פתאל

בית של מלונות | HOUSE OF HOTELS

מצגת שוק ההון ,ספטמבר 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) **פרטים לגבי שוויו העדכני של הנכס The Dilly Hotel, London ושיעור עליית הערך [שקף 9]**; וכן (ii) **פרטים אודות שותפות 4 נכון למועד פרסום המצגת (היקף עדכני של התחייבויות ההשקעה בשותפות) [שקף 10]; - ניתנים במצגת זו לראשונה כמידע נוסף.**

יצוין כי נכון למועד זה, הערכותיה של החברה כאמור בשקף מס' 3 להלן לעניין תחזית EBITDAבשנת 2026, 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 הרבעוני. 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 באשר להרעה משמעותית בתנאים הכלכליים או הפיננסיים בישראל ו/או בעולם ו/או מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באופן מלא בקשר עם חידוש הלחימה בזירה הצפונית ו/או 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") בדוח התקופתי 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]	328
חדרים[1]	58,330

כ- **80%** פעילות החברה בחו"ל

תחזית שנת 2026

EBITDA[2] : 1,400-1,600
מיליוני ש"ח

דירוג: A2.il אופק יציב

[1] כולל מלונות עתידיים.
[2] לפירוט עיקרי ההנחות לתחזית לשנת 2026 ראה דוח דירקטוריון של החברה ליום 30.06.2026.





Q2-2026

פעילות גלובלית יציבה ומגוונת לצד השפעות חיצוניות

המצב הביטחוני המתמשך והפגיעה בתיירות הנכנסת בעקבותיו השפיעו על תוצאות הפעילות בישראל ובחודשים אפריל - מאי גם על תוצאות המלונות באגן הים התיכון.

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

שיפור בתוצאות פעילות מלונות החברה באירופה במטבע הפעילות.

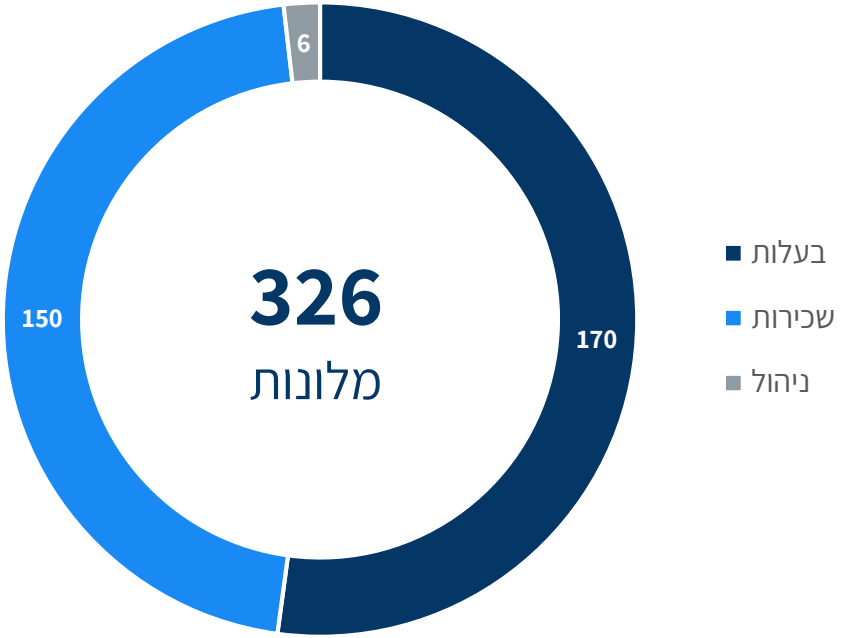
פיזור גיאוגרפי רחב וגמישות ניהולית בערים מרכזיות באירופה, מהווה עוגן אסטרטגי המאפשר לחברה להשיא ערך ולשמור על יציבות גם בעתות אי-ודאות.

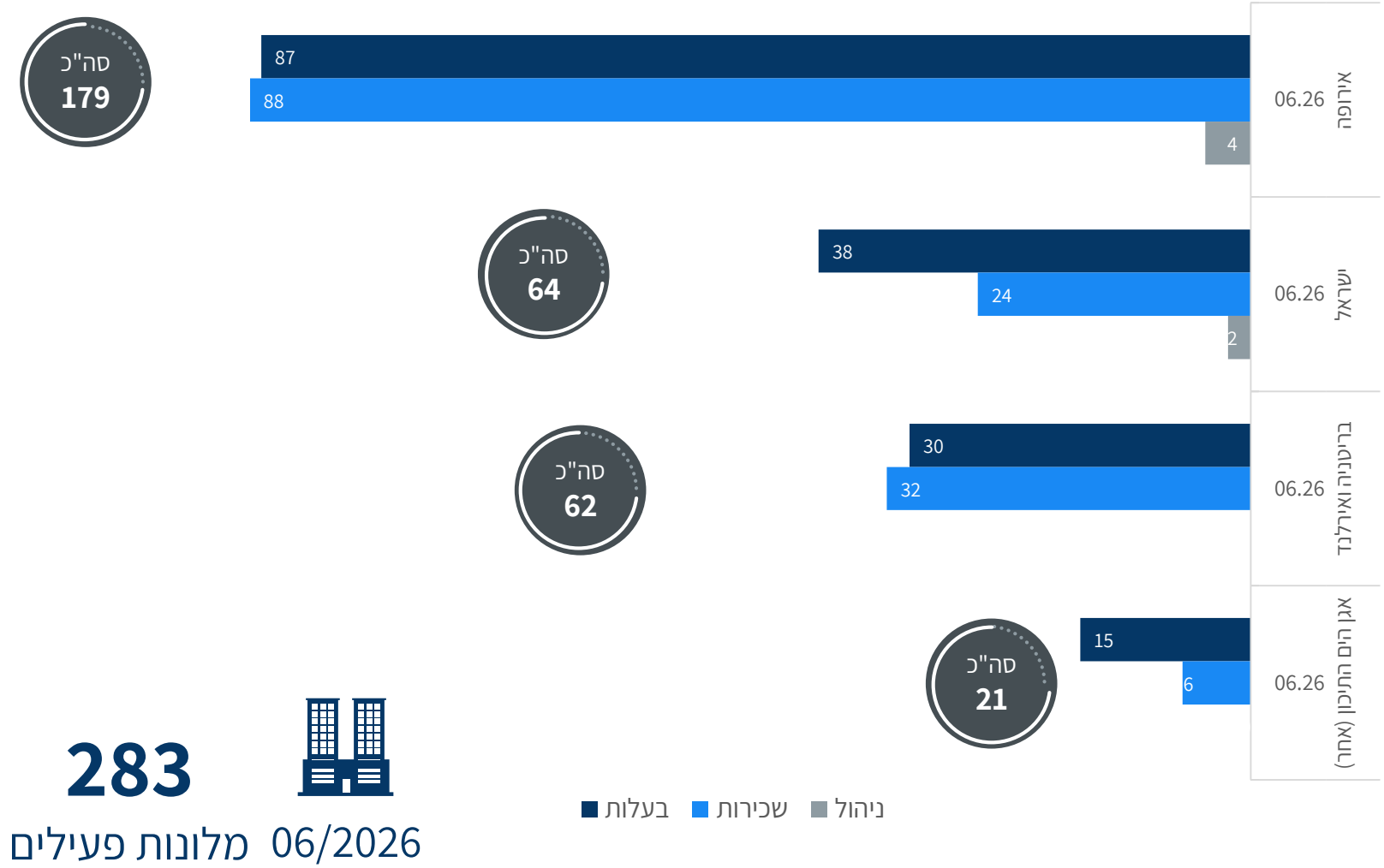
2,090 מיליון ש"ח הכנסות[1]	774 מיליון ש"ח EBITDAR[1]
478 מיליון ש"ח EBITDA[1,2]	164 מיליון ש"ח רווח נקי[2]

[1] כולל חלק החברה בחברות כלולות.
[2] לפני השפעת יישום תקן IFRS 16.

