



Fattal ♥ בית

HOUSE OF HOTELS | בית של מלונות

מצגת שוק ההון, נובמבר 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 בספטמבר 2025 (כולל מספר חדרים פעילים משוקלל בפילוח מגזרי); (ii) החוב הקיים בגין מלונות שטרם תרמו שנה מלאה; (iii) נתונים כספיים של הרבעון השלישי של שנת 2025, בפילוח מגזרי, כולל חלק החברה בחברות כלולות ולפני השפעת יישום תקן IFRS16; (iv) פילוח EBITDA מנכסים זרים; (v) התפלגות הכנסות ו-EBITDA, כולל חלק החברה בחברות כלולות (לפי פילוח מגזרי ברבעון השלישי של 2025); ו-(vi) סה"כ חוב החברה נטו (כולל חוב בגין מלונות שטרם תרמו שנה מלאה), כולל חלקה בחברות כלולות ליום 30 בספטמבר 2025; בשקפים מס' 5, 6, 12, 14, 15, 16, 19, 20, ו-21 ניתנים במצגת זו לראשונה כמידע נוסף.

יצוין כי נכון למועד זה, הערכותיה של החברה כאמור בשקף מס' 27 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 /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 0021117-01-2025] (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).





חברת מלונאות בינלאומית כרטיס ביקור

שנת הקמה	1998
מדינות	21
מלונות ¹	315
חדרים ¹	55,466

מזומנים וניירות ערך² – 892 מיליוני ש"ח

כ- 80% פעילות החברה בחו"ל 

דירוג: A2.il אופק יציב 

¹ ליום פרסום הדוח. הנתון כולל מלונות עתידיים.
² ככון ליום 30 בספטמבר 2025.



Q3 - 2025

סיכום תוצאות תפעוליות ברבעון השלישי

2.5 מיליארד ש"ח

שיא הכנסות לרבעון¹

967 מיליון ש"ח

שיא EBITDAR¹ לרבעון

619 מיליון ש"ח

שיא EBITDA^{1,2} לרבעון

243 מיליון ש"ח

רווח נקי לרבעון²

410 מיליון ש"ח

שיא FFO לרבעון

419 מיליון ש"ח

רווח כולל

החברה ממשיכה להרחיב את

פעילותה לצד תוצאות עסקיות חזקות

יחס חוב פיננסי נטו³ ל- EBITDA - 3.64

התמקדות בהתייעלות ובשליטה בהוצאות

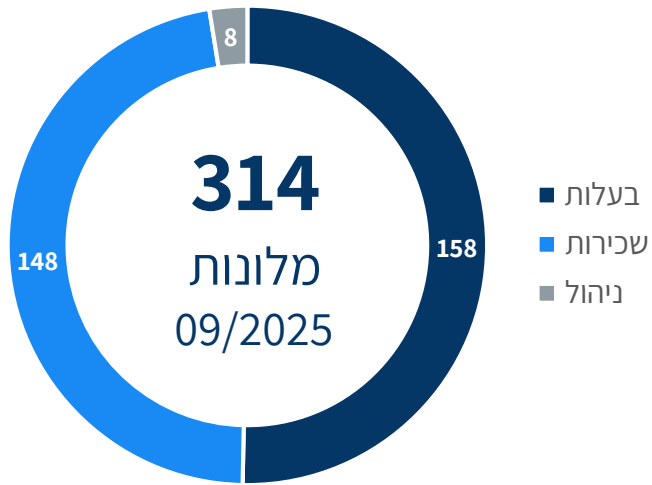
¹ כולל חלק החברה בחברות כלולות.

² לפני השפעת יישום תקן IFRS 16.

³ 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.

