



Fattal ♥ בית

HOUSE OF HOTELS | בית של מלונות

כנס משקיעים – מבט קדימה

אפריל 2026





הבהרה

מצגת זו אינה הצעת ניירות ערך של החברה לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. המצגת מהווה הצגה עקרונית ושיווקית של החברה. המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת (להלן: "המידע") אינו מהווה המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס. המידע הינו מידע תמציתי בלבד. השקעה בניירות ערך בכלל ובחברה בפרט נושאת סיכון. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק במידע המפורסם על ידי החברה וניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי שלו. נתונים לגבי: (i) מגמות בשוק התיירות באירופה [שקף מס' 6]; (ii) התפלגות מלונות לפי סוגים [שקף מס' 9]; (iii) REVPAR כולל של מלונות החברה מול ביצועי המתחרים על פי דוח STR לשנת 2025 [שקף מס' 10]; (iv) חלק החברה הצפוי בהשקעה בשותפות 4 [שקף מס' 12]; ו- (v) נתוני שנת 2019 של התפלגות EBITDAR לפי מגזרים [שקף מס' 19]; - ניתנים במצגת זו לראשונה כמידע נוסף.

יצוין כי נכון למועד זה, הערכותיה של החברה כאמור בשקף מס' 4 להלן לעניין תחזית ההכנסות, 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 להעריך באשר להרעה משמעותית בתנאים הכלכליים או הפיננסיים בישראל ו/או בעולם ו/או מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם מבצע "שאגת הארי"/חידוש הלחימה בזירה הדרומית ו/או חידוש הלחימה בזירות נוספות /או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.22 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") המצ"ב לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2026 [מס' אסמכתא 029259-01-2026] (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).



חברת מלונאות בינלאומית

שנת הקמה

1998

מדינות

21

מלונות¹



316

חדרים¹

55,579

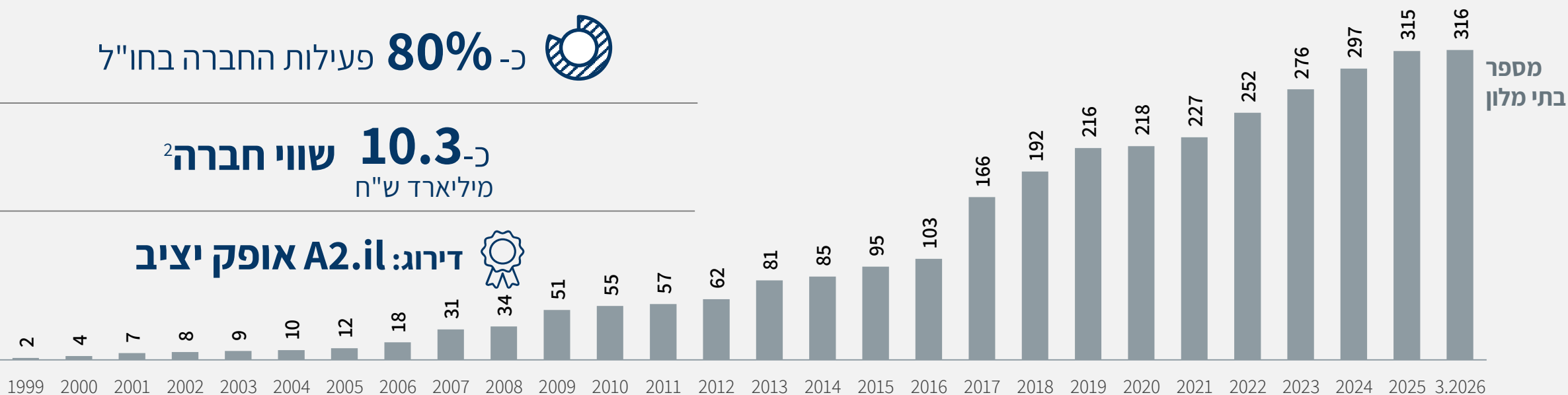


כ- 80% פעילות החברה בחו"ל



כ- 10.3 שווי חברה²
מיליארד ש"ח

דירוג: A2.il אופק יציב



¹ כולל מלונות עתידיים.
² נכון ליום 13.4.2026.

מבט צופה פני עתיד - תחזית טווח ארוך³

תחזית 2029 אינה כרוכה בגידול ביתרת החוב

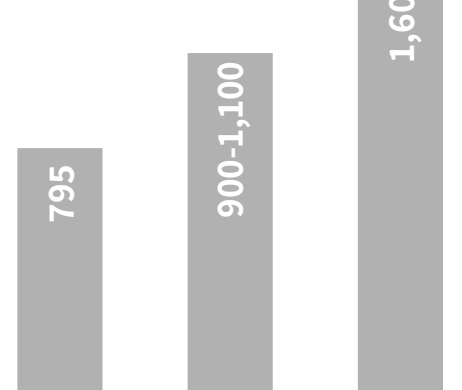
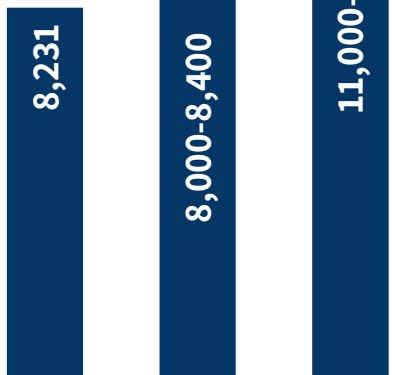
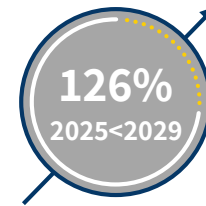
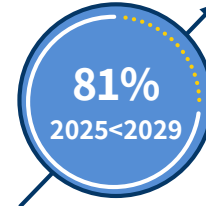
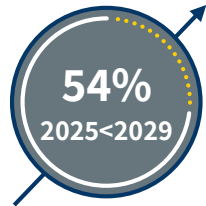
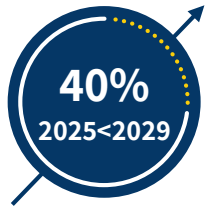
הכנסות
11,000-11,500
מיליוני ש"ח

EBITDAR
3,900-4,200
מיליוני ש"ח

EBITDA
2,400-2,600
מיליוני ש"ח

FFO
1,600-1,800
מיליוני ש"ח

שנת
2029



2025 2026E 2029E

2025 2026E 2029E

2025 2026E 2029E

2025 2026E 2029E

הכנסות¹

רווח תפעולי (EBITDAR¹)

EBITDA^{1,2}

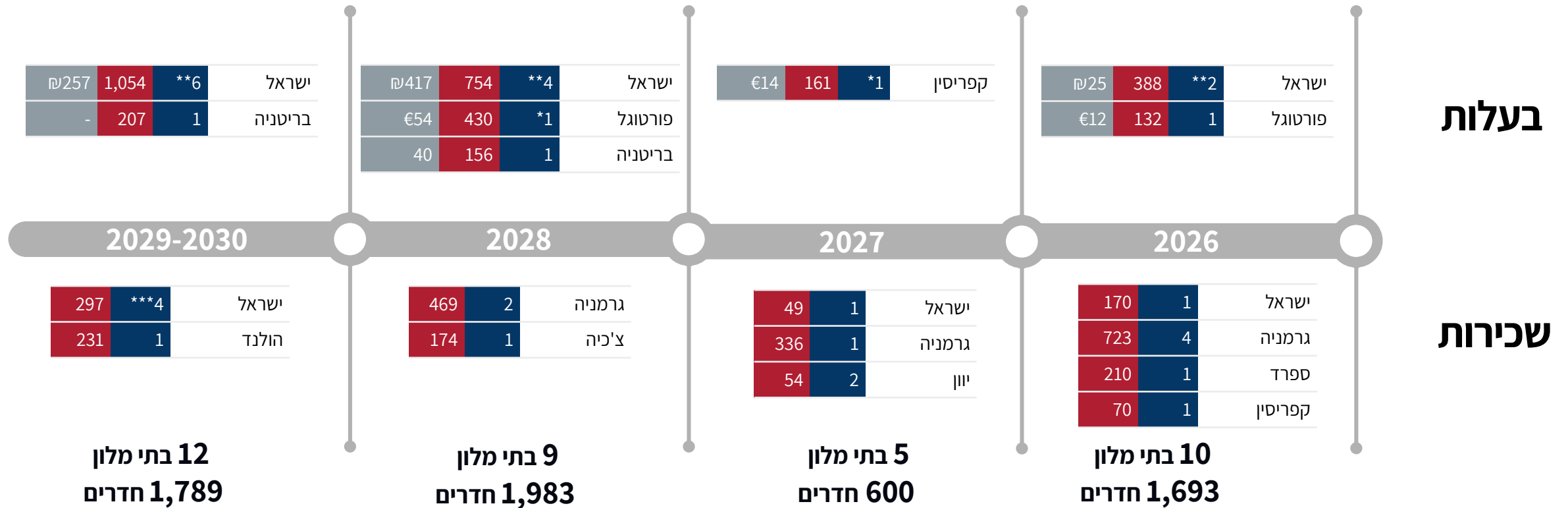
FFO

¹ כולל חלק החברה בחברות כלולות.

² לפני השפעת יישום תקן IFRS 16.

³ לפירוט עיקרי ההנחות לתחזית לשנת 2026 ו-2029 ראה דוח דירקטוריון של החברה ליום 31.12.2025.

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



כ-1.1
מיליארד ש"ח
סך יתרת השקעה הצפויה
בשנים הקרובות
מקורות - תזרים פנוי

כ-250
מיליון ש"ח
תוספת EBITDA שנתית
בשנה מייצגת

36 מלונות
6,065 חדרים

השקעה
מספר חדרים
מספר מלונות

¹ סכומי השקעה המוצגים הינם ליום 31.12.25 הסכומים מוצגים במיליונים. ** מתוכם 8 מלונות בבעלות חלקית (1,701 חדרים) * מלונות בבעלות חלקית *** כולל מלון בניהול

