



Fattal ♥ בית

HOUSE OF HOTELS | בית של מלונות

מצגת שוק ההון, מאי 2026





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) ריכוז מס' מלונות/חדרים לפי בעלות/שכירות/ניהול בפילוח מגזרי נכון ליום 31 במרץ 2026 (כולל מספר חדרים פעילים משוקלל בפילוח מגזרי) וכן פריסת בינלאומית של מלונות הקבוצה [שקפים מס' 4, 5 ו-6]; (ii) פרטים אודות שווי נכסי שותפויות 2 ו-3 ופריסת מלונות השותפויות נכון ליום 31 במרץ 2026 [שקפים 9 ו-10]; (iii) פירוט פתיחת מלונות (כולל מס' חדרים) בשנים הקרובות (ללא מלונות השותפויות) [שקף 12]; (iv) נתונים כספיים של רבעון 1 2026, כולל חלק החברה בחברות כלולות ולפני השפעת יישום תקן IFRS16 בפילוח מגזרי [שקפים מס' 19-16]; (v) פילוח EBITDA מנכסים זהים [שקף מס' 22]; (vi) סה"כ חוב החברה נטו, כולל חוב בגין מלונות שטרם תרמו שנה מלאה וכן כולל חלקה בחברות כלולות ליום 31 במרץ 2026, בפילוח לפי סוג חוב [שקף מס' 23]; - ניתנים במצגת זו לראשונה כמידע נוסף.

יצוין כי נכון למועד זה, הערכותיה של החברה כאמור בשקפים מס' 3 ו-8 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 חידוש הלחימה בזירה הצפונית 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 של החברה לשנת 2025, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2026 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).





חברת מלונאות בינלאומית כרטיס ביקור

שנת הקמה	1998
מדינות	22
מלונות ¹	318
חדרים ¹	55,431



כ- 80% פעילות החברה בחו"ל 

תחזית טווח ארוך - שנת 2029

EBITDA² : 2,400-2,600
מיליוני ש"ח

דירוג: A2.il אופק יציב 

¹ כולל מלונות עתידיים.
² לפירוט עיקרי ההנחות לתחזית לשנת 2029 ראה דוח דירקטוריון של החברה ליום 31.03.2026.



Q1-2026

פעילות גלובלית יציבה ומגוונת לצד השפעות חיצוניות

271

מיליון ש"ח
EBITDAR²

1,454

מיליוני ש"ח
הכנסות²

14.1

מיליארד ש"ח
שווי חברה¹

ירידת שערי החליפין פגעה ברווח התפעולי, לצד תרומה להפחתת הוצאות המימון.

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

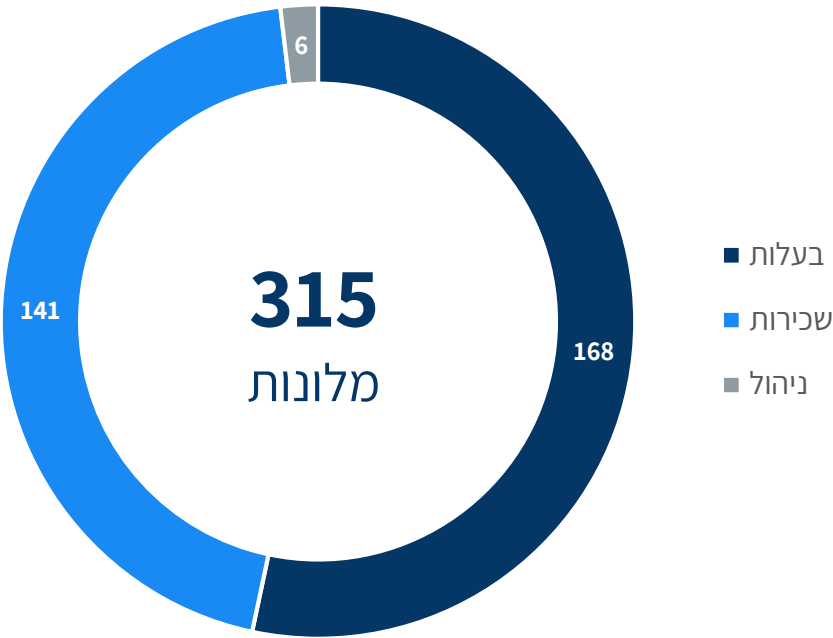
השפעת מבצע "שאגת הארי":
ירידה בתפוסות במגזר ישראל
ופגיעה ברווח התפעולי (EBITDAR)
כ-60 מיליון ש"ח.

החל ממאי 2026 הכנסות החברה
בישראל חוזרות לרמות המתוכננות.

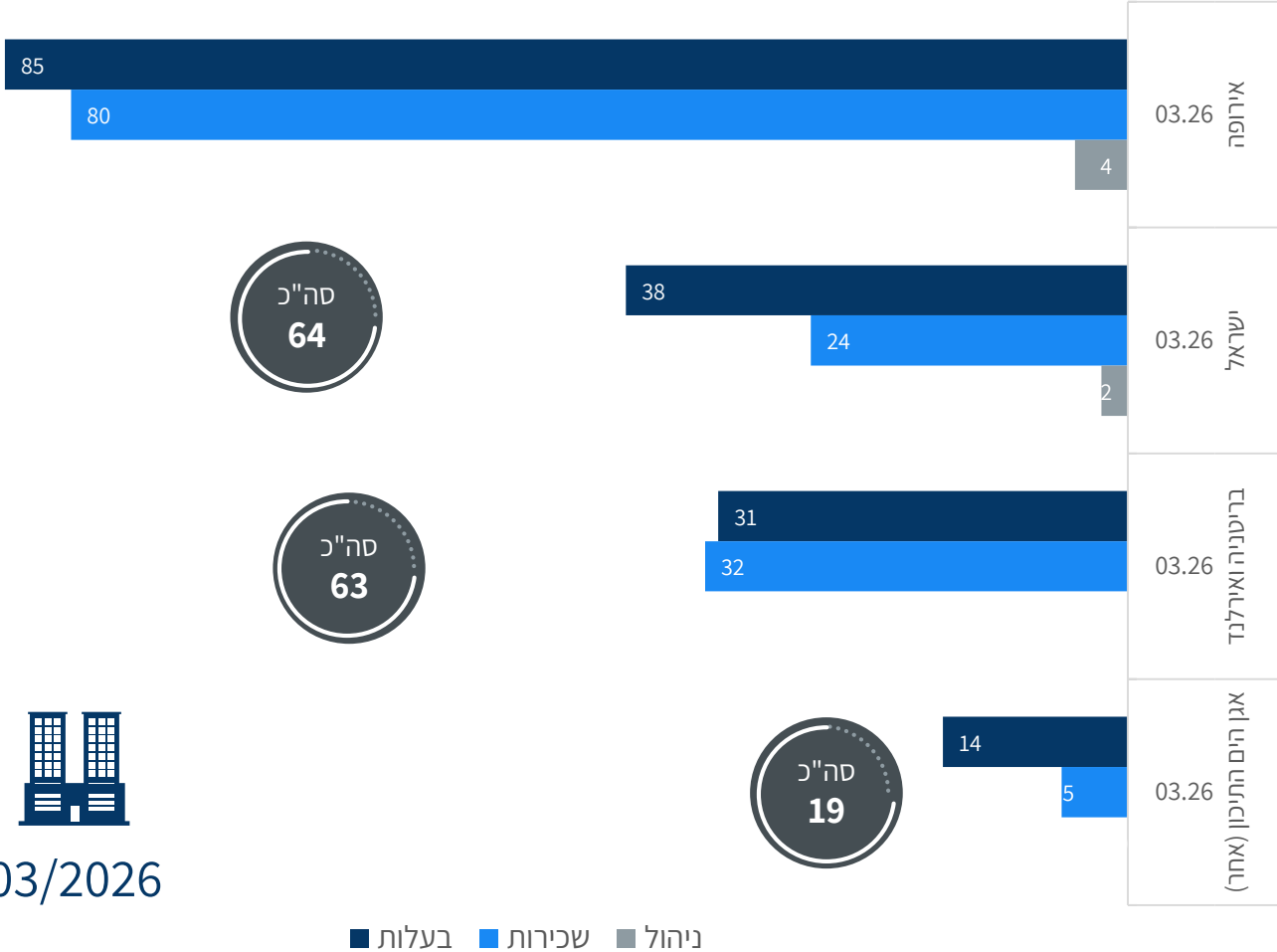
מגמת ביקושים חיובית להמשך
השנה בכלל האזורים.

התפלגות מספר בתי מלון¹ – תמהיל מגוון

מעל 50% מבתי המלון בבעלות



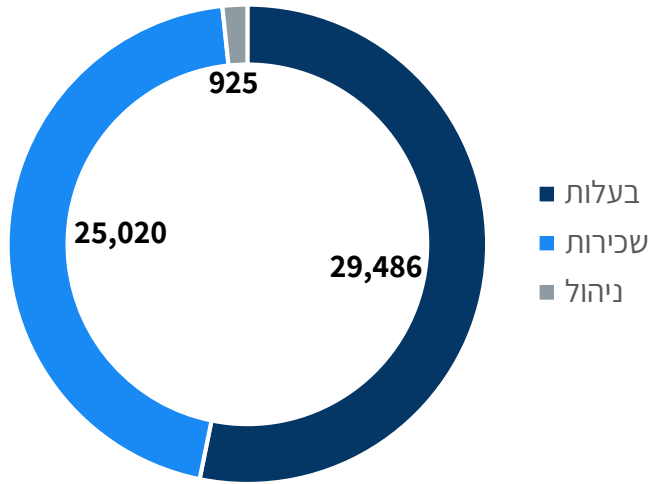
276
מלונות פעילים 03/2026



¹ נכון ליום 31.03.26 כולל 16 מלונות עתידיים בישראל (2,550 חדרים), 15 מלונות עתידיים באירופה (3,261 חדרים), 2 מלונות עתידיים בבריטניה (428 חדרים) ו-6 מלונות עתידיים ביוון וקפריסין (725 חדרים).