התפלגות מספר בתי מלון¹ – תמהיל מגוון

חלוקה לפי זכויות



267
מלונות פעילים

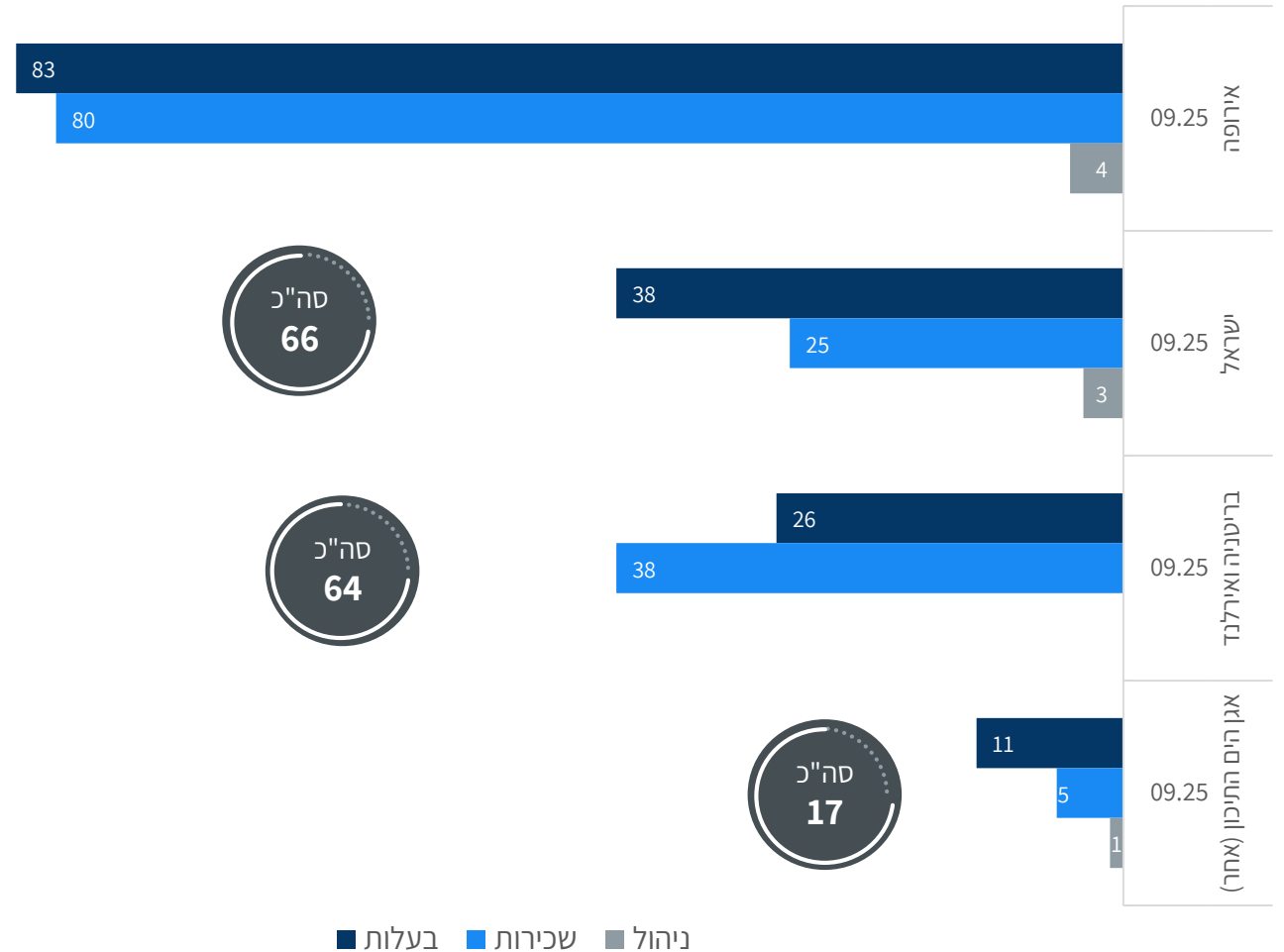


סה"כ
167

סה"כ
66

סה"כ
64

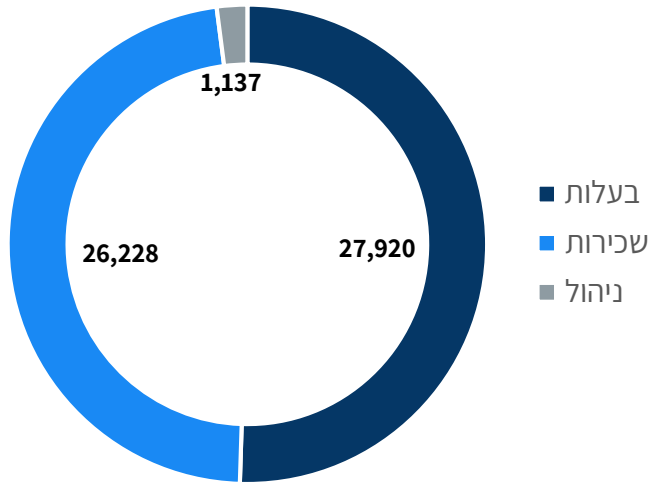
סה"כ
17



¹ נכון ליום 30.09.25 כולל 20 מלונות עתידיים בישראל (2,809 חדרים), 19 מלונות עתידיים באירופה (4,153 חדרים), 3 מלונות עתידיים בבריטניה (646 חדרים) ו-5 מלונות עתידיים ביוון וקפריסין (541 חדרים).

