות לעומת 22.5 מיליון לינות בשנת 2024 וכ-25.8 מיליון לינות בשנת 2019. מספר הלינות שנרשמו במלונות התיירות בארץ בשנת 2025 נמוך בכ-6.67% לעומת שנת 2024 וכן נמוך בכ-18.6% לעומת שנת 2019.

1.5.1.4 עם תחילת המבצע "עם כלביא" ב-13 ביוני 2025 וסגירת המרחב האווירי, חלה ירידה חדה במספר לינות התיירים, בוטלו חופשות של ישראלים, ותושבים פונו לבתי מלון כתוצאה מההפצצות האירניות, דבר אשר הוביל לתפוסת חדרים ממוצעת של 41.6% במהלך חודש יוני 2025 (לעומת תפוסת חדרים ממוצעת של 67.2% בתקופה המקבילה בשנת 2024). בשנת 2025 נרשמו 17.8 מיליון לינות של ישראלים, נתון המהווה ירידה של כ-14% ביחס לשיעור לינות הישראלים בשנת 2024 (20.7 מיליון לינות של ישראלים). לעומת זאת, בשנת 2025 נרשמו 3.1 מיליון לינות של תיירים, נתון המהווה עלייה של כ-63% ביחס לשיעור לינות התיירים בשנת 2024 (1.9 מיליון לינות תיירים).

1.5.1.5 85% מסך הלינות במלונות תיירות בארץ בשנת 2025 היו לינות של ישראלים<sup>28</sup> (לעומת 92% בשנת 2024) ו-15% מסך הלינות במלונות תיירות בארץ בשנת 2025 היו לינות של תיירים (לעומת 8% בלבד בשנת 2024). תפוסת החדרים במלונות בשנת 2025 הייתה 53% לעומת 60% בשנת 2024. תפוסת החדרים הגבוהה ביותר נרשמה במחוז הדרום (68.2%, לעומת 72.9% בשנת 2024), מחוז המרכז (55%, לעומת 68.8% בשנת 2024) ובמחוז חיפה (53.3%, לעומת 68% בשנת 2024). נכון לחודש דצמבר 2025 מספר החדרים במלונות הפעילים בישראל הינו כ-57.5 אלף, לעומת 54.5 אלף חדרים פעילים בשנת 2024.<sup>29</sup>

1.5.1.6 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה<sup>30</sup> סך הפדיון בחודשים ינואר-ספטמבר 2025 הסתכם בכ-10.4 מיליארד ש"ח לעומת 10.6 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2024, ולעומת 9.5 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2019. 86% מהפדיון התקבל מישראלים לעומת 90% בתקופה המקבילה בשנת 2024, ו-58% בתקופה המקבילה בשנת 2019. כ-14% בלבד מהפדיון התקבל מתיירים לעומת כ-10% בתקופה המקבילה בשנת 2024, ו-42% בתקופה המקבילה בשנת 2019.

<sup>25</sup> יצוין כי החברה לא פנתה לגורמים שפירסמו את המידע האמור לקבלת הסכמתם להכללת המידע האמור להלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

<sup>26</sup> כניסות של מבקרים לישראל בספטמבר 2023 (cbs.gov.il).

<sup>27</sup> כניסות של מבקרים לישראל בשנת 2025 (cbs.gov.il).

<sup>28</sup> נתון הכולל לינות של מפונים במהלך מבצע "עם כלביא", וגם לינות של מפונים שנשארו בבתי מלון בעקבות מלחמת "חרבות ברזל".

<sup>29</sup> לינות במלונות תיירות בשנת 2025 (cbs.gov.il).

<sup>30</sup> פדיון ותעסוקה במלונות תיירות ינואר-ספטמבר 2025.

על פי נתוני ארגון התיירות הבינלאומי של האו"ם (UNWTO), כמות התיירים בעולם בשנת 2019 הגיעה לכ-1.464 מיליארד. כ-51% מתיירות החוץ העולמית מרוכזת באירופה: בשנת 2019 ביקרו באירופה כ-746 מיליון תיירים. ההכנסות מתיירות בינלאומית (פנאי ועסקים) לאירופה הסתכמה בסך של כ-572 מיליארד דולר בשנת 2019<sup>31</sup>. זאת לפני השפעת מגפת הקורונה העולמית, שפגעה משמעותית בענף התיירות הגלובלית. כמות התיירים בעולם בכלל ובאירופה בפרט בשנת 2023 הסתכמה בכ-1,286 מיליון ובכ-700 מיליון, בהתאמה, ירידה של כ-12% וכ-6%, בהתאמה ביחס לכמות בשנת 2019, לפני פרוץ המגיפה ועלייה של כ-34% וכ-17%, בהתאמה ביחס לכמות בשנת 2022. התיירות הבינלאומית התאוששה כמעט לחלוטין (99%) בשנת 2024 ביחס לנתונים לפני המגיפה, כאשר ברוב היעדים כמויות התיירים היו גדולות יותר מכמויות התיירים בשנת 2019.

כמות התיירים בעולם בכלל ובאירופה בפרט בשנת 2024 הסתכמה בכ-1,400 מיליון ובכ-735 מיליון, בהתאמה, עלייה של כ-11% וכ-7% בהשוואה לשנת 2023. באירופה כמות התיירים בשנת 2024 גבוהה בכ-2% מכמות התיירים באירופה בשנת 2019. כמות התיירים בעולם בכלל ובאירופה בפרט בשנת 2025 הסתכמה בכ-1,523 מיליון ובכ-794 מיליון, בהתאמה, עלייה של כ-4% בהשוואה לשנת 2024. באירופה כמות התיירים בשנת 2025 גבוהה בכ-6% מכמות התיירים באירופה בשנת 2019.

#### סקירת ענף התיירות בגרמניה –

כניסות תיירים לגרמניה הסתכמו בממוצע בכ-2 מיליון בחודש משנת 1992 ועד לשנת 2025. שיא בכניסת תיירים נרשם בחודש יולי 2019 (4.8 מיליון) ושפל נרשם בחודש אפריל 2020 (85 אלף)<sup>32</sup>. כניסות תיירים לגרמניה בחודש נובמבר 2025 הסתכמו בכ-2.57 מיליון לעומת כ-3.19 מיליון בחודש אוקטובר 2025.

#### סקירת ענף התיירות בספרד –

בשנת 2025, מסי' כולל של 96.8 מיליון תיירים ביקרו בספרד, נתון שיא חדש המהווה גידול של כ-3.2% ביחס לנתוני שנת 2024. סך הלינות בחודש דצמבר 2025 הסתכם ביותר מ-18.5 מיליון, גידול של כ-2.9% ביחס לדצמבר 2024. סך הלינות בשנת 2025 כולה הסתכם בכ-367 מיליון, נתון שיא של כל הזמנים (מתוכם 245 מיליון לינות תיירים ו-122 מיליון לינות של מקומיים), גידול של כ-1% ביחס לשנת 2024 (363 מיליון לינות, מתוכם 241 מיליון לינות תיירים ו-122 מיליון לינות של מקומיים)<sup>33</sup>. המחיר הממוצע לחדר במלון (ADR) בחודש דצמבר 2025 עמד על כ-120.3 אירו (עלייה של כ-2.5% ביחס לחודש דצמבר 2024), עם תפוסה ממוצעת של כ-49.7% (עלייה של כ-1.6% מהחודש המקביל בשנת 2024). רמת ההכנסה הממוצעת לחדר זמין (RevPAR) בחודש דצמבר 2025 עמדה על 69.2 אירו המגלמים עלייה של כ-4.5% מהחודש המקביל בשנת 2024<sup>34</sup>.

#### סקירת ענף התיירות בבריטניה –

תושבי חוץ ערכו 7.2 מיליון ביקורים בבריטניה ברבעון הראשון של 2025 ו-9.3 מיליון ביקורים ברבעון השני של 2025, בהשוואה ל-8.5 מיליון ו-10.8 מיליון ביקורים ברבעונים הראשון והשני של 2024, בהתאמה. תושבי חוץ שביקרו בבריטניה ברבעון הראשון של שנת 2025 וברבעון השני של שנת 2025 הוציאו 4.7 מיליארד ליש"ט ו-7.9 מיליארד ליש"ט, בהתאמה, בהשוואה ל-5.6 מיליארד ליש"ט ו-8.8 מיליארד ליש"ט ברבעונים הראשון והשני של שנת 2024, בהתאמה<sup>35</sup>.

<sup>31</sup> נתוני Global and Regional Tourism Performance מאתר ארגון התיירות הבינלאומי של האו"ם - UNWTO, זמינים בכתובת: <https://www.untourism.int/tourism-data/un-tourism-tourism-dashboard>

<sup>32</sup> נתונים מאתר trading economics בכתובת: <https://tradingeconomics.com/germany/tourist-arrivals>

<sup>33</sup> על פי נתוני הלשכה הספרדית המרכזית לסטטיסטיקה, הזמינים בכתובת: <https://ine.es/dyngs/Prensa/en/CTH1225.htm>

<sup>34</sup> על פי נתוני הלשכה הספרדית המרכזית לסטטיסטיקה, הזמינים בכתובת: <https://ine.es/dyngs/Prensa/en/CTH1225.htm>

<sup>35</sup> נתונים מהשלכה המרכזית לסטטיסטיקה של בריטניה – <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/leisureandtourism/bulletins/overseastravelandtourismprovisional/januarytomarchandapriltojune2025>

**1.5.3. ההשפעות המקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחויות החברה**

1.5.3.1 לגילוי אודות השלכות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" על פעילותה העסקית של החברה בשנים 2024-2025 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה, ראו בסעיף 3 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד המצ"ב לדוח תקופתי זה.

1.5.3.2 לגילוי אודות השפעת שינויים באינפלציה ובשיעורי הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("השפעות האינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספיים") ראו בסעיף 4 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד המצ"ב לדוח תקופתי זה.

## חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

### **1.6 תחום המלונאות בישראל**

#### **1.6.1 מידע כללי על תחום הפעילות**

##### **א. מבנה תחום הפעילות נכון למועד פרסום הדוח**

- פעילות החברה בישראל מתמקדת בהחזקה, תפעול וניהול של בתי מלון, אשר במסגרתם מוענקים בעיקר שירותי אירוח ומכירת מזון ומשקאות לבאי בתי המלון. הכנסות תחום הפעילות בישראל נובעות מתיירות פנים (קרי, מאירוח של אורחים ישראלים) וכן מתיירות נכנסת (קרי, תיירים מחו"ל). מלונות הקבוצה בישראל פונים למגוון קהלים וסגנונות אירוח, ובכלל כך אירוח תיירותי, נופש ופנאי, צליינות ותיירות עסקית.
- היקפי פעילות החברה בישראל מושפעים בעיקר מתיירות הפנים המהווה לתקופת הדוח את מרבית הכנסות האירוח במלונות הרשת בישראל. יתרת היקף פעילות החברה מושפע מתיירות נכנסת, הנחלקת לאירוח בודדים ואירוח קבוצות לפי סגמנטים שונים (שהעיקריים בהם הינם תיירות עסקית, תיירות פנאי וצליינות). יצוין כי החל מה-7 לאוקטובר 2023 – עם פרוץ "מלחמת חרבות ברזל" - הצטמצמה בצורה מהותית התיירות הנכנסת, יחד עם זאת מרבית מלונות הקבוצה בישראל בתפוסה גבוהה. בשנת 2024 התפוסה התאפיינה באירוח תיירות פנים וזאת בנוסף לאירוח מפונים מיישובי העוטף ומצפון הארץ. בשנת 2025 עיקר התפוסה בישראל היתה מאירוח תיירות פנים (90%).
- נכון למועד חתימת הדוח, הקבוצה מפעילה בישראל רשת בתי מלון הכוללת החזקה, שכירות<sup>36</sup> וניהול (לפרטים אודות תנאים עיקריים בהסכמי הניהול שהקבוצה בישראל נוהגת להתקשר בהם ראו סעיף 1.6.1 (יב) להלן)<sup>37</sup> של 38<sup>65</sup> מלונות הכוללים כ-11,328 חדרים (מתוכם 8,073 חדרים בבעלות מלאה או חלקית).
- להלן נתונים עיקריים לגבי מלונות הקבוצה בישראל:

יצוין כי תוצאות פעילות החברה בישראל במלונות בבעלות (קרי, מלונות בהם קבוצת פתאל ישראל הינה בעלת זכויות הבעלות או החכירה) והמלונות בשכירות, נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. ביחס למלונות בניהול, אשר למועד הדוח אינם מהותיים לחברה והכנסות החברה מהן נובעות מדמי הניהול ומדמי תמריץ הנגזרים מהמחזור והרווח של המלונות כאמור בלבד (להלן ביחד: "דמי הניהול"), כוללת החברה בדוחות הכספיים המאוחדים רק את דמי הניהול להם היא זכאית.

יצוין כי הערכות החברה בדבר המועד המשוער לסיום עבודות הקמת המלונות (ככל שניתן) ובהתאמה למועדי פתיחת המלונות (ככל שניתנו) המתוארים להלן, מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום בנוגע להתקדמות בקבלת היתרים לבניית מלונות אלו והתקדמות העבודות להקמתם, ואין כל וודאות כי הערכות אלו תתממשנה כפי שמוערך, בין היתר, לאור עיכובים בקבלת ההיתרים מהרשויות המקומיות, עיכובים בבנייה וכן עיכובים לא צפויים שיכול ויחולו בעתיד.

טבלת מלונות הקבוצה בישראל מצורפת בנספח 1.6.1(א) המצ"ב לפרק א' זה לדוח התקופתי ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

<sup>36</sup> לרוב, הסכמי השכירות שהקבוצה צד להם בישראל (הנערכים מול מלונות פתאל) הינן לתקופות הנעות בין 15 שנים ל-24 שנים (לרבות בהתחשב באופציות להארכת תקופת השכירות): ככלל, מימוש האופציות נתון לשיקול דעת החברה ובמקרים מסוימים המשכירה תהיה רשאית לממש את האופציה או להתנות את המימוש בהתקיימות תוצאות מינימליות למשך תקופה שנקבעה; כמו כן, לרוב, תקופת השכירות ניתנת לסיום במקרים של הפרה יסודית וכח עליון, ובמקרים מסוימים המשכירה תהיה רשאית לבטל את ההסכם במקרה של מכירת מלון לצד ג' או בהודעה מוקדמת של לפחות 12 חודשים, לפי הענין). בתמורה לדמי שכירות שנתיים קבועים (אשר במקרים מסוימים צמודים למדדים רלוונטיים) (להלן: "הרכיב הקבוע") ובחלקם גם בתמורה לדמי שכירות משנתיים הנגזרים ממחזור המכירות הכולל של המלון המושכר, וזאת מעל מחזור מכירות מסוים. יש לציין כי נכון למועד הדוח, הרכיב קבוע מהווה המרכיב העיקרי בהוצאות השכירות של החברה בהתאם להסכמי השכירות הקיימים. על פי רוב הסכמי השכירות, הקבוצה אחראית על תפעול ותחזוקה של המלונות המושכרים ולעיתים אף נדרשת להפריש שיעור מסוים מההכנסותיה לצורך קרן שיפוצים ותחזוקה של המלונות. לרוב, המלונות בשכירות פועלים תחת מותגי המלונאות של הקבוצה בישראל. נכון למועד חתימת הדוח, לקבוצת פתאל בישראל כ-25 מלונות בשכירות הכוללים כ-2,847 חדרים (למעט מלונות המצויים בבעלות חלקית ושכירות גם יחד).

<sup>37</sup> במספר מועט של מלונות בהיקף לא מהותי לכלל פעילות החברה.  
<sup>38</sup> כולל מלון "לב פתאל" באילת, המשמש את החברה בפועל למגורי חלק מעובדי הקבוצה באילת.

**מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**

פעילות החברה והחברות המוחזקות על ידה בישראל כפופה, בין היתר, להוראות דין אשר קיומן הינו תנאי על פי דין לפעילותה השוטפת, וכן להוראות דין אשר משפיעות או עשויות להשפיע על פעילותה ותוצאותיה העסקיות:

(1) **חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965** - הקמת מבנים בישראל, ובכלל כך בתי מלון, כפופה לחוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו, האוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה ובחריגה מההיתר מתכניות מאושרות לבניה הניתנות על ידי עיריות, רשויות או מועצות מקומיות שבשטחן מצויים המבנים. הקמת מרביתם המוחלט של מלונות הרשת בישראל בוצעה טרם רכישתם על ידי החברה, ובחלק מהסכמי הרכישה ניתנו מצגי המוכרים בין היתר ביחס לקבלת היתרי בניה, אישורים והליכים הקשורים במקרקעין, ואף התחייבות לשאת באחריות ביחס לכל טענה, דרישה או תביעה שעילתה קודמת למועד רכישת הנכס.

(2) **חוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976** - פעילות בתי מלון בישראל מוסדרת בחוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976 והתקנות שהותקנו מכוחו, בהם מפורטים השירותים הניתנים על ידי בתי מלון, רישויים, סיווגם וכן קבועה החובה לבטח את המשתמשים בשירות ואת רכושם.

(3) **חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968** - הפעלת בית מלון, הפעלת מתקנים בו וכן מכירת מזון ומשקאות משכרים טעונים קבלת רישיון עסק ועמידה בהוראות הדין. בהתאם לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, והתקנות על-פיו, מתקנות הרשויות המקומיות שבתחומן פועלים בתי המלון, תנאים למתן רישיונות עסק. בהתאם לתנאי ההסכמים במסגרתם שוכרות החברות המוחזקות על ידי החברה את בית המלון או מנהלות אותו, מוסדר אופן הטיפול בקבלת רישיון כאמור, באופן שכלל השוכר הינו הגורם האחראי לקבלת רישיון העסק על שם המלון ובאופן שמנהל המלון פועל כשלוח של בעלי המלון לשם קבלת הרישיון כאמור. כחלק מהדרישות לקבלת חלק מהרישיונות לעיל, נדרשת החברה גם לאישורי כיבוי אש (ובהתאמה לעמידה בתקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי בבתי-מלון), התשל"ב-1972, ובדרישות רשות הכבאות מכוחן) ולהיתרי רעלים (אותו מנפיק המשרד לאיכות הסביבה לעוסקים ברעלים על-פי חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, בקשר עם הפעלתן של בריכות שחיה בבתי המלון). למועד הדוח, חלק ממלונות הקבוצה בישראל מצויים בהליכי הסדרת או חידוש רישיונות עסק למלונות או למתקנים במלונות.

(4) **בטיחות וגהות** - בהתאם לתקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על הבטיחות), התשנ"ו-1996 חלה על בתי מלון החובה להעסיק ממונה בטיחות, במקומות בהם מועסקים בבית המלון מעל חמישים עובדים. למועד הדוח, במלונות הקבוצה, הנדרשים על פי הוראות התקנות כאמור, מועסק ממונה בטיחות, גיהות ובריאות העובדים.

(5) **חוק אזור סחר חופשי אילת** - באוגוסט 1985 פורסם חוק אזור סחר חופשי באילת, התשמ"ה-1985, במטרה לסייע בפיתוח אזור אילת, גיוון מקורות תעסוקה באמצעות עידוד יזמות בעיר והגדלה של התיירות הנכנסת לאזור. בהתאם להוראות החוק, נקבע בין היתר כי טובין הנרכשים מעוסק שמחוץ לאזור אילת ע"י עוסק תושב אילת לצורך עסקו באזור אילת חייבים ככלל במע"מ בשיעור אפס, וכי מכירתם של טובין ושירותים המצויים באזור אילת ע"י עוסק תושב אזור אילת לצריכה או לשימוש באזור אילת תהא ככלל פטורה ממע"מ.

(6) **אישור "מפעל חיוני"** - בהתאם לחוק שירות עבודה בשעת-חירום, התשכ"ז-1967 ובהתאם להחלטת משרד העבודה מהווים חלק ממלונות הקבוצה "מפעל חיוני" באופן שבשעת חירום, יפונו תיירים ואזרחים לבתי המלון. יוער כי במלחמת "חרבות ברזל" נקבעה מתכונת אחרת לפינוי תושבי העוטף וצפון הארץ למלונות כנגד תשלום על ידי המדינה.

(7) **חקיקת הגנת הצרכן** - בחודש דצמבר 2010 נכנסו לתוקפן תקנות הגנת הצרכן (ביטול עסקה) התשע"א-2010. חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 והתקנות שהותקנו מכוחו קובעות הוראות שונות הנוגעות במישרין לפעילות החברה והחברות המוחזקות על ידה בתחום ענף המלונאות, כגון איסור הטעייה (לרבות

בפרסומת), חובת גילוי, זכויות ביטול של הצרכן, הוראות לגבי מכירות מיוחדות, עסקאות מכר מרחוק (אינטרנט, הזמנות באמצעות הטלפון), רכישות של יחידות נופש וכיו"ב, הרלבנטיות לפעילותן של החברה והחברות המוחזקות על ידה לצורך מכירת אירוח במלונות הקבוצה, לרבות פעילותן השיווקית.

(8) **חקיקה בנושא נגישות** - החברה כפופה להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998, והתקנות שהותקנו על פיו, העוסקות בין היתר, בביצוע התאמות נגישות למלונות החברה והשירותים הניתנים על ידה לאנשים עם מוגבלות.

(9) **חוזר מנכ"ל בנושא אכסון מלונאי מיוחד** – החברה כפופה לחוזר מנכ"ל משרד התיירות מס' 05.2009 שמרכז את עמדת משרד התיירות בנושא האכסון המלונאי המיוחד המותר להקמה על קרקע שייעודה תיירות ו/או מלונאות, קרי בעניין יחידות הנופש הממוקמות במלון ואופן מכירתן לציבור הרחב.

בנוסף לאמור לעיל, במסגרת פעילותה כפופה החברה להוראות דין רלוונטיות ובכלל כך לחוקי עזר עירוניים בכל אחת מהרשויות המקומיות בהן ממוקמים מלונות החברה בישראל ולדיני המיסוי המוניציפאלי.

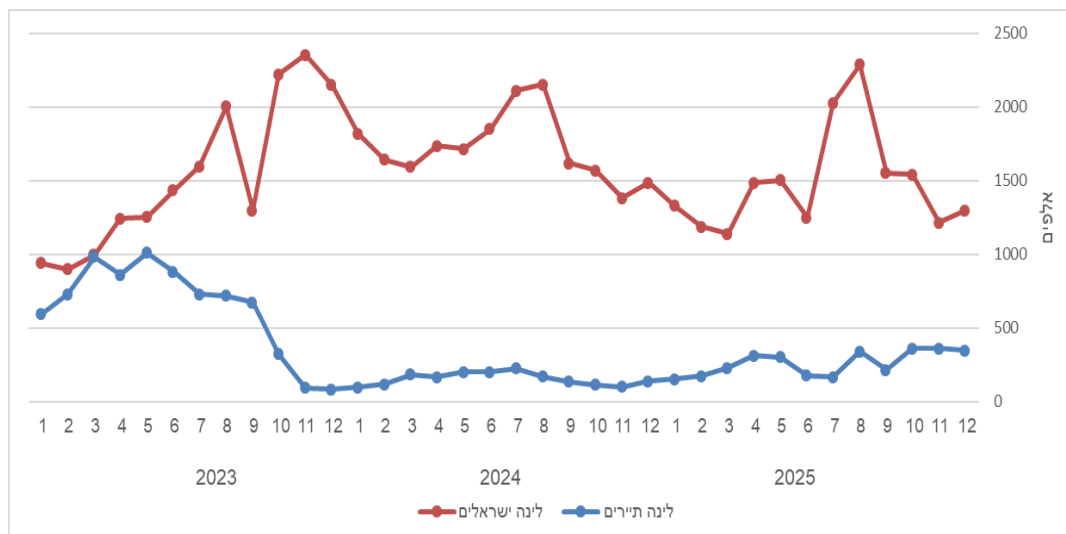
להערכת החברה, נכון למועד חתימת הדוח עומדות חברות הקבוצה בישראל בהוראות הדין המהותיות החלות עליהן.

### שינויים בהיקף הפעילות בתחום ורווחיות

ג.

להערכת החברה, הפעילות המלונאית בישראל מושפעת ממאפיינים הייחודיים לענף התיירות וכן מגורמים כלכליים וביטחוניים, המשפיעים במישרין על תחום זה.

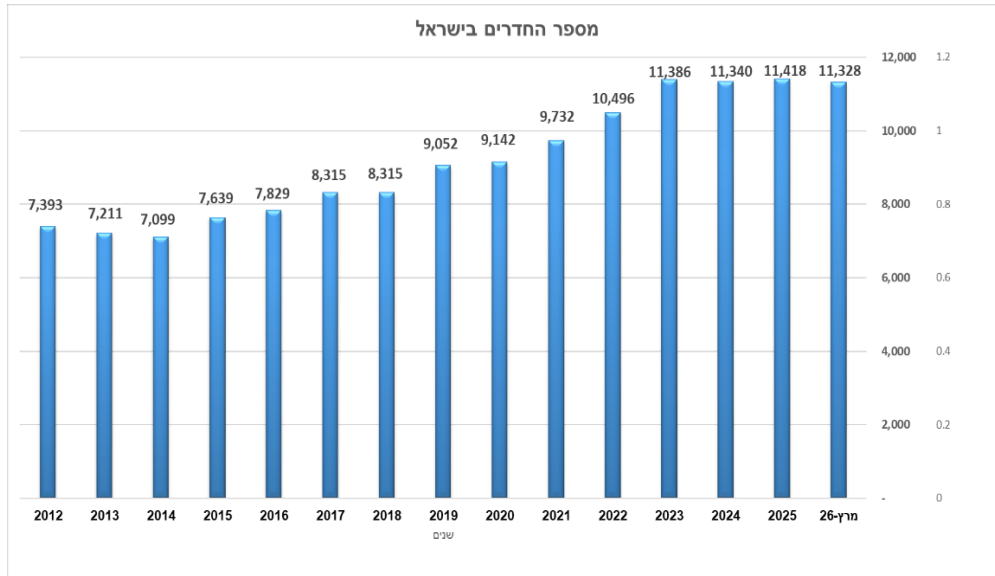
להלן יפורטו נתוני לינות תיירים וישראלים במלונות, לפי חודשים בשנים 2023-2025 (במיליונים, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה):



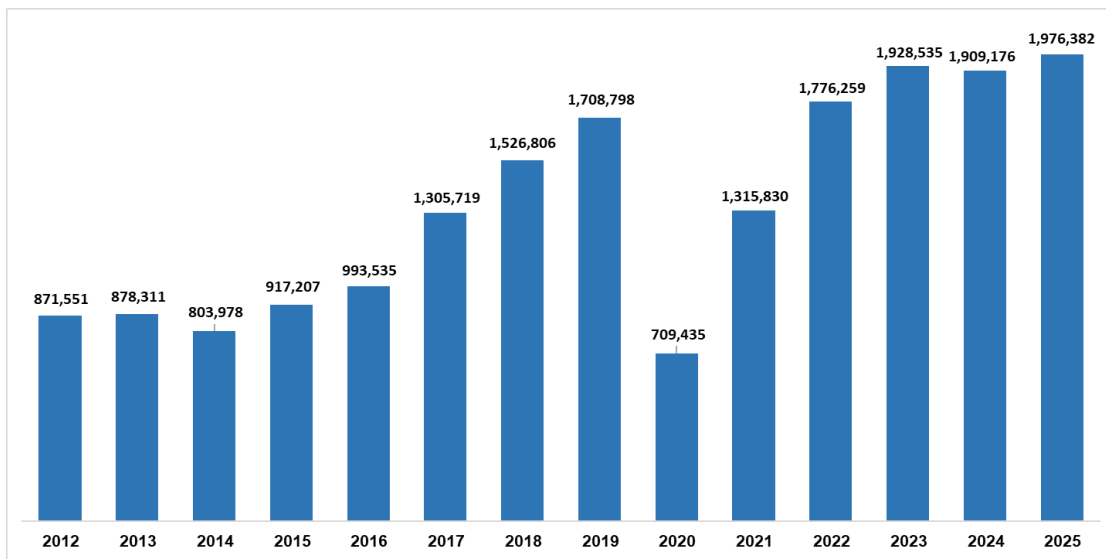
לאורך השנים חל גידול בהיקף פעילות החברה בישראל, הן כתוצאה מרכישתן של זכויות במלונות והן כתוצאה מהגידול בהיקף ניהול מלונות (קרי, מלונות שהחברה רכשה את הזכויות בהם וכן מלונות שאינם בבעלותה והחברה התקשרה בהסכמים לניהולם או לשכירתם).

לפרטים נוספים אודות מלונות החברה בישראל ראו סעיף 1.6.1 (א) לעיל.

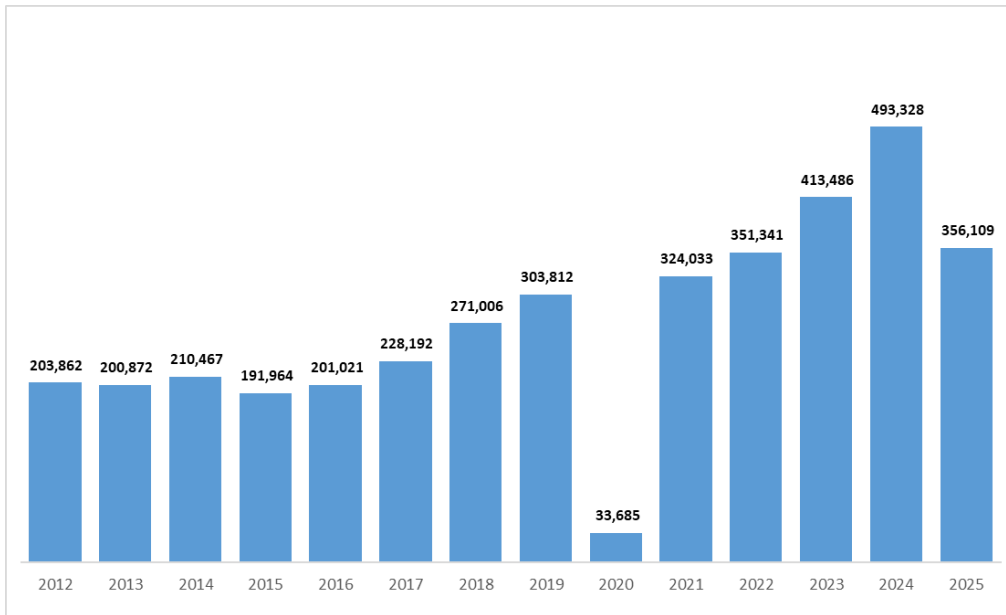
להלן תרשים אודות התפתחות הגידול במספר החדרים של הקבוצה בישראל במהלך השנים 2012 ועד למועד חתימת הדוח:



להלן תרשים אודות הכנסות החברה מפעילות הקבוצה בישראל (באלפי ש"ח) כפי שמשקף בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה במהלך השנים 2012 ועד 2025 (כולל):



הלך תרשים אודות ה-EBITDA מפעילות הקבוצה בישראל (באלפי ש"ח) כפי שמשתקף בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה במהלך השנים 2012 ועד 2025 (כולל):



בשנת 2009 רכשה החברה את מחצית מהזכויות בפרותאל תיירות בע"מ (לעיל ולהלן: "פרותאל") אשר החזיקה באותה עת (באמצעות חברות בבעלותה) בזכויות בעלות, חכירה או שכירות ב-11 בתי מלון המנוהלים על ידה, וכן בזכויות ניהול מלון נוסף (מבלי להחזיק בזכויות בו), בפריסה ארצית בישראל. רכישת רשת המלונות כאמור היוותה הזדמנות להרחבת פעילות החברה בישראל באופן משמעותי באותה עת, הן בדרך של רכישת זכויות במלונות מובילים בישראל והן בדרך של ניהולם, וזאת במחיר ובתנאי תשלום נוחים. בחודש מרץ 2017 נחתמה מערכת הסכמים, בין היתר, בין מלונות פתאל לבין חברת א.מ.א מלונות בע"מ (לעיל ולהלן: "השותף בפרותאל"), לפיו, בין השאר, חלף מערכת ההסכמים שהייתה קיימת עד למועד ההתקשרות בכל הקשור להסדרי ניהול מלונות שבבעלות ישירה או עקיפה של פרותאל ו/או חברות הבת שלה (להלן: "מלונות פרותאל"), נכנסו לתוקף הסכמי שכירות בקשר עם כל יתרת מלונות פרותאל, באופן שבו הוסכם כי המלונות כאמור יושכרו למלונות פתאל לתקופה של 10 שנים (החל מיום 1.5.2017), עם אופציה להארכה ל-5 שנים נוספות, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך כולל של 80 מיליון ש"ח (הסכום כאמור אינו כולל את מלון הרודס אילת). ביום 2 ביולי 2024 התקשרה מלונות פתאל בהסכם מכר (להלן: "ההסכם") עם השותף בפרותאל, לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בפרותאל, כך שלאחר חתימת ההסכם מלונות פתאל מחזיקה במלוא המניות של פרותאל. למועד ההסכם החזיקה פרותאל בזכויות של 10 בתי מלון בישראל אשר מושכרים ומתופעלים על ידי מלונות פתאל, מלון נוסף שאינו פעיל בישראל ובמלון אחד שאינו פעיל בחו"ל. כמו כן, במסגרת ההסכם מכרה פרותאל למוכר את החזקותיה (50% בשרשור) בקומפלקס מלונות הרודס אילת ואלה הושכרו למלונות פתאל בהסכם שכירות חדש ל-20 שנה, חלף הסכם השכירות הקיים עם מלונות פתאל. סך התמורה נטו בגין העסקה כ-455 מיליון ש"ח.

**ה. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות של**

בשנים האחרונות מאותרות מגמות בתחום הפעילות בישראל המיוחסות למאפייני לקוחות תחום הפעילות והעדפותיהם, ובכללן כך (א) שינוי בציפיות הלקוח - מגמה נמשכת של שינוי והתאמת ציפיות הלקוח ודרישותיו מאירוח מלונאי, ובכללן כך עליה במודעות רמת השירות, חיפוש אחר חווית אירוח כוללת באמצעות מגוון תכנים המשלימים לשהיה ולפאן הקולינרי, וכן דרישה להתאמת בתי המלון לשינויים ולהתפתחויות הטכנולוגיות; (ב) המשך מגמה של התחזקות מכירה ישירה ככלי עיקרי לשיווק הפעילות ולביצוע הזמנות באמצעות מרכז ההזמנות של הרשת בישראל (על פני הזמנות באמצעות סוכנים וסיטונאי תיירות) או באמצעות רשת האינטרנט, ובהתאמה

המשך השקעת משאבים בצינורות שיווק ומכירה אלו; (ג) מיתוג מלוונות הרשת ויצירת אפיון בין בתי המלון, בהתאם למיקומו הגיאוגרפי, האטרקציות הסובבות אותו וקהלי היעד השונים (תיירות, עסקי, צליינות וכד'). לפרטים אודות השפעת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" על פעילותה העסקית של החברה בישראל בשנים 2024-2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, ראו בסעיף 1.5.3.2 לעיל.

#### 1. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

בשנים האחרונות מאותרת מגמה של שימוש נרחב ברשתות חברתיות ומנועי חיפוש (סוכני תיירות מקוונים) מבוססי חוכמת המונים, דוגמת Booking.com, Trip Advisor, Google, Expedia, הפועלות בתחום התיירות ומספקות מידע מיידי ועדכני על בתי מלון, מדרגות אותם לפי סולם (בהסתמך על 'חוכמת ההמונים' - קרי, דירוגים על סמך סקרי שביעות רצון של המתארחים במלוונות) ומאפשרות השוואת מחירים והזמנה של חדרים באופן מיידי. מגמה זו יש בה כדי להגביר את התחרות בתחום והחברה פועלת, בין היתר, בהגברת מאמצי השיווק לרבות ובעיקר דרך הפלטפורמות המקוונות שבניהול החברה (לפרטים ראו סעיף 1.6.4 להלן) אשר באמצעותן מתקבלות מרבית ההזמנות למועד הדוח.

#### 2. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה גורמי הצלחה הקריטיים בענף המלוונות בישראל הינם כדלהלן:

- (1) מיקום המלון - מיקום אטרקטיבי המקנה לבית המלון יתרון על פני מלוונות אחרים המצויים באזור;
- (2) עיצוב המלון - השקעה בעיצוב חיצוני ופנימי של מבנה המלון מחזק את ייחודו ובידולו של המלון כמותג מלוונות בעל מוניטין חיובי, באופן שתורם למשיכת קהל יעד;
- (3) הענקת חוויית אירוח ברמה גבוהה ומיתוג ובידול של המלוונות, בין היתר, תוך שמירה על איכות המזון המוגש במלוונות, יצירת מגוון שירותים ללקוחות, לרבות הפקות בידור ברמה רשתית ומקומית וקיום שיתופי פעולה;
- (4) שיפור מתמיד ברמת מערכות המידע והטכנולוגיה במלוונות, לשם שיפור היעילות התפעולית ורווחיות הפעילות;
- (5) ניסיון עשיר וידע רב בניהול המלוונות;
- (6) תחזוקה ושירות - תחזוקה ושירות ברמה גבוהה מקנים לבית המלון את המוניטין הדרוש לו לצורך פעילותו כמלון ברמה גבוהה ולצורך שמירה על האטרקטיביות של המלון; איכות אזור הלווי, החדרים וחדרי האוכלהמתבטאת, בין היתר, בגודל, ברמת בניה וגימור איכותיים במיוחד;
- (7) מגוון שירותים ללקוחות;
- (8) כוח אדם איכותי - איתור והכשרת כח אדם מיומן ואיכותי;
- (9) ביצוע פעולות שיווק ופרסום וחיזוק יכולות מכירה רשתית עצמאית, ובכלל זאת תפעול מערך מקוון של מכירה מחד ושל שימור וחוץ לקוחות מאידך;
- (10) איתנות פיננסית ונגישות למקורות פיננסים מגוונים המאפשרות השקעת הון נדרש לצורך רכישת מלוונות, ניהולם ותפעולם וכן יכולת פיננסית למימון תחזוקה שוטפת של מלוונות וכוח אדם לביצוע תחזוקה זו;
- (11) איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה להתקשרות לרכישה/שכירות/ניהול מלוונות.

#### ח. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

ספקיה העיקריים של החברה בתחום הפעילות הינם ספקי חומרי גלם בתחום המזון והמשקאות ובתחום הטקסטיל. עיקר פעילות הרכש של החברה נערך במתכונת רשתית משותפת, באופן המקנה לה ניצול מיטבי של יתרון לגודל.

## ט. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

### חסמי כניסה

- (1) להערכת החברה, מחסומי הכניסה העיקריים לתחום הפעילות המלונאית בישראל הינם:  
הצורך בידע, ניסיון ומומחיות בתחום המלונאות;
- (2) השקעות גדולות ברכישת מלונות וצבירת מוניטין כרשת מלונות מוכרת. ענף המלונאות רווי תחרות, ופועלות בו רשתות וותיקות הנהנות ממוניטין רב. לרשתות חדשות ישנו קושי לייצר מותג מצליח, בוודאי בטווח הזמן המיידני לאחר תחילת הפעילות;
- (3) תחזוקה שוטפת של המלונות אשר מטבעם כרוכים בשחלוף ותחזוקה שוטפת וחדוש מתמיד של הציוד הכלול בו;
- (4) יכולת גיוס מימון זר (בנקאי ואחר) באופן שההון והערבויות הנדרשות יהיו ביחס המשאיר תשואה על ההון;
- (5) לצורך רכישת מלונות בעלי פוטנציאל רווחי, נדרשת נגישות להזדמנויות עסקיות, אשר נוצרות בד בבד עם ביסוס מעמד הקבוצה בישראל;
- (6) תקופות הרצה וחדירה ארוכות באופן יחסי (שנה עד שנתיים, בחלק מהמלונות) לצורך מיצוב, מיתוג וביסוס קהלים. לרשת מלונאית נפח פעילות מלונאית ופריסה גיאוגרפית רחבה המקנה יתרון משמעותי וקריטי לגודל;
- (7) קבלת אישורים והיתרים לפתיחת מלון ומשך הזמן הנדרש לצורך הקמת מלון חדש;

### חסמי יציאה

לאור העובדה, שענף התיירות והמלונאות הינו ענף עתיר נכסים, נראה כי מחסום היציאה העיקרי הוא מימוש הנכסים עצמם, בין היתר, עקב פלח המשקיעים המצומצם המעוניין ברכישת נכס מלונאי, וככל שמדובר במשקיעים שמעוניינים בשינוי ייעוד המלון לשימוש מטרת אחרות, הליך זה כרוך בקשיים סטטוטוריים ארוכים ומורכבים, ובנוסף יציאה מתחום הפעילות תדרוש ביטול או סיום הסכמי שכירות וניהול קיימים, התקשרויות עם ספקים וכ"ו.

## י. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

בשנים האחרונות ניכרת פעילות אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבבעלותם לטווח קצר ("סאבלטים"; למשל, באמצעות אתר Airbnb) באופן המהווה גורם תחרותי עבור מלונות בכלל ומלונות החברה בפרט, ביחס לפלחי שוק מסוימים ובאזורים מסוימים. גם בתי הארחה וצימרים מהווים תחליף אפשרי לחוויה המלונאית המוצעת על ידי החברה, הגם שלהערכת החברה תחליף זה נבדל בטיב, באופי ובחוויות השירות. לפרטים אודות השפעת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" על פעילותה העסקית של החברה בישראל בשנים 2024-2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, ראו בסעיף 1.5.3.2 לעיל.

## יא. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

פעילות החברה והתברות המוחזקות על ידה מושפעת מתחרות ענפה מצד גופים שונים הפועלים בתחום הפעילות המלונאית בישראל וכן באזור אגן הים התיכון. לפרטים ראו סעיף 1.6.5 להלן.

## יב. מוצרים ושירותים

מלונות הקבוצה בישראל מציעים שירותים המתאימים למגוון סוגי תיירות - תיירות נופש, תיירות עסקים, בריאות ומרפא, צליינות וכן שירותי אירוח עבור כנסים ואירועים. הפריסה הגיאוגרפית הרחבה של מלונות הרשת ורמות המיצוב השונות מאפשרים לחברה לפנות לקהלי יעד נרחבים ורבגוניים. במסגרת פעילותה מציעה החברה חבילות אירוח במגוון מחירים הנקבעים בהתאם לקהלי היעד השונים, תוך התחשבות במיצוב המלון ורמתו, במחירי מלונות מתחרים ובהיצע והביקוש בכל תקופה בקרב קהלי היעד השונים - לפי חלוקה לתיירות פנים (של בודדים וקבוצות) ותיירות נכנסת (של בודדים ושל קבוצות). במסגרת פעילות הקבוצה בישראל נמנים השירותים העיקריים הבאים:

(1) שירותי אירוח - השירות העיקרי שמציעה החברה לבאי המלונות שבניהולה והמהווה את עיקר הכנסותיה הינו שירותי אירוח (המשווקים בעיקר בחבילות אירוח של לינה וארוחת בוקר; לינה וארוחות בוקר וערב ("חצי פנסיון"); חבילת לינה וארוחות בוקר, צהריים וערב ("פנסיון מלא"); חבילות אירוח במתכונת "הכל-כלול"; או חבילות אירוח עבור לינה בלבד (room only).

(2) מזון ומשקאות - חבילות האירוח המשווקות על ידי מלונות הרשת כוללות, במסגרת או בנוסף למרכיב הלינה והארוחה (או הארוחות), שירותי מזון ומשקאות הנמכרים באופן ישיר בחדרי אוכל ומסעדות במלונות.

(3) שירותי ניהול למלונות - במסגרת פעילותה מספקת החברה שירותי ניהול, הן למלונות שהיא בעלת מלוא או חלק מהזכויות בהם והן למלונות שהיא אינה מחזיקה בזכויות בהם. במלונות הקבוצה אשר החברה אינה בעלת הזכויות בהם או במלונות אשר החברה מחזיקה בזכויות ביחד עם שותפים, מתקשרת החברה (באמצעות חברות מוחזקות) בהסכמי ניהול, לרוב, לתקופות שנעות בין 10 ל- 15 שנים ושבמקרים מסוימים ניתנות לביטול בהודעה מוקדמת מראש, ובכלל כך כאשר נמכר המלון לצד ג' שלא קיבל על עצמו את הוראות הסכם הניהול או במקרים שלמשך תקופה ממושכת שנקבעה תוצאות המלון נמוכות מרף שנקבע או במקרה בו מר דוד פתאל חדל להיות בעל השליטה), חלקם עם אופציה להארכה ב- 5 שנים (לרוב, לשיקול דעת החברה בכפוף לכך שלא מתקיימת הפרה במועד ההארכה ובמקרים מסוימים גם הצד השני רשאי לממש את האופציה), ושלפיהם היא מעניקה שירותי ניהול למלונות המנוהלים תחת מותגי החברה, וכוללים, בין היתר, ניהול וגיוס עובדים, תמחור שירותי האירוח, המזון והמשקאות, תחזוקת הציוד, ניהול חשבונות, רכישת מלאי, טיפול בתביעות משפטיות הנוגעות לתפעול המלונות המנוהלים, פרסום ויח"צ וכן הכנת תוכנית עסקית ותקציב שנתי שמובאים לאישור הבעלים. בתמורה לדמי ניהול המהווים, בדרך כלל, שיעור מהמחזור של המלון ובדרך כלל גם בתמורה למרכיב נוסף של דמי תמריץ, בשיעור הנגזר מהרווח התפעולי נטו; ניהול המלון על פי הסכמי הניהול דומה ככלל למתכונת הניהול במלונות שהחברה הינה בעלת הזכויות הקנייניות בהם. נכון למועד הדוח, לקבוצת פתאל בישראל שני מלונות בניהול (קרי, מלון שאין לחברה כלל זכויות קנייניות בהם) הכוללים כ-408 חדרים. לשלמות התמונה יצוין כי החברה מציעה שירותים נוספים אופציונאליים (בהתאם למלון, מאפייניו והמתקנים המצויים בו), הניתנים לאורחי המלון, ובכלל כך: (א) שירותי פנאי ונופש (כגון חופי רחצה, חדרי כושר, בריכה, מתקני שעשועים לילדים); (ב) שירותים כלליים הניתנים במסגרת השטחים המסחריים בבתי המלון, ככלל במסגרת חנויות שמרביתן מופעלות על ידי ברי רשות בתמורה לתשלומי שכירות חודשיים; (ג) שירותי ספא, בריאות מרפא ויופי; (ד) שירותים עסקיים (בעיקר במלונות הממוצבים כמלונות עסקים של רשת פתאל) הכוללים אולמות וחדרי ישיבות המצוידים באמצעי מדיה, טרקלין עסקי, שירותי תקשורת מתקדמים וכיוצא באלו; (ה) עריכת אירועים משפחתיים, כנסים, ימי עיון, סמינרים וישיבות מרובות משתתפים באולמות ייעודיים לכך בבתי המלון.

חלק מהשירותים האופציונאליים הנוספים כאמור ניתנים בתשלום נוסף הנגבה מהאורחים. הכנסות החברה משירותים אלו אינן מהותיות ביחס לכלל הכנסות החברה. לשלמות התמונה יצוין כי מעת לעת מציעה החברה את שירותי האירוח לצד שיתופי פעולה עם ארגונים שונים אשר להערכתה יש להם את האפשרות להעמיק את חוויית האירוח במלונות הקבוצה, ובכלל כך מציעה את האפשרות להזמנת שירותי אירוח במלונות הקבוצה לצד כרטיסים לאירועי תרבות (תאטרון, הופעות בידור וסטנד אפ וכיו"ב) שנערכים במלונות הקבוצה או בסמוך למלונות, לצד שילוב אטרקציות שונות שעורכת הקבוצה במלונותיה.

1.6.2. פילוח הכנסות ורווחיות<sup>39</sup>

1.6.2.1. להלן יובא גילוי אודות שיעורי תפוסה, נתוני הכנסות, הכנסה ממוצעת לחדר (ADR), EBITDA ו-EBITDAR של מלונות החברה בישראל:

| EBITDA <sup>(3)</sup> (באלפי ש"ח) |         |         | EBITDAR <sup>(4)</sup> (באלפי ש"ח) |         |         | הכנסות (באלפי ש"ח)          |           |           | הכנסה יומית ממוצעת לחדר (ADR) <sup>(2)</sup> (בש"ח) |      |      | שיעורי תפוסה (בממוצע) <sup>(1)</sup> |        |       |
|-----------------------------------|---------|---------|------------------------------------|---------|---------|-----------------------------|-----------|-----------|---|------|------|--------------------------------------|--------|-------|
| לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר       |         |         | לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר        |         |         | לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר |           |           | לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר                         |      |      | לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר          |        |       |
| 2023                              | 2024    | 2025    | 2023                               | 2024    | 2025    | 2023                        | 2024      | 2025      | 2023  | 2024 | 2025 | 2023                                 | 2024   | 2025  |
| 413,486                           | 493,328 | 356,109 | 550,989                            | 607,141 | 471,038 | 1,928,535                   | 1,909,176 | 1,976,382 | 749   | 715  | 873  | 69.54%                               | 69.32% | 61.0% |

1.6.2.2. להלן יציגנו התפלגות הכנסות<sup>(1)</sup> החברה משירותים שניתנו בתחום הפעילות, בכל אחת מהתקופות כדלקמן:

| לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר       |                    |                                   |                    |                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 2023                              |                    | 2024                              |                    | 2025                              |                    |
| שיעור מסך הכנסות תחום הפעילות (%) | הכנסות (באלפי ש"ח) | שיעור מסך הכנסות תחום הפעילות (%) | הכנסות (באלפי ש"ח) | שיעור מסך הכנסות תחום הפעילות (%) | הכנסות (באלפי ש"ח) |
| 72                                | 1,389,150          | 69.7                              | 1,330,407          | 76.3                              | 1,507,974          |
| 22.3                              | 430,409            | 24.3                              | 464,472            | 19.4                              | 383,106            |
| 5.7                               | 108,976            | 6                                 | 114,297            | 4.3                               | 85,302             |
| <b>100</b>                        | <b>1,928,535</b>   | <b>100</b>                        | <b>1,909,176</b>   | <b>100</b>                        | <b>1,976,382</b>   |

- לא כולל מלונות בנייהול שהכנסות החברה מהן נובעות מדמי הניהול.
- היחס שבין הכנסות מחדרים במלון (Room Only) לבין מספר כל החדרים התפוסים במלון, לא כולל מלונות בנייהול שהכנסות החברה מהן נובעות מדמי הניהול.
- רווח תפעולי לפני הוצאות פחת, הפחתות והכנסות והוצאות אחרות.
- רווח תפעולי לפני הוצאות פחת, הפחתות, הכנסות והוצאות אחרות והוצאות שכירות.
- "שירותי אירוח" / "מזון ומשקאות" - החברה מייחסת ומקצה בהתאם למחירים פנימיים קבועים אצלה ולשוויים ההוגן של השירותים, חלק ממחירי החבילה הכולל שנמכר ללקוח הסופי (חבילות של לינה וארוחת בוקר או חצי פנסיון) להכנסות מזון ומשקאות, ואת יתרת מחיר החבילה הכולל כאמור להכנסות משירותי אירוח. הכנסות ממזון ומשקאות כוללות בנוסף גם הכנסות ישירות ממכירת מזון ומשקאות בחדרי אוכל ומסעדות במלונות. במלונות המופעלים במתכונת "הכל כלול", לא מבוצעת הקצאה כאמור וכלל הכנסות מיוחסות להכנסות משירותי אירוח.
- "אחר" - הכנסות האחרות הינן הכנסות הנובעות מהשכרת שטחי מסחר, דמי ניהול, מועדוני ספא, מופעי בידור, שרותי ספורט וכו'.

1.6.2.3. להלן יובאו נתונים (באלפי ש"ח) בדבר הכנסות, EBITDA ו-EBITDAR של כלל המלונות בישראל שהיו פעילים באופן מלא (קרי שלא בוצעו בהם שינויים פיזיים מהותיים) בשנים 2023, 2024 ו-2025, בנטרול מלונות שנרכשו במהלך אותה תקופה:

| הכנסות <sup>(1)</sup> |           |           | EBITDAR <sup>(3)</sup> |          |          | EBITDA <sup>(2)</sup> |          |          |
|-----------------------|-----------|-----------|------------------------|----------|----------|-----------------------|----------|----------|
| שנת 2023              | שנת 2024  | שנת 2025  | שנת 2023               | שנת 2024 | שנת 2025 | שנת 2023              | שנת 2024 | שנת 2025 |
| 1,917,750             | 1,877,354 | 1,843,265 | 550,147                | 596,225  | 448,249  | 414,273               | 475,137  | 352,229  |

- לא כולל מלונות בנייהול שהכנסות החברה מהן נובעות מדמי הניהול.
- רווח תפעולי לפני הוצאות פחת, הפחתות והכנסות והוצאות אחרות.
- רווח תפעולי לפני הוצאות פחת, הפחתות, הכנסות והוצאות אחרות והוצאות שכירות.
- לא כולל ייחוס הוצאות מטה.

<sup>39</sup> יצוין כי בנתוני הכנסות וה-EBITDA בטבלאות שלהלן, ביחס למלונות המטופלים לפי שיטת השווי המאזני נכללים נתונים לפי חלקה היחסי של החברה במלונות אלו.

1.6.3. לקוחות

לקוחות מלוונות הקבוצה בישראל נחלקים ככלל ללקוחות ישראלים (תיירות פנים) וללקוחות מחו"ל (תיירות נכנסת), חלקם כאורחים בודדים וחלקם כחלק מקבוצות מאורגנות. לקוחות הקבוצה בישראל מגיעים למלוונות דרך ערוצי שיווק ישירים (מרכזי ההזמנות הארצי של רשת פתאל או אתרי האינטרנט של החברה, נכסים דיגיטליים כולל אפליקציה וכו') או דרך ערוצי שיווק עקיפים (סוכני נסיעות, חברות עסקיות, ארגונים ועוד).

למועד הדוח, חלק ניכר מהכנסות מלוונות הקבוצה בישראל הינם משירותי אירוח שהזמנתם נעשית באמצעים מקוונים, ובכלל כך סוכנויות נסיעות מקוונות (לפרטים ראו סעיף 1.6.1 (ו) לעיל) או באמצעות הזמנה דרך ערוצי השיווק הישיר של הקבוצה, לרבות מול חברות עסקיות וגופים מוסדיים ויתרת ההכנסות (בהיקפים הולכים ופוחתים) הינם באמצעות הזמנות שנעשות על ידי סוכני נסיעות וסיטונאי תיירות שמתקשרים עם אורחי מלוונות הקבוצה, במתכונת שבה סוכני הנסיעות וסיטונאי התיירות מבצעים את ההזמנות למלון עבור האורחים ומשלמים עבור שירותי האירוח.

יצוין כי במסגרת פעילותה פועלת הקבוצה בישראל גם אל מול גופי ממשלה מגוונים ורבים, ככלל, על בסיס מכרזים המתפרסמים על ידי הגוף הממשלתי הרלוונטי (אשר על פי רוב מתפרסמים אחת למספר שנים). במסגרת אותם מכרזים מגישה הקבוצה הצעות מחיר הנקבעות, בין היתר, לפי חתך גיאוגרפי של המלוונות, חבילת האירוח (פנסיון מלא, חצי פנסיון וכיו"ב), מאפייני החדר והעונה הרלוונטית. הצעות המחיר, לרוב, מחייבות את הקבוצה לזמינות חדרים בהיקפים מינימליים במועדים הקבועים במכרזים, המשתנים בין גוף ממשלתי אחד לאחר. בדרך כלל, כל אחד מהגופים הממשלתיים מיוצג על ידי סוכנים אשר ממלאים תפקיד תפעולי בעיקרו ועימו הקבוצה פועלת בקשר עם הגשת הצעותיה, קבלת ההזמנות וביצוע התשלומים בין הגוף הממשלתי לבין הקבוצה.

להלן יפורטו נתוני התפלגות הכנסות החברה במאוחד (באלפי ש"ח וב-%) מחדרים מלקוחות בתי המלון בישראל לפי תיירות נכנסת ותיירות פנים לתקופה של שנה בכ"א מהשנים 2023, 2024 ו-2025:

|               | שנת 2023   |           | שנת 2024   |           | שנת 2025   |           |
|---------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
|               | הכנסות ב-% | 1,566,946 | הכנסות ב-% | 1,832,809 | הכנסות ב-% | 1,785,197 |
| לקוחות מישראל | 81         |           | 96         |           | 90         |           |
| לקוחות מחו"ל  | 19         | 361,589   | 4          | 76,367    | 10         | 191,185   |
| סה"כ          | 100        | 1,928,535 | 100        | 1,909,176 | 100        | 1,976,382 |

\* לא כולל לקוחות המתארחים במלוונות שהחברה מנהלת ושאינם בבעלותה. ביחס למלוונות הקבוצה המטופלים לפי שיטת השווי המאזני – הנתונים כוללים הכנסות בגין שירותי אירוח ומלוונות (לפי חלקה היחסי).  
להלן יפורטו נתוני התפלגות הכנסות החברה במאוחד (ב-%) מחדרים מלקוחות בתי המלון בישראל לפי סוג לקוחות (מוסדיים/עסקיים) ופרטיים) בשנים 2024 ו-2025:

|   | שנת 2024                   | שנת 2025                   |
|---|----------------------------|----------------------------|
|   | ב-% מתוך סך ההכנסות בישראל | ב-% מתוך סך ההכנסות בישראל |
| מכרזים מוסדיים (משרד הבטחון, משטרה, שב"ס)   | 12.5                       | 13                         |
| הכנסות מלקוחות עסקיים   | 2.5                        | 3                          |
| כל היתר (מפונים, הזמנות בודדים ישיר וסוכנים, אינטרנט, קבוצות תיירים, קבוצות ישראלים, בודדים תיירים) | 85                         | 84                         |
| סה"כ  | 100                        | 100                        |

\* לא כולל לקוחות המתארחים במלוונות שהחברה מנהלת ושאינם בבעלותה. ביחס למלוונות הקבוצה המטופלים לפי שיטת השווי המאזני – הנתונים כוללים הכנסות בגין שירותי אירוח ומלוונות (לפי חלקה היחסי).

למועד הדוח, אין לחברה לקוח אשר הכנסות החברה בישראל ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה.

החל מה-7 לאוקטובר 2023 עם פרוץ "מלחמת חרבות ברזל", ברבעון הרביעי של שנת 2023 הצטמצמו בצורה מהותית ההכנסות ממכרזים מוסדיים ולקוחות עסקיים ומרבית ההכנסות היו ממפונים. בתחילת שנת 2024 החלו לחזור ההזמנות ממוסדיים ולקוחות עסקיים והיקפי התפוסה ממגזרים אלה היו כבשנים קודמות טרום פרוץ המלחמה. מגמה זו המשיכה גם בשנת 2025.

#### 1.6.4. שיווק ומיתוג

פעילות השיווק והמכירות של קבוצת פתאל בישראל מתבצעת באמצעות ערוצי שיווק מגוונים ובפריסה רחבה לשם פניה לקהל יעד בישראל ובחו"ל. ערוצי השיווק והמכירות מקיפים אמצעי שונים ומגוונים, לרבות במדיה הדיגיטלית, כמפורט בסעיף 1.6.4 זה.

פעילות השיווק והמכירות של קבוצת פתאל בישראל מתבצעת באמצעות חטיבת שיווק ומכירות. למועד הדוח, ככלל, הקבוצה מבצעת את פעילות המכירות והשיווק באופן מרוכז לכלל מלונות קבוצת פתאל בישראל לשם ניצול יתרון לגודל. יחד עם זאת, במקביל לפעילות כאמור, מתבצעת פעילות שיווק ומכירות גם על ידי מערכי השיווק והמכירות של כל אזור פעילות בישראל, בהתאם לצרכים ולמאפיינים הספציפיים של המלונות הממוקמים באותו אזור. ריכוז פעולות השיווק בכל אזור וחלוקת העלויות בין המלונות השונים מקנה לקבוצה, להערכתה, יתרונות הבאים לידי ביטוי בבידולה מרשתות מתחרות ובהשגת יעדים שיווקיים ובהיקפי פרסום רחבים יותר, וזאת בעלויות נמוכות באופן יחסי.

להלן נתונים תמציתיים אודות ערוצי השיווק השונים (הן לבודדים והן לקבוצות) של קבוצת פתאל בישראל:

תיירות פנים - קבוצת פתאל ישראל משווקת את מלונותיה באמצעות עובדי שיווק ומכירות הפועלים מול סוכני נסיעות וסיטונאי תיירות (להלן: "הסוכנים") ומול גופים וחברות ישירות ללא תיווך צדדי ג' באמצעות מחלקת "פתאל דיירקט". בנוסף הקבוצה מפעילה מרכז הזמנות שבאמצעותו ניתן לבצע הזמנות לכל מלונות קבוצת פתאל בישראל. בהתקשרותה של החברה עם הסוכנים, עומדים הסוכנים מול הלקוחות באופן שהם מבצעים את ההזמנות למלון עבור האורחים (תוך קביעת המחיר ללקוח הסופי בעצמם) וכן משלמים לחברה עבור שירותי האירוח בעצמם.

ככלל, החברה מעניקה לסוכנים הנחה או עמלה בשיעורים משתנים הנעים בין 10% ל-12% ממחיר מחירון בודדים הקיים בחברה באותה עת, וזאת כתלות בגודלו של הסוכן והיקפי עבודתו עם מלונות הקבוצה. במקרים מסוימים זכאים הסוכנים גם לעמלות, הנגזרות מיעדים אותם קובעת החברה.

התקשרותה של החברה עם סוכני תיירות מקוונים (הן ביחס לתיירות פנים והן ביחס לתיירות נכנסת) נערכת בחלק מהמקרים על בסיס מאפייני ההתקשרות כאמור לעיל, ובחלק מהמקרים ההתקשרות עם האורח מתבצעת מול החברה באמצעות אתר האינטרנט של סוכני התיירות המקוונים (קרי, ההזמנה והתשלום מתבצעים דרך אתר האינטרנט של סוכני התיירות אך נסלקים בפועל על ידי מערכות החברה) ובתמורה לשירותים אלו מעבירה החברה לסוכן התיירות המקוון עמלה קבועה (בשיעורים הנעים בין 10% ל-15% מהתמורה ברוטו בגין האורח הרלוונטי).

תיירות נכנסת - קבוצת פתאל ישראל פועלת מול סוכני נסיעות וסיטונאי תיירות בארץ ובחו"ל המתמחים בשיווק לקהל יעד רחב ומפולח בחו"ל, כקהל היעד של מלונות קבוצת פתאל בישראל. הפעילות מבוצעת הן באמצעות סניפים מקומיים של סוכנים חיצוניים והן באמצעות סניפים הממוקמים בחו"ל של סוכנים חיצוניים מקומיים. בשנים האחרונות ניתן למנות בין קהלי היעד העיקריים של סוכנים חיצוניים במדינות ארה"ב, איטליה, צרפת, אנגליה, גרמניה, ברזיל, סין והודו. יצוין כי החל מיום 7 לאוקטובר 2023 – עם פרוץ "מלחמת חרבות ברזל" - הצטמצמה בצורה מהותית התיירות הנכנסת. להערכת החברה, התיירות הנכנסת צפויה להתחיל להתאושש החל מהמחצית השניה של שנת 2026.

שיווק דיגיטלי – קבוצת פתאל ישראל פועלת באמצעות מספר נכסים דיגיטליים שהוקמו ופותחו על ידה במהלך השנים, הכוללים, בין היתר, אתר אינטרנט מקומי של החברה בשפה העברית, אתר LEONARDO הגלובלי המשווק את מלונות קבוצת פתאל ישראל לקהלי יעד בחו"ל בשפות זרות; אתר הזמנות ייעודי באינטרנט ("פתאל על הזמן") המציע אפשרות לביצוע הזמנות מספר חודשים מראש ובמחירים מוזלים; ישימון (אפליקציה; "yala") המאפשרת ביצוע הזמנות של "הרגע האחרון"; אתר "check & pack" - אתר המעניק הנחות לעובדי חברות גדולות במשק באמצעות Promo Code וכן אתרי אינטרנט ייעודיים

של מותגי המלונות של קבוצת פתאל ישראל ("לאונרדו", "הרודס", "U", "NYX" ו"פתאל קולורס"); מכירת שוברי כסף פתאל (פתאל Gift) לבודדים בפעולה מקוונת ולחברות.

**מועדון חברים** - לקבוצת פתאל ישראל מועדון חברים -"מועדון פתאל וחברים"- שבמסגרתו מציעה הקבוצה לחברי המועדון הטבות שונות ומגוונות, הכוללות הן הנחות על מחירי האירוח, הן הטבות במועדים ספציפיים כמו יום הולדת, יום נישואין וחודש נבחר והן הטבות עבור אירועי תרבות משלימים לחוויית האירוח במלונות החברה.

**אתרי תיירות מקוונים** - לצד פעילות השיווק הדיגיטלי העצמאית של קבוצת פתאל ישראל ופעילותה מול סוכני נסיעות וסיטונאי תיירות, פועלת קבוצת פתאל ישראל גם באמצעות אתרי תיירות מקוונים (חברות המפעילות אתרי הזמנות דרך האינטרנט, ובכלל כן Expedia, Google, Booking וכיו"ב). אתרי תיירות מקוונים משמשים את קבוצת פתאל ישראל הן לצרכי תיירות פנים והן לצרכי תיירות נכנסת.

**מכירות עסקים וכנסים והשתלמויות** - במסגרת פעילותן העסקית של חברות וארגונים שונים בישראל, פועלת קבוצת פתאל ישראל מול חברות וארגונים בארץ ובחו"ל, בין באופן ישיר ובין באמצעות חברות המתמחות בהפקה וארגון, לצורך מכירת חבילות נופש ואירוח לעובדי החברות המתארחים בערים שונות בישראל. כמו כן פועלת הקבוצה בשיווק ומכירה של כנסים והשתלמויות לארגונים ומוסדות ציבור במלונות הקבוצה. בעקבות פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" באוקטובר 2023 הופסקו הכנסים וההשתלמויות. בתחילת חודש מרץ 2024 התחדשה פעילות כנסים מצומצמת והתרחבה במהלך השנה בעיקר בשוק תיירות הפנים. בשנת 2025 המשיכה מגמת שיפור.

**אמצעי שיווק נוספים** - קבוצת פתאל ישראל פועלת, ככלל, באירועים ממוקדים, לשיווק באמצעי הפרסום בטלוויזיה, ברדיו ובשלטי חוצות. כמו כן, קבוצת פתאל ישראל מקיימת פעילות שיווק ומכירה באמצעות הרשתות החברתיות.

**מיתוג** - מלונות קבוצת פתאל ישראל ממותגים כחלק מ"רשת מלונות פתאל", וכוללים מותגי מלונאות שונים, ובכלל כן "לאונרדו", "הרודס", "U", "NYX", "פתאל קולורס" ומלונות Limited Edition. המלונות כוללים שירותי אירוח שונים הפונים לקהלי יעד מגוונים (משפחות, זוגות, עסקים, בוטיק, תיירות צליינים וכיו"ב). קבוצת פתאל ישראל חותרת לבדל את שירותיה משירותי מתחרותיה ובהתאם פועלת לייצר חוויית אירוח רחבה בהתאם לרצונה "לייצר חוויות וזיכרונות מרגשים". במסגרת זו, פועלת קבוצת פתאל ישראל לקדם שיתופי פעולה עם ארגונים שונים אשר להערכתה יש להם את האפשרות להעמיק את חוויית האירוח במלונות קבוצת פתאל ישראל, שילוב אפשרות להזמנת שירותי אירוח במלונות קבוצת פתאל ישראל לצד כרטיסים לאירועי תרבות (תאטרון, הופעות בידור וסטנד אפ וכיו"ב) שנערכים במלונות קבוצת פתאל ישראל או בסמוך למלונות, לצד שילוב אטרקציות שונות שעורכת קבוצת פתאל ישראל במלונותיה. לפרטים נוספים אודות תתי המותגים של החברה בישראל ראו סעיף 1.10.1.3 להלן. למועד הדוח, להערכת החברה, אין לה תלות במי מצינורות השיווק שלה, באופן שאבדנם ישפיע מהותית לרעה על תחום הפעילות או שתיגרם לחברה תוספת עלות מהותית כתוצאה מהצורך להחליפם.

#### 1.6.5 תחרות

ענף המלונאות בישראל הוא ענף תחרותי במסגרתו מתמודדים מלונות הרשת בפני תחרות עזה מצד מספר רב של מתחרים, בפריסה ארצית ובאזור אגן הים התיכון. התחרות בתחום הינה למול מספר גורמים, לרבות מלונות אחרים המצויים בסמיכות למלונות הרשת (רשתות בתי מלון וכן מלונות בודדים), נופש מוזל באגן הים-התיכון (קפריסין, יוון), טאבה, עקבה, תורכיה וכן איחוד האמירויות ואירוח במתכונת "הכל כלול", ובשנים האחרונות גם אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבעלותם לטווח קצר.

ברמה האזורית (קרי ביעדים בתוך ישראל ובסמיכות לה) מתמודדת החברה בעיקר מול מלונות ויעדי נופש בסגנון הכל כלול במזרח אגן הים התיכון, המציעים חבילות נופש במחירים נמוכים יחסית ומתחרים בחבילות האירוח של רשת פתאל באתרי הנופש בישראל, ומהווים חלופה ממשית לנופש בישראל עבור התייר הישראלי. בנוסף, התמודדה החברה מול אלטרנטיבות אירוח בעקבה, בסיני, דובאי, סיישל ושארם א-שיח'. החברה מעריכה כי בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא", מבצע "שאגת הארי" והשלכותיהם בשנים הקרובות התיירות מישראל- לתורכיה, ירדן ומצרים תפחת משמעותית, בעוד התחרות בין החברה למתחרותיה על הקהל הישראלי תלך ותיגדל.

המתחרים המרכזיים של רשת פתאל הינן הרשתות הגדולות בישראל – רשת מלונות "דן", רשת "ישרוטל", רשת מלונות "ישראל קנדה", רשת מלונות אפריקה ("VERT") וכן רשת Astral. פרט לכך מתחרים מלונות הקבוצה למול מלונות בודדים המצויים ככלל בפריסה ארצית והממוקמים בסמיכות למלונות הקבוצה וכן צימרים ודירות במסגרת AirBNB. להלן יובאו פרטים אודות חלקם של מלונות הקבוצה בישראל ביחס לסך מצבת החדרים בישראל:

**מצבת חדרים:**

| מצבת חדרים   |               |        |                      |
|--|---------------|--------|----------------------|
| שיעור מצבת חדרים בקבוצת פתאל ישראל למול סך מצבת החדרים בישראל באותו מועד | מלונות פתאל** | ישראל* |                      |
| 15.1%  | 8,706         | 57,514 | נכון ליום 31.12.2025 |
| 14.4%  | 8,225         | 56,954 | נכון ליום 31.12.2024 |
| 14.2%  | 8,272         | 58,018 | נכון ליום 31.12.2023 |

\* נלקחו בחשבון רק חדרים במלונות פעילים, בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.  
\*\* כולל מלונות שבניהול.

**לינות (באלפים):**

| שיעור הלינות מלונות פתאל מסך הלינות בישראל | סה"כ במלונות בפתאל** | מלונות בישראל* |  |
|--|----------------------|----------------|--|
| 19.1%                                      | 3,399                | 17,823         | שנים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31.12.2025 |
| 12.5%                                      | 393                  | 3,142          |  |
| 18.1%                                      | 3,792                | 20,965         |  |
| 18.1%                                      | 3,753                | 20,676         | שנים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31.12.2024 |
| 7.2%                                       | 134                  | 1,854          |  |
| 17.2%                                      | 3,887                | 22,530         |  |
| 18.3%                                      | 3,363                | 18,395         | שנים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31.12.2023 |
| 10%  | 768                  | 7,678          |  |
| 15.8%                                      | 4,131                | 26,073         |  |

\* נלקחו בחשבון רק חדרים במלונות פעילים, בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.  
\*\* כולל מלונות בניהול.

על מנת להתמודד עם התחרות בתחום המלונאות בישראל, פועלת החברה בעיקר בדרך של שמירה שוטפת על תחזוקתם וחידושם של המלונות, בדרך של השקעת משאבים בשיפור מערך השירות, הבידור והניהול של בתי המלון ובדרך של השקעת מאמצי שיווק ופרסום (בעיקר בדרך של קידום פעילות באינטרנט). להערכת החברה, יתרונותיה היחסיים של רשת פתאל מול מתחרותיה הינם בפריסה ארצית רחבה ובעיקר ביכולות ניהוליות ותפעוליות מוכחות וכן ביצירת יתרון משמעותי לגודל למול לקוחות מחד ולמול ספקים ונותני שירותים מאידך. לצורך התמודדות עם התחרות בתחום פועלת החברה באופן מתמיד באמצעות ריכוז מאמצי שיווק ופרסום באפיקים מגוונים (אינטרנט, דיור ישיר, חברי מועדון, שידרוג המוצר וכו') ומיצובה (שימוש בשמות המסחריים "פתאל", "לאונרדו", "הרודס", "U", "NYX", "Limited Edition", "קולורס" וכיו"ב).

**1.6.6. עונתיות**

הפעילות המלונאית בישראל בשגרה מושפעת ממרכיב מובהק של עונתיות, ובכלל כך בהתאם למיקום המלון. הכנסות החברה בתחום הפעילות בישראל אינן מתפלגות באופן אחיד על פני שנה קלנדרית, בעיקר בשל תנודתיות בשיעורי התפוסה ובמחיר לחדר בין עונות השנה. עונות השיא בישראל במלונות התור הינן ככלל במהלך הרבעונים השני והשלישי הכוללים את תקופות האביב הקיץ והסתיו וחלק ניכר מחגי ישראל. בהקשר זה, קיימת גם עונתיות שונה בהתאם למיקומם האזורי של בתי המלון בישראל ובהתאם לאופי אוכלוסיית היעד של בתי המלון.

להלן פרטים ביחס להתפלגות שיעור הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות בישראל ושיעורן מכלל הכנסות החברה במאוחד על פני רבעונים קלנדרים\*:

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 |                    | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 |                    | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 |                    |             |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------|
| ב-%                               | הכנסות (באלפי ש"ח) | ב-%                               | הכנסות (באלפי ש"ח) | ב-%                               | הכנסות (באלפי ש"ח) |             |
| 18.6                              | 359,538            | 20.3                              | 387,574            | 18.3                              | 361,113            | רבעון ראשון |
| 27.8                              | 535,530            | 25.2                              | 480,322            | 24.8                              | 490,698            | רבעון שני   |
| 29.2                              | 563,472            | 30.4                              | 580,857            | 34.7                              | 685,578            | רבעון שלישי |
| 24.4                              | 469,995            | 24.1                              | 460,423            | 22.2                              | 438,993            | רבעון רביעי |

\* ביחס למלונות הקבוצה המטופלים לפי שיטת השווי המאזני - הכנסות בגין שירותי אירוח ומלונאות וכן הכנסות בגין דמי ניהול ותמריץ המשולמים לה (לפי חלקה היחסי).

להלן פרטים בדבר שיעורי תפוסה ממוצעת על פני רבעונים קלנדרים\*:

| 2023 | 2024 | 2025 |             |
|------|------|------|-------------|
| ב-%  |      |      |             |
| 61   | 68   | 56   | רבעון ראשון |
| 72   | 72   | 58   | רבעון שני   |
| 71   | 75   | 73   | רבעון שלישי |
| 71   | 62   | 56   | רבעון רביעי |

\* לא כולל לקוחות המתארחים במלונות שהחברה מנהלת ושאינם בבעלותה.

במטרה להתמודד עם העונתיות המובהקת הקיימת בפעילות בתחום, פועלת החברה להתאמת הוצאותיה להכנסותיה הצפויות באותה תקופה, ובכלל כך (בין היתר) תוך התאמת כוח האדם הנדרש לפעילות המלונאית באותה תקופה.

#### 1.6.7 חומרי גלם וספקים

לפרטים ראו סעיף 1.6.1(ח) לעיל. למועד הדוח לחברה אין תלות במי מספקיה.

#### 1.6.8 הון אנושי

##### 1.6.8.1 מבנה ארגוני

להלן פירוט המבנה הארגוני של פעילות החברה בישראל, בסמוך למועד הדוח:

המטה הניהולי של החברה בישראל מורכב משני מנכ"לים משותפים של מלונות ישראל, סמנכ"ל כספים, מנהלת כספים פתאל ישראל, חשבת מלונות החברה בישראל, סמנכ"ל משאבי אנוש, מנהל חטיבת משאבי אנוש, סמנכ"לית שיווק ומכירות, מנהל חטיבת מסחר (האחראי על פעילות הרכש בחברה), מנהל חטיבת הבינוי והפרויקטים, וכן מנהלי אזורים הכפופים גם הם למנכ"לים של מלונות ישראל.

מטה הפעילות בישראל כולל מחלקת כספים (האחראית על היבטי הכספים, החשבות, הנהלת החשבונות והביטוח בישראל ובאירופה), מחלקת משאבי אנוש (האחראית בין היתר על מדיניות משאבי אנוש בחברה, מערך השכר, כוח אדם, הדרכה, הכשרה, גיוס, מיון והשמה, דיור עובדים, תקציב שכר ורווחה בישראל), מחלקת שיווק ומכירות, מחלקת קשרי אורחים ומחלקת יחסי ציבור ודוברות. מנהלי האזורים מופקדים ככלל על המנכ"לים של מלונות הרשת באזור שבאחריותם, ותחתם מופעל מטה אזורי-מקומי הכולל מערכת כספים, משאבי אנוש, שיווק ומכירות, על פי המדיניות המתוות ובהכוונה מקצועית של המטה המקצועי בדרג ההנהלה.

בנוסף, מחלקות שונות בחברה (מחלקת שכר, מחלקת רכש, מחלקת מערכות מידע, מחלקת הדרכה, מחלקת הזמנות ומחלקת אש"א), מנוהלות באופן רשמי ומספקות לפעילות החברה והחברות המוחזקות על ידה בישראל את ההיבטים המקצועיים הרלוונטיים לכל אזור ולכל מלון בישראל.

להלן תפורט התפלגות מצבת כלל העובדים במלונות קבוצת פתאל ישראל (נכון ליום 31.12.2024 ו-31.12.2025), בחלוקה לפי תחומי עיסוק<sup>40</sup>:

| נכון ליום 31 בדצמבר 2024 | נכון ליום 31 בדצמבר 2025 |                            |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 700                      | 720                      | צוותים ניהוליים בבתי המלון |
| 1,996                    | 1,928                    | מחלקת מזון ומשקאות         |
| 1,669                    | 1,980                    | שירות חדרים                |
| 222                      | 160                      | אדמיניסטרציה               |
| 320                      | 321                      | אחזקה                      |
| 88                       | 81                       | שיווק                      |
| 61                       | 65                       | מכירות                     |
| 14                       | 4                        | מחלקת פרויקטים             |
| 65                       | 36                       | מחלקת ביקורת               |
| 114                      | 85                       | מחלקת רכש ואחרים           |
| <b>5,249</b>             | <b>5,380</b>             | <b>סה"כ</b>                |

בנוסף, סמוך למועד הדוח מועסקים במלונות הקבוצה בישראל כ-500 עובדים נוספים על ידי חברות מיקור חוץ ועובדי חברות כח אדם בשטחי מלונות הקבוצה בישראל.

#### 1.6.8.2. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

מרבית עובדי חברות הקבוצה בישראל מועסקים בהתאם להתקשרות בכתב המסדירה את תנאי העסקתם.

העסקת עובדי החברה מתבצעת על פי הוראות הסכם קיבוצי כללי מיום 5 ביוני 2023 שנחתם בין התאחדות המלונות בישראל לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה והסתדרות עובדי האירוח והמלונאות. הסכם זה מסדיר את מכלול יחסי העבודה בענף המלונאות, וקובע (ביחס לכלל העובדים, למעט מנהלים ועובדים בתפקידי ניהול המועסקים על פי הסכמי שכר אישיים), בין היתר, את סוגי העסקת העובד - עבודת קבע, עבודה זמנית (לתקופה של עשרים וארבעה חודשים), או עבודה חלקית; שבוע העבודה ושעות העבודה (לרבות שעות נוספות), זכאות לתוספות שכר ובכלל כך תוספת וותק, תוספת מקצועית; דמי הבראה; שבוע העבודה, שעות העבודה, עבודה במשמרות וזכאות להפסקות; שעות נוספות (בהתאם לצרכי הנהלת בית המלון) ותעריפי התשלום; חובת הפרשות לפיצויי פיטורין, תגמולים ופנסיה, קרן השתלמות, ביטוח מחלה ותאונות עבודה, המחושבים על פי המשכורת המובטחת של העובד; גמישות תפעולית; תקנון עבודה; ההסכם הקיבוצי מתיר לחתום על הסכמים אישיים עם מנהלי מלונות, מנהלי אגפים ומחלקות עד לשיעור 10% מכל מלון (כהגדרתו בהסכם הקיבוצי), והכל בתנאי שהסכומים הללו יכללו תנאים שאינם נופלים מאלה החלים על פי ההסכם הקיבוצי. בהתאם לכך, נוהגת החברה להתקשר בהסכמי עבודה אישיים, בין היתר, עם דרג מנהלי מלונות, מנהלי וחשבי אזוריים ודרג המנהלים הבכירים בחברה.

התחייבות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות ברובן על ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים בקופות פנסיה והפיצויים או על ידי רכישות פוליסות ביטוח מתאימות בחברות ביטוח. יוער כי לגבי עובדים עם קרנות פנסיה החברה שומרת אצלה את ה-2.33% (28%) על חשבון פיצויים ואת היתר מעבירה לקרנות הפנסיה או ביטוחי המנהלים, לפי העניין.

בנוסף, במסגרת העסקת עובדיה מספקות החברה והחברות המוחזקות על ידה פתרונות דיור לעובדיהן באילת (מלון "לב פתאל" באילת שהחברה רכשה את הזכויות בו וכן מבנים נוספים שהחברה שוכרת ברחבי הארץ), שעלויותיהם ממומנות בחלקן מתשלומי שכירות שהעובד משלם לחברה ולחברות המוחזקות על ידה. יתרת העלויות (אנרגיה, הוצאות אחזקה, מיסים וכו') ממומנות על ידי החברה והחברות המוחזקות על ידה (בדרך של חיוב זה על ידי המלון שבו מועסק העובד).

עובדי מלונות הקבוצה שהחברה אינה בעלת הזכויות בהם ושתוצאותיהם הכספיות אינם כלולים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, מועסקים ככלל על ידי בעלי הזכויות במלונות, באופן שהחברה אינה חבה בגין סיום יחסי עובד-מעביד בגינם ובאופן שחובות

<sup>40</sup> לרבות עובדי החברות הבנות של החברה, כולל עובדים שעתיים המועסקים לתקופות קצרות על בסיס יומי, אך לא כולל עובדי בתי מלון שבבעלות צדדים שלישיים בניהול של החברה וחברות מוחזקות של החברה אשר אינם מועסקים על ידן.

אלו מטופלות למיטב ידיעת החברה על ידי בעלי הזכויות במלונות. למועד הדוח מיעוט בתי המלון של הקבוצה בישראל מנוהלים במתכונת כאמור כך שהחברה אינה בעלת זכויות בהם.

הוצאות העסקת עובדי המחלקות הרשתיות בחברה (כגון שיווק, הזמנות, מכירות ומשאבי אנוש) נחשבות להוצאות תפעוליות של כלל מלונות הרשת ומועמסות על כל מלונות הרשת בישראל.

1.6.8.3 השקעות בהכשרה, הדרכה, פיתוח הון אנושי - רשת מלונות פתאל משקיעה משאבים בהדרכות מקצועיות לעובדיה בהתאם לתפקיד ולאופק העסקה של מועמדים לקידום. במסגרת זו, לחברה עומדת עתודה ניהולית בגוון רחב של מקצועות (ובכלל כך עתודת בעלי תפקידים בענף המלונאות, וכן עתודה ניהולית רלוונטית).

עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", צומצמו מרבית תכניות ההכשרה והדרכה ובשל איסור התקהלות בשבועות הראשונים, ההדרכות הועברו באמצעות "זום" ולומדות במערכת הלמידה הדיגיטלית (LMS) של החברה. החל מחודש מרץ 2024, ההדרכות חזרו ללמידה פרונטאלית בשילוב מערכת הלמידה הדיגיטלית. כמו כן החברה חזרה לקיים באופן מלא עתודות (קורסים ניהוליים פנימיים שמתפרסים על גבי תקופה) ופורומים ניהוליים.

1.6.8.4 תכניות תגמול לעובדים - החברה נוהגת לתגמל את עובדיה בישראל, בהתבסס בעיקר על עמידה ביעדים הנקבעים בהתאם לתפקיד ודרג העובד.

בחברה קיים נוהל ביחס לתנאי אירוח מועדפים לעובדי החברה במלונות הרשת בישראל ובחוו"ל בהתאם לדרגת העובד. למועד הדוח, הוצאות החברה בהיבטים אלה הינם בהיקפים שאינם מהותיים לחברה.

1.6.8.5 הלוואות לעובדים - בהתאם לבקשות המופנות להן מעובדיהן, מעמידות חברות המוחזקות על ידי החברה הלוואות לעובדים בישראל, בהתבסס על עמידה בקריטריונים המוגדרים על ידן מעת לעת, בסכומים שאינם מהותיים לחברה. בנוסף חברה החברה בקרן רווחה כלל ענפית שמכוחה מועמדות הלוואות לעובדי הענף. קרן הרווחה עוסקת בעיקר בהוצאת עובדים מבוגרים לפנסיה מוקדמת על פי נהלי הקרן. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח הסכום הכולל של ההלוואות שהועמדו כאמור לעובדים בישראל אינו מהותי.

1.6.8.6 עובדי קבלן

במסגרת פעילותן מתקשרות חברות הקבוצה בישראל עם תאגידי כוח אדם ושירותים המעמידים לחברות הקבוצה עובדי קבלן ו/או שירותים (בעיקר עובדי אבטחה, תחזוקה, ניקיון, מלצרות, משק בית ומטבח) על פי דרישה, אשר מקבלים את שכרם מחברות כוח האדם והשירותים כאמור ובאופן שלא מתקיימים בינם לבין החברה וחברות הקבוצה בישראל יחסי עובד מעביד או יחסי שולח-שלוח או יחסי שותפות.

בהסכמים בין החברה לבין החברות הקבלניות המציבות את עובדיהן למתן שירותים לחברה, נכללת התחייבות של קבלני השירותים לעמוד בחוקי העבודה בכל הקשור להעסקת עובדיהם וכן הצהרה כי הקבלן הינו המעסיק הבלעדי של כל עובדיו, והאחראי הבלעדי לכל תביעה של עובד בגין כל הפרה של איזה מחוקי העבודה או ההסכמים החלים על העובד במידה ויהיו.

1.6.8.7 עובדים זרים

במסגרת פעילותם מעסיקים מלונות הרשת עובדים זרים; בחודש מאי 2017 נכנס לתוקף תיקון לחוק עובדים זרים, התשנ"א-1991 לפיו מעסיק של עובד זר שהוא מסתגן יפקיד עבורו פיקדון חודשי לצורך הבטחת זכאותו של העובד המסתגן לזכויות פנסיוניות ופיצויי פיטורים. פיקדון זה מחליף את החובה הקבועה בדין לתשלום לקרן פנסיה, תגמולים ופיצויי פיטורים. בהתאם להוראת התיקון סכומי הפיקדון ייצברו לזכות המסתגן מידי חודש בחשבון ייעודי המנוהל באמצעות רשות האוכלוסין וההגירה, והוא יוכל לקבלם במועד צאתו מישראל יציאת קבע. הפיקדון מופקד עבור עובדים זרים שהם "מסתגנים" כהגדרת המונח בחוק, והעומדים בתנאים מצטברים (שוהים בישראל; שהייתם בישראל

אינה מכוח אזרחות ישראלית או אשרת עולה או תעודת עולה או רישיון לישיבת קבע; נכנסו לישראל שלא דרך תחנת גבול שקבע שר הפנים; בעלי רישיון).

#### 1.6.8.8. עובדים זרים ירדניים ואחרים

החל מסוף שנת 2016, מעסיקה החברה כ-650 עובדים זרים מירדן (להלן: "העסקת העובדים הירדניים") בבתי מלון באזור אילת על בסיס יומי בעבודות חדרנות, ניקיון שטחים ציבוריים וניקיון במטבחים בלבד. העסקת העובדים הירדניים הינה מכוח החלטת ממשלה ובהתאם להוראות נוהל מס' 9.6.0002 וכן בכפוף להוראת החוק המחייבות שמירה קפדנית על זכויות עובדים זרים. החברה פועלת מעת לעת ועל פי הצורך, לרבות בקשר עם העסקת עובדים ירדניים נוספים, לקבלת היתרי העסקה ואשרות כניסה לצורך העסקת העובדים הירדניים, בהתאם להוראות הנוהל כאמור. יצוין כי החל מחודש יוני 2022 מועסקים בחברה עובדים מהפיליפינים בעבודות חדרנות בלבד בכלל האיזורים למעט איזור אילת. נכון למועד הדוח מעסיקה החברה כ-660 עובדים זרים מירדן, כ-200 עובדים זרים מהפיליפינים, כ-640 עובדים מסרי לנקה עשרות בודדות של עובדים פלסטינאים.

## 1.7 תחום המלונאות באירופה (למעט בריטניה ואירלנד)

### 1.7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

תיאור תמציתי של התפתחות עסקי החברה בתחום המלונאות באירופה – החברה החלה את פעילותה בתחום המלונאות באירופה בשנת 2006 באמצעות רכישת זכויות וניהול המלונות Excelsior Hotel Berlin (אשר נמכר בשנת 2009) ו- Leonardo Hotel Munich City Center (המוחזק בשיעור 50% על ידי החברה); לאחר מכן, החברה הגדילה את פריסתה ברחבי אירופה באמצעות הקמת קרן פתאל והשקת המותג הבינלאומי לאונרדו, כאשר במהלך השנים 2007 עד 2011 המשיכה והרחיבה החברה את פעילותה באירופה באמצעות הקרן, ולבסוף בשנת 2015 רכשה את זכויות שותפיה בקרן פתאל יחד עם צד ג', לצד רכישות והתרחבות פריסתה של החברה באירופה; בשנת 2013 התקשרה החברה, יחד עם שותף (חלקה של החברה ברכישה היה 25%), בעסקה לרכישת זכויות בעלות או חכירה ב-18 מלונות וזכויות בהסכמי שכירות ב-2 מלונות נוספים ברחבי גרמניה (להלן בס"ק זה בלבד: "המלונות הנרכשים"); בשנת 2015 הושלמה עסקת QMH במסגרתה נמכרו 18 מהמלונות הנרכשים כאמור ל-Pandox, בהסכמים עם PANDOX להשכרתם וניהולם של מלונות אלו; בספטמבר 2015 החלה החברה את פעילותה בספרד באמצעות רכישת מלון Leonardo Hotel Barcelona Las Ramblas יחד עם שותף עסקי (לפרטים נוספים אודות הסכם בעלי המניות עם השותף ראו סעיף 1.7.9 להלן) כאשר נכון למועד הדוח מחזיקה החברה בזכויות בעלות ושכירות (לרבות ביחד עם שותפים ובכלל זה באמצעות מיזם 04/2022 ומיזם 01/2024) ב-22 מלונות פעילים בספרד; במהלך שנת 2016 ערכה החברה שינוי מבנה במסגרתו מרבית מזכויות הבעלות על מלונות החברה באירופה רוכזו תחת פתאל נכסים אירופה, כאשר בשנים 2016 ו-2017 מימנה פתאל נכסים אירופה את הרחבת פעילותה באירופה, בין השאר בדרך של הנפקת אגרות חוב בבורסה בישראל; בחודש אוגוסט 2018 השלימה החברה עסקה לרכישת זכויות בעלות, שכירות או ניהול<sup>41</sup> בפורטפוליו של 13 מלונות בהולנד. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 28 ביוני 2018<sup>42</sup>, מיום 30 ביולי 2018<sup>43</sup> ומיום 15 באוגוסט 2018<sup>44</sup>; יצוין כי נכון למועד הדוח מחזיקה החברה (בעקיפין, לרבות באמצעות פתאל נכסים אירופה ובאמצעות מיזם 01/2024) בזכויות בעלות, שכירות וניהול ב-28 מלונות בהולנד; באפריל 2022, השלימה חברה מאוחדת הקמת מיזם ביחד עם גופים מוסדיים לצורך השקעה במלונות באירופה (לעיל ולהלן: "מיזם 04/2022"). התקבלו התחייבויות השקעה בסך כולל של כ-381 מיליון אירו למיזם (כאשר חלקה של החברה המאוחדת מתוך התחייבויות אלה מסתכם ב-100 מיליון אירו). נכון למועד חתימת הדוח חתמה השותפות על עסקאות לרכישת 13 בתי מלון באירופה (הכוללים כ-2,336 חדרים סה"כ), לפרטים נוספים ראו ביאור 10(א) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 המצ"ב בפרק ג' לדוח זה; בחודש ינואר 2024, השלימה חברה מאוחדת הקמת מיזם מלונאות נוסף ביחד עם גופים מוסדיים בישראל ואשר יפעל לרכישת זכויות במלונות (לרבות בדרך של רכישת חוב מגובה בנכס ולרבות זכות שכירות ארוכת טווח בעלת מאפיינים של זכות בעלות) באירופה (לרבות בריטניה) המתופעלים היום ויש בהם פוטנציאל השבחה, או ייזום הקמת מלונות חדשים, לרבות מלונות דירות, הכול - בדגש על מלונות 3 עד 5 כוכבים, תפעולם השוטף וכן מכירתם (לעיל ולהלן: "מיזם 01/2024"). נכון למועד חתימת הדוח, התקבלו התחייבויות השקעה בהיקף כולל של כ-542.4 מיליון אירו (כאשר חלקה של החברה המאוחדת מתוך התחייבויות אלה מסתכם ב-158.8 מיליון אירו). נכון למועד חתימת הדוח חתמה השותפות על עסקאות לרכישת 27 בתי מלון באירופה (הכוללים כ-3,917 חדרים סה"כ) במסגרת רכישת המלונות על ידי מיזם 01/2024 כמתואר לעיל, נרכשו בחודש יולי 2024 סך כולל של 12 בתי מלון בהולנד בעלות כוללת של כ-370 מיליון אירו (לפני השקעות הנדרשים לשיפוצים המתוכננים). לפרטים נוספים ראו ביאור 10(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 המצ"ב בפרק ג' לדוח זה.

<sup>41</sup> ביחס למלון אחד.

<sup>42</sup> [מס' אסמכתא 2018-01-057264].

<sup>43</sup> [מס' אסמכתא 2018-01-071539].

<sup>44</sup> [מס' אסמכתאות: 2018-01-057264 ו-2018-01-077715].

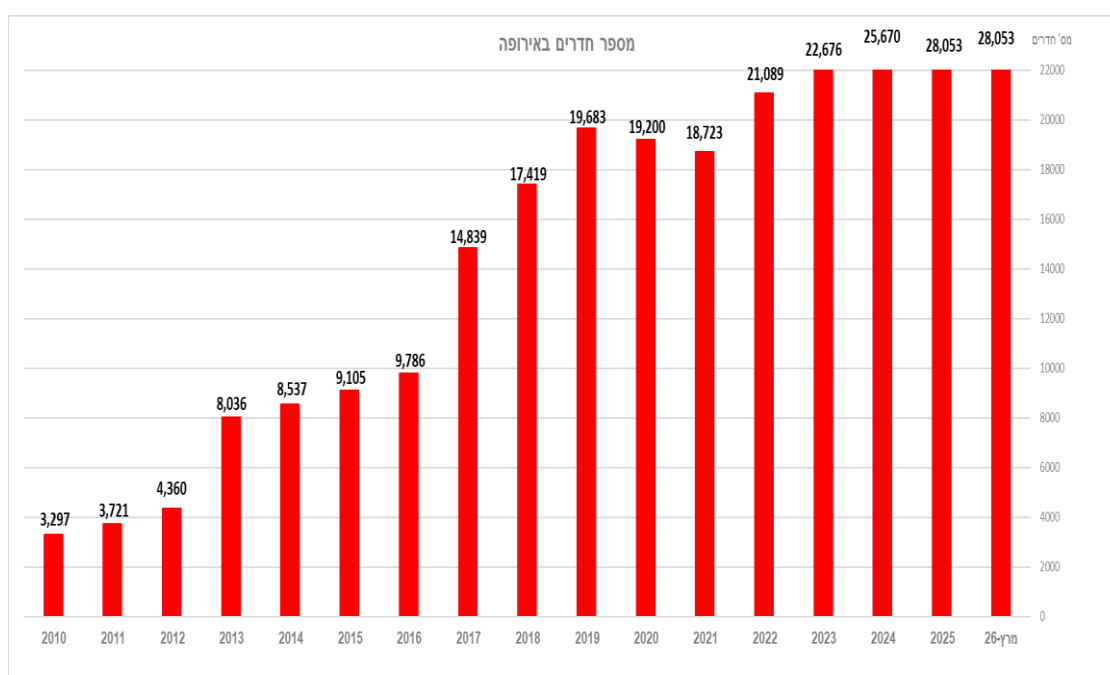
יצוין כי תוצאות פעילות החברה באירופה במלונות בבעלות (קרי, מלונות בהם קבוצת פתאל אירופה הינה בעלת זכויות הבעלות או החכירה) והמלונות בשכירות, נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. ביחס למלונות בניהול, אשר אינם מהותיים לחברה והכנסות החברה מהן נובעות מדמי הניהול הנגזרים מהמחזור והרווח (בהתאמה) של המלונות בלבד, כוללת החברה בדוחות הכספיים המאוחדים רק את דמי הניהול להם היא זכאית.

#### מבנה תחום הפעילות למועד חתימת הדוח

.א.

נכון למועד חתימת הדוח, קבוצת פתאל אירופה כוללת החזקה, שכירות וניהול (כולל המלונות הנוספים שהגדרתם להלן) של 45,168 מלונות הכוללים כ-28,053 חדרים (מתוכם כ-12,697 בבעלות מלאה או חלקית) באירופה (לא כולל בריטניה, אירלנד, יוון וקפריסין). לפרטים אודות מלונות אלו ראו סעיף ד' להלן.

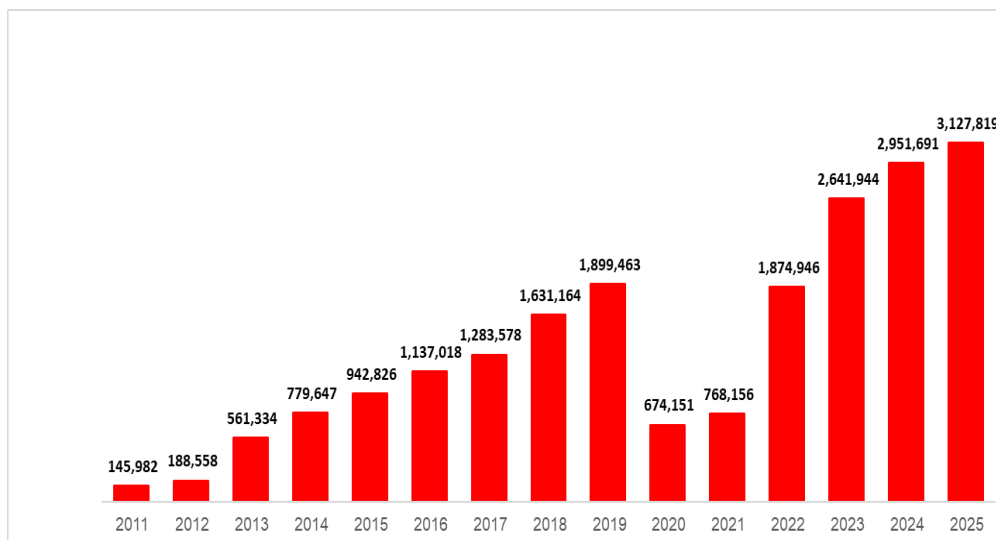
להלן גרף המציג את הגידול בכמות החדרים של החברה באירופה (למעט בריטניה ואירלנד) משנת 2010 ועד לשנת 2025 ואת הנתונים נכון למועד הדוח ולמועד חתימתו:



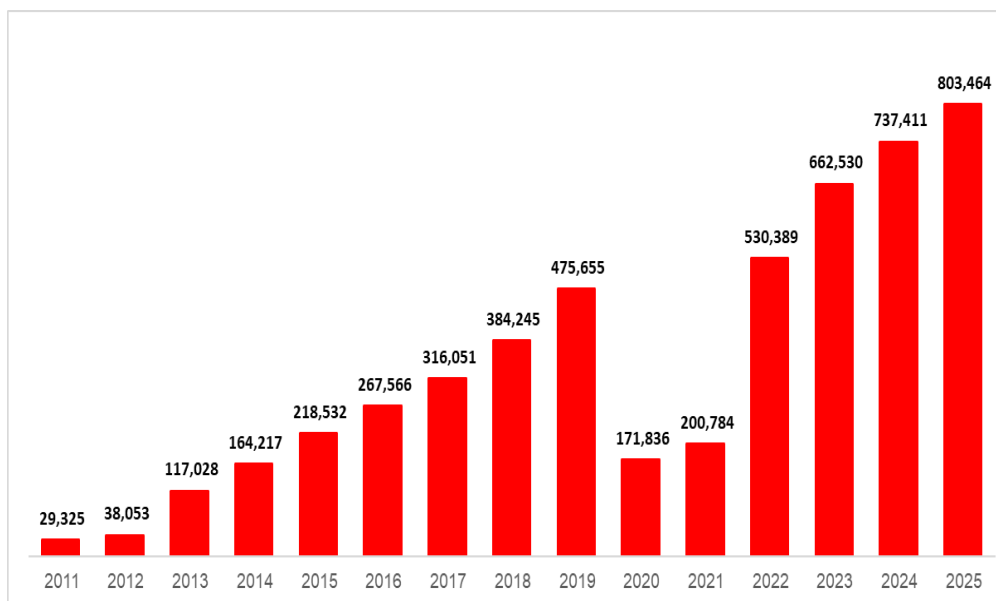
בהתאם לגידול בהיקף פעילות החברה באירופה לאורך השנים הן עקב רכישת זכויות בעלות ו/או חכירה במלונות והן כתוצאה מהתקשרויות בהסכמי שכירות וניהול, חל גידול בהכנסות החברה באירופה (לא כולל בריטניה, אירלנד, יוון וקפריסין) וכן חלה עלייה ברווחיות החברה בתחום הפעילות.

<sup>45</sup> כולל את המלונות הבאים: מלון Leonardo Airport Hotel Berlin Brandenburg המושכר לרשות הפדראלית של ברלין למטרות הלנת מבקשי מקלט מדיני ופליטים לתקופה של חמש שנים (החל מדצמבר 2015), והוארך מעת לעת עד ליום 30 בנובמבר 2028 ומלון Berlin Inn Spreewald המושכר לצד ג' לתקופה של חמש שנים (החל ממאי 2015), והוארך מעת לעת עד ליום 30 ביוני, 2025 (בתוספת אופציה להארכה בשלוש שנים נוספות).

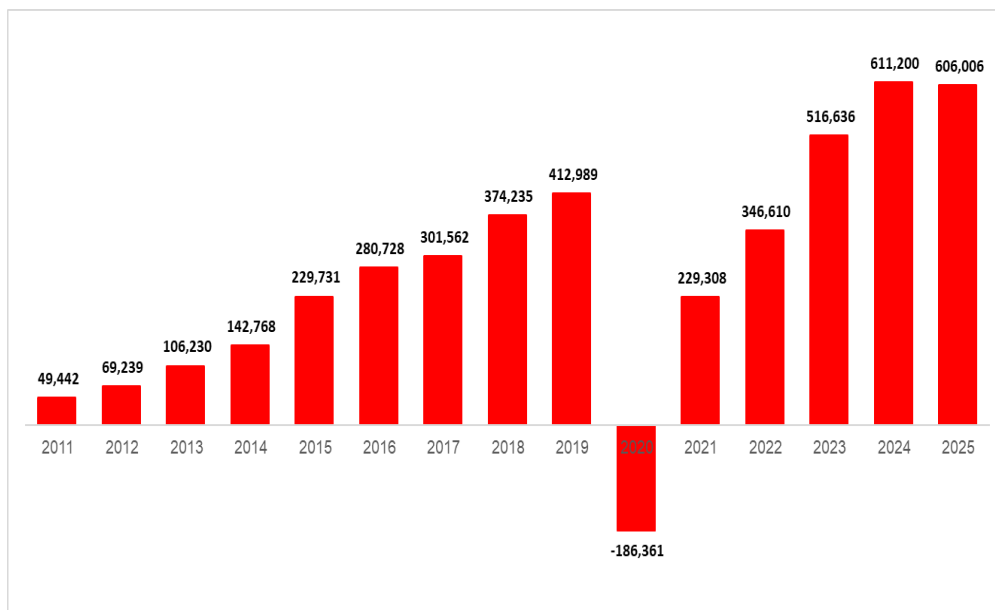
להלן גרף המציג את הכנסות החברה בתחום הפעילות בין השנים 2011 עד 2025 (באלפי ש"ח):



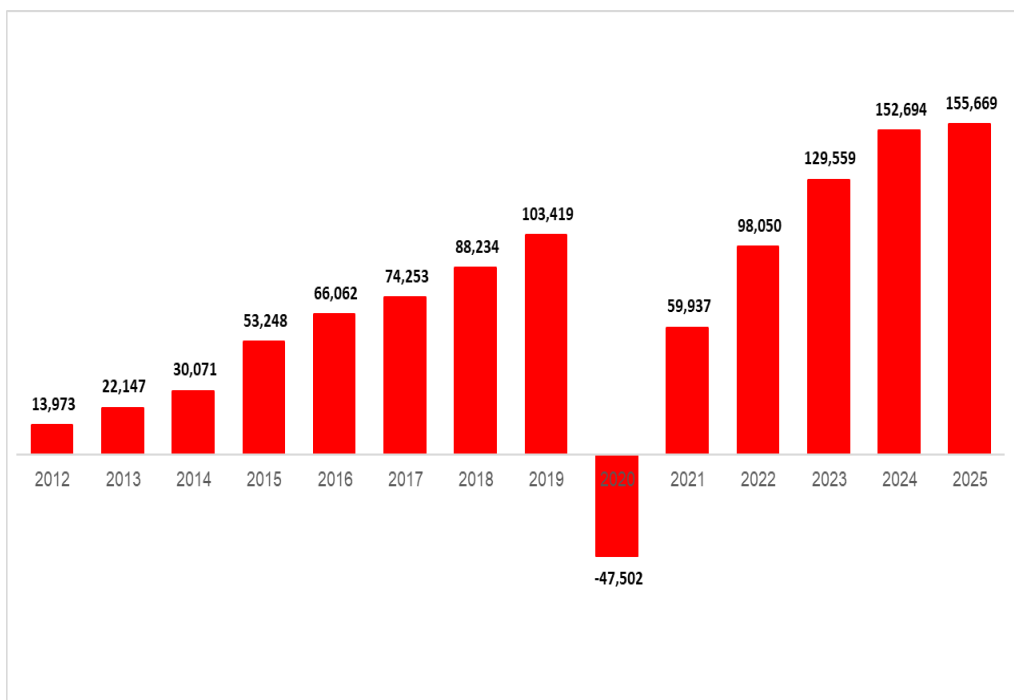
להלן גרף המציג את הכנסות החברה בתחום הפעילות בין השנים 2011 עד 2025 (באלפי אירו):



להלן גרף המציג את ה-EBITDA בתחום הפעילות בין השנים 2011 עד 2025 (באלפי ש"ח):



להלן גרף המציג את ה-EBITDA בתחום הפעילות בין השנים 2012 עד 2025 (באלפי אירו):



פעילות החברה בתחום המלונאות באירופה (למעט בריטניה ואירלנד ולמעט הפעילות בקפריסין וביוון) מתבצעת באחת מהדרכים הבאות:

1. בעלות ו/או חכירה של מלונות (להלן: "**מלונות בבעלות**"), כאשר זכויות המלונות בבעלות מוחזקות על ידי חברות בנות מאוחדות או חברות בשליטה משותפת של פתאל נכסים אירופה ו/או Golmen או על ידי מיזמי המלונאות<sup>46</sup>. המלונות בבעלות מושכרים לשותפות הניהול (או חברות מוחזקות שלה) או לחברות מאוחדת של Rennes Holdings (למעט 2 מלונות המושכרים לצדדים שלישיים ולמעט מלון בספרד, ומלון באיטליה המנוהלים ע"י חברת הנכס). נכון למועד חתימת הדוח, לקבוצת פתאל אירופה, זכויות בעלות (מלאה או חלקית) ב-80 מלונות פעילים באירופה (למעט בריטניה, אירלנד, קפריסין ויוון) הכוללים כ-11,568 חדרים. לפירוט המלונות בבעלות ראו בסעיף ד' להלן.

2. שכירת מלונות מצדדים שלישיים שמחזיקים בזכויות בעלות במלונות (להלן: "**המלונות בשכירות**"). לרוב, שותפות הניהול (או תאגידים המוחזקים על ידה) היא השוכרת, כאשר הסכמי השכירות הינן לתקופות הנעות בין 10 עד 25 שנות שכירות בתמורה לדמי שכירות שנתיים קבועים (הצמודים על פי רוב למדד הרלבנטי) וחלק מהם בדמי שכירות משתנים הנגזרים ממחזור המכירות הכולל של המלון המושכר וזאת מעל מחזור מכירות מסוים כאשר לרוב המלונות בשכירות פועלים תחת המותג לאונרדו. בנוסף, במסגרת הסכמי השכירות במלונות בשכירות, החברה לרוב דורשת לכלול סעיף לפיו במידה ובעל הנכס מעוניין למכור את המלון, תעמוד לחברה זכות הצעה ראשונה או במידת האפשר זכות סירוב ראשונה לרכישת המלון בתנאים זהים או מיטביים. נכון למועד חתימת הדוח, לקבוצת פתאל אירופה 70 מלונות פעילים בשכירות באירופה (למעט בריטניה, אירלנד, יוון וקפריסין) הכוללים כ-12,696 חדרים. לפירוט אודות המלונות בשכירות ועיקרי תנאי הסכמי השכירות בהם מתקשרת קבוצת פתאל אירופה ראו סעיפים ד' ו-ו' להלן.

3. התקשרות שותפות הניהול (או תאגידים המוחזקים על ידה) עם צדדים שלישיים המחזיקים בזכויות בעלות במלונות (להלן בס"ק זה בלבד: "**הבעלים**") ו-"**המלונות המנוהלים**", לפי העניין, בהסכמי ניהול לתקופות של עשר שנים עד חמש עשרים שנה עם אופציות הארכה של חמש שנים (אופציה או מספר אופציות בנות חמש שנים כ"א) (להלן בס"ק זה בלבד: "**הסכמי הניהול**"), במסגרתם שותפות הניהול מעניקה שירותי ניהול למלונות המנוהלים תחת המותג לאונרדו, הכוללים בין היתר: ניהול וגיוס עובדים למלונות המנוהלים, תמחור שירותי הלינה, המזון והמשקאות, תחזוקת הציוד, ניהול חשבונות, רכישת מלאי, טיפול בתביעות משפטיות הנוגעות לתפעול המלונות המנוהלים, פרסום ויח"צ וכן הכנת תוכנית עסקית ותקציב שנתי שמובאים לאישור הבעלים (להלן בס"ק זה בלבד: "**שירותי הניהול**"). בתמורה לשירותי הניהול שותפות הניהול תהא זכאית לדמי ניהול בסיסיים בשיעור קבוע ממחזור המכירות של המלון, וכן דמי תמריץ הנגזרים מהרווח התפעולי הכולל של המלון המנוהל. נכון למועד חתימת הדוח החברה מנהלת 4 מלונות בגרמניה, הולנד והונגריה הכוללים 517 חדרים, כן הינה מנהלת 13 מלונות בספרד, פולין, איטליה, גרמניה ואוסטריה הכוללים כ-2,336 חדרים שהינם בבעלות מיזם 04/2022 וכמו כן הינה מנהלת 27 מלונות בהולנד, ספרד, צרפת איטליה וגרמניה הכוללים כ-3,918 חדרים שהינם בבעלות מיזם 01/2024.

כמתואר לעיל, ניהול ותפעול המלונות באירופה (למעט בריטניה, אירלנד, יוון וקפריסין) מתבצע באמצעות חברות ושותפויות מאוחדות זרות של מלונות פתאל, אשר נכון למועד חתימת הדוח, מעסיקות כ-5,900 עובדים האחראים על הענקת השירותים הנדרשים לתפעול המלונות באירופה (למעט בריטניה, אירלנד, יוון וקפריסין). לפרטים נוספים אודות ההון האנושי בקבוצת פתאל אירופה (למעט בריטניה, אירלנד ולמעט קפריסין ויוון) ראו בסעיף 1.7.8 להלן.

<sup>46</sup> מיזם המלונאות 4/2022 ומיזם המלונאות 01/2024. לפרטים נוספים ראו בסעיפים 1.1.3.5, 1.1.3.6 ו-1.7.9 להלן.

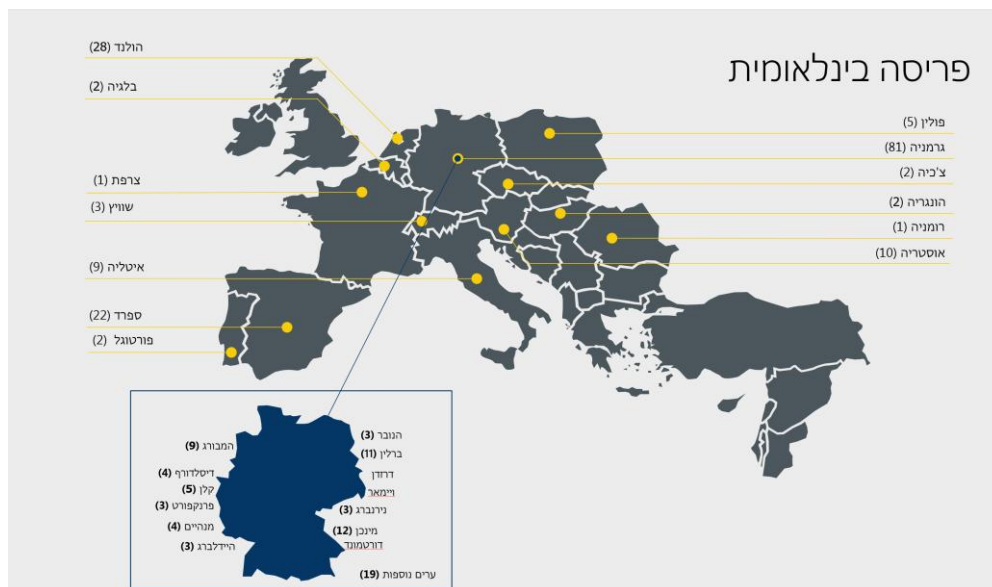
ב.

**אזורים גיאוגרפיים**

נכון למועד חתימת הדוח, פעילותה של קבוצת פתאל באירופה (למעט בריטניה, אירלנד, קפריסין ויוון) מתפרסת על פני 13 מדינות, כמפורט להלן:

| מספר חדרים                     | מספר מלונות <sup>47</sup> | מדינה                                |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| <b>מערב, מרכז ודרום אירופה</b> |                           |                                      |
| 14,487                         | 81                        | גרמניה                               |
| 4,184                          | 28                        | הולנד                                |
| 3,536                          | 22                        | ספרד                                 |
| 1,454                          | 10                        | אוסטריה                              |
| 1,458                          | 9                         | איטליה                               |
| 966                            | 5                         | פולין                                |
| 205                            | 3                         | שווייץ                               |
| 562                            | 2                         | פורטוגל                              |
| 186                            | 2                         | בלגיה                                |
| 253                            | 2                         | הונגריה                              |
| 265                            | 2                         | צ'כיה                                |
| 59                             | 1                         | צרפת                                 |
| 78                             | 1                         | רומניה                               |
| <b>28,053</b>                  | <b>168</b>                | <b>סה"כ במערב, מרכז ודרום אירופה</b> |

להלן פריסת מלונות החברה באירופה (למעט בריטניה, אירלנד, קפריסין ויוון) –



ג.

**מוצרים ושירותים**

מלונות החברה באירופה מאופיינים כמלונות נופש ומלונות עסקיים. בהתאם לכך, מרבית מלונות החברה ממוקמים במרכזי ערים, אזורי נופש, בקרבת שדות תעופה ו/או בסמיכות לפארקי תעשייה בערים מרכזיות. המלונות העסקיים מעניקים מערך שירותים נלווים ללקוח העסקי, אשר בין היתר כולל קיומם של חדרי ישיבות ואולמות כנסים, העמדת מתקנים ושירותים של מחשבים ו/או אמצעי תקשורת שיאפשרו להפעיל ציוד מחשבי ושיחות ועידה.

<sup>47</sup> כולל מלונות עתידיים

בערים מינכן, קלן, פרנקפורט, נירנברג, המבורג וברלין שבגרמניה, בהן מתפעלת החברה מספר מלונות במיקומים מרכזיים, מתקיימים ירידים ותערוכות בינלאומיות, אשר משפיעים באופן מהותי על שיעורי התפוסה במלונות אלו, על מחירי האירוח וכתוצאה מכך על רווחי הפעילות באותם המלונות בתקופות בהן הם מתקיימים.

השירותים העיקריים הניתנים במלונות החברה באירופה:

- א. שירותי אירות- הכוללים שירותי לינה (עם או בלי שירותי מזון), וכן שירותים נוספים אופציונאליים (בהתאם למלון, מאפייניו והמתקנים המצויים בו);
- ב. מזון ומשקאות- הכוללים שירותי מזון ומשקאות הנמכרים באופן ישיר בחדרי אוכל ומסעדות במלונות;
- ג. כנסים ואירועים עסקיים- הכוללים שירותי כנסים והרצאות, באולמות כנסים ובחדרי ישיבות הפזורים במרבית מלונות החברה באירופה.

יתרת הכנסותיה של החברה בתחום הפעילות נובעת מפעילות וממתן שירותים הנלווים לפעילות המלונאית כמותואר לעיל, ובכלל זה השכרת שטחי מסחר, אספקת שירותי תקשורת, שירותי אירוח נלווים וכיוצא באלו. יצוין כי סכומים אלו אינם מהותיים לחברה.

ד. להלן טבלה המרכזת את הפרטים העיקריים לגבי מלונות החברה בתחום הפעילות נכון למועד חתימת הדוח

טבלת מלונות הקבוצה בתחום הפעילות מצורפת בנספח 1.7.1 (ד) המצ"ב לפרק א' זה לדוח התקופתי ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

יצוין כי הערכות החברה בדבר המועד המשוער לסיום עבודות הקמת המלונות (ככל שניתן) ובהתאמה למועדי פתיחת המלונות (ככל שניתנו) המתוארים לעיל, מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום בנוגע להתקדמות בקבלת היתרים לבניית מלונות אלו והתקדמות העבודות להקמתם, ואין כל וודאות כי הערכות אלו תתממשנה כפי שמוערך, בין היתר, לאור עיכובים בקבלת ההיתרים מהרשויות המקומיות, עיכובים בבנייה וכן עיכובים לא צפויים שיכול ויחולו בעתיד.

האסטרטגיה העסקית של החברה באירופה מבוססת על איתור הזדמנויות לרכישת, השכרת או ניהול מלונות בעיקר ברמה של 3 עד 4+ כוכבים בערים ראשיות ואזורי נופש ברחבי מרכז ומערב אירופה תוך חיזוק המותגים "לאונרדו" ו-"NYX" באירופה, בין בעצמה ובין באמצעות שותפויות עם גופים נוספים. יצוין כי מרבית הרכישות בשנים האחרונות נעשות במסגרת המיזמים המלונאים והמלונות מתופעלים ומנוהלים על ידי הקבוצה.

1. התקשרות בהסכמים לרכישת מלון קיים כאשר העסקה עשויה להתבצע כעסקת רכישת נכס או עסקה לרכישת מניות/זכויות של תאגיד המחזיק בזכויות במלון.

2. התקשרות שותפות הניהול עם צד ג' המחזיק בזכויות בעלות במלון, בהסכם שכירות לפיו שותפות הניהול תשכור ותתפעל את המלון כנגד דמי שכירות קבועים (להלן: "**הרכיב הקבוע**") ובחלק מהמקרים דמי שכירות משתנים הנגזרים מפעילות תפעולית של המלון כאשר המלון מופעל תחת המותג לאונרדו. יש לציין כי נכון למועד הדוח, הרכיב הקבוע מהווה את המרכיב העיקרי בהוצאות השכירות של החברה בהתאם להסכמי השכירות הקיימים. בחלק מהסכמי שכירות אלו קיים סעיף זכות הצעה ראשונה או זכות סירוב ראשונה, לפיו במידה והמשכיר יהא מעוניין למכור את המלון, עליו ראשית להעניק לחברה זכות הצעה ראשונה או זכות סירוב ראשונה לרכישת המלון בתנאים זהים או בתנאים מיטביים (לפרטים נוספים אודות עיקרי הסכמי השכירות בהם מתקשרת החברה ראו בסעיף ו' להלן). דוגמאות למלונות שנרכשו בדרך זו (קרי, תוך מימוש זכות הסירוב הראשונה לרכישת המלון) הם: Leonardo Vienna, Leonardo Hotel Heidelberg, Leonardo City Center ו-Leonardo Royal Hotel at Cologne Airport.