מגמות בשוק התיירות באירופה⁴

#1



אירופה - היעד
המוביל בעולם
להשקעות בענף
המלונאות¹

+7%



תחזית תיירות פנים
לשנת 2026²

+10%

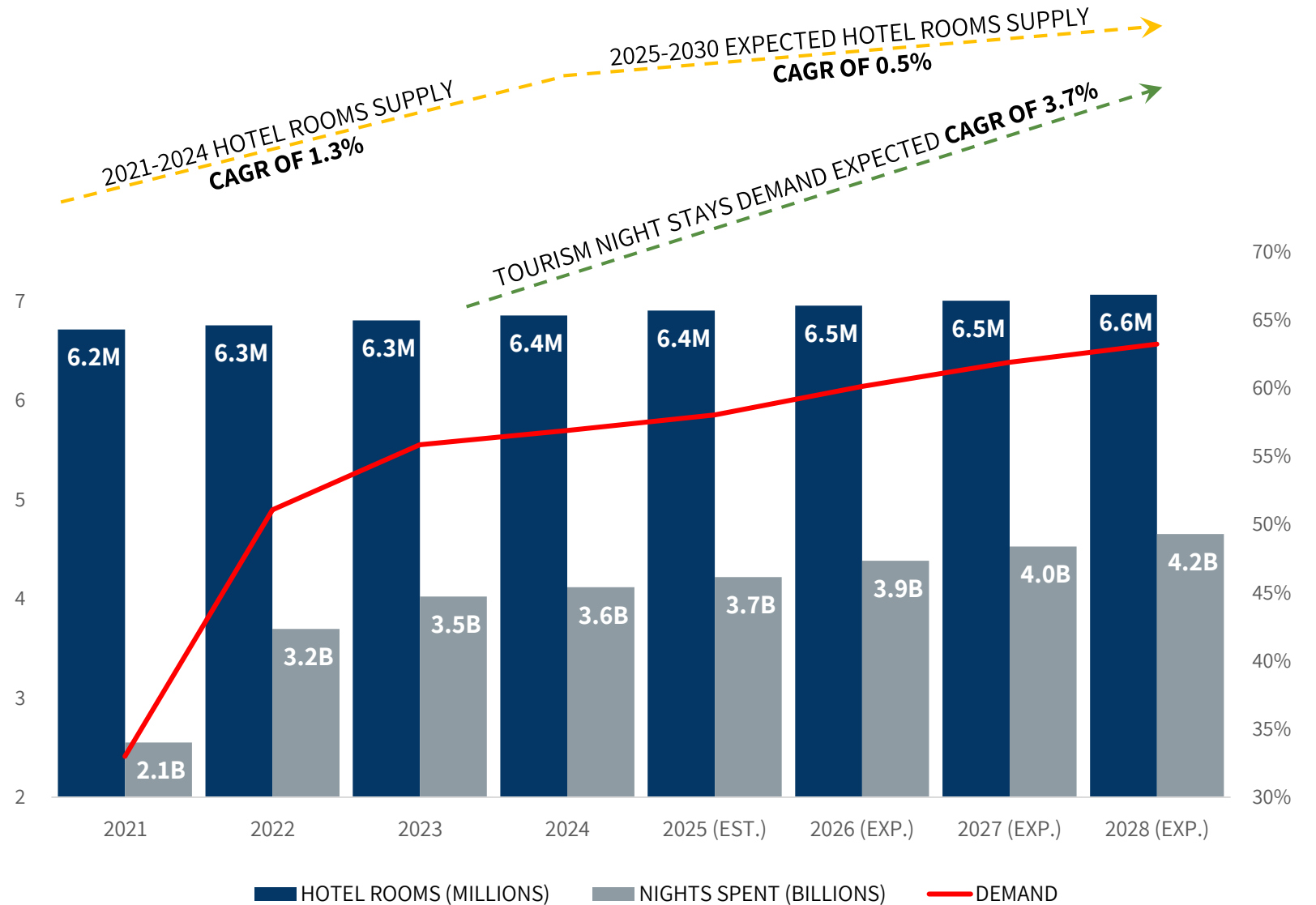


צמיחה צפויה בתיירות
עסקית בשנת 2026²

+4.9%

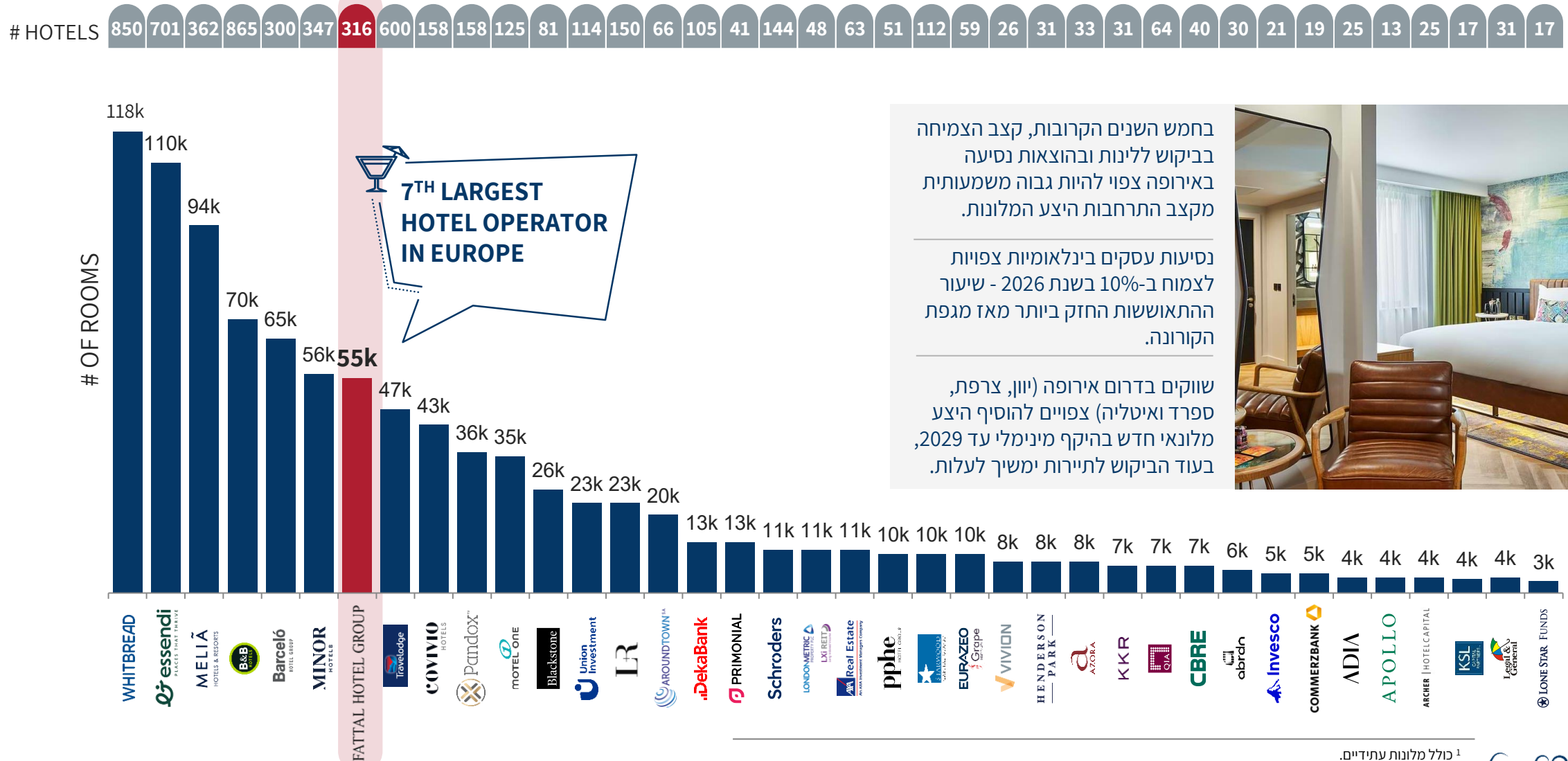


תחזית היקף תנועת
הנוסעים האווירית
בעולם- 2026³



¹ מקור הנתונים: <https://www.hospitalityinvestor.com/investment/europe-now-preferred-destination-global-hospitality-capital>
² מקור הנתונים: <https://www.cbre.com/INSIGHTS/BOOKS/EUROPEAN-REAL-ESTATE-MARKET-OUTLOOK-2026/HOTELS>
³ מקור הנתונים: <https://www.iata.org/en/publications/economics/reports/global-outlook-for-air-transport-december-2025>
⁴ מקור הנתונים: אתר <https://www.reportlinker.com/> ואתר <https://www.statista.com/>

קבוצות מלונאות הגדולות באירופה לפי מספר חדרים²



בחמש השנים הקרובות, קצב הצמיחה בביקוש ללינות ובהוצאות נסיעה באירופה צפוי להיות גבוה משמעותית מקצב התרחבות היצע המלונות.

נסיעות עסקים בינלאומיות צפויות לצמוח ב-10% בשנת 2026 - שיעור ההתאוששות החזק ביותר מאז מגפת הקורונה.

שווקים בדרום אירופה (יוון, צרפת, ספרד ואיטליה) צפויים להוסיף היצע מלונאי חדש בהיקף מינימלי עד 2029, בעוד הביקוש לתיירות ימשיך לעלות.

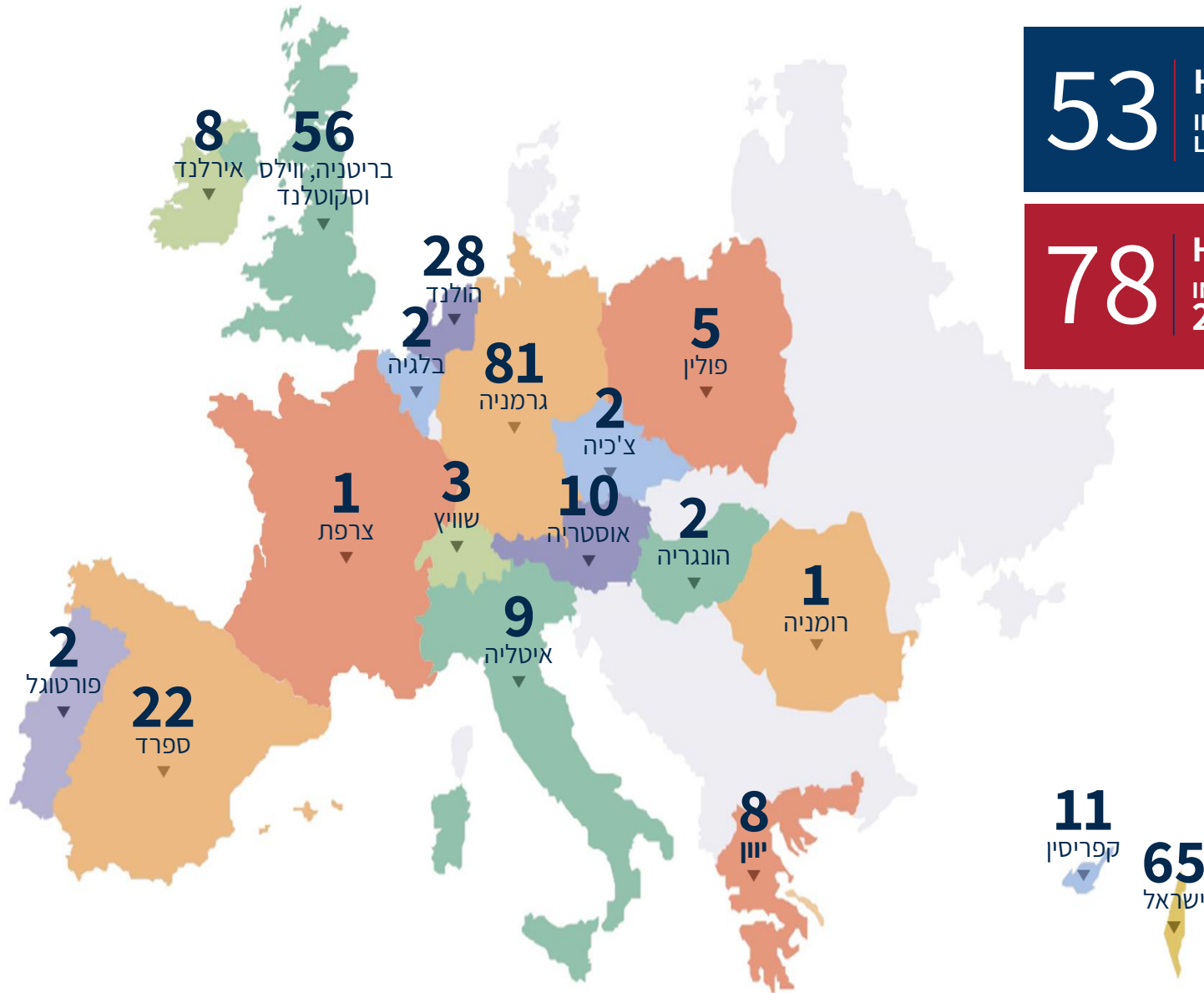


¹ כולל מלונות עתידיים.

² נתונים לגבי רשתות השוואה על בסיס מידע מבנק השקעות בנלאומי, נכון לנובמבר 2025.