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

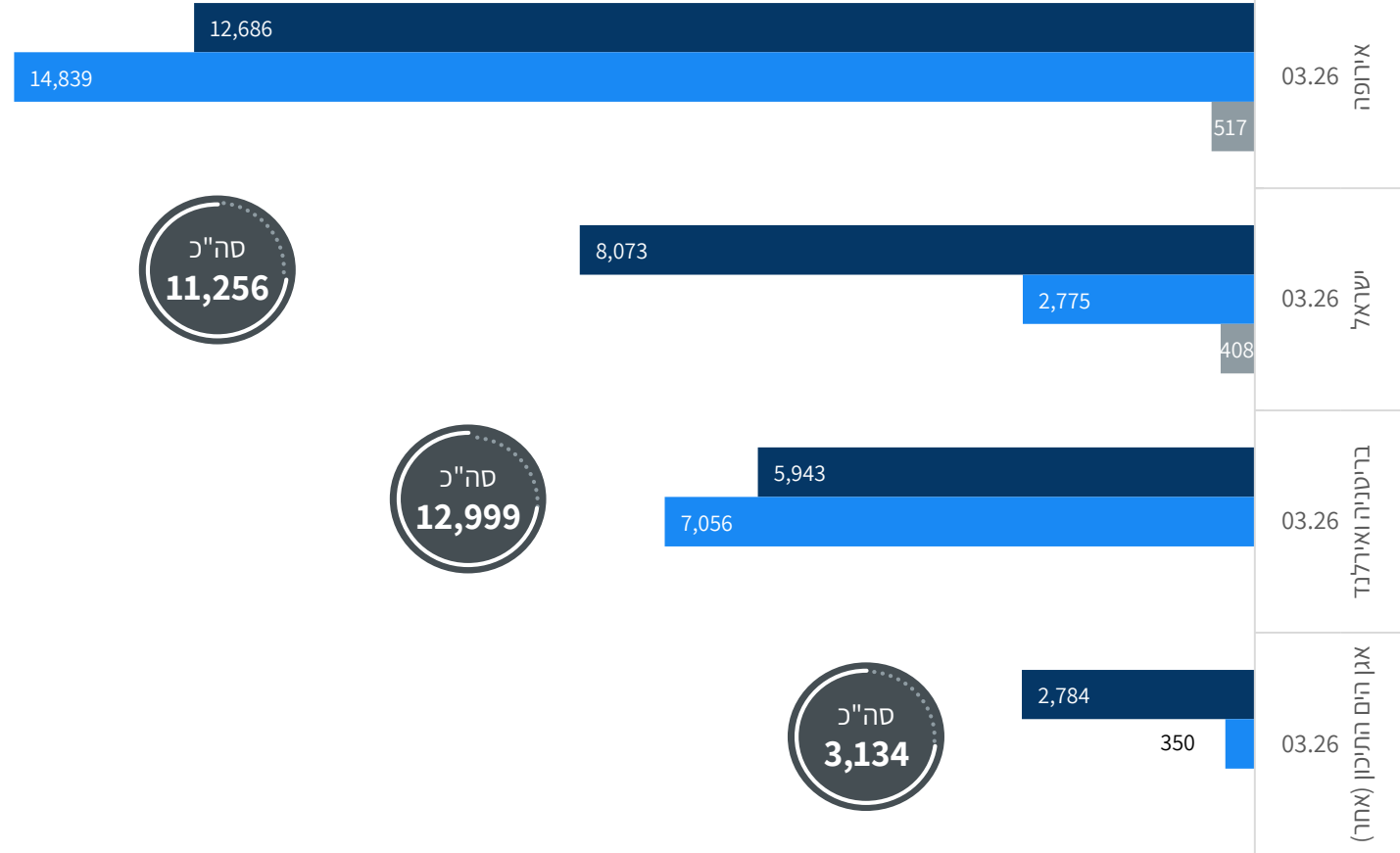
חלוקה לפי זכויות



48,467
חדרים פעילים

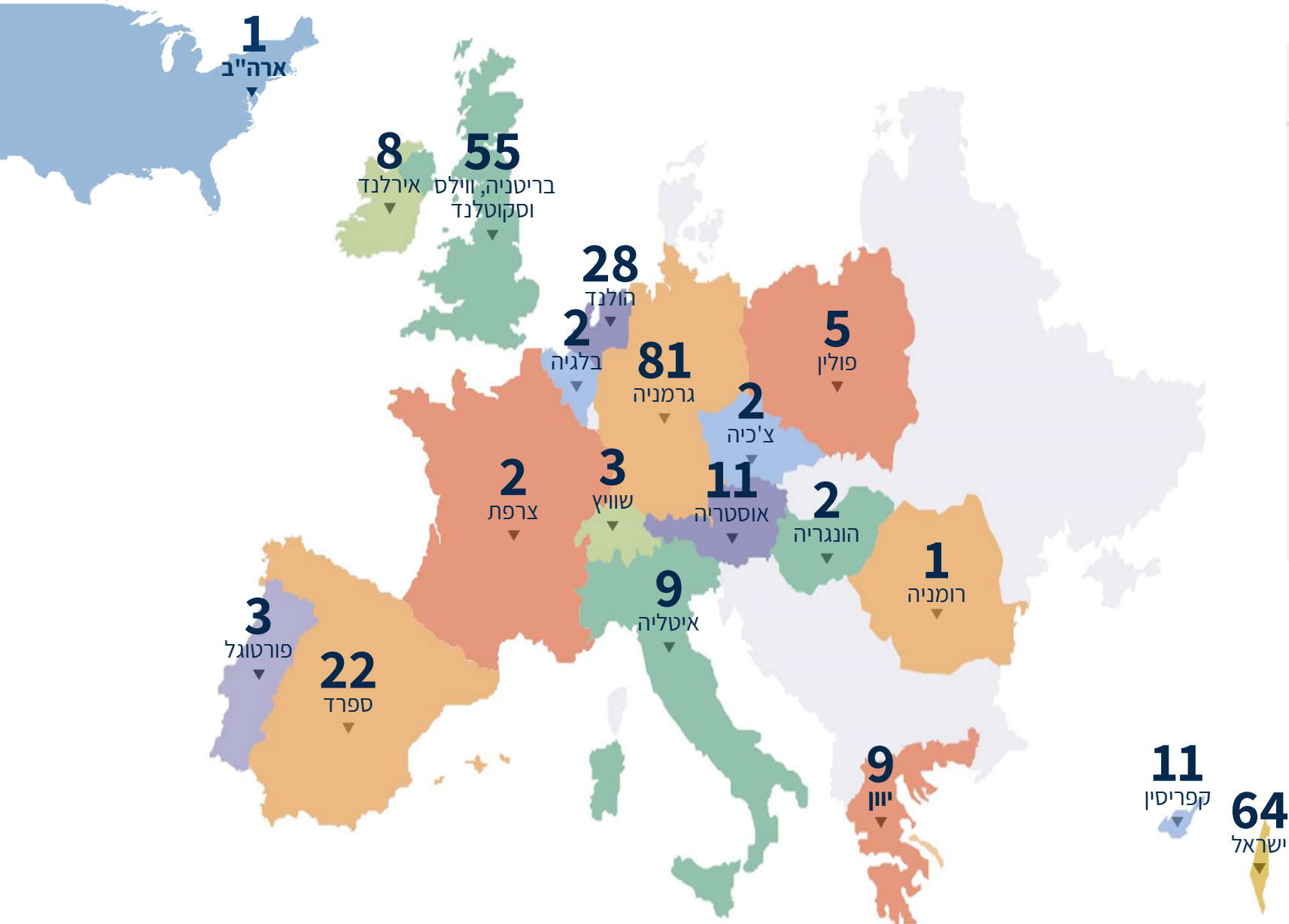

03/2026

סה"כ
28,042



¹ נכון ליום 31.03.26 כולל 16 מלונות עתידיים בישראל (2,550 חדרים), 15 מלונות עתידיים באירופה (3,261 חדרים), 2 מלונות עתידיים בבריטניה (428 חדרים) ו-6 מלונות עתידיים ביוון וקפריסין (725 חדרים).
² נכון ליום 31.03.26 מספר חדרים פעילים משוקלל בישראל (8,298 חדרים), באירופה (19,586 חדרים), בבריטניה (11,964 חדרים) וביוון וקפריסין (2,085 חדרים).

פריסה בינלאומית במרבית הערים המובילות באירופה¹



EUROPE'S BEST CITIES REPORT 2025 BY RESONANCE

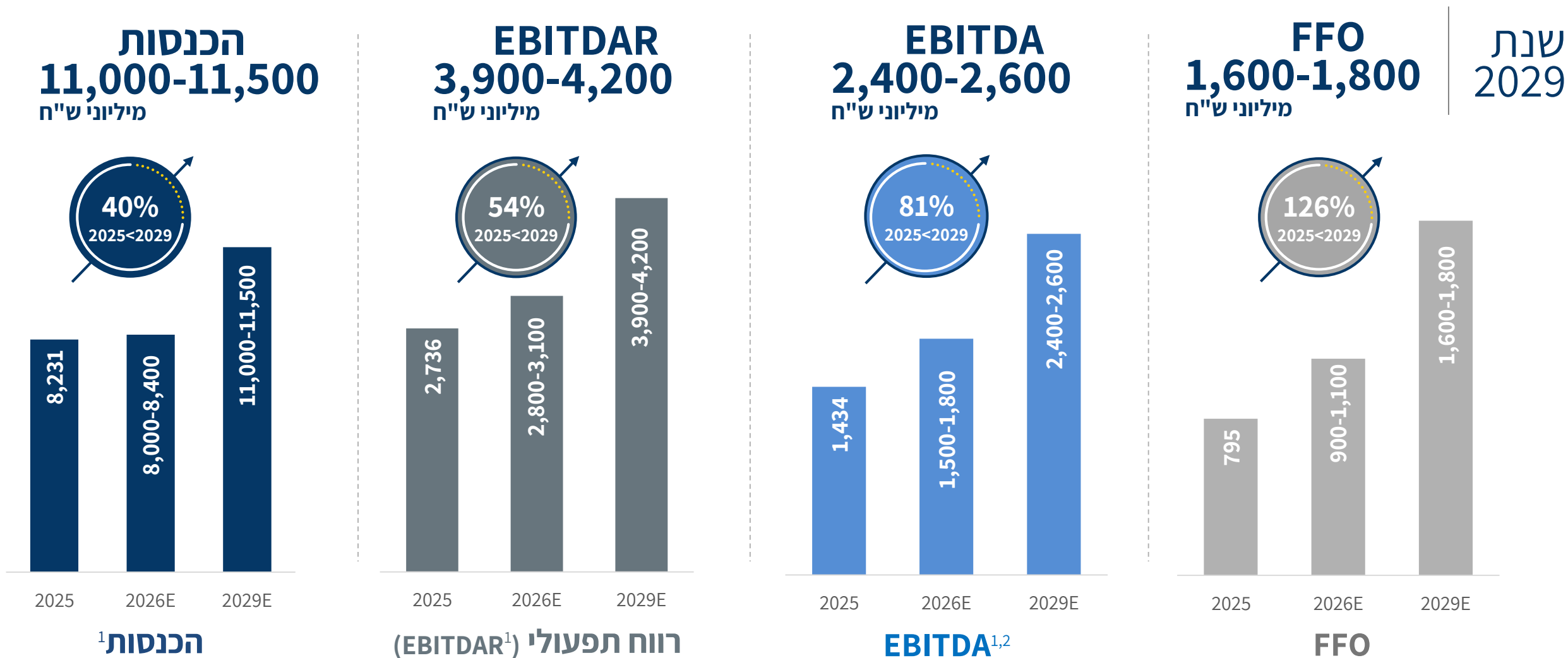
(1) LONDON	(11) LISBON
(2) PARIS	(12) MUNICH
(3) BERLIN	(13) OSLO
(4) BARCELONA	(14) COPENHAGEN
(5) ROME	(15) MILAN
(6) MADRID	(16) BRUSSELS
(7) AMSTERDAM	(17) BUDAPEST
(8) VIENNA	(18) EDINBURGH
(9) PRAGUE	(19) WARSAW
(10) STOCKHOLM	(20) HELSINKI