3. התקשרות במערך הסכמים עם צד ג' (להלן בס"ק זה בלבד: "**המוכר**") שבמסגרתם רוכשת החברה את מלוא הון המונפק והנפרע של חברת יעד המוחזקת על ידי המוכר, כאשר המוכר באמצעות חברת היעד רוכש חלקת מקרקעין עליה ייבנה מלון או מתקשר בהסכם לרכישת מבנה קיים שיעבור הסבה לשימוש מלונאי (להלן: "**עסקת Turn-Key**"). במסגרת עסקת ה-Turn-Key המוכר אחראי להתקשר ולפקח על קבלת אשר יהא אחראי על עבודות בניית המלון או הסבת המלון לשימוש מלונאי. במועד השלמת בניית המלון או הסבתו לשימוש מלונאי, מועברות מלוא מניות חברת היעד לידי החברה והחברה מנגד מעבירה את יתרת התמורה בגין המקרקעין ועבודות הבנייה לידי המוכר. דוגמאות של המלונות שהוקמו/מוקמים במתכונת זו הם: Leonardo Royal Hotel Amsterdam, Leonardo Hotel Munich City East, Leonardo Royal Hotel Munich, Leonardo Royal Hotel Berlin Alexanderplatz, Leonardo Royal Köln וכן Leonardo Hotel Dortmund, NYX Hotel Hamburg, Airport.

תהליך רכישת מלון חדש (מלון קיים או עסקת Turn-Key) או התקשרות בהסכם לשכירות מלון מתבצע באופן המפורט להלן:

- מחלקת הפיתוח אחראית לאיתור הזדמנויות השקעה רלוונטיות בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה;
- הצעה רלוונטית שעומדת בקריטריונים של החברה עולה לדיון פנימי ראשוני בהנהלת החברה וקבלת ההחלטה למתן אישור עקרוני להתקדמות בהצעה או פסילתה;
- ככל שההצעה מאושרת, הכנת תוכנית עיסקית לפרויקט ובחינת ההיתכנות, הסיכויים והסיכונים הכרוכים בה;
- ניהול מו"מ ראשוני עם המוכרים;
- חתימת מזכר הבנות בלתי מחייב וביצוע בדיקת נאותות פיננסית, מיסויית, משפטית, טכנית ועוד.
- ניהול משא ומתן מפורט לגבי מסמכי העסקה.
- סיכום המסמכים הטכניים של העסקה (תכניות המלון, מפרטים וכו') באמצעות מחלקת הפרויקטים של החברה באירופה.
- ככל שבכוונת החברה לממן את הרכישה באמצעות מימון בנקאי חיצוני, בשלב זה נערכת פניה למספר בנקים לקבלת הצעותיהם, החלטה על הבנק המועדף, קבלת

- TERM SHEET, התקשרות עם הבנק ב-TERM SHEET מחייב, הכנת הסכמי מימון (כולל מסמכי חבילת הבטחונות), חתימה/סגירה ומשיכת הלוואה בד בבד עם השלמת העסקה (ככל שתושלם)(רלוונטי ביחס לרכישת מלון);
- ככל שהעסקה לא תבוצע על ידי מיזמי המלונאות וככל שבכוונת החברה לצרף שותף עסקי לרכישה, בשלב זה נחתם "הסכם בעלי מניות" בין קבוצת פתאל אירופה לבין השותף המסדיר את מערך ההסכמות בין השותפים באשר לרכישת וניהול המלון המשותף או החברה המשותפת (רלוונטי ביחס לרכישת מלון);
  - הבאת ההצעה לאישור סופי, ככל שנדרש, קבלת אישור מוסדות החברה הרלוונטים;
  - חתימה/קלוזינג/תשלום התמורה/קבלת חזקה.

ביחס למימוש נכסים על ידי החברה, אסטרטגיית החברה הינה להחזיק את הנכסים לטווח ארוך תוך רצון לנצל את הניסיון והידע של החברה בתחום המלונאות ובכך להגדיל את התשואה הנובעת מהמלונות. יחד עם זאת, ככל שתתקבל על ידי החברה הצעה אטרקטיבית למכירת נכס ו/או קבוצת מלונות, תיבחן הצעה כאמור על ידי הנהלה, כאשר ככל שתתקבל החלטה למימוש נכס, החברה תשאף (ככל שמדובר במלון שטרם מיצה את עצמו מבחינת החברה) כי במסגרת הסכם המכירה ייקבע כי המלון יושכר לחברה וימשיך לפעול תחת המותג לאונרדו (Sale and Leaseback agreement) דוגמת עסקת QMH כמפורט בסעיף 1.18.1 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" בדוח תקופתי 2017, עסקת Royal Munich כמפורט בדיווחים מיידיים מיום 21 במאי 2018 ומיום 24 ביוני 2018 [מס' אסמכתאות 2018-01-040341 ו-2018-01-054861], עסקת Royal Berlin וכן (מרץ 2021) – עסקת מכירת המלונות Leonardo Hotel & Residenz Munchen ו- Leonardo Hotel Munchen City West.

#### שכירת מלונות

נכון למועד חתימת הדוח, החברה שוכרת מצדדי ג' המחזיקים בזכויות בעלות במלונות (להלן בס"ק זה בלבד: "המשכיר"), 80 מלונות באירופה. המלונות המושכרים ממוקמים ב-9 מדינות ברחבי אירופה כאשר מרביתם בגרמניה (41 מלונות פעילים, 18 מתוכם הינם חלק מעסקת QMH - כמפורט בסעיף 1.19.1 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" בדוח תקופתי 2017) ובהולנד (9 מלונות פעילים, 8 מתוכם הינם חלק מעסקת Apollo). לרוב ההתקשרות בהסכם השכירות מתבצעת על ידי שותפות הניהול אשר אחראית לתפעול המלונות (להלן בס"ק זה בלבד: "השוכר"). על פי רוב, הסכמי השכירות הינם לתקופות ארוכות (בין 10 שנים ועד 25 שנים כ"א). השוכר יהא אחראי על תפעול ותחזוקה של המלונות המושכרים ולרוב נדרש להפריש שיעור מהכנסותיו (בין 2% ל-3%) לצורך קרן שיפוצים ותחזוקה של המלונות. המשכיר זכאי לדמי שכירות שנתיים קבועים (המוצמדים – על פי רוב – למדד הרלבנטי) אשר ניתנים בתשלומים חודשיים או רבעוניים וכן בחלק מהסכמי השכירות יהא זכאי המשכיר בנוסף לדמי שכירות משתנים הנגזרים ממחזור המכירות הכולל של המלון וזאת מעל מחזור מכירות מסוים. באחריות השוכר ועל חשבונו להתקשר בפוליסות ביטוח לנוקי גוף ורכוש שנגרמו לצד ג' (General Liability ו-Business Interruption Insurance) כמפורט בהסכמי השכירות, ולרוב באחריות המשכיר ועל חשבונו להתקשר בפוליסות הנוגעות לביטוח המבנה. כמפורט לעיל, בחלק מהסכמי השכירות קיים סעיף לפיו על המשכיר להודיע לשוכר בדבר כוונתו למכור את המלון ולהעניק לחברה זכות הצעה ראשונה או זכות סירוב ראשונה לרכישת המלון. בנוסף, ישנם הסכמי שכירות בהם המלון טרם הוקם או מבנה קיים שטרם הוסב לשימוש מלונאי, ובמקרה זה המשכיר מתחייב להשלים את בניית המלון ו/או הסבת המבנה למלון על אחריותו ועל חשבונו ולמסרו לשוכר בתוך לוחות זמנים שנקבעים בהסכם השכירות, דוגמת המלונות:

NYX Hotel ,Leonardo Royal Hotel Nürnberg ,Leonardo Royal Hotel Ulm Munich (כמפורט בטבלה בסעיף 1.7.1 (ד) לעיל).

מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו  
ראו סעיף 1.7.5 להלן.

ח. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות  
החברה סבורה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום המלונאות באירופה דומים במהותם לגורמי ההצלחה הקריטיים בתחום המלונאות בישראל (בכפוף להתאמות הנדרשות לאירופה) כמפורט בסעיף 1.6.1 (ז) לעיל.

ט. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות  
חסמי כניסה  
החברה סבורה כי חסמי הכניסה בתחום המלונאות באירופה דומים במהותם לחסמי הכניסה בתחום המלונאות בישראל (בכפוף להתאמות הנדרשות לאירופה) כמפורט בסעיף 1.6.1(ט) לעיל, למעט סעיף קטן (7) לעניין קבלת אישורים והיתרים לפתיחת מלונות, אשר בתחום הפעילות באירופה הינו הליך מהיר ופחות מורכב מאשר בישראל ולדעת החברה אינו מהווה חסם כניסה מהותי באירופה.

י. חסמי יציאה  
החברה סבורה כי חסמי היציאה בתחום המלונאות באירופה דומים במהותם לחסמי היציאה בתחום המלונאות בישראל (בכפוף להתאמות הנדרשות לאירופה) כמפורט בסעיף 1.6.1(ט) לעיל, למעט כך שבתחום המלונאות באירופה, בשונה מתחום הפעילות בישראל, ישנו מספר גדול יותר של משקיעים המעוניינים ברכישה ותפעול נכסים מלונאים.

יא. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם  
החברה סבורה כי התחליפים למוצרי תחום המלונאות באירופה דומים במהותם לתחליפים בתחום המלונאות בישראל (בכפוף להתאמות הנדרשות לאירופה) כמפורט בסעיף 1.6.1(ט) לעיל.

יב. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות  
כאמור לעיל, בשנים האחרונות, עקב השימוש ההולך וגדל ברשת האינטרנט, סוכנויות הנסיעות המקוונות (online travel agent או OTA) המספקות לצרכנים שירותים מקיפים, מיידים ועדכניים לתכנון נסיעות פנאי/עסקים ברחבי העולם (הכולל אפשרות לבצע הזמנות חדרים, טיסות, השכרת רכבים וכו') הפכו להיות שחקני מפתח בענף המלונאות. מעבר למתן השירותים המתוארים לעיל, סוכנויות הנסיעות המקוונות מדרגות את המלונות בהסתמך על 'חוכמת ההמונים' – קרי, דירוגים על סמך סקרי שביעות רצון של המתארחים במלונות, דירוגים אשרו הפכו עם השנים לאלטראנטיבה לדירוג המסורתי של שיטת הכוכבים, וכן מעניקות השוואת מחירים בין המלונות השונים. עיקר ההכנסה של סוכנויות הנסיעות המקוונות נובע מעמלות הנגזרות ממחיר ההזמנה שבוצעה וכן מפרסומות.

החברה מקדישה מאמצים רבים לצורך תחזוקת ופיתוח אתר האינטרנט של החברה באירופה דרכו ניתן לבצע הזמנות חדרים במלונות החברה לרבות השקעה בתחזוקה שוטפת של האתר ופיתוחים טכנולוגיים שוטפים וכן השקעה בשיווק ופרסום ברשתות החברתיות השונות. בנוסף, החברה מקפידה לתחזק קשרים טובים עם סוכנויות הנסיעות המקוונות, כאשר פעילות זאת מתבצעת בשלושה מישורים שונים: (א) במישור המקומי – מנהלי התשואה האזוריים של החברה באירופה מקיימים פגישות דו חודשיות עם מנהלי אזור (Market Managers) של סוכנויות הנסיעות המקוונות תוך מטרה לייעל את הקשר השוטף עם נציגים אלו; (ב) במישור הארצי – מחלקת ניהול תשואה של החברה באירופה מקיימת פגישות דו חודשיות עם מנהלי המדינות (Country Manager) של סוכנויות הנסיעות המקוונות, תוך רצון לחזק את היחסים ולסקור את הביצועים הכוללים של החברה במדינות אלו; ו- (ג) ראש מחלקת ניהול תשואה של החברה מקיים פגישות שנתיות עם הנהלה הבכירה של סוכנויות הנסיעות המקוונות לצורך דיון באסטרטגיה ותמחור עמלות ברמה הרשתית. החברה מעניקה חשיבות לדירוגים וחוות הדעת החיוביות והשליליות שניתנים למלונות החברה ברשתות החברתיות ופועלת לתיקון הליקויים (ככל שקיימים) שעלו במסגרת חוות הדעת.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות  
 במסגרת פעילותה של החברה בתחום המלונאות באירופה (למעט בריטניה ואירלנד ולמעט הפעילות בקפריסין וביוון), הכולל רכישה ו/או השכרה ו/או ניהול של מלונות, החברה מצאה לנכון, בין היתר, להתייחס לחוקים והתקנות במדינות העיקריות בהן היא פעילה, כמפורט להלן, שלהערכתה הינם בעלי השפעה על פעילות החברה בתחום הפעילות:

#### כללי – רגולציית הגנת הפרטיות האירופאית

GDPR - General Data Protection Regulation - רגולציית הגנת הפרטיות האירופית שנכנסה לתוקף במאי 2018, מסדירה את הדרישות הנוגעות לעיבוד מידע אישי של יחידים מהאיחוד האירופי (EU) ומהאזור הכלכלי האירופי (EEA).

הרגולציה קובעת חובה על גופים להחיל אמצעים טכניים וארגוניים על מנת להגן על המידע האישי, קובעת עקרונות מחייבים בקשר עם עיבוד המידע ומקנה זכויות ליחידים לצורך הגברת השליטה על המידע המוחזק בקשר עמם. הרגולציה קובעת סנקציות שונות במקרה של הפרה ובכלל זאת אזהרות, ביקורות תקופתיות וקנסות חמורים. טרם כניסת התקנות לתוקף, יזמה שותפות הניהול ביקורת, באמצעות מומחים חיצוניים, לשם זיהוי פערים הדרושים השלמה לצורך עמידה בתקנות. בהתאם לתוצאות הבדיקה, הוגדרו תחומי אחריות, נוסחו מסמכי מדיניות והסכמים בין חברתיים, הוטמעו נהלים פנימיים והוכנה תכנית הכשרה לעובדים המיושמת בימים אלו. החברה ממשיכה לטפל באופן שוטף בהטמעת האמצעים הארגוניים הדרושים לשם עמידה ברגולציה.

יצוין כי בגרמניה תקנה 29 של חוק הרישום הפדרלי (Federal Registration Act) קובעת דרישת רישום של מתקני אירוח. טפסי רישום יכולים כעת להישמר כטופס אלקטרוני, כאשר הדרישות הטכניות (מורשה חתימה אלקטרונית או הליכי אבטחה אחרים) חייבים להישמר. מפעילי מלונות צריכים להתאים את ההליכים שלהם בהתאם ולוודא שהכללים לשמירה על מידע על פי GDPR מקוימות כאשר מעבדים מידע על אורח.

#### גרמניה

דיני מכר מקרקעין בגרמניה - על פי הדין הגרמני, עסקאות מקרקעין מתבצעות באמצעות נוטריון ציבורי, אשר לו תפקיד דומיננטי בהליך רכישת נכסים. הנוטריון מתפקד כגוף ניטרלי ומהווה מעין ערובה עד להשלמת העסקה. תפקידו להבטיח את זכויותיהם של הרוכש והמוכר, כאשר על פי רוב כל התמורה בגין הנכס הנרכש מועברת לידי הנוטריון בנאמנות ומובטחת על ידו עד להבטחת הרישום על שם הרוכש ללא זכות נוגדת כלשהי. לעצם השלמת עסקת מכר מקרקעין יודגש כי השלמת העסקה, כרוכה ברישום הזכויות והעברת הבעלות או זכויות החכירה (להלן: "זכויות הקניין") על שם הרוכש, במרשמי רשם המקרקעין. בהתאם לחוק הגרמני העברת זכויות הקניין מסתיימת עם רישומן במרשמי המקרקעין ובהתאם להסכם נוטריוני בעניין העברת זכויות הקניין. תנאי להעברת התמורה למוכר הינו התקיימות התנאים הבאים: (1) הנוטריון בדק ומצא כי אין רישום הערת אזהרה נוגדת על הנכס. הנוטריון דואג לרישום הערת אזהרה על שם הרוכש להבטחת זכות הרוכש להעברת הבעלות על שמו בממכר; (2) הנוטריון בדק ומצא כי התקבלו כל האישורים המשפטיים והשלטוניים הנדרשים לביצוע העסקה, ובכלל זה שהעירייה ויתרה על זכות הסירוב הראשונה שלה ביחס לנכס (ככל שהייתה זכות כאמור); (3) הנוטריון בדק ומצא כי נתקבלו אישורים על שחרור שעבודים (למעט שעבודים אשר הרוכש הסכים כי יוותרו רשומים על הנכס) ומגבלות על העברת הזכויות בממכר.

בדין הגרמני קיימים מספר סוגים של זכויות ביחס למקרקעין, ובכללן: זכות הבעלות וזכות החכירה. זכות החכירה, הינה זכות קניינית ולתקופה ארוכה (עד 99 שנים) הניתנת להורשה ולהסבה. הזכות האמורה נרשמת בחלק נפרד במרשמי המקרקעין. לפי הוראות הדין הגרמני זכות זו דומה במהותה לזכות הבעלות אך מוגבלת בזמן עד 99 שנים עם אפשרות להארכה. החוכר רשאי לשעבד את זכותו (משכנתא וסוגי משכון אחרים), במצב זה תידרש, לרוב, הסכמת הבעלים של הקרקע.

המקרקעין בגרמניה מחולקים לחלקות, אשר מוגדרות במרשם המקרקעין כגושים ו/או חלקות אשר מתועדים באופן נפרד במסגרת מרשם המקרקעין. במסגרת התייעוד כאמור, מצוי מידע לגבי המקרקעין, בעלי הזכויות במקרקעין וכן לגבי זכויות של צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין. המרשם כאמור מחולק לשלושה חלקים כדלקמן: חלק ראשון - מסדיר את זהות המחזיקים במקרקעין (בין אם בעלים ובין אם חוכרים). חלק שני - מסדיר את ההגבלות

הקיימות על המקרקעין שאינן באות להבטיח ערובה לחיוב כספי של צדדי ג' (למשל זיקות הנאה, זכות סירוב של הרשות המקומית, זכות החכירה וכיו"ב) חלק שלישי- רישום שעבודים ומשכונות להבטחת התחייבויות לטובת צד ג' דוגמת משכנתא לגורם מממן וכיו"ב.

דיני התכנון והבנייה - בהתאם להוראות הדין הגרמני, סוגיות תכנון וקביעת תכניות בניין עיר נדונות על פי החקיקה הפדראלית של גרמניה, בעוד שסוגיות בניית פרויקטים, לרבות היתרי בניה, נדונים על פי חוקים מדינתיים הייחודיים לכל אזור (על פי החלוקה האדמיניסטרטיבית בתוך גרמניה, הכוללת חלוקה ל-16 מדינות).

הדרישות של הדין הגרמני באשר למבנים המשמשים כמלונות, בעיקר בנוגע לסוג השימוש והיתרי בנייה, מוסדרות על פי רוב במסגרת תקנות בנייה מוניציפלית. בהיעדר הסדרה מוניציפלית ביחס למבנה מסוים, שימושים והיתרי בנייה יוגדרו לגביה על בסיס מבנים בקרבת מקום אשר ביחס אליהם קיימת הסדרה. הוראות נוספות באשר למגבלות ספציפיות ביחס למבנים המשמשים כמלונות, אפשר וייקבעו על ידי הרשות המקומית במסגרת דרישות התכנון העירוני, וזאת לצד רגולציה ספציפית הנוגעת לסוגיות של בטיחות, אש, רעש ופליטות אחרות. בנוסף, מבנים המשמשים כמלונות כפופים לדרישות טכניות הנקבעות על פי רוב במסגרת החקיקה המדינתית (ומשתנות בין מדינה למדינה) והתקנות הנלוות לה.

יצוין כי הרגולציה האמורה מחייבת ביחס להקמה של מלונות חדשים, וכן ביחס לשינויים במבנים של מלונות קיימים, בעוד שסטטוס המבנים של מלונות קיימים, מוסדר ומוגן, על פי רוב באופן סופי וקבוע, בהיתרי הבנייה של המלון, מה שהופך את היתר הבנייה, במסגרתו מוגדרת בין היתר גם כמות המיטות במלון, לאישור הרגולטורי המרכזי הנדרש לשם הקמה וניהול של מלונות בגרמניה. חריגות מהיתרי הבנייה יכולות לגרור צו איסור שימוש, ובמקרים חריגים (כגון אי עמידה חמורה בתקנות אש ובטיחות), גם צווי הריסה של מבנים.

חקיקה בנושא הפעלת מסעדה כחלק מפעילות של מלון - הפעלה של מסעדה במסגרת פעילות המלון כפופה לחוק המסעדות הפדרלי של גרמניה (להלן: "חוק המסעדות"). משנת 2005 מלונות כשלעצמם אינם כפופים לחוק המסעדות, ויידרשו לעמוד בהוראות החוק רק במקרים בהם מופעלת במלון מסעדה, וגם אז הוראות החוק, לרבות הצורך בקבלת רישיון, יחולו רק ביחס לפעילות המסעדה.

מסעדה מוגדרת בחוק המסעדות כבית עסק המספק מזון או שתייה, לצריכה מיידית בבית העסק או בקרבת מקום אליו. על פי רוב, הפעלת מסעדה במלון לא תדרוש רישיון באחד משני מקרים: (א) כאשר המסעדה מיועדת לשרת בעיקר את אורחי המלון;<sup>48</sup> (ב) כאשר המסעדה אינה מגישה אלכוהול, או שהיא מגישה אלכוהול רק לאורחי המלון.<sup>49</sup> פעילות של מסעדה במלון אשר אינה נופלת לגדרי שני החריגים האמורים לעיל, תדרוש קבלת רישיון מהרשות המוניציפלית בה ממוקם המלון. תנאי מרכזי לקבלת רישיון שכזה הינו היות מבקש הרישיון בעל "good standing", מה שעל פי רוב ניתן להוכיח באמצעות הצגת "תעודת יושר" מהמשטרה. המבקש צריך גם להגיש תעודה מלשכת המסחר והתעשייה המאשרת כי הוא השתתף בקורס הדרכה על חוקי המזון או שהוא מכיר את הידע הנדרש של חוקי המזון.

חקיקה בנושא בריאות ובטיחות - הפעלה של מלון בגרמניה, לרבות הפעלה של מסעדה במלון (וללא קשר לאפשרות שתקום דרישה לעמידה בדרישות רישוי), דורשת עמידה בכל דרישות הדין בנושא בריאות ובטיחות, ובפרט ציות לרגולציה הנוגעת לבטיחות והיגיינה במזון. בין החוקים המרכזיים בהקשרים אלה ניתן למנות את חוק המחלות הזיהומיות, פקודת ההיגיינה ביחס למזון שמקורו מן החי ופקודת ההיגיינה ביחס למזון. בנוסף, יש לעמוד ברגולציה הנוגעת לסילוק פסולת אשר הינה טכנית בעיקרה, ואשר הדרישות הנובעות ממנה, כמו גם המשמעויות בדבר אי עמידה בהן, הינן תלויות נסיבות.

בנוסף, הפעלה של בית מלון בגרמניה דורשת עמידה בכל דרישות הוראות בטיחות האש הרלוונטיות. יצוין כי על פי רוב נושא בטיחות אש בבתי מלון מוסדר במסגרת היתר הבנייה, אשר לשם קבלתו יש לא אחת דרישה להגשת סקר בטיחות אש, אשר ממציאו ויישמו נטמעים בהיתר הבנייה הסופי.

<sup>48</sup> כך, מסעדה במלון המיועדת לארוחות בוקר ושירותי חדרים עבור אורחי המלון, על פי רוב לא תידרש לקבל רישיון.  
<sup>49</sup> במסעדה שכזו, ניתן לארח על בסיס קבוע גם לקוחות אשר אינם אורחי המלון, ובלבד שלא יוגש להם אלכוהול.

הגנת ושימור אתרים – ההגנה של הדין הגרמני על מבנים היסטוריים מוסדרת ברמת המדינה (ולא ברמה הפדרלית), אך עקרונות הדין דומים בכל 16 המדינות. בכל מדינה פועלת רשות להגנת ושימור אתרים תרבותיים-היסטוריים (להלן: "רשות השימור"), האוכפת את נאותות השימוש במבנים בעלי רקע תרבותי-היסטורי והמנהלת בין היתר, מרשם של בתים המיועדים לשימור והגנה. הוראות ההגנה על מבנים בעלי רקע תרבותי-היסטורי יכללו על פי רוב התייחסות לסוגיות הבאות: (1) זכות סירוב - מכירת מקרקעין שעליה מצוי הנכס המסווג על פי הדין כתרבותי-היסטורי, כפופה לזכות סירוב ראשונה הניתנת לרשות המקומית, במידה ובכוונת הרשות המקומית לשמר את הנכס. זכות סירוב זו ניתנת למימוש בתוך כחודשיים ממועד מסירת הודעה לרשות המקומית על מכירת הנכס; (2) שינוי במאפייני השימוש בנכס - יש לידע את רשות השימור בדבר כל שינוי במאפייני השימוש בנכס; (3) חובות שימור ובניה מחדש - על הבעלים בנכס כאמור ועל העושים שימוש בו חלה חובת שימוש נאות בנכס, שימורו כנכס תרבותי-היסטורי בגבולות האפשר, להגן עליו מסכנה אפשרית. במידה וחלה פגיעה בנכס, רשאית רשות השימור להורות על השבת המצב לקדמותו; (4) אישורים הנדרשים לביצוע פעולות בנכס - פעולה כלשהי בנכס המסווג כנכס תרבותי-היסטורי, לרבות בניה מחדש של נכס תרבותי-היסטורי, שינויים בו, צביעה וחיפוי עילי, שילוט ופרסום, פינוי והריסה מצריכים את אישור רשות השימור.

במקרה בו המלון עצמו הינו מבנה היסטורי, שינויי מבנה ידרשו את הסכמתה של רשות השימור. הסכמה של רשות השימור לשינויים במבנה תידרש גם במקרים בהם המלון אינו מבנה היסטורי, אך הוא ממוקם בקרבתו של מבנה שכזה. יצוין כי שינויים פנימיים שאינם נראים מבחוץ לרוב לא ייתקלו בהתנגדות מצד רשות השימור. הגנה נוספת קיימת בדין הגרמני ביחס לאתרים ארכיאולוגיים. ביצוע עבודות באתר המוגדר כאתר ארכיאולוגי ידרוש על פי רוב ביצוע סקר ארכיאולוגי וקבלת היתר מרשות השימור. גילוי של ממצאים ארכיאולוגיים תוך כדי עבודות בשטח, מחייב הודעה לרשות השימור, אשר בידה הסמכות לעצור את ביצוע העבודות עד להשלמת בחינת האתר והסדרת ההיתרים הנדרשים בשל גילוי ממצאים ארכיאולוגיים.

דיני איכות הסביבה - בשנת 1999 חוקק בגרמניה חוק בשם Federal Soil Protection Law, שמטרתו להסדיר טיפול בקרקעות ושיקום של קרקעות מזוהמות בהטילו את האחריות לכך על רוכשי הקרקעות. החוק שואף להגן על הקרקעות לטווח ארוך באמצעות מניעת ההשפעות המזיקות לאיכות הקרקע, תיקון הנזקים הקיימים, וכן הוראות נגד יצירת ליקויים חדשים. בנוסף, מנהלות הרשויות המקומיות מרשם (Altlasten) אשר במסגרתו נרשמות חלקות במידה והאזור בו הן ממוקמות מסווג כאזור המכיל חומרים מזהמים. בהתאמה, במקרה של רכישת מקרקעין, רוכש הנכס אחראי כלפי הרשויות להסרת המטרד הזיהומי (בין עם המקרקעין רשומים במרשם ובין אם לאו). במקרה של פיתוח קרקע או בניה על מקרקעין המסווגים במרשם כמסוכנים או במקרה של שינוי מאפייני השימוש בנכס, רשאיות הרשויות המתאימות לבצע בדיקה עצמאית לפוטנציאל הזיהום, ובמקרה של איתור זיהום מחויב בעל הנכס או הגורמים לזיהום לנטרול הזיהום.

המזוהמים נחלקים לשני סוגים עיקריים: זיהום הקרקע וזיהום מי התהום, כאשר השני הוא רציני יותר מאחר ועלות סילוקו גבוהה יותר. ברחבי גרמניה ישנם אזורים ומחוזות שלמים בהם מי התהום מזוהמים בשל נזקי מלחמה, תעשייה כבדה ומכרות, ושימוש בחומרים מזהמים אשר נקברו באדמה ולא סולקו בצורה מסודרת. במסגרת הליך רכישת נכסי הנדל"ן נדרשות החברה לקיים את הוראות התקינה הרלוונטיות ככל שאלו קיימות בנוגע לזיהום אוויר ולאיכות סביבה.

במסגרת בדיקת הנאותות נעשות בדיקות מקדמיות הנדרשות לנושא איכות הסביבה: הן למרשם הזיהומים והן לאינדיקציות שונות וחשדות לזיהומים. רק לאחר בדיקת הנושא מתקבלת החלטה בעניין הרכישה. לקבוצה מדיניות כי במקרה של חשד ממשי לזיהום, תיערך בדיקה על ידי מומחה לנושא טרם רכישת הנכס. נכון למועד הדוח, לא רכשה החברה נכס שהרישום לגביו או חששות לגביו היו מהותיים ואלה לא מנעו מהחברה מימון של אותם נכסים ולא הפריעו לבנקים הממנים בהערכות השווי אשר ביצעו לעצמם. למיטב הערכת החברה, עלות הבדיקות הנערכות על ידי חברות הקבוצה, וכן עלות הטיפול בסוגיות הקשורות עם איכות הסביבה אינן מהותיות לחברה. למיטב ידיעת החברה, אין בבעלותה שום נכס: (i) ששימושו הנוכחי עלול להיות אסור או מוגבל עקב בעיות זיהום קרקע; (ii) שנמצא בבדיקה

על ידי הרשויות כאפשרי להיות מוגבל, או (iii) שנידרש תיקון/שיקום בגינו עקב בעיות זיהום קרקע או מי תהום.

משנת 2004 נכנס לתוקפו תקנה באיחוד האירופאי המכונה ODS Regulation הקובעת איסור על מילוי מערכות קירור בגז מזגנים ישן (R22) (להלן: "גז מזגנים ישן"), כאשר האיסור השימוש התבצע במספר שלבים, כאשר בשלב הראשון עד שנת 2010 ניתן היה להמשיך להשתמש בגז המזגנים הישן ללא הגבלה, בשלב השני החל משנת 2010 עד שנת 2015 ניתן היה להשתמש בגז מזגנים הישן ממוחזר (Decommissioned) או "לכוד" (Reclaimed) ובשלב השלישי, החל משנת 2015 אסור להשתמש בגז מזגנים הישן בכל צורה שהיא<sup>50</sup>. כתוצאה מכך, במהלך השנים האחרונות נדרשה קבוצת פתאל אירופה לבצע התאמות למערכות המיזוג הקיימות במלונות, כך שהמערכות יעמדו בדרישות תקן החדש. במרבית מלונות קבוצת פתאל אירופה מערכות המיזוג מתאימות לתקן החדש ועלויות התאמת המערכות שאינן מקיימות את התקן אינן מהותיות לחברה.

בגרמניה, ביקורות אנרגיה מנדטוריות לתאגידים גדולים מבוססות על דירקטיבת היעילות האנרגטית של האיחוד האירופי (the EU Energy Efficiency Directive (2012/27/EU). דירקטיבה זו אומצה בדין הגרמני על ידי החוק ליעילות אנרגטית (Energieeffizienzgesetz, EnEffG), אשר דורש ביקורות שגרתיות לחברות אשר חורגות מספים מסוימים של צריכת אנרגיה באופן קבוע, וזאת החל משנת 2015 ומדי 4 שנים.

לגבי בניינים, חוק האנרגיה למבנים (Gebäudeenergiegesetz, GEG) מספק את המסגרת החוקית לתעודות ביצוע אנרגטי וביקורות. ביחד, חוקים אלה מבטיחים שאמצעים יעילים אנרגטית הן תפעוליים והן מבניים מבוקרים באופן תקופתי על מנת להפחית צריכת אנרגיה והשפעות סביבתיות. דרישות חוק האנרגיה למבנים בנוסחו מיום 1 בינואר 2024 חשבות במיוחד למבני מלונות. ה-GEG קובע דרישות לאיכות האנרגיה של מבנים ובמיוחד מסדירה את המעבר ההדרגתי לאנרגיות מתחדשות למערכות חימום. הדרישות שלהן חלות במיוחד למבנים שאינם למגורים, כמו מלונות – בעת החלפת מערכות חימום במבנים קיימים, מערכת החימום החדשה צריכה להיות מסוגלת לספק לפחות 65% מהחימום באמצעות אנרגיה מתחדשת; בעת שינוי משמעותי למעטפת הבניין, יש לעמוד בדרישות האנרגיה של ה-GEG; הסכם השכירות צריך לקבוע מי נושא בעלות אמצעי שיפוץ יעילים אנרגטית והאם יוסכם על תשלום בגין מודרניזציה;

היעילות האנרגטית של האיחוד האירופי נובע בעיקר מדירקטיבת *ISO 50001 (Energy Management Systems)* the EU Energy Efficiency Directive (2012/27/EU). הדירקטיבה הזו דורשת מתאגידים גדולים לבצע ביקורות אנרגיה באופן שוטף או ליישם מערכת מאושרת לניהול אנרגיה (*energy management system (EnMS)*) תחת *ISO 50001* בכדי לעמוד במחויבויות היעילות האנרגטית. דירקטיבה זו אומצה כאמור בדין הגרמני. יצוין כי האישור האמור צפוי להתקבל בחודש אפריל 2026.

**יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, להערכת החברה, עומדות חברות הקבוצה באירופה בדרישות ומגבלות החקיקה והרגולציה המהותיות החלות עליהן בתחום הפעילות בגרמניה.**

### ספרד

מכוח החוקה הספרדית (1978), ספרד מחולקת ל-17 קהילות אוטונומיות המנהלות ממשל מקומי בדרגות שונות של עצמאות מהממשל המרכזי (להלן: "ממשלות מקומיות" או "ממשל מקומי"), וכ-8,000 רשויות מקומיות הנהנות מסמכויות נרחבות באשר לפעילות העסקית המתנהלת בתחומיהן.

הממשל המקומי בספרד הוא האחראי על חוקי התכנון והבנייה בתחומיו, אך כיוון שמרבית מערכות הממשל המקומי שואבות את מנגנוני ההסדרה שלהן מהדין האחיד שחל בספרד בתקופה שקדמה לחקיקת החוקה, ישנם קווי דמיון בהסדרה הרגולטורית של האוטונומיות השונות.

<sup>50</sup> לפי התיאור באתר <http://www.out-law.com/en/sectors/core-industries--markets/real-estate/air-conditioning-costs-and-the-banning-of-r22/>

חקיקה בנושא תכנון ובנייה - הממשלות המקומיות הן שאמונות על תכנון אזורי ועירוני בתחומיהן, כאשר הפרלמנטים המקומיים הם שמחוקקים את חוק התכנון האזורי אליו מתווסף על פי רוב צו תכנון אזורי המשלים אותו. בין הסוגיות הנתונות לסמכות הממשל המקומי ניתן למנות: שווי מקרקעין, הפקעות (מכירה כפויה של מקרקעין לשם מימוש צרכי ציבור), הגנה על חופים ונהרות, כבישים ודרכים.

מועצות העיר של הרשויות המוניציפליות אמונות על: ייזום וניסוח הוראות רגולטוריות בנושא תכנון ובנייה (המאשרות בהמשך על ידי הממשלות המקומיות), סיווג מקרקעין (כקרקע עירונית, כקרקע המתאימה לפיתוח עירוני, או כקרקע המוגנת מפני פיתוח עירוני), הגדרת סוגי הרישיונות הנדרשים לשם שימוש ופיתוח כל אחד מסוגי הקרקע, מתן היתרי שימוש ובנייה, פיקוח על עבודות הפיתוח שנעשות בפועל בתחומיהן, הפעלת סנקציות על מפרים, לרבות הפקעה.

יצוין כי ישנן רשויות מקומיות בהן מנגנון ההיתרים והרישוי המתואר להלן מוחלף בהצהרות מחייבות המוגשות על ידי היזם לצד שרטוטים והמסמכים הטכניים הקשורים לתהליך הבנייה ו/או השיפוץ של המבנה. בעניין זה יוער כי משבר הקורונה גרם לחלק מהמחוזות בספרד לשנות את התקנות בכדי לשפר את היעילות ולתת עדיפות להצהרות מחייבות (חלף רשיונות). ישנה מגמה לעבר שינוי בשליטה האדמיניסטרטיבית של הפעולות מהשליטה "שלפני" שהושגה על ידי מתן רשיונות לשליטה "שאחרי" של האדמיניסטרציה לאחר הצגת הצהרות מחייבות. לדוגמא, רישיון האכלוס הראשוני מוחלף בהדרגה בחלק מהמחוזות – ובתורן ברשויות המקומיות הממוקמות באותם מחוזות – על ידי הצהרות מחייבות.

היתרי פעילות – בניית מבנה חדש, שיפוץ מבנה קיים והפעלה של מלון, נתונים כולם לקבלת היתר ו/או רישיון ממועצת העיר.

היתרי בנייה – לאחר קבלת היתר הפעילות לצורך בנייה/שיפוץ של המבנה, היזם נדרש לפנות למועצת העיר לשם קבלת היתרי בניה (הן לשם בנייה של מבנה חדש והן לשם ביצוע עבודות שיפוץ במבנה קיים), וזאת בטרם יחל ביצוע העבודות.

אישורי אכלוס - עם השלמת עבודות הבנייה/ השיפוץ, פקחים של מועצת העיר בוחנים האם עבודות הבנייה בוצעו בהתאם להיתרי הבנייה, ככל שכן יינתן אישורי אכלוס.

רגולציה הנוגעת לאיכות סביבה – מפעיל של מלון נדרש לקבל ממועצת העיר היתר פעילות לפני פתיחת המלון לקהל. היתר הפעילות מסדיר את אופי השימוש במבנה, ויינתן ככל שפעילות המלון עונה לכל הדרישות הרגולטוריות הנוגעות לאיכות הסביבה ולבנייה החלות על הבניין. לשם פתיחת המלון לקהל יש לקבל גם רישיון פתיחה ממועצת העיר. רישיון כאמור יינתן לאחר בדיקה של פקחים כי המלון עומד בכל הדרישות הרגולטוריות החלות עליו.

חלק מהרשויות המקומיות או האזוריות החליפו את היתר הפעילות ורישיון פתיחה בהצהרות מחייבות באופן שבו המפעיל מצהיר כי כל הדרישות ההכרחיות לפיתוח הפעילות בוצעו וכך יתאפשר להתחיל בפעילות. ניתוח מעמיק יבוצע בתלות בעירייה והאזור שבו שהפעילות החדשה תמוקם. תקנות רלבנטיות עשויות לקבוע בדיקות טכניות תקופתיות של הפעילויות או מבחני ציוד שיבוצעו על ידי ישויות טכניות מוסמכות והגשת הדוחות לרשויות, במיוחד באזורים שבהם החברה פועלת. מבחנים אמור נדרשים בדרך כלל מדי תקופה לאחר שחלפו מס' שנות שימוש בציוד. במקרה שהוגשו לרשויות תוצאות לא חיוביות של הבדיקות האמורות, תינתן תקופה לריפוי בכדי לתקן את הפגמים/לנקוט אמצעים לתיקון. אי הגשה של הבחינות הטכניות האמורות עלולה להניע הליך של שלילת היתר הפעילות (וכן דרישה פוטנציאלית לתשלום קנסות).

רגולציה הנוגעת לתיירות – על פי רוב הממשל המקומי הוא שקובע רגולציה הנוגעת לתיירות, במסגרתה נדרש מפעיל של מלון להירשם במרשם התיירות של הממשל המקומי, בהתאם לקטגוריה אליה משויך המלון (כוכב אחד עד 5 כוכבים). בהתאם לדרישות אלה, יש להגיש לרשות התיירות האזורית הרלוונטית מסמכים המעידים על עמידתו של המלון בקריטריונים הנדרשים ביחס לקטגוריה אליה הוא משויך. תקנות תיירות רלבנטיות מתקנות מעת לעת בכדי לכלול אמצעי חובה חדשים למתקני תיירות.

תיקונים כאמור עשויים לחייב את מפעיל המלון להגיש – (i) דוחות טכניים שנערכו על ידי ישות טכנית מוסמכת לאשר את מצב הנכס; דוחות אלה מוגשים לרשויות המוסמכות; ו-(ii) דוחות טכניים (דוגמת תוכניות קיימות ועדכונים שנתיים) מוצגים לבחינה על ידי רשויות התיירות, במיוחד באזורים שבהם החברה מפעילה מלונות. היקף דוחות טכניים אלה עשוי לכלול את מצב מתקני המלון, תנאי בטיחות במלון, מרכיבים המשפיעים על איכות חזותו, יציבות מבנית וכן עמידות למים. יש למנות טכנאי/יועץ חיזוני שמאושר על ידי הרשויות כדי לערוך את הדוחות הללו. במקרה שתוצאה לא חיובית של בדיקה כאמור מוגשת לרשויות המוסמכות, תינתן תקופה לריפוי בכדי לתקן את הפגמים/לנקוט אמצעים לתיקון והליך הטלת קנס עלול להתחיל. דוחות קיימות צריכים לכלול פעולות ואסטרטגיות ביחס למים (כמות צריכה ושימוש במים), חשמל (כולל - בין היתר - צריכת אנרגיה, תעודת ביצועי אנרגיה וייצור אנרגיה), ייצור פסולת, מזון ופעולות אחרות הקשורות לקיימות. אי הגשת הדוח הטכני או ליישם ולעקוב אחר תוכנית קיימות עלולים להיחשב כהפרה ובגינה הליך הטלת קנס עלול להתחיל.

יוער כי חלק מרשויות התיירות האזוריות אישרו לאחרונה הוראות חוקיות או שאימצו תיקונים כדי לתמרץ השקעות בתיירות. מטרת אמצעים אלה לחדש פעילות תיירותית באזורים מסוימים או לשפר את ההיצע התיירותי.

**יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, להערכת החברה, עומדות חברות הקבוצה באירופה בדרישות ומגבלות החקיקה והרגולציה המהותיות החלות עליהן בתחום הפעילות בספרד.**

## הולנד

ביום 1 בינואר 2024, נכנס לתוקפו חוק הסביבה והתכנון (Omgevingswet), אשר משלב חוקים, תקנות וצווים שונים הקשורים לסביבה הפיזית ולתכנון העירוני. חוק זה מחליף 26 חוקים אחרים, ומקבץ אותם לתוך מסגרת חוקית אחת. משמע שנוון למועד הדוח חוק הסביבה והתכנון מהווה בסיס חוקי לתכנון עירוני, תקנות בנייה וניהול סביבתי עבור מלונות בהולנד.

תכנון עירוני - בהולנד, חוק התכנון העירוני (the Spatial Planning Act) מכיל את המסגרת החוקית ביחס לתכנון עירוני. על פי משטר זה, כל עירייה קובעת את zoning plan (תב"ע), כאשר השימוש המותר מוקצה לחלקות הנכללות בשטחי העיר. ניתן לעשות שימוש בנכס רק בהתאם לתב"ע. לפיכך חשוב לבחון האם פיתוח ו/או הפעלה של מלון מותרת בהתאם לתב"ע. חוק הסביבה והתכנון ההולנדי (The Dutch Environment and Planning Act (Omgevingswet)), יוצר את הבסיס החוקי לתכנון עירוני, תקנות בנייה וניהול סביבתי למלונות בהולנד.

במסגרת החוק החדש המספק לרשויות המקומיות כלים המסדירים את נושאי העברה ופיזור של חום (Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie), הרשויות המקומיות רשאיות לסמן אזורים שבהם יתבצע מעבר מגז טבעי למקורות של אנרגיה מתחדשת. הקצאת אזורים אלה תתבצע במסגרת תוכנית סביבתית. חוק הכלים שברשות המועצות המקומיות לאכיפת הוראות העברת החום צפוי להיכנס לתוקפו ביום 1 ביולי 2026. העיריות תהינה מחויבות תוכנית חום לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2027. בתי מלון שנמצאים באזור שסומן כך על ידי הרשות המקומית, יידרשו לעבור מחימום באמצעות גז טבעי לחלופה בת קיימא. מעבר כזה עשוי לדרוש השקעה במערכות חימום חדשות, כגון משאבות חום או התחברות לרשתות חימום.

תקנות הבינוי - בית מלון חייב לעמוד בתקנות המפורטות בצו המבנים (סביבת מגורים) (SLE Besluit bouwwerken leefomgeving). צו SLE מכיל דרישות מינימום טכניות שמבנים חייבים לעמוד בהן על מנת להבטיח בטיחות, כגון חוזק המבנה. צו SLE כולל גם הוראות הקשורות לבטיחות אש, בכללן מספר האנשים בבניין, יציאות חירום ודרכי מילוט, ציוד לכיבוי אש וציוד לגילוי אש. יתר על כן, בית מלון צריך לעמוד גם בדרישות הכלולות בתקנות הבנייה הכלליות של הרשות המקומית (Gemeentelijke Bouwverordening). תחת צו SLE, נעשו מס' שינויים למשטר תקנות הבניה הקודם ובכלל זה: החל מיום 1 בינואר 2026, מבנים שאינם מגורים (למשל - מלונות) המצוידים במערכות מיזוג אוויר או חימום בעלות

מאפיינים מסוימים צריכים להיות מצוידים במערכת שליטה ואוטומציה, המיועדת לשפר יעילות אנרגטית ולמקסם את פעולת המבנה;

**בטיחות מזון** - במקרה שבו המלון מפעיל גם מסעדה או בית קפה, חוק הטובין יהא גם הוא רלבנטי. חוק זה המספק את המסגרת הנורמטיבית לבטיחות במזון ומוצרים בהולנד, מבוסס על חקיקה אירופאית. תקנות היגיינת מזון (חוק הטובין) כוללים כללים לגבי היגיינה של צוותי מזון והכנה בטוחה של מזון. יש להשתמש בקודים מאושרים של היגיינה בהתבסס על מערכת HACCP (Hazard Analysis and Critical Control Points).

נכון ליום 1 בינואר 2025, תוקן חוק הטובין כך שהוא מאפשר הטלה של צווי אכיפה מנהליים (*last onder dwangsom*) או צווים הגוררים קנסות (*last onder dwangsom*) על כל עבירה על חוק הטובין. בעבר היה אפשר לאכוף צווים אלה רק אם העבירה הייתה קשורה לסיכון בריאותי או בטיחותי.

**דרישות איכות סביבה כלליות** – מחויבויות סביבתיות למלונות מוסדרים תחת צו הפעילויות הסביבתיות. הצו כולל עקרונות כלליים של איכות סביבה. למשל, על חברות לשמור על סטנדרטים של רעש וריח וכן יש לקחת בחשבון אמצעים חוסכי אנרגיה. מעבר לכך, באופן כללי מלון יידרש להודיע לרשויות המוסמכות 4 שבועות לפני תאריך הקמה, הרחבה או שינוי של המלון. הודעה כאמור, תכלול – בין היתר – את פרטי החברה כפי שמופיעים במרשם של משרד הסחר. במקרה שבו המלון כולל מגרש חניה עם יותר מ-30 מקומות חניה, הצו כולל תקנות ספציפיות בהקשר זה, דוגמת דרישות אוורור מכניות. יצוין כי רשות מוסמכת יכולה להכפיף את המלון לתקנות ספציפיות ביחס לדרישות איכות הסביבה. החל מיולי 2023 אסור לספק אריזות מזון וכוסות חד פעמיות בחינם (למשל בטייק אווי, משלוחים וכיו"ב).

**חוקים בקשר עם חוק העזר העירוני** - לכל עירייה בהולנד יש חוק עזר עירוני. חוק העזר העירוני כולל תקנות וכללים מקומיים ביחס לסדר הציבורי והבטיחות, אשר על כל אחד הפועל בשטחה לקחת בחשבון. חוק העזר העירוני כולל תקנות ספציפיות לגבי הפעלה של מלונות, מסעדות ובתי קפה, דוגמת החובה לקיים רישום לילי במקום, שעות פתיחה וסגירה מותרות של העסק וכן כללים ספציפיים לגבי מרפסות. חוק העזר העירוני גם מסדיר נושאים כלליים אשר גם הם רלבנטיים למלונות, למשל – מועדים לפריקה וטעינה של סחורות, מדיניות חניה, כללים בקשר עם שימוש בדרך ציבורית והנחיות לעניין פרסום ושימוש במנשרים. חוק העזר העירוני גם מתמקד במניעת מטרדים.

#### אזורי אפס-פליטה –

נכון ליום 1 בינואר 2025, רשויות מקומיות רשאיות להכריז על אזורי אפס-פליטה. רק רכבים מסחריים ומשאיות שאינם פולטים חומרים מזיקים כגון פחמן דו-חמצני, תחמוצות חנקן וחלקיקים מזיקים מורשים להיכנס לאזורים אלה.

כללי האזור אינם חלים על מכוניות פרטיות. מועצות מקומיות שהכריזו על אזור אפס-פליטה רשאיות להטיל קנסות על אי ציות החל מיום 1 ביולי 2025. אם מלון ממוקם באזור אפס-פליטה, ספקים המשתמשים בכלי רכב המונעים על ידי דיזל, בנוזן או LPF עלולים להיות קל בקושי בהגעה למלון.

**אישורים** - ישנם מס' אישורים הנדרשים לצורך הפעלת מלון בהולנד, ובכלל זה – (א) אישור אינטגרטיבי – חוק האישורים הסביבתיים (הוראות כלליות) כולל משטר הרשאות ביחס למס' נושאים, ובכלל זה בינוי, תכנון אורבני וסביבתי. למשל, במקרה שבו התב"ע אינה מאפשרת לעשות שימוש בנכס לעסקי מלונאות, אפשרי לפנות בבקשה להיתר להחריג את הנכס מתחולת המשטר התכנוני האורבני הרלבנטי. כמו כן, גם היתר בניה יש לבקש תחת אותה מסגרת חוקית, למשל – ביחס לעבודות הכרוכות בבנייה, הרחבה או שיפוץ של מלון. מעבר לכך, על מלונות יידרש להחזיק בהיתר סביבתי לצורך בטיחות אש; (ב) רישיון על פי חוק הרישוי וההסעדה – במקרה שבו נמכרים (או ניתנים בחינם ללקוחות) משקאות אלכוהוליים, על המלון יהא להחזיק רישיון בהתאם לחוק הרישוי וההסעדה. חוק זה כולל גם כללים בדבר הכשרת עובדי המלון ועיצוב המלון; יוער כי החל מיולי 2021 חוק זה כולל גם מגבלות על מכירת אלכוהול לקטינים; על מכירה בהנחה העולה על 25% מהמחיר הרגיל; וכן על מכירת אלכוהול באיזורים מסוימים; (ג) רישון על פי חוק האלכוהול - במקרה שבו נמכרים (או ניתנים בחינם ללקוחות) משקאות אלכוהוליים, על המלון יהא להחזיק רישיון בהתאם לחוק האלכוהול; (ד) היתר הפעלת המלון – חוקי העזר העירוניים על פי רוב מחייבים כי למלון יהא

היתר הפעלה לצורך הפעלת מלון ו/או מסעדה ו/או בית קפה. היות וחוקי העזר העירוניים שונים מעיר לעיר, יכול ודרישות שונות יועמדו לצורך הוצאת היתר הפעלה כאמור; ו-ו(ה) היתר למכונות משחק – במקרה שבו יוצבו במלון מכונות משחק, יתכן שיידרש היתר למכונות משחק. עניין זה יוסדר תחת חוק העזר העירוני. בסופו של דבר הצורך בהיתר כאמור ייבחן על פי סוג מכונת המשחק והעסק המלונאי עצמו. צו הטבק ומוצרים קשורים תוקן באופן שהחל מיום 1 ביולי 2024 אסורה מכירת מוצרי טבק בכל מתקן אירוח – הן במתקן עם רישיון לאלכוהול והן מתקן ללא רישיון לאלכוהול כאמור.

### הסכמי שכירות בהולנד

הקוד האזרחי ההולנדי (להלן: "הקוד") כולל את המסגרת החוקית לשכירות בהולנד. בהתאם לדין בהולנד, הסכם נחשב להסכם שכירות אם זכות שימוש, אשר מתייחסת ל(חלק מ-) נכס ספציפי, ניתנה בתמורה לתשלום. הסכם נחשב להסכם שכירות בלי קשר לאופן שבו הצדדים הגדירו אותו. בהולנד אין דרישה לרשום (במרשם כלשהו) את הסכם השכירות. דיני השכירות בהולנד מתייחסים לשלושה משטרי שכירות לנדל"ן בהולנד – מגורים, מסחרי (כולל מלוונות ומסעדות) ומשרדים ושטחי אחסון. לגבי מלוונות, משטר השכירות לגבי נכסים מסחריים חל ומוסדר בסעיף 290:7 לקוד, ולפיכך מכונה גם "הסכמי 290". על פי הסכם 290, השוכר נהנה מהגנה (מנדטורית) אשר באה לידי ביטוי במס' נושאים, כולל עדכון דמי שכירות, ביטול ההסכם, המחאה, העברת בעלות ופגמים. במקרה שבו הוראה בהסכם השכירות סותרת את הקוד, השוכר רשאי להפקיע את תוקפו של אותו סעיף. כדי להימנע מסיכון זה, על הצדדים להביא את ההסכם לכלל התאמה עם משטר השכירות המנדטורי, או לבקש מבית המשפט לאשר סעיפים הסותרים מאותו משטר. אישור כאמור יינתן רק אם אותם סעיפים אינם משפיעים על זכויות השוכר ו/או השוכר נמצא במצב חברתי דומה לזה של המשכיר, במצב שהוא אינו זקוק להגנה כפי שניתנת במסגרת משטר הסכמי ה-290.

הוראות מנדטוריות עיקריות הינן – (א) ביטול אוטומטי של הסכם השכירות – הסכם 290 אינו מסתיים מכוח הדין, אלא אם ניתנה הודעת ביטול על ידי מי מהצדדים לפחות שנה מראש. הודעת ביטול מטעם המשכיר אינה מביאה לביטול ההסכם, אלא אם: (i) השוכר הסכים בכתב לביטול; או - (ii) בית המשפט פסק באופן בלתי חוזר כי הודעת הביטול תקפה; בית המשפט יבחן את דרישת הביטול של המשכיר בהתבסס על איזון אינטרסים בין האינטרסים של המשכיר לבין האינטרסים של השוכר. ככל שלא ניתנה הודעת בטול כדין אשר נכנסה לתוקף כאמור, הסכם השכירות יוארך לתקופה שאינה קצובה על פי דין וזאת בתום התקופה ההסכמית. מעבר לכך, כל הודעת ביטול שניתנה על ידי המשכיר חייבת לכלול נימוקים לביטול כאמור. הסכם השכירות יכול להיות מבוטל בהסכמה הדדית וללא הודעה, בכפוף לכך שהסכמה כאמור נעשתה לאחר שהסכם השכירות נכנס לתוקף; (ב) התאמת דמי שכירות ועדכון דמי שכירות – בהתאם לקוד, המשכיר והשוכר רשאים לקבוע בתחילת הסכם השכירות את דמי השכירות שישולמו על ידי השוכר. כמו כן הינם רשאים לשנות את סכום דמי השכירות במהלך תקופת ההסכם. יחד עם זאת, ככל שהצדדים אינם מגיעים לכלל הסכמה לגבי שינוי כאמור, הרי גם המשכיר וגם השוכר זכאים לבקש מבית המשפט לקבוע את דמי השכירות החדשים, אם כי יודגש כי צד יכול לדרוש עדכון דמי שכירות רק לאחר תום התקופה ההסכמית של הסכם השכירות; ו-ו(ג) פיצוי בגין מונוטין – במקרה שבו הסכם השכירות מבוטל על ידי המשכיר, הקוד מקנה לשוכר לשעבר את הזכות לתבוע מהמשכיר פיצויים בגין מונוטין. זה אפשרי אם המשכיר הפיק תועלת ממונוטין כאמור כפועל יוצא מכך שנעשה בנכס שימוש לעסקים דומים ובכפוף לכך שאותו שימוש בנכס החל בתוך שנה מתום תקופת השכירות.

**יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, להערכת החברה, עומדות חברות הקבוצה באירופה בדרישות ומגבלות החקיקה והרגולציה המהותיות החלות עליהן בתחום הפעילות בהולנד.**

1.7.2. פילוח הכנסות ורווחיות<sup>51</sup>

1.7.2.1. להלן יובא גילוי אודות שיעורי תפוסה, נתוני הכנסות, הכנסה ממוצעת לחדר (ADR), EBITDA ו-EBITDAR של מלונות החברה באירופה (למעט בריטניה ואירלנד ולמעט הפעילות בקפריסין וביוון):

| (EBITDA <sup>(3)</sup> (באלפי ש"ח)) |         |         | (EBITDAR <sup>(4)</sup> (באלפי ש"ח)) |           |           | הכנסות (באלפי ש"ח)           |           |           | הכנסה יומית ממוצעת לחדר (ADR) <sup>(2)</sup> (בש"ח) |      |      | שיעורי תפוסה (בממוצע) <sup>(1)</sup> |      |      |
|-------------------------------------|---------|---------|--------------------------------------|-----------|-----------|------------------------------|-----------|-----------|---|------|------|--------------------------------------|------|------|
| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר        |         |         | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר         |           |           | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |           |           | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר                        |      |      | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר         |      |      |
| 2023                                | 2024    | 2025    | 2023                                 | 2024      | 2025      | 2023                         | 2024      | 2025      | 2023  | 2024 | 2025 | 2023                                 | 2024 | 2025 |
| 516,636                             | 611,200 | 606,006 | 1,005,475                            | 1,120,766 | 1,144,763 | 2,641,944                    | 2,951,691 | 3,127,819 | 465   | 484  | 492  | 76%                                  | 77%  | 77%  |

| (EBITDA <sup>(3)</sup> (באלפי אירו)) |         |         | (EBITDAR <sup>(4)</sup> (באלפי אירו)) |         |         | הכנסות (באלפי אירו)          |         |         | הכנסה יומית ממוצעת לחדר (ADR) <sup>(2)</sup> (אירו) |      |      |
|--------------------------------------|---------|---------|---------------------------------------|---------|---------|------------------------------|---------|---------|---|------|------|
| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר         |         |         | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר          |         |         | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |         |         | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר                        |      |      |
| 2023                                 | 2024    | 2025    | 2023                                  | 2024    | 2025    | 2023                         | 2024    | 2025    | 2023  | 2024 | 2025 |
| 129,559                              | 152,694 | 155,669 | 252,147                               | 279,997 | 294,063 | 662,530                      | 737,411 | 803,464 | 116   | 121  | 126  |

- (1) לא כולל מלונות בניהול שהכנסות החברה מהן נובעות מדמי הניהול.
- (2) היחס שבין ההכנסות מחדרים במלון (Room Only) לבין מספר כל החדרים התפוסים במלון, לא כולל מלונות בניהול שהכנסות החברה מהן נובעות מדמי הניהול.
- (3) רווח תפעולי לפני הוצאות פחת, הפחתות והכנסות והוצאות אחרות.
- (4) רווח תפעולי לפני הוצאות פחת, הפחתות, הכנסות והוצאות אחרות והוצאות שכירות.

<sup>51</sup> יצוין כי בנתוני ההכנסות וה-EBITDA בטבלאות שלהלן, ביחס למלונות המטופלים לפי שיטת השווי המאזני נכללים נתונים לפי חלקה היחסי של החברה במלונות אלו.

1.7.2.2. פירוט הכנסות:

להלן יצוינו שירותים התפלגות הכנסות החברה משירותים שניתנו בתחום הפעילות, בכל אחת מהתקופות כדלקמן:

| לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר       |                     |                    |                                   |                     |                    |                                   |                     |                    |                             |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------------|
| 2023                              |                     |                    | 2024                              |                     |                    | 2025                              |                     |                    |                             |
| שיעור מסך הכנסות תחום הפעילות (%) | הכנסות (באלפי אירו) | הכנסות (באלפי ש"ח) | שיעור מסך הכנסות תחום הפעילות (%) | הכנסות (באלפי אירו) | הכנסות (באלפי ש"ח) | שיעור מסך הכנסות תחום הפעילות (%) | הכנסות (באלפי אירו) | הכנסות (באלפי ש"ח) |                             |
| 80                                | 532,957             | 2,125,251          | 81                                | 599,562             | 2,399,913          | 81                                | 648,988             | 2,526,457          | שירותי אירוח <sup>(5)</sup> |
| 14                                | 92,615              | 369,316            | 13                                | 96,499              | 386,264            | 13                                | 103,436             | 402,669            | מזון ומשקאות <sup>(5)</sup> |
| 6                                 | 36,958              | 147,377            | 6                                 | 41,350              | 165,514            | 6                                 | 51,040              | 198,693            | אחר <sup>(6)</sup>          |
| <b>100</b>                        | <b>662,530</b>      | <b>2,641,944</b>   | <b>100</b>                        | <b>737,411</b>      | <b>2,951,691</b>   | <b>100</b>                        | <b>803,464</b>      | <b>3,127,819</b>   | <b>סה"כ</b>                 |

(5) "שירותי אירוח"/"מזון ומשקאות" - החברה מייחסת ומקצה בהתאם למחירים פנימיים קבועים אצלה ולשוויים ההוגן של השירותים, חלק ממחיר החבילה הכולל שנמכר ללקוח הסופי (חבילות של לינה וארוחת בוקר או חצי פנסיון) להכנסות מזון ומשקאות ואת מחיר החבילה הכולל כאמור להכנסות משירותי אירוח. הכנסות ממזון ומשקאות כוללות בנוסף גם הכנסות ישירות ממכירת מזון ומשקאות בחדרי אוכל ומסעדות במלונות.

(6) "אחר" - ההכנסות האחרות הינן הכנסות הנובעות מהשכרת שטחי מסחר, דמי ניהול, מועדוני ספא, מופעי בידור, שרותי ספורט וכו'.

1.7.2.3. הכנסות מנכסים זרים:

נתונים בדבר הכנסות, EBITDA ו-EBITDAR של כלל המלונות שהיו פעילים באופן מלא (קרי שלא נערך בהם שינויים פיזיים מהותיים) בשנים 2023-2025 בנטרול מלונות שנרכשו במהלך אותן תקופות:

| <sup>(1)</sup> הכנסות (באלפי ש"ח) |           |           | <sup>(3)</sup> EBITDAR (באלפי ש"ח) |           |           | <sup>(2)</sup> EBITDA (באלפי ש"ח) |          |          |
|-----------------------------------|-----------|-----------|------------------------------------|-----------|-----------|-----------------------------------|----------|----------|
| שנת 2023                          | שנת 2024  | שנת 2025  | שנת 2023                           | שנת 2024  | שנת 2025  | שנת 2023                          | שנת 2024 | שנת 2025 |
| 2,571,332                         | 2,692,830 | 2,758,222 | 977,770                            | 1,018,914 | 1,007,639 | 506,330                           | 567,270  | 566,934  |

| <sup>(1)</sup> הכנסות (באלפי אירו) |          |          | <sup>(3)</sup> EBITDAR (באלפי אירו) |          |          | <sup>(2)</sup> EBITDA (באלפי אירו) |          |          |
|------------------------------------|----------|----------|-------------------------------------|----------|----------|------------------------------------|----------|----------|
| שנת 2023                           | שנת 2024 | שנת 2025 | שנת 2023                            | שנת 2024 | שנת 2025 | שנת 2023                           | שנת 2024 | שנת 2025 |
| 644,822                            | 672,741  | 708,523  | 245,199                             | 254,552  | 258,839  | 126,974                            | 141,719  | 145,632  |

(1) לא כולל מלונות בניהול שהכנסות החברה מהן נובעות מדמי הניהול.

(2) רווח תפעולי לפני הוצאות פחת, הפחתות והכנסות והוצאות אחרות.

(3) רווח תפעולי לפני פחת, הפחתות, הכנסות והוצאות אחרות והוצאות שכירות.

### 1.7.3. לקוחות

אפיון הלקוחות במלונות החברה באירופה משתנה בהתאם למיקום המלונות. חלק מלקוחות החברה הינם לקוחות עסקיים אשר שוהים במלונות הרשת באירופה במהלך שבוע עבודה למטרות פגישות עסקיות, כנסים מקצועיים או תערוכות. את יתרת לקוחות מלונות הרשת באירופה ניתן לאפיין כלקוחות תיירות פנאי הבאים להתארח במלונות החברה בערים תיירותיות כגון ברלין, ברצלונה, פריז, פראג וורשה או תיירות נופש באזורים כמו איביזה ומיורקה בספרד ואגם גארדה באיטליה.

להלן יובאו טבלאות פילוח הכנסות מהלקוחות במלונות החברה באירופה בשנים 2023-2025 (ב- % מתוך הכנסות החברה משירותי אירוח בתחום הפעילות באותה שנה) –

| לקוחות תיירות הפנאי | לקוחות עסקיים |        |      |
|---------------------|---------------|--------|------|
|                     | קבוצות עסקיות | בודדים |      |
| 45%                 | 14%           | 41%    | 2025 |
| 41%                 | 13%           | 46%    | 2024 |
| 40%                 | 13%           | 47%    | 2023 |

| תיירות חוץ | תיירות מקומית |      |
|------------|---------------|------|
| 53%        | 47%           | 2025 |
| 54%        | 46%           | 2024 |
| 52%        | 48%           | 2023 |

יצוין כי כ-74% מהזמנות החדרים של החברה מתבצעות דרך רשתות האינטרנט (באמצעות אתר החברה וסוכנויות הנסיעות המקוונות) ויתרת ההזמנות מתבצעות באמצעות מרכז ההזמנות הטלפוני של הרשת באירופה, סוכני נסיעות ומארגני כנסים ותערוכות.

מטבע הדברים בפעילות מלונאית אין לקוח עיקרי המהווה 10% מסך ההכנסות החברה במאוחד.

### 1.7.4. שיווק והפצה

1.7.4.1. החברה פועלת במספר רב ומגוון של ערוצי שיווק תוך רצון לפניית קהל יעד רחב ברחבי אירופה תוך ניצול מוניטין הרשת באירופה. להלן יפורטו ערוצי השיווק העיקריים של החברה באירופה:

א. מרכז הזמנות בטלפון ובאינטרנט (באמצעות אתר החברה באירופה [www.Leonardo-Hotel.com](http://www.Leonardo-Hotel.com)).

ב. סוכני נסיעות הפונים ללקוחות פוטנציאליים.

ג. הזמנות באמצעות סוכני הנסיעות המקוונות.

לפרטים נוספים אודות אופן התקשרות החברה עם סוכני הנסיעות וקמעונאי התיירות ועם סוכני הנסיעות המקוונות ראו בסעיף 1.6.4 לעיל.

1.7.4.2. החברה נוהגת לפרסם את שירותיה בדרך קבע. הפרסום כולל, בין השאר, פרסום ישיר באמצעי התקשורת, השתתפות בירידי תיירות בינלאומיים, פרסום בחוברות של סיטונאי תיירות וחוברות תעופה, פרסום בדיוור ישיר, פעילות של קידום מכירות ויחסי ציבור, מתן חסויות, פרסום באתרי סוכנויות הנסיעות המקוונות וכן פרסום ברשתות החברתיות (ובכלל זאת באתר האינטרנט של החברה).

1.7.4.3. החברה השיקה מועדון חברים חינמי (Leonardo Advantage Club) המעניק לחבריו 10% הנחה ואפשרות לצבירת נקודות בגין לינות במלונות החברה אשר במימוש נקודות אלו יכולים חברי המועדון לקבל הנחות בהזמנות באתר האינטרנט של החברה וברכישת מזון ומשקאות

במלונות החברה באירופה. באמצעות מועדון חברים זה, שואפת החברה לפתח נאמנות של הלקוחות למותג לאונרדו.

#### **תחרות** 1.7.5

תעשיית המלונאות בכלל ובפרט באירופה מאופיינת בתחרות עזה. התחרות מבוססת על אטרקטיביות המלונות, כאשר האטרקטיביות בעיני לקוחות המלונות נקבעת בהתאם למיקום המלונות, רמת השירות, איכות המלונות, השירותים, חדרי הכנסים (ללקוחות עסקיים) ומוניטין הרשת באירופה. המתחרים העיקריים של החברה בתחום כוללים רשתות מלונאות מקומיות (דוגמת Maritim, Motel One, Steigenberger) והאירופאיות) וכן רשתות בינלאומיות הפועלות בשוק האירופאי (דוגמת Starwood, Accor, Holiday Inn, Wyndham, Hilton) עימם החברה צריכה להתחרות בפן המיתוגי כרשתות מלונות אחרות. בנוסף, החברה במסגרת תחום הפעילות מתמודדת עם תחרות עזה ביחס לרכישות ו/או מכירות של נכסים המתאימים למלונות מול גופים פרטיים וחברות אחרות לרבות בנקים מסחריים, חברות ביטוח, קרנות השקעה פרטיות ואחרות בעלי מקורות מימון גדולים.

לצורך התמודדות עם התחרות כנגד רשתות הבינלאומיות האחרות משקיעה החברה מאמצים בשימור ותחזוקה של המלונות הקיימים תוך שמירה על סטנדרט שירות ואיכות מלונות גבוהה זאת בין השאר באמצעות גיוס והכשרת כוח אדם איכותי וכן זיהוי שינויים ומגמות בתעשיית המלונאות והתאמת המותג לאונרדו לשינויים אלו, דוגמת השקת המותג NYX Hotels ופתיחת מלונות יוקרה Limited Edition.

לצורך התמודדות עם התחרות על רכישת נכסי מלונאות, החברה משקיעה מאמצים בזיהוי ובאיתור נכסים פוטנציאליים בהתאם לאסטרטגיה העסקית כמפורט בסעיף 1.14 להלן. להערכת החברה, מוניטין הרשת באירופה וכן מבנה החברה במסגרתו היא לרוב בעלת זכויות הבעלות בנכס המלונאי והן בעלת ניסיון ויכולת לתפעול הנכס (in house) מהווה יתרון יחסי לעומת המתחרים האחרים הרוכשים נכסים מלונאיים ומתקשרים עם חברת ניהול בעלת שם עולמי מוכר לצורך תפעול המלון.

תחרות נוספת עימה נדרשת החברה להתמודד היא בקשר עם פעילות שיווק באמצעות סוכנויות הנסיעות המקוונות (OTA – כמפורט בסעיף 1.7.1(יב) לעיל) כאשר אתרים אלו באמצעות שיווק אגרסיבי הפכו בשנים האחרונות לגורם מפתח בענף המלונאות (לרבות הדירוגים שמפרסמות סוכנויות אלו) כך שרשתות המלונות מתחרות ביניהן על קבלת חשיפה באתרים אלו, הן באמצעות פרסום באתרים אלו והן באמצעות קבלת דירוג גבוה למלונותיהן. כמפורט בסעיף 1.7.1(יב) לעיל, לצורך התמודדות עם תחרות זו, משקיעה החברה מאמצים בפיתוח ופרסום אתר האינטרנט של הרשת וכן בשמירה על קשר שוטף עם סוכנויות אלו כמפורט בסעיף 1.7.1(יב) לעיל.

#### **עונתיות** 1.7.6

ענף המלונאות מושפע מאוד מגורם העונתיות. בדרך כלל עונות השיא בפעילות החברה באירופה הינן בתקופות מאי – יוני (רבעון שני), ספטמבר אוקטובר (רבעון רביעי) בהם מתקיימים כנסים ותערוכות בינלאומיות, וכן במהלך חודש דצמבר עקב חופשת חג המולד.

מלונות הקבוצה הנמצאים בערים ראשיות וכן באתרי נופש מושפעים מגורם העונתיות במיוחד ברבעון הראשון של כל שנה, כאשר ישנה פחות תיירות.

יחד עם זאת, במלונות החברה באירופה המאופיינים בעיקרם כמלונות עסקיים, השפעת העונתיות פחותה יחסית.

להלן פרטים ביחס להתפלגות שיעור הכנסות החברה בתחום המלונאות באירופה (למעט בריטניה ואירלנד ולמעט הפעילות בקפריסין וביוון) (באלפי ש"ח ובאלפי אירו) לפי רבעונים ושיעורן מכלל הכנסות התאגיד במאוחד :

| שנת 2023 |                        |                       | שנת 2024 |                           |                          | שנת 2025 |                           |                       |                |
|----------|------------------------|-----------------------|----------|---------------------------|--------------------------|----------|---------------------------|-----------------------|----------------|
| ב-<br>%  | הכנסות (באלפי<br>אירו) | הכנסות (באלפי<br>ש"ח) | ב-<br>%  | הכנסות<br>(באלפי<br>אירו) | הכנסות<br>(באלפי<br>ש"ח) | ב-<br>%  | הכנסות<br>(באלפי<br>אירו) | הכנסות<br>(באלפי ש"ח) |                |
| 18       | 123,502                | 468,652               | 18       | 134,092                   | 533,198                  | 18       | 149,363                   | 567,939               | רבעון<br>ראשון |
| 28       | 186,761                | 736,758               | 27       | 200,412                   | 802,681                  | 29       | 221,244                   | 888,999               | רבעון<br>שני   |
| 28       | 184,133                | 746,612               | 29       | 211,070                   | 859,093                  | 27       | 217,426                   | 854,280               | רבעון<br>שלישי |
| 26       | 168,134                | 689,922               | 26       | 191,837                   | 756,719                  | 26       | 215,431                   | 816,601               | רבעון<br>רביעי |

להלן פרטים ביחס להתפלגות שיעור התפוסות של החברה בפעילותה בתחום המלונאות באירופה, לפי רבעונים (באחוזים) :

| שנת 2023 | שנת 2024 | שנת 2025 |             |
|----------|----------|----------|-------------|
| 65%      | 66%      | 67%      | רבעון ראשון |
| 78%      | 80%      | 81%      | רבעון שני   |
| 83%      | 83%      | 82%      | רבעון שלישי |
| 75%      | 77%      | 77%      | רבעון רביעי |

#### 1.7.7. חומרי גלם וספקים

במסגרת תחום הפעילות באירופה, חומרי הגלם העיקריים להן נזקקת החברה מתמקדים במלאי הנדרש למתן השירותים ללקוחות, כגון מזון, משקאות, חומרי ניקוי ומוצרי טואלטיקה (להלן: "מוצרי מלאי"). התקשרות עם ספקים להספקת מוצרי המלאי מתבצעת לרוב באמצעות מחלקת הרכש של החברה אשר מנצלת את גודל החברה ומוניטין החברה באירופה ובאזור הפעילות הרלוונטי, ובכך מתאפשר לחברה לנהל משא ומתן לקבלת מוצרי המלאי בתנאים מיטביים במחירים מוזלים. ההתקשרויות הינן לרוב לתקופה של בין שנה לשלוש שנים, בתמורה לסכום שנתי קבוע שלרוב תנאי התשלום הינם שוטף פלוס 30. להערכת החברה, אין לה תלות באף אחד מספקי מוצרי המלאי ויש באפשרותה להתקשר עם ספקים חלופיים במידת הצורך ללא קושי מהותי.

מעבר למוצרי המלאי, החברה מתקשרת עם ספקים לצורך תחזוקה והפעלת מערכות המלון (מעליות, מיזוג אוויר, חשמל וכו'), כאשר בהתקשרות עם ספקים אלו, בדומה לספקי מוצרי המלאי, החברה מנצלת את גודלה והיקף העבודה הנדרש במלונות החברה להיטיב את תנאי ההתקשרות בהסכמים אלו. במסגרת הסכמים אלו, ניתן לציין את התקשרות החברה עם ספקי האנרגיה, המהווים הוצאה משמעותית בתפעול של המלונות, כאשר לצורך התקשרות עם ספק אנרגיה, החברה מפרסמת מכרז הכולל את הדרישות התפעוליות של המלונות ואת תנאי ההתקשרות הבסיסיים (יובהר כי באירופה ישנן מספר רב של חברות אנרגיה עמם ניתן להתקשר לצורך אספקת חשמל). להערכת החברה אין לה תלות באף אחד מספקים אלו ויש באפשרותה להתקשר עם ספקים חלופיים במידת הצורך ללא קושי מהותי.

## 1.7.8. הון אנושי

### 1.7.8.1. מבנה הארגוני של קבוצת פתאל אירופה

להלן פירוט המבנה הארגוני של פעילות החברה באירופה, נכון למועד הדוח: מטא ההנהלה של החברה באירופה ממוקם בברלין, גרמניה, ומורכב ממנהל פעילות פתאל במרכז אירופה, סמנכ"לית כספים, סמנכ"לית משאבי אנוש, מנהל מחלקת רכש, מנהל השיווק, מנהל תמחור, מנהל מחלקת מערכות מידע ויועצת משפטית, אשר כפופים למנהל פעילות פתאל במרכז אירופה. מטא הפעילות מורכב מהמחלקות המתוארות בטבלה להלן, כאשר כל מחלקה אזורית מדווחת למנהל הרלבנטי במטה בברלין.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מועסקים בקבוצת פתאל אירופה (למעט בריטניה, אירלנד, יוון וקפריסין) 5,946 עובדים. להלן התפלגות העובדים לפי מחלקות נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025:

| מספר עובדים נכון ליום |              |              | שם המחלקה     |
|-----------------------|--------------|--------------|---------------|
| 31.12.2023            | 31.12.2024   | 31.12.2025   |               |
| 9                     | 11           | 11           | פרויקטים      |
| 116                   | 141          | 141          | כספים         |
| 6                     | 5            | 5            | משפטית        |
| 10                    | 11           | 12           | רכש           |
| 154                   | 210          | 171          | שיווק ומכירות |
| 70                    | 93           | 95           | ניהול תשואה   |
| 59                    | 87           | 77           | משאבי אנוש    |
| 2                     | 7            | 7            | פיתוח         |
| 26                    | 37           | 34           | מערכות מידע   |
| 3,556                 | 4,887        | 5,393        | עובדי המלונות |
| <b>4,008</b>          | <b>5,488</b> | <b>5,946</b> | <b>סה"כ</b>   |

בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מועסקים במלונות הקבוצה באירופה (למעט בריטניה, אירלנד, יוון וקפריסין) כ-1,742 עובדים נוספים על ידי חברות מיקור חוץ.

### 1.7.8.2. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

נכון למועד חתימת הדוח, נושאי המשרה הבכירה בחברה בתחום הפעילות באירופה הינם מנהל פעילות פתאל במרכז אירופה, מר יורם ביטון, סמנכ"לית כספים פתאל במרכז אירופה, גב' מולי כץ, ומנכ"ל פעילות פתאל בבריטניה, אירלנד, הולנד, בלגיה, ספרד ופורטוגל, מר רונן ניסנבאום.

מרבית עובדי החברה באירופה מועסקים ככלל על פי חוזים אישיים המסדירים את תנאי העסקתם, ובכלל כך את שכר העובד ואת תנאיו הסוציאליים, בהתאם להוראות הדין המקומי (חקיקה פדראלית, הסכמים קיבוציים, הסכמי עבודה ופסיקה מקומית), אשר לפיו ניתן לקבוע את תקופת ההעסקה לתקופה בלתי מוגבלת, לתקופה קצובה או לתקופת ניסיון כמוגדר בדין המקומי במדינה הרלוונטית.

1.7.8.3. נכון למועד הדוח, להערכת החברה, עומדות חברות הקבוצה באירופה בהוראות הדין המקומיות המהותיות החלות עליהן לעניין העסקתם של העובדים באירופה.

#### השקעות קבוצת פתאל אירופה באימונים והדרכה .1.7.8.4

החברה מייחסת חשיבות לגיוס עובדים איכותיים לצורך הקמת צוותי עבודה קטנים ויעילים וכן בפיתוח הנהלה זוטרה ובכירה מתוך עובדיה. לשם כך דורשת החברה תנאי קבלה מינימאלי של בוגרי תואר באירוח (Hospitality) או מסלולי חניכות בגרמניה (Apprenticeship System).

בשנת 2013 ייסדה החברה באירופה את Leonardo Academy (להלן: "האקדמיה") לצורך ביצוע הכשרה ופיתוח מקצועיות לעובדים החברה In House, כאשר שירותי ההכשרה באקדמיה ניתנים לעובדים בתחילת דרכם, למנהלים זוטרים ולדרגי הנהלה בכירים. ממועד הקמתה ועד לדצמבר 2024 עברו יותר מ-925 מעובדי החברה הכשרות במסגרת האקדמיה ו-287 מבוגריה מונו לתפקידים ניהוליים במלונות החברה באירופה.

מטרת האקדמיה היא לשפר את עבודת הצוות ועידוד כישורי ניהול של העובדים וזאת, כאמור לעיל, לצורך הקמת צוותי עבודה קטנים ויעילים.

1.7.9 הסכמי בעלי המניות

במסגרת תחום הפעילות, התקשרה החברה בהסכמי בעלי מניות ביחס להחזקה במלונות המפורטים להלן<sup>52</sup>:

| שם החברה המשותפת  | שם המלון/ות                          | חלק החברה (שיטת טיפול חשבונאי איחוד/שווי מאזני) | שם השותף                               |
|---|--------------------------------------|---|--|
| Fattal Hotel Mayerhof Munchen GmbH<br>SenefelderstraBe 4 Grundstucks GmbH<br>Piettal GmbH<br>Leonardo Verona Propco S.r.l | Leonardo Munich City Nord            | 50% (שווי מאזני)                                | David Piekarz                          |
|   | Leonardo Hotel Munich City Center    | 50% (שווי מאזני)                                |  |
|   | Leonardo Hotel Munich Olympiapark    | 50% (שווי מאזני)                                |  |
|   | Leonardo Verona                      | 50% (שווי מאזני)                                |  |
| Fattal Orchid B.V<br>Cedrela Investments, S.L.U.<br>Leonardo Holding Activities Madrid, S.L.<br>Zialu ITG S.L.            | Leonardo Hotel Barcelona Las Ramblas | 50% (שווי מאזני)                                | Sub Terminal Holding B.V <sup>53</sup> |
|   | Leonardo Hotel Milan City Center     |   |  |
|   | Leonardo Royal Hotel Barcelona       | 50% (שווי מאזני)                                |  |
|   | Leonardo Hotel Madrid City Center    | 50% (שווי מאזני)                                |  |
|   | Leonardo Boutique Hotel Madrid       |   |  |
|   | Leonardo Hotel Barcelona Gran Via    |   |  |

<sup>52</sup> יוער כי טבלה זו אינה כוללת פירוט לגבי מלון בגרמניה המוחזק בשיעור 89.9% על ידי החברה ו-10.1% על ידי צד ג', מלון בגרמניה המוחזק בשיעור 84.8% על ידי החברה, 10.1% על ידי צד ג' ו-5.1% על ידי פתאל השקעות (1998) בע"מ (להלן: "פתאל השקעות"), שהינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של מר דוד פתאל, מנכ"ל ודירקטור בחברה ובעל השליטה בה וכן 16 מלונות (15 בגרמניה ואחד בשוויץ) המוחזקים בשיעור של כ-95% על ידי החברה (באמצעות Fattal Hotels Fund, L.P) וכ-5% על ידי פתאל. לפרטים אודות מלונות אלה ראו בתקנה 21 בפרק ד' ("פרטים נוספים על התאגיד") המצייב לדוח תקופתי זה.

<sup>53</sup> למיטב ידיעת החברה, תאגיד בשליטת קבוצת נקש.

| שם החברה המשותפת                                    | שם המלון/ות                                   | חלק החברה (שיטת טיפול חשבונאי איחוד/ שווי מאזני) | שם השותף  |
|---|---|--|---|
| Leonardo Holding Atlanta Madrid S.L                 | NYX Hotel Madrid                              | 50% (שווי מאזני)                                 | S.H.I.R Hotels (Cyprus) Limited <sup>54</sup>   |
| Kingdomsymbol, LDA<br>Massive Chanpion LDA          | Leonardo Royal Hotel Camilo;<br>Camilo Hostel | 50% (שווי מאזני)                                 | איסתא נכסים בע"מ <sup>55</sup>  |
| Fattal European Partnership II L.P. (ישראל)         | כמפורט בסעיף 1.7.1 (ד) לעיל                   | 26.24% (שווי מאזני)                              | הראל השקעות בביטוח ושרותים פיננסיים בע"מ (26.24%), מנורה מבטחים החזקות בע"מ (26.24%), מיטב דש השקעות בע"מ, אנליסט קופות גמל בע"מ, ש.שלמה החזקות בע"מ, הכשרה חברה לביטוח בע"מ ולאומי פרטנס   |
| Fattal Partnership III (International) L.P. (ישראל) | כמפורט בסעיף 1.7.1 (ד) לעיל                   | 30.32% (שווי מאזני)                              | הראל פנסיה וגמל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ, מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ, הפניקס חברה לביטוח בע"מ, הפניקס פנסיה וגמל בע"מ, כלל חברה לביטוח בע"מ, כלל פנסיה וגמל בע"מ, מגדל חברה לביטוח בע"מ, מגדל מקפת פנסיה וקופות גמל בע"מ, לאומי פרטנס, פועלים אקוויטי בע"מ, ש.שלמה חברה לביטוח בע"מ, קרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ, קרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים אגודה שיתופית בע"מ, מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ ומזרחי טפחות אינווסט בע"מ. |

הסכמי בעלי המניות בהן מתקשרת החברה עם שותפיה דומים במהותם זה לזה (להלן: "הסכמי בעלי המניות"). להלן תניות מרכזיות מתוך הסכמי בעלי המניות:

| הרכב הדירקטוריון          | בחברות שותפות המוחזקות בשיעור שווה על ידי החברה והשותף הרכב הדירקטוריון יורכב מ-2 דירקטורים כאשר כל צד ימנה דירקטור מטעמו.   |
|---------------------------|--|
| החלטות שמצריכות רוב מיוחד | החלטות הבאות דורשות רוב מיוחד של חברי הדירקטוריון (אשר נקבע בהתאם להסכם בעלי מניות), כאשר בחברות המוחזקות בחלקים שווים (50%/50%) נדרשת הסכמת פה אחד: (א) שינוי מסמכי ההתאגדות; (ב) הקצאת מניות; (ג) קביעת/ שינוי זכויות חתימה; (ד) עסקה עם גורם קשור; (ה) השקעות הון מעל רף מסוים שנקבע; (ו) מכירת או שעבוד הזכויות במלון; |

<sup>54</sup> למיטב ידיעת החברה, השותפה הינה חברה בת פרטית קפריסאית בבעלות ובשליטה מלאות (100% בשרשרת סופל) של חברת ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ (להלן: "שלמה נדל"ן"). למיטב ידיעת החברה, שלמה נדל"ן הינה חברה פרטית המאוגדת בישראל, אשר הנפיקה לציבור אגרות חוב הרשומות למסחר בבורסה. שלמה נדל"ן הינה תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. למיטב ידיעת החברה, שלמה נדל"ן הינה בבעלות ובשליטה מלאות (100%), בעקיפין, של הגב' עתליה שמלצר. יצוין כי החל מחודש ספטמבר 2014 התקשרה חברה בת של שלמה נדל"ן המחזיקה בזכויות הבעלות במלון Leonardo Royal Hotel Mannheim עם שותפות הניהול בהסכם שכירות ארוך טווח של המלון האמור לתקופה של 25 שנה (עם אופציה להארכה בחמש שנים נוספות). בחודש מרץ 2018, התקשרה חברה בת של שלמה נדל"ן המחזיקה בזכויות הבעלות במלון Wyndam Mannheim עם שותפות הניהול בהסכם שכירות ארוך טווח של המלון האמור (אשר מופעל כמלון NYX Hotel Mannheim) לתקופה של 20 שנה (עם אופציה להארכה בחמש שנים נוספות), וזאת לאחר שיפוץ המלון על ידי המשכירה. יוסף כי חברה זו הינה גם שותפה של החברה במלון NYX בדבלין, אירלנד (לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.8.9 לעיל).

<sup>55</sup> למיטב ידיעת החברה, חברת איסתא נכסים בע"מ הינה חברה בת בבעלות מלאה של איסתא בע"מ (להלן: "איסתא"). למיטב ידיעת החברה, איסתא הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בשליטה של מר אחישי גל (המכהן גם כמנכ"ל איסתא) המחזיק בכ-30% ממניותיה.

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <p>לרוב הסכמי בעלי המניות כוללים את מנגנוני ההיפרדות הבאים : (א) <u>רכישה כפויה כתוצאה מ- Deadlock</u>: במידה והצדדים אינם מצליחים להגיע להחלטה בנוגע לגבי נושאים המוגדרים כהחלטות מיוחדות בהתאם להסכם בעלי המניות, תעמוד לכל אחד מהצדדים אפשרות לרכוש את מלוא החזקותיה הצד השני בהתאם להוראות בהסכם בעלי המניות; (ב) <u>זכות סירוב ראשונה</u>: במידה ואחד הצדדים בהסכם בעלי המניות מעוניין למכור את מניותיו או כל זכות הנובעת מהחזקה במניות אלו, עליו ראשית להעניק לצד השני זכות סירוב ראשונה ביחס לרכישת המניות כאמור. כאשר הצד השני עומדת האופציה לרכוש/ לא לרכוש את המניות הנמכרות; (ג) <u>Tag Along</u>: במידה ואחד הצדדים מעוניין למכור את מניותיו לצד ג' (להלן: "<u>בעל המניות המוכר</u>"), לצד השני קיימת זכות הצטרפות לעסקה למכירת מניותיו, פרו רטה, באותם תנאים שהוצעו לבעל המניות המוכר.</p> | <p><b>מנגנון היפרדות</b></p> |
|---|------------------------------|

להלן יובאו עיקרי הסכם השותפות לגבי מיזם 04/2022 –

|   |   |
|---|---|
| <p>פתאל יורופיאן פרטנרשיפ 2 גיי פיי בע"מ, חברה מאוחדת (100%) של פתאל אירופה. השותף הכללי יותר בבעלות מלאה של החברה (או כל גוף בשליטתה במישרין או בעקיפין) ובעל השליטה בשותף הכללי יהא מר דוד פתאל ו/או בני משפחתו מדרגה ראשונה, לרבות גרושתו, אלא אם כן הוחלט אחרת באישור הוועדה. "שליטה" – פירושה, כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך<sup>56</sup></p>  | <p><b>השותף הכללי; שליטה בשותף הכללי;</b></p>   |
| <p>לפחות 25% מסך ההתייבויות להשקעה של כל השותפים המוגבלים (כולל פתאל אירופה) נכון למועד הקלוזינג האחרון.</p>  | <p><b>סך התייבויות להשקעה של החברה המאוחדת פתאל אירופה בכובעה כשותף מוגבל בשותפות</b></p> |
| <p>2% (שנתי) ממחזור ההכנסות של כל מלון בתשלום חודשי (לרבות בגין שירותי מותג (זיכיון) מסוימים שיכול שיתנו על ידי קבוצת פתאל).</p>  | <p><b>דמי תפעול לחברת הניהול<sup>57</sup> בגין ניהול המלונות</b></p>                      |
| <p>בכל שנה, לפני תשלום דמי התמריץ לחברת הניהול בגין ניהול המלונות, חלוקה על ידי השותפות של סכום השווה ל- 5% מסכום ההון העצמי של ההשקעה שטרם הוחזר במצטבר לכל המלונות (וככל שלא שולמה בפועל בשנה מסוימת, יתיצבר נומינלית לשנה הבאה אחריה), בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם השותפות.</p>  | <p><b>תשואה מועדפת לשותפים המוגבלים</b></p>   |
| <p>חברת הניהול תהא זכאית לדמי תמריץ בסכום של 14% מסך כל הרווח התפעולי (NOP)<sup>58</sup> של כל המלונות, במצטבר (ככל שקיים), בכל שנה. דמי התמריץ ישולמו בפועל בכל שנה לאחר שהשותפות שילמה את סכום התשואה המועדפת לשותפים המוגבלים, וככל שדמי התמריץ לא שולמו בשנה מסוימת, הם ייצברו וישולמו בשנים שלאחר מכן לאחר ששולמה התשואה המועדפת לשותפים המוגבלים כאמור.</p>   | <p><b>דמי תמריץ לחברת הניהול בגין ניהול המלונות</b></p>                                   |
| <p>הוועדה מורכבת מנציגי המשקיעים הגדולים ביותר בשותפות (נכון למועד המינוי) ומנציג פתאל אירופה אשר ישמש כיו"ר הוועדה. מספר חברי הוועדה לא יפחת משלושה (כולל נציג פתאל אירופה). לכל נציג יהא קול אחד בהצבעה בוועדה. החלטות הוועדה תתקבלנה ברוב רגיל אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת במסמכי ההשקעה. הוועדה תקבל החלטות בעניינים שונים הנוגעים לשותפות לרבות: נטילת חוב מעל שיעור מינוף שנקבע (ברמת נכס בודד או נכסים קשורים) (הובהר כי כל חוב או ערבות יהיו ללא ריקורס לשותפים המוגבלים בשותפות); נטילת חוב על ידי השותפות עצמה (למעט חובות המותרים לפי ההסכם); אישור מכירת כלל נכסי השותפות או רישום ניירות הערך שלה למסחר בבורסה, ככל שנדרש (הצעה זו תדרוש רוב של שני שלישי בוועדה); עסקאות עם קבוצת פתאל או בעל השליטה בה, וכן עם צד קשור לקבוצת פתאל או לשותף הכללי, למעט עסקאות מותרות אשר תפורטנה במסמכי ההשקעה (כאשר ביחס להחלטה זו מצד השותפות, לא ישתתף בהצבעה נציג פתאל אירופה). ככל שפתאל אירופה וצדדים קשורים בה יחזיקו 55% או יותר מהזכויות בשותפות, תתבטלנה חלק מסמכויות הוועדה.</p> | <p><b>הוועדה</b></p>  |
| <p>מנגנון לגבי מכירת נכסים של השותפות (כולל זכות הצעה ראשונה לפתאל אירופה בתנאים שנקבעו); אופציה לפתאל אירופה לרכוש את החזקות השותפים המוגבלים האחרים ואופציה לשותפים המוגבלים האחרים למכור לפתאל אירופה את כל או חלק מהחזקותיהם בתקופה ובמחיר שנקבעו בהסכם זה; מנגנון לגבי מכירת כלל נכסי השותפות לאחר 10 שנים מתחילת פעילותה;</p>   | <p><b>מכירת נכסים ותמורתם; אופציית Call; אופציית Put; מכירת כלל נכסי השותפות;</b></p>     |

<sup>56</sup> לעניין זה, הוסכם כי העברת החזקות השוללת את שיקול דעתו העצמאי של המעביר להצביע או למנות דירקטורים (למשל, העברה לנאמן או בעל תפקיד אחר המעורב במינוי או הצבעה כאמור) לא תיחשב החזקה או שליטה של מר דוד פתאל או בני משפחתו.

<sup>57</sup> Sunflower Management GmbH & Co. KG או חברות בנות של חברת Sunflower מקבוצת פתאל או תאגיד קשור מקבוצת פתאל (להלן: "**חברת הניהול**") איתו תתקשרנה חברות הנכס בהסכמי ניהול.

<sup>58</sup> למניעת ספק, בחישוב הרווח התפעולי תילקחנה בחשבון כלל הוצאות התפעול לרבות ביטוח וארנונה, אך לא תילקחנה בחשבון הוצאות מימון, פחת, הפחתות ומיסים.

|   |   |
|---|---|
| <p>שותף מוגבל יהא רשאי להעביר את זכויותיו בשותפות למשקיע מותר<sup>59</sup> אחר, כאשר העברה שאינה לצד קשור למעביר<sup>60</sup>, תהא כפופה לזכות של פתאל אירופה להצעה רכישה (מבלי להגביל את המוכר לפנות במקביל לקונה אחר ובלבד שמכירה לקונה אחר לא תהא במחיר נמוך מהצעת פתאל אירופה) והכל, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.</p>   | <p><b>העברת זכויות שותפים מוגבלים</b></p> |
| <p>עד חלוף 10 שנים מתחילת פעילות המיזם מר דוד פתאל<sup>61</sup> יהיה מעורב באסטרטגייה של המיזם (לרבות החלטות מהותיות הקשורות לאסטרטגייה)<sup>62</sup>. כמו כן עד לחלוף שלוש שנים מתום תקופת ההשקעות, מר שחר עקה<sup>63</sup> יהיה מעורב באסטרטגייה של המיזם (לרבות החלטות מהותיות קשורות)<sup>64</sup>. ככל שמי מבין מר דוד פתאל או שחר עקה חדל להיות מעורב כאמור (כל אחד בהתאם להתחייבותו בהתאם) מיוזמתו, באסטרטגיית המיזם, אזי הסכם השותפות קובע מנגנון המאפשר לשותף הכללי להציג לוועדה תוכנית חלופית ובהיעדר אישור כאמור, הוועדה תהא רשאית להתכנס תוך זמן שייקבע ולאשר את קיצור תקופת ההשקעות או את החלפת השותף הכללי.</p> | <p><b>מעורבות אסטרטגית</b></p>            |

להלן יובאו עיקרי הסכם השותפות לגבי מיזם 01/2024 –

|   |   |
|---|---|
| <p>פתאל פרטנרשיפ 3, ג.י. פי. בע"מ, חברה מאוחדת (100%) של פתאל אירופה. בעל השליטה בשותף הכללי יהא (לבד או יחד עם אחרים, וכל עוד לאחרים לא תהא יכולת לכוון את פעילות השותף הכללי למעט מכוח זכויות וטו שעניינן הגנה על מיעוט) מר דוד פתאל ו/או בני משפחתו מדרגה ראשונה, לרבות גרושתו, אלא אם כן הוחלט אחרת ברוב המשקיעים. "שליטה" – פירושה, כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך.</p>   | <p><b>השותף הכללי; שליטה בשותף הכללי;</b></p>                               |
| <p>לא יושקעו בשותפות יותר מ-600 מיליון אירו. לאחר מועד הקלוזינג הראשון ועד חלוף 18 חודשים ממועד זה (להלן: "הקלוזינג האחרון"), השותף הכללי יהיה רשאי להציע לשותפים קיימים להגדיל את סך התחייבויותיהם להשקעה בשותפות ו/או לצרף שותף מוגבל נוסף לשותפות כנגד התחייבויות השקעה נוספות. בגין זכויות נוספות אלה, ישלמו המשקיעים (הקיימים בגין הגדלת השקעתם והחדשים בגין השקעתם) תשלום נוסף כפי שנקבע בהסכם השותפות. השותף הכללי רשאי לוותר על תשלום תוספת זו במהלך 105 ימי עסקים ממועד הקלוזינג הראשון. <b>הנפקת זכויות נוספות</b> - עד חלוף 12 חודשים ממועד החתימה, השותף הכללי יהיה רשאי להציע לשותפים המוגבלים הקיימים (לרבות לחברה) ולשותפים מוגבלים חדשים עד לאותו מועד, להגדיל את התחייבויותיהם להשקעה נכון לאותו מועד בשיעור של עד 25% (עם זכות overallotment בנוגע לכל חלק שלא מומש על ידי שותף מוגבל), ובלבד שהגדלת התחייבויות להשקעה כאמור לא תגרום לכך שגודל השותפות יעלה על סך מגבלת ההשקעה בשותפות (600 מיליון אירו), והכל כמפורט בהסכם.</p> | <p><b>סך התחייבויות להשקעה בשותפות של השותפים המוגבלים (כולל החברה)</b></p> |
| <p>תסתיים בחלוף 3 שנים מהקלוזינג הראשון (להלן: "תקופת ההשקעות"). כל קיצור תקופת ההשקעות לפני שהשותפות השקיעה 90% מסך ההתחייבויות להשקעה הכולל (בניכוי הוצאות) וכן כל הארכה של תקופת ההשקעות, יהיו כפופים לאישור וועדת האישורים המיוחדים (ביחס להארכה ביותר מ-6 חודשים נוספים לא יצביע נציג החברה בוועדה).</p>   | <p><b>תקופת ההשקעות</b></p>   |
| <p>לפחות 100 מיליון אירו ובכל מקרה סכום ש (במצטבר): (א) לא יעלה על 150 מיליון אירו; (ב) לא יפחת מגובה ההתחייבויות להשקעה של המשקיע הישראלי הכי גדול בשותפות. יוער כי בחודש מרץ 2025 הגדילה החברה את התחייבויות ההשקעה שלה במיזם 01/2024 מסך של 127 מיליון אירו לסך של כ-160 מיליון אירו, באופן שסך התחייבויות ההשקעה במיזם מלונאות 01/2024 יסתכם בכ-542.4 מיליון אירו, לאחר הגדלת חלקה של החברה, שותפים מוגבלים נוספים ושותף מוגבל חדש בהתחייבויות ההשקעה.</p>  | <p><b>סך התחייבויות להשקעה של החברה בכובעה כשותף מוגבל בשותפות</b></p>      |
| <p>במהלך תקופת ההשקעות, קבוצת פתאל מחויבת להציע לשותף הכללי ולשותפות באופן בלעדי את כל הזדמנויות ההשקעה המתאימות לאסטרטגיית ההשקעות המוצהרת של השותפות, וזאת למעט: (א) הזדמנויות הכוללות רכישה של זכויות מיעוט (בהשקעה או בנכס) על ידי קבוצת פתאל ואשר הן הזדמנויות בשווי שלא יעלה על 5 מיליון אירו להזדמנות; (ב) למען הסר ספק, השקעות המשך של Fattal European Partnership II לפי תנאיה, וכן (ג) הזדמנויות שלא ניתן לממש באמצעות השותפות לאור גודל ההשקעה הצפוי, מגבלות ההשקעה שהוטלו על השותפות ועוד (להלן: "הזדמנויות ההשקעה"). במהלך תקופת ההשקעות, כל הזדמנות השקעה על סך לכל הפחות 50 מיליון אירו אשר קבוצת פתאל מעוניינת לממש ואשר לא ניתנת למימוש על ידי השותפות כאמור בתת סעיף (ג) לעיל, תוצע לשותפים המוגבלים (כולל החברה) טרם מימושה על ידי קבוצת פתאל בתנאים דומים מהותית לאלה המפורטים בהסכם התפעול של חברת ניהול המלונות, והכל כמפורט בהסכם.</p>   | <p><b>מנגנון קבלת החלטות לביצוע השקעות</b></p>                              |

<sup>59</sup> גופים מהסוגים המנויים בפרטים (2) עד (4) לתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך (לרבות סלי השקעה) וכן החברה וכל משקיע נוסף שאושר על ידי השותף הכללי והוועדה.

<sup>60</sup> מי שהינו בעל שליטה, נשלט או תחת שליטה משותפת עם השותף המוגבל המעביר.

<sup>61</sup> מר דוד פתאל מכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה.

<sup>62</sup> יודגש כי מר דוד פתאל לא יהא זכאי לתגמול כלשהו (מהשותפות ו/או ממי מהשותפים המוגבלים) בגין מעורבותו בהתווית אסטרטגיית ההשקעות של המיזם.

<sup>63</sup> מר שחר עקה מכהן כסמנכ"ל הכספים ודירקטור בחברה וכן כיו"ר דירקטוריון פתאל אירופה.

<sup>64</sup> יודגש כי מר שחר עקה לא יהא זכאי לתגמול כלשהו (מהשותפות ו/או ממי מהשותפים המוגבלים) בגין מעורבותו בהתווית אסטרטגיית ההשקעות של המיזם.

|  |   |
|--|---|
| <p>קבוצת פתאל<sup>65</sup> תעניק לשותפות זכות ראשוניים בהזדמנויות ההשקעה. השותף הכללי ימסור לחברי וועדת האישורים המיוחדים הודעה על החלטתו לממש הזדמנות השקעה כאמור בשם השותפות. השותפות לא תהא רשאית לבצע השקעות החורגות מאסטרטגיית ההשקעות של השותפות ללא אישור וועדת האישורים המיוחדים. למניעת ספק, אם השותף הכללי דחה הזדמנות השקעה מיוזמתו-שלו, קבוצת פתאל לא תהא רשאית לנצל אותה ללא אישור וועדת האישורים המיוחדים.</p>   |   |
| <p>חברת סאנפלאואר<sup>66</sup> מקבוצת פתאל או תאגיד קשור מקבוצת פתאל איתו מתקשרנה חברות הנכס בהסכמי ניהול (להלן: "הסכם ניהול בגין כל מלון") שיחתם עם כל חברת נכס, אשר יהא מבוסס על נוסח הסכם מאסטר אשר יצורף למסמכי ההשקעה, בהתאמות הנדרשות. הסכם הניהול יקבע, בין היתר, כי במקרה של מכירת המלון או חברת הנכס לקונה צד ג', לקונה תהא זכות לבטל את הסכם הניהול, וכן יכלול הוראות להסדרת ניגודי עניינים וסיום ההסכם.</p>   | <p><b>חברת ניהול המלונות ("חברת הניהול")</b></p>        |
| <p>2% (שנתי) ממחזור ההכנסות של כל מלון בתשלום חודשי (לרבות בגין שירותי מותג (זיכיון) מסוימים שיכול שינתנו על ידי קבוצת פתאל).</p>  | <p><b>דמי תפעול לחברת הניהול בגין ניהול המלונות</b></p> |
| <p>בכל שנה, לפני תשלום דמי התמריץ לחברת הניהול בגין ניהול המלונות, חלוקה על ידי השותפות של סכום השווה ל-5% מסכום ההון העצמי של ההשקעה שטרם הוחזר במצטבר לכל המלונות (וככל שלא שולמה בפועל בשנה מסוימת, תיצבר נומינלית לשנה הבאה אחריה).</p>  | <p><b>תשואה מועדפת לשותפים המוגבלים</b></p>             |
| <p>חברת הניהול תהא זכאית לדמי תמריץ בסכום של 14% מסך כל הרווח התפעולי (NOP)<sup>67</sup> של כל המלונות, במצטבר (ככל שקיים), בכל שנה. דמי התמריץ ישולמו בפועל בכל שנה, לאחר שהשותפות שילמה את סכום התשואה המועדפת האמורה לשותפים המוגבלים, וככל שדמי התמריץ לא שולמו בשנה מסוימת, הם ייצברו וישולמו בשנים שלאחר מכן לאחר ששולמה התשואה המועדפת לשותפים המוגבלים כאמור.</p>  | <p><b>דמי תמריץ לחברת הניהול בגין ניהול המלונות</b></p> |
| <p>השותף הכללי יהא רשאי למכור נכסים של השותפות בהתאם לאסטרטגיית ההשקעות של השותפות. השותף הכללי לא ימכור נכס לחברה (שלא במסגרת "מכירת כלל נכסי השותפות" כמפורט להלן), או גופים קשורים לה, ללא אישור וועדת האישורים המיוחדים (אשר לנציג החברה לא יהיה בה זכות הצבעה). ככל שאחד השותפים המוגבלים יבקש לקדם מכירת נכס של השותפות, לחברה תהא זכות הצעה ראשונה בקשר לרכישת כל נכס או נכסים כאמור אשר יוחלט למכרם (אך לא ביחס לנכסים אשר השותף הכללי או קבוצת פתאל או צד קשור לה יזמו את מכירתם).</p>  | <p><b>מכירת נכסים ותמורתם</b></p>                       |
| <p>עד למועד הקלוזינג האחרון, השותפות תקים ועדת אישורים מיוחדים אשר תורכב מלפחות 3 נציגים של השותפים המוגבלים, אשר סך התחייבות השקעתם של כל אחד מהם הינה לכל הפחות 40 מיליון אירו (לרבות גופים קשורים להם) לאורך כל תקופת השותפות, והכל בכפוף לחריגים המפורטים בהסכם), הכוללים גם נציג מטעם פתאל אירופה אשר ישמש כיו"ר הוועדה. בכל עת תורכב ועדת האישורים המיוחדים מרוב של נציגי הגופים המוסדיים. לכל נציג יהא קול אחד בוועדה. החלטות הוועדה תתקבלנה ברוב רגיל, כאשר (1) בהחלטות בהן לפתאל אירופה אין זכות הצבעה – יידרש רוב של נציגי הגופים המוסדיים בוועדה, ו- (2) בהחלטות בהן לפתאל אירופה יש זכות הצבעה – יידרש רוב של לפחות 50% מנציגי הגופים המוסדיים בוועדה. הוועדה תקבל החלטות בעניינים שונים הנוגעים לשותפות לרבות: נטילת חוב על ידי השותפות עצמה (למעט חובות המותרים לפי ההסכם); החלטה להאריך/לקצר את תקופת ההשקעות; אישור מכירת נכס בודד של השותפות לקבוצת פתאל כמפורט לעיל או כאשר הרוכש/אחד הרוכשים הוא שותף מוגבל; אישור מכירת כלל נכסי השותפות או רישום ניירות הערך שלה למסחר בבורסה, ככל שנדרש; עסקאות עם קבוצת פתאל או בעל השליטה בה, וכן עם צד קשור לקבוצת פתאל או לשותף הכללי, למעט עסקאות מותרות אשר תפורטנה במסמכי ההשקעה (כאשר ביחס להחלטה זו מצד השותפות, לא ישתתף בהצבעה נציג החברה).</p> | <p><b>וועדת אישורים מיוחדים</b></p>                     |
| <p>(א) בחלוף 6 (שש) שנים מתום תקופת ההשקעות (מועד אשר יכול להידחות על ידי השותף הכללי לפי שיקול דעתו בתקופה נוספת של עד שנה אחת), השותף הכללי יכנס ישיבה של וועדת אישורים מיוחדים לאישור או בחינה (לפי העניין) של החלטה בדבר מכירת כלל הנכסים של השותפות (לרבות בדרך של מכירת מלוא החזקות השותפים המוגבלים בשותפות) או רישום למסחר של פעילות השותפות ויחול האמור להלן: לצורך אישור או בחינה על ידי וועדת אישורים מיוחדים את מכירת כלל הנכסים של השותפות או רישום למסחר כאמור, השותף הכללי ימציא לוועדת האישורים המיוחדים הערכת שווי בלתי תלויה של נכסי השותפות.</p> <p>(ב) ככל שוועדת האישורים המיוחדים החליטה בישיבה האמורה שלא לפעול לקידום מימוש כלל הנכסים או לרישום למסחר, אך עדיין יהיה מיעוט מבין השותפים שירצה למכור, קבוצת פתאל מתחייבת לקנות עד 20% מזכויות השותפות משותפים אלו;</p> <p>(ג) ככל שהוחלט בוועדת האישורים המיוחדים לממש את כלל הנכסים או לפעול לרישום למסחר אזי (1ג) החל מאותו המועד השותף כללי יפעל למימוש נכסי השותפות או לביצוע הרישום למסחר, תוך זמן סביר; וכן (2ג) אם קבוצת פתאל תציע לשותפים המוגבלים בתמורה למכירת נכסי השותפות, מחיר הגבוה מבין: (1) מחיר שישקף IRR של 12% על סכומי ההון שהושקעו על ידי השותפים המוגבלים בשותפות וטרם הוחזרו; ו-</p>                              | <p><b>מכירת כלל נכסי השותפות; רישום למסחר</b></p>       |

<sup>65</sup> פתאל החזקות ותאגידים בבעלותה במישרין או בעקיפין (לעיל ולהלן: "קבוצת פתאל").

<sup>66</sup> Sunflower Management GmbH & Co. KG. ביחס למלונות דירות – גאלה הוס בע"מ (חברה מאוחדת – 100% של מלונות פתאל) או צד קשור.

<sup>67</sup> למניעת ספק, בחישוב הרווח התפעולי תילקחנה בחשבון כלל הוצאות התפעול לרבות ביטוח וארנונה, אך לא תילקחנה בחשבון הוצאות מימון, פחת, הפחתות ומיסים.

|   |   |
|---|---|
| <p>(2) שווי זכויות השותפים המוגבלים בשותפות בהתאם לדוח חשבון ההון האחרון (בקיצור: חלוקות שבוצעו לאחר המועד לגבי נערך הדוח) סמוך לפני הודעת קבוצת פתאל, ו- (3) דוח חשבון ההון נכון להודעת קבוצת פתאל, אשר יותאם להערכת שווי חיצונית עדכנית וכן, ככל שהצעת קבוצת פתאל כוללת מחיר הגבוה מבין שלושת המחירים שלעיל, (4) שווי תמורת הנכסים כפי שהוצעו במסגרת הצעת צד ג' כשירה כהגדרתה להלן (להלן: "מחיר פתאל המחייב"), אזי השותפים יהיו מחויבים להצעת קבוצת פתאל לפי מחיר פתאל המחייב. ככל שהצעת קבוצת פתאל תהא למחיר נמוך יותר – אזי השותפות לא תהא רשאית לבצע מכירת נכסים כאמור במחיר נמוך ממחיר פתאל המחייב, והכל כמפורט במסמכי ההשקעה. המנגנון שלעיל ייושם גם בתרחיש של מכירת נכסים בודדים של השותפות, בהתאמה.</p> <p>"הצעת צד ג' כשירה" משמעה הצעה מאת צד שלישי לרכישת נכסי השותפות אשר: (א) התקבלה על ידי צד שלישי במסגרת לוחות הזמנים המפורטים במסמכי ההשקעה, וכן (ב) כוללת פרטים נדרשים כמפורט במסמכי ההשקעה וכן (ג) אושרה על ידי רוב שותפים מוגבלים כמפורט במסמכי ההשקעה (בנטרול החברה); וכן (ד) לפחות אחד משלושת המשקיעים הגדולים ביותר בשותפות לא סירבו להצעה.</p> <p>רישום למסחר או מכירת כלל נכסי השותפות בעיתוי מוקדם יותר (אך לא לפני חלוף 5 שנים מתום תקופת ההשקעות) יתאפשר בהחלטת רוב של 75% מזכויות השותפים המוגבלים (בנטרול החברה), בכפוף לדין.</p>                                |   |
| <p>שותף מוגבל יהא רשאי להעביר את זכויותיו בשותפות למשקיע קיים, לצד קשור או למשקיע מוסדי ישראלי אחר כאשר העברה שאינה לצד קשור לשותף המוגבל המעביר, תהא כפופה לזכות של קבוצת פתאל להצעת רכישה (מבלי להגביל את המוכר לפנות במקביל לקונה אחר ובלבד שמכירה לקונה אחר לא תהא במחיר נמוך מהצעת פתאל) והכל, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם. ככל שקבוצת פתאל מעוניינת לקדם את רכישת הזכויות בהתאם להצעתה, קבוצת פתאל תאפשר לשותפים המוגבלים האחרים להשתתף בהצעתה וכמפורט בהסכם.</p>   | <p><b>העברת זכויות שותפים מוגבלים</b></p> |
| <p>עד חלוף 5 שנים מתחילת פעילות המיזם מר דוד פתאל<sup>68</sup> יהיה מעורב באסטרטגיה של המיזם (לרבות החלטות מהותיות קשורות לאסטרטגיה)<sup>69</sup>. כמו כן עד לחלוף שנתיים מתום תקופת ההשקעות, מר שחר עקה<sup>70</sup> יהיה מעורב באסטרטגיה של המיזם (לרבות החלטות מהותיות קשורות)<sup>71</sup>. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הן לפני והן לאחר התקופות האמורות, יו"ר קבוצת פתאל או מנכ"ל קבוצת פתאל (גם אם בתפקיד זה יכהן אדם אחר שאינו מר פתאל) יחד עם סמנכ"ל הכספים של קבוצת פתאל (גם אם בתפקיד זה יכהן אדם אחר שאינו מר עקה) ימשיכו להיות מעורבים באסטרטגיה של המיזם. ככל שמי מבין המנויים לעיל חדל להיות מעורב כאמור (כל אחד בהתאם להתחייבותו בהתאם) מיוזמתו, באסטרטגיית המיזם, אזי הסכם השותפות קובע מנגנון לפיו השותף הכללי יידע על כך את וועדת האישרים המוגבלים ותקופת ההשקעות (ככל שזו לא תמה) תושהה באופן זמני, ולשותף הכללי יתאפשר להציג לוועדת האישרים המיוחדים תכנית חלופית. בהיעדר אישור כאמור, הוועדה תהא רשאית להתכנס תוך זמן שייקבע ולאשר את (1) סיום תקופת ההשקעות, (2) החלפת השותף כללי, או, (3) ככל שחלפו 6 שנים מתום תקופת ההשקעות, לאשר את כינוס ועדת האישרים המיוחדים בעניין מכירת כלל נכסי השותפות (להלן: "המנגנון"). ככל שלא אושרה אף אחת מן החלטות הנוגעות למנגנון לעיל, תיפסק השתיית תקופת ההשקעות הזמנית תוך הזמן הקבוע בהסכם ותתחדש תקופת ההשקעות, והכל כמפורט בהסכם.</p> | <p><b>מעורבות אסטרטגית</b></p>            |
| <p>לפני המוקדם מבין: (א) חלוף תקופת ההשקעות, וכן (ב) המועד בו השותף הכללי השקיע או הקצה להשקעות והוצאות סך של 75% מגודל השותפות, השותף הכללי או צד קשור לו לא יבצע קלוזינג של מיזם אשר אסטרטגיית ההשקעה שלו דומה מהותית לזו של השותפות (להלן: "מיזם המשך"). השותף הכללי (או צד קשור) יציע לשותפים המוגבלים להצטרף למיזם המשך לפי תנאים שעליהם יחליט לפי שיקול דעתו, ובלבד שאלה לא יהיו פחות טובים מתנאי השותפות (וזאת אלא אם כן תנאי מיזם המשך יהיו שונים בין משקיעים שונים בהתאם לגודל השקעתם או יתבססו על מודל כלכלי אחר מזה של השותפות).</p>   | <p><b>מיזם המשך</b></p>                   |

<sup>68</sup> מר דוד פתאל מכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה.

<sup>69</sup> יודגש כי מר דוד פתאל לא יהא זכאי לתגמול כלשהו (מהשותפות ו/או ממי מהשותפים המוגבלים) בגין מעורבותו בהתווית אסטרטגיית ההשקעות של המיזם.

<sup>70</sup> מר שחר עקה מכהן כסמנכ"ל הכספים ודירקטור בחברה וכן כיו"ר דירקטוריון פתאל אירופה.

<sup>71</sup> יודגש כי מר שחר עקה לא יהא זכאי לתגמול כלשהו (מהשותפות ו/או ממי מהשותפים המוגבלים) בגין מעורבותו בהתווית אסטרטגיית ההשקעות של המיזם.

## 1.8 תחום המלונאות בבריטניה ואירלנד

### 1.8.1 מידע כללי על תחום הפעילות

#### א. תיאור תמציתי של התפתחות עסקי החברה בתחום המלונאות בבריטניה ובאירלנד

במרץ 2015 התקשרה חברה נכדה בריטית של החברה עם צד ג' בלתי קשור לחברה בהסכם שכירות לתקופה של 20 שנה בקשר עם מלון בן 230 חדרים, הממוקם בשדה התעופה היתירו שבאנגליה; באוקטובר 2016 החלה החברה את פעילותה בסקוטלנד באמצעות רכישת מלון Leonardo Hotel Edinburgh Haymarket (אשר עד דצמבר 2025 הוחזק בשותפות יחד עם חברות מקבוצת הראל והחל מדצמבר 2025 מוחזק במלואו על ידי החברה כמפורט בסעיף זה להלן); ביולי 2017 השלימה החברה את רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת החזקות סקוטית המחזיקה בזכויות בעלות וחכירה בחמישה מלונות בסקוטלנד הכוללים סה"כ 536 חדרים.

בדצמבר 2017, הושלמה עסקת Jurys Inn (הכוללת 36 מלונות באנגליה, סקוטלנד, צפון אירלנד, ווילס, אירלנד וצ'כיה) כמפורט בסעיף 1.19.3 להלן.

באוקטובר 2018 התקשרו חברה מאוחדת ו-Pandox במערך הסכמים עם צד ג' ובינן לבינן עצמן לרכישה (מאותו צד ג') והשכרה (לחברה המאוחדת) של מלון Midland בעיר מנצ'סטר, אנגליה (הכולל 312 חדרים) וזאת בתמורה כוללת של כ-115 מיליון ליש"ט (מתוכה, חלקה של החברה המאוחדת – בגין FF&E וזכויות התפעול של המלון – מסתכס בכ-14 מיליון ליש"ט). כחלק ממערך ההסכמים האמור, התקשרו Pandox והחברה המאוחדת בהסכם שכירות לפיו החברה המאוחדת תשכור את המלון מ-Pandox, לתקופה של 35 שנים החל מיום 1 בנובמבר 2018, בתוספת אופציה ל-10 שנים נוספות בתמורה לדמי שכירות קבועים בתוספת דמי שכירות משתנים (שיעור ממחזור הכנסות החברה המאוחדת מהמלון).

בחודש נובמבר 2018 רכשה חברה מאוחדת מלון קיים, חלקה סמוכה פנויה וחלקה סמוכה נוספת עליה מבנה מגורים בעיר אדינבורו, סקוטלנד בתמורה כוללת של 52 מיליון ליש"ט (55.6 מיליון ליש"ט כולל הוצאות ומיסים). החברה הקימה על החלקה הפנויה אגף נוסף למלון הקיים באופן שהמלון הקיים כולל לאחר השלמת ההרחבה סה"כ כ-290 חדרים וכן הקימה מלון NYX חדש (חלף מבנה המגורים) שכולל כ-125 חדרים ו-31 יחידות דיור<sup>72</sup> (במבנה נפרד מהמלון החדש). עבודות שיפוץ והרחבת המלון הקיים הסתיימו בדצמבר 2025 והאגף החדש נפתח בינואר 2026; עבודות הקמת המלון החדש הסתיימו בחודש דצמבר 2025 והוא צפוי להיפתח במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026. עבודות ההקמה של 31 יחיד ו-3 יחידות מסחריות צפויה להסתיים בשנת 2026.

