



Fattal ♥ בית

HOUSE OF HOTELS | בית של מלונות

מצגת שוק ההון, אוגוסט 2025



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) ריכוז מס' מלונות ומס' חדרים לפי בעלות/שכירות/ניהול בפילוח מגזרי נכון ליום 30 ביוני 2025 (כולל מספר חדרים פעילים משוקלל בפילוח מגזרי); (ii) ניתוח השוואתי של ביצועי החברה (תפוסה/ADR/RevPAR) במחצית הראשונה של שנת 2025 בגרמניה, בריטניה ואירלנד, הולנד וספרד לעומת המתחרים על פי דוח STR; (iii) נתונים לגבי עלויות ההשקעה במלונות חדשים שצפויים להיפתח בשנים הקרובות והחוב הקיים בגין מלונות שטרם תרמו שנה מלאה; (iv) נתונים כספיים של הרבעון השני של שנת 2025, בפילוח מגזרי, כולל חלק החברה בחברות כלולות ולפני השפעת יישום תקן IFRS16; (v) פילוח EBITDA מנכסים זהים; (vi) התפלגות הכנסות ו-EBITDA, כולל חלק החברה בחברות כלולות (לפי פילוח מגזרי ברבעון השני של 2025); (vii) סה"כ חוב החברה נטו (כולל חוב בגין מלונות שטרם תרמו שנה מלאה), כולל חלקה בחברות כלולות ליום 30 ביוני 2025; ו-(viii) יחס חוב בנטרול השקעה בכלולות ל-EBITDA; בשקפים מס' 5, 6, 10, 13, 15, 16, 17, 20, 21, 22 ו-23 ניתנים במצגת זו לראשונה כמידע נוסף.

יצוין כי נכון למועד זה, הערכותיה של החברה כאמור בשקף מס' 28 להלן לעניין תחזית ההכנסות, EBITDA, EBITDAR ו-FFO בשנת 2025, 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 התעצמות 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 התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר פורסם ביום 27 במרץ 2025 [מס' אסמכתא 021117-01-2025] (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).





חברת מלונאות בינלאומית כרטיס ביקור

שנת הקמה	1998
מדינות	21
מלונות ¹	313
חדרים ¹	54,933

מזומנים וניירות ערך² – 1,067 מיליוני ש"ח

כ- 80% פעילות החברה בחו"ל 

דירוג: A2.il אופק יציב 

¹ כולל מלונות עתידיים.
² נכון ליום 30 ביוני 2025.

Q2 - 2025

סיכום תוצאות תפעוליות ברבעון השני

החברה ממשיכה להרחיב את פעילותה

עליה בשיעורי תפוסה באירופה

עליה בהכנסה היומית הממוצעת לחדר

השפעת מבצע "עם כלביא" – ירידה בתפוסות
במגזר ישראל ופגיעה ברווח התפעולי (EBITDAR)
בסך של כ-50 מיליון ש"ח



796

מיליון ש"ח
EBITDAR¹

2.2

מיליארד ש"ח
הכנסות¹



149

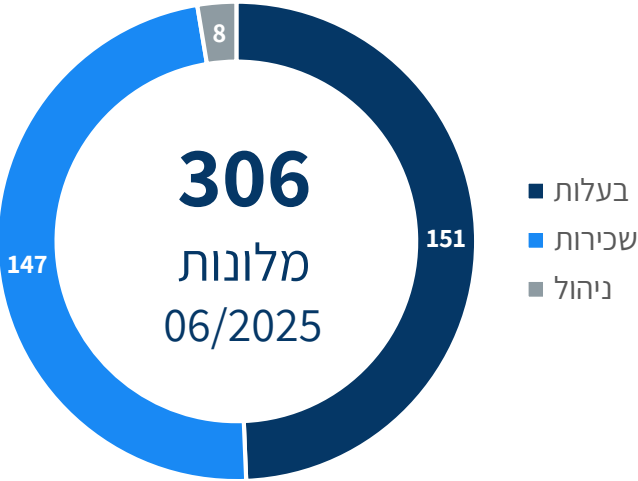
מיליוני ש"ח
רווח נקי²

463

מיליון ש"ח
EBITDA^{1,2}

התפלגות מספר בתי מלון¹ – תמהיל מגוון

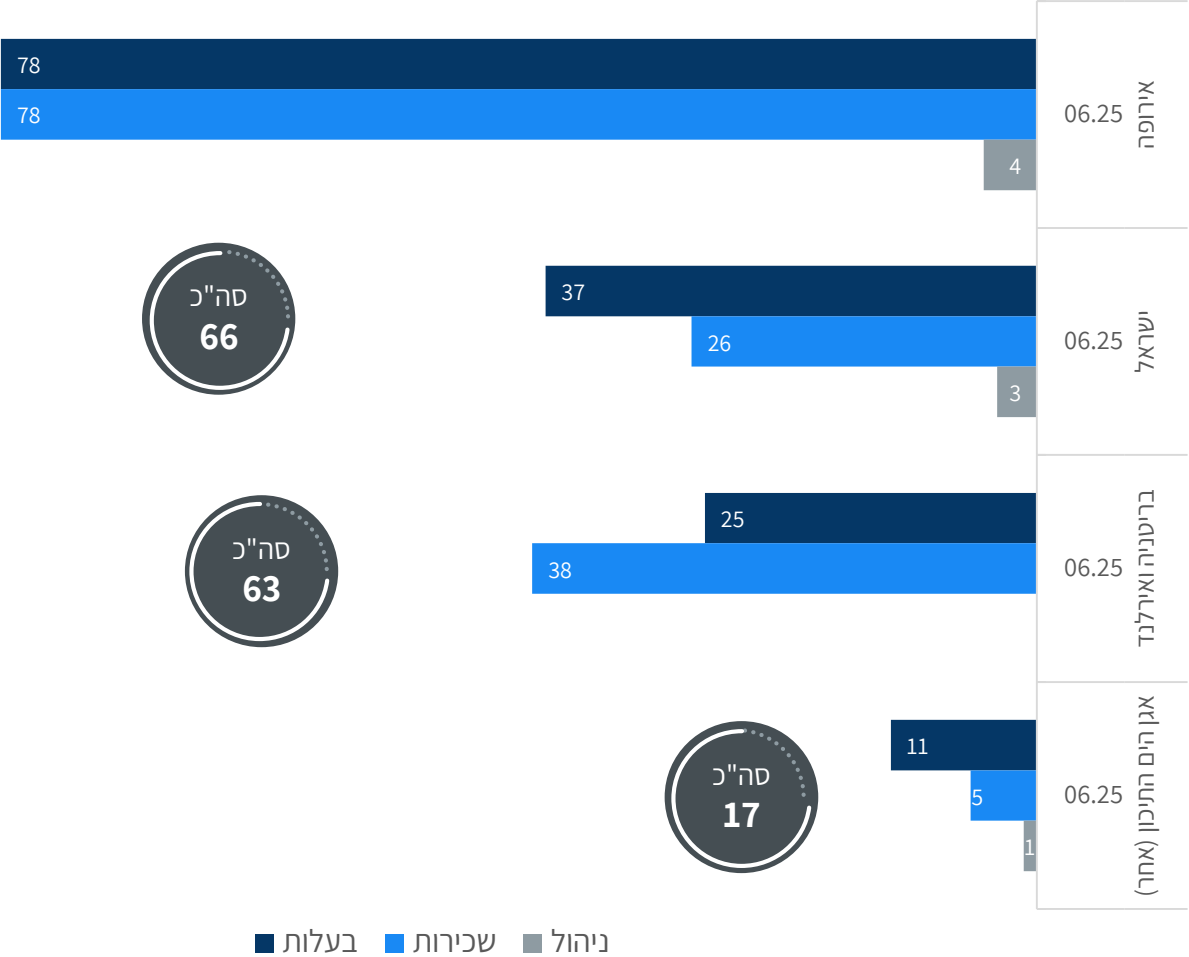
חלוקה לפי זכויות



261
מלונות פעילים



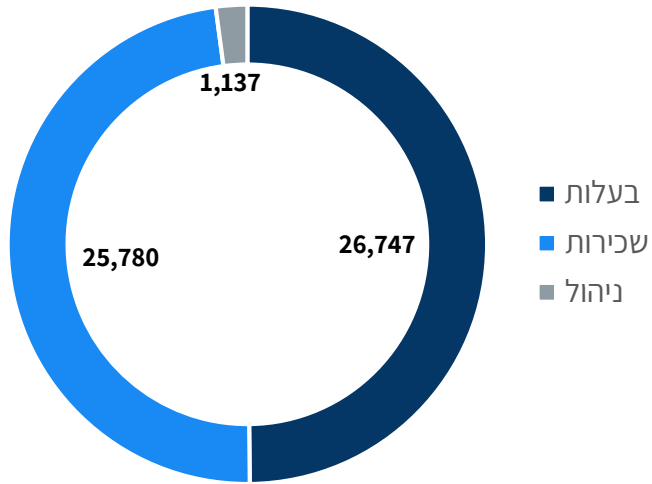
06/2025



¹ נכון ליום 30.06.25 כולל 20 מלונות עתידיים בישראל (2,809 חדרים), 16 מלונות עתידיים באירופה (3,384 חדרים), 3 מלונות עתידיים בבריטניה (615 חדרים) ו-6 מלונות עתידיים ביוון וקפריסין (671 חדרים).

