

BROWN Hotels

by ISRAELCANADA

מצגת דוחות
Q1/2026

URBAN
Collection

BOUTIQUE
Collection

BEACH & RESORT
Collection

NATURE
Collection

play
by BROWN Hotels

Club[®]
BROWN

הבהרה משפטית ומידע צופה פני עתיד

מצגת זו אינה מהווה הצעת ניירות ערך של ישראל קנדה מלונות בע"מ ("החברה") לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. מצגת זו היא הצגה עקרונית ושיווקית של החברה. המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת ("המידע") אינו המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס. המידע הוא מידע תמציתי בלבד. השקעה בניירות ערך בחברה ובכלל נושאת סיכון. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד. מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 ודוח הרבעון הראשון של החברה לשנת 2026. בכל מקרה של סתירה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע המפורט בדוחות החברה כאמור, יגבר האמור בדוחות החברה. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק בדוחותיה הכספיים ובמידע המפורסם על ידי החברה וניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי שלו. מצגת זו עשויה לכלול נתונים נוספים שלא הוצגו בדיווחים שפרסמה החברה לציבור או מידע המוצג באופן שונה מהאופן בו הוצג בדיווחים שפרסמה החברה לציבור ובכלל זאת: מספר החדרים המעודכן של מלונות החברה [שקפים 5 ו-13].

יובהר כי הערכת מספר החדרים הצפויים, העלות המוערכת וצפי הפתיחה/מועד המסירה של מלון קלאב הוטל טבריה ושל מלון מידטאון ירושלים [שקפים 10 ו-11]; הם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. התממשות הערכות אלו אינה ודאית ואינה בשליטתה המלאה של החברה או תאגידים בשליטתה, והן מבוססות, בין היתר, על ניסיונה של החברה. ההערכות עשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה, לרבות באופן מהותי, בין היתר, כתלות בהתקיימות הליכי התכנון הנדרשים וביצוע ההשקעה הנדרשת לצורך הקמת המלון; כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים; מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באשר להרעה בתנאים הכלכליים או הפיננסיים בישראל או בעולם או מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באופן מלא בקשר עם התעצמות הלחימה או חידוש הלחימה בזירות נוספות; או עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 לפרק א' לדוח התקופתי 2025.





מלונות בראון מבית ישראל קנדה מלונות הוא מותג מלונאות לייפסטייל בינלאומי שבסיסו בישראל ולו מגוון מלונות ברחבי ישראל, יוון, קפריסין וקרוואטיה. כניום מונה הרשת 41 מלונות ובהם 4,752 חדרים. רשת מלונות בראון כוללת חמש קולקציות: מלונות אורבניים, ריזורטים ומלונות חוף, מלונות בוטיק וכפרי נופש בטבע ומלונות יוקרה – כאשר כל מלון נושא עיצוב ייחודי משלו, חוויתי ומחובר למקום בו הוא פועל.