בחודש מרץ 2019 התקשרה חברה נכדה (100%) של החברה בהסכמי שכירות (בערבות החברה) בפורטפוליו של 4 מלונות בלונדון (אנגליה) (הכוללים סך כולל של 1,311 חדרים) וזאת לתקופה של 25 שנה (בתוספת אופציה להארכה ב-5 שנים נוספות). לפרטים נוספים אודות עסקה זו ראו דיווח מידי מיום 15 במרץ 2019 [מס' אסמכתא 2019-01-021444]. ביום 2 ביולי 2021 הושלמו עסקאות נשוא מערך הסכמים מחייב שנחתם ביוני 2021 בין מלונות פתאל, חברה נכדה של החברה והבעלים של ארבעת המלונות האמורים<sup>73</sup> אשר מושכרים כאמור לחברה הנכדה וזאת בקשר עם גיבוש הסדר כולל בין הצדדים, ובכלל זה בוצעה על ידי חברה מאוחדת של החברה השקעה בסך 52 מיליון ליש"ט (וכן 2.5 מיליון ליש"ט נוספים כהשקעה הונית מועדפת) בחברה משותפת<sup>74</sup> עם הבעלים כנגד הקצאת מניות, באופן שלאחר ההקצאה כאמור ונכון למועד הדוח מחזיקה החברה המאוחדת (בשרשור סופי) ב-53.5% מהזכויות ב-4 המלונות האמורים. לפרטים אודות המלונות האמורים וכן אודות מערך ההסכמים האמור ובכלל זה אודות הסכם בעלי המניות בין בעלי המניות בחברה המשותפת, ההשקעה ההונית המועדפת, הפחתת דמי השכירות בגין המלונות האמורים, שינוי מבנה החוב הבכיר וכן שינוי מבנה החוב הנחות בגין המלונות האמורים, ראו דיווחים מיידיים מיום 30 בדצמבר 2020, מיום 6 ביוני 2021 ומיום 3 ביולי 2021 [מס' אסמכתאות 2020-01-141834, 2020-01-096057].

<sup>72</sup> וכן 3 יחידות נוספות לשימוש מסחרי.

<sup>73</sup> Leonardo Royal Hotel London City, Leonardo Royal Hotel St. Paul's, Leonardo Royal Hotel Tower Bridge, Leonardo Royal Hotel Tower Bridge וכן NYX Hotel London Holborn

<sup>74</sup> חברה זרה אשר התאגדה בג'רזי (Jersey) ואשר מחזיקה בשרשור סופי (באמצעות חברות מאוחדות בבעלותה ובשליטתה המלאות) בזכויות (הקרקע בחכירה ל-250 שנה כל השאר בבעלות) ב-4 המלונות בלונדון אשר מושכרים לחברה הנכדה בהסכמי שכירות מחודש מרץ 2019 ולתקופה של 25 שנה (בתוספת אופציה להארכה בחמש שנים נוספות).

1107931-01-2021, בהתאמה]. במהלך חודש יולי 2024 הועמדה לחברה המוחזקת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-525 מיליון ליש"ט אשר שימשה, יחד עם הזרמת שותפים, לפירעון הלוואה בסך של כ-610 מיליון ליש"ט. חלקה של החברה בהזרמה ששימשה לפירעון הלוואה ועלויות נלוות כ-62 מיליון ליש"ט.

בחודש אפריל 2022 הושלמה הקמתו של מלון Leonardo Hotel Manchester Piccadilly במנצ'סטר (מלון 4 כוכבים, הכולל 275 חדרים) ובאותו מועד נמסר המלון לחברה מאוחדת (100%) כנגד תשלום סך כולל של כ-37 מיליון ליש"ט (כולל עלויות נלוות).

בחודש דצמבר 2022 השלימה שותפות כלולה (26.24%) עסקה לרכישת מלון The Dilly בלונדון (מלון 5 כוכבים, הכולל 283 חדרים). מחיר הרכישה הסתכם ב-89.5 מיליון ליש"ט. בכוונת השותפות להשקיע בשנים הקרובות כ-57 מיליון ליש"ט במלון לצורך שיפוצו.

בחודש מאי 2023 השלימה שותפות כלולה (26.24%) עסקה לרכישת מלון The Grand Brighton בברייטון (מלון 5 כוכבים, הכולל 201 חדרים). מחיר הרכישה הסתכם ב-60 מיליון ליש"ט. השותפות הכלולה השקיעה כ-17 מיליון פאונד בשיפוץ המלון והגדילה את מס' החדרים ל-205 חדרים.

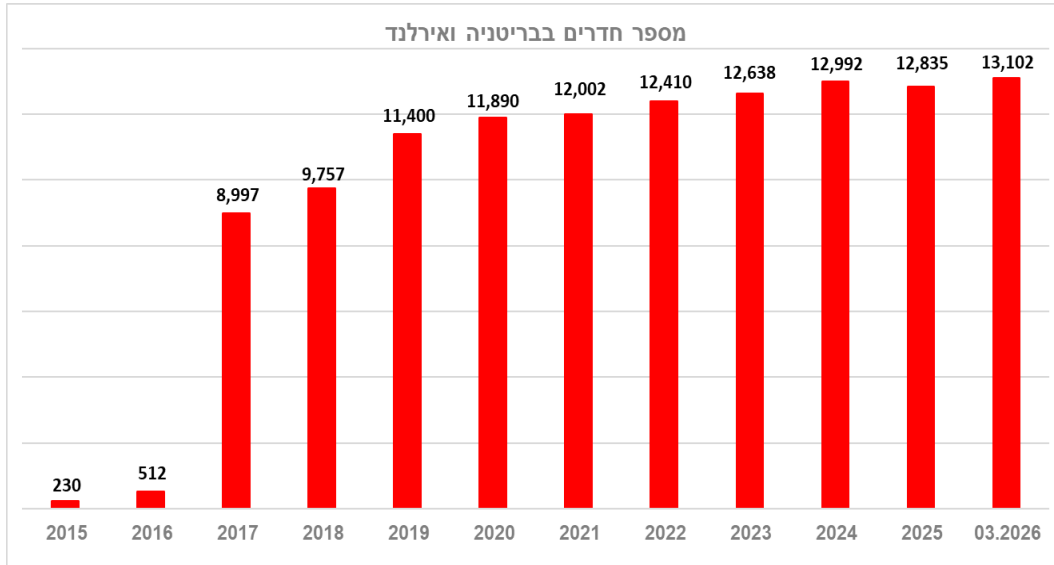
בחודש אוגוסט 2024 השלימה שותפות כלולה (29.27%) עסקה לרכישת מלון בדבלין, אירלנד (מלון 5 כוכבים, הכולל 120 חדרים). מחיר הרכישה הסתכם ב-62.5 מיליון אירו.

בחודש דצמבר 2025 רכשה חברה מאוחדת (100%) של החברה 49% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Leonardo Haymarket Ltd. (חברה כלולה המוחזקת 51% על ידי החברה המאוחדת) - הבעלים של מלון Leonardo Hotel Edinburgh Haymarket - שהוחזקו על ידי חברות מקבוצת הראל חברה לביטוח בע"מ, וזאת בתמורה לסך כולל של כ-19.9 מיליון ליש"ט.

**ב. מבנה תחום הפעילות למועד הדוח**

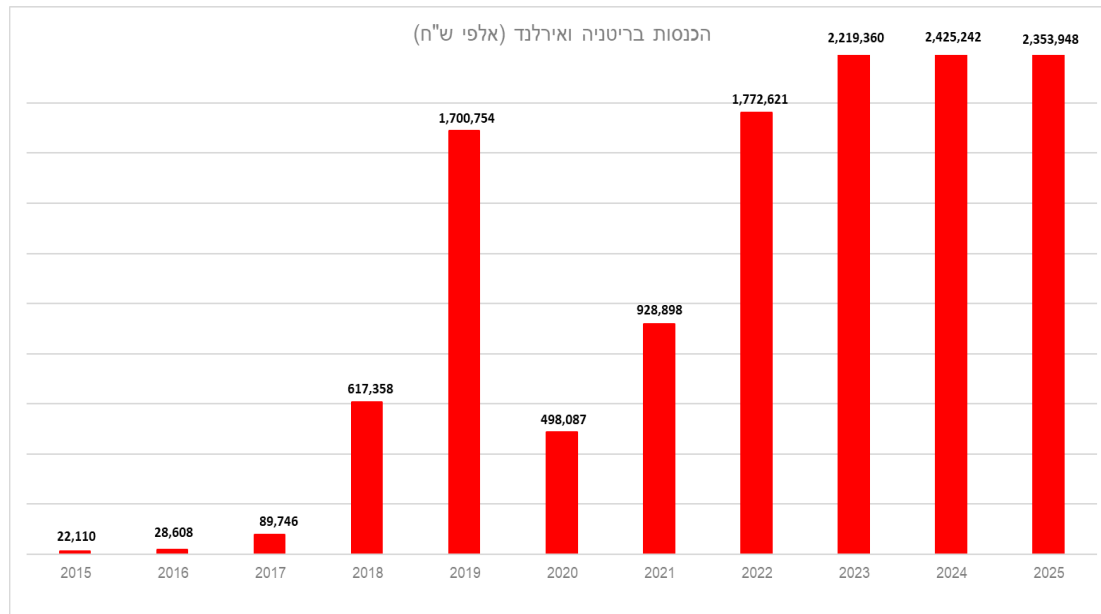
נכון למועד חתימת הדוח, קבוצת פתאל אירופה כוללת בתחום פעילות זה החזקה ושכירות של <sup>75</sup>64 מלונות הכוללים כ-13,102 חדרים (מתוכם כ-6,062 בבעלות מלאה או חלקית) לפרטים אודות מלונות אלו ראו בטבלה שבסעיף 1.8.1(ה) להלן.

**להלן גרף המציג את הגידול בכמות החדרים של החברה בבריטניה ובאירלנד ממועד תחילת פעילות החברה בבריטניה ובאירלנד ועד למועד חתימת הדוח**

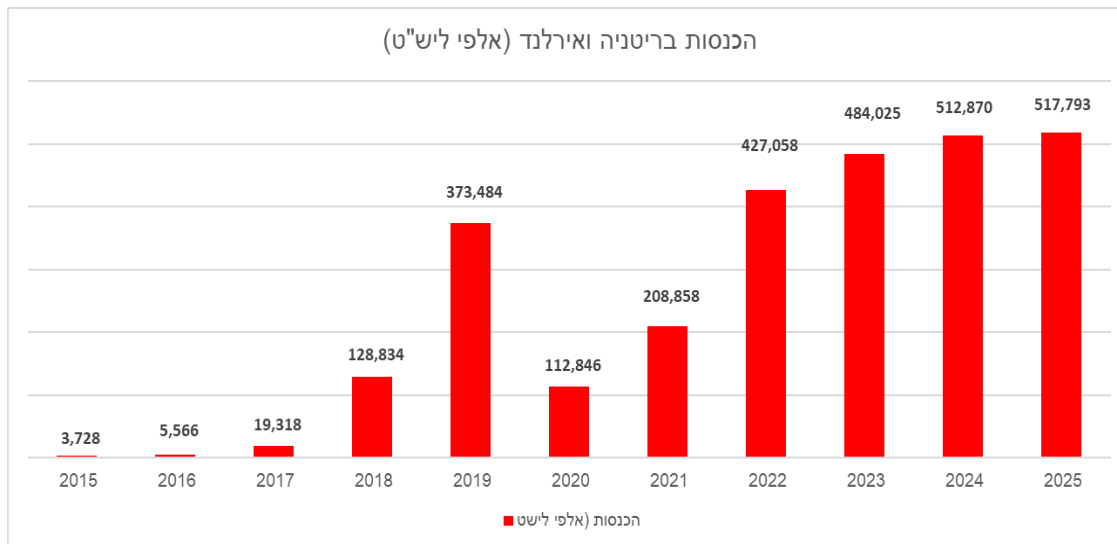


<sup>75</sup> כולל זכויות בעלות על מקרקעין באדינבורו, סקוטלנד (בסמוך למלון אחר של החברה) עליו מוקם על ידי החברה מלון חדש (שיכלול 125 חדרים) וכן זכויות בעלות במקרקעין בליברפול, אנגליה (המבנה שעליו יוסב למלון שיכלול 207 חדרים).

להלן גרף המציג את הכנסות החברה בתחום הפעילות בין השנים 2015 עד 2025 (באלפי ש"ח):<sup>76</sup>

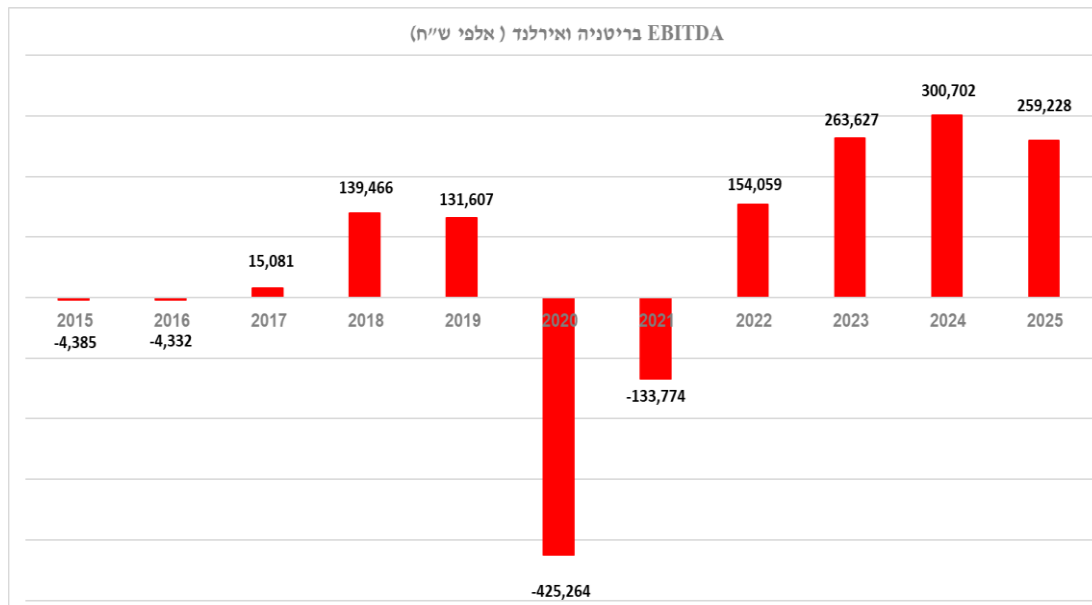


להלן גרף המציג את הכנסות החברה בתחום הפעילות בין השנים 2015 עד 2025 (באלפי ליש"ט):<sup>77</sup>

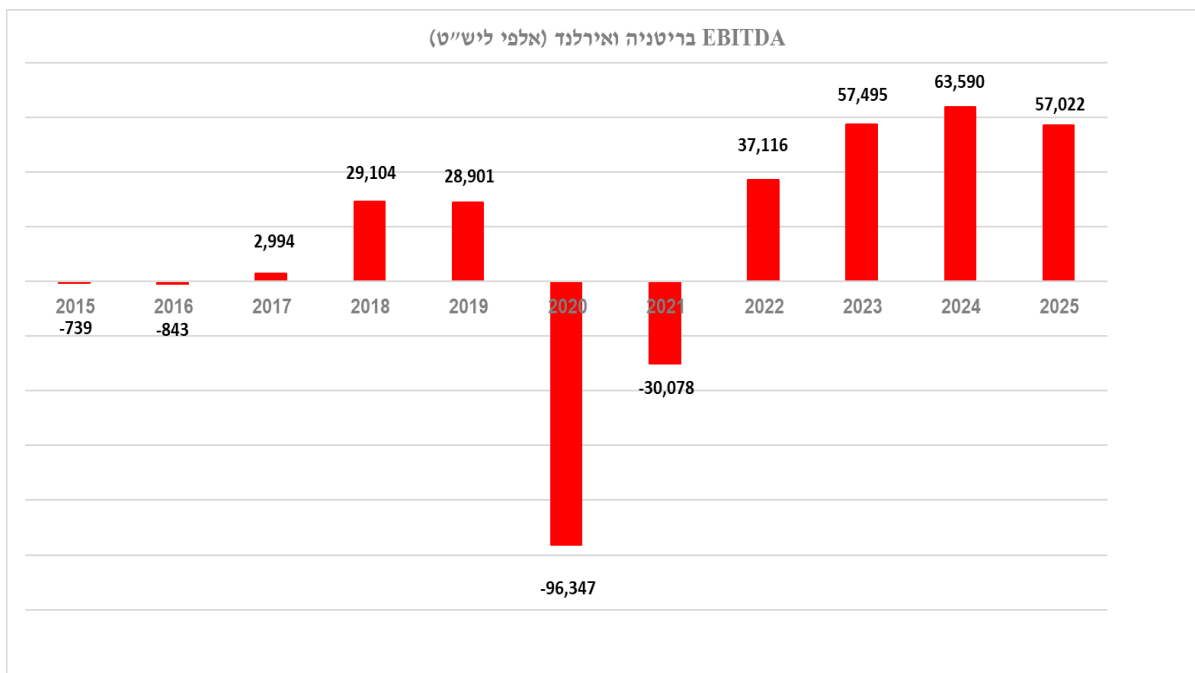


<sup>76</sup> יצוין כי הכנסות החברה וה-EBITDA מבריטניה ואירלנד בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 כוללות את ההכנסה התפעולית ממלונות Jurys Inn בחודש ספטמבר 2018 (לאחר השלמת הארגון מחדש) וכן הכנסות החברה מדמי ניהול מלונות Jurys Inn במהלך שמונת החודשים הראשונים של שנה זו (קרי עד למועד השלמת הארגון מחדש כאמור).  
<sup>77</sup> יצוין כי הכנסות החברה וה-EBITDA מבריטניה ואירלנד בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 כוללות את ההכנסה התפעולית ממלונות Jurys Inn בחודש ספטמבר 2018 (לאחר השלמת הארגון מחדש) וכן הכנסות החברה מדמי ניהול מלונות Jurys Inn במהלך שמונת החודשים הראשונים של שנה זו (קרי עד למועד השלמת הארגון מחדש כאמור).

להלן גרף המציג את ה-EBITDA בתחום הפעילות בין השנים 2015 עד 2025 (באלפי ש"ח):



להלן גרף המציג את ה-EBITDA בתחום הפעילות בין השנים 2015 עד 2025 (באלפי ליש"ט):



פעילות החברה בתחום המלונאות בבריטניה ובאירלנד מתבצעת באחת מהדרכים הבאות :

1. בעלות או חכירה של מלונות בבריטניה ובאירלנד (להלן: "מלונות בבעלות"), כאשר זכויות המלונות בבעלות מוחזקות על ידי חברות בנות מאוחדות או חברות בשליטה משותפת של פתאל נכסים אירופה ו/או על ידי מיזם 04/2022<sup>78</sup> ו/או על ידי מיזם 01/2024<sup>79</sup>. המלונות בבעלות מושכרים לחברות מאוחדות זרות של מלונות פתאל (למעט מלון בסקוטלנד המנוהל ע"י חברת הנכס ולמעט מלונות מיזם 04/2022 ומיזם 01/2024 אשר מנוהלים על ידי חברה מאוחדת זרה של מלונות פתאל). נכון למועד הדוח, לקבוצת פתאל אירופה, זכויות בעלות או חכירה (מלאה או חלקית) ב-8 מלונות פעילים בסקוטלנד (4 מתוכם בעיר אדינבורו) הכוללים כ-1,078 חדרים, וכן זכויות בעלות או חכירה ב-18 מלונות פעילים באנגליה הכוללים כ-3,930 חדרים. בנוסף לחברה בעלות חלקית דרך מיזם 04/2022 ב-2 מלונות פעילים בלונדון ובבריטון הכוללים כ-488 חדרים וכן בעלות חלקית דרך מיזם 01/2024 במלון אחד במנצ'סטר ושלושה מלונות בלונדון הכוללים 368 חדרים וב-2 מלונות פעילים בגלואאי ודבלין באירלנד הכוללים כ-249 חדרים. לפירוט המלונות בבעלות ראו סעיף 1.8.1(ה) להלן.

2. שכירת מלונות מצדדים שלישיים שמחזיקים בזכויות בעלות במלונות בבריטניה ובאירלנד (להלן: "המלונות בשכירות"). 20 מתוך המלונות אשר נרכשו בעסקת Jurys Inn וכן מלון Midland במנצ'סטר הינם בבעלות/בחכירה של Pandox והינם מושכרים לתקופה של 25 שנה<sup>80</sup> או 35 שנה<sup>81</sup> בתמורה לסכום הגבוה מבין - דמי שכירות קבועים ודמי שכירות משתנים הנגזרים ממחזור ההכנסות במלון<sup>82</sup>, ו-9 מהמלונות שנרכשו בעסקת Jurys Inn הינם בבעלות אחרים והינם מושכרים לתקופות של עד 30 שנה (מח"מ שכירות אלה הינו כ-24 שנה). במרבית הסכמי שכירות אלה משולמים דמי שכירות שנתיים קבועים הצמודים לעליית המדד (עדכון מדי חמש שנים). בהסכמי השכירות האמורים ישנו מרכיב משתנה הנגזר ממחזור ההכנסות של המלון (בשיעור של עד 6% מהמחזור כאמור). בנוסף יצוין כי, במסגרת הסכמי השכירות במלונות בשכירות (אשר הינם בבעלות/בחכירה של Pandox), לשוכר ניתנה זכות סירוב ראשונה לרכישת המלון (ו/או את השליטה בחברת הנכס, לפי העניין) במקרה של מכירה כאמור לאחד ממתחריה הישירים של קבוצת פתאל בבריטניה ובאירלנד. הובהר כי זכות זו לא תחול במקרה של שינוי שליטה ב-Pandox עצמה ו/או במקרה של מכירת מלון (ו/או השליטה בחברת הנכס, לפי העניין) לצד ג' שאינו אחד המתחרים כאמור.

נכון למועד חתימת הדוח, לקבוצת פתאל אירופה 32 מלונות פעילים בשכירות בבריטניה ובאירלנד הכוללים כ-7,040 חדרים. לפירוט אודות המלונות בשכירות ראו בסעיף 1.8.1(ה) להלן ולפרטים אודות עיקרי תנאי הסכמי השכירות בהם מתקשרת קבוצת פתאל אירופה בתחום הפעילות ראו בסעיף 1.8.1(ז) להלן.

ניהול ותפעול המלונות בבריטניה ובאירלנד מתבצע באמצעות חברות מאוחדות זרות של מלונות פתאל המעסיקות סה"כ כ-5,300 עובדים. לפרטים נוספים אודות ההון האנושי בקבוצת פתאל אירופה בתחום הפעילות ראו בסעיף 1.8.8 להלן.

<sup>78</sup> פתאל אירופה מחזיקה כשותף מוגבל במישרין -26.24% בשותפות הכלולה, כאשר ביתרת החזקה (73.76%) מחזיקים מס' גופים מוסדיים. חברה מאוחדת של החברה הינה השותף הכללי בשותפות. לפרטים נוספים ראו בסעיפים 1.1.3.5 ו-1.8.9 להלן.

<sup>79</sup> פתאל אירופה מחזיקה כשותף מוגבל במישרין -29.27% בשותפות הכלולה, כאשר ביתרת החזקה (70.73%) מחזיקים מס' גופים מוסדיים. חברה מאוחדת של החברה הינה השותף הכללי בשותפות. לפרטים נוספים ראו בסעיפים 1.1.3.6 ו-1.8.9 להלן.

<sup>80</sup> מיזם 31 באוגוסט 2018.

<sup>81</sup> מלון Midland במנצ'סטר מושכר לתקופה של 35 שנים החל מיום 1 בנובמבר 2018, בתוספת אופציה ל-10 שנים נוספות.

<sup>82</sup> יוער כי בשלוש השנים הראשונות לתקופת השכירות של מלון Midland במנצ'סטר שולמו דמי שכירות קבועים בלבד.

**ג. אזורים גיאוגרפיים**

נכון למועד חתימת הדוח, פעילותה של קבוצת פתאל בבריטניה ואירלנד מתפרסת על פני 5 מדינות, כמפורט להלן:

| מספר חדרים    | מספר מלונות <sup>83</sup> | מדינה       |
|---------------|---------------------------|-------------|
| 9,646         | 43                        | אנגליה      |
| 1,922         | 12                        | סקוטלנד     |
| 1,122         | 7                         | אירלנד      |
| 270           | 1                         | צפון אירלנד |
| 142           | 1                         | וויילס      |
| <b>13,102</b> | <b>64</b>                 | <b>סה"כ</b> |

**להלן פריסת מלונות החברה בבריטניה ובאירלנד –**



<sup>83</sup> כולל זכויות בעלות במקרקעין בליברפול, אנגליה (המבנה שעליו יוסב למלון שיכלול 207 חדרים) ומלון (שיכלול 156 חדרים) שייבנה על ידי צד ג' במרכז בירמינגהאם (אנגליה) ויימסר לחברה עם השלמתו.

## מוצרים ושירותים

.ד

מלוונות החברה בבריטניה ואירלנד מאופיינים כמלוונות נופש ומלוונות עסקיים. בהתאם לכך, מרבית מלוונות החברה ממוקמים במרכזי ערים, אזורי נופש, בקרבת שדות תעופה ו/או בסמיכות לפארקי תעשייה בערים מרכזיות. המלוונות העסקיים מעניקים מערך שירותים נלווים ללקוח העסקי, אשר בין היתר כולל קיומם של חדרי ישיבות ואולמות כנסים, העמדת מתקנים ושירותים של מחשבים ו/או אמצעי תקשורת שיאפשרו להפעיל ציוד מחשבי ושיחות ועידה.

השירותים העיקריים הניתנים במלוונות החברה בבריטניה ואירלנד :

א. שירותי אירוח- הכוללים שירותי לינה (עם או בלי שירותי מזון), וכן שירותים נוספים אופציונאליים (בהתאם למלון, מאפייניו והמתקנים המצויים בו) ;

ב. מזון ומשקאות- הכוללים שירותי מזון ומשקאות הנמכרים באופן ישיר בחדרי אוכל ומסעדות במלוונות ;

ג. כנסים ואירועים עסקיים- הכוללים שירותי כנסים והרצאות, באולמות כנסים ובחדרי ישיבות הפזורים במרבית מלוונות החברה באירופה.

יתרת הכנסותיה של החברה בתחום הפעילות נובעת מפעילות וממתן שירותים הנלווים לפעילות המלוונאית כמתואר לעיל, ובכלל זה השכרת שטחי מסחר, אספקת שירותי תקשורת, שירותי אירוח נלווים וכיוצא באלו.

### מלוונות החברה בתחום הפעילות

.ה

לפרטים העיקריים לגבי מלוונות החברה בתחום הפעילות נכון למועד חתימת הדוח ראו בטבלה שלהלן.

**טבלת מלוונות הקבוצה בתחום הפעילות מצורפת בנספח 1.8.1(ה) המצ"ב לפרק א' זה לדוח התקופתי ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.**

יצוין כי הערכות החברה בדבר המועד המשוער לסיום עבודות הקמת המלוונות (ככל שניתן) ובהתאמה למועדי פתיחת המלוונות (ככל שניתנו) המתוארים לעיל, מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום בנוגע להתקדמות בקבלת היתרים לבניית מלוונות אלו והתקדמות העבודות להקמתם, ואין כל וודאות כי הערכות אלו תתממשה כפי שמוערך, בין היתר, לאור עיכובים בקבלת ההיתרים מהרשויות המקומיות, עיכובים בבנייה וכן עיכובים לא צפויים שיכול ויחולו בעתיד.

1. **מדיניות רכישת ומימוש מלונות**

ראו בסעיף 1.7.1(ה) לעיל.

2. **שכירת מלונות**

נכון למועד חתימת הדוח, החברה שוכרת מצדדי ג' המחזיקים בזכויות בעלות או חכירה במלונות ברחבי בריטניה ואירלנד (להלן בס"ק זה בלבד: "**המשכיר**"), 32 מלונות, לתקופות של עד 35 שנה. המלונות המושכרים ממוקמים ב-5 מדינות ברחבי בריטניה ואירלנד כאשר מרביתם באנגליה, 29 מתוכם הינם חלק מעסקת Jurys Inn. לרוב ההתקשרות בהסכם השכירות מתבצעת על ידי Leonardo Hotel Management UK (במלונות בבריטניה) או על ידי Fattal Leonardo Operation Ireland (במלונות באירלנד) אשר אחראיות לתפעול המלונות. לתיאור עיקרי הסכמי השכירות לגבי 20 מלונות שהיו חלק מעסקת Jurys Inn בשכירות שהינם בבעלות/חכירה של Pandox ראו בסעיף 1.19(ב)(3) בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" בדוח תקופתי 2017. יצוין כי בבריטניה (למעט סקוטלנד) בהסכמי שכירות עד לתקופה של 35 שנה קיימת זכות חידוש סטוטורית (גם אם לא נקבעה בהסכם השכירות עצמו). קרי על המשכיר, בתום תקופת השכירות, להתקשר עם השוכר בהסכם שכירות חדש לאותה תקופת שכירות ובתנאים דומים (בכפוף להתאמות סבירות, לפי העניין), אלא אם כן הוא עומד באחד מהתנאים שנקבעו כמצדיקים התנגדות לחידוש כאמור ובכלל זה כוונה אמיתית של המשכיר לפתח את המושכר או לאכלס אותו בעצמו. במקרה שהמשכיר מצליח בהתנגדותו לחידוש ההסכם מכוח הזכות הסטוטורית כאמור, השוכר עשוי להיות זכאי לתשלום פיצוי מהמשכיר. יוער כי גם אם בהסכם השכירות נקבעה זכות חוזית לשוכר להאריך/לחדש את ההסכם השכירות לתקופה נוספת, המשכיר לא יידרש להתקשר עם השוכר בהסכם שכירות חדש אם כוונתו האמיתית של המשכיר הינה לפתח את המושכר.

ח. **מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו**

ראו סעיף 1.8.5 להלן.

ט. **גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות**

החברה סבורה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום המלונאות בבריטניה ואירלנד דומים במהותם לגורמי ההצלחה הקריטיים בתחום המלונאות בישראל (בכפוף להתאמות הנדרשות לאירופה) כמפורט בסעיף 1.6.1(ז) לעיל.

י. **חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות**

**חסמי כניסה**

החברה סבורה כי חסמי הכניסה בתחום המלונאות בבריטניה ואירלנד דומים במהותם לחסמי הכניסה בתחום המלונאות בישראל (בכפוף להתאמות הנדרשות לאירופה) כמפורט בסעיף 1.6.1(ט) לעיל, למעט סעיף קטן (7) לעניין קבלת אישורים והיתרים לפתיחת מלונות, אשר בתחום הפעילות בבריטניה ואירלנד הינו הליך מהיר ופחות מורכב מאשר בישראל ולדעת החברה אינו מהווה חסם כניסה מהותי בבריטניה ובאירלנד.

**חסמי יציאה**

החברה סבורה כי חסמי היציאה בתחום המלונאות בבריטניה ואירלנד דומים במהותם לחסמי היציאה בתחום המלונאות בישראל (בכפוף להתאמות הנדרשות לאירופה) כמפורט בסעיף 1.6.1(ט) לעיל, למעט כך שבתחום המלונאות בבריטניה ואירלנד, בשונה מתחום הפעילות בישראל, ישנו מספר גדול יותר של משקיעים המעוניינים ברכישה ותפעול נכסים מלונאים.

יא. **תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם**

החברה סבורה כי התחליפים למוצרי תחום המלונאות בבריטניה ואירלנד דומים במהותם לתחליפים בתחום המלונאות בישראל (בכפוף להתאמות הנדרשות לאירופה) כמפורט בסעיף 1.6.1(ט) לעיל.

יב. **שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות**

ראו בסעיף 1.7.1(יב) לעיל.

יג. **מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**

ראו בסעיף 1.7.1(יג) לעיל.

1.8.2 פילוח הכנסות ורווחיות<sup>84</sup>

1.8.2.1 להלן יובא גילוי אודות שיעורי תפוסה, נתוני הכנסות, הכנסה ממוצעת לחדר (ADR), EBITDA ו-EBITDAR של מלוונות החברה בבריטניה ואירלנד:

| EBITDA <sup>(3)</sup> (באלפי ש"ח) |         |         | EBITDAR <sup>(3)</sup> (באלפי ש"ח) |         |         | הכנסות (באלפי ש"ח)          |           |           | הכנסה יומית ממוצעת לחדר (ADR) <sup>(1)</sup> (בש"ח) |      |      | שיעורי תפוסה (בממוצע)       |      |      |
|-----------------------------------|---------|---------|------------------------------------|---------|---------|-----------------------------|-----------|-----------|---|------|------|-----------------------------|------|------|
| לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר       |         |         | לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר        |         |         | לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר |           |           | לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר                         |      |      | לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |
| 2023                              | 2024    | 2025    | 2023                               | 2024    | 2025    | 2023                        | 2024      | 2025      | 2023  | 2024 | 2025 | 2023                        | 2024 | 2025 |
| 263,627                           | 300,702 | 259,228 | 775,120                            | 865,348 | 779,827 | 2,219,360                   | 2,425,242 | 2,353,948 | 527   | 561  | 550  | 80%                         | 81%  | 82%  |

| EBITDA <sup>(2)</sup> (באלפי ליש"ט) |        |        | EBITDAR <sup>(3)</sup> (באלפי ליש"ט) |         |         | הכנסות (באלפי ליש"ט)        |         |         | הכנסה יומית ממוצעת לחדר (ADR) <sup>(1)</sup> (ליש"ט) |      |      |
|-------------------------------------|--------|--------|--------------------------------------|---------|---------|-----------------------------|---------|---------|--|------|------|
| לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר         |        |        | לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר          |         |         | לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר |         |         | לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר                          |      |      |
| 2023                                | 2024   | 2025   | 2023                                 | 2024    | 2025    | 2023                        | 2024    | 2025    | 2023   | 2024 | 2025 |
| 57,495                              | 63,590 | 57,022 | 169,048                              | 182,996 | 171,537 | 484,025                     | 512,870 | 517,793 | 115  | 119  | 121  |

- (1) היחס שבין ההכנסות מחדרים במלון (Room Only) לבין מספר כל החדרים התפוסים במלון, לא כולל מלוונות בניהול שהכנסות החברה מהן נובעות מדמי הניהול.  
 (2) רווח תפעולי לפני הוצאות פחת, הפחתות והכנסות והוצאות אחרות.  
 (3) רווח תפעולי לפני הוצאות פחת, הפחתות, הכנסות והוצאות אחרות והוצאות שכירות.

<sup>84</sup> יצוין כי בנתוני ההכנסות וה-EBITDA בטבלאות שלהלן, ביחס למלוונות המטופלים לפי שיטת השווי המאזני נכללים נתונים לפי חלקה היחסי של החברה במלוונות אלו.

1.8.2.2. **פירוט הכנסות:**

להלן יצוינו שירותים התפלגות הכנסות החברה משירותים שניתנו בתחום הפעילות, בכל אחת מהתקופות כדלקמן:

| לשנה שנשתיימה ביום 31 בדצמבר      |                      |                    |                                   |                      |                    |                                   |                      |                    |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------|
| 2023                              |                      |                    | 2024                              |                      |                    | 2025                              |                      |                    |
| שיעור מסך הכנסות תחום הפעילות (%) | הכנסות (באלפי ליש"ט) | הכנסות (באלפי ש"ח) | שיעור מסך הכנסות תחום הפעילות (%) | הכנסות (באלפי ליש"ט) | הכנסות (באלפי ש"ח) | שיעור מסך הכנסות תחום הפעילות (%) | הכנסות (באלפי ליש"ט) | הכנסות (באלפי ש"ח) |
| 80                                | 386,656              | 1,772,899          | 79                                | 407,230              | 1,925,694          | 80                                | 415,842              | 1,890,467          |
| 16                                | 75,831               | 347,702            | 16                                | 80,435               | 380,357            | 16                                | 81,951               | 372,557            |
| 4                                 | 21,538               | 98,759             | 5                                 | 25,205               | 119,191            | 4                                 | 20,000               | 90,924             |
| <b>100</b>                        | <b>484,025</b>       | <b>2,219,360</b>   | <b>100</b>                        | <b>512,870</b>       | <b>2,425,242</b>   | <b>100</b>                        | <b>517,793</b>       | <b>2,353,948</b>   |

(1) "שירותי אירוח"/"מזון ומשקאות" - החברה מייחסת ומקצה בהתאם למחירים פנימיים קבועים אצלה ולשוויים ההוגן של השירותים, חלק ממחירי החבילה הכולל שנמכר ללקוח הסופי (חבילות של לינה וארוחת בוקר או חצי פנסיון) להכנסות מזון ומשקאות ואת יתרת מחירי החבילה הכולל כאמור להכנסות משירותי אירוח. הכנסות ממזון ומשקאות כוללות בנוסף גם הכנסות ישירות ממכירת מזון ומשקאות בחדרי אוכל ומסעדות במלונות.

(2) "אחר" - ההכנסות האחרות הינן הכנסות הנובעות מהשכרת שטחי מסחר, דמי ניהול, מועדוני ספא, מופעי בידור, שרותי ספורט וכו'.

1.8.2.3. **הכנסות מנכסים זהים<sup>85</sup>:**

נתונים (בדבר הכנסות, EBITDA ו-EBITDAR של כלל המלונות שהיו פעילים באופן מלא (קרי שלא נערכו בהם שינויים פיזיים מהותיים) בשנים 2023-2025, בנטרול מלונות שנכנסו לפעילות במהלך אותן תקופות:

| הכנסות (באלפי ש"ח) |           |           | <sup>(2)</sup> EBITDAR (באלפי ש"ח) |          |          | <sup>(1)</sup> EBITDA (באלפי ש"ח) |          |          |
|--------------------|-----------|-----------|------------------------------------|----------|----------|-----------------------------------|----------|----------|
| שנת 2023           | שנת 2024  | שנת 2025  | שנת 2023                           | שנת 2024 | שנת 2025 | שנת 2023                          | שנת 2024 | שנת 2025 |
| 2,203,372          | 2,349,580 | 2,261,438 | 771,217                            | 842,168  | 752,222  | 268,070                           | 292,590  | 246,061  |

(1) רווח תפעולי לפני הוצאות פחת, הפחתות והכנסות והוצאות אחרות.

| הכנסות (באלפי ליש"ט) |          |          | <sup>(2)</sup> EBITDAR (באלפי ליש"ט) |          |          | <sup>(1)</sup> EBITDA (באלפי ליש"ט) |          |          |
|----------------------|----------|----------|--------------------------------------|----------|----------|-------------------------------------|----------|----------|
| שנת 2023             | שנת 2024 | שנת 2025 | שנת 2023                             | שנת 2024 | שנת 2025 | שנת 2023                            | שנת 2024 | שנת 2025 |
| 480,539              | 496,870  | 497,444  | 168,197                              | 178,095  | 165,465  | 58,464                              | 61,874   | 54,125   |

(2) רווח תפעולי לפני פחת, הפחתות, הכנסות והוצאות אחרות והוצאות שכירות.  
 (3) ללא יחוס הוצאות מטה.

<sup>85</sup> יצוין כי בנתוני ה-EBITDA בטבלאות שלהלן, ביחס למלון Leonardo Royal Edinburgh המטופל לפי שיטת השווי המאזני הופחתו רק חלק (49%) מהוצאות השכירות (החלק המשולם לשותף בנכס), שכן יתר (51%) הוצאות השכירות משולמות לחברה מאוחדת של החברה.

### 1.8.3. לקוחות

אפיון הלקוחות במלונות החברה בבריטניה ואירלנד משתנה בהתאם למיקום המלונות.

להלן יובאו טבלאות פילוח הכנסות מהלקוחות במלונות החברה בבריטניה ובאירלנד בשנים 2023-2025 (ב-% מתוך הכנסות החברה משירותי אירוח בתחום הפעילות באותה שנה) –

| לקוחות עסקיים | לקוחות תיירות הפנאי |      |
|---------------|---------------------|------|
| 33%           | 67%                 | 2025 |
| 31%           | 69%                 | 2024 |
| 29%           | 71%                 | 2023 |

| תיירות מקומית | תיירות חוץ |      |
|---------------|------------|------|
| 80%           | 20%        | 2025 |
| 79%           | 21%        | 2024 |
| 69%           | 31%        | 2023 |

לקוחות עסקיים, שוהים במלונות הרשת בבריטניה ואירלנד במהלך שבוע עבודה למטרות פגישות עסקיות, כנסים מקצועיים או תערוכות; לקוחות תיירות הפנאי, באים להתארח במלונות החברה בערים תיירותיות כגון אדינבורו, דבלין וכיו"ב.

מטבע הדברים בפעילות מלונאית אין לקוח עיקרי המהווה 10% מסך ההכנסות החברה במאוחד.

### 1.8.4. שיווק והפצה

1.8.4.1 החברה פועלת במספר רב ומגוון של ערוצי שיווק תוך רצון לפניית קהל יעד רחב בעיקר ברחבי בריטניה ואירלנד תוך ניצול מוניטין הרשת שם. להלן יפורטו ערוצי השיווק העיקריים של החברה בבריטניה ובאירלנד:

א. מרכז הזמנות בטלפון ובאינטרנט של מלונות לאונרדו (באמצעות אתר החברה באירופה [www.leonardo-hotels.com](http://www.leonardo-hotels.com)).

ב. סוכני נסיעות הפונים ללקוחות פוטנציאליים.

ג. הזמנות באמצעות סוכני הנסיעות המקוונות.

לפרטים נוספים אודות אופן התקשרות החברה עם סוכני הנסיעות וקמעונאי התיירות ועם סוכני הנסיעות המקוונות ראו בסעיף 1.6.4 לעיל.

1.8.4.2 החברה נוהגת לפרסם את שירותיה בדרך קבע. הפרסום כולל, בין השאר, פרסום ישיר באמצעי התקשורת, השתתפות בירידי תיירות בינלאומיים, פרסום בחוברות של סיטונאי תיירות וחברות תעופה, פרסום בדיוור ישיר, פעילות של קידום מכירות ויחסי ציבור, מתן חסויות, פרסום באתרי סוכנויות הנסיעות המקוונות וכן פרסום ברשתות החברתיות (ובכלל זאת באתר האינטרנט של החברה).

1.8.4.3 החברה השיקה מועדון חברים חינמי (Leonardo Advantage Club) המעניק לחבריו אפשרות לצבירת נקודות בגין לינות במלונות החברה אשר במימוש נקודות אלו יכולים חברי המועדון לקבל הנחות בהזמנות באתר האינטרנט של החברה ובכישות מזון ומשקאות במלונות החברה באירופה. באמצעות מועדון חברים זה, שואפת החברה לפתח נאמנות של הלקוחות למועדון לאונרדו.

## 1.8.5 תחרות

תעשיית המלונאות בכלל ובפרט בבריטניה ובאירלנד מאופיינת בתחרות עזה. התחרות מבוססת על אטרקטיביות המלונות, כאשר האטרקטיביות בעיני לקוחות המלונות נקבעת בהתאם למיקום המלונות, רמת השירות, איכות המלונות, השירותים, חדרי הכנסים (ללקוחות עסקיים) ומוניטין הרשת בבריטניה ובאירלנד. המתחרים העיקריים של החברה בתחום המלונאות בבריטניה ובאירלנד כוללים הן רשתות מלונאות מקומיות והן רשתות בינלאומיות הפועלות בשוק הבריטי והאירי כדוגמת Holiday Inn, Novotel, Mercure, Doubletree by Hilton, Maldron, Village Hotels, Park Plaza, Hilton Garden Inn (ובמגזרים מסוימים גם Premier Inns) עימם החברה צריכה להתחרות בפן המיתוגי כרשתות מלונות אחרות.

להלן טבלת השוואה בין מס' החדרים במלונות רשת Leonardo Hotels בבריטניה לעומת מס' החדרים במלונות של מתחרותיה העיקריות בתחום הפעילות בשנת 2025 :

| שם רשת המלונאות        | מס' חדרים במלונות הרשת בריטניה |
|------------------------|--------------------------------|
| Holiday Inn            | 19,390                         |
| Holiday Inn Express    | 18,323                         |
| <b>Leonardo Hotels</b> | 12,375                         |
| Mercure Hotels         | 6,910                          |
| Novotel                | 6,945                          |
| Village Hotels         | 4,553                          |
| Ramada                 | 2,169                          |
| Park Inn               | 750                            |

יצוין בנוסף, החברה במסגרת תחום הפעילות מתמודדת עם תחרות עזה ביחס לרכישות ו/או מכירות של נכסים המתאימים למלונות מול גופים פרטיים וחברות אחרות לרבות בנקים מסחריים, חברות ביטוח, קרנות השקעה פרטיות ואחרות בעלי מקורות מימון גדולים.

לצורך התמודדות עם התחרות כנגד רשתות הבינלאומיות האחרות משקיעה החברה מאמצים בשימור ותחזוקה של המלונות הקיימים תוך שמירה על סטנדרט שירות ואיכות מלונות גבוהה זאת בין השאר באמצעות גיוס והכשרת כוח אדם איכותי וכן זיהוי שינויים ומגמות בתעשיית המלונאות והתאמת המותג לאונרדו לשינויים אלו.

לצורך התמודדות עם התחרות על רכישת נכסי מלונאות, החברה משקיעה מאמצים בזיהוי ובאיתור נכסים פוטנציאליים בהתאם לאסטרטגיה העסקית כמפורט בסעיף 1.14 להלן. להערכת החברה, מוניטין הרשת באירופה וכן מבנה החברה במסגרתו היא לרוב בעלת זכויות הבעלות בנכס המלונאי והן בעלת ניסיון ויכולת לתפעול הנכס (in house) מהווה יתרון יחסי לעומת המתחרים האחרים הרוכשים נכסים מלונאיים ומתקשרים עם חברת ניהול בעלת שם עולמי מוכר לצורך תפעול המלון.

תחרות נוספת עימה נדרשת החברה להתמודד היא בקשר עם פעילות שיווק באמצעות סוכנויות הנסיעות המקוונות (OTA – כמפורט בסעיף 1.7.1(יב) לעיל) כאשר אתרים אלו באמצעות שיווק אגרסיבי הפכו בשנים האחרונות לגורם מפתח בענף המלונאות (לרבות הדירוגים שמפרסמות סוכנויות אלו) כך שרשתות המלונות מתחרות ביניהן על קבלת חשיפה באתרים אלו, הן באמצעות פרסום באתרים אלו והן באמצעות קבלת דירוג גבוה למלונותיהן. כמפורט בסעיף 1.7.1(יב) לעיל, לצורך התמודדות עם תחרות זו, משקיעה החברה מאמצים בפיתוח ופרסום אתר האינטרנט של הרשת וכן בשמירה על קשר שוטף עם סוכנויות אלו כמפורט שם.

1.8.6 **עונתיות**

ענף המלונאות מושפע מאוד מגורם העונתיות. פעילות החברה בתחום פעילות זה בבריטניה ובאירלנד אשר ממוקדת בערים ראשיות בבריטניה ובאירלנד מושפעת באותה מידה מגורם העונתיות, במיוחד ברבעון הראשון של כל שנה, כאשר ישנה פחות תיירות פנאי באותן ערים. להלן פרטים ביחס להתפלגות שיעור הכנסות החברה בתחום המלונאות בבריטניה ואירלנד לפי רבעונים ושיעורן מכלל הכנסות התאגיד במאוחד:

|             | שנת 2023             |                    |      | שנת 2024             |                    |      | שנת 2025             |                    |      |
|-------------|----------------------|--------------------|------|----------------------|--------------------|------|----------------------|--------------------|------|
|             | הכנסות (באלפי ליש"ט) | הכנסות (באלפי ש"ח) | ב- % | הכנסות (באלפי ליש"ט) | הכנסות (באלפי ש"ח) | ב- % | הכנסות (באלפי ליש"ט) | הכנסות (באלפי ש"ח) | ב- % |
| רבעון ראשון | 93,109               | 400,117            | 18   | 100,423              | 466,419            | 19   | 99,953               | 454,862            | 19   |
| רבעון שני   | 129,136              | 584,906            | 26   | 136,413              | 640,564            | 28   | 137,961              | 655,096            | 28   |
| רבעון שלישי | 135,831              | 638,828            | 29   | 144,712              | 696,389            | 28   | 146,813              | 668,417            | 28   |
| רבעון רביעי | 125,949              | 595,509            | 27   | 131,322              | 621,870            | 25   | 133,066              | 575,573            | 25   |

להלן פרטים ביחס להתפלגות שיעור התפוסות של החברה בפעילותה בתחום המלונאות בבריטניה ואירלנד, לפי רבעונים (באחוזים):

|             | שנת 2023 | שנת 2024 | שנת 2025 |
|-------------|----------|----------|----------|
| רבעון ראשון | 72%      | 74%      | 74%      |
| רבעון שני   | 83%      | 82%      | 84%      |
| רבעון שלישי | 86%      | 87%      | 88%      |
| רבעון רביעי | 79%      | 81%      | 81%      |

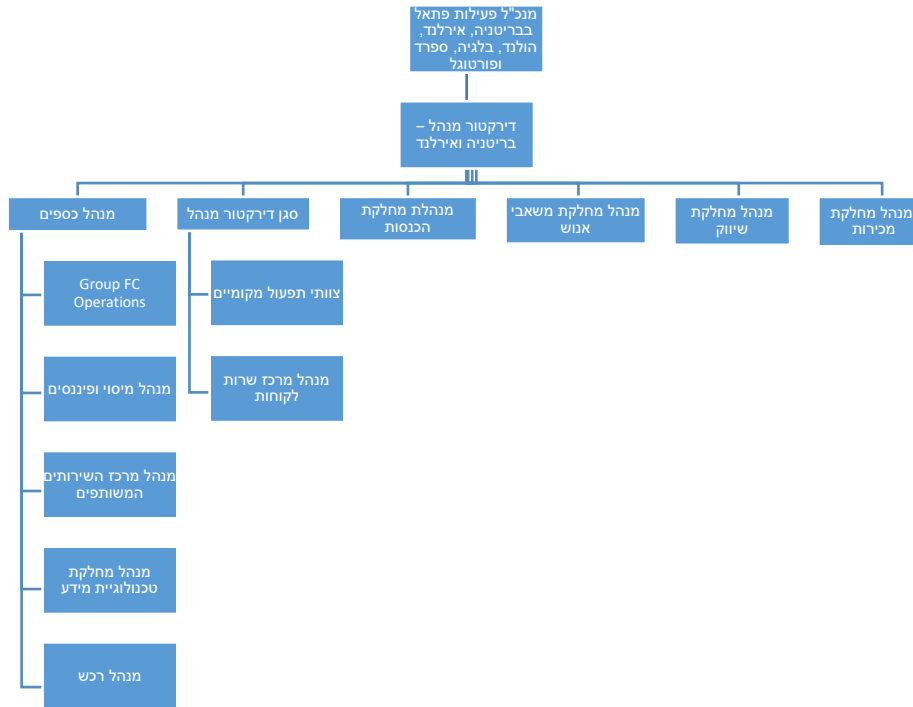
1.8.7 **חומרי גלם וספקים**

במסגרת תחום הפעילות בבריטניה ואירלנד, חומרי הגלם העיקריים להן נזקקת החברה מתמקדים במלאי הנדרש למתן השירותים ללקוחות, כגון מזון, משקאות, חומרי ניקוי ומוצרי טואלטיקה (להלן: "מוצרי מלאי"). התקשרות עם ספקים להספקת מוצרי המלאי מתבצעת לרוב באמצעות מחלקת הרכש של מלונות בריטניה ואירלנד אשר מנצלת את גודל הרשת והמוניטין שלה באזור הפעילות הרלוונטי, ובכך מתאפשר לחברה לנהל משא ומתן לקבלת מוצרי המלאי בתנאים מיטביים במחירים מוזלים. ההתקשרויות הינן לרוב לתקופה של שנה, בתמורה לסכום שנתי קבוע שלרוב תנאי התשלום הינם שוטף פלוס 30. להערכת החברה, אין לה תלות באף אחד מספקי מוצרי המלאי ויש באפשרותה להתקשר עם ספקים חלופיים במידת הצורך ללא קושי מהותי. מעבר למוצרי המלאי, החברה מתקשרת עם ספקים לצורך תחזוקה והפעלת מערכות המלון (מעליות, מיזוג אוויר, חשמל וכ"ו), כאשר בהתקשרות עם ספקים אלו, בדומה לספקי מוצרי המלאי, הרשת מנצלת את גודלה והיקף העבודה הנדרש במלונות הרשת כדי להיטיב את תנאי ההתקשרות בהסכמים אלו. במסגרת הסכמים אלו, ניתן לציין את התקשרות הרשת עם ספקי האנרגיה, המהווים הוצאה משמעותית בתפעול של המלונות, כאשר לצורך התקשרות עם ספק אנרגיה, הרשת מפרסמת מכרז הכולל את הדרישות התפעוליות של המלונות ואת תנאי ההתקשרות הבסיסיים (יובהר כי בבריטניה ואירלנד ישנן מספר חברות אנרגיה עמם ניתן להתקשר לצורך אספקת חשמל). להערכת החברה אין לה תלות באף אחד מספקים אלו ויש באפשרותה להתקשר עם ספקים חלופיים במידת הצורך ללא קושי מהותי.

## 1.8.8. הון אנושי

### 1.8.8.1 מבנה הארגוני של קבוצת פתאל בבריטניה ואירלנד

להלן תרשים המבנה הארגוני של פעילות החברה בבריטניה ואירלנד, נכון למועד חתימת הדוח



ההנהלה (Executive Department) של הרשת באזור בריטניה ואירלנד ומס' מחלקות מטה נוספות (כספים, רכש, הכנסות, שיווק וטכנולוגיית מידע) ממוקמות בדבלין, אירלנד. מס' מחלקות מטה (הכנסות ומכירות) של הרשת ממוקמות בווטפורד, אנגליה. מחלקת משאבי אנוש פזורה ברחבי בריטניה ואירלנד ומרכז שירות הלקוחות פועל מברמינגהאם, אנגליה. מחלקת הכספים נחלקת למחלקת כספים תפעולית העוסקת בכל ענייני הכספים התפעוליים במלונות ומחלקת כספים קבוצתית אשר עוסקת באיחוד, דיווח, מיסוי, משפטיות וביקורת.

מחלקת הפיתוח כוללת צוות קטן האחראי על הבאה, בחינה והצגה של הזדמנויות חדשות לרכישת מלונות. מחלקת רכש כוללת צוות רכש מרכזי אשר מנהל משאים ומתנים באופן מרוכז עם ספקים והינו אחראי על הזמנה ותימחור בתוך מערכת הרכש. מחלקת שירותים משותפים מספקת שירותים מרכזיים של ניהול חשבונות, משכורות ופונקציות אחרות הקשורות לחשבונות מרכזיים עבור המלונות. מחלקת הכנסות אחראית לאסטרטגיית תימחור חדרים, ישיבות ואירועים בקבוצה. מחלקת מכירות אחראית לניהול חשבונות של סוכני המפתח צדדי ג' בתחום החברות, ישיבות ואירועים ומגזר סיטונאי התיירות והלקוחות הישירים שמזמינים דרכם. מחלקת טכנולוגיית מידע אחראית על כל תשתית טכנולוגיית המידע בקבוצה, כולל תחזוקה, התקנת מערכות חדשות וניהול סיכונים.

מחלקת שיווק אחראית על פיתוח המותג Leonardo, ניהול תוכניות הנאמנות (Loyalty schemes) של הרשת, ערוצי הרשת החברתית, תחזוקה והנעה של הכנסות באמצעות אתר האינטרנט של הרשת, כולל מדיה בתשלום, פעילויות אופטימיזציה, שיווק בהודעות דוא"ל, וכן ניהול מערכת היחסים עם OTA.

מחלקת משאבי אנוש אחראית על ניהול יחסי העבודה, גיוס, הכשרה ופיתוח צוות העובדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מועסקים בקבוצת פתאל באזור בריטניה ואירלנד 5,300 עובדים. להלן התפלגות העובדים לפי מחלקות נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023:

| מספר עובדים נכון ליום |              |              | שם המחלקה  |
|-----------------------|--------------|--------------|--|
| 31.12.2023            | 31.12.2024   | 31.12.2025   |  |
| 216                   | 241          | 231          | מכירות והכנסות<br>Sales and Revenue                            |
| 62                    | 63           | 65           | משאבי אנוש<br>Human Resources                                  |
| 105                   | 111          | 112          | כספים<br>Group Finance<br>וניהול פיננסי<br>Operational Finance |
| 8                     | 9            | 17           | שיווק<br>Marketing   |
| 4                     | 5            | 5            | רכש<br>Procurement   |
| -                     | -            | -            | שירותים טכניים<br>Technical Services                           |
| 6                     | 4            | 6            | מערכת מידע<br>IT   |
| 3                     | 3            | 4            | פיתוח<br>Development   |
| 11                    | 12           | 13           | מרכז שירות לקוחות<br>Customer Contact Centre                   |
| 4,617                 | 4,929        | 4,839        | עובדי המלונות<br>Hotel Operational Employees                   |
| 1                     | -            | 8            | עובדים אחרים במשרד הראשי                                       |
| <b>5,033</b>          | <b>5,377</b> | <b>5,300</b> | <b>סה"כ</b>  |

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 אין עובדים נוספים המועסקים על ידי חברות מיקור חוץ.

#### 1.8.8.2. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

מרבית עובדי החברה בבריטניה ובאירלנד מועסקים ככלל על פי חוזים אישיים המסדירים את תנאי העסקתם, ובכלל כך את שכר העובד ואת תנאיו הסוציאליים, בהתאם להוראות הדין המקומי (חקיקה פדראלית, הסכמים קיבוציים, הסכמי עבודה ופסיקה מקומית), אשר לפיו ניתן לקבוע את תקופת ההעסקה לתקופה בלתי מוגבלת או לתקופה קצובה כמוגדר בדין המקומי במדינה הרלוונטית.

לפרטים אודות אופציות לא רשומות (הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה) שהוקצו בחודש מרץ 2018 ובחודש ינואר 2021, ל-12 מנהלים ועובדים ברשת באזור בריטניה ואירלנד ראו בסעיף 1.3 בדוח תקופתי 2017.

נכון למועד הדוח, להערכת החברה, עומדות חברות הקבוצה בבריטניה ובאירלנד בהוראות הדין המקומיות המהותיות החלות עליהן לעניין העסקתם של העובדים באותן מדינות.

1.8.8.3 **השקעות קבוצת פתאל בבריטניה ואירלנד באימונים והדרכה**

החברה מייחסת חשיבות לגיוס עובדים איכותיים לצורך הקמת צוותי עבודה קטנים ויעילים וכן בפיתוח הנהלה זוטרה ובכירה מתוך עובדיה. החברה רואה חשיבות בהכשרה וישנה תרבות חזקה של למידה ופיתוח בחברה. עבור מנהלים ישנן מס' תכניות הכשרה. אין דרישות סף לתפקידי הניהול. המנהלים ממונים על בסיס נסיון והתאמה. בשנת 2012 הוקמה פלטפורמת לימוד מקוונת (GROW online learning platform) להכשרה ופיתוח מקצועי של עובדים חדשים, מנהלים זוטרים ומנהלים בכירים. מטרת התכנית הינה לשפר את עבודת הצוות ולעודד כישורי ניהול של העובדים לצורך שמירה על צוותי עבודה קטנים ויעילים.

1.8.9 **הסכמי בעלי מניות**

במסגרת תחום הפעילות, התקשרה החברה, עד כה, במס' הסכמי בעלי מניות/שותפים כמפורט בטבלה שלהלן.

| שם החברה המשותפת  | שם המלון/ות  | חלק החברה (שיטת טיפול חשבונאי איחוד/שווי מאזני) | שם השותף/ים  |
|---|--|---|--|
| Silicaway Limited (אירלנד) (להלן: "הסכם השותפות עם שלמה נדל"ן")   | NYX Dublin   | 50% (שווי מאזני)                                | S.H.I.R Hotels (Cyprus) Limited <sup>86</sup>  |
| Gem Jersey Midco 1.5 Limited Jersey Limited (Company (להלן: "הסכם השותפות עם Peterson Alpha (PTC) Limited ו- ILwaddi Holdings Limited") | Leonardo Royal Hotel London City, Leonardo Royal Hotel St. Paul's, Leonardo Royal Hotel Tower Bridge, NYX Hotel London Holborn | 53.5% (שווי מאזני)                              | ILwaddi Holdings Limited (19.2%) <sup>87</sup><br>-1<br>Peterson Alpha (PTC) Limited (27.3%)   |
| Fattal European Partnership II L.P. (ישראל)   | The Dilly; The Grand Brighton;   | 26.24% (שווי מאזני)                             | הראל השקעות בביטוח ושרותים פיננסיים בע"מ (26.24%), מנורה מבטחים החזקות בע"מ (26.24%), מיטב דש השקעות בע"מ, אנליסט קופות גמל בע"מ, ש.שלמה החזקות בע"מ, הכשרה חברה לביטוח בע"מ ולאומי פרטנרס   |
| Fattal Partnership III (International) L.P. (ישראל)   | The G Hotel and Spa, Hard Rock Hotel Dublin, Hotel Gotham Manchester, Master Cannon, Master Farrington, Saint London           | 29.27% (שווי מאזני)                             | הראל פנסיה וגמל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ, מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ, הפניקס חברה לביטוח בע"מ, כלל הפניקס פנסיה וגמל בע"מ, כלל חברה לביטוח בע"מ, מגדל פנסיה וגמל בע"מ, מגדל חברה לביטוח בע"מ, פועלים אקוויטי פנסיה וקופות גמל בע"מ, לאומי פרטנרס, קרן הגמלאות המרכזית בע"מ, ש.שלמה חברה לביטוח בע"מ, קרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ, קרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים אגודה שיתופית בע"מ, מבטחים מוסד לבטוח סוציאלי של העובדים בע"מ ומזרחי טפחות אינוסט בע"מ |

<sup>86</sup> למיטב ידיעת החברה, חברה בת פרטית קפריסאית בבעלות ובשליטה מלאות (100% בשרשור סופי) של חברת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ (להלן: "שלמה נדל"ן"). למיטב ידיעת החברה, שלמה נדל"ן בע"מ, הינה חברה פרטית המאוגדת בישראל, אשר הנפיקה לציבור אגרות חוב הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. שלמה נדל"ן הינה תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. למיטב ידיעת החברה, שלמה נדל"ן הינה בבעלות ובשליטה מלאות (100%), בעקיפין, של הגבי עתליה שמלצר.

<sup>87</sup> למיטב ידיעת החברה, Peterson Alpha (PTC) Limited הינה חברה פרטית בבעלותו המלאה של מר Sai Hong Yeung ו- ILwaddi Holdings Limited הינה חברה פרטית בבעלותו המלאה של מר Sheikh Jassim Al-Thani.

הסכם השותפות עם שלמה נדל"ן דומה במהותו להסכמי בעלי המניות האחרים בהן מתקשרת החברה עם שותפיה באירופה (להלן: "הסכמי בעלי המניות"). לתיאור תניות מרכזיות מתוך הסכמי בעלי המניות ראו בסעיף 1.7.9 לעיל.

הסכם השותפות מחודש אפריל 2023 עם Peterson Alpha (PTC) Limited ו- Ilwadi Holdings Limited (להלן ביחד: "השותפים") לגבי חברת Gem Jersey Midco 1.5 Limited (להלן: "החברה המשותפת") כולל, בין היתר, מגבלות על מכירת מניות, זכות סירוב ראשונה (Right of First offer) לחברה (במכירת מניות על ידי השותפים האחרים או במכירת מלונות על ידי החברה המשותפת), זכות הצטרפות (Tag Along) לחברה (במכירת מניות על ידי השותפים האחרים) וכן זכות לכפות (Drag Along) על החברה מכירה של מניות בחברה המשותפת. יודגש כי זכות ההצטרפות והזכות לכפות מכירת מניות כפופות לזכות הסירוב הראשונה של החברה כאמור.

במהלך חודש יולי 2024 הועמדה לחברה המוחזקת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-525 מיליון ליש"ט אשר שימשה, יחד עם הזרמת שותפים, לפירעון הלוואה בסך של כ-610 מיליון ליש"ט אשר התקבלה מתאגיד בנקאי ל-5 שנים וכנגדה שועבדו ארבעת בתי המלון בלונדון המוזכרים לעיל. חלקה של החברה בהזרמה ששימשה לפירעון הלוואה ועלויות נלוות הסתכמה כ-62 מיליון ליש"ט. יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת בכ-515 מיליון ליש"ט.

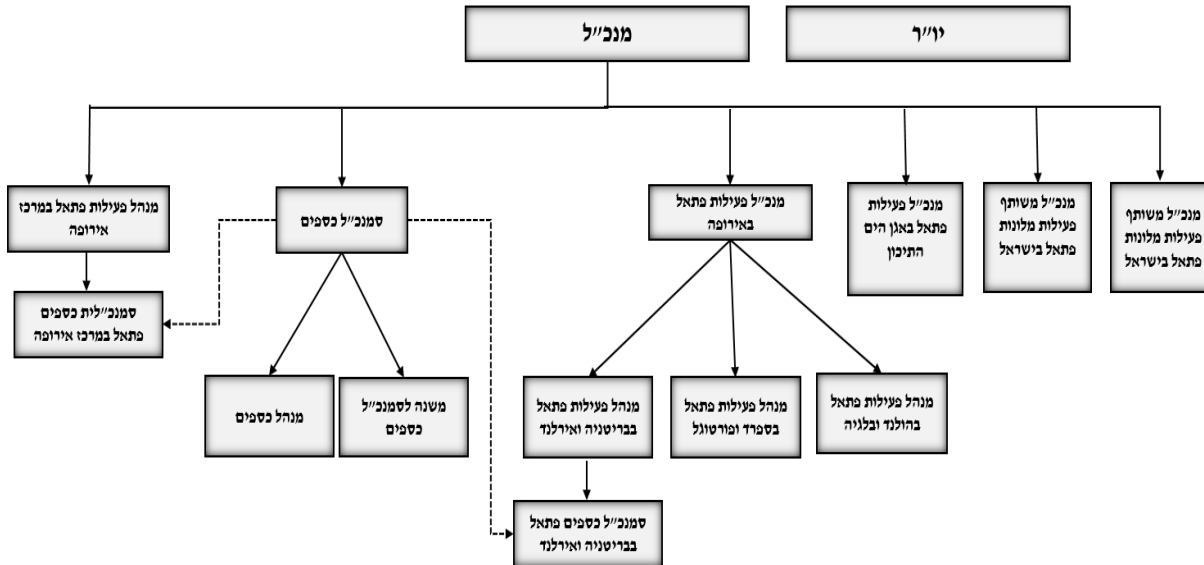
לפרטים אודות הסכם שותפות Fattal European Partnership II L.P (מיזם 04/2022) ראו בסעיף 1.7.9 לעיל.

לפרטים אודות הסכם שותפות Fattal Partnership III (International) L.P (מיזם 01/2024) ראו בסעיף 1.7.9 לעיל.

## חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

### 1.9 הון אנושי

1.9.1 להלן תיאור המבנה הארגוני של הנהלת החברה הבכירה, נכון למועד חתימת הדוח:



1.9.2 עובדי הנהלה הבכירה בחברה ונושאי המשרה הבכירה מועסקים על פי הסכמים אישיים, באופן שעל פי תנאי העסקתם חלקם זכאים, בין היתר, למענקים בשיעורים משתנים בהתאם לתוצאות הפעילות ורווחיותה. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקת חלק מנושאי המשרה הבכירה ראו גם בתקנה 21 בפרק ד' – "פרטים נוספים" המצ"ב לדוח תקופתי זה.

1.9.3 להלן פירוט מספר העובדים בקבוצת נושאי המשרה ועובדי הנהלה הבכירה של החברה בישראל וחו"ל נכון ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2024 ו-2025 ונכון למועד חתימת הדוח:

|                 | מספר עובדים ליום |            | נכון למועד חתימת הדוח |
|-----------------|------------------|------------|-----------------------|
|                 | 31.12.2024       | 31.12.2025 |                       |
| מנכ"ל           | 1                | 1          | 1                     |
| יו"ר            | 1                | 1          | 1                     |
| צוות ניהול בכיר | 13               | 13         | 13                    |
| סה"כ            | 15               | 15         | 15                    |

1.9.4 מר דוד פתאל, מנכ"ל ודירקטור ובעל השליטה בחברה, הינו דמות מפתח מרכזית ודומיננטית בפעילות החברה, נוכח היותו היזם, המייסד והמנהל בפועל של פעילות החברה ונוכח היותו דמות מייצגת של פעילותה. מכוח תפקידו מחזיק מר פתאל בניסיון נצבר ובידע רב של שנים, קשרים עסקיים ייחודיים וחשובים להמשך ניהולה של החברה ופיתוחה וכן ביכולות יזמיות וניהוליות מוכחות. כמו כן, חברות הקבוצה התחייבו בהסכמי מימון שנחתמו עם תאגידים בנקאיים ובהסכמי הניהול, כי בכל תקופת ההסכמים יהיה מר דוד פתאל /או בני משפחתו בעלי השליטה בה. להערכת החברה, קיימת לה תלות במר פתאל באופן שפרישתו מפעילות ניהולית בחברה עשויה להשפיע על המשך התפתחותה והתרחבותה של החברה ועל היקפי פעילותה. ראו גם סעיף 1.22 (כד) להלן.

1.9.5 לפרטים אודות אופציות לא רשומות שהוקצו בחודשים פברואר-מרץ 2018, בחודש ינואר 2021, בחודש מאי 2022, בחודש נובמבר 2022 ובחודש דצמבר 2023, לחלק מהעובדים ונותני

השירותים לקבוצה וביניהם עובדי ההנהלה הבכירה בחברה ונושאי המשרה הבכירה ראו בסעיף 1.3 בדוח תקופתי 2017, בדיווחים מיידיים מיום 23 בדצמבר 2020 ומיום 27 במרץ 2022 וכן דיווחים מיידיים מיום 24 באוגוסט 2022 ומיום 26 בנובמבר 2023 [מס' אסמכתאות 2020-01-131812, 2022-01-030480, 2022-01-087114, 2023-01-113038], אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

## 1.10 נכסים לא מוחשיים

### 1.10.1 ישראל

1.10.1.1 סימני מסחר – על שם החברה ועל שם מספר חברות המוחזקות בעקיפין על ידי החברה רשומים בישראל כ-60 סימני מסחר המשמשים אותה בפעילותה המלונאית ובכלל כד, בין היתר "פתאל", "מלונות לאונרדו", "פלאזה" "דה פלאזה", "מגייק קלאב", "U" ו-"מגייק פאלאס". תוקפם של סימני המסחר הרשומים מוגבל לתקופות הקבועות בחקיקה וניתנות לחידוש בתום כל תקופה.

### 1.10.1.2 שימוש ברישיונות

במסגרת ניהול מלונות הרודס ים המלח והרודס תל אביב, נעשה שימוש בשם, במותג ובסימן המסחר "הרודס", השייך לחברת הרודס מלונות ספא ונופש בע"מ, וזאת מכוח הסכמה בכתב, שחודשה במסגרת הסכמי השכירות, מחודש מרץ 2017. במסגרת ניהול מלון הרודס הרצליה, נעשה שימוש בשם, במותג ובסימן המסחר "הרודס" כאמור, וזאת מכוח הסכמה בכתב בין בעלי הזכויות בסימן לבין החברה ובתמורה לתשלום דמי זיכיון לפי שיעור מהמחזור, בהיקפים שאינם מהותיים לחברה.

### 1.10.1.3 תתי מותגים ישראל

לאורך השנים פיתחה החברה תתי מותגים בעלי מאפיינים שונים לצורך התאמת השירותים הניתנים במלונות החברה בישראל לקהל היעד הספציפי. להלן תיאור תתי המותגים, קהל היעד המאפיין את המותגים הללו ומספר המלונות הפעילים הפועלים תחת המותג:

| שם מותג        | לוגו   | תיאור המותג   | קהל יעד                       | מספר מלונות הפועלים תחת המותג נכון למועד הדוח |
|----------------|--|---|-------------------------------|---|
| הרודס          |  | מלונות הרודס של הקבוצה בישראל מאופיינים על ידי החברה בעיקר כמלונות יוקרה.   | לקוחות עסקיים ונופש           | 6 בפריסה ארצית                                |
| לאונרדו        |  | מלונות הקבוצה תחת המותג לאונרדו מציעים בעיקר חוויית אירוח מגוונת, ובכלל כד חופשה משפחתית, חופשה רומנטית וחופשת ספא. | תיירות נופש וקבוצות עסקים     | 21 בפריסה ארצית                               |
| מלונות יו      |  | מלונות יו של הקבוצה כוללים בעיקר שירותי אירוח וחבילות נופש במתכונת "הכל כלול".                                      | תיירות נופש וקבוצות           | 4 מלונות באילת ובכנרת                         |
| רשת מלונות NYX |  | מלון NYX של החברה ממוקם במרכזי ערים והוא מאופיין בחוויית אירוח אורבנית  | לקוחות עסקיים ותיירות עירונית | 2 מלונות במרכז תל אביב והרצליה                |

| שם מותג         | לוגו   | תיאור המותג  | קהל יעד                           | מספר מלונות הפועלים תחת המותג נכון למועד הדוח |
|-----------------|--|--|-----------------------------------|---|
| Limited Edition |  | מלונות יוקרתיים המשלבים חווית אירוח מושלמת ומוקפדת למיקום מנצח. סיפור ייחודי לכל מלון. | לקוחות עסקיים תיירות עירונית      | 3 מלונות בגני המושבה בחיפה ובצפת              |
| COLORS          | FATTAL COLORS®   | קולקציות מלונות הבוטיק של פתאל. כל מלון ייחודי עם סיפור שונה.                          | תיירות נופש ותיירות עירונית עסקים | 7 מלונות בתל אביב                             |

#### 1.10.2. אירופה (כולל בריטניה ואירלנד, יוון וקפריסין)

1.10.2.1 נכון למועד הדוח, שותפות הניהול ומלונות פתאל בע"מ הינן הבעלים הרשום לשימוש בסימן המסחר (wordmark) "Leonardo" באיחוד האירופי (EM), שוויץ, איחוד האמירויות, ארה"ב ובריטניה תחת קטגוריה של שירותי אירוח מזון ומשקאות (ובחלק מהמדינות תחת קטגוריות נוספות) ובסימן המסחרי "Leonardo Hotels" עם סמל האיש הוויטרובי באיחוד האירופאי, וכן ספציפית במרשמי הקניין הרוחני במדינות הבאות: בריטניה, ארה"ב ושוויץ וביחס לשותפות הניהול גם במקסיקו, ברזיל, צ'ילה, אקוודור, פנמה ופרגוואי תחת קטגוריה של שירותי אירוח מזון ומשקאות.

1.10.2.2 נכון למועד הדוח, שותפות הניהול רשומה כבעלים בסימן המסחרי "NYX" תחת קטגוריה של מזון, שתיה ואירוח זמני במרשמי הקניין הרוחני באיחוד האירופאי ובמדינות הבאות: גרמניה, צ'כיה, איטליה, ספרד ובריטניה. שותפות הניהול רכשה מצד ג' זכויות בסימן מסחרי רשום "NYX" בגרמניה. יצוין כי במהלך רישום סימן המסחר כאמור במרשם הקניין באיחוד האירופאי, גרמניה, ספרד ובריטניה הוגשו התנגדויות על ידי צד שלישי אחר בטענה כי השם NYX עשוי ליצור בלבול עם סימן מסחר רשום המצוי בבעלות אותו צד שלישי. יצוין כי במהלך שנת 2018 הצדדים חתמו על מתווה פשרה לעניין השימוש במותג, כך על פי הסכם עם צד ג' שותפות הניהול תהא רשאית להשתמש בסימן המסחר NYX בתנאי כי תוסיף לצידו את המילים "HOTELS" ו-"by Leonardo" או "By Fattal".

1.10.2.3 יצוין כי נכון למועד הדוח הוגשה הרחבה טריטוריאלית (Subsequent Designation) לשני סימני מסחר בינלאומיים במסגרת מערכת מדריד, במטרה להרחיב את ההגנה הגלובלית על מותגי הקבוצה. להלן יובא פירוט המדינות אליהן הוגשה ההרחבה:

IR 1643691 – LEONARDO






אלבניה, אזרבייג'ן, בוסניה והרצגובינה, בחריין, ברזיל, בלארוס, בליז, קנדה, צ'ילה, סין, קולומביה, אסטוניה, בריטניה, גאורגיה, אינדונזיה, הודו, איסלנד, ג'מייקה, יפן, קניה, קירגיזסטן, קמבודיה, דרום קוריה, קזחסטן, ליכטנשטיין, ליטא, לטביה, מונקו, מולדובה, מונטנגרו, צפון מקדוניה, מקסיקו, נורווגיה, ניו זילנד, הארגון האפריקאי לקניין רוחני, עומאן, הפיליפינים, קטאר, סרביה, הפדרציה הרוסית, סינגפור, תאילנד, טורקיה, אוקראינה, אוזבקיסטן, וייטנאם וזמביה.

אלבניה, אזרבייג'ן, בוסניה והרצגובינה, בחריין, ברזיל, בליז, בלארוס, קנדה, שווייץ, צ'ילה, סין, קולומביה, אסטוניה, מצרים, גאורגיה, אינדונזיה, הודו, איסלנד, ג'מייקה, יפן, קניה, קירגיזסטן, קמבודיה, דרום קוריאה, קזחסטן, ליכטנשטיין, ליטא, לטביה, מרוקו, מונקו, מולדובה, מונטנגרו, צפון מקדוניה, מקסיקו, נורווגיה, ניו זילנד, הארגון האפריקאי לקניין רוחני, עומאן, הפיליפינים, קטאר, סרביה, הפדרציה הרוסית, סינגפור, תאילנד, טורקיה, אוקראינה, ארצות הברית, אוזבקיסטן, וייטנאם וזמביה.

יצוין כי הבקשה נבחנת בכל מדינה לפי הדין המקומי. ההגנה הסופית תושלם עם אישור הרישום בכל מדינה.

#### 1.10.2.4. תתי מותגים אירופה

כאמור לעיל, מרבית מלונות החברה באירופה פועלים תחת המותג לאונרדו כאשר לאורך השנים פיתחה החברה למותג זה תתי מותגים בעלי מאפיינים שונים לצורך התאמת השירותים הניתנים במלונות לקהל היעד הספציפי. להלן תיאור תתי המותגים, קהל היעד המאפיין את המותגים הללו ומספר המלונות הפועלים תחת המותג:

| שם מותג                  | לוגו   | תיאור המותג  | קהל יעד                       | מספר מלונות הפועלים תחת המותג נכון למועד הדוח |
|--------------------------|--|--|-------------------------------|---|
| Leonardo Hotels          |   | המותג העיקרי המאופיין במלונות 3 ו-4 כוכבים הממוקמים בקרבת שדות תעופה ומרכזי ערים   | לקוחות עסקיים וקבוצות תיירים  | 132 מלונות                                    |
| Leonardo Royal Hotels    |  | מלונות יוקרתיים בעלי דירוג 4 כוכבים + (Superior) הכוללים שירותי אירוח בסטנדרט גבוה   | לקוחות עסקיים וקבוצות עסקיות  | 29 מלונות                                     |
| Leonardo Boutique Hotels |  | מלונות קטנים וייחודיים בהם השקיעה החברה משאבים בפיתוח ארכיטקטורה ועיצוב פנים ייחודיים לצורך מתן חוויה ייחודית ללקוחות השוהים במלונות אלו | לקוחות עסקיים ותיירים         | 22 מלונות                                     |
| NYX Hotels               |  | מותג חדש שהושק בשנת 2016 ומעניק חוויות אורבנית ייחודיות בערים אירופאיות שונות.   | לקוחות עסקיים ותיירות עירונית | 19 מלונות                                     |
| Apollo Hotels            |  | מלונות עירוניים ברחבי הולנד, בדירוג 4 כוכבים   | לקוחות עסקיים ותיירות עירונית | מלון אחד                                      |

| שם מותג         | לוגו   | תיאור המותג  | קהל יעד                      | מספר מלונות הפועלים תחת המותג נכון למועד הדוח |
|-----------------|--|--|------------------------------|---|
| Limited Edition |  | מלונות יוקרתיים המשלבים חווית אירוח מושלמת ומוקפדת למיקום מנצח. סיפור ייחודי לכל מלון. | לקוחות עסקיים תיירות עירונית | 12 מלונות                                     |

## 1.11 מימון

- 1.11.1 החברה מממנת את פעילותה מהתזרים השוטף שמייצרת פעילותה בתחום המלונאות, מההון העצמי של החברה ובאמצעות אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים הניתנים לחברות הקבוצה (להלן: "הלווים" ו-"אשראי בנקאי", לפי העניין) ובכלל כך מגיוס חוב פרטי שבוצע למשקיעים מוסדיים, גיוס הון, חוב וניירות ערך מסחריים מהציבור במסגרת ההנפקות שבוצעו לציבור וכן באמצעות גיוס חוב ציבורי באמצעות פתאל נכסים אירופה אשר שימש ומשמש למימון פעילותה של החברה באירופה.
- 1.11.2 המימון שניטל ביחס לנכסי קבוצת פתאל אירופה הינו על פי רוב מסוג Non-recourse, ללא זכות חזרה ללווים, וביחס לנכסי קבוצת פתאל בישראל, באופן שחברת מלונות פתאל (להלן בס"ק זה בלבד: "הערבה") ערבה לפירעון מרבית ההלוואות שניטלו על ידי החברות המוחזקות על ידה, כך שהסכמי ההלוואות כאמור, כוללים במרבית המקרים הוראה לפיה גם שינוי לרעה ביכולת הפירעון שלה כערבה או עילה לפירעון מיידי ביחס לערבה תהווה עילה להעמדת ההלוואה לפירעון מיידי (להלן: "ההלוואות").
- 1.11.3 ההלוואות מובטחות בין השאר, בשעבוד ראשון על זכויות הבעלות של הלווים בנכסי המקרקעין, בשעבוד על מלוא מניות הלווים, המחאת דמי השכירות, שעבוד זכויות וכספים מכוח הסכמי ניהול או מכוח זכויות ביטוח, שעבוד חשבונות בנק אשר בהם מופקדים דמי השכירות המתקבלים בגין המלונות, וכן שעבוד מלאי המלונות ובחלק מהסכמי המימון גם שעבוד חשבונות הבנק המשמשים את שותפות הניהול בתפעול המלון והכל לפי העניין. במסגרת הפעילות בישראל, במקרים מסוימים (ובכלל כך בעניינה של מלונות פתאל) נרשם שעבוד צף על כלל רכוש החברה הלווה<sup>88</sup>. בנוסף, בפעילות בישראל העמידה החברה (באמצעות חברות המוחזקות על ידה) במקרים מסוימים ערבויות, ובכלל כך גרמה להעמדת ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיהן כלפי צדדים שלישיים (בעיקר בעלי זכויות במלונות בישראל ובאירופה שעמם התקשרה החברה בהסכמי שכירות או בהסכמי ניהול). לפרטים נוספים ראו באור 22 בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.
- 1.11.4 כמו כן יצוין, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כי בחלק מן הלוואות שנטלה קבוצת פתאל אירופה, ניתנו ערבויות פיננסיות אישיות מוגבלות בסכום על ידי דוד פתאל ו/או מלונות פתאל ו/או פתאל החזקות ו/או תאגידים בשליטת מלונות פתאל, ללא תמורה, להבטחת פירעון התחייבויות הלווים במסגרת הסכמי הלוואה.
- 1.11.5 קיימת הפרדה פיננסית בין פעילות הקבוצה בישראל ובאירופה. לעיתים בשים לב לנסיבות (ובכלל זה – מהות הבטוחה, סוג המימון (מימון קרקע, מימון לנכס מניב, מימון לנכס בהקמה וכיו"ב) וזהות המלווה והלווה) נדרשת הקבוצה להעמיד ערבויות (שהינן, על פי רוב, מוגבלות

<sup>88</sup> במקרים מסוימים נרשם שעבוד צף על כלל רכוש החברה הלווה (חברות המוחזקות בעקיפין על ידי הקבוצה) לטובת הגורם המלווה (בחלק מהמקרים, נרשם שעבוד צף לטובת מדינת ישראל כמקובל בנסיבות אלו, בגין מענקי מדינה).

בסכום) של חברת האם של הלווה (עד לרמת שרשור מסוימת) וזאת מבלי לגרוע ממערך הבטוחות שניתן בקשר עם הנכס הממומן.

1.11.6. במספר מקרים, החוב עשוי להיות מובטח על ידי מקבץ של מס' מלוונות יחד (להלן: "בטוחות צולבות"). יודגש כי ביחס ללווים, אשר נכסיהם משועבדים בבטוחות צולבות כאמור, במקרה של הפרת ההתחייבות של אחד מהתאגידים הלווים כלפי המלווה - למלווה תעמוד הזכות להעמיד את כל ההלוואות לפירעון מיידי ולפעול למימוש כלל הבטוחות הצולבות העומדות לו. לעניין בטוחות צולבות, יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא מדובר על היקף נכסים/התחייבויות מהותי.

1.11.7. מרבית ההלוואות באירופה ובישראל נלקחות לתקופות ארוכות של כ-3 שנים מח"מ מהמועד בו נלקחו על ידי הלווים הנושאות ריבית שנתית קבועה (להלן: "הריבית הקבועה") או ריבית שנתית עם מרווח קבוע מעל הריבית הבסיס הנהוגה (ריבית Euribor/SONIA, ESTR לתקופות של חודש/ 3 חודשים/ 6 חודשים, ריבית הפריים, לפי העניין) (להלן: "מרווח" ו-"ריבית משתנה", בהתאמה), כאשר הריבית הקבועה בגין ההלוואות הקיימות במחזור נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בעיקר בטווח שבין 1% לבין 7.3%.

1.11.8. לרוב, הסכמי המימון קובעים כי על התאגיד הלווה חלות מגבלות, ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור: איסור על שינוי בפעילות העסקית ללא קבלת הסכמת המלווה מראש; מגבלה על יצירת שעבוד נוסף על הנכסים המשועבדים; עמידה ביחסים פיננסיים מסוימים של הלווים ובחלק מהמקרים גם של מלוונות פתאל, לרבות הון עצמי מינימלי, יחס חוב לEBITDA, יחס חוב לשווי נכסים (LTV)<sup>89</sup>, יחס כיסוי חוב (DSCR) וכיו"ב; התחייבות לאי שינוי בשליטה ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב. העילות להעמדת ההלוואות לפירעון מיידי כוללות בחלק מההתקשרויות, בין היתר, מקרה שבו הלווה (ואו הערב ללווה) יידרש לפרוע פירעון מוקדם של חובות והתחייבויות (כולם או חלקם) שהוא חייב למלווים אחרים (לרבות לאותו מלווה אשר העמיד אשראי למספר גורמים בקבוצה) (להלן בס"ק זה: "ארוע הפרה צולבת"). בהקשר זה יצוין כי במסגרת הפעילות בישראל, היקף האשראי הגבוה ביותר שניתן לקבוצה על ידי מלווה בודד (תאגיד בנקאי בישראל) באמצעות מספר הלוואות, עומד נכון ליום 31.12.2025 על כ- 1,452 מיליון ש"ח. מרבית הלוואות אלו כוללות (בין היתר) עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה של ארוע הפרה צולבת. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות מהותיות של החברה להן התחייבה כלפי אותו מלווה ראו באור 15ב' בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

**יצוין כי עד ליום 31 בדצמבר 2025 ונכון למועד חתימת הדוח אין הפרות של הסכמי המימון של החברה.**

1.11.9. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הלוואות לא מהותיות (אגרות חוב (סדרות ג', ד', ה' ו-1) וכן ניירות ערך מסחריים (סדרה 2)) בסך כולל של כ-1.8 מיליארד ש"ח. לחברות הבנות של החברה<sup>90</sup> הלוואות לא מהותיות בסך כולל של כ-7.7 מיליארד ש"ח (ובכלל זה אגרות חוב (סדרות ג', ד', ה' ו-1) של פתאל אירופה בסך כולל של כ-1.4 מיליארד ש"ח). כמו כן יצוין כי לחברות ושותפויות כלולות של החברה הלוואות לא מהותיות בסך כולל של כ-3.2 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

לעניין זה – "הלוואה מהותית" – כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של הרשות מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017, ביום 2 בפברואר 2023 וביום 14 בינואר 2024.

לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות המהותיות של האשראים הלא מהותיים ראו בביאור 15ב' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עומדים הלווים והחברה באמות המידה הפיננסיות של ההלוואות הלא מהותיות.

<sup>89</sup> יצוין כי במרבית הסכמי הלוואה, שווי הנכסים נקבע בהתאם להערכת שווי שמבוצעת מדי שנה, על ידי מעריך שווי חיצוני שנבחר על ידי המלווה, כאשר עלות הערכת השווי היא על חשבון הלווה.

<sup>90</sup> לא כולל אשראים שהועמדו לחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

1.11.10. יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה/חברות הבנות, לפי הענין (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן. **לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מיידי של האשראים הלא מהותיים של החברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של אשראים לא מהותיים אחרים שהועמדו לחברה/לחברות הבנות שסכומם צוין לעיל.** עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה.

כן יצוין כי הסכמי האשראי של החברה ו/או חברות הבנות של החברה (להלן: "**התאגידים הלוויים**"), כוללים עילות לפירעון מיידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווה אלא נושאות אופי טכני, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לבנק המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי (להלן: "**העילות הלא פיננסיות**").

ככלל, מניסיון החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה) ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, הבנק המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלווה בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעון המייד במועד של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהבנק המלווה כלל מתייחס לאי עמידת התאגיד הלווה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכיו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) **ובין בדיעבד.**

לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא במועד להעמדה לפירעון מיידי של האשראים האמורים. ברי שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווה שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מיידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

1.11.11. יתרת ההתחייבויות המובטחות בשעבודים כאמור לעיל ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ-6,003 מיליון ש"ח<sup>91</sup>. יצוין כי שווים ההוגן של הנכסים שאינם משועבדים, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מסתכם לסך של כ-160 מיליון ש"ח.

#### 1.11.12. הנפקת חוב

במהלך שנת 2014 הנפיקה החברה חוב פרטי למשקיעים מוסדיים במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') אשר עד למועד השלמת ההנפקה הראשונה לציבור (קרי עד ליום 26 בפברואר 2018), נסחרו במערכת רצף מוסדי. בסמוך להשלמת ההנפקה הראשונה לציבור, נרשמו אגרות החוב (סדרה א') למסחר רגיל בבורסה. יוער כי ביום 1 בינואר 2019 פדתה החברה בפדיון מוקדם מלא את אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור.

במהלך השנים 2018-2025 ועד למועד חתימת הדוח הנפיקה החברה סה"כ כ-3.3 מיליארד ש"ח ע.נ. אגרות חוב - 881,668,000 אגרות חוב (סדרה ב'), 1,022,648,294 אגרות חוב (סדרה ג'), 300,000,000 אגרות חוב (סדרה 1) המירות למניות החברה, 460,000,000 אגרות חוב (סדרה ד') וכן 656,945,000 אגרות חוב (סדרה ה') - והכל כמפורט בטבלה שלהלן:

<sup>91</sup> יצוין כי הסכום כאמור כולל את אגרות החוב (סדרה ד') של פתאל נכסים (אירופה) בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאות (100% בשרשור סופי) של החברה.

| מועד ההנפקה  | סוג ההנפקה                      | היקף ההנפקה  | תמורה כוללת ברוטו באלפי ש"ח | הערות  |
|--------------|---------------------------------|--|-----------------------------|--|
| יוני 2018    | הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף | 255,840,000 ש"ח ע.ג. (אגרות חוב (סדרה ב')                    | 255,480                     | לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ראו בפרק ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב כחלק מדוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה. |
| אוקטובר 2018 | הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף | 200,000,000 ש"ח ע.ג. (אגרות חוב (סדרה ב')                    | 203,200                     |  |
| ינואר 2019   | הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים    | 125,828,000 ש"ח ע.ג. (אגרות חוב (סדרה ב')                    | 122,682                     |  |
| יוני 2019    | הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף | 150,000,000 ש"ח ע.ג. (אגרות חוב (סדרה ב')                    | 156,900                     |  |
| דצמבר 2019   | הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף | 229,021,000 ש"ח ע.ג. (אגרות חוב (סדרה ג')                    | 229,021                     | לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג') ראו בפרק ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב כחלק מדוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה. |
| נובמבר 2020  | הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף | 300,000,000 ש"ח ע.ג. (אגרות חוב (סדרה 1) המירות למניות החברה | 315,600                     | לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה 1) ראו בפרק ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב כחלק מדוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה.  |
| פברואר 2021  | הצעת רכש חליפין                 | 289,627,294 ש"ח ע.ג. (אגרות חוב (סדרה ג')                    | 92---                       | לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג') ראו בפרק ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב כחלק מדוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה. |
| אפריל 2021   | הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף | 204,000,000 ש"ח ע.ג. (אגרות חוב (סדרה ג')                    | 192,168                     | לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג') ראו בפרק ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב כחלק מדוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה. |
| ינואר 2022   | הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף | 300,000,000 ש"ח ע.ג. (אגרות חוב (סדרה ג')                    | 291,600                     | לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג') ראו בפרק ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב כחלק מדוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה. |
| יולי 2022    | הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף | 260,000,000 ש"ח ע.ג. (אגרות חוב (סדרה ד')                    | 260,000                     | לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ד') ראו בפרק ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב כחלק מדוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה. |
| פברואר 2023  | הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים    | 150,000,000 ש"ח ע.ג. (אגרות חוב (סדרה ב')                    | 141,150                     | לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ראו בפרק ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב כחלק מדוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה. |

<sup>92</sup> אגרות החוב (סדרה ג') הונפקו לניצעים שנענו להצעת הרכש בתמורה לסך כולל של 266,937,598 אגרות חוב (סדרה ב') אשר נמסרו לחברה על ידי הניצעים.

| מועד ההנפקה | סוג ההנפקה                      | היקף ההנפקה                               | תמורה כוללת ברוטו באלפי ש"ח | הערות  |
|-------------|---------------------------------|---|-----------------------------|--|
| דצמבר 2023  | הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף | 200,000,000 ש"ח ע.ג. (אגרות חוב (סדרה ד') | 203,000                     | לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ד') ראו בפרק ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב כחלק מדוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה. |
| פברואר 2024 | הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף | 210,343,000 ש"ח ע.ג. (אגרות חוב (סדרה ה') | 210,343                     | לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ה') ראו בפרק ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב כחלק מדוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה. |
| פברואר 2025 | הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף | 246,602,000 ש"ח ע.ג. (אגרות חוב (סדרה ה') | 263,618                     | לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ה') ראו בפרק ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב כחלק מדוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה. |
| ספטמבר 2025 | הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף | 200,000,000 ש"ח ע.ג. (אגרות חוב (סדרה ה') | 209,000                     | לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ה') ראו בפרק ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב כחלק מדוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה. |
| <b>סה"כ</b> |                                 |   | <b>כ-3.06 מיליארד ש"ח</b>   |  |

### 1.11.13. הנפקת ניירות ערך מסחריים

ביום 22 ביולי 2024 השלימה החברה הנפקה לציבור של 100,000,000 ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) בתמורה כוללת של 100,000 אלפי ש"ח (לפני ניכוי עלויות הנפקה). ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) נושאים ריבית שנתית משתנה, המחושבת כממוצע משוקלל (לפי מספר ימים בתקופת הריבית) של שיעורי ריבית בנק ישראל אשר היו בתחולה בתקופת הריבית בתוספת מרווח שנתי קבוע בשיעור 0.6%. קרן ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) והריבית בגינה נפרעו בתשלום יחיד אשר שולם ביום 21 ביולי, 2025.

ביום 23 ביוני 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של 212,000,000 ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בתמורה כוללת של 100,000 אלפי ש"ח (לפני ניכוי עלויות הנפקה). ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) נושאים ריבית שנתית משתנה, המחושבת כממוצע משוקלל (לפי מספר ימים בתקופת הריבית) של שיעורי ריבית בנק ישראל אשר היו בתחולה בתקופת הריבית בתוספת מרווח שנתי קבוע בשיעור 0.47%. קרן ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) והריבית בגינה יפרעו בתשלום יחיד אשר ישולם ביום 22 ביוני, 2026.

החברה

ביום 14 בפברואר 2023 הודיעה מידרוג כי הינה קובעת דירוג A3.il באופק חיובי לאגרות חוב (סדרה ב') בסך של עד 150 מיליון ש"ח ערך נקוב שתנפיק החברה בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים נוספים אודות הודעת מידרוג כאמור ראו בדוח מיידי מיום 14 בפברואר 2023 [מס' אסמכתא 2023-01-014686] הכולל את הודעת מידרוג כאמור, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 28 בספטמבר 2023 מידרוג הודיעה כי הינה מעלה את דירוג המנפיק של החברה ואת דירוג אגרות החוב (סדרות ב', ג', ד' ו-1) שהנפיקה מ-A3.il ל-A2.il ומשנה את אופק הדירוג מחיובי ליציב. לפרטים נוספים אודות דוח הדירוג כאמור ראו בדוח מיידי מאותו מועד [מס' אסמכתא 2023-01-128509] הכולל את דוח הדירוג כאמור, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 29 בנובמבר 2023 הודיעה מידרוג כי הינה קובעת דירוג A2.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרה ד') בסך של עד 200 מיליון ש"ח ערך נקוב שתנפיק החברה באמצעות הרחבת סדרה. תמורת הגיוס מיועדת לפעילות השוטפת של החברה. לפרטים נוספים ראו הודעת מידרוג אשר צורפה לדיווח המיידי של החברה מיום 29 בנובמבר 2023 [מס' אסמכתא : 2023-01-108466] המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 18 בינואר 2024 הודיעה מידרוג על דירוג A2.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרה ה') שתנפיק החברה בסך של עד 200 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים נוספים ראו הודעת מידרוג אשר צורפה לדיווח המיידי של החברה מיום 18 בינואר 2024 [מס' אסמכתא 2024-01-006709] המובא בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 7 בפברואר 2024 הודיעה מידרוג כי בהמשך לדירוג אגרות החוב, מידרוג קובעת דירוג A2.il עם אופק יציב לאגרות חוב (סדרה ה') שתנפיק החברה בסך של עד 220 מיליון ש"ח ערך נקוב וזאת חלף סכום של 200 מיליון ש"ח ערך נקוב שדורג קודם לכן. לפרטים נוספים אודות הודעת מידרוג כאמור ראו בדוח מיידי מיום 7 בפברואר 2024 [מס' אסמכתא 2024-15-014142] הכולל את הודעת מידרוג כאמור, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 10 באוקטובר 2024 הודיעה מידרוג כי הינה מותירה על כנו דירוג מנפיק il2.A ודירוג זה לאגרות החוב (סדרות ב', ג', ד', ה' ו-1) שהנפיקה החברה. אופק הדירוג יציב. בנוסף, מידרוג הודיעה כי הינה מותירה על כנו דירוג זמן קצר il-1.P לנייר ערך מסחרי (סדרה 1) שהנפיקה החברה בסך של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים נוספים אודות הודעת מידרוג ראו בדיווח מיידי של החברה מיום 10 באוקטובר 2024 [מס' אסמכתא 2024-01-609988] אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על ההפניה.

ביום 9 בפברואר 2025 הודיעה מידרוג על דירוג A2.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרה ה') שתנפיק החברה בסך של עד 200 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים נוספים ראו הודעת מידרוג אשר צורפה לדיווח המיידי של החברה מיום 9 בפברואר 2025 [מס' אסמכתא 2025-01-009591] המובא בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 11 בפברואר 2025 הודיעה מידרוג כי בהמשך לדירוג אגרות החוב, מידרוג קובעת דירוג A2.il עם אופק יציב לאגרות חוב (סדרה ה') שתנפיק החברה בסך של עד 247 מיליון ש"ח ערך נקוב וזאת חלף סכום של 200 מיליון ש"ח ערך נקוב שדורג קודם לכן. לפרטים נוספים אודות הודעת מידרוג כאמור ראו בדוח מיידי מיום 11 בפברואר 2025 [מס' אסמכתא 2025-15-009925] הכולל את הודעת מידרוג כאמור, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 8 בספטמבר 2025 הודיעה מידרוג על דירוג A2.il (אופק דירוג יציב) לאגרות חוב (סדרה ה') שתנפיק החברה בסך של עד 160 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים נוספים ראו הודעת מידרוג אשר צורפה לדיווח המיידי של החברה מיום 8 בספטמבר 2025 [מס' אסמכתא : 2025-01-067778] המובא בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 10 בספטמבר 2025 הודיעה מידרוג כי בהמשך לדירוג אגרות החוב, מידרוג קובעת דירוג A2.il (אופק יציב) לאגרות חוב (סדרה ה') שתנפיק החברה בסך של עד 200 מיליון ש"ח ערך נקוב וזאת חלף סכום של 160 מיליון ש"ח ערך נקוב שדורג קודם לכן (להלן: "הודעת מידרוג"). לפרטים נוספים אודות הודעת מידרוג כאמור ראו בדוח מיידי מיום 10 בספטמבר 2025 [מס' אסמכתא 2025-01-068297] הכולל את הודעת מידרוג כאמור, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 11 בנובמבר 2025 הודיעה מידרוג כי הינה מותירה על כנו דירוג מנפיק A2.il ודירוג זה לאגרות החוב (סדרות ג', ד', ה' ו-1) שהנפיקה החברה. אופק הדירוג יציב. לפרטים נוספים אודות הודעת מידרוג כאמור ראו בדוח מיידי על אירועים הקשורים בדירוג (טופס ד-125 פומבי) שפירסמה מידרוג ביום 11 בנובמבר 2025 [מס' אסמכתא 2025-085892].

לפרטים נוספים אודות דירוג אגרות החוב של הסדרות האמורות ראו בפרק ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב כחלק מדוח הדירקטוריון המצ"ב בפרק ב' לדוח תקופתי זה.

### פתאל נכסים אירופה

ביום 18 במאי 2023 הודיעה מידרוג כי הינה קובעת דירוג A2.il באופק יציב לאגרות חוב בסך של עד 150 מיליון ש"ח ערך נקוב שתנפיק פתאל אירופה, באמצעות הרחבת סדרת אג"ח ג'. תמורת הגיוס מיועדת לפעילות השוטפת של פתאל אירופה. ביום 21 במאי 2023 הודיעה מידרוג כי הדירוג A2.il באופק יציב להנפקת אגרות חוב (סדרה ג') שיונפקו על ידי פתאל אירופה תקף להיקף כולל של עד 170 מיליון ש"ח ערך נקוב (חלף 150 מיליון ש"ח ערך נקוב). ביום 1 באוגוסט 2023 הודיעה מידרוג על דירוג A2.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרה ה') שתנפיק פתאל אירופה בסך של עד 160 מיליון ש"ח ע.נ. תמורת הגיוס מיועדת לפעילות השוטפת של פתאל אירופה. ביום 15 באוגוסט 2023 הודיעה מידרוג כי הדירוג A2.il באופק יציב להנפקת אגרות חוב (סדרה ה') שיונפקו על ידי פתאל אירופה תקף להיקף כולל של עד 200 מיליון ש"ח ערך נקוב (חלף 160 מיליון ש"ח ערך נקוב). תמורת הגיוס מיועדת לפעילות השוטפת של פתאל אירופה. ביום 28 בספטמבר 2023 הודיעה מידרוג כי הינה מותירה על כנו דירוג A2.il לאגרות חוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה') שהנפיקה פתאל אירופה וכן דירוג A1.il לאגרות חוב (סדרה ב') של פתאל אירופה. אופק הדירוג יציב. ביום 19 באוקטובר 2023 הודיעה מידרוג כי הינה קובעת דירוג A2.il באופק יציב לאגרות חוב בסך של עד 155 מיליון ש"ח ערך נקוב שתנפיק פתאל אירופה, באמצעות הרחבת סדרת אג"ח ד'. תמורת ההנפקה שימשה את פתאל אירופה לצורך פדיון מוקדם מלא וסופי ביוזמת פתאל אירופה של אגרות החוב (סדרה ב') של פתאל אירופה.

ביום 17 בספטמבר 2024 הודיעה מידרוג על דירוג A2.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרה ה') שתנפיק פתאל אירופה בסך של עד 200 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הרחבת סדרה. תמורת הגיוס מיועדת לפעילות השוטפת של פתאל אירופה. ביום 22 בספטמבר 2024 הודיעה מידרוג כי הדירוג A2.il באופק יציב להנפקת אגרות חוב (סדרה ה') שיונפקו על ידי פתאל אירופה תקף להיקף כולל של עד 220 מיליון ש"ח ערך נקוב (חלף 200 מיליון ש"ח ערך נקוב). תמורת הגיוס מיועדת לפעילות השוטפת של פתאל אירופה. ביום 10 באוקטובר 2024 הודיעה מידרוג כי הינה מותירה על כנו דירוג A2.il לאגרות חוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה') שהנפיקה פתאל אירופה. אופק הדירוג יציב.

ביום 26 בפברואר 2025 הודיעה מידרוג על דירוג A2.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרה ו') שתנפיק פתאל אירופה בסך של עד 200 מיליון ש"ח ע.נ. תמורת הגיוס מיועדת להשקעות פתאל אירופה. אופק הדירוג יציב. ביום 18 במרץ 2025 הודיעה מידרוג כי הדירוג A2.il באופק יציב להנפקת אגרות חוב (סדרה ו') שיונפקו על ידי פתאל אירופה תקף להיקף כולל של עד 250 מיליון ש"ח ערך נקוב (חלף 200 מיליון ש"ח ערך נקוב). תמורת הגיוס מיועדת להשקעות פתאל אירופה. ביום 16 בנובמבר 2025 הודיעה מידרוג כי היא מותירה על כנו דירוג A2.il לאגרות חוב (סדרות ג', ד', ה', ו') שהנפיקה פתאל אירופה, אופק הדירוג יציב.

ביום 19 בנובמבר 2025 הודיעה מידרוג על דירוג A2.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרה ו') שתנפיק פתאל אירופה בסך של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ. ביום 20 בנובמבר 2025 הודיעה מידרוג כי בהמשך לדירוג אגרות החוב, מידרוג קובעת דירוג A2.il עם אופק יציב לאגרות חוב (סדרה ו') שתנפיק פתאל אירופה בסך של עד 206 מיליון ש"ח ערך נקוב וזאת חלף סכום של 150 מיליון ש"ח ערך נקוב שדורג קודם לכן.

ביום 9 בפברואר 2026 הודיעה מידרוג על דירוג A2.il (אופק דירוג יציב) לאגרות חוב (סדרה ו') שתנפיק פתאל אירופה בסך של עד 200 מיליון ש"ח ע.נ. ביום 11 בפברואר 2026 הודיעה מידרוג כי בהמשך לדירוג אגרות החוב, מידרוג קובעת דירוג A2.il (אופק יציב) לאגרות חוב (סדרה ו') שתנפיק פתאל אירופה בסך של עד 270 מיליון ש"ח ערך נקוב וזאת חלף סכום של 200 מיליון ש"ח ערך נקוב שדורג קודם לכן.

1.11.15. סכום יתרות אשראי בריבית קבועה

| תקופת פירעון ממוצעת (שנים) | שיעור ריבית משוקלל | יתרה (אלפי ש"ח) |  |
|----------------------------|--------------------|-----------------|--|
| 3.2                        | 3.57%              | 931,199         | הלוואות מבנקים ומתאגידים פיננסיים בריבית קבועה מובטחות בשעבוד נכון ליום 31 בדצמבר 2025 |

1.11.16. אשראי בריבית משתנה

להלן נתונים בדבר אשראי בריבית משתנה שהועמדו לחברה על ידי גורמים מממנים (באלפי ש"ח – מאוחד):

| שיעור הריבית סמוך למועד הדוח | שיעור הריבית המזערית בשנת 2025 | שיעור הריבית המקסימאלית בשנת 2025 | סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2025 | <u>מנגנון השינוי</u>          |
|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 4.91%                        | 3.64%                          | 7.34%                             | 1,205,166                       | 4.55% - 1.7% + Euribor        |
| 6.52%                        | 6.02%                          | 8.10%                             | 950,715                         | 3.4% - 2.3% + Sonia רבעוני    |
| 5.77%                        | 5.56%                          | 8.08%                             | 318,450                         | 3.57% - 1.9% + SOFR רבעוני    |
| 5.98%                        | 5.48%                          | 8.50%                             | 2,462,687                       | 2.5% - (0.27%) + פריים רבעוני |

1.11.17. החברה תבחן מעת לעת, את הצורך בגיוס מקורות מימון נוספים לצורך פיתוח עסקיה בכלל ולצורך רכישת מלונות נוספים בפרט.

1.11.18. לפרטים נוספים אודות תנאי הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים שנוטלות חברות הקבוצה ראו באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

1.11.19. להלן פרטים עיקריים אודות תנאי אגרות החוב שהנפיקה חברת הבת, פתאל נכסים אירופה, שהינם במחזור נכון למועד חתימת הדוח (לפירוט תניית שינוי שליטה, התחייבויות פיננסיות וחישוב אמות מידה פיננסיות נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ראו בטבלה הנוספת להלן):

| התאגיד הלווה      | המלווה                      | מועד העמדת הלוואה  | סכום מסגרת הלוואה המקורי (אלפי ש"ח) | מספר תשלומים רבעוניים – קרן וריבית   | יתרת קרן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) | מועד פירעון אחרון | שעבודים / בטחונות/ המחאת דמי שכירות/ ערבויות   | ריבית שנתית (ריבית אפקטיבית (קבועה)   | הערות   |
|-------------------|-----------------------------|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--|---|---|
| פתאל נכסים אירופה | מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') | ספטמבר 2017, נובמבר 2017 (הקצאה פרטית) מרץ 2019 (הצעה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף) ופברואר 2020 (הצעה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף); 13 בספטמבר 2022 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף); 23 במאי 2023 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף); | 868,679                             | תשלומים חצי שנתיים ביום 28 בפברואר וביום 30 באוגוסט של השנים 2018 עד 2027 (כולל)<br><br>קרן: 10 תשלומים שנתיים ביום 30 באוגוסט של השנים 2018-2027 (כולל)   | 409,701                             | 30 באוגוסט 2027   | התחייבות פתאל נכסים אירופה שלא לשעבד (בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לכך בהחלטה רגילה  | 2.65% הריבית כפופה להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות. | חלוקת דיבידנד: פתאל נכסים אירופה לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בכפוף להוראות שטר הנאמנות הכוללת בין יתר מגבלה על חלוקה שנתית בסך העולה על 50% מהרווח הנקי של פתאל אירופה בדוחותיה השנתיים בניכוי רווח/הפסדי שערך ובכפוף לעמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בשטר הנאמנות. עילות לפירעון מיידי: עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי הכוללת בין היתר אי פירעון של אגרות החוב, במידה וניתן צו פירוק לפתאל נכסים אירופה, ניתנה בקשה לכינוס נכסים, עיקול נכס מהותי, העברה בניגוד להוראות התניית שינוי שליטה העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת או חוב אחר או מספר חובות ששווים המצטבר עולה על 40 מיליון אירו וחלוקת דיבידנד בניגוד להוראות שטר הנאמנות. לעניין זה, נכס מהותי, נכס או מספר נכסים אשר שווים המצטבר עולה על 25% מהיקף הנכסים במאזן של פתאל אירופה. מובהר כי נכס הממשש בטוחה הלוואה ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא ייחשב לעניין סעיף זה כנכס מהותי אך יילקח בחשבון במכנה (בסך נכסי החברה). |
| פתאל נכסים אירופה | מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') | אוגוסט 2020 (הצעה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף); 23 באוקטובר 2023 (הקצאה פרטית); <sup>93</sup>  | 405,000                             | תשלומים חצי שנתיים ביום 31 במרץ וביום 30 בספטמבר של השנים 2021 עד 2026 (כולל) החל מיום 31 במרץ 2021 ועד ליום 30 בספטמבר 2026;<br><br>קרן: 9 תשלומים חצי שנתיים ביום 31 במרץ וביום 30 בספטמבר של השנים 2022 עד 2026 (כולל) החל מיום 30 בספטמבר 2022 ועד ליום 30 בספטמבר 2026; | 213,750                             | 30 בספטמבר 2026   | כטוחה להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות פתאל נכסים אירופה על פי אגרות החוב (סדרה ד') ושטר נאמנות אג"ח ד', התחייבה פתאל נכסים אירופה לגרום לכך שכל אחד מתאגידי הנכס ותאגידי ההחזקה (כהגדרתם בשטר נאמנות אג"ח ד') ייצרו וירשמו לטובת הנאמן את הבטחות בקשר עם הנכסים Leonardo Hotel Edinburgh City, Leonardo Hotel Edinburgh City, Leonardo Inn Glasgow West End City, M-Square Leonardo Boutique Budapest, Apollo Hotel Lelystad City Center, Apollo Hotel Almere City Center ו-Corpus Christi Lisbon.<br>כטוחה להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות פתאל נכסים אירופה על פי אגרות החוב (סדרה ד'), נוצרו ונרשמו לטובת הנאמן: (1) משכנתא ראשונה בדרגה על מלוא זכויות תאגידי הנכס בנכסים המשועבדים ללא הגבלה בסכום (לגבי הנכסים המשועבדים בסקוטלנד ובהונגריה) ומוגבלת בסכום (לגבי הנכסים המשועבדים בהולנד ופורטוגל); (2) שעבוד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות תאגידי הנכס (לגבי הנכסים | 4.99% הריבית כפופה להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות. | חלוקת דיבידנד: פתאל נכסים אירופה לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בכפוף להוראות שטר הנאמנות הכוללת בין יתר מגבלה על חלוקה שנתית בסך העולה על 50% מהרווח הנקי של פתאל אירופה בדוחותיה השנתיים בניכוי רווח/הפסדי שערך ובכפוף לעמידה באמות מידה פיננסיות (מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התחייבויות פיננסיות) כמפורט בשטר הנאמנות, לא מתקיימת עילת פירעון מיידי לרבות לאחר חלוקה ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה, אין בחלוקה כדי לפגוע בכשר הפירעון של פתאל נכסים אירופה את אגרות החוב, יחס הלוואה לבטוחה אינו עולה על – (א) 70% - וזאת כל עוד טרם השלמה הקמת המלון בנכס Corpus Christi ומסירתו לשוכרת; ו- (ב) 72.5% - החל ממועד הקמת המלון בנכס Corpus Christi ומסירתו לשוכרת או החל ממועד מכירתו (לפי המוקדם מביניהם), עד תום שנת 2021 – יתרת המזומנים ושוי מזומנים (שאינם מוגבלים בשימוש) בחברה (במאוחד) לפי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (רבעוני או שנתי לפי             |

<sup>93</sup> במסגרת הרחבת הסדרה שועבדו לטובת הנאמן גם זכויותיה של חברה מאוחדת במלון Leonardo Boutique Krakow Old City Hotel בקרקוב (פולין). כמו כן הושלם באוקטובר 2023 תיקון הבטחות הקיימות, ככל שנדרש תיקון כאמור, כך שהינן מבטיחות גם את מלוא התחייבויות פתאל נכסים אירופה מכוח אגרות החוב (סדרה ד') הנוספות לטובת הנאמן.

| התאגיד הלווה      | המלווה                      | מועד העמדת ההלוואה   | סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח) | מספר תשלומים רבעוניים – קרן וריבית   | יתרת קרן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) | מועד פירעון אחרון | שעבודים / בטחונות/ המחאת דמי שכירות/ ערבויות  | ריבית שנתית (ריבית אפקטיבית (קבועה) | הערות  |  |
|-------------------|-----------------------------|--|--------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|---|-------------------------------------|--|--|
|                   |                             |  |                                      |  |                                     |                   | <p>המשועבדים בהולנד והונגריה) בהסכמי השכירות ושעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום (לגבי הנכסים המשועבדים בהונגריה והולנד) ומוגבל בסכום (לגבי הנכסים המשועבדים בפורטוגל) על תקבולי הביטוח מכוח כל הביטוחים החלים על הנכס; (3) המחאת שכירות (Assignment of Rents) (לגבי הנכסים המשועבדים בסקוטלנד) – המחאה לטאמן על דרך הבטוחה של כל הסכומים שהגיע, יגיע או שעשוי להגיע מועד תשלומם לתאגיד הנכס בסקוטלנד מאת השוכרים על פי הסכמי השכירות בנכסים המשועבדים בסקוטלנד; (4) המחאה על דרך הבטוחה (בפורטוגזית – "cessão de créditos com escopo de garantia") (לגבי הנכס המשועבד בפורטוגל) מוגבלת בסכום 15 – המחאה לטאמן על דרך הבטוחה של כל התקבולים אשר תאגיד הנכס עשוי להיות זכאי לקבלם בעתיד על פי כל הסכם שכירות שתאגיד הנכס יהא צד לו וכל זכויות תאגיד הנכס הנובעות מהסכם שכירות כאמור (אם וככל שייחתם) בנוסף לכל התקבולים אשר תאגיד הנכס עשוי להיות זכאי לקבלם בעתיד על פי פוליסות הביטוח אשר תאגיד הנכס יתקשר בהם בעתיד ביחס לנכס; (5) ערבות בלתי הדירה ובלתי מותנית מאת כל אחד מתאגדי הנכס כלפי הטאמן בלתי מוגבלת בסכום (לגבי תאגיד הנכס בסקוטלנד, הולנד והונגריה) ומוגבלת בסכום (לגבי תאגיד הנכס בפורטוגל) 15; ו- (6) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל (100%) מניות תאגיד הנכס וכן כל הזכויות הצמודות למניות, לרבות אך לא רק, סכומי הדיבידנד, מניית הטבה, זכויות הצבעה וכיו"ב.</p> |                                     |  |  |
| פתאל נכסים אירופה | מחזיקת אגרות החוב (סדרה ה') | אוגוסט 2023 (הנפקה הצעת באמצעות דוח ספטמבר 2024 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת | 416,852                              | <p><b>ריבית</b>: תשולם בתשלומים חצי שנתיים ב-31 בדצמבר ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל החל מיום 31 בדצמבר 2023;</p> <p><b>קרן</b>: חמישה (5) תשלומים חצי שנתיים שווים בשיעור 20% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ה'), ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 ו-2028 (כולל).</p> | 416,852                             | 30 בספטמבר 2029   | <p>התחייבות פתאל נכסים אירופה שלא לשעבד את כלל רכושה, נכסיה וזכויותיה, הקיימים או העתידיים (המוחזקים על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, להבטחת כל חוב או התחייבות לכל גורם שהוא, ללא קבלת הסכמה מראש של איסוף מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') לכן בהחלטה מיוחדת</p>   | 6.37%                               | <p>העניין), בנטרול הסכום לחלוקה, תסתכם ב-50 מיליון אירו לכל הפחות; למען הסר ספק יובהר כי תנאי זה לא יחול בכל הקשור לחלוקות שתבוצענה החל מיום 1 בינואר 2022 ואילך; ... <b>עילות לפירעון מיידי</b>: עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי הכוללת בין היתר אי פירעון של אגרות החוב, במידה וניתן צו פירוק לפתאל נכסים אירופה, ניתנה בקשה לכינוס נכסים, עיקול נכס מהותי, העברה בניגוד להוראות התניית שינוי שליטה העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת או חוב אחר או מספר חובות של פתאל נכסים אירופה או חברה מאוחדת שלה ששוים המצטבר עולה על 35 מיליון אירו וחלוקת דיבידנד בניגוד להוראות שטר הנאמנות. לענין זה, נכס מהותי, נכס או מספר נכסים אשר שווים המצטבר עולה על 35% מהיקף הנכסים במאזן של פתאל אירופה.</p>   |  |
|                   |                             |  |                                      |  |                                     |                   |   |                                     | <p><b>חלוקת דיבידנד</b>: פתאל נכסים אירופה לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בכפוף להוראות שטר הנאמנות הכוללת בין יתר מגבלה על חלוקה שנתית בסך העולה על 50% מהרווח הנקי של פתאל אירופה בדוחותיה השנתיים בניכוי רווח/הפסדי שערך ובכפוף לעמידה באמות מידה פיננסיות (מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התחייבויות פיננסיות) כמפורט בסטר הנאמנות, לא מתקיימת עילת פירעון מיידי לרבות לאחר חלוקה ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה, אין בחלוקה כדי לפגוע בכשור הפירעון של פתאל נכסים אירופה את אגרות החוב והחברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר; <b>עילות לפירעון מיידי</b>: עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי הכוללת בין היתר אי פירעון של אגרות החוב, במידה וניתן צו פירוק לפתאל נכסים אירופה, ניתנה בקשה לכינוס נכסים, עיקול נכס מהותי, העברה בניגוד להוראות התניית שינוי שליטה העמדה לפירעון מיידי של סדרת</p> |  |

| התאגיד הלוח       | המלווה                    | מועד העמדת ההלוואה                            | סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח) | מספר תשלומים רבעוניים – קרן וריבית  | יתרת קרן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) | מועד פירעון אחרון | שעבודים / בטחונות/ המחאת דמי שכירות/ ערבויות  | ריבית שנתית (ריבית אפקטיבית (קבועה) | הערות   |
|-------------------|---------------------------|---|--------------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------|---|-------------------------------------|---|
|                   |                           |   |                                      |   |                                     |                   |   |                                     | אגרות חוב אחרת או חוב אחר או מספר חובות של פתאל נכסים אירופה או חברה מאוחדת שלה ששויים המצטבר עולה על 50 מיליון אירו וחלוקת דיבידנד בניגוד הוראות שטר הנאמנות. לעניין זה, נכס מהותי, נכס או מספר נכסים אשר שוים המצטבר עולה על 35% מהיקף הנכסים במאזן של פתאל אירופה.   |
| פתאל נכסים אירופה | מחזיקי אגרות חוב (סדרה ו) | מרץ 2025 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף); | 223,674                              | ריבית: תשולם בתשלומים חצי שנתיים ב-30 בספטמבר ו-31 במרץ של כל אחת מהשנים 2025 עד 2034 (כולל החל מיום 30 בספטמבר 2025; קרן: שבעה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2034 (כולל החל מיום 30 בספטמבר 2028, באופן שכי"א מארבעת התשלומים הראשונים יהיו 10% מקרן ערכו הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו), ושכי"א משלושת התשלומים האחרונים יהווה 20% מקרן ערכו הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו). | ---                                 | 30 בספטמבר 2034   | התחייבות פתאל נכסים אירופה שלא לשעבד את כלל רכושה, נכסיה וזכויותיה, הקיימים או העתידיים (המוחזקים על ידה במישרין או העתידיים) בשעבוד שוטף כללי, להבטחת כל חוב או התחייבות לכל גורם שהוא, ללא קבלת הסכמה מראש של איסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו) לכך בהחלטה מיוחדת | 5.59%                               | תלוקת דיבידנד: פתאל נכסים אירופה לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בכפוף להוראות שטר הנאמנות הכוללת בין יתר מגבלה על חלוקה שנתית בסך העולה על 50% מהרווח הנקי של פתאל אירופה בדוחותיה השנתיים בניכוי רווח/הפסדי שערך ובכפוף לעמידה באמות מידה פיננסיות (מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי והמתנה בקשר עם אותן התחייבויות פיננסיות) כמפורט בשטר הנאמנות, לא מתקיימת עילת פירעון מידי לרבות לאחר חלוקה ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי והמתנה, אין בחלוקה כדי לפגוע בכוש הפירעון של פתאל נכסים אירופה את אגרות החוב והחברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר; עילות לפירעון מניידי: עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי הכוללת בין היתר אי פירעון של אגרות החוב, במידה וניתן צו פירוק לפתאל נכסים אירופה, ניתנה בקשה לכינוס נכסים, עיקול נכס מהותי, העברה בניגוד להוראות התניית שינוי שליטה העמדה לפירעון מידי של סדרת אגרות חוב אחרת ו/או סדרת ניירות ערך אחרת שהינה חוב שהנפיקה פתאל נכסים אירופה לציבור או חוב אחר או מספר חובות של פתאל נכסים אירופה או חברה מאוחדת שלה ששויים המצטבר עולה על 60 מיליון אירו וחלוקת דיבידנד בניגוד הוראות שטר הנאמנות. לעניין זה, נכס מהותי, נכס או מספר נכסים אשר שוים המצטבר עולה על 35% מהיקף הנכסים במאזן של פתאל אירופה. |

1.11.20. **התניית שינוי שליטה ואמות מידה פיננסיות באגרות החוב שהנפיקה חברת הבת, פתאל נכסים אירופה**

| התאגיד המלווה               | התאגיד הלווה      | יתרת הקרן ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) | תמצית תניית שינוי שליטה  | התחייבויות פיננסיות  | חישוב אמת מידה פיננסיות ותוצאותיו ליום 31 בדצמבר 2025  |
|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|--|--|--|
| מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') | פתאל נכסים אירופה | 409,701                               | <p>אם הועברה השליטה בפתאל נכסים אירופה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת. בעל השליטה הקיים בחברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') הינו מר דוד פתאל (להלן: "<b>בעל השליטה</b>"). לעניין זה – "העברת שליטה" – עסקה שנעשתה על ידי בעל השליטה ו/או בני משפחתו מדרגה ראשונה (להלן ביחד: "<b>פתאל</b>") שכתוצאה ממנה, יתרחש אחד מהמקרים הבאים: (1) במקרה בו מחזיקים פתאל בעצמם, במישרין או בעקיפין, במניית החברה – פתאל יחדלו מלהחזיק לפחות ב-50.1% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה; (2) במקרה בו מחזיקים פתאל, במישרין או בעקיפין, ביחד עם אחרים, ב-50.1% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (להלן בס"ק זה: "קבוצת השליטה") – פתאל יחדלו בעצמם מלהחזיק לפחות: (א) 33% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה; או – (ב) 50.1% מתוך הון המניית המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה המוחזקים על ידי קבוצת השליטה; (3) במקרה בו פתאל, במישרין או בעקיפין, ביחד עם אחרים חדלו מלהחזיק לפחות ב-50.1% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי ירושה על פי דין אינה מהווה עסקה.</p> | <p>(1) הונה של פתאל נכסים אירופה<sup>94</sup> (כולל זכויות מיעוט), כולל הלוואות הבעלים, לא יפחת מסכום של 120 מיליון אירו.</p> <p>(2) יחס הון למאזן<sup>95</sup> לא יפחת מ-22.5%.</p> <p>(3) יחס החוב הפיננסי נטו מתואם<sup>96</sup> ל-NOI מתואם<sup>97</sup> לא יעלה על 17</p> <p>התחייבויות פיננסיות אשר עשויות להוביל לעליה בריבית בלבד <b>ולא מהוות עילה להעמדה לפירעון מיידי:</b></p> <p>(4) ההון המאוחד של פתאל אירופה (כולל זכויות מיעוט) כולל הלוואות בעלים על פי דוחותיה הכספיים, לא יפחת מ-130 מיליון אירו.</p> <p>(5) יחס הון למאזן לא יפחת מ-26%.</p> <p>(6) יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם לא יעלה על 15</p> | <p>הון פתאל נכסים אירופה: כ-651 מיליון אירו</p> <p>יחס הון למאזן: כ-37.88%</p> <p>יחס חוב פיננסי: כ-8.09%</p> <p><b>נכון ליום 31 בדצמבר 2025 פתאל נכסים אירופה עומדת באמות מידה פיננסיות אלו</b></p> |

<sup>94</sup> "**הון**" - ההון של החברה (כולל זכויות מיעוט) של דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים (רבעוניים או שנתיים, לפי העניין) כולל הלוואות הבעלים, ככל שקיימות;

<sup>95</sup> "**מאזן**" - סך המאזן המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים (רבעוניים או שנתיים, לפי העניין);

<sup>96</sup> "**חוב פיננסי נטו מתואם**" – חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה. "**חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה**" – חוב החברה למחזיקי אגרות החוב בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה.