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

חלוקה לפי זכויות

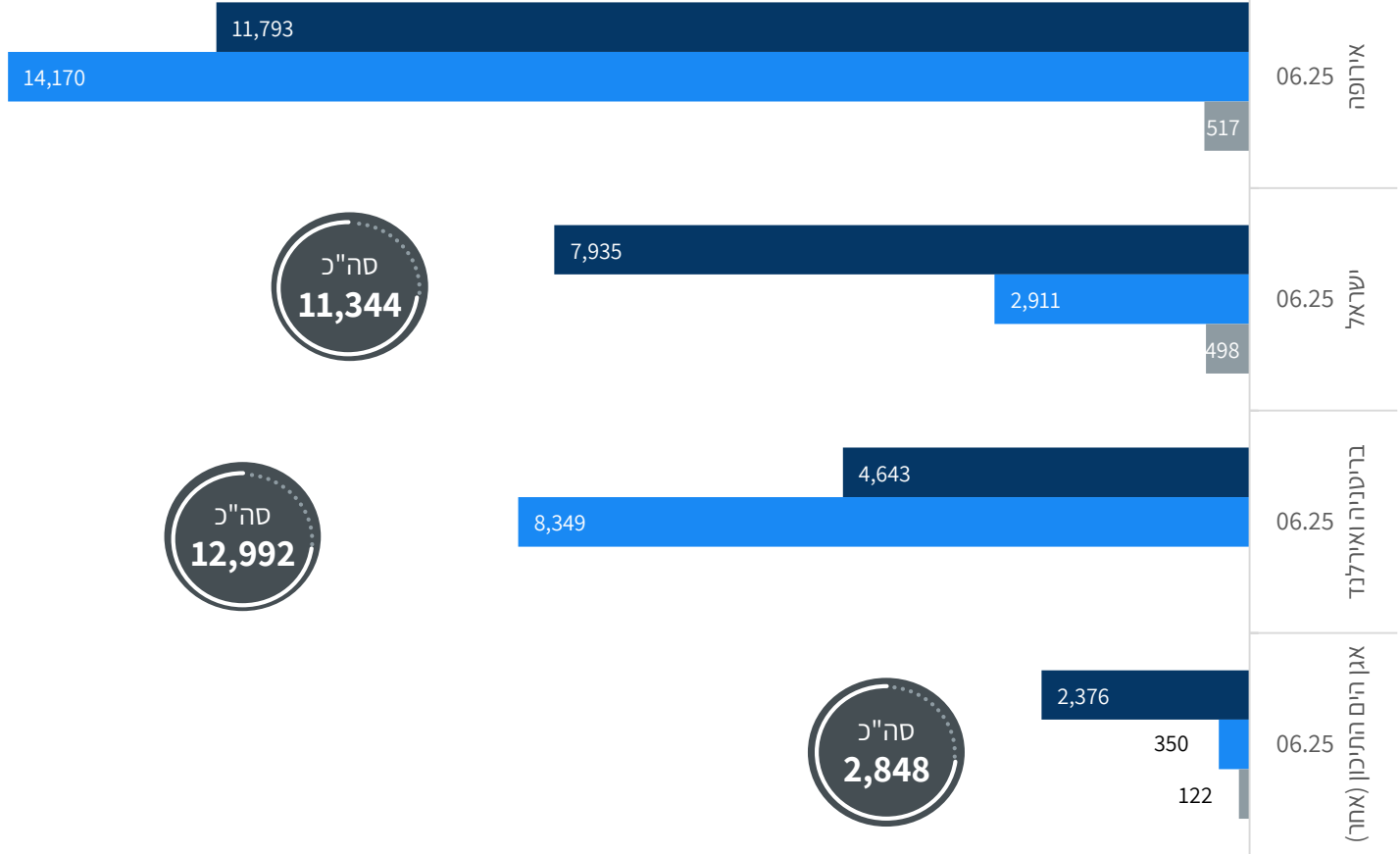


46,185
חדרים פעילים



06/2025

סה"כ
26,480



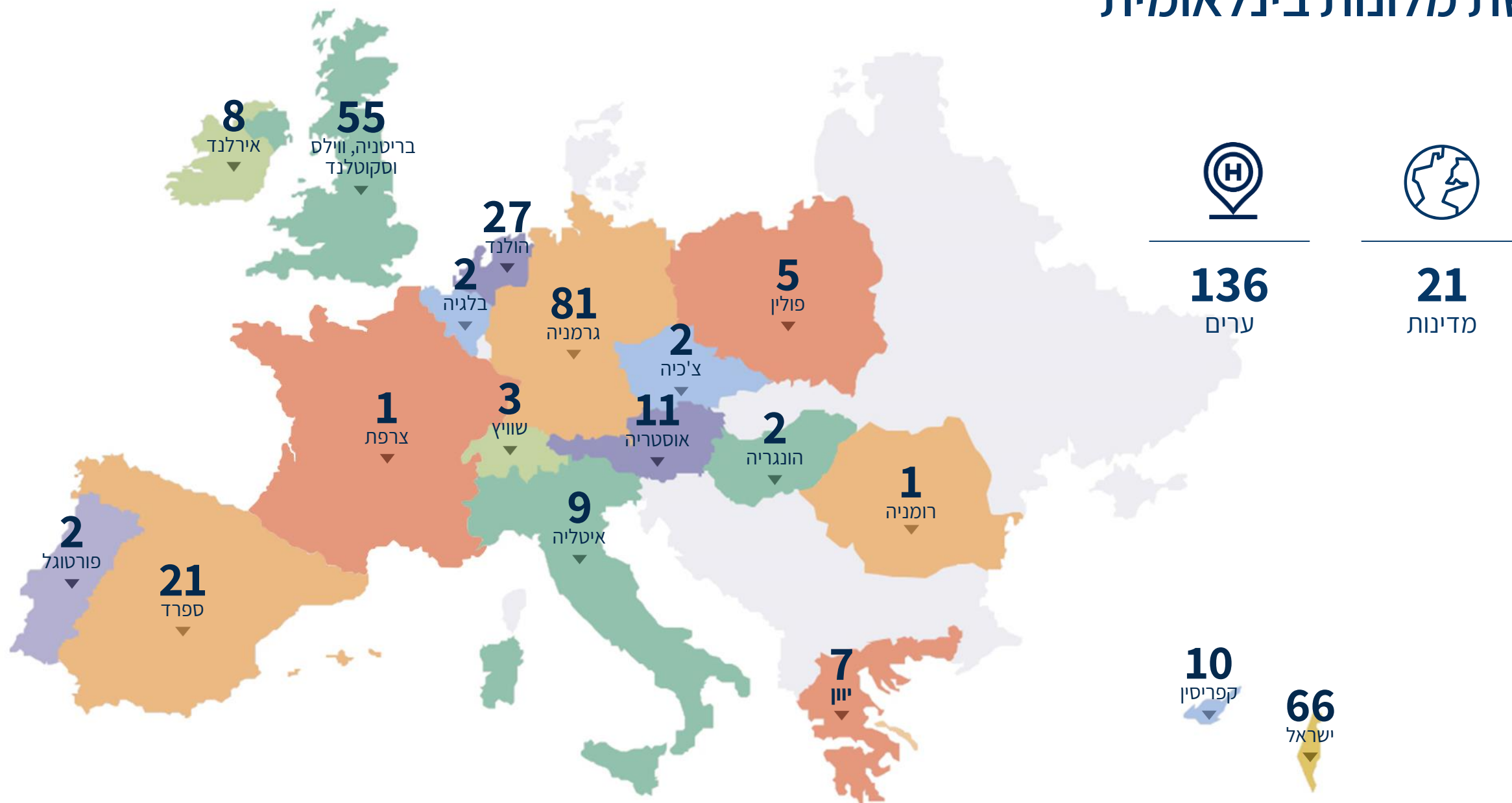
סה"כ
11,344

סה"כ
12,992

סה"כ
2,848

¹ נכון ליום 30.06.25 כולל 20 מלונות עתידיים בישראל (2,809 חדרים), 16 מלונות עתידיים באירופה (3,384 חדרים), 3 מלונות עתידיים בבריטניה (615 חדרים) ו-6 מלונות עתידיים ביוון וקפריסין (671 חדרים).
² נכון ליום 30.06.25 מספר חדרים פעילים משוקלל בישראל (7,805 חדרים), באירופה (18,777 חדרים), בבריטניה (11,773 חדרים) וביוון וקפריסין (1,731 חדרים).

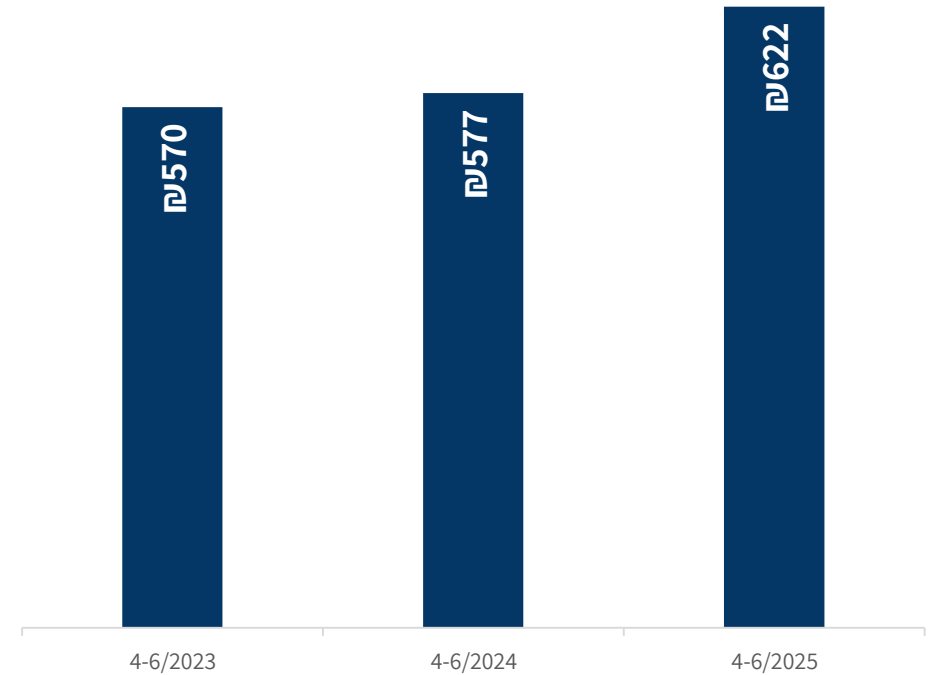
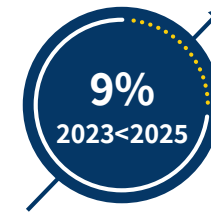
רשת מלונות בינלאומית¹