³ מקור הנתונים: <https://www.cbre.com/insights/books/european-real-estate-market-outlook-2026/hotels/>

פריסה בינלאומית במרבית הערים המובילות באירופה¹



53 HOTELS
IN 9 OUT OF 10
LEAD CITIES

78 HOTELS
IN 15 OUT OF 20
LEAD CITIES

EUROPE'S BEST CITIES REPORT 2025 BY RESONANCE

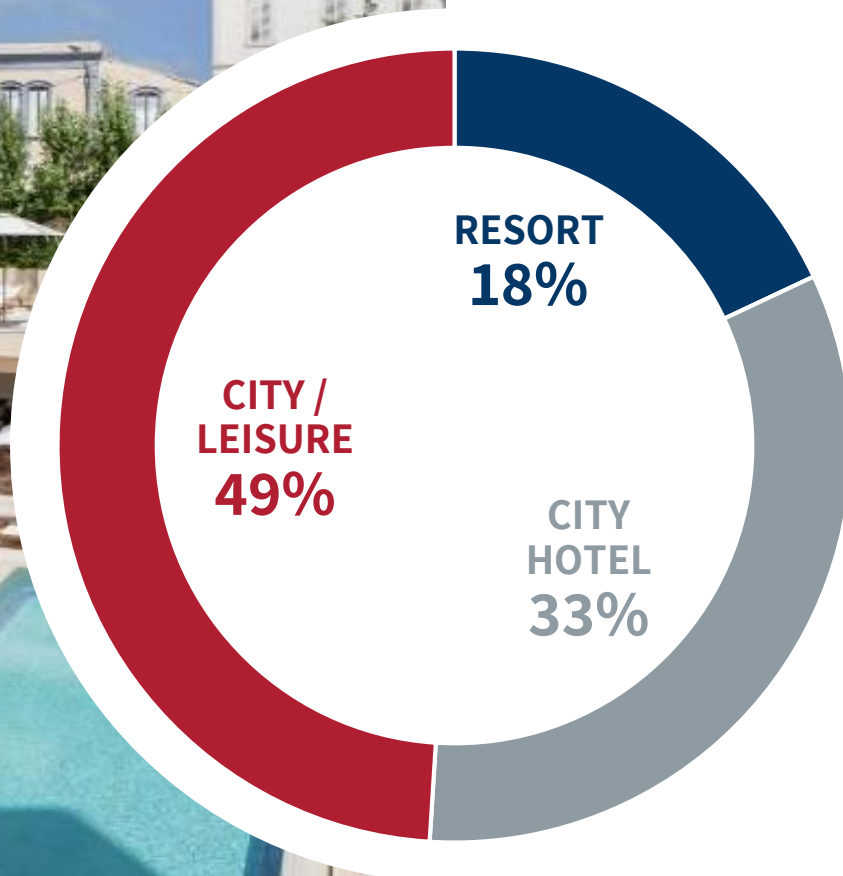
- | | |
|----------------|-----------------|
| (1) LONDON | (11) LISBON |
| (2) PARIS | (12) MUNICH |
| (3) BERLIN | (13) OSLO |
| (4) BARCELONA | (14) COPENHAGEN |
| (5) ROME | (15) MILAN |
| (6) MADRID | (16) BRUSSELS |
| (7) AMSTERDAM | (17) BUDAPEST |
| (8) VIENNA | (18) EDINBURGH |
| (9) PRAGUE | (19) WARSAW |
| (10) STOCKHOLM | (20) HELSINKI |

המשך התרחבות בתחום מלונות הנופש לאור הביקוש והפוטנציאל

נוכחות בשוק הנופש במדינות:

ישראל | ספרד | איטליה
אנגליה | גרמניה
קפריסין | יוון

התפלגות מלונות
לפי סוגים



תחילת פעילות באגן הים התיכון - שנת 2017

2023	2024	2025	
9 פעילים 13 סה"כ	11 פעילים 16 סה"כ	12 פעילים 19 סה"כ	מספר מלונות
250	337	402	הכנסות (מ' ש"ח)
56	95	115	EBITDA (מ' ש"ח)

ניהול תשואה ברמה גבוהה והצגת ביצועים עדיפים על פני המתחרים

STR Report-2025

% מעל הביצועים של המתחרים

	OCC	ADR	REVPAR
Germany	13.7%	9.2%	24.4%
UK & Ireland	6.6%	2%	8.8%
Netherlands	3.6%	3.4%	7.6%
Spain	3.5%	2.4%	6%

**Total
REVPAR
17%**
מעל הביצועים של המתחרים

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



שותפויות מלוונות באירופה - מנוע צמיחה

שותפות 3



€158.8M
חלק החברה
בהשקעה

€931M
עלות הרכישה
(כולל שיפוצים)¹

≈€50M
חלק החברה
EBITDA
שנה מייצגת

€1,033M
שווי נכסים
31.12.25

M20.4€
חלק החברה
2025 EBITDA

34 Hotels | **8** Countries
4,722 Rooms

01.2024
הקמה

שותפות 2



€100M
חלק החברה
בהשקעה

€815M
עלות הרכישה
(כולל שיפוצים)

≈€36M
חלק החברה
EBITDA
שנה מייצגת

€948M
שווי נכסים
31.12.25

€20.1M
חלק החברה
2025 EBITDA

19 Hotels | **8** Countries
3,515 Rooms

04.2022
הקמה



¹ לא כולל מלון עתידיים שרכישתם טרם הושלמה

שותפויות מלוונות באירופה - מנוע צמיחה

שותפות 4



החברה נמצאת בתהליך הקמת מיזם
מלוונאות נוסף באירופה יחד עם גופי
השקעה מובילים



€600M- €1,000M

צפי - היקף הון השותפות

€150M- €200M

חלק החברה בהשקעה

תיק נדל"ן של החברה

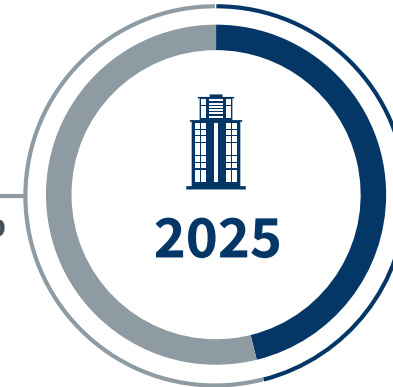


38	ישראל
31	גרמניה
29	אנגליה
18	ספרד
17	הולנד
10	קפריסין
7	איטליה
4	יוון
12	יתר מדינות באירופה
166	מלונות בבעלות



כ-18,067
מיליוני ש"ח

סך שווי רכוש קבוע כולל
חלק חברות כלולות



כ-12,630
מיליוני ש"ח

סך שווי רכוש קבוע
בדוחות מאוחדים

כ-600 מיליון ש"ח
עליית ערך נכסי החברה כולל
חלק חברות כלולות



6.21%
אירופה

8.5%-7.25%
ישראל

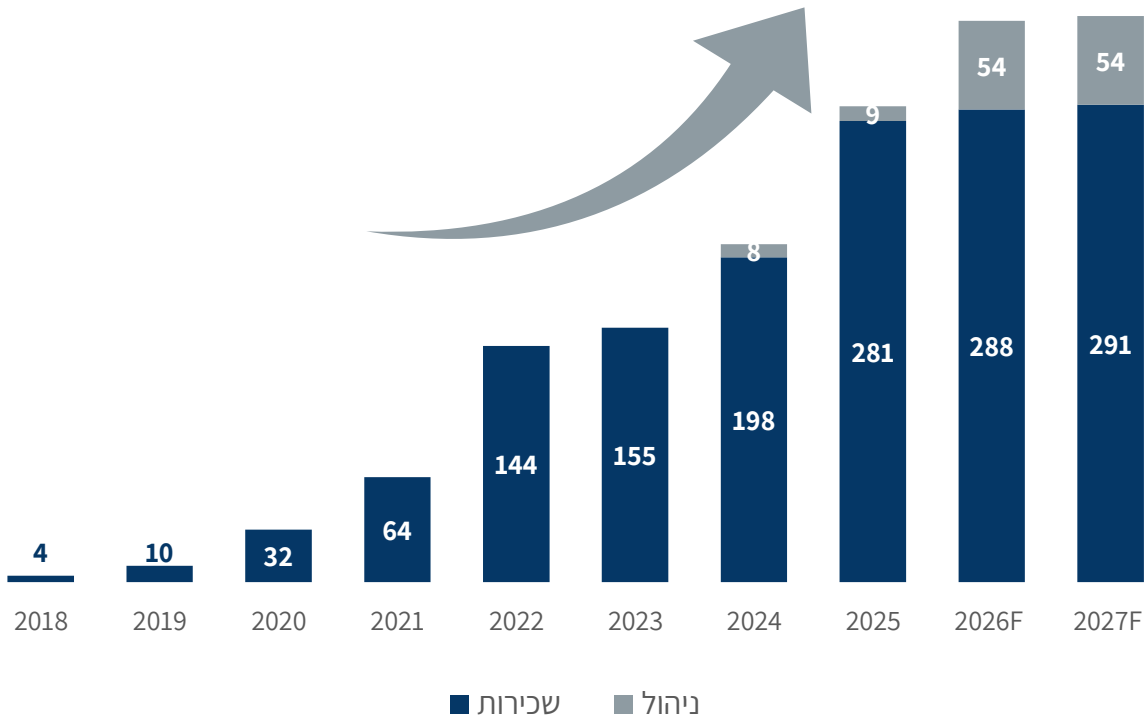
שיעור הייוון
2025

פעילות חללי עבודה קבוצת פתאל

תחזית חלק
החברה
EBITDA 2026
כ-116 (מיליוני ₪)

תוצאות 2025 - חלק החברה	
315	מחזור הכנסות (מיליוני ₪)
82	EBITDA (מיליוני ₪)
17	מח"ח שטחים שכורים
4	מח"מ שטחים מושכרים

גידול בהיקף הנכסים המנוהלים (באלפי מ"ר)
על בסיס עסקאות חתומות



ROOMS

8 ערים
16 אתרים
10,239 עמדות עבודה
824 חברות

90%

בעלות קבוצת
פתאל



SwitchUP

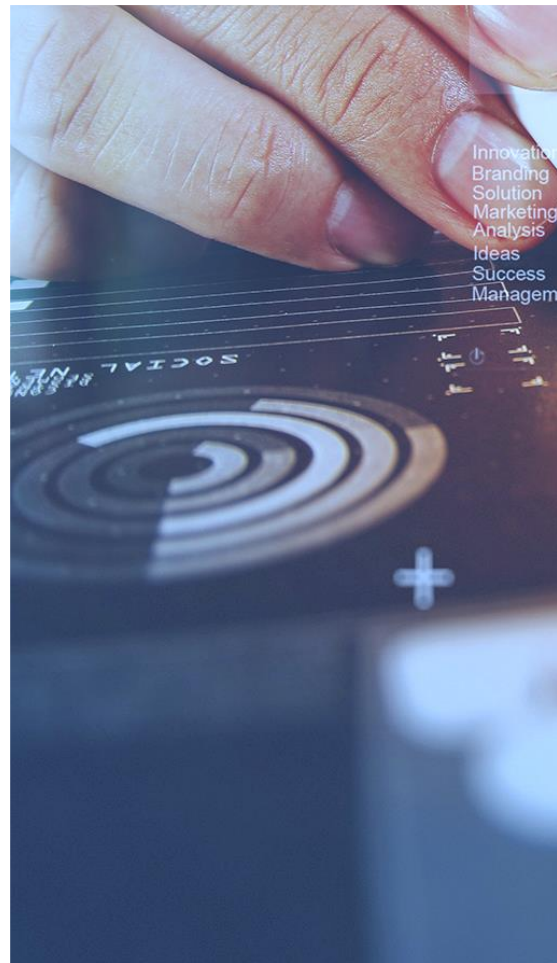
ספק המשרדים הגדול בתל אביב
במודל שכירות משנה לטווח ארוך.
מספקת פתרון נדל"ן מסחרי של
360° עבור לקוחותיה.