<sup>97</sup> "**NOI מתואם**" – לגבי מועד חישוב מסוים – נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות במאוחד מהשכרת נכסים בניכוי עלות ההשכרה בתוספת חלק החברה בהכנסות מהשכרת מלוונות בניכוי עלות ההשכרה של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המשכירות מלוונות ובתוספת חלק החברה ברווח התפעולי של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המפעילות מלוונות, לפי העניין, המתאימים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי המאוחד הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. לעניין זה – "רווח תפעולי" - רווח גולמי בניכוי הוצאות מכירה ושיווק ובניכוי הוצאות הנהלה וכלליות ולפני הוצאות דמי ניהול. יובהר כי במקרה של רכישת נכס שימומן בחוב פיננסי (להלן: "הנכס הנרכש"), הן החוב הפיננסי בגינו והן ה-NOI שמניב הנכס הנרכש יתווספו לחישוב אמת המידה הפיננסית רק לאחר שהנכס הנרכש יניב הכנסות לפחות בארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. כמו כן, במקרה של נכס הממומן בחוב פיננסי, הנמצא תחת עבודות שיפוץ ו/או השבחה (להלן: "הנכס המשופץ") ו-"תקופת השיפוץ", לפי העניין, אשר במהלך תקופת השיפוץ פחתו ההכנסות מהשכרת הנכס המשופץ באופן מהותי, ינוטרלו הן החוב הפיננסי בגינו והן ה-NOI שמניב הנכס המשופץ במהלך תקופת השיפוץ, ובתום תקופת השיפוץ יחושב ה-NOI המתואם של הנכס, בהתאם להיקף ה-NOI בגין אותו הנכס, ממועד סיום תקופת השיפוץ ועד למועד הדוח הכספי וזאת בגילום שנתי. לעניין זה, "באופן מהותי", הפחתה של למעלה מ-10% בהכנסות מהשכרת הנכס המשופץ ביחס להכנסות האמורות עובר לתקופת השיפוץ.

| התאגיד המלווה               | התאגיד הלווה      | יתרת הקרן ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) | תמצית תניית שינוי שליטה   | התחייבויות פיננסיות  | חישוב אמת מידה פיננסיות ותוצאותיו ליום 31 בדצמבר 2025   |
|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|---|--|---|
| מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') | פתאל נכסים אירופה | 213,750                               | <p>אם הועברה השליטה בפתאל נכסים אירופה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') מראש בהחלטה מיוחדת. בעל השליטה הקיים בחברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') הינו מר דוד פתאל (להלן: "בעל השליטה"). לעניין זה – "העברת שליטה" – עסקה שנעשתה על ידי בעל השליטה ו/או בני משפחתו מדרגה ראשונה (להלן ביחד: "פתאל") שכתוצאה ממנה, יתרחש אחד מהמקרים הבאים: (1) במקרה בו מחזיקים פתאל בעצמם, במישרין או בעקיפין, במניות החברה – פתאל יחדלו מלהחזיק לפחות ב-50.1% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומוזכויות ההצבעה בה; (2) במקרה בו מחזיקים פתאל, במישרין או בעקיפין, ביחד עם אחרים, ב-50.1% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומוזכויות ההצבעה בה (להלן בס"ק זה: "קבוצת השליטה") – פתאל יחדלו בעצמם מלהחזיק לפחות: (א) 33% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומוזכויות ההצבעה בה; או – (ב) 50.1% מתוך הון המניות המונפק והנפרע של החברה ומוזכויות ההצבעה המוחזקים על ידי קבוצת השליטה; (3) במקרה בו פתאל, במישרין או בעקיפין, ביחד עם אחרים חדלו מלהחזיק לפחות ב-50.1% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומוזכויות ההצבעה בה. למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי ירושה על פי דין אינה מהווה עסקה.</p>                                      | <p>(1) הונה של פתאל נכסים אירופה (כולל זכויות מיעוט), לא יפחת מסכום של 205 מיליון אירו.</p> <p>(2) יחס הון למאזן לא יפחת מ-23.5%.</p> <p>(3) יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם לא יעלה על 16</p> <p>(4) יחס ההלוואה לבטוחה<sup>88</sup> לא יעלה על 77.5%</p> <p>התחייבויות פיננסיות אשר עשויות להוביל לעליה בריבית בלבד ולא מהוות עילה להעמדה לפירעון מיידי:</p> <p>(5) ההון המאוחד של פתאל אירופה (כולל זכויות מיעוט) כולל הלוואות בעלים על פי דוחותיה הכספיים, לא יפחת מ-230 מיליון אירו.</p> <p>(6) יחס הון למאזן לא יפחת מ-28%.</p> <p>(7) יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם לא יעלה על 15.5</p> <p>(8) יחס ההלוואה לבטוחה לא יעלה על –</p> <p>(א) 70% – וזאת כל עוד טרם הושלמה הקמת המלון בנכס Corpus Christi ומסירתו לשוכרת; ו- (ב) 72.5% – וזאת החל ממועד השלמת הקמת המלון בנכס Corpus Christi ומסירתו לשוכרת או החל ממועד מכירתו (לפי המוקדם מביניהם);</p> | <p>הון פתאל נכסים אירופה: כ-651 מיליון אירו</p> <p>יחס הון למאזן: כ-37.88%</p> <p>יחס חוב פיננסי: כ-11.12%</p> <p>יחס הלוואה לבטוחה: כ-37.57%</p> <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2025 פתאל נכסים אירופה עומדת באמות מידה פיננסיות אלו</p> |
| מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') | פתאל נכסים אירופה | 416,852                               | <p>אם הועברה השליטה בפתאל נכסים אירופה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') מראש בהחלטה מיוחדת. בעל השליטה הקיים בחברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') הינו מר דוד פתאל (להלן: "בעל השליטה"). לעניין זה – "העברת שליטה" – עסקה שנעשתה על ידי בעל השליטה ו/או בני משפחתו מדרגה ראשונה ו/או הגב' הדסה פתאל (להלן ביחד: "פתאל") ו/או כל צד שלישי שכתוצאה ממנה, יתרחש אחד מהמקרים הבאים: (1) במקרה בו מחזיקים פתאל בעצמם, במישרין או בעקיפין, במניות החברה – פתאל יחדלו מלהחזיק לפחות ב-45.1% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומוזכויות ההצבעה בה; (2) במקרה בו מחזיקים פתאל, במישרין או בעקיפין, ביחד עם אחרים, ב-45.1% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומוזכויות ההצבעה בה (להלן בס"ק זה: "קבוצת השליטה") – פתאל יחדלו בעצמם מלהחזיק לפחות: (א) 33% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומוזכויות ההצבעה בה; או – (ב) 45.1% מתוך הון המניות המונפק והנפרע של החברה ומוזכויות ההצבעה המוחזקים על ידי קבוצת השליטה; (3) במקרה בו פתאל, במישרין או בעקיפין, ביחד עם אחרים חדלו מלהחזיק לפחות ב-45.1% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומוזכויות ההצבעה בה. למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי ירושה על פי דין אינה מהווה עסקה.</p> | <p>(1) הונה של פתאל נכסים אירופה (כולל זכויות מיעוט), לא יפחת מסכום של 220 מיליון אירו.</p> <p>(2) יחס הון למאזן לא יפחת מ-23.5%.</p> <p>(3) יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם לא יעלה על 16</p> <p>התחייבויות פיננסיות אשר עשויות להוביל לעליה בריבית בלבד ולא מהוות עילה להעמדה לפירעון מיידי:</p> <p>(5) ההון המאוחד של פתאל אירופה (כולל זכויות מיעוט) כולל הלוואות בעלים על פי דוחותיה הכספיים, לא יפחת מ-245 מיליון אירו.</p> <p>(6) יחס הון למאזן לא יפחת מ-28%.</p> <p>(7) יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם לא יעלה על 15.5</p>   | <p>הון פתאל נכסים אירופה: כ-651 מיליון אירו</p> <p>יחס הון למאזן: כ-37.88%</p> <p>יחס חוב פיננסי: כ-11.12%</p> <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2025 פתאל נכסים אירופה עומדת באמות מידה פיננסיות אלו</p>                                    |

<sup>88</sup> "יחס הלוואה לבטוחה": שווה ל- (A-B)/C, בהתאם להגדרת המונחים להלן. "A" משמעו בסעיף זה: יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') שתהינה קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית שנצברה עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ד'); "B" משמעו בסעיף זה: הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים ו/או כספים המופקדים בחשבון הנאמנות (כולל סכום כרית הריבית כהגדרתו בסעיף 5.9 לטשר נאמנות אג"ח ד), אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; "C" משמעו בסעיף זה: סך השווי הבטוחתי של נכסי הנדל"ן המשועבדים, אם וככל שיהיה משועבדים במועד הבדיקה. שער החליפין שקל/אירו וכן שער החליפין שקל/ליש"ט (לפי העניין) שילקח בחשבון לעניין חישוב יחס הלוואה לבטוחה, יקבע על פי מועד הבדיקה, כהגדרת המונח לעיל. השווי הבטוחתי של פיקדונות משועבדים, אם וככל ישועבדו כנכסים מותרים, יהא שווה ל-100% מסכום הפיקדונות הכספיים, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו, למועד הבדיקה; השווי הבטוחתי של ערבויות בנקאיות יהא שווה ל-100% מגובה הסכום שניתן לקבל כתוצאה מחילוט של אותן ערבויות בנקאיות, לרבות פירות שנצברו בגינן, אם וככל שנצברו, במועד הבדיקה הרלוונטי; השווי הבטוחתי של ניירות הערך הממשלתיים יהא שווה ל-100% משוויים בבורסה בתום יום המסחר הקודם למועד הבדיקה. השווי הבטוחתי של נכס נדל"ן אשר ישועבד לטובת הטאמן, לרבות כל אחד מהנכסים המשועבדים, יקבע על פי הערכת שווי של נכס הנדל"ן האמור, ובלבד שהערכת שווי כאמור תעמוד בכל התנאים המפורטים בסעיף 10.3 לספח 6.1 לטשר נאמנות אג"ח ד'. לעניין זה, החברה התחייבה לבצע הערכות שוויו לנכסים המשועבדים לפחות אחת לשנה (גם אם נכסים אלה אינם מהותיים) וכן לפרסם במג"ג את הערכות השווי האמורות במסגרת דוחותיה הרבעוניים או השנתיים של החברה, לפי העניין.

| חישוב אמת מידה פיננסיות ותוצאותיו ליום 31 בדצמבר 2025  | התחייבויות פיננסיות   | תמצית תניית שינוי שליטה  | יתרת הקרן ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) | התאגיד הלוח       | התאגיד המלווה               |
|--|---|--|---------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| <p>הון פתאל נכסים אירופה: כ-651 מיליון אירו</p> <p>יחס הון למאזן: כ-37.88%</p> <p><b>נכון ליום 31 בדצמבר 2025 פתאל נכסים אירופה עומדת באמת מידה פיננסיות אלו</b></p> | <p>(1) הונה של פתאל נכסים אירופה (כולל זכויות מיעוט), לא יפחת מסכום של 270 מיליון אירו.</p> <p>(2) יחס הון למאזן לא יפחת מ-23%.</p> <p><b>התחייבויות פיננסיות אשר עשויות להוביל לעליה בריבית בלבד ולא מהוות עילה להעמדה לפירעון מיידי:</b></p> <p>(5) ההון המאוחד של פתאל אירופה (כולל זכויות מיעוט) כולל הלוואות בעלים על פי דוחותיה הכספיים, לא יפחת מ-300 מיליון אירו.</p> <p>(6) יחס הון למאזן לא יפחת מ-27%.</p> | <p>אם הועברה השליטה בפתאל נכסים אירופה, במישורין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') מראש בהחלטה מיוחדת. בעל השליטה הקיים בחברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') הינו מר דוד פתאל (להלן: "בעל השליטה"). לעניין זה – "העברת שליטה" – עסקה שנעשתה על ידי בעל השליטה ו/או בני משפחתו מדרגה ראשונה ו/או הגב' הדסה פתאל (להלן ביחד: "פתאל") ו/או כל צד שלישי שכתוצאה ממנה, יתרחש אחד מהמקרים הבאים: (1) במקרה בו מחזיקים פתאל בעצמם, במישורין או בעקיפין, במניות החברה – פתאל יחדלו מלהחזיק לפחות ב-45.1% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה; (2) במקרה בו מחזיקים פתאל, במישורין או בעקיפין, ביחד עם אחרים, ב-45.1% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (להלן בס"ק זה: "קבוצת השליטה") – פתאל יחדלו בעצמם מלהחזיק לפחות: (א) 33% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה; או – (ב) 45.1% מתוך הון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה המוחזקים על ידי קבוצת השליטה; (3) במקרה בו פתאל, במישורין או בעקיפין, ביחד עם אחרים חזלו מלהחזיק לפחות ב-45.1% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי ירושה על פי דין אינה מהווה עסקה.</p> | ---                                   | פתאל נכסים אירופה | מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') |

## **1.12 מיסוי**

### **1.12.1 החברה והחברות בישראל**

לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה בישראל ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

### **1.12.2 חברות הקבוצה בחו"ל**

לפרטים אודות דיני המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

## **1.13 ביטוח**

1.13.1 מלוונות החברה אשר נמצאים בבעלות ובשכירות החברה בישראל ובאירופה מבוטחים בפוליסות ביטוח הכוללות את רכיבי הכיסוי הבאים: (א) נזקים למבנה כגון: נזקי אש, מים, סערה, רעידת אדמה; (ב) פוליסות ביטוח לעסק (Business Interruption) הכוללים רכיבי כיסוי בגין נזקי גוף, נזקי רכוש שנגרמו לצד שלישי וביטוח אובדן הכנסות; ו-(ג) ביטוח הוצאות משפטיות וביטוח אחריות כולל (General Liability) בגין פעילויות הקשורות לפעילות המלוונות (להלן: "פוליסות הביטוח"). היקף הכיסוי בפוליסות הביטוח נקבע לרוב בהתאם למחיר השוק של הנכס המובטח. על אף האמור, פוליסות הביטוח של החברה מחריגות כיסוי ביטוח ביחס למלוונות החברה בים המלח בגין נזקי בולענים וכן בגין נזקי מגיפת הקורונה ו/או כל מגיפה אחרת.

1.13.2 להערכת הנהלת החברה, פוליסות הביטוח מבטחות את פעילות החברה באופן נאות התואם את דרישות המוסדות המממנים את נכסי החברה.

### **1.13.3 ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה**

לפרטים אודות פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה ראו תקנה 22(21) בפרק ד' – "פרטים נוספים" המצ"ב לדוח תקופתי זה.

## **1.14 יעדים ואסטרטגיה עסקית של התאגיד וצפי להתפתחות בשנה הקרובה**

### **ישראל**

במסגרת פעילותה בישראל, תמשיך החברה לחזק את מיתוג מלוונות הקבוצה בישראל והשבחתם. כאמור בסעיף 1.6.4 לעיל, החברה חותרת לבדל את שירותיה משירותי מתחרותיה ובהתאם פועלת לייצר חוויית אירוח רחבה. כמו כן, החברה תפעל לניצול הזדמנויות עסקיות לצורך שיפור הרווחיות לצד הפחתת הסיכון וכן תפעל לפתיחת מלוונות יוקרה, בוטיק ונופש.

### **אירופה**

בכוונת החברה להמשיך ולהתפתח בתחום המלוונות באירופה ולפעול לאיתור הזדמנויות לרכישה, חתימה על הסכמי שכירות או התקשרות בהסכמי ניהול ביחס למלוונות עסקיים ומלוונות נופש ברמה של 3 עד 4+ כוכבים בערים ראשיות ברחבי מערב ומרכז אירופה ובעיקר במרכזי ערים, בקרבת שדות תעופה ברחבי אירופה תוך חיזוק המותגים "לאונרדו" ו-"NYX" באירופה.

בנוסף לכך, החברה פועלת ומנסה ליצור שיתופי פעולה עם משקיעים המחפשים תשואה על השקעתם, לצורך רכישה משותפת של נכסים, וזאת על מנת לצמצם את הסיכון החברה ולהגדיל את פריסת וההתרחבות החברה באירופה.

## אגן הים התיכון

החברה תמשיך לבחון הזדמנויות עסקיות להרחבת פעילותה בתחום מלונות נופש באזור אגן הים התיכון (דוגמת קפריסין ויוון) הן באמצעות התקשרות בהסכמי רכישה משותפת של מלונות (דוגמת עסקת קפריסין כמתואר בסעיף 1.21 להלן) והן באמצעות רכישה ישירה של מלונות באזור זה.

## תחומי פעילות משיקים

בשים לב לאמור ברישאה של סעיף זה ובמקביל לפעילותה השוטפת, הרחבת פעילות החברה לתחומים משיקים למלונאות, כגון השכרת דירות לזמן קצר (Master), חללי עבודה משותפים המציעים עמדות עבודה, משרדים פרטיים וחדרי ישיבות להשכרה (Rooms), שירות המספק פיתרון נדליני לחברות המחפשות להתמקם במשרדים חדשים (Switchup), טרקלין נוסעים יוקרתי הכולל חדרי אירוח פרטיים, חדר ישיבות, מתחם דינמי פרי ועוד (Fattal Terminal) וכמו כן, בוחנת החברה התרחבות לתחומים אחרים.

מובהר, כי אסטרטגיית החברה והערכתה אודות הצפי להתפתחות בשנה הקרובה, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המתבסס על הערכות, תכניות ותחזיות של החברה בלבד, נכון למועד הדוח, שהתממשותן אינה ודאית ואינה בשליטת החברה מידע זה עלול שלא להתממש באופן חלקי או מלא, באופן שתוכניות החברה בפועל עשויות להיות שונות, בין היתר בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.22 להלן.

## 1.15 הליכים משפטיים

1.15.1. ראו באור 21(א) בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, המצי"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

## 1.16 רכוש קבוע

1.16.1. עיקר הרכוש הקבוע של החברה בפעילותה בתחום המלונאות בישראל ובאירופה, הוא מבני בתי המלון והקרקע הצמודה להם, אשר משמשים את החברה בפעילותה זו.

1.16.2. לפרטים אודות שטחי משרדים שהחברה שכרה מבעל השליטה, לצורך פעילות מטה החברה בישראל ראו תקנה 22(29) בפרק ד' – פרטים נוספים אודות התאגיד המצי"ב לדוח תקופתי זה.

1.16.3. לפירוט העלות, הפחת שנצבר ויתרת העלות המופחתת של הרכוש הקבוע של החברה ראה באור 11 בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 המצי"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

## 1.17 הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

| 31.12.2024                 | 31.12.2025                 |  |
|----------------------------|----------------------------|--|
| הסכום שנכלל בדוחות הכספיים | הסכום שנכלל בדוחות הכספיים | נכסים שוטפים                                       |
| 1,437,073                  | 1,891,945                  | התחייבויות שוטפות                                  |
| 2,902,502                  | 3,752,714                  | עודף (גרעון) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות |
| (1,465,429)                | (1,860,769)                |  |

## 1.18 השקעות שוטפות במלונות החברה

החברה משקיעה בתחזוקה שוטפת ושיפוצים של המלונות לצורך שמירה על סטנדרט גבוה בחזות ובמתקני המלונות. מדיניות החברה (הן במלונות בבעלות והן במלונות בשכירות מכוח הסכמי השכירות) באירופה ובישראל הינה להשקיע כ-2% עד 3% בממוצע מהכנסות השנתיות של המלונות בשיפוצים וחידוש ציוד ומלאי המלונות. בנוסף, ובמידת הצורך, מבצעת החברה שיפוצים מקיפים וזאת בהתאם לתקציבים השנתיים שמאשרת החברה.

היקף ההשקעה הנדרש בשיפוצים מקיפים במלונות הקבוצה אינו כרוך באובדן הכנסות, הואיל ועל פי רוב שיפוצים אלה מבוצעים בעונת החורף, תוך הפרעה מינימאלית לעבודה השוטפת, כאשר ממילא המלונות בתפוסה נמוכה יותר באופן יחסי (או – באזורים מסוימים – אף סגורים). שיפוצים שוטפים בחדרים או באזורים מסוימים במלון נעשים כל שנה בעונת החורף. שיפוצים מקיפים יותר נערכים אחת ל-15-10 שנה או בתקופות קצרות/ארוכות יותר בשים לב למצבו הפרטני של כל מלון ותוכניות הקבוצה לגביו. יובהר כי בשיפוצים מקיפים כאלו על פי רוב סוגרים חלקים מהמלון באופן מדורג וכאמור בתקופות בהן התפוסה נמוכה ממילא.

היקף ההשקעות שבוצעו בשנים 2023, 2024 ו-2025 בנכסים קיימים של הקבוצה הסתכם בכ-185 מיליון ש"ח (כ-2.6% ממחזור ההכנסות באותה שנה), בכ-221 מיליון ש"ח (כ-2.8% ממחזור ההכנסות באותה שנה) ובכ-233 מיליון ש"ח (כ-3% ממחזור ההכנסות באותה שנה), בהתאמה.

לפרטים בדבר זכות לקבלת מענקי השקעה בהתאם להוראות חוק עידוד השקעות הון התשי"ט-1959 ראו באור 24(א)(1)(ד) בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

### **1.19 הסכמים מהותיים**

- 1.19.1 עסקת QMH – לפרטים אודות עסקת QMH ראו בסעיף 1.18.1 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" בדוח תקופתי 2017, אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
- 1.19.2 עסקת Grange – לפרטים אודות עסקת Grange בשנת 2019 וכן אודות רכישת 50% מהזכויות במלונות נשוא העסקה בשנת 2021 ומימון מחדש בשנת 2024 ראו בסעיפים 1.1.3.1 ו-1.1.3.4 לעיל.
- 1.19.3 עסקת Jurys Inn – לפרטים אודות עסקת Jurys Inn, ראו סעיף 1.19 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" בדוח תקופתי 2017.
- 1.19.4 מיזם 04/2022 - לפרטים אודות מיזם 04/2022, ראו סעיפים 1.1.3.5 ו-1.7.9 לעיל.
- 1.19.5 מיזם 01/2024 - לפרטים אודות מיזם 01/2024, ראו סעיפים 1.1.3.6 ו-1.7.9 לעיל.
- 1.19.6 עסקת פרותאל – לפרטים אודות רכישת חלקו של השותף (50%) בפרותאל תיירות בע"מ בחודש יולי 2024 ראו בדיווח מיידי מיום 3 ביולי 2024 [מס' אסמכתא 01-068095-2024] וכן בביאור 5 בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

## 1.20 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

### 1.20.1 פרופיל חשיפה סביבתית-אקלימית ומסגרת רגולטורית

החברה, כרשת מלונאות גלובלית הפועלת במספר אזורי פעילות, חשופה להיבטי סביבה ואקלים הנובעים הן מאופי פעילותה והן מהמאפיינים הגיאוגרפיים והרגולטוריים של האזורים שבהם היא פועלת. מאפייני הענף, ובהם פעילות נכסים רציפה, צריכת אנרגיה ומים, תלות ברציפות תפעולית וניהול תשתיות לאורך זמן, עשויים להשפיע על עלויות התפעול, השקעות נדרשות בנכסים, עמידה בדרישות ציות ורישוי, ותנאי הביטוח. פעילות החברה כפופה לדיני סביבה, רישוי, אנרגיה ובטיחות החלים בכל אחד מאזורי פעילותה, ובחלק מהשווקים גם להתפתחויות רגולטוריות בתחום הדיווח והציות הסביבתית-אקלימי. החברה עוקבת אחר התפתחויות רגולטוריות אלה, לרבות באירופה, ובוחרת את השלכותיהן האפשריות על פעילותה וחובות הדיווח החלות עליה ככל שרלוונטי.

### 1.20.2 סיכונים פיזיים

החברה מזהה חשיפה לסיכונים פיזיים הנובעים מתנאי סביבה ושינויי אקלים, ובהם גלי חום ממושכים, אירועי מזג אוויר קיצוני, לחצי מים והצפות, העלולים להשפיע על פעילות בתי המלון, עלויות האנרגיה, שלמות התשתיות וחווית האורח. פרופיל הסיכון הפיזי של החברה אינו אחיד בין אזורי הפעילות, והוא מושפע, בין היתר, ממיקום הנכסים, מאפייני האקלים המקומיים וסוג התשתיות. במגזר ישראל קיימת רגישות גבוהה יותר לעומסי חום, ובפרט באזור ים המלח, קיימת חשיפה לסיכונים הצפה הקשורים לעליית מפלס מי בריכות האיזוי, וכן לסיכונים תפעוליים הנובעים מתופעת הבולענים האופיינית לאזור אשר מנוהלים, בין היתר, באמצעות אמצעי מיגון, ניטור הנדסי ובהתאם למאפייני התשתית והפתרונות האזוריים הרלוונטיים. במגזרבריטניה ואירלנד קיימת חשיפה גבוהה יותר לאירועי מזג אוויר קיצוני, ובכלל זה סופות ושיטפונות; ובחלק מנכסי דרום אירופה קיימת חשיפה גבוהה יותר ללחצי מים, גלי חום ועומסי חום. החברה מנהלת סיכונים פיזיים אלה באמצעות שילוב של אמצעי מיגון פיזיים, תחזוקה ומעקב שוטף, מנגנוני היערכות תפעוליים וכיסוי ביטוחי, ככל שרלוונטי בהתאם לסוג הנכס והחשיפה.

### 1.20.3 סיכוני מעבר וסיכונים תפעוליים

החברה חשופה גם לסיכוני מעבר הנובעים מהחמרת דרישות רגולטוריות בתחומי אנרגיה, סביבה, גזי קירור ודיווח, וכן מציפיות גוברות מצד משקיעים, גופי מימון, לקוחות עסקיים ואורחים ביחס לביצועים סביבתיים ואקלימיים. סיכונים אלה עשויים להתבטא, בין היתר, בעלייה בהוצאות תפעול והשקעה, בצורך בשדרוג מערכות ותשתיות, ובהשפעה על המיצוב התחרותי של נכסים מסוימים. בנוסף, צריכת אנרגיה, שימוש במים וניהול פסולת מהווים היבטים תפעוליים מובנים בענף המלונאות. החברה מנטרת היבטים אלה בכלל אזורי פעילותה ופועלת, בהתאם למאפייני כל אזור פעילות, לקידום התייעלות תפעולית ולהפחתת צריכות והשפעות סביבתיות.

### 1.20.4 ממשל תאגידי ומודל ניהולי

ברמת הקבוצה מנוהל תחום ה-ESG לרבות מסגרת הדיווח, המדידה והמעקב החוצה-קבוצה; לצד זאת, היבטי סביבה, אנרגיה ואקלים מנוהלים בהתאם למאפייני הפעילות ברמת המגזרים והנכסים. ברמת הקבוצה נקבעת מסגרת ניהול משותפת, הכוללת עקרונות עבודה אחידים, קריטריוני הערכה עקביים, מדדים חוצי-קבוצה ויכולת השוואה בין אזורי הפעילות; וברמת המגזרים והנכסים מתבצע ניהול מותאם למאפיינים הגיאוגרפיים, הרגולטוריים והתפעוליים הייחודיים לכל אזור פעילות.

ניהול תחום ה-ESG בקבוצה מופקד בידי סמנכ"ל הכספים של הקבוצה, לצד גורמים ייעודיים באזורי הפעילות השונים ובנכסים הרלוונטיים, האמונים, לפי העניין, על היבטי סביבה, אנרגיה ואקלים, בהתאם למאפייני הפעילות המקומיים ולדרישות הדין החלות. מבנה זה מאפשר, מחד גיסא, קביעת מסגרת ניהול ובקרה אחידה ברמת הקבוצה, ומאידך גיסא, גמישות ניהולית והתאמה לחשיפות הספציפיות של כל אשכול פעילות. החברה מפרסמת

מרצונה דוח ESG שנתי לפי מתודולוגיית ה-GRI הבינלאומית והדוח האחרון פורסם בשנת 2025. במסגרת זו החברה מודדת, בין היתר, נתונים ביחס למדרך הפחמן, וצריכת האנרגיה וכן קבעה יעדי הפחתה לשנת 2030. נושאים סביבתיים ואקלימיים מהותיים נבחנים במסגרת תהליכי הניהול והבקרה של החברה, ומובאים, לפי העניין, לדיוני הנהלה והדירקטוריון. החברה ביצעה בליווי חברה חיצונית המתמחה בתחום, סקר ראשון של סיכונים סביבה ואקלים ברוח עקרונות מסגרת ה-TCFD הבינלאומית המקובלת. המיפוי כלל זיהוי של סיכונים רלוונטיים לענף הפעילות ולמאפייני פעילות החברה, הבחנה בין סיכונים פיזיים לסיכונים מעבר, בחינת השונות בין אזורי הפעילות, הערכת חומרה והסתברות בטווחי זמן שונים, וסקירת מנגנוני הניהול והבקורות הקיימים בחברה. ממצאי המיפוי הוצגו להנהלת החברה והובאו לידיעת הדירקטוריון, והם משמשים את החברה להעמקת ההבנה ביחס לחשיפות המרכזיות, לחידוד סדרי עדיפויות ניהוליים ולחיוזוק תהליכי המעקב והבקרה. בהתבסס על ממצאי המיפוי ועל המידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח, לא זוהו בשלב זה חשיפות מהותיות החורגות ממנגנוני הניהול, הבקרה והמעקב הקיימים בחברה.

#### 1.20.5. אירועים סביבתיים, הליכים ועלויות סביבתיות

נכון למועד אישור הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, בהתבסס על המידע המצוי בידיה, לא ידוע לחברה על אי-ציות מהותי לדיני הסביבה החלים על פעילותה, והיא מחזיקה, ככל שנדרש, בהיתרים וברישיונות המהותיים הנדרשים לפעילותה, בהתאם למאפייני הפעילות ואזורי הפעילות השונים. היבטי ציות סביבתי נבחנים ומנוהלים במהלך העסקים הרגיל של החברה, במסגרת תהליכי התכנון, התחזוקה, ההשקעות והבקרה השוטפת. נכון למועד אישור הדוח, לא ידוע לחברה על הוצאות סביבתיות מהותיות צפויות החורגות מעבר להוצאות ולהשקעות המשולבות בפעילותה השוטפת, ולמיטב ידיעת החברה, לא ידוע לה על אירועים סביבתיים מהותיים, קנסות מהותיים או הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים אשר הייתה להם השפעה מהותית תפעולית או פיננסית על פעילותה.

#### 1.20.6. השפעות פיננסיות, השקעות וצעדי מענה

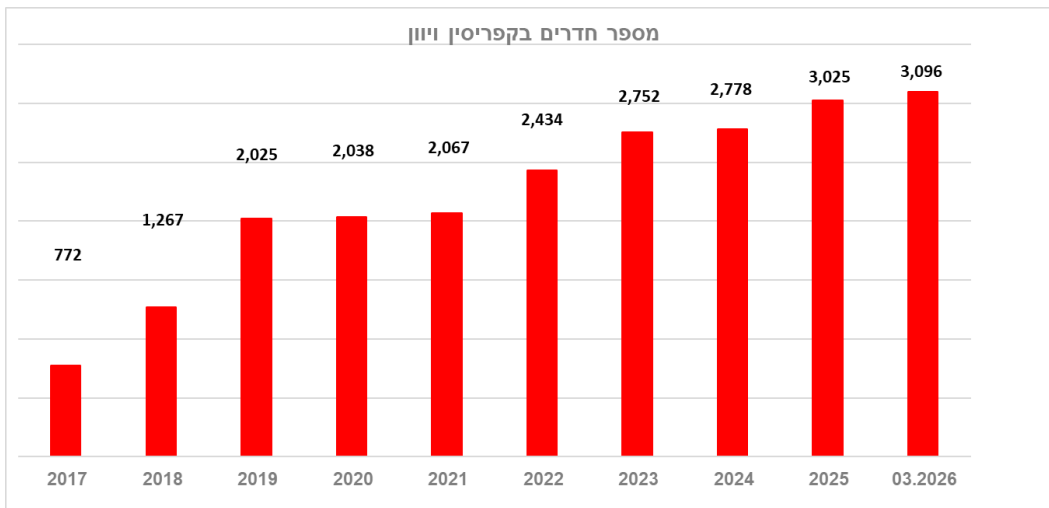
החברה נושאת, מעת לעת, בהוצאות תפעול והשקעה הקשורות לציות, תחזוקה, שדרוג מערכות והתייעלות אנרגטית וסביבתית, כחלק מהפעילות השוטפת וניהול הנכסים. בחלק מאזורי הפעילות, ובפרט באירופה ובריטניה עשויות התפתחויות רגולטוריות, עלויות אנרגיה, דרישות תפעוליות ושיקולים ביטוחיים להשפיע על תכנון השקעות, שדרוגים והתאמות בנכסים, וכן על הוצאות התפעול ועלויות הביטוח. החברה מתמודדת עם חשיפות אלה, בין היתר, באמצעות ניטור שוטף, בחינת צרכי השקעה ושדרוג תשתיות, צעדי התייעלות אנרגטית וסביבתית, ושילוב שיקולים אלה בתהליכי התכנון, התחזוקה והתקצוב השוטפים. נכון למועד אישור הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, בהתבסס על המידע המצוי בידיה, לא זוהו עלויות סביבתיות מהותיות נפרדות. נציין כי הפריסה הגיאוגרפית הרחבה של פעילות החברה תורמת למיתון חלק מהחשיפה לסיכונים פיזיים מקומיים ונקודתיים, הגם שאין בכך כדי לנטרל חשיפות מערכתיות, רגולטוריות או חשיפות מרוכזות ברמת נכס מסוים.

## 1.21 פעילות אחרת

נכון למועד הדוח, מעבר לפעילות המלוונאית בישראל ובאירופה, פעילה החברה בתחומים המפורטים להלן אשר שונים באפיונם, ודורשים משאבים אחרים וחשופים לסיכונים שונים מאשר תחומי הפעילות המלוונאות בישראל ובאירופה. יצוין כי פעילויות אלו אינן עולות לכדי מגזר בר דיווח ולכן סווגו תחת מגזר "אחר" בדוחותיה הכספיים של החברה.

### 1.21.1 פעילות בקפריסין וביוון

להלן גרף המציג את הגידול בכמות החדרים של החברה בקפריסין וביוון ממועד תחילת פעילות החברה בקפריסין וביוון בשנת 2017 ועד למועד חתימת הדוח:



א. נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה בשליטה משותפת (50%) יחד עם חברת איסתא נכסים בע"מ<sup>99</sup>, בחברה כלולה אשר מחזיקה בזכויות (בעלות) ב-5 מלונות בקפריסין וב-2 מלונות ביוון (כולל מלון בבנייה).

ב. החברה מחזיקה בחברה קפריסאית פרטית בבעלות מלאה אשר שוכרת ומפעילה 3 מלונות בפאפוס קפריסין ומלון בלימסול קפריסין, וכן מחזיקה בחברה יוונית השוכרת ומתפעלת מלון ברודוס ובסלוניקי יוון. המלונות המתוארים לעיל מושכרים לתקופה של 14 שנים ו-11 חודשים בתמורה לדמי שכירות שנתיים הנגזרים ממחזור המכירות מהחברה בשליטה משותפת.

ג. בנוסף לאמור לעיל, החברה שוכרת באמצעות חברה בת יוונית, מלון באתונה, יוון לתקופה של 30 שנה (עם אופציה להארכה ב-10 שנים נוספות) בתמורה לתשלום שכירות חודשי קבוע צמוד למדד המחירים לצרכן היווני וכמו כן רכיב משתנה הנגזר ממחזור המכירות הכולל של המלון. מלון זה מנוהל על ידי חברת הניהול.

ד. בתקופת הדוח החברה רכשה מלון בפרוטאס קפריסין ומתפעלת אותו בעזרת חברת ניהול קפריסאית.

<sup>99</sup> למיטב ידיעת החברה, חברת איסתא נכסים בע"מ הינה חברת בת בבעלות מלאה של איסתא בע"מ (להלן: "איסתא"). למיטב ידיעת החברה, איסתא הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הינה בשליטה של מר אחישי גל (המכהן גם כמנכ"ל החברה) המחזיק בכ-30.19% ממניותיה.

ה. כן מחזיקה החברה באמצעות חברה מאוחדת (100%) ב-26.24% מהזכויות כשותפה מוגבלת בשותפות Fattal European Partnership II L.P (להלן: "השותפות הכלולה")<sup>100</sup> אשר מחזיקה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד חתימת הדוח 19 מלוונות באירופה ובכלל זה 3 מלוונות בקפריסין ומלון ביוון. מלוונות אלה מנוהלים ו/או ינוהלו (לפי העניין) על ידי Fattal Hotel Management (Cyprus) Ltd. בתמורה לשירותי הניהול חברת הניהול זכאית לדמי תפעול בסיסיים בשיעור קבוע ממחזור ההכנסות של כל המלון וכן לדמי תמריץ הנגזרים מסך כל הרווח התפעולי (NOP) של כל המלוונות, במצטבר. לפרטים נוספים אודות תנאי הסכמי הניהול בקשר עם מלוונות מיזם 04/2022 ראו בסעיף 1.7.9 לעיל.

ו. כן מחזיקה החברה באמצעות חברה מאוחדת (100%) ב-29.27% מהזכויות כשותפה מוגבלת בשותפות Fattal Partnership III (International) LP (להלן: "השותפות הכלולה הנוספת") אשר מחזיקה למועד חתימת הדוח 34 מלוונות באירופה ובכלל זה מלון ביוון. מלון זה ינוהל על ידי Fattal Hotel Management (Cyprus) Ltd. בתמורה לשירותי הניהול חברת הניהול זכאית לדמי תפעול בסיסיים בשיעור קבוע ממחזור ההכנסות של כל המלון וכן לדמי תמריץ הנגזרים מסך כל הרווח התפעולי (NOP) של כל המלוונות, במצטבר. לפרטים נוספים אודות תנאי הסכמי הניהול בקשר עם מלוונות מיזם 01/2024 ראו בסעיף 1.7.9 לעיל.

היקף ההכנסות מהפעילות בקפריסין וביוון המתוארות לעיל, כולל חלק החברה בשותפויות המוחזקות, בשנים 2023, 2024 ו-2025 הסתכמו בכ-250 מיליון ש"ח, בכ-337 מיליון ש"ח ובכ-402 מיליון ש"ח, בהתאמה. ה-EBITDA בשנים 2023, 2024 ו-2025 הסתכמה לסך של כ-56 מיליון ש"ח, כ-95 מיליון ש"ח וכ-115 מיליון ש"ח.

**כאמור לעיל, הפעילות בקפריסין וביוון אינה מהותית ביחס לכלל פעילות החברה, אינה עולה לכדי מגזר בר דיווח ולפיכך מוצגת תחת "אחר" בדוחותיה הכספיים של החברה.**

פרטים אודות המלוונות בקפריסין וביוון – המלוונות בקפריסין וביוון מאופיינים בעיקר כמלוונות נופש הפונים ללקוחות תיירות הפנאי.

להלן פרטים נוספים אודות המלוונות:

<sup>100</sup> לפרטים נוספים אודות השותפות הכלולה ראו בסעיפים 1.1.3.6 ו-1.7.9 לעיל.

| שם המלון                                      | מס' חדרים    | שיעור החזקות (%)      | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון   |
|---|--------------|-----------------------|----------------|--|
| Leonardo Cypria Bay                           | 293          | 50%                   | 4              | מרץ 2017   |
| Leonardo Plaza Cypria Maris Hotel & Spa       | 382          |                       |                |  |
| Leonardo Laura Beach Hotel & Splash Resort    | 412          |                       |                |  |
| Leonardo Crystal Cove Hotel & Spa by the sea  | 122          | בעלות                 | 4              | ניהול מחדש נובמבר 2018 עד ספטמבר 2025 (בעלות מחדש ספטמבר 2025 ואילך) |
| NYX Nicosia                                   |              | 50%                   | 4              | דצמבר 2018 (יפתח במהלך שנת 2027 <sup>101</sup> )                     |
| Leonardo Kolymbia Resort - Rhodes             | 114          | 50%                   | 4              | פברואר 2019  |
| NYX Esperia Palace Hotel Athens               | 212          | שכירות                | 4              | פברואר 2019 (נפתח ביולי 2023)  |
| NYX Limassol                                  | 189          | 50%                   | 4              | אוקטובר 2019 (נפתח ביולי 2023)                                       |
| NYX Thessaloniki                              | 130          | 50%                   | 4              | אוקטובר 2019 (יפתח במהלך שנת 2025 <sup>115</sup> )                   |
| Leonardo Boutique Larnaca                     | 68           | 26.24% <sup>102</sup> | 4              | יולי 2022 (נפתח במועד הרכישה)  |
| NALU Latchi                                   | 252          | 26.24% <sup>116</sup> | 5              | אוגוסט 2022 (יפתח במהלך שנת 2025 <sup>115</sup> )                    |
| Seafos Luxury Resort & Spa by Leonardo Hotels | 116          | 26.24% <sup>116</sup> | 5              | אוגוסט 2022 (נפתח ביולי 2024)  |
| GrandResort by Leonardo Hotels                | 255          | 26.24% <sup>116</sup> | 5              | מאי 2023   |
| Meravia Halkidiki                             | 181          | 29.27% <sup>103</sup> | 5              | ינואר 2026   |
| Master Plaka Athens                           | 14           | שכירות                |                | 2023 (נפתח בנובמבר 2024)   |
| Leonardo Boutique Venetian Nicosia            | 70           | שכירות                |                | אפריל 2025 (צפוי להיפתח במאי 2026)                                   |
| Aeschylo 25-27 (Street)                       | 38           | שכירות                |                | 2023 (צפוי להיפתח בינואר 2027)                                       |
| Aeschylo 38 (Street)                          | 16           | שכירות                |                | 2023 (צפוי להיפתח בספטמבר 2027)                                      |
| Paphiessa Hotel                               | 71           | בעלות                 |                | פברואר 2026  |
| <b>סה"כ</b>                                   | <b>3,096</b> |                       |                |  |

<sup>101</sup> יצוין כי הערכות החברה בדבר המועד המשוער להקמת המלונות ובהתאמה לפתיחת המלונות המתוארים לעיל, מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום בנוגע להתקדמות בקבלת היתרים לבניית מלונות אלו והתקדמות העבודות להקמתם, ואין כל וודאות כי הערכות אלו תתממשנה כפי שמוערך, בין היתר, לאור עיכובים בקבלת היתרים מהרשויות המקומיות, עיכובים בבנייה וכן עיכובים לא צפויים שיכול ויחולו בעתיד.

<sup>102</sup> באמצעות חברות מאוחדות (100%) של השותפות הכלולה Fattal European Partnership II L.P. המוחזקת בשיעור 26.24% על ידי החברה המאוחדת – פתאל אירופה.

<sup>103</sup> באמצעות חברות מאוחדות (100%) של השותפות הכלולה Fattal European Partnership III L.P. המוחזקת בשיעור 29.27% על ידי החברה המאוחדת – פתאל אירופה.

## 1.21.2 הקמת והפעלת טרמינל בישראל

בחודש אוגוסט 2015 זכתה החברה (בעקיפין, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה למועד הדוח), במכרז שפרסמה רשות שדות התעופה בישראל (להלן: "רש"ת") לתכנון, הקמה והפעלה של טרמינל לתעופה כללית (General Aviation) בנמל התעופה בן גוריון (להלן: "הטרמינל"), ובעקבות כך נחתם בין רש"ת לבין חברת הבת הסכם הרשאה לתכנון, הקמה והפעלת הטרמינל. ההסכם נקבע לתקופה של כ-10 שנים (עד לשנת 2027) והינו בהיקפים שאינם מהותיים לחברה. Fattal Terminal נפתח בחודש מאי 2019.

## 1.21.3 מתחמי עבודה משותפים

בשנת 2019 החלה החברה בפעילות השכרת מתחמי עבודה משותפים (Co-Working) באמצעות פתאל וורקספייס שותפות מוגבלת – שותפות מוחזקת (90.01%)<sup>104</sup> של החברה תחת המותג ROOMS.

נכון למועד חתימת הדוח לשותפות 14 מתחמים פעילים בת"א, רעננה, בני ברק, פתח תקווה, רמת גן, גלילות ומודיעין בשטח כולל של כ-67 אלף מ"ר. כמו כן השותפות רכשה 2 קומות משרדים בפתח תקווה, שתי קומות משרדים במתחם האלף בראשון לציון, אולם אירועים של מלון סיטי טאוור ברמת גן וכן רכשה יחד עם חברת Switch-Up (בחלקים שווים) 50% מבניין משרדים ברמת גן. בנוסף התקשרה השותפות בהסכם שכירות של 3 קומות ברמת גן בשטח של 4,750 מ"ר (צפי פתיחה אוקטובר 2026).

נכון למועד חתימת הדוח השותפות מחזיקה ב-16 מתחמים הכוללים יחד מעל 10,000 עמדות עבודה ונותנים מענה למעל 820 חברות ב-8 ערים.

יוסף כי השותפות מחזיקה 50% בחברת Switch-Up העוסקת בהתאמה ו/או הקמה של משרדים ייעודיים (שאינם מתחמי עבודה משותפים) עבור לקוחות לתקופות שכירות שאורכן יותר משנה, המחזיקה מתחמי משרדים בשטח כולל של כ-270 אלף מ"ר מרביתם בתל אביב ורמת גן, מתוכם כ-223 אלף מ"ר נפתחו ו/או בשלבי פתיחה נכון למועד הדוח והיתר יופעלו במהלך השנים 2026-2027.

להלן יובאו פרטים אודות סך ההכנסות, ה-EBITDA ושיעורי התפוסה לפי חלק החברה בפעילות ROOMS ו-Switch-Up בשנים 2023-2025 והצפי לשנת 2026 (על בסיס מתחמים פעילים ומתחמים שצפויים להיפתח בשנת 2026 וחוזים חתומים):

| שיעור תפוסה (%) | EBITDA<br>(במיליוני ש"ח) | הכנסות<br>(במיליוני ש"ח) |            |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|------------|
| 85%             | כ-69                     | כ-228                    | 2023       |
| 90%             | כ-71                     | כ-270                    | 2024       |
| 93%             | כ-82                     | כ-315                    | 2025       |
| 95%             | כ-116                    | כ-400                    | 2026 (צפי) |

<sup>104</sup> יצוין כי השותף הכללי בשותפות המחזיק ב-0.1% מהשותפות הינו מלון הצבעוני בע"מ (חברה מאוחדת של החברה). השותף המוגבל בשותפות המחזיק 89.91% מהשותפות הינה מלוונות פתאל ושותף מוגבל נוסף הינו מר יובל ברונשטיין המחזיק 9.99% מהשותפות ואשר מעמיד שירותים לשותפות כיו"ר. החל מחודש אוקטובר 2021 מר ברונשטיין משמש גם כדירקטור בדירקטוריון החברה והחל מיום 21 בפברואר 2023 ברונשטיין מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה.

## 1.22 דיון בגורמי סיכון

1.22.1 להלן פירוט גורמי הסיכון על תחום הפעילות של החברה, להערכת הנהלת החברה, נכון למועד הדוח:

### סיכונים מקרו-כלכליים

א. **מיתון כלכלי במשק הישראלי והעולמי** - פעילות החברה תלויה, בין היתר, במצב הכלכלי במשק הישראלי כמו גם העולמי. למצב של מיתון כלכלי בארץ ובעולם, עלולה להיות השפעה לרעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן השירות הניתן על ידי החברה, בין אם הוא ניתן במלונות הקבוצה בישראל ובין אם הוא ניתן במלונות החברה באירופה, מהווה חלק מתרבות הפנאי ומטיבו משתייך לתחום המותרות ואינו מוצר חיוני. משבר כלכלי אף משפיע על חברות וארגונים (בעיקר בשוק המוסדי) ומביא לצמצום תקציבי הרווחה המתועלים לתיירות. כמו כן, משבר כלכלי מצמצם נסיעות עסקים, הן של ישראלים ואנשי עסקים זרים המתארחים בישראל והן של ישראלים ואנשי עסקים זרים המתארחים במלונות הקבוצה באירופה.

ב. **אירועים ביטחוניים** - ענף המלונאות רגיש להתפתחויות שליליות בתחום הביטחוני. בישראל, מלחמת "חרבות ברזל" מכתיבה מציאות ביטחונית שגרמה לירידה חדה בהיקף התיירות הנכנסת ואף זמנית בהיקף תיירות הפנים, וכך גם לגבי אירופה בה אירועי טרור, עלולים להשפיע לרעה על התוצאות העסקיות של החברה. לגילוי אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל, מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" והשלכותיהם על פעילותה העסקית של החברה ראו בסעיף 3 לחלק הראשון בפרק ב' ("דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד") המצ"ב לדוח תקופתי זה.

ג. **שינויים בשיעורי ריבית ובמדד המחירים לצרכן** - עליה בשיעורי הריבית ובשיעור מדד המחירים לצרכן עשויה להשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה, בפרט כאשר חלק מהתחייבויות החברה צמודות למדד, ובהתאמה עליה במדד תגרום להגדלת הוצאות המימון של החברה, וחלקן ניטלות בריבית משתנה. בנוסף, עליה בשיעור הריבית עלולה להקטין את יכולתה של החברה לממן רכישת מלונות נוספים, וכן עלולה להקטין את יכולת החברה לממן מחדש את נכסיה בדרך של "מיחזור" הלוואות קיימות בריבית נמוכה יותר. לשם צמצום החשיפה הנובעת מהלוואות בריבית משתנה אותן נטלה החברה, נוקטת החברה מעת לעת בפעולות גידור לרכישת הגנות לחלק מיתרת החוב. לגילוי אודות השפעת שינויים באינפלציה ובשיעורי הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספיים") ראו בסעיף 4 לחלק הראשון בפרק ב' ("דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד") המצ"ב לדוח תקופתי זה.

ד. **שינויים בשערי החליפין** - תעריפי האירוח במלונות החברה בישראל, לשווקי התיירות הנכנסת, נקובים על פי רוב בדולר ארה"ב בעוד שהוצאות החברה בישראל נקובות ברובן בשקלים. בהתאמה, לעלייה או לירידה בשער החליפין של דולר ארה"ב אל מול השקל השפעה על הכנסות החברה ועל רווחיותה.

ה. **רפורמות מס** - רפורמות מס באיחוד האירופאי או בבריטניה עלולות להשפיע על המסים אותם משלמת החברה באירופה וכפועל יוצא להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

### סיכונים ענפיים

ו. **סיכוני אשראי לקוחות** - פעילות החברה למול לקוחותיה (הן בישראל והן מחוצה לה) מתבצעת ברובן כנגד תשלום באשראי לקוחות כמקובל בענף התיירות. גם התקשרויות החברה עם ספקים נעשית כנגד העמדת אשראים. העמדת אשראים בהיקפים אלו מעמידה את החברה בסיכון, במיוחד בתקופות של משבר כלכלי. עם זאת, להערכת החברה, הפיזור הגיאוגרפי, הפיזור בין לקוחות וסוכנים, קבלת מקדמות מספקים במקרים מסוימים, גביה באמצעות חברות אשראי ונהלים פנימיים (בדבר מתן אשראי, תקופת אשראי וכיוצא באלו) עשויים להקטין במידת מה סיכון זה.

ז. **התייקרות תשומות והעלאת שכר מינימום** - התייקרות בתשומות העיקריות של ענף המלונאות, לרבות ובפרט העלאת שכר המינימום אשר הינו מהווה רכיב משמעותי בהוצאות ההפעלה של בתי מלון היות וחלק גדול מהעובדים מועסק בשכר מינימום, עלולים לגרום לגידול בהוצאות החברה ולהשפיע על תוצאות פעילותה.

- ח. **תחרות** - ענף המלונאות מאופיין כתחרותי ביותר ויכולת החברה להתמודד באופן יעיל עם התחרות כאמור דורשת מאמצי שיווק ניכרים ושמירה על איכות בשירות ומקצועיות וניהול. בנוסף, בעיקר ביחס לתיירות עירונית, מאותרת בשנים האחרונות התפתחות של אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבעלותם לטווח קצר (למשל, באמצעות אתר Airbnb) באופן המהווה גורם תחרותי עבור מלונות החברה ביחס לפלחי שוק מסוימים.
- ט. **חברות הנסיעות המקוונות** – בשנים האחרונות חברות הנסיעות המקוונות (OTC) הפכו לשחקני מפתח בתחום הזמנות חדרי מלון. המשך התחזקות גורמים אלו, עשויה לבוא לידי ביטוי בהעלאת עמלות שהם גובים בגין הזמנות חדרים ולהשפיע על הכנסות החברה פר הזמנה שמבוצעת דרכן. כמו כן, כפי שצוין לעיל, חברות הנסיעות המקוונות מפרסמות דירוגי מלונות אשר הפכו עם השנים לאלטרנטיבה לדירוג הכוכבים המסורתי. דירוגים נמוכים של מלונות החברה או העלאת עמלות חברות הנסיעות המקוונות עשויים להשפיע על הכנסות החברה ולהשפיע על פעילות החברה.
- י. **ביטול מע"מ בשיעור אפס לתיירים** – הכנסות ממתן שירותי לינה לתיירים חייבות במע"מ בשיעור אפס בהתאם לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1975. ביטול הטבה זו עלול להשפיע על המחירים ו/או על הביקוש למלונות החברה בישראל.
- יא. **ביטול הטבות מס באילת** - אילת נחשבת לאחד מהמקומות המועדפים על ישראלים לקניות כתוצאה מפטור מתשלום מע"מ באילת בהתאם לחוק אזור סחר חופשי באילת (פטורים והנחות ממסים), התשמ"ה-1985. ביטול הטבה זו עלול להשפיע לרעה על התוצאות העסקיות של החברה בישראל.
- יב. **זמינות כח אדם** - בתחום המלונאות קיים מחסור בכוח אדם מיומן ובכוח אדם ייעודי, לתחום הנתפס בהיבטים תעסוקתיים כמושפע מאירועים חיצוניים המשליכים על יציבות מקום העבודה. בשנים האחרונות ישנו מחסור הולך ומעמיק בכוח אדם מיומן במגוון רחב של מקצועות ותפקידים. החברה פועלת במגוון רחב של ערוצי ושיטות גיוס בכדי לצמצם את מחסור כוח האדם.
- יג. **סיכונים סביבתיים ואחריות בגין נזקים סביבתיים** - החברה עלולה להיות חשופה לחבויות מסוימות בתחום שימור הסביבה והפעלת תכניות ידידותיות לסביבה ולעלויות הכרוכות בעמידה בחבויות אלה. דבר העלול להיות בעל השפעה שלילית לתוצאות פעילותה של החברה.
- יד. **אחריות בגין פגיעה בהגנת הפרטיות (GDPR)** - החברה עלולה להיות חשופה לחבויות מסוימות בגין הפרת הוראות רגולטריות בתחום הגנת הפרטיות. לפרטים נוספים הרגולוציה בתחום הגנת הפרטיות ראו סעיף 1.7.1(ג) לעיל.
- טו. **שינויים בהוצאות תפעול המלונות** – במסגרת פעילותה בתחום הפעילות חשופה החברה לשינויים בעלויות מוצרי המלאי הנדרשים לתפעול המלונות וכן לעלויות תשתיות הנדרשות להפעלת המלונות (חשמל, מים). בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה כ-18,000 עובדים ברחבי אירופה ובישראל, אשר מועסקים בהתאם לדיני העבודה הקיימים במועד הזדווח. שינויים בעלויות מוצרי המלאי הנדרשים לתפעול המלונות ו/או שינויים בדיני העבודה הקיימים לפיהם מועסקים העובדים בישראל ובאירופה עשוי להיות בעל השפעה על הוצאות החברה ובהתאם לכך על ביצועיה.
- טז. **עליית מפלס המים ותופעת הבולענים באזור ים המלח** - באזור ים המלח, בו יש לחברה ולחברות המוחזקות על ידה מספר בתי מלון, קיימת חשיפה לעליית מפלס המים. החשיפה קיימת ביחס לכלל המלונות הממוקמים באזור, אולם ביחס לחברה - בעיקר לשניים ממלונות החברה השוכנים על שפת ים המלח. להערכת החברה, להימנעות מנזקים בפעולות מתאימות להתמודדות עם עליית מפלס המים וכן מציאת פתרון ארוך טווח לבעיה עלולה להיות השפעה לרעה על מלונות החברה באזור ועל תוצאות החברה. כן יצוין כי תופעת הבולענים באזור ים המלח, אינה נכללת בכיסוי הביטוחי של החברה מפני נזקים, כאמור בסעיף 1.13.1 לעיל.
- יז. **סיכונים סייבר** - לעסקי החברה תלות גבוהה במערכות המידע בהן היא עושה שימוש בשוטף. מערכות אלו מוגנות מפגיעות אפשריות והקבוצה ערוכה להתמודד עם תרחישים שונים שעלולים לפגוע במערכות המידע שלה, לרבות התקפות סייבר למיניהן. יחד עם זאת, פגיעה בזדון או תקלה בקנה מידה רחב עלולה לשבש את העבודה השוטפת ולהשפיע במידה מסוימת על עסקי הקבוצה ותוצאותיה בטווח הקצר. במהלך השנים האחרונות, התקפות סייבר

המופנות כנגד מערכות המידע של גופים עסקיים, הפכו נפוצות יותר ויותר. על אף שהחברה מפעילה מספר שכבות הגנה, כפי שיפורט להלן, להערכת החברה, לא קיימת הגנה הרמטית או מוחלטת ולפיכך, החברה פועלת בקביעות וברציפות לבחינה ושיפור מערכות הגנת הסייבר שלה. ההגנה שמיישמת החברה על מערכות המידע שלה הינה אקטיבית ורציפה, ומונה מספר שכבות/מערכי הגנה, ובכלל זאת, תהליכים ונהלים המיושמים ומבוקרים על ידי החברה, מערכות הגנה מתקדמות המגנות על שרתי החברה וכן על הנכסים הדיגיטליים שלה, צוות אבטחת מידע מיומן והגברת מודעות עובדי הקבוצה לסיכונים אפשריים. בנוסף לצוות מערכות מידע המתפעל את מערכות החברה באופן שוטף, בחברה קיים מנהל אבטחת מידע (CISO) ייעודי ובאזורים שלא קיים CISO ייעודי, ישנו Ciso As A Service. כמו כן מפעילה החברה ניטור ובדיקת התראות ממערכות ההגנה שלה, באמצעות גורם חיצוני. לחברה מערך גיבויים, התואם את צרכיה העסקיים הנבדק לעילותו במהלך השנה, זאת במטרה לאפשר חידוש מהיר של פעילות החברה במקרה של מתקפת סייבר. כן לחברה צוות התערבות IR, לצורך תגובה מהירה ויעילה במקרה של התקפת סייבר. כמו כן, גורם חיצוני מבצע סקרי סיכונים מקיפים בנושא והחברה מבצעת פעולות לצמצום הפערים שעולים מסקרים אלה כאמור. בנוסף החברה מבצעת מבדקי סיכונים על בסיס יומי באמצעות מערכת פנימית ייעודית לכך. התקפות סייבר על מערכות המידע של החברה עלולות לגרום לכשלים, אובדן, חשיפת מידע מסחרי רגיש, שימוש, הרס או ניכוס מידע, לרבות מידע אישי רגיש של לקוחות ועובדי החברה, תוכן ומידע טכני ויקר ערך. יצוין כי עד למועד הדוח לא אירע בחברה אירוע סייבר מהותי כלשהו.

### **סיכונים מיוחדים לחברה**

יח. **ריכוזים גיאוגרפיים** – נכון ליום 31 בדצמבר 2025 כ-27% ממלונות החברה מרוכזים בגרמניה (המהווה כ-22.3% מ-EBITDAR של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025). כתוצאה מכך, החברה חשופה להתפתחויות שליליות כגון: האטה כלכלית, פיטורים מסיביים ו/או שינויים דמוגרפיים בגרמניה, אשר עלולים להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה עסקיות של החברה. בנוסף, ריכוז נוסף של מלונות החברה נמצא בבריטניה ובאירלנד, בהן כ-22% ממלונות החברה המהווים מגזר פעילות נפרד (המהווה כ-28.5% מ-EBITDAR של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025), כתוצאה מכך החברה חשופה להתפתחויות שליליות כגון: האטה כלכלית, פיטורים מסיביים ו/או שינויים דמוגרפיים בבריטניה ובאירלנד אשר עלולים להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה עסקיות של החברה. כמו כן, ריכוז נוסף של מלונות החברה נמצא בישראל, בה כ-18% ממלונות החברה המהווים מגזר פעילות נפרד (המהווה כ-17% מ-EBITDAR של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025), כך ששינוי במצב הביטחוני או הכלכלי בישראל עלול להיות בעל השפעה משמעותית על תוצאות החברה. יצוין כי להערכת הנהלת החברה, התרחבות פעילותה העסקית של הקבוצה באירופה מגדילה את פיזור מלונות החברה באירופה ובכך מצמצמת את היקף חשיפתה של הקבוצה למדינה/מדינות ספציפיות באירופה, וזאת בהיתן שההתפתחויות השליליות אינן גלובליות אלא מדינתיות/איזוריות בלבד.

יט. **סיכוני רכוש וחביונות** – החברה מבטחת את המלונות כנגד הסיכונים המקובלים לרבות ביטוח מבנה (ביטוח כל הסיכונים, כולל, בין היתר נזקי אש, נזקי טבע, רעידות אדמה ואובדן הכנסה וביטוח אחריות כלפי צד ג'). להערכת הנהלת החברה היא אינה מצויה בתת ביטוח. יחד עם זאת, פוליסות הביטוח המוצאות על ידי החברה, כפופות להחרגות ומגבלות אחריות הן בסכום והן ביחס לאירועים המבוטחים עשויים להשית הוצאות משמעותיות ביחס לתיקון והשבת המצב לקדמותו ולהשפיע באופן משמעותי לרעה על עסקיה ועל תוצאות פעילותה.

כ. **סיכוני שער חליפין** – הכנסות והוצאות החברה באירופה נקובים במטבע חוץ (בעיקר באירו). מאחר ודוחותיה הכספיים של החברה וכן גיוסי אגרות החוב שביצעה החברה ו/או פתאל אירופה התבצעו בישראל, עלולה החברה להיות חשופה לשינויים בשער החליפין של האירו מול השקל, באופן שייסוף של השקל כלפי האירו, עלול להשפיע באופן שלילי על התוצאות הכספיות של החברה.

כא. **פעילות ברמת מינוף גבוהה** - פעילות החברה מבוססת באופן משמעותי על הלוואות ואשראי בנקאי שניטל לצורך מימון רכישת מלונות. אשראים אלו מובטחים בשעבודים שונים על נכסיה. אי עמידת החברה בתנאי הפרעון של חוב מובטח כלשהו עשוי להוביל למימוש השעבוד על אותו נכס ואף להעמדתם לפרעון מיידי של נכסים מובטחים נוספים, ולפגוע בפעילות החברה.

כב. **פגיעה במוניטין הרשת** – בענף המלונאות ישנה חשיבות רבה למוניטין המותג. פגיעה במוטגים לאונרדו וניקס, אשר בעלי מוניטין חיובי ביחס לשירות ואיכות המלונות בארץ ובאירופה עשוי לפגוע בתדמית החברה ולהוביל לירידה בתוצאות החברה.

כג. **עמידה באמות מידה פיננסיות** – בחלק מהסכמי המימון ובמסגרת אגרות החוב של החברה ושל פתאל נכסים אירופה, כמתואר בסעיף 1.11 לעיל, נכללות אמות מידה פיננסיות בהם נדרשים הלווים, פתאל נכסים אירופה ומלוונות פתאל לעמוד ביחסים פיננסיים מסוימים, כאשר אי עמידה ביחס כאמור עלולה להוביל להעמדת הלוואה לפירעון מיידי. הידרדרות בפעילותה העסקית של החברה, ובכלל זה בשל החמרה בתנאים הכלכליים, או בשל כל גורם פיננסי, עסקי או אחר, אשר מרביתם אינם בשליטת החברה, עלול להשפיע באופן מהותי על תזרים המזומנים של החברה, אשר עשוי להקשות על החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות כאמור, אשר כתוצאה מכך, המלווה עשוי להעמיד את הלוואות לפירעון מיידי.

כד. **תלות במר דוד פתאל** - מר דוד פתאל, מנכ"ל ודירקטור בחברה ובעל השליטה בה, הינו דמות מפתח מרכזית ודומיננטית בקבוצה, תדמיתה וניהולה. להערכת החברה פרישתו של מר דוד פתאל מפעילות ניהולית בחברה עלולה להשפיע על המשך התרחבותה של החברה ועל היקפי פעילותה.

1.22.2. בטבלה שלהלן מובאים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה, אשר דורגו, בהתאם להערכת החברה, על פי השפעתם על עסקי התאגיד בכללותם – השפעה גדולה, בינונית וקטנה:

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה |               |             |  |
|--|---------------|-------------|--|
| השפעה קטנה                                 | השפעה בינונית | השפעה גדולה |  |
| <b>סיכוני מאקרו</b>                        |               |             |  |
|  |               | X           | מיתון כלכלי במשק הישראלי והעולמי   |
|  | X             |             | אירועים בטחוניים (לרבות מלחמת חרבות ברזל, מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי") |
|  | X             |             | שינויים בשיעורי ריבית ובמדד המחירים לצרכן                                    |
|  | X             |             | שינוי בשערי החליפין  |
| X  |               |             | רפורמות מס   |
|  | X             |             | סיכון סייבר  |
| <b>גורמי סיכון ענפיים</b>                  |               |             |  |
| X  |               |             | סיכוני אשראי לקוחות  |
|  | X             |             | התייקרות תשומות והעלאת שכר מינימום   |
|  | X             |             | תחרות  |
|  | X             |             | חברות הנסיעות המקוונות   |
|  | X             |             | ביטול מע"מ בשיעור אפס לתיירים בישראל   |
| X  |               |             | ביטול הטבות מס באילת   |
|  | X             |             | זמינות כוח אדם   |
| X  |               |             | סיכונים סביבתיים ואחריות בגין נזקים סביבתיים                                 |
| X  |               |             | עליית מפלס המים ותופעת הבולענים באזור ים המלח                                |
|  | X             |             | שינויים בהוצאות תפעול המלונות  |
|  | X             |             | פגיעה בהגנת הפרטיות (GDPR)   |
| <b>גורמי סיכון ייחודיים לחברה</b>          |               |             |  |

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה |               |             |                           |
|--|---------------|-------------|---------------------------|
| השפעה קטנה                                 | השפעה בינונית | השפעה גדולה |                           |
| X  |               |             | ריכוזים גיאוגרפיים        |
| X  |               |             | סיכוני רכוש וחבויות       |
|  | X             |             | סיכוני שער חליפין         |
| X  |               |             | פעילות ברמת מינוף גבוהה   |
|  | X             |             | פגיעה במוניטין הרשת       |
| X  |               |             | עמידה באמות מידה פיננסיות |
| X  |               |             | תלות במר דוד פתאל         |

## נספחים

נספח 1.6.1(א) – מלונות הקבוצה בתחום המלונאות בישראל

נספח 1.7.1(ד) – מלונות הקבוצה בתחום המלונאות באירופה (למעט בריטניה ואירלנד)

נספח 1.8.1(ה) – מלונות הקבוצה בתחום המלונאות בבריטניה ואירלנד

נספח 1.6.1(א) – מלונות הקבוצה בתחום המלונאות בישראל

| #   | עיר     | שם המלון                    | הזכויות במלון (בעלות<br>(לרבות חכירה ארוכת טווח)<br>/ ניהול / שכירות) | מס'<br>חדרים | שיעור<br>החזקות (%) | מועד רכישת המלון/ תחילת<br>השכירות/ ניהול  | תקופת החכירה/ השכירות / הניהול / הפתיחה   |
|-----|---------|-----------------------------|---|--------------|---------------------|--|---|
| 1.  | תל אביב | לאונרדו בוטיק תל אביב       | שכירות  | 167          | --                  | אוגוסט 2009  | שכירות עד לשנת 2025; בנוסף, נקבעו שתי אופציות להארכת השכירות, הראשונה (שמומשה) לתקופה נוספת של 5 שנים נוספות (עד שנת 2030) והשנייה לתקופה נוספת של 4 שנים נוספות.   |
| 2.  | תל אביב | לאונרדו סיטי טאוואר תל אביב | בעלות   | 207          | 100%                | בעלות חלקית ושכירות מיוחדת<br>נובמבר 2009;<br>בעלות מלאה מיוחדת יולי 2024;   | שיפוץ המלון (ובכלל זה הוספת 40 חדרים) הסתיים בדצמבר 2025.   |
| 3.  | תל אביב | הרודס תל-אביב               | שכירות  | 332          | --                  | נובמבר 2009  | שכירות עד לשנת 2024; עם אופציה (שמומשה) להארכת השכירות בחמש שנים נוספות (עד שנת 2029);  |
| 4.  | תל אביב | NYX תל אביב                 | שכירות  | 190          | --                  | מועד חתימת ההסכם - ינואר 2014; תחילת השכירות הינה מיינואר 2016, כאשר בפועל המלון החל לפעול ברבעון שלישי של שנת 2016; | שכירות עד לשנת 2036; עם אופציה להארכת השכירות בשלוש שנים ו-11 חודשים.   |
| 5.  | תל אביב | לאונרדו גורדון ביץ'         | שכירות  | 160          | --                  | מועד חתימת הסכם השכירות - מאי 2015;<br>בפועל המלון החל לפעול בחודש יולי 2015;  | שכירות עד דצמבר 2026; עם אופציה להארכת השכירות בארבע שנים נוספות; עם אופציה לסיום מוקדם על ידי המשכירה החל מן המועד בו תיכנס לתוקף תכנית שהינה מקדמת ביחס למקרקעין בהם מצוי, בין היתר, המושכר.  |
| 6.  | תל אביב | מלון רוטשילד 22             | שכירות  | 155          | --                  | מועד חתימת הסכם השכירות - אפריל 2014; בפועל המלון החל לפעול בחודש אוקטובר 2015.                                      | שכירות עד לשנת 2027; עם שתי תקופות אופציה להארכת השכירות, האחת ל-7 שנים נוספות והשנייה ל-5 שנים ושבעה חודשים נוספים.  |
| 7.  | רחובות  | לאונרדו רחובות              | שכירות  | 120          | --                  | מועד חתימת ההסכם - דצמבר 2010; בפועל המלון החל לפעול בחודש דצמבר 2012  | שכירות ל-15 שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות ב-9 שנים ו-11 חודשים נוספים.  |
| 8.  | נתניה   | לאונרדו פלאזה נתניה         | שכירות  | 152          | --                  | מועד חתימת ההסכם - אוקטובר 2012; בפועל המלון החל לפעול בחודש ספטמבר 2014   | שכירות ל-13 שנים עם שתי אופציות להארכת תקופת השכירות, ב-5 שנים כל אחת.<br>יוער כי על פי חוזה השכירות, במידה ובעל המלון יהיה מעוניין למכור את המלון במהלך תקופת השכירות, ויקבל הצעה מוגמרת מצד שלישי כלשהו, תעמוד לחברה זכות סירוב ראשונה לרכישת המלון בתנאים זהים.  |
| 9.  | הרצליה  | NYX הרצליה                  | בעלות חלקית וניהול  | 185          | 1% <sup>1</sup> 33% | מועד חתימת ההסכם – מרץ 2018; מועד פתיחת המלון – הרבעון השני של שנת 2018;   | שכירות לתקופה של 5 שנים, החל מיום 15 ביולי 2018. בין הצדדים היה סיכום בעל פה לגבי המשך השכירות באותם תנאים. בתחילת 2025 הוסכם, בעל פה וטרם נחתם, שהחל מתחילת 2025 מלון עובר לניהול.   |
| 10. | הרצליה  | הרודס הרצליה                | בעלות חלקית ושכירות   | 230          | 50% <sup>2</sup>    | שכירות - מחודש אפריל 2015;<br>בעלות (50%) מחודש מאי 2019;  | שכירות עד לחודש מאי 2034; עם אופציה להארכת תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות.   |
| 11. | אשדוד   | לאונרדו פלאזה אשדוד         | שכירות  | 183          | --                  | אוגוסט 2014  | שכירות עד סוף שנת 2024; עם אופציה להארכת השכירות ב-5 שנים נוספות, אשר מומשה.<br>יוער כי על פי חוזה השכירות, במידה ובעל המלון יהיה מעוניין להעביר את זכויותו במלון או את השליטה בחברה המחזיקה במלון (לרבות בדרך של הקצאת ו/או מכירת מניות ו/או זכויות בעל המלון) במהלך תקופת השכירות, תעמוד לחברה זכות סירוב ראשונה לרכישת זכויות אלו. |

<sup>1</sup> ביתרת ההחזקה מחזיקה קבוצת דלק בע"מ (67%).

---

<sup>2</sup> ביתרת ההחזקה (50%) מחזיקה צמרות המרינה בע"מ, מקבוצת יצחקי.

| #   | עיר     | שם המלון  | הזכויות במלון (בעלות / לרבות חכירה ארוכת טווח) / ניהול / שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%) | מועד רכישת המלון/ תחילת השכירות/ ניהול   | תקופת החכירה/ השכירות / הניהול / הפתיחה  |
|-----|---------|---|---|-----------|------------------|--|--|
| 12. | באר שבע | לאונרדו נגב – באר שבע   | בעלות   | 259       | --               | ניהול מחודש אוגוסט 1999 עד חודש מאי 2018 ; בעלות מחודש מאי 2018 ;  | זכויות חכירה עד מרץ 2042.  |
| 13. | ים המלח | לאונרדו קלאב ים המלח  | בעלות   | 388       | 100%             | ינואר 2005   | זכויות חכירה עד לשנת 2029.   |
| 14. | ים המלח | הרודס ים המלח   | בעלות   | 223       | 100%             | בעלות חלקית וניהול מחודש נובמבר 2009 ; בעלות חלקית ושכירות מחודש מרץ 2017 ; בעלות מלאה מחודש יולי 2024 ; | זכויות החכירה הם עד מרץ 2020. בחודש פברואר 2019 פנתה החברה לרמ"י בבקשה להאריך את תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות בהתאם להוראות חוזה החכירה. נכון למועד הדוח טרם התקבל אישור רמ"י להארכה כאמור.   |
| 15. | ים המלח | לאונרדו פלאזה ים המלח   | בעלות   | 280       | 100%             | בעלות חלקית וניהול מחודש נובמבר 2009 ; בעלות חלקית ושכירות מחודש מרץ 2017 ; בעלות מלאה מחודש יולי 2024 ; | זכויות חכירה עד לשנת 2044.   |
| 16. | ים המלח | לאונרדו אין ים המלח   | בעלות   | 96        | 100%             | בעלות חלקית וניהול מחודש אוגוסט 2010 ; בעלות חלקית ושכירות מחודש מרץ 2017 ; בעלות מלאה מחודש יולי 2024 ; | זכויות חכירה עד לשנת 2066.   |
| 17. | אילת    | לאונרדו קלאב אילת   | בעלות   | 282       | 100%             | יולי 2008  | זכויות חכירה עד לשנת 2041.   |
| 18. | אילת    | לאונרדו פריוילגי אילת   | בעלות   | 247       | 100%             | יולי 2008  | זכויות חכירה עד לשנת 2027.   |
| 19. | אילת    | לאונרדו רויאל ריזורט אילת   | בעלות   | 228       | 100%             | מרץ 2007   | זכויות חכירה עד לשנת 2039.   |
| 20. | אילת    | קומפלקס ארמונות הרודס אילת (הרודס פאלאס אילת, הרודס ויטאליס אילת והרודס בוטיק אילת) | שכירות  | 451       | ---              | בעלות חלקית ושכירות מחודש נובמבר 2009 ; שכירות מחודש יולי 2024 ;   | בחודש יולי 2024 מכרה פרותאל לשותף בפרותאל את החזקותיה (50% בשרשור) בקומפלקס מלונות הרודס אילת ואלה מושכרים מאותו מועד למלונות פתאל בהסכם שכירות חדש ל-15 שנה בתוספת אופציה ל-5 שנים נוספות, וזאת חלף הסכם השכירות הקודם עם מלונות פתאל (עד לשנת 2027 עם אופציה להארכת ההסכם לתקופה של 5 שנים). |
| 21. |         |   |   |           |                  |  |  |
| 22. |         |   |   |           |                  |  |  |
| 23. | אילת    | לאונרדו פלאזה אילת  | בעלות   | 301       | 100%             | בעלות חלקית מחודש נובמבר 2009 ; בעלות מלאה מחודש יוני 2024 ;   | זכויות חכירה עד לשנת 2053. במסגרת המערכת ההסכמית עם השותף בפרותאל שנחתמה במהלך שנת 2017 הוסכם כי הזכויות במלון ירכשו מפרותאל על ידי מלונות פתאל. עסקה זו הושלמה בחודש יוני 2024.   |
| 24. | אילת    | U קורל ביץ' קלאב אילת   | בעלות   | 282       | 100%             | ניהול החל מחודש מרץ 2004 ; בעלות מחודש ינואר 2019 ;  | ---  |
| 25. | אילת    | U מג'יק פאלאס   | ניהול   | 322       | --               | אפריל 2000   | ניהול עד שנת 2030.   |

| #   | עיר     | שם המלון              | הזכויות במלון (בעלות / לרבות חכירה ארוכת טווח) / ניהול / שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%) | מועד רכישת המלון/ תחילת השכירות/ ניהול  | תקופת החכירה/ השכירות / הניהול / הפתיחה   |
|-----|---------|-----------------------|---|-----------|------------------|---|---|
| 26. | אילת    | U ספלאש ריזורט אילת   | בעלות חלקית ושכירות   | 279       | 351%             | ניהול החל מחודש מאי 1999; בעלות מחודש מרץ 2020 (המלון נפתח מחדש אחרי שיפוץ בחודש יולי 2020);                              | זכויות חכירה עד לשנת 2043. יצוין כי החברה שוכרת את המלון מהשותפות (חלק החברה - 51%). תקופת שכירות של 15 שנים עם 2 אופציות להארכה (סה"כ 9 שנים ו- 11 חודשים) החל ממועד המסירה 1.6.21.  |
| 27. | ירושלים | לאונרדו ירושלים       | בעלות   | 397       | 100%             | בעלות חלקית וניהול מחודש נובמבר 2009; בעלות חלקית ושכירות מחודש מרץ 2017; בעלות מלאה מחודש יולי 2024;                     | זכויות חכירה עד לשנת 2042.  |
| 28. | ירושלים | לאונרדו פלאזה ירושלים | בעלות   | 260       | 100%             | בעלות חלקית וניהול מחודש נובמבר 2009; בעלות חלקית ושכירות מחודש מרץ 2017; בעלות מלאה מחודש יולי 2024;                     | ---   |
| 29. | ירושלים | לאונרדו בוטיק ירושלים | בעלות   | 74        | 100%             | ספטמבר 2016   | חתימת ההסכם נערכה בחודש ספטמבר 2016. בפועל המלון החל לפעול מספטמבר 2017. המלון נפתח באופן רשמי בחודש אוקטובר 2017. המלון מוחזק בחכירת משנה לתקופה שעד ליום 9.3.2110.  |
| 30. | ירושלים | NYX ירושלים           | שכירות  | 170       | ---              | 2027 (מועד פתיחה צפוי)  | החברה התקשרה בהסכם במהלך חודש מרץ 2018, לפיו תקופת השכירות תחל ממועד הפתיחה ולמשך תקופה של 15 שנים עם 2 אופציות בנות 5 שנים להארכת תקופת השכירות. נכון למועד חתימת הדוח הקמת מבנה המלון מתעכבת היות ומדובר בחלק ממתחם הכולל מגדלי מגורים. הצפי לפתיחת המלון תלוי בהתקדמות מתחם הפרויקט בכללותו. |
| 31. | טבריה   | לאונרדו קלאב טבריה    | בעלות   | 400       | 100%             | אפריל 2014  | זכויות חכירה עד יוני 2028.  |
| 32. | טבריה   | לאונרדו פלאזה טבריה   | בעלות   | 262       | 100%             | בעלות חלקית וניהול מחודש נובמבר 2009; בעלות חלקית ושכירות מחודש מרץ 2017; בעלות מלאה מחודש יולי 2024;                     | זכויות חכירה עד לשנת 2047   |
| 33. | טבריה   | לאונרדו טבריה         | בעלות   | 198       | 100%             | בעלות חלקית וניהול מחודש נובמבר 2009; בעלות חלקית ושכירות מחודש מרץ 2017; בעלות מלאה מחודש יולי 2024;                     | זכויות חכירה עד ליום 22.10.2028.  |
| 34. | טבריה   | U בוטיק כנרת          | בעלות   | 59        | 100%             | שטח המלון נרכש בנובמבר 2009; בעלות חלקית ושכירות מחודש מרץ 2017; (המלון החל לפעול במאי 2017); בעלות מלאה מחודש יולי 2024; | זכויות חכירה עד ליום 31.03.2047; בכוננת מדובר באגף חדש במלון לאונרדו טבריה שנפתח בשנת 2017; בחברה להרחיב את המלון ב- 52 חדרים נוספים. בעניין זה יצוין כי הוגשה בקשה להיתר בניה.   |

---

<sup>3</sup> ביתרת ההחזקה (49%) מחזיק קיבוץ אילות.

| #   | עיר     | שם המלון                                 | הזכויות במלון (בעלות (לרבות חכירה ארוכת טווח) / ניהול / שכירות) | מס' חדרים | שיעור החזקות (%) | מועד רכישת המלון/ תחילת השכירות/ ניהול                                       | תקופת החכירה/ השכירות / הניהול / הפתיחה  |
|-----|---------|--|---|-----------|------------------|--|--|
| .35 | חיפה    | לאונרדו פלאזה חיפה (לרבות שטחים מסחריים) | בעלות   | 216       | 100%             | ניהול החל מחודש פברואר 2001; שכירות החל משנת 2012; בעלות החל מחודש מאי 2018; | בדצמבר 2025 הושלם שיפוץ של המלון (אשר כלל הוספת 20 חדרים). יוער כי מתוך 216 חדרי המלון, לאח השיפוץ – 42 חדרים בשכירות והיתרה בבעלות.   |
| .36 | חיפה    | מאסטר חיפה                               | שכירות  | 14        | ---              | 6/6/2019   | תקופת שכירות בת 4 שנים מיום פתיחת המלון וכן אופציה להארכה בת 4 שנים נוספות (אשר מומשה) עד לשנת 2027.   |
| .37 | תל אביב | מלון בית בכר                             | שכירות  | 26        | ---              | נובמבר 2019  | תקופת שכירות עד 2027 בתוספת אופציות להארכה עד 2043.  |
| .38 | תל אביב | מאסטר שנקין                              | שכירות  | 19        | ---              | 8/8/2019   | במהלך שנת 2018 התקשרה החברה בהסכם שכירות לתקופה בת 5 שנים וכן אופציה להארכת תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות (אשר מומשה) עד לשנת 2028.  |
| .39 | תל אביב | מאסטר מזא"ה                              | שכירות  | 54        | ---              | פברואר 2022; בפועל המלון החל לפעול בחודש נובמבר 2024;                        | בחודש פברואר 2022 החברה התקשרה בהסכם שכירות לתקופה בת 5 שנים. בהסכם קיימת אופציה להארכת תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות. יצוין כי המלון החל לפעול בחודש נובמבר 2024. עוד יובהר כי תקופת השכירות החלה במועד חתימת ההסכם (קרי בפברואר 2022). |
| .40 | בת ים   | מאסטר בת ים                              | שכירות  | 55        | ---              | 12/04/2023   | במהלך שנת 2021 החברה התקשרה בהסכם שכירות לתקופה בת שמונה שנים. בהסכם קיימת אופציה להארכת תקופת השכירות ב-8 שנים נוספות. יצוין כי תקופת השכירות החלה בחודש מאי 2023.  |
| .41 | ירושלים | בית אליאנס                               | שכירות  | 89        | ---              | 2032 (מועד פתיחה צפוי)   | תקופת שכירות של 15 שנה ממועד פתיחת המלון בתוספת אופציות להארכה ב-10 שנים נוספות.   |
| .42 | תל אביב | The Reception                            | שכירות  | 75        | ---              | יוני 2021; בפועל המלון החל לפעול בחודש נובמבר 2025;                          | תקופה של 10 שנים בתוספת שלוש אופציות להארכה ב-5 שנים נוספות כ"א מיום חתימת תוספת להסכם שכירות (יוני 2021).   |
| .43 | תל אביב | לילינבלום 15                             | שכירות  | 49        | ---              | מאי 2021   | תקופה של 24.5 שנה ממועד המסירה (מאי 2021). מועד פתיחה צפוי 2027.   |
| .44 | ירושלים | בית שמואל הנגיד                          | שכירות  | 72        | ---              | ---  | תקופה של 15 שנה ממועד המסירה בתוספת אופציות להארכה ב-9.5 שנים נוספות. יוער כי טרם החלה הקמת המלון על ידי הבעלים.   |
| .45 | ירושלים | מלון נוצ'ה                               | ניהול   | 86        | ---              | 2025   | תקופה של 15 שנה ממועד המסירה בתוספת אופציה להארכה ב-5 שנים נוספות. המלון נפתח לפעילות החל מיוני 2025.  |
| .46 | תל אביב | בית פלטיין                               | בעלות <sup>4</sup>  | 61        | 100%             | בעלות מחודש נובמבר 2019; (מועד פתיחה צפוי); 2026                             | התקבל היתר בנייה בחודש ינואר 2023. המלון צפוי להיפתח בשנת 2026.  |
| .47 | ים המלח | אברה                                     | בעלות חלקית <sup>5</sup> וניהול                                 | 219       | 50%              | בעלות מחודש דצמבר 2019; (מועד פתיחה צפוי); 2028                              | המלון צפוי להיפתח בשנת 2028.   |

<sup>4</sup> בחודש נובמבר 2019 התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות הבעלות בבית פלטיין (בניין לשימור המשמש כבניין משרדים) בפינת הרחובות אחד העם ונחלת בנימין בתל אביב, מצד ג'. העסקה הושלמה בחודש ינואר 2022. יצוין כי החברה מסבה את בניין המשרדים למלון בוטיק והמלון צפוי להיפתח (לאחר שיפוץ) בשנת 2026.

---

בחודש דצמבר 2019 זכתה החברה במכרז של רמ"י במגרש להקמת מלון על שפת ים המלח. כללי המכרז מחייבים את הזוכה לסיים את הבניה בתוך שש שנים כתנאי לקבלת חוזה חכירה מרמ"י. בחודש דצמבר 2024 התקבל היתר בניה לפרויקט והקמתו החלה בחודש אפריל בשנת 2025. נכון למועד חתימת הדוח מחזיקה קבוצת יצחקי ב-50% מהזכויות במקרקעין.

| #   | עיר     | שם המלון               | הזכויות במלון (בעלות)<br>(לרבות חכירה ארוכת טווח)<br>(ניהול / שכירות) | מס' חדרים | שיעור החזקות (%)    | מועד רכישת המלון/ תחילת השכירות/ ניהול   | תקופת החכירה/ השכירות / הניהול / הפתיחה   |
|-----|---------|------------------------|---|-----------|---------------------|--|---|
| 48. | תל אביב | מלון נורדוי            | בעלות   | 22        | 100%                | שכירות (באמצעות 7 מיינדס) ממרץ 2021 עד אוקטובר 2024 ; בעלות מחודש דצמבר 2024 ; | המלון הושכר עד חודש אוקטובר 2024 באמצעות חברה מוחזקת 7 מיינדס הוטלס בע"מ (להלן: "7 מיינדס"). החל מחודש אוקטובר 2024 המלון סגור. בחודש דצמבר 2024 החברה רכשה את המלון ובחודש דצמבר 2025 נפתח המלון מחדש לפעילות. |
| 49. | תל אביב | מלון סאן ובלונדי       | שכירות  | 45        | ---                 | מרץ 2021   | תקופה של 12 שנים משנת 2019 בתוספת אופציה להארכה ב-12 שנים נוספות.   |
| 50. | חיפה    | בוטניקה חיפה           | בעלות   | 164       | 100%                | אוגוסט 2021  | המלון נפתח בנובמבר 2022. יוער כי המלון היה סגור מתחילת מלחמת "חרבות ברזל" מאוקטובר 2023 עד מרץ 2024 ונסגר בשנית באוקטובר 2024 עד וכולל נובמבר 2024.   |
| 51. | ערד     | ריזורט מדברי           | בעלות חלקית וניהול  | 109       | 745.66%             | ספטמבר 2021  | יוער כי טרם החלה הקמת המלון על ידי הבעלים ואין צפי להתחלה הבניה.  |
| 52. | ירושלים | הרברט 2                | בעלות   | 75        | ---                 | בעלות מחודש אוגוסט 2025 ;<br>2028 (מועד פתיחה צפוי) ;                          | בחודש אוגוסט 2025 רכשה החברה את המלון. המלון מצוי בעיצומו של שיפוץ. מועד פתיחה צפוי 2028.   |
| 53. | תל אביב | מלון בקומלפקס גת רימון | בעלות חלקית וניהול  | 215       | 850%                | בעלות מחודש דצמבר 2021 ;<br>2030 (מועד פתיחה צפוי) ;                           | המלון צפוי להיפתח בשנת 2030.  |
| 54. | תל אביב | ביאליק 28              | שכירות  | 46        | ---                 | 2032 (מועד פתיחה צפוי)   | תקופה של 25 שנים ממועד המסירה. המלון צפוי להיפתח בשנת 2032.   |
| 55. | תל אביב | באזאר                  | שכירות  | 104       | ---                 | אפריל 2025   | תקופה של 10 שנים ממועד המסירה בתוספת שלוש אופציות להארכה ב-5 שנים נוספות כ"א. המלון נפתח בחודש אפריל 2025.  |
| 56. | עין גב  | עין גב                 | בעלות חלקית וניהול  | 119       | 950%                | בעלות מחודש אפריל 2022 ;<br>2029 (מועד פתיחה צפוי) ;                           | המלון צפוי להיפתח בשנת 2029.  |
| 57. | הרצליה  | the yacht              | בעלות חלקית וניהול  | 327       | 50% <sup>10</sup>   | בעלות מחודש אוקטובר 2022 ;<br>2026 (מועד פתיחה צפוי) ;                         | המלון צפוי להיפתח בשנת 2026.  |
| 58. | אילות   | נוף אילות              | בעלות חלקית וניהול  | 155       | 33.3% <sup>11</sup> | בעלות מחודש מאי 2022 ;<br>2032 (מועד פתיחה צפוי) ;                             | המלון צפוי להיפתח בשנת 2032.  |
| 59. | ירושלים | מלון רון               | בעלות חלקית ושכירות   | 156       | 1250.01%            | בעלות מחודש אפריל 2022 ;<br>2029 (מועד פתיחה צפוי) ;                           | המלון צפוי להיפתח בשנת 2029.  |

| #   | עיר     | שם המלון      | הזכויות במלון (בעלות / לרבות חכירה ארוכת טווח) / ניהול / שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%) | מועד רכישת המלון/ תחילת השכירות/ ניהול השכירות  | תקופת החכירה/ השכירות / הניהול / הפתיחה   |
|-----|---------|---------------|---|-----------|------------------|---|---|
| 60. | צפת     | כנען          | שכירות  | 119       | ---              | אוגוסט 2023                                     | תקופה של 25 שנים ממועד המסירה. יוער כי המלון נסגר מתחילת מלחמת "חרבות ברזל" באוקטובר 2023 ונפתח מחדש בחודש דצמבר 2024.  |
| 61. | אילת    | דאבליו        | בעלות חלקית ושכירות   | 320       | 1350%            | בעלות מחודש מאי 2022 ; 2028 (מועד פתיחה צפוי) ; | המלון צפוי להיפתח בשנת 2028.  |
| 62. | אילת    | לאונרדו בוטיק | בעלות   | 140       | 100%             | 2028 (מועד פתיחה צפוי)                          | המלון המתוכנן, אשר יוקם על קרקע פנויה בשטח המקרקעין עליו מצוי מלון לאונרדו קלאב אילת, יכלול 140 חדרים וצפוי להיפתח בשנת 2028.   |
| 63. | ירושלים | הרודס         | בעלות   | 300       | 100%             | 2033 (מועד פתיחה צפוי) ;                        | החברה מקדמת תב"ע לתוספת 100 חדרים נוספים למלון המתוכנן (כך שיכלול 300 חדרים). המלון המתוכנן, אשר יוקם על קרקע פנויה בשטח המקרקעין עליו מצוי מלון לאונרדו פלאזה ירושלים, צפוי להיפתח בשנת 2033.      |
| 64. | תל אביב | The Jaffa     | בעלות   | 120       | 100%             | דצמבר 2024                                      | בחודש דצמבר 2024 החברה התקשרה בהסכם לרכישת מלון ביפו. המלון כולל 120 חדרים ושטח למגורים 2,259 מ"ר שניתן למכירה (כולל שטח מרפסות). העסקה הושלמה בחודש אפריל 2025 ; במועד זה החברה החלה בהפעלת המלון. |

6 נכון למועד הדוח מחזיקה החברה (בשרשור סופי) ב-82.2% מהונה המונפק והנפרע (בדילול מלא) של 7 מיינדס.

7 במישורין (21%) ובעקיפין (24.66%) (באמצעות 7 מיינדס – המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 82.2% - והמוחזקה ב-30% מהזכויות). ביתרת החזקה (49%) מחזיקה חברת בנייני העיר הלבנה בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בשליטת מר איציק בן שוהם.

8 ביתרת החזקה מחזיקה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאות של חברת וויי – בוקס נדל"ן בע"מ, שהינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה. יוער כי החברה מחזיקה במניות ווי – בוקס המהוות כ-8.07% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה.

9 ביתרת החזקה מחזיק קיבוץ עין גב.

10 ביתרת החזקה (50%) מחזיקה קבוצת יצחקי.

11 ביתרת החזקה מחזיקים קיבוץ אילות (33.33%) וקבוצת רוני אטיאס (33.33%).

12 ביתרת החזקה (49.99%) מחזיקים הי"ה דוד סופר, גד פלאוט, דוד עבדי וארנון (ישראל) לימטד.

13 ביתרת החזקה (50%) מחזיקים מר יעקב בן זקן, מר אמיל מירמן וחברת אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ.

נספח 1.7.1(ד) – מלונות הקבוצה בתחום המלונאות באירופה (למעט בריטניה ואירלנד)

| #   | מדינה  | עיר    | שם המלון                                   | הזכויות במלון (בעלות לרבות חכירה), ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%)   | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת הניהול  | סיום תקופת השכירות/ניהול (לא כולל תקופת מימוש אופציות ככל שקיימות) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות הצעה ראשונה או זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|-----|--------|--------|--|--|-----------|--------------------|----------------|--|--|---|---|
| .1  | גרמניה | Berlin | Leonardo Boutique Hotel Berlin City South  | בעלות  | 84        | 94.9%              | 4              | יולי-2007  | ---  | ---   | ---   |
| .2  | גרמניה | Berlin | ---  | בעלות  | 60        | 100.0%             | ---            | 2006   | ---  | ---   | ---   |
| .3  | גרמניה | Berlin | Leonardo Airport Hotel Berlin-Brandenburg  | בעלות  | 151       | 100.0%             | ---            | ספטמבר-2006  | ---  | ---   | ---   |
| .4  | גרמניה | Berlin | Leonardo Hotel Berlin                      | שכירות   | 274       | ---                | +3             | אוגוסט 2009  | יולי-2029  | 2034  | לא  |
| .5  | גרמניה | Berlin | Leonardo Hotel Berlin Mitte                | שכירות   | 309       | ---                | 4              | אוגוסט – 2014  | אוגוסט-2034  | אוגוסט-2044   | כן  |
| .6  | גרמניה | Berlin | Leonardo Royal Hotel Berlin Alexanderplatz | שכירות   | 346       | ---                | +4             | ספטמבר-2020 (תחילת השכירות) (בעלות מחדש אוגוסט-2009 ועד לחודש אוגוסט 2020) | אוגוסט 2045  | אוגוסט 2050   | כן  |
| .7  | גרמניה | Berlin | HOTEL BERLIN KÖPENICK by Leonardo Hotels   | בעלות חלקית וניהול                                 | 190       | ±26.24%            | 4              | אוגוסט-2023  | 20 שנים  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .8  | גרמניה | Munich | Leonardo Hotel Munich Arabellapark         | שכירות   | 152       | ---                | 4              | פברואר 2013  | דצמבר 2035   | דצמבר 2040  | לא  |
| .9  | גרמניה | Munich | Leonardo Hotel Munich City North           | בעלות  | 80        | 50.0% <sup>2</sup> | 4              | ינואר-2015   | ---  | ---   | ---   |
| .10 | גרמניה | Munich | Leonardo Hotel Munich City Center          | בעלות  | 80        | ±50.0%             | 4              | 2006-2008  | ---  | ---   | ---   |
| .11 | גרמניה | Munich | Leonardo Hotel Munich Olympiapark          | בעלות  | 196       | 50.0% <sup>2</sup> | 4              | אפריל-2015   | ---  | ---   | ---   |

<sup>1</sup> באמצעות מיזם המלונאות שהוקם באפריל 2022 (להלן: "מיזם 4/22").  
<sup>2</sup> ביתרת הזכויות מחזיק מר David Piekarz.

| #   | מדינה  | עיר     | שם המלון                           | הזכויות במלון (בעלות לרבות חכירה), ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%) | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת השכירות/ תחילת ניהול                            | סיום תקופת השכירות/ניהול (לא כולל תקופת מימוש אופציות ככל שקיימות) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות הצעה ראשונה או זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|-----|--------|---------|------------------------------------|--|-----------|------------------|----------------|--|--|---|---|
| .12 | גרמניה | Munich  | Leonardo Royal Hotel Munich        | שכירות   | 424       | ---              | +4             | יוני-2018 (תחילת השכירות) (בעלות מחודש ינואר-2011 ועד לחודש מאי 2018)  | יוני 2048  | יוני 2053   | לא  |
| .13 | גרמניה | Munich  | Leonardo Hotel Munich City East    | בעלות  | 215       | 94.9%            | ---            | יוני-2015 (מועד תחילת פעילות אוגוסט 2017)                              | ---  | ---   | ---   |
| .14 | גרמניה | Munich  | Leonardo Hotel & Residenz Munich   | שכירות   | 270       | ---              | +3             | אפריל-2021 (תחילת שכירות) (בעלות מחודש ספטמבר-2010 ועד לחודש מרץ 2021) | מרץ 2046   | מרץ 2051  | כן  |
| .15 | גרמניה | Munich  | Leonardo Hotel Munich City West    | שכירות   | 98        | ---              | 4              | אפריל-2021 (תחילת שכירות) (בעלות מחודש ספטמבר-2010 ועד לחודש מרץ 2021) | מרץ 2046   | מרץ 2051  | ---   |
| .16 | גרמניה | Munich  | Leonardo Boutique Hotel Munich     | שכירות   | 74        | ---              | 4              | ינואר – 2009   | פברואר - 2029  | ---   | לא  |
| .17 | גרמניה | Munich  | Leonardo Hotel Munich City South   | שכירות   | 159       | ---              | 3              | ספטמבר 2016  | 20 שנים ו-3 חודשים   | אופציה של 5 שנים נוספות   | כן (במכירה של המלון בלבד ובמכירה למתחרה)  |
| .18 | גרמניה | Hamburg | Leonardo Hotel Hamburg Airport     | בעלות  | 147       | 94.7%            | 4              | אפריל-2007   | ---  | ---   | ---   |
| .19 | גרמניה | Hamburg | Leonardo Inn Hotel Hamburg Airport | בעלות  | 37        | 94.7%            | 3              | ספטמבר-2009  | ---  | ---   | ---   |
| .20 | גרמניה | Hamburg | Leonardo Hotel Hamburg-Stillhorn   | בעלות  | 150       | 94.7%            | 4              | נובמבר-2007  | ---  | ---   | ---   |
| .21 | גרמניה | Hamburg | Leonardo Hotel Hamburg City Nord   | שכירות   | 182       | ---              | +3             | דצמבר – 2015   | דצמבר - 2040   | ---   | כן (במכירה למתחרה)  |
| .22 | גרמניה | Hamburg | Leonardo Hotel Hamburg Elbbrucken  | בעלות  | 93        | 94.9%            | 3              | אוקטובר 2017   | ---  | ---   | ---   |

| #   | מדינה  | עיר        | שם המלון                                     | הזכויות במלון (בעלות לרבות חכירה), ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%) | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת הניהול | סיום תקופת השכירות/ניהול (לא כולל תקופת מימוש אופציות ככל שקיימות) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות הצעה ראשונה או זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|-----|--------|------------|--|--|-----------|------------------|----------------|-------------------------------|--|---|---|
| .23 | גרמניה | Hamburg    | Leonardo Hotel Hamburg Altona                | שכירות   | 191       | ---              | 4              | יולי 2022                     | יולי 2047  | מעל 5 שים   | כן (במכירה למתחרה)  |
| .24 | גרמניה | Hamburg    | NYX Hotel Hamburg                            | בעלות  | 236       | 84.8%            | 4              | יולי 2023                     | ---  | ---   | ---   |
| .25 | גרמניה | Hamburg    | Master Hamburg                               | שכירות   | 84        | ---              | ---            | דצמבר 2023                    | דצמבר 2048   | ---   | לא  |
| .26 | גרמניה | Frankfurt  | Leonardo Hotel Frankfurt City Center         | בעלות  | 108       | 94.7%            | 3              | ספטמבר-2007                   | ---  | ---   | ---   |
| .27 | גרמניה | Frankfurt  | Leonardo Hotel Frankfurt City South          | שכירות   | 295       | ---              | 4              | דצמבר – 2015                  | דצמבר - 2040   | ---   | כן  |
| .28 | גרמניה | Frankfurt  | Leonardo Royal Hotel Frankfurt               | שכירות   | 449       | ---              | +4             | דצמבר – 2015                  | דצמבר - 2040   | ---   | כן  |
| .29 | גרמניה | Dusseldorf | Leonardo Boutique Hotel Dusseldorf           | בעלות  | 114       | 94.9%            | ---            | יולי-2017                     | ---  | ---   | ---   |
| .30 | גרמניה | Dusseldorf | Leonardo Hotel Dusseldorf City Center        | שכירות   | 134       | ---              | +3             | דצמבר – 2015                  | דצמבר - 2040   | ---   | כן  |
| .31 | גרמניה | Dusseldorf | Leonardo Hotel Dusseldorf Airport - Ratingen | שכירות   | 200       | ---              | +3             | דצמבר – 2015                  | דצמבר - 2040   | ---   | כן  |
| .32 | גרמניה | Dusseldorf | Leonardo Royal Hotel Dusseldorf Konigsallee  | שכירות   | 253       | ---              | +4             | דצמבר – 2015                  | דצמבר - 2040   | ---   | כן  |
| .33 | גרמניה | Heidelberg | Leonardo Hotel Heidelberg-Walldorf           | שכירות   | 161       | ---              | +3             | דצמבר – 2015                  | דצמבר - 2040   | ---   | כן  |
| .34 | גרמניה | Heidelberg | Leonardo Hotel Heidelberg                    | שכירות   | 169       | ---              | +3             | דצמבר – 2015                  | דצמבר - 2040   | ---   | כן  |
| .35 | גרמניה | Heidelberg | Leonardo Hotel Heidelberg City Center        | בעלות  | 124       | 100.0%           | 4              | ספטמבר-2012                   | ---  | ---   | ---   |
| .36 | גרמניה | Cologne    | Leonardo Hotel Koln                          | בעלות  | 165       | 94.7%            | 4              | יולי - 2008                   | ---  | ---   | ---   |
| .37 | גרמניה | Cologne    | Leonardo Royal Hotel Koln am Stadtwald       | שכירות   | 150       | ---              | +4             | דצמבר – 2015                  | דצמבר - 2040   | ---   | כן  |

| #   | מדינה  | עיר              | שם המלון                                  | הזכויות במלון (בעלות לרבות חכירה), ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%) | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת השכירות/ תחילת ניהול | סיום תקופת השכירות/ניהול (לא כולל תקופת מימוש אופציות ככל שקיימות) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות הצעה ראשונה או זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|-----|--------|------------------|---|--|-----------|------------------|----------------|---|--|---|---|
| .38 | גרמניה | Cologne          | Leonardo Hotel Koln Bonn Airport          | שכירות   | 177       | ---              | 4              | דצמבר – 2015                                | דצמבר - 2040   | ---   | כן  |
| .39 | גרמניה | Cologne          | Leonardo Royal Hotel Cologne Bonn Airport | בעלות  | 250       | 89.9%            | +4             | יוני- 2023                                  | ---  | ---   | ---   |
| .40 | גרמניה | Mannheim         | Leonardo Royal Hotel Mannheim             | שכירות   | 192       | ---              | +4             | ספטמבר – 2014                               | ספטמבר – 2039  | ספטמבר -2044  | כן  |
| .41 | גרמניה | Mannheim         | Leonardo Hotel Mannheim City Center       | שכירות   | 148       | ---              | 4              | דצמבר – 2015                                | דצמבר - 2040   | ---   | כן  |
| .42 | גרמניה | Mannheim         | Leonardo Hotel Mannheim-Ladenburg         | בעלות  | 128       | 94.7%            | 4              | נובמבר-2007                                 | ---  | ---   | ---   |
| .43 | גרמניה | Nurnberg         | Leonardo Hotel Nuernberg                  | בעלות  | 105       | 94.7%            | +3             | יולי-2007                                   | ---  | ---   | ---   |
| .44 | גרמניה | Weimar           | Leonardo Hotel Weimar                     | בעלות  | 294       | 94.7%            | +4             | דצמבר 2007                                  | ---  | ---   | ---   |
| .45 | גרמניה | Dresden          | Leonardo Hotel Dresden Altstadt           | בעלות  | 162       | 94.7%            | +3             | יולי-2008                                   | ---  | ---   | ---   |
| .46 | גרמניה | Karlsruhe        | Leonardo Hotel Karlsruhe                  | שכירות   | 147       | ---              | 4              | דצמבר – 2015                                | דצמבר - 2040   | כן (במכירה למתחרה)  |   |
| .47 | גרמניה | Aachen           | Leonardo Hotel Aachen                     | שכירות   | 99        | ---              | +3             | דצמבר – 2015                                | דצמבר - 2040   | כן (במכירה למתחרה)  |   |
| .48 | גרמניה | Baden-Baden      | Leonardo Royal Hotel Baden-Baden          | שכירות   | 121       | ---              | +4             | דצמבר – 2015                                | דצמבר - 2040   | כן (במכירה למתחרה)  |   |
| .49 | גרמניה | Hanover          | Leonardo Hotel Hanover Airport            | שכירות   | 214       | ---              | 4              | דצמבר – 2015                                | דצמבר - 2040   | כן (במכירה למתחרה)  |   |
| .50 | גרמניה | Wolfsburg        | Leonardo Hotel Wolfsburg City Center      | שכירות   | 343       | ---              | 4              | דצמבר – 2015                                | דצמבר - 2040   | כן (במכירה למתחרה)  |   |
| .51 | גרמניה | Hanover          | Leonardo Hotel Hannover                   | שכירות   | 179       | ---              | +3             | דצמבר – 2015                                | דצמבר - 2040   | כן (במכירה למתחרה)  |   |
| .52 | גרמניה | Moenchengladbach | Leonardo Hotel Monchengladbach            | שכירות   | 128       | ---              | +3             | דצמבר – 2015                                | דצמבר - 2040   | כן (במכירה למתחרה)  |   |

| #   | מדינה  | עיר           | שם המלון                              | הזכויות במלון (בעלות לרבות חכירה), ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%) | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת השכירות/ תחילת ניהול | סיום תקופת השכירות/ניהול (לא כולל תקופת מימוש אופציות ככל שקיימות) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות הצעה ראשונה או זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|-----|--------|---------------|---------------------------------------|--|-----------|------------------|----------------|---|--|---|---|
| .53 | גרמניה | Völklingen    | Leonardo Hotel Völklingen-Saarbrücken | ניהול  | 98        | ---              | +4             | אוקטובר 2012                                | אוקטובר 2027   | ---   | לא  |
| .54 | גרמניה | Ulm           | Leonardo Royal Hotel Ulm              | שכירות   | 148       | ---              | +4             | 2018  | 2043   | 2048  | כן  |
| .55 | גרמניה | Bad Kreuznach | Leonardo Hotel Bad Kreuznach          | ניהול  | 91        | ---              | +4             | מאי 2018                                    | מאי 2028   | מאי 2038  | לא  |
| .56 | גרמניה | Munich        | NYX Hotel Munich                      | שכירות   | 225       | ---              | +4             | 2018  | 2038   | 2043  | כן (במכירה למתחרה)  |
| .57 | גרמניה | Manheim       | NYX Hotel Manheim                     | שכירות   | 151       | ---              | +4             | אוגוסט-2018                                 | אוגוסט 2038  | אוגוסט 2043   | כן  |
| .58 | גרמניה | Berlin        | Leonardo Hotel Berlin KU'DAMM         | שכירות   | 163       | ---              | 4              | אוקטובר 2019                                | בניין 1 - אוגוסט 2023 ובניין 2 - ספטמבר 2028                       | בניין 1 - אוגוסט 2033 ובניין 2 - ספטמבר 2033                        | לא  |
| .59 | גרמניה | Dortmund      | Leonardo Hotel Dortmund               | בעלות  | 190       | 94.9%            | 4              | אפריל 2020                                  | ---  | ---   | ---   |
| .60 | גרמניה | Offenbach     | Leonardo Hotel Offenbach Frankfurt    | שכירות   | 238       | ---              | 4              | פברואר 2020                                 | פברואר - 2043  | פברואר - 2045   | לא  |
| .61 | גרמניה | Nürnberg      | Leonardo Royal Hotel Nürnberg         | שכירות   | 238       | ---              | +4             | מאי 2021                                    | מאי 2046   | מאי 2051  | כן. איסור על מכירה למתחרים.   |
| .62 | גרמניה | Augsburg      | Leonardo Hotel Augsburg               | שכירות   | 235       | ---              | 4              | אוקטובר 2021                                | אוקטובר 2046   | אוקטובר 2051  | כן  |
| .63 | גרמניה | Eschborn      | Leonardo Hotel Eschborn Frankfurt     | שכירות   | 234       | ---              | 4              | פברואר 2022                                 | פברואר 2042  | פברואר 2047   | כן  |
| .64 | גרמניה | Leipzig       | NYX Hotel Leipzig                     | שכירות   | 236       | ---              | 4              | במועד המסירה (מועד צפוי - 2026)             | 20 שנה לאחר מועד המסירה  | 5 שנים נוספות   | לא  |
| .65 | גרמניה | Hamburg       | The Nikolai                           | בעלות חלקית וניהול                                 | 94        | 329.27%          | +4             | מרץ 2024                                    | 20 שנים ממועד המסירה   | 5 שנים נוספות   | ---   |
| .66 | גרמניה | Esslingen     | Leonardo Hotel Esslingen              | שכירות   | 151       | ---              | 4              | ינואר 2024                                  | ינואר 2044   | ינואר 2054  | לא  |

<sup>3</sup> באמצעות מיום המלונאות שהוקם בינואר 2024 (להלן: "מיום 1/24").

| #   | מדינה  | עיר           | שם המלון                              | הזכויות במלון (בעלות לרבות חכירה), ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%)    | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת השכירות/ תחילת ניהול | סיום תקופת השכירות/ניהול (לא כולל תקופת מימוש אופציות ככל שקיימות) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות הצעה ראשונה או זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|-----|--------|---------------|---------------------------------------|--|-----------|---------------------|----------------|---|--|---|---|
| .67 | גרמניה | Berlin        | Leonardo Hotel Berlin Potsdamer Platz | שכירות   | 256       | ---                 | +4             | אוגוסט 2024                                 | 20 שנים ממועד המסירה   | 2 אופציות בנות 5 שנים כ"א   | כן  |
| .68 | גרמניה | Tutzing       | Leonardo Starnbergersee               | שכירות   | 144       | ---                 | +4             | במועד המסירה (מועד צפוי – 2026)             | 20 שנים ממועד המסירה   | 2 אופציות בנות 5 שנים כ"א   | נדרש אישור של השוכר במקרה של מכירה למתחרה   |
| .69 | גרמניה | Koln          | Leonardo Koln Messe                   | שכירות   | 336       | ---                 | 4              | במועד המסירה (מועד צפוי – 2027)             | 20 שנים ממועד המסירה   | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .70 | גרמניה | Bad Windsheim | Leonardo Bad Windsheim                | שכירות   | 190       | ---                 | +4             | במועד מסירה (מועד צפוי – 2026)              | 20 שנים ממועד המסירה   | 2 אופציות בנות 5 שנים כ"א   | כן  |
| .71 | גרמניה | Berlin        | NYX Coral World                       | בעלות חלקית וניהול                                 | 169       | 29.27% <sup>4</sup> | +4             | פברואר-2024 (מועד צפוי – 2026)              | 20 שנים ממועד המסירה   | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .72 | גרמניה | Berlin        | NYX Funky Town                        | שכירות   | 225       | ---                 | 4              | נובמבר 2024 (מועד צפוי – 2028)              | 20 שנים ממועד המסירה   | 2 אופציות בנות 5 שנים כ"א   | לא  |
| .73 | גרמניה | Mainz         | Leonardo Mainz                        | שכירות   | 217       | ---                 | 4              | יולי 2025                                   | 20 שנים ממועד המסירה   | 2 אופציות בנות 5 שנים כ"א   | לא  |
| .74 | גרמניה | Baden-Baden   | Leonardo Baden Baden                  | שכירות   | 153       | ---                 | +4             | פברואר 2026                                 | 20 שנים ממועד המסירה   | ---   | כן  |
| .75 | גרמניה | Hanover       | Leonardo Hotel Hannover Medical Park  | בעלות חלקית וניהול                                 | 208       | 29.27% <sup>4</sup> | 4              | יולי 2025                                   | 20 שנים ממועד המסירה   | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .76 | גרמניה | Erfurt        | NYX Erfurt                            | בעלות חלקית וניהול                                 | 284       | 29.27% <sup>4</sup> | 4              | יולי 2025                                   | 20 שנים ממועד המסירה   | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .77 | גרמניה | Nurnberg      | Leonardo Nürnberg City Center         | בעלות חלקית וניהול                                 | 158       | 29.27% <sup>4</sup> | 3              | דצמבר 2025                                  | 20 שנים ממועד המסירה   | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .78 | גרמניה | Freiburg      | Leonardo Freiburg City Center         | בעלות חלקית וניהול                                 | 152       | 29.27% <sup>4</sup> | 3              | דצמבר 2025                                  | 20 שנים ממועד המסירה   | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |

<sup>4</sup> באמצעות מיזם 1/24.

| #   | מדינה  | עיר       | שם המלון                                  | הזכויות במלון (בעלות לרבות חכירה), ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%)    | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת הניהול   | סיום תקופת השכירות/ניהול (לא כולל תקופת מימוש אופציות ככל שקיימות) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות הצעה ראשונה או זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|-----|--------|-----------|---|--|-----------|---------------------|----------------|---------------------------------|--|---|---|
| .79 | גרמניה | Magdeburg | Leonardo Magdeburg City Center            | בעלות חלקית וניהול                                 | 175       | 29.27% <sup>4</sup> | 3              | דצמבר 2025                      | 20 שנים ממועד המסירה   | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .80 | גרמניה | Erfurt    | Intercity Hotel Erfurt                    | בעלות חלקית וניהול                                 | 153       | 29.27% <sup>5</sup> | 4              | אוקטובר 2025                    | 20 שנים ממועד המסירה   | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .81 | גרמניה | Munich    | NYX Ten Tower Munich                      | שכירות   | 244       | ---                 | 4              | במועד המסירה (מועד צפוי – 2028) | 20 שנים ממועד המסירה   | 2 אופציות בנות 5 שנים כ"א   | לא  |
| .82 | ספרד   | Barcelona | Leonardo Hotel Barcelona Las Ramblas      | בעלות  | 115       | 50% <sup>6</sup>    | +3             | יולי-2015                       | ---  | ---   | ---   |
| .83 | ספרד   | Madrid    | Leonardo Hotel Madrid City Center         | בעלות  | 153       | 50% <sup>6</sup>    | 3              | יולי-2016                       | ---  | ---   | ---   |
| .84 | ספרד   | Madrid    | Leonardo Boutique Hotel Madrid            | בעלות  | 75        | 50% <sup>6</sup>    | 3              | יולי-2016                       | ---  | ---   | ---   |
| .85 | ספרד   | Madrid    | NYX Hotel Madrid                          | בעלות  | 180       | 50% <sup>7</sup>    | 4              | ספטמבר-2016                     | ---  | ---   | ---   |
| .86 | ספרד   | Barcelona | Leonardo Hotel Barcelona Gran Via         | בעלות  | 100       | 50% <sup>6</sup>    | 3              | ספטמבר 2017                     | ---  | ---   | ---   |
| .87 | ספרד   | Barcelona | Leonardo Boutique Segarda Familia         | שכירות   | 69        | ---                 | 3              | יולי-2015                       | יולי – 2027  | יולי - 2037   | כן  |
| .88 | ספרד   | Bilbao    | NYX Hotel Bilbao                          | שכירות   | 109       | ---                 | 4              | אפריל 2019                      | אפריל 2034   | חמש שנים נוספות   | לא  |
| .89 | ספרד   | Malaga    | Leonardo hotel Fuengirola – costa del sol | בעלות חלקית וניהול                                 | 184       | 26.24% <sup>9</sup> | 4              | אפריל 2022                      | מרץ 2042   | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |

<sup>5</sup> באמצעות מיזם 1/24.