התפלגות מספר בתי מלון[1] – תמהיל מגוון

מעל 50% מבתי המלון בבעלות

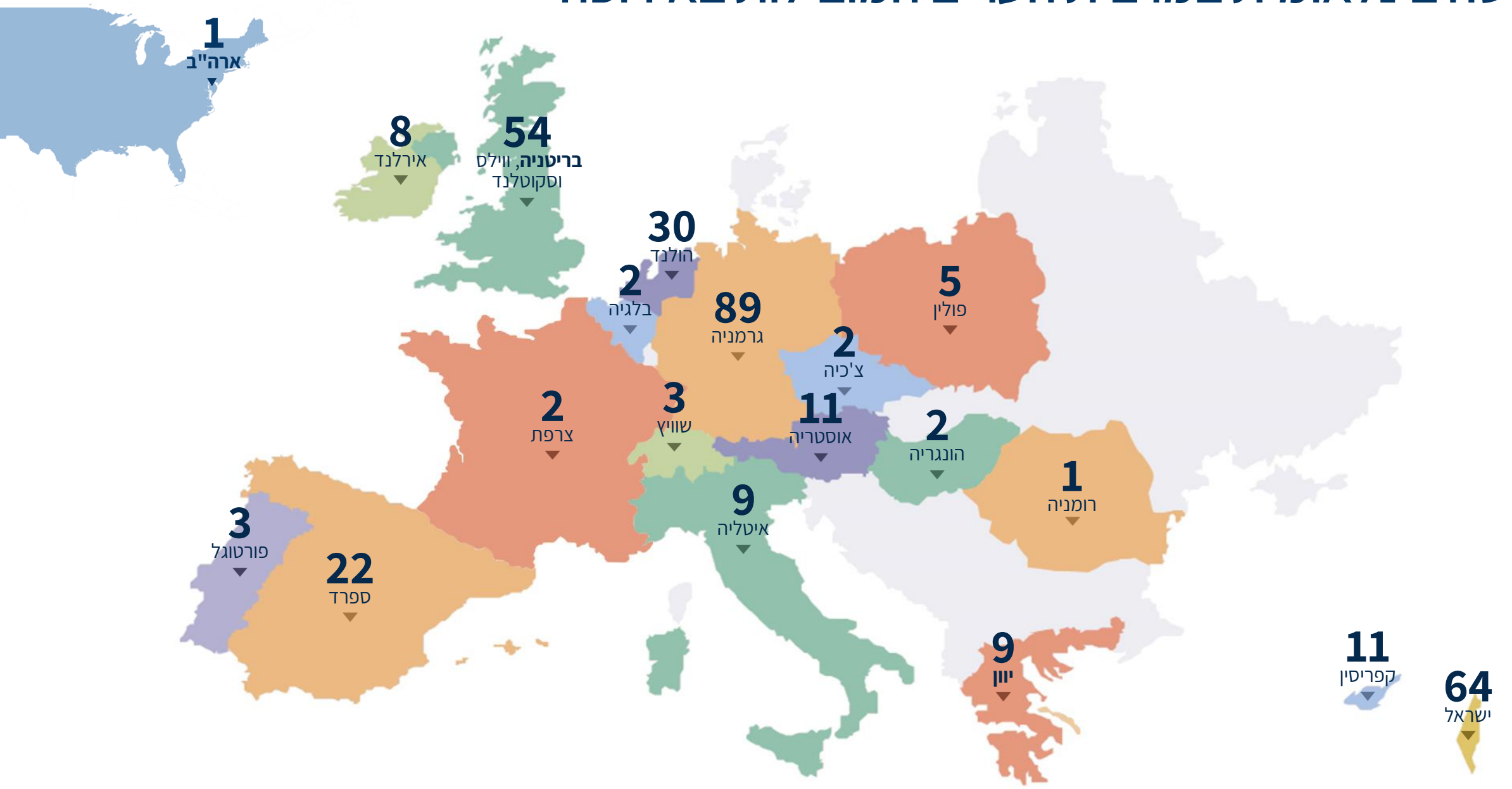




283
מלונות פעילים 06/2026

[1] נכון ליום 30.06.26 כולל 15 מלונות עתידיים בישראל (2,223 חדרים), 23 מלונות עתידיים באירופה (4,580 חדרים), 4 מלונות עתידיים ביוון וקפריסין (285 חדרים) ומלון עתידי בארה"ב (117 חדרים).

פריסה בינלאומית במרבית הערים המובילות באירופה[1]



[1] כולל מלונות עתידיים.

ניהול תשואה ברמה גבוהה והצגת ביצועים עדיפים על פני המתחרים

STR Report- Jan-June 2026

	% מעל הביצועים של המתחרים		
	OCC	ADR	REVPAR
Germany	10.5%	9.9%	21.5%
UK & Ireland	6.1%	2.7%	9.1%
Netherlands	2.3%	10.3%	13.4%
Spain	3.4%	4.8%	8.5%

Total REVPAR 14.9%
מעל הביצועים של המתחרים





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

שותפויות מלונות באירופה - מנוע צמיחה

שותפות 2



€100M
חלק החברה
בהשקעה

€926M
עלות הרכישה
(כולל שיפוצים)

≈€36M
חלק החברה
EBITDA
שנה מייצגת

€1,172M
שווי נכסים
30.06.26

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

04.2022
הקמה

שותפות 3



€158.8M
חלק החברה
בהשקעה

€1,196M
עלות הרכישה
(כולל שיפוצים)[1]

≈€50M
חלק החברה
EBITDA
שנה מייצגת

€1,342M
שווי נכסים
30.06.26

35 Hotels | **9** Countries
5,237 Rooms

01.2024
הקמה

הראל
מנורה מבטחים
מגדל
הפניקס
מיטב בית השקעות
עמיתים קרנות פנסיה
אלכלל ביטוח ופיננסים
מזרחי טפחות
fattal
Leumi Partners
שלמה ביטוח
POALIMEQUITY
אנליסט ANALYST

[1] לא כולל מלון עתידיים שרכישתם טרם הושלמה

The Dilly Hotel, London

המלון האייקוני "The Dilly" נפתח בשנת 1908 ושוכן באחד המיקומים האטרקטיביים בלב לונדון, בין רחובות פיקדילי ורחוב ריג'נט.

מיום הקמתו לפני 114 שנה ועד היום- המלון צבר מוניטין מרשים ונחשב לאחד המלונות הטובים ביותר בלונדון. המלון זכה בעבר לקבל את החסות המלכותית של המלך ג'ורג' החמישי.





חדרים	דצמבר
283	2022

עלות רכישה	עלויות השיפוץ	רכישת 2026 - זכויות חכירה	שווי הנכס	עליית ערך -52%
£91m	£56m	£70m	£329m	£112m

שותפויות מלונות באירופה - מנוע צמיחה



שותפות 4 **יולי 2026**

הקמת מיזם מלונאות נוסף באירופה יחד עם גופי השקעה מובילים.

9 שותפים חתומים

€793M

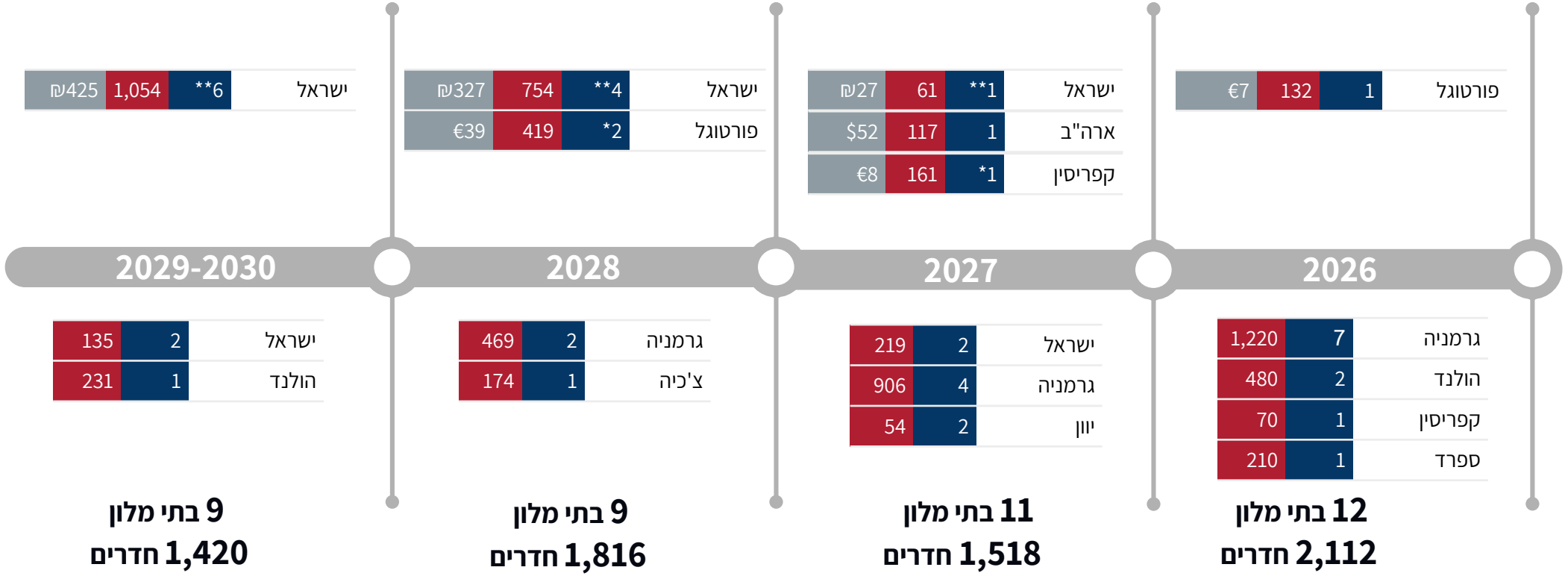
היקף השקעה



€200M

חלק החברה בהשקעה

עם הפנים קדימה - פתיחת מלונות בשנים הקרובות[1] (ללא מלונות השותפויות)