¹ כולל מלונות עתידיים
² נכון לאוגוסט 2025

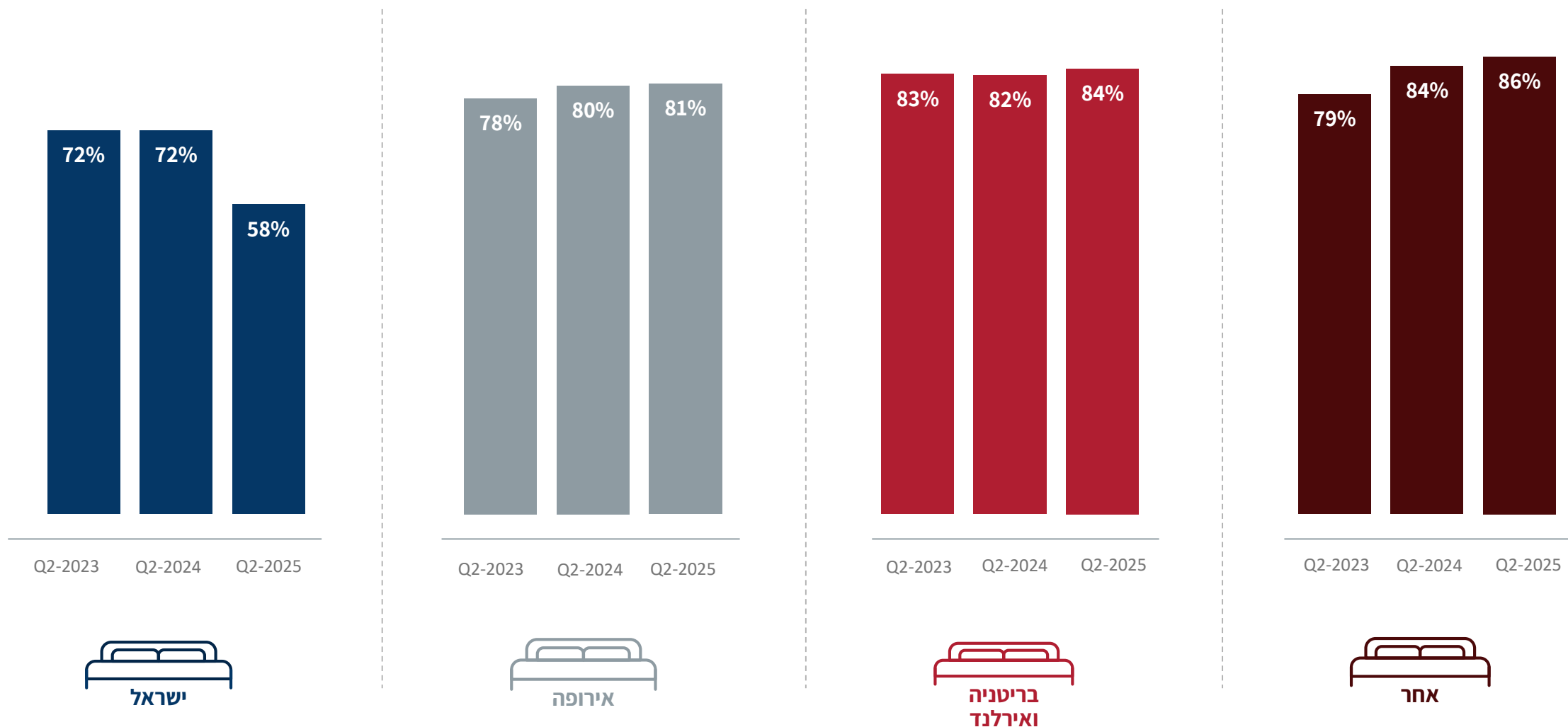
הכנסה יומית ממוצעת לחדר של כלל הרשת - (ADR¹) (שקלים)

התמודדות עם השפעות אינפלציה והוצאות עולות
הנתונים כוללים את השפעת המטבע



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

שיעורי תפוסה ממוצעים ברשת בחלוקה למגזרים^{1,2}



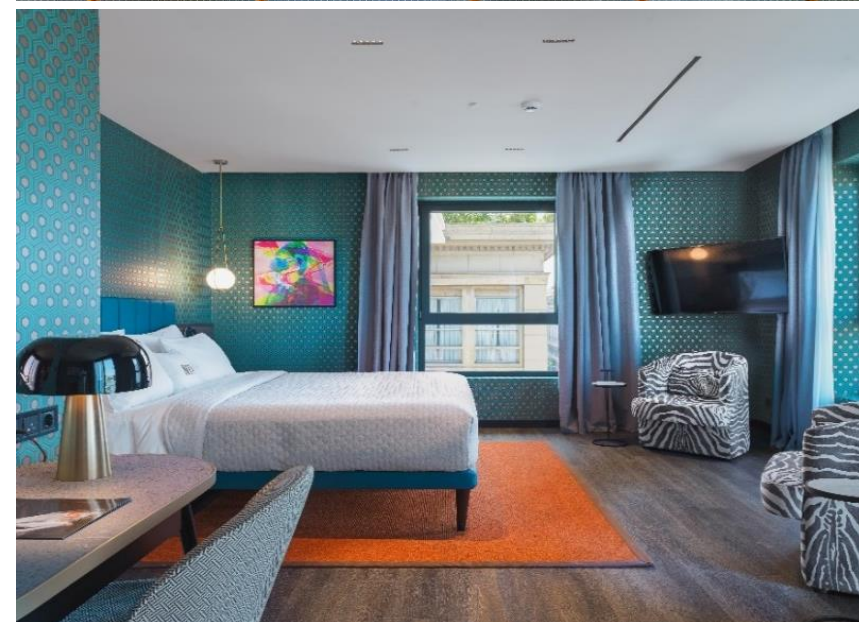
¹ כולל חלק החברה בחברות כלילות.
² שיעורי התפוסה בישראל בשנת 2024 כוללים תפוסה מאירוח מפונים.

קבוצת פתאל מול השוק והמתחרים

STR Report

Country	Fattal vs Competitive Market Set		
	Jan-June 25 OCC	Jan-June 25 ADR	Jan-June 25 REVPAR
Germany	1.124	1.061	1.194
UK & Ireland	1.077	1.010	1.088
Netherlands	1.040	1.036	1.086
Spain	1.030	1.051	1.084

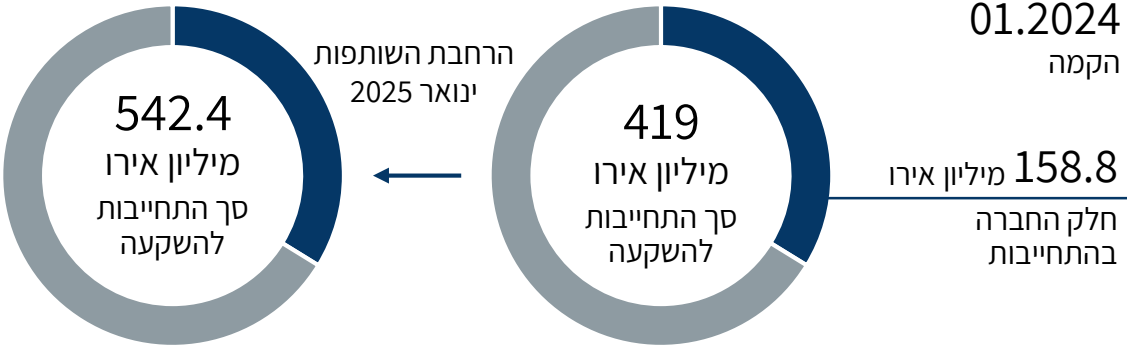
דוח STR מאפשר השוואה למתחרים באותה רמה .
התוצאה מעל 1 מצביעה על כך שהמלונות של הקבוצה טובים יותר מהמתחרים
בפרמטרים הנמדדים.



שותפויות מלוונות באירופה - מנוע צמיחה

Total 30 Hotels in 7 Countries
3,869 Rooms

שותפות 3



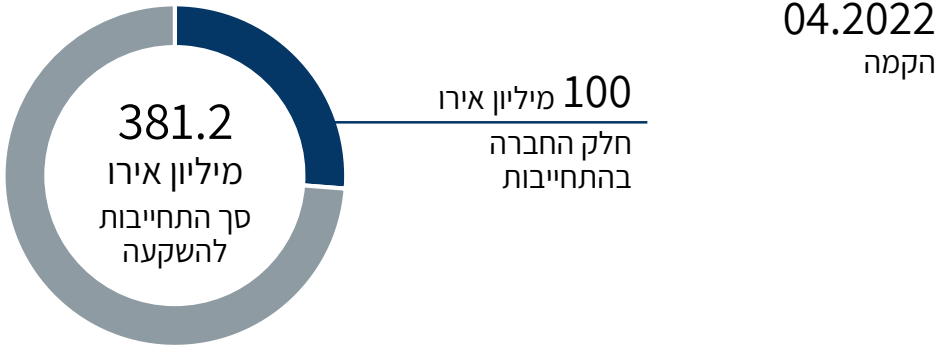
תוצאות (מיליוני אירו)	
חלק קבוצת פתאל ב EBITDA של השותפות 2024	8.4
תחזית חלק חברה ב-EBITDA של השותפות 2025	כ-23

כ-1,200 מיליון אירו
היקף הנכסים הצפוי לשותפות
(כולל מינוף מקובל)