50%

בעלות קבוצת
פתאל



תוצאות 2025





שנת 2025

המשך מגמת הצמיחה

למרות האתגרים

8.2

מיליארד ש"ח
הכנסות¹

2,736

מיליון ש"ח
EBITDAR¹

1,434

מיליון ש"ח
EBITDA^{1,2}



206

מיליון ש"ח
רווח נקי²

795

מיליון ש"ח
FFO

496

מיליון ש"ח
רווח כולל

תוצאות חזקות על אף השלכות מבצע "עם כלביא" ביוני 2025 והשפעה שלילית של המטבעות במהלך השנה.

פיזור גיאוגרפי רחב וגמישות ניהולית בערים מרכזיות באירופה, מהווה עוגן אסטרטגי המאפשר לחברה להשיא ערך ולשמור על יציבות גם בעתות אי-ודאות.

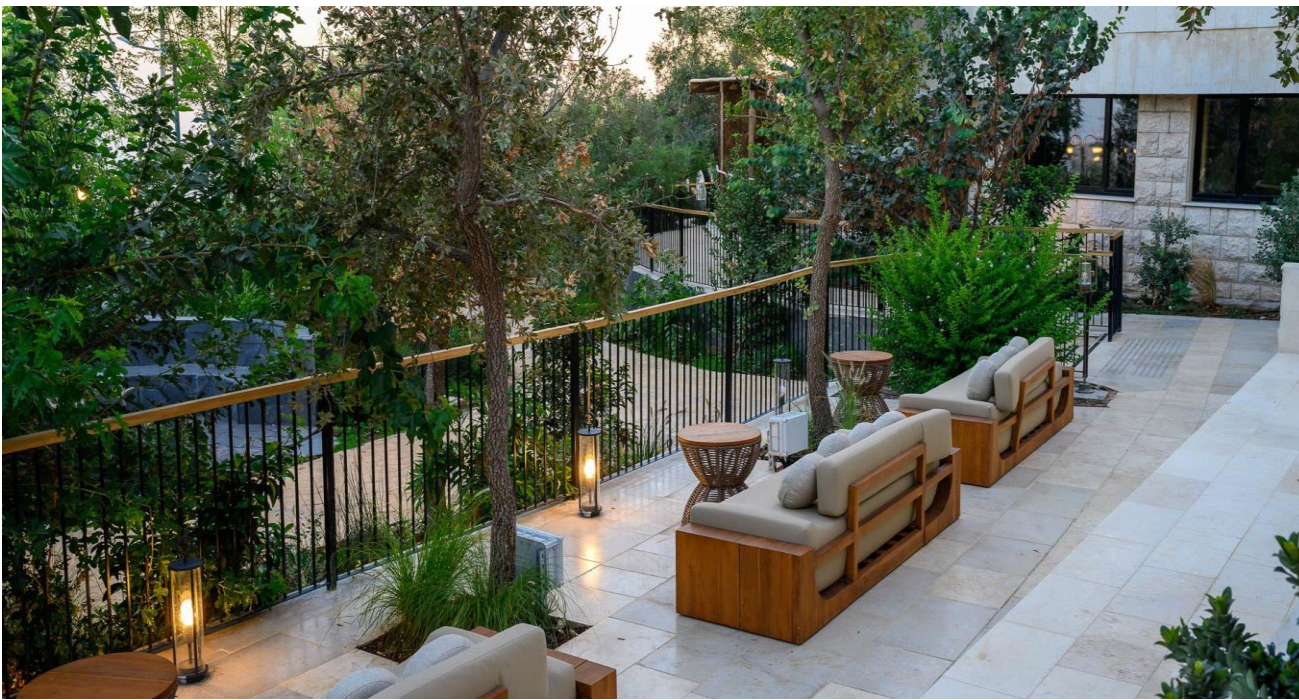
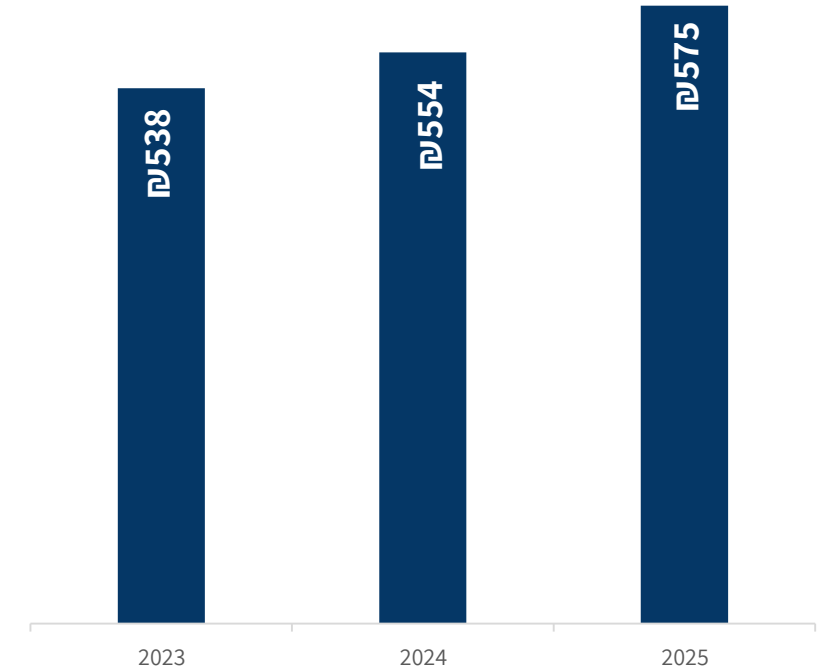
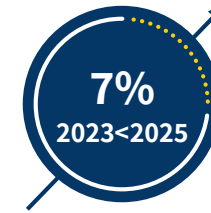
¹ כולל חלק החברה בחברות כלולות.

² לפני השפעת יישום תקן IFRS 16.

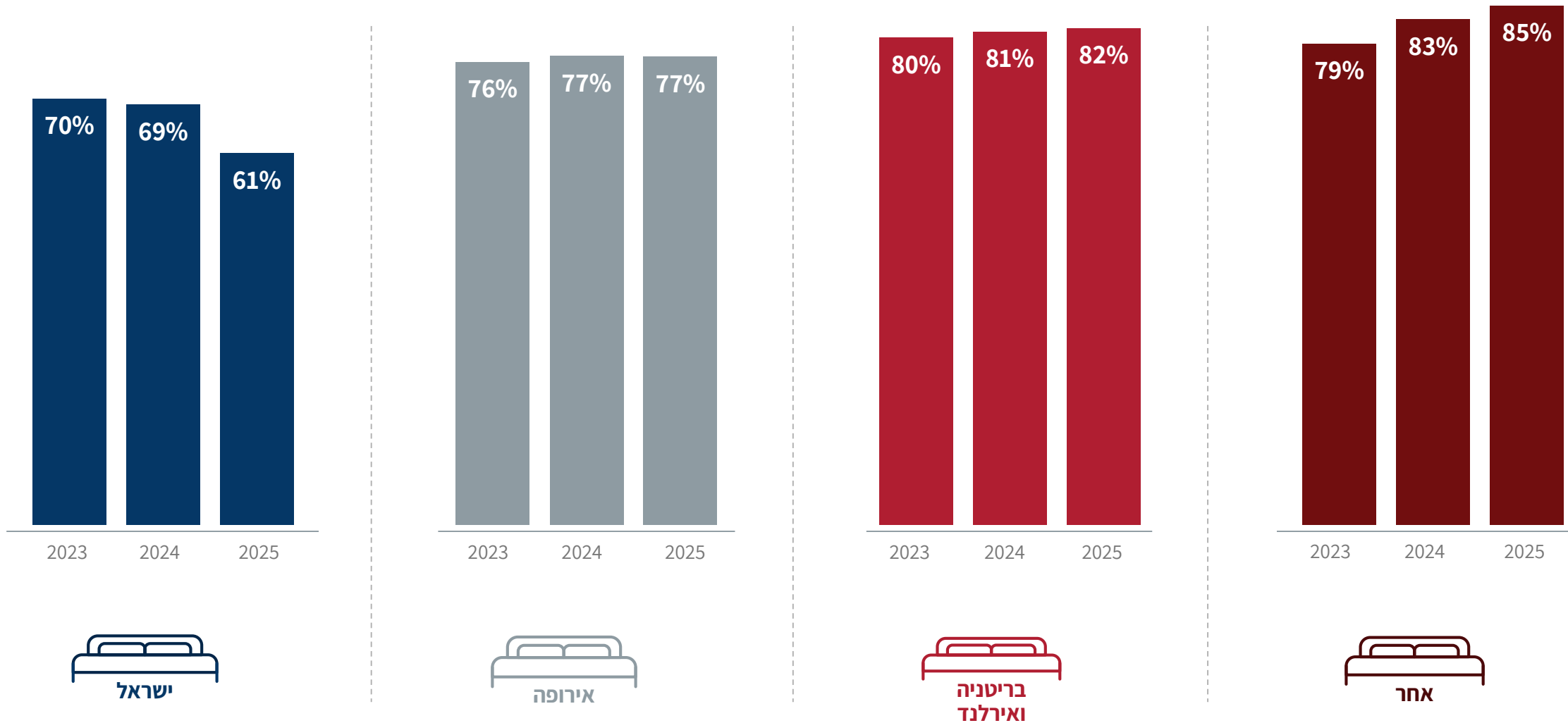
³ עסקאות חתומות נכון למועד חתימת הדוח הכספי ליום 31.12.25 ללא הנחת מלונות חדשים בהשלמת השקעות בשותפות 3 והקמת שותפות 4 שהינם חלק מתחזית 2029.