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

חלוקה לפי זכויות



47,136

חדרים פעילים



09/2025

סה"כ
27,991



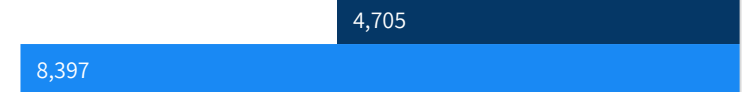
09.25
אירופה

סה"כ
11,344



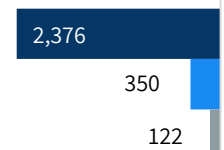
09.25
ישראל

סה"כ
13,102



09.25
בריטניה ואירלנד

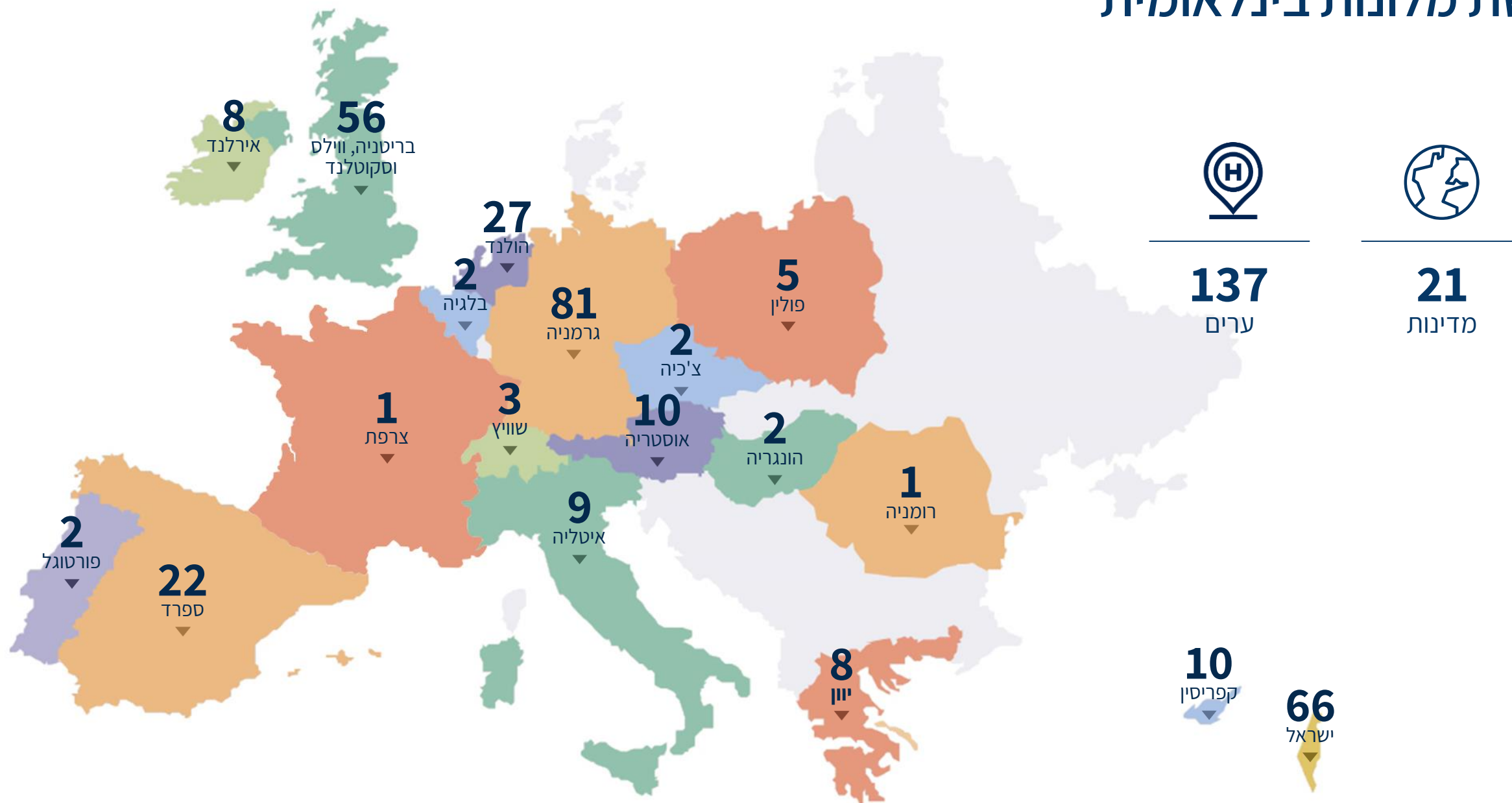
סה"כ
2,848



09.25
אגן הים התיכון (אחר)