כ-739 מיליון אירו
סך עלות הרכישות 06.25

Total 19 Hotels in 8 Countries
3,387 Rooms

שותפות 2

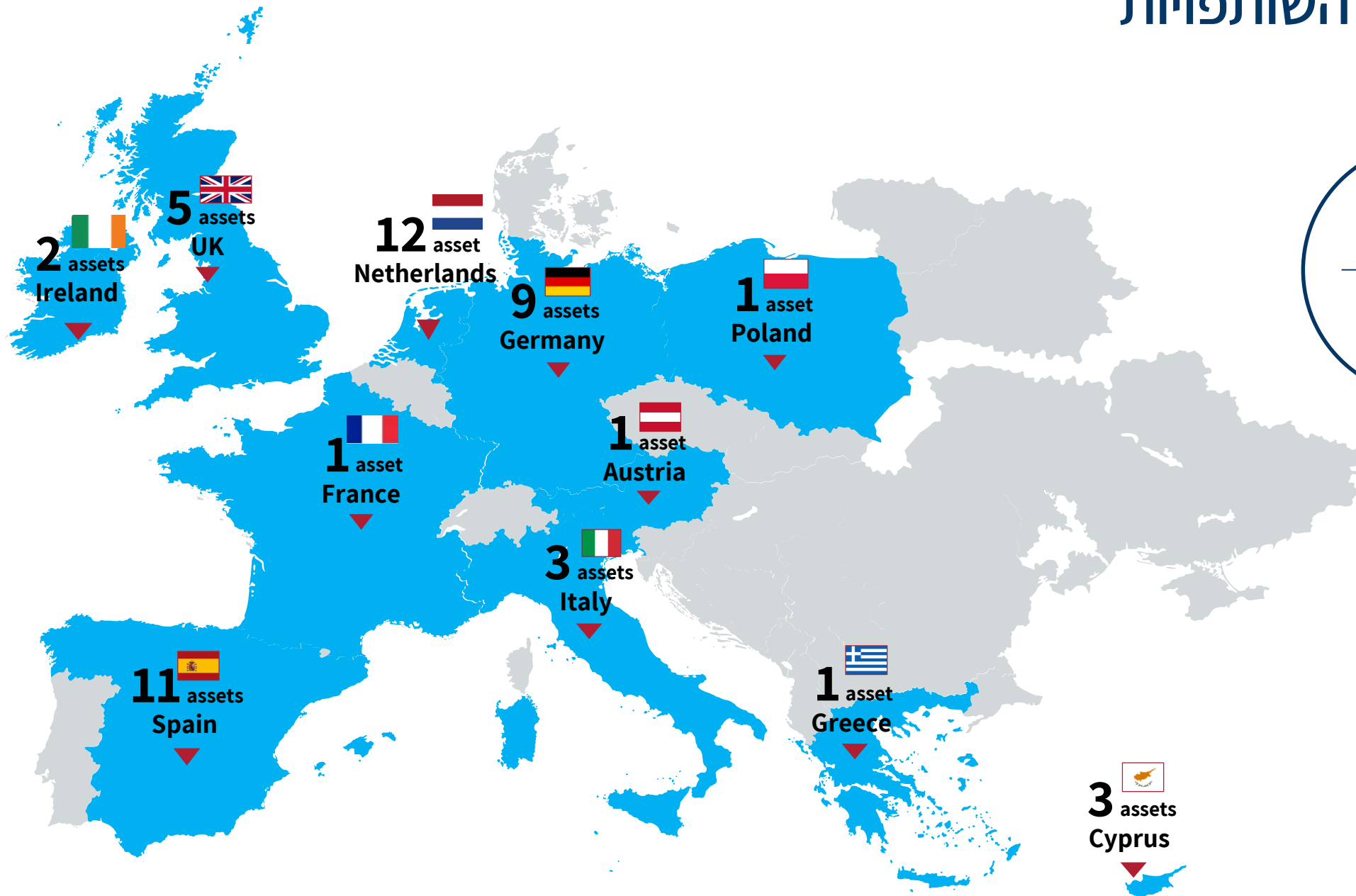


17.1	חלק קבוצת פתאל ב EBITDA של השותפות 2024	תוצאות (מיליוני אירו)
כ-23	תחזית חלק חברה ב- EBITDA של השותפות 2025	

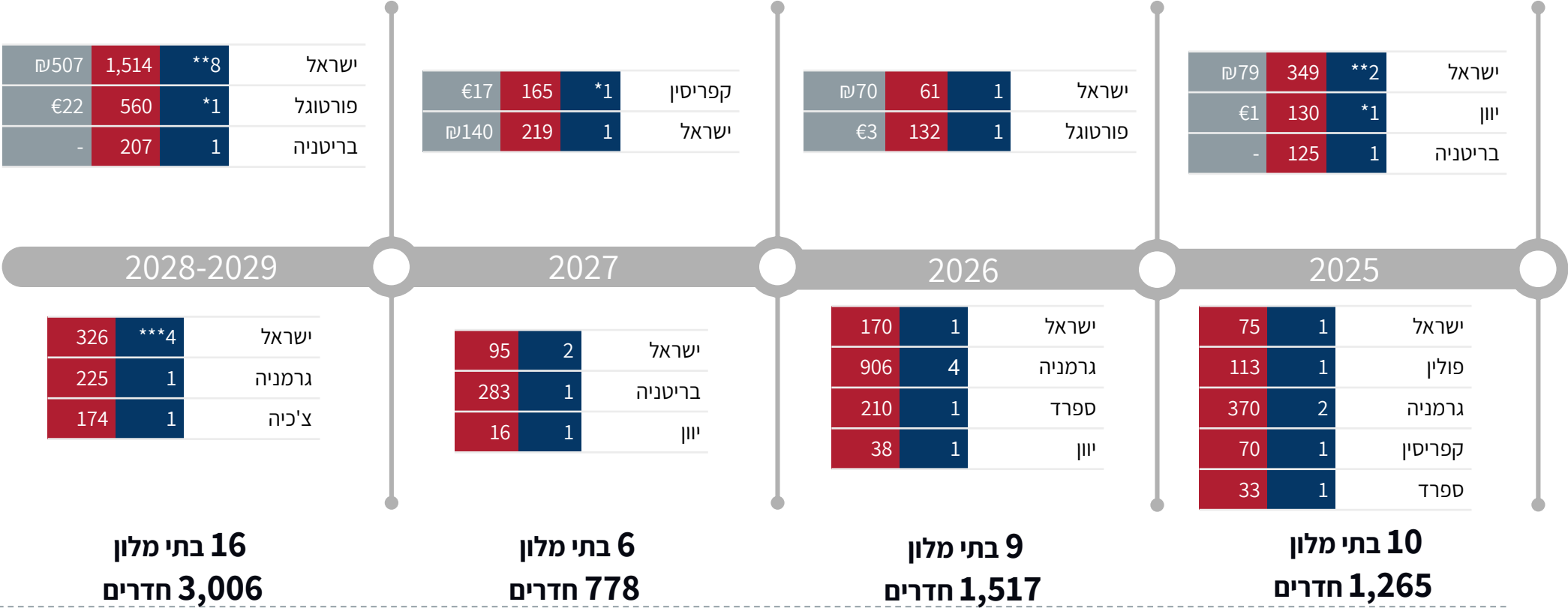
כ-921 מיליון אירו
שווי בתי מלון שנרכשו ל-06.25

כ-651 מיליון אירו
סך עלות הרכישות 06.25

פריסת מלונות השותפויות



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



בעלות

שכירות

להערכת החברה פתיחת המלונות צפויה להניב לחברה תוספת EBITDA שנתית של כ- 315 מיליון ש"ח.
סך ההשקעה הצפויה בשנים הקרובות כ- 1 מיליארד ש"ח
החוב הקיים בגין מלונות שטרם תרמו שנה מלאה הינו כ- 2.5 מיליארד ש"ח

41 מלונות

6,566 חדרים



סה"כ



השקעה



מספר חדרים



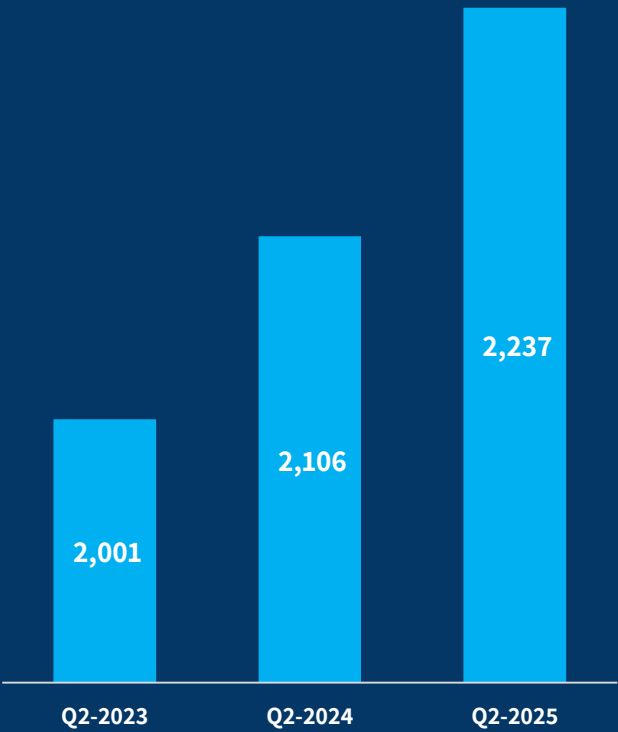
מספר מלונות

1 סכומי השקעה המוצגים הינם ליום 30.06.25 הסכומים מוצגים במיליונים.
* מלונות בבעלות חלקית (855 חדרים)
** מתוכם 8 מלונות בבעלות חלקית (1,701 חדרים)
*** כולל מלון בניהול