מספר מלונות | מספר חדרים | השקעה

41 מלונות

6,866 חדרים

כ- 300
מיליון ש"ח
תוספת EBITDA שנתית בשנה מייצגת

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

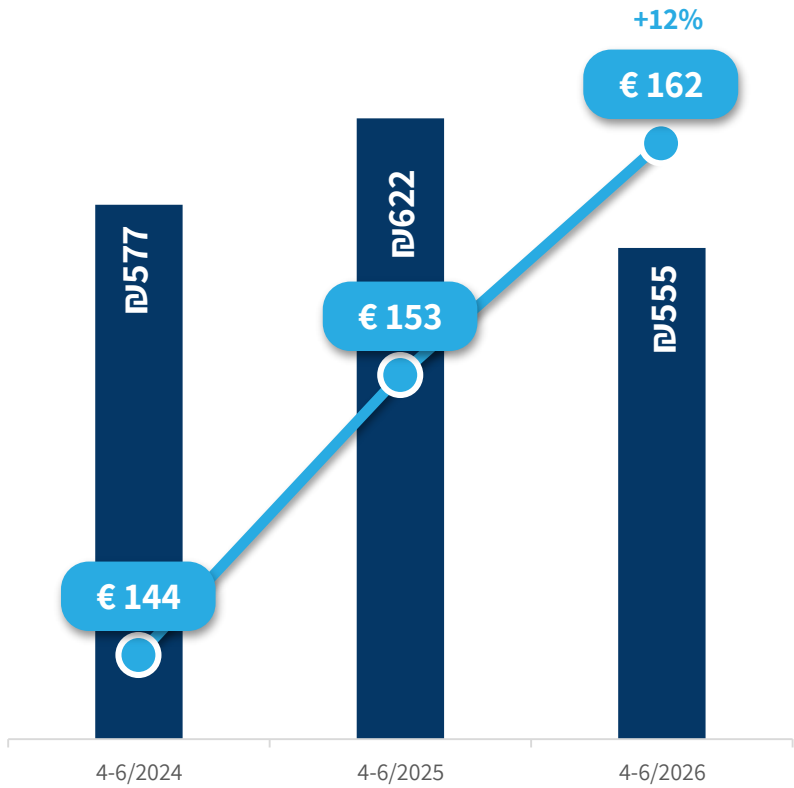
[1] סכומי השקעה המוצגים הינם ליום 30.06.26 הסכומים מוצגים במיליונים.
* מלונות בבעלות חלקית
** מתוכם 7 מלונות בבעלות חלקית (1,374 חדרים)

הכנסה יומית ממוצעת לחדר
(ADR[1]) (שקלים ואירו)



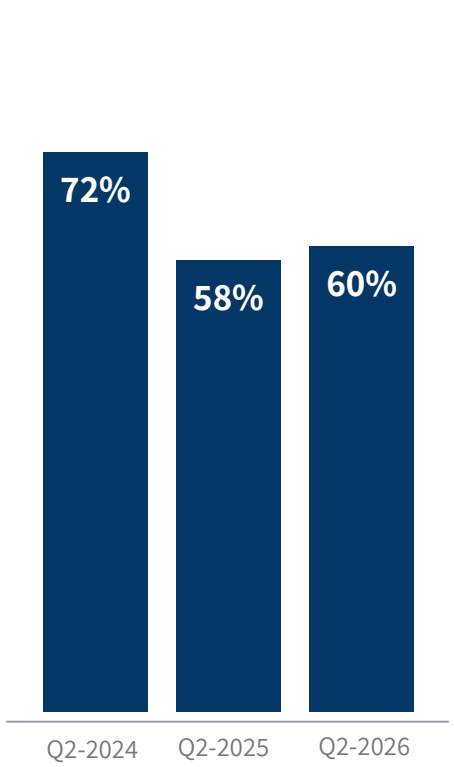
THE YACHT HOTEL

עלייה ב-ADR במטבע המקומי לצד השפעת הירידה בשער החליפין



[1]היחס שבין ההכנסות מחדרים בלבד של המלון לבין מספר החדרים התפוסים במלון. הנתון אינו כולל מלונות בניהול.

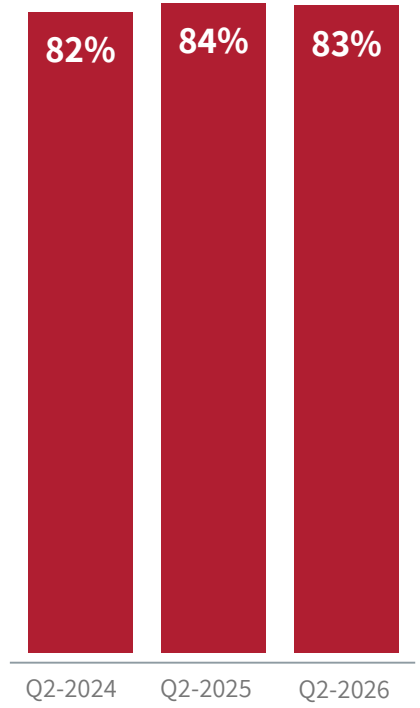
שיעורי תפוסה ממוצעים ברשת בחלוקה למגזרים[1]