54 HOTELS
IN 9 OUT OF 10
LEAD CITIES

79 HOTELS
IN 15 OUT OF 20
LEAD CITIES

מבט צופה פני עתיד - תחזית טווח ארוך³

תחזית 2029 אינה כרוכה בגידול ביתרת החוב



¹ כולל חלק החברה בחברות כלולות.
² לפני השפעת יישום תקן IFRS 16.
³ לפירוט עיקרי ההנחות לתחזית לשנת 2026 ו-2029 וכן השפעת השינויים במט"ח על התחזית, ראה דוח דירקטוריון של החברה ליום 31.03.2026.

שותפויות מלוונות באירופה - מנוע צמיחה

שותפות 2



חלק החברה
בהשקעה
€100M

עלות הרכישה
(כולל שיפוצים)
€834M

חלק החברה
EBITDA
שנה מייצגת
≈€36M

שווי נכסים
31.03.26
€958M

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

04.2022
הקמה



שותפות 3



חלק החברה
בהשקעה
€158.8M

עלות הרכישה
(כולל שיפוצים)¹
€971M

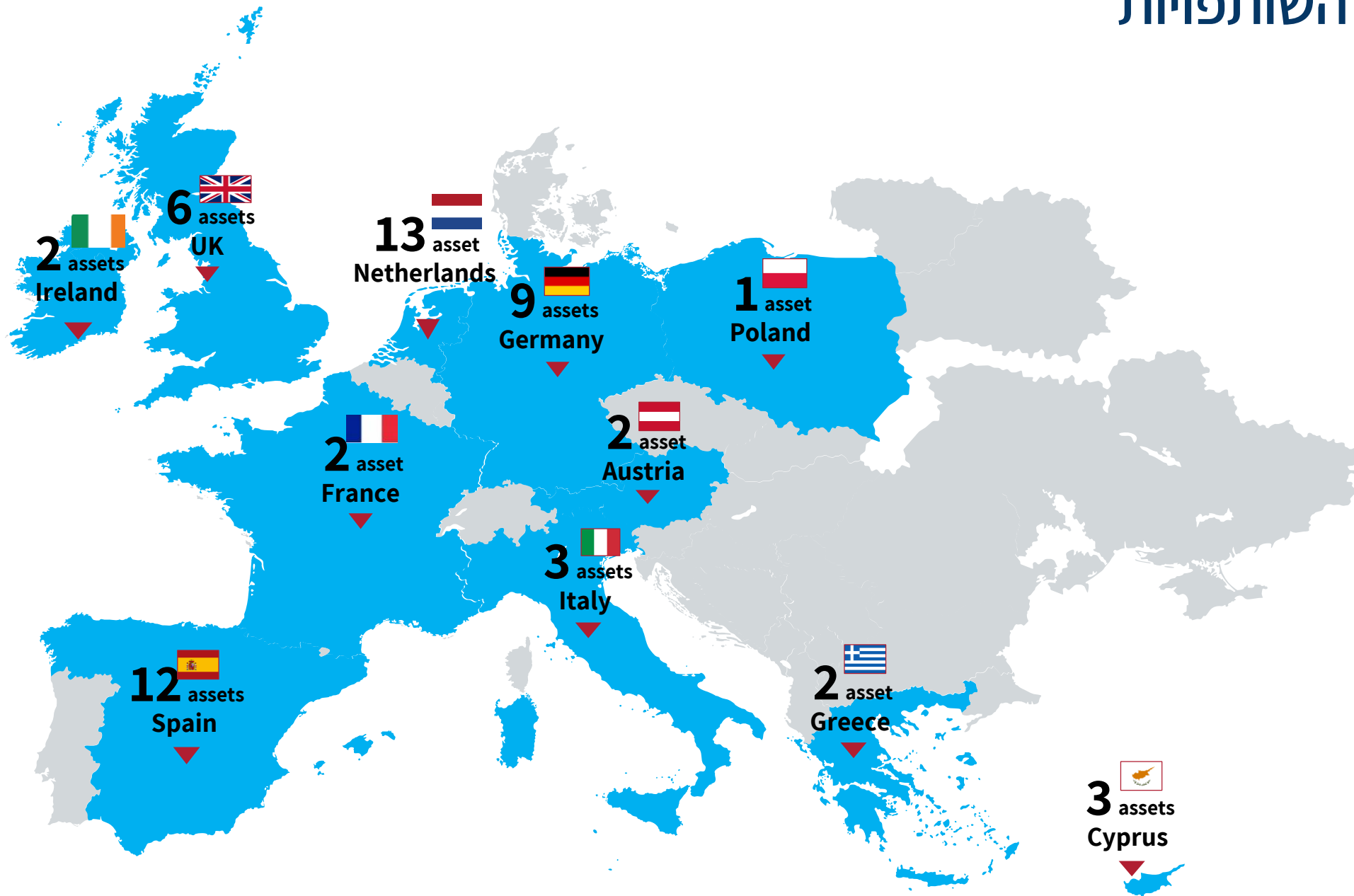
חלק החברה
EBITDA
שנה מייצגת
≈€50M

שווי נכסים
31.03.26
€1,089M

36 Hotels | **8** Countries
5,407 Rooms

01.2024
הקמה

פריסת מלונות השותפויות



11
COUNTRIES



35
CITIES



55
HOTELS



8,922
KEYS



3,048
KEYS IN TOP
10 CITIES

שותפויות מלוונות באירופה - מנוע צמיחה

שותפות 4



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



7 שותפים אישרו את הצטרפותם בהיקף
של כ- 540 מיליון אירו.