<sup>6</sup> ביתרת הזכויות מחזיקה Sub Terminal Holding B.V, שהינה, למיטב ידיעת החברה, למיטב ידיעת החברה, תאגיד בשליטת קבוצת נקש.

<sup>7</sup> ביתרת הזכויות מחזיקה S.H.I.R Hotels (Cyprus) Limited, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה בת פרטית קפריסאית בבעלות ובשליטה מלאות (100% בשרשרת סופי) של חברת ש.י.ר שלמה נדלין בע"מ (להלן: "שלמה נדלין"). למיטב ידיעת החברה, שלמה נדלין בע"מ, הינה חברה פרטית המאוגדת בישראל, אשר הנפיקה לציבור אגרות חוב הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. שלמה נדלין הינה תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. למיטב ידיעת החברה, שלמה נדלין הינה בבעלות ובשליטה מלאות (100%), בעקיפין, של הגב' עתליה שמלצר.

<sup>8</sup> יצוין כי השוכר רשאי להפסיק את הסכם השכירות בתום עשר שנים. כמו כן יצוין כי תקופת השכירות תוארך באופן אוטומטי בתום תקופת השכירות המקורית בתקופות נוספות של 5 שנים כ"א אלא אם כן אחד הצדדים הודיע 12 חודשים מראש שהוא אינו מעוניין להאריך את ההתקשרות.

<sup>9</sup> באמצעות מיזם 4/22.

| #   | מדינה | עיר       | שם המלון                                    | הזכויות במלון (בעלות לרבות חכירה), ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%)                 | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת הניהול         | סיום תקופת השכירות/ניהול (לא כולל תקופת מימוש אופציות ככל שקיימות) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות הצעה ראשונה או זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|-----|-------|-----------|---|--|-----------|----------------------------------|----------------|---------------------------------------|--|---|---|
| .90 | ספרד  | Mallorca  | Leonardo Boutique Mallorca Port Portals     | בעלות חלקית וניהול                                 | 77        | 26.24% <sup>9</sup>              | 4              | אפריל 2022                            | מרץ 2042   | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .91 | ספרד  | Barcelona | Leonardo Royal Hotel Barcelona Fira         | בעלות  | 204       | 100% <sup>10</sup>               | 4              | יולי 2018 (פתיחת המלון – ספטמבר 2021) | ---  | ---   | ---   |
| .92 | ספרד  | Mallorca  | Leonardo Royal and Suites Mallorca Calvia   | בעלות חלקית וניהול                                 | 298       | 26.24% <sup>11</sup>             | 4              | ינואר 2023                            | 20 שנים  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .93 | ספרד  |           |   |  |           |                                  |                |                                       |  |   |   |
| .94 | ספרד  | Mallorca  | Leonardo Royal Mallorca Palmanova Bay       | בעלות חלקית וניהול                                 | 170       | 26.24% <sup>1</sup> <sub>1</sub> | 4              | ינואר 2023                            | 20 שנים  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .95 | ספרד  | Ibiza     | Leonardo Royal and Suites Hotel Ibiza Santa | בעלות חלקית וניהול                                 | 442       | 26.24% <sup>1</sup> <sub>1</sub> | 4              | ינואר 2023                            | 20 שנים  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .96 | ספרד  |           |   |  |           |                                  |                |                                       |  |   |   |

<sup>10</sup> ביתרת הזכויות מחזיקה Sub Terminal Holding B.V.  
<sup>11</sup> באמצעות מיזם 04/22.

| #    | מדינה | עיר           | שם המלון  | הזכויות במלון (בעלות לרבות חכירה), ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%)                 | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת השכירות/ תחילת ניהול   | סיום תקופת השכירות/ניהול (לא כולל תקופת מימוש אופציות ככל שקיימות) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות הצעה ראשונה או זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|------|-------|---------------|---|--|-----------|----------------------------------|----------------|---|--|---|---|
| .97  | ספרד  | Ibiza         | NYX Hotel Ibiza                                     | בעלות חלקית וניהול                                 | 209       | 26.24% <sup>12</sup>             | 4              | ינואר 2023  | 20 שנים  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .98  | ספרד  | Barcelona     | Leonardo Royal Hotel Barcelona Forum                | בעלות חלקית וניהול                                 | 368       | 26.24% <sup>1</sup> <sub>2</sub> | 4              | פברואר 2023 (ספטמבר 2024 עד יוני 2025 בבעלות חלקית ומושכר לצד ג'; החל מיוני 2025 בבעלות חלקית ומנוהל על ידי הקבוצה) | 20 שנים ממועד המסירה   | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .99  | ספרד  | Sun Sabastian | Leonardo Hotel San Sebastian                        | בעלות חלקית וניהול                                 | 115       | 29.27% <sup>13</sup>             | 3              | ספטמבר 2023 (מועד מסירה – פברואר 2024)  | 20 שנים ממועד המסירה   | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .100 | ספרד  | Sun Sabastian | Leonardo Boutique Hotel San Sebastian               | בעלות חלקית וניהול                                 | 27        | 29.27% <sup>3</sup>              | 4              | ספטמבר 2023 (מועד מסירה – פברואר 2024)  | 20 שנים ממועד המסירה   | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .101 | ספרד  | Madrid        | Leonardo Royal Hotel Valdebebas                     | שכירות   | 210       | ---                              | 4              | יוני 2024 (מועד מסירה צפוי – 2026)  | 20 שנים ממועד המסירה   | 2 אופציות בנות 5 שנים כ"א   | כן  |
| .102 | ספרד  | Malaga        | Blusea Gran Cervantes                               | בעלות חלקית וניהול                                 | 398       | 29.27% <sup>3</sup>              | 4              | אוקטובר 2025  | 20 שנים ממועד המסירה   | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .103 | ספרד  | Barcelona     | Master La Rambla                                    | שכירות   | 33        | ---                              | ---            | יולי 2025   | יולי 2030  | ---   | לא  |
| .104 | הולנד | Amsterdam     | Leonardo Hotel Amsterdam City Center                | שכירות   | 103       | ---                              | 3              | אפריל- 2016   | מרץ - 2036   | ---   | ---   |
| .105 | הולנד | Amsterdam     | Apollo Hotel Amsterdam                              | שכירות   | 223       | ---                              | 4              | אוגוסט 2018   | ספטמבר 2031  | ספטמבר 2056   | לא  |
| .106 | הולנד | Amsterdam     | Leonardo Boutique Museumhotel Amsterdam City Center | שכירות   | 188       | ---                              | 3              | אוגוסט 2018   | מרץ 2037   | מרץ 2057  | לא  |

---

<sup>12</sup> באמצעות מיום 4/22.  
<sup>13</sup> באמצעות מיום 1/24.

| #    | מדינה | עיר         | שם המלון                                | הזכויות במלון (בעלות לרבות חכירה), ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%)     | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת השכירות/ תחילת ניהול | סיום תקופת השכירות/ניהול (לא כולל תקופת מימוש האופציות, ככל שישנן) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות הצעה ראשונה או זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|------|-------|-------------|---|--|-----------|----------------------|----------------|---|--|---|---|
| .107 | הולנד | Amsterdam   | Leonardo Hotel Amsterdam Rembrandtpark  | שכירות   | 446       | ---                  | 4              | אוגוסט 2018                                 | יולי 2042  | יולי 2062   | לא  |
| .108 | הולנד | Amsterdam   | Leonardo Hotel Vinkeveen Amsterdam      | שכירות   | 86        | ---                  | 4              | אוגוסט 2018                                 | מרץ 2027   | מרץ 2032 (בכפוף להסכמת העירייה)                                     | כן  |
| .109 | הולנד | Utrecht     | Leonardo Hotel Utrecht City Center      | שכירות   | 90        | ---                  | 4              | אוגוסט 2018                                 | אפריל 2036   | אפריל 2046  | לא  |
| .110 | הולנד | Breda       | Leonardo Hotel Breda City Center        | שכירות   | 88        | ---                  | 4              | אוגוסט 2018                                 | ספטמבר 2034  | ---   | לא  |
| .111 | הולנד | Groningen   | Leonardo Hotel Groningen                | שכירות   | 107       | ---                  | 4              | אוגוסט 2018                                 | יולי 2045  | ---   | לא  |
| .112 | הולנד | Papendrecht | Leonardo Hotel Papendrecht              | שכירות   | 87        | ---                  | 4              | אוגוסט 2018                                 | ינואר 2030   | ---   | לא  |
| .113 | הולנד | Den Haag    | Leonardo Royal Hotel Den Haag Promenade | חכירה 17   | 174       | 100%                 | 5              | אוגוסט 2018                                 | ---  | ---   | ---   |
| .114 | הולנד | Almere      | Leonardo Hotel Almere City Center       | בעלות  | 117       | 100%                 | 4              | אוגוסט 2018                                 | ---  | ---   | ---   |
| .115 | הולנד | Lelystad    | Leonardo Hotel Lelystad City Center     | בעלות  | 86        | 100%                 | 4              | אוגוסט 2018                                 | ---  | ---   | ---   |
| .116 | הולנד | Ljmuiden    | Leonardo Hotel Ijmuiden Seaport Beach   | ניהול  | 146       | ----                 | 4              | אוגוסט 2018                                 | דצמבר – 2024   | דצמבר – 2029  | לא  |
| .117 | הולנד | Amsterdam   | Leonardo Royal Hotel Amsterdam          | בעלות  | 490       | 100%                 | 4              | אפריל 2019                                  | ---  | ---   | ---   |
| .118 | הולנד | Amsterdam   | Jan Luyken Amsterdam                    | בעלות חלקית וניהול                                 | 62        | 29.27% <sup>18</sup> | 4              | אוגוסט 2024                                 | יולי 2044  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .119 | הולנד | Rotterdam   | Savoy Hotel Rotterdam                   | בעלות חלקית וניהול                                 | 95        | 29.27% <sup>18</sup> | 4              | אוגוסט 2024                                 | יולי 2044  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .120 | הולנד | Groningen   | City Hotel Groningen                    | בעלות חלקית וניהול                                 | 93        | 29.27% <sup>18</sup> | 3              | אוגוסט 2024                                 | יולי 2044  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |

---

<sup>14</sup> בתום תקופת ההסכם תוארך תקופת השכירות אוטומטית ב-10 שנים נוספות אלא אם ניתנה הודעה על ביטולו ע"י השוכר או המשכיר לפני תום תקופת השכירות תוך מתן הודעת סיום 24 חודשים מראש.

<sup>15</sup> בתום תקופת ההסכם תוארך תקופת השכירות אוטומטית ב-10 שנים נוספות (ולאחר מכן תוארך תקופת השכירות אוטומטית ב-10 שנים נוספות), אלא אם ניתנה הודעה על ביטולו ע"י השוכר או המשכיר לפני תום תקופת השכירות (המקורית או המוארכת) תוך מתן הודעת סיום 12 חודשים מראש.

<sup>16</sup> בתום תקופת ההסכם תוארך תקופת השכירות אוטומטית ב-10 שנים נוספות אלא אם ניתנה הודעה על ביטולו ע"י המשכיר לפני תום תקופת השכירות, תוך מתן הודעה סיום 12 חודשים מראש.

<sup>17</sup> זכויות חכירה לתקופה של 42 שנה (החל משנת 1998).

<sup>18</sup> באמצעות מיום 1/24.

| #    | מדינה   | עיר        | שם המלון                                  | הזכויות במלון (בעלות לרבות חכירה), ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%)     | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת השכירות/ תחילת ניהול | סיום תקופת השכירות/ניהול (לא כולל תקופת מימוש אופציות ככל שקיימות) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות הצעה ראשונה או זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|------|---------|------------|---|--|-----------|----------------------|----------------|---|--|---|---|
| .121 | הולנד   | Leeuwarden | Oranje Hotel Leeuwarden                   | בעלות חלקית וניהול                                 | 78        | 29.27% <sup>19</sup> | 4              | אוגוסט 2024                                 | יולי 2044  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .122 | הולנד   | Amsterdam  | The Lancaster Hotel Amsterdam             | בעלות חלקית וניהול                                 | 122       | 29.27% <sup>19</sup> | 4              | אוגוסט 2024                                 | יולי 2044  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .123 | הולנד   | Amsterdam  | The Manor Amsterdam                       | בעלות חלקית וניהול                                 | 125       | 29.27% <sup>19</sup> | 4              | אוגוסט 2024                                 | יולי 2044  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .124 | הולנד   | Amsterdam  | The Ed Amsterdam                          | בעלות חלקית וניהול                                 | 71        | 29.27% <sup>19</sup> | 3              | אוגוסט 2024                                 | יולי 2044  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .125 | הולנד   | Amsterdam  | Leonardo Eden Hotel Amsterdam City Center | בעלות חלקית וניהול                                 | 230       | 29.27% <sup>19</sup> | 4              | אוגוסט 2024                                 | יולי 2044  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .126 | הולנד   | Amsterdam  | NYX Amsterdam Rembrandtsquare             | בעלות חלקית וניהול                                 | 161       | 29.27% <sup>19</sup> | 4              | אוגוסט 2024                                 | יולי 2044  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .127 | הולנד   | Den Haag   | Babylon Hotel The Hague                   | בעלות חלקית וניהול                                 | 143       | 29.27% <sup>19</sup> | 4              | אוגוסט 2024                                 | יולי 2044  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .128 | הולנד   | Eindhoven  | Crown Hotel Eindhoven                     | בעלות חלקית וניהול                                 | 137       | 29.27% <sup>19</sup> | 4              | אוגוסט 2024                                 | יולי 2044  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .129 | הולנד   | Maastricht | Designhotel Maastricht                    | בעלות חלקית וניהול                                 | 105       | 29.27% <sup>19</sup> | 4              | אוגוסט 2024                                 | יולי 2044  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .130 | הולנד   | Hengelo    | City Hotel Hengelo                        | בעלות חלקית וניהול                                 | 100       | 29.27% <sup>19</sup> | 4              | אוגוסט 2024                                 | יולי 2044  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .131 | הולנד   | Rotterdam  | NYX Rotterdam                             | שכירות   | 231       | ---                  | 4              | במועד מסירה (מועד צפוי – 2029)              | 20 שנים ממועד המסירה   | 2 אופציות בנות 5 שנים כ"א   | כן  |
| .132 | אוסטריה | Vienna     | Leonardo Hotel Vienna                     | בעלות  | 213       | 94.9%                | 4              | 2015  | ---  | ---   | ---   |

<sup>19</sup> באמצעות מיזם 1/24.

| #    | מדינה   | עיר      | שם המלון  | הזכויות במלון (בעלות/לרבות חכירה), ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%)     | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת השכירות/ תחילת ניהול | סיום תקופת השכירות/ניהול (לא כולל תקופת מימוש אופציות ככל שקיימות) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות הצעה ראשונה או זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|------|---------|----------|---|--|-----------|----------------------|----------------|---|--|---|---|
| .133 | אוסטריה | Vienna   | Leonardo Hotel Vienna Hauptbahnhof              | שכירות   | 300       | ---                  | ---            | ספטמבר 2022                                 | מרץ 2040   | 2 אופציות בנות 5 שנים כ"א   | ---   |
| .134 | אוסטריה | Vienna   | Leonardo Hotel Vienna Schönebrunn               | שכירות   | 283       | ---                  | ---            | ספטמבר 2022                                 | פברואר 2037  | 2 אופציות בנות 5 שנים כ"א   | ---   |
| .135 | אוסטריה | Linz     | Leonardo Boutique City Center                   | שכירות   | 129       | ---                  | ---            | ספטמבר 2022                                 | אוגוסט 2037  | ---   | ---   |
| .136 | אוסטריה | Salzburg | Leonardo Salzburg Airport                       | שכירות   | 90        | ---                  | ---            | ספטמבר 2022                                 | מרץ 2042   | 2 אופציות בנות 5 שנים כ"א   | ---   |
| .137 | אוסטריה | Salzburg | Leonardo Boutique Salzburg Gablerbraeu          | שכירות   | 71        | ---                  | ---            | ספטמבר 2022                                 | מאי 2032   | ---   | ---   |
| .138 | אוסטריה | Salzburg | Leonardo Salzburg City Center                   | שכירות   | 86        | ---                  | ---            | ספטמבר 2022                                 | יוני 2027  | 2 אופציות בנות 5 שנים כ"א   | ---   |
| .139 | אוסטריה | Salzburg | Master Linzergasse                              | שכירות   | 21        | ---                  | ---            | ספטמבר 2022                                 | מאי 2039   | ---   | ---   |
| .140 | אוסטריה | Salzburg | Master Mirabell                                 | שכירות   | 50        | ---                  | ---            | ספטמבר 2022                                 | מאי 2039   | ---   | ---   |
| .141 | אוסטריה | Vienna   | Leonardo Vienna Otto Wagner                     | בעלות חלקית וניהול                                 | 211       | 26.24% <sup>20</sup> | 4              | אוקטובר 2022                                | ספטמבר 2042  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .142 | איטליה  | Milan    | Leonardo Hotel Milan City Center                | בעלות  | 131       | 2150%                | 4              | ספטמבר-2015                                 | ---  | ---   | ---   |
| .143 | איטליה  | Milan    | NYX Hotel Milano                                | שכירות   | 299       | ---                  | 4              | דצמבר 2016                                  | דצמבר-2023   | דצמבר - 2033  | לא  |
| .144 | איטליה  | Rome     | Venetia Palace Hotel Rome                       | בעלות  | 81        | 100%                 | 4              | פברואר 2019                                 | ---  | ---   | ---   |
| .145 | איטליה  | Venice   | Leonardo Hotel Venice Mestre                    | שכירות   | 244       | ---                  | 4+             | יוני 2019                                   | יוני 2041  | 2 אופציות בנות 5 שנים כ"א   | כן  |
| .146 | איטליה  | Verona   | Leonardo Verona                                 | בעלות  | 145       | 2250%                | 3              | אוקטובר 2019                                | ---  | ---   | ---   |
| .147 | איטליה  | Garda    | Leonardo Hotel Lago di Garda - Wellness and Spa | בעלות חלקית וניהול                                 | 127       | 26.24% <sup>20</sup> | 4              | מאי-2023                                    | 20 שנים  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |
| .148 | איטליה  | Rome     | NYX Roma  | בעלות חלקית וניהול                                 | 324       | 29.27% <sup>23</sup> | 4              | ינואר 2024 (מועד מסירה צפוי – אפריל 2024)   | 20 שנים ממועד המסירה   | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |

<sup>20</sup> באמצעות מיזם 4/22.

---

<sup>21</sup> ביתרת הזכויות מחזיקה Sub Terminal Holding B.V.  
<sup>22</sup> ביתרת הזכויות מחזיק David Piekarz  
<sup>23</sup> באמצעות מיזם 1/24.

| #    | מדינה  | עיר    | שם המלון                                   | הזכויות במלון (בעלות לרבות חכירה), ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%)     | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת השכירות/ תחילת ניהול | סיום תקופת השכירות/ניהול (לא כולל תקופת מימוש אופציות ככל שקיימות) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן)  | זכות הצעה ראשונה או זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|------|--------|--------|--|--|-----------|----------------------|----------------|---|--|--|---|
| .149 | איטליה | Rome   | Leonardo Boutique Hotel Rome Monti         | בעלות חלקית וניהול                                 | 80        | 29.27% <sup>24</sup> | 4              | דצמבר 2024 (מועד מסירה צפוי – פברואר 2025)  | 20 שנים ממועד המסירה   | אופציה אחת של 5 שנים נוספות  | ---   |
| .150 | איטליה | Rome   | Master Trevi                               | בעלות חלקית וניהול                                 | 27        | 50% <sup>25</sup>    | 4              | יוני 2024                                   | 25 שנים ממועד המסירה   | ---  | ---   |
| .151 | פולין  | Warsaw | Leonardo Royal Hotel Warsaw                | שכירות   | 178       | ---                  | 4              | מרץ – 2017                                  | מרץ – 2037   | מרץ – 2046   | כן  |
| .152 | פולין  | Warsaw | NYX Warsaw                                 | שכירות   | 331       | ---                  | 4              | מרץ – 2024                                  | מרץ – 2044   | מרץ – 2049   | כן (זכות הצעה ראשונה)   |
| .153 | פולין  | Krakow | Leonardo Boutique Hotel Krakow Old Town    | בעלות  | 100       | 100%                 | 3              | דצמבר 2021                                  | ---  | ---  | ---   |
| .154 | פולין  | Kraków | Leonardo Boutique Hotel Krakow City Center | בעלות חלקית וניהול                                 | 60        | 26.24% <sup>26</sup> | -              | ספטמבר 2022                                 | אוגוסט 2042  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות  | ---   |
| .155 | פולין  | Warsaw | Master Wola                                | שכירות   | 113       | ---                  | ---            | דצמ-2025                                    | דצמ-2030   | דצמ-2035   | לא  |
| .156 | שוויץ  | Zurich | Leonardo Hotel Rigihof Zurich              | בעלות  | 67        | 94.9%                | 4              | נובמבר-2007                                 | ---  | ---  | ---   |
| .157 | שוויץ  | Zurich | Alden Suite Hotel Splugenschloss Zürich    | שכירות   | 22        | ---                  | +5             | אפריל-2012                                  | מרץ – 2022   | מרץ – 2032   | לא  |
| .158 | שוויץ  | Zurich | Leonardo Hotel am Züricher Airport         | שכירות   | 116       | ---                  | 3              | מרץ-2020                                    | מרץ-2040   | אופציה לשוכר להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות בנות 5 שנים כ"א או להאריך את תקופת השכירות בתקופה אחת בת 20 שנה | כן, זכות סירוב ראשונה ב-20 השנים הראשונות לתקופת השכירות  |
| .159 | צ'כיה  | Prague | NYX Prague                                 | שכירות   | 91        | ---                  | 4              | מאי 2016                                    | מאי – 2036   | מאי-2046   | כן  |

<sup>24</sup> באמצעות מיום 1/24.

<sup>25</sup> ביתרת הזכויות מחזיקה חברת בנייני העיר הלבנה בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בשליטת מר איציק בן שוהם.

<sup>26</sup> באמצעות מיום 4/22.

| #    | מדינה   | עיר       | שם המלון  | הזכויות במלון (בעלות/לרבות חכירה), ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%)     | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת השכירות/ תחילת ניהול | סיום תקופת השכירות/ניהול (לא כולל תקופת מימוש אופציות ככל שקיימות) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות הצעה ראשונה או זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כך/לא] |
|------|---------|-----------|---|--|-----------|----------------------|----------------|---|--|---|---|
| 160. | צ'כיה   | Brno      | NYX Brno  | שכירות   | 174       | ---                  | 4              | מאי 2024 (מועד מסירה צפוי – 2028)           | 20 שנים  | 2 אופציות בנות 5 שנים כ"א   | ---   |
| 161. | הונגריה | Budapest  | Leonardo Hotel Budapest                           | ניהול  | 182       | ---                  | +3             | אוגוסט – 2011                               | אוגוסט – 2021  | אוגוסט - 2026   | ---   |
| 162. | הונגריה | Budapest  | Leonardo Boutique Budapest M-Square               | בעלות  | 71        | 100%                 | 4              | ינואר 2020                                  | ---  | ---   | ----  |
| 163. | פורטוגל | Porto     | Leonardo Royal Hotel Camilo <sup>27</sup>         | בעלות חלקית  | 430       | 50% <sup>28</sup>    | 4              | יולי 2025 (מועד פתיחה צפוי – 2028)          | ---  | ---   | ---   |
| 164. | פורטוגל | Lisbon    | Leonardo Royal Hotel Lisbon (בהקמה) <sup>29</sup> | בעלות  | 132       | 100%                 | 4              | ינואר 2020 (מועד פתיחה צפוי – ספטמבר 2026)  | ---  | ---   | ---   |
| 165. | בלגיה   | Antwerpen | Leonardo Hotel Antwerpen                          | בעלות  | 105       | 99.9%                | 4              | 2008  | ---  | ---   | ---   |
| 166. | בלגיה   | Antwerpen | Leonardo Hotel Antwerpen The Plaza                | שכירות   | 81        | ---                  | 4              | 2021  | דצמבר - 2041   | דצמבר - 2051  | כן  |
| 167. | רומניה  | Bucharest | Leonardo Bucharest City Center                    | בעלות  | 78        | 100%                 | 4              | אפריל 2022                                  | ---  | ---   | ---   |
| 168. | צרפת    | Paris     | Leonardo Boutique Hotel Paris Opera               | בעלות חלקית וניהול                                 | 59        | 29.27% <sup>30</sup> | 4              | ינואר 2024                                  | 20 שנים  | אופציה אחת של 5 שנים נוספות   | ---   |

<sup>27</sup> ביוני 2019 התקשרה החברה עם איסתא נכסים בע"מ ושותף צד ג' (חלק החברה 33%) בעסקה לרכישת שלושה בנייני שירותים ומסחר, הצמודים זה לזה בעיר פורטו, בפורטוגל, וזאת במטרה להקים בית מלון, מלון דירות וכן מבנה למגורי סטודנטים או מגורים משותפים. בחודש יולי 2025 רכשה החברה, יחד עם איסתא נכסים בע"מ, את חלקו של שותף צד ג' בפרויקט. לפיכך, נכון למועד הדוח, חלקה של החברה בעסקה עומד על 50%. לאחר הרכישה הוחלט על הקמת מלון דירות בהיקף כולל של כ-170 חדרים ומלון נוסף בהיקף כולל של כ-260 חדרים. החברה צופה כי העלות הכוללת של הפרויקט תסתכם בכ-108 מיליון אירו, כאשר חלקה של החברה בעלויות מוערך בכ-54 מיליון אירו. עבודות ההריסה והחפירה החלו במהלך שנת 2025. מועד פתיחה צפוי של המלונות – 2028.

<sup>28</sup> ביתרת הזכויות מחזיקה איסתא נכסים בע"מ. למיטב ידיעת החברה, חברת איסתא נכסים בע"מ הינה חברת בת בבעלות מלאה של איסתא בע"מ (להלן: "איסתא"). למיטב ידיעת החברה, איסתא הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בשליטה של מר אחישי גל (המכהן גם כמנכ"ל איסתא) המחזיק בכ-30% ממניותיה.

<sup>29</sup> בינואר 2020 התקשרה חברה מאוחדת (100%) של החברה עם צדדי ג', שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה בהסכם לרכישת מניות, לפיו במועד החתימה הועבר לרוכשת מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של חברת הנכס שבבעלות המוכרים נקי וחופשי מכל זכות שהיא של צד ג' וזאת בתמורה לסך כולל של 42.5 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). חברת הנכס הינה הבעלים של החלקה עליה בנוי בניין לשימור (Corpus Christi) ואשר לגביה היה קיים היתר בניה בתוקף לפיו ניתן להקים על החלקה מלון הכולל 132 חדרים, מס' חנויות בקומת הקרקע, לובי וקבלה, פאטיו פנימי, מסעדה, מטבח, בר ואולם ישיבות. הבניין לשימור, ששטחו הבנוי מסתכם בכ-8,321 מ"ר (בנוי על חלקה בשטח של כ-1,840 מ"ר), פנוי ואינו מניב הכנסה כלשהי. הבניין שימש כמגור וכנסיה בעבר הרחוק, מאז נבנה לפני כ-350 שנה, אולם עומד ריק מזה שנים רבות. ביום 28 בדצמבר 2020 נחתם הסכם עם קבלן מבצע. בחודש אוגוסט 2021 החלו העבודות להקמת המלון בהתאם להיתר הבניה הקודם (132 חדרים). עד סוף נובמבר 2021 בוצעו עבודות שהיו מאושרות על פי ההיתר הקודם. תוקף ההיתר הקודם פקע בסוף נובמבר 2021 ועל כן החל מתחילת דצמבר 2021 העבודות הופסקו עד קבלת ההיתר החדש. ביום 18 ביולי 2023 נמסר לחברה היתר בניה להקמת המלון (להלן: "היתר הבניה") הכולל 132 חדרי מלון, מסעדה, לובי, ספא וחנויות בקומת הקרקע. היתר בניה נכנס לתוקף באוגוסט 2023 עם תשלום האגרה בגינו. ביום 20 בנובמבר 2023 נחתם הסכם פאזשלי עם קבלן ביצוע להקמת הפרויקט בתמורה לסך כולל של כ-23 מיליון אירו. הקמת הפרויקט החלה בחודש ינואר 2024. הקמת הפרויקט צפויה להסתיים במס' שלבים (קרי – כל קומה בבניין תימסר בנפרד) עד לרבעון השלישי של שנת 2026 ופתיחת

---

המלון מתוכננת לחודש ספטמבר 2026. יצוין כי בשל עלייה בתשומות הבנייה, שיפורים בעיצוב ועיכובים, עלויות הבניה (לא כולל FF&E) התייקרו בכ-45% ביחס לתקציב המקורי וצפויות להסתכם בכ-31.7 מיליון אירו, כך שהעלות הכוללת של המלון (רכישת הבניין, כולל עלויות נלוות, עלויות הקמת המלון וכן עלויות תכנון ואגרות, ניהול ופיקוח) בתוספת FF&E תסתכם בכ-83 מיליון אירו.  
30 באמצעות מיזם 1/24.

נספח 1.8.1(ה) – מלונות הקבוצה בתחום המלונאות בבריטניה ואירלנד

| #  | מדינה  | עיר                | שם המלון   | הזכויות<br>(בעלות<br>לרבות<br>חכירה),<br>ניהול או<br>שכירות) | מס'<br>חדרים | שיעור<br>החזקות<br>(%) | דירוג<br>(כוכבים) | מועד רכישת<br>המלון/תחילת<br>השכירות/<br>תחילת ניהול<br>שקיימות) | סיום תקופת<br>השכירות/ניהול<br>ל (לא כולל<br>תקופת מימוש<br>שקיימות) | סיום תקופת<br>השכירות/ניהול<br>ל (כולל מימוש<br>כל תקופות<br>האופציות, ככל<br>שישנן) | זכות סירוב ראשונה<br>לרכישת הנכס<br>מהבעלים במקרה של<br>מכירה לאחד<br>ממתחריה הישירים<br>של החברה באזור<br>הפעילות (במסגרת<br>הסכמי<br>השכירות/ניהול)<br>[כן/לא] |
|----|--------|--------------------|--|--|--------------|------------------------|-------------------|--|--|--|--|
| .1 | אנגליה | London             | Leonardo Hotel<br>London<br>Heathrow<br>Airport              | שכירות   | 230          | ---                    | 4                 | מרץ 2015 ;<br>בעלות החל<br>מחודש מאי<br>2025 ;                   | מרץ-2040   | ---  | לא   |
| .2 | אנגליה | Birmingham         | Leonardo Royal<br>Hotel<br>Birmingham                        | שכירות   | 445          | ---                    | 4                 | ספטמבר<br>2018<br>(ניהול<br>מדצמבר<br>2017 עד<br>אוגוסט<br>2018) | ספטמבר 2043  | ספטמבר 2043  | כן   |
| .3 | אנגליה | Bradford           | Leonardo Hotel<br>Bradford                                   | שכירות   | 198          | ---                    | 4                 | ספטמבר<br>2018<br>(ניהול<br>מדצמבר<br>2017 עד<br>אוגוסט<br>2018) | ספטמבר 2043  | ספטמבר 2043  | כן   |
| .4 | אנגליה | Cheltenham         | Leonardo Hotel<br>Cheltenham                                 | שכירות   | 122          | ---                    | 4                 | ספטמבר<br>2018<br>(ניהול<br>מדצמבר<br>2017 עד<br>אוגוסט<br>2018) | ספטמבר 2043  | ספטמבר 2043  | כן   |
| .5 | אנגליה | East Midlands      | Leonardo Hotel<br>East Midlands<br>Airport                   | שכירות   | 164          | ---                    | 4                 | ספטמבר<br>2018<br>(ניהול<br>מדצמבר<br>2017 עד<br>אוגוסט<br>2018) | ספטמבר 2043  | ספטמבר 2043  | כן   |
| .6 | אנגליה | Hinckley<br>Island | Leonardo Hotel<br>and Conference<br>Venue Hinckley<br>Island | שכירות   | 362          | ---                    | 3+                | ספטמבר<br>2018<br>(ניהול<br>מדצמבר<br>2017 עד<br>אוגוסט<br>2018) | ספטמבר 2043  | ספטמבר 2043  | כן   |

| #   | מדינה  | עיר            | שם המלון                          | הזכויות במלון (בעלות לרבות חכירה), ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%) | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת השכירות/ תחילת ניהול      | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה לאחד ממתחריה הישירים של החברה באזור הפעילות (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|-----|--------|----------------|-----------------------------------|--|-----------|------------------|----------------|--|---|---|---|
| .7  | אנגליה | Leeds          | Leonardo Hotel Leeds              | שכירות   | 248       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול) מדצמבר 2017 עד אוגוסט (2018) | ספטמבר 2043   | ספטמבר 2043   | כן  |
| .8  | אנגליה | London Croydon | Leonardo Hotel Croydon            | שכירות   | 233       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול) מדצמבר 2017 עד אוגוסט (2018) | ספטמבר 2043   | ספטמבר 2043   | כן  |
| .9  | אנגליה | Manchester     | Leonardo Hotel Manchester Central | שכירות   | 265       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול) מדצמבר 2017 עד אוגוסט (2018) | ספטמבר 2043   | ספטמבר 2043   | כן  |
| .10 | אנגליה | Middlesbrough  | Leonardo Hotel Middlesbrough      | שכירות   | 132       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול) מדצמבר 2017 עד אוגוסט (2018) | ספטמבר 2043   | ספטמבר 2043   | כן  |
| .11 | אנגליה | Oxford         | Leonardo Royal Hotel Oxford       | שכירות   | 240       | ---              | 3+             | ספטמבר 2018 (ניהול) מדצמבר 2017 עד אוגוסט (2018) | ספטמבר 2043   | ספטמבר 2043   | כן  |
| .12 | אנגליה | Sheffield      | Leonardo Hotel Sheffield          | שכירות   | 259       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול) מדצמבר 2017 עד אוגוסט (2018) | ספטמבר 2043   | ספטמבר 2043   | כן  |

| #   | מדינה  | עיר                 | שם המלון                                 | הזכויות במלון (בעלות (לרבות חכירה), ניהול או שכירות) | מס' חדרים | שיעור החזקות (%) | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת השכירות/ תחילת ניהול   | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה לאחד ממתחריה הישירים של החברה באזור הפעילות (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|-----|--------|---------------------|--|--|-----------|------------------|----------------|---|---|---|---|
| .13 | אנגליה | Swindon             | Leonardo Hotel Swindon                   | שכירות   | 229       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמבר 2017 עד אוגוסט 2018)  | ספטמבר 2043   | ספטמבר 2043   | כן  |
| .14 | אנגליה | Brighton            | Leonardo Hotel Brighton                  | שכירות   | 234       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמבר 2017 עד אוגוסט 2018)  | ספטמבר 2043   | ספטמבר 2043   | לא  |
| .15 | אנגליה | Brighton Waterfront | Leonardo Royal Hotel Brighton Waterfront | שכירות   | 210       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמבר 2017 עד אוגוסט 2018)  | ספטמבר 2043   | ספטמבר 2043   | כן  |
| .16 | אנגליה | Derby               | Leonardo Hotel Derby                     | בעלות  | 213       | ---              | 4              | ניהול (דצמבר 2017 עד אוגוסט 2018); שכירות (ספטמבר 2018 עד אוקטובר 2024); בעלות החל מחודש נובמבר 2024; | ---   | ---   | ---   |
| .17 | אנגליה | Exeter              | Leonardo Hotel Exeter                    | בעלות  | 170       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמבר 2017 עד אוגוסט 2018); בעלות החל מחודש נובמבר 2025;                          | ---   | ---   | ---   |

| #   | מדינה  | עיר           | שם המלון                          | הזכויות במלון (בעלות לרבות חכירה), ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%) | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת השכירות/ תחילת ניהול   | סיום תקופת השכירות/ניהול ל (לא כולל תקופת מימוש אופציות ככל שקיימות) | סיום תקופת השכירות/ניהול ל (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה לאחד ממתחריה הישירים של החברה באזור הפעילות (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|-----|--------|---------------|-----------------------------------|--|-----------|------------------|----------------|---|--|---|---|
| .18 | אנגליה | Gateshead     | Leonardo Hotel Newcastle Quayside | בעלות  | 203       | ---              | 4              | ניהול (דצמבר עד 2017 אוגוסט 2018); שכירות (ספטמבר עד 2018 אוקטובר 2024); בעלות החל מחודש נובמבר 2024; | ---  | ---   | ---   |
| .19 | אנגליה | Liverpool     | Leonardo Hotel Liverpool          | בעלות  | 310       | ---              | 4              | ניהול (דצמבר עד 2017 אוגוסט 2018); שכירות (ספטמבר עד 2018 אוקטובר 2024); בעלות החל מחודש מרץ 2025;    | ---  | ---   | ---   |
| .20 | אנגליה | Milton Keynes | Leonardo Hotel Milton Keynes      | שכירות   | 279       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמבר עד 2017 אוגוסט 2018)  | 8/2041   | 8/2041  | לא  |
| .21 | אנגליה | Newcastle     | Leonardo Hotel Newcastle          | שכירות   | 274       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמבר עד 2017 אוגוסט 2018)  | 2/2038   | 2/2038  | לא  |
| .22 | אנגליה | Nottingham    | Leonardo Hotel Nottingham         | שכירות   | 264       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמבר עד 2017 אוגוסט 2018)  | 10/2040  | 10/2040   | לא  |

| #   | מדינה  | עיר         | שם המלון                                       | במלון (בעלות<br>(לרבות<br>חכירה),<br>ניהול או<br>שכירות) | מס' חדרים | שיעור החזקות (%) | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת תחילת ניהול   | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה לאחד ממתחריה הישירים של החברה באזור הפעילות (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|-----|--------|-------------|--|--|-----------|------------------|----------------|--|---|---|---|
| .23 | אנגליה | Plymouth    | Leonardo Hotel Plymouth                        | שכירות   | 247       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמבר 2017 עד אוגוסט 2018)                               | 6/2042  | 6/2042  | לא  |
| .24 | אנגליה | Southampton | Leonardo Hotel Southampton                     | שכירות   | 270       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמבר 2017 עד אוגוסט 2018); בעלות החל מחודש נובמבר 2025; | 6/2040  | 6/2040  | לא  |
| .25 | אנגליה | Watford     | Leonardo Hotel Watford                         | שכירות   | 216       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמבר 2017 עד אוגוסט 2018)                               | 3/2079  | 3/2044  | לא  |
| .26 | אנגליה | Southampton | Leonardo Royal Hotel Southampton Grand Harbour | חכירה <sup>1</sup>                                       | 173       | 100%             | 4              | אוקטובר 2018   | ---   | ---   | ---   |
| .27 | אנגליה | Manchester  | The Midland                                    | שכירות   | 312       | ---              | 5              | נובמבר 2018  | נובמבר 2053   | נובמבר 2063   | כן  |
| .28 | אנגליה | Bristol     | Leonardo Hotel Bristol                         | שכירות   | 197       | ---              | 3-4            | אפריל 2021   | אפריל 2056  | אפריל 2056  | לא  |

<sup>1</sup> הקרקע עליה בנוי המלון חכורה בחכירה לזמן ארוך מהערייה המקומית לתקופה של 125 שנים. תקופת החכירה מסתיימת בשנת 2119.

| #   | מדינה  | עיר        | שם המלון                                    | במלון (בעלות לרבות חכירה) ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%)    | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת תחילת ניהול ת השכירות/ תחילת ניהול | סיום תקופת השכירות/ניהול ל (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | סיום תקופת השכירות/ניהול ל (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה לאחד ממתחריה הישירים של החברה באזור הפעילות (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|-----|--------|------------|---|---|-----------|---------------------|----------------|---|---|---|---|
| .29 | אנגליה | London     | Leonardo Royal Hotel London St Pauls        | בעלות חלקית ושכירות                       | 432       | 53.5% <sup>2</sup>  | 4              | מרץ 2019 (יולי 2021) <sup>3</sup>                         | מרץ 2044  | מרץ 2049  | כן <sup>4</sup>   |
| .30 | אנגליה | London     | Leonardo Royal Hotel London City            | בעלות חלקית ושכירות                       | 317       | 53.5% <sup>3</sup>  | 4              | מרץ 2019 (יולי 2021) <sup>4</sup>                         | מרץ 2044  | מרץ 2049  | כן <sup>5</sup>   |
| .31 | אנגליה | London     | NYX London Holborn                          | בעלות חלקית ושכירות                       | 213       | 53.5% <sup>3</sup>  | 4              | מרץ 2019 (יולי 2021) <sup>4</sup>                         | מרץ 2044  | מרץ 2049  | כן <sup>5</sup>   |
| .32 | אנגליה | London     | Leonardo Royal Hotel Tower Bridge           | בעלות חלקית ושכירות                       | 370       | 53.5% <sup>3</sup>  | 4              | מרץ 2019 (יולי 2021) <sup>4</sup>                         | מרץ 2044  | מרץ 2049  | כן <sup>5</sup>   |
| .33 | אנגליה | London     | Master- St Paul's Creed lane                | שכירות                                    | 27        | ---                 | ---            | נובמבר 2024   | מרץ 2044  | מרץ 2049  | לא  |
| .34 | אנגליה | London     | Master-Cannon-Suffolk Lane                  | בעלות                                     | 27        | 29.27% <sup>5</sup> | ---            | דצמבר 2024  | ---   | ---   | ---   |
| .35 | אנגליה | London     | Master-Farrington-Turmhill 66               | בעלות                                     | 14        | 29.27% <sup>6</sup> | ---            | דצמבר 2024  | ---   | ---   | ---   |
| .36 | אנגליה | Manchester | Leonardo Hotel Manchester Piccadilly        | בעלות                                     | 275       | 100%                | 4              | דצמבר 2018 (אפריל 2022) <sup>6</sup>                      | ---   | ---   | ---   |
| .37 | אנגליה | Liverpool  | מבנה קיים שיוסב למלון בעיר ליברפול, אנגליה? | בעלות                                     | 207       | 100%                | 4              | ינואר 2020  | ---   | ---   | ---   |

<sup>2</sup> ביום 2 ביולי 2021 הושלמו עסקאות נשוא מערך הסכמים מחייב שנחתם ביוני 2021 בין מלונות פתאל, חברה נכדה של החברה והבעלים של 4 מלונות בלונדון אשר מושכרים לחברה הנכדה וזאת בקשר עם גיבוש הסדר כולל בין הצדדים, ובכלל זה בוצעה על ידי חברה מאוחדת של החברה השקעה בסך 52 מיליון ליש"ט (וכן 2.5 מיליון ליש"ט נוספים כהשקעה הונית מועדפת) בחברה משותפת עם הבעלים (להלן בסי"ק זה בלבד: "החברה המשותפת") כנגד הקצאת מניות, באופן שלאחר ההקצאה כאמור ונכון למועד הדוח מחזיקה החברה המאוחדת (בשרשרת סופי) ב-53.5% מהזכויות ב-4 מלונות בלונדון. לפרטים אודות המלונות האמורים וכן אודות מערך ההסכמים האמור ובכלל זה אודות הסכם בעלי המניות בין בעלי המניות בחברה המשותפת, ההשקעה ההונית המועדפת, הפחתת דמי השכירות בגין המלונות האמורים, שינוי מבנה החוב הבכיר וכן שינוי מבנה החוב הנחות בגין המלונות האמורים, ראו דיווחים מידיים מיום 30 בדצמבר 2020, מיום 6 ביוני 2021 ומיום 3 ביולי 2021-141834-01-096057, 2020-01-1107931-01-1107931, בהתאמה.

<sup>3</sup> בהמשך לאמור בה"ש 3 לדעיל לעניין מערך הסכמים שנחתם והושלם בקשר ל-4 מלונות בלונדון, יוצין כי דמי השכירות השנתיים בגין המלונות לשנים 2021-2023 הופחתו בסך כולל של 52 מיליון ליש"ט, באופן שבו דמי השכירות עבור שנת 2021 הסתכמו ב-33 מיליון ליש"ט, לעומת התחייבות מקורית של 55 מיליון ליש"ט (חסכון של 22 מיליון ליש"ט). בשנת 2022 דמי השכירות עמדו על 35 מיליון ליש"ט לעומת התחייבות מקורית של 55 מיליון ליש"ט (חסכון של 20 מיליון ליש"ט) ובשנת 2023 דמי השכירות עמדו על 45 מיליון ליש"ט לעומת התחייבות מקורית של 55 מיליון ליש"ט (חסכון של 10 מיליון ליש"ט). החל משנת 2024 ואילך דמי השכירות השנתיים חוזרו לרמתם המקורית והינם עומדים על 55 מיליון ליש"ט על פי תנאי הסכמי השכירות הקיימים. דמי השכירות השנתיים מועדכנים מדי חמש שנים (החל מחודש מרץ 2024) בתקופת השכירות וצמודים לעליות מדדי המחירים בבריטניה (Consumer Price Index ו-Retail Price Index). יצוין כי דמי השכירות השנתיים המועדכנים לשנת 2026 מסתכמים בכ-60 מיליון ליש"ט.

<sup>4</sup> מערכת היחסים בין בעלי המניות בחברה המשותפת (המחזיקה בשרשרת סופי (באמצעות חברות מאוחדות) בבעלותה ובשליטתה המלאות) בזכויות (הקרע בחכירה ל-250 שנה כל שאר בבעלות) ב-4 המלונות) מעוגנת בהסכם בעלי מניות אשר כולל, בין היתר, מגבלות על מכירת מניות, החזקות עקיפות ונכסים מתחת לשווי מינימום שהוסכם (710 מיליון ליש"ט שווי כולל (בנטרול חוב ומוזמנים) (להלן: "השווי המוסכם")); זכות לכפות על החברה את מכירת החזקותיה (במכירה על פי השווי המוסכם); זכות הצטרפות וזכות הצעה ראשונה לחברה (הן ביחס להחזקות בחברה המשותפת והן ביחס למכירת מלונות); וכן – מפל תשלומים.

<sup>5</sup> באמצעות מיום 01/2024. פתאל אירופה מחזיקה כשותף מוגבל במישרין -29.27% בשותפות הכלולה, כאשר ביתרת החזקה (70.73%) מחזיקים מס' גופים מוסדיים. חברה מאוחדת של החברה הינה השותף הכללי בשותפות. לפרטים נוספים ראו בסעיפים 1.1.3.6 ו-1.7.9 בפרק א' (ייתאור עסקי התאגיד) בדוח תקופתי זה.

<sup>6</sup> באפריל 2022 הושלמה הקמתו של מלון Leonardo Hotel Manchester Piccadilly (מלון 4 כוכבים, הכולל 275 חדרים, מסעדה ובר, חדר ישיבות וחדר כושר) – בהתאם למערך הסכמים מחודש דצמבר 2018 - ובאותו מועד נמסר המלון לחברה מאוחדת (100%).

<sup>7</sup> בחודש ינואר 2020 השלימה החברה את רכישת מלוא זכויות הבעלות בבניין בליברפול, אנגליה מכוני הנכסים שניהלו את בעלת הזכויות במקרקעין ואת נכסיה. אישור תכנוני להקמת מלון (בן כ-207 חדרים) במקום המבנה הקיים התקבל בחודש דצמבר 2021 והיה בתוקף עד דצמבר 2024. האישור התכנוני פקע בדצמבר 2024 והחברה עודנה בוחנת את המשך פעילותה בקשר עם הנכס האמור.

| #   | מדינה   | עיר        | שם המלון                                 | במלון (בעלות (לרבות חכירה), ניהול או שכירות) | מס' חדרים | שיעור החזקות (%)                                     | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת תחילת ניהול ת השכירות/ תחילת ניהול | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה לאחד ממתחריה הישירים של החברה באזור הפעילות (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|-----|---------|------------|--|--|-----------|--|----------------|---|---|---|---|
| .38 | אנגליה  | Chester    | Leonardo Hotel Chester                   | בעלות  | 94        | ---  | 4              | אוקטובר 2021 ; בעלות החל מחודש נובמבר 2025 ;              | ---   | ---   | ---   |
| .39 | אנגליה  | Brighton   | The Grand Brighton                       | בעלות חלקית וניהול                           | 205       | 26.24% <sup>8</sup>                                  | 5              | פברואר 2023   | 20 שנה ממועד המסירה   | 25 שנה ממועד המסירה   | ---   |
| .40 | אנגליה  | London     | The Dilly                                | בעלות חלקית וניהול                           | 283       | 26.24% <sup>9</sup>                                  | 5              | דצמבר 2022  | 20 שנה ממועד המסירה   | 25 שנה ממועד המסירה   | ----  |
| .41 | אנגליה  | Manchester | Hotel Gotham                             | בעלות חלקית וניהול                           | 60        | 29.27% <sup>9</sup>                                  | 4              | מאי 2024  | 20 שנה ממועד המסירה   | 25 שנה ממועד המסירה   | ----  |
| .42 | סקוטלנד | Edinburgh  | Leonardo Royal Hotel Edinburgh Haymarket | בעלות  | 282       | אוקטובר 2016 (51%) ; דצמבר 2025 (100%) <sup>10</sup> | 4              | אוקטובר- 2016   | ---   | ---   | ---   |
| .43 | סקוטלנד | Aberdeen   | Leonardo Inn Aberdeen Airport            | חכירה <sup>11</sup>                          | 202       | 100%   | 4              | יולי-2017   | ---   | ---   | ---   |
| .44 | סקוטלנד | Edinburgh  | Leonardo Hotel Edinburgh Murrayfield     | בעלות  | 111       | 100%   | 4              | יולי-2017   | ---   | ---   | ---   |
| .45 | סקוטלנד | Edinburgh  | Leonardo Hotel Edinburgh City            | בעלות  | 52        | 100%   | 4              | יולי-2017   | ---   | ---   | ---   |
| .46 | סקוטלנד | Glasgow    | Leonardo Inn Glasgow West End            | בעלות  | 137       | 100%   | 3              | יולי-2017   | ---   | ---   | ---   |
| .47 | סקוטלנד | Perth      | Leonardo Hotel Huntingtower Perth        | בעלות  | 34        | 100%   | 3              | יולי-2017   | ---   | ---   | ---   |

<sup>8</sup> באמצעות מיום 04/2022. פתאל אירופה מחזיקה כשותף מוגבל במישרין - 26.24% בשותפות הכלולה, כאשר ביתרת החזקה (73.76%) מחזיקים מס' גופים מוסדיים. חברה מאוחדת של החברה הינה השותף הכללי בשותפות. לפרטים נוספים ראו בסעיפים 1.1.3.5 ו-1.7.9 בפרק א' (ייתאור עסקי התאגיד) בדוח תקופתי זה.

<sup>9</sup> באמצעות מיום 01/2024. פתאל אירופה מחזיקה כשותף מוגבל במישרין - 29.27% בשותפות הכלולה, כאשר ביתרת החזקה (70.73%) מחזיקים מס' גופים מוסדיים. חברה מאוחדת של החברה הינה השותף הכללי בשותפות. לפרטים נוספים ראו בסעיפים 1.1.3.6 ו-1.7.9 בפרק א' (ייתאור עסקי התאגיד) בדוח תקופתי זה.

<sup>10</sup> יתרת החזקה (49%) בנכס הוחזקה עד חודש דצמבר 2025 בידי חברות מקבוצת הראל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הראלי"). לפרטים אודות רכישת יתרת החזקה בנכס בחודש דצמבר 2025 ראו בסעיף 1.8.1 (א) בפרק א' (ייתאור עסקי התאגיד) בדוח תקופתי זה.

<sup>11</sup> חברת הנכס מחזיקה בזכויות החכירה של חלקת המקרקעין עליה בנוי בית המלון. זכויות החכירה הינן בתוקף עד לשנת 2081.

| #   | מדינה   | עיר          | שם המלון                                 | הזכויות במלון (בעלות, לרבות חכירה), ניהול או שכירות | מס' חדרים | שיעור החזקות (%) | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת השכירות/ תחילת ניהול    | סיום תקופת השכירות/ניהול | סיום תקופת השכירות/ניהול ל (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה לאחד ממתחריה הישירים של החברה באזור הפעילות (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|-----|---------|--------------|--|---|-----------|------------------|----------------|--|--------------------------|---|---|
| .48 | סקוטלנד | Glasgow      | Leonardo Hotel Glasgow                   | שכירות  | 321       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמבר 2017 עד אוגוסט 2018) | ספטמבר 2043              | ספטמבר 2043   | כן  |
| .49 | סקוטלנד | Inverness    | Leonardo Hotel Inverness                 | שכירות  | 118       | ---              | 3+             | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמבר 2017 עד אוגוסט 2018) | ספטמבר 2043              | ספטמבר 2043   | כן  |
| .50 | סקוטלנד | Aberdeen     | Leonardo Hotel Aberdeen                  | שכירות  | 203       | ---              | 4              | דצמבר 2017                                     | 8/2044                   | 8/2044  | לא  |
| .51 | סקוטלנד | Aberdeen     | Leonardo Hotel and Conf Aberdeen Airport | שכירות  | 147       | ---              | 4              | דצמבר 2017                                     | 12/2041                  | 12/2041   | לא  |
| .52 | סקוטלנד | Edinburgh    | Leonardo Royal Hotel Edinburgh           | בעלות <sup>13</sup>                                 | 190 (290) | 100%             | 4              | נובמבר 2018 (דצמבר 2025)                       | ---                      | ---   | ---   |
| .53 |         |              | NYX Edinburgh                            |   | 125       |                  | 4              | דצמבר 2025                                     | ---                      | ---   | ---   |
| .54 | אירלנד  | Cork         | Leonardo Hotel Cork                      | שכירות  | 133       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמבר 2017 עד אוגוסט 2018) | ספטמבר 2043              | ספטמבר 2043   | לא  |
| .55 | אירלנד  | Christchurch | Leoanrodo Hotel Dublin Christchurch      | שכירות  | 182       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמבר 2017 עד אוגוסט 2018) | ספטמבר 2043              | ספטמבר 2043   | לא  |

<sup>12</sup> יצוין כי לכ"א מהצדדים זכות להודיע למשנהו 12 חודשים לפני תום תקופת ההסכם על סיומו. ככל שלא ניתנה הודעה כאמור תקופת השכירות תימשך לאחר דצמבר 2041 והסכם השכירות יהא ניתן לסיום על ידי מי מהצדדים בכל עת על ידי מתן הודעה מוקדמת של 12 חודשים מראש.

<sup>13</sup> בחודש נובמבר 2018 רכשה חברה מאוחדת את מלון Jurys Inn Edinburgh ביחד עם חלקה סמוכה פנויה וחלקה סמוכה נוספת עליה מבנה מגורים. החברה הקימה על החלקה הפנויה אגף נוסף למלון הקיים באופן שהמלון הקיים כולל לאחר השלמת ההרחבה סה"כ כ-290 חדרים וכן הקימה מלון NYX חדש (חלף מבנה המגורים) שכולל כ-125 חדרים ו-31 יחידות דיור (במבנה נפרד מהמלון החדש). עבודות שיפוץ והרחבת המלון הקיים הסתיימו בדצמבר 2025 והאגף החדש נפתח בינואר 2026; עבודות הקמת המלון החדש הסתיימו בחודש דצמבר 2025 והוא צפוי להיפתח במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026. עבודות ההקמה של 31 יחידות מסחריות צפויה להסתיים במהלך שנת 2026.

| #   | מדינה       | עיר                   | שם המלון                             | במלון (בעלות (לרבות חכירה), ניהול או שכירות) | מס' חדרים | שיעור החזקות (%) | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת השכירות/ תחילת ניהול    | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | סיום תקופת השכירות/ניהול (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה לאחד ממתחריה הישירים של החברה באזור הפעילות (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|-----|-------------|-----------------------|--------------------------------------|--|-----------|------------------|----------------|--|---|---|---|
| .56 | אירלנד      | Galway                | Leoanrdo Hotel Galway                | שכירות                                       | 130       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמבר 2017 עד אוגוסט 2018) | ספטמבר 2043   | ספטמבר 2043   | לא  |
| .57 | אירלנד      | Parnel Street, Dublin | Leonardo Hotel Dublin Parnell Street | שכירות                                       | 253       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמ 2017 עד אוג 2018)      | 8/2039  | 8/2039  | לא  |
| .58 | אירלנד      | Dublin                | NYX Dublin Portobello                | בעלות  | 175       | 50%              | 3-4            | אפריל 2019 (דצמבר 2023) <sup>14</sup>          | ---   | ---   | ---   |
| .59 | אירלנד      | Galway                | The G Hotel                          | בעלות חלקית וניהול                           | 129       | 1529.27%         | 4              | מרץ 2024 (יוני 2024)                           | 20 שנה ממועד המסירה   | 25 שנה ממועד המסירה   | ----  |
| .60 | אירלנד      | Dublin                | NYX Hotel Dublin Christchurch        | בעלות חלקית וניהול                           | 120       | 1529.27%         | 4              | מאי 2024 (אוגוסט 2024)                         | 20 שנה ממועד המסירה   | 25 שנה ממועד המסירה   | ----  |
| .61 | צפון אירלנד | Belfast               | Leonardo Hotel Belfast               | שכירות                                       | 270       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמבר 2017 עד אוגוסט 2018) | ספטמבר 2043   | ספטמבר 2043   | כן  |
| .62 | וילס        | Cardiff               | Leonardo Hotel Cardiff               | שכירות                                       | 142       | ---              | 4              | ספטמבר 2018 (ניהול מדצמבר 2017 עד אוגוסט 2018) | ספטמבר 2043   | ספטמבר 2043   | כן  |
| .63 | אנגליה      | Birmingham            | NYX Birmingham                       | שכירות                                       | 156       | ---              | 4              | במועד המסירה (מועד צפוי – 2028)                | 20 שנה לאחר מועד המסירה   | 5 שנים נוספות   | כן  |

<sup>14</sup> בחודש אפריל 2019 השלימו החברה ושותפה (חברה בת 100%) של חברת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ) רכישה (בעקיפין) של קרקע בעיר דבלין, אירלנד. השותפים הקימו על הקרקע מלון אשר כולל כ-175 חדרים, המושכר לחברה בשליטת החברה. הקמת המלון הושלמה בחודש דצמבר 2023.

<sup>15</sup> באמצעות מיזם 01/2024. פתאל אירופה מחזיקה כשותף מוגבל במישרין -29.27% בשותפות הכלולה, כאשר ביתרת ההחזקה (70.73%) מחזיקים מס' גופים מוסדיים. חברה מאוחדת של החברה הינה השותף הכללי בשותפות. לפרטים נוספים ראו בסעיפים 1.1.3.6 ו-1.7.9 להלן.

| #   | מדינה  | עיר    | שם המלון           | הזכויות במלון (בעלות (לרבות חכירה), ניהול או שכירות) | מס' חדרים | שיעור החזקות (%) | דירוג (כוכבים) | מועד רכישת המלון/תחילת השכירות/ תחילת ניהול          | סיום תקופת השכירות/ניהול ל (לא כולל תקופת מימוש האופציות, ככל שישנן) | סיום תקופת השכירות/ניהול ל (כולל מימוש כל תקופות האופציות, ככל שישנן) | זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס מהבעלים במקרה של מכירה לאחד ממתחריה הישירים של החברה באזור הפעילות (במסגרת הסכמי השכירות/ניהול) [כן/לא] |
|-----|--------|--------|--------------------|--|-----------|------------------|----------------|--|--|---|---|
| .64 | אנגליה | London | Hotel Saint London | בעלות חלקית וניהול                                   | 267       | 1629.27%         | 4              | ינואר 2026<br>(אפריל 2026 – מועד צפוי להשלמת הרכישה) | 20 שנה ממועד המסירה  | 25 שנה ממועד המסירה   | ---   |

<sup>16</sup> באמצעות מיזם 01/2024. פתאל אירופה מחזיקה כשותף מוגבל במישרין -29.27% בשותפות הכלולה, כאשר ביתרת ההחזקה (70.73%) מחזיקים מס' גופים מוסדיים. חברה מאוחדת של החברה הינה השותף הכללי בשותפות. לפרטים נוספים ראו בסעיפים 1.1.3.6 ו-1.7.9 להלן.



## פתאל החזקות (1998) בע"מ ("החברה")

|                                     |             |  |
|-------------------------------------|-------------|--|
| מספרי בתי מלון פעילים ליום 31.12.25 | 274         | נתוני דוחות מאוחדים ליום 31.12.2025 <sup>(1)</sup> |
| מספרי חדרים פעילים ליום 31.12.25    | 48,105      |  |
| מזומנים וניירות ערך (במיליוני ש"ח)  | 931         |  |
| יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-EBITDA   | 3.76        |  |
| יחס הון למאזן                       | 32.9%       |  |
| הכנסות (במיליוני ש"ח)               | 8,231       | נתוני דוחות מאוחדים ליום 31.12.2025 <sup>(1)</sup> |
| EBITDAR (במיליוני ש"ח)              | 2,736       |  |
| EBITDA (במיליוני ש"ח)               | 1,434       |  |
| רווח נקי (במיליוני ש"ח)             | 206         |  |
| FFO (במיליוני ש"ח)                  | 795         |  |
| הכנסות (במיליוני ש"ח)               | 8,000-8,400 | תחזית נתונים מאוחדים לשנת 2026 <sup>(2)</sup>      |
| EBITDAR (במיליוני ש"ח)              | 2,800-3,100 |  |
| EBITDA (במיליוני ש"ח)               | 1,500-1,800 |  |
| FFO (במיליוני ש"ח)                  | 900-1,100   |  |
| EBITDA (במיליוני ש"ח)               | 2,400-2,600 | תחזית נתונים מאוחדים לשנת 2029 <sup>(2)</sup>      |

<sup>1</sup> נתוני הכנסות, EBITDA ו-EBITDAR כוללים את חלק החברה בתוצאות חברות כלולות; יחס הון למאזן ויחס חוב ל-EBITDA – ללא השפעת יישום תקן IFRS16; לעניין יחס חוב ל-EBITDA - "חוב פיננסי נטו מתואם" ו-"EBITDA מתואם" כהגדרת המונחים אלה בסעיף 15.3.3 בחלק הרביעי לדוח הדירקטוריון; יצוין כי בחישוב לעיל של יחס חוב ל-EBITDA נטרלו מהחוב הפיננסי הלוואות והשקעות בחברות ושותפיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני; הרווח נקי מוצג ללא השפעת תקן חשבונאות IFRS 16.

<sup>2</sup> לפירוט עיקרי ההנחות לתחזית המעודכנת ראו בסעיף 2(ד) בחלק הראשון לדוח הדירקטוריון;



## פתאל החזקות (1998) בע"מ ("החברה")

### דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 (להלן: "תאריך הדוח על המצב הכספי" או "מועד הדוח") ולמועד הדוח, ערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

# חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

## 1. תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

החברה התאגדה בישראל ביום 4 במרץ 1998 (להלן: "מועד הקמת החברה"), כחברה פרטית מוגבלת במניות לפי פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983. ביום 21 בפברואר 2018 השלימה החברה הנפקה לציבור של 1,652,800 מניות רגילות של החברה וכן רישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") של 12,789,000 מניות קיימות של החברה מכוח תשקיף ההנפקה לציבור<sup>1</sup> והחל מאותו מועד החברה הפכה להיות חברה ציבורית כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

החברה, באמצעות התאגידים המוחזקים על ידה (להלן ביחד: "הקבוצה" או "רשת פתאל", לפי העניין), פעילה בתחום המלונאות בישראל ובאירופה, ובכלל זה בהחזקה, תפעול, שכירות וניהול מלונות<sup>2</sup> וכן ברכישה והקמה של מלונות חדשים, כאשר באירופה, נכון למועד הדוח פועלת החברה בעיקר במערב ומרכז אירופה וכן הינה פועלת באגן הים התיכון.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, פעילות הקבוצה בישראל, באירופה ובאגן הים התיכון כללה החזקה, שכירות וניהול (לרבות מלונות עתידיים<sup>3</sup>), של 315 מלונות (274 מלונות פעילים) הכוללים כ-55 אלף חדרים מתוכם כ-29 אלף חדרים מצויים במלונות שהחברה הינה בעלת (מלוא או חלק) הזכויות בהם וכ-26 אלף חדרים המצויים במלונות שהחברה שוכרת או מנהלת<sup>4</sup>.

נכון למועד חתימת הדוח (29 במרץ 2026), פעילות הקבוצה בישראל, באירופה ובאגן הים התיכון כוללת החזקה, שכירות וניהול (לרבות מלונות עתידיים<sup>3</sup>), של 316 מלונות (276 מלונות פעילים) הכוללים כ-56 אלף חדרים מתוכם כ-30 אלף חדרים מצויים במלונות שהחברה הינה בעלת (מלוא או חלק) הזכויות בהם וכ-26 אלף חדרים המצויים במלונות שהחברה שוכרת או מנהלת<sup>4</sup>.

לפרטים אודות שיעורי התפוסה במלונות הקבוצה במהלך כל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025 ראו בסעיף 2(א) להלן.

### מיזמי מלונאות עם גופים מוסדיים

בחודש אפריל 2022, השלימה חברה מאוחדת הקמת מיזם ביחד עם גופים מוסדיים לצורך השקעה במלונות באירופה בדרך של הקמת שותפות ישראלית, אשר תפעל לאיתור הזדמנויות השקעה במלונות באירופה, אם בדרך של רכישה והשבחה של מלונות קיימים ואם בדרך של הקמת מלונות חדשים, תפעולם השוטף וכן מכירתם ככל והשותפות תמצא לנכון בהתאם לאסטרטגיית ההשקעה שנקבעה (להלן: "מיזם 4/2022"). בחודש ינואר 2024, השלימה חברה מאוחדת הקמת מיזם מלונאות נוסף ביחד עם גופים מוסדיים בישראל ואשר יפעל לרכישת זכויות במלונות (לרבות בדרך של רכישת חוב מגובה בנכס ולרבות זכות שכירות ארוכת טווח בעלת מאפיינים של זכות בעלות) באירופה (לרבות בריטניה) המתופעלים היום ויש בהם פוטנציאל השבחה, או ייזום הקמת מלונות חדשים, לרבות מלונות דירות, הכול - בדגש על מלונות 3 עד 5 כוכבים, תפעולם השוטף וכן מכירתם (להלן: "מיזם 1/2024").

<sup>1</sup> תשקיף רישום למסחר, הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף אשר פורסם ביום 15 בפברואר 2018, הנושא תאריך 16 בפברואר 2018 [מס' אסמכתא: 2018-01-015742].

<sup>2</sup> ובכלל זה את המלונות שרכש מיזם 04/2022 ושירכוש מיזם 01/2024 (כהגדרתם להלן).

<sup>3</sup> "מלונות עתידיים" - קרקעות, מלונות בהקמה והסכמים להשכרה או ניהול מלונות בהקמה.

<sup>4</sup> במספר מועט של מלונות בהיקף לא מהותי לכלל פעילות החברה.

## Partnership II – 4/2022

### תקופת פעילות ממוצעת- שנתיים



## Partnership III– 1/2024

### תקופת פעילות ממוצעת- שנה



\* ללא 2 בתי מלון שרכישתם טרם הושלמה כנון ליום 31.12.2025

החברה מעריכה כי תקופת ההשקעות במיזם 01/2024 (שותפות III) תסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2026. החברה החלה בהקמת שותפות נוספת (להלן: "שותפות IV") בתחום המלונאות ביחד עם גופים מוסדיים, אשר תפעל במתכונת דומה למתכונת שבה פועלים מיזם 04/2022 ומיזם 01/2024. להערכת החברה היקף ההון בשותפות VI צפוי לנוע בין 600 ל-1,000 מיליון אירו.

## תחומים משיקים למלונאות

כמו כן יצוין כי הנהלת החברה פעלה בשנים האחרונות להרחיב את פעילות החברה לתחומים משיקים למלונאות ובכלל זה – השכרת בניינים ו/או דירות מגורים בישראל ובאירופה לצורך שיווקם לתיירים כיחידות מלונאיות לתקופות שהיה קצרות ("Master"); מתחם בנמל תעופה בן גוריון שמשמש בעיקר ליוצאים לחו"ל וחוזרים. המתחם משמש בעיקר לאח"מים וטיסות פרטיות. במתחם שירותי קרקע, בטחון, מעבר גבול והסעה למטוס ("Terminal") וכן השקעות בחברות פרטיות ובמיזמים בעלי זיקה לעולם הטכנולוגי בתחומי התיירות והמלונאות, תחום ה-Travel-tech.

כחלק מהרחבת פעילות החברה לתחומים משיקים כמתואר לעיל, בשנת 2019 החלה החברה בפעילות השכרת מתחמי עבודה משותפים (Co-Working) באמצעות פתאל וורקספייס שותפות מוגבלת – שותפות מוחזקת (90.01%) של החברה תחת המותג ROOMS. נכון למועד חתימת הדוח לשותפות 14 מתחמים פעילים בת"א, רעננה, בני ברק, פתח תקווה, רמת גן, גלילות ומודיעין בשטח כולל של כ-67 אלף מ"ר. כמו כן השותפות רכשה 2 קומות משרדים בפתח תקווה, שתי קומות משרדים במתחם האלף בראשון לציון, אולם אירועים של מלון סיטי טאוור ברמת גן וכן רכשה יחד עם חברת Switch-Up (בחלקים שווים) 50% מבניין משרדים ברמת גן. בנוסף התקשרה השותפות בהסכם שכירות של 3 קומות ברמת גן בשטח של 4,750 מ"ר (צפי פתיחה אוקטובר 2026).

נכון למועד חתימת הדוח השותפות מחזיקה ב-16 מתחמים הכוללים יחד מעל 10,000 עמדות עבודה ונותנים מענה למעל 820 חברות ב-8 ערים.

יוסף כי השותפות מחזיקה 50% בחברת Switch-Up העוסקת בהתאמה ו/או הקמה של משרדים ייעודיים (שאינם מתחמי עבודה משותפים) עבור לקוחות לתקופות שכירות שאורכן יותר משנה, המחזיקה מתחמי משרדים בשטח כולל של כ-270 אלף מ"ר מרביתם בתל אביב ורמת גן, מתוכם כ-223 אלף מ"ר נפתחו ו/או בשלבי פתיחה נכון למועד הדוח והיתר יופעלו במהלך השנים 2026-2027.

להלן יובאו פרטים אודות סך ההכנסות, ה-EBITDA ושיעורי התפוסה לפי חלק החברה בפעילות ROOMS ו-Switch-Up בשנים 2023-2025 והצפי לשנת 2026 (על בסיס מתחמים פעילים ומתחמים שצפויים להיפתח בשנת 2026 וחוזים חתומים):

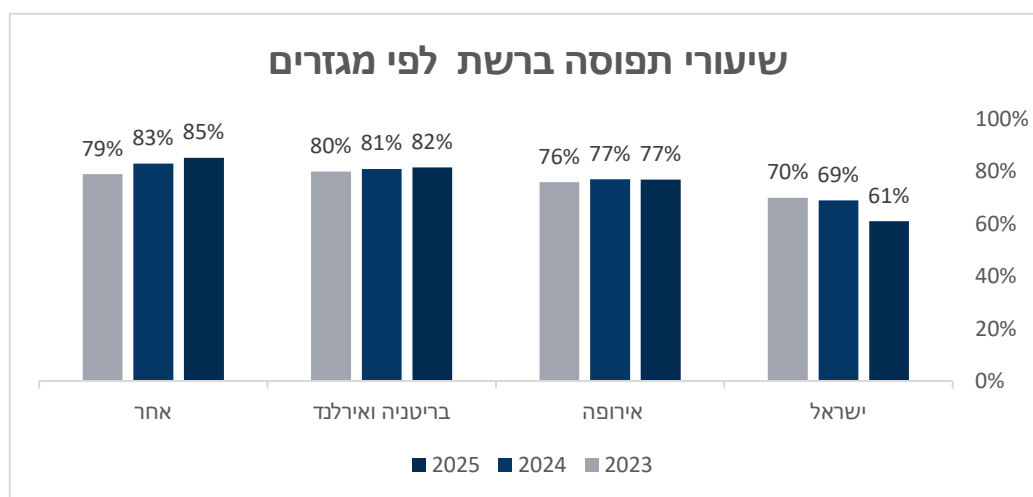
| שיעור תפוסה (%) | EBITDA (במיליוני ש"ח) | הכנסות (במיליוני ש"ח) |            |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|------------|
| 85%             | כ-69                  | כ-228                 | 2023       |
| 90%             | כ-71                  | כ-270                 | 2024       |
| 93%             | כ-82                  | כ-315                 | 2025       |
| 95%             | כ-116                 | כ-400                 | תחזית 2026 |

יצוין כי פעילויות אלו (התחומים המשיקים למלונאות) המתוארות לעיל אינן בעלות השפעה מהותית על תחומי פעילות החברה ו/או על תוצאותיה.

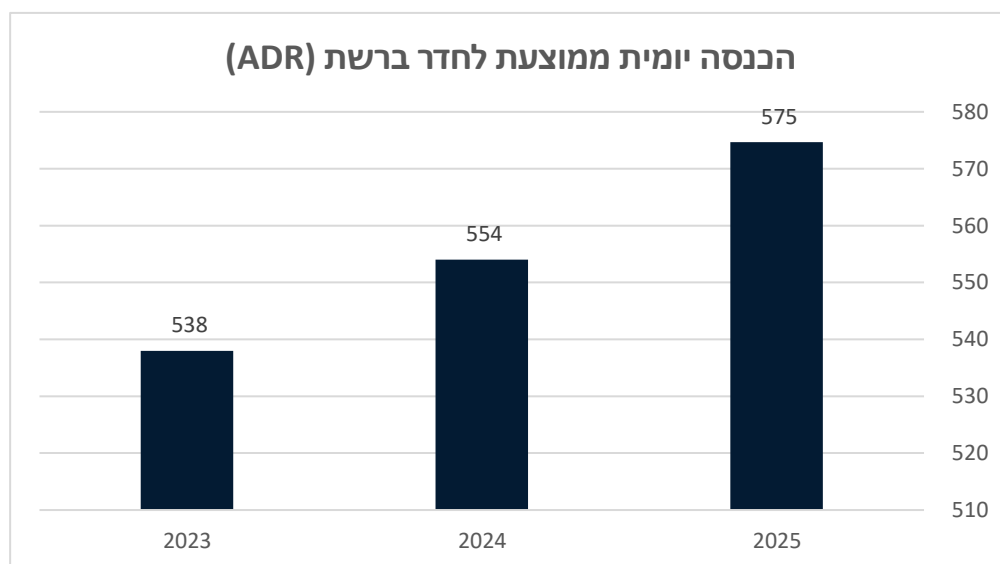
לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של הקבוצה ראו סעיף 1.2 לפרק א' בדוח תקופתי זה.

## 2. פרטים בקשר עם שיעורי התפוסה והכנסה יומית ממוצעת לחדר (ADR) בשנים האחרונות, וכן בקשר עם נתוני הכנסות ו-EBITDAR מנכסים זהים ומבט צופה פני עתיד

א. שיעורי התפוסה - להלן יובא פירוט שיעורי התפוסה הממוצעת במלונות הקבוצה בשנים 2023, 2024 ו-2025. לפרטים אודות השפעת מבצע "עם כלביא" על שיעורי התפוסה במגזר ישראל ברבעון השני והשלישי של שנת 2025 ראה סעיף 3'ג' להלן.

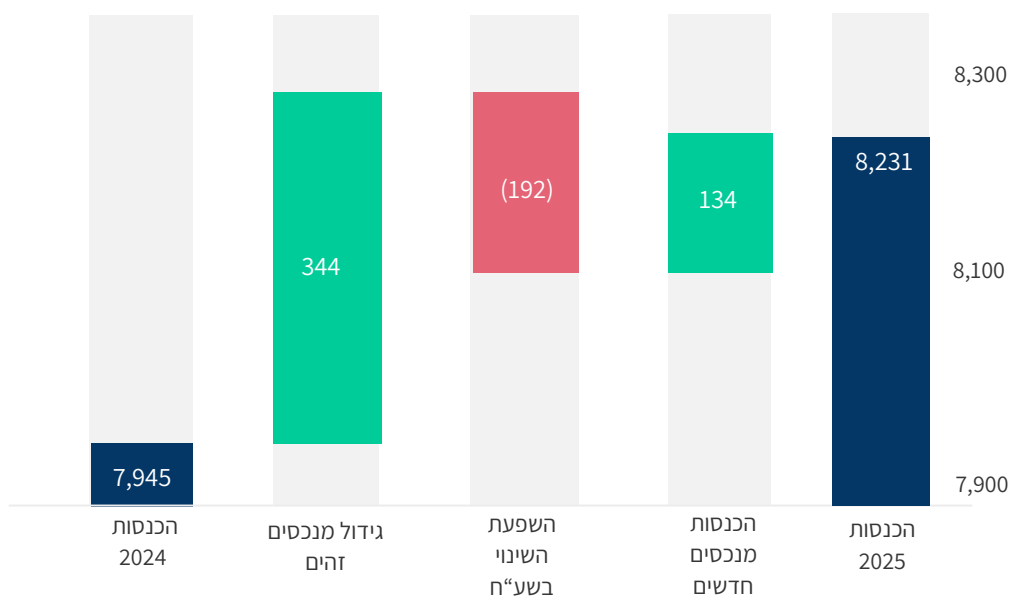


ב. הכנסה יומית ממוצעת לחדר (ADR) - להלן יובא פירוט הכנסה יומית ממוצעת לחדר (ADR) במלונות הקבוצה בשנים 2023, 2024 ו-2025 (בש"ח):

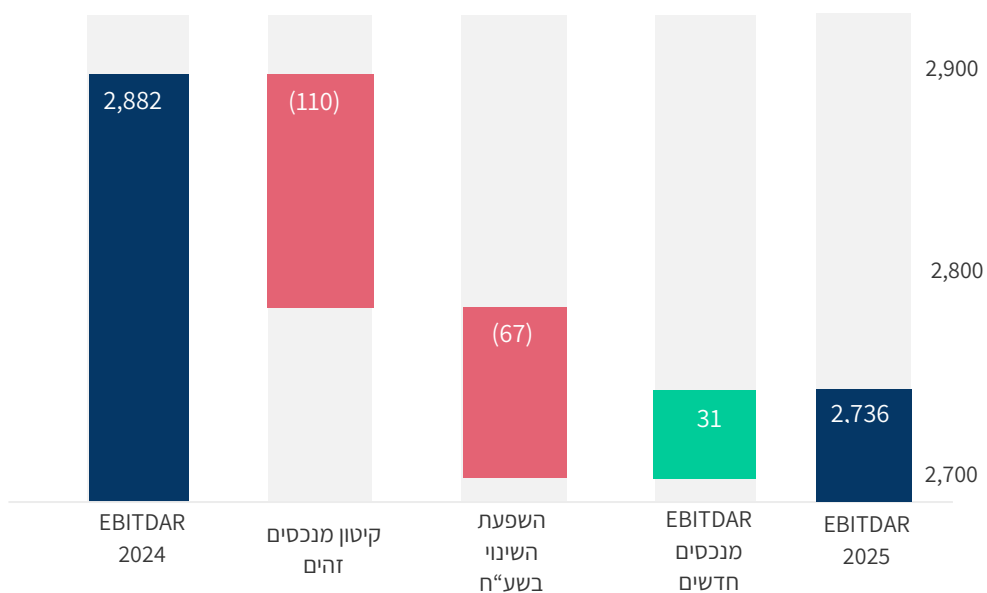


ג. נכסים זהים - להלן יובא פירוט השינוי בהכנסות הרשת מנכסים זהים ו-EBITDAR (כולל חלק החברה בתוצאות חברות כלולות) בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ולעומת תקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח):

## פילוח הכנסות מנכסים זהים (מיליוני ש"ח) – 2025



## פילוח EBITDAR מנכסים זהים (מיליוני ש"ח) – 2025



**ד. מבט צופה פני עתיד**

להלן תובא השוואה בין נתוני תחזית הכנסות משירותי אירוח ואחרות, EBITDAR, EBITDA<sup>5</sup> ו-FFO לשנת 2026 לעומת הנתונים בפועל בשנים 2021 עד 2025 (כולל):  
 יוער כי הנתונים שלהלן כוללים גם את חלקה של החברה בחברות כלולות.

| נתונים בפועל<br>(במיליוני ש"ח) |             |             |             |             | תחזית<br>(במיליוני<br>ש"ח) |                                      |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------|--------------------------------------|
| שנת<br>2021                    | שנת<br>2022 | שנת<br>2023 | שנת<br>2024 | שנת<br>2025 | שנת<br>2026                |                                      |
| 3,150                          | 5,811       | 7,339       | 7,945       | 8,231       | 8,000-8,400                | הכנסות<br>משירותי<br>אירוח<br>ואחרות |
| 1,224                          | 1,946       | 2,560       | 2,882       | 2,736       | 2,800-3,100                | EBITDAR                              |
| 452                            | 931         | 1,321       | 1,588       | 1,434       | 1,500-1,800                | EBITDA <sup>6</sup>                  |
| 128                            | 516         | 746         | 925         | 795         | 900-1,100                  | FFO                                  |

- פירוט עיקרי ההנחות לתחזיות ההכנסות משירותי אירוח ואחרות, ל-EBITDAR ול-EBITDA<sup>6</sup> בשנת 2026
  - i. תחזית התוצאות התפעוליות של החברה לשנת 2026 מבוססת על התקציבים שנערכו בחודשים נובמבר-דצמבר 2025 ואושרו והתפתחויות מאז ועד למועד אישור הדוח;
  - ii. מס' המלונות הפעילים בקבוצה בשנת 2026 יסתכם בכ-291 מלונות - הנחה זו מבוססת על מס' המלונות הפעילים בקבוצה נכון למועד הדוח (274 מלונות) בצירוף 17 מלונות אשר עתידיים להיפתח במהלך שנת 2026;
  - iii. התחזית המעודכנת מבוססת על שערי החליפין היציגים של מטבעות הפעילות של החברה נכון למועד הדוח.
- יצוין כי להערכת החברה פתיחת המלונות אשר עתידיים להיפתח בשנים הבאות<sup>6</sup> צפויה להניב לחברה תוספת EBITDA<sup>7</sup> שנתית בסך של כ-250 מיליון ש"ח. סך ההשקעה הצפויה בשנים הקרובות במלונות אלה צפוי להסתכם בכ-1.1 מיליארד ש"ח. האמור אינו כולל את חלק החברה בהשקעה ובתוספת EBITDA<sup>8</sup> שנתית בשותפויות שהקימה ושהיא החלה בהקמתה כמפורט בסעיף 1 לעיל

<sup>5</sup> נתונים לפי יישום IFRS16

<sup>6</sup> נכון ליום 31 בדצמבר 2025 כולל 18 מלונות בישראל, 12 מלונות באירופה, 2 מלונות בבריטניה ו-4 מלונות ביוון וקפריסין.

<sup>7</sup> חלק החברה, לפני השפעת תקן IFRS16.

## תחזית 2029

החברה מעריכה כי בשנת 2029 - לאחר הנבה מלאה של מלונות נשוא מיזם 4/2022, מלונות נשוא מיזם 01/2024, מלונות נשוא המיזם בהקמה (שותפות IV), עסקאות אחרות שהחברה חתמה עליהם למועד אישור הדוח, פרויקטים בהקמה (למועד אישור הדוח) שיושלמו, חזרה של פעילות ישראל ליציבות, על פי שערי החליפין הנוכחיים (למועד אישור הדוח) ומצב מאקרו כלכלי ללא שינוי מהותי ביחס לקיים - טווחי התחזית יהיו כמפורט בטבלה להלן:

| תחזית<br>(במיליוני ש"ח) |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| שנת<br>2029             |                             |
| 11,000-11,500           | הכנסות משירותי אירוח ואחרות |
| 3,900-4,200             | EBITDAR                     |
| 2,400-2,600             | EBITDA <sup>8</sup>         |
| 1,600-1,800             | FFO                         |

כמו כן, תחת ההנחה שההשקעות היחידות שתבוצענה בחברה עד שנת 2029 יעשו מתוך התזרים החופשי של החברה, אז עד לשנת 2029 לא צפוי גידול בחוב נטו.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, הערכותיה של החברה כאמור בסעיף 2(ד) זה לעיל לעניין תחזית של הכנסות, EBITDAR, EBITDA ו-FFO בשנת 2026 ובשנת 2029 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 להעריךן באשר להרעה משמעותית בתנאים הכלכליים או הפיננסיים בישראל ו/או בעולם ו/או מהתפתחויות שלא ניתן להעריךן באופן מלא בקשר עם מבצע "שאגת הארי" ו/או חידוש הלחימה בזירה הדרומית ו/או חידוש הלחימה בזירות נוספות ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.22 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") המצ"ב לדוח תקופתי זה.

<sup>8</sup> נתונים לפני יישום IFRS16

### 3. גילוי על השלכות מלחמת "חרבות ברזל" ומבצעי "עם כלביא" ו"שאגת הארי"

ביום 7 באוקטובר 2023 החלה מלחמת "חרבות ברזל". החל מאותו מועד, כשהמצב הביטחוני בישראל החל להסלים, החברה התארגנה במהירות שיא, לא רק עם אלפי חדרים בכ-45 מלונות ברחבי ישראל מהצפון ועד הדרום ואירוח של כ-20 אלף מפונים, אלא גם עם חמ"ל רשתי שמאגד מצד אחד את כל צרכי התושבים המפונים ומצד שני תורם לחיילים בחזית.

הקליטה המהירה והיעילה ביותר של המפונים הייתה בשני מישורים, האחד, היערכות וחשיבה מוקדמת על הצרכים החשובים ביותר לאנשים שנסיים מבתיהם בחיפזון והשני, למידה מהירה של הסיטואציות המשתנות וגמישות בהתנהלות כלפי המפונים. ככל שחלפו הימים הצרכים העיקריים של המפונים היו הצורך בביטחון פיזי, פסיכולוגי וכלכלי.

בזמן שהחברה קלטה את ראשוני המפונים מהעוטף, פתחה החברה מתחמים לחלוקה של ביגוד, מוצרי טואלטיקה, מוצרי תינוקות וכל דבר שיכול לתת מענה לצרכי התושבים המפונים ללא עלות. צוות העובדים ומתנדבים עמלו יומם וליל על סידור, מיון ושינוע הסחורות עפ"י הצרכים של המפונים מול מנהלי המלונות. בכל מלון היה ניתן למצוא מתחמים המשמשים לחלוקה של ביגוד וטואלטיקה ללא עלות, דרך מתחמי פעילות לילדים ונוער, מתחם רפואה ועוד. בכל מלון בכל בוקר התקיים לו"ז פעילות להמשך היום בשיתוף המפונים עצמם, עובדי המלון ומתנדבים רבים.

גם מנהלי החברה באירופה נרתמו למאמץ והחברה אירחה במלונות בבודפשט (הונגריה) ובמדריד (ספרד) את מפוני העוטף ופצועי צה"ל כחלק ממשלחות שיצאו מהארץ לצפות במשחקה של נבחרת ישראל ובמשחק של אתלטיקו מדריד בכדורגל.

ביום 13 ביוני 2025 החל מבצע "עם כלביא" (המכונה גם מלחמת איראן-ישראל הראשונה) אשר ארך 12 ימים. במהלך המבצע נגרם הרס למבנים בישראל ותושבים נאלצו להתפנות מבתיהם, חלקם ללא כל ציוד. מלונות החברה מיד עם תחילת המבצע התפנו ברובם אך לאחר מספר ימים נרתמו לאירוח כ-4000 מפונים וסייעו בהשלמת כל צרכי האורחים.

לאחר תאריך המאזן, ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע משולב של ישראל וארצות הברית כנגד איראן – מבצע "שאגת הארי". במהלך ההסלמה, הצטרף לעימות ארגון חיזבאללה, ארגון שיעי לבנוני הנתמך על ידי איראן ובעל ברית מובהק שלה, אשר שיגר רקטות לעבר שטח ישראל מלבנון. בתגובה לכך, ביצע צה"ל תקיפות נגד יעדי חיזבאללה בלבנון. להסלמה האמורה היו, בין היתר, השלכות מיידיות על המשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום, הוצאת צווי חירום והגבלות על פעילות במשק, השבתה של מוסדות חינוך ומקומות עבודה, צמצום פעילות בענפים שונים וגיוס מילואים בהיקף נרחב.

עם תחילתו של מבצע "שאגת הארי" חלה פגיעה מיידית ומשמעותית בענף המלונאות בישראל, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בירידה חדה בתפוסת החדרים ובביקוש ללינות. עם פרוץ הלחימה נרשמו ביטולים נרחבים של הזמנות מצד תיירים מחו"ל, כאשר במקביל נרשמה עזיבה משמעותית של תיירים ששהו בישראל. בנוסף, הביקוש המקומי נפגע באופן מהותי, נוכח ביטול או דחייה של חופשות על ידי ישראלים בשל המצב הביטחוני.

עם פרוץ מבצע "שאגת הארי" החברה סגרה חלק מבתי המלון בישראל. במלונות הפתוחים החברה אירחה תיירות פנים, מפונים אשר בתיהם נפגעו וחיילים מצבא ארצות הברית. נכון למועד חתימת הדוח מבצע "שאגת הארי" טרם הסתיים ועל כן קיימת אי ודאות באשר להיקף השפעותיו העתידיות על ענף המלונאות בישראל, לרבות ביחס למשך הפגיעה, עוצמתה והשלכותיה הכלכליות לטווח הארוך. החברה צופה כי עיקר ההשפעה של המבצע האמור (ככל שישיתיים בשבועות הקרובים) תהא ברבעונים הראשון והשני בשנת 2026 על מגזר ישראל וברבעון השני בשנת 2026 במידה מסוימת גם על מגזר אחר (אגן הים התיכון).

החברה ביצעה ומבצעת פעולות לצורך התאמת הוצאותיה התזרימיות לירידה הצפויה בהכנסות בישראל בתקופת המלחמה. עם זאת, החברה צופה בתום המלחמה התאוששות מהירה של ענף המלונאות בישראל וביקושים גבוהים למלונות החברה.

#### השלכות המצב הבטחוני על פעילותה העסקית של החברה

כמפורט לעיל, החל מיום 7 באוקטובר 2023 מלונות החברה בישראל נרתמו לאירוח תושבי הדרום והצפון המפונים. תשלום השהות עבור המפונים הינו במימון המדינה בהתאם להסדר שנקבע על ידה. לעניין זה יצוין כי נעשו בחברה

<sup>9</sup> בהתאם לדגשים וקווים מנחים שפרסמה רשות ניירות ערך ביום 7 בנובמבר 2023 הנוגעים לגילוי הנדרש בעת פרסום דיווחים מיידיים ולקראת הכנת ופרסום הדוח לרבעון השלישי לשנת 2023.

התאמות תפעוליות על מנת להתאים את מבנה והיקף ההוצאות לתעריף שנקבע בהסדר האמור. עוד יצוין כי התשלום עבור אירוח מפונים כחלק ממבצע "עם כלביא" ו"שאגת הארי" הינו לפי ההסדר האמור לעיל ומתקבל ישירות מהרשויות המקומיות אשר החברה נמצאת בקשר שוטף איתן החל מפרוץ המבצע לצורך אירוח התושבים.

להלן פירוט בקשר עם השלכות מלחמת "חרבות ברזל", מבצעי "עם כלביא" ו-"שאגת הארי" על פעילותה העסקית של החברה בישראל

א. עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 7 באוקטובר 2023 החלו ביטולים של תיירים ונופשים במלונות מצד אחד אך במקביל מרבית מלונות החברה בישראל החלו להתמלא כאמור במפונים מהדרום ומהצפון. עם תחילת מבצע "עם כלביא" (13 ביוני 2025) החלו ביטולים והחברה סגרה 19 בתי מלון מתוך 46 מלונות פעילים באותו מועד. לאחר כיומיים החלה החברה באירוח תושבים מפונים שבתיהם ניזוקו ופתחה בהדרגה מלונות נוספים. עד 30 ביוני 2025 נפתחו כלל מלונות החברה בישראל והחברה חזרה לפעילות מלאה וזאת בנוסף לאירוח תושבים מפונים כאמור עד חודש אוגוסט 2025. עם פרוץ מבצע "שאגת הארי" החברה סגרה כאמור חלק מבתי המלון בישראל. במלונות הפתוחים החברה אירחה תיירות פנים, מפונים אשר בתיהם נפגעו וכן חיילים מצבא ארצות הברית.

ב. סטטוס פעילות המלונות - נכון למועד הדוח כלל מלונות החברה בישראל (46 מלונות פעילים), היו פתוחים לקבלת אורחים. נכון למועד חתימת הדוח כמחצית מהמלונות בישראל (מתוך 48 מלונות פעילים) פתוחים לאירוח תיירות פנים, מפונים אשר בתיהם נפגעו וכן חיילים מצבא ארצות הברית. יתר 23 המלונות בישראל סגורים.

ג. שיעורי תפוסה -

להלן יובא גילוי טבלאי לעניין שיעורי התפוסה הממוצעת במלונות החברה בישראל החל מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" בהשוואה לתקופות מקבילות בשנים 2022-2023:

|     |              |     |              |
|-----|--------------|-----|--------------|
| 66% | אוקטובר 2022 | 71% | אוקטובר 2023 |
| 72% | נובמבר 2022  | 73% | נובמבר 2023  |
| 62% | דצמבר 2022   | 72% | דצמבר 2023   |
| 61% | רבעון 1 2023 | 68% | רבעון 1 2024 |
| 72% | רבעון 2 2023 | 72% | רבעון 2 2024 |
| 71% | רבעון 3 2023 | 75% | רבעון 3 2024 |
| 71% | רבעון 4 2023 | 62% | רבעון 4 2024 |
| 68% | רבעון 1 2024 | 56% | רבעון 1 2025 |
| 72% | רבעון 2 2024 | 58% | רבעון 2 2025 |
| 75% | רבעון 3 2024 | 73% | רבעון 3 2025 |
| 62% | רבעון 4 2024 | 56% | רבעון 4 2025 |

החברה מעריכה כי התפוסה הממוצעת של מלונות החברה בישראל ברבעון הראשון של שנת 2026 תעמוד על כ-45% (לעומת כ-56% ברבעון הראשון של 2025).

היות והחברה ארחה אלפי מפונים מהדרום והצפון החל מחודש אוקטובר 2023 (כולל ברבעון הראשון של שנת 2024), אזי שיעורי התפוסה הממוצעת באותה תקופה היו גבוהים באופן ששיפר את הרווחיות במלונות ישראל החל מסוף שנת 2023 (כולל ברבעון הראשון של 2024) באופן חריג וחד פעמי ובניגוד לעונתיות הקיימת בדרך כלל.

לעניין השפעת מבצע "עם כלביא" על שיעורי התפוסה במלונות החברה במהלך יוני 2025 ראו בס"ק א' דלעיל. יצוין כי בהנחה שמבצע "שאגת הארי" יסתיים בשבועות הקרובים, אזי החברה מעריכה כי חזרת תיירים לישראל תחל בהדרגתיות במחצית השנייה של שנת 2026.

ד. תמריצים להם זכאי התאגיד מהמדינה - עבור מלונות שאירחו מפונים כחלק מ"מלחמת ברזל" קבעה המדינה תקציב לשיקום כל מלונות אלה שלא יעלה על 175 מיליון ש"ח. התקציב יחולק בין המלונות בהתאם לכמות הלינות שאירחו. נכון למועד חתימת הדוח החברה נמצאת בתהליך של הגשת בקשות למענקים.

ה. מצבת כוח אדם - בעת תחילת מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" וסגירת חלק מהמלונות לפעילות החברה הוציאה עובדים לחופשות יזומות (על חשבון ימי החופשה שצברו) וחל"ת והמלונות עבדו ועובדים (לפי העניין) במצבת עובדים מצומצמת. לעניין מבצע "עם כלביא" - לאחר תום מבצע "עם כלביא" ופתיחת המלונות כמפורט בסעיף א' לעיל המלונות חזרו למתכונת עבודה רגילה והעובדים חזרו לעבודה בהתאם.

ו. השפעה על הכנסות/רווחיות/מבנה עלויות (קבועות ומשתנות) - בשנת 2024 הייתה פגיעה משמעותית בתיירות נכנסת לישראל (אשר היוותה כ-19% מהכנסות המגזר בשנת 2023) אך מנגד היה פיצוי חלקי לפגיעה האמורה בשל גידול בתיירות הפנים (אשר היוותה כ-81% מהכנסות המגזר בשנת 2023) באותה שנה בשל חששם של ישראלים רבים מלצאת לחופשות במדינות שהיו יעדי תיירות מבוקשים, טרום המלחמה, כגון טורקיה ומצרים וזאת בנוסף לאירוח מפונים, כך שלמלחמת "חרבות ברזל" לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות החברה בשנה זו. יצוין כי הפגיעה בתיירות נכנסת, אשר מושפעת בין היתר מהפסקת פעילות של חברות תעופה זרות לישראל, המשיכה גם בשנת 2025 וזאת גם עקב מבצע "עם כלביא". שיעור לינות התיירים מתוך סך לינות אורחים במלונות החברה בישראל ברבעון ראשון של שנה זו הסתכם ב-9% מהלינות בלבד לעומת 35% ברבעון הראשון של שנת 2023, ברבעון השני של שנת 2025 שיעור לינות התיירים הסתכם בכ-11% מהלינות בלבד לעומת 27% ברבעון השני של שנת 2023, ברבעון השלישי של שנת 2025 שיעור לינות התיירים הסתכם בכ-7% מהלינות בלבד לעומת 17% ברבעון השלישי של שנת 2023 וברבעון הרביעי של שנת 2025 שיעור לינות התיירים הסתכם בכ-13% מהלינות בלבד לעומת 3% ברבעון הרביעי של שנת 2023. יצוין כי ברמה שנתית "רגילה" תוצאות מגזר ישראל (EBITDAR) מהוות כ-20% מתוצאות החברה (EBITDAR) במאוחד, וכי יתר מגזרי הפעילות של החברה פועלים בעיקר באירופה והכנסותיהם נקובות בעיקר באירו וליש"ט. יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף 3 זה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק 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 להעריכן באופן מלא בקשר עם מבצע "שאגת הארי" ו/או חידוש הלחימה בזירה הדרומית ו/או חידוש הלחימה בזירות נוספות ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.22 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") לדוח תקופתי זה.

## 4. גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספיים")<sup>10</sup>

להלן פירוט בחינת החברה את מידת חשיפתה לשינויים באינפלציה ובשיעור הריבית –

**אינפלציה** – להלן פירוט השפעת האינפלציה על תוצאות החברה (בהתאם למידת המהותיות שלה) בתקופת הדוח והסיכונים לתוצאות החברה בעתיד ככל שתימשך מגמת האינפלציה:

**א. הכנסות משירותי אירוח ואחרות** - החברה מנתחת באופן שוטף את מצב העלויות ומעלה מחירים לפחות בגובה האינפלציה במרבית המלונות בכלל האזורים בהתאם ובכפוף לרמות הביקושים.

יוסף כי חלק מהסכמי המסגרת עם סוכנים וגופים מוסדיים של החברה צמודים למדד ובמקרים אחרים החברה מעלה את מחירי האירוח של המלונות לפחות בגובה עליית המדד, לפיכך מבחינה כלכלית החברה רואה בכך מעין הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

**ב. עלות ההכנסות** - סך ההוצאות של החברה מורכב מהוצאות מתחומים שונים וקיימת במידה רבה התאמה בין עליית האינפלציה לבין עלייה בעלות ההכנסות. החברה מתמודדת עם התייקרות זו על ידי צעדי התייעלות רבים, ובכלל זה (מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל) – צמצום תקני כוח אדם וריכוז משרות, אמצעים טכנולוגיים, העתקת פעילות עתירת כוח אדם לאזורים בהם שכר העבודה זול יותר ועבודה מרחוק וכן התייעלות אנרגטית.

**ג. הוצאות מימון** - (1) אגרות חוב – נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מרבית סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור (בסך כולל של כ-2.7 מיליארד ש"ח) אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו; יוער כי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה אשר הונפקו בחודש יולי 2022 ובחודש דצמבר 2023 (בסך כולל של 460 מיליון ש"ח) (כ-4% מסך האשראי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכ-1.2% ממאזן החברה לאותו מועד), הינן צמודות (קרן וריבית) לעליית המדד ביחס למדד היסודי<sup>11</sup>, סך יתרת אגרות החוב הצמודות נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-363 מיליון ש"ח; (2) הלוואות מתאגידים בנקאיים – נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הלוואות צמודות למדד בסך כולל של כ-610 מיליון ש"ח (כ-6% מסך האשראי של החברה לאותו מועד וכ-2% ממאזן החברה לאותו מועד). לפרטים אודות השפעה צפויה של שינויים בשיעורי הריבית על הוצאות המימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה ראו להלן.

**ד. הוצאות שכירות** - מרבית הסכמי השכירות של החברה צמודים למדד במדינות השונות, עם תקרה של ההצמדה. על כן לאור העלייה במדד חל גידול בהוצאות השכירות.

**שינויים בשיעורי ריבית** – להלן פירוט השפעת השינויים בשיעורי הריבית על תוצאות החברה בפועל (בהתאם למידת המהותיות שלה) וניתוח של ההשפעות האפשריות על תוצאות החברה של שינויים נוספים בעתיד:

**ה. השפעה ישירה** - נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה כ-4,937 מיליון ש"ח אשראי בריבית משתנה (כ-52% מסך האשראי של החברה לאותו מועד וכ-17% ממאזן החברה לאותו מועד); יצוין כי סך של כ-2,463 מיליון ש"ח אשראי שקלי לא צמוד והיתרה בסך 2,474 מיליון ש"ח אשראי במט"ח.

**ו. השפעה עקיפה** - שינויים בשיעורי הריבית אינם צפויים להשפיע מהותית על היחסים הפיננסיים של החברה.

**ז. ניתוח רגישות שינויים בשיעורי הריבית** - הטבלה שלהלן מציגה את הרגישות לשינוי אפשרי בשיעורי הריבית על החלק המושפע מכך בהלוואות ובאשראים של החברה אשר הינם בריבית משתנה, לאחר השפעת חשבונאות גידור. כאשר כל המשתנים האחרים (המשפיעים על התוצאות העסקיות של החברה) הינם ללא שינוי ביחס לנתונים ליום 31 בדצמבר 2025, ההשפעה של שינויים בשיעורי הריבית על הרווח לפני מס של החברה תהיה כדלקמן:

<sup>10</sup> פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

<sup>11</sup> מדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2022 אשר פורסם ביום 15 ביולי 2022.

| עליה/ירידה מנקודת המוצא ההשפעה על הרווח לפני מס לשנה |     |          |
|--|-----|----------|
| אלפי ש"ח   |     |          |
| הלוואות בש"ח(*)                                      | +1% | (24,626) |
| הלוואות בליש"ט                                       | +1% | (4,227)  |
| הלוואות באירו  | +1% | (9,422)  |
| הלוואות בדולר  | +1% | (3,184)  |
| הלוואות בש"ח   | -1% | 24,626   |
| הלוואות בליש"ט                                       | -1% | 4,227    |
| הלוואות באירו  | -1% | 9,422    |
| הלוואות בדולר  | -1% | 3,184    |

(\*) יוער כי ההשפעה של הפחתת ריבת בנק ישראל בשיעור 0.25% (לרמה של 4.25%) (בהתאם להודעת הוועדה המוניתרית מיום 24 בנובמבר 2025) על הרווח לפני מס לשנה הינה בהיקף שנתי של כ-6 מיליון ש"ח.

להלן ריכוז יתרות אגרות חוב וההלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ליום 31 בדצמבר 2025 :

| שיעור היתרה<br>מסך חוב החברה | יתרה<br>במיליוני ש"ח | שיעור ריבית<br>מוצעת |   |
|------------------------------|----------------------|----------------------|---|
| 10%                          | 972                  | 2.79%                | הלוואות ואגרות חוב בש"ח צמודות בריבית קבועה |
| 13%                          | 1,284                | 4.48%                | הלוואות ואגרות חוב בש"ח בריבית קבועה        |
| 26%                          | 2,463                | 5.90%                | הלוואות בש"ח בריבית משתנה                   |
| 25%                          | 2,364                | 4.37%                | הלוואות במט"ח בריבית קבועה                  |
| 26%                          | 2,474                | 5.57%                | הלוואות במט"ח בריבית משתנה                  |

יוער כי שיעור הריבית המשוקללת על הלוואות בריבית משתנה במט"ח ירד בתקופת הדוח בכ-0.8% ובריבית משתנה בש"ח ירד בתקופת הדוח בכ-0.4%.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף 4 זה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק 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 באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.22 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") לדוח תקופתי זה.

## 5. מצב הכספי ותוצאות הפעילות

להלן הגורמים עיקריים המשפיעים על תוצאות הפעילות בתקופת הדוח:

### א. עונתיות

ענף המלונאות מושפע מעונתיות כאשר רבעון ראשון בכל שנה חלש באופן מובהק ביחס ליתר הרבעונים בשנה.

#### מגזר ישראל

מלונות הנופש - עונות השיא הינה במהלך חודשי האביב, הקיץ ובחלק ניכר של חגי ישראל. במלונות העסקים - עונת השיא הינה במהלך החודשים מאי - יוני והחודשים אוקטובר - נובמבר, וכן במהלך תקופות בהן מתקיימים אירועים מיוחדים באזורים בהם ממוקמים המלונות.

#### מגזר אירופה (כולל בריטניה ואירלנד)

במלונות הקבוצה באירופה המתאפיינים כמלונות עסקים, עונת השיא הינה במהלך החודשים מאי - יוני והחודשים ספטמבר - אוקטובר, וכן במהלך תקופות בהן מתקיימים אירועים מיוחדים באזורים בהם ממוקמים המלונות. מלונות הקבוצה הנמצאים בערים ראשיות וכן באתרי נופש מושפעים מגורם העונתיות במיוחד ברבעון הראשון של כל שנה, כאשר ישנה פחות תיירות.

#### אגן הים התיכון

מרבית מלונות הנופש של החברה פועלים בעונת התיירות שמתחילה באביב ומסתיימת בסתיו. מלונות בערים הראשיות פועלים כל השנה ומושפעים מגורם העונתיות במיוחד ברבעון הראשון של כל שנה, כאשר ישנה פחות תיירות.

השפעת שינויים בשערי החליפין - לחברה אשראי לזמן ארוך וקצר נקוב באירו, דולר ארה"ב וליש"ט. להלן השינויים בשע"ח של המטבעות הנ"ל בתקופה הרלבנטית:

| יום נוכחי | 12.25   | 12.24  | 12.23 |
|-----------|---------|--------|-------|
| יום בסיס  | 12.24   | 12.23  | 12.22 |
| דולר      | -12.53% | 0.55%  | 3.07% |
| אירו      | -1.34%  | -5.36% | 6.89% |
| ליש"ט     | -6.22%  | -1.01% | 9.05% |

### ב. תקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (להלן: "IFRS 16")

בחודש ינואר 2016 פורסם תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (IFRS16) – חכירות (להלן – "התקן").

בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן.

להלן עיקר השפעות התקן:

- התקן דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים) כהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש יוכרו כהוצאה של החוכרים במועד היווצרותם.

3. במקרה של שינוי בתשלומי חכירה המשתנים כתוצאה מהצמדה למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.

התקן יושם לראשונה בדוחות כספיים של החברה ליום 31.3.19. בהתאם לחלופה שבחרה החברה ליישם ההשפעה המצטברת בגין הפחתת הנכס זכות שימוש עד 1.1.19 הוכרה כתאום להון.

עיקר ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לחוזי חכירה קיימים בהן החברה מהווה חוכרת. על פי התקן, מכירה החברה בגין כל חוזה חכירה בה היא מהווה חוכרת ביתרת התחייבות כנגד יתרת נכס זכות שימוש וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות התקן הישן לפיו בחוזי חכירה בהם לא הועברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, הוכרו תשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. שיעור הריבית התוספתי, כהגדרתו בתקן, הממוצע המשוקלל ששימש להיוון תשלומי החכירה העתידיים בחישוב יתרת ההתחייבות בגין חכירה במועד היישום לראשונה של התקן הינו 3.32%-6.76%.

לאחר יישום התקן כאמור לעיל מכירה החברה בהוצאות מימון בגין התחייבות בגין חכירת נכס זכות שימוש, הוצאות פחת בגין נכס זכות שימוש ואילו רישום הוצאות השכירות בגין הרכיב הקבוע בוטל.

במחצית הראשונה של אורך חיי הסכמי השכירות (חכירה) הקיימים הוצאות המימון והפחת הינן גבוהות מביטול הוצאות השכירות בגין המרכיב הקבוע שהוכרו בעבר בדוחות רווח והפסד של החברה בהתאם לתקינה הישנה. לעומת זאת במחצית השנייה של תקופת השכירות (החכירה), הוצאות המימון והפחת יהיו נמוכות מביטול הוצאות שכירות בגין המרכיב הקבוע שהוכרו בהתאם לתקינה הישנה בעבר בדוחות רווח והפסד, וזאת עקב הקיטון בהוצאות מימון, אשר הולכות וקטנות ככל שמרכיב ההתחייבות בגין חכירת נכס זכות שימוש קטן.

לפרטים אודות השפעת יישום התקן, ראה להלן.

## השפעת יישום התקן IFRS16

| לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |                      |                | סעיף   |
|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------|--|
|                                       | 2024                                  | 2025                 |                |  |
|                                       | נתונים לפני יישום IFRS16              | כמוצג בדוחות הכספיים | השפעות IFRS16  |  |
| אלפי ש"ח                              |                                       |                      |                |  |
| 7,444,403                             | 7,649,687                             | -                    | 7,649,687      | הכנסות משירותי אירוח ואחרות  |
| 2,724,866                             | 2,554,609                             | -                    | 2,554,609      | EBITDAR  |
| 1,507,646                             | 152,277                               | (1,347,272)          | 1,499,549      | הוצאות שכירות  |
| 1,217,220                             | 2,402,332                             | 1,347,272            | 1,055,060      | EBITDA   |
| (381,928)                             | (404,230)                             | -                    | (404,230)      | פחת והפחתות  |
| (56,119)                              | (57,660)                              | -                    | (57,660)       | פחת בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע   |
| -                                     | (787,984)                             | (787,984)            | -              | פחת בגין נכסי זכות שימוש   |
| (340,939)                             | (1,007,727)                           | (740,189)            | (267,538)      | הוצאות מימון, נטו  |
| 177,604                               | 3,069                                 | -                    | 3,069          | הכנסות אחרות, נטו  |
| (109,258)                             | (21,540)                              | 6,638                | (28,178)       | חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 506,580                               | 126,260                               | (174,263)            | 300,523        | רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)                                |
| (137,680)                             | (66,863)                              | 27,614               | (94,477)       | הטבת מס (מסים על הכנסה)  |
| <b>368,900</b>                        | <b>59,397</b>                         | <b>(146,649)</b>     | <b>206,046</b> | <b>רווח (הפסד) לתקופה</b>  |

(\*) ביולי 2025, אושרה בגרמניה, הפחתה הדרגתית של שיעור מס החברות מ-15% ל-10% בין השנים 2028-2032, בהתאם לכך הקטינה החברה את הנכס מס נדחה בגין נכס זכות שימוש בכ-24 מיליון ש"ח אשר קיבל ביטוי כהוצאות מס נדחה. לפרטים נוספים ראה באור 24(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.25 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

| 31.12.2024<br>נתונים לפני יישום התקן | יתרה ליום 31.12.2025    |                    |                             | סעיף   |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|--|
|                                      | כמוצג בדוחות<br>הכספיים | השפעות<br>IFRS16   | נתונים לפני יישום<br>IFRS16 |  |
| אלפי ש"ח                             |                         |                    |                             |  |
| 660,193                              | 931,362                 | -                  | 931,362                     | מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך מוחזקים<br>למסחר           |
| 377,296                              | 433,113                 | (66,196)           | 499,309                     | חייבים ויתרות חובה   |
| 471,821                              | 527,470                 | -                  | 527,470                     | רכוש שוטף אחר  |
| 10,166,776                           | 12,629,545              | 222,436            | 12,407,109                  | רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה                                      |
| 602,576                              | 174,465                 | (494,202)          | 668,667                     | חייבים לזמן ארוך   |
| 3,182,553                            | 2,774,911               | 50,291             | 2,724,620                   | הלוואות והשקעות בחברות ושותפויות<br>המטופלות                 |
| -                                    | 11,089,426              | 11,089,426         | -                           | בהתאם לשיטת השווי המאזני<br>נכסי זכות שימוש, נטו             |
| -                                    | 577,291                 | 577,291            | -                           | מיסים נדחים בגין נכסי זכות שימוש                             |
| 580,030                              | 544,523                 | -                  | 544,523                     | נכסים לא שוטפים אחרים  |
| <b>16,041,245</b>                    | <b>29,682,106</b>       | <b>11,379,046</b>  | <b>18,303,060</b>           | <b>סה"כ נכסים</b>  |
| 1,186,571                            | 1,916,406               | -                  | 1,916,406                   | אשראי לזמן קצר (כולל חלויות בגין אג"ח)                       |
| -                                    | 458,528                 | 458,528            | -                           | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירת<br>נכסי<br>זכות שימוש |
| 1,247,938                            | 1,377,780               | -                  | 1,377,780                   | התחייבויות שוטפות אחרות                                      |
| 6,822,227                            | 7,641,719               | -                  | 7,641,719                   | הלוואות לזמן ארוך (כולל אג"ח)                                |
| 843,266                              | 901,805                 | -                  | 901,805                     | מיסים נדחים  |
| 467,550                              | 12,750,045              | 12,315,025         | 435,020                     | התחייבויות לא שוטפות אחרות                                   |
| <b>10,567,552</b>                    | <b>25,046,283</b>       | <b>12,773,553</b>  | <b>12,272,730</b>           | <b>סה"כ התחייבויות</b>                                       |
| <b>5,473,693</b>                     | <b>4,635,823</b>        | <b>(1,394,507)</b> | <b>6,030,330</b>            | <b>סה"כ הון</b>  |
| <b>16,041,245</b>                    | <b>29,682,106</b>       | <b>11,379,046</b>  | <b>18,303,060</b>           | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>                                  |

ג. להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

| הסבר  | יתרה ליום         |                   | סעיף   |
|---|-------------------|-------------------|--|
|   | 31.12.2024        | 31.12.2025        |  |
|   | אלפי ש"ח          |                   |  |
| נכון ל-31.12.25 הסעיף כולל בעיקר מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך בסך כ- 931 מיליון ש"ח וכן לקוחות וחייבים בסך 960 מיליון ש"ח. עיקר הגידול בנכסים השוטפים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה נובע מגידול בפעילות החברה בעקבות פתיחת בתי מלון חדשים וזאת בנוסף לגידול ביתרת המזומנים וניירות ערך.   | 1,437,073         | 1,891,945         | נכסים שוטפים   |
| עיקר השינוי לעומת היתרה ליום 31.12.24 נובע: גידול כתוצאה מיצירת נכס בסך 392 מ' ש"ח בגין מספר הסכמי שכירות חדשים וכן הצמדה למדד בסך כולל של 198 מ' ש"ח וזאת בניכוי הפחתה שוטפת בתקופה בסך 787 מ' ש"ח, השפעת הקיטון בשער החליפין בסך 450 מ' ש"ח וכן בניכוי סגירת נכס זכות שימוש בסך 550 מ' ש"ח עקב רכישת נכסים שהחברה שכרה למועד העסקה. לפרטים נוספים ראה באור 21(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.25. בנוסף, ביולי 2025, אושרה בגרמניה, הפחתה הדרגתית של שיעור מס החברות מ-15% ל-10% בין השנים 2028-2032, בהתאם לכך הקטינה החברה את הנכס מס דחה בגין נכס זכות שימוש בכ-24 מיליון ש"ח אשר קיבל ביטוי בהוצאות מס דחה. לפרטים נוספים ראה באור 24(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.25. | 12,721,951        | 11,666,717        | נכסי זכות שימוש בניכוי השפעת מיסים נדחים                               |
| הגידול לעומת היתרה ליום 31.12.24 נובע בעיקר מהגורמים הבאים:<br>(1) מרכישת בתי מלון בישראל ואירופה בסך כולל של כ-1,807 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 21(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.25.<br>(2) שערך רכוש קבוע בסך של כ-446 מיליון ש"ח (לפני השפעת מס).<br>(3) גידול בהשקעה בחברות מוחזקות עקב שערורים בסך של כ-129 מ' ש"ח וזאת בניכוי קיטון בסעיף בסך 250 מ' ש"ח עקב החזרי הלוואה מחברות מוחזקות.   | 14,339,597        | 16,123,444        | נכסים לא שוטפים (למעט נכסי זכות שימוש בניכוי השפעת מיסים נדחים)        |
| -   | <b>28,498,621</b> | <b>29,682,106</b> | <b>סה"כ נכסים</b>  |
| עיקר הגידול לעומת היתרה ליום 31.12.24 נובע מגידול בחלויות שוטפות של הלוואות מזמן ארוך. יצוין כי היתרה כוללת:<br>(1) כ-300 מיליוני ש"ח חלויות שוטפות שהחברה החלה בהליך מימון מחדש להחלפת החוב בהלוואות לזמן ארוך.<br>(2) סך של כ-180 מיליון ש"ח בגין פירעון סופי של אגרות חוב בחברה מוחזקות אשר כנגד סדרה זו שועבדו מספר נכסים שבכוונת החברה לממן לאחר פירעון סופי של אג"ח זה.<br>(3) נע"מ בסך 212 מיליון ש"ח שגיגיס מחדש.   | 2,434,509         | 3,294,186         | התחייבויות שוטפות (למעט חלויות שוטפות בגין חוזי חכירת נכסי זכות שימוש) |
|   | 467,993           | 458,528           | חלויות שוטפות בגין חוזי חכירת נכסי זכות שימוש                          |
| ראה פירוט לעיל בסעיף "נכסי זכות שימוש בניכוי השפעת מיסים נדחים".  | 13,636,110        | 12,615,124        | התחייבות בגין חוזי חכירת נכסי זכות שימוש                               |
| עיקר השינוי בסעיף בתקופת הדוח נובע מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאים ואגרות חוב בסך כולל של 2,951 מ' ש"ח אשר שימשו לרכישות והשקעות המפורטות לעיל, בניכוי הפירעונות בסך של 1,591 מ' ש"ח וזאת בניכוי קיטון בסעיף עקב מיון חלויות שוטפות כמפורט בסעיף "התחייבויות שוטפות" לעיל.  | 7,810,326         | 8,678,445         | התחייבויות לא שוטפות (למעט התחייבויות בגין חכירת נכס זכות שימוש)       |
|   | <b>4,149,683</b>  | <b>4,635,823</b>  | <b>סה"כ הון</b>  |
|   | <b>28,498,621</b> | <b>29,682,106</b> | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>  |

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח):

| סעיף   | לתקופה של שנה                | לתקופה של שנה                | הסבר   |
|--|------------------------------|------------------------------|--|
|  | שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 |  |
| אלפי ש"ח   |                              |                              |  |
| הכנסות משירותי אירוח ואחרות                                      | 7,444,403                    | 7,649,687                    | עיקר השינוי בתקופה הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מפתיחת בתי מלון חדשים ועליית המחיר הממוצע לחדר וזאת למרות הפגיעה בתוצאות בחודש יוני במגזר ישראל עקב מבצע "עם כלביא" ואירוח מפונים ברבעון הראשון של שנה קודמת. לפרטים אודות השפעת המבצע ראה סעיף 3 לעיל.                    |
| עלות ההכנסות   | 3,980,513                    | 4,223,233                    | עיקר הגידול בהוצאות נובע ממגזר ישראל עקב צמצום בהוצאות אשתקד בשל אירוח המפונים וכן מפתיחת בתי מלון חדשים.  |
| הוצאות מכירה ושיווק  | 156,636                      | 201,847                      | ראה סעיף "עלות הכנסות"   |
| הוצאות הנהלה וכלליות   | 582,388                      | 669,998                      | ראה סעיף "עלות הכנסות"   |
| הוצאות שכירות בתי מלון   | 137,433                      | 152,277                      | שכירות משתנה בלבד.   |
| <b>רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות תפעוליות אחרות</b>       | <b>2,587,433</b>             | <b>2,402,332</b>             | <b>הירידה ברווח התפעולי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר: (1) קיטון ברווח התפעולי בסך של כ-50 מ' ₪ כתוצאה ממבצע "עם כלביא". (2) ירידה ברווחיות מגזר ישראל בשל אירוח מפונים ותפוסה גבוהה ברבעון הראשון אשתקד. (3) שחיקה ברווחיות עקב התחזקות השקל ועלייה בהוצאות באירופה.</b> |
| פחת והפחתות  | 381,928                      | 404,230                      | עיקר הגידול בהוצאות נובע מפתיחת בתי מלון חדשים.  |
| פחת בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע                                 | 56,119                       | 57,660                       |  |
| פחת בגין הפחתת נכס זכות שימוש                                    | 804,461                      | 787,984                      | הקיטון בהוצאה נובע מרכישת בתי מלון שהיו בשכירות החברה.   |
| הכנסות אחרות, נטו  | (231,253)                    | (3,069)                      | עיקר ההכנסות בשנת 2024 נבעו מרווח מסילוק יחסים קודמים בעקבות עסקת רכישה חברת פרותאל ועליה לשליטה.  |
| <b>רווח תפעולי</b>   | <b>1,576,178</b>             | <b>1,155,527</b>             |  |
| הוצאות מימון   | (340,939)                    | (267,538)                    | הקיטון בהוצאות המימון לעומת תקופה מקבילה נובע: (1) קיטון בהוצאות הפרשי הצמדה בסך 15 מיליון ₪. (2) גידול הכנסות מהפרשי שער על הלואות במט"ח בסך 40 מיליון ₪. (3) גידול בהכנסות מנגזרים פיננסיים בסך כולל של כ-55 מ' ₪, וזאת בניכוי עלייה בהוצאות מימון עקב עלייה ביתרת חוב החברה.    |
| הוצאות מימון בגין התחייבות חכירת נכס שימוש                       | (789,617)                    | (740,189)                    | ראה סעיף "פחת בגין הפחתת נכס זכות שימוש" לעיל.   |
| חלק הקבוצה בהפסדי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | (95,910)                     | (21,540)                     | יצוין כי ההפסד בשנת 2024 נבע בעיקר מהוצאות מימון חד פעמיות בחברה מוחזקת באירופה כתוצאה מריפינס להלוואה בנקאית וכן מתוצאות הנכסים החדשים בשותפויות החדשות.  |
| רווח לפני מיסים על הכנסה   | 349,712                      | 126,260                      |  |
| מיסים על הכנסה   | (71,568)                     | (66,863)                     | ביולי 2025, אושרה בגרמניה, הפחתה הדרגתית של שיעור מס החברות מ-15% ל-10% בין השנים 2028-2032,   |

| סעיף                      | לתקופה של שנה                | לתקופה של שנה                | הסבר   |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
|                           | שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 |  |
|                           | אלפי ש"ח                     |                              |  |
|                           |                              |                              | בהתאם לכך הקטינה החברה את הנכס מס נדחה בגין נכס שימוש בכ-24 מיליון ש"ח אשר קיבל ביטוי בהוצאות מס נדחה. לפרטים נוספים ראה באור 24(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.25. |
| <b>רווח נקי</b>           | <b>278,144</b>               | <b>59,397</b>                |  |
| <b>מיוחס ל</b>            |                              |                              |  |
| בעלי מניות החברה          | <b>278,220</b>               | <b>53,303</b>                |  |
| זכויות שאינן מקנות שליטה  | <b>(76)</b>                  | <b>6,094</b>                 |  |
| <b>סה"כ רווח כולל אחר</b> | <b>278,144</b>               | <b>59,397</b>                |  |
| <b>סה"כ רווח כולל</b>     | <b>834,053</b>               | <b>496,368</b>               |  |
| <b>מיוחס ל</b>            |                              |                              |  |
| בעלי מניות החברה          | <b>833,940</b>               | <b>488,613</b>               |  |
| זכויות שאינן מקנות שליטה  | <b>113</b>                   | <b>7,755</b>                 |  |

## 6. נזילות ומקורות המימון

| סעיף                         | לתקופה של שנה                | לתקופה של שנה                | הסבר   |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
|                              | שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 |  |
|                              | אלפי ש"ח                     |                              |  |
| תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת | 1,037,711                    | 1,135,696                    | גידול בפעילות החברה  |
| תזרים מזומנים לפעילות השקעה  | (1,751,267)                  | (1,903,471)                  | לפרטים אודות השקעות החברה בתקופת הדוח ראה באור 21(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.25.  |
| תזרים מזומנים לפעילות מימון  | 419,929                      | 878,880                      | השינוי בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול של כ-1,127 מ' ש מהנפקות והרחבות אג"ח וכן מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים וזאת בניכוי גידול בפירעונות בסך 664 מיליון ש לעומת תקופה מקבילה. |

## גרעון בהון חוזר:

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות (להלן: "התקנה"), בחן דירקטוריון החברה בישיבתו ביום 29 במרץ 2026 האם מתקיימים סימני אזהרה (כהגדרתם בתקנה) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ובדוח הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות הדוחות ליום 31 בדצמבר, 2025. יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-1,860 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, אולם דירקטוריון החברה קבע, על סמך בחינה שביצע, כי אין בגירעון כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

דירקטוריון החברה הסתמך בקביעתו זו על כך שלחברה קיימים המקורות הבאים:

- מזומנים וניירות ערך בסך של כ-900 מיליוני ש"ח אשר ברשות הקבוצה בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים.
- יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2025 כוללת סך של כ-300 מיליוני ש"ח חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בגין הלוואות כנגד 13 מלונות בגרמניה והולנד בשיעור LTV של כ-34% (שווי כולל של מלונות אלה הינו כ-865 מיליוני ש"ח) אשר מועד פירעונן חל בחודשים ספטמבר עד דצמבר 2026 והחברה החלה בתהליך מחזור הלוואות אלה מול תאגידים בנקאיים ב-LTV ממוצע בשיעור של כ-65%.
- עוד יצוין כי היתרה כוללת בנוסף סך של 180 מיליון ש"ח בגין פירעון סופי של אגרות חוב (סדרה ד') בחברה מוחזקת (פתאל נכסים (אירופה) בע"מ) בסוף ספטמבר 2026. כנגד סדרה זו שועבדו מספר נכסים שבכוונת החברה לממן לאחר פירעון סופי של אג"ח זה. שווי נכסים אלה ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו 600 מיליון ש"ח.
- כמו כן, היתרה כוללת נייר ערך מסחרי בסך 212 מיליוני ש"ח שיגויס מחדש בסמוך למועד פירעונו ביוני 2026.
- לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-1,135 מיליוני ש"ח לתקופת הדוח.
- קבלת מימון עבור נכסים בשווי כולל של כ-345 מיליוני ש"ח וב-LTV ממוצע בשיעור של כ-36%, אשר נרכשו במימון חיצוני, כאשר חלקו הגדול כבר נפרע והחברה פועלת לגיוס של מימון חיצוני חדש בגין מלונות אלו ב-LTV ממוצע בשיעור של כ-65% וכן קבלת מימון עבור נכסים שלא מומנו (נכסים בסך כולל של כ-160 מיליון ש"ח).
- ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה קיימת מסגרת אשראי לא מנוצלת מתאגידים בנקאיים בסך של כ-400 מיליוני ש"ח.
- יכולת מימון בשוק ההון בארץ ובחו"ל.