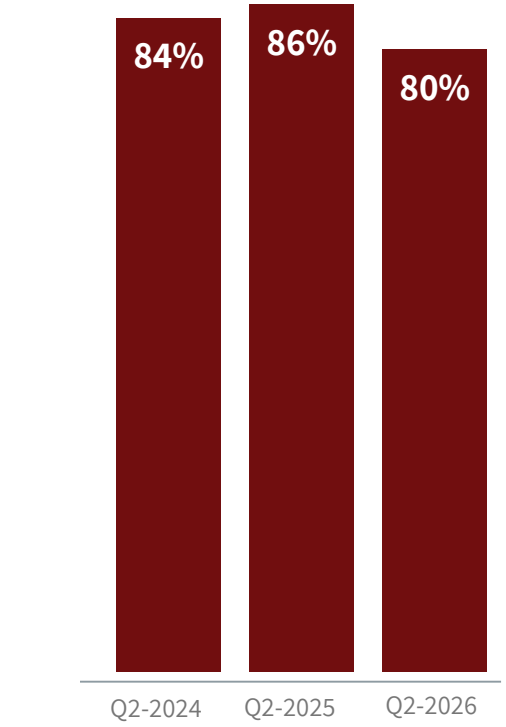
ישראל



אירופה



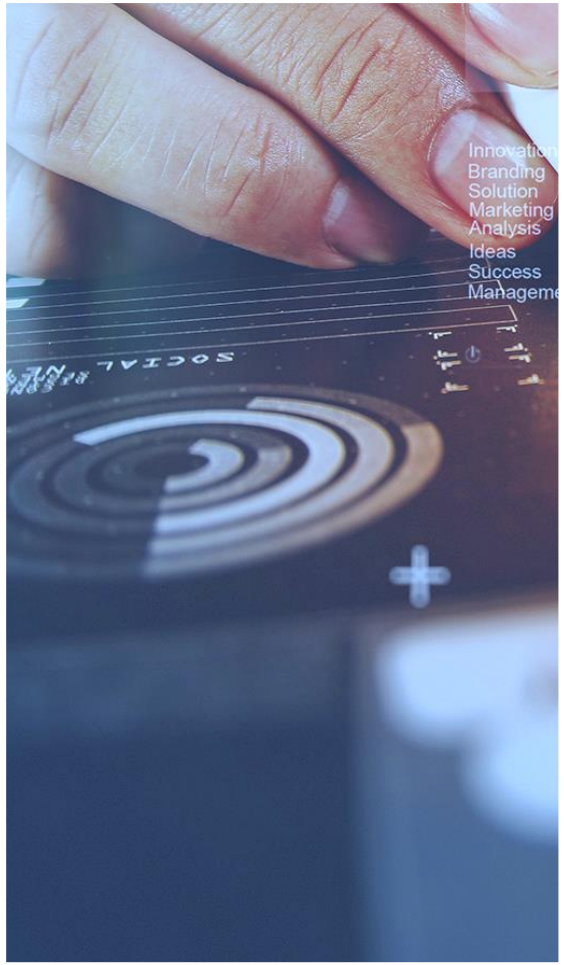
בריטניה
ואירלנד

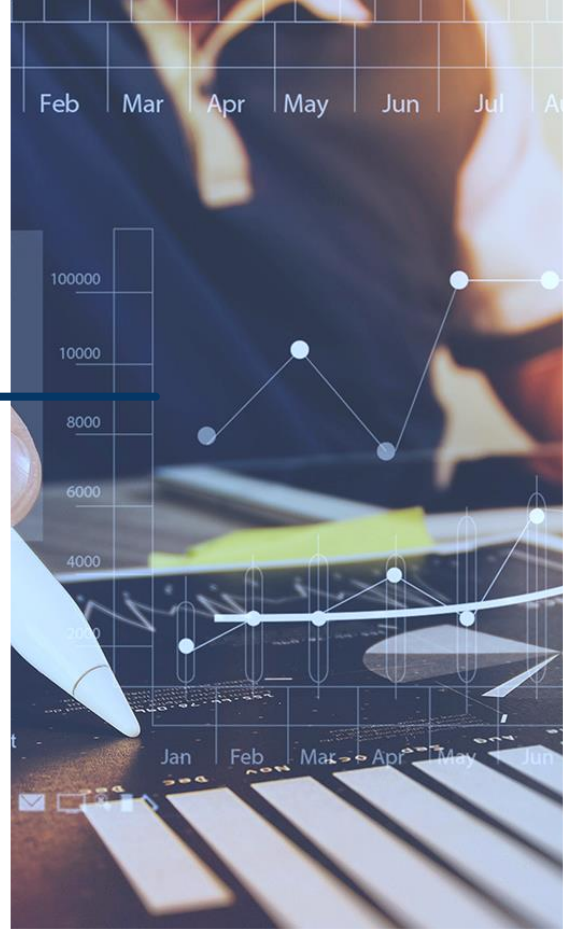


אגן הים
התיכון

[1] כולל חלק החברה בחברות כלולות.