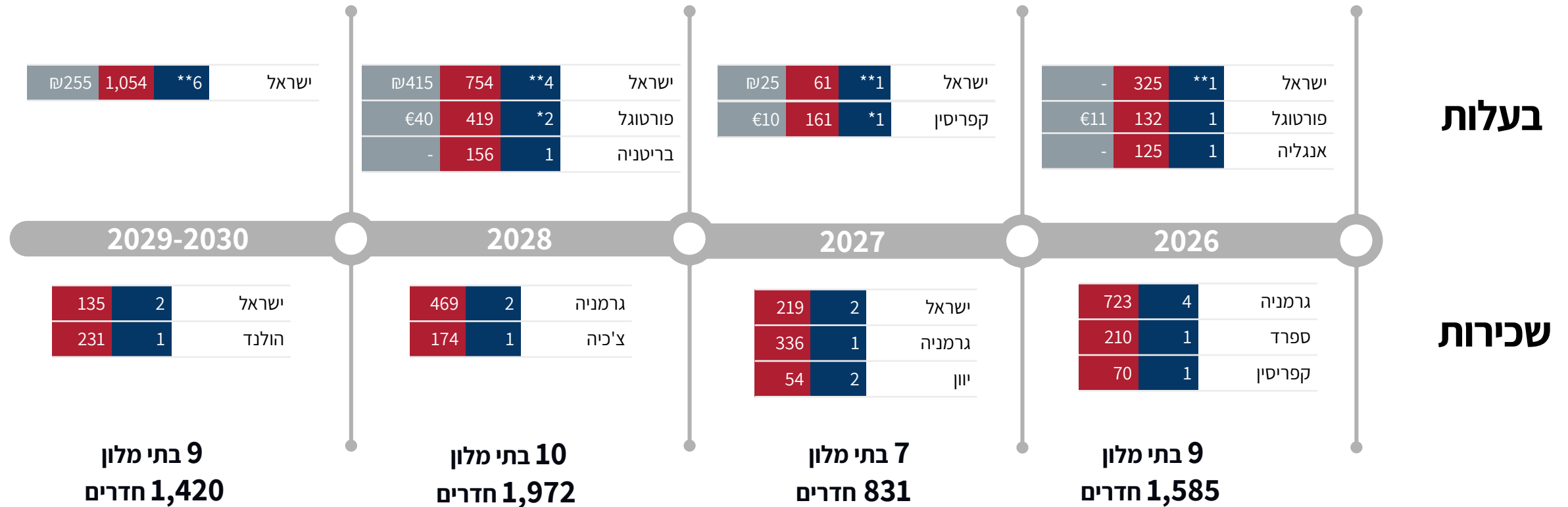
€700M- €900M

צפי - היקף הון השותפות

€150M- €200M

חלק החברה בהשקעה

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



כ-0.9
מיליארד ש"ח
סך יתרת השקעה הצפויה
בשנים הקרובות
מקורות - תזרים פנוי

כ-240
מיליון ש"ח
תוספת EBITDA שנתית
בשנה מייצגת

35 מלונות
5,808 חדרים



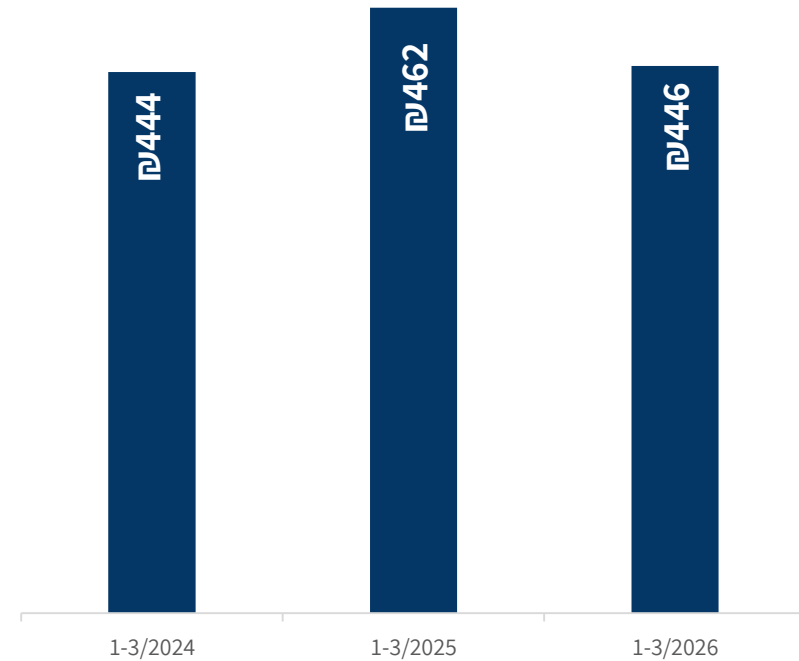
¹ סכומי השקעה המוצגים הינם ליום 31.03.26 הסכומים מוצגים במיליונים. ** מתוכם 8 מלונות בבעלות חלקית (1,701 חדרים) * מלונות בבעלות חלקית



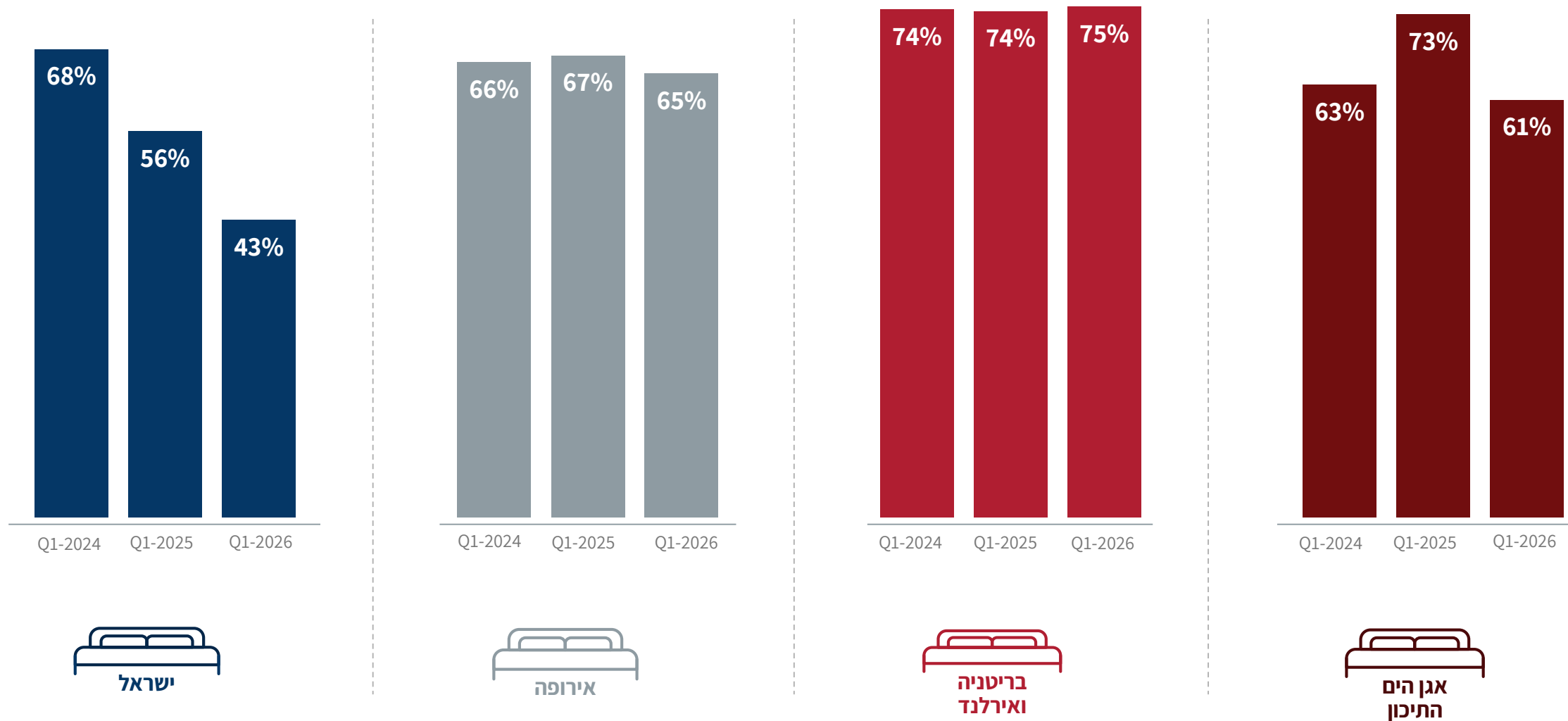
THE YACHT HOTEL OPENING APRIL 2026

הכנסה יומית ממוצעת לחדר של כלל הרשת (¹ADR) (שקלים)

עלייה ב-ADR במטבע המקומי לצד
השפעת הירידה בשער החליפין



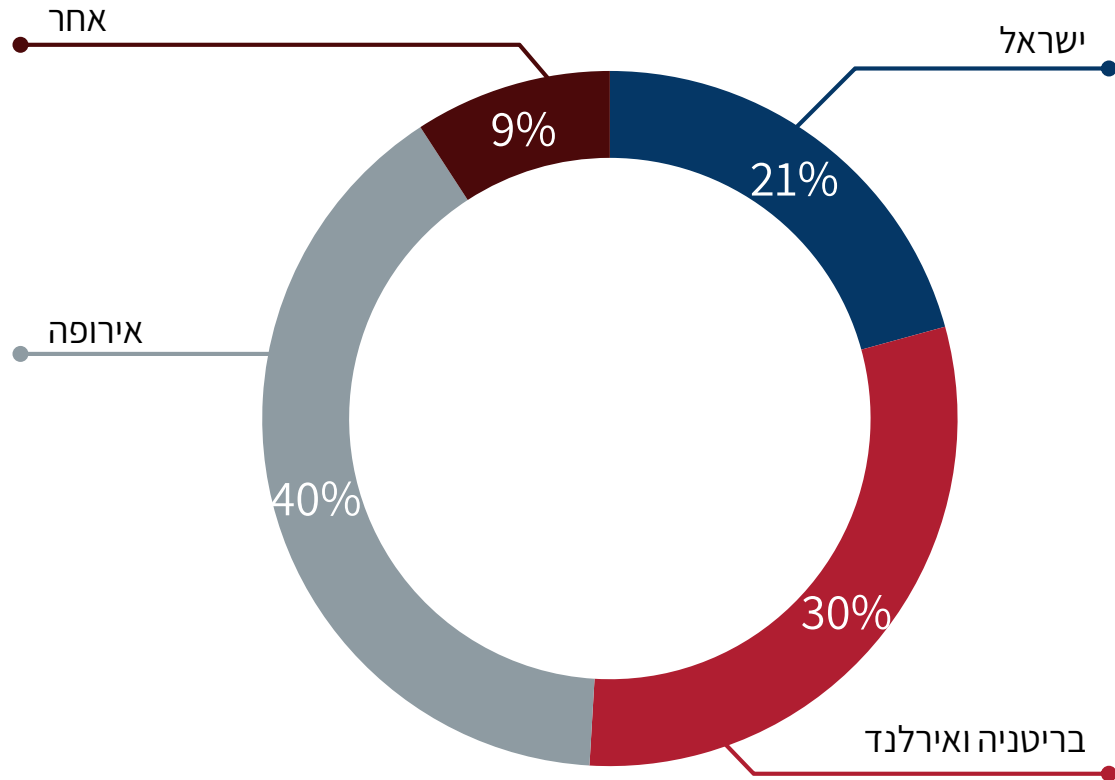
שיעורי תפוסה ממוצעים ברשת בחלוקה למגזרים¹