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

עלייה למרות השפעה השלילית של המטבע והאתגרים בישראל

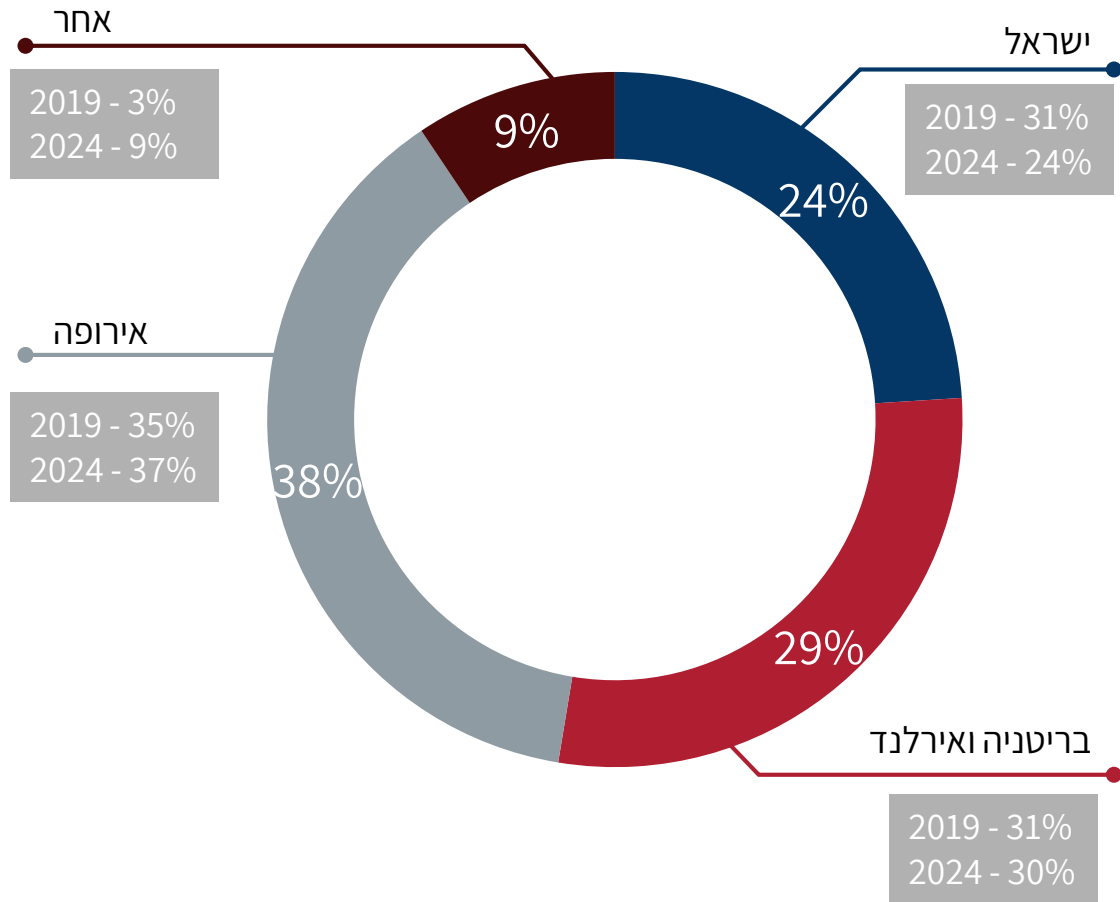


שיעורי תפוסה ממוצעים ברשת בחלוקה למגזרים¹

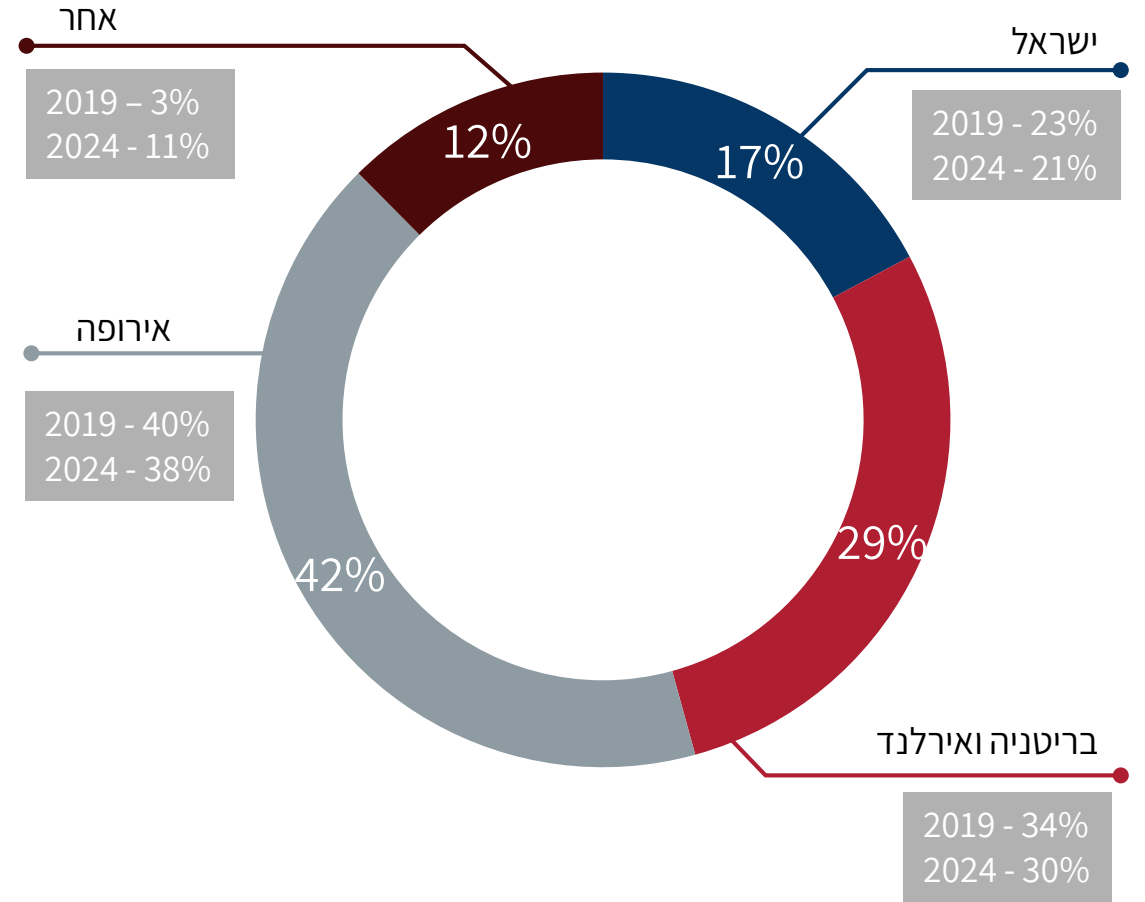


¹ כולל חלק החברה בחברות כלולות.

התפלגות הכנסות 2025

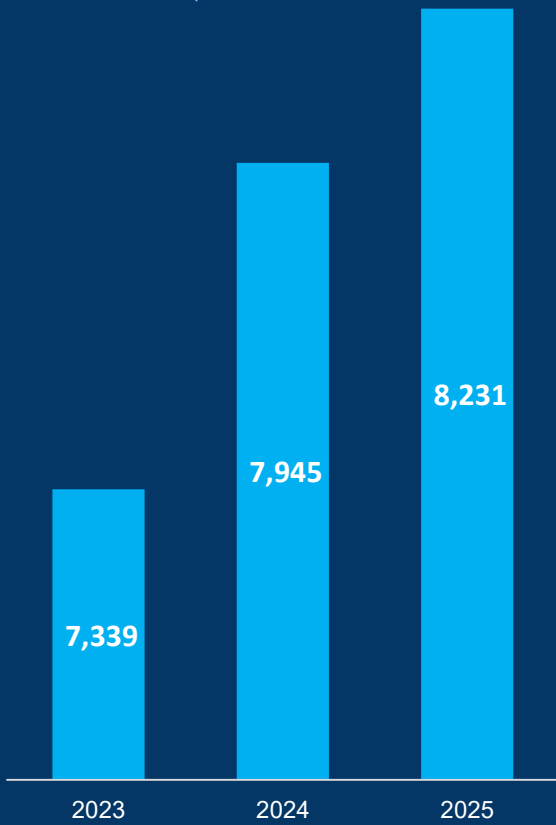


התפלגות EBITDAR 2025



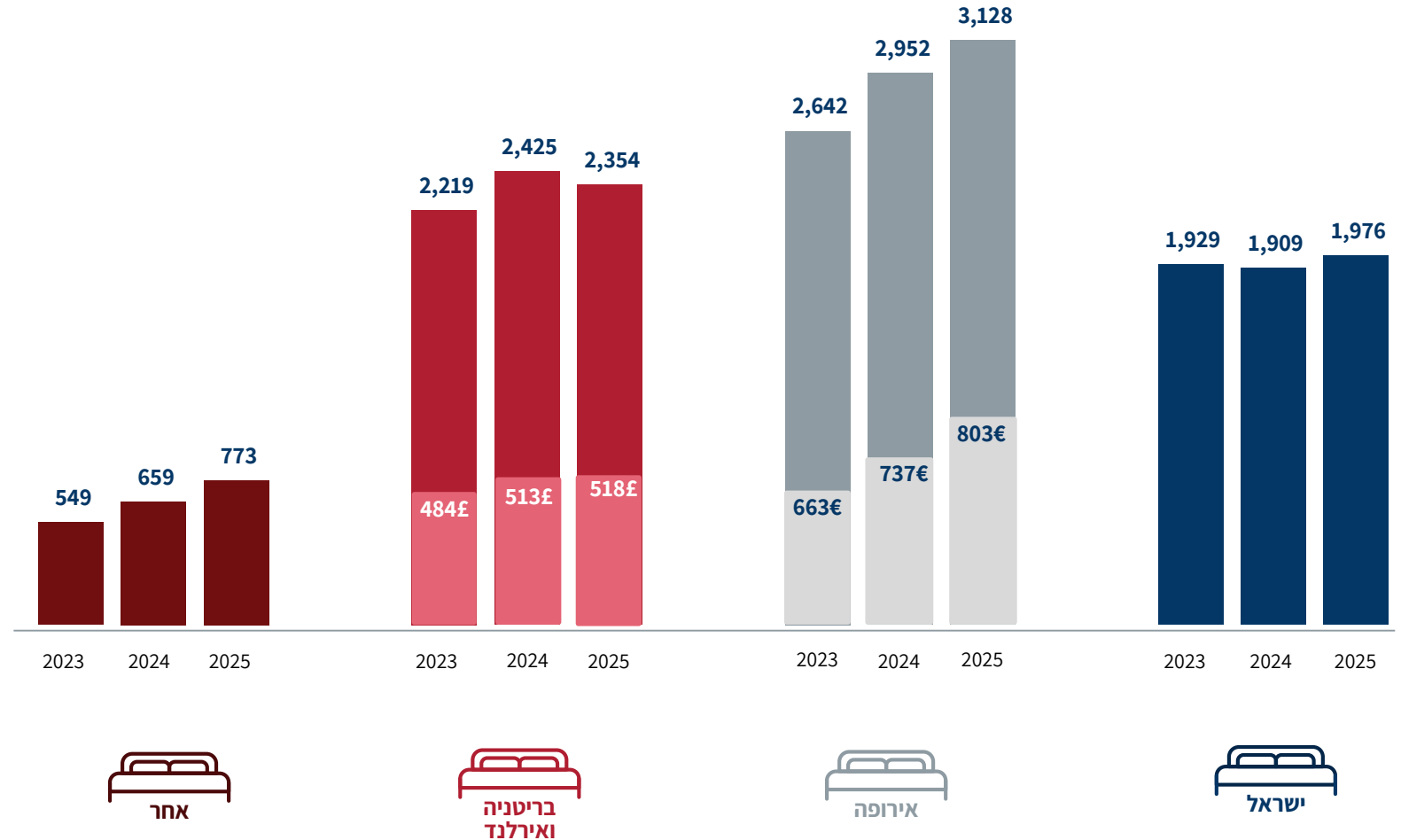
תוצאות

12%
23 < 25



שנת 2025 - נתונים כספיים עיקריים - הכנסות¹

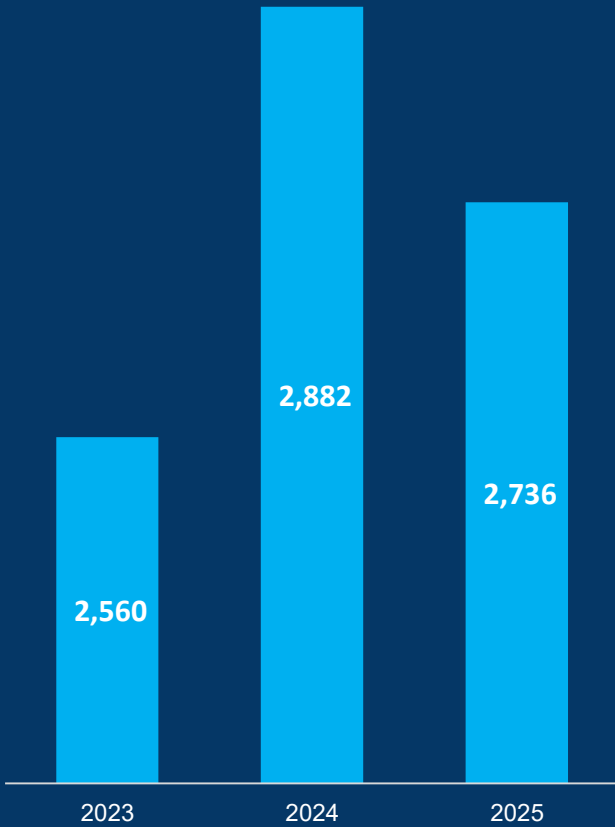
(מיליוני ש"ח)