## 7. תמצית נתונים לפני השפעת יישום IFRS 16 וכולל איחוד יחסי

הנתונים בטבלאות שלהלן מתבססים על נתוני הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 לפני השפעת יישום IFRS 16, כולל חלקה היחסי של החברה בנתוני חברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

| סעיף  | יתרה ליום         |                   |
|---|-------------------|-------------------|
|   | 31.12.2024        | 31.12.2025        |
|   | אלפי ש"ח          |                   |
| מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך מוחזקים למסחר | 839,328           | 1,150,740         |
| רכוש שוטף אחר                                   | 900,227           | 1,020,564         |
| רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה                         | 15,796,628        | 18,067,327        |
| נכסים לא שוטפים אחרים                           | 2,162,565         | 1,923,109         |
| <b>סה"כ נכסים</b>                               | <b>19,698,748</b> | <b>22,161,740</b> |
| אשראי לזמן קצר (כולל חלויות בגין אג"ח)          | 1,487,164         | 1,981,889         |
| התחייבויות שוטפות אחרות                         | 1,423,496         | 1,593,941         |
| הלוואות לזמן ארוך (כולל אג"ח)                   | 9,353,603         | 10,741,907        |
| מיסים נדחים                                     | 1,090,415         | 1,137,829         |
| התחייבויות לא שוטפות                            | 870,377           | 675,844           |
| <b>סה"כ התחייבויות</b>                          | <b>14,225,055</b> | <b>16,131,410</b> |
| <b>סה"כ הון</b>                                 | <b>5,473,693</b>  | <b>6,030,330</b>  |
| <b>סה"כ התחייבויות והון</b>                     | <b>19,698,748</b> | <b>22,161,740</b> |

| סעיף  | לתקופה של שנה                              |                              |
|---|--|------------------------------|
|   | לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 |
|   | אלפי ש"ח                                   |                              |
| הכנסות משירותי אירוח ואחרות   | 7,945,004                                  | 8,231,376                    |
| רווח תפעולי לפני הוצאות שכירות, פחת והפחתות והוצאות אחרות (EBITDAR) | 2,882,384                                  | 2,735,747                    |
| רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות (EBITDA)                 | 1,588,440                                  | 1,434,281                    |
| פחת והפחתות (כולל פחת שיערוך)                                       | (568,712)                                  | (614,320)                    |
| הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו  | 164,700                                    | (7,615)                      |
| הוצאות מימון, נטו   | (666,154)                                  | (516,642)                    |
| מיסים על הכנסה  | (149,374)                                  | (89,658)                     |
| <b>רווח נקי</b>   | <b>368,900</b>                             | <b>206,046</b>               |

| לתקופה של שנה<br>שהסתיימה ביום 31<br>בדצמבר 2024 | לתקופה של שנה<br>שהסתיימה ביום 31<br>בדצמבר 2025 | סעיף   |
|--|--|--|
| אלפי ש"ח   |  |  |
| <b>1,588,440</b>                                 | <b>1,434,281</b>                                 | <b>רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות (EBITDA)</b> |
| (562,686)  | (502,075)  | הוצאות מימון ששולמו בתקופה, נטו                            |
| (102,227)  | (138,924)  | הוצאות מיסים ששולמו בתקופה                                 |
| 1,386  | 1,775  | הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות                              |
| <b>924,913</b>                                   | <b>795,057</b>                                   | <b>סה"כ FFO ריאלי*</b>                                     |

#### \* FFO FUNDS FROM OPERATIONS לפי גישת ההנהלה

יש להדגיש כי מדד ה-F.F.O אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. מובהר בנוסף כי נתון זה אינו נתון המבוקר או סקור על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

החברה סבורה כי בכפוף ובנוסף לדוחות הכספיים שלה, ה-F.F.O משקף באופן נאות פן נוסף של תוצאות הפעילות של החברה, ומאפשר בסיס להשוואה של תוצאות הפעילות של החברה בתקופת מסוימת לתקופות קודמות.

## חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

### 8. תרומות

ביום 27 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה מדיניות תרומות אשר מבוססת על שיעור מרווחי החברה (לפני השפעת תקן IFRS16).

בכוונת החברה להקים 5 מלוניות לילדים חולי סרטן ובני משפחותיהם במרכזים רפואיים ברחבי הארץ במהלך עשר שנים.

הוצאות התרומות של החברה בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך של כ-1,127 אלפי ש"ח (סך המהווה כ-1.9% מרווחי החברה לשנת 2025, לפני השפעת תקן IFRS16, וזאת בהתאם למדיניות התרומות של החברה כאמור).

להלן יובא פירוט תרומות בסך העולה על 50 אלף ש"ח: (א) סכום של כ-400 אלפי ש"ח נתרם לעמותת מאורות; (ב) סך של 150 אלפי ש"ח נתרם לאגודת ידידי אוניברסיטת חיפה; ו-(ג) סך של 87 אלפי ש"ח נתרם לתגלית. יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, לא קיימים לחברה ו/או לבעל השליטה בה ו/או לקרובו ו/או לנושאי משרה בחברה קשרים עם מי מהגופים שצוינו בסעיף 8 זה דלעיל.

### 9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבת הדירקטוריון מיום 27 בדצמבר 2017 החליט הדירקטוריון, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדח"צים, הוא שניים (כולל דח"צים) (להלן: "המספר המזערי הראוי").

המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

לעניין זה יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לחברה יש חמישה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. החברה רואה בה"ה שמשון הראל, יובל ברונשטיין, שחר עקה, גדעון אלטמן ותמר יסעור כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

יובהר כי בתקופה המדווחת לא דווח על שינוי במצבת הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

לפרטים אודות ניסיונם, כישוריהם, השכלתם, והידע של הדירקטורים האמורים, שבשלם רואה בהם החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד' בדוח תקופתי 2025.

### 10. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. יצוין כי נכון למועד הדוח מכהנים בדירקטוריון החברה 2 דירקטורים בלתי תלויים – ה"ה גדעון אלטמן (דירקטור חיצוני) ותמר יסעור (דירקטורית חיצונית).

## 11. מבקר פנימי

להלן יובאו פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד (תקנה 10(ב)(11) והתוספת הרביעית לתקנות הדוחות):

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| שם המבקר:                        | רו"ח חיים חלפון   |
| תאריך תחילת כהונה:               | 30 במאי 2018  |
| עמידה בהוראות הדין:              | המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי מבקר הפנים, מבקר הפנים עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.  |
| החזקה בניירות ערך של התאגיד:     | המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.  |
| קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד: | אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. מבקר הפנים יעניק את שירותי הביקורת הפנימית כנותן שירותים חיצוני. מבקר הפנים אינו בעל עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה ואינו קרוב של כל אחד מאלה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים בחברה ותפקידו היחיד בחברה הינו מבקר הפנים של החברה. |
| מינוי המבקר הפנימי               | ביום 30 במאי 2018, על פי הצעת ועדת הביקורת של החברה, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של רו"ח חיים חלפון למבקר הפנים של החברה. אורגני החברה קבעו, לאחר בחינה של השכלתו וניסיונו רב השנים ולאחר בחינת כישוריו של רו"ח חיים חלפון בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבותה, כי רו"ח חיים חלפון הינו המועמד המתאים ביותר לתפקיד מבקר הפנים של החברה.   |
| הממונה הארגוני על המבקר:         | הגורם הממונה על מבקר הפנים הינה יו"ר וועדת הביקורת.   |
| תכנית הביקורת:                   | ביום 23 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה כי תכנית ביקורת הפנים לשנת 2025 תכלול את הנושאים: (1) מערכות מידע וסייבר - בריטניה, (2) תשלומים - בריטניה, (3) מערכות מידע וסייבר - מרכז אירופה ו-(4) שכר - מרכז אירופה. יצוין כי היקף תכנית הביקורת השנתית הינו כ-850 שעות.  |
| משרד המבקר הפנימי:               | PKF עמית חלפון.   |
| היקף השירותים:                   | היקף העסקתו של המבקר הפנימי משתנה על פי תכנית הביקורת השנתית. היקף שעות העבודה נקבע בהתאם לצרכי תכנית הביקורת. מבקר הפנים השקיע בביקורת פנימית בתקופת הדוחות כ-850 שעות עבודה, שעות אלו הושקעו בהכנת דוחות ביקורת שכללו את החברה והתאגידים המוחזקים שלה בארץ ובחו"ל.  |
| תקנים מקצועיים:                  | הביקורת נערכת על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. המבקר הפנימי עמד בדרישות שנקבעו בתקנים האמורים.  |
| גישה למידע:                      | לעניין מידע ומסמכים של החברה ושל חברות פרטיות של החברה, למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למערכות המידע של התאגידים כאמור, לרבות נתונים כספיים. לצורך כך, בין היתר, ביקר מבקר הפנים באתרים השונים ולערוך ביקורת בתאגידים המוחזקים שם על ידי החברה, בהתאם לצורך.  |

|  |   |
|--|---|
| מבקר הפנים הגיש עד ליום 26 במרץ 2026 את הדוחות בנושאים הבאים:<br>(1) מערכות מידע וסייבר - בריטניה, (2) תשלומים - בריטניה, (3) מערכות מידע וסייבר - מרכז אירופה ו-(4) שכר - מרכז אירופה וכן את הדוח בנושא הכנסות מהממשלה בגין מפונים.                                 | <b>דין וחשבון של מבקר הפנים:</b>                    |
| לדעת דירקטוריון החברה היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה.   | <b>הערכת דירקטוריון החברה את פעילות מבקר הפנים:</b> |
| המבקר הפנימי מקבל את שכרו כנגד שעות עבודה המושקעות בפועל בביצוע המטלות בהתאם לתקציב אשר מאושר על ידי ועדת הביקורת של החברה. להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון, תגמול מבקר הפנים הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של מבקר הפנים בעריכת הביקורת. | <b>תגמול:</b>                                       |

## 12. פרטים בדבר המבקר של התאגיד

רואי החשבון המבקרים של החברה והישויות המאוחדות - הינם משרד רואי חשבון קוסט פורר גבאי את קסירר, ארנסט אנד יאנג EY, רואי חשבון.

להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואי החשבון המבקר:

בשנת 2025 הסתכם שכר טרחת רואי החשבון המבקר (כולל משרדי EY בחו"ל) בגין שירותי ביקורת בסך של 4,530 אלפי ש"ח (שנת 2024 - 4,100 אלפי ש"ח). בגין שירותים אחרים לרבות שירותים הנלווים לביקורת שולם בשנת 2024 סך של כ- 2,160 אלפי ש"ח (שנת 2024 כ- 1,600 אלפי ש"ח).

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים מובא לאישור דירקטוריון החברה על בסיס שנתי. גובה שכר הטרחה נקבע בהתבסס בין היתר, על תנאי השוק ולדעת דירקטוריון החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה.

## חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

### 13. אירועים מהותיים ואחרים בתקופת הדוח ולאחריו

13.1. ביום 3 באוגוסט 2025 התקבל בחברה עותק מכתב בקשה לאישור תביעה נגזרת תחת סעיף 198 לחוק החברות, אשר הטענה המרכזית בבסיסה היא - ניצול הזדמנות עסקית שהייתה שייכת לכאורה לחברה על ידי בעל השליטה בחברה, מר דוד פתאל, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה לטובתו האישית ולכאורה הפרת חובת האמונים של מר פתאל לחברה, וזאת בהקשר לרכישה על ידו (במס' עסקאות במהלך השנים 2019-2023) של מניות החברה הציבורית מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן ובהתאמה: "מגדלי הים התיכון" ו-"עסקת מגדלי הים התיכון") העוסקת בייזום והפעלה של בתי דיור מוגן. במסגרת כתב התביעה נתבע מר פתאל, בגין טענת ניצול הזדמנות עסקית כאמור, וכן מנויים בנתבעים גם יתר הדירקטורים בחברה, בטענה להפרת חובת הזהירות שלהם כלפי החברה, לאחר שנטען, כי לא מנעו מבעל השליטה לגזול לכאורה את עסקת מגדלי הים התיכון מן החברה, לא דרשו ממנו להציע לחברה את מלוא העסקה ו/או לבצעה באמצעות החברה בלבד. הסעד המרכזי המבוקש בתביעה הינו לחייב את מר פתאל להעביר לחברה את כל מניותיו במגדלי הים התיכון וכן להמחות לה את כל הזכויות הצמודות למניות ו/או שהתקבלו מכוח המניות (לרבות חלוקת דיבידנדים), כנגד עלות השקעה של רכישת מניות, או לחילופין לפצות את החברה בגין הנזק הכבד שלכאורה נגרם לה בשל ניצול הזדמנות העסקית של החברה, בסך של כ-93 מיליון ש"ח (נכון למועד הגשת ההליך) והכל לפי בחירת החברה ושיקול דעתה הבלעדי. החברה תגיש תשובה מפורטת מטעמה בהתאם להוראות הדין ותעדכן בדבר התפתחויות מהותיות בתביעה ככל ונדרש.

13.2. לאירועים נוספים ראו בביאורים 10, 16 ו-21 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצ"ב בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

### 14. מעריך שווי מהותי

מעריכי השווי העיקריים של נכסי החברה הינם Savills, Colliers International והאושנר. שיעור הנכסים שהוערכו על ידי Savills, Colliers International והאושנר מהווה כ-15%, כ-22% וכ-25% (בהתאמה) משווי הנכסים במאזן החברה. Savills, Colliers International והאושנר אינם תלויים בחברה.

## חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

### 15. אגרות חוב (סדרות ג', ד' ו-ה') ואגרות החוב המירות (סדרה 1)

15.1. להלן יובאו פרטים בדבר אגרות חוב שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון למועד הדוח:

| אגרות חוב (סדרה ה')  | אגרות חוב (סדרה ד')   | אגרות חוב (סדרה 1)   | אגרות חוב (סדרה ג')  | האם הסדרה הינה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות |
|--|---|----------------------|--|--|
| כן   | כן  | לא                   | כן   | מועד הנפקה   |
| פברואר 2024<br>(הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף) <sup>15</sup> ;<br>פברואר 2025 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף) <sup>16</sup> ;<br>ספטמבר 2025 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף) <sup>17</sup> ; | יולי 2022<br>(הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף) <sup>13</sup> ;<br>דצמבר 2023<br>(הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף) <sup>14</sup> ; | נובמבר 2020          | דצמבר 2019; פברואר 2021<br>(הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף – הצעת רכש חליפין);<br>אפריל 2021 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף);<br>ינואר 2022 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף) <sup>12</sup> ; |  |
| 656,945,000 ש"ח ע.ב.   | 460,000,000 ש"ח ע.ב.  | 300,000,000 ש"ח ע.ב. | 1,022,648,294 ש"ח ע.ב.   | שווי נקוב במועד ההנפקה (בש"ח)                                  |
| 656,945,000 ש"ח ע.ב.   | 331,200,000 ש"ח ע.ב.  | 2,933,470 ש"ח ע.ב.   | 584,062,152 ש"ח ע.ב.   | שווי נקוב ליום 31.12.2025 (בש"ח)                               |

<sup>12</sup> יצוין כי בחודש ינואר 2022 השלימה החברה הנפקה לציבור של 300,000,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ג') על פי דוח הצעת מדף מיום 5 בינואר 2022 [מס' אסמכתא 2022-01-002805] מכוח התשקיף. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 9 בינואר 2022 בדבר תוצאות ההנפקה האמורה [מס' אסמכתא 2022-01-004161].

<sup>13</sup> יצוין כי בחודש יולי 2022 השלימה החברה הנפקה לציבור של 260,000,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ד') על פי דוח הצעת מדף מיום 27 ביולי 2022 [מס' אסמכתא 2022-01-095959] מכוח התשקיף. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 31 ביולי 2022 בדבר תוצאות ההנפקה האמורה [מס' אסמכתא 2022-01-096730].

<sup>14</sup> יצוין כי בחודש דצמבר 2023 השלימה החברה הנפקה לציבור של 200,000,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ד') על פי דוח הצעת מדף מיום 3 בדצמבר 2023 [מס' אסמכתא 2023-01-110140] מכוח התשקיף. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 5 בדצמבר 2023 בדבר תוצאות ההנפקה האמורה [מס' אסמכתא 2023-01-110587].

<sup>15</sup> יצוין כי בחודש פברואר 2024 השלימה החברה הנפקה לציבור של 210,343,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ה') על פי דוח הצעת מדף מיום 7 בפברואר 2024 [מס' אסמכתא 2024-01-011851] מכוח התשקיף. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 11 בפברואר 2024 בדבר תוצאות ההנפקה האמורה [מס' אסמכתא 2024-01-012310].

<sup>16</sup> יצוין כי בחודש פברואר 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של 246,602,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ה') על פי דוח הצעת מדף מיום 11 בפברואר 2025 [מס' אסמכתא 2025-01-010039] מכוח התשקיף. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 13 בפברואר 2025 בדבר תוצאות ההנפקה האמורה [מס' אסמכתא 2025-01-010484].

<sup>17</sup> יצוין כי בחודש ספטמבר 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של 200,000,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ה') על פי דוח הצעת מדף מיום 10 בספטמבר 2025 [מס' אסמכתא 2025-01-068626] מכוח התשקיף. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 14 בספטמבר 2025 בדבר תוצאות ההנפקה האמורה [מס' אסמכתא 2025-01-068971].

| אגרות חוב (סדרה ג')   | אגרות חוב (סדרה ד')   | אגרות חוב (סדרה ה')   | אגרות חוב (סדרה ו')  | אגרות חוב (סדרה ז')                            |
|---|---|---|--|--|
| 4,216,769   | 3,331,418   | 13,899,516  | 18,280   | סכום הריבית שנצברה נכון ליום 31.12.2025 (בש"ח) |
| 573,174,972   | 363,108,031   | 673,879,168   | 3,188,290  | ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 (בש"ח)      |
| 549,135   | 375,912   | 709,763   | 5,421  | שווי בבורסה נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)   |
| ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.16%   | ריבית שנתית (צמודה למדד) בשיעור קבוע של 3.25%   | ריבית שנתית בשיעור קבוע של 6.33% (בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ה') ו/או אי עמידה באמות המידה פיננסיות ו/או בכפוף לתשלום ריבית פיגורים), אשר משולמת פעמיים בשנה.   | ריבית שנתית קבועה בשיעור 4% (בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ו') ו/או אי עמידה במידה פיננסיות), אשר משולמת פעמיים בשנה.   | סוג ושיעור הריבית                              |
| 28 בפברואר וביום 31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2021 עד 2031 (כולל) (החל מיום 28 בפברואר 2021 ועד ליום 31 באוגוסט 2031), באופן שכ"א מעשרים התשלומים הראשונים יהוו 4.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), ושכ"א משני התשלומים האחרונים יהווה 5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'). | ב-18 תשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2032 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2032 (כולל) החל מיום 30 ביוני 2024, באופן שכ"א מחמשת (5) התשלומים הראשונים יהוו 7% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד'), כ"א מבין התשלום השישי, השביעי והשמיני יהווה 6% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד'), שכ"א מהתשלום התשיעי עד החמישה עשר יהווה 5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') ושכ"א משלושת התשלומים האחרונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד'). | ב-12 תשלומים חצי שנתיים ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2032 (כולל) וביום 31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2027 עד 2032 (כולל) החל מיום 28 בפברואר 2027, באופן שכ"א מעשרת (10) התשלומים הראשונים יהוו 8% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ה'), ושכ"א משני (2) התשלומים האחרונים יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ה'). | ביום 15 במאי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל) וביום 15 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל) החל מיום 15 במאי 2023 ועד ליום 15 במאי 2028, באופן שכ"א מארבעת התשלומים הראשונים יהוו 6% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), כ"א מהתשלום החמישי והשישי יהוו 8% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), כ"א מהתשלום השישי והעשירי יהוו 9% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו') והתשלום האחרון יהווה 24% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'). | מועדי תשלום הקרן                               |

| מועדי תשלום הריבית      | אגרות חוב (סדרה ג')   | אגרות חוב (סדרה 1)   | אגרות חוב (סדרה ד')  | אגרות חוב (סדרה ה')  |
|-------------------------|---|--|--|--|
| מועדי תשלום הריבית      | 28 בפברואר וביום 31 באוגוסט, כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 באוגוסט 2020 והתשלום האחרון ישולם ביום 31 באוגוסט 2031. | ביום 15 במאי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2028 (כולל) וביום 15 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2027 (כולל) החל מיום 15 במאי 2021. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 15 במאי 2028.  | ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2032 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2032 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2022.         | ביום 31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2024 עד 2032 (כולל) וביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2032 (כולל) החל מיום 31 באוגוסט 2024. |
| בסיס הצמדה (קרן וריבית) | לא צמוד   | לא צמוד  | אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה צמודות (קרן וריבית) לעלייה במדד היסודי (מדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2022 אשר פורסם ביום 15 ביולי 2022). | לא צמוד  |
| האם ניתנות להמרה        | לא.   | כן, אגרות החוב (סדרה 1) ניתנות להמרה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה, למעט בין הימים 6 עד 15 במאי ובין הימים 6 עד 15 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027, באופן המפורט להלן: (1) בתקופה שהחל מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 5 במאי 2023 כל 305 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב ניתנות להמרה למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה; ו-(2) בתקופה שהחל מיום 16 במאי 2023 ועד ליום 5 במאי 2028 כל 430 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב ניתנות להמרה למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה; כפוף להתאמות כאמור בסעיף 8.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר הנאמנות המצ"ב כנספח א' | לא.  | לא   |

| אגרות חוב (סדרה ה')  | אגרות חוב (סדרה ד')  | אגרות חוב (סדרה 1)  | אגרות חוב (סדרה ג')   |   |
|--|--|---|---|---|
|  |  | לדוח הצעת המדף 11/2020.   |   |   |
| החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן של (אגרות החוב (סדרה ד') למסחר, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי של אגרות החוב (סדרה ד') בכפוף ובהתאם לנחיות על ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו במועד הרלבנטי ולתנאים המפורטים בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות. | החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן של (אגרות החוב (סדרה ד') למסחר, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי של אגרות החוב (סדרה ד') בכפוף ובהתאם לנחיות על ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו במועד הרלבנטי ולתנאים המפורטים בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות. | החברה אינה רשאית להעמיד ביוזמתה את איגרות החוב (סדרה 1) לפדיון מוקדם. | החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ג') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה וכמפורט בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות. זכות החברה לבצע פדיון מוקדם כמתואר לעיל, תהיה בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. | זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפוייה  |
| לא   | לא.  | לא.   | לא.   | האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות   |
|  |  |   |   | החברה המדרגת את אגרות החוב (סדרות ג', ד', ה' ו-1) פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרות ג', ד', ה' ו-1) |
|  |  |   | הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. הנאמן הוא חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו על פיו, לנאמן לאגרות חוב. להלן פרטי ההתקשרות של הנאמן: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל-אביב. טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271451. אנשי הקשר: מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.co.il.               |   |

## 15.2. עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד חתימת הדוח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום 12 בדצמבר 2019 (ותיקון לו מיום 18 ביוני 2020) בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 1) מיום 10 בנובמבר 2020 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') מיום 27 ביולי 2022 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ולפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') מיום 7 בפברואר 2024 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (לעיל ולהלן ובהתאמה: "שטר הנאמנות אג"ח").

## 15.3. אמות מידה פיננסיות

15.3.1. להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות אג"ח ג' (למונחים שלהלן תהינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות אג"ח ג')::

| התחייבות פיננסית   | אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו<br>נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לפי דוחות<br>כספיים מאוחדים                               | הערות  |
|--|---|--|
| הונה של החברה <sup>18</sup> (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 1,400 מיליון ש"ח. | הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 4,635 מיליוני ש"ח.<br>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית   | סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות אג"ח ג'  |
| יחס החוב הפיננסי נטו מתואם <sup>19</sup> ל-CAP נטו <sup>20</sup> לא יעלה על 76%.   | חוב פיננסי נטו = 8,663 מיליוני ש"ח<br>CAP נטו = 14,201 מיליוני ש"ח<br><u>יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו:</u><br>61.01% | סעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות אג"ח ג'  |
| ה-EBITDA <sup>21</sup> לא יפחת מ-700 מיליון ש"ח                                    | EBITDA = 2,402 מיליוני ש"ח<br>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית   | סעיף 5.6.3 לשטר הנאמנות אג"ח ג'.   |
| הונה של החברה <sup>18</sup> (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 1,600 מיליון ש"ח. | הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 4,635 מיליוני ש"ח.<br>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.  | סעיף 4.4.1.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ג'.<br>אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית |
| יחס בין חוב פיננסי נטו מתואם <sup>19</sup> ל-CAP נטו <sup>20</sup> לא יעלה על 74%  | חוב פיננסי נטו = 8,663 מיליוני ש"ח<br>CAP נטו = 14,201 מיליוני ש"ח<br><u>יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו:</u><br>61.01% | סעיף 4.4.1.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ג'.<br>אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית |

<sup>18</sup> "הון" - ההון של החברה (כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שפורסמו.

<sup>19</sup> "חוב פיננסי נטו מתואם" - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושיווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה. למען הסר ספק יובהר כי התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש אינם מהווים חלק מהחוב הפיננסי כהגדרתו דלעיל. "חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה" - חוב החברה למחזיקי כלל סדרות אגרות החוב בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה.

<sup>20</sup> "CAP נטו" - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ובתוספת מסים נדחים.

<sup>21</sup> "EBITDA" - לגבי מועד חישוב מסוים - הסכום המצטבר של הרווח התפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות (בהתאם לדוחות הכספיים) לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי המאוחד הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי הגדרת ה-EBITDA לא תכלול סעיפים בהתאם למפורט להלן: רווחי/הפסדי שערך נדל"ן להשקעה; רווחי/הפסדי הון; רווחי/הפסדי שערך השקעות; רווח ממחיקת מוניטין שלילי.

| הערות  | אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו<br>נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לפי דוחות<br>כספיים מאוחדים | התחייבות פיננסית                |
|--|---|---------------------------------|
| סעיף 4.4.1.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ג'.<br>אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית. | EBITDA = 2,402 מיליוני ש"ח<br>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.                                  | ה-EBITDA לא יפחת מ-800 מיליון ₪ |

בהמשך לאמור בסעיף 15.3.2 בפרק ד' ("דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022") לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (אשר פורסם ביום 28 במרץ 2023 [מס' אסמכתא 2023-01-032844]) לעניין אופן חישוב יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו יצוין כי לעמדת סגל הרשות (כהגדרתה שם) תוצאת חישוב יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 64.3%.

<sup>22</sup> ראו הערות שוליים 21 לעיל.

15.3.2. להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות אג"ח 1 (למונחים שלהלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות אג"ח 1):

| התחייבות פיננסית   | אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לפי דוחות כספיים מאוחדים   | הערות   |
|--|---|---|
| הונה של החברה <sup>23</sup> (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 1,400 מיליון ש"ח. | הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 4,635 מיליוני ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית  | סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות אג"ח 1  |
| יחס החוב הפיננסי נטו מתואם <sup>24</sup> ל-CAP נטו <sup>25</sup> לא יעלה על 76%.   | חוב פיננסי נטו = 8,663 מיליוני ש"ח<br>CAP נטו = 14,201 מיליוני ש"ח<br><u>יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו:</u> 61.01%<br>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית | סעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות אג"ח 1  |
| הונה של החברה <sup>23</sup> (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 1,600 מיליון ש"ח. | הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 4,635 מיליוני ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית  | סעיף 4.5.1.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח 1. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית |
| יחס בין חוב פיננסי נטו מתואם <sup>24</sup> ל-CAP נטו <sup>25</sup> לא יעלה על 74%  | חוב פיננסי נטו = 8,663 מיליוני ש"ח<br>CAP נטו = 14,201 מיליוני ש"ח<br><u>יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו:</u> 61.01%<br>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית | סעיף 4.5.1.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח 1. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית |

<sup>23</sup> הון - ההון של החברה (כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שפורסמו.  
<sup>24</sup> "חוב פיננסי נטו מתואם" - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים (המסווגים כנכסים שוטפים) ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה. למען הסר ספק יובהר כי התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש אינם מהווים חלק מהחוב הפיננסי כהגדרתו דלעיל. "חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה" - חוב החברה למחזיקי כלל סדרות אגרות החוב בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה.

<sup>25</sup> "CAP נטו" - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ובתוספת מסים נדחים.

15.3.3. להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות אג"ח ד' (למונחים שלהלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות אג"ח ד'):

| התחייבות פיננסית  | אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותי<br>נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לפי דוחות<br>כספיים מאוחדים  | הערות  |
|---|---|--|
| הונה של החברה (כולל זכויות מיעוט) <sup>26</sup> לא יפחת מסכום של 1,370 מיליון ש"ח.  | הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 4,635 מיליוני ש"ח.<br><b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית</b>  | סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות אג"ח ד'  |
| יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו <sup>27</sup> לא יעלה על שיעור של 76%          | חוב פיננסי נטו מתואם = 6,958 מיליוני ש"ח<br><u>CAP נטו = 12,496 מיליוני ש"ח</u><br><u>יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 55.68%</u><br><b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית</b> | סעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות אג"ח ד'  |
| ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) <sup>26</sup> , לא יפחת מ-1,570 מיליון ש"ח | הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 4,635 מיליוני ש"ח.<br><b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית</b>  | סעיף 4.4.1.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ד'.<br>אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית |
| היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו <sup>27</sup> לא יעלה על 74%              | חוב פיננסי נטו מתואם = 6,958 מיליוני ש"ח<br><u>CAP נטו = 12,496 מיליוני ש"ח</u><br><u>יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 55.68%</u><br><b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית</b> | סעיף 4.4.1.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ד'.<br>אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית |
| היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם <sup>29</sup> אינו עולה על 10        | חוב פיננסי נטו מתואם = 6,958 מיליוני ש"ח<br>EBITDA מתואם = 2,402 מיליוני ש"ח<br><u>יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין EBITDA מתואם: 2.90</u><br><b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית</b> | סעיף 4.4.1.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ד'.<br>אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית |

<sup>26</sup> על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו.

<sup>27</sup> "חוב פיננסי נטו מתואם" - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות) והכל על בסיס הדוחות הכספיים האחרונים של החברה. למען הסר ספק יובהר כי: (1) התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש אינם מהווים חלק מהחוב הפיננסי כהגדרתו דלעיל; (2) בחישוב חוב הפיננסי נטו מתואם ינוכחו גם מזומנים שהושקעו במלונות בהקמה ובמלונות בהרצה (כהגדרתם הלה) ובלבד שסכום הניכוי האמור בס"ק 2 דלעיל לא יעלה על 8% מהמאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים. "מלונות בהקמה" - נכסים מלונאיים של החברה (כולל פרויקטים בתכנון) שמקיימים אחד או יותר מהתנאים הבאים: (א) בנייתם טרם החלה; (ב) בנייתם החלה וטרם הושלמה; (ג) הפעלתם הופסקה עקב שיפוץ כללי; או (ד) נערכים בהם שיפוצים חלקיים או שיפורים וכתוצאה מכך הנכסים האמורים לא הניבו הכנסה לפחות במהלך 6 (ששת) החודשים שקדמו למועד הבדיקה. "מלונות בהרצה" - נכסים מלונאיים של החברה שטרם חלפו 6 חודשים ממועד פתיחתם ותחילת הפעלתם המסחרית. "חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה" - חוב החברה למחזיקי כלל סדרות אגרות החוב בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה.

<sup>28</sup> "CAP נטו" - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ובתוספת התחייבויות מסים נדחים.  
<sup>29</sup> "EBITDA מתואם" - לגבי מועד חישוב מסוים - הסכום המצטבר של הרווח התפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות (בהתאם לדוחות הכספיים) לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי הגדרת ה-EBITDA לא תכלול סעיפים בהתאם למפורט הלה: רווחי/הפסדי שערך נדל"ן להשקעה; רווחי/הפסדי הון; רווחי/הפסדי שערך השקעות; רווח ממחיקת מוניטין שלילי, אם וככל שיהיו רווחים/הפסדים מסוג זה.

15.3.4. להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות אג"ח ה' (למונחים שלהלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות אג"ח ה'):

| התחייבות פיננסית  | אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותי<br>נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לפי דוחות<br>כספיים מאוחדים  | הערות  |
|---|---|--|
| הונה של החברה (כולל זכויות מיעוט) <sup>30</sup> לא יפחת מסכום של 1,400 מיליון ש"ח.        | הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 4,635 מיליוני ש"ח.<br><b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית</b>  | סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות אג"ח ה'  |
| יחס החוב הפיננסי נטו מתואם <sup>31</sup> ל-CAP נטו <sup>32</sup> לא יעלה על שיעור של 76%  | חוב פיננסי נטו מתואם = 6,958 מיליוני ש"ח<br><u>CAP נטו = 12,496 מיליוני ש"ח</u><br><u>יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 55.68%</u><br><b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית</b> | סעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות אג"ח ה'  |
| ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) <sup>30</sup> , לא יפחת מ-2,100 מיליון ש"ח       | הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 4,635 מיליוני ש"ח.<br><b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית</b>  | סעיף 4.4.1.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ה'.<br>אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית |
| היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם <sup>31</sup> ל-CAP נטו <sup>32</sup> לא יעלה על 74%      | חוב פיננסי נטו מתואם = 6,958 מיליוני ש"ח<br><u>CAP נטו = 12,496 מיליוני ש"ח</u><br><u>יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 55.68%</u><br><b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית</b> | סעיף 4.4.1.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ה'.<br>אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית |
| היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם <sup>31</sup> ל-EBITDA מתואם <sup>33</sup> אינו עולה על 9 | חוב פיננסי נטו מתואם = 6,958 מיליוני ש"ח<br>EBITDA מתואם = 2,402 מיליוני ש"ח<br><u>יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין EBITDA מתואם: 2.90</u><br><b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית</b> | סעיף 4.4.1.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ה'.<br>אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית |

<sup>30</sup> על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו.

<sup>31</sup> "חוב פיננסי נטו מתואם" - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים וגופים שעיסוקם במתן אשראי בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות) והכל על בסיס הדוחות הכספיים האחרונים של החברה. למען הסר ספק יובהר כי: (1) התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש אינם מהווים חלק מהחוב הפיננסי כהגדרתו דלעיל; (2) התחייבויות בגין מלונות בהקמה ורכישות חדשות (כהגדרתם להלן) אינם מהווים חלק מהחוב הפיננסי כהגדרתו דלעיל; ו-(3) בחישוב חוב הפיננסי נטו מתואם ינובו גם מזומנים שהושקעו במלונות בהקמה ורכישות חדשות (כהגדרתם להלן) ובלבד שסכום ההתחייבויות נשוא ס"ק 2 דלעיל ביחד עם סכום המזומנים נשוא ס"ק 3 זה לא יעלה על 10% מהמאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים. "מלונות בהקמה" - נכסים מלונאיים של החברה ושל חברות מאוחדות (כולל פרויקטים בתכנון) שמקיימים אחד או יותר מהתנאים הבאים: (א) בנייתם טרם החלה; (ב) בנייתם החלה וטרם הושלמה; (ג) הפעלתם הופסקה עקב שיפוץ כללי; או (ד) נערכים בהם שיפוצים חלקיים או שיפורים וכתוצאה מכך הנכסים האמורים לא הניבו הכנסה לפחות במהלך 6 (ששת) החודשים שקדמו למועד הבדיקה. "רכישות חדשות" - נכסים של החברה שטרם חלפו 6 חודשים ממועד פתיחתם ותחילת הפעלתם המסחרית. "חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה" - חוב החברה ו/או חברות מאוחדות למחזיקי כלל סדרות אגרות החוב ו/או ניירות ערך שהינם חוב בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים.

<sup>32</sup> "CAP נטו" - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ובתוספת התחייבויות מסים נדחים.  
<sup>33</sup> "EBITDA מתואם" - לגבי מועד חישוב מסוים - הסכום המצטבר של הרווח התפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות (בהתאם לדוחות הכספיים) לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי הגדרת ה-EBITDA לא תכלול סעיפים בהתאם למפורט להלן: רווחי/הפסדי שערך נדל"ן להשקעה; רווחי/הפסדי הון; רווחי/הפסדי שערך השקעות; רווח ממחיקת מוניטין שלילי, אם וככל שיהיו רווחים/הפסדים מסוג זה.

| אגרות חוב (סדרה ה)   | אגרות חוב (סדרה ד)   | אגרות חוב (סדרה 1)  | אגרות החוב (סדרה ג')   |   |
|--|--|---|--|---|
| מידורג בע"מ  |  |   |  | שם החברה המדרגת   |
| A2.il אופק יציב (פברואר 2024)  | A3.il אופק יציב (נובמבר 2021)  | Baa1.il אופק שלילי (אוקטובר 2020)   | A1.il אופק יציב (דצמבר 2019)   | הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה  |
| A2.il אופק יציב (פברואר 2024)  | A3.il אופק יציב (יולי 2022)  | Baa1.il אופק שלילי (אוקטובר 2020)   | A1.il אופק יציב (דצמבר 2019)   | הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה  |
| A2.il אופק יציב (נובמבר 2025)  |  |   |  | הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2025  |
| A2.il אופק יציב (נובמבר 2025)  | A2.il אופק יציב (נובמבר 2025)  | A2.il אופק יציב (נובמבר 2025)   | A2.il אופק יציב (נובמבר 2025)  | דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2025  |
| A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024);<br>A2.il אופק יציב (פברואר 2025);<br>A2.il אופק יציב (ספטמבר 2025) | A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022);<br>A2.il אופק יציב (ספטמבר 2023);<br>A2.il אופק יציב (נובמבר 2023);<br>A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024) | A3.il אופק יציב (נובמבר 2021);<br>A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022);<br>A2.il אופק יציב (ספטמבר 2023);<br>A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024)    | A1.il אופק יציב (דצמבר 2019);<br>A3.il (בחינת דירוג עם השלכות שליליות) (מאי 2020);<br>Baa1.il אופק שלילי (אוקטובר 2020);<br>A3.il אופק יציב (נובמבר 2021);<br>A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022);<br>A2.il אופק יציב (ספטמבר 2023);<br>A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024)   | דירוגים נוספים שנקבעו לחברה בין מועד הנפקת הסדרה ליום 31 בדצמבר 2025 (לרבות ציון מועדיהם)       |
| A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024);<br>A2.il אופק יציב (פברואר 2025);<br>A2.il אופק יציב (ספטמבר 2025) | A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022);<br>A2.il אופק יציב (ספטמבר 2023);<br>A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024)                                   | Baa1.il אופק שלילי (נובמבר 2020);<br>A3.il אופק יציב (נובמבר 2021);<br>A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022);<br>A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024) | A1.il אופק יציב (דצמבר 2019);<br>A3.il (בחינת דירוג עם השלכות שליליות) (מאי 2020);<br>Baa1.il אופק שלילי (אוקטובר 2020);<br>Baa1.il אופק שלילי (אפריל 2021);<br>A3.il אופק יציב (נובמבר 2021);<br>A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022);<br>A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024) | דירוגים נוספים שנקבעו לאגרות החוב בין מועד הנפקת הסדרה ליום 31 בדצמבר 2025 (לרבות ציון מועדיהם) |

ביום 9 בפברואר 2025 הודיעה מידרוג בע"מ על דירוג A2.il (אופק דירוג יציב) לאגרות חוב (סדרה ה') שתנפיק החברה בסך של עד 200 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים נוספים ראו הודעת מידרוג אשר צורפה לדיווח המיידית של החברה מיום 9 בפברואר 2025 [מס' אסמכתא: 2025-01-009591] המובא בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 11 בפברואר 2025 הודיעה מידרוג כי בהמשך לדירוג אגרות החוב, מידרוג קובעת דירוג A2.il (אופק יציב) לאגרות חוב (סדרה ה') שתנפיק החברה בסך של עד 247 מיליון ש"ח ערך נקוב וזאת חלף סכום של 200 מיליון ש"ח ערך נקוב שדורג קודם לכן. לפרטים נוספים אודות הודעת מידרוג כאמור ראו בדוח מיידית מיום 11 בפברואר 2025 [מס' אסמכתא 2025-01-009925] הכולל את הודעת מידרוג כאמור, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 8 בספטמבר 2025 הודיעה מידרוג על דירוג A2.il (אופק דירוג יציב) לאגרות חוב (סדרה ה') שתנפיק החברה בסך של עד 160 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים נוספים ראו הודעת מידרוג אשר צורפה לדיווח המיידית של החברה מיום 8 בספטמבר 2025 [מס' אסמכתא: 2025-01-067778] המובא בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 10 בספטמבר 2025 הודיעה מידרוג כי בהמשך לדירוג אגרות החוב, מידרוג קובעת דירוג A2.il (אופק יציב) לאגרות חוב (סדרה ה') שתנפיק החברה בסך של עד 200 מיליון ש"ח ערך נקוב וזאת חלף סכום של 160 מיליון ש"ח ערך נקוב שדורג קודם לכן (להלן: "הודעת מידרוג"). לפרטים נוספים אודות הודעת מידרוג כאמור ראו בדוח מיידית מיום 10 בספטמבר 2025 [מס' אסמכתא 2025-01-068297] הכולל את הודעת מידרוג כאמור, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 11 בנובמבר 2025 הודיעה מידרוג כי הינה מותירה על כנו דירוג מנפיק A2.il ודירוג זהה לאגרות החוב (סדרות ג', ד', ה' ו-1) שהנפיקה החברה. אופק הדירוג יציב. לפרטים נוספים אודות הודעת מידרוג כאמור ראו בדוח מיידית על אירועים הקשורים בדירוג (טופס ד-125 פומבי) שפירסמה מידרוג ביום 11 בנובמבר 2025 [מס' אסמכתא 2025-15-085892].

#### 15.5. בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב

##### (סדרה ג')

אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחות.

לפרטים בדבר התחייבות החברה שלא לשעבד את כלל רכושה (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לכך בהחלטה מיוחדת ראו סעיף 5.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג').

##### (סדרה 1)

אגרות החוב (סדרה 1) אינן מובטחות בבטוחות.

לפרטים בדבר התחייבות החברה שלא לשעבד את כלל רכושה (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 1) לכך בהחלטה מיוחדת ראו סעיף 5.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה 1).

##### (סדרה ד')

אגרות החוב (סדרה ד') אינן מובטחות בבטוחות.

לפרטים בדבר התחייבות החברה שלא לשעבד את כלל רכושה (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') לכך בהחלטה מיוחדת ראו סעיף 5.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד').

##### (סדרה ה')

אגרות החוב (סדרה ה') אינן מובטחות בבטוחות.

לפרטים בדבר התחייבות החברה שלא לשעבד את כלל רכושה (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') לכך בהחלטה מיוחדת ראו סעיף 5.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה').

#### 15.6 פדיון חלקי של אגרות חוב

ביום 28 בפברואר 2025 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם לתנאיהן (תשלום תשיעי מתוך עשרים ושניים תשלומים). ביום 31 באוגוסט 2025 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם לתנאיהן (תשלום עשירי מתוך עשרים ושניים תשלומים). נכון למועד הדוח, יתרת אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור מסתכמת ב-584,062,152 ש"ח.

ביום 15 במאי 2025 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה 1) בהתאם לתנאיהן (תשלום חמישי מתוך אחד עשר תשלומים). נכון למועד הדוח, יתרת אגרות החוב (סדרה 1) שבמחזור מסתכמת ב-3,626,192 ש"ח.

ביום 30 ביוני 2025 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ב') בהתאם לתנאיהן (תשלום עשירי מתוך שלושה עשר תשלומים). ביום 30 בספטמבר 2025 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של יתרת אגרות החוב (סדרה ב') שהיו במחזור באותו מועד. לאחר הפדיון האמור לא נותרו אגרות חוב (סדרה ב') במחזור.

ביום 30 ביוני 2025 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם לתנאיהן (תשלום שלישי מתוך שמונה עשר תשלומים). ביום 31 בדצמבר 2025 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם לתנאיהן (תשלום רביעי מתוך שמונה עשר תשלומים). נכון למועד הדוח, יתרת אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור מסתכמת ב-331,200,000 ש"ח.

תאריך: 29 במרץ, 2026

דוד פתאל

מנכ"ל ודירקטור

יובל ברונשטיין

יו"ר

29 במרס, 2026

לכבוד

הדירקטוריון של  
פתאל החזקות (1998) בע"מ  
יגאל אלון 94  
תל אביב

א.ג.ג.,

**הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוחות הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2024 של פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן – "החברה")**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף של החברה מיום 7 באוגוסט, 2024 (נושא תאריך 8 באוגוסט 2024):

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 במרס, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 במרס, 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.
- (3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 29 במרס, 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

פתאל החזקות (1998) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

|       |  |
|-------|--|
| 2     | דוח רואה חשבון – בקרה פנימית על דיווח כספי |
| 3-6   | דוח רואה החשבון המבקר                      |
| 7-8   | דוחות מאוחדים על המצב הכספי                |
| 9     | דוחות מאוחדים על רווח או הפסד              |
| 10    | דוחות מאוחדים על הרווח הכולל               |
| 11-12 | דוחות מאוחדים על השינויים בהון             |
| 13-15 | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים           |
| 16-75 | באורים לדוחות הכספיים המאוחדים             |

-----

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של פתאל החזקות (1998) בע"מ

### בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

#### בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של פתאל החזקות (1998) בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דיעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן תקן ביקורת (ישראל) 911). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ההכנסות; (3) בקרות על תהליך רכוש קבוע (כל אלה יחד מכונים להלן רכיבי הבקרה המבוקרים).

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והדוח שלנו, מיום 29 במרס 2026, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

## דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

### לבעלי המניות של פתאל החזקות (1998) בע"מ

#### חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ-0.57% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיה הכלולות בדוח המאוחד על הרווח הכולל מהוות כ-4.49% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הינה כ-541,601 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, וחלקה של החברה בהפסדי אותה חברה הינו בסך של כ-8,892 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

#### בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

#### ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

**הערכת שווי רכוש קבוע ורכוש קבוע בהקמה**

ליום 31 בדצמבר 2025, לקבוצה קיים רכוש קבוע ורכוש קבוע בהקמה של מקרקעין ומבנים בסכום של 9,923 מיליוני ש"ח המהווים 33.4% מנכסי הקבוצה. בהתאם למתואר בביאור 11, נכסי הרכוש הקבוע של מקרקעין ומבנים של הקבוצה נמדדים על פי שוויים ההוגן, ורווחים והפסדים משערך נזקפים לקרן הערכה מחדש המוצגת בהון, בניכוי השפעת המס. במידה וקיימת ירידת ערך מעבר לקרן הערכה מחדש, ההפרש נזקף לרווח או הפסד. בהערכת השווי של הרכוש הקבוע והרכוש הקבוע בהקמה משתמשת החברה בעיקר בגישת היוון הרווח התפעולי, בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכלית של הנכס, תוך גילום מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. במדידת השווי ההוגן נעשה שימוש באומדנים ובהנחות רבות, בין היתר, אומדן הכנסות צפויות, מחירי דמי ניהול, קרן שיפוצים, הוצאות תפעול הנכסים וכן הנחות באשר לשיעור ההיוון המתאים לכל נכס ונכס. ההנחות מביאות בחשבון בין היתר, נתונים (היסטוריים, עדכניים ותחזיות) של הנכס המוערך וכן נתוני נכסים אחרים בעלי אופי ו/או מיקום הדומים לנכס המוערך. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנכסים יכול לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של הנכס ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה. האומדנים נעשים במרבית המקרים על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בחברה בהתבסס על נסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה. תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותית, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה.

כפועל יוצא מכל האמור לעיל, בשל השימוש הנרחב בשיקול דעת ואומדנים על ידי המבקר בביקורת, ועל ידי ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי, ולאור העובדה כי רכוש קבוע ורכוש קבוע בהקמה הינו סעיף מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את הערכת השווי של רכוש קבוע ורכוש קבוע בהקמה כעניין מפתח בביקורת.

**נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת**

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של נכסי הרכוש קבוע וביקורת אפקטיביות הבקרות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן.
- הערכת הניסיון, הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה.
- בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנת הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
- על בסיס דגימה, בחנו את דיוק המידע שנמסר על ידי החברה למעריכי השווי.
- הערכה של סבירות הנחות הבסיס שיושמו בהערכות השווי, אשר נבחרו על בסיס מדגמי, וכללו שיעורי היוון ותוצאות של שנה קודמת.
- סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו.
- קיום תקשורת ישירה עם הנהלת החברה ועם מעריכי השווי מטעמה.
- בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב השווי ההוגן ובדיקת החישובים במדגם של הערכות שווי.
- הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה וההנחות ששימשו את מעריכי השווי.

**חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים**

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון והנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון והנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

### חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקונוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שיושמו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איזמים מזהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

### פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 29 במרס 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא אסף רבינוביץ.

| ליום 31 בדצמבר    |                   | באור |   |
|-------------------|-------------------|------|---|
| 2024              | 2025              |      |   |
| אלפי ש"ח          |                   |      |   |
|                   |                   |      | <u>נכסים שוטפים</u>                                   |
| 573,657           | 674,850           | 'א6  | מזומנים ושווי מזומנים                                 |
| 86,536            | 256,512           | 'ב6  | ניירות ערך מוחזקים למסחר                              |
| 444,009           | 497,826           | 7    | לקוחות  |
| 305,059           | 433,113           | 8    | חייבים ויתרות חובה                                    |
| 1,301             | -                 |      | מס הכנסה לקבל   |
| 26,511            | 29,644            |      | מלאי  |
| <u>1,437,073</u>  | <u>1,891,945</u>  |      | סה"כ נכסים שוטפים                                     |
|                   |                   |      | <u>נכסים לא שוטפים</u>                                |
| 107,074           | 174,465           | 9    | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך                          |
| 16,998            | -                 | 21   | מקדמות על חשבון השקעות ורכוש קבוע                     |
|                   |                   |      | הלוואות והשקעות בחברות ושותפויות המטופלות בהתאם לשיטת |
| 3,231,841         | 2,774,911         | 10   | השווי המאזני  |
| (*) 9,293,448     | 11,174,770        | 11   | רכוש קבוע, נטו  |
| 509,999           | 663,519           | 11   | רכוש קבוע בהקמה                                       |
| (*) 617,205       | 791,256           |      | נדל"ן להשקעה  |
| (*) 12,121,836    | 11,089,426        | 17   | נכסי זכות שימוש, נטו                                  |
| 600,115           | 577,291           | 'ר24 | מסים נדחים בגין נכסי זכות שימוש                       |
| 181,944           | 168,732           | 'ר24 | מסים נדחים  |
| 381,088           | 375,791           |      | נכסים בלתי מוחשיים                                    |
| <u>27,061,548</u> | <u>27,790,161</u> |      | סה"כ נכסים לא שוטפים                                  |
| <u>28,498,621</u> | <u>29,682,106</u> |      | סה"כ נכסים  |

(\*) סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| ליום 31 בדצמבר    |                   | באור |  |
|-------------------|-------------------|------|--|
| 2024              | 2025              |      |  |
| אלפי ש"ח          |                   |      |  |
|                   |                   |      | <u>התחייבויות שוטפות</u>                               |
| 646,221           | 1,335,638         | 12   | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים                 |
| 467,993           | 458,528           | 17   | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש |
| 540,350           | 580,768           | 16   | חלויות שוטפות בגין אגרות חוב                           |
| 294,081           | 358,323           | 13   | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים                      |
| 43,089            | 60,896            |      | מס הכנסה לשלם  |
| 903,997           | 946,458           | 14   | זכאים ויתרות זכות                                      |
| 6,771             | 12,103            | 'ג1  | בעלי מניות   |
| <u>2,902,502</u>  | <u>3,752,714</u>  |      | סה"כ התחייבויות שוטפות                                 |
|                   |                   |      | <u>התחייבויות לא שוטפות</u>                            |
| 4,561,098         | 5,142,278         | 15   | הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים                        |
| 2,261,129         | 2,499,441         | 16   | אגרות חוב, נטו   |
| 13,636,110        | 12,615,124        | 17   | התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש                  |
| 843,266           | 901,805           | 'ג24 | מסים נדחים   |
| 27,828            | 31,085            | 19   | התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו                      |
| 111,895           | 99,607            | 20   | התחייבויות לא שוטפות אחרות                             |
| 5,110             | 4,229             |      | בעלי מניות   |
| <u>21,446,436</u> | <u>21,293,569</u> |      | סהכ התחייבויות לא שוטפות                               |
| <u>24,348,938</u> | <u>25,046,283</u> |      | <u>סהכ התחייבויות</u>                                  |
|                   |                   | 23   | <u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>                    |
| 1,091,095         | 1,096,264         |      | הון מניות פרמיה  |
| 2,163,664         | 2,537,110         |      | קרנות הון  |
| 844,152           | 958,207           |      | יתרת רווח  |
| <u>4,098,911</u>  | <u>4,591,581</u>  |      |  |
| <u>50,772</u>     | <u>44,242</u>     |      | <u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>                        |
| <u>4,149,683</u>  | <u>4,635,823</u>  |      | סה"כ הון   |
| <u>28,498,621</u> | <u>29,682,106</u> |      |  |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| 29 במרס, 2026         |                |                  |                            |
|-----------------------|----------------|------------------|----------------------------|
| שחר עקה               | דוד פתאל       | יובל ברונשטיין   | תאריך אישור הדוחות הכספיים |
| דירקטור וסמנכ"ל כספים | דירקטור ומנכ"ל | יו"ר הדירקטוריון |                            |

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |           |           | באור |   |
|---------------------------------|-----------|-----------|------|---|
| 2023                            | 2024      | 2025      |      |   |
| אלפי ש"ח                        |           |           |      |   |
| 6,928,460                       | 7,444,403 | 7,649,687 | 25   | הכנסות משירותי אירוח ואחרות                                     |
| 3,774,616                       | 3,980,513 | 4,223,233 | 26   | עלות ההכנסות  |
| 3,153,844                       | 3,463,890 | 3,426,454 |      |   |
| 133,861                         | 156,636   | 201,847   | 27   | הוצאות מכירה ושיווק   |
| 567,533                         | 582,388   | 669,998   | 28   | הוצאות הנהלה וכלליות  |
| 2,452,450                       | 2,724,866 | 2,554,609 |      |   |
| 155,738                         | 137,433   | 152,277   |      | הוצאות שכירות בתי מלון  |
| 2,296,712                       | 2,587,433 | 2,402,332 |      | רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות                      |
| 333,566                         | 381,928   | 404,230   | 11   | פחת והפחתות   |
| 38,760                          | 56,119    | 57,660    |      | פחת בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע                                |
| 776,825                         | 804,461   | 787,984   |      | פחת בגין נכסי שימוש   |
| 38,328                          | (231,253) | (3,069)   | 29   | הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו                                      |
| 1,109,233                       | 1,576,178 | 1,155,527 |      | רווח תפעולי   |
| (313,264)                       | (340,939) | (267,538) | 30   | הוצאות מימון, נטו   |
| (735,436)                       | (789,617) | (740,189) |      | הוצאות מימון מהתחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש             |
| (4,663)                         | (95,910)  | (21,540)  |      | חלק הקבוצה הפסדי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 55,870                          | 349,712   | 126,260   |      | רווח לתקופה לפני מיסים על הכנסה                                 |
| (10,792)                        | (71,568)  | (66,863)  | '24  | מיסים על הכנסה  |
| 45,078                          | 278,144   | 59,397    |      | רווח לתקופה   |
| 45,185                          | 278,220   | 53,303    |      | מיוחס ל:  |
| (107)                           | (76)      | 6,094     |      | בעלי מניות החברה  |
| 45,078                          | 278,144   | 59,397    |      | זכויות שאינן מקנות שליטה  |
|                                 |           |           | 32   | רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)                  |
| 2.76                            | 16.93     | 3.24      |      | רווח בסיסי למניה  |
| 2.75                            | 16.87     | 3.22      |      | רווח מדולל למניה  |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |           |          |  |
|---------------------------------|-----------|----------|--|
| 2023                            | 2024      | 2025     |  |
| אלפי ש"ח                        |           |          |  |
| 45,078                          | 278,144   | 59,397   | רווח לתקופה  |
|                                 |           |          | רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):                              |
|                                 |           |          | <u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>        |
| 78                              | 1,663     | 249      | רווח אקטוארי, נטו  |
| 306,348                         | 269,691   | 378,235  | הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו                                 |
|                                 |           |          | חלק הקבוצה ברווח כולל אחר (בעיקר בגין רכוש קבוע בחברות       |
| 252,982                         | 326,173   | 98,503   | ושותפויות) המטופלות לפי שיטת השווי המאזני                    |
| 559,408                         | 597,527   | 476,987  | סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד                |
|                                 |           |          | <u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים</u> |
|                                 |           |          | <u>תנאים ספציפיים:</u>                                       |
| (42,477)                        | 80,171    | 40,419   | רווח (הפסד) בגין עסקת גידור תזרימי מזומנים, נטו              |
| 163,566                         | (121,789) | (80,435) | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים                           |
|                                 |           |          | סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד           |
| 121,089                         | (41,618)  | (40,016) | בהתקיים תנאים ספציפיים                                       |
| 680,497                         | 555,909   | 436,971  | סה"כ רווח כולל אחר   |
| 725,575                         | 834,053   | 496,368  | סה"כ רווח כולל   |
|                                 |           |          | <u>מיוחס ל:</u>  |
| 709,600                         | 833,940   | 488,613  | בעלי מניות החברה   |
| 15,975                          | 113       | 7,755    | זכויות שאינן מקנות שליטה                                     |
| 725,575                         | 834,053   | 496,368  |  |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| הון המיוחס לבעלי מניות החברה |                          |           |                |                       |   |                                    |           |                   |                  |  |
|------------------------------|--------------------------|-----------|----------------|-----------------------|---|------------------------------------|-----------|-------------------|------------------|--|
| סה"כ הון                     | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ      | קרן הערכה מחדש | קרן בגין עסקאות גידור | קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | יתרת רווח | תשלום מבוסס מניות | הון מניות ופרמיה |  |
| אלפי ש"ח                     |                          |           |                |                       |   |                                    |           |                   |                  |  |
| 2,560,549                    | 79,157                   | 2,481,392 | 1,669,762      | 70,202                | 7,518                                       | (341,417)                          | 47,302    | 13,093            | 1,014,932        | יתרה ליום 1 בינואר, 2023                   |
| 45,078                       | (107)                    | 45,185    | -              | -                     | -   | -                                  | 45,185    | -                 | -                | רווח (הפסד) לתקופה                         |
| 680,497                      | 16,082                   | 664,415   | 503,049        | (42,477)              | -   | 203,843                            | -         | -                 | -                | רווח (הפסד) כולל אחר                       |
| 725,575                      | 15,975                   | 709,600   | 503,049        | (42,477)              | -   | 203,843                            | 45,185    | -                 | -                | סה"כ רווח (הפסד) כולל                      |
| -                            | -                        | -         | -              | -                     | -   | -                                  | -         | (1,125)           | 1,125            | מימוש אופציות למניות                       |
| 67,271                       | -                        | 67,271    | -              | -                     | -   | -                                  | -         | -                 | 67,271           | המרת אג"ח להמרה למניות                     |
| (1,195)                      | (1,195)                  | -         | -              | -                     | -   | -                                  | -         | -                 | -                | החזר הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 2,318                        | -                        | 2,318     | -              | -                     | -   | -                                  | -         | 2,318             | -                | עלות תשלום מבוסס מניות לעובדים             |
| -                            | -                        | -         | (40,237)       | -                     | -   | -                                  | 40,237    | -                 | -                | העברה מקרן הערכה מחדש, בגובה הפחת, נטו     |
| 3,354,518                    | 93,937                   | 3,260,581 | 2,132,574      | 27,725                | 7,518                                       | (137,574)                          | 132,724   | 14,286            | 1,083,328        | יתרה ליום 31 בדצמבר 2023                   |
| 278,144                      | (76)                     | 278,220   | -              | -                     | -   | -                                  | 278,220   | -                 | -                | רווח (הפסד) לתקופה                         |
| 555,909                      | 189                      | 555,720   | 635,653        | 80,171                | -   | (160,104)                          | -         | -                 | -                | רווח (הפסד) כולל אחר                       |
| 834,053                      | 113                      | 833,940   | 635,653        | 80,171                | -   | (160,104)                          | 278,220   | -                 | -                | סה"כ רווח (הפסד) כולל                      |
| -                            | -                        | -         | -              | -                     | -   | -                                  | -         | (4,763)           | 4,763            | מימוש אופציות למניות                       |
| 3,004                        | -                        | 3,004     | -              | -                     | -   | -                                  | -         | -                 | 3,004            | המרת אג"ח להמרה למניות                     |
| (2,563)                      | (2,563)                  | -         | -              | -                     | -   | -                                  | -         | -                 | -                | החזר הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 1,386                        | -                        | 1,386     | -              | -                     | -   | -                                  | -         | 1,386             | -                | עלות תשלום מבוסס מניות לעובדים             |
| (40,715)                     | (40,715)                 | -         | -              | -                     | -   | -                                  | -         | -                 | -                | מימוש מניות חברה מוחזקת                    |
| -                            | -                        | -         | (368,303)      | -                     | -   | -                                  | 368,303   | -                 | -                | העברה מקרן הערכה מחדש עקב מימוש, נטו       |
| -                            | -                        | -         | (64,905)       | -                     | -   | -                                  | 64,905    | -                 | -                | העברה מקרן הערכה מחדש, בגובה הפחת, נטו     |
| 4,149,683                    | 50,772                   | 4,098,911 | 2,335,019      | 107,896               | 7,518                                       | (297,678)                          | 844,152   | 10,909            | 1,091,095        | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024                   |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| הון המיוחס לבעלי מניות החברה |                                   |                  |                   |                             |                |                  |                |                         |                     |   |
|------------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------------|----------------|------------------|----------------|-------------------------|---------------------|---|
| סה"כ<br>הון                  | זכויות<br>שאינן<br>מקנות<br>שליטה | סה"כ             | קרן הערכה<br>מחדש | קרן בגין<br>עסקאות<br>גידור |                |                  | יתרת<br>רווח   | תשלום<br>מבוסס<br>מניות | הון מניות<br>ופרמיה |   |
|                              |                                   |                  |                   | קצו                         | מקנות<br>שליטה | מקנות<br>שליטה   |                |                         |                     |   |
| אלפי ש"ח                     |                                   |                  |                   |                             |                |                  |                |                         |                     |   |
| 4,149,683                    | 50,772                            | 4,098,911        | 2,335,019         | 107,896                     | 7,518          | (297,678)        | 844,152        | 10,909                  | 1,091,095           | יתרה ליום 1 בינואר, 2025                  |
| 59,397                       | 6,094                             | 53,303           | -                 | -                           | -              | -                | 53,303         | -                       | -                   | רווח לתקופה                               |
| 436,971                      | 1,661                             | 435,310          | 503,457           | 40,419                      | -              | (108,566)        | -              | -                       | -                   | רווח (הפסד) כולל אחר                      |
| 496,368                      | 7,755                             | 488,613          | 503,457           | 40,419                      | -              | (108,566)        | 53,303         | -                       | -                   | סה"כ רווח (הפסד) כולל                     |
| -                            | -                                 | -                | -                 | -                           | -              | -                | -              | (2,887)                 | 2,887               | מימוש אופציות למניות                      |
| 2,282                        | -                                 | 2,282            | -                 | -                           | -              | -                | -              | -                       | 2,282               | המרת אג"ח להמרה למניות                    |
| (14,285)                     | (14,285)                          | -                | -                 | -                           | -              | -                | -              | -                       | -                   | החזר הלואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 1,775                        | -                                 | 1,775            | -                 | -                           | -              | -                | -              | 1,775                   | -                   | עלות תשלום מבוסס מניות לעובדים            |
| -                            | -                                 | -                | (60,752)          | -                           | -              | -                | 60,752         | -                       | -                   | העברה מקרן הערכה מחדש, בגובה הפחתה, נטו   |
| <u>4,635,823</u>             | <u>44,242</u>                     | <u>4,591,581</u> | <u>2,777,724</u>  | <u>148,315</u>              | <u>7,518</u>   | <u>(406,244)</u> | <u>958,207</u> | <u>9,797</u>            | <u>1,096,264</u>    | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025                  |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                    |                    |   |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|---|
| 2023                            | 2024               | 2025               |   |
| אלפי ש"ח                        |                    |                    |   |
| 45,078                          | 278,144            | 59,397             | <u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>   |
|                                 |                    |                    | רווח לתקופה   |
|                                 |                    |                    | התאמות לסעיפי רווח או הפסד:   |
|                                 |                    |                    | פחת והפחתות ופחת בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע ובגין נכסי זכות שימוש הוצאות מימון, נטו |
| 1,149,151                       | 1,242,508          | 1,249,874          | חלק הקבוצה בהפסדי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני                      |
| 1,040,059                       | 1,138,637          | 1,043,378          | שינוי בהתחייבויות בגין זכויות נופש, נטו   |
| 4,663                           | 95,910             | 21,540             | שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  |
| (564)                           | (1,033)            | (1,517)            | מסים על הכנסה   |
| 3,086                           | 5,264              | 3,567              | הפסד (רווח) מירידת (עליית) ערך רכוש קבוע והשקעות                                      |
| 10,792                          | 71,568             | 66,863             | עלות תשלום מבוסס מניות לעובדים  |
| 6,012                           | 7,488              | (5,383)            | רווח מעלייה לשליטה בחברה מוחזקת   |
| 2,318                           | 1,386              | 1,775              | הפסד (רווח) משינוי בשווי ניירות ערך מוחזקים למסחר                                     |
| -                               | (266,045)          | (10,218)           |   |
| 8,237                           | (17,322)           | (28,723)           |   |
| <u>2,223,754</u>                | <u>2,278,361</u>   | <u>2,341,156</u>   |   |
|                                 |                    |                    | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:   |
| 117,181                         | (144,039)          | (57,707)           | ירידה (עלייה) בלקוחות   |
| 3,042                           | (101,259)          | (100,415)          | ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה   |
| (3,302)                         | (2,200)            | (3,545)            | עלייה במלאי   |
| 38,756                          | (44,528)           | (16,034)           | ירידה (עלייה) בחייבים לזמן ארוך   |
| (21,505)                        | 23,979             | 66,782             | עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים                                      |
| 91,674                          | (76,995)           | 5,109              | עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות  |
| (81,963)                        | 15,735             | (8,181)            | עלייה (ירידה) בהתחייבויות לא שוטפות אחרות   |
| <u>143,883</u>                  | <u>(329,307)</u>   | <u>(113,991)</u>   |   |
|                                 |                    |                    | מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך השנה עבור:   |
| 4,000                           | 10,500             | 9,500              | קבלת דיבידנד מחברה מוחזקת   |
| (115,761)                       | (94,437)           | (126,664)          | מסים ששולמו   |
| (735,738)                       | (793,300)          | (753,993)          | מימון ששולם בגין חכירת נכסי זכות שימוש  |
| (263,100)                       | (312,250)          | (279,709)          | מימון אחר ששולם, נטו  |
| <u>(1,110,599)</u>              | <u>(1,189,487)</u> | <u>(1,150,866)</u> |   |
| <u>1,302,116</u>                | <u>1,037,711</u>   | <u>1,135,696</u>   | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת   |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                    |                    |   |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|---|
| 2023                            | 2024               | 2025               |   |
| אלפי ש"ח                        |                    |                    |   |
|                                 |                    |                    | <u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>                 |
| -                               | 32,906             | -                  | תמורה ממכירת רכוש קבוע                              |
| (338,487)                       | (516,756)          | (1,573,834)        | רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה                       |
| (318,910)                       | (263,947)          | (233,392)          | השקעות שוטפות בנכסים קיימים                         |
| -                               | (17,000)           | -                  | מקדמה על חשבון השקעה ברכוש קבוע                     |
| (107,262)                       | (437,479)          | (103,429)          | רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח א')                |
| -                               | 58,626             | -                  | יציאה מאיחוד (נספח ב')                              |
| (17,912)                        | (5,660)            | -                  | מיסים ששולמו בגין מימוש רכוש קבוע                   |
| 55,105                          | (50,994)           | (141,253)          | מימוש ורכישת ניירות ערך מוחזקים למסחר, נטו          |
| (398,731)                       | (514,338)          | 215,381            | הלוואות והשקעות בחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת  |
| -                               | (14,554)           | 13,264             | השווי המאזני, נטו                                   |
| (235)                           | -                  | (33)               | שינוי ביתרת חייבים                                  |
| 41,048                          | 312                | 985                | רכוש אחר, נטו                                       |
| 1,709                           | (22,383)           | (81,160)           | שינוי בפיקדון מיועד ומוגבל, נטו                     |
|                                 |                    |                    | החזר השקעה (השקעה) בחברות שונות, נטו                |
| <u>(1,083,675)</u>              | <u>(1,751,267)</u> | <u>(1,903,471)</u> | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה                    |
|                                 |                    |                    | <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>                 |
| 16,548                          | 4,589              | (8,548)            | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו                |
| -                               | 100,000            | 112,000            | ניירות ערך מסחריים, נטו                             |
| 636,581                         | 1,395,366          | 2,048,447          | קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים      |
| (553,272)                       | (396,286)          | (938,873)          | פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים     |
| 812,712                         | 428,446            | 902,913            | תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו                         |
| (582,142)                       | (535,272)          | (643,780)          | פרעון אגרות חוב                                     |
| (515,973)                       | (576,914)          | (593,279)          | פרעון התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש         |
| <u>(185,546)</u>                | <u>419,929</u>     | <u>878,880</u>     | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון    |
| 23,507                          | (18,761)           | (9,912)            | <u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u> |
| 56,402                          | (312,388)          | 101,193            | <u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>         |
| 829,643                         | 886,045            | 573,657            | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>       |
| 886,045                         | 573,657            | 674,850            | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>         |
|                                 |                    |                    | <u>פעילות מהותית שלא במזומן</u>                     |
| -                               | 18,835             | 33,199             | ביטול חכירה כתוצאה מרכישת נכס הבסיס                 |
| 3,500                           | 176,703            | 208,062            | רכישת רכוש קבוע                                     |
| 469,950                         | 686,380            | 437,577            | הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירות   |
| 493,055                         | 555,839            | 198,014            | עדכונים בנכסי זכות שימוש בגין הצמדות למדד           |
| 67,271                          | 3,004              | 2,282              | המרת אג"ח להמרה למניות                              |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |      |
|---------------------------------|------|------|
| 2023                            | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח                        |      |      |

(א) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

| 2023             | 2024             | 2025             |  |
|------------------|------------------|------------------|--|
| (3,671)          | (167,399)        | (1,877)          | נכסים שוטפים                                   |
| (292,143)        | (1,828,795)      | (441,681)        | נכסים לא שוטפים                                |
| -                | 139,089          | 5,850            | התחייבויות שוטפות                              |
| -                | 704,056          | 206,418          | התחייבויות לא שוטפות                           |
| -                | 239,060          | 10,218           | רווח מעלייה לשליטה בחברה מוחזקת                |
| -                | 476,510          | 117,643          | גריעת השקעה בחברה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני |
| 188,552          | -                | -                | זכויות שאינן מקנות שליטה                       |
| <u>(107,262)</u> | <u>(437,479)</u> | <u>(103,429)</u> |  |

(ב) יציאה מאיחוד

| 2023 | 2024          | 2025 |                          |
|------|---------------|------|--------------------------|
| -    | 836           | -    | נכסים שוטפים             |
| -    | 140,000       | -    | נכסים בלתי שוטפים        |
| -    | (4,821)       | -    | התחייבויות שוטפות        |
| -    | (36,674)      | -    | התחייבויות בלתי שוטפות   |
| -    | (40,715)      | -    | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| -    | <u>58,626</u> | -    |                          |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

- א. פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן - החברה) הינה חברת החזקות, הפועלת בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה בענף המלונאות, התיירות והנופש בדרך של החזקת בתי מלון בישראל ומחוצה לה, וכן בדרך של תפעול וניהול בתי מלון בישראל ובחו"ל. בפברואר 2018, השלימה החברה הנפקת מניות ראשונה לציבור והחל מאותו מועד החברה הפכה להיות חברה ציבורית כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999. מר דוד פתאל הינו בעל השליטה בחברה.
- ב. נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים החברה, באמצעות החברות המוחזקות, הינה המפעילה והמנהלת של רשת מלונות פתאל, הכוללת 316 בתי מלון ברחבי ישראל ואירופה הכוללים כ- 56 אלף חדרי מלון, אשר מתוכם 232 מלונות ברחבי אירופה (למעט קפריסין ויוון) שבהם סך כולל של כ-41,155 חדרי מלון, מתוכם כ-18,759 חדרים מצויים במלונות שהחברה הינה בעלת מלוא או חלק מהזכויות בהם, וכ-22,396 חדרים מצויים במלונות שהחברה שוכרת או מנהלת בלבד. בנוסף, מפעילה החברה ומנהלת 65 בתי מלון בישראל שבהם סך כולל של כ-11,328 חדרי מלון, מתוכם כ-8,073 חדרים המצויים במלונות שהחברה הינה בעלת מלוא או חלק מהזכויות בהם, וכ-3,255 חדרים המצויים במלונות שהחברה שוכרת או מנהלת בלבד. בנוסף, החברה מפעילה ומנהלת 19 מלונות בקפריסין ויוון בהם כ-3,096 חדרים, מתוכם כ-2,746 חדרים מצויים במלונות שהחברה הינה בעלת מלוא או חלק מהזכויות בהם, וכ-350 חדרים מצויים במלונות שהחברה שוכרת. לפרטים נוספים בדבר מגזרי פעילות, ראה באור 33.
- ג. ביום 13 ביוני 2025 החל מבצע "עם כלביא" (המכונה גם מלחמת איראן-ישראל) אשר ארך 12 ימים. עם פרוץ המלחמה החלו ביטולים והחברה סגרה 19 בתי מלון מתוך 46 מלונות פעילים באותו מועד. במהלך המבצע נגרם הרס למבנים בישראל ותושבים נאלצו להתפנות מבתיהם, חלקם ללא כל ציוד. מלונות החברה נרתמו לאירוח כ-4,000 מפונים וסייעו בהשלמת כל צרכי האורחים. כחלק מאירוח המפונים החברה פתחה בהדרגה מלונות שנסגרו. עד 30 ביוני 2025 נפתחו כלל מלונות החברה בישראל והחברה חזרה לפעילות מלאה וזאת בנוסף לאירוח תושבים מפונים כאמור עד חודש אוגוסט 2025. תשלום השהות עבור המפונים הינו במימון הרשויות המקומיות בהתאם להסדר שנקבע במלחמת "חרבות ברזל".
- לאחר תאריך המאזן, ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע משולב של ישראל וארצות הברית כנגד אירן "שאגת הארץ". עם פרוץ המבצע החברה סגרה חלק מבתי המלון בישראל. במלונות הפתוחים החברה אירחה תיירות פנים, מפונים אשר בתייהם נפגעו וכן חיילים מצבא ארצות הברית. נכון למועד חתימת הדוח המבצע טרם הסתיים והחברה צופה כי עיקר ההשפעה יהיה ברבעונים הראשון והשני בשנת 2026 על מגזר ישראל וברבעון השני בשנת 2026 במידה מסוימת גם על מגזר אחר (אגן הים התיכון).
- החברה ביצעה ומבצעת פעולות לצורך התאמת הוצאותיה התזרימיות לירידה הצפויה בהכנסות בישראל בתקופת המלחמה. עם זאת, החברה צופה בתום המלחמה התאוששות מהירה של ענף המלונאות בישראל וביקושים גבוהים למלונות החברה.
- ד. יצוין כי, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה גירעון בהון החוזר המאוחד בסך של כ-1,860 מיליוני ש"ח. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, אין בגירעון האמור כדי להעיד על בעיית נזילות בחברה שכן לחברה קיימים המקורות הבאים:
- מזומנים וניירות ערך סחירים בסך של כ-900 מיליוני ש"ח אשר ברשות הקבוצה בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים.
  - יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2025 כוללת סך של כ-300 מיליוני ש"ח חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בגין הלוואות כנגד 13 מלונות בגרמניה והולנד בשיעור LTV של כ-34% (שווי כולל של מלונות אלה הינו כ-865 מיליוני ש"ח) אשר מועד פירעונן חל בחודשים ספטמבר עד דצמבר 2026 והחברה החלה בתהליך מחזור הלוואות אלה מול תאגידים בנקאיים ב-LTV ממוצע בשיעור של כ-65%.

באור 1: - כללי (המשך)

עוד יצוין כי היתרה כוללת בנוסף סך של כ- 180 מיליון ש"ח בגין פירעון סופי של אגרות חוב (סדרה ד') בחברה מוחזקת בסוף ספטמבר 2026. כנגד סדרה זו שועבדו מספר נכסים שבכוונת החברה לממן לאחר פירעון סופי של אג"ח זה. שווי נכסים אלה ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו 600 מיליון ש"ח.

כמו כן, היתרה כוללת נייר ערך מסחרי בסך 212 מיליוני ש"ח שיגויס מחדש בסמוך למועד פירעונו ביוני 2026.

- לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח בסך של כ- 1,135 מיליוני ש"ח.
- קבלת מימון עבור נכסים בשווי כולל של כ-345 מיליוני ש"ח וב-LTV ממוצע בשיעור של כ-36%, אשר נרכשו במימון חיצוני, כאשר חלקו הגדול כבר נפרע והחברה פועלת לגיוס של מימון חיצוני חדש בגין מלוונות אלו ב-LTV ממוצע בשיעור של כ-65% וכן קבלת מימון עבור נכסים שלא מומנו (נכסים בסך כולל של כ-160 מיליון ש"ח).
- ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה קיימת מסגרת אשראי לא מנוצלת מתאגידים בנקאים בסך של כ-400 מיליוני ש"ח.
- יכולת מימון בשוק ההון בארץ ובח"ל.

להערכת ההנהלה והדירקטוריון החברה תעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.

ה. הגדרות

|  |   |
|--|---|
| <p>בדוחות כספיים אלה -<br/>החברה - פתאל החזקות (1998) בע"מ.<br/>הקבוצה - החברה והחברות והשותפויות המוחזקות שלה.<br/>מלוונות פתאל - מלוונות פתאל בע"מ, חברה מאוחדת.<br/>חברות ושותפויות מאוחדות - חברות ושותפויות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.<br/>חברות בשליטה משותפת (עסקאות משותפות) - חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, ואשר ההשקעה בהן מוצגת בהתאם לשיטת השווי המאזני.<br/>חברות ושותפויות מוחזקות - חברות ושותפויות מאוחדות או חברות בשליטה משותפת וחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.<br/>צדדים קשורים - כהגדרתם ב-IAS 24.<br/>בעל עניין ובעל שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.</p> | <p>אלה -<br/>החברה -<br/>הקבוצה -<br/>מלוונות פתאל -<br/>חברות ושותפויות מאוחדות -<br/>חברות בשליטה משותפת (עסקאות משותפות) -<br/>חברות ושותפויות מוחזקות -<br/>צדדים קשורים -<br/>בעל עניין ובעל שליטה -</p> |
|--|---|

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים IFRS Accounting Standards (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט רכוש קבוע, המוצג בהתאם למודל הערכה מחדש ולמעט נגזרים ומכשירים פיננסיים מסויימים המוצגים בשווי הוגן, הפרשות, נכסים והתחייבויות בגין הטבות עובדים, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

**ב. תקופת המחזור התפעולי**

המחזור התפעולי הינו 12 חודשים.

**ג. רכישת חברת נכס**

בעת רכישת חברת נכס הקבוצה בוחנת האם מדובר ברכישת עסק או נכס. בבחינת עסק החברה בוחנת האם יש לפחות תשומה ותהליך ממשי אחד אשר מייצרים יחד תפוקות. יש לטפל ברכישה כצירוף עסקים בעסקאות בהן חברת הנכס מהווה עסק. כאשר חברת הנכס אינה מהווה עסק יש לטפל בעסקה כרכישת נכסים והתחייבויות. ברכישת נכסים והתחייבויות עלות הרכישה כוללת עלויות עסקה, והינה מוקצית לנכסים והתחייבויות המזוהים שנרכשו באופן יחסי בהתבסס על שווין ההוגן למועד הרכישה. במקרה זה לא מוכר מוניטין ולא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

**ד. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה. עלות ההשקעה כוללת בתוכה עלויות עסקה.

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. לחברת בת השקעה בכלולה המוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני. להרחבה ראה באור 10.

במקרה של רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת המושגת בשלבים, כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הנרכשת טופלה בהתאם להוראות IFRS 9, הקבוצה מיישמת את עקרונות IFRS 3 לגבי צירוף עסקים המושג בשלבים. כפועל יוצא, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הקבוצה קודם להשגת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן כאמור.

ה. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של החברה הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ו. מלאי

המלאי הינו מלאי מזון ומשקאות ונמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הנוכחיים.

ז. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

(א) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

עיקר הנכסים הנמדדים בעלות מופחתת הינם לקוחות ויתרות חו"ז עם חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(ב1) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

(ג1) נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר

נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר לרבות נגזרים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

2. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

לחברה התחייבויות פיננסיות שונות כגון אשראי מתאגידים בנקאיים, אג"ח, הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים אשר מוצגות על פי תנאיהן במועד ההכרה הראשונה לפי השווי ההוגן, בניכוי עלויות עסקה ראשוניות. התחייבויות פיננסיות אלו נמדדות בתקופות עוקבות בהתאם לעלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

3. מכשירים פיננסיים מורכבים

אגרות חוב להמרה, הכוללות רכיב המרה הוני ורכיב של התחייבות, מפוצלות לשני רכיבים. הפיצול כאמור, מחושב על ידי קביעה תחילה של הרכיב ההתחייבתי בהתבסס על השווי ההוגן של התחייבות דומה ללא אופציית המרה, כאשר הערך של רכיב ההמרה ההוני נקבע כערך שיייר. עלויות עסקה ישירות הוקצו בין רכיב ההון ורכיב ההתחייבות על בסיס יחס ההקצאה של התמורה לרכיבי ההון וההתחייבות.

ח. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור תזרימי מזומנים

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, כאשר ההכנסה או ההוצאה שגודרה מוכרת ברווח או הפסד או כאשר מכירה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
  - רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
  - רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).
- החברה נעזרת לרוב במעריכי שווי חיצוניים לצורך מדידת השווי הוגן בהתבסס על נתונים ברמה 3.

י. חכירות

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת ב-IFRS 16.

תשלומי החכירה מהוונים לרוב בשיעור הריבית התוספתי של החברה.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. לנתונים בדבר תקופת ההפחתה ראה ביאור 17.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים בעיקר על פי אחוז ממחזור מסויים שנקבע בהסכם, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר וכהכנסה בעסקאות בהן החברה מהווה מחכיר, במועד היווצרותם.

3. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש.

יא. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם.

רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

| %  |                           |
|--|---------------------------|
| 1.2-2.5  | מקרקעין (למעט רכיב הקרקע) |
| בהתאם לחוזה החכירה כולל תקופת האופציה (בדרך כלל 1%-2%) | קרקעות בחכירה מימונית     |
| 6.5-33   | ריהוט וציוד               |
| 40-50  | ציוד תפעולי               |
| ראה להלן   | שיפורים במושכר            |

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

הקבוצה מיישמת את מודל ההערכה מחדש בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS16.

שערוך הרכוש הקבוע בגין מקרקעין ומבנים נזקף לקרן הערכה מחדש המוצגת בהון, בניכוי השפעת המס. קרן הערכה מחדש מועברת ישירות לעודפים כאשר הנכס נגרע, או במהלך השימוש בנכס בהתאם לקצב הפחתתו, בהתאם למדיניות החשבונאית שנבחרה.

הערכות מחדש מבוצעות באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בתאריך הדיווח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ב. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות מממוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד לפי העלות, פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו ומטופל בדומה לרכוש קבוע הנמדד לפי עלות.

נדל"ן להשקעה מופחת על בסיס שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החיים השימושיים שלו.

י.ג. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

1. בחינת ירידת ערך של מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

2. השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבדנדים בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

טו. התחייבויות בשל הטבות לעובדיםתוכנית להפקדה מוגדרת

לחברות הקבוצה בישראל תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. מרבית עובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות ממתן שירותים

הכנסות החברה הינן בעיקר משירותי אירוח והכנסות מדמי ניהול. הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את השירות. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח. במלונות בהם הכנסות הקבוצה נובעות מדמי ניהול הנגזרים ממחזור ומהרווח, כוללת הקבוצה בדוחות הכספיים רק את דמי הניהול להם היא זכאית. בחלק מהחוזים למתן שירותי ניהול ואחזקה פועלת החברה כסוכן ועל כן מכירה בהכנסות בגין חוזים אלה בגובה תמורה נטו המתקבלת מביצוע החוזה, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

יז. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

ההפרשות העיקריות שנכללו בדוחות הכספיים הינן בגין תביעות משפטיות:

תביעות משפטיות

החברה כוללת הפרשה בדוחות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

יח. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים וחלק מהעובדים זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן והנמדדות על בסיס עליית ערך מניות החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים ההוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת.

ט. שינוי במדיניות החשבונאית - כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם השפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. השיקולים

- רכישת חברות בנות שאינן צירופי עסקים

בהתאם ל-IFRS 3, במועד רכישת חברות בנות, מעריכה החברה האם הרכישה מהווה צירוף עסקים בהתאם ל-IFRS 3. ההערכה מתבססת על הנסיבות הבאות המצביעות על רכישת עסק, כגון: מספר רב של נכסים שנרכשו, קיומם של שירותים נלווים בהיקף רב הקשורים לתפעול הנכס ומורכבות ניהול הנכס.

- שיעור היוון של התחייבות בגין חכירה

החברה אינה יכולה לקבוע בנקל את שיעור הריבית הגלומה בחכירות ולכן לצורך חישוב ההתחייבויות בגין חכירה היא משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החברה. שיעור הריבית התוספתי שקובעת החברה מהווה את שיעור הריבית שהחברה הייתה צריכה לשלם על הלוואה לתקופה הדומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה וזאת לשם השגת נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה. במצבים בהם אין עסקאות מימון עליהן החברה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור הריבית התוספתי בהתאם לסיכון המימוני המיוחס לחברה, תקופת החכירה וכן משתנים כלכליים נוספים הנובעים מתנאים ומגבלות הקיימות בחוזה החכירה.

הקבוצה נעזרה במעריך שווי חיצוני לצורך קביעת שיעור הריבית הנומינלי המתאימה להיוון חוזי החכירה, זאת בהתאם לסיכון המימוני של החברות, בהתאם למח"מ חוזי החכירה וכן בהתאם למשתנים כלכליים אחרים כגון: טיב, אזור גיאוגרפי והמטבע בו נקוב חוזה החכירה.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

**ב. אומדנים והנחות**

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בתקופות הדיווח הבאות:

- הערכה מחדש של רכוש קבוע

הקבוצה מודדת מבנים ומקרקעין המהווים רכוש קבוע בסכומים משוערכים, והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח כולל אחר. הקבוצה התקשרה עם מעריכים חיצוניים על מנת להעריך את השווי ההוגן. הקבוצה מודדת את השווי ההוגן אחת לשנה, או בפרקי זמן ארוכים יותר לגבי נכסים מסויימים אשר שווים אינו צפוי להשתנות באופן מהותי. המבנים ומקרקעין מוערכים בדרך כלל בשיטת היוון תזרימי המזומנים הנובעים מהנכסים (רמה 3 במדרג השווי ההוגן), תוך שימוש בנתוני השוואה המותאמים לגורמי שוק ספציפיים כגון סוג הנכסים, מיקומם ומצבם.

- נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

- תביעות משפטיות

בהערכת סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

- עסקאות חכירה הכוללות אופציות הארכה וביטול

לצורך הערכה האם ודאי באופן סביר שהחברה תממש אופציה להארכת תקופת חכירה או לביטול תקופת חכירה, מביאה בחשבון החברה את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות אשר יוצרות עבור החברה תמריץ כלכלי לממש או לא לממש את האופציה, כגון: סכומים משמעותיים שהושקעו בגין שיפורים במושכר, חשיבות נכס הבסיס והייחודיות הטמונה בו לצורך פעילותה של החברה, ניסיון העבר של החברה בעסקאות חכירה דומות ועוד.

לאחר מועד התחילה החברה מעריכה מחדש האם ודאי באופן סביר שהיא תממש או לא תממש אופציה כאשר מתרחש אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר יש בהן כדי להשפיע על החלטות החברה בדבר מימוש האופציה, כגון: שיפורים משמעותיים שבוצעו במושכר ולא היו חזויים במועד התחילה, התקשרות בחכירת משנה של נכס הבסיס לתקופה העולה על סוף תקופת החכירה שנקבעה קודם לכן ועוד.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקונים ל-IFRS 9 מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי **מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9")** ולתקן דיווח כספי בינלאומי **7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7")** המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים. התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- **גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית** - ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- **הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים** - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).
- **גילויים - דרישות גילוי חדשות התוספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הונניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).**

התיקונים לתקנים ייושמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 אולאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראיה לאחור ("hindsight").

החברה בוחנת את השלכות התיקונים לעיל על דוחותיה הכספיים המאוחדים.

ב. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), **הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש")** אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), **הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1")**.

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרפו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS7, **דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.**

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 5: - צירופי עסקים

ביום 2 ביולי 2024 התקשרה מלונות פתאל בהסכם מכר (להלן: "ההסכם") עם השותף (50%) בחברת פרותאל תיירות בע"מ, חברה כלולה המוחזקת (50%) על ידי מלונות פתאל (להלן: "פרותאל"), לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בפרותאל, כך שלאחר חתימת ההסכם מלונות פתאל תחזיק במלוא המניות של פרותאל. למועד ההסכם החזיקה פרותאל בזכויות של 10 בתי מלון בישראל אשר מושכרים ומתופעלים על ידי מלונות פתאל, מלון נוסף שאינו פעיל בישראל ובמלון אחד שאינו פעיל בחו"ל. כמו כן, במסגרת ההסכם מכרה פרותאל לשותף את החזקותיה (50% בשרשור) בקומפלקס מלונות הרודס אילת ואלה יושכרו למלונות פתאל בהסכם שכירות חדש ל-20 שנה, חלף הסכם השכירות הקיים עם מלונות פתאל. סך התמורה נטו בגין העסקה כ-455 מיליון ש"ח. החלק שהחברה ייחסה לתמורה שהועברה במועד צירוף העסקים הינו סך של 239,060 אלפי ש"ח עבור סיום חוזי החכירה עם חברת פרותאל. סכום זה מייצג את הסכום שבו החוזה עדיף מנקודת המבט של מלונות פתאל. הקבוצה הכירה בסכום האמור בדוח רווח או הפסד במסגרת סעיף הכנסות אחרות. בנוסף בעקבות השלמת העסקה אוחדה פעילות פרותאל לראשונה והחברה סגרה את יתרת נכסי והתחייבות זכות שימוש, נטו שהוכרו בגין הסכמי השכירות והכירה בהכנסות אחרות בסך של כ-53 מיליון ש"ח.

החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי הערכת שווי על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו.

המוניטין שנוצר ברכישה מיוחס להטבות החזיות הנובעות מהסינרגיה של שילוב הפעילויות של החברה והחברה הנרכשת.

באור 5: - צירופי עסקים (המשך)

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של חברת פרותאל במועד הרכישה:

| שווי הוגן<br>אלפי ש"ח |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| 2,896                 | מזומנים ושווי מזומנים              |
| 16,094                | לקוחות                             |
| 165,771               | חייבים ויתרות חובה                 |
| 960                   | מלאי                               |
| 1,723,229             | רכוש קבוע                          |
| 73,273                | נכס זכות שימוש                     |
| (7,250)               | ספקים ונותני שירותים               |
| (48,360)              | זכאים ויתרות זכות                  |
| (374,348)             | התחייבות לתאגידים בנקאיים          |
| (73,273)              | התחייבות בגין חכירת נכס זכות שימוש |
| (79,067)              | התחייבויות לא שוטפות אחרות         |
| (271,906)             | מיסים נדחים                        |
| 1,128,019             | נכסים מזוהים נטו                   |
| 27,926                | מוניטין הנובע מהרכישה              |
| 1,155,945             | סך עלות הרכישה                     |

| אלפי ש"ח  |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| 440,375   | <u>חישוב תמורת הרכישה:</u>         |
| 476,510   | מזומן ששולם                        |
| 239,060   | שווי הוגן השקעה קודמת במועד הרכישה |
|           | סילוק יחסים קודמים עם הנרכשת       |
| 1,155,945 | סך תמורת הרכישה                    |

| אלפי ש"ח  |  |
|-----------|--|
| 2,896     | מזומנים אשר נבעו מהרכישה/שימוש לרכישה            |
| (440,375) | מזומנים ושווי המזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה |
| (437,479) | מזומנים ששולמו תמורת הרכישה                      |
|           | מזומנים, נטו                                     |

באור 6: - מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך מוחזקים למסחר

א. מזומנים ושווי מזומנים

| 31 בדצמבר      |                |
|----------------|----------------|
| 2024           | 2025           |
| אלפי ש"ח       |                |
| 484,695        | 442,786        |
| 88,962         | 232,064        |
| <u>573,657</u> | <u>674,850</u> |
| 336,874        | 416,545        |
| 98,830         | 201,892        |
| 128,560        | 11,643         |
| 9,393          | 44,770         |
| <u>573,657</u> | <u>674,850</u> |

מזומנים למשיכה מיידית  
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר

הרכב לפי סוג מטבע:

אירו  
שקל  
דולר  
אחר

ב. ניירות ערך מוחזקים למסחר

|               |                |
|---------------|----------------|
| 34,184        | 208,918        |
| 21,195        | 46,117         |
| 31,157        | 1,477          |
| <u>86,536</u> | <u>256,512</u> |

מניות  
אגרות חוב  
קרנות נאמנות

באור 7: - לקוחות

| 31 בדצמבר      |                |
|----------------|----------------|
| 2024           | 2025           |
| אלפי ש"ח       |                |
| 308,631        | 352,289        |
| 144,201        | 154,534        |
| 452,832        | 506,823        |
| 8,823          | 8,997          |
| <u>444,009</u> | <u>497,826</u> |

חובות פתוחים  
המחאות לגבייה וחברות אשראי

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

לקוחות, נטו

ירידת ערך חובות לקוחות מטופלת באמצעות רישום הפרשה לחובות מסופקים. לקבוצה אין לקוחות מהותיים בפיגור שלא נכללו בהפרשה לחובות מסופקים לעיל.

באור 8: - חייבים ויתרות חובה

| 31 בדצמבר      |                |                             |
|----------------|----------------|-----------------------------|
| 2024           | 2025           |                             |
| אלפי ש"ח       |                |                             |
| 103,870        | 137,883        | חברות כלולות ומלונות בניהול |
| 59,702         | 79,286         | הוצאות מראש                 |
| 73,615         | 64,543         | מוסדות וגופים ממשלתיים      |
| 24,066         | 36,838         | הכנסות לקבל                 |
| 43,806         | 114,563        | אחרים                       |
| <u>305,059</u> | <u>433,113</u> |                             |

באור 9: - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

| 31 בדצמבר      |                |                 |
|----------------|----------------|-----------------|
| 2024           | 2025           |                 |
| אלפי ש"ח       |                |                 |
| 21,704         | 20,442         | פקדון מיועד     |
| 45,188         | 128,546        | נגזרים פיננסיים |
| 40,182         | 25,477         | אחרים           |
| <u>107,074</u> | <u>174,465</u> |                 |

באור 10: - השקעות

הלוואות והשקעות בחברות ושותפויות אחרות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני

| 31 בדצמבר        |                  |   |
|------------------|------------------|---|
| 2024             | 2025             |   |
| אלפי ש"ח         |                  |   |
| 2,083,567        | 2,155,600        | השקעות בחברות ושותפויות אחרות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני           |
| 1,148,274        | 619,311          | שטר הון והלוואות לחברות ושותפויות אחרות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני |
| <u>3,231,841</u> | <u>2,774,911</u> |   |

באור 10: - השקעות (המשך)

מידע נוסף

- א. בחודש אפריל 2022 השלימה פתאל נכסים (אירופה) בע"מ, חברה המוחזקת בשרשור (100%) על ידי החברה (להלן: "פתאל נכסים (אירופה)") הקמת מיזם ביחד עם גופים מוסדיים לצורך השקעה במלונות באירופה בדרך של הקמת שותפות ישראלית, FATTAL EUROPEAN PARTNERSHIP II LP (להלן – "השותפות"), אשר תפעל לאיתור הזדמנויות השקעה במלונות באירופה, אם בדרך של רכישה והשבחה של מלונות קיימים ואם בדרך של הקמת מלונות חדשים, תפעולם השוטף וכן מכירתם ככל והשותפות תמצא לנכון בהתאם לאסטרטגיית ההשקעה שנקבעה.
- יצוין כי במהלך השנה השקיעה פתאל נכסים (אירופה) כ- 1.2 מיליון אירו לפי חלקה בקריאות לכסף שביצעה השותפות. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, השקיעה פתאל נכסים (אירופה) סך של כ- 97 מיליון אירו מתוך סך ההתחייבות שלה (100 מיליון אירו).
- בבעלות השותפות 19 מלונות באנגליה, ספרד, פולין, קפריסין, אוסטרליה, יוון, גרמניה ואיטליה.
- EBITDA של השותפות לשנת 2025 הסתכם לכ- 39.4 מיליון אירו, חלק החברה ב-EBITDA השותפות, כולל הכנסות מדמי ניהול, הסתכם לכ- 20.1 מיליון אירו. IRR של השותפות לשנת 2025 בהתחשב שנת פעילות מלאה של כלל המלונות בשותפות הינו כ-21%. בשנה המייצגת צופה השותפות להציג EBITDA של כ- 80 מיליון אירו (חלק החברה, כולל דמי ניהול, כ-36 מיליון אירו).
- ב. בחודש ינואר 2024 השלימה פתאל נכסים (אירופה) את הקמת שותפות מוגבלת ישראלית נוספת – FATTAL PARTNERSHIP III (INTERNATIONAL) LP (להלן – השותפות III) בתחום המלונאות ביחד עם גופים מוסדיים בישראל, אשר תפעל במתכונת דומה למתכונת שבה פועלת השותפות המתוארת בסעיף א' לעיל. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התקבלו התחייבויות השקעה בסך של כ- 542.4 מיליון אירו (חלק החברה הינו 158.8 מיליון אירו).
- במהלך שנת 2025 השקיעה פתאל נכסים (אירופה) כ- 16 מיליון אירו לפי חלקה בקריאות לכסף שביצעה השותפות III.
- נכון ליום חתימת הדוח חתמה שותפות III על עסקאות לרכישת 34 מלונות בהולנד, צרפת, ספרד, איטליה, גרמניה, אירלנד ואנגליה ויוון.
- EBITDA של שותפות III לשנת 2025 הסתכם לכ- 36 מיליון אירו, חלק החברה ב- EBITDA שותפות III, כולל הכנסות מדמי ניהול, הסתכם לכ- 20.4 מיליון אירו. שותפות III הציגה IRR של כ-26.5% נכון לסוף שנת 2025. בשנה מייצגת כולל מלונות שנרכשו עד כה, צופה השותפות להציג EBITDA של כ-105 מיליון אירו (חלק החברה, כולל דמי ניהול, כ-50 מיליון אירו).
- החברה מעריכה כי תקופת ההשקעות בשותפות III תסתיים במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026.
- החברה פועלת להקמת שותפות נוספת (להלן - שותפות VI) בתחום המלונאות ביחד עם גופים מוסדיים, אשר תפעל במתכונת דומה למתכונת שבה פועלות השותפויות הנ"ל. להערכת החברה היקף ההון בשותפות VI צפוי לנוע בין 1,000-600 מיליון אירו.
- ג. לפרטים אודות רכישת חברה מוחזקת ואיחוד לראשונה בשנת 2024 ראה באור 5 לעיל.

באור 11: - רכוש קבוע ורכוש קבוע בהקמה

א. הרכב ותנועה

שנת 2025

| סה"כ | שיפורים<br>במושכר | ציוד<br>תפעולי<br>אלפי ש"ח | ריהוט<br>וציוד | קרקע<br>ומבנים<br>'ב' ו-ג'<br>(להלן) |
|------|-------------------|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
|------|-------------------|----------------------------|----------------|--------------------------------------|

עלות

|            |         |         |           |           |                           |
|------------|---------|---------|-----------|-----------|---------------------------|
| 12,888,027 | 521,191 | 121,963 | 2,694,786 | 9,550,087 | יתרה ליום 1 בינואר 2025   |
| 1,765,632  | 347,514 | 21,581  | 246,992   | 1,149,545 | תוספות במשך השנה          |
| 441,079    | -       | -       | -         | 441,079   | הערכה מחדש שהוכרה ברווח   |
| 441,681    | -       | -       | 55,770    | 385,911   | כולל אחר                  |
| 5,383      | -       | -       | -         | 5,383     | כניסה לאיחוד              |
| (220,000)  | (5,464) | -       | (35,460)  | (179,076) | ביטול ירידת ערך רכוש קבוע |
|            |         |         |           |           | התאמות הנובעות מתרגום     |
|            |         |         |           |           | דוחות כספיים              |

|            |         |         |           |            |                          |
|------------|---------|---------|-----------|------------|--------------------------|
| 15,321,802 | 863,241 | 143,544 | 2,962,088 | 11,352,929 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 |
|------------|---------|---------|-----------|------------|--------------------------|

פחת שנצבר

|           |         |         |           |           |                         |
|-----------|---------|---------|-----------|-----------|-------------------------|
| 3,084,580 | 158,116 | 113,720 | 1,527,310 | 1,285,434 | יתרה ליום 1 בינואר 2025 |
| 378,821   | 33,353  | 15,449  | 228,489   | 101,530   | תוספות במשך השנה        |
| 57,660    | -       | -       | -         | 57,660    | פחת בגין הערכה מחדש     |
| (37,548)  | (157)   | -       | (22,968)  | (14,423)  | התאמות הנובעות מתרגום   |
|           |         |         |           |           | דוחות כספיים            |

|           |         |         |           |           |                          |
|-----------|---------|---------|-----------|-----------|--------------------------|
| 3,483,513 | 191,312 | 129,169 | 1,732,831 | 1,430,201 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 |
|-----------|---------|---------|-----------|-----------|--------------------------|

עלות מופחתת ליום 31

|            |         |        |           |           |                    |
|------------|---------|--------|-----------|-----------|--------------------|
| 11,838,289 | 671,929 | 14,375 | 1,229,257 | 9,922,728 | <u>בדצמבר 2025</u> |
|------------|---------|--------|-----------|-----------|--------------------|

באור 11: - רכוש קבוע ורכוש קבוע בהקמה (המשך)

| <u>שנת 2024</u>   |                   |                            |                  |                                      |  |
|-------------------|-------------------|----------------------------|------------------|--------------------------------------|--|
| סה"כ              | שיפורים<br>במושכר | ציוד<br>תפעולי<br>אלפי ש"ח | ריהוט<br>וציוד   | קרקע<br>ומבנים<br>'ב' ו-ג'<br>(להלן) |  |
|                   |                   |                            |                  |                                      | <u>עלות</u>                                |
| 10,416,191        | 441,108           | 111,447                    | 2,539,913        | 7,323,723                            | יתרה ליום 1 בינואר 2024                    |
| 902,082           | 83,556            | 12,353                     | 286,534          | 519,639                              | תוספות במשך השנה                           |
|                   |                   |                            |                  |                                      | הערכה מחדש שהוכרה ברווח                    |
| 355,138           | -                 | -                          | -                | 355,138                              | כולל אחר                                   |
| 1,723,229         | -                 | -                          | -                | 1,723,229                            | כניסה לאיחוד                               |
| (180,881)         | -                 | (1,837)                    | (8,817)          | (170,227)                            | יציאה מאיחוד                               |
| (7,488)           | -                 | -                          | -                | (7,488)                              | ירידת ערך רכוש קבוע                        |
| (320,244)         | (3,473)           | -                          | (122,844)        | (193,927)                            | התאמות הנובעות מתרגום<br>דוחות כספיים      |
| <u>12,888,027</u> | <u>521,191</u>    | <u>121,963</u>             | <u>2,694,786</u> | <u>9,550,087</u>                     | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024                   |
|                   |                   |                            |                  |                                      | <u>פחת שנצבר</u>                           |
| 2,828,376         | 138,815           | 102,547                    | 1,381,389        | 1,205,625                            | יתרה ליום 1 בינואר 2024                    |
| 357,418           | 19,968            | 12,896                     | 221,791          | 102,763                              | תוספות במשך השנה                           |
| 56,119            | -                 | -                          | -                | 56,119                               | פחת בגין הערכה מחדש                        |
| (40,881)          | -                 | (1,723)                    | (8,046)          | (31,112)                             | יציאה מאיחוד                               |
| (116,452)         | (667)             | -                          | (67,824)         | (47,961)                             | התאמות הנובעות מתרגום<br>דוחות כספיים      |
| <u>3,084,580</u>  | <u>158,116</u>    | <u>113,720</u>             | <u>1,527,310</u> | <u>1,285,434</u>                     | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024                   |
|                   |                   |                            |                  |                                      | <u>עלות מופחתת ליום 31<br/>בדצמבר 2024</u> |
| <u>9,803,447</u>  | <u>363,075</u>    | <u>8,243</u>               | <u>1,167,476</u> | <u>8,264,653</u>                     |  |

ב. מידע נוסף לגבי מקרקעין

חלק ממלונות החברה בישראל אשר ערכם בספרים מסתכם ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ- 4.4 מיליארד ש"ח (2024 - כ-4 מיליארד ש"ח) בנויים על מקרקעין החכורים מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים עד לשנת 2047 עם אופציה להארכה ב-49 שנים נוספות.

ג. מידע בדבר השווי ההוגן של הרכוש הקבוע

- הקבוצה מיישמת את מודל ההערכה מחדש לגבי המקרקעין והמבנים. השווי ההוגן של הרכוש הקבוע שהוערך מחדש נקבע על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על שיטת היוון תזרים המזומנים (DCF) בהתבסס על אומדן היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מכל נכס שבבעלות הקבוצה תוך בחינת עסקאות דומות שנעשו ככל שניתן. בחישוב השווי ההוגן השתמשו המעריכים בעיקר בשיעורי היוון של 7.25%-8.5% לגבי נכסים בישראל (2024-7.25%-8.5%), ובשיעורי היוון של 6.21% לגבי נכסים באירופה (2024-6.28%).
- כל מדידות השווי ההוגן הינן ברמה 3 במדרג השווי ההוגן, בהתאם להגדרות ב-IFRS 13.

באור 11: - רכוש קבוע ורכוש קבוע בהקמה (המשך)

3. להלן מפורטים הנתונים העיקריים אשר אינם ניתנים לצפייה אשר שימשו את מעריכי השווי בקביעת שוויים ההוגן של המבנים והמקרקעין בבעלות הקבוצה.

- (א) תחזית רווח תפעולי של המלון המופעל במקרקעין המוערכים, ממנו נגזרים תזרימי המזומנים להיוון.
- (ב) שיעור היוון ספציפי לכל נכס בהתאם למצבו, מיקומו והסיכונים הספציפיים לאותו נכס.
- (ג) השקעות נדרשות בשיפוץ.
- (ד) גורמים אחרים כגון זכויות בנייה, מצב תכנוני ומשפטי, עסקאות באזור ועוד.

4. השפעת הגורמים המהותיים שאינם ניתנים לצפייה על השווי ההוגן:

ירידה/(עלייה) בשיעור ההיוון של תזרים המזומנים החזוי בשיעור של כ-0.25% תגדיל/(תקטין) את שווי הנכסים בסך של כ-286/265 מיליוני ש"ח.

5. הקבוצה קבעה כי הערכה מחדש של הנכסים תבוצע אחת לשנה, או בפרקי זמן ארוכים יותר לגבי נכסים מסויימים, אשר שוויים אינו צפוי להשתנות באופן מהותי.

החברה עדכנה את שווי הרכוש הקבוע ליום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לעדכוני שווי שהתקבלו ממעריכי השווי ולפיהם רשמה עלית ערך בסך כולל של כ- 446 מיליון ש"ח אשר מתוכה סך של כ- 441 מיליון ש"ח קיבל ביטוי בקרן הון משערוך (לפני השפעת מס) וכ- 5 מיליון ש"ח נזקפו בסעיף הכנסות אחרות בדוח על רווח או הפסד כעליית ערך. בנוסף חלק החברה בקרן הון משערוך בחברות מוחזקות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני הינה בסך של כ- 129 מיליון ש"ח.

ד. באשר לשעבודים, ראה באור 22.

באור 12: - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. הרכב

| 31 בדצמבר      |                  |
|----------------|------------------|
| 2024           | 2025             |
| אלפי ש"ח       |                  |
| 40,514         | 31,968           |
| 100,000        | 212,000          |
| 505,707        | 1,091,670        |
| <u>646,221</u> | <u>1,335,638</u> |

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים  
נייר ערך מסחרי (\*)  
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

(\*) ביום 22 ביולי 2024 השלימה החברה הנפקה לציבור של 100,000,000 ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) בתמורה כוללת של 100,000 אלפי ש"ח. ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) נושאים ריבית שנתית משתנה, המחושבת כמוצק משוקלל (לפי מספר ימים בתקופת הריבית) של שיעורי ריבית בנק ישראל אשר היו בתחולה בתקופת הריבית בתוספת מרווח שנתי קבוע בשיעור 0.6%. קרן ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) והריבית בגינה עמדו לפירעון בתשלום יחיד אשר שולם ביום 21 ביולי, 2025.

ביום 23 ביוני 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של 212,000,000 ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בתמורה כוללת של 212,000 אלפי ש"ח (לפני ניכוי עלויות הנפקה). ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) נושאים ריבית שנתית משתנה, המחושבת כמוצק משוקלל (לפי מספר ימים בתקופת הריבית) של שיעורי ריבית בנק ישראל אשר היו בתחולה בתקופת הריבית בתוספת מרווח שנתי קבוע בשיעור 0.47%. קרן ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) והריבית בגינה יעמדו לפירעון בתשלום יחיד אשר שולם ביום 22 ביוני, 2026.

ב. באשר לבטחונות, ראה באור 22.

ג. באשר לאמות מידה פיננסיות, ראה באור 15'ב'.

באור 13: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

| 31 בדצמבר      |                |
|----------------|----------------|
| 2024           | 2025           |
| אלפי ש"ח       |                |
| 219,836        | 294,624        |
| 74,245         | 63,699         |
| <u>294,081</u> | <u>358,323</u> |

חובות פתוחים  
שטרות לפרעון

באור 14: - זכאים ויתרות זכות

| 31 בדצמבר      |                |                             |
|----------------|----------------|-----------------------------|
| 2024           | 2025           |                             |
| אלפי ש"ח       |                |                             |
| 375,537        | 392,627        | הוצאות לשלם                 |
| 191,960        | 210,940        | שכר והוצאות נלוות (*)       |
| 201,973        | 206,111        | מקדמות מלקוחות              |
| 55,226         | 78,095         | ריבית לשלם                  |
| 16,276         | 22,055         | מוסדות                      |
| 8,629          | 11,763         | חברי מועדון לקוחות          |
| 54,396         | 24,867         | אחרים                       |
| <u>903,997</u> | <u>946,458</u> |                             |
| <u>47,150</u>  | <u>51,358</u>  | (* כולל הפרשה לחופשה והבראה |

באור 15: - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב

| 31 בדצמבר                 |                  |                           |                  |                           |  |
|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|--|
| 2024                      |                  | 2025                      |                  |                           |  |
| יתרה בניכוי חלויות שוטפות | יתרה             | יתרה בניכוי חלויות שוטפות | יתרה             | שיעור הריבית השנתית (* %) |  |
| אלפי ש"ח                  |                  |                           |                  |                           |  |
| 1,604,084                 | 1,847,835        | 1,759,085                 | 2,252,460        | 5.94                      | ללא הצמדה                                    |
| 639,980                   | 753,056          | 524,065                   | 609,731          | 2.26                      | בהצמדה למדד                                  |
| 210,985                   | 238,942          | 297,272                   | 318,450          | 5.77                      | בהצמדה לדולר/נקוב בדולר (**)                 |
| 1,740,517                 | 1,859,245        | 1,571,294                 | 2,058,501        | 4.37                      | בהצמדה לאירו/נקוב באירו                      |
| 365,532                   | 367,727          | 948,097                   | 950,572          | 6.52                      | בהצמדה ללירה שטרלינג/נקוב בלירה שטרלינג (**) |
| -                         | -                | 42,465                    | 44,234           | 2.50                      | בהצמדה לפרנק שוויצרי/נקוב בפרנק שוויצרי      |
| <u>4,561,098</u>          | <u>5,066,805</u> | <u>5,142,278</u>          | <u>6,233,948</u> |                           | סך הכל                                       |

(\* שיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר 2025.

(\*\*) היתרה נושאת ריבית משתנה.

באור 15: - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. אמות מידה פיננסיות

1. בחלק ממסמכי הלוואות מתאגידים בנקאיים נקבעו התחייבויות הכוללות, בין היתר, התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות, שהמהותיות בהן הינן כדלקמן:

החברה

(א) התחייבות להון עצמי - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסכום של 1,400 מיליוני ש"ח במשך שני רבעונים רצופים;

(ב) יחס חוב פיננסי ל-CAP נטו כהגדרתם בהסכמים - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 76% במשך שני רבעונים רצופים;

(ג) יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA מתואם כהגדרתם בהסכמים - היחס בין חוב הפיננסי נטו לבין ה-EBITDA מתואם לא יעלה על 8 במשך שני רבעונים רצופים;

מלונות פתאל

(א) התחייבות להון עצמי - ההון העצמי של מלונות פתאל לא יפחת מסכום של 1,100 מיליוני ש"ח במשך שני רבעונים רצופים;

(ב) יחס חוב פיננסי ל-CAP נטו כהגדרתם בהסכמים - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של מלונות פתאל לא יעלה על 76% במשך שני רבעונים רצופים;

(ג) יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA מתואם כהגדרתם בהסכמים - היחס בין חוב הפיננסי נטו לבין ה-EBITDA מתואם של מלונות פתאל לא יעלה על 8 במשך שני רבעונים רצופים;

פתאל נכסים (אירופה)

(א) התחייבות להון עצמי - ההון העצמי של פתאל נכסים (אירופה) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-22.5% מסך המאזן;

(ב) התחייבות להון עצמי - ההון העצמי של פתאל נכסים (אירופה) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום של 120 מיליוני אירו.

(ג) יחס חוב ל-NOI - יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 17.