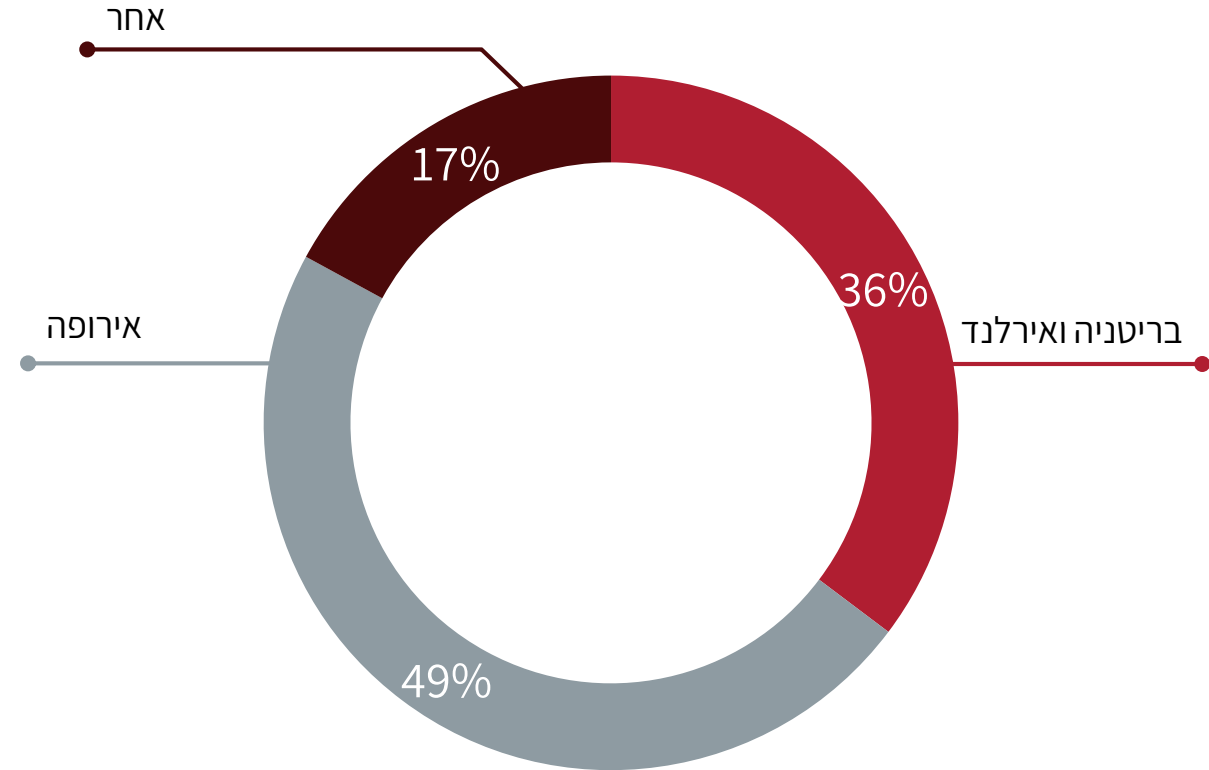
תוצאות כספיות של הקבוצה 31.03.26



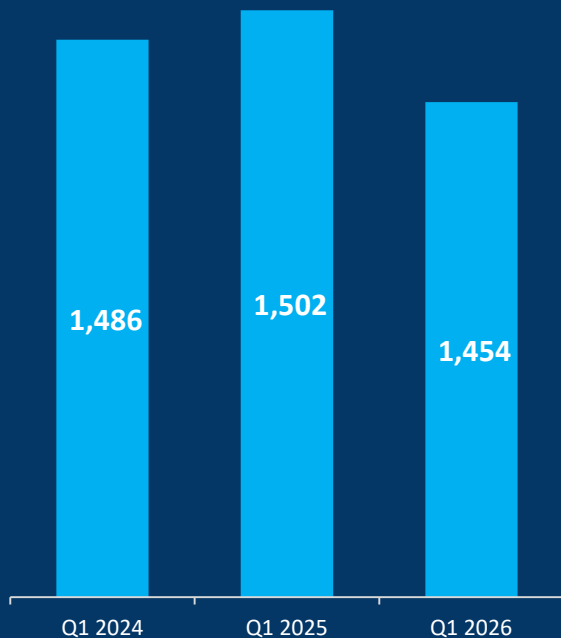
התפלגות הכנסות Q1/2026



התפלגות EBITDAR Q1/2026

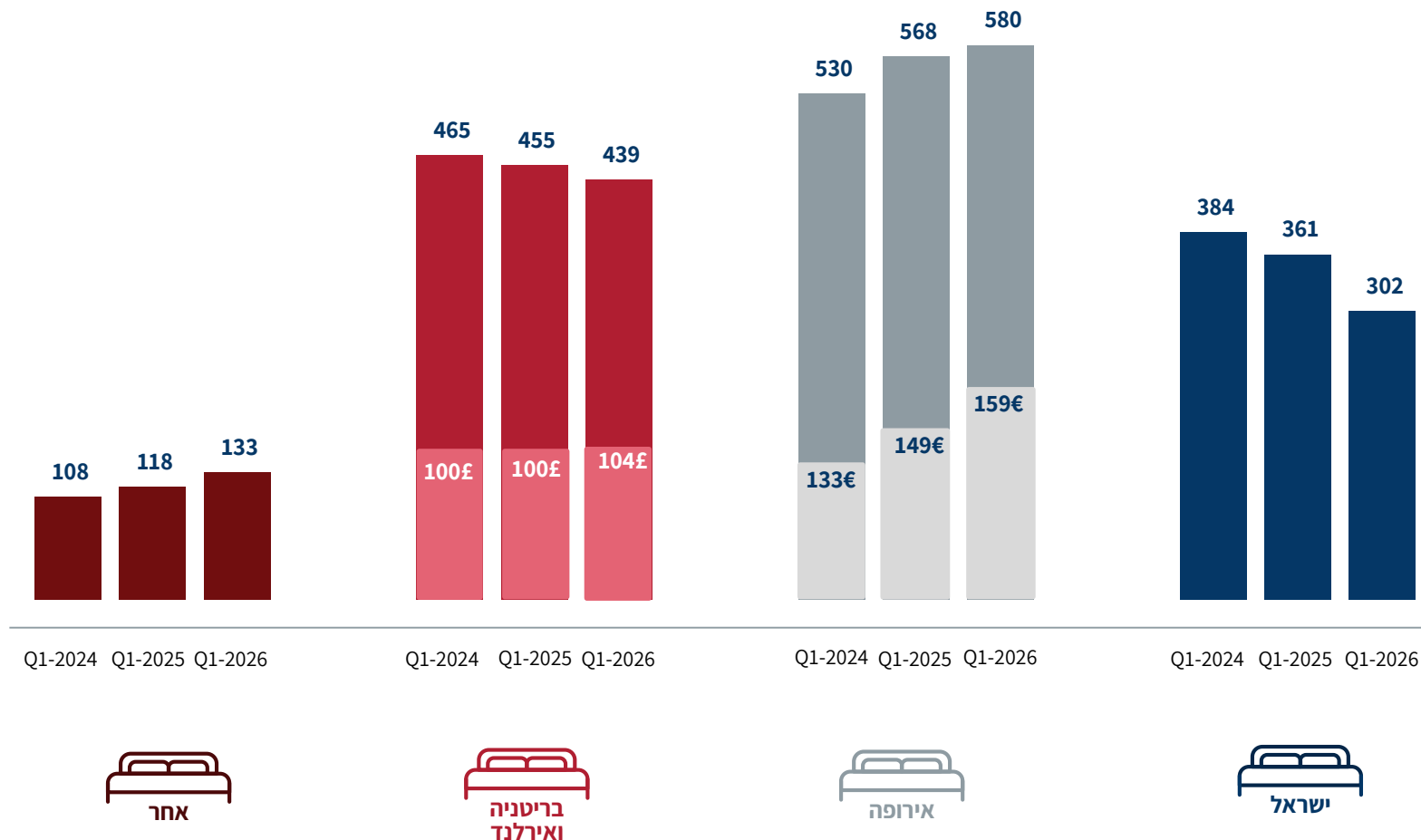


תוצאות – Q1

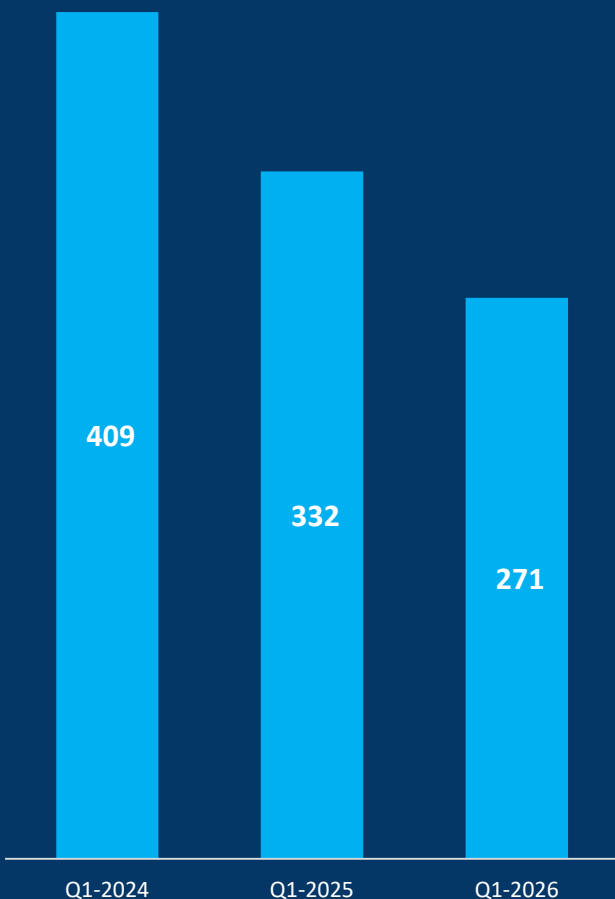


נתונים כספיים עיקריים – הכנסות¹ (מיליוני ש"ח) Q1-

עלייה בהכנסות החברה במטבע המקומי במגזרי הפעילות בחו"ל



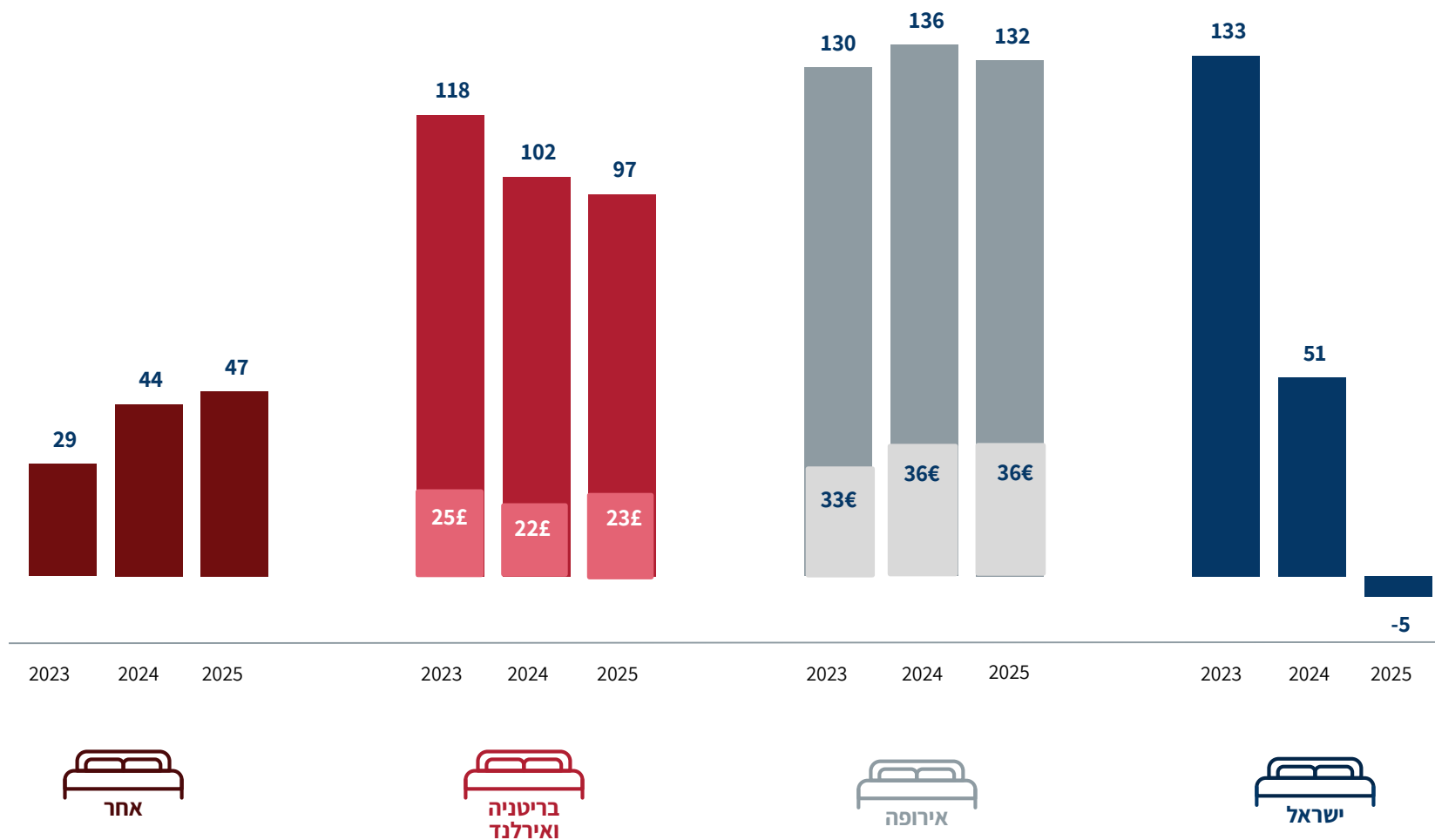
תוצאות - Q1



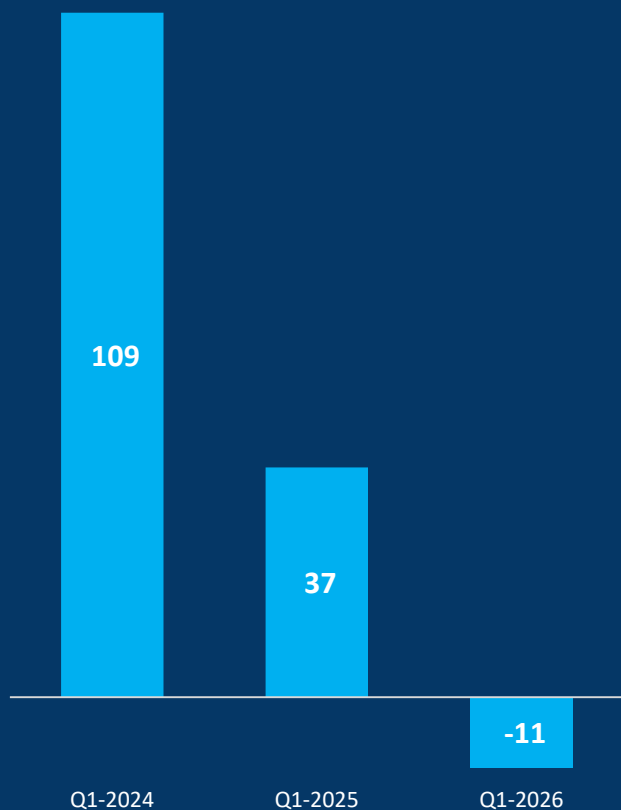
נתונים כספיים עיקריים – EBITDAR¹ (מיליוני ש"ח)