BROWN Hotels
by ISRAELCANADA



BROWN URBAN Collection

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



BROWN BOUTIQUE Collection

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



BROWN BEACH & RESORT Collection

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



BROWN NATURE Collection

Nofei Gonen By Brown Hotels
Vered Hagalil By Brown Hotels
Kfar Giladi
Glilyon



The ICONS COLLECTION

The George TLV
Galei Kinneret

 *The*
Collection

כרטיס ביקור

BROWNHotels

by **ISRAELCANADA**

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

4,752

מספר
חדרים

41

מלונות
בארץ ובעולם

2019

שנת הקמה

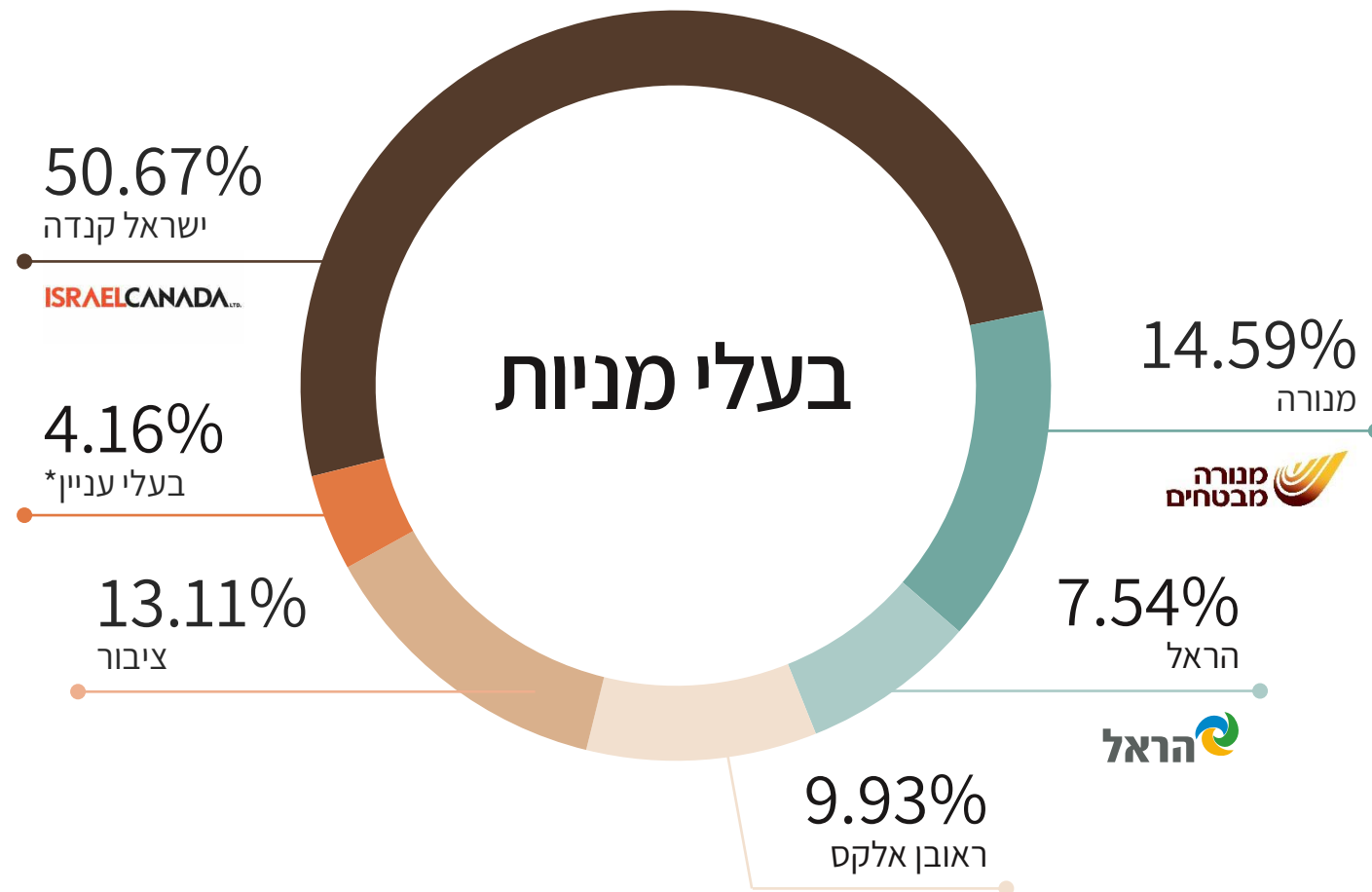
כ- 402