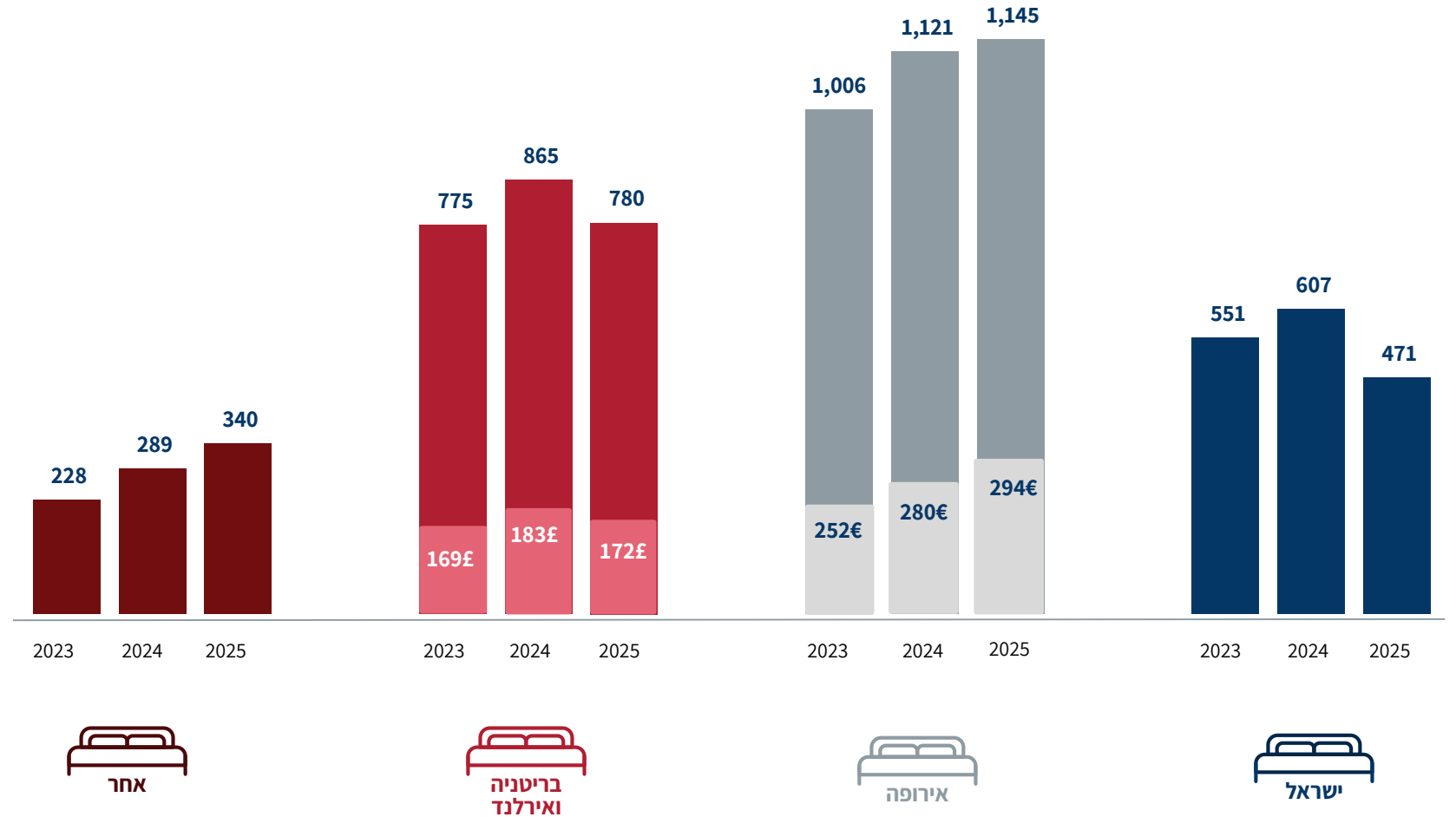
¹ כולל חלק החברה בחברות כלולות.

תוצאות

7%
23 < 25



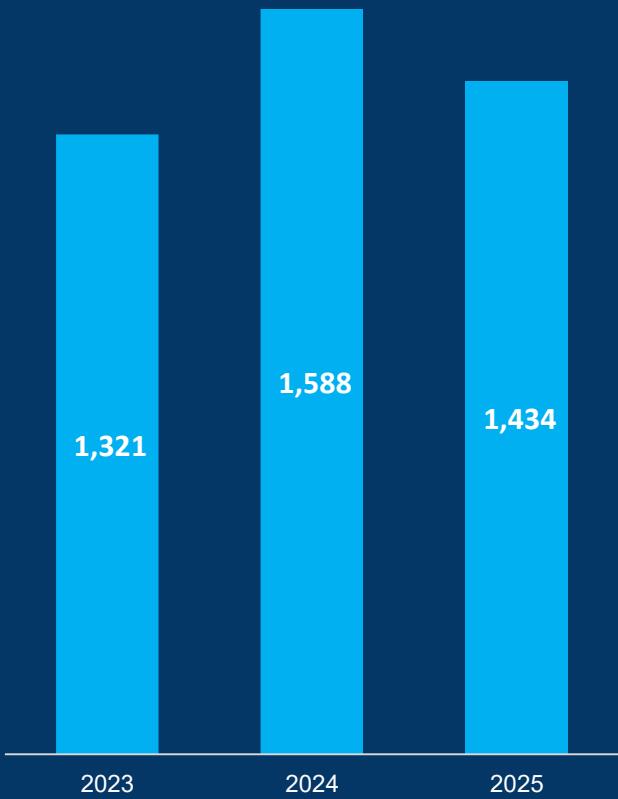
שנת 2025 - נתונים כספיים עיקריים - ¹EBITDAR (מיליוני ש"ח)



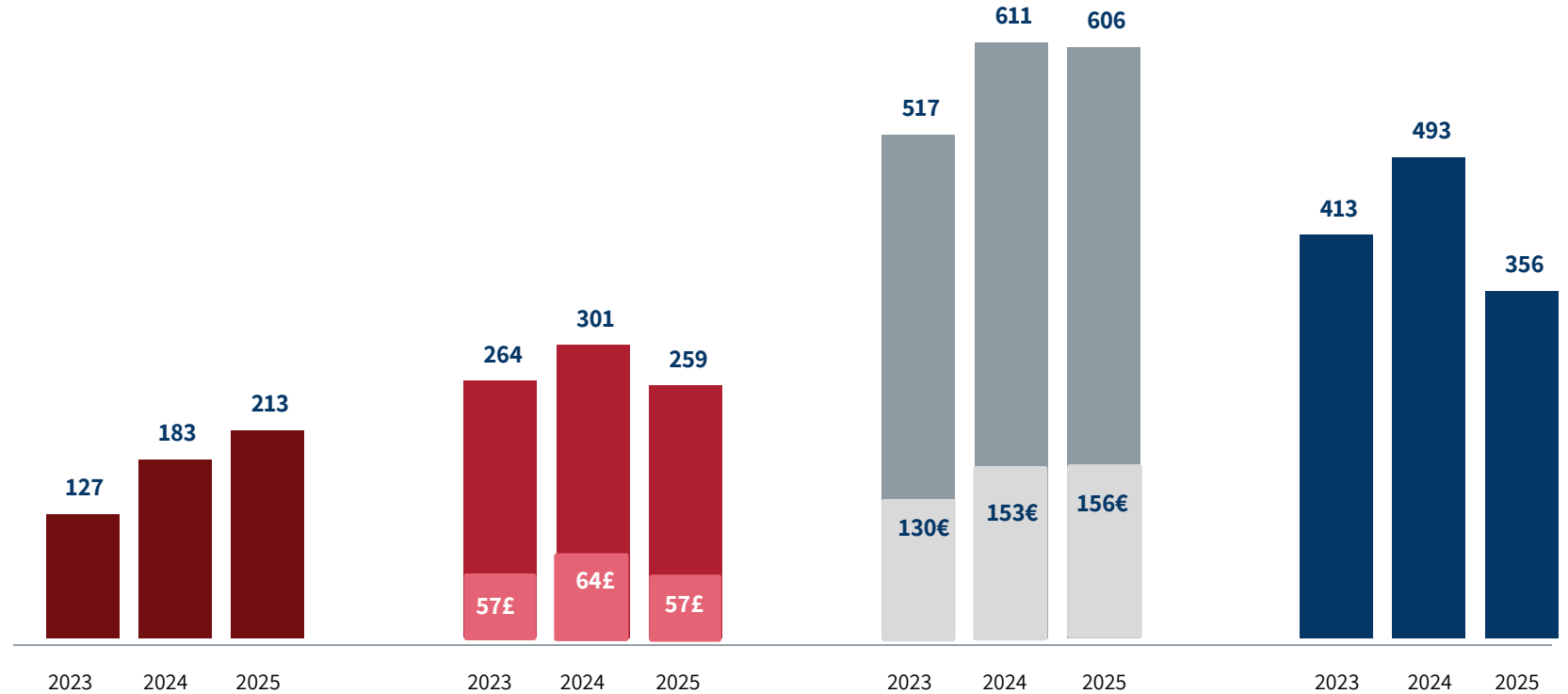
¹ כולל חלק החברה בחברות כלולות.