תוצאות כספיות של הקבוצה 30.06.25

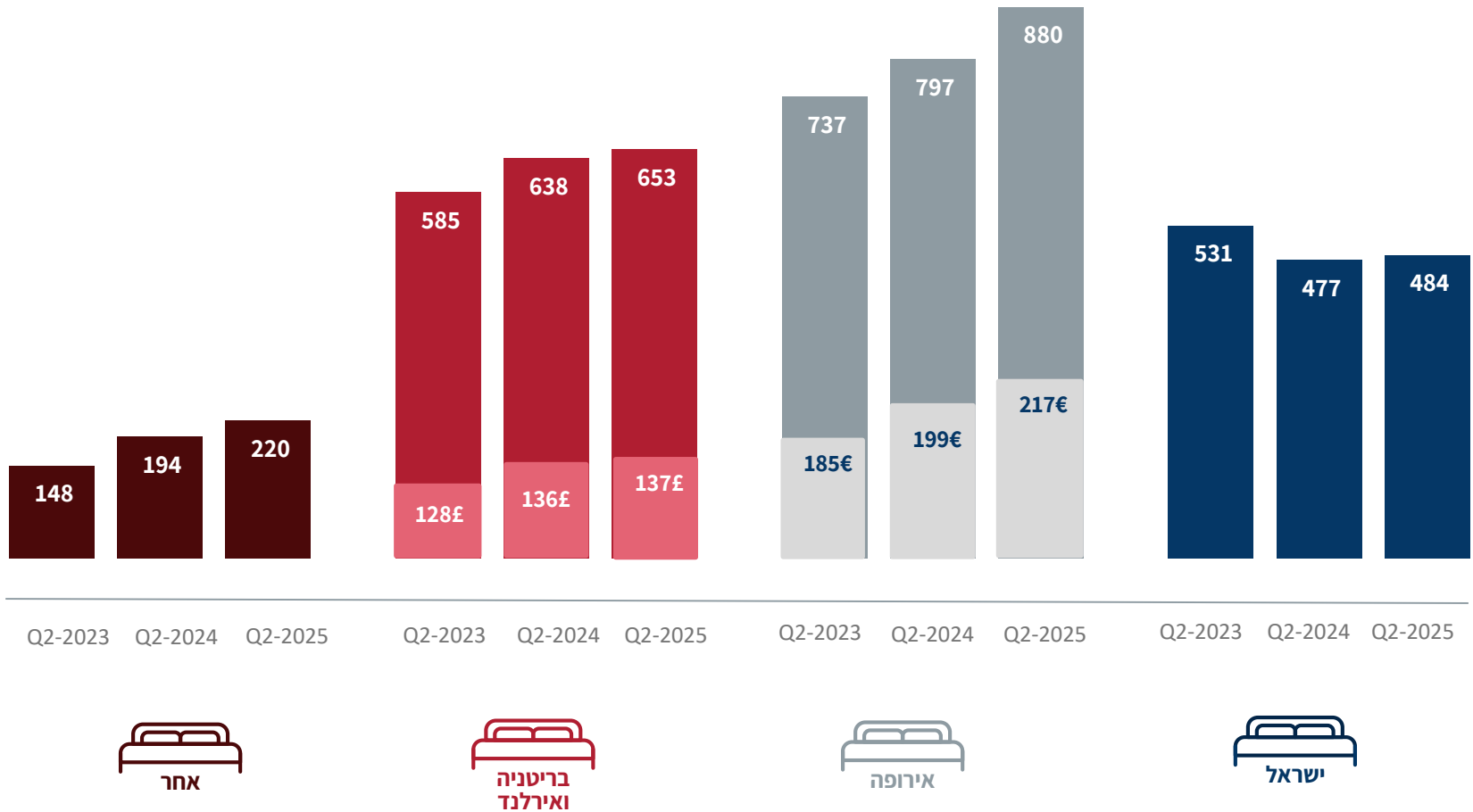


תוצאות - Q2



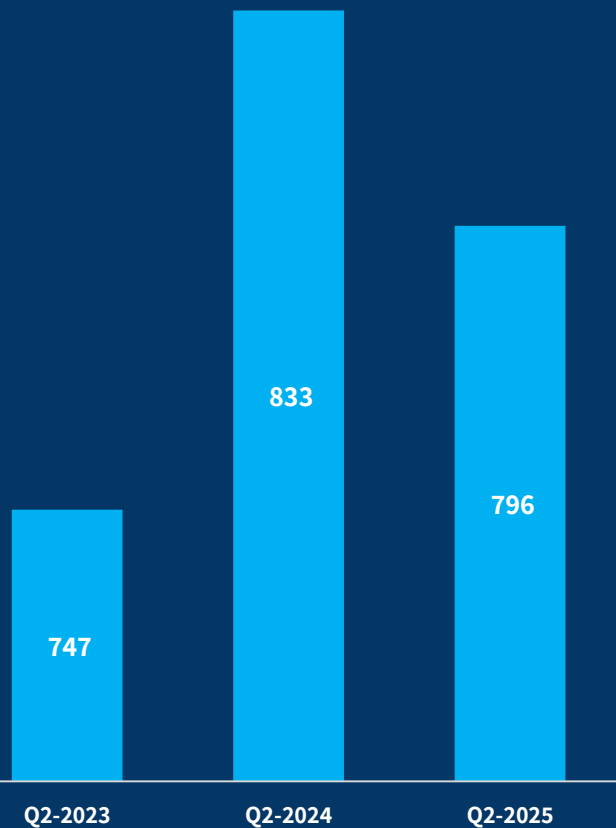
נתונים כספיים עיקריים – הכנסות^{1,2} (מיליוני ש"ח)

Q2



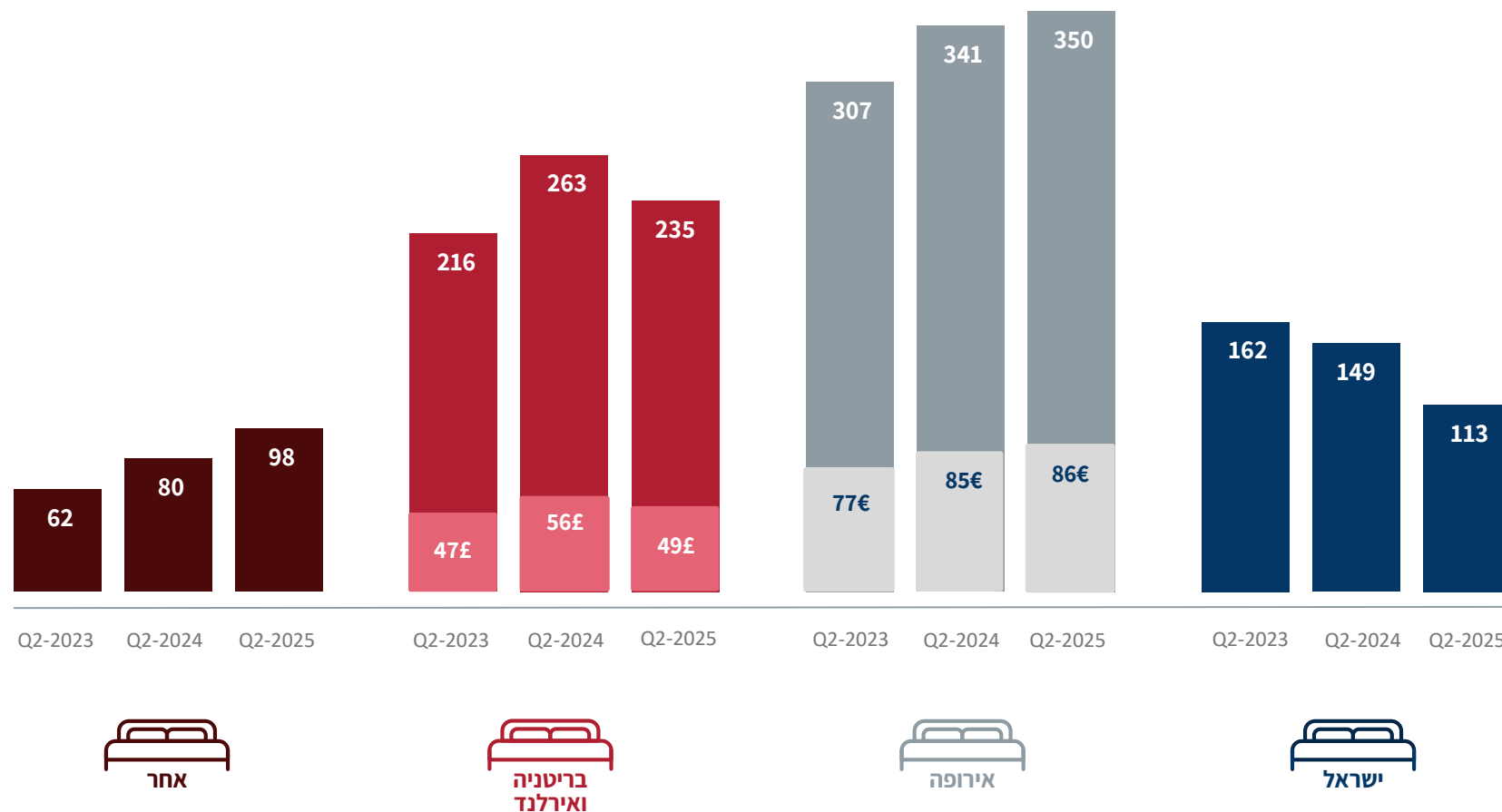
¹ כולל חלק החברה בחברות כלולות.
² ההכנסות בישראל בשנת 2024 כוללות הכנסות מאירוח מפונים.

תוצאות - Q2



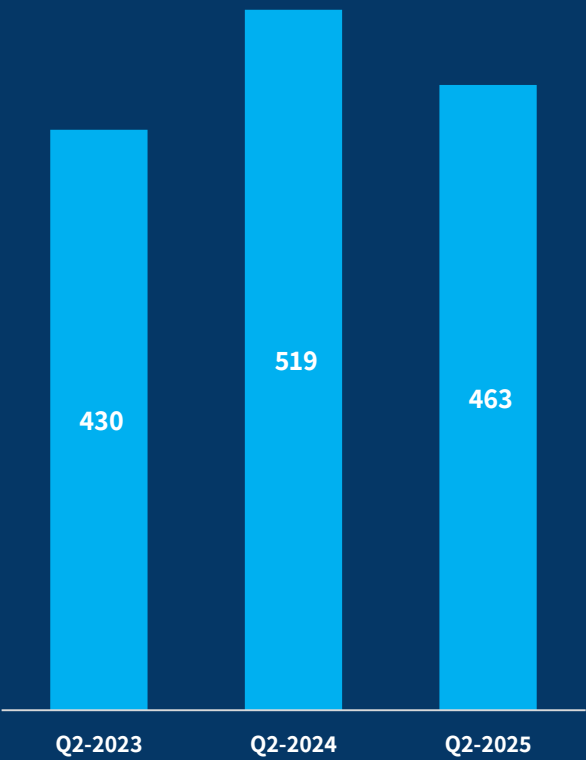
נתונים כספיים עיקריים – EBITDAR^{1,2} (מיליוני ש"ח)

Q2



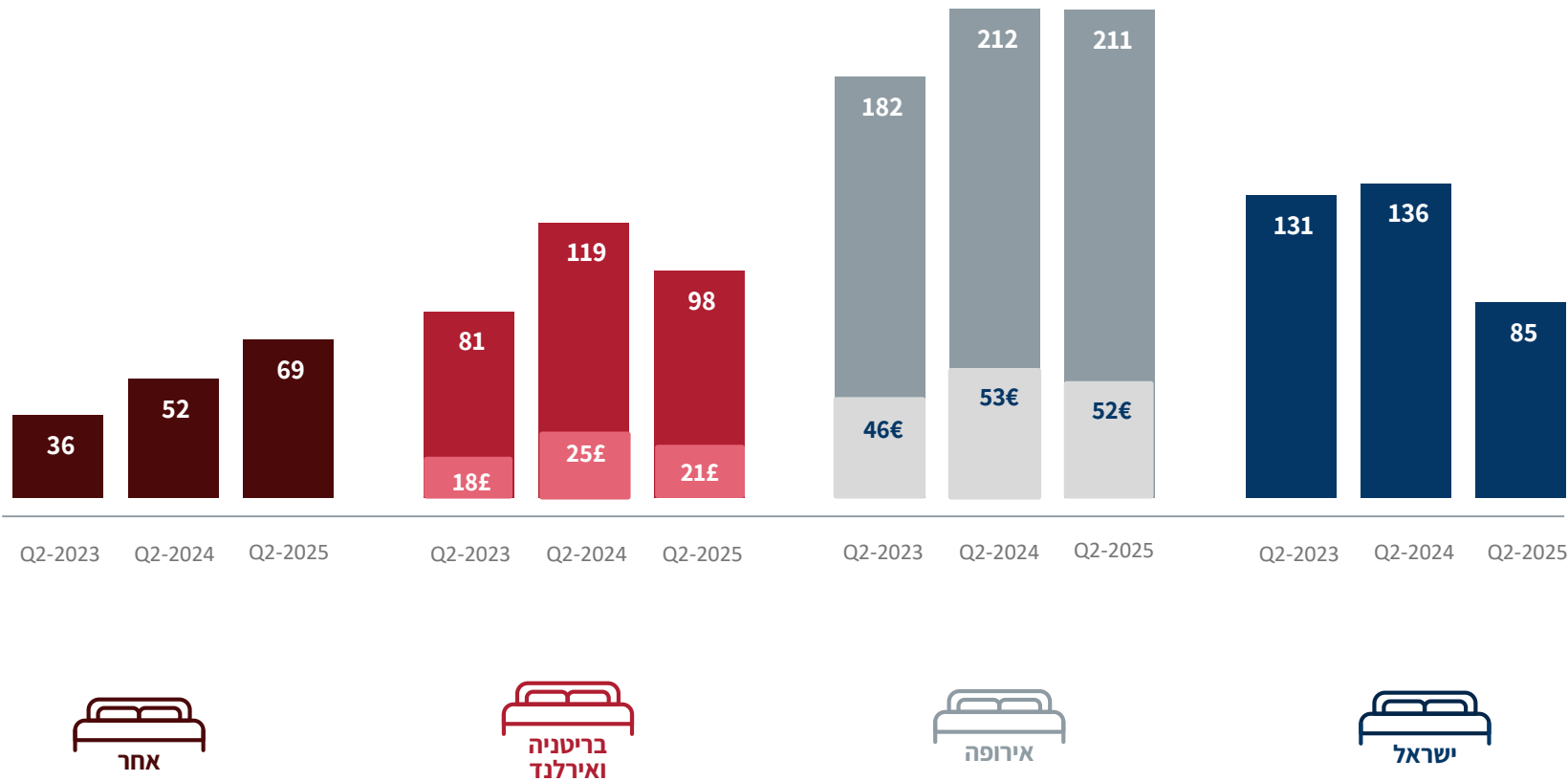
¹ כולל חלק החברה בחברות כלולות.
² תוצאות ישראל בשנת 2024 כוללות אירוח מפונים.