Q1

עלייה ב-EBITDAR החברה במטבע המקומי במגזרי הפעילות בחו"ל

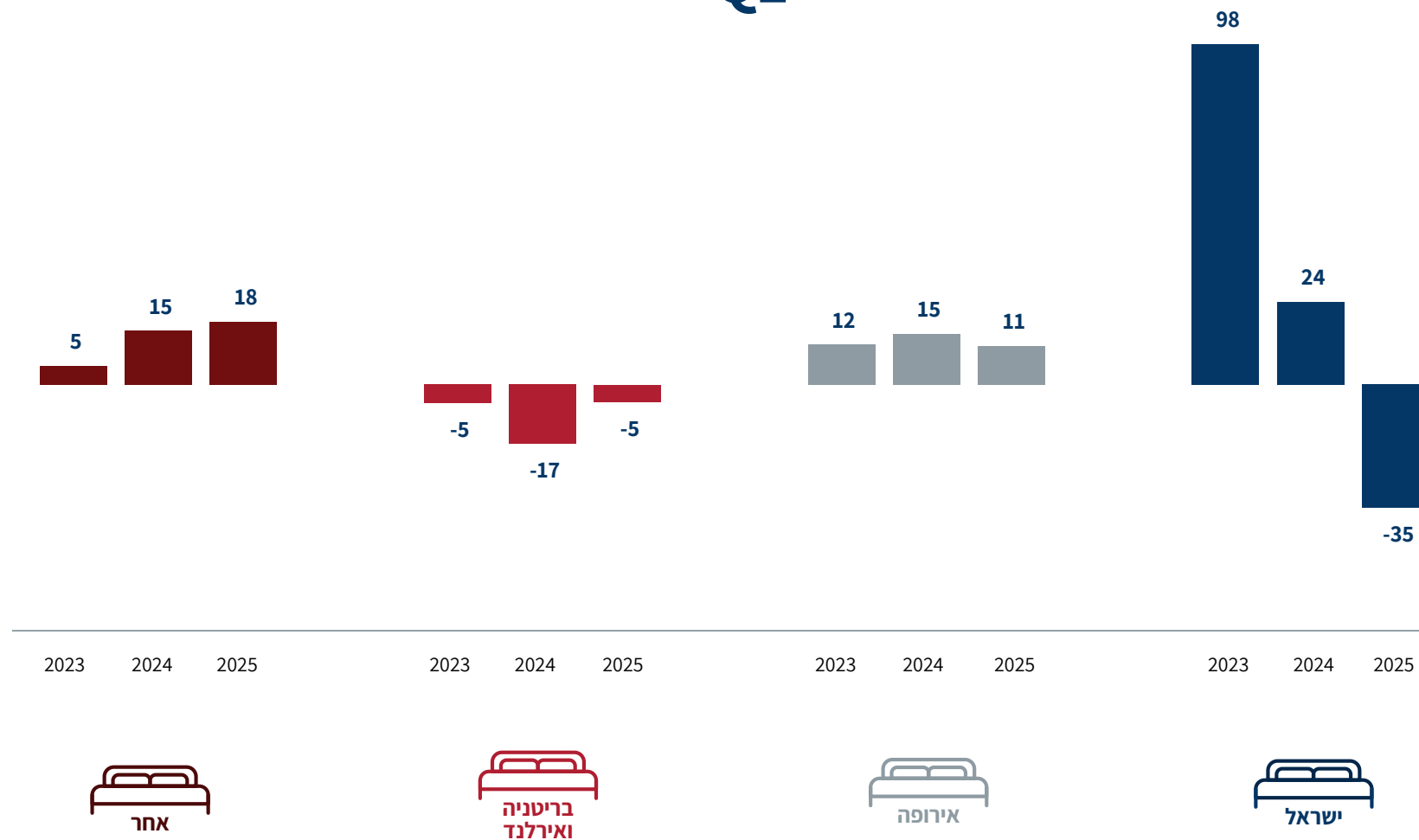


תוצאות Q1

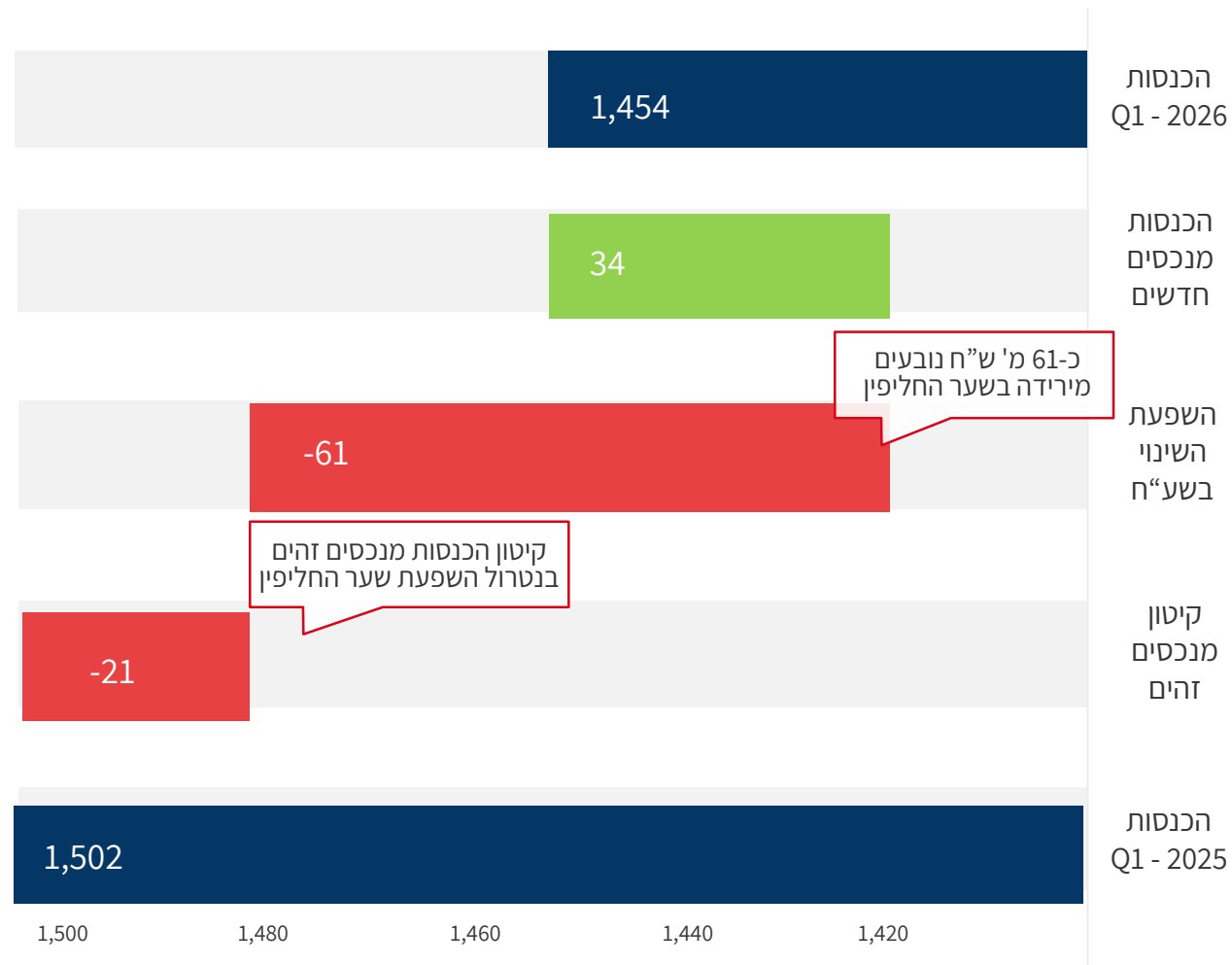


נתונים כספיים עיקריים – EBITDA¹ (מיליוני ש"ח) לפני השפעת תקן IFRS 16

Q1

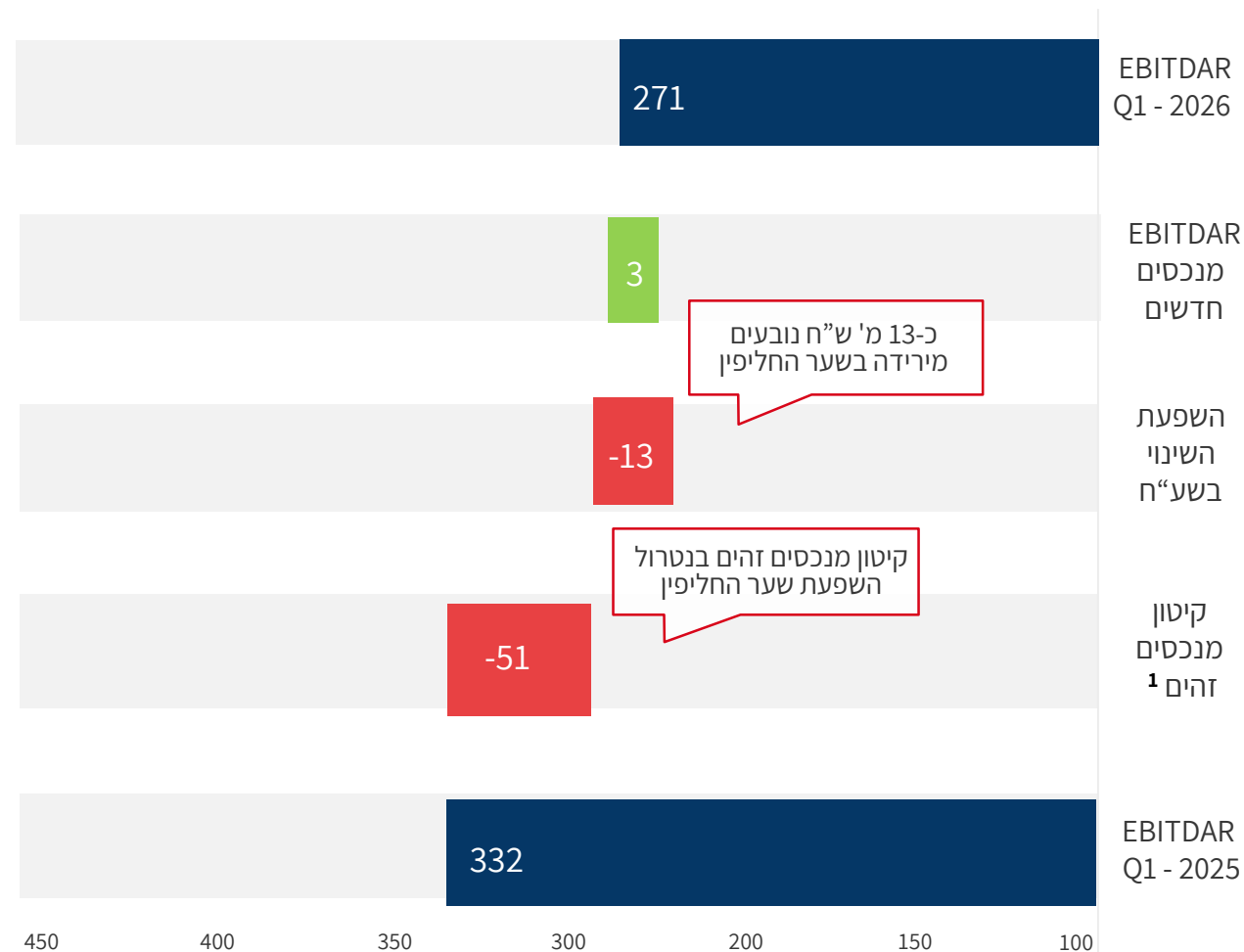