תוצאות

9%
23 < 25

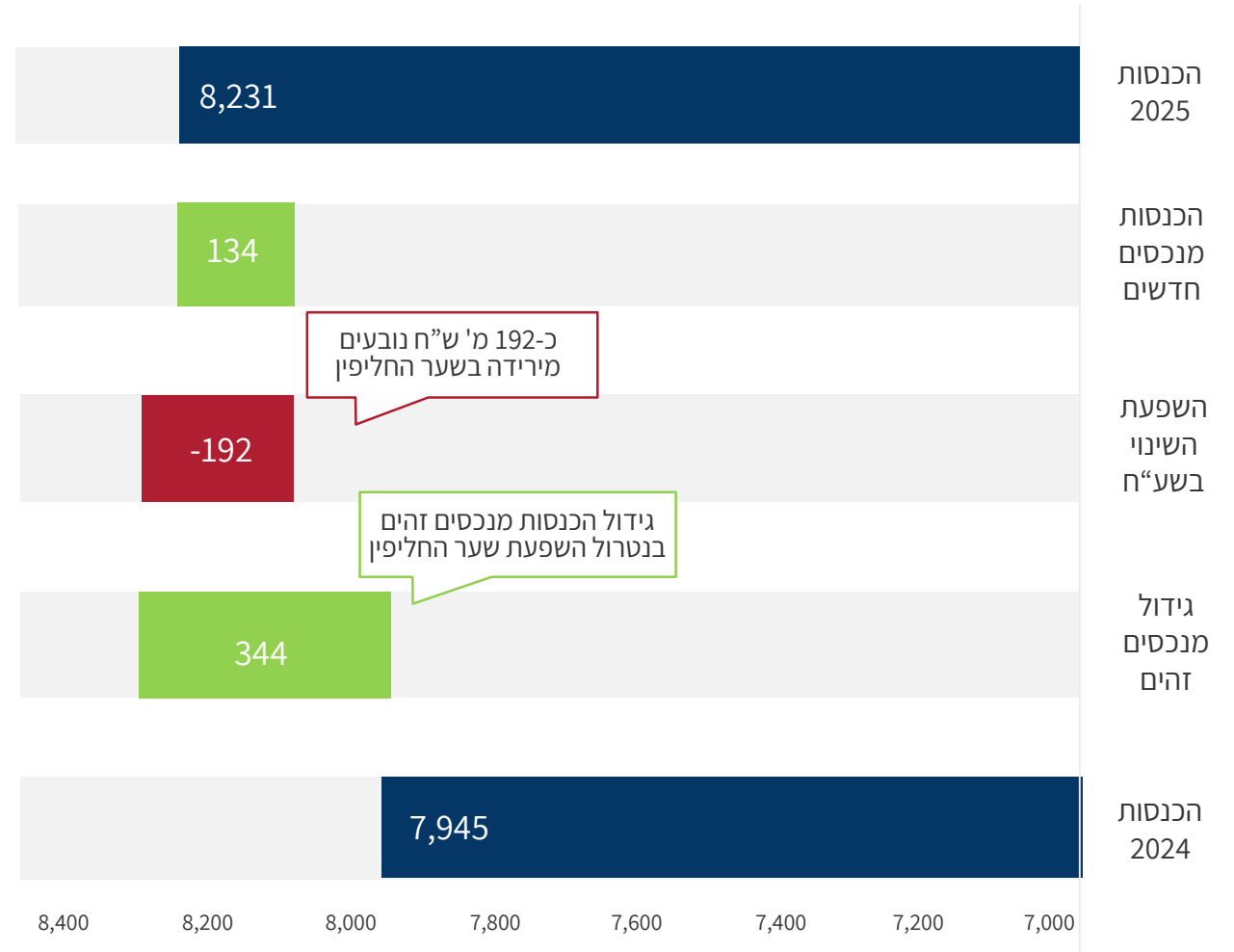


שנת 2025 - נתונים כספיים עיקריים - EBITDA¹ (מיליוני ש"ח) לפני השפעת תקן IFRS 16

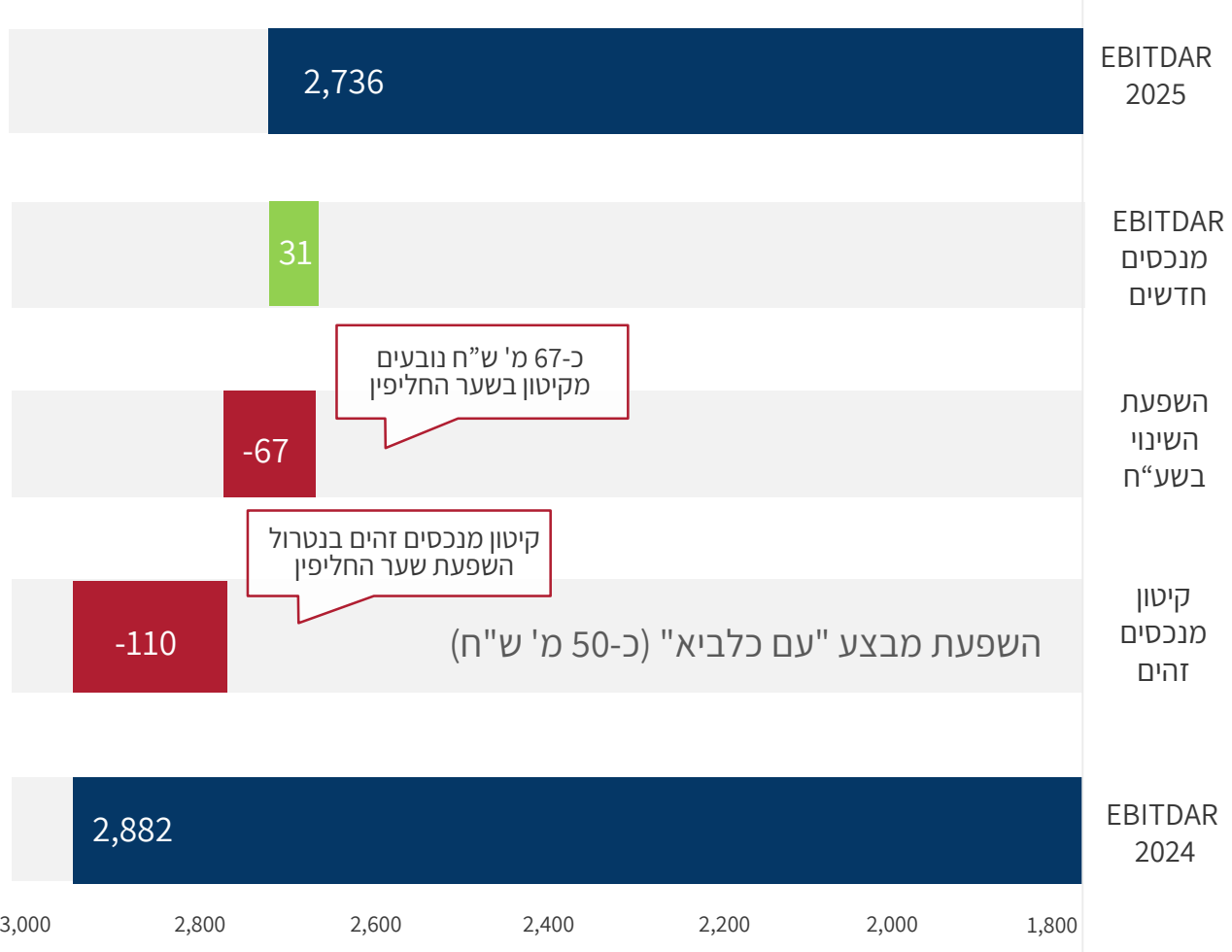


¹ כולל חלק החברה בחברות כלולות.

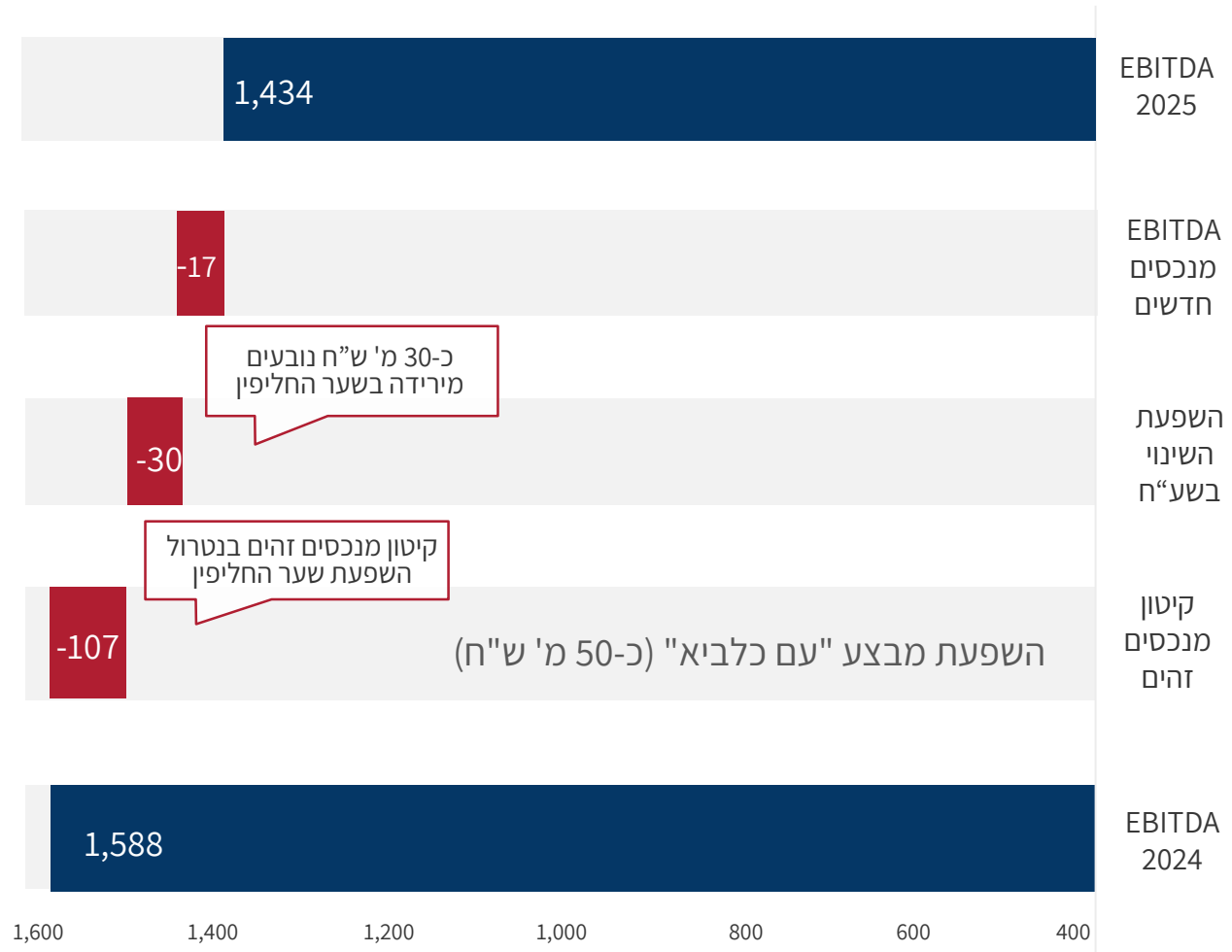
פילוח הכנסות מנכסים זהים (מיליוני ש"ח)



פילוח EBITDAR מנכסים זהים (מיליוני ש"ח)

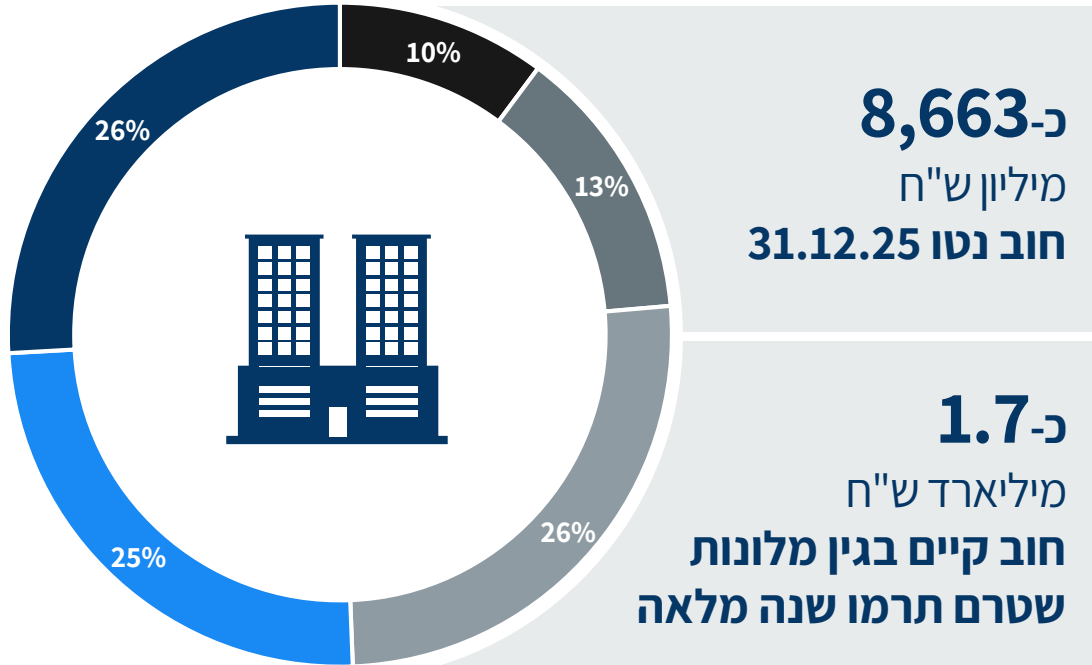


פילוח EBITDA מנכסים זהים (מיליוני ש"ח)