מיליוני ש"ח
הון עצמי

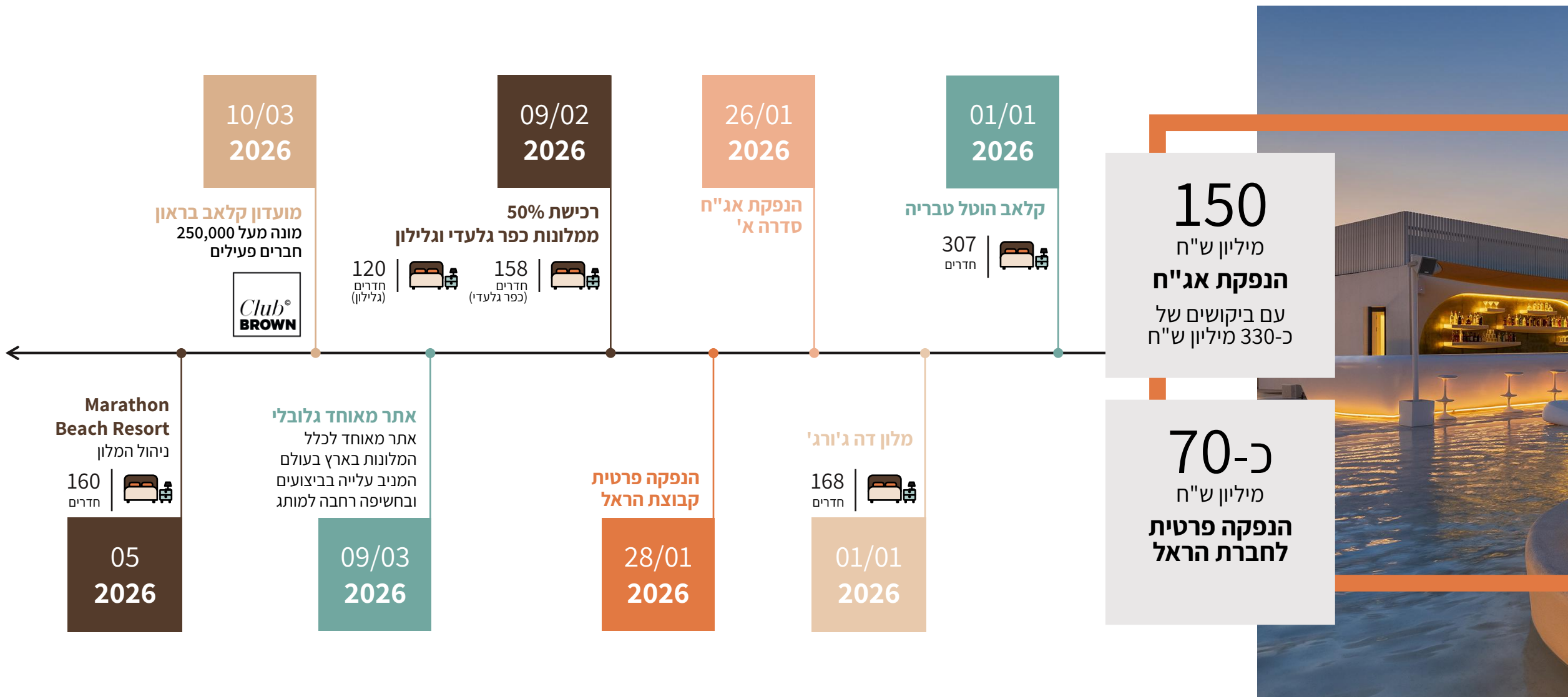
כ- 18%

יחס הון עצמי
למאזן





סיכום אירועים מרכזיים ונתונים כספיים





ריכוז אירועים מהותיים

רכישת 50%
ממלונות כפר גלעדי וגלילון

09/02
2026

תמורה כספית

77.5

מיליוני ש"ח

כפר גלעדי

(בניכוי מחצית מהחוב הפיננסי נטו)

65

מיליוני ש"ח

גלילון

(בכפוף להתאמות לפי חוב פיננסי נטו)

מהות העסקה

ישראל קנדה מלונות התקשרה בהסכמים לרכישת

158

חדרים



50%

ממלון כפר גלעדי



+

120

חדרים



50%

מהזכויות במלון גלילון



וכן בהסכמים לניהול מלונות אלה





מלון
Marathon Beach Resort

05
2026

הריזורט כולל

לצד בריכה גדולה, מסעדות וברים, שטחים ירוקים, מתקני פנאי לכל המשפחה ומתחם אירועים גדול על המרינה.