2. במסגרת הסכמי הלוואות שנטלה הקבוצה לרכישת בתי מלון, התחייבו החברות הלוות לעמוד ביחס של חוב לשווי נכס (LTV) בשיעורים שונים בין 57.5%-75%, יחסי מינוף יחסי כסוי חוב.

באור 15: - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

כמו כן התחייבה מלוונות פתאל לעמוד באמות מידה פיננסיות מסויימות ביחס למספר הלוואות של חברות המוחזקות בשיטת השווי המאזני.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הקבוצה עומדת במלוא אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה.

ג. לפרטים אודות חשיפת החברה בהלוואות הנושאות ריבית משתנה, ראה באור 18'א'.

ד. באשר לבטחונות שניתנו, ראה באור 22.

באור 16: - אגרות חוב

| 31 בדצמבר                 |                  |                           |                  |                           |                           |
|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|
| 2024                      |                  | 2025                      |                  |                           |                           |
| יתרה בניכוי חלויות שוטפות | יתרה             | יתרה בניכוי חלויות שוטפות | יתרה             | שיעור הריבית השנתית (* %) |                           |
| אלפי ש"ח                  |                  |                           |                  |                           |                           |
| 1,236,751                 | 1,509,593        | 1,448,561                 | 1,612,458        | 4.13                      | אגרות חוב בחברה (1)       |
| 1,024,378                 | 1,291,886        | 1,050,880                 | 1,467,751        | 5.14                      | אגרות חוב חברה מוחזקת (2) |
| <u>2,261,129</u>          | <u>2,801,479</u> | <u>2,499,441</u>          | <u>3,080,209</u> |                           | סך הכל                    |

(\* ריבית קבועה בשיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר 2025.

| אגרות חוב בחברה   |   |  |  |  |
|---|---|--|--|--|
| אגרות חוב (סדרה ה')   | אגרות חוב (סדרה ז')   | אגרות חוב (סדרה 1) להמרה   | אגרות חוב (סדרה ג')  |  |
| 1. פברואר 2024.<br>2. פברואר 2025.<br>3. ספטמבר 2025.   | 1. יולי 2022.<br>2. דצמבר 2023.   | נובמבר 2020.   | 1. דצמבר 2019.<br>2. פברואר 2021 (הרחבה בעקבות הצעת רכש חליפין)<br>3. אפריל 2021.<br>4. ינואר 2022.  | מועד הנפקה ראשונית של הסדרה/ מועדי הרחבות                    |
| 1. 210,343<br>2. 246,602<br>3. 200,000  | 1. 260,000<br>2. 200,000  | 300,000  | 1. 229,021<br>2. 289,627<br>3. 204,000<br>4. 300,000   | ערך נקוב במועד ההנפקה/ההרחבה/(המרה) (אלפי ש"ח)               |
| 656,945   | 331,200   | 3,626  | 584,062  | סך ערך נקוב אגרות חוב במחזור ליום 31 בדצמבר, 2025 (אלפי ש"ח) |
| 5,143   | 3,695   | 1,885  | 6,366  | הוצאות הנפקה (אלפי ש"ח)                                      |
| 673,879   | 363,108   | 3,188  | 573,175  | ערך התחייבותי בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025 (אלפי ש"ח) |
| 6.33%   | 3.25%   | 4.00%  | 2.16%  | שיעור הריבית הנקוב   |
| 1. 6.61%<br>2. 5.06%<br>3. 5.42%  | 1. 3.45%<br>2. 4.25%  | 7.61%  | 1. 2.32%<br>2. 2.79%<br>3. 3.57%<br>4. 2.90%   | שיעור ריבית אפקטיבית על כלל הסדרה (לרבות הרחבות שבוצעו)      |
| 28/02/2027-31/08/2032<br>12 תשלומים חצי שנתיים לא שווים<br>לא צמוד  | 30/06/2024-31/12/2032<br>18 תשלומים חצי שנתיים לא שווים<br>לא צמוד  | 15/05/2021-15/05/2028<br>15 תשלומים חצי שנתיים לא שווים<br>לא צמוד   | 28/02/2021-31/08/2031<br>22 תשלומים חצי שנתיים לא שווים<br>לא צמוד   | מועדי תשלום הקרן   |
|   |   |  |  | בסיס הצמדה (קרן וריבית)                                      |
| עיקרן של אמות המידה שנקבעו בהנפקת אג"ח (סדרה ה'): (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 2,100 מיליוני ש"ח. (2) יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו מהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 76%. | עיקרן של אמות המידה שנקבעו בהנפקת אג"ח (סדרה ז'): (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 1,370 מיליוני ש"ח. (2) יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו מהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 76%. | עיקרן של אמות המידה שנקבעו בהנפקת אג"ח (סדרה 1): (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 1,400 מיליוני ש"ח. (2) יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו מהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 76%. | עיקרן של אמות המידה שנקבעו בהנפקת אג"ח (סדרה ג'): (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 1,400 מיליוני ש"ח. (2) יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו מהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 76% (3) ה-EBIDTA של החברה לא יפחת מ- 700 מיליוני ש"ח. | אמות מידה פיננסיות   |

| אגרות חוב בחברה מוחזקת  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|
| אגרות חוב (סדרה ו')   | אגרות חוב (סדרה ה')  | אגרות חוב (סדרה ד')  | אגרות חוב (סדרה ג')  |  |
| 1. מרץ 2025.<br>2. נובמבר 2025.   | 1. אוגוסט 2023.<br>2. ספטמבר 2024.   | 1. אוגוסט 2020.<br>2. אוקטובר 2023.  | 1. ספטמבר 2017.<br>2. נובמבר 2017.<br>3. מרס 2019.<br>4. פברואר 2020.<br>5. ספטמבר 2022.<br>6. מאי 2023.   | מועד הנפקה   |
| 429,645   | 416,852  | 405,000  | 868,679  | ערך נקוב במועד ההנפקה (כולל הרחבות) (אלפי ש"ח)               |
| 429,645   | 416,852  | 213,750  | 409,701  | סך ערך נקוב אגרות חוב במחזור ליום 31 בדצמבר, 2025 (אלפי ש"ח) |
| 4,994   | 3,306  | 2,318  | 20,728   | יתרת הוצאות הנפקה ליום 31 בדצמבר, 2025 (אלפי ש"ח)            |
| 434,931   | 417,473  | 211,261  | 403,327  | ערך התחייבותי בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025 (אלפי ש"ח) |
| 5.59%   | 6.37%  | 4.99%  | 2.65%  | שיעור הריבית הנקוב   |
| <p>במהלך תקופת הדוח, ביצעה החברה מוחזקת עסקאות גידור מלאות בתאגידיים בנקאיים על אגרות חוב סדרה ה' וסדרה ו' במסגרתן הומר החוב השקלי (קרן וריבית) בחוב באירו, כך שבכל מועד תשלום של ריבית ו/או קרן ישולם על ידי התאגידיים הבנקאיים סכום שקלי כנגד קבלת סכום באירו שנקבע במועד עסקת הגידור.</p> <p>לאחר ביצוע העסקאות הנ"ל, יתרת אגרות החוב מכל הסדרות אשר נותרו ללא גידור נכון לתאריך הדוח הינה כ-206 מיליון ש"ח ע.ג. (כ-55 מיליון אירו ע.ג.). וכ-106 מיליון ש"ח ע.ג. נכון ליום חתימת הדוח.</p> |  |  |  | עסקת גידור   |
| 30/09/28-30/09/34<br>7 תשלומים שנתיים<br>לא שווים   | 31/12/23-30/06/29<br>5 תשלומים חצי שנתיים שווים  | 30/09/22-30/09/26<br>9 תשלומים חצי שנתיים לא שווים   | 30/08/2018-30/08/2027<br>10 תשלומים שנתיים<br>לא שווים   | מועדי תשלום הקרן   |
| לא צמוד   | לא צמוד  | לא צמוד  | לא צמוד  | בסיס הצמדה (קרן וריבית)                                      |
| עיקרן של אמות המידה שנקבעו בהנפקת אגרות החוב סדרה ו':<br>(1) יחס ההון למאזן לא יפחת מ- 23%.<br>(2) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 270 מיליון אירו.  | עיקרן של אמות המידה שנקבעו בהנפקת אגרות החוב סדרה ה':<br>(1) יחס ההון למאזן לא יפחת מ- 23.5%.<br>(2) יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל- NOI מתואם כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 16.<br>(3) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 220 מיליון אירו. | עיקרן של אמות המידה שנקבעו בהנפקת אגרות החוב סדרה ד':<br>(1) יחס ההון למאזן לא יפחת מ- 23.5%.<br>(2) יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל- NOI מתואם כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 16.<br>(3) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 205 מיליון אירו.<br>(4) יחס הלוואה לבטוחה לא יעלה על 77.5% | עיקרן של אמות המידה שנקבעו בהנפקת אגרות החוב סדרה ג' למעט המפורט להלן:<br>התחייבות לשמירה על הון מינימלי - ההון העצמי של פתאל נכסים (אירופה) לא יפחת מ- 120 מיליון אירו. | אמות מידה פיננסיות   |

באור 16: - אגרות חוב (המשך)

(1) אגרות חוב בחברה

(\*) אגרות חוב (סדרה ב'):

ביום 30 בספטמבר 2025 ביצעה החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, בסך כולל של כ-160 מיליון ש"ח. התשלום בגין הפדיון המוקדם הינו יתרת הקרן שטרם נפרעה לאותו מועד וכן צבירת ריבית ממועד התשלום האחרון ועד ליום הפירעון.

(\*) אגרות חוב (סדרה ג'):

בנוסף לאמות המידה המפורטות לעיל נקבע בשטר הנאמנות מנגנון התאמת שיעור הריבית (עד לתקרה של ריבית נוספת בשיעור של 1.5%) בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב ובמקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 1,600 מיליוני ש"ח.
2. יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 74%.
3. ה-EBIDTA של החברה לא יפחת מ- 800 מיליוני ש"ח.

מגבלת חלוקת דיבידנד - החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה (כהגדרתם בשטר נאמנות) ובהתחשב במגבלות הבאות:

- א. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-1,600 מיליוני ש"ח.
- ב. יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 76%.
- ג. ה-EBIDTA של החברה לא יפחת מ- 700 מיליוני ש"ח.
- ד. במועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד לא קיימים בחברה עילות לפרעון מיידי של אגרות החוב.

עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות, תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה בדוח הכספי המאוחד הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2019.

(\*) אגרות חוב (סדרה 1) להמרה:

כל אחת מאגרות החוב ניתנת להמרה באופן המפורט להלן: (1) בתקופה שהחל ממועד הרישום של סדרת אגרות החוב למסחר בבורסה ועד ליום 5 במאי 2023 כל 305 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב ניתנות להמרה למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה; (2) בתקופה שהחל מיום 16 במאי 2023 ועד ליום 5 במאי 2028 כל 430 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב ניתנות להמרה למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה.

בנוסף לאמות המידה המפורטות לעיל נקבע בשטר הנאמנות מנגנון התאמת שיעור הריבית (עד לתקרה של ריבית נוספת בשיעור של 1.5%) בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב ובמקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 1,600 מיליוני ש"ח.
2. יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 74%.

באור 16: - אגרות חוב (המשך)

מגבלת חלוקת דיבידנד - החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה (כהגדרתם בשטר נאמנות) ובהתחשב במגבלות הבאות:

- א. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-1,600 מיליוני ש"ח.
- ב. יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 76%.
- ג. במועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד לא קיימים בחברה עילות לפרעון מיידי של אגרות החוב.

עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות, תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה בדוח הכספי המאוחד הרבעוני ליום 30 ביוני 2020.

נכון למועד הדוח 291,628,040 אגרות חוב (סדרה 1) המהוות כ- 96% מסך אגרות החוב (סדרה 1) שבמחזור הומרו ל- 970,520 מניות רגילות ו-4,745,766 ערך נקוב שולמו בהתאם לתנאי שטר הנאמנות. יתרת אגרות החוב (סדרה 1) שבמחזור (3,626,194 ערך נקוב) ניתנות להמרה למניות החברה עד ליום 5 במאי 2028 באופן שכל 430 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב ניתנות להמרה למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה.

**(\*) אגרות חוב (סדרה ד):**

בנוסף לאמות המידה המפורטות לעיל נקבע בשטר הנאמנות מנגנון התאמת שיעור הריבית (עד לתקרה של ריבית נוספת בשיעור של 1.25%) בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב ובמקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 1,570 מיליוני ש"ח.
2. יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 74%.
3. יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 10.

מגבלת חלוקת דיבידנד - החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה (כהגדרתם בשטר נאמנות) ובהתחשב במגבלות הבאות:

- א. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-1,800 מיליוני ש"ח.
- ב. יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 10.
- ג. במועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד לא קיימים בחברה עילות לפרעון מיידי של אגרות החוב.

עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות, תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה בדוח הכספי המאוחד הרבעוני ליום 31 במרץ 2022.

באור 16: - אגרות חוב (המשך)

(\*) אגרות חוב (סדרה ה'):

בנוסף לאמות המידה המפורטות לעיל נקבע בשטר הנאמנות מנגנון התאמת שיעור הריבית (עד לתקרה של ריבית נוספת בשיעור של 1.25%) בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב ובמקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 2,100 מיליוני ש"ח.
2. יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 74%.
3. יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 9.

מגבלת חלוקת דיבידנד - החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה (כהגדרתם בשטר נאמנות) ובהתחשב במגבלות הבאות:

- א. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-2,100 מיליוני ש"ח.
- ב. יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 9.
- ג. במועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד לא קיימים בחברה עילות לפרעון מיידי של אגרות החוב.

עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות, תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה בדוח הכספי המאוחד הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2023.

נכון לתאריך המאזן עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות להן מחוייבת.

(2) אגרות חוב בחברה מוחזקת

(\*) אגרות חוב (סדרה ג'):

בנוסף לאמות המידה המפורטות לעיל נקבע בשטר הנאמנות מנגנון התאמת שיעור הריבית (עד לתקרה של ריבית נוספת בשיעור של 1.5%) בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב ובמקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. יחס ההון למאזן לא יפחת מ- 26%.
2. יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 15.
3. ההון העצמי המאוחד של פתאל נכסים (אירופה) לא יפחת מ- 130 מיליון אירו.

מגבלת חלוקת דיבידנד - פתאל נכסים (אירופה) מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה (כהגדרתם בשטר נאמנות) ובהתחשב במגבלות הבאות:

1. ההון העצמי המאוחד של פתאל נכסים (אירופה) (כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ- 140 מיליון אירו.
2. יחס ההון למאזן לא יפחת מ-28%.

באור 16: - אגרות חוב (המשך)

(\*) אגרות חוב (סדרה ד'):

כבטוחה להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות פתאל נכסים (אירופה) על פי אגרות החוב (סדרה ד') ושטר נאמנות אג"ח ד', התחייבה פתאל נכסים (אירופה) לגרום לכך שכל אחד מתאגידי הנכס ותאגידי ההחזקה ייצרו וירשמו לטובת הנאמן את הבטוחות בקשר עם הנכסים Leonardo Hotel Edinburgh Murrayfield, Leonardo Hotel Edinburgh City, Leonardo Inn Glasgow West End, Leonardo Boutique Budapest M-Square, Corpus Christi Apollo Hotel Lelystad City Center, Apollo Hotel Almere City Center, Leonardo Boutique Hotel Krakow Old Town ו-Lisbon. מובהר כי במקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד'), תתוקנה הבטוחות כך שתבטחנה גם את החוב שייצבר בגין הגדלת הסדרה באגרות החוב (סדרה ד') הנוספות לטובת הנאמן (כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), כמפורט בנספח השעבודים. כבטוחה להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות פתאל נכסים (אירופה) על פי אגרות החוב (סדרה ד'), נוצרו ונרשמו לטובת הנאמן:

- (1) משכנתא ראשונה בדרגה על מלוא זכויות תאגידי הנכס בנכסים המשועבדים ללא הגבלה בסכום (לגבי הנכסים המשועבדים בסקוטלנד ובהונגריה) ומוגבלת בסכום (לגבי הנכסים המשועבדים בהולנד ופורטוגל).
- (2) שעבוד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות תאגידי הנכס (לגבי הנכסים המשועבדים בהולנד והונגריה) בהסכמי השכירות ושעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום (לגבי הנכסים המשועבדים בהולנד) ומוגבל בסכום (לגבי הנכסים המשועבדים בפורטוגל) על תקבולי הביטוח מכוח כל הביטוחים החלים על הנכס.
- (3) המחאת שכירות (Assignment of Rents) (לגבי הנכסים המשועבדים בסקוטלנד) – המחאה לנאמן על דרך הבטוחה של כל הסכומים שהגיע, יגיע או שעשוי להגיע מועד תשלומם לתאגידי הנכס בסקוטלנד מאת השוכרים על פי הסכמי השכירות בנכסים המשועבדים בסקוטלנד.
- (4) המחאה על דרך הבטוחה (לגבי הנכס המשועבד בפורטוגל) מוגבלת בסכום - המחאה לנאמן על דרך הבטוחה של כל התקבולים אשר תאגיד הנכס עשוי להיות זכאי לקבלם בעתיד על פי כל הסכם שכירות שתאגיד הנכס יהא צד לו וכל זכויות תאגיד הנכס הנובעות מהסכם שכירות כאמור (אם וככל שייחתם) בנוסף לכל התקבולים אשר תאגיד הנכס עשוי להיות זכאי לקבלם בעתיד על פי פוליסות הביטוח אשר תאגיד הנכס יתקשר בהם בעתיד ביחס לנכס.
- (5) ערבות בלתי הדירה ובלתי מותנית מאת כל אחד מתאגידי הנכס כלפי הנאמן בלתי מוגבלת בסכום (לגבי תאגידי הנכס בסקוטלנד, הולנד והונגריה) ומוגבלת בסכום (לגבי תאגיד הנכס בפורטוגל).
- (6) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל (100%) מניות תאגידי הנכס וכן כל הזכויות הצמודות למניות, לרבות אך לא רק, סכומי הדיבידנד, מניות הטבה, זכויות הצבעה וכיו"ב.

באור 16: - אגרות חוב (המשך)

בנוסף לאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, נקבע בשטר הנאמנות של אגרות החוב מנגנון התאמת שיעור הריבית בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב ובמקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. יחס ההון למאזן לא יפחת מ- 28%
2. יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 15.5.
3. ההון העצמי של פתאל נכסים (אירופה) לא יפחת מ- 230 מיליוני אירו.
4. יחס ההלוואה לבטוחה לא יעלה על -

(א) 70% - וזאת כל עוד טרם הושלמה הקמת המלון בנכס Corpus Christi ומסירתו לשוכרת;

(ב) 72.5% - וזאת החל ממועד השלמת הקמת המלון בנכס Corpus Christi ומסירתו לשוכרת או החל ממועד מכירתו (לפי המוקדם מביניהם).

מגבלת חלוקת דיבידנד - פתאל נכסים (אירופה) מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה ובהתחשב בהגדרות ומגבלות כמוגדר בשטר הנאמנות.

(\*) אגרות חוב (סדרה ה'):

בנוסף לאמות המידה המפורטות לעיל נקבע בשטר הנאמנות מנגנון התאמת שיעור הריבית (עד לתקרה של ריבית נוספת בשיעור של 1.5%) בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב ובמקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. יחס ההון למאזן לא יפחת מ- 28%.
2. יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 15.5.
3. ההון העצמי המאוחד של פתאל נכסים (אירופה) (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 245 מיליון אירו.

מגבלת חלוקת דיבידנד - החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה (כהגדרתם בשטר נאמנות) ובהתחשב במגבלות הבאות:

1. ההון העצמי המאוחד של פתאל נכסים (אירופה) (כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ- 245 מיליון אירו.
2. יחס ההון למאזן לא יפחת מ- 28%.
3. לא מתקיימת עילה לפרעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ה') לרבות לאחר חלוקה.

נכון לתאריך המאזן עומדת פתאל נכסים (אירופה) באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות של כל אגרות החוב שהנפיקה.

באור 16: - אגרות חוב (המשך)

(\* אגרות חוב (סדרה ו')):

כמו כן, במסגרת ההנפקה התחייבה פתאל נכסים (אירופה) לאמות מידה פיננסיות, כמוגדר בשטר הנאמנות, שעיקרן כדלקמן:

1. יחס ההון למאזן לא יפחת מ- 23%.
2. ההון העצמי של פתאל נכסים (אירופה) לא יפחת מ- 270 מיליוני אירו.

בנוסף, בשטר הנאמנות של אגרות החוב נקבע מנגנון התאמת שיעור הריבית בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב ובמקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. יחס ההון למאזן לא יפחת מ- 27%.
2. ההון העצמי של פתאל נכסים (אירופה) לא יפחת מ- 300 מיליוני אירו.

מגבלת חלוקת דיבידנד - החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה (כהגדרתם בשטר נאמנות) ובהתחשב במגבלות הבאות:

4. ההון העצמי המאוחד של פתאל נכסים (אירופה) (כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-300 מיליון אירו.
5. יחס ההון למאזן לא יפחת מ-27%.
6. לא מתקיימת עילה לפרעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ו') לרבות לאחר חלוקה.

לאחר תאריך המאזן ביצעה פתאל נכסים (אירופה) הרחבה של סדרת אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הקצאה לציבור 269,448,000 אגרות חוב (סדרה ו') בנות 1 ש"ח ע.ג כ"א, רשומות למסחר, במחיר של 1.0746 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג אגרות חוב ובסה"כ כ-289,548,821 ש"ח (כ-80 מיליון אירו) לכל אגרות החוב (סדרה ו') האמורות. אגרות החוב הינן שקליות נושאות ריבית שנתית בשיעור 5.59%, ואינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. לאחר ההקצאות האמורות, סך אגרות החוב (סדרה ו') במחזור מסתכמת ל-699,093,000 ש"ח ע.ג.

נכון לתאריך המאזן עומדת פתאל נכסים (אירופה) באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות של כל אגרות החוב שהנפיקה.

באור 17: - חכירות

לחברה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מלונות אשר משמשים לצורך הפעילות השוטפת של החברה.

הסכמי החכירות הינם לתקופה הנעה בין 5 ל-35 שנים. חלק מהסכמי החכירה שבהן התקשרה החברה כוללים אופציות הארכה ו/או ביטול וכן תשלומי חכירה משתנים.

בנוסף, חלק ממלונות החברה בישראל הינם על קרקע בחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים עד לשנת 2047. בידי החברה אופציה להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות. ראה גם באור 11 לעיל.

באור 17: - חכירות (המשך)

א. פירוטים בדבר עסקאות חכירה

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                  |                  | סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------------------------|
| 2023                            | 2024             | 2025             |                                    |
| אלפי ש"ח                        |                  |                  |                                    |
| 1,372,663                       | 1,527,014        | 1,485,420        |                                    |
| <u>1,372,663</u>                | <u>1,527,014</u> | <u>1,485,420</u> |                                    |

ב. פירוטים בדבר דמי חכירה משתנים

חלק מחוזי החכירה של המלונות המשמשים את החברה כוללים תשלומי חכירה המשתנים בהתאם למחזור ההכנסות ו/או הרווח התפעולי הנובע מהמלון הספציפי. מטרת החברה בביצוע התקשרויות חכירה הכוללות תשלומי חכירה משתנים הינה לבצע הקבלה בין העלויות הנובעות מחכירת המלון לבין התוצאות הנובעות מפעילות המלון ובאמצעות הקבלה זו להפחית את העלויות הקבועות הנובעות מהפעלת המלון. להלן פירוט בגין תשלומי החכירה הנובעים מחוזי החכירה של מלונות הכוללים תשלומי חכירה משתנים ותשלומי חכירה קבועים:

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                |                | תשלומי חכירה קבועים<br>תשלומי חכירה משתנים<br>סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות |
|---------------------------------|----------------|----------------|--|
| 2023                            | 2024           | 2025           |  |
| אלפי ש"ח                        |                |                |  |
| 368,925                         | 374,904        | 376,347        |  |
| 137,118                         | 128,759        | 141,999        |  |
| <u>506,043</u>                  | <u>503,663</u> | <u>518,346</u> |  |

ג. אופציות הארכה וביטול

לחברה הסכמי חכירה הכוללים הן אופציות הארכה והן אופציות ביטול. אופציות אלה מקנות לחברה גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמה לצרכים העסקיים של החברה.

החברה מפעילה שיקול דעת משמעותי בבחינה האם ודאי באופן סביר כי אופציות הארכה וביטול ימומשו.

בהסכמי חכירה הכוללים תקופות חכירה שאינן ניתנות לביטול של 5 עד 10 שנים, כללה החברה במסגרת תקופת החכירה גם מימוש של אופציות הארכה הקיימות בהסכמים. בהסכמי חכירה אלו נוהגת החברה לממש את אופציות הארכה שכן במקרה שבו אם נכס חלופי לא יהיה זמין באופן מיידי במועד סיום תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול, תיווצר לחברה פגיעה משמעותית בפעילות השוטפת של החברה.

בהסכמי חכירה הכוללים תקופות חכירה שאינן ניתנות לביטול של 10 עד 35 שנים, לא כללה החברה במסגרת תקופת החכירה מימוש של אופציות הארכה שכן החברה לא צופה כי ודאי באופן סביר שתפעל למימושן.

באור 17: - תכירות (המשך)

ד. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

2025

מלונות  
אלפי ש"ח

עלות

15,640,286

יתרה ליום 1 בינואר 2025

תוספות במשך השנה:

418,362

תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות בתקופה

198,014

עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין הצמדות למדד

19,216

עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין שינויים בתנאי החכירה

(593,699)

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

גריעות במשך השנה:

(693,637)

גריעות מנכסי זכות שימוש בגין חכירות שהופסקו בתקופה

14,988,542

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

פחת שנצבר

3,518,450

יתרה ליום 1 בינואר 2025

תוספות במשך השנה:

747,637

פחת והפחתות

(183,969)

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

גריעות במשך השנה:

(183,002)

גריעות מנכסי זכות שימוש

3,899,116

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

11,089,426

יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025

באור 17: - חכירות (המשך)

| <u>מלונות</u><br><u>אלפי ש"ח</u> | <u>2024</u>  |
|----------------------------------|--|
|                                  | <u>עלות</u>  |
| 15,966,289                       | יתרה ליום 1 בינואר 2024                            |
|                                  | <u>תוספות במשך השנה:</u><br>חברה שאוחדה לראשונה    |
| 73,273                           | תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות בתקופה   |
| 540,590                          | עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין הצמדות למדד          |
| 555,839                          | עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין שינויים בתנאי החכירה |
| 145,789                          | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ |
| <u>(452,507)</u>                 |  |
|                                  | <u>גריעות במשך השנה:</u>                           |
| <u>(1,188,987)</u>               | גריעות מנכסי זכות שימוש בגין חכירות שהופסקו בתקופה |
| <u>15,640,286</u>                | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024                           |
|                                  | <u>פחת שנצבר</u>                                   |
| 3,305,008                        | יתרה ליום 1 בינואר 2024                            |
|                                  | <u>תוספות במשך השנה:</u><br>פחת והפחתות            |
| 762,733                          | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ |
| <u>(108,916)</u>                 |  |
|                                  | <u>גריעות במשך השנה:</u>                           |
| <u>(440,375)</u>                 | גריעות מנכסי זכות שימוש                            |
| <u>3,518,450</u>                 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024                           |
| <u>12,121,836</u>                | <u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024</u>        |

ה. ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות חכירה ראה באור 18 ב'.

באור 18: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן וסיכון ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

סיכוני שוק

- סיכון מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים, בעיקר לאירו, ליש"ט ומעט דולר. סיכון שער חליפין נובע מנכסים שהוכרו והתחייבויות שהוכרו הנקובים במטבע חוץ שאינם מטבע הפעילות וכן מהשקעות נטו בפעילויות חוץ.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

בשנת 2025 חלו שינויים משמעותיים בשערי החליפין של מטבעות חוץ אליהם חשופה הקבוצה אל מול מטבע הפעילות של הקבוצה (ש"ח). עיקר החשיפה נובעת מפעילויות חוץ שמטבע הפעילות שלהן הינו האירו והליש"ט ואשר בגינן נזקף הפסד כולל אחר בסך של כ- 80,435 אלפי ש"ח (לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים) לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, מעסקאות מכירה הנקובות במטבע האירו וליש"ט ויתרת הלקוחות בגינן וכן מעסקאות מטבע חוץ בנגזרים פיננסיים שמעורב בהן האירו והליש"ט.

תעריפי האירוח במלונות הקבוצה באירופה נקובים במטבע חוץ (בדרך כלל באירו וליש"ט) וכך גם הוצאות של מלונות אלו. לפיכך, לשינויים בשער החליפין של מטבע החוץ למול השקל יש השפעה על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה.

מרבית מההלוואות אותן נוטלת הקבוצה הן במט"ח באופן שתנודות בשערי החליפין משפיעות על הוצאות המימון ובכך ממתנות בדרך כלל את השפעת השינוי בשערי החליפין על רווחיות הקבוצה.

בנוסף, הקבוצה מבצעת עסקאות בנגזרים על שער החליפין של האירו וליש"ט.

סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה (בעיקר מיתרות לקוחות) ומהפעילות הפיננסית שלה, לרבות מפיקדונות בבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים, מעסקאות במטבע חוץ וממכשירים פיננסיים אחרים. יחד עם זאת לא מדובר בסיכון אשראי מהותי מכיוון שההתחייבות לקבוצה היא מחברות האשראי. כמו כן, הקבוצה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים במוסדות פיננסיים שונים מהדרג הגבוה בישראל, גרמניה, בריטניה, ספרד, סקוטלנד, הולנד ושוויץ.

סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית שוק.

החשיפה של הקבוצה לסיכון של שינויים בשיעורי ריביות השוק מתייחסת בעיקר להתחייבויות לזמן ארוך של הקבוצה הנושאות ריבית משתנה. הקבוצה מנהלת את סיכון הריבית באמצעות שימוש בפרוטפוליו מגוון של הלוואות בריבית משתנה ובריבית קבועה.

לשינויים בשיעורי הריבית ולגובה הריבית במשק ישנה השפעה על התחייבויות הקבוצה. לקבוצה התחייבויות שקליות ובמטבע חוץ בריבית משתנה בסך של כ- 4.9 מיליארד ש"ח המהווים כ- 52% מסך האשראי שלה וכל שינוי בריבית משפיע על תשלומי הריבית שלה. בנוסף, משפיע הדבר על שיעורי הריבית של גיוסי הקבוצה הן בשוק הבנקאי והן בשוק החוץ בנקאי.

לקבוצה אגרות חוב וכן הלוואות מתאגידים בנקאיים הצמודים למדד המחירים לצרכן בסך של כ- 1 מיליארד ש"ח המהווים כ- 10% מסך האשראי. לפיכך, עלייה במדד תגדיל את הוצאות הפרשי ההצמדה. הקבוצה מנתחת באופן שוטף את מצב העלויות ומעלה מחירים לפחות בגובה האינפלציה במרבית המלונות בכלל האזורים בהתאם ובכפוף לרמות הביקושים.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ניתוח רגישות שיעור הריבית:

הטבלה שלהלן מציגה את הרגישות לשינוי אפשרי באופן סביר בשיעורי הריבית על החלק המושפע מכך בהלוואות ובאשראים, לאחר השפעת חשבונאות גידור. כאשר כל המשתנים האחרים ללא שינוי, ההשפעה של שינויים בשיעורי הריבית על הרווח לפני מס של הקבוצה תהיה כדלקמן:

| עליה/ירידה בנקודת המוצא | ההשפעה על הרווח לפני מס אלפי ש"ח |                |
|-------------------------|----------------------------------|----------------|
| <u>2025</u>             |                                  |                |
| +1%                     | (24,626)                         | הלוואות בש"ח   |
| +1%                     | (4,227)                          | הלוואות בליש"ט |
| +1%                     | (9,422)                          | הלוואות באירו  |
| +1%                     | (3,184)                          | הלוואות בדולר  |
| -1%                     | 24,626                           | הלוואות בש"ח   |
| -1%                     | 4,227                            | הלוואות בליש"ט |
| -1%                     | 9,422                            | הלוואות באירו  |
| -1%                     | 3,184                            | הלוואות בדולר  |
| <u>2024</u>             |                                  |                |
| +1%                     | (19,470)                         | הלוואות בש"ח   |
| +1%                     | (3,677)                          | הלוואות בליש"ט |
| +1%                     | (7,050)                          | הלוואות באירו  |
| +1%                     | (2,389)                          | הלוואות בדולר  |
| -1%                     | 19,470                           | הלוואות בש"ח   |
| -1%                     | 3,677                            | הלוואות בליש"ט |
| -1%                     | 7,050                            | הלוואות באירו  |
| -1%                     | 2,389                            | הלוואות בדולר  |

התנועה המוערכת בנקודת המוצא עבור ניתוח הרגישות בשיעור הריבית מבוססת על סביבת השוק הנוכחית הניתנת לצפייה.

ב. ריכוז סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים ואגרות חוב. הקבוצה שוקלת לקחת אשראי לתקופה ארוכה או קצרה על פי תנאי הריבית השוררים במשק.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל סכומים בגין ריבית):



באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

2025

| 31 בדצמבר<br>2025 | שינויים<br>אחרים | השפעת<br>שינויים<br>בשערי<br>חליפין<br>אלפי ש"ח | תזרים<br>מזומנים,<br>נטו | 1 בינואר<br>2025  |  |
|-------------------|------------------|---|--------------------------|-------------------|--|
| 3,080,209         | 19,597           | -   | 259,133                  | 2,801,479         | אגרות חוב                                    |
| 13,073,652        | 37,580           | (474,752)                                       | (593,279)                | 14,104,103        | התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש        |
| 6,477,916         | 124,610          | (67,036)  | 1,213,026                | 5,207,316         | הלוואות מתאגידים בנקאיים וניירות ערך מסחריים |
| <u>22,631,777</u> | <u>181,787</u>   | <u>(541,788)</u>                                | <u>878,880</u>           | <u>22,112,898</u> |  |

2024

| 31 בדצמבר<br>2024 | שינויים<br>אחרים | השפעת<br>שינויים<br>בשערי<br>חליפין<br>אלפי ש"ח | תזרים<br>מזומנים,<br>נטו | 1 בינואר<br>2024  |  |
|-------------------|------------------|---|--------------------------|-------------------|--|
| 2,801,479         | 33,555           | -   | (106,826)                | 2,874,750         | אגרות חוב                                    |
| 14,104,103        | 698,723          | (385,716)                                       | (816,606)                | 14,607,702        | התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש        |
| 5,207,316         | 347,103          | (72,075)  | 1,103,669                | 3,828,619         | הלוואות מתאגידים בנקאיים וניירות ערך מסחריים |
| <u>22,112,898</u> | <u>1,079,381</u> | <u>(457,791)</u>                                | <u>180,237</u>           | <u>21,311,071</u> |  |

2023

| 31 בדצמבר<br>2023 | שינויים<br>אחרים | השפעת<br>שינויים<br>בשערי<br>חליפין<br>אלפי ש"ח | תזרים<br>מזומנים,<br>נטו | 1 בינואר<br>2023  |                                       |
|-------------------|------------------|---|--------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| 2,874,750         | (43,699)         | -   | 230,570                  | 2,687,879         | אגרות חוב                             |
| 14,607,702        | 1,034,561        | 942,318   | (515,973)                | 13,146,796        | התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש |
| 3,828,619         | 241,183          | 106,204   | 83,309                   | 3,397,923         | הלוואות מתאגידים בנקאיים              |
| <u>21,311,071</u> | <u>1,232,045</u> | <u>1,048,522</u>                                | <u>(202,094)</u>         | <u>19,232,598</u> |                                       |

באור 19: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר והטבות לאחר סיום העסקה.

הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את הקבוצה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות להפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות הקבוצה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים. יצוין כי בחברות הקבוצה בגרמניה לא קיימת התחייבות כזו, בהתאם לחוקי העבודה שם.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

א. תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

ב. תוכניות להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה הקבוצה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.

באור 20: - התחייבויות לא שוטפות אחרות

| 31 בדצמבר      |               |                |
|----------------|---------------|----------------|
| 2024           | 2025          |                |
| אלפי ש"ח       |               |                |
| 51,768         | 45,065        | מוסדות         |
| 1,760          | 1,363         | דמי חכירה לשלם |
| 58,367         | 53,179        | אחרות          |
| <u>111,895</u> | <u>99,607</u> |                |

באור 21: - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. התחייבויות תלויות

1. (א) חלקו הדרומי של ים המלח משמש את מפעלי ים המלח כבריכות אידוי מלאכותיות, המוזנות ממי הים הנשאבים מחלקו הצפוני של ים המלח. במהלך השנים נבנו באזור מספר מלונות, ביניהם 4 מלונות של הקבוצה או שלחברות כלולות זכויות בהם. נוכח החשש לסכנת הצפת המלונות כתוצאה מעליית מפלס המים, מוגבהים מעת לעת אמצעי המיגון המקיפים את הבריכות.
 

למיטב ידיעת הקבוצה, מפעלי ים המלח אמורים להתחיל בעבודות "קציר המלח", ללא עלות נוספת למלונות.
- (ב) חברות הביטוח מחריגות בפוליסות הביטוח נזקים שייגרמו מתופעת ה"בולענים" באזור ים המלח. כיוון שכך, אין כיום בשוק הביטוח אפשרויות לבטח את נושא ה"בולענים", בעיה זו הינה נחלת הכלל.
2. כנגד הקבוצה הוגשו תביעות שונות על ידי צדדים שלישיים בסכום כולל של כ- 60 מיליוני ש"ח. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך, בין היתר, על חוות דעת של יועציה המשפטיים, הסיכויים לתביעות להתקבל נמוכים מסיכויים להדחות ולפיכך לא נכללה הפרשה בגין תביעות אלה.
3. ביום 3 באוגוסט 2025 הוגשה בקשה לאישור תביעה נגזרת תחת סעיף 198 לחוק החברות, אשר הטענה המרכזית בבסיסה היא - ניצול הזדמנות עסקית שהייתה שייכת לכאורה לחברה על ידי בעל השליטה, מר דוד פתאל, בחברה לטובתו האישית וזאת בהקשר לרכישה על ידו של מניות חברה ציבורית העוסקת בייזום והפעלה של בתי דוור מוגן. במסגרת כתב התביעה נתבע מר פתאל, בגין טענת ניצול הזדמנות עסקית כאמור, וכן מנויים בנתבעים גם יתר הדירקטורים בחברה, בטענה להפרת חובת הזהירות שלהם כלפי החברה. הסעד המרכזי המבוקש בתביעה הינו לחייב את מר פתאל להעביר לחברה את כל מניותיו בחברה הציבורית המוזכרת לעיל, וכן להמחות לה את כל הזכויות הצמודות למניות, כנגד עלות ההשקעה של רכישת מניות, או לחילופין לפצות את החברה בגין הנזק הכבד שלכאורה נגרם לה בשל ניצול ההזדמנות העסקית של החברה, בסך של כ-93 מיליון ש"ח (נכון למועד הגשת ההליך) והכל לפי בחירת החברה ושיקול דעתה הבלעדי. החברה תגיש תשובה מפורטת מטעמה בהתאם להוראות הדין ותעדכן בדבר התפתחויות מהותיות בתביעה ככל ונדרש.
4. נכון למועד חתימה על הדוח, כנגד הקבוצה הוגשו 3 תביעות, אשר לצידן הוגשו בקשות לאשרן כתובענה ייצוגית, שעניינן קשורים בנושאים תפעוליים. על סמך חוות הדעת יועציה המשפטיים של הקבוצה, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעות בשלב זה ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

באור 21: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ב. להלן טבלת התקשרויות הקבוצה במהלך תקופת הדיווח ולאחריה באשר לפתיחת מלונות חדשים בישראל ובאירופה:

| מיקום הנכס              | תאריך העסקה | סוג העסקה | מספר חדרים | אחוז בתפעול | עלות הנכס (100%) / שכירות שנתית | תאריך פתיחה צפוי |
|-------------------------|-------------|-----------|------------|-------------|---------------------------------|------------------|
| ליברפול, אנגליה (1)     | נובמבר 2024 | רכישה     | 310        | 100%        | כ- 36.5 מ' ליש"ט                | מרס 2025         |
| יפו, ישראל (2)          | דצמבר 2024  | רכישה     | 119        | 100%        | כ- 119 מ' דולר                  | אפריל 2025       |
| מינץ, גרמניה            | ינואר 2025  | שכירות    | 217        | 100%        | כ- 2.1 מ' אירו                  | יולי 2025        |
| הית'רו, אנגליה (3)      | מרס 2025    | רכישה     | 230        | 100%        | כ- 27.5 מ' ליש"ט                | מאי 2025         |
| ניקוסייה, קפריסין       | אפריל 2025  | שכירות    | 70         | 100%        | כ- 0.8 מ' אירו                  | דצמבר 2025       |
| פרוטאראס, קפריסין (4)   | יולי 2025   | רכישה     | 123        | 100%        | כ- 12.2 מ' אירו                 | ספטמבר 2025      |
| ברמינגהאם, אנגליה       | יולי 2025   | רכישה     | 156        | 100%        | כ- 36.5 מ' ליש"ט                | במהלך שנת 2028   |
| סאות'המפטון, אנגליה (5) | יולי 2025   | רכישה     | 270        | 100%        | כ- 25 מ' ליש"ט                  | נובמבר 2025      |
| רוטרדם, הולנד           | אוגוסט 2025 | שכירות    | 231        | 100%        | כ- 2.8 מ' אירו                  | במהלך שנת 2029   |
| מינכן, גרמניה           | אוגוסט 2025 | שכירות    | 244        | 100%        | כ- 4.1 מ' אירו                  | במהלך שנת 2027   |
| אקסטר, אנגליה (5)       | אוגוסט 2025 | רכישה     | 170        | 100%        | כ- 19.5 מ' ליש"ט                | נובמבר 2025      |
| ירושלים, ישראל          | אוגוסט 2025 | רכישה     | 75         | 100%        | כ- 43.5 מ' ש"ח                  | במהלך שנת 2028   |
| צ'סטר, אנגליה (5)       | ספטמבר 2025 | רכישה     | 94         | 100%        | כ- 11.4 מ' ליש"ט                | נובמבר 2025      |

- (1) בחודש נובמבר, 2024 התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת מלון בליברפול, אנגליה בתמורה של כ- 36.5 מיליון ליש"ט. במועד זה שולמה מקדמה בסך של 3.65 מיליון ליש"ט. יתרת התמורה שולמה במועד השלמת העסקה בחודש מרס, 2025. הקבוצה נטלה מימון בנקאי בסך של כ- 22 מיליון ליש"ט במסגרת עסקת הרכישה הנ"ל. יצוין כי המלון בשכירות ותפעול החברה למועד העסקה.
- (2) בחודש דצמבר, 2024 התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת מלון ביפו תל אביב בתמורה של כ- 119 מיליון דולר. המלון כולל 119 חדרים ושטח למגורים 2,259 מ"ר (כולל שטח מרפסות) שניתן למכירה. העסקה הושלמה בחודש אפריל, 2025. כמו כן במועד השלמת העסקה הקבוצה נטלה מימון מתאידיים בנקאיים בסך כולל של כ- 312 מיליון ש"ח.
- (3) בחודש מרס, 2025 התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת מלון הית'רו בלונדון בתמורה לסך של כ- 27.5 מיליון ליש"ט. העסקה הושלמה בחודש מאי 2025. הקבוצה נטלה מימון בנקאי בסך של כ- 16.7 מיליון ליש"ט במסגרת עסקת הרכישה הנ"ל. יצוין כי המלון בשכירות ותפעול החברה למועד העסקה.
- (4) בחודש יולי, 2025 התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת מלון בפרוטאראס, כחלק מהעסקה נטלה הקבוצה מימון בנקאי בסך של כ- 7.5 מיליון אירו במסגרת עסקת הרכישה הנ"ל. יצוין כי המלון בניהול ותפעול החברה למועד העסקה. העסקה הושלמה בספטמבר, 2025.
- (5) במסגרת השלמת העסקאות הקבוצה נטלה מימון בנקאי בסך של כ- 32 מיליון ליש"ט במסגרת עסקאות הרכישה הנ"ל. יצוין כי שלושת המלונות בשכירות ותפעול החברה למועד העסקה.

באור 21: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ג. בחודש דצמבר 2025 רכשה פתאל נכסים (אירופה) 49% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת LEONARDO HAYMARKET LTD, חברה כלולה המוחזקת בשרשור (51%) על ידי פתאל נכסים (אירופה), וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 19.9 מיליון ליש"ט, כך שלאחר השלמת העסקה מחזיקה פתאל נכסים (אירופה) ב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע בחברה הנרכשת. למועד העסקה החזיקה החברה הנרכשת מלון אשר מושכר ומתופעל על ידי החברה. החל ממועד הרכישה מאחדת פתאל נכסים (אירופה) לראשונה את תוצאותיה הכספיות של המלון הנרכש בדוחות הכספיים וסגרה את יתרת נכסי והתחייבות זכות שימוש.

ד. לפרטים אודות רכישת בתי מלון באמצעות שותפויות מוחזקות ראה באור 10'א' ו-10'ב' לעיל.

באור 22: - שעבודים וערבויות

א. יתרות ההתחייבויות המובטחות בשעבודים על הנכסים, הינן:

| 31 בדצמבר        |                  |   |
|------------------|------------------|---|
| 2024             | 2025             |   |
| אלפי ש"ח         |                  |   |
| 32,508           | 13,929           | אשראי לזמן קצר                                      |
| 4,995,413        | 5,989,236        | הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, כולל חלויות שוטפות |
| <u>5,027,921</u> | <u>6,003,165</u> |   |

ב. מרבית התחייבויות הקבוצה מובטחות בשעבוד קבוע על מלונות הקבוצה שהקבוצה הינה בעלת זכויות הבעלות או החכירה שלהם, בשעבוד על זכויות וכספים מכוח הסכמי ניהול או מכוח זכויות ביטוח, בחלק מהמקרים נרשם שעבוד גם על הזכויות במניות של התאגיד המחזיק בזכויות בנכס.

במקרים מסוימים נרשם שעבוד צף על כלל רכוש החברה הלווה (חברות המוחזקות בעקיפין על ידי הקבוצה) לטובת הגורם המלווה (בחלק מהמקרים, נרשם שעבוד צף לטובת מדינת ישראל כמקובל בנסיבות אלו, בגין מענקי מדינה). כמו כן, קיים שעבוד שלילי על החברה ועל מלונות פתאל.

ג. בנוגע לבטוחות שניתנו כנגד אגרות חוב של חברה מוחזקת ראה באור 16(2) לעיל.

ד. לתאריך המאזן, הקבוצה נתנה ערבויות בנקאיות בסך של כ-232 מיליוני ש"ח בעיקר להבטחת הסכמי שכירות והסכמי ניהול שונים והתחייבויות לתאגידים בנקאיים בישראל או בחו"ל של חברות ושותפויות מוחזקות.

ה. הקבוצה ערבה עד לסך של כ-38.4 מיליוני אירו להבטחת ההתחייבויות לתאגידים בנקאיים של חברות ושותפויות מוחזקות בחו"ל.

ו. מעבר לערבויות הפיננסיות שתוארו לעיל יצוין כי, על פי רוב, שותפות הניהול משעבדת (להלן - ערבות בנכס) את מלאי המלון (קרי - הציוד המשמש את שותפות הניהול בהפעלת המלון) לטובת הבנק שהעמיד מימון לחברת הנכס וזאת כחלק ממערך הבטוחות שניתן לבנק בגין המימון האמור.

באור 23: הון

א. הרכב הון המניות והנפקת הון

| 31 בדצמבר 2024    |                   | 31 בדצמבר 2025    |                   | מניות רגילות ללא ע.ג. |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| מונפק ונפרע       | רשום              | מונפק ונפרע       | רשום              |                       |
| אלפי ש"ח          |                   |                   |                   |                       |
| <u>16,460,256</u> | <u>50,000,000</u> | <u>16,486,641</u> | <u>50,000,000</u> |                       |

(\*) לפרטים אודות המרת אג"ח למניות ראה באור 16(1) לעיל.

ב. הנפקת אופציות - תשלום מבוסס מניות

ביום 12 בפברואר 2018, הוקצו 156,426 אופציות לא רשומות ל-70 ניצעים (ובכלל זה 36,163 אופציות ל-9 נושאי משרה בכירה (כולל דירקטור) ו-10,933 לשלושת בניו של בעל השליטה המשמשים בתפקידי ניהול בקבוצה). באותו מועד אושר כי כמות נוספת של עד 54,497 אופציות לא סחירות תוקצה במסגרת תכנית הנ"ל לניצעים נוספים בעתיד. האופציות הלא רשומות ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה בתמורה למחיר מימוש של 301 ש"ח למניה ובכפוף לתקופות ההבשלה שנקבעו שהינן בין 3 ל-7 שנים ממועד ההקצאה. תקופות המימוש שנקבעו הינן בין 2 ל-4 שנים ממועד ההבשלה ובהתאם למנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise).

ביום 13 במרס 2018 הוקצו 36,163 אופציות לא רשומות ל-13 ניצעים שהינם נותני שירותים לקבוצת פתאל. תנאי האופציות זהים לאופציות המתוארות לעיל.

במהלך השנים 2021-2023 הוקצו 58,868 אופציות לא רשומות ל-28 ניצעים, שהינם עובדים בקבוצת פתאל. תנאי האופציות זהים לאופציות המתוארות לעיל.

ג. זכויות הנלוות למניות

זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד וזכויות בפירוק החברה.

ד. ניהול ההון בחברה

מטרת החברה בניהול ההון הינה לשמור על רווחיות תפעולית לאורך זמן על מנת לספק תשואה נאותה לבעלי המניות.

באשר לאמות מידה פיננסיות, ראה באור 15 ב' ו-16.

באור 24: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

1. חברות בישראל

(א) חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

(ב) משטר חברה נשלטת זרה בישראל (להלן - חנ"ז)

ביום 1 בינואר, 2014 נכנס לתוקף תיקון 198 לפקודה. התיקון כולל מספר שינויים בחקיקת החנ"ז אשר חלים על הכנסות אשר הופקו או נצמחו לחברה זרה החל מיום 1 בינואר, 2014 ואילך.

בהתאם להוראות הפקודה, רווחיה הבלתי מחולקים שמקורם בהכנסות פסיביות (להלן - רווחים שלא שולמו) של "חברה נשלטת זרה" (להלן בסעיף זה - החברה הזרה), יראו אותם כאילו חולקו לתושבי ישראל שהינם בעלי השליטה בה כ"דיבידנד רעיוני".

"חברה נשלטת זרה" מוגדרת בפקודה כחברה תושבת חוץ העומדת בתנאים המצטברים שלהלן:

- מניותיה או הזכויות בה אינן רשומות למסחר בבורסה ואולם אם נרשמו, אזי פחות מ-30% מהמניות או מהזכויות בה הונפקו לציבור או נרשמו למסחר. לעניין זה לא יילקחו בחשבון זכויות המוחזקות בידי בעל שליטה.
- רוב הכנסתה של החברה בשנת המס או רוב רווחיה נובעים מהכנסות פסיביות. שיעור המס החל על הכנסתה הפסיבית במדינת החוץ אינו עולה על 15%.
- למעלה מ-50% באחד או יותר מאמצעי השליטה בחברה מוחזקים, במישרין או בעקיפין, בידי תושבי ישראל.

(ג) חוק עידוד התעשייה (מסים), התשכ"ט-1969

לחלק מחברות הקבוצה מעמד של "חברה תעשייתית" כמשמעותו בחוק זה. בהתאם למעמד זה ומכוח תקנות שפורסמו זכאיות החברות לתבוע, ואף תבעו, ניכוי פחת בשיעורים מוגדלים לגבי ציוד המשמש בבית מלון כפי שנקבע בתקנות מכח חוק התיאומים.

בנוסף, בהתאם להוראות החוק, מגישות חברות מאוחדות מסוימות דוח מאוחד לצורכי מס הכנסה.

הטבות מתוקף החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (ד)

(1) בהתאם לחוק עידוד השקעות הון התשי"ט-1959 (להלן - החוק) לחברות מאוחדות מסוימות המפעילות חלק ממלונות הקבוצה ניתן מעמד של "מפעל מאושר", המקנה להן זכות לקבלת מענקי השקעה ו/או להטבות מס מסוימות. החברות המאוחדות לא ניצלו הטבות במס למעט הזכאות לניכוי פחת מואץ במשך חמש שנות מס ולקבלת מענקי השקעה מהמדינה, מאחר שלא היתה להן הכנסה חייבת. תקופות ההטבות הסתיימו בין השנים 2011 ו-2012. ההטבות מותנות בקיום תנאים שנקבעו בחוק ובכתבי האישור שלפיהם בוצעו ההשקעות.

אי-עמידה בתנאים עלולה לגרום לביטול ההטבות, כולן או מקצתן, ולהחזר סכומי ההטבות בתוספת ריבית או הפרשי הצמדה. על פי הערכת ההנהלה, החברות המאוחדות עומדות בתנאים האמורים.

(2) (א) בשנת 2005 נכנס לתוקף תיקון לחוק, שבמסגרתו נקבע שתאגידים העומדים בקריטריונים שנקבעו, ובכלל כך כאלו שהינם בעלים במפעל תעשייתי או בית מלון ללינה ש-25% לפחות מכלל הלינות בו (בכל שנת מס, או לפי חישוב הממוצע בשנת המס ובשתי שנות המס שקדמו לה) הן לינות של תושבי חוץ, הינם בעלי "מפעל מוטב" וזכאים להטבות המס כמפורט לעיל ללא צורך בקבלת אישור מראש.

(ב) מלונות פתאל (השוכרת ומפעילה בין היתר את מלון לאונרדו בוטיק רמת החייל, לאונרדו בוטיק רחובות, רוטשילד 22, ניקס תל אביב, לאונרדו בוטיק ירושלים וניקס הרצליה), קיבלה את אישור רשות המסים לקבלת מעמד של "מפעל מוטב" (כהגדרת מונח זה בחוק) בקשר להשקעתה במלונות, ובחורה בשנת 2009, 2012, 2016, 2016, 2017 ו-2020, בהתאמה, כ"שנת בחירה" בהתאם לסעיף 151ד' לחוק.

הטבות מס אחרות (ה)

מכח תקנות מס הכנסה (הנחות במס על הכנסות תושבי אילת וישובי הערבה), התשל"ו-1975 ומכח תקנות מס הכנסה (הנחות ממס בישובים מסויימים והיאחזויות נח"ל), התשל"ח-1978, מנכה הקבוצה ניכוי פחת נוסף בגובה 50% מסכומי הפחת לצורכי מס הכנסה בגין נכסים באיזור אילת וניכוי פחת נוסף בגובה 25% מסכומי הפחת לצורכי מס הכנסה בגין נכסים באיזור טבריה. הניכוי הנוסף בשל נכסים שנרכשו עד ליום 30 ביוני, 2003 נתבע בהתבסס על הודעות רשות המסים מיום 8 בדצמבר, 2008 ומיום 28 באפריל, 2010 ובשל נכסים שנרכשו לאחר המועד האמור, נתבע בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה.

חברות בחו"ל .2

על החברות הזרות בקבוצה חלה חובת תשלום מס בחו"ל בהתאם לדיני המס המקומיים. חבות המס של החברות הזרות המחזיקות בנדל"ן בלבד הינה בגין רווח מפעילות (כגון מימוש נכסים) או לחילופין בגין דמי השכירות שהתקבלו (במקרים מסויימים, בתוספת הפרשי שער שנצברו או מומשו בגין נכסים שאינם נקובים במטבעות המקומיים), בניכוי הוצאות אשר הוצאו בקשר ישיר עם הנכסים והכל בהתאם לדיני המס המקומיים במדינה שבה התאגדה החברה הזרה.

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

3. כללי ה-Pillar 2 נחקקו בפועל במדינות מסוימות שבהן פועלת הקבוצה. החקיקה נכנסה לתוקף החל משנת הכספים המתחילה ביום 1 בינואר 2024. הקבוצה ביצעה הערכה של החשיפה הפוטנציאלית למסים הנובעים מכללי ה-Pillar 2. הערכה זו מבוססת על המידע העדכני ביותר הקיים לגבי הביצועים הפיננסיים של הישויות בתוך הקבוצה במדינות השונות.

בהתבסס על ההערכה שבוצעה, הקבוצה זיהתה חשיפה פוטנציאלית למיסים הנובעים מכללי ה-Pillar 2 בגין רווחים שהושגו באיטליה, פולין, אוסטריה ואירלנד (ייתכן וקיימת חשיפה גם במדינות נוספות, לגביהן החברה עדיין בודקת את הנתונים). החשיפה הפוטנציאלית מגיעה מהישויות המאוחדות בתחומי שיפוט אלה שבהם שיעור המס האפקטיבי כתוצאה מיישום כללי ה-Pillar 2 נמוך מ-15%. שיעור המס האפקטיבי כתוצאה מיישום כללי ה-Pillar 2 נמוך יותר בתחומי שיפוט אלה בעיקר עקב שיעור מס סטטוטורי נמוך. החברה יישמה את הפטור הזמני המנדטורי מהכרה וגילוי של הפרשים זמניים הנובעים מכללי ה-Pillar 2.

החברה ממשיכה להתקדם בהערכה של השפעת המס הצפויה כתוצאה מכללי ה-Pillar 2 במדינות הרלוונטיות בהתאם לנתוני 2025, ובוחנת את ההשלכות הצפויות על דוחותיה הכספיים המאוחדים. בכל מקרה, לתיקון בעקבות כללי ה-Pillar 2 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה**

**1. חברות בישראל**

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2025, 2024 ו-2023 הינו 23%.

יתרות המסים הנדחים הנכללים בדוח הכספי מחושבות לפי שיעור מס של 23%.

**2. חברות בחו"ל**

שיעור מס החברות החל על חברות תושבות גרמניה שאין להן הכנסות עסקיות הינו בשיעור 15.825% (כולל מס סולידיאריות). על חברות שלהן פעילות עסקית חל בנוסף מס מסחר בשיעור ממוצע 14%.

ביולי 2025, אושר בגרמניה, במסגרת חוק ההשקעות והצמיחה לחיזוק התחרותיות של המשק, הכולל הפחתה הדרגתית של שיעור מס החברות מ-15% ל-10% בין השנים 2028-2032. בהתאם לאופיים ארוך הטווח של הפרשים הזמניים, החברה עדכנה ליום 31 בדצמבר, 2025 את יתרת המסים הנדחים לשיעור מס חברות של 10% אשר יחול החל משנת 2032. בעקבות שינוי שיעור מס זה, חל קיטון בסך של כ-24 מיליון ש"ח ביתרת נכס מס נדחה בגין נכסי זכות שימוש והחברה הכירה בתקופת הדוח בהוצאות מס בסכום זה.

בנוסף, חל קיטון בסך של כ-26 מיליון ש"ח ביתרת התחייבות המסים הנדחים וגידול ביתרת ההשקעות בחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-4 מיליון ש"ח והחברה הכירה בתקופת הדוח בקרן הון הערכה מחדש בסך של כ-30 מיליון ש"ח.

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

שיעור מס החברות החל על חברות תושבות שוויץ (קנטון ציריך) הינו 19.61%.

שיעור מס החברות החל על חברות תושבות לוקסמבורג (לוקסמבורג סיטי) הינו 23.87%.

שיעור מס החברות החל על חברות תושבות הולנד הינו בין 19% ל- 25.8%. הכנסה חייבת של עד 200 אלף אירו תמוסה בשיעור מס - 19%, ומעבר לסכום הזה - 25.8% מס.

שיעור מס החברות החל על חברות תושבות איטליה הינו בשיעור של 24%. כמו כן, על חברות שלהן פעילות עסקית חל מס מסחר בשיעור ממוצע של 3.9%.

שיעור מס החברות החל על חברות תושבות ספרד הינו בשיעור של 25%.

שיעור מס החברות החל על חברות תושבות אוסטריה הינו בשיעור של 23%.

שיעור מס החברות החל על חברות תושבות סקוטלנד ואנגליה הינו בשיעור 25% - חברות אשר הרווח שלהן נמוך מ- 250,000 פאונד ימוסו בשיעור מס חברות הנע בין 19%-25%.

שיעור מס החברות החל על חברות תושבות אירלנד הינו בשיעור של 12.5%. כמו כן, על הכנסות פסביות מסויימות חל שיעור מס של 25%.

שיעור מס החברות החל על חברות תושבות הונגריה הינו בשיעור של 9%.

שיעור מס החברות החל על חברות תושבות פורטוגל הינו בשיעור 20%.

שיעור מס החברות החל על חברות תושבות בלגיה הינו בשיעור 25%.

שיעור מס החברות החל על חברות תושבות פולין הינו בשיעור 19%.

שיעור מס החברות החל על חברות תושבות רומניה הינו בשיעור 16%.

שיעור מס החברות החל על חברות תושבות קפריסין הינו בשיעור 12.5%. החל משנת 2026, שיעור מס החברות יעלה מ- 12.5% ל- 15%.

שיעור מס החברות החל על חברות תושבות יוון הינו בשיעור 22%.

ג. שותפויות אינן נישומות באופן עצמאי לצורכי מס. רווחי השותפויות המוחזקות מותאמים לצורכי מס מועברים לשותפים בהתאם לחלקם ברווחי השותפות.

ד. שומות מס

שומות מס סופיות ובמחלוקת

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2020 ובכפוף לתנאים מסוימים.

למלונות פתאל שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

לפתאל נכסים (אירופה) שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

לקבוצת חברות בישראל המוחזקות במישרין ועקיפין עד ידי החברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2021.

לשאר חברות הקבוצה בישראל שומות סופיות או נחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2020.

לרוב חברות הקבוצה בגרמניה שומות סופיות או נחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2017. כמו כן, חלק מחברות אלה נמצאות בתהליך דיוני שומות עד שנת 2020. להערכת הנהלת הקבוצה נכללו הפרשות מספקות לכיסוי שומות אלו.

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברות מאוחדות בישראל הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ- 425 מיליוני ש"ח.

לחברות מאוחדות בחו"ל הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ-421 מיליוני אירו.

בגין הפסדים נצברים בסך של כ-692 מיליוני ש"ח, הקבוצה יצרה נכס מס נדחה בסך של כ-171 מיליוני ש"ח. בגין יתרת ההפסדים המועברים לא נוצרו נכסי מסים נדחים בשל אי הוודאות באשר לצפי ניצולם בעתיד הנראה לעין.

ו. מסים נדחים

הרכב

| דוחות על המצב הכספי |      |
|---------------------|------|
| 31 בדצמבר           |      |
| 2024                | 2025 |
| אלפי ש"ח            |      |

|             |             |
|-------------|-------------|
| (3,597,805) | (3,102,895) |
| (470,855)   | (680,180)   |
| (365,357)   | (224,493)   |

|             |             |
|-------------|-------------|
| (4,434,017) | (4,007,568) |
|-------------|-------------|

|           |           |
|-----------|-----------|
| 4,197,330 | 3,680,186 |
| 855       | -         |
| 174,625   | 171,600   |

|           |           |
|-----------|-----------|
| 4,372,810 | 3,851,786 |
|-----------|-----------|

התחייבויות מסים נדחים

נכסי זכות שימוש, נטו  
נכסים קבועים בני פחת  
הפרשים זמניים אחרים

נכסי מסים נדחים

התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש  
נכסים קבועים בני פחת  
הפסדים מועברים לצורכי מס

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

| 31 בדצמבר |      |
|-----------|------|
| 2024      | 2025 |
| אלפי ש"ח  |      |

|         |         |
|---------|---------|
| 782,059 | 746,023 |
|---------|---------|

נכסים לא שוטפים

|           |           |
|-----------|-----------|
| (843,266) | (901,805) |
|-----------|-----------|

התחייבויות לא שוטפות

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% בגין חברות בישראל ובהתאם לשיעורי מס המפורטים בבאור 24ב' (2) בחו"ל, בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

ז. הטבת מס (מסים על ההכנסה) הכלולים ברווח או הפסד

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| 2023                            | 2024            | 2025            |
| אלפי ש"ח                        |                 |                 |
| (77,804)                        | (142,854)       | (125,808)       |
| (477)                           | 23,951          | (302)           |
| 67,489                          | 47,335          | 59,247          |
| <u>(10,792)</u>                 | <u>(71,568)</u> | <u>(66,863)</u> |

מסים שוטפים  
מסים בגין שנים קודמות  
מסים נדחים

ח. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

בעיקר בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע ומסתכמים לסך של 62,844 אלפי ש"ח, 78,437 אלפי ש"ח ו-84,893 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023, בהתאמה.

ט. מס תאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף לרווח או הפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |               |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| 2023                            | 2024          | 2025          |
| אלפי ש"ח                        |               |               |
| 55,870                          | 349,712       | 126,260       |
| 23%                             | 23%           | 23%           |
| 12,850                          | 80,434        | 29,040        |
| 1,072                           | 22,059        | 4,954         |
| -                               | -             | 23,983        |
| (1,854)                         | (825)         | (2,101)       |
| 4,986                           | 13,342        | 13,101        |
| (3,198)                         | (2,397)       | (3,582)       |
| 477                             | (23,951)      | 301           |
| (3,541)                         | (17,094)      | 1,167         |
| <u>10,792</u>                   | <u>71,568</u> | <u>66,863</u> |
| 19%                             | 20%           | 53%           |

רווח לתקופה לפני מיסים על הכנסה  
שיעור המס הסטטוטורי בישראל  
מס לפי שיעור המס הסטטוטורי בישראל  
עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעות מהגורמים הבאים:  
מס בגין חלק החברה בהפסדי חברות כלולות התאמת יתרות המסים הנדחים עקב שינוי בשיעורי המס  
הכרה במיסים נדחים בגין הפסדים משנים קודמות  
הפסדים בשנת הדוח שלא נוצרו בגינם מסים נדחים  
הכנסות בשיעורי מס שונים  
מסים בגין שנים קודמות  
הפרשים אחרים

שיעור מס אפקטיבי

באור 25: - הכנסות משירותי אירוח ואחרות

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                  |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 2023                            | 2024             | 2025             |                  |
| אלפי ש"ח                        |                  |                  |                  |
| 5,352,594                       | 5,745,634        | 6,007,057        | חדרים            |
| 1,148,780                       | 1,232,845        | 1,163,179        | מזון ומשקאות     |
| 378,715                         | 386,500          | 374,851          | שירותים אחרים    |
| 48,371                          | 79,424           | 104,600          | דמי ניהול מלונות |
| <u>6,928,460</u>                | <u>7,444,403</u> | <u>7,649,687</u> |                  |

ברשות הקבוצה מלונות שהיא בעלת מלוא הזכויות בהם (בבעלות או בחכירה) ומלונות שהיא שוכרת, אשר נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים.

במלונות בהם ההסכם כולל תשלום של דמי שכירות מובטחים והקבוצה נושאת במרבית הסיכונים הנובעים מהניהול, כוללת הקבוצה בדוחות על הרווח הכולל את מלוא הכנסות והוצאות התפעול ואת הנכסים וההתחייבויות הנובעים מהתפעול. במלונות האחרים, בהם הכנסות הקבוצה נובעות מדמי ניהול הנגזרים מהמחזור והרווח, כוללת הקבוצה בדוחות על הרווח הכולל רק את דמי הניהול להם היא זכאית.

באור 26: - עלות ההכנסות

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                  |                  |                       |
|---------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| 2023                            | 2024             | 2025             |                       |
| אלפי ש"ח                        |                  |                  |                       |
| 1,593,832                       | 1,762,474        | 1,890,095        | משכורות והוצאות נלוות |
| 881,040                         | 924,288          | 962,373          | הוצאות מחלקת חדרים    |
| 569,103                         | 580,524          | 599,752          | מזון ומשקאות          |
| 483,631                         | 459,018          | 489,802          | הוצאות אחזקה ואנרגיה  |
| 178,851                         | 192,357          | 208,461          | מסים וביטוח           |
| 68,159                          | 61,852           | 72,750           | אחרות                 |
| <u>3,774,616</u>                | <u>3,980,513</u> | <u>4,223,233</u> |                       |

באור 27: - הוצאות מכירה ושיווק

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                |                |                   |
|---------------------------------|----------------|----------------|-------------------|
| 2023                            | 2024           | 2025           |                   |
| אלפי ש"ח                        |                |                |                   |
| 87,385                          | 108,151        | 145,480        | פרסום ושיווק      |
| 46,476                          | 48,485         | 56,367         | שכר והוצאות נלוות |
| <u>133,861</u>                  | <u>156,636</u> | <u>201,847</u> |                   |

באור 28: - הוצאות הנהלה וכלליות

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                |                |                       |
|---------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|
| 2023                            | 2024           | 2025           |                       |
| אלפי ש"ח                        |                |                |                       |
| 280,887                         | 282,285        | 314,645        | שכר והוצאות נלוות     |
| 75,631                          | 89,676         | 114,399        | שירותים מקצועיים      |
| 75,198                          | 75,542         | 84,214         | עמלות כרטיסי אשראי    |
| 62,821                          | 64,596         | 67,070         | משרדיות, תקשורת ודואר |
| 5,807                           | 5,608          | 6,692          | אחזקת רכב             |
| 67,189                          | 64,681         | 82,978         | אחרות                 |
| <u>567,533</u>                  | <u>582,388</u> | <u>669,998</u> |                       |

באור 29: - הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                  |                |                                     |
|---------------------------------|------------------|----------------|-------------------------------------|
| 2023                            | 2024             | 2025           |                                     |
| אלפי ש"ח                        |                  |                |                                     |
| -                               | (266,045)        | (10,218)       | רווח מעלייה לשליטה בחברה מוחזקת     |
| 6,012                           | 7,488            | (5,383)        | ירידת (עליית) ערך רכוש קבוע והשקעות |
| 10,240                          | -                | -              | הוצאות בגין שנים קודמות             |
| 22,076                          | 27,304           | 12,532         | הוצאות אחרות                        |
| <u>38,328</u>                   | <u>(231,253)</u> | <u>(3,069)</u> |                                     |

באור 30: - הוצאות מימון, נטו

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                |                |   |
|---------------------------------|----------------|----------------|---|
| 2023                            | 2024           | 2025           |   |
| אלפי ש"ח                        |                |                |   |
| 265,065                         | 345,777        | 409,839        | הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך<br>ואגרות חוב לזמן ארוך |
| 7,210                           | (28,701)       | (78,561)       | הוצאות (הכנסות) מימון בגין מכשירים<br>פיננסיים נגזרים       |
| 37,244                          | 26,333         | (37,879)       | הוצאות (הכנסות) הפרשי שער והצמדה                            |
| 8,418                           | (17,322)       | (36,820)       | הפסד (רווח) מניירות ערך                                     |
| (4,673)                         | 14,852         | 10,959         | אחרות   |
| <u>313,264</u>                  | <u>340,939</u> | <u>267,538</u> |   |

באור 31: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

| 31 בדצמבר |         |   |
|-----------|---------|---|
| 2024      | 2025    |   |
| אלפי ש"ח  |         |   |
|           |         | <u>נכסים שוטפים</u>   |
| 100,793   | 137,883 | חברות כלולות - ראה באור 8   |
| 1,148,274 | 619,311 | <u>נכסים לא שוטפים - שטר הון והלוואות לחברות ושותפויות אחרות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - ראה באור 10</u> |
|           |         | <u>התחייבויות שוטפות</u>  |
| 6,771     | 12,103  | בעלי עניין  |
|           |         | <u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>   |
| 5,110     | 4,229   | בעלי עניין  |

באור 31: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים \*

| לשנה שהסתיימה ביום |          |          |   |
|--------------------|----------|----------|---|
| 31 בדצמבר          |          |          |   |
| 2023               | 2024     | 2025     |   |
| אלפי ש"ח           |          |          |   |
| (20,485)           | (22,478) | (22,546) | שכר והוצאות אחרות לבעלי עניין (**)                        |
| 46,506             | 67,973   | 89,194   | דמי ניהול מחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| (1,615)            | (1,974)  | (2,067)  | גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה                     |
| 4                  | 6        | 4        | מספר הדירקטורים אליהם מתייחסת ההטבה                       |

(\* עסקאות אלו אינן כוללות עסקאות זניחות כהגדרתן על ידי הנהלת החברה.  
 (\*\* כולל תשלום דמי ניהול לחברה קשורה כאמור בסעיף ג' להלן.)

ג. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים

ביום 30 באוקטובר, 2016 נחתם הסכם למתן שירותי מנכ"לות, ייעוץ ויזמות בין פתאל השקעות (1998) בע"מ (חברה פרטית בבעלות בעל השליטה בחברה) לבין החברה בתוקף החל מיום 1 בנובמבר 2016 ותוספת להסכם מחודש דצמבר 2017. תנאיו העיקריים של ההסכם הינם (בין היתר) כדלקמן: (א) זכאות המנהל לדמי ניהול חודשיים בסך של 243 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) כשהם צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן במועד התשלום ביחס למדד חודש אוגוסט 2016 (נכון לחודש דצמבר 2025 סכום דמי הניהול המעודכן הינו כ-291 אלפי ש"ח); (ב) זכאות לבונוס שנתי בסכום השווה ל-10% מהרווח הנקי השנתי, כהגדרתו בהסכם, על פי דוחות כספיים שנתיים של החברה במאוחד, ובלבד שהבונוס לו יהיו חברת פתאל השקעות (1998) בע"מ והמנהל זכאים מהחברה לא יעלה על 5,824 אלפי ש"ח בשנה בהצמדה למדד (מדד בסיס-אוגוסט 2016) (התקרה עומדת נכון לתום שנת 2025 על סך של כ-6,931 אלפי ש"ח). יצוין כי בשנה שבה יעלה סך הבונוס לה זכאית פתאל השקעות מעל התקרה השנתית, תקבל פתאל השקעות סכומים בגובה התקרה השנתית בלבד, ותהא זכאית לעודף התשלומים בשנות ההתקשרות העוקבות (ג) תנאי העסקה נלווים נוספים. הסכם זה מבטל כל הסכם קודם בין הצדדים.

ביום 21 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מחדש את תנאי כהונתו של מר פתאל כמנכ"ל החברה וכן אישרה להאריך בשלוש שנים נוספות את הסכם השירותים בין החברה לבין פתאל השקעות באותם תנאים המפורטים לעיל. להוציא את הפסקת כהונתו של מר פתאל כיו"ר דירקטוריון החברה כאמור בסעיף ו' להלן, קיצור תקופת ההודעה המוקדמת על פי ההסכם ל-12 חודשים וכן ביטול הזכאות לפיצוי המוסכם (כהגדרתו בהסכם), לא חל כל שינוי ביתר תנאי ההסכם. לפרטים אודות הפסקת כהונתו של מר פתאל כיו"ר דירקטוריון החברה ראה סעיף ו' להלן.

ביום 19 בפברואר 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מחדש את תנאי כהונתו של מר פתאל כמנכ"ל החברה וכן אישרה להאריך בשלוש שנים נוספות את הסכם השירותים בין החברה לבין פתאל השקעות באותם תנאים המפורטים לעיל, תוך הוספת תנאי סף לזכאות לקבלת המענק השנתי. נקבע שם כי כל עוד ה-EBITDA של החברה, על פי הדו"חות הכספיים המאוחדים השנתיים נמוך או שווה לסכום של 200 מיליון ש"ח (כשהוא צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית שבגינה יוענק המענק השנתי ביחס למדד חודש נובמבר 2025), לא תהא זכאות למענק שנתי.

באור 31: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

להלן הוצאות דמי ניהול לחברה קשורה בתקופות המדווחות:

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |        |        |
|---------------------------------|--------|--------|
| 2023                            | 2024   | 2025   |
| אלפי ש"ח                        |        |        |
| 9,990                           | 10,109 | 10,375 |

**ד. התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

1. שלושת בניו של בעל השליטה מועסקים בקבוצה בתפקידים שונים בתקופות המדווחות.
2. בחודש ספטמבר 2017 חתמה הקבוצה עם חברה בבעלות מלאה של בעל שליטה על הסכם שכירות משרדי המטה של הקבוצה בישראל וזאת החל מחודש ינואר 2018 בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-1.8 מיליוני ש"ח. תקופת השכירות נקבעה על 24 שנים ו-11 חודשים (כולל 3 תקופות האופציה של 5 שנים כל אחת).

ה. ביום 1 בספטמבר 2025 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון של החברה את מינויים של נדב פתאל ואסף פתאל, בניו של בעל השליטה בחברה, המכהנים כסמנכ"ל שיווק וטכנולוגיה של החברה ומנכ"ל Rooms וכסמנכ"ל פיתוח עסקי ובינוי, בהתאמה, גם כמנכ"לים משותפים של פעילות מלונות פתאל בישראל וזאת ללא שינוי בתנאי כהונתם החל מיום 15 בספטמבר 2025, בנוסף לתפקידיהם הקיימים כאמור. החל מתחילת 2026 חדל נדב פתאל מלכהן כמנכ"ל Rooms. ביום 19 בפברואר 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה לתקופה של שלוש שנים את תנאי כהונתם של נדב פתאל ואסף פתאל כמנכ"ל משותף של פעילות מלונות פתאל בישראל וסמנכ"ל שיווק וטכנולוגיה של החברה וכן כמנכ"ל משותף של פעילות מלונות פתאל בישראל וסמנכ"ל פיתוח עסקי ובינוי, בהתאמה ולפי העניין.

**ו. מינוי יו"ר דירקטוריון**

בחודש ינואר 2023 הודיע מר דוד פתאל לדירקטוריון החברה כי בכוונתו להתמקד בתפקיד מנכ"ל החברה ולפרוש מכהונתו כיו"ר הדירקטוריון וזאת כדי לחזק את הממשל התאגידי בחברה. ביום 12 בינואר 2023 החליט דירקטוריון החברה למנות את מר יובל ברונשטיין, המכהן כדירקטור בחברה מיום 14 באוקטובר 2021, כיו"ר הדירקטוריון וזאת בתוקף מיום 21 בפברואר 2023. בהתאם להסכם ההתקשרות החברה תשלם למר ברונשטיין דמי ניהול חודשיים צמודים בסך 70 אלפי ש"ח, כמו כן מר ברונשטיין זכאי למענק שנתי בכפוף לעמידה בתנאי סף הקבועים בהסכם. סכום המענק ביחד עם סכום ההטבה השנתית בגין תגמול הוני (ככל שהוענק תגמול הוני) לא יעלה על סך של 600 אלפי ש"ח. לפיכך החל מיום 21 בפברואר 2023 מכהן מר דוד פתאל כדירקטור ומנכ"ל החברה.

באור 32: - רווח נקי למניה

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר                 |                                |   |                                |   |                                |
|---|--------------------------------|---|--------------------------------|---|--------------------------------|
| 2023  |                                | 2024  |                                | 2025  |                                |
| רווח המיוחס<br>לבעלי מניות<br>החברה<br>אלפי ש"ח | כמות מניות<br>משוקללת<br>אלפים | רווח המיוחס<br>לבעלי מניות<br>החברה<br>אלפי ש"ח | כמות מניות<br>משוקללת<br>אלפים | רווח המיוחס<br>לבעלי מניות<br>החברה<br>אלפי ש"ח | כמות מניות<br>משוקללת<br>אלפים |
| 45,185  | 16,428                         | 278,220   | 16,435                         | 53,303  | 16,472                         |
| 45,185  | 16,411                         | 278,220   | 16,487                         | 53,303  | 16,544                         |

לצורך חישוב הפסד בסיסי  
לצורך חישוב הפסד מדולל

באור 33: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. פעילות הקבוצה מתבצעת באמצעות שלושה מגזרי פעילות בני דיווח: בארץ, באירופה (למעט בריטניה ואירלנד ואגן הים התיכון) ובבריטניה ואירלנד. בנוסף לכך, לקבוצה ישנה השקעה באמצעות חברות מוחזקות באגן הים התיכון ומספר השקעות נוספות אשר אינן עולות לכדי מגזר בר דיווח ולפיכך מוצגות כאחר. בתקופת הדוח בוצע מיון מחדש של מספרי השוואה של מגזר האחר למגזרים המפורטים לעיל.

ביצועי המגזרים מוערכים בעיקר בהתאם להכנסות ולרווח התפעולי לפני פחת והפחתות, מימון מסים והוצאות אחרות (EBITDA), לרבות בגין מלונות שמוחזקים באמצעות חברות כלולות אשר ביצוען מוצג באיחוד יחסי לפי שיעור ההחזקה האפקטיבי בחברה הכלולה.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר. פריטים שלא הוקצו, כוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון ומסים על הכנסה, המנוהלים על בסיס קבוצתי.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי ממשיך לבחון את מגזרי הפעילות לפי תקן החכירות הישן, IAS 17. משכך, נוספו התאמות בגין תקן החכירות החדש, IFRS 16.

באור 33: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

| סה"כ                                | התאמות לדיווח כספי בגין IFRS 16 | סה"כ        | התאמות לדיווח כספי לפני התאמות בגין IFRS 16 |           | בריטניה ואירלנד | אירופה (בעיקר גרמניה) | ישראל       |
|-------------------------------------|---------------------------------|-------------|---|-----------|-----------------|-----------------------|-------------|
|                                     |                                 |             | אחר   | אלפי ש"ח  |                 |                       |             |
| 7,649,687                           | -                               | 7,649,687   | (581,689)                                   | 773,227   | 2,353,948       | 3,127,819             | 1,976,382   |
| (4,223,233)                         | -                               | (4,223,233) | 349,971                                     | (233,664) | (1,101,410)     | (1,994,565)           | (1,243,565) |
| 2,554,609                           | -                               | 2,554,609   | (181,138)                                   | 340,119   | 779,827         | 1,144,763             | 471,038     |
| 2,402,332                           | 1,347,272                       | 1,055,060   | (379,221)                                   | 212,938   | 259,228         | 606,006               | 356,109     |
| (1,249,874)<br>3,069<br>(1,007,727) | (787,984)                       | (461,890)   | 152,430                                     | (69,862)  | (145,862)       | (226,852)             | (171,744)   |
| (21,540)                            |                                 |             |   |           |                 |                       |             |
| 126,260<br>(66,863)                 |                                 |             |   |           |                 |                       |             |
| 59,397                              |                                 |             |   |           |                 |                       |             |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

הכנסות המגזר  
עלות ההכנסות

רווח תפעולי לפני פחת והפחתות, הוצאות אחרות והוצאות שכירות  
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות

פחת והפחתות הכנסות אחרות, נטו הוצאות מימון, נטו חלק הקבוצה בהפסדי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על הכנסה  
מיסים על הכנסה

רווח נקי

| סה"כ                                  | התאמות לדיווח כספי בגין IFRS 16 | סה"כ        | התאמות לפני ( IFRS 16 ) בגין התאמות אלפי ש"ח | אחר       | בריטניה ואירלנד | אירופה (בעיקר גרמניה) | ישראל       |  |
|---------------------------------------|---------------------------------|-------------|--|-----------|-----------------|-----------------------|-------------|--|
|                                       |                                 |             |  |           |                 |                       |             | <u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024</u>   |
| 7,444,403                             | -                               | 7,444,403   | (500,601)                                    | 658,895   | 2,425,242       | 2,951,691             | 1,909,176   | הכנסות המגזר   |
| (3,980,513)                           | -                               | (3,980,513) | 305,115                                      | (285,785) | (1,092,826)     | (1,811,840)           | (1,095,177) | עלות ההכנסות   |
| 2,724,866                             | -                               | 2,724,866   | (157,518)                                    | 289,129   | 865,348         | 1,120,766             | 607,141     | רווח תפעולי לפני פחת והפחתות, הוצאות אחרות והוצאות שכירות  |
| 2,587,433                             | 1,370,213                       | 1,217,220   | (371,220)                                    | 183,210   | 300,702         | 611,200               | 493,328     | רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות   |
| (1,242,508)<br>231,253<br>(1,130,556) | (804,461)                       | (438,047)   | 130,665                                      | (72,507)  | (142,271)       | (225,145)             | (128,789)   | פחת והפחתות הכנסות אחרות, נטו הוצאות מימון, נטו חלק הקבוצה בהפסדי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 349,712<br>(71,568)                   |                                 |             |  |           |                 |                       |             | רווח לפני מיסים על הכנסה מיסים על הכנסה  |
| 278,144                               |                                 |             |  |           |                 |                       |             | רווח נקי   |

| סה"כ                                   | התאמות לדיווח כספי בגין IFRS 16 | סה"כ        | התאמות לפני ( IFRS 16 ) בגין התאמות אחר אלפי ש"ח | אחר       | בריטניה ואירלנד | אירופה (בעיקר גרמניה) | ישראל       |
|--|---------------------------------|-------------|--|-----------|-----------------|-----------------------|-------------|
| 6,928,460                              | -                               | 6,928,460   | (410,611)  | 549,232   | 2,219,360       | 2,641,944             | 1,928,535   |
| (3,774,616)                            | -                               | (3,774,616) | 259,717  | (248,663) | (1,025,223)     | (1,624,319)           | (1,136,128) |
| 2,452,450                              | -                               | 2,452,450   | (107,157)  | 228,023   | 775,120         | 1,005,475             | 550,989     |
| 2,296,712                              | 1,251,712                       | 1,045,000   | (275,880)  | 127,131   | 263,627         | 516,636               | 413,486     |
| (1,149,151)<br>(38,328)<br>(1,048,700) | (776,825)                       | (372,326)   | 74,798   | (38,056)  | (112,824)       | (183,401)             | (112,843)   |
| (4,663)                                |                                 |             |  |           |                 |                       |             |
| 55,870<br>(10,792)                     |                                 |             |  |           |                 |                       |             |
| 45,078                                 |                                 |             |  |           |                 |                       |             |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הכנסות המגזר

עלות ההכנסות

רווח תפעולי לפני פחת והפחתות, הוצאות אחרות והוצאות שכירות

רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות

פחת והפחתות הוצאות אחרות, נטו הוצאות מימון, נטו חלק הקבוצה בהפסדי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על הכנסה מיסים על הכנסה

רווח נקי

-----

פתאל החזקות (1998) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

|      |  |
|------|--|
| 2-4  | דוח מיוחד לפי תקנה 9'  |
| 5    | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה      |
| 6    | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה    |
| 7    | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה     |
| 9    | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה |
| 9-16 | מידע נוסף  |

-----

## דוח מיוחד לפי תקנה 'ג'

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים.

לכבוד  
בעלי המניות של חברת פתאל החזקות (1998) בע"מ  
יגאל אלון 94  
תל אביב

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 99'  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

**חוות הדעת**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכם לסך של כ-648,065 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-47,897 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בסיס לחוות הדעת**

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

**חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד**

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

## חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווה בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
  - משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
  - מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
  - מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
  - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

| ליום 31 בדצמבר              |           | מידע<br>נוסף |   |
|-----------------------------|-----------|--------------|---|
| 2024                        | 2025      |              |   |
| אלפי ש"ח                    |           |              |   |
| <u>נכסים שוטפים</u>         |           |              |   |
| 25,047                      | 33,118    | 4            | מזומנים ושווי מזומנים<br>חייבים ויתרות חובה (בגין הלוואות לחברות מוחזקות)               |
| 360,302                     | 378,978   |              |   |
| 385,349                     | 412,096   |              |   |
| <u>נכסים לא שוטפים</u>      |           |              |   |
| 3,559,516                   | 3,921,000 | 4            | השקעות בחברות מוחזקות<br>שטרי הון שהונפקו על ידי צדדים קשורים<br>הלוואות לחברות מוחזקות |
| 16,803                      | 16,803    |              |   |
| 1,765,776                   | 2,101,652 |              |   |
| 5,342,095                   | 6,039,455 |              |   |
| 5,727,444                   | 6,451,551 |              |   |
| <u>התחייבויות שוטפות</u>    |           |              |   |
| 100,000                     | 212,000   | 3            | ניירות ערך מסחריים<br>חלויות שוטפות בגין אגרות חוב<br>זכאים ויתרות זכות                 |
| 272,842                     | 163,897   |              |   |
| 11,778                      | 35,345    |              |   |
| 384,620                     | 411,242   |              |   |
| <u>התחייבויות לא שוטפות</u> |           |              |   |
| 7,162                       | 167       | 3            | מיסים נדחים<br>אגרות חוב, נטו   |
| 1,236,751                   | 1,448,561 |              |   |
| 1,243,913                   | 1,448,728 |              |   |
| <u>הון</u>                  |           |              |   |
| 1,091,095                   | 1,096,264 |              | הון מניות פרמיה<br>קרנות הון<br>יתרת רווח   |
| 2,163,664                   | 2,537,110 |              |   |
| 844,152                     | 958,207   |              |   |
| 4,098,911                   | 4,591,581 |              |   |
| 5,727,444                   | 6,451,551 |              |   |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

| 29 במרס, 2026            |                |                 |                            |
|--------------------------|----------------|-----------------|----------------------------|
| שחר עקה                  | דוד פתאל       | יובל ברונשטיין  | תאריך אישור הדוחות הכספיים |
| דירקטור וסמנכ"ל<br>כספים | דירקטור ומנכ"ל | י"ר הדירקטוריון |                            |

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                |               | מידע<br>נוסף |                                |
|---------------------------------|----------------|---------------|--------------|--------------------------------|
| 2023                            | 2024           | 2025          |              |                                |
| אלפי ש"ח                        |                |               |              |                                |
| 36,310                          | 257,486        | 36,158        |              | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות |
| 3,429                           | 3,977          | 5,104         |              | החזר הוצאות מחברות מוחזקות     |
| (3,175)                         | (3,682)        | (4,726)       |              | הוצאות הנהלה וכלליות           |
| <u>36,564</u>                   | <u>257,781</u> | <u>36,536</u> |              | רווח תפעולי                    |
| 74,580                          | 108,851        | 116,059       |              | הכנסות מימון                   |
| (60,425)                        | (79,335)       | (94,245)      |              | הוצאות מימון                   |
| 50,719                          | 287,297        | 58,350        |              | רווח לפני מיסים על הכנסה       |
| (5,534)                         | (9,077)        | (5,047)       | 5            | מיסים על הכנסה                 |
| <u>45,185</u>                   | <u>278,220</u> | <u>53,303</u> |              | רווח המיוחס לחברה              |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |           |           |  |
|---------------------------------|-----------|-----------|--|
| 2023                            | 2024      | 2025      |  |
| אלפי ש"ח                        |           |           |  |
| 45,185                          | 278,220   | 53,303    | רווח המיוחס לחברה  |
|                                 |           |           | רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):  |
| 503,049                         | 635,653   | 503,457   | <u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u><br>קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע |
| 503,049                         | 635,653   | 503,457   | סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד  |
|                                 |           |           | <u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים</u><br><u>תנאים ספציפיים</u>  |
| 203,843                         | (160,104) | (108,566) | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים   |
| (42,477)                        | 80,171    | 40,419    | קרן בגין עסקת גידור  |
| 161,366                         | (79,933)  | (68,147)  | סה"כ סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד<br>בהתקיים תנאים ספציפיים           |
| 664,415                         | 555,720   | 435,310   | סה"כ רווח כולל אחר   |
| 709,600                         | 833,940   | 488,613   | סה"כ רווח כולל לתקופה  |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |           |           |   |
|---------------------------------|-----------|-----------|---|
| 2023                            | 2024      | 2025      |   |
| אלפי ש"ח                        |           |           |   |
|                                 |           |           | <u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>                |
| 45,185                          | 278,220   | 53,303    | רווח המיוחס לחברה   |
|                                 |           |           | התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה: |
|                                 |           |           | התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:                        |
| (36,310)                        | (257,486) | (36,158)  | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות                              |
| (14,155)                        | (29,516)  | (21,814)  | הוצאות מימון, נטו   |
| 5,534                           | 9,077     | 5,047     | מיסים על הכנסה  |
|                                 |           |           | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:                           |
| (90)                            | 54        | (260)     | ירידה (עלייה) בחייבים                                       |
| 914                             | (933)     | 773       | עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות                            |
| (63,364)                        | (57,549)  | (69,615)  | ריבית ששולמה  |
| 82,393                          | 101,926   | 98,421    | ריבית שהתקבלה   |
| 20,107                          | 43,793    | 29,697    | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת                             |
|                                 |           |           | <u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה של החברה</u>                |
| (175,394)                       | (70,835)  | (223,179) | שינוי ביתרת צדדים קשורים, נטו                               |
| (175,394)                       | (70,835)  | (223,179) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה                            |
|                                 |           |           | <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>                |
| -                               | 100,000   | 112,000   | ניירות ערך מסחריים  |
| 342,704                         | 208,629   | 469,054   | תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו                                 |
| (236,885)                       | (272,330) | (379,501) | פרעון אגרות חוב   |
| 105,819                         | 36,299    | 201,553   | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון                             |
| (49,468)                        | 9,257     | 8,071     | <u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>                 |
| 65,258                          | 15,790    | 25,047    | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>             |
| 15,790                          | 25,047    | 33,118    | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>               |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

באור 1: - כללי

א. פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן - החברה) הינה חברת החזקות, הפועלת בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה בענף המלונאות, התיירות והנופש בדרך של החזקת בתי מלון בישראל ומחוצה לה, וכן בדרך של תפעול וניהול בתי מלון בישראל ובחו"ל. בפברואר 2018, השלימה החברה הנפקת מניות ראשונה לציבור והחל מאותו מועד החברה הפכה להיות חברה ציבורית כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999. מר דוד פתאל הינו בעל השליטה בחברה.

ב. יום 13 ביוני 2025 החל מבצע "עם כלביא" (המכונה גם מלחמת איראן-ישראל) אשר ארך 12 ימים. עם פרוץ המלחמה החלו ביטולים והחברה סגרה 19 בתי מלון מתוך 46 מלונות פעילים באותו מועד. במהלך המבצע נגרם הרס למבנים בישראל ותושבים נאלצו להתפנות מבתיהם, חלקם ללא כל ציוד. מלונות החברה נרתמו לאירוח כ- 4,000 מפונים וסייעו בהשלמת כל צרכי האורחים. כחלק מאירוח המפונים החברה פתחה בהדרגה מלונות שנסגרו. עד 30 ביוני 2025 נפתחו כלל מלונות החברה בישראל והחברה חזרה לפעילות מלאה וזאת בנוסף לאירוח תושבים מפונים כאמור עד חודש אוגוסט 2025. תשלום השהות עבור המפונים הינו במימון הרשויות המקומיות בהתאם להסדר שנקבע במלחמת "חרבות ברזל".

לאחר תאריך המאזן, ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע משולב של ישראל וארצות הברית כנגד אירן "שאגת הארי". עם פרוץ המבצע החברה סגרה חלק מבתי המלון בישראל. במלונות הפתוחים החברה אירחה תיירות פנים, מפונים אשר בתיהם נפגעו וכן חיילים מצבא ארצות הברית. נכון למועד חתימת הדוח המבצע טרם הסתיים והחברה צופה כי עיקר ההשפעה יהיה ברבעונים הראשון והשני בשנת 2026 על מגזר ישראל וברבעון השני בשנת 2026 במידה מסוימת גם על מגזר אחר (אגן היס התיכון).

החברה ביצעה ומבצעת פעולות לצורך התאמת הוצאותיה התזרימיות לירידה הצפויה בהכנסות בישראל בתקופת המלחמה. עם זאת, החברה צופה בתום המלחמה התאוששות מהירה של ענף המלונאות בישראל וביקושים גבוהים למלונות החברה.

באור 2: - שטרי הון לחברות קשורות

א. בסמוך לקבלת התמורה מהנפקת המניות הראשונה של החברה לציבור, הנפיקה החברה הבת, הנמצאת בשליטתה המלאה של החברה, עשרה שטרי הון לחברה בסכום כולל של 400 מיליון ש"ח. מועד הפירעון של השטר יהיה בהתאם לקביעת החברה הבת, ובכל מקרה לא לפני חלוף חמש שנים מיום חתימתו. בכפוף לאמור לעיל, החברה הבת התחייבה לפרוע לחברה את סכום השטר במועד בו תמסור החברה הודעה בכתב על דרישתה לפירעון השטר. בשנת 2020 נחתם תיקון לשטרי ההון האמורים לעיל, לפיו החברה הבת תהא זכאית לפדות את סכום שטר ההון לחברה בכל עת ומועד שתבחר לעשות בהתאם להחלטתה של החברה הבת. בהתאם לכך סווגה מלוא היתרה לסעיף "השקעות בחברות מוחזקות".

ב. בחודש דצמבר 2020 הנפיקה החברה הבת, הנמצאת בשליטתה המלאה של החברה, שטר הון לחברה בסך של 200 מיליון ש"ח נושא ריבית שנתית בשיעור של 5% ללא הצמדה. החברה הבת תהא זכאית לפדות את סכום שטר ההון לחברה בכל עת ומועד שתבחר לעשות בהתאם להחלטתה של החברה הבת. החל מינואר 2025, שטר ההון אינו נושא ריבית. בהתאם לכך הוצגה מלוא היתרה בסעיף "השקעות בחברות מוחזקות".

גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה באור 3: -

| 31 בדצמבר                 |               |                           |               |      | שיעור הריבית השנתית (*)<br>% | אגרות חוב |
|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|------|------------------------------|-----------|
| 2024                      |               | 2025                      |               | יתרה |                              |           |
| יתרה בניכוי חלויות שוטפות | יתרה אלפי ש"ח | יתרה בניכוי חלויות שוטפות | יתרה אלפי ש"ח |      |                              |           |
| 1,236,751                 | 1,509,593     | 1,448,561                 | 1,612,458     | 4.13 | אגרות חוב                    |           |
| 1,236,751                 | 1,509,593     | 1,448,561                 | 1,612,458     |      | סה"כ                         |           |

(\* שיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר 2025).

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון אגרות החוב של החברה בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2025

| סה"כ      | מעל 5 שנים | מ-4 שנים עד 5 שנים | מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח | משנתיים עד 3 שנים | משנה עד שנתיים | עד שנה  | אגרות חוב |
|-----------|------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|----------------|---------|-----------|
| 1,877,137 | 454,358    | 279,721            | 290,102                     | 300,666           | 323,196        | 229,094 | אגרות חוב |

ליום 31 בדצמבר 2024

| סה"כ      | מעל 5 שנים | מ-4 שנים עד 5 שנים | מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח | משנתיים עד 3 שנים | משנה עד שנתיים | עד שנה  | אגרות חוב |
|-----------|------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|----------------|---------|-----------|
| 1,732,653 | 471,652    | 199,252            | 208,707                     | 223,974           | 308,267        | 320,801 | אגרות חוב |

באור 3: - גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

| אגרות חוב בחברה  |  |   |  |   |
|--|--|---|--|---|
| אגרות חוב (סדרה ה')  | אגרות חוב (סדרה ד')  | אגרות חוב (סדרה 1) להמרה  | אגרות חוב (סדרה ג')  |   |
| 1. פברואר 2024.<br>2. פברואר 2025.<br>3. ספטמבר 2025.  | 1. יולי 2022.<br>2. דצמבר 2023.  | נובמבר 2020.  | 1. דצמבר 2019.<br>2. פברואר 2021 (הרחבה בעקבות הצעת רכש חליפין)<br>3. אפריל 2021.<br>4. ינואר 2022.  | מועד הנפקה ראשונית של הסדרה/ מועדי הרחבות                     |
| 1. 210,343<br>2. 246,602<br>3. 200,000   | 1. 260,000<br>2. 200,000   | 300,000   | 1. 229,021<br>2. 289,627<br>3. 204,000<br>4. 300,000   | ערך נקוב במועד ההנפקה/ההרחבה/(המרה) (אלפי ש"ח)                |
| 656,945  | 331,200  | 3,626   | 584,062  | סך ערך נקוב אגרות חוב במחזור ליום 31 בדצמבר, 2025 (אלפי ש"ח)  |
| 5,143  | 3,695  | 1,885   | 6,366  | הוצאות הנפקה (אלפי ש"ח)                                       |
| 673,879  | 363,108  | 3,188   | 573,175  | ערך התחייבויות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025 (אלפי ש"ח) |
| 6.33%  | 3.25%  | 4.00%   | 2.16%  | שיעור הריבית הנקוב  |
| 1. 6.61%<br>2. 5.06%<br>3. 5.42%   | 1. 3.45%<br>2. 4.25%   | 7.61%   | 1. 2.32%<br>2. 2.79%<br>3. 3.57%<br>4. 2.90%   | שיעור ריבית אפקטיבית על כלל הסדרה (לרבות הרחבות שבוצעו)       |
| 28/02/2027-31/08/2032<br>12 תשלומים חצי שנתיים לא שווים  | 30/06/2024-31/12/2032<br>18 תשלומים חצי שנתיים לא שווים  | 15/05/2021-15/05/2028<br>15 תשלומים חצי שנתיים לא שווים   | 28/02/2021-31/08/2031<br>22 תשלומים חצי שנתיים לא שווים  | מועדי תשלום הקרן  |
| לא צמוד  | צמוד   | לא צמוד   | לא צמוד  | בסיס הצמדה (קרן וריבית)                                       |
| עיקרן של אמות המידה שנקבעו בהנפקת אג"ח (סדרה ה'): (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-2,100 מיליוני ש"ח. (2) יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 76%. | עיקרן של אמות המידה שנקבעו בהנפקת אג"ח (סדרה ד'): (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-1,370 מיליוני ש"ח. (2) יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 76%. | עיקרן של אמות המידה שנקבעו בהנפקת אג"ח (סדרה 1): (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-1,400 מיליוני ש"ח. (2) יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 76%. | עיקרן של אמות המידה שנקבעו בהנפקת אג"ח (סדרה ג'): (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-1,400 מיליוני ש"ח. (2) יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 76% (3) ה-EBIDTA של החברה לא יפחת מ-700 מיליוני ש"ח. | אמות מידה פיננסיות  |

באור 3: - גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

(1) אגרות חוב (סדרה ב'):

ביום 30 בספטמבר 2025 ביצעה החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, בסך כולל של כ-160 מיליון ש"ח. התשלום בגין הפדיון המוקדם הינו יתרת הקרן שטרם נפרעה לאותו מועד וכן צבירת ריבית ממועד התשלום האחרון ועד ליום הפירעון.

(2) אגרות חוב (סדרה ג'):

בנוסף לאמות המידה המפורטות לעיל נקבע בשטר הנאמנות מנגנון התאמת שיעור הריבית (עד לתקרה של ריבית נוספת בשיעור של 1.5%) בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב ובמקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-1,600 מיליוני ש"ח.
2. יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 74%.
3. ה-EBIDTA של החברה לא יפחת מ-800 מיליוני ש"ח.

מגבלת חלוקת דיבידנד - החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה (כהגדרתם בשטר נאמנות) ובהתחשב במגבלות הבאות:

- א. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-1,600 מיליוני ש"ח.
- ב. יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 76%.
- ג. ה-EBIDTA של החברה לא יפחת מ-700 מיליוני ש"ח.
- ד. במועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד לא קיימים בחברה עילות לפרעון מיידי של אגרות החוב.

עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות, תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה בדוח הכספי המאוחד הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2019.

(3) אגרות חוב (סדרה 1) להמרה:

כל אחת מאגרות החוב ניתנת להמרה באופן המפורט להלן: (1) בתקופה שהחל ממועד הרישום של סדרת אגרות החוב למסחר בבורסה ועד ליום 5 במאי 2023 כל ש"ח ע.ג. של אגרות החוב ניתנות להמרה למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה; (2) בתקופה שהחל מיום 16 במאי 2023 ועד ליום 5 במאי 2028 כל ש"ח ע.ג. של אגרות החוב ניתנות להמרה למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה.

בנוסף לאמות המידה המפורטות לעיל נקבע בשטר הנאמנות מנגנון התאמת שיעור הריבית (עד לתקרה של ריבית נוספת בשיעור של 1.5%) בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב ובמקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-1,600 מיליוני ש"ח.
2. יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 74%.

גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך) באור 3: -

מגבלת חלוקת דיבידנד - החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה (כהגדרתם בשטר נאמנות) ובהתחשב במגבלות הבאות:

- א. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-1,600 מיליוני ש"ח.
- ב. יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 76%.
- ג. במועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד לא קיימים בחברה עילות לפרעון מיידי של אגרות החוב.

עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות, תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה בדוח הכספי המאוחד הרבעוני ליום 30 ביוני 2020.

נכון למועד הדוח 291,628,040 אגרות חוב (סדרה 1) המהוות כ-96% מסך אגרות החוב (סדרה 1) שבמחזור הומרו ל-970,520 מניות רגילות ו-4,745,766 ערך נקוב שולמו בהתאם לתנאי שטר הנאמנות. יתרת אגרות החוב (סדרה 1) שבמחזור (3,626,194 ערך נקוב) ניתנות להמרה למניות החברה עד ליום 5 במאי 2028 באופן שכל 430 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב ניתנות להמרה למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה.

#### (4) אגרות חוב (סדרה ד'):

בנוסף לאמות המידה המפורטות לעיל נקבע בשטר הנאמנות מנגנון התאמת שיעור הריבית (עד לתקרה של ריבית נוספת בשיעור של 1.25%) בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב ובמקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-1,570 מיליוני ש"ח.
2. יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 74%.
3. יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 10.

מגבלת חלוקת דיבידנד - החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה (כהגדרתם בשטר נאמנות) ובהתחשב במגבלות הבאות:

- א. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-1,800 מיליוני ש"ח.
- ב. יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 10.
- ג. במועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד לא קיימים בחברה עילות לפרעון מיידי של אגרות החוב.

עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות, תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה בדוח הכספי המאוחד הרבעוני ליום 31 במרץ 2022.

באור 3: - גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

(5) אגרות חוב (סדרה ה'):

בנוסף לאמות המידה המפורטות לעיל נקבע בשטר הנאמנות מנגנון התאמת שיעור הריבית (עד לתקרה של ריבית נוספת בשיעור של 1.25%) בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב ובמקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 2,100 מיליוני ש"ח.
2. יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 74%.
3. יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 9.

מגבלת חלוקת דיבידנד - החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה (כהגדרתם בשטר נאמנות) ובהתחשב במגבלות הבאות:

- א. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-2,100 מיליוני ש"ח.
- ב. יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 9.
- ג. במועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד לא קיימים בחברה עילות לפרעון מיידי של אגרות החוב.

עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות, תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה בדוח הכספי המאוחד הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2023.

נכון לתאריך המאזן עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות להן מחוייבת.

הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות באור 4: -

א. הרכב

| 31 בדצמבר        |                  |
|------------------|------------------|
| 2024             | 2025             |
| אלפי ש"ח         |                  |
| 1,021,651        | 1,267,392        |
| 744,125          | 834,260          |
| <u>1,765,776</u> | <u>2,101,652</u> |

הלוואות לחברה מוחזקת (1) (2)  
דיבידנד לקבל והלוואות נוספות לחברה מוחזקת (3)

(1) בהמשך לאמור בבאור 3 לעיל, בסמוך לקבלת התמורה מהנפקת אגרות חוב (סדרה ג') ומההרחבות, העמידה החברה לחברה מוחזקת הלוואות Back To Back בסך כולל של 510,000 אלפי ש"ח נושאות ריבית המגלמת בקירוב את שיעור ריבית אגרות החוב. מועדי פירעונות הלוואות זהה למועדי פירעונות אגרות החוב המפורט לעיל.

בהמשך לאמור בבאור 3 לעיל, בסמוך לקבלת התמורה מהנפקת אגרות חוב (סדרה ד') ומההרחבה, העמידה החברה לחברה מוחזקת הלוואות Back To Back צמודה למדד בסך כולל של 460,000 אלפי ש"ח נושאת ריבית המגלמת בקירוב את שיעור ריבית אגרות החוב. מועדי פירעונות הלוואות זהה למועדי פירעונות אגרות החוב המפורט לעיל.

בהמשך לאמור בבאור 3 לעיל, בסמוך לקבלת התמורה מהנפקת אגרות חוב (סדרה ה') ומההרחבה, העמידה החברה לחברה מוחזקת הלוואות Back To Back בסך כולל של 679,000 אלפי ש"ח נושאות ריבית המגלמת בקירוב את שיעור ריבית אגרות החוב. מועדי פירעונות הלוואות זהה למועדי פירעונות אגרות החוב המפורט לעיל.

(2) החברה העמידה לחברה בת הלוואה בסך 100 מיליוני ש"ח, הלוואה נושאת ריבית בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה ותיפרע בהתחשב בתזרים המזומנים של החברה הבת.

(3) בחודש דצמבר 2016 הוכרז דיבידנד בסך 400 מיליוני ש"ח בחברה בת (למועד הדוח התקבל סך של 261 מיליון ש"ח), וכן הלוואות נוספות נושאות ריבית בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

ב. ערבויות ואמות מידה פיננסיות

1. החברה ערבה עד לסך של כ- 21.7 מיליוני אירו להבטחת ההתחייבויות לתאגידים בנקאיים של חברות ושותפויות מוחזקות בחו"ל.

2. בחלק ממסמכי הלוואות מתאגידים בנקאיים נקבעו התחייבויות הכוללות, בין היתר, התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, שהמהותיות בהן הינן כדלקמן:

באור 4: - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

- (א) התחייבות להון עצמי - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסכום של 1,400 מיליוני ש"ח במשך שני רבעונים רצופים;
- (ב) יחס חוב פיננסי ל-CAP נטו כהגדרתם בהסכמים - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 76% במשך שני רבעונים רצופים;
- (ג) יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA מתואם כהגדרתם בהסכמים - היחס בין חוב הפיננסי נטו לבין ה-EBITDA מתואם לא יעלה על 8 במשך שני רבעונים רצופים;

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת במלוא אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה.

באור 5: - מסים על ההכנסה

א. שומות מס סופיות

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2020 ובכפוף לתנאים מסוימים.

ב. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023-2025 הינו 23%.

יתרות המיסים הנדחים הנכללים בדוח הכספי מחושבות לפי שיעור מס של 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

-----

## פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן: "החברה")  
 512607888  
 31 בדצמבר 2025 (להלן: "תאריך הדוח")  
 29 במרס 2026 (להלן: "תאריך חתימת הדוח")

שם החברה:  
מספר חברה:  
תאריך הדוח על המצב הכספי:  
תאריך חתימת הדוח:

תקנה 10א' **תמצית דוחות רווח הכולל רבעוניים:**  
 להלן תמצית דוח על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2025  
 (באלפי ש"ח):

| <b>רבעון 1</b> | <b>רבעון 2</b> | <b>רבעון 3</b> | <b>רבעון 4</b> | <b>לשנה שהסתיימה<br/>ביום 31 בדצמבר<br/>2025</b> |   |
|----------------|----------------|----------------|----------------|--|---|
| 1,399,161      | 2,078,011      | 2,307,440      | 1,865,075      | 7,649,687  | הכנסות משירותי שירות ואחרות                                 |
| 897,244        | 1,110,243      | 1,178,260      | 1,037,486      | 4,223,233  | עלות ההכנסות  |
| 501,917        | 967,768        | 1,129,180      | 827,589        | 3,426,454  | <b>רווח גולמי</b>   |
| 45,449         | 53,828         | 52,750         | 49,820         | 201,847  | הוצאות מכירה ושיווק   |
| 147,202        | 174,763        | 173,474        | 174,559        | 669,998  | הוצאות הנהלה וכלליות  |
| 309,266        | 739,177        | 902,956        | 603,210        | 2,554,609  | <b>רווח תפעולי לפני שכירות, פחת והפחתות והוצאות אחרות</b>   |
| 11,673         | 38,005         | 67,932         | 34,667         | 152,277  | הוצאות שכירות בתי מלון                                      |
| 297,593        | 701,172        | 835,024        | 568,543        | 2,402,332  | <b>רווח תפעולי לפני פחת והפחתות הוצאות אחרות</b>            |
| 291,553        | 321,939        | 319,459        | 316,923        | 1,249,874  | פחת והפחתות   |
| (4,885)        | 15,678         | (6,603)        | (1,121)        | 3,069  | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו                                  |
| 1,155          | 394,911        | 508,962        | 250,499        | 1,155,527  | <b>רווח תפעולי</b>  |
| (288,659)      | (217,057)      | (297,931)      | (204,080)      | (1,007,727)                                      | הוצאות מימון, נטו   |
| (25,034)       | (3,183)        | 23,838         | (17,161)       | (21,540)   | חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
| (312,538)      | 174,671        | 234,869        | 29,258         | 126,260  | <b>רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה</b>                     |
| (58,380)       | 53,345         | 52,674         | 19,224         | 66,863   | מיסים על הכנסה (הטבת מס)                                    |
| (254,158)      | 121,326        | 182,195        | 10,034         | 59,397   | <b>רווח נקי (הפסד)</b>                                      |
|                |                |                |                |  | <b>מיוחס ל:</b>   |
| (255,146)      | 120,320        | 182,138        | 5,991          | 53,303   | <b>בעלי מניות החברה</b>                                     |
| 988            | 1,006          | 57             | 4,043          | 6,094  | <b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>                             |
| 147,321        | 22,697         | 236,442        | 30,511         | 436,971  | <b>רווח (הפסד) כולל אחר</b>                                 |
| (106,837)      | 144,023        | 418,637        | 40,545         | 496,368  | <b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר</b>                            |

במסגרת דוח הצעת מדף שפרסמה החברה בחודש יוני 2025<sup>1</sup> מכוח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 7 באוגוסט 2024 נושא תאריך 8 באוגוסט 2024 (להלן: "תשקיף")<sup>2</sup> לא נקבע יעוד ספציפי לתמורת ההנפקה ונקבע כי תשמש למימון פעילותה העסקית של החברה על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת. הובהר שם כי אין בכוונת החברה לעשות שימוש בתמורת ההנפקה לצורך השקעה בנגזרי מטבע שלא למטרות הגנות מטבע ו/או ריבית.

במסגרת דוח הצעת המדף שפרסמה החברה בחודש ספטמבר 2025<sup>3</sup> מכוח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 7 באוגוסט 2024 נושא תאריך 8 באוגוסט 2024 (להלן: "תשקיף")<sup>4</sup> נקבע כי התמורה הצפויה (נטו) תשמש ברובה לביצוע פדיון מוקדם לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה. היתרה – לאחר תשלום הפדיון המוקדם בסך של כ-160 מיליון ש"ח - תשמש למימון פעילותה העסקית של החברה על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת. לפרטים אודות הפדיון המוקדם כאמור ראו דיווחים מיידיים מיום 8 בספטמבר 2025 [מס' אסמכתא 069155] ומיום 30 בספטמבר 2025 [מס' אסמכתא 073034-01-2025] אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה. הובהר שם כי אין בכוונת החברה לעשות שימוש בתמורת ההנפקה לצורך השקעה בנגזרי מטבע שלא למטרות הגנות מטבע ו/או ריבית.

**תקנה 11 – רשימת השקעות בחברות – בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי**

| שם החברה   | מדינת ההתאגדות | סך היקף ההשקעה בחברה המוחזקת נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) | שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים |
|--|----------------|---|--|
| מלוונות פתאל בע"מ (להלן: "מלוונות פתאל")             | ישראל          | 6,251,638   | 100%   |
| פתאל נכסים (אירופה) בע"מ (להלן: "פתאל נכסים אירופה") | ישראל          | 2,472,060   | 100%   |
| Rennes Holdings S.a.r.l (להלן: "Rennes")             | גרמניה         | (189,276)   | 100%   |

**תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת**

---

**תקנה 13 הכנסות של חברות בת וחברות קשורות מהותיות (באלפי ש"ח)**

| שם החברה          | לשנת 2025           |                     |                           |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|
|                   | רווח (הפסד) לפני מס | רווח (הפסד) אחרי מס | עליית ערך של נדל"ן להשקעה |
| מלוונות פתאל      | 104,279             | 42,461              | -                         |
| פתאל נכסים אירופה | 292,965             | 270,857             | 161,178                   |
| Rennes            | (59,934)            | (102,946)           | -                         |

(\*) כולל הוצאות ריבית בין-חברתית אשר מתבטלות בדוח המאוחד

<sup>1</sup> דוח הצעת מדף מיום 19 ביוני 2025 [מס' אסמכתא 043838-01-2025].

<sup>2</sup> [מס' אסמכתא 080232-01-2024].

<sup>3</sup> דוח הצעת מדף מיום 10 בספטמבר 2025 [מס' אסמכתא 068626-01-2025].

<sup>4</sup> [מס' אסמכתא 080232-01-2024].

מסחר בבורסה – ני"ע שנרשמו למסחר בשנת 2025:

| הערות  | סוג ושם נייר הערך שנרשם למסחר/<br>כמות שנרשמה למסחר                       |   |  | מועד הרישום למסחר<br>בבורסה |
|--|---|---|--|-----------------------------|
|  | מניית רגילות<br>ללא ערך נקוב כ"א<br>של החברה<br>[מס' נייר ערך<br>1143429] | אגרות חוב (סדרה<br>'ה'<br>[מס' נייר ערך<br>1203942] | ניירות ערך<br>מסחריים (סדרה<br>2)<br>[מס' נייר ערך<br>1223635] |                             |
| מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. | 1,476   |   |  | ינואר 2025                  |
| הנפקה לציבור של 246,602,000 ש"ח ע"י אגרות חוב (סדרה ה') על פי דוח הצעת מדף מיום 11 בפברואר 2025 (מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 8 באוגוסט 2024);            | ---   | 246,602,000   | ---  | 13.02.2025                  |
| מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. | 1,013   | ---   | ---  | פברואר 2025                 |
| המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   | 203   | ---   | ---  |                             |
| המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   | 31  | ---   | ---  | מרץ 2025                    |
| המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   | 294   | ---   | ---  | אפריל 2025                  |
| המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   | 49  | ---   | ---  | מאי 2025                    |
| מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. | 783   | ---   | ---  |                             |
| הנפקה לציבור של 212,000,000 ש"ח ע"י ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) על פי דוח הצעת מדף מיום 19 ביוני 2025 (מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 8 באוגוסט 2024);      | ---   | ---   | 212,000,000  | 23.06.2025                  |
| המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   | 1,308   | ---   | ---  |                             |
| מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. | 6,325   | ---   | ---  | יוני 2025                   |
| מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. | 5,547   | ---   | ---  | יולי 2025                   |
| המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   | 2,706   | ---   | ---  |                             |
| המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   | 969   | ---   | ---  | אוגוסט 2025                 |
| מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. | 140   | ---   | ---  |                             |
| הנפקה לציבור של 200,000,000 ש"ח ע"י אגרות חוב (סדרה ה') על פי דוח הצעת מדף מיום 10 בספטמבר 2025 (מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 8 באוגוסט 2024);            | ---   | 200,000,000   | ---  | 14.09.2025                  |
| מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. | 130   | ---   | ---  | אוקטובר 2025                |
| המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   | 200   | ---   | ---  |                             |
| מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. | 143   | ---   | ---  | נובמבר 2025                 |
| המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   | 390   | ---   | ---  |                             |
| המרת אגרות החוב (סדרה 1) למניות רגילות של החברה.   | 54  | ---   | ---  | דצמבר 2025                  |
| מימוש אופציות לא סחירות למניות החברה על ידי עובדי חברה באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. | 4,622   | ---   | ---  |                             |
|  | <b>26,383</b>   | <b>446,602,000</b>                                  | <b>212,000,000</b>   | <b>סה"כ</b>                 |

להלן פירוט התגמולים (באלפי ש"ח) ששילמה החברה בשנת 2025 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, לכל אחד מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה ובעלי עניין בחברה:

| סה"כ   | תגמולים בעבור שירותים |                   |       |       | פרטי מקבל התגמול                                |           |   |                   |
|--------|-----------------------|-------------------|-------|-------|---|-----------|---|-------------------|
|        | אחר <sup>5</sup>      | תשלום מבוסס מניות | מענק  | שכר   | שיעור החזקה בהון החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 | היקף משרה | תפקיד   | שם                |
| 10,559 | 182                   | -                 | 6,931 | 3,446 | 50.76%  | מלאה      | מנכ"ל ודירקטור <sup>6</sup>                                     | דוד פתאל [1]      |
| 4,901  | 178                   | -                 | 2,869 | 1,854 | 0.01% <sup>7</sup>                              | מלאה      | סמנכ"ל כספים ודירקטור   | שחר עקה [2]       |
| 3,969  | 80                    | -                 | 3,114 | 775   | ---   | מלאה      | מנהל פעילות פתאל באגן הים התיכון                                | רוני אלוני [3]    |
| 3,920  | 51                    | 207               | 1,011 | 2,651 | 8---  | מלאה      | מנכ"ל פעילות פתאל בבריטניה, אירלנד, הולנד, בלגיה, ספרד ופורטוגל | רוני ניסנבאום [4] |
| 3,004  | 58                    | -                 | 1,754 | 1,192 | 9---  | מלאה      | מנהל פעילות פתאל במרכז אירופה                                   | יורם ביטון [5]    |

[1] לפרטים אודות העמדת שירותי ייעוץ ויזמות על ידי פתאל השקעות 1998 בע"מ (להלן: "פתאל השקעות"), חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר דוד פתאל, לרבות באמצעות מר דוד פתאל, ראו בתקנה 22 להלן. יצוין כי ביום 19 בפברואר 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מחדש (לאחר קבלת אישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחודשים ינואר ופברואר 2026) את תנאי כהונתו של מר פתאל כמנכ"ל החברה וכן אישרה להאריך בשלוש שנים נוספות את הסכם השירותים בין החברה מצד אחד לבין פתאל השקעות, תוך הוספת תנאי סף לזכאות לקבלת המענק השנתי. בהתאם להסכם ההתקשרות עם פתאל השקעות (כמפורט בתקנה 22 להלן) בשנה שבה יעלה סך הבונוס לה זכאית פתאל השקעות מעל התקרה השנתית (5,824 אלפי ש"ח בשנה (כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית שבגינה יוענק הבונוס ביחס למדד חודש אוגוסט 2016 (התקרה עומדת נכון לתום שנת 2025 על סך של כ-6,931 אלפי ש"ח)) (להלן: "התקרה השנתית"), תקבל פתאל השקעות סכומים בגובה התקרה השנתית בלבד, ותהא זכאית לעודף התשלומים בשנות ההתקשרות העוקבות, זאת בתנאי שבכל שנה ושנה בה עומד ההסכם בתוקף לא תקבל פתאל השקעות סכומים העולים על התקרה השנתית. כל עוד ה-EBITDA של החברה על פי הדו"חות הכספיים שנתיים של החברה במאוחד (לאחר יישום תקן IFRS16) נמוך או שווה לסכום של

<sup>5</sup> "אחר" - הוצאות העמדת רכב וכן הוצאות דיור.  
<sup>6</sup> בחודש ינואר 2023 הודיע מר דוד פתאל לדירקטוריון החברה כי בכוונתו להתמקד בתפקיד מנכ"ל החברה ולפרוש מכהונתו כיו"ר הדירקטוריון וזאת כדי לחזק את הממשל התאגידי בחברה. ביום 12 בינואר 2023 החליט דירקטוריון החברה בישיבתו למנות את מר יובל ברונשטיין, המכהן כדירקטור בחברה מיום 14 באוקטובר 2021, כיו"ר הדירקטוריון וזאת בתוקף מיום 21 בפברואר 2023. לפיכך החל מיום 21 בפברואר 2023 מכהן מר דוד פתאל כדירקטור ומנכ"ל החברה.  
<sup>7</sup> נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מר שחר עקה מחזיק ב-1,690 מניות החברה המהוות כ-0.01% מהון המניית המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה וכן הינו מחזיק ב-1,401 אופציות לא רשומות אשר תהווה (ביחד עם המניות כאמור) כ-0.02% מהון המניית המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה בדילול מלא.  
<sup>8</sup> נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מר רוני ניסנבאום מחזיק ב-4,205 אופציות לא רשומות אשר תהווה כ-0.03% מהון המניית המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה בדילול מלא.  
<sup>9</sup> נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מר יורם ביטון מחזיק ב-2,803 אופציות לא רשומות אשר תהווה כ-0.02% מהון המניית המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה בדילול מלא.