פילוח יתרת חוב (במיליוני ש"ח)

יתרה לפי סוג חוב

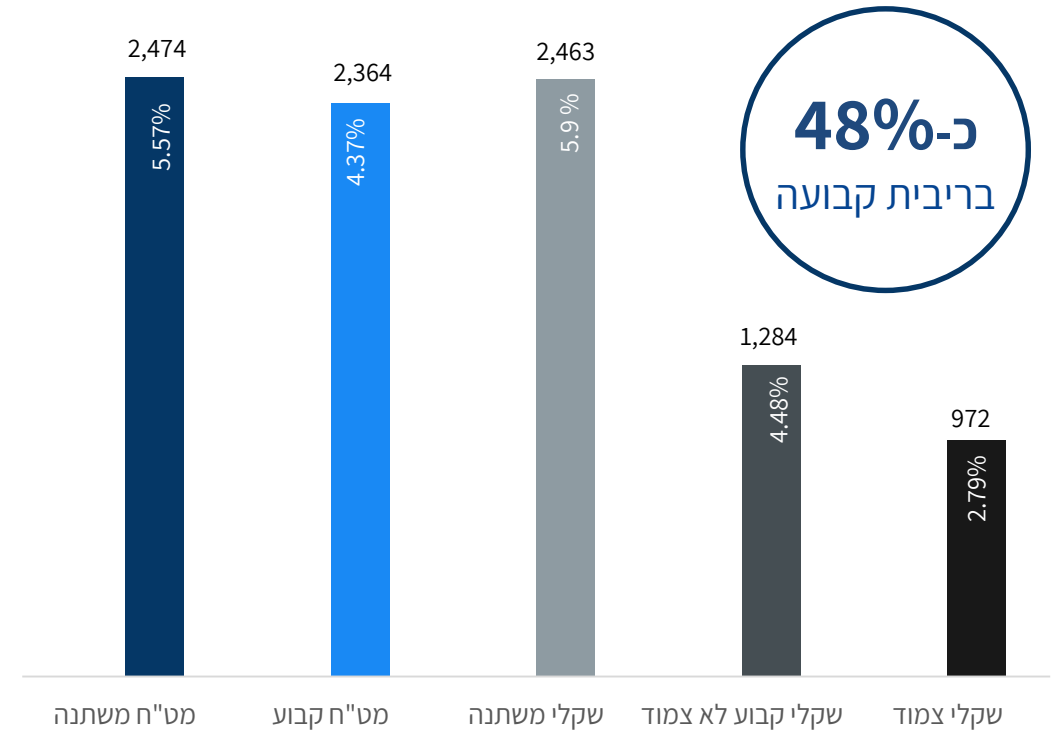


■ מט"ח משתנה ■ מט"ח קבוע ■ שקלי משתנה ■ שקלי קבוע לא צמוד ■ שקלי צמוד

כ-11,611 מיליון ש"ח
חוב נטו כולל חלק החברה בחברות כלולות ליום 31.12.2025

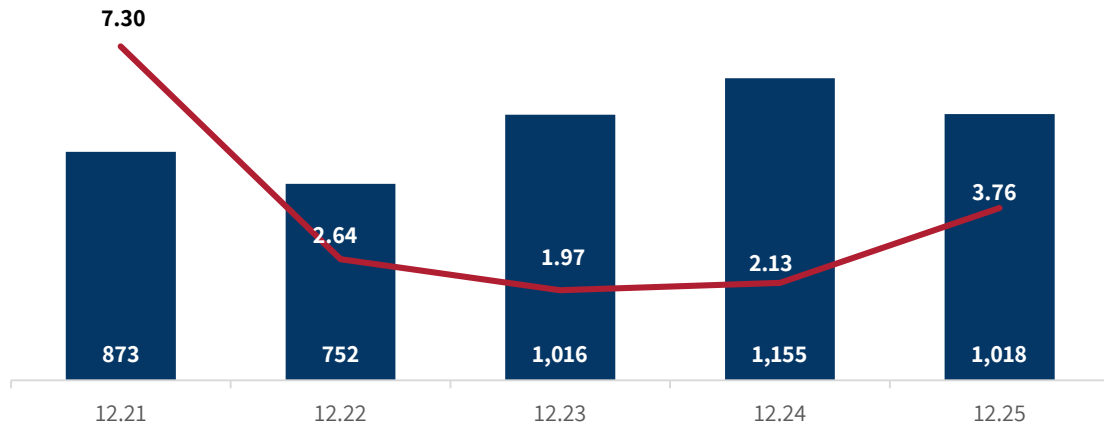
יתרת חוב ושיעור ריבית ממוצע

31.12.25



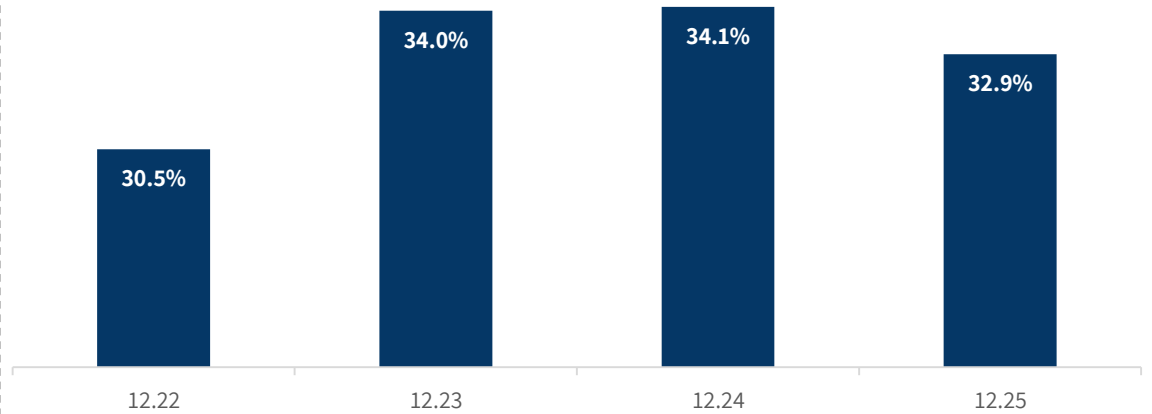
כ-1.2% ירידה בריבית משוקללת
על הלוואות בריבית משתנה בחברה בתקופת הדוח

יחסים פיננסיים¹ (במיליוני ש"ח)



יחס חוב ל-EBITDA

■ לשנה EBITDA — יחס חוב בנטרול השקעה בכלולות ל-EBITDA



יחס חוב למאזן



¹ החישובים והמונחים כהגדרתם בשטר הנאמנות. למעט יחס חוב בנטרול השקעה בכלולות ל- EBITDA. ראה סעיף 2 להלן.
² יחס חוב נטו בנטרול השקעה בכלולות ל-EBITDA נותן ביטוי לחוב של החברה שתרם ל- EBITDA שכן חוב שנטלה החברה לצורך השקעה ו/או הלוואה לחברה כלולה מקבל ביטוי ברווח והפסד ברווחי/הפסדי אקוויטי.

מאזן מאוחד (במיליוני ש"ח)



דצמ' 24	דצמ' 25	דצמ' 25		
כמוצג בדוחות הכספיים	כמוצג בדוחות הכספיים	השפעות IFRS16	נתונים לפני יישום IFRS16	
1,437	1,892	(66)	1,958	רכוש שוטף
16,914	15,435	11,497	3,938	השקעות ורכוש אחר לזמן ארוך
10,148	12,355	(52)	12,407	רכוש קבוע
28,499	29,682	11,379	18,303	סה"כ נכסים
1,187	1,916	-	1,916	אשראי לזמן קצר
1,716	1,836	458	1,378	התחייבויות שוטפות אחרות
6,822	7,642	-	7,642	הלוואות ואגרות חוב - זמן ארוך
843	902	-	902	מסים נדחים
13,781	12,750	12,315	435	אחרות
24,349	25,046	12,773	12,273	סה"כ התחייבויות
4,150	4,636	(1,394)	6,030	הון עצמי
28,499	29,682	11,379	18,303	סה"כ התחייבויות והון

דוח רווח והפסד (במיליוני ש"ח)

דצמ'-24		דצמ'-25		
כמוצג בדוחות הכספיים	כמוצג בדוחות הכספיים	השפעות IFRS16	נתונים לפני יישום IFRS16	
7,444	7,650	-	7,650	הכנסות משירותי אירוח ואחרות
4,719	5,095	-	5,095	סך הוצאות תפעוליות
2,725	2,555	-	2,555	רווח תפעולי לפני שכירות, פחת והפחתות ((EBITDAR
138	152	(1,348)	1,500	סך שכירות
2,587	2,403	1,348	1,055	רווח תפעולי לפני פחת והפחתות ((EBITDA
(1,242)	(1,250)	(788)	(462)	פחת
231	3	-	3	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,576	1,156	560	596	רווח (הפסד) לפני מימון
(1,130)	(1,008)	(740)	(268)	הוצאות מימון, נטו
(96)	(22)	6	(28)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(72)	(67)	27	(94)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
278	59	(147)	206	רווח (הפסד) לתקופה
834	496	(147)	643	רווח (הפסד) כולל אחר
925	795	-	795	FFO ריאלי



תרומה לקהילה

הקמת מלונית לילדים חולי סרטן ובני משפחותיהם: **מלונית "לב פתאל איכילוב" נפתחה במרס 2023 והמלונית בחיפה (רמב"ם) נפתחה באפריל 2025.**

בכוונת החברה להקים 3 מלוניות נוספות לילדים חולי סרטן ובני משפחותיהם במרכזים רפואיים ברחבי הארץ במהלך 10 שנים.

אנו גאים בכוח העבודה המגוון שלנו, הכולל מספר לא מבוטל של עובדים עם מוגבלויות התורמים מכישרונותיהם בכל בתי המלון ברשת בארץ ובאירופה:

500 עובדים בכלל הרשת
100 עובדים בישראל

החברה מאמצת עמותות כגון: הקו המאחד, לקט ישראל, גדולים מהחיים, עזרה למרפא.

פעילות החברה במהלך מבצע "עם כלביא" ו"שאגת הארי"

אירוח של כ-4,000 מפונים במבצע "עם כלביא".

אירוח של כ-2,500 מפונים במבצע "שאגת הארי"

אירוח כ-2,300 אורחים חסרי מיגון מעל גיל 80 במבצע "שאגת הארי".

תרומות ואירוח חיילים במלונות הרשת.



ESG

דירוג פלטינה לפי דירוג מדד "מעלה" 2025



ממשל תאגידי

1. אתיקה מחמירה באשר להתנהלות העסקית
2. שקיפות כלפי בעלי המניות והחוב



אחריות חברתית

1. תרומה
2. התנדבות
3. הנגשה



איכות הסביבה

1. התייעלות אנרגטית
2. אנרגיה ירוקה

סיכום

01

אסטרטגיה מדויקת ויכולת מוכחת לניווט אתגרים בלתי צפויים

02

פלטפורמה אנושית, טכנולוגית ומקצועית התומכת בכל היבטי פעילות החברה

03

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

04

מערכת יחסים איתנה עם גורמי מימון בארץ ובחו"ל

05

צמיחה עקבית לאורך הזמן תוך טיוב הפעילות הקיימת

06

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



Fattal בית

HOUSE OF HOTELS | בית של מלונות

תודה על ההקשבה!