¹ נכון ליום 30.09.25 כולל 20 מלונות עתידיים בישראל (2,809 חדרים), 19 מלונות עתידיים באירופה (4,153 חדרים), 3 מלונות עתידיים בבריטניה (646 חדרים) ו-5 מלונות עתידיים ביוון וקפריסין (541 חדרים).
² נכון ליום 30.09.25 מספר חדרים פעילים משוקלל בישראל (7,805 חדרים), באירופה (19,147 חדרים), בבריטניה (11,860 חדרים) וביוון וקפריסין (1,861 חדרים).

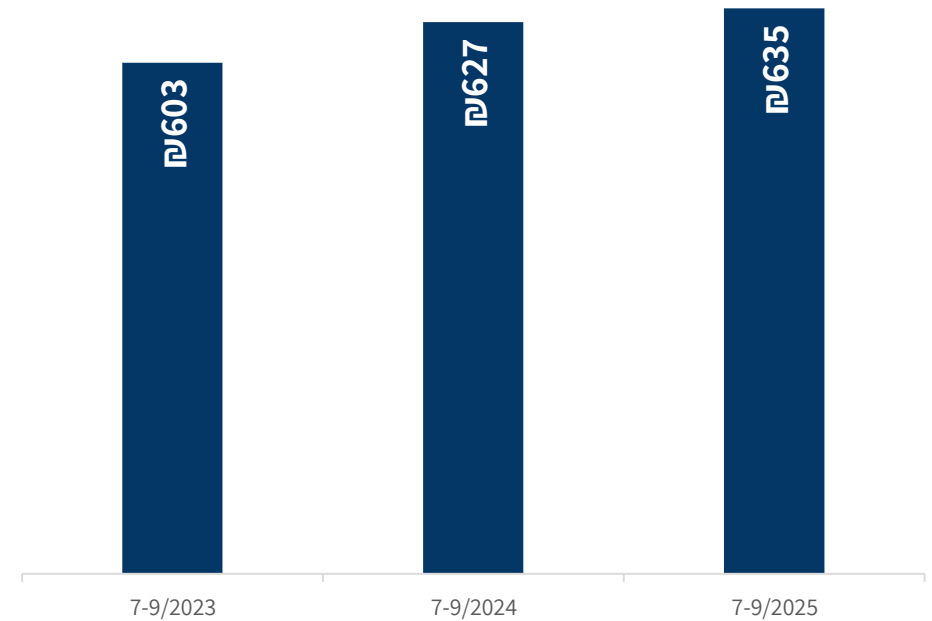
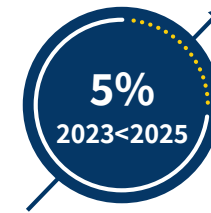
רשת מלונות בינלאומית¹