פילוח הכנסות מנכסים זהים (מיליוני ש"ח) - Q1





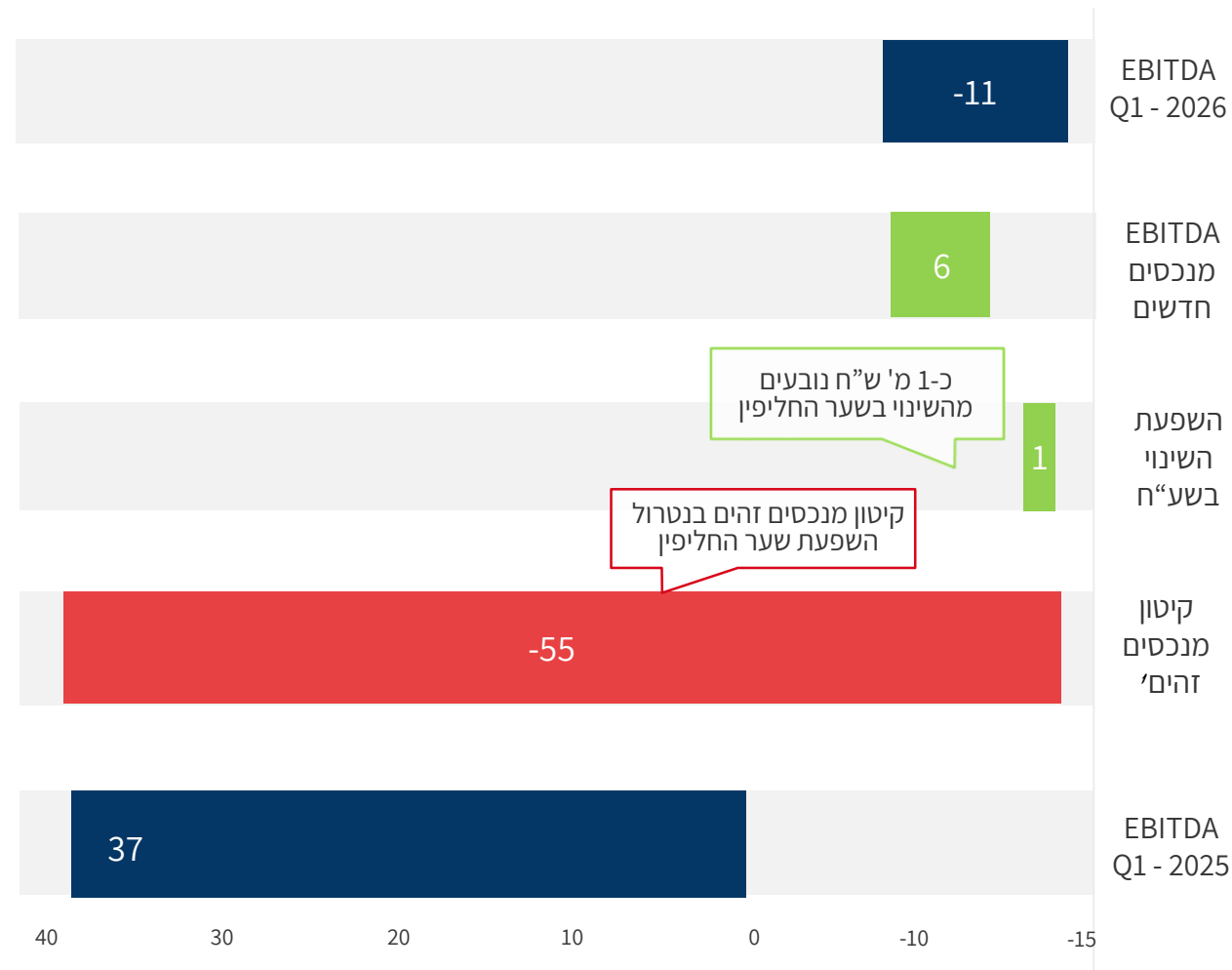
פילוח EBITDAR מנכסים זהים (מיליוני ש"ח) – Q1



¹ הקיטון נובע בעיקר ממגזר ישראל.

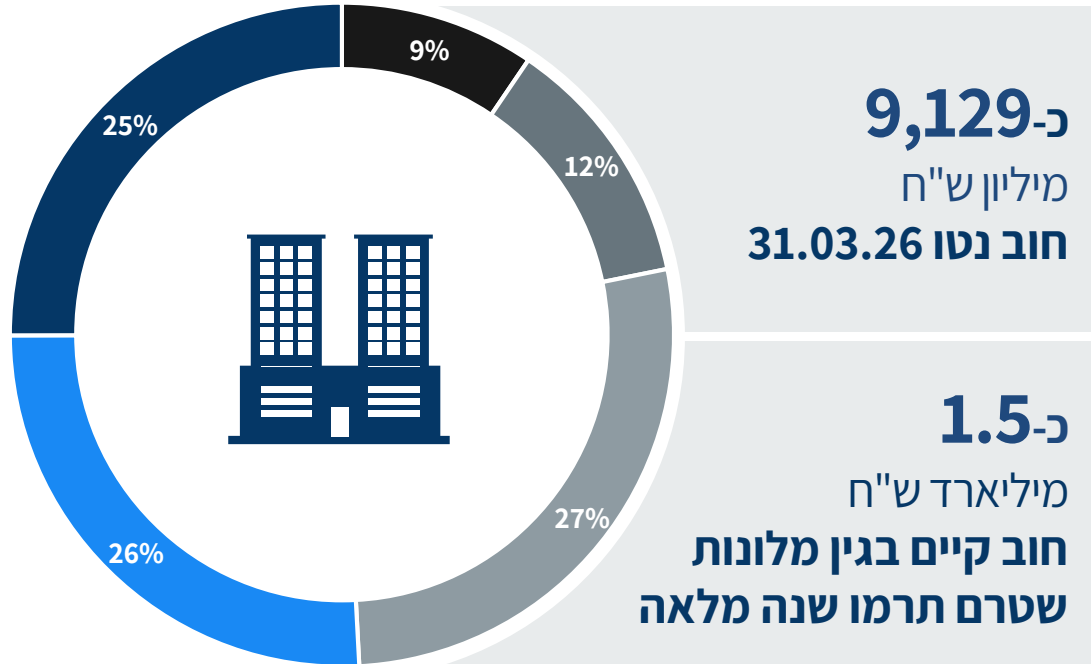


פילוח EBITDA מנכסים זהים (מיליוני ש"ח) – Q1



פילוח יתרת חוב (במיליוני ש"ח)