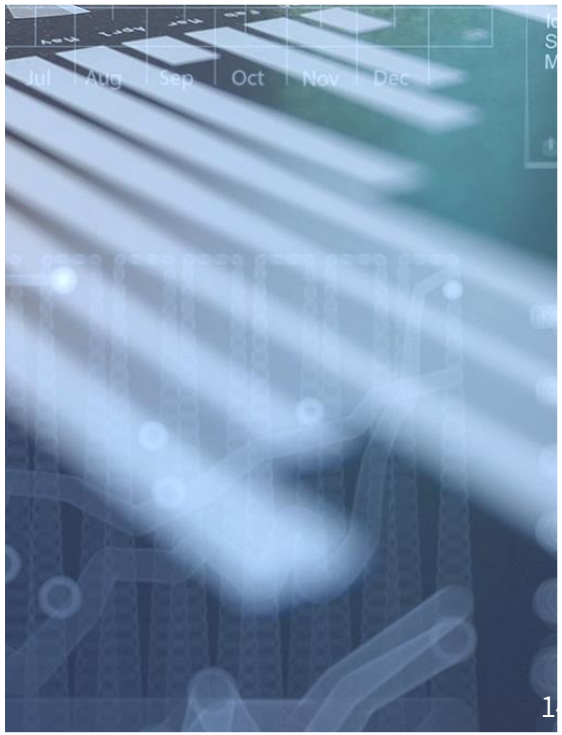
תוצאות כספיות של הקבוצה
30.06.26



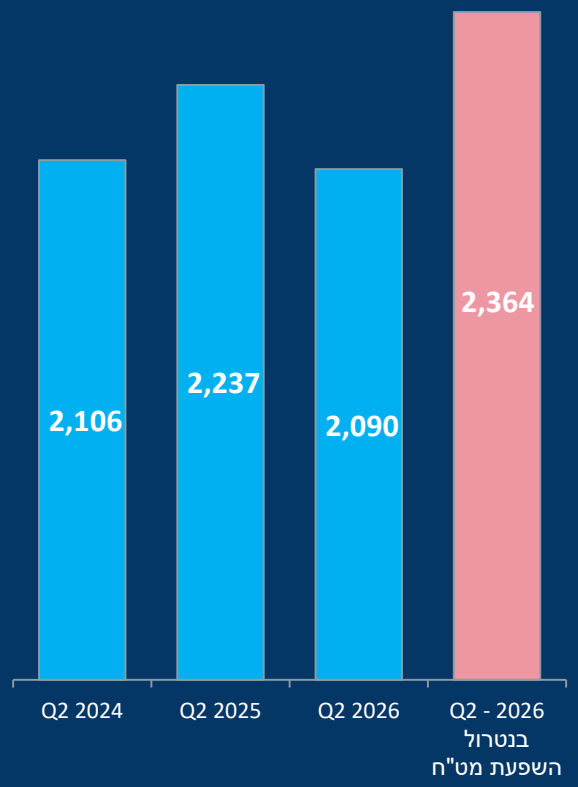






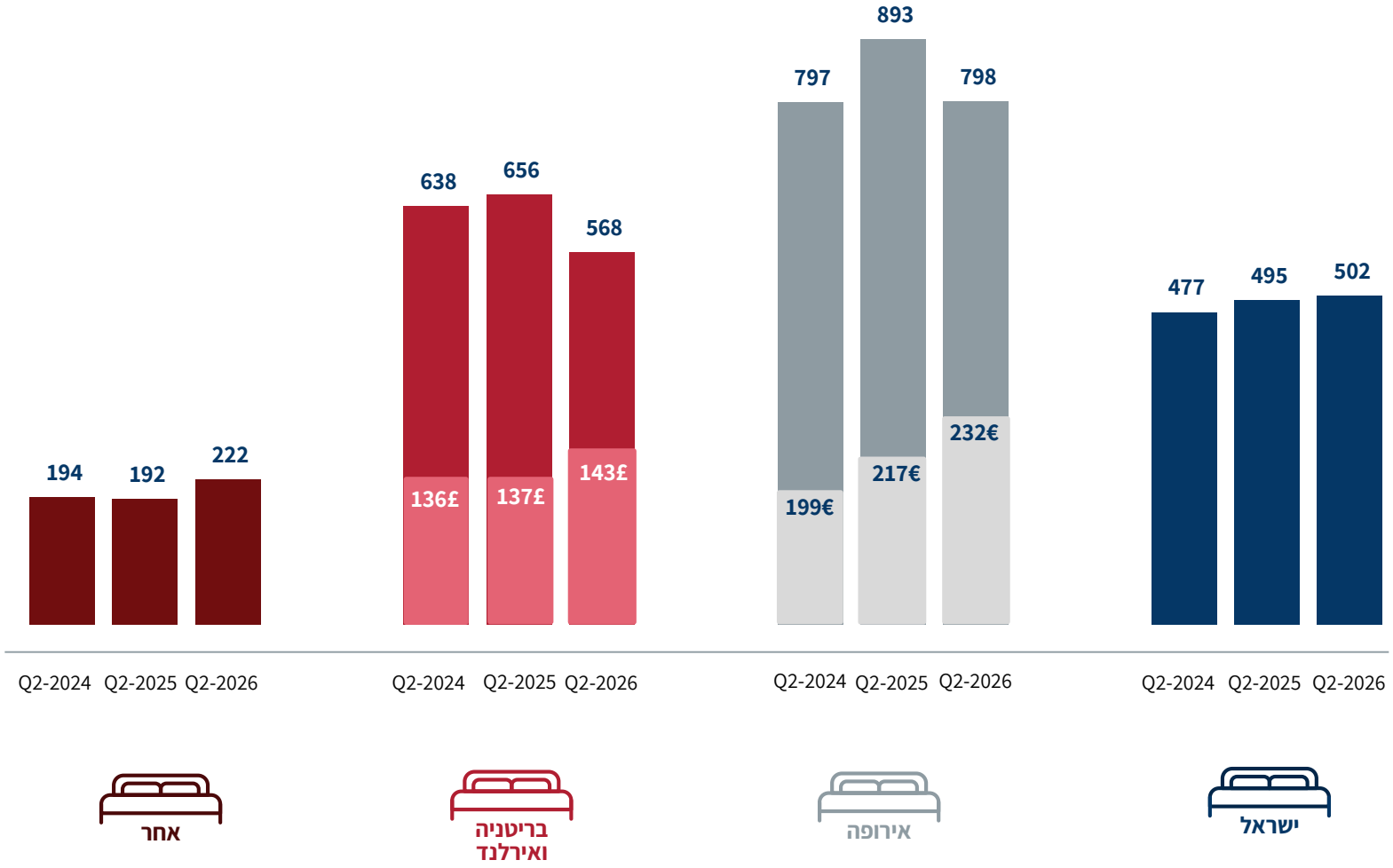


תוצאות – Q2



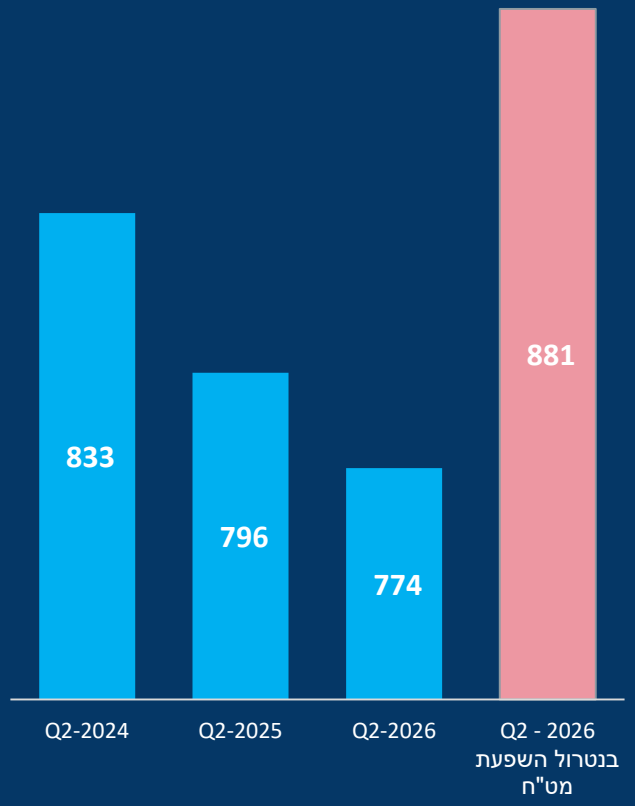
נתונים כספיים עיקריים – הכנסות[1] (מיליוני ש"ח) Q2-

עלייה בהכנסות החברה במטבע המקומי במגזרי הפעילות בחו"ל



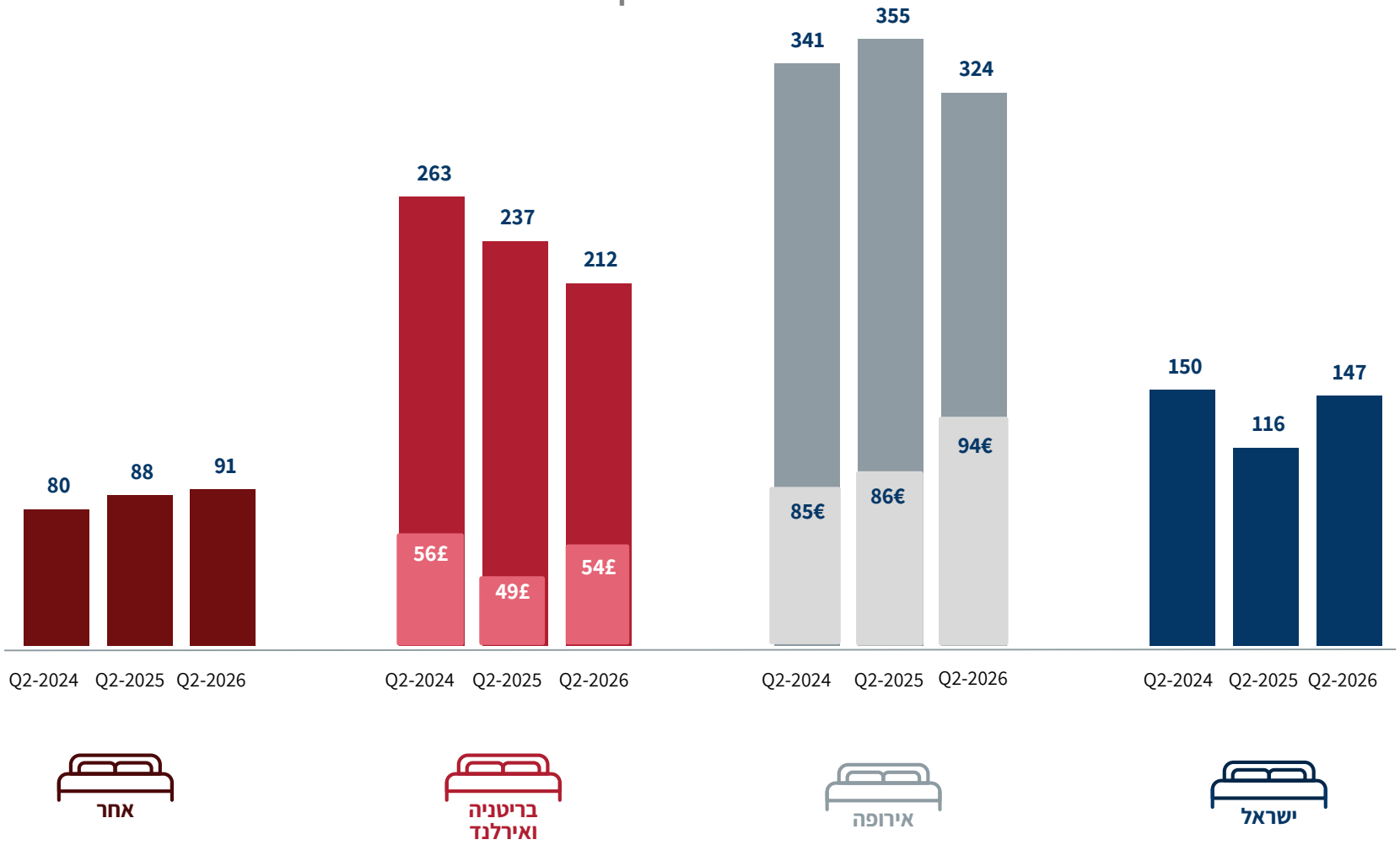
[1] כולל חלק החברה בחברות כלולות.

תוצאות - Q2



נתונים כספיים עיקריים – [1]EBITDAR
Q2
(מיליוני ש"ח)

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

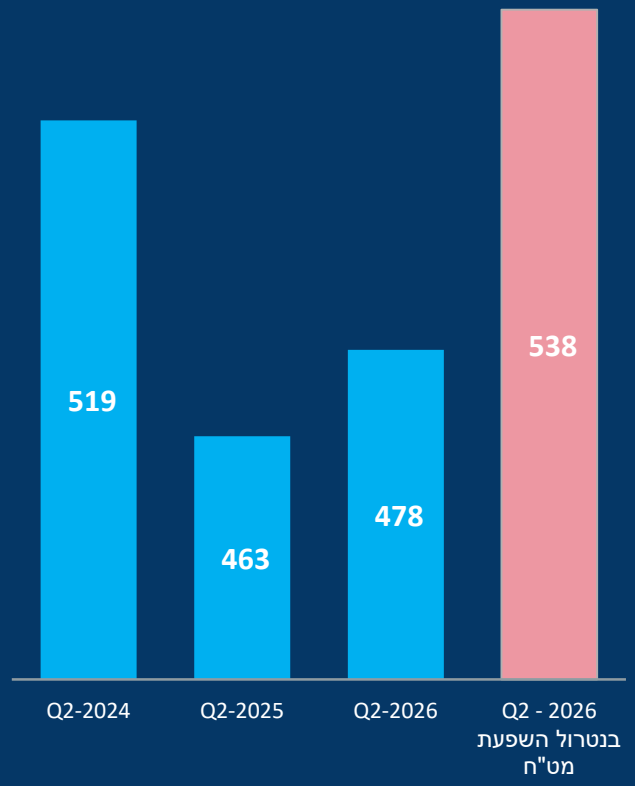


[1] כולל חלק החברה בחברות כלולות.