160 | 
חדרים וסוויטות

מהות הפרוייקט

הסכם ניהול במלון Marathon אשר ממוקם קרוב לאתונה, על קו הים ומול המרינה.

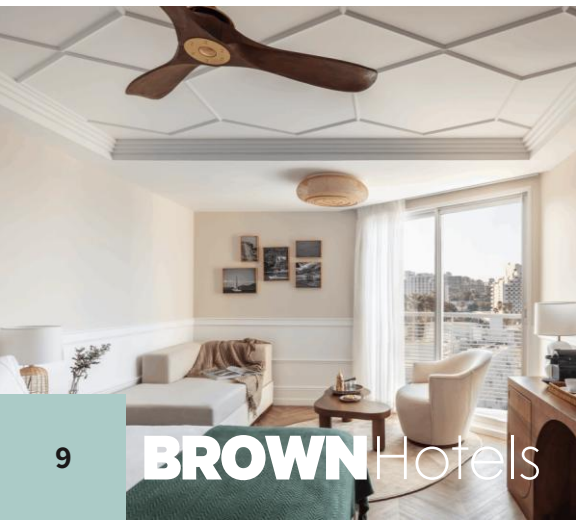
ריכוז אירועים מהותיים

מלון דה ג'ורג'
01/01
2026

מהות הפרוייקט

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

168 | 
חדרים



פרויקטים עתידיים

קלאב הוטל טבריה

01/01
2026

מהות הפרוייקט

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

החברה תשפץ את המלון.

307 | 
סוויטות

Q4
2026
צפי פתיחה

עלות מוערכת

70

מיליוני ש"ח

המשכיר משתתף בעלות השיפוץ



פרויקטים עתידיים

רכישת מידטאון ירושלים

רכישת מלוא זכויות החכירה של בית מלון בהקמה בן 200 חדרים, ובהסכם ניהול למלון יוקרה בן 53 חדרים במבנה לשימור בפרויקט "מידטאון ירושלים" אשר מוקם בימים אלה על ידי בעלת השליטה.

מהות העסקה

רכישת מלון

200 | 
חדרים

מועד
מסירה צפוי

30/09
2030

התקבלו אישורי הגופים
הסטטוטוריים של החברה.

מתוכם

30

מיליוני ש"ח
השתתפות המוכרת
בעבודות הגמר

70

מיליוני ש"ח
הערכת
עבודות הגמר

החברה תהיה זכאית:

1. לדמי ניהול בגובה 3% ממחזור המכירות הכולל של המלון לשימור
 2. ל-8% מהרווח התפעולי בכל שנה.
- הוצאות ועלויות בקשר עם המלון לשימור יחולו על המוכרת.

265

מיליוני ש"ח
תמורת העסקה



הנפקת אג"ח סדרה א

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

2027-2030

אגרות החוב
עומדות לפירעון
ב-7 תשלומים

5.84%

שיעור הריבית
השנתית הקבועה
אינן צמודות למדד

150

מיליוני ש"ח
ערך נקוב כולל

תמורה
ושווי

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות ואינן מדורגות.

הנפקת פרטית קבוצת הראל

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

7.59%

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

70-כ

מיליוני ש"ח
סך התמורה

1.027 ש"ח

מחיר למניה
(מחיר השוק
במועד האישור)