¹ כולל מלונות עתידיים
² נכון לנובמבר 2025

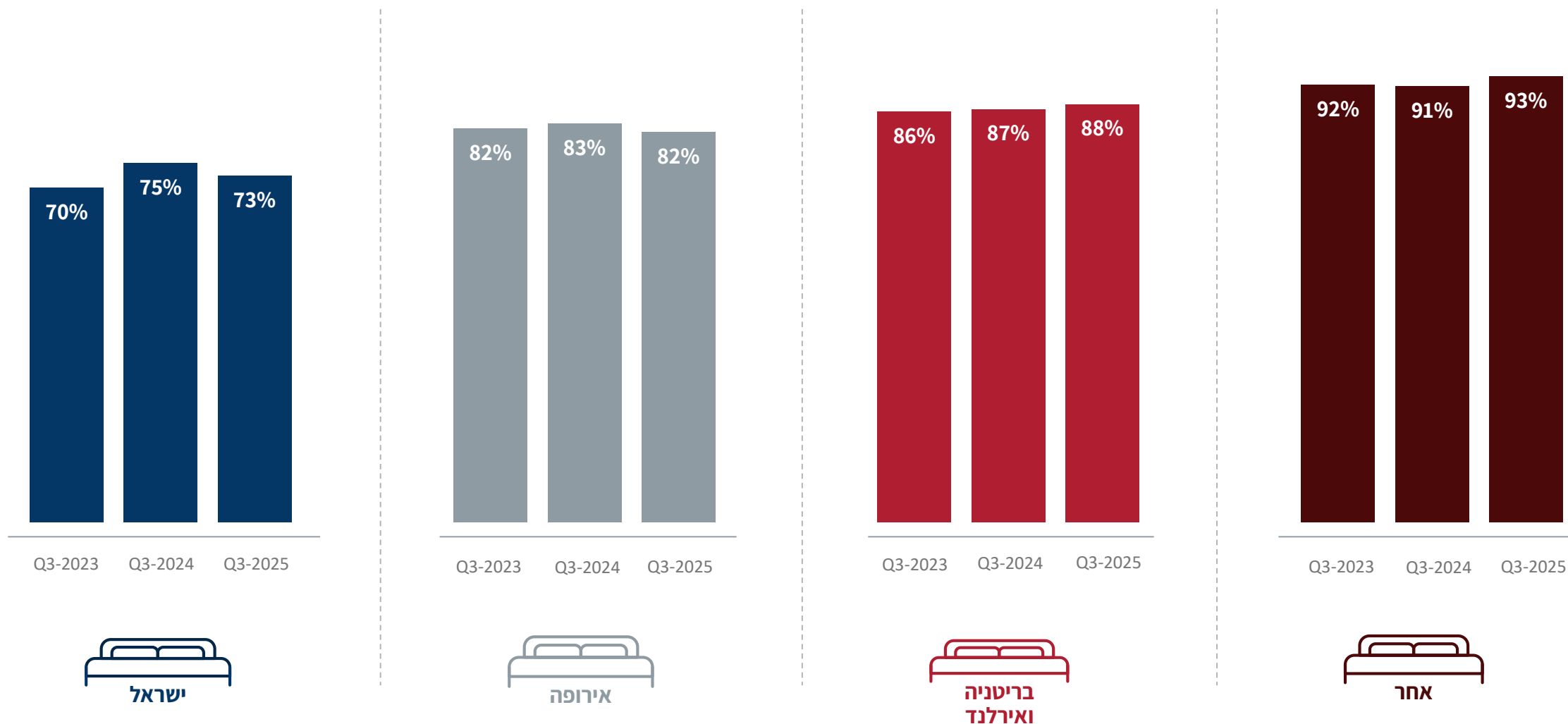
הכנסה יומית ממוצעת לחדר של כלל הרשת - (ADR¹) (שקלים)