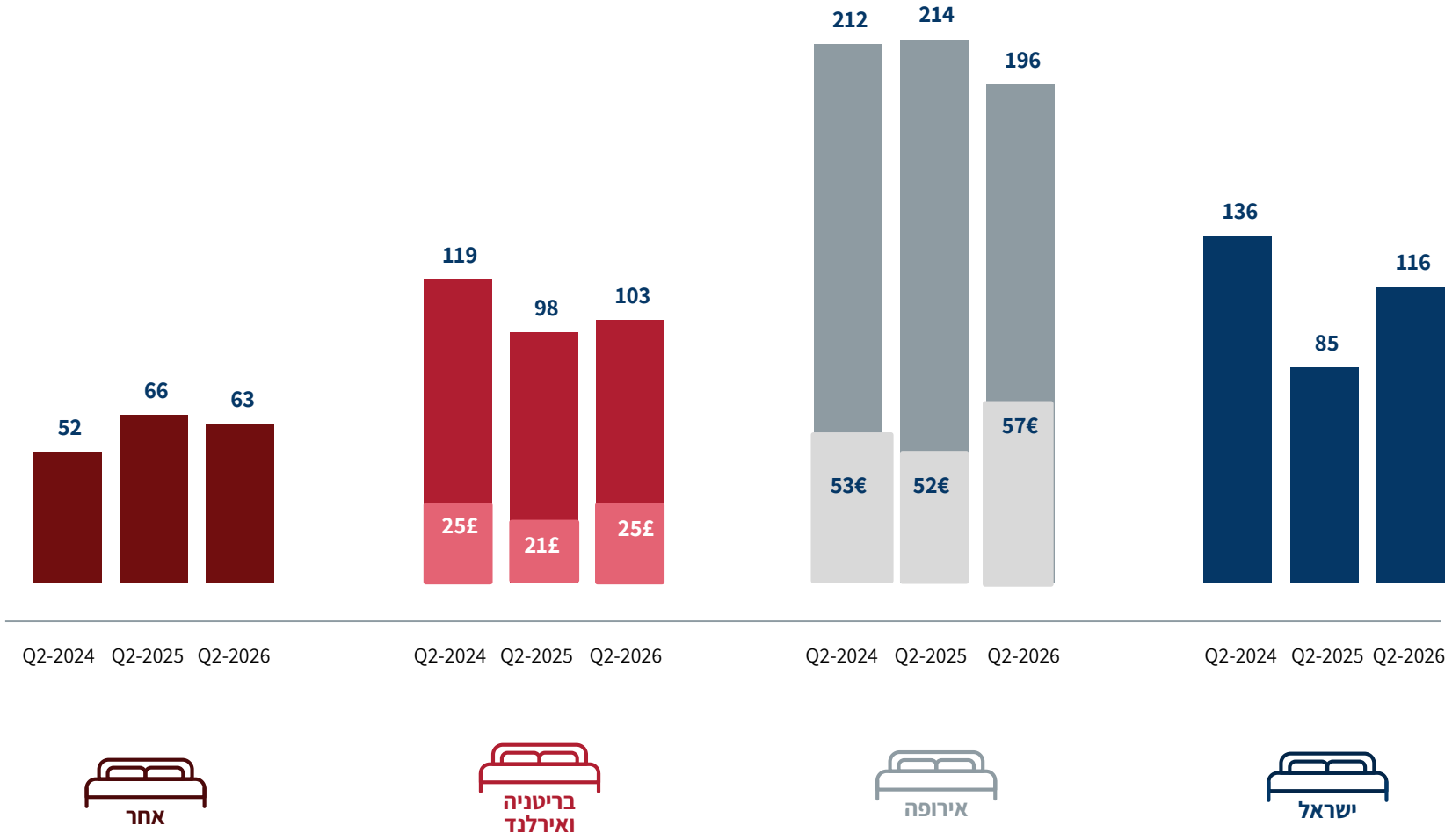
נתונים כספיים עיקריים – EBITDA[1]

(מיליוני ש"ח) לפני השפעת תקן IFRS 16

תוצאות Q2



Q2

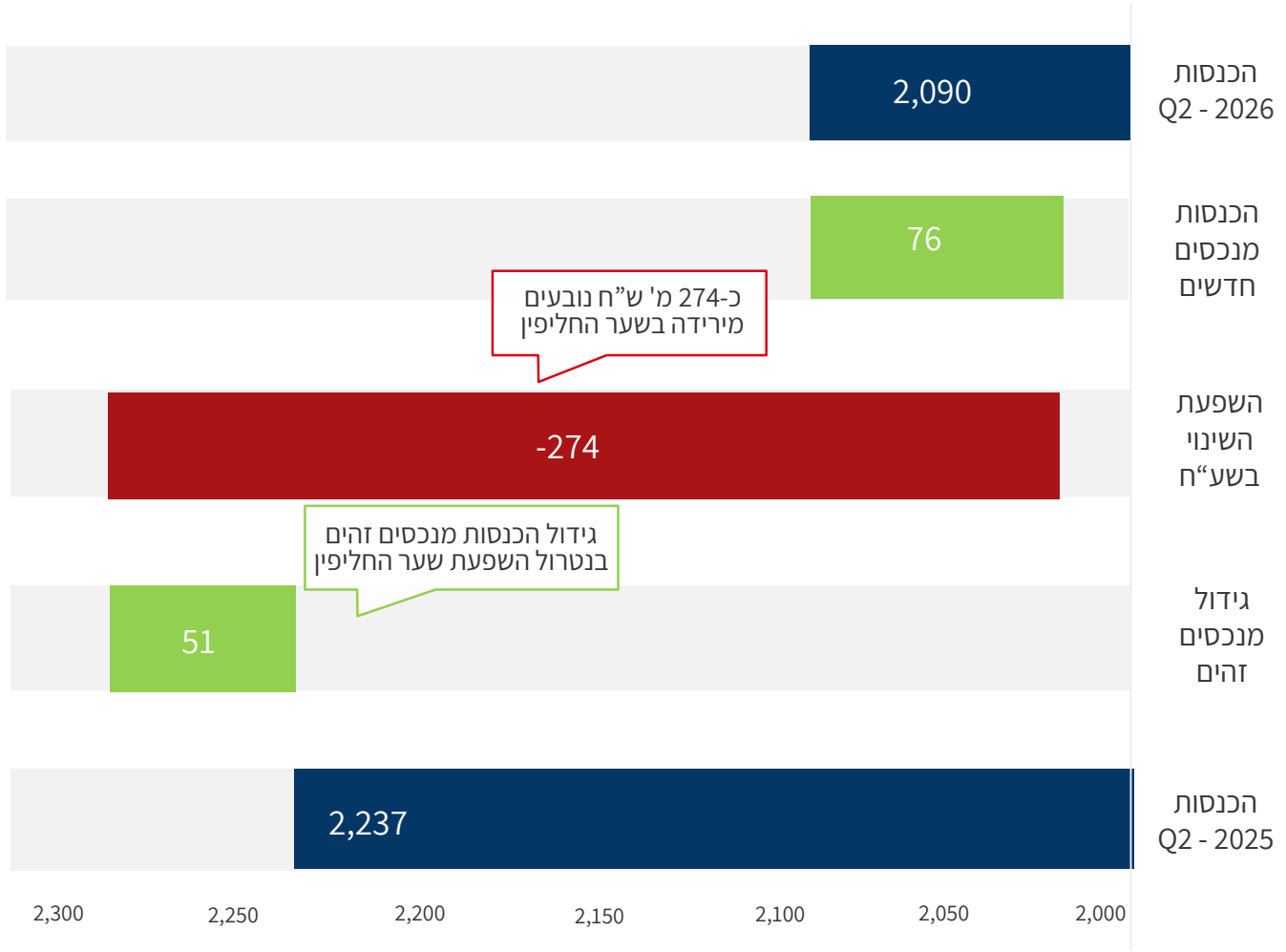


[1] כולל חלק החברה בחברות כלולות.





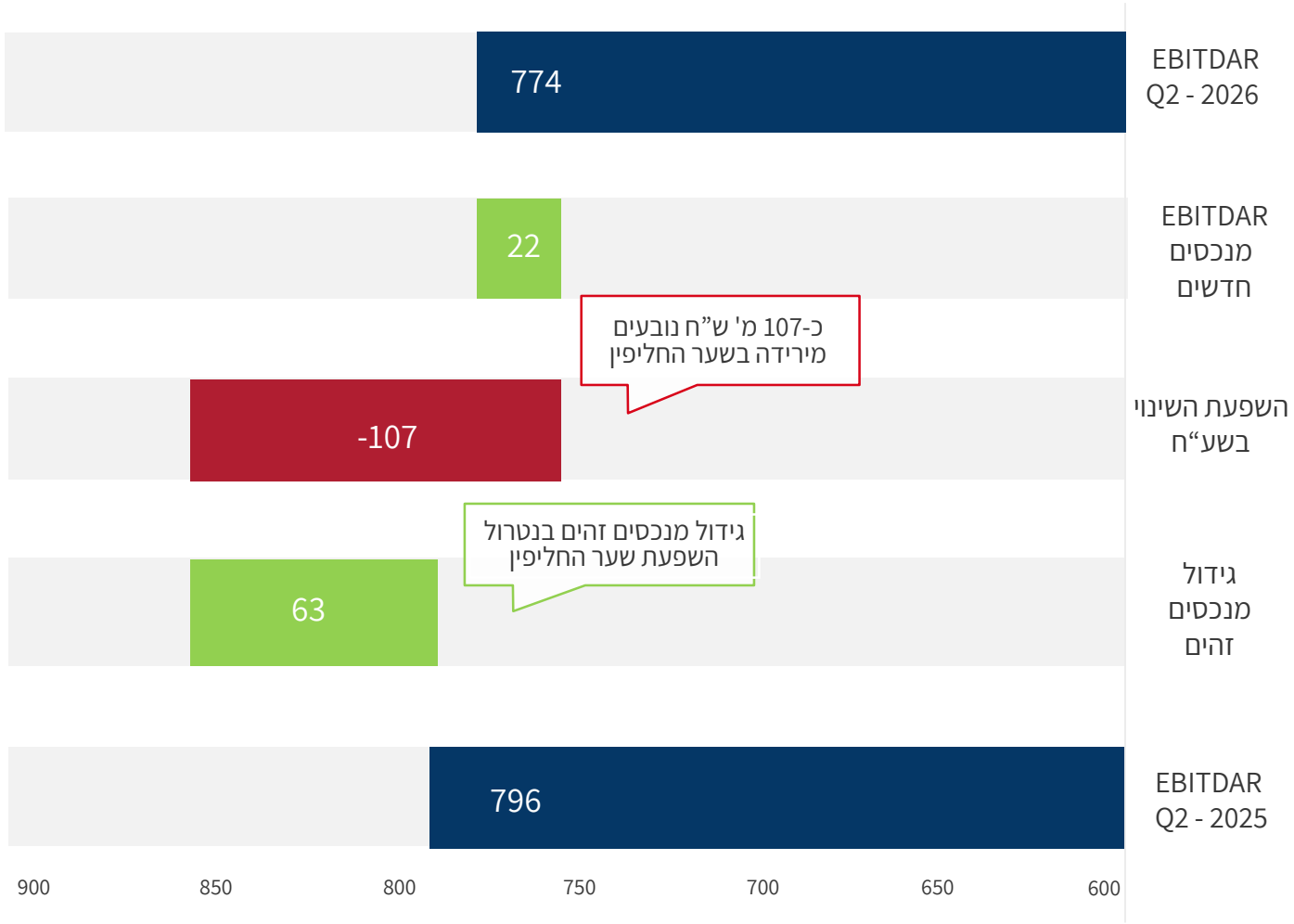
פילוח הכנסות מנכסים זהים (מיליוני ש"ח) – Q2