תמורה
ושווי

העסקה נעשתה ללא עמלות חיתום



בתי המלון של החברה

מספר חדרים בבתי מלון באיחוד מלא אצל החברה			מרץ 2026	דצמ' 2025
בתי מלון בשכירות וניחול	מלון גלי כנרת בטבריה		124	124
	מלון PLAY באילת		73	73
	מלון ווסט אשדוד		113	113
	מלון סי פורט* בתל אביב		77	77
	מלון PLAY מידטאון בתל אביב		115	115
	מלון לייק האוס בטבריה		250	250
	מלון PLAY לבונטין		34	34
	מלון בראון שלום ירושלים		288	288
	מלון ורד הגליל (ניהול בלבד)		28	30
	מלון איסלה בראון, אילת		158	155
בתי מלון בישראל	מלון דה ג'ורג' בתל אביב		167	
	קלאב הוטל, טבריה		307	
	מלון דניאל ים המלח		321	321
	מלון PLAY הצוק תל אביב		65	65
	מלון נופי גונן		83	83
	כפר גלעד***		158	
	גליליון**		120	
	מידטאון, ירושלים***		200	
	מלון Play Theatrou, באתונה, יוון		49	50
	מלון ANARGIRON, באתונה, יוון		7	7
בית מלון בבעלות ובניהול	מלון Paros Argo, באי פארוס, יוון		42	43
	מלון Lykourgou, באתונה, יוון		34	34
	מלון Theatrou 6, באתונה, יוון		50	50
	מלון Acropol, באתונה, יוון		164	165
	מלון Paphos Hills Resort and Spa, פאפוס (ניהול בלבד)		87	87
	מלון Marathon Beach Resort **** (ניהול בלבד)		160	
בתי מלון בחו"ל				
סה"כ חדרים			3,274	2,164

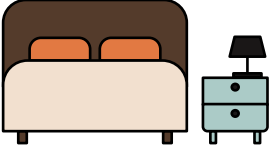
* הסכם השכירות יסתיים ב 31.10 והפעלת המלון תופסק על ידי החברה
** העסקה כפופה לתנאים מתלים שעדיין לא הושלמו. החל מחודש מאי החברה מנהלת את בתי המלון בלבד
*** העסקה הושלמה בחודש מאי | **** המלון בניהול החברה החל מחודש מאי

מספר חדרים בבתי מלון בחברה כלולה אצל החברה			מרץ 2026	31 בדצמ' 2025	שיעור החזקה
בתי מלון בישראל	מלון בראון ברוט, ת"א		184	182	57%
	לייטהאוס - חלק 1, ת"א (*)			144	46%
	לייטהאוס - חלק 2, ת"א (*)		80	80	57%
	בראון מחנה יהודה, ירושלים		115	115	57%
	וילה במושבה, ירושלים		24	24	46%
	בראון ממילא JLM, ירושלים		46	46	46%
	וילה בראון, ת"א		29	29	46%
	וילה בראון, ירושלים		25	25	46%
	בראון ביץ האוס, ת"א		53	53	46%
	הוטל בובו, ת"א		200	200	46%
בתי מלון בחו"ל	בן יהודה 87 מלונות בוטיק (דבורה), ת"א		88	88	40%
	42 רזידנס, אילת (ניהול בלבד)		154	158	50%
	EVIA, יוון		179	179	57%
	Isla Corinitia, יוון		166	166	57%
	Brown Chlkida, יוון		119	119	
	Villa Ermu, יוון		16	16	
	Isla Chania, יוון		200		
סה"כ חדרים בחברה כלולה			1,478	1,824	

(*) בחודש מאי 2025 הודיעה החברה לבעלים של 144 חדרים כי בכוונתה לא לממש את האופציה להארכת הסכם השכירות וההסכם הסתיים בתום שנת 2025. לגבי 80 החדרים - במלחמת 'עם כלביא' המלון נפגע מטיל איראני ויצא מכלל שימוש בכללותו. בשלב זה אין ודאות ביחס למועד שיקומו של הבניין וחדרתו של המלון לפעילות.