תוצאות - Q2



נתונים כספיים עיקריים – EBITDA^{1,2} (מיליוני ש"ח) לפני השפעת תקן IFRS 16

Q2

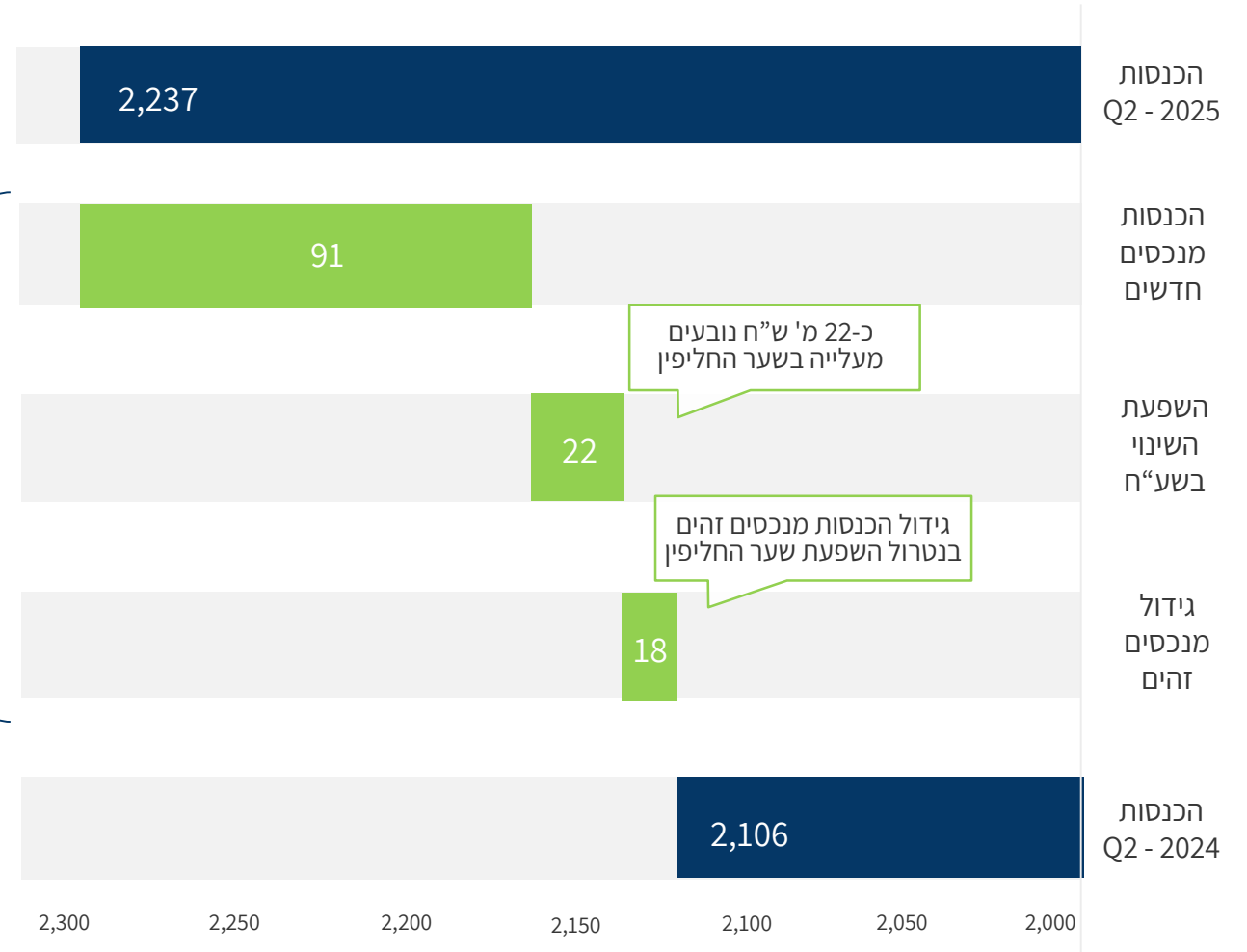


¹ כולל חלק החברה בחברות כלולות.
² תוצאות ישראל בשנת 2024 כוללות אירוח מפונים.