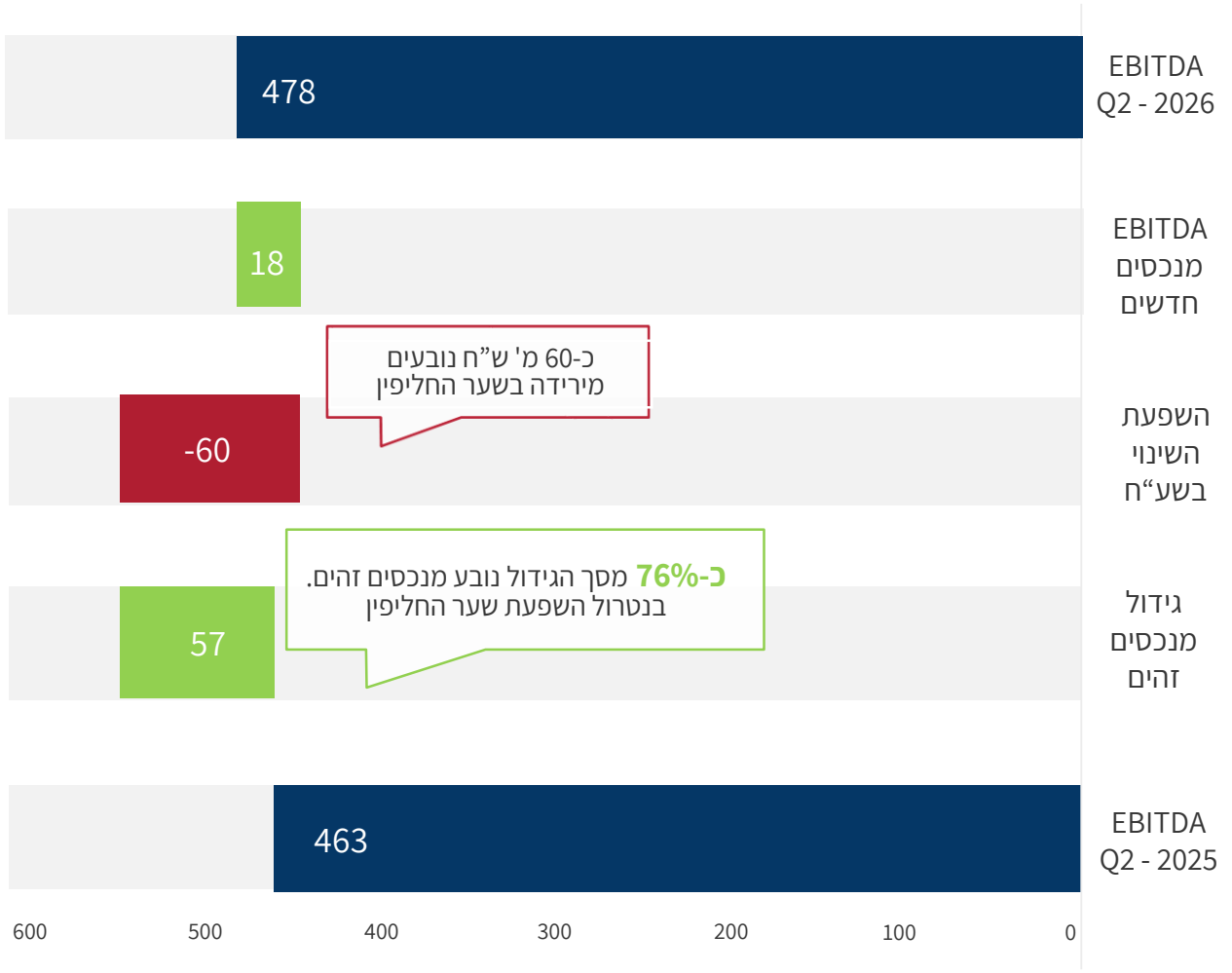
פילוח EBITDAR מנכסים זהים (מיליוני ש"ח) – Q2





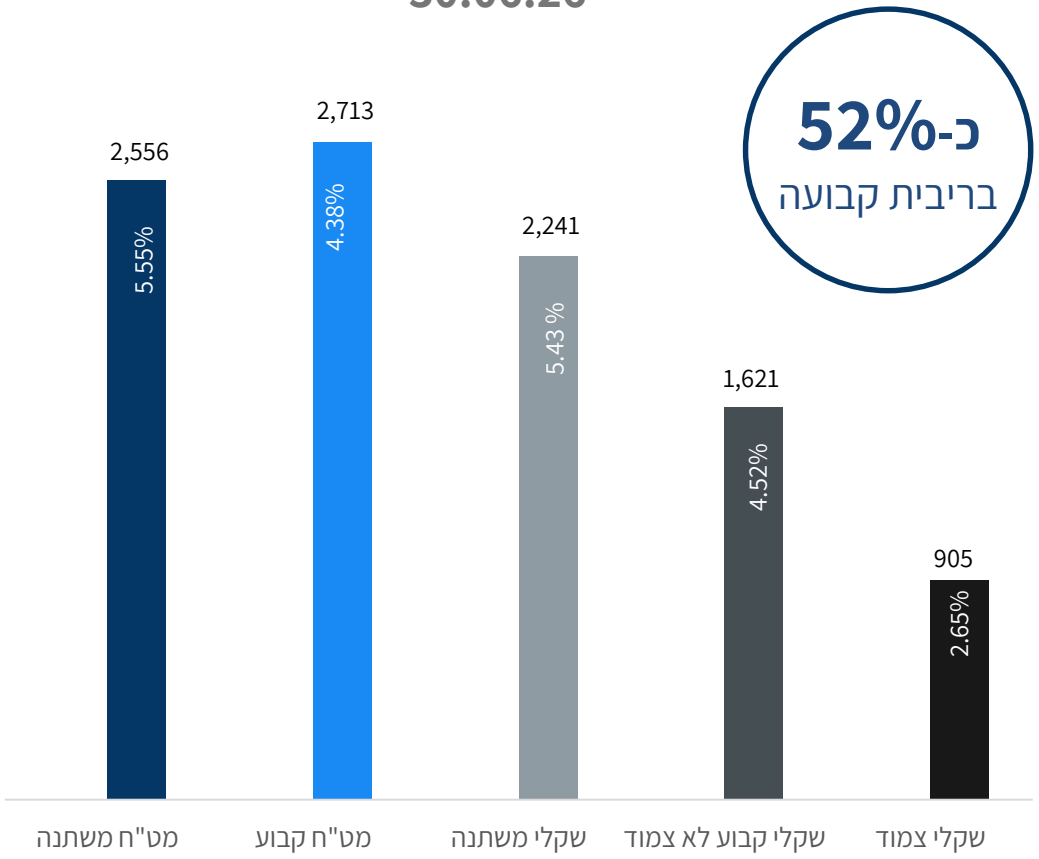


פילוח EBITDA מנכסים זהים (מיליוני ש"ח) – Q2



פילוח יתרת חוב (במיליוני ש"ח)