4,752

סה"כ חדרים באיחוד מלא
וחברה כלולה



מאזן אקטיב (באלפיש"ח)

ליום	ליום	ליום	
31/12 2025	31/03 2025	31/03 2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים			
28,817	28,344	157,200	מזומנים ושווי מזומנים
458	-	30,365	פיקדונות לזמן קצר
39,655	32,705	31,587	לקוחות
35,579	11,107	40,647	חייבים ויתרות חובה
23,100	-	13,113	נכס פיננסי בשווי הוגן
1,229	775	2,157	מלאי מזון ומשקאות
128,838	72,931	275,069	
נכסים לא שוטפים			
758,400	725,774	768,009	רכוש קבוע, נטו
186,313	1,740	184,091	חייבים לזמן ארוך
68,500	48,960	68,500	נדל"ן להשקעה בהקמה
58,793	-	64,884	השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
665,479	490,642	854,710	נכסי זכות שימוש, נטו
13,152	13,152	13,152	מוניטין
9,945	-	9,677	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
12,818	13,177	12,975	נכסי מסים נדחים
499	1,046	368	פקדונות לזמן ארוך
1,773,899	1,294,491	1,976,366	
1,902,737	1,367,422	2,251,435	סה"כ נכסים



מאזן פאסיב

(באלפי ש"ח)



ליום	ליום	ליום	
31/12 2025	31/03 2025	31/03 2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
התחייבויות שוטפות			
81,744	74,126	104,883	אשראי מתאגידים בנקאיים
65,483	30,343	68,799	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,505	487	3,521	חלויות שוטפות של הלוואות מאחרים
35,921	25,362	27,905	ספקים ונותני שירותים
58,798	25,594	41,245	זכאים ויתרות זכות
8,202	-	6,460	יתרות זכות בגין חברות כלולות
-	8,801	-	התחייבות בגין אופציות
33,979	24,070	42,700	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חוזי חכירה
287,632	188,783	295,513	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
376,728	358,635	379,141	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	148,014	אג"ח לשלם
5,325	3,196	5,484	התחייבות מיסים נדחים
9,797	4,170	8,168	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
822,566	516,593	1,012,342	התחייבות בגין חוזי חכירה
704	609	726	התחייבות בגין סיום יחסי עובד-מעביד
1,215,120	883,203	1,553,875	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה			
287,951	79,764	357,923	הון מניות ופרמיה
227,178	216,706	226,642	קרנות אחרות
(10,063)	-	(20,050)	קרן נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(110,659)	(2,710)	(167,616)	יתרת רווח (הפסד)
394,407	295,436	396,899	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
5,578	-	5,148	זכויות שאינן מקנות שליטה
399,985	295,436	402,047	סה"כ הון
1,902,737	1,367,422	2,251,435	סה"כ התחייבויות והון





רווח והפסד (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	3-3 חודשים שהסתיימו ביום		
31/12 2025	31/03 2025	31/03 2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
299,966	56,013	50,098	הכנסות מהפעלת בתי מלון
(191,849)	(35,629)	(41,386)	עלויות הפעלה וניהול בתי מלון
108,117	20,384	8,712	רווח גולמי
(19,676)	(2,940)	(4109)	הוצאות מכירה ושיווק
(39,514)	(8,376)	(13,147)	הוצאות הנהלה וכלליות
48,927	9,068	(8,544)	רווח תפעולי לפני פחת ומימון
(29,459)	(6,731)	(9,263)	פחת והפחתות
(27,732)	(6,336)	(8,467)	פחת בגין נכס זכות שימוש
14,148	(37)	(324)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
5,884	(4,036)	(26,598)	רווח (הפסד) תפעולי
(12,724)	-	(12,637)	חלק החברה בהפסדים מהשקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(6,840)	(4,036)	(39,235)	רווח (הפסד) תפעולי לאחר השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(36,593)	(6,956)	(12,553)	הוצאות מימון
933	2,205	1,611	הכנסות מימון
(25,849)	(5,255)	(7,632)	הוצאות מימון התחייבויות בגין חכירה
(53,909)	-	-	הוצאות רישום למסחר
(122,258)	(14,042)	(57,809)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(1,548)	94	(50)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(123,806)	(13,948)	(57,859)	רווח נקי (הפסד)