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}

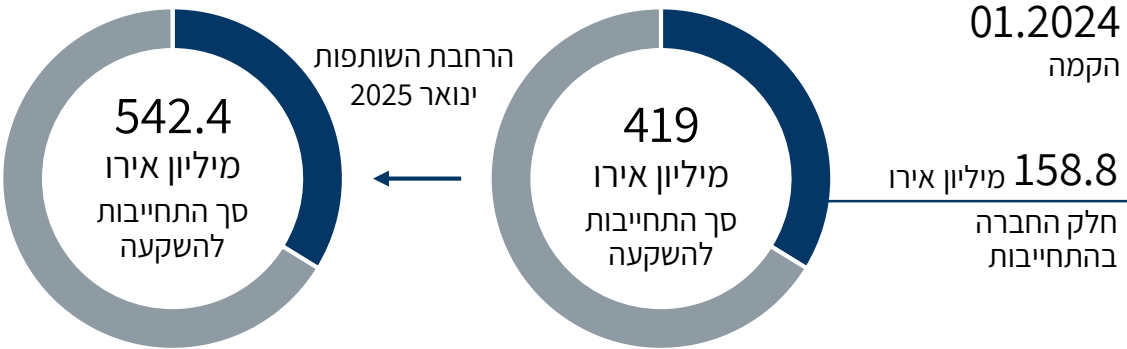


¹ כולל חלק החברה בחברות כלילות.
² שיעורי התפוסה בישראל בשנת 2024 כוללים תפוסה מאירוח מפונים.

שותפויות מלוונות באירופה - מנוע צמיחה

Total 32 Hotels in 8 Countries
4,448 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-21

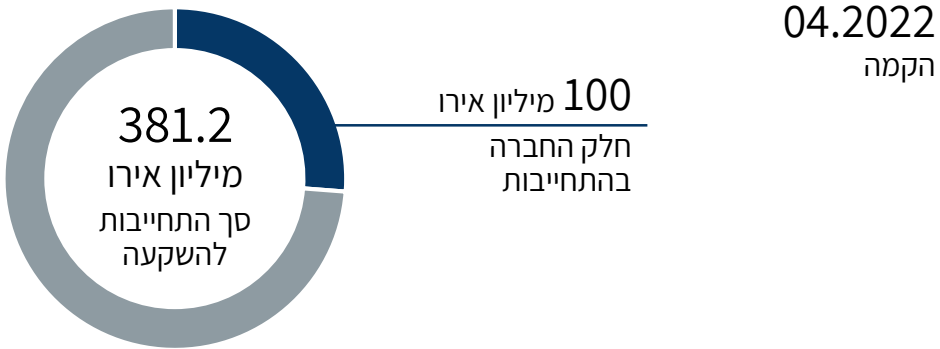
כ-1,200 מיליון אירו
היקף הנכסים הצפוי לשותפות
(כולל מינוף מקובל)