יתרה לפי סוג חוב



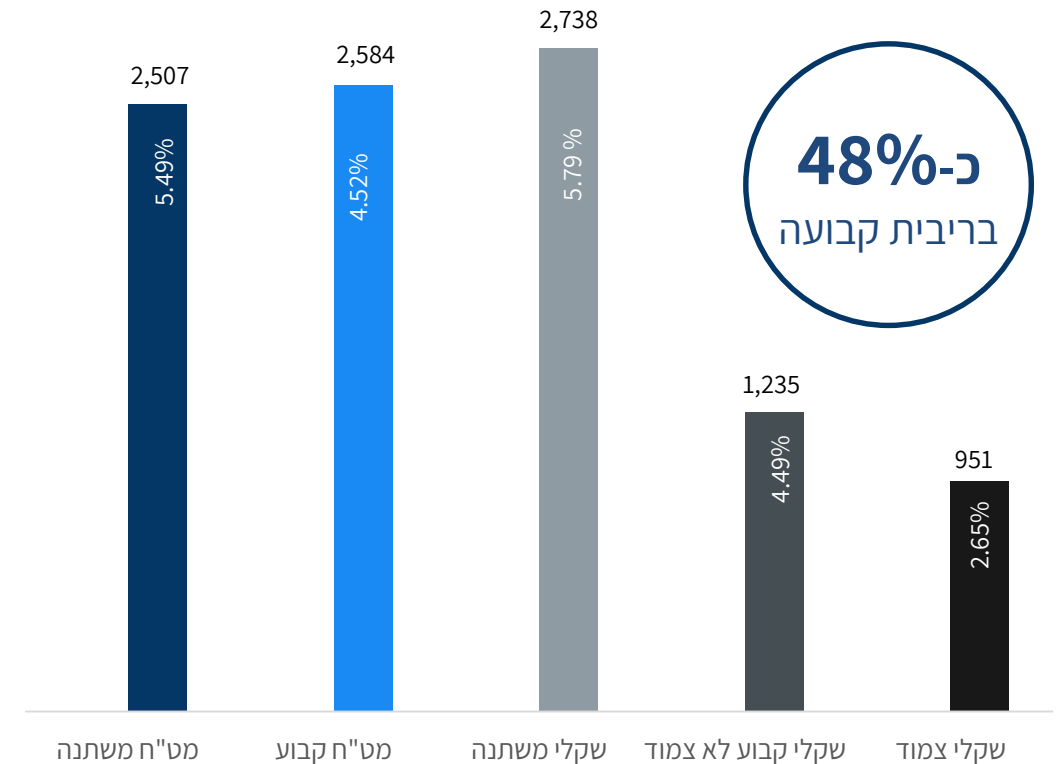
כ- 11,983 מיליון ש"ח חוב נטו כולל חלק החברה בחברות כלולות ליום 31.03.2026

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

בהתאם לאסטרטגיית הצמיחה של החברה (דרך רכישת נכסים), החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את המקורות למימון הרכישות, ובכלל זה את האפשרות לגייס הון, חוב (סחיר או שאינו סחיר) או חוב המיר וזאת תוך יצירת ערך לבעלי מניות החברה.

יתרת חוב ושיעור ריבית ממוצע

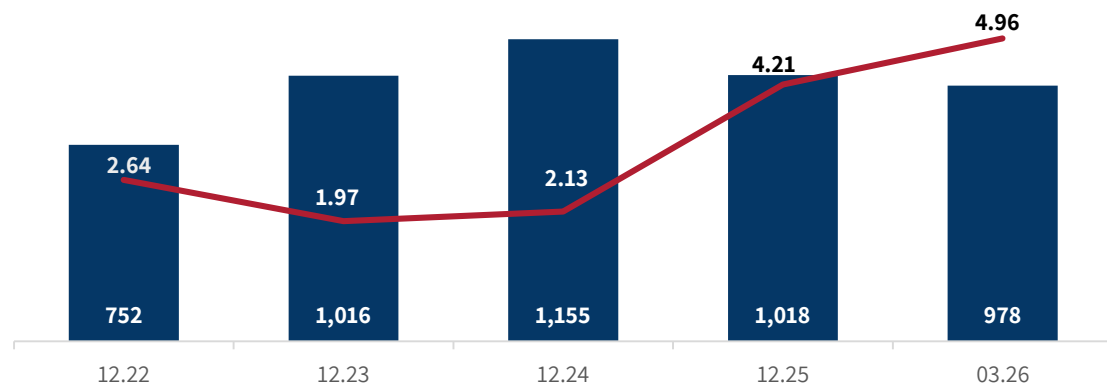
31.03.26



כ-0.6% ירידה בריבית משוקללת על הלוואות בריבית משתנה בחברה בשנה האחרונה

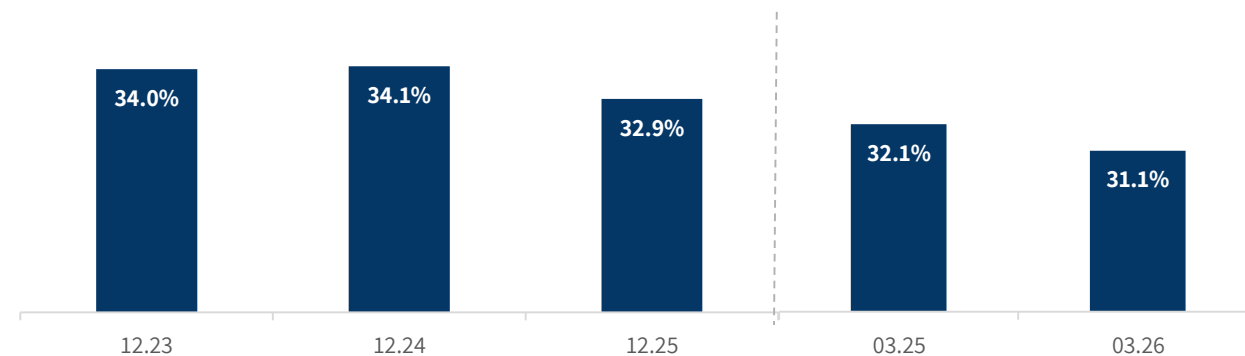
החברה פועלת למחזור ההלוואות ואגרות החוב למח"מ ארוכי טווח

יחסים פיננסיים¹ (במיליוני ש"ח)



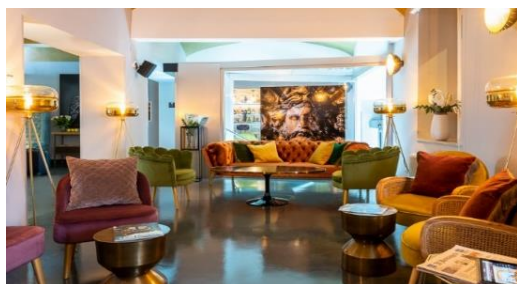
יחס חוב ל-EBITDA

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



יחס הון למאזן

החברה עומדת בכל אמות מידה פיננסיות להן היא מחויבת



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'-25	מרץ-25	מרץ-26	מרץ-26		
		כמוצג בדוחות הכספיים	השפעות IFRS16	נתונים לפני יישום IFRS16	
1,911	1,575	1,823	(65)	1,888	נכסים שוטפים
27,771	28,393	27,506	11,149	16,357	נכסים לא שוטפים
29,682	29,968	29,329	11,084	18,245	סה"כ נכסים
1,916	1,734	2,280	-	2,280	אשראי לזמן קצר
1,836	1,851	1,766	498	1,268	התחייבויות שוטפות אחרות
7,642	7,115	7,734	-	7,734	הלוואות ואגרות חוב - זמן ארוך
902	844	858	-	858	מסים נדחים
12,750	14,381	12,403	11,975	428	אחרות
25,046	25,925	25,041	12,473	12,568	סה"כ התחייבויות
4,636	4,043	4,288	(1,389)	5,677	הון עצמי
29,682	29,968	29,329	11,084	18,245	סה"כ התחייבויות והון





דוח רווח והפסד (במיליוני ש"ח)

1-12/25	1-3/25	1-3/26	נתונים לפני יישום IFRS16	השפעות IFRS16	כמוצג בדוחות הכספיים
7,650	1,399	1,333	-	1,333	הכנסות משירותי אירוח ואחרות
5,095	1,090	1,088	-	1,088	סך הוצאות תפעוליות
2,555	309	245	-	245	רווח תפעולי לפני שכירות, פחת והפחתות (EBITDAR)
152	11	8	(315)	323	סך שכירות
2,403	298	237	315	(78)	רווח תפעולי לפני פחת והפחתות (EBITDA)
(1,250)	(292)	(307)	(182)	(125)	פחת
3	(5)	(2)	-	(2)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,156	1	(72)	133	(205)	רווח (הפסד) לפני מימון
(1,008)	(288)	(283)	(172)	(111)	הוצאות מימון, נטו
(22)	(25)	(21)	1	(22)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(67)	58	61	11	50	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
59	(254)	(315)	(27)	(288)	רווח (הפסד) לתקופה
496	(107)	(348)		(348)	רווח (הפסד) כולל אחר
795	(147)	(220)		(220)	FFO ריאלי

A wooden tray holds several items: a small jar of NYX blush, a jar of NYX cream, a glass of wine, and a bottle of perfume. In the background, there is a vase with yellow flowers. The scene is dimly lit, creating a warm and intimate atmosphere.

Fattal ♥ *פאטל*

HOUSE OF HOTELS | בית של מלונות

תודה על ההקשבה!