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

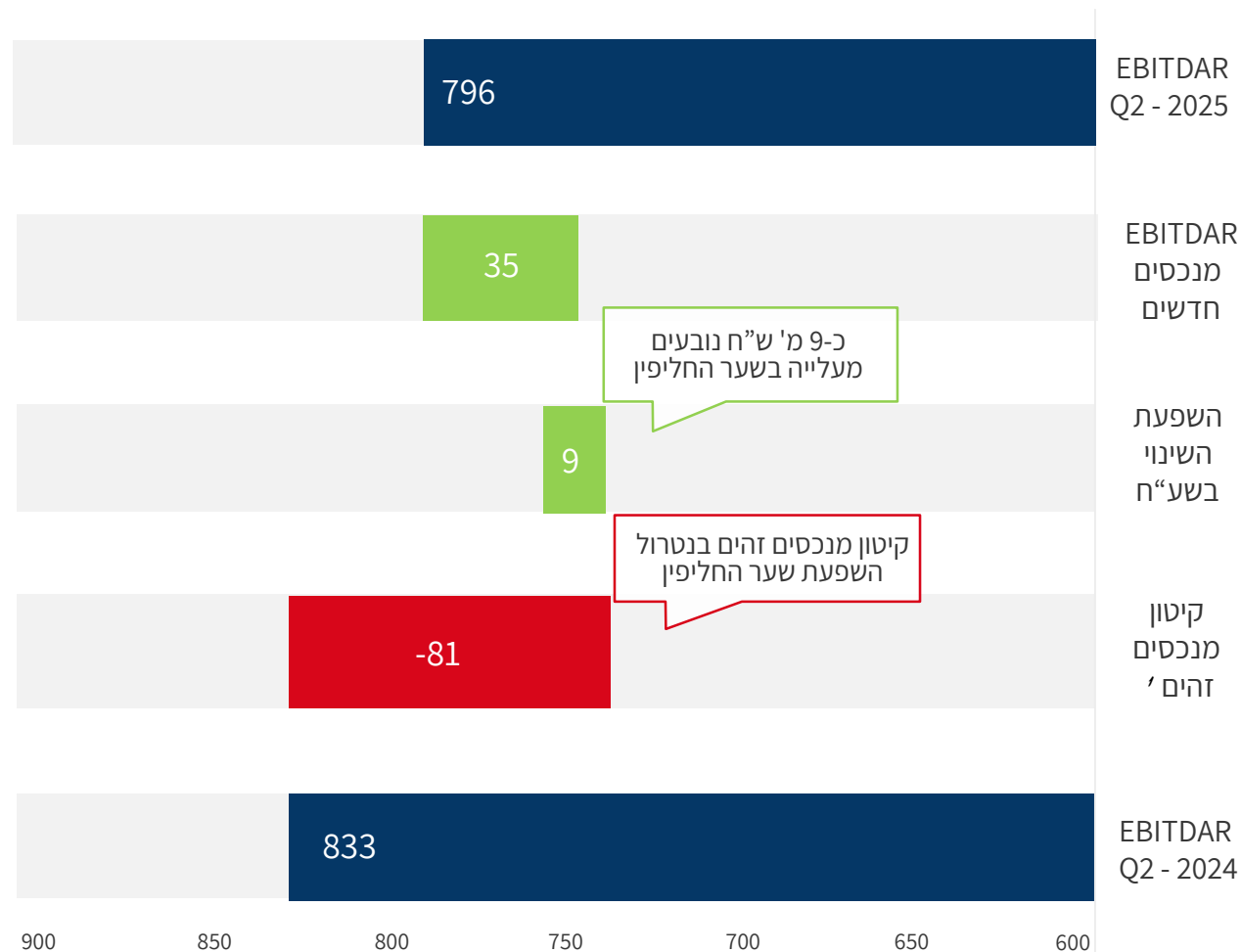


131
6%





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

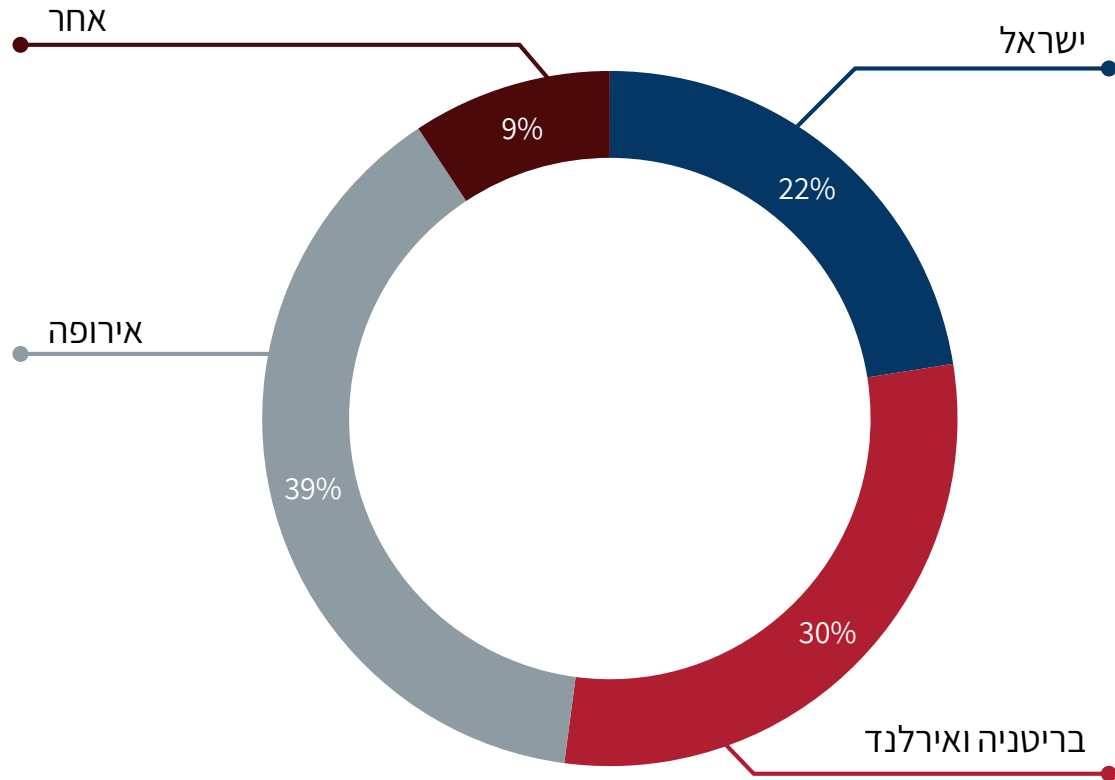




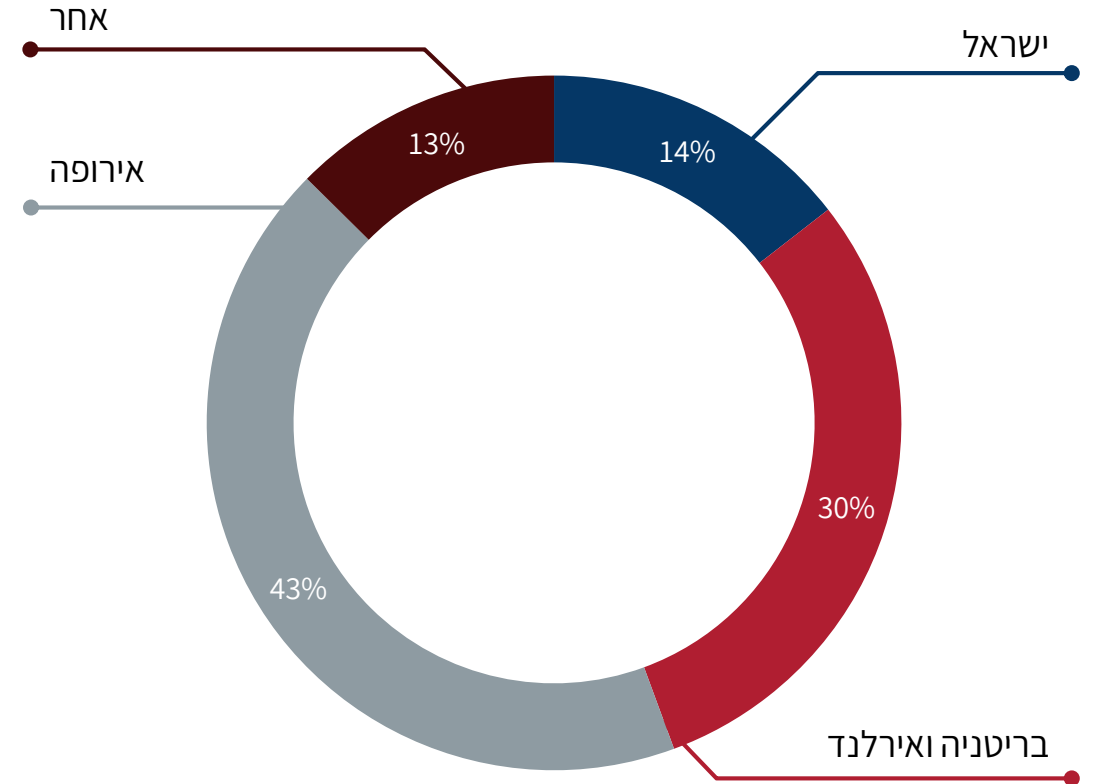
פילוח EBITDA מנכסים זהים (מיליוני ש"ח) – Q2



התפלגות הכנסות Q2/2025

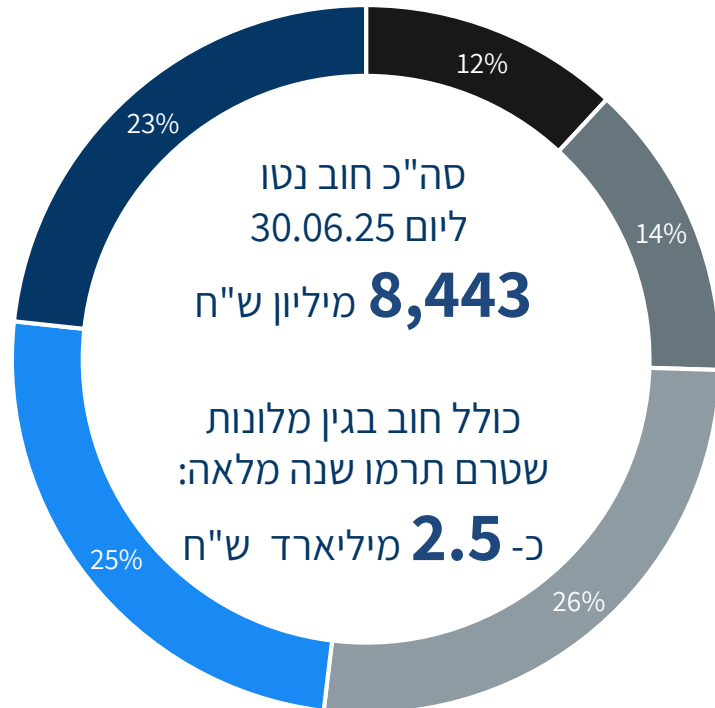


התפלגות EBITDAR Q2/2025



פילוח יתרת חוב (במיליוני ש"ח)