כ-807 מיליון אירו
סך עלות הרכישות
והשקעות שבוצעו 09.25¹



Total 19 Hotels in 8 Countries
3,387 Rooms

שותפות 2



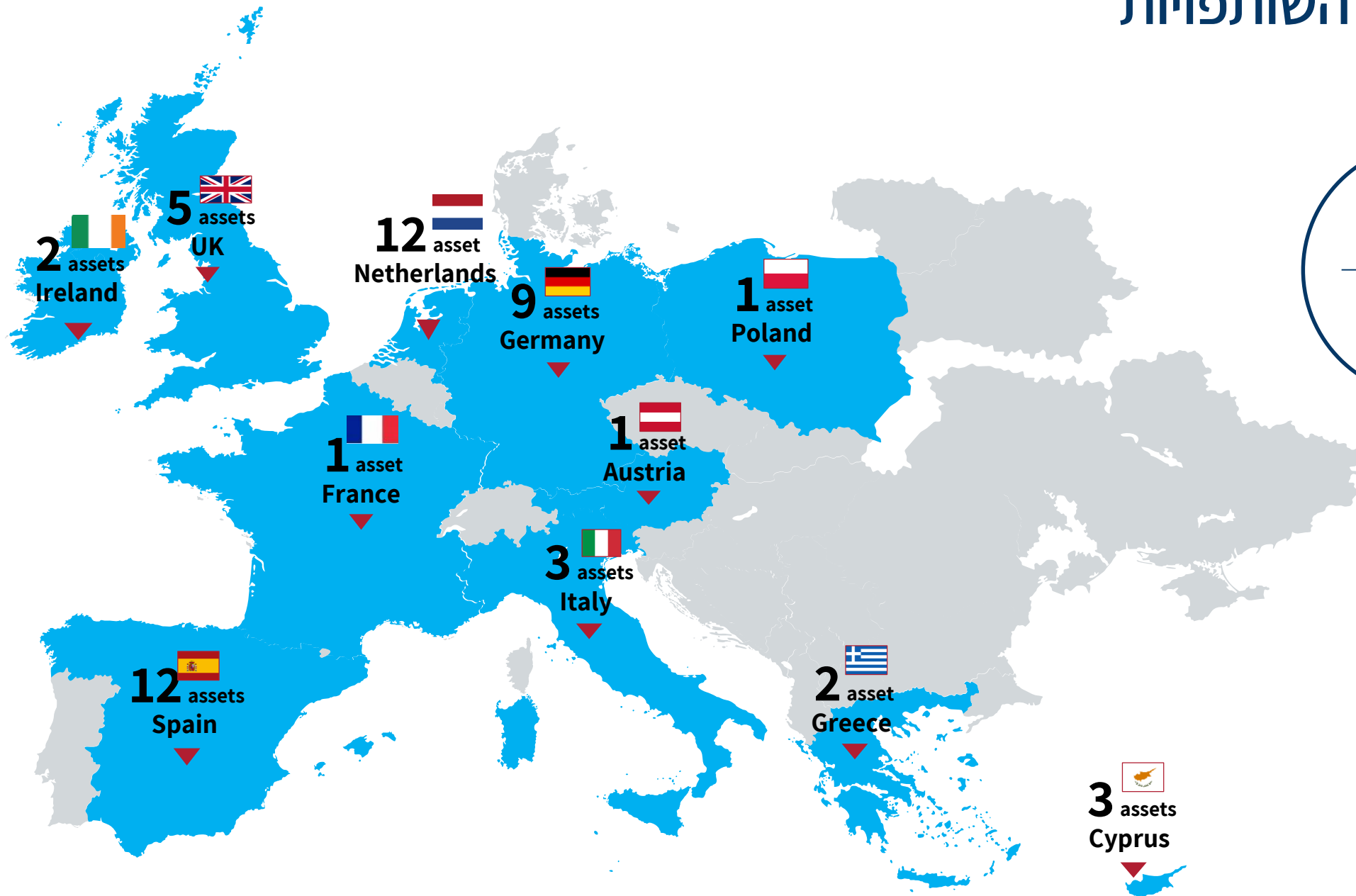
תוצאות (מיליוני אירו)	חלק קבוצת פתאל ב EBITDA של השותפות 2024	17.1
	תחזית חלק חברה ב-EBITDA של השותפות 2025	כ-23

כ-925 מיליון אירו
שווי בתי מלון שנרכשו ל-09.25