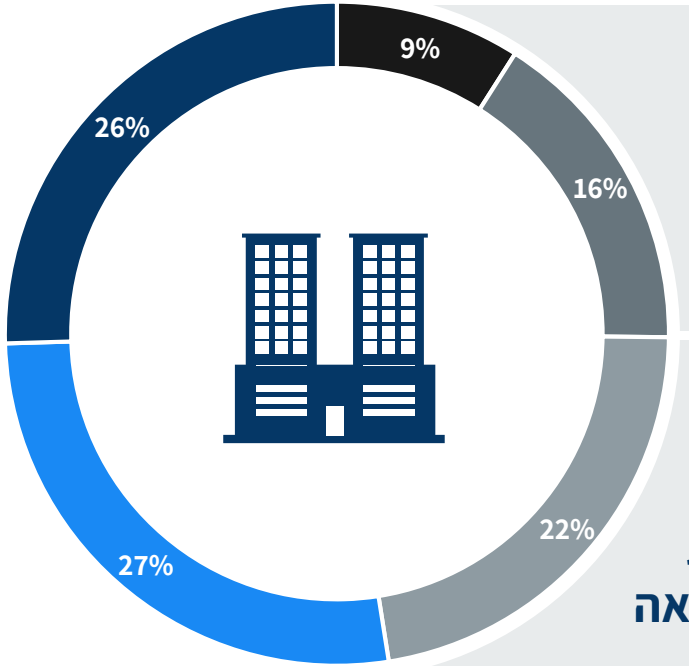
יתרת חוב ושיעור ריבית ממוצע
30.06.26



כ-0.5% ירידה בריבית משוקללת על הלוואות בריבית משתנה בחברה בשנה האחרונה

החברה פועלת למחזור ההלוואות למח"מ ארוכי טווח

יתרה לפי סוג חוב



כ-9,058
מיליון ש"ח
חוב נטו 30.06.26

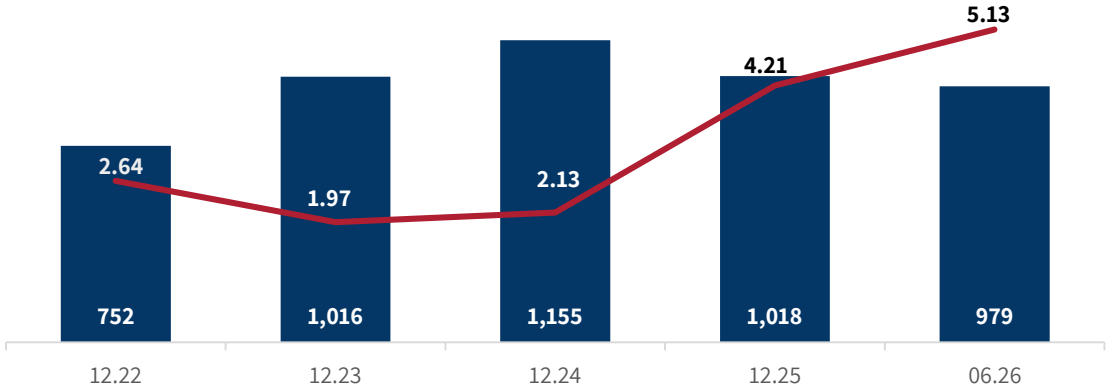
כ-1.3
מיליארד ש"ח
חוב קיים בגין מלונות שטרם תרמו שנה מלאה

כ- 11,902 מיליון ש"ח חוב נטו כולל חלק החברה בחברות כלולות ליום 30.06.2026

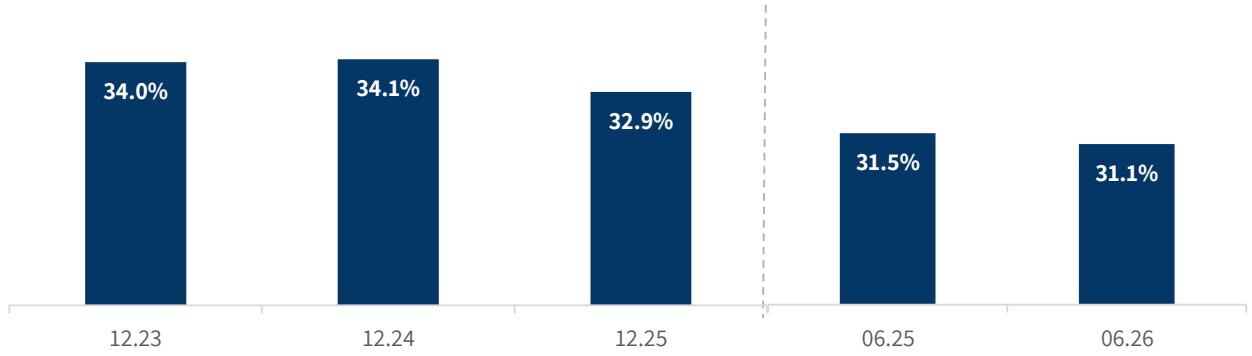
מט"ח משתנה ■ מט"ח קבוע ■ שקלי משתנה ■ שקלי קבוע לא צמוד ■ שקלי צמוד

בהתאם לאסטרטגיית הצמיחה של החברה (דרך רכישת נכסים), החברה ממשיכים 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.

יחסים פיננסיים[1] (במיליוני ש"ח)



יחס חוב ל-EBITDA



יחס הון למאזן





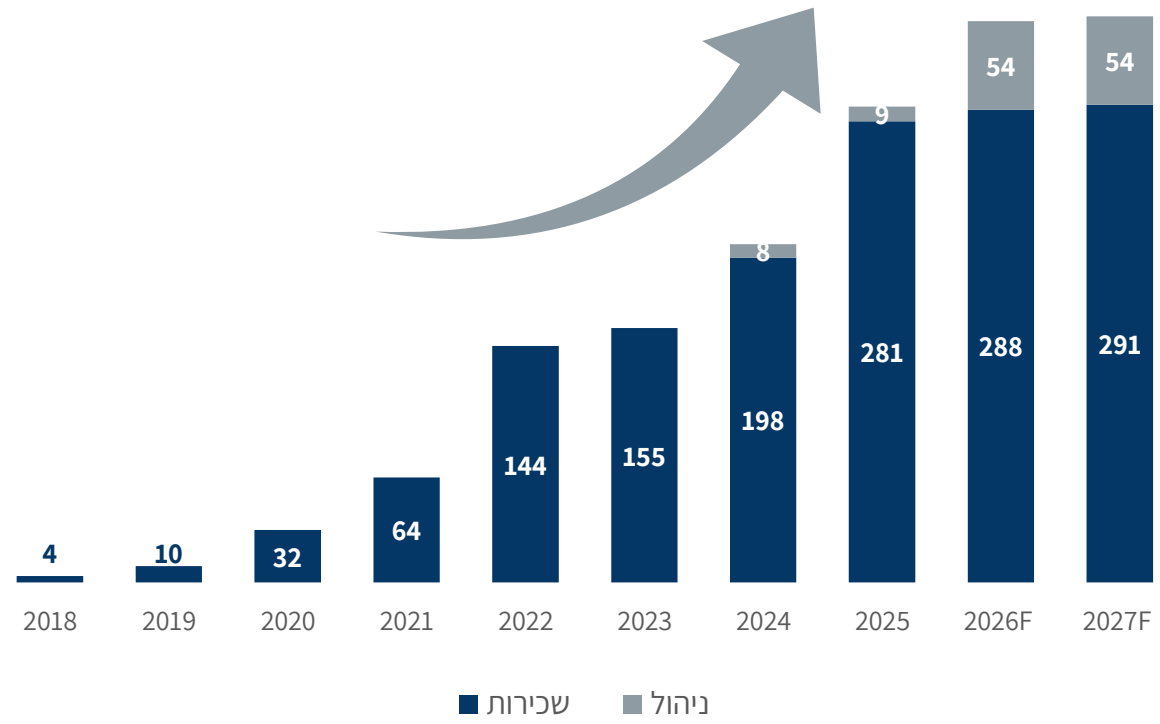


[1] החישובים והמונחים כהגדרתם בשטר הנאמנות. למעט יחס חוב בנטרול השקעה בכלולות ל- EBITDA . ראה סעיף 2 להלן.
[2] יחס חוב נטו בנטרול השקעה בכלולות ל-EBITDA נותן ביטוי לחוב של החברה שתרם ל- EBITDA שכן חוב שנטלה החברה לצורך השקעה ו/או הלוואה לחברה כלולה מקבל ביטוי ברווח והפסד ברווחי/הפסדי אקוויטי.

מיזוג פעילות חללי עבודה וצרוף הפניקס

גידול בהיקף הנכסים המנוהלים (באלפי מ"ר)

על בסיס עסקאות חתומות טרום עסקת המיזוג



ROOMS

8 ערים
16 אתרים
10,239 עמדות עבודה
824 חברות



הפניקס

SwitchUP

ספק המשרדים הגדול בתל אביב במודל שכירות משנה לטווח ארוך.

מספקת פתרון נדל"ן מסחרי של 360° עבור לקוחותיה.





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.



פתאל fattal

HOUSE OF HOTELS | בית של מלונות

תודה על ההקשבה!