יתרה לפי סוג חוב

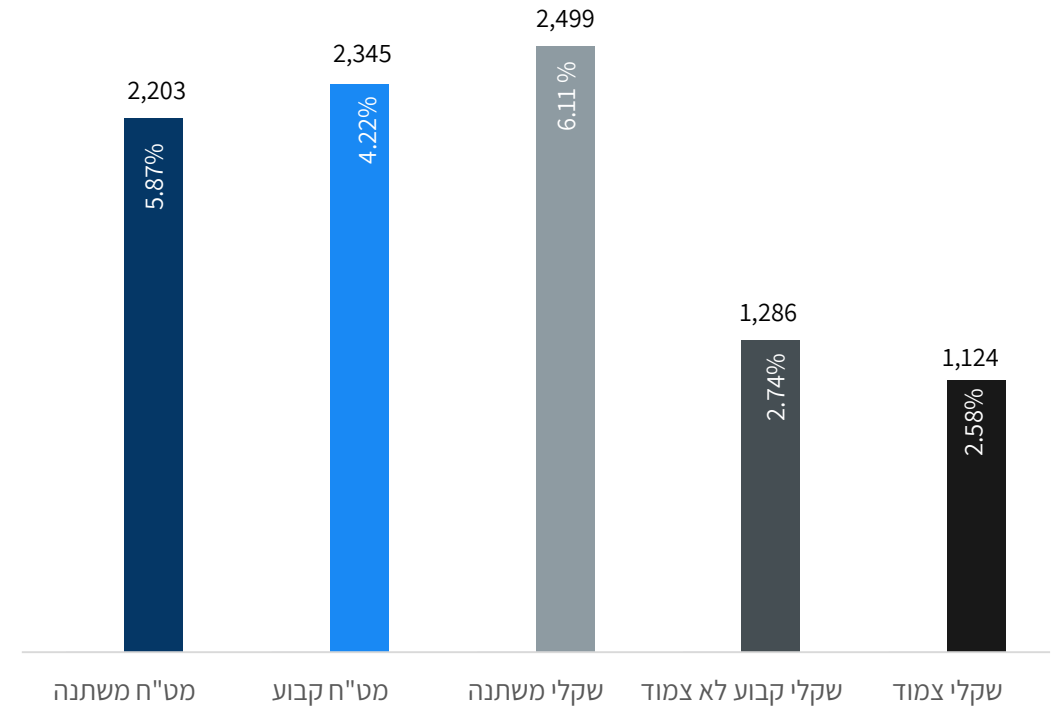


■ מט"ח משתנה ■ מט"ח קבוע ■ שקלי משתנה ■ שקלי קבוע לא צמוד ■ שקלי צמוד

סה"כ חוב החברה נטו כולל חלקה בחברות כלולות
ליום 30.06.2025 כ- 11,479 מ' ש"ח

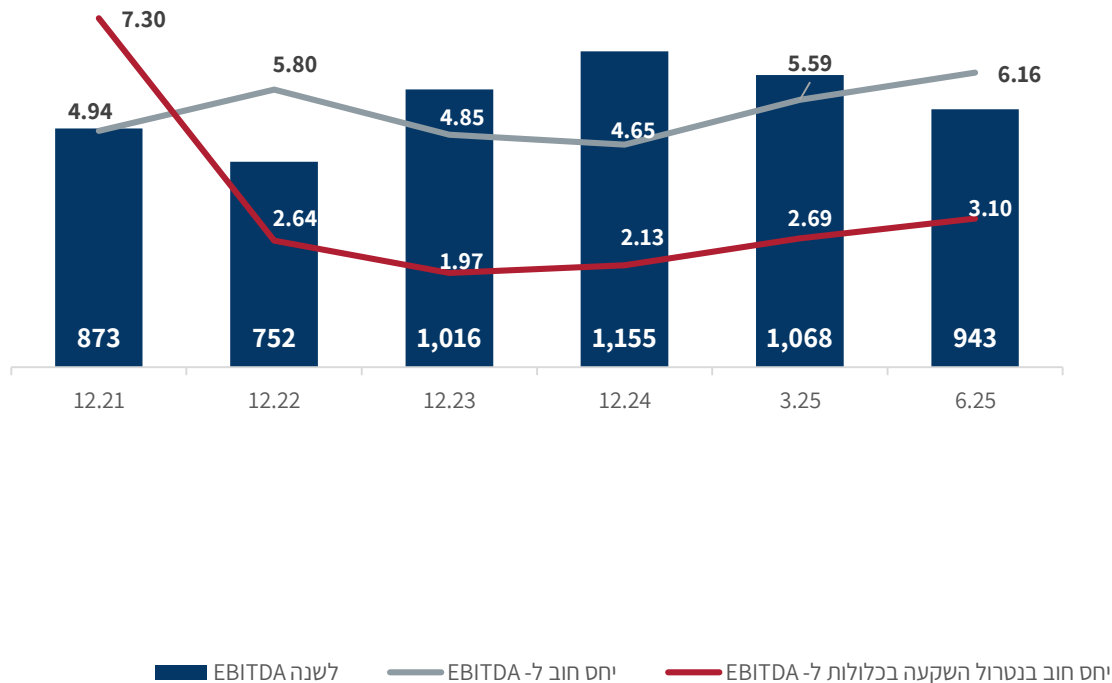
כ-50%
בריבית קבועה

יתרת חוב ושיעור ריבית ממוצע
ליום 30.06.25

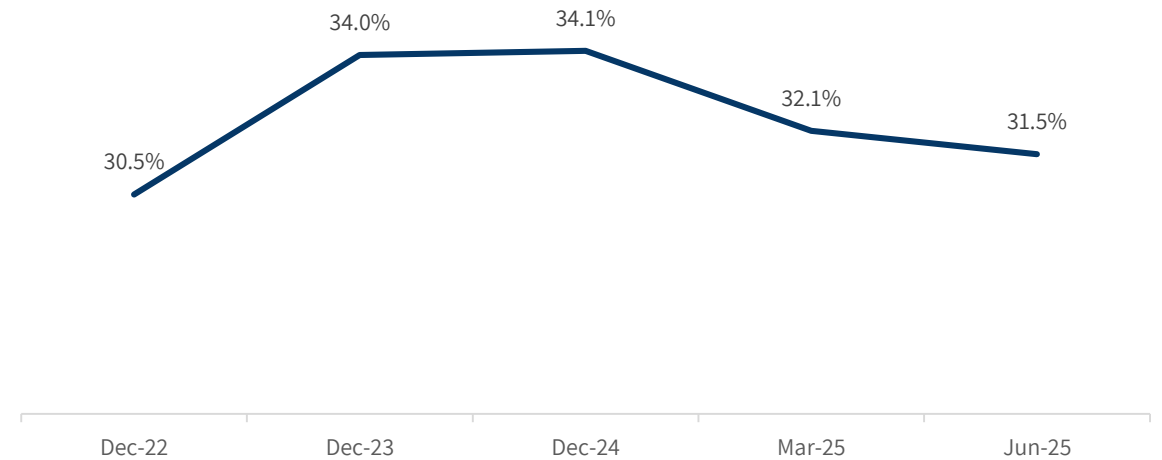


יחסים פיננסיים¹ (במיליוני ש"ח)

יחס חוב 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)



24-25	24-25	25-26	25-26	25-26	25-26
דצמ-24	יוני-24	יוני-25	השפעות IFRS16	נתונים לפני יישום IFRS16	
1,437	1,575	2,014	(81)	2,095	רכוש שוטף
16,914	18,084	16,856	12,633	4,223	השקעות ורכוש אחר לזמן ארוך
10,148	8,231	11,408	(43)	11,451	רכוש קבוע
28,499	27,890	30,278	12,509	17,769	סה"כ נכסים
1,187	1,283	2,233	-	2,233	אשראי לזמן קצר
1,716	1,937	1,865	504	1,361	התחייבויות שוטפות אחרות
6,822	5,638	7,223	-	7,223	הלוואות ואגרות חוב - זמן ארוך
843	547	875	-	875	מסים נדחים
13,781	14,871	13,894	13,416	478	אחרות
24,349	24,276	26,090	13,920	12,170	סה"כ התחייבויות
4,150	3,614	4,188	(1,411)	5,599	הון עצמי
28,499	27,890	30,278	12,509	17,769	סה"כ התחייבויות והון

דוח רווח והפסד (במיליוני ש"ח)

1-12/24	1-6/24	1-6/25	נתונים לפני יישום IFRS16	כמוצג בדוחות הכספיים	
7,444	3,389	3,477	-	3,477	הכנסות משירותי אירוח ואחרות
4,719	2,189	2,429	-	2,429	סך הוצאות תפעוליות
2,725	1,200	1,048	-	1,048	רווח תפעולי לפני שכירות, פחת והפחתות (EBITDAR)
138	36	49	(679)	728	סך שכירות
2,587	1,164	999	679	320	רווח תפעולי לפני פחת והפחתות (EBITDA)
(1,242)	(605)	(613)	(391)	(222)	פחת
231	(2)	10	-	10	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,576	557	396	288	108	רווח (הפסד) לפני מימון
(1,130)	(555)	(506)	(377)	(129)	הוצאות מימון, נטו
(96)	(40)	(28)	4	(32)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(72)	2	5	26	(21)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
278	(36)	(133)	(59)	(74)	רווח (הפסד) לתקופה
925	298	159	159		FFO ריאלי

דוח רווח והפסד (במיליוני ש"ח)



4-6/24	4-6/25	נתונים לפני יישום IFRS16	השפעות IFRS16	כמוצג בדוחות הכספיים
1,987	2,078	-	2,078	הכנסות משירותי אירוח ואחרות
1,186	1,339	-	1,339	סך הוצאות תפעוליות
801	739	-	739	רווח תפעולי לפני שכירות, פחת והפחתות (EBITDAR)
23	387	(349)	387	סך שכירות
778	352	349	352	רווח תפעולי לפני פחת והפחתות (EBITDA)
(309)	(119)	(203)	(119)	פחת
-	15	-	15	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
469	248	146	248	רווח לפני מימון
(295)	(28)	(189)	(28)	הוצאות מימון, נטו
(14)	(5)	2	(5)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(35)	(66)	13	(66)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
125	149	(28)	149	רווח נקי
341	306	306	306	FFO ריאלי

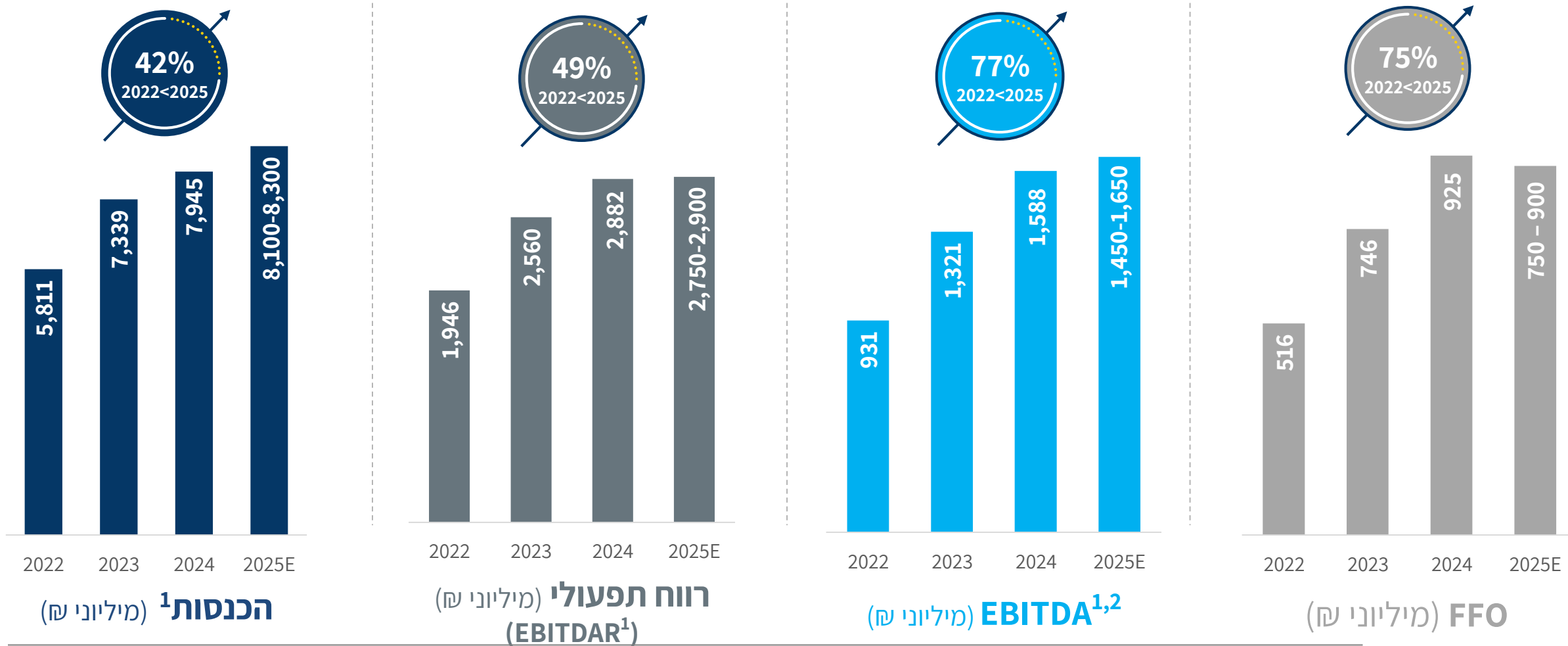
תחזית 2025



מבט צופה פני עתיד³

התחזית עודכנה בחודש אוגוסט 2025 וזאת לאור כך שהתחזית הקודמת נערכה בחודש מרס 2025 ובה נעשתה הנחה שהתיירות הנכנסת במגזר ישראל תחזור במחצית השנייה של שנת 2025. התחזית המעודכנת לוקחת בחשבון שהתיירות הנכנסת תחזור לישראל בשנת 2026 וכן בהתחשבות השפעת מבצע "עם כלביא" על תוצאות החברה.

גורמים להמשך הצמיחה ב-2025: פתיחת מלונות, פעילות השותפות וגידול בהכנסות תוך שמירת שיעור הרווחיות.



¹ כולל חלק החברה בחברות כלולות.

² לפני השפעת יישום תקן IFRS 16.

³ לפירוט עיקרי ההנחות לתחזית לשנת 2025 ראה דוח דירקטוריון של החברה ליום 30.06.2025.

A wooden tray holds several items: a small jar of NYX blush, a jar of NYX cream blush, a small square tin of NYX cream blush, a glass of wine, and a bottle of NYX perfume. The background is dark and moody, with a vase of flowers visible in the upper left corner.

Fattal ♥ סתא

HOUSE OF HOTELS | בית של מלונות

תודה על ההקשבה!