200 מיליון ש"ח (כשהוא צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית שבגינה יוענק המענק השנתי ביחס למדד חודש נובמבר 2025), לא תהא זכאות למענק שנתי.

[2] מר שחר עקה משמש כסמנכ"ל הכספים של החברה ומועסק על ידי מלונות פתאל החל משנת 2003. על פי תנאי העסקתו הנוכחיים (בתוקף מחודש מרץ 2022) זכאי מר עקה לשכר חודשי בסך של כ-46 אלפי ש"ח ברוטו (ולתנאים נלווים כמפורט להלן), וכן לדמי ייעוץ בגין שירותים שהוא מעניק באמצעות חברה בבעלותו המלאה, בסך חודשי של 69 אלפי ש"ח (המשולמים כנגד חשבונית כדן, בתוספת מע"מ). השכר החודשי ודמי הייעוץ צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש דצמבר 2017, בגין חודש נובמבר 2017. כאמור נכון לחודש דצמבר 2025 השכר החודשי ודמי הייעוץ מסתכמים בכ-49 אלפי ש"ח ובכ-73 אלפי ש"ח, בהתאמה. תנאי העסקתו כוללים תנאים נלווים כמקובל, ובכלל כך רכב בנפח מנוע של עד 3,500 סמ"ק כולל נשיאה במלוא ההוצאות הקבועות והשוטפות בקשר אליו (מלוא המס שיוטל על העובד בגין שווי ההטבה שתיזקף לו עקב העמדת הרכב לרשותו כאמור לעיל, יגולם על חשבון החברה), וכן תשלומי ביטוח מנהלים, דמי הבראה, חופשה שנתית ודמי מחלה כדן. כל אחד מבין מלונות פתאל או מר עקה רשאי לסיים את ההתקשרות בין הצדדים בהודעה מוקדמת של שישה חודשים. על אף האמור, מלונות פתאל זכאית לסיים את ההתקשרות לאלתר ללא כל צורך בהודעה מוקדמת וללא תשלום פיצויי פיטורים, אם התקיימו נסיבות המצדיקות זאת. בנוסף, זכאי מר עקה למענק שנתי, באופן שבו בגין שנת 2021 ואילך כל עוד לא ייקבע אחרת על ידי וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, זכאי למענק עד לתקרה של 2.18 מיליון ש"ח (כאשר התקרה תוגדל בתום כל שנה קלנדרית, החל מתום שנת 2022, בשיעור של 4%), לפי סך המשקף 0.35% מהרווח הנקי השנתי ו-0.15% מה-EBITDA של החברה כפי שישתקף בדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה בגין השנה הרלוונטית. לחילופין, בכפוף לאישור וועדת התגמול ודירקטוריון, ישולם למר עקה מענק בשיקול דעת בסך אשר בכל מקרה לא יעלה על התקרה האמורה. סכום התקרה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בחודש דצמבר 2017, בגין חודש נובמבר 2017 (כפי שמוצמדים השכר החודשי ודמי הייעוץ) ועומד על כ-2,869 אלפי ש"ח, נכון לדצמבר 2025. בסעיף זה – ה-EBITDA משמע – רווח תפעולי (לרבות חלק החברה בגין מלונות שבהם היא מחזיקה 50% מהזכויות במלון) לפני הוצאות מימון, פחת, הכנסות והוצאות אחרות (כמשמעות מונח זה בביאור מגזרים גיאוגרפיים בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה) ובכל מקרה על פי כללי החשבונאות החלים במועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017. סך המענק לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 עומד על כ-2,869 אלפי ש"ח.

[3] מר רוני אלוני משמש כמנהל פעילות פתאל באגן הים התיכון מחודש ינואר 2017. על פי תנאי העסקתו הנוכחיים זכאי מר אלוני לשכר שנתי ברוטו בסך של כ-180 אלפי אירו ולתנאים נלווים כמפורט להלן. תנאי העסקתו כוללים גם הפרשות פנסיות של המעביד, תשלומי ביטוח לאומי וכן זכאות לביטוח בריאות. החברה רשאית לסיים את ההתקשרות בין הצדדים בהודעה מוקדמת של שנים עשר חודשים. מר אלוני רשאי לסיים את ההתקשרות בין הצדדים בהודעה מוקדמת של שישה חודשים. בנוסף זכאי מר אלוני למענק שנתי בגין עמידה ביעדים כמותיים שנקבעו, עד לתקרה שגדלה בכל שנה החל משנת 2019 ב-4%, ועומדת על 800 אלפי אירו, נכון לדצמבר 2025. סך המענק לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 עומד על כ-800 אלפי אירו.

[4] מר רוני ניסנבאום משמש מנכ"ל פעילות פתאל בבריטניה, אירלנד, הולנד, בלגיה, ספרד ופורטוגל החל מיום 1 באפריל 2022. על פי תנאי העסקתו הנוכחיים זכאי מר ניסנבאום לשכר חודשי ברוטו בסך של כ-29 אלפי ליש"ט ולתנאים נלווים כמפורט להלן. תנאי העסקתו כוללים גם רכב חברה, ביטוח בריאות, טלפון נייד, ביטוח מנהלים, חופשה שנתית, ימי מחלה והפרשות סוציאליות. החברה רשאית לסיים את ההתקשרות בין הצדדים בהודעה מוקדמת של שלושה חודשים. מר ניסנבאום רשאי לסיים את ההתקשרות בין הצדדים בהודעה מוקדמת של שלושה חודשים. החל משנת 2025 מר ניסנבאום זכאי לתשלום מענק פרישה בסך 6 משכורות חודשיות (ברוטו). בנוסף זכאי מר ניסנבאום למענק שנתי (עד לתקרה של 415 אלפי אירו) בגין עמידה ביעדים כמותיים שנקבעו. סך המענק לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 עומד על 260 אלפי אירו.

[5] מר יורם ביטון משמש כמנהל פעילות פתאל מרכז אירופה מחודש ינואר 2018. מר ביטון הצטרף לקבוצה ביוני 2006 כמנהל פעילות המלונות במינכן. על פי תנאי

העסקתו הנוכחיים, זכאי מר ביטון לשכר שנתי ברוטו בסך של כ-288 אלפי אירו הצמודים למדד המחירים בגרמניה. תנאי העסקתו כוללים תשלומי ביטוח לאומי ורכב. החברה ומר ביטון רשאים לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של שלושה חודשים. בנוסף זכאי מר ביטון למענק שנתי בגין עמידה ביעדים כמותיים. סך המענק לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 עומד על כ-430 אלפי אירו.

### גמול דירקטורים

החל מיום 1 באפריל 2021 כל הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה (למעט ה"ה דוד פתאל ושחר עקה, מנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה – בהתאמה - אשר אינם זכאים לגמול האמור) זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**") ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול. ביום 12 בינואר 2023 החליט דירקטוריון החברה בישיבתו למנות את יובל ברונשטיין, המכהן כדירקטור בחברה מיום 14 באוקטובר 2021, כיו"ר הדירקטוריון וזאת בתוקף מיום 21 בפברואר 2023. החל מאותו מועד מר ברונשטיין, חדל לקבל גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבות בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול. לפרטים אודות השירותים שמעמיד מר ברונשטיין לחברה כיו"ר החל מיום 21 בפברואר 2023 והתמורה הקבועה והמשתנה בגינם, ראו בסעיף 2.8 בדיווח מיידי מיום 30 בינואר 2023 בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת [מס' אסמכתא 012792-01-2023], אשר על סדר יומה, בין היתר – אישור תנאי כהונתו של מר ברונשטיין כיו"ר דירקטוריון החברה, אשר המידע הכלול בו מובא בדוח תקופתי זה על דרך ההפניה. עלות העסקתו של מר ברונשטיין בשנים 2023<sup>10</sup>, 2024 ו-2025 הסתכמה ב-1,095 אלפי ש"ח, 1,525 אלפי ש"ח ו-1,569 אלפי ש"ח, בהתאמה.

### **תקנה 21א:**

#### השליטה בתאגיד

מר דוד פתאל הינו בעל השליטה בחברה, מכוח החזקה במישרין ב-8,374,215 מניות החברה המהוות, נכון למועד חתימת הדוח, כ-50.77% מהון המניות המונפק והנפרע בחברה ומזכויות ההצבעה בה.

### **תקנה 22:**

#### עסקאות עם בעל שליטה

למיטב ידיעת החברה, להלן פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה עניין אישי באישורו, אשר החברה התקשרה בהן במהלך שנת 2025 או במועד מאוחר לסוף שנת 2025 ועד למועד פרסום דוח זה או שהן עדיין בתוקף במועד דוח זה<sup>11</sup>:

<sup>10</sup> בגין התקופה שמיום 21 בפברואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2023.  
<sup>11</sup> יצוין כי העסקאות נשוא ס"ק 1, 4, 6, 7, 8, 13, 17, 20, 21, 24, 27 ו-28 להלן אושרו ו/או אושרו על ידי האורגנים של החברה בטרם הפיכתה לחברה ציבורית.

**עסקאות על פי סעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ועסקאות אחרות:**

| #  | האורגנים שאישרו את ההתקשרות   | תיאור העסקה וצדדיה  | העניין האישי של בעל השליטה                                |
|----|---|---|---|
| 1. | <p>דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 12 בפברואר 2018</p> | <p>התקשרות החברה עם פתאל השקעות, חברה פרטית בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה, מר דוד פתאל בהסכם למתן שירותי ייעוץ ויזמות (להלן: "ההסכם") שנחתם ביום 30 באוקטובר 2016 (אשר תוקן ביום 27 בדצמבר 2017)<sup>12</sup> לפיו תעניק פתאל השקעות שירותי ייעוץ, אסטרטגיה, יזמות, פיתוח עסקי לחברה, שירותי מנכ"ל והובלת דירקטוריון החברה (להלן: "השירותים"). להלן יובאו עיקרי ההסכם:</p> <p><b>מהות והיקף השירותים:</b> במסגרת ההסכם התחייבה פתאל השקעות, בין היתר, לספק את השירותים נשוא ההסכם באמצעות עובדיה ונציגיה, אשר יהיו כפופים לפתאל השקעות, ובכלל זאת: (א) העמדת שירותי ייעוץ ובניית אסטרטגיה עסקית לטובת פיתוח עסקי החברה; (ב) כהונת מר דוד פתאל כמנכ"ל וכיו"ר דירקטוריון החברה. בהתאם לתנאי ההסכם, ובמקרה של נבצרות<sup>13</sup>, אשר בגינה נמנע ממנו למלא את תפקידו למשך תקופה של 60 יום לפחות ו/או בתקופת ההודעה המוקדמת (כהגדרתה להלן), ימונו מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון חליפיים על ידי דירקטוריון החברה בהתאם להוראות תקנון החברה. ההסכם לא מחייב את פתאל השקעות לספק את שירותיה באופן בלעדי לחברה, והיא חופשיה להתקשר בהספקת שירותים עבור לקוחות אחרים ו/או בביצוע השקעות, כל זאת בכפוף לתנאי אי תחרות ואיסור שידול כמפורט להלן.</p> <p><b>תקופת ההתקשרות והודעה מוקדמת:</b> בכפוף להוראות הדין ההתקשרות הינה לתקופה לא קצובה. בכפוף להוראות לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, ההסכם ניתן לביטול במקרים המנויים להלן בלבד: (1) החברה (בכפוף להחלטת הדירקטוריון) תהא רשאית לסיים את ההסכם לאלתר, ללא מתן הודעה מוקדמת (כהגדרתה להלן), בכל מקרה בו פתאל השקעות או מי מעובדיה ונציגיה הורשעו במעילה או בעבירה אחרת שיש עמה קלון; (2) כל אחד מהצדדים להסכם (והחברה בכפוף להחלטת דירקטוריון), יהא רשאי להביא לסיום מוקדם של ההסכם זאת על ידי מתן הודעה מוקדמת מראש ובכתב לצד השני, לפחות שניים עשר חודשים עובר למועד שנקבע על ידה לסיום ההסכם (לעיל ולהלן: "ההודעה המוקדמת" ו-"תקופת ההודעה המוקדמת", בהתאמה)<sup>14</sup>. במידה והחברה תביא את ההסכם לידי סיום מוקדם, תשלם החברה לפתאל השקעות (אף במידה ודירקטוריון החברה החליט כי פתאל השקעות תחדל באופן מיידי מלספק את השירותים) את דמי השירות (כהגדרתם להלן) ותעמיד לה את יתר התנאים הנלווים (לרבות הזכות לשירותי אירוח כמפורט להלן) למשך תקופת ההודעה המוקדמת. במקרה של סיום ההסכם על ידי החברה שלא בנסיבות המתוארות לעיל, תהא זכאית פתאל השקעות לפיצוי מוסכם של דמי השירות והתנאים הנלווים (למעט הבונוס כהגדרתו להלן) למשך תקופה של שישה חודשים לאחר תום תקופת מתן השירותים (להלן: "הפיצוי המוסכם") אשר ישולמו במלואם לפתאל השקעות בתום תקופת מתן השירותים. במסגרת ההסכם הוסכם והוצהר כי הפיצוי המוסכם יהווה, בין היתר, תמורה בגין התחייבויותיהם של פתאל השקעות ועובדיה ונציגיה שבאמצעות תספק את השירותים לחברה (להלן: "נותן השירות") לסודיות, אי-תחרות ושידול (כמפורט להלן). עם זאת, נקבע כי פתאל השקעות ונותן השירות יהיו רשאים להמשיך במהלך תקופת המעבר לעשות שימוש באמצעים העסקיים השייכים לחברה אשר הועמדו לשימוש במהלך תקופת מתן השירותים.</p> <p><b>התמורה:</b> בתמורה לשירותים משלמת החברה לפתאל השקעות דמי שירות חודשיים בסך של 243,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן במועד התשלום ביחס למדד חודש אוגוסט 2016 (להלן: "דמי</p> | <p>מר דוד פתאל הינו צד להתקשרות באמצעות חברה בשליטתו.</p> |

<sup>12</sup> אשר החליף את ההסכם הניחול שנחתם בין החברה לבין פתאל השקעות ביום 29 בנובמבר 2010 והיה בתוקף עד למועד חתימת ההסכם זה.

<sup>13</sup> לעניין זה "נבצרות", הינה אי יכולת למלא תפקיד ולדאוג לעניינים באופן רגיל וסביר, באופן קבוע או זמני, בשל מחלה או ליקוי שבגוף או בנפש, המאושרת על ידי תעודה רפואית חתומה (לרבות פטירה).

<sup>14</sup> במקרה של נבצרות של יו"ר הדירקטוריון, אשר בשלה נמנע ממנו למלא את תפקידו למשך תקופה של שישים (60) ימים לפחות, ובכפוף להחלטה בכתב של דירקטוריון החברה, תקוצר תקופת ההודעה המוקדמת לתקופה של שישה (6) חודשים; לעניין זה "נבצרות", כמפורט בה"ש 18 לעיל.

| #  | האורגנים שאישרו את ההתקשרות  | תיאור העסקה וצדדיה   | העניין האישי של בעל השליטה                                |
|----|--|--|---|
|    | <p><b>השירות</b> ("). נכון לחודש דצמבר 2025 סכום דמי השירות המעודכן הינו כ-291 אלפי ש"ח.</p> <p><b>בנוסף</b> - בנוסף לדמי השירות המפורטים לעיל, פתאל השקעות תהא זכאית לבונוס שנתי בסכום השווה ל-10% מהרווח הנקי השנתי של החברה<sup>15</sup> (להלן: "<b>הבונוס</b>"), ובלבד שהבונוס כאמור לא יעלה על 5,824 אלפי ש"ח בשנה (כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית שבגינה יוענק הבונוס ביחס למדד חודש אוגוסט 2016) (התקרה עומדת נכון לתום שנת 2025 על סך של כ-6,931 אלפי ש"ח)) (להלן: "<b>התקרה השנתית</b>"). יצוין כי בשנה שבה יעלה סך הבונוס לה זכאית פתאל השקעות מעל התקרה השנתית, תקבל פתאל השקעות סכומים בגובה התקרה השנתית בלבד, ותהא זכאית לעודף התשלומים בשנות ההתקשרות העוקבות, זאת בתנאי שנה ושנה בה עומד ההסכם בתוקף לא תקבל פתאל השקעות סכומים העולים על התקרה השנתית. כל עוד ה-EBITDA של החברה על פי הדו"חות הכספיים שנתיים של החברה במאוחד (לאחר יישום תקן IFRS16) נמוך או שווה לסכום של 200 מיליון ש"ח (כשהוא צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית שבגינה יוענק המענק השנתי ביחס למדד חודש נובמבר 2025), לא תהא זכאית למענק שנתי. <b>זכאות לשירותי אירוח</b> - נציגי פתאל השקעות או מי מטעמה זכאים להתארח במלונות הקבוצה בהיקף מצטבר של עד 200 לילות בשנה קלנדארית, זאת כל עוד מדובר באירוח הנועד לקדם את השירותים הניתנים על ידי פתאל השקעות. מובהר בזאת כי החברה תישא במלוא העלות של התנאים הנלווים של אירוח במלונות (בין במישרין ובין אם בדרך של החזר הוצאות לפתאל השקעות). <b>ביטוח, אחריות ושיפוי</b> - החברה מבטחת את נותן השירות בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה ועל פי הוראות הדין ותקנון החברה. כמו כן, החברה העניקה כתב התחייבות לשיפוי ופטור במתכונת המקובלת בחברה. לפרטים אודות כתבי התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות אשר הוענקו לבעל השליטה ואושרו מחדש על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה בחודש פברואר 2026 ראו להלן. <b>אי תחרות ואיסור שידול</b> - פתאל השקעות ונותן השירות התחייבו כי במשך תקופת ההסכם ובמשך תקופה של 12 חודשים לאחר מכן, לא יעסקו ולא יהיו בעל מניות (מלבד החזקה של לא יותר מ-5% מהון המניות של חברה), דירקטור או מנהל, במישרין או בעקיפין, בגוף בישראל המתחרה עם החברה בתחום המלונאות אלא בהסכמה מראש ובכתב של דירקטוריון החברה. בנוסף, התחייבו פתאל השקעות ונותן השירות שלא לשדל, במישרין או בעקיפין, כל נושא משרה או עובד, ספק או לקוח של החברה, להפסיק את התקשרותו עם החברה ולא להעסיק מי שהינו או מי שהיה במהלך 12 החודשים שקדמו לכך, או חלקם, נושא משרה או עובד של החברה אלא בהסכמה מראש ובכתב של דירקטוריון החברה.</p> <p>בכפוף להוראות הדין, תוקפו של ההסכם כפוף לאישורו על ידי האורגנים המוסמכים בחברה מדי שלוש שנים, וזאת החל מחלוף חמש שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית (קרי החל מיום 21 בפברואר 2023).</p> <p>יצוין כי בחודש ינואר 2023 הודיע מר פתאל לחברה כי כוונתו להתמקד בתפקיד מנכ"ל החברה ולפרוש מכהונתו כיו"ר הדירקטוריון וזאת כדי לחזק את הממשל התאגידי בחברה. לפיכך, החל מיום 21 בפברואר 2023 חדל מר פתאל לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ואולם מעבר לעניין הכהונה כיו"ר דירקטוריון כאמור <u>היקף השירותים</u> נשוא ההסכם לא השתנה.</p> |  |   |
| 2. | <p>וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 1 בינואר ויום 12 בינואר 2023, בהתאמה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 21 בפברואר 2023</p>   | <p>אישור מחדש של תנאי כהונתו של מר דוד פתאל כמנכ"ל החברה והארכה בשלש שנים נוספות של הסכם השירותים נשוא ס"ק 1 לעיל. להוציא את הפסקת כהונתו של מר פתאל כיו"ר דירקטוריון החברה כאמור בס"ק 1 לעיל, קיצור תקופת ההודעה המוקדמת ל-12 חודשים וכן ביטול הזכאות לפיצוי המוסכם (כהגדרתו שם), לא חל כל שינוי ביתר תנאי הסכם השירותים.</p> | <p>מר דוד פתאל הינו צד להתקשרות באמצעות חברה בשליטתו.</p> |

<sup>15</sup> לעניין זה "רווח נקי שנתי" - רווח החברה לפי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים, לפני חישוב הבונוס והשפעת המס בגינו ובנטרול רווחי או הפסדי שערך או הפחתה כתוצאה מביצוע הקצאת עודף עלות.

| #  | האורגנים שאישרו את ההתקשרות   | תיאור העסקה וצדדיה   | העניין האישי של בעל השליטה   |
|----|---|--|--|
| 3. | וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 4 בינואר, ביום 12 בינואר וביום 11 בפברואר 2026, בהתאמה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 19 בפברואר 2026 | אישור מחדש של תנאי כהונתו של מר דוד פתאל כמנכ"ל החברה והארכה בשלש שנים נוספות של הסכם השירותים שנחתם ביום 30 באוקטובר 2016 (אשר תוקן ביום 27 בדצמבר 2017) נשוא ס"ק 1 דלעיל, כפי שתוקן ביום 21 בפברואר 2023, כאמור בס"ק 2 דלעיל, תוך הוספת תנאי סף לזכויות לקבלת המענק השנתי.   | מר דוד פתאל הינו צד להתקשרות באמצעות חברה בשליטתו.   |
| 4. | ---   | התחייבות מר דוד פתאל לתיחום פעילות של החברה כמפורט בסעיף 1.1.2 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, אשר פורסם ביום 27 במרץ 2019 [מס' אסמכתא 2019-01-027001] (להלן: " <b>תיאור עסקי התאגיד 2018</b> ").   | בעל השליטה הינו צד להתחייבות החד צדדית כל עוד הוא בעל השליטה בחברה וכן כל עוד לחברה מקורות לצורך ביצוע העסקאות האמורות.              |
| 5. | וועדת הביקורת של החברה ביום 12 בינואר 2023  | הבהרה, למען הסר ספק, ובהתאם להוראות סעיף 275(א1)(2) לחוק החברות כי ההתחייבות לתיחום פעילות ומתן זכות סירוב ראשונה לתקופה שאינה קצובה (כל עוד מר פתאל הינו בעל שליטה בחברה) סבירה בנסיבות העניין.   | בעל השליטה הינו צד להתחייבות החד צדדית כל עוד הוא בעל השליטה בחברה וכן כל עוד לחברה מקורות לצורך ביצוע העסקאות האמורות.              |
| 6. | ---   | מתן התחייבות חד צדדית על ידי מר דוד פתאל (במסגרת תשקיף הנפקה ראשונה לציבור של חברה מאוחדת (100%) פתאל נכסים (אירופה) כי לא ירכוש נכסי נדל"ן מתחום הפעילות של פתאל נכסים אירופה שלא נמנים על נכסי נדל"ן ו/או חברות נכס קיימים המוחזקים (בין במישרין ובין בעקיפין) על ידי דוד פתאל וחברות קשורות של דוד פתאל פרט לפתאל נכסים אירופה (להלן: " <b>נכס חדש</b> " או " <b>פרויקט חדש</b> "), שלא באמצעות פתאל נכסים אירופה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של פתאל נכסים אירופה לרכישת הנכס החדש או הפרויקט החדש. במסגרת זו התחייב דוד פתאל כי בכל מקרה בו יוצע לו נכס חדש כהגדרתו לעיל, הוא יפנה לפתאל נכסים אירופה בהצעה כי היא תיזום את הפרויקט החדש ו/או תרכוש את הנכס החדש ו/או תשקיע בנכס החדש (להלן: " <b>ההצעה</b> "). ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון פתאל נכסים אירופה, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה. החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון פתאל נכסים אירופה בלבד. לא אישר הדירקטוריון כאמור את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת של פתאל נכסים אירופה, אשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת של פתאל נכסים אירופה את דחיית ההצעה, לא יהיה רשאי דוד פתאל לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של דירקטוריון פתאל נכסים אירופה, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה. בכל מקרה של העדר הענות מצד פתאל נכסים אירופה להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, יהיה דוד פתאל (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאי לקבל את ההצעה. בנוסף, גם במקרה בו על אף הענות פתאל נכסים אירופה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות בדוד פתאל) הסכם להשקעה בפרויקט החדש ו/או לרכישת הפרויקט החדש על ידי פתאל נכסים אירופה, יהיה רשאי דוד פתאל (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה בכפוף למנגנון זכות הסירוב המתואר בסעיף זה לעיל (להלן: " <b>מנגנון תיחום הפעילות</b> "). ההתחייבות לתיחום פעילות כאמור תעמוד בתוקפה כל עוד דוד פתאל הינו בעל השליטה בפתאל נכסים אירופה וכן כל עוד לפתאל נכסים אירופה מקורות לצורך ביצוע העסקאות האמורות. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי קיומו של מנגנון לתיחום פעילות כמתואר דלעיל אין בו כדי לגרוע מחובות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בהתאם להוראות כל דין. יצוין כי התחייבות של דוד פתאל לתחום את פעילותו במסגרת החלטת המסגרת לעיל ומתן זכות סירוב ראשונה לפתאל נכסים אירופה ניתנו ללא תמורה. | בעל השליטה הינו צד להתחייבות החד צדדית כל עוד הוא בעל השליטה בחברה וכן כל עוד לפתאל נכסים אירופה מקורות לצורך ביצוע העסקאות האמורות. |

| #  | האורגנים שאישרו את ההתקשרות  | תיאור העסקה וצדדיה  | העניין האישי של בעל השליטה   |
|----|--|---|--|
| 7. | ---  | <p>החזקה ורכישת זכויות מיעוט (5.1%) על ידי פתאל השקעות (שהינה כאמור לעיל חברה פרטית בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה, מר דוד פתאל) בחברות נכס בשליטת החברה המחזיקות בזכויות בעלות במלונות Leonardo Hotel , Leonardo Hotel Hamburg Elbbrucken , Leonardo Boutique Hotel Dusseldorf , Vienne Leonardo Hotel , Leonardo Hotel Dortmund , Munchen City East וכן רכישת זכויות מיעוט (5.6%) על ידי פתאל השקעות בקרן פתאל.</p>  | <p>מר דוד פתאל הינו צד להתקשרות באמצעות חברה בשליטתו.</p>                      |
| 8. | <p>דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 12 בפברואר 2018</p>    | <p>מר נדב פתאל, בנו של בעל שליטה בחברה (להלן: "נדב"), שימש עד ליום 25 במרץ 2019<sup>16</sup> כמנהל חטיבת השיווק של חברות הקבוצה בישראל, ומועסק על ידי מלונות פתאל החל מחודש אוקטובר 2007. בתוקף מחודש ינואר 2018 בתמורה לשירותים שמעניק נדב במשרה מלאה (100%) לחברה הוא זכאי לשכר חודשי קבוע בסכום של 60 אלפי ש"ח ברוטו (אשר יועלה בתום כל שנה קלנדרית, החל מתום שנת 2018, בשיעור של 6% ביחס למשכורת החודש הקלנדרי האחרון של השנה החולפת; וכן יהיה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש דצמבר 2017). כן זכאי נדב לבונוס שנתי בגין כל שנה קלנדרית, אשר יחושב בהתאם למכפלת המשכורת (כפי שתהא מעת לעת) במנה המתקבלת מחלוקת הרווח התפעולי (כהגדרתו להלן) במאה מיליון, ובכל מקרה לא יותר מסכום העולה על 5 משכורות במועד הרלוונטי. לעניין זה, "רווח תפעולי", משמע - רווח תפעולי שנתי (NOP) של כלל מלונות הקבוצה המנוהלים ו/או שינוהלו בישראל (קרי, מלונות בבעלות, חכירה, שכירות או ניהול), כפי שישתקף בדוחות התפעוליים של כלל מלונות הקבוצה בישראל כאמור בגין אותה שנה קלנדרית, המשמשים לצורך עריכת הדוחות הכספיים של מלונות פתאל. המענק ישולם לנדב בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה. בנוסף החברה מעמידה לנדב מכשיר סולארי ונושאת במלוא הוצאות ההחזקה והשימוש בו (כולל גילום מס מלא בגין רכיב זה), רכב שלא יעלה על 3,500 סמ"ק (כולל נשיאה במלוא הוצאות הקבועות והשוטפות בקשר אליו; מלוא המס שיוטל על העובד בגין שווי ההטבה שתיזקף לו עקב העמדת הרכב לרשותו כאמור לעיל, יגולם על חשבון החברה), זכאות לעד 150 לינות בשנה קלנדרית במלונות הקבוצה בתנאים זהים לתנאים הניתנים לדרג ההנהלה הבכיר על פי נהלי הקבוצה, וכן נושאת בתשלומי ביטוח מנהלים, דמי הבראה, חופשה שנתית ודמי מחלה כד"ן. כל אחד מהצדדים להסכם יהיה רשאי לסיימו בהודעה של שלושה חודשים מראש לצד השני. על אף האמור לעיל, תהא החברה זכאית לסיים את יחסי העבודה לאלתר ללא כל צורך בהודעה מוקדמת וללא תשלום פיצויי פיטורים, אם התקיימו נסיבות המצדיקות שלילת פיצויי פיטורין על פי דין. בכפוף להוראות הדין, תוקפו של הסכם העסקתו של נדב כפוף לאישורו על ידי האורגנים המוסמכים בחברה מדי שלוש שנים, וזאת בחלוף חמש שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית (קרי, החל מיום 21 בפברואר 2023). לפרטים אודות אישור מחדש של הסכם ההעסקה האמור ראו בסעיפים 11 ו-13 להלן.</p> | <p>לבעל השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היות בנו, נדב, צד להתקשרות.</p> |
| 9. | <p>וועדת הביקורת ("יבכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 26 במרץ 2019</p> | <p>ביום 26 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר נדב פתאל (שהינו בנו של דוד) החל מאותו מועד לכהונת סמנכ"ל שיווק וטכנולוגיה של החברה, וזאת ללא שינוי בתנאי העסקתו הקיימים של נדב בחברה כמנהל חטיבת השיווק בישראל. באותו מועד אישרו חברי וועדת התגמול ודירקטוריון החברה את המשך תנאי העסקה הקיימים של נדב בנושא משרה בחברה וזאת כ"עסקה מזכה" בהתאם לתקנות 1ב(א)(1) ו-2(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), לפירוט תנאי העסקה הקיימים של נדב ראו בס"ק 8 בטבלה זו לעיל. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו באותו מועד את ההתקשרות האמורה, כעסקה שהינה לטובת החברה וכן אישרו - בהתאם להוראות לתקנות 1ב(א)(1) ו-2(1) לתקנות ההקלות - כי אין בעסקה אלא כדי לזכות את החברה. חברי ועדת התגמול והדירקטוריון סברו כי ההתקשרות האמורה ותנאיה הינם לטובת החברה והינם סבירים והוגנים וזאת, בין היתר: (א) בהתחשב בגודלה של החברה, חוסנה, רווחיותה, ואופי והיקף פעילותה; (ב) מדיניותה ארוכת</p>   | <p>לבעל השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היות בנו, נדב, צד להתקשרות.</p> |

<sup>16</sup> יצוין כי החל מיום 26 במרץ 2019 נדב משמש כסמנכ"ל השיווק והטכנולוגיה בחברה וכמנכ"ל Rooms.

| #  | האורגנים שאישרו את ההתקשרות  | תיאור העסקה וצדדיה  | העניין האישי של בעל השליטה   |
|----|--|---|--|
|    |  | הטווח של החברה ויעדיה; (ג) נתוני ההשוואה שהוצגו בפני חברי ועדת התגמול והדירקטוריון; (ד) מדיניות התגמול של החברה. בנוסף, ולאור הנאמר לעיל, קבעו חברי ועדת התגמול והדירקטוריון כי ההתקשרות אינה מהווה "חלוקה", כהגדרתה בחוק החברות.   |  |
| 10 | וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 1 בינואר ויום 12 בינואר 2023, בהתאמה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 21 בפברואר 2023                  | אישור מחדש לתקופה של שלש שנים של תנאי כהונת מר נדב פתאל כסמנכ"ל שיווק וטכנולוגיה של החברה ומנכ"ל Rooms. במסגרת ההתקשרות הועלה שכרו החודשי (ברוטו) של נדב פתאל לכ-97 אלפי ש"ח, יהיה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש נובמבר 2022 וכן יועלה בתום כל שנה קלנדרית, החל מתום שנת 2023, בשיעור של 6% ביחס למשכורת החודש הקלנדרי האחרון של השנה החולפת. להוציא את העלאת השכר כאמור, לא יחול כל שינוי ביתר תנאי העסקה של מר נדב פתאל ביחס לתנאים הקיימים. ככל שנדב פתאל יספק לחברה את שירותים במסגרת הסכם שירותים עם חברה בשליטתו ו/או כנגד חשבונית, התשלום יבוצע כנגד חשבונית והוא יכלול את השכר החודשי (ברוטו) ואת כלל עלות התנאים הנלווים, ובלבד שהתשלום שישולמו מכוח הסכם שירותים כאמור לא יעלו על עלות (מעביד) של המשכורת החודשית הכוללת (ובצירוף מע"מ כדון) כמפורט לעיל. נכון לדצמבר 2025 שכרו החודשי (ברוטו) של נדב מסתכם ב-107 אלפי ש"ח. בגין שנת 2023 שולם לנדב מענק בסך 502 אלפי ש"ח, בגין שנת 2024 שולם לנדב מענק בסך 520 אלפי ש"ח ובגין שנת 2025 זכאי נדב למענק בסך 534 אלפי ש"ח.   | לבעל השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היות בנו, נדב, צד להתקשרות.          |
| 11 | וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 1 בספטמבר 2025   | אישור מינויים של ה"ה נדב ואסף פתאל – בנוסף לתפקידיהם הקיימים – גם למנכ"לים משותפים של פעילות מלוונות פתאל בישראל וזאת ללא שינוי בתנאי כהונתם, כפי שאושרו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בינואר ובפברואר 2023 ושהינם בתוקף עד פברואר 2026, כעסקה שהינה לטובת החברה וכן אישור - בהתאם להוראות לתקנות 1(א) ו-1(2) לתקנות ההקלות - כי אין בעסקה אלא כדי לזכות את החברה.  | לבעל השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היות בניו, נדב ואסף, צדדים להתקשרות. |
| 12 | וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 4 בינואר, ביום 12 בינואר ובים 11 בפברואר 2026, בהתאמה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 19 בפברואר 2026 | אישור לתקופה של שלש שנים של תנאי כהונת מר נדב פתאל כמנכ"ל משותף של פעילות מלוונות פתאל בישראל וכן כסמנכ"ל שיווק וטכנולוגיה של החברה. במסגרת ההתקשרות נקבע כי שכרו החודשי ברוטו יעמוד על כ-107 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש נובמבר 2025 וכן יהא זכאי למענק שנתי שיחושב על פי מכפלת המשכורת (כפי שתהא מעת לעת) במנה המתקבלת מחלוקת הרווח התפעולי של כלל מלוונות הקבוצה המנוהלים ו/או שינוהלו בישראל (קרי, מלוונות בבעלות, חכירה, שכירות או ניהול) כפי שישתקף בדוחות התפעוליים של כלל מלוונות הקבוצה בישראל כאמור בגין אותה שנה קלנדרית, המשמשים לצורך עריכת הדוחות הכספיים של מלוונות פתאל, בשלושים ושלושה (33) מיליון (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש נובמבר 2025) עבור 5 המשכורת הראשונות ומשכורת אחת (כפי שתהא מעת לעת) בגין כל ארבעים (40) מיליון ש"ח רווח תפעולי (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש נובמבר 2025) על יתרת הרווח התפעולי, ובכל מקרה לא יותר מסך של 1.5 מיליון ש"ח צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש נובמבר 2025. כל עוד הרווח התפעולי כאמור נמוך מסך של 200 מיליון ש"ח (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש נובמבר 2025)), לא תהא זכאות למענק שנתי. להוציא את העלאת תקרת המענק השנתי כאמור, לא יחול כל שינוי ביתר תנאי העסקה של מר נדב פתאל ביחס לתנאים הקיימים. ככל שנדב פתאל יספק לחברה את שירותים במסגרת הסכם שירותים עם חברה בשליטתו ו/או כנגד חשבונית, התשלום יבוצע כנגד חשבונית והוא יכלול את השכר החודשי (ברוטו) ואת כלל עלות התנאים הנלווים, ובלבד שהתשלום שישולמו מכוח הסכם שירותים כאמור לא יעלו על עלות (מעביד) של המשכורת החודשית הכוללת (ובצירוף מע"מ כדון) כמפורט לעיל. | לבעל השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היות בנו, נדב, צד להתקשרות.          |
| 13 | דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 12 בפברואר 2018   | מר אסף פתאל, בנו של בעל שליטה בחברה (להלן: "אסף"), משמש כמנהל עסקים ופתיחת מלוונות חדשים בישראל, ומועסק על ידי מלוונות פתאל החל מחודש דצמבר 2004. בתוקף מחודש ינואר 2018 בתמורה לשירותים שמעניק אסף במשרה מלאה (100%) לחברה הינו זכאי לשכר חודשי קבוע בסכום של 60 אלפי ש"ח ברוטו (אשר יועלה בתום כל שנה קלנדרית, החל מתום שנת 2018, בשיעור של 6% ביחס למשכורת החודש הקלנדרי האחרון של השנה החולפת; וכן יהיה   | לבעל השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היות בנו, אסף, צד להתקשרות.          |

| #  | האורגנים שאישרו את ההתקשרות  | תיאור העסקה וצדדיה  | העניין האישי של בעל השליטה |
|----|--|---|----------------------------|
|    |  | <p>צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש (דצמבר 2017)). כן זכאי אסף לבונוס שנתי במגנון זהה למפורט לעיל ביחס לנדב. בנוסף החברה מעמידה לאסף מכשיר סלולארי ונושאת במלוא הוצאות החזקה והשימוש בו (כולל גילום מס מלא בגין רכיב זה), רכב שלא יעלה על 3,500 סמ"ק (כולל נשיאה במלוא הוצאות הקבועות והשוטפות בקשר אליו; מלוא המס שיוטל על העובד בגין שווי ההטבה שתיזקף לו עקב העמדת הרכב לרשותו כאמור לעיל, יגולם על חשבון החברה), זכאות לעד 150 לילות בשנה קלנדרית במלונות הקבוצה בתנאים הזהים לתנאים הניתנים לדרג ההנהלה הבכיר על פי נהלי הקבוצה, וכן נושאת בתשלומי ביטוח מנהלים, דמי הבראה, חופשה שנתית ודמי מחלה כד"ן. כל אחד מהצדדים להסכם יהיה רשאי לסיימו בהודעה של שלושה חודשים מראש לצד השני. על אף האמור לעיל, תהא החברה זכאית לסיים את יחסי העבודה לאלתר ללא כל צורך בהודעה מוקדמת וללא תשלום פיצויי פיטורים, אם התקיימו נסיבות המצדיקות שלילת פיצויי פיטורין על פי ד"ן. בכפוף להוראות הד"ן, תוקפו של הסכם העסקתו של אסף כפוף לאישורו על ידי האורגנים המוסמכים בחברה מדי שלוש שנים, וזאת בחלוף חמש שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית (קרי, החל מיום 21 בפברואר 2023). לפרטים אודות אישור מחדש של הסכם העסקה האמור ראו בסעיפים 15 ו-17 להלן.</p> |                            |
| 14 | <p>וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 1 בינואר ויום 12 בינואר 2023, בהתאמה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 21 בפברואר 2023</p>                   | <p>אישור מחדש לתקופה של שלוש שנים את תנאי כהונת מר אסף פתאל כסמנכ"ל פיתוח עסקי ובינוי. במסגרת ההתקשרות הועלה שכרו החודשי (ברוטו) של אסף לכ-97 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש נובמבר 2022 וכן יועלה בתום כל שנה קלנדרית, החל מתום שנת 2023, בשיעור של 6% ביחס למשכורת החודש הקלנדרי האחרון של השנה החולפת. להוציא את מינויו של אסף כנושא משרה בחברה (סמנכ"ל פיתוח עסקי ובינוי) חלף תפקידו הקודם כמנהל עסקים ופתיחת מלונות חדשים בישראל ולהוציא את העלאת השכר כאמור, לא יחול כל שינוי בנושאים בהם יעסוק אסף פתאל וכן לא יחול כל שינוי ביתר תנאי העסקתו בחברה נכון למועד האישור. ככל שאסף יספק לחברה את שירותים במסגרת הסכם שירותים עם חברה בשליטתו ו/או כנגד חשבונות, התשלום יבוצע כנגד חשבונות והוא יכלול את השכר החודשי (ברוטו) ואת כלל עלות התנאים הלוויים, ובלבד שהתשלומים שישולמו מכוח הסכם שירותים כאמור לא יעלו על עלות (מעביד) של המשכורת החודשית הכוללת (ובצירוף מע"מ כד"ן) כמפורט לעיל. נכון לדצמבר 2025 שכרו החודשי (ברוטו) של אסף מסתכם ב-107 אלפי ש"ח. בגין שנת 2023 שולם לאסף מענק בסך 502 אלפי ש"ח, בגין שנת 2024 שולם לאסף מענק בסך 520 אלפי ש"ח ובגין שנת 2025 זכאי אסף למענק בסך 534 אלפי ש"ח.</p>                  |                            |
| 15 | <p>וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 1 בספטמבר 2025</p>  | <p>אישור מינוים של ה"ה נדב ואסף פתאל – בנוסף לתפקידיהם הקיימים – גם למנכ"לים משותפים של פעילות מלונות פתאל בישראל וזאת ללא שינוי בתנאי כהונתם, כפי שאושרו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בינואר ובפברואר 2023 ושהינם בתוקף עד פברואר 2026, כעסקה שהינה לטובת החברה וכן אישור - בהתאם להוראות לתקנות 1ב(א) ו-1(1) לתקנות ההקלות - כי אין בעסקה אלא כדי לזכות את החברה.</p>  |                            |
| 16 | <p>וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 4 בינואר, ביום 12 בינואר וביום 11 בפברואר 2026, בהתאמה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 19 בפברואר 2026</p> | <p>אישור לתקופה של שלוש שנים את תנאי כהונת מר אסף פתאל כמנכ"ל משותף של פעילות מלונות פתאל בישראל וכסמנכ"ל פיתוח עסקי ובינוי. במסגרת ההתקשרות נקבע כי שכרו החודשי ברוטו יעמוד על כ-107 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש נובמבר 2025 וכן יהא זכאי למענק שנתי שיחושב על פי מכפלת המשכורת (כפי שתהא מעת לעת) במנה המתקבלת מחלוקת הרווח התפעולי של כלל מלונות הקבוצה המנוהלים ו/או שינוהלו בישראל (קרי, מלונות בבעלות, חכירה, שכירות או ניהול) כפי שישתקף בדוחות התפעוליים של כלל מלונות הקבוצה בישראל כאמור בגין אותה שנה קלנדרית, המשמשים לצורך עריכת הדוחות הכספיים של מלונות פתאל, בשלושים ושלושה (33) מיליון (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש נובמבר 2025) עבור 5 המשכורת הראשונות ומשכורת אחת (כפי שתהא מעת לעת) בגין כל ארבעים (40) מיליון ש"ח רווח תפעולי (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש נובמבר 2025) על יתרת הרווח התפעולי, ובכל מקרה לא יותר מסך של 1.5 מיליון ש"ח צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש נובמבר 2025. כל עוד הרווח התפעולי כאמור נמוך מסך של 200 מיליון ש"ח (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש נובמבר 2025)), לא תהא זכאות למענק שנתי.</p>                         |                            |

| #  | האורגנים שאישרו את ההתקשרות  | תיאור העסקה וצדדיה  | העניין האישי של בעל השליטה  |
|----|--|---|---|
|    |  | <p>להוציא את העלאת תקרת המענק השנתי כאמור, לא יחול כל שינוי ביתר תנאי ההעסקה של מר אסף פתאל ביחס לתנאים הקיימים. ככל שאסף יספק לחברה את שירותים במסגרת הסכם שירותים עם חברה בשליטתו ו/או כנגד חשבונות, התשלום יבוצע כנגד חשבונות והוא יכלול את השכר החודשי (ברוטו) ואת כלל עלות התנאים הנלווים, ובלבד שהתשלומים שישולמו מכוח הסכם שירותים כאמור לא יעלו על עלות (מעביד) של המשכורת החודשית הכוללת (ובצירוף מע"מ כדין) כמפורט לעיל.</p>  |   |
| 17 | <p>דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 12 בפברואר 2018</p>  | <p>מר יובל פתאל, בנו של בעל השליטה בחברה (להלן: "יובל"), משמש במשרה מלאה (100%) – לתקופה קצובה של חמש שנים מיום 1 בינואר 2018 - כמנהל אופרציה חדשה שבמסגרתה עוסקת קבוצת פתאל בהשכרת בניינים ו/או דירות מגורים בישראל ובאירופה לצורך שיווקם לתיירים כיחידות מלונאיות לתקופות שהיה קצרות, וכחלק מפעילותה העסקית של הקבוצה בתחום המלונאות בישראל ובאירופה (להלן: "האופרציה"). בתמורה לשירותים שמעניק יובל לחברה הוא היה זכאי לשכר חודשי קבוע בסכום של 38 אלפי ש"ח ברוטו (אשר הועלה החל מיום 1 בינואר 2019 ל-42 אלפי ש"ח ברוטו, וזאת בגין עמידה ביעד שנקבע) השכר החודשי יהיה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש נובמבר 2017 (כ-46 אלפי ש"ח נכון לחודש דצמבר 2022) וכן לבנוס שנתי בגין כל שנה קלנדרית, אשר יחושב בהתאם לשיעור מ-EBITDA של האופרציה (אשר תנוהל כיחידת רווח עצמאית ונפרדת) - 25% מ-EBITDA של האופרציה בכל אחת מהשנים 2018-2021 (כולל) ו-20% מ-EBITDA של האופרציה בשנת 2022, ובכל מקרה לא פחות מסכום של חמש משכורות (כפי שתהא מעת לעת כאמור לעיל) ולא יותר מ-500 אלפי ש"ח. בנוסף, החברה מעמידה ליובל מכשיר סלולארי ונושאת במלוא הוצאות ההחזקה והשימוש בו (כולל גילום מס מלא בגין רכיב זה), רכב שלא יעלה על 3,500 סמ"ק (כולל נשיאה במלוא הוצאות הקבועות והשוטפות בקשר אליו; מלוא המס שיוטל על העובד בגין שווי ההטבה שתזיקף לו עקב העמדת הרכב לרשותו כאמור לעיל, יגולם על חשבון החברה), זכאות לעד 150 לילות בשנה קלנדרית במלונות הקבוצה בתנאים הזהים לתנאים הניתנים לדרג ההנהלה הבכיר על פי נהלי הקבוצה, וכן נושאת בתשלומי ביטוח מנהלים, דמי הבראה, חופשה שנתי ודמי מחלה כדין. כל אחד מהצדדים להסכם יהיה רשאי לסיימו בהודעה של ארבעה חודשים מראש לצד השני. על אף האמור לעיל, תהא החברה זכאית לסיים את יחסי העבודה לאלתר ללא כל צורך בהודעה מוקדמת וללא תשלום פיצויי פיטורים, אם התקיימו נסיבות המצדיקות שלילת פיצויי פיטורין על פי דין. בגין שנת 2021 שולם ליובל מענק בסך של כ-217 אלפי ש"ח ובגין שנת 2022 שולם ליובל מענק בסך של כ-228 אלפי ש"ח. לפרטים אודות אישור מחדש של הסכם ההעסקה האמור ראו בסעיף 19 להלן.</p> | <p>לבעל השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היות בנו, יובל, צד להתקשרות.</p> |
| 18 | <p>וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 1 בינואר ויום 12 בינואר 2023, בהתאמה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 21 בפברואר 2023</p> | <p>אישור מחדש לתקופה של שלש שנים של תנאי כהונת מר יובל פתאל כמנהל Master בשינויים המפורטים להלן: (i) שכרו החודשי הקבוע יועלה באופן מדורג על פני שלש שנים החל מיום 1 בינואר 2023 ל-59 אלפי ש"ח לחודש בשנת 2023, 65 אלפי ש"ח לחודש בשנת 2024 ו-71 אלפי ש"ח לחודש בשנת 2025 (כל הסכומים צמודים לעליית המדד ביחס למדד חודש נובמבר 2022) (חלף כ-46 אלפי ש"ח, נכון לדצמבר 2022) נכון לינואר 2025 שכרו החודשי (ברוטו) של יובל מסתכם ב-76 אלפי ש"ח. (ii) המענק השנתי - בנוס שנתי בגין כל שנה קלנדרית, אשר יחושב בהתאם לשיעור מ-EBITDA של האופרציה (אשר מנוהלת כיחידת רווח עצמאית ונפרדת) - 20% מ-EBITDA של האופרציה, ובכל מקרה לא פחות מסכום של 200 אלפי ש"ח ולא יותר מ-500 אלפי ש"ח, צמוד לעליית המדד ביחס למדד נובמבר 2022 (נכון לדצמבר 2025) - לא פחות מ-219 אלפי ש"ח ולא יותר מ-547 אלפי ש"ח. בגין שנת 2023 שולם ליובל למענק בסך של כ-305 אלפי ש"ח, בגין שנת 2024 שולם ליובל מענק בסך של כ-534 אלפי ש"ח ובגין שנת 2025 יובל זכאי למענק בסך של כ-547 אלפי ש"ח. ככל שיוכל יספק לחברה את שירותים במסגרת הסכם שירותים עם חברה בשליטתו ו/או כנגד חשבונות, התשלום יבוצע כנגד חשבונות והוא יכלול את השכר החודשי (ברוטו) ואת כלל עלות התנאים הנלווים, ובלבד שהתשלומים שישולמו מכוח הסכם שירותים כאמור לא יעלו על עלות (מעביד) של המשכורת החודשית הכוללת (ובצירוף מע"מ כדין) כמפורט לעיל.</p>  | <p>לבעל השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היות בנו, יובל, צד להתקשרות.</p> |
| 19 | <p>וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 4 בינואר וביום 12 בינואר</p>  | <p>אישור מחדש לתקופה של שלש שנים של תנאי כהונת מר יובל פתאל כמנהל Master בשינויים המפורטים להלן: (i) שכרו החודשי הקבוע יסתכם ב-78 אלפי ש"ח צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש נובמבר 2025. (ii)</p>   | <p>לבעל השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היות בנו, יובל, צד להתקשרות.</p> |

| #  | האורגנים שאישרו את ההתקשרות  | תיאור העסקה וצדדיה   | העניין האישי של בעל השליטה   |
|----|--|--|--|
|    | 2026, בהתאמה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 19 בפברואר 2026    | <p>הבנוס השנתי בגין כל שנה קלנדרית יהווה 6% מהרווח של הפעילות המנוהלת בניכוי שכירות של האופרציה ובכל מקרה לא פחות מ-220 אלפי ש"ח (להלן: "המענק המזערי") ולא יותר מ-800 אלפי ש"ח (להלן: "המענק המירבי"), צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש נובמבר 2025; המענק המירבי (כהגדרתו דלעיל) יגדל בסך של 75 אלף ש"ח בגין כל מלון דירות נוסף שיתווסף למותג Master ולא יותר מ-400 אלפי ש"ח וזאת החל מיום 1 בינואר 2026. קרי - אם למשל בשנת 2026 יצורפו 5 מלונות דירות למותג Master, אזי המענק המירבי בשנת 2026 יסתכם ב-1,175 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש נובמבר 2025. אם בשנת 2027 יצורפו עוד 3 מלונות דירות למותג Master, אזי המענק המירבי בשנת 2027 יסתכם ב-1,200 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש נובמבר 2025.</p> <p>ככל שיוכל יספק לחברה את שירותים במסגרת הסכם שירותים עם חברה בשליטתו ו/או כנגד חשבונית, התשלום יבוצע כנגד חשבונית והוא יכלול את השכר החודשי (ברוטו) ואת כלל עלות התנאים הנלווים, ובלבד שהתשלומים שישולמו מכוח הסכם שירותים כאמור לא יעלו על עלות (מעביד) של המשכורת החודשית הכוללת (ובצירוף מע"מ כדון) כמפורט לעיל.</p>   | להתקשרות.  |
| 20 | דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 12 בפברואר 2018 | <p>התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות בעל השליטה בחברה) בחברה ובחברות מוחזקות בשליטתה, לתקופה החל מיום 15 ביוני 2017 ועד ליום 14 ביוני 2018, ביחס לכל הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת. פוליסת הביטוח האמורה חלה בארץ ובחו"ל והיא בגבולות אחריות של 35 מיליון דולר ארה"ב, לתביעה ולתקופה. פרמיית הביטוח השנתית עומדת על סך של 41,250 דולר ארה"ב וסכום ההשתתפות העצמית של החברה ייקבע לפי סוג התביעה או מקום התביעה כמפורט להלן: 7,500 דולר ארה"ב לתביעה בדיני ניירות ערך בישראל; 35,000 דולר ארה"ב בגין תביעות המוגשות בארה"ב וקנדה. ביום 12 בפברואר 2018 אושרה הגדלת היקף הכיסוי הביטוחי של הפוליסה האמורה (שהינה בתוקף עד ליום 14 ביוני 2018) בסך כולל של 25 מיליון דולר ארה"ב (וזאת כנגד תשלום פרמיה נוספת בסך כ-11 אלפי דולר ארה"ב), באופן שגבולות האחריות של הפוליסה היו 60 מיליון דולר ארה"ב, לתביעה ולתקופה. בנוסף, במסגרת ההחלטה בדבר ההתקשרות בפוליסת הביטוח המעודכנת כאמור אושרה הארכת פוליסת הביטוח, מעת לעת, באישור וועדת התגמול של החברה, למשך תקופות ביטוח נוספות, אשר לא תעלינה במצטבר על שבע שנים בסך הכל (בין חברת הביטוח הנוכחית ובין באחרת), ללא צורך באישור מחדש של האורגנים של החברה, וזאת בכפוף לכך שוועדת התגמול תאשר בעת חידוש הפוליסה מעת לעת את עמידת הפוליסה בתנאים הבאים: (א) פרמיית הביטוח השנתית לא תעלה על סך של 200 אלפי דולר ארה"ב; (ב) גבולות האחריות הינן בהיקף שאינו עולה על 150 מיליון דולר ארה"ב, לתביעה ולתקופה<sup>17</sup>.</p> | לבעל השליטה בחברה ויתר נושאי המשרה המכהנים, עניין אישי, לאור היותם מוטבים בהתקשרות האמורה. |
| 21 | דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 12 בפברואר 2018 | <p>מתן התחייבות (להלן: "<b>כתב ההתחייבות</b>") לשיפוי הדירקטורים ונושאי משרה בכירה (לרבות בעל השליטה) בחברה ו/או בחברות בנות שלה, המכהנים או כפי שיקהנו בה מעת לעת (להלן, יחדיו בסעיף זה: "<b>נושאי משרה</b>"), בשל כל חבות או הוצאה כמפורט להלן, שתוטל על נושא המשרה עקב פעולות שעשה או יעשה בתוקף היותו נושא משרה (לרבות פעולות שבוצעו עובר למועד הענקת כתב ההתחייבות), הקשורות במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מסוגי אירועים שנכללו בכתב ההתחייבות ושסווגו כאירועים המזכים בשיפוי (להלן: "<b>האירועים המזכים</b>") ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לאירועים המזכים ולסכומים כמפורט בכתב השיפוי. התחייבות לשיפוי נושאי המשרה, כאמור לעיל, תחול בגין חבות או הוצאה כדלקמן: (א) כל חבות כספית אם וככל שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, בישראל</p>   | לבעל השליטה בחברה ויתר נושאי המשרה המכהנים, עניין אישי, לאור היותם מוטבים בהתקשרות האמורה. |

<sup>17</sup> לעניין זה יצוין כי ביום 27 בנובמבר 2025 אישרה וועדת התגמול של החברה כי התקשרותה של החברה עם חברת ביטוח בישראל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה לתקופת ביטוח מיום 13 באוקטובר 2025 ועד ליום 31 באוקטובר 2026 הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. גבולות האחריות של הפוליסה שבתוקף הינן 50 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולתקופה); ההשתתפות העצמית (לחברה בלבד) מסתכמת בסך של 100 אלפי דולר ארה"ב למקרה ולתקופה (בארץ ו/או בחו"ל), סך של 150 אלפי דולר לכל תביעה בארה"ב וקנדה וסך של 250 אלפי דולר ארה"ב לכל תביעה בגין הפרת חוק ניירות ערך והינה בתוקף החל מיום 13 באוקטובר 2025 ועד ליום 31 באוקטובר 2026. העלות הסתכמה בכ-188,000 דולר ארה"ב ושולמה על ידי החברה. יודגש כי לא חלו שינויים בתנאי הכיסוי של הפוליסה לעומת הפוליסה הקודמת.

| #  | האורגנים שאישרו את ההתקשרות   | תיאור העסקה וצדדיה  | העניין האישי של בעל השליטה  |
|----|---|---|---|
|    |   | <p>ומחוצה לה, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית המשפט; (ב) כל חבות כספית שהוטלה על נושא המשרה (לרבות כנושא משרה כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך")) בשל תשלום עבור נפגע הפרה כאמור בסעיף 52(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך; (ג) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שנושא המשרה הוציא או חויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; (ד) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי (כהגדרתו בחוק החברות), או שהסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית, או בקשר לעיצום כספי; (ה) הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל או מתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין; (ו) כל חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על-פי חוק החברות אשר בגינן ניתן ו/או יהיה ניתן לשפות נושא משרה. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה) לכל נושאי המשרה, במצטבר, על פי כתב ההתחייבות, בגין אחד או יותר מסוגי האירועים המזכים, לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה במועד תשלום השיפוי בפועל, לפי הדוח הכספי המאוחד של החברה (סקור או מבוקר), מעבר לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו מחברת ביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה, אם התקשרה. כתב ההתחייבות אינו חל על המקרים המפורטים בסעיף 263 לחוק החברות.</p> <p>ההתקשרות האמורה הינה בתוקף לגבי מר דוד פתאל, שמכהן נכון למועד הדוח כדירקטור ומנכ"ל החברה, החל ממועד אישור האסיפה (קרי מיום 12 בפברואר 2018) ועד לתום 5 שנים מהמועד שהחברה הפכה לחברה ציבורית (וזאת בהתאם להוראות תקנה 1(ב)(1) לתקנות ההקלות, קרי עד ליום 21 בפברואר 2023. לפרטים אודות הארכת תוקפה של ההתחייבות לשיפוי למר דוד פתאל ראו סעיפים 23 ו-24 להלן.</p> |   |
| 22 | <p>וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 1 בינואר ויום 12 בינואר 2023, בהתאמה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 21 בפברואר 2023</p>  | <p>הארכת תוקפה של ההתחייבות לשיפוי למר דוד פתאל – שמכהן נכון למועד הדוח כדירקטור ומנכ"ל החברה והינו בעל השליטה בה - ממועד אישור האסיפה [21 בפברואר 2023] ועד לתום 3 שנים מהמועד האמור וזאת בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275(א)(1) לחוק החברות.</p>   | <p>לבעל השליטה בחברה עניין אישי לאור היותו מוטב בהתקשרות האמורה.</p>                              |
| 23 | <p>וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 4 בינואר וביום 12 בינואר 2026, בהתאמה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 19 בפברואר 2026</p> | <p>הארכת תוקפה של ההתחייבות לשיפוי למר דוד פתאל – שמכהן נכון למועד הדוח כדירקטור ומנכ"ל החברה והינו בעל השליטה בה - מיום 21 בפברואר 2026 ועד לתום 3 שנים מהמועד האמור וזאת בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275(א)(1) לחוק החברות.</p>   | <p>לבעל השליטה בחברה עניין אישי לאור היותו מוטב בהתקשרות האמורה.</p>                              |
| 24 | <p>דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 12 בפברואר 2018</p>   | <p>מתן התחייבות לפטור (להלן: "כתב הפטור") לנושאי המשרה המכהנים (לרבות בעל השליטה) או שיכחנו מעת לעת (להלן: "נושא המשרה"), לפיו החברה פוטרת מראש את נושא המשרה כאמור מאחריותו, בשל נזק שנגרם ו/או יגרם על ידו לחברה עקב הפרת חובת הזהירות שלו כלפיה, למעט במקרים בהם לא ניתן יהיה לפטור מראש את נושא המשרה מאחריותו כלפי החברה על-פי דין, ובכלל זה עקב הפרת חובת הזהירות "בחלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות. בהתאם להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית כאמור ובהתאם לנוסח כתב ההתחייבות, אין במתן הפטור או באי תחולתו כדי לגרוע מזכאות נושא המשרה לשיפוי כאמור בכתב ההתחייבות, ככל שפעולת נושא המשרה הינה בגדר אירוע מזכה ובכפוף להוראות כל דין. התחייבויות החברה על פי כתב הפטור לא תחולנה על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי,</p>  | <p>לבעל השליטה בחברה ויתר נושאי המשרה המכהנים, עניין אישי, לאור היותם מוטבים בהתקשרות האמורה.</p> |

| #  | האורגנים שאישרו את ההתקשרות   | תיאור העסקה וצדדיה  | העניין האישי של בעל השליטה   |
|----|---|---|--|
|    |   | כמשמעותה בחוק החברות.<br>ההתקשרות האמורה הייתה בתוקף לגבי מר דוד פתאל, שמכהן נכון למועד הדוח כדירקטור ומנכ"ל החברה, החל ממועד אישור האסיפה (קרי מיום 12 בפברואר 2018) ועד לתום 5 שנים מהמועד שהחברה הפכה לחברה ציבורית (וזאת בהתאם להוראות תקנה 1ב(1)(ב)) לתקנות ההקלות, קרי עד ליום 21 בפברואר 2023. לפרטים אודות הארכת תוקפה של ההתחייבות לפטור למר דוד פתאל ראו סעיפים 26 ו-27 להלן.   |  |
| 25 | וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 1 בינואר ויום 12 בינואר 2023, בהתאמה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 21 בפברואר 2023 | הארכת תוקפה של ההתחייבות לפטור למר דוד פתאל – שמכהן נכון למועד הדוח כדירקטור ומנכ"ל החברה והינו בעל השליטה בה - ממועד אישור האסיפה [21 בפברואר 2023] ועד לתום 3 שנים מהמועד האמור וזאת בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275(1א)(1) לחוק החברות.  | לבעל השליטה בחברה עניין אישי לאור היותו מוטב בהתקשרות האמורה.        |
| 26 | וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 4 בינואר ויום 12 בינואר 2026, בהתאמה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 19 בפברואר 2026 | הארכת תוקפה של ההתחייבות לפטור למר דוד פתאל – שמכהן נכון למועד הדוח כדירקטור ומנכ"ל החברה והינו בעל השליטה בה - מיום 21 בפברואר 2026 ועד לתום 3 שנים מהמועד האמור וזאת בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275(1א)(1) לחוק החברות.  | לבעל השליטה בחברה עניין אישי לאור היותו מוטב בהתקשרות האמורה.        |
| 27 | דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 12 בפברואר 2018  | הקצאת 4,205, 4,205 ו-2,523 אופציות לא סחירות לה"ה אסף, נדב ויובל (בהתאמה) – בניו של בעל השליטה - במסגרת התכנית להקצאת אופציות לשנת 2018. האופציות האמורות ניתנות למימוש ל-4,205, 4,205 ו-2,523 מניות רגילות של החברה (בהתאמה) <sup>18</sup> אשר תהווה כ-0.03%, כ-0.03% וכ-0.02% (בהתאמה) מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה בדילול מלא. יוער כי נכון למועד הדוח – לאחר מימוש חלק מהכמויות דלעיל – מחזיקים ה"ה אסף, נדב ויובל ב-2,803, 2,803 ו-1,682 אופציות לא סחירות, המהוות בדילול מלא כ-0.02%, 0.02% ו-0.01% (בהתאמה) מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה.  | לבעל השליטה עניין אישי באישור ההקצאה לאור היותו בניו, ניצעים בהקצאה. |
| 28 | דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 12 בפברואר 2018 <sup>19</sup>  | הסכם שכירות של חברה מאוחדת (100%) של החברה, מלוונות פתאל בע"מ (להלן: " <b>מלוונות פתאל</b> ") עם פתאל השקעות (להלן בס"ק זה בלבד: " <b>המשכירה</b> ") אשר נחתם ביום 18 בספטמבר 2017 (ותוספת לו מיום 23 בינואר 2018) (להלן: " <b>הסכם השכירות</b> " ו-" <b>מועד החתימה</b> "), לפי העניין) לפיו שוכרת מלוונות פתאל מפתאל השקעות החל מתום חודש דצמבר 2017 משרדים בשטח כולל של כ-1,374 מ"ר ברוטו בתוספת של 24 חניות מקורות ושני מחסנים, בבניין משרדים בתל אביב (להלן: " <b>המשרדים</b> "). השכירות נקבעה לתקופה של 10 שנים ממועד החתימה כשבסיומה יתחדש ההסכם אוטומטית, לתקופות שכירות נוספות בנות 5 שנים כ"א (אלא אם הודיעה מלוונות פתאל למשכירה על אי רצונה בחידוש ההסכם לפחות 90 ימים טרם תום כל תקופה כאמור) ובאופן שתקופת השכירות המצטברת (לרבות במימוש אופציות הארכה, ככל שימומשו) לא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים ממועד החתימה. דמי השכירות החדשיים עומדים על 145,060 ש"ח (לפני מע"מ) (להלן: " <b>דמי השכירות</b> "), והם משולמים מראש באופן רבעוני החל מיום 1.1.2018, באופן | מר דוד פתאל הינו צד להתקשרות באמצעות חברה בשליטתו.                   |

<sup>18</sup> בהנחה תיאורטית של מימוש כל האופציות הלא סחירות לכמות מניות אשר תשקף את מספר האופציות הממומש. יצוין כי בפועל זכאים המחזיקים באופציות לממש את האופציות שהוקצו להם באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. על כן בגין מימוש האופציות האמורות תוקצנה מניות במספר אשר הינו נמוך ממספר האופציות הכולל שבמחזור.

<sup>19</sup> יצוין כי ביום 30 במאי 2018 סיווגה וועדת הביקורת של החברה את ההתקשרות כ"עסקה לא חריגה" (כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות) עם בעל השליטה.

| #  | האורגנים שאישרו את ההתקשרות  | תיאור העסקה וצדדיה   | העניין האישי של בעל השליטה |
|----|--|--|----------------------------|
|    |  | <p>שדמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בינואר 2018. במידה ומלונות פתאל תבחר להאריך את תקופת השכירות כאמור לעיל, יגדלו דמי השכירות, בכל תקופת אופציה ב- 5% לעומת התקופה שקדמה לה. במסגרת הסכם השכירות נקבע כי פתאל השקעות וכל מי שפועל מטעמה לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או פגיעה שיגרמו למלונות פתאל ו/או לעסקיה ו/או לרכושה, אלא אם כן הנזק נגרם כתוצאה מזדון של פתאל השקעות או מי מטעמה. כמו כן, במסגרת ההסכם התחייבה מלונות פתאל לערוך ולקיים את הביטוחים הרלוונטיים לשכירות ולעבודות הגמר, וכן לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם. בנוסף, מלונות פתאל פטרה את פתאל השקעות ו/או את מי מהבאים מטעמה וכן בעלי זכויות אחרים בפרויקט נשוא המושכר אשר בהסכם עמם נכלל פטור מקבל כלפי מלונות פתאל, מאחריות בגין נזק שהיא זכאית לשיפוי בגינו על-פי ביטוחים שנערכו על ידה (או שהיא זכאית לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.</p> |                            |
| 29 | <p>וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 18 במרץ 2019 וביום 26 במרץ 2019</p> <p>בהתאם להוראות תקנה ב1(5) לתקנות ההקלות ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, את הכללתם של בניו של מר דוד פתאל – שמכהן נכון למועד הדוח כדירקטור ומנכ"ל החברה, בעל השליטה בה - ה"ה נדב פתאל, אסף פתאל ויובל פתאל, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (בחברה ובחברות מוחזקות בשליטתה) הנוכחית של החברה וכן מעת לעת, למשך תקופת ביטוח נוספות, אשר לא תעלינה במצטבר על שבע שנים בסך הכל (בין חברת הביטוח הנוכחית ובין באחרת). היות והכללת ה"ה נדב פתאל, אסף פתאל ויובל פתאל בפוליסה הנוכחית הינה בתנאים זהים ביחס לשאר נושאי המשרה בחברה, נעשית בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה, הרי שבהתאם לסעיף ב1(5) לתקנות ההקלות, התקשרות זו אינה טעונה אישור אסיפת בעלי המניות של החברה.</p>   | <p>לבעל השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היות בניו מוטבים בהתקשרות האמורה.</p>   |                            |
| 30 | <p>וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 5 במאי 2019</p> <p>בהתאם להוראות תקנה ב1(5) לתקנות ההקלות ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, את הכללתם של בניו של מר דוד פתאל – שמכהן נכון למועד הדוח כדירקטור ומנכ"ל החברה, בעל השליטה בה - ה"ה נדב, אסף ויובל - בשל כל חבות או הוצאה כפי שפורט בכתב השיפוי שצורף <b>כנספח א'</b> בדוח מיידי מיום 27 במרץ 2019 [מס' אסמכתא 027169-01-2019] (להלן: "<b>כתב השיפוי</b>"), שתוטל עליהם עקב פעולות שעשו או יעשו בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה (לרבות פעולות שבוצעו עובר למועד הענקת כתב ההתחייבות), הקשורות במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מסוגי אירועים שנכללו בכתב ההתחייבות ושסווגו כאירועים המזכים בשיפוי בכתב השיפוי, כשהתחייבות זו מוגבלת לסכומים כמפורט בכתב השיפוי (להלן: "<b>ההתחייבות לשיפוי</b>"). ההתחייבות לשיפוי זהה להתחייבות לשיפוי שניתנה עובר להפיכת החברה לחברה ציבורית לנושאי המשרה אשר כיהנו באותו מועד בחברה<sup>20</sup> לרבות בעל השליטה, מר דוד פתאל וכן זהה להתחייבות לשיפוי שניתנה לדירקטורים שמונו לדירקטוריון החברה לאחר הפיכתה של החברה לחברה ציבורית<sup>21</sup>. ההתקשרות האמורה הייתה בתוקף החל ממועד אישור האסיפה (קרי מיום 5 במאי 2019) ועד <b>לתום 3 שנים מהמועד האמור</b> (וזאת בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275(א1) לחוק החברות). נוסח כתב השיפוי עולה בקנה אחד הן עם הוראות תקנון החברה והן עם הוראות מדיניות התגמול של החברה הפרטים אודות הארכת תוקפה של ההתחייבות לשיפוי לבניו של מר דוד פתאל ראו סעיפים 32 ו-33 להלן.</p> | <p>לבעל השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היות בניו מוטבים בהתקשרות האמורה.</p>   |                            |

<sup>20</sup> כולל מר שחר עקה, דירקטור וסמנכ"ל הכספים של החברה, אשר כיהן באותו מועד כסמנכ"ל הכספים של החברה.  
<sup>21</sup> ה"ה שמשון הראל (דירקטור), שמשון אדלר (דח"צ לשעבר), יוכבד יעקובי (דח"צית לשעבר) ויובל ברונשטיין (דירקטור, כתוארו דאז).

| #  | האורגנים שאישרו את ההתקשרות  | תיאור העסקה וצדדיה  | העניין האישי של בעל השליטה  |
|----|--|---|---|
| 31 | וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 24 במרץ 2022 וביום 27 במרץ 2022, בהתאמה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 4 במאי 2022 | הארכת תוקפה של ההתחייבות לשיפוי לבניו של מר דוד פתאל – שמכהן נכון למועד הדוח כדירקטור ומנכ"ל החברה, בעל השליטה בה - ה"ה נדב, אסף ויובל פתאל - ממועד אישור האסיפה (קרי מיום 4 במאי 2022) ועד לתום 3 שנים מהמועד האמור וזאת בהתאם להוראות סעיפים 4(270) ו-1(275)(א1) לחוק החברות.   | לבעל השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היות בניו מוטבים בהתקשרות האמורה. |
| 32 | וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 23 במרץ 2025 וביום 26 במרץ 2025, בהתאמה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 5 במאי 2025 | הארכת תוקפה של ההתחייבות לשיפוי לבניו של מר דוד פתאל – שמכהן נכון למועד הדוח כדירקטור ומנכ"ל החברה, בעל השליטה בה - ה"ה נדב, אסף ויובל פתאל - ממועד אישור האסיפה ועד לתום 3 שנים מהמועד האמור וזאת בהתאם להוראות סעיפים 4(270) ו-1(275)(א1) לחוק החברות.  | לבעל השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היות בניו מוטבים בהתקשרות האמורה. |
| 33 | וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 26 במרץ 2019 והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 5 במאי 2019                            | ביום 5 במאי 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 26 במרץ 2019) הענקת כתבי התחייבות לפטור לבניו של מר דוד פתאל – שמכהן נכון למועד הדוח כדירקטור ומנכ"ל החברה, בעל השליטה בה - ה"ה נדב אסף ויובל - בנוסח שצורף כנספח ב' לדוח מידי מיום 27 במרץ 2019 [מס' אסמכתא 01-027169-2019] (להלן: "כתב הפטור"), לפיו החברה פוטרת מראש את נושא המשרה ו/או העובד (לפי העניין) כאמור מאחריותו, בשל נזק שנגרם ו/או יגרם על ידו לחברה עקב הפרת חובת הזהירות שלו כלפיה (להלן: "ההתחייבות לפטור"). התחייבויות החברה על פי כתב הפטור לא תחולנה על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי, כמשמעותה בחוק החברות. אין במתן הפטור או באי תחולתו כדי לגרוע מזכאות נושא המשרה או העובד כאמור לשיפוי כאמור בכתב השיפוי, ככל שפעולת נושא המשרה או העובד (לפי העניין) הינה בגדר אירוע מזכה ובכפוף להוראות כל דין. יודגש, כי: (1) ההתחייבות לפטור זהה להתחייבות לפטור שניתנה עובר להפיכת החברה לחברה ציבורית לנושאי המשרה שכיחנה בחברה באותה עת <sup>22</sup> לרבות בעל השליטה, מר דוד פתאל; (2) ההתחייבות לפטור זהה להתחייבות לפטור שניתנה לדירקטורים שמונו לדירקטוריון החברה לאחר הפיכתה של החברה לחברה ציבורית <sup>23</sup> ; ו-(3) התחייבויות החברה על פי כתב הפטור לא תחולנה על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי, כמשמעותה בחוק החברות; ההתקשרות האמורה הייתה בתוקף החל ממועד אישור האסיפה (קרי מיום 5 במאי 2019) ועד לתום 3 שנים מהמועד האמור (וזאת בהתאם להוראות סעיפים 4(270) ו-1(275)(א1) לחוק החברות). נוסח כתב הפטור עולה בקנה אחד הן עם הוראות תקנון החברה והן עם הוראות מדיניות התגמול של החברה. יצוין כי ביום 24 במרץ 2022 וביום 27 במרץ 2022 אישור וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה (בהתאמה) להאריך את תוקפה של ההתחייבות לפטור לבניו של מר דוד פתאל – יו"ר ומנכ"ל החברה, בעל השליטה בה - ה"ה נדב, אסף ויובל פתאל - ממועד אישור האסיפה ועד לתום 3 שנים מהמועד האמור וזאת בהתאם להוראות סעיפים 4(270) ו-1(275)(א1) לחוק החברות. לפרטים אודות הארכת תוקפה של ההתחייבות לפטור לבניו של מר דוד פתאל ראו סעיפים 35 ו-36 להלן. | לבעל השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היות בניו מוטבים בהתקשרות האמורה. |
| 34 | וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 24 במרץ 2022 וביום 27  | הארכת תוקפה של ההתחייבות לפטור לבניו של מר דוד פתאל – שמכהן נכון למועד הדוח כדירקטור ומנכ"ל החברה, בעל השליטה בה - ה"ה נדב, אסף ויובל פתאל - ממועד אישור האסיפה (קרי מיום 4 במאי 2022) ועד לתום 3 שנים  | לבעל השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היות בניו מוטבים בהתקשרות האמורה. |

<sup>22</sup> כולל מר שחר עקה, דירקטור וסמנכ"ל הכספים של החברה, אשר כיהן באותו מועד כסמנכ"ל הכספים של החברה.  
<sup>23</sup> ה"ה שמשון הראל (דירקטור), שמשון אדלר (דח"צ לשעבר), יוכבד יעקובי (דח"צית לשעבר) ויובל ברונשטיין (דירקטור, כתוארו דאז).

| העניין האישי של בעל השליטה  | תיאור העסקה וצדדיה   | האורגנים שאישרו את ההתקשרות  | #  |
|---|--|--|----|
| בהתקשרות האמורה.  | מהמועד האמור וזאת בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275(א1) לחוק החברות.   | במרץ 2022, בהתאמה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 4 במאי 2022   |    |
| לבעל השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היות בניו מוטבים בהתקשרות האמורה. | הארכת תוקפה של ההתחייבות לפטור לבניו של מר דוד פתאל – שמכהן נכון למועד הדוח כדירקטור ומנכ"ל החברה, בעל השליטה בה - ה"ה נדב, אסף ויובל פתאל - ממועד אישור האסיפה ועד לתום 3 שנים מהמועד האמור וזאת בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275(א1) לחוק החברות. | וועדת הביקורת ("בכובעה" כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה ביום 23 במרץ 2025 וביום 26 במרץ 2025, בהתאמה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 5 במאי 2025 | 35 |

**החזקות בעלי עניין ונושאי משרה במועד חתימת הדוח**

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה בניירות הערך של החברה נכון למועד חתימת הדוח ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 בינואר 2026 [מס' אסמכתא: 2026-01-003549] וכן דיווחים מיידיים מיום 8 בינואר 2026, מיום 27 בינואר 2026, מיום 28 בינואר 2026 ומיום 3 בפברואר 2026 [מס' אסמכתאות 2026-01-003834, 2026-01-010117, 2026-01-010475, 2026-01-010630, 2026-01-012138] המובאים בדוח תקופתי זה על דרך ההפניה. למעט החזקות בעלי העניין בחברה המתוארות בדיווח האמור, החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברות בנות וקשורות סמוך למועד חתימת הדוח הינן כדלקמן:

**ניירות ערך של חברות בנות וקשורות**

| בסמוך למועד התשקיף  |  | שם המלון שהזכויות בו מוחזקות על ידי התאגיד (במישרין או בעקיפין)                 | שם התאגיד   | שם המחזיק   |
|---|--|---|---|-------------|
| שיעור מההון המונפק והנפרע של התאגיד וזכויות ההצבעה בו/שיעור מהזכויות בשותפות (לפי העניין) | מס' וסוג ניירות ערך                        |   |   |             |
| 5.1% מהון התאגיד  | מניה אחת בערך נקוב של 1,785 אירו           | Leonardo Hotel Vienne <sup>24</sup>   | Sunflower Hotelverwaltungs GmbH                     | פתאל השקעות |
| 5.6% מהזכויות (כשותף מוגבל) בשותפות   | ---  | בבעלות הקרן (באמצעות חברות בנות) מלוונות בגרמניה וכן מלון בשווייץ <sup>25</sup> | Fattal Hotels Fund, L.P (להלן: "הקרן" או "השותפות") | פתאל השקעות |
| 5.1% מהון התאגיד  | 1,275 מניות בערך נקוב של 1 אירו כ"א        | Leonardo Hotel Munchin City East  | LR CWS Munich GmbH                                  | פתאל השקעות |
| 5.1% מהון התאגיד  | 1,275 מניות בערך נקוב של 1 אירו כ"א        | Leonardo Hotel Dortmund   | LR DoBu Hotel GmbH                                  | פתאל השקעות |
| 5.1% מהון התאגיד  | מניה אחת בערך נקוב של 1,306 אירו           | Leonardo Boutique Hotel Dusseldorf <sup>26</sup>                                | Savoy Hotel Dusseldorf GmbH                         | דוד פתאל    |
| 5.1% מהון התאגיד  | 8,809 מניות רגילות בערך נקוב של 1 אירו כ"א | Leonardo Hotel Hamburg Elbbrucken <sup>27</sup>                                 | Continental Leisure Holdings Limited.               | דוד פתאל    |

<sup>24</sup> ביום 26 ביולי 2017 התקשרה פתאל נכסים (אירופה) בע"מ (באמצעות חברת מאוחדת) בעסקה משותפת יחד עם פתאל השקעות לרכישת מלון בוניה, אוסטריה משותפות הניהול בתמורה לסכום כולל של 21.7 מיליון אירו, כאשר חלקה היחסי של פתאל השקעות בעלות הרכישה עמד על כ-1.1 מיליון אירו (המשקף את שיעור החזקתה בהון המונפק והנפרע של חברת הנכס). העסקה אושרה על ידי דירקטוריון פתאל נכסים אירופה ביום 19 ביוני 2017 (לאחר שסווגה על ידי וועדת הביקורת של פתאל נכסים אירופה באותו מועד כעסקה "לא חריגה" (כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות) עם אחר שלבעל השליטה ולנושאי משרה בחברה עניין אישי באישורה. יצוין כי החזקותיהן של פתאל השקעות (5.1%) ושל החברה (94.9% בשרשור סופי) בחברת הנכס משועבדות לטובת בנק שהעמיד מימון לחברת הנכס וזאת להבטחת פירעון המימון האמור.

<sup>25</sup> יצוין כי החזקות במלונות אלו הינן ביחד עם חברה מאוחדת (100%) של החברה המחזיקה בזכויות מיעוט במלונות אלו.

<sup>26</sup> ביום 14 ביולי 2017 התקשרה פתאל נכסים (אירופה) בע"מ (באמצעות חברת מאוחדת) בעסקה משותפת יחד עם פתאל השקעות לרכישת מלון בדיסלדורף, גרמניה מצד ג' בתמורה לסכום כולל של 16.8 מיליון אירו, כאשר חלקה היחסי של פתאל השקעות בעלות הרכישה עמד על כ-0.85 מיליון אירו (המשקף את שיעור החזקתה בהון המונפק והנפרע של חברת הנכס). העסקה אושרה על ידי דירקטוריון פתאל נכסים אירופה ביום 14 ביולי 2017 (לאחר שסווגה על ידי וועדת הביקורת של פתאל נכסים אירופה באותו מועד כעסקה "לא חריגה" (כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות) עם אחר שלבעל השליטה ולנושאי משרה בחברה עניין אישי באישורה. נכון למועד הדוח הועברו החזקות של פתאל השקעות בתאגיד האמור לדוד פתאל.

<sup>27</sup> ביום 26 באוקטובר 2017 התקשרה פתאל נכסים אירופה (באמצעות חברת מאוחדת) בעסקה משותפת יחד עם פתאל השקעות לרכישת מלון בהמבורג, גרמניה מצד ג' בתמורה לסכום כולל של 8.2 מיליון אירו, כאשר חלקה היחסי של פתאל השקעות בעלות הרכישה עמד על כ-0.42 מיליון אירו (המשקף את החזקתה בהון המונפק והנפרע של חברת הנכס). העסקה אושרה על ידי דירקטוריון פתאל נכסים אירופה ביום 14 בנובמבר 2017 (לאחר שסווגה על ידי וועדת הביקורת של פתאל נכסים אירופה באותו מועד כעסקה "לא חריגה" (כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות) עם אחר שלבעל השליטה ולנושאי משרה בחברה עניין אישי באישורה. נכון למועד הדוח הועברו החזקות של פתאל השקעות בתאגיד האמור לדוד פתאל.

| בסמוך למועד התשקיף  |                                     | שם המלון שהזכויות בו מוחזקות על ידי התאגיד (במישרין או בעקיפין) | שם התאגיד                             | שם המחזיק |
|---|-------------------------------------|---|---------------------------------------|-----------|
| שיעור מההון המונפק והנפרע של התאגיד וזכויות ההצבעה בו/שיעור מהזכויות בשותפות (לפי העניין) | מס' וסוג ניירות ערך                 |   |                                       |           |
| 5.1% מהון התאגיד  | 1,275 מניות בערך נקוב של 1 אירו כ"א | NYX Hotel Hamburg <sup>28</sup>                                 | LR HaFra Hotel GmbH                   | דוד פתאל  |
| 0.01% מהון התאגיד   | מניה אחת בת 100 אירו ע"נ            | ---   | Fattal Hotels Belgium Fund NV         | דוד פתאל  |
| 0.01% מהון התאגיד   | מניה אחת בת 100 אירו ע"נ            | ---   | Fattal Hotels Management (Belgium) NV | דוד פתאל  |
| 0.01% מהון התאגיד   | מניה אחת בת 100 אירו ע"נ            | ---   | Fattal Wavre Hotel NV <sup>29</sup>   | דוד פתאל  |
| 0.33% מהון התאגיד   | עשר מניות בנות 248 אירו ע"נ כ"א     | ---   | Carolimmo NV <sup>29</sup>            | דוד פתאל  |
| 1.61% מהון התאגיד   | עשר מניות בנות 100 אירו ע"נ כ"א     | ---   | WERSO NV <sup>29</sup>                | דוד פתאל  |

יצוין כי הסכמי בעלי המניות של חברות הנכס המחזיקות בזכויות הבעלות במלונות בדיסלדורף, וינה והמבורג נשוא טבלה זו לעיל (להלן: "חברות הנכס") בין פתאל נכסים (אירופה) בע"מ (באמצעות חברות מאוחדות) ופתאל השקעות (או דוד פתאל, לפי העניין) (להלן: "הצדדים") דומים במהותם זה לזה וכוללים על פי רוב את התניות המרכזיות הבאות: (1) כל אחד מהצדדים מתחייב להתקשר בהסכמים וכן ליטול על עצמו כל התחייבות הקשורה להפעלת ותחזוקת המלונות וזאת בהתאם לחלקו היחסי בחברת הנכס. במידה ועקב נסיבות כלשהן, פתאל נכסים אירופה תישא לבדה בהתחייבויות הקשורות לחברת הנכס, פתאל השקעות מתחייבת לשפות את פתאל נכסים אירופה בגין כל חיוב והוצאות נלוות אשר ינבעו מאותן התחייבויות כאמור והכל בהתאם לחלקה היחסי בחברת הנכס; (2) הסכמי בעלי המניות כוללים את מנגנוני היפרדות הבאים: (א) השתתפות במכירת מניות חברת הנכס (Tag Along) – לפיו במידה ופתאל נכסים אירופה מעוניינת למכור לצד שלישי 10% או יותר מהון המניות המונפק של חברת הנכס, פתאל השקעות תהא רשאית להצטרף למכירה ולמכור את מלוא (5.1%) חלקה בהון המניות המונפק של חברת הנכס לאותו צד שלישי ובאותם התנאים; (ב) מכירה כפויה של מניות (Bring Along) – לפיו במידה ופתאל נכסים אירופה מתקשרת עם צד שלישי למכירת מלוא (94.9%) החזקותיה בהון המניות המונפק של חברת הנכס, אשר תותנה במכירת מלוא הון המניות המונפק של חברת הנכס לאותו צד שלישי, פתאל השקעות תידרש למכור את חלקה (5.1%) בהון המניות המונפק של חברת הנכס באותם התנאים.

למידע אודות אחזקות בעלי העניין בחברה בניירות ערך של פתאל נכסים (אירופה) בע"מ (חברה) בת שפעילותה מהותית לפעילות החברה) נכון ליום 31.12.2025 ראו בדיווח מיידי מיום 8 בינואר 2026 [מס' אסמכתא 2026-01-003654] המובא בדוח תקופתי זה על דרך ההפניה.

<sup>28</sup> במאי 2017 התקשרה פתאל נכסים אירופה (באמצעות חברת מאוחדת) במערך הסכמים בקשר עם רכישת מניות והסכם שירותי בנייה, במסגרתם רכשה החברה 94.9% מהון המונפק והנפרע של חברה גרמנית שרכשה מקרקעין בהמבורג, גרמניה במטרה להקים עליהם מלון (236 חדרים), כאשר פתאל השקעות רכשה 5.1% בחברת היעד. התמורה הכוללת בגין העסקה הינה כ-39 מיליון אירו, כאשר חלקה של החברה בסך התמורה הינו כ-37 מיליון אירו וחלקה של פתאל השקעות בסך התמורה הינו כ-2 מיליון אירו. העסקה אושרה על ידי דירקטוריון פתאל נכסים אירופה ביום 10 במאי 2017 (לאחר שסווגה על ידי וועדת הביקורת של פתאל נכסים אירופה באותו מועד כעסקה חריגה (כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות) עם אחר שלבעל השליטה ולנושאי משרה בחברה עניין אישי באישורה, העומדת בתנאי תקנה 51) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התשי"ס-2000. בהמשך לאמור לעיל יצוין כי במועד השלמת העסקה – ביום 12 ביולי 2023 – התקשרו הרוכשת ופתאל השקעות במערך הסכמים עם המוכר הכולל שינוי שיעור הרכישה בחברת המטרה על ידי הרוכשת משיעור של 94.9% לשיעור של 84.8% והסכם שותפים (בין הרוכשת ופתאל השקעות לבין המוכר שימשך כאמור להחזיק 10.1% בחברת המטרה). נכון למועד הדוח הועברו החזקות של פתאל השקעות בתאגיד האמור לדוד פתאל.  
<sup>29</sup> החברה אינה פעילה.

**תקנה 24א:** הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים נכון למועד הדוח  
הון רשום: 50,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב  
הון מונפק ונפרע: 16,486,638 מניות רגילות ללא ערך נקוב  
ניירות ערך המירים: 67,284 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש  
ל-67,284 מניות רגילות של החברה<sup>30</sup>; 3,626,192  
אגרות חוב (סדרה 1) של החברה הניתנות להמרה  
ל-8,433 מניות החברה;

**תקנה 24ב:** מרשם בעלי המניות של התאגיד נכון למועד הדוח

| שם בעל המניות הרשום                               | סוג מס' זיהוי               | מספר זיהוי | אזרחות/ארץ התאגדות או רישום | מען                            | סוג המניות          | מס' נייר ערך בבורסה | כמות              | האם מחזיק את המניות? כנאמן? |
|---|-----------------------------|------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------|
| חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ | מס' חברה ברשם החברות בישראל | 515736817  | התאגד בישראל                | יהודה הלוי תל אביב 62, תל אביב | מניה רגילה ללא ע.נ. | 1143429             | 16,486,638        | לא                          |
| <b>סה"כ</b>                                       |                             |            |                             |                                |                     |                     | <b>16,486,638</b> |                             |

**תקנה 25א:** המען הרשום של התאגיד  
שם חברה: פתאל החזקות (1998) בע"מ  
כתובת: יגאל אלון 94, תל אביב  
טלפון: 03-6081888  
פקס: 03-6081880  
דואר אלקטרוני: pninabl@fattal.co.il

<sup>30</sup> בהנחה תיאורטית של מימוש כל האופציות הלא סחירות לכמות מניות אשר תשקף את מספר האופציות הממומש. יצוין כי בפועל זכאים המחזיקים באופציות לממש את האופציות שהוקצו להם באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למומן. על כן בגין מימוש האופציות האמורות תוקצנה מניות במספר אשר הינו נמוך ממספר האופציות הכולל שבמחזור.

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

| שם  | דוד פתאל, דירקטור ומנכ"ל        | שחר עקה, דירקטור וסמנכ"ל כספים  | שמשון הראל, דירקטור                                    | גדעון אלטמן, דירקטור חיצוני                            | תמר יסעור, דירקטורית חיצונית                           | יובל ברוזשטיין, יו"ר הדירקטוריון   |
|---|---------------------------------|---|--|--|--|--|
| מספר זיהוי:   | 54152673                        | 028769099   | 006330336  | 054989769  | 059764498  | 024297996  |
| תאריך לידה:   | 22.6.1957                       | 08.10.1971  | 18.03.1947   | 17.11.1957   | 24.08.1965   | 24.03.1969   |
| מען להמצאת כתבי בי-דין:   | יגאל אלון 94, ת"א               | יגאל אלון 94, תל אביב   | משכית 10 הרצלייה                                       | ארבל 37, ראשון לציון                                   | רוטשילד 80, תל אביב                                    | יוסף 88, מודיעין   |
| נתינות:   | ישראלית                         | ישראלית   | ישראלית  | ישראלית  | ישראלית  | ישראלית  |
| חברות בוועדה או וועדות של הדירקטוריון:  | לא                              | לא  | חבר בוועדת הביקורת, וועדת המאזן ווועדת התגמול של החברה | חבר בוועדת הביקורת, וועדת המאזן ווועדת התגמול של החברה | חבר בוועדת הביקורת, וועדת המאזן ווועדת התגמול של החברה | לא   |
| האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות?                 | לא                              | לא  | לא   | כן   | כן   | לא   |
| האם הינו "דירקטור חיצוני מומחה" ?   | לא                              | לא  | לא   | כן   | כן   | לא   |
| האם הדירקטור הנו עובד של החברה, של חברה בת או חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה ? | כן. יו"ר דירקטוריון בחברות בנות | כן, סמנכ"ל הכספים בחברה, דירקטור בחברות בנות ויו"ר דירקטוריון החברה המאוחדת פתאל נכסים אירופה | לא   | לא   | לא   | מחזיק כשותף מוגבל ב-9.99% מהון פתאל וורקפלייס שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות") <sup>31</sup> , המנהלת את פעילות חללי העבודה המשותפים של קבוצת פתאל וכן מעמיד שירותים לשותפות כיו"ר. דירקטור בחברה הכלולה (50% סוויץ' אפ בע"מ. |

<sup>31</sup> במועד סיום כהונתו כיו"ר השותפות, תהא לשותפות ו/או למלוונות פתאל ו/או מי מטעמה האופציה לרכוש את חלקו בשותפות בתמורה שתיקבע על ידי מעריך שווי מוסכם (ובהיעדר הסכמה – מעריך השווי יהיה אחד מ-5 משרדי רואי החשבון הגדולים בארץ שאינם בניגוד עניינים עם מי מהצדדים).

| שם                           | דוד פתאל,<br>דירקטור ומנכ"ל  | שחר עקה,<br>דירקטור וסמנכ"ל<br>כספים  | שמרון הראל,<br>דירקטור  | גדעון אלטמן,<br>דירקטור חיצוני  | תמר יסעור,<br>דירקטורית חיצונית   | יובל ברונשטיין,<br>יו"ר הדירקטוריון  |
|------------------------------|--|---|---|---|---|--|
| תחילת כהונה:<br>השכלה:       | 1998 <sup>32</sup>   | 2018  | 2018  | 2024  | 2024  | 2021 <sup>33</sup>   |
|                              | תואר ראשון במדעי החברה-<br>התמחות בכלכלה, סוציולוגיה<br>והינדוק- אוניברסיטת חיפה;<br>בוגר לימודי תעודה בית הספר<br>תדמור, בתחום ניהול בתי מלון | B.A כלכלה<br>וחשבונאות<br>(אוניברסיטת תל<br>אביב) ו M.B.A -<br>מוסמך במנהל<br>עסקים (התמחות<br>במימון)<br>(אוניברסיטת תל<br>אביב). רואה חשבון<br>מוסמך. | בוגר כלכלה (אוניברסיטת<br>ארסמוס, רוטרדם, הולנד)<br>ומוסמך במנהל עסקים<br>(אוניברסיטת ארסמוס,<br>רוטרדם, הולנד) | בוגר כלכלה ומנהל<br>עסקים (אוניברסיטת<br>בר אילן);<br>מוסמך במנהל עסקים<br>(אוניברסיטת בר<br>אילן);<br>קורס דירקטורים<br>ונושאי משרה<br>(אוניברסיטת רייכמן);  | בוגרת מנהל עסקים וסוציולוגיה<br>(האוניברסיטה העברית);<br>מוסמכת במנהל עסקים (התמות בשיווק)<br>(האוניברסיטה העברית)  | בוגר כלכלה וחשבונאות<br>(האוניברסיטה העברית בירושלים);<br>מוסמך במנהל עסקים<br>(האוניברסיטה העברית בירושלים);  |
| עיסוק ב-5 השנים<br>האחרונות: | בעלים, דירקטור ומנהל פעיל<br>בתאגידים מקבוצת פתאל  | סמנכ"ל הכספים<br>בחברה  | מנכ"ל אמריקה ישראל<br>להשקעות בע"מ  | דירקטור ויועץ<br>לחברות עסקיות<br>באמצעות חברת אגילי<br>בע"מ (משנת 2014<br>ואילך); חבר ויו"ר<br>וועדת האשראי כלל<br>חברה לביטוח בע"מ<br>(משנת 2024);<br>חבר ויו"ר וועדת<br>האשראי הפניקס<br>חברה לביטוח בע"מ<br>(משנת 2015 ועד לשנת<br>2024); | יו"ר דירקטוריון ישראל בע"מ (החל<br>מדצמבר 2020) <sup>34</sup> , יו"ר אינטו השקעות<br>בע"מ (משנת 2019 עד מרץ 2021);<br>דח"צית, מיטב דש השקעות בע"מ<br>(מאוקטובר 2019 עד מרץ 2021); יו"ר<br>אגודת הידידים, להקת המחול בת שבע<br>(משנת 2019); חברה בחבר הנאמנים<br>וחברה בוועד מנהל, ידידי מרכז רפואי רבין<br>(משנת 2010); דירקטורית ובעלים של<br>תמרפורמיישן שירותי ייעוץ טרנספורמציה<br>בע"מ (משנת 2019); דירקטורית ושותפה<br>בפיטכ 3 פתרונות טכנולוגים בע"מ (חברת<br>ייעוץ לחברות הזנק)(משנת 2020); יו"ר<br>הוועד המנהל במעלה - עסקים מנהיגים<br>אחריות חברתית (ע"ר) (משנת 2022);<br>חברה בחבר הנאמנים<br>ו- Advisory Board של בית הספר למנהל<br>עסקים של האוניברסיטה העברית<br>בירושלים (מדצמבר 2020); | שותף וחבר בוועדת ההשקעות בקרן<br>פארו פוינט (Faropoint), יועץ<br>לגופים שונים בתחום הנדל"ן, וכן<br>מכהן כדירקטור במספר חברות:<br>גנריישן קפיטל בע"מ, גב-ים<br>לקרקעות בע"מ, פוקס-ויזל בע"מ<br>(דירקטור חיצוני), אורה סמארט<br>אייר בע"מ (יו"ר דירקטוריון),<br>קבוצת דוידוף, ועדות השקעה<br>בגופים מוסדיים מקבוצת הראל וכן<br>יו"ר דירקטוריון אקו סיטי - אס.אל<br>יזמות ובניה בע"מ. |

<sup>32</sup> ביום 27 בדצמבר, 2017 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 1 לתקנות החברות (תקופת תוקף החלטה לפי סעיף 121 לחוק), התשע"ו-2016 ולתקנון ההתאגדות של החברה, את כפל כהונתו של מר דוד פתאל כמנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה, וזאת עד חלוף חמש שנים ממועד הפיכתה של החברה מחברה פרטית לחברה ציבורית (קרי, עד ליום 21 בפברואר 2023). בחודש ינואר 2023 הודיע מר דוד פתאל לדירקטוריון החברה כי בכוונתו להתמקד בתפקיד מנכ"ל החברה ולפרוש מכהונתו כיו"ר הדירקטוריון (החל ממועד פקיעת תוקף החלטה כאמור לעיל) וזאת כדי לחזק את הממשל התאגידי בחברה. ביום 12 בינואר 2023 החליט דירקטוריון החברה בישיבתו למנות את מר יובל ברונשטיין, המכהן כדירקטור בחברה מיום 14 באוקטובר 2021, כיו"ר הדירקטוריון וזאת בתוקף מיום 21 בפברואר 2023. לפיכך החל מיום 21 בפברואר 2023 מכהן מר דוד פתאל כדירקטור ומנכ"ל החברה.

<sup>33</sup> מכהן כדירקטור בדירקטוריון החברה מיום 14 באוקטובר 2021 וכיו"ר הדירקטוריון מיום 21 בפברואר 2023.

<sup>34</sup> גבי יסעור מכהנת כדירקטורית בישראלכרט החל מיום 1 בדצמבר 2020 וכיו"ר דירקטוריון פעילה החל מיום 13 בדצמבר 2020.

| <u>שם</u>  | <u>דוד פתאל,</u><br><u>דירקטור ומנכ"ל</u>  | <u>שחר עקה,</u><br><u>דירקטור וסמנכ"ל</u><br><u>כספים</u> | <u>שמשון הראל,</u><br><u>דירקטור</u>   | <u>גדעון אלטמן,</u><br><u>דירקטור חיצוני</u>  | <u>תמר יסעור,</u><br><u>דירקטורית חיצונית</u>  | <u>יובל ברונשטיין,</u><br><u>יו"ר הדירקטוריון</u>   |
|--|--|---|--|---|--|---|
| משמש כדירקטור בחברות הבאות:  | תאגידים מקבוצת פתאל  | דירקטור בחברות בנות של החברה.                             | לדיקו ליפט בע"מ; קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ וכן א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ. דירקטור בגופים הציבוריים: יו"ר מועצת המנהלים של מכון ויצמן, יו"ר אגודת הידידים של מכון ויצמן למדע, חבר הנהלת חבר בחבר הנאמנים של אוניברסיטת חיפה. | אגילי בע"מ, פרידנון שירותים לוגיסטיים בע"מ (יו"ר), נאוי גרופ בע"מ (דח"צ), חמת בע"מ (דח"צ), רבל אי.סי. בע"מ (דב"ת) וצבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ (יו"ר). | ישראלכרט בע"מ, שמיים אימפרוב בע"מ, תמרפורמישן שירותי ייעוץ טרנספורמציה בע"מ, פיטכ 3 פתרונות טכנולוגים בע"מ וארן חב בע"מ. | גיריישן קפיטל בע"מ, גב-ים לקרקעות בע"מ, פוקס-ויזל בע"מ (דירקטור חיצוני), קבוצת דוידוף, ועדות השקעה בגופים מוסדיים מקבוצת הראל, יו"ר דירקטוריון אקו סיטי – אס.אל יזמות ובניה בע"מ וכן מכהן כיו"ר דירקטוריון ושותף בפתאל וורקספייס וכדירקטור בחברה הכלולה (50%) סוויץ' אפ בע"מ. |
| קרבה משפחתית לבעל עניין אחר או נושא משרה בכירה בחברה:  | אביהם של ה"ה אסף ונדב פתאל, המשמשים כמנכ"לים משותפים של פעילות מלוונת פתאל בישראל וכן כסמנכ"ל פיתוח עסקי ובינוי וכסמנכ"ל שיווק וטכנולוגיה של החברה וכן אביו של יובל פתאל המשמש כמנהל אופרטיב - Master וכן מחזיקים באופציות לא סחירות של החברה. | אין   | אין  | אין   | אין  | אין   |
| האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות? | לא   | כן  | כן   | כן  | כן   | כן  |
| האם הינו מורשה חתימה עצמאי במרבית חברות הקבוצה בישראל?   | כן   | כן, מורשה חתימה עצמאי במרבית חברות הקבוצה בישראל          | לא   | לא  | לא   | לא  |

**תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד**

להלן יובאו פרטים בדבר נושאי המשרה הבכירה בתאגיד (שאינם דירקטורים בתאגיד) נכון למועד חתימת הדוח.

| שם  | נדב פתאל, מנכ"ל משותף של פעילות מלונות פתאל בישראל וסמנכ"ל שיווק וטכנולוגיה | אסף פתאל, מנכ"ל משותף של פעילות מלונות פתאל בישראל וסמנכ"ל פיתוח עסקי ובינוי | יורם ביטון, מנהל פעילות פתאל במרכז אירופה   | Jason Carruthers מנהל פעילות פתאל בבריטניה ובאירלנד | רונו ניסנבאום, מנכ"ל פעילות פתאל בבריטניה, אירלנד, הולנד, בלגיה, ספרד ופורטוגל | רוני אלוני, מנהל פעילות פתאל באגן הים התיכון | מולי כץ, סמנכ"לית פתאל במרכז אירופה ודירקטורית בפתאל נכסים אירופה | ענת פבריקנט אירגון, משנה לסמנכ"ל כספים | ליאב רוקח, מנהל כספים  | חיים חלפון, מבקר פנימי             |
|---|---|--|---|---|--|--|---|--|------------------------|------------------------------------|
| מספר זיהוי:   | 021715693   | 021715685  | 022754337                                   | NR903277D <sup>35</sup>                             | 058215989  | 056624588                                    | 027927201   | 313690182                              | 066452103              | 068931690                          |
| תאריך לידה:   | 29.10.1985  | 29.10.1985   | 8.4.1967                                    | 24.06.1969  | 16.05.1963   | 18.10.1960                                   | 22.12.1970  | 8.6.1980                               | 1.8.1984               | 27.12.1964                         |
| התפקיד שהוא ממלא בחברה בת, שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בו: | מנכ"ל משותף של פעילות מלונות פתאל בישראל וסמנכ"ל שיווק וטכנולוגיה           | מנכ"ל משותף של פעילות מלונות פתאל בישראל וסמנכ"ל פיתוח עסקי ובינוי           | מנהל פעילות פתאל במרכז אירופה <sup>36</sup> | מנהל פעילות פתאל בבריטניה ובאירלנד                  | מנכ"ל פעילות פתאל בבריטניה, אירלנד, הולנד, בלגיה, ספרד ופורטוגל                | מנהל פעילות פתאל באגן הים התיכון             | סמנכ"לית פתאל אירופה  | משנה לסמנכ"ל כספים                     | מנהל כספים             | מבקר פנימי                         |
| תאריך תחילת כהונה:  | <sup>37</sup> 26.03.2019  | <sup>38</sup> 21.02.2023   | 1.1.2018                                    | 26.03.2019  | 01.04.2022   | ינואר 2017                                   | 01.09.2022 <sup>39</sup>  | 1.1.2022                               | 1.1.2022               | 30.05.2018                         |
| השכלה:  | 12 שנות לימוד ללא השכלה אקדמית. מרצה בתכנית                                 | תואר ראשון בחשבונאות ותואר ראשון במשפטים                                     | מנהל בתי מלון, טכניון תל אביב               | HND (Higher National Diploma)                       | Hotel Management Diploma, Les Roches   | מנהל בתי מלון, תדמור; השתלמות                | BA חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת                                    | רו"ח מוסמכת; תואר ראשון בכלכלה         | רו"ח מוסמך; תואר ראשון | בוגר תואר ראשון BA חשבונאות וכלכלה |

<sup>35</sup> מס' דרכון בריטי.

<sup>36</sup> גרמניה, אוסטריה, שוויץ, איטליה, פולין, צ'כיה, רומניה, צרפת והונגריה.

<sup>37</sup> עד 15 בספטמבר 2025 שימש כסמנכ"ל שיווק וטכנולוגיה וכמנכ"ל Rooms. ביום 15 בספטמבר 2025 מונה לשמש גם כמנכ"ל משותף של פעילות מלונות פתאל בישראל בנוסף לכהונתו כסמנכ"ל שיווק וטכנולוגיה וכמנכ"ל Rooms. ביום 31 בדצמבר 2025 חדל לכהן כמנכ"ל Rooms.

<sup>38</sup> עד 15 בספטמבר 2025 שימש כסמנכ"ל פיתוח עסקי ובינוי. ביום 15 בספטמבר 2025 מונה לשמש גם כמנכ"ל משותף של פעילות מלונות פתאל בישראל בנוסף לכהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי ובינוי.  
<sup>39</sup> הגב' מולי כץ מונתה ביום 1 בספטמבר 2022 לשמש סמנכ"לית כספים פתאל במרכז אירופה במקומו של מר מאהר נימר ששימש בתפקיד עד לאותו מועד. ביום 6 במרץ 2024 אישר דירקטוריון פתאל נכסים אירופה את מינויה של הגב' מולי כץ כמנכ"לית פתאל נכסים אירופה בתוקף מיום 1 באפריל 2024 במקומו של מר דניאל רוג'ר, אשר כיהן כמנכ"ל פתאל נכסים אירופה מחודש דצמבר 2015. החל מיום 8 באפריל 2024 מכהנת גם כדירקטורית בדירקטוריון פתאל נכסים אירופה.

| שם                                  | נדב פתאל, מנכ"ל משותף של פעילות מלונות פתאל ישראל וסמנכ"ל שיווק וטכנולוגיה   | אסף פתאל, מנכ"ל משותף של פעילות מלונות פתאל ישראל וסמנכ"ל פיתוח עסקי ובינוי   | יורם ביטון, מנהל פעילות פתאל במרכז אירופה                               | Jason Carruthers מנהל פעילות פתאל בבריטניה ובאירלנד                        | רונו ניסנבאום, מנכ"ל פעילות פתאל בבריטניה, אירלנד, הולנד, בלגיה, ספרד ופורטוגל  | רוני אלוני, מנהל פעילות פתאל באגן הים התיכון                     | מולי כץ, סמנכ"לית כספים פתאל במרכז אירופה ומנכ"לית ודירקטורית בפתאל נכסים אירופה | ענת פבריקנט אירגון, משנה לסמנכ"ל כספים   | ליאב רוקח, מנהל כספים   | חיים חלפון, מבקר פנימי   |
|-------------------------------------|--|---|---|--|---|--|--|--|---|--|
|                                     | של רקנאטי באוניברסיטת Executive MBA לתואר שני.   | מהמרכז הבינתחומי בהרצליה. סיים בהצטיינות.   |   | Hotel Management - Blackpool and Fylde College                             | School of Hotel Management , Switzerland; MBA from Goizuetta Business School, Emory University, Atlanta, Georgia, USA | מנכ"לים בקורנל ; MBA בשיווק ומכירות New York University , Greece | תל אביב ; MBA התמחות במימון, אוניברסיטת תל אביב ; רואת חשבון מוסמכת ;            | וחשבונאות, האוניברסיטת ירושלים   | בכלכלה וחשבונאות , המכללה האקדמית רופין   | מהאוניברסיטת העברית בירושלים מוסמך MBA במנהל עסקים מהאוניברסיטת העברית בירושלים מוסמך רואה חשבון |
| עיסוק ב-5 השנים האחרונות :          | מנכ"ל משותף של פעילות מלונות פתאל (החל מחודש ספטמבר 2025 ואילך); מנכ"ל Rooms – החל מחודש מרץ 2019 ועד לחודש דצמבר 2025 ; סמנכ"ל שיווק וטכנולוגיה של החברה – החל מחודש מרץ 2019 ואילך ; | מנכ"ל משותף של פעילות מלונות פתאל (החל מחודש ספטמבר 2025 ואילך); סמנכ"ל פיתוח עסקי ובינוי (החל מחודש פברואר 2023 ואילך); מנהל עסקים ופתיחת מלונות חדשים בישראל עד פברואר 2023 ; | מנהל אזורי באוריה (גרמניה), שוויץ ובריטניה בקבוצת פתאל (סה"כ 21 מלונות) | מנכ"ל Jurys Inn (מחודש ינואר 2016) מנכ"ל Andrew Brownsword Hotels (שנתיים) | נשיא ומנכ"ל מלונות דן, ישראל (מחודש נובמבר 2017 ועד לחודש פברואר 2022)  | מנהל פעילות פתאל באגן הים התיכון                                 | סגנית סמנכ"ל כספים, Atrium European Real Estate Ltd. (10 שנים)                   | מנהלת כספים וחשבת בחברה ובחברות בנות של הקבוצה עד ליום 31 בדצמבר 2021 ; החל מיום 1 בינואר 2022 ; | חשב מלונות פתאל עד ליום 31 בדצמבר 2021 ; מנהל הכספים בחברה החל מיום 1 בינואר 2022 ; | במשרד PKF עמית, חלפון - רואי חשבון שותף  |
| האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה | כן, בנו של מר דוד פתאל, בעל השליטה, דירקטור  | כן, בנו של מר דוד פתאל, בעל השליטה, דירקטור   | לא  | לא   | לא  | לא   | לא   | לא   | לא  | לא   |

| שם  | נדב פתאל, מנכ"ל משותף של פעילות פתאל ישראל וסמנכ"ל שיווק וטכנולוגיה   | אסף פתאל, מנכ"ל משותף של פעילות מלונות פתאל ישראל וסמנכ"ל פיתוח עסקי ובינוי   | ירם ביטון, מנהל פעילות פתאל במרכז אירופה | Jason Carruthers מנהל פעילות פתאל בבריטניה ובאירלנד | רונו ניסנבאום, מנכ"ל פעילות פתאל בבריטניה, אירלנד, הולנד, בלגיה, ספרד ופורטוגל | רוני אלוני, מנהל פעילות פתאל באגן הים התיכון | מולי כץ, סמנכ"ל פתאל במרכז אירופה ודירקטורית בפתאל נכסים אירופה | ענת פבריקנט אירגון, משנה לסמנכ"ל כספים | ליאב רוקח, מנהל כספים | חיים חלפון, מבקר פנימי |
|---|---|---|--|---|--|--|---|--|-----------------------|------------------------|
| של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה? | ומנכ"ל החברה. אחיהם של ה"ה אסף פתאל, מנכ"ל משותף של פעילות מלונות פתאל ישראל וסמנכ"ל שיווק וטכנולוגיה פתאל, ויובל פתאל, המשמש כמנהל אופרציית Master | ומנכ"ל החברה. אחיהם של ה"ה אסף פתאל, מנכ"ל משותף של פעילות מלונות פתאל ישראל וסמנכ"ל שיווק וטכנולוגיה פתאל, ויובל פתאל, המשמש כמנהל אופרציית Master |  |   |  |  |   |  |                       |                        |
| האם הינו מורשה חתימה עצמאי?                   | כן, מורשה חתימה עצמאי במלונות פתאל  | כן, מורשה חתימה עצמאי במלונות פתאל  | לא                                       | לא  | מורשה חתימה עצמאי בפתאל נכסים אירופה, שהינה תאגיד מדווח                        | לא   | כן, מורשית חתימה עצמאית במס' חברות של החברה                     | לא                                     | לא                    | לא                     |

**תקנה 26ב:** מורשי חתימה עצמאיים בתאגיד  
נכון למועד חתימת הדוח, דוד פתאל, שחר עקה, נדב פתאל, אסף פתאל ומולי כץ הינם מורשי חתימה עצמאיים בחברה, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך. יוער כי ה"יה רונן ניסנבאום ויורם ביטון הינם מורשי חתימה עצמאיים בחברה המאוחדת (100%) פתאל נכסים אירופה, שהינה תאגיד מדווח.

**תקנה 27:** רואי החשבון של התאגיד  
ארנסט אנד יאנג – קוסט פורר גבאי את קסירר  
דרך מנחם בגין 144, תל אביב  
לפי מייטב ידיעת החברה, רואה החשבון של החברה או שותפו אינו בעל עניין או נושא משרה בכירה בחברה.

**תקנה 28:** שינוי בתקנון של התאגיד  
לא היה שינוי בתקנון החברה בשנת 2025.

**תקנה 29א):** המלצות והחלטות הדירקטורים  
ביום 30 בספטמבר 2025 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב) של החברה בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 8 בספטמבר 2025. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 8 בספטמבר 2025, מיום 14 בספטמבר 2025 ומיום 30 בספטמבר 2025 [מס' אסמכתאות 2025-01-067775, 2025-01-069155 ו-2025-01-073034] אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

**תקנה 29א:** החלטות החברה  
לפרטים אודות פטור, ביטוח והתחייבויות לשיפוי לנושאי המשרה שהעניקה החברה לנושאי המשרה בחברה ראו בתקנה 22 לעיל ובתקנה זו להלן.

מתן התחייבות לשיפוי לה"ה גדעון אלטמן ותמר יסעור – ביום 19 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (בהמשך לאישור וועדת הביקורת ("בכובעה") כוועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 26 במרץ 2024 ו-27 במרץ 2024, בהתאמה) הענקת כתב התחייבות לשיפוי לה"ה אלטמן ויסעור, בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי המצ"ב **כנספת א'** לדוח הזימון מיום 11 באפריל 2024 [מס' אסמכתא 2024-01-036400] (להלן: "**כתב השיפוי**"), "**ההתחייבות לשיפוי**" ו-"**דוח הזימון**", בהתאמה), שתוטל על מי מהם עקב פעולות שעשה/עשתה או יעשה/תעשה בתוקף היותו/היותה נושא/ת משרה (לרבות פעולות שבוצעו עובר למועד הענקת כתב ההתחייבות), הקשורות במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מסוגי אירועים שנכללו בכתב ההתחייבות ושסווגו כאירועים המזכים בשיפוי (להלן: "**האירועים המזכים**"). ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לאירועים המזכים ולסכומים כמפורט בכתב השיפוי. **יודגש, כי ההתחייבות לשיפוי הינה זהה להתחייבות לשיפוי שניתנה ליתר נושאי המשרה בחברה וכן הינה בהתאם את מדיניות התגמול של החברה.**

מתן התחייבות לפטור לה"ה גדעון אלטמן ותמר יסעור - ביום 19 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (בהמשך לאישור וועדת הביקורת ("בכובעה") כוועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 26 במרץ 2024 ו-27 במרץ 2024, בהתאמה) הענקת כתב התחייבות לפטור לה"ה אלטמן ויסעור, בנוסח המצ"ב **כנספת ב'** לדוח הזימון (להלן: "**כתב הפטור**"), לפיו החברה פוטרת מראש את הדירקטור/ית כאמור מאחריותו/ה, בשל נזק שנגרם ו/או יגרם על ידו/ה לחברה עקב הפרת חובת הזהירות שלו/ה כלפיה, למעט במקרים בהם לא ניתן יהיה לפטור מראש את הדירקטור/ית מאחריותו/ה כלפי החברה על-פי דין, ובכלל זה עקב הפרת חובת הזהירות "בחלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות. התחייבויות החברה על פי כתב הפטור לא תחולנה על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי, כמשמעותה בחוק החברות. יובהר כי אין במתן הפטור או באי תחולתו כדי לגרוע מזכאות נושא/ת המשרה לשיפוי כאמור בכתב השיפוי, ככל שפעולת נושא/ת המשרה הינה בגדר אירוע מזכה ובכפוף להוראות כל דין. **יודגש, כי ההתחייבות לפטור הינה זהה להתחייבות לפטור שניתנה ליתר נושאי המשרה בחברה וכן הינה בהתאם למדיניות התגמול של החברה.**

תאריך חתימת הדוח: 29 במרס 2026.

פתאל החזקות (1998) בע"מ

| חתימה | תפקיד          | שם החותם       |
|-------|----------------|----------------|
| _____ | דירקטור ומנכ"ל | דוד פתאל       |
| _____ | יו"ר           | יובל ברונשטיין |

**חלק ה' – דוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי  
והגילוי והצהרות מנהלים**

## **דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי:**

### **להלן דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

דוד פתאל, מנכ"ל ודירקטור;

שחר עקה, סמנכ"ל הכספים ודירקטור;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין, נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1) מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (א) בקרות ברמת הארגון; (ב) תהליך עריכה וסגירת הדוחות; (ג) בקרות כלליות על מערכות המידע; (ד) תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי (תהליכי רכוש קבוע והכנסות).

2) מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכוני הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצות.

3) הערכת אפקטיביות התפקוד של בקרות המפתח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

**הצהרת מנהלים**  
**הצהרת מנהל כללי**

אני, דוד פתאל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן "התאגיד") לשנת 2025 ("הדוחות");

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

## להלן הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2) לתקנות

אני, שחר עקה, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.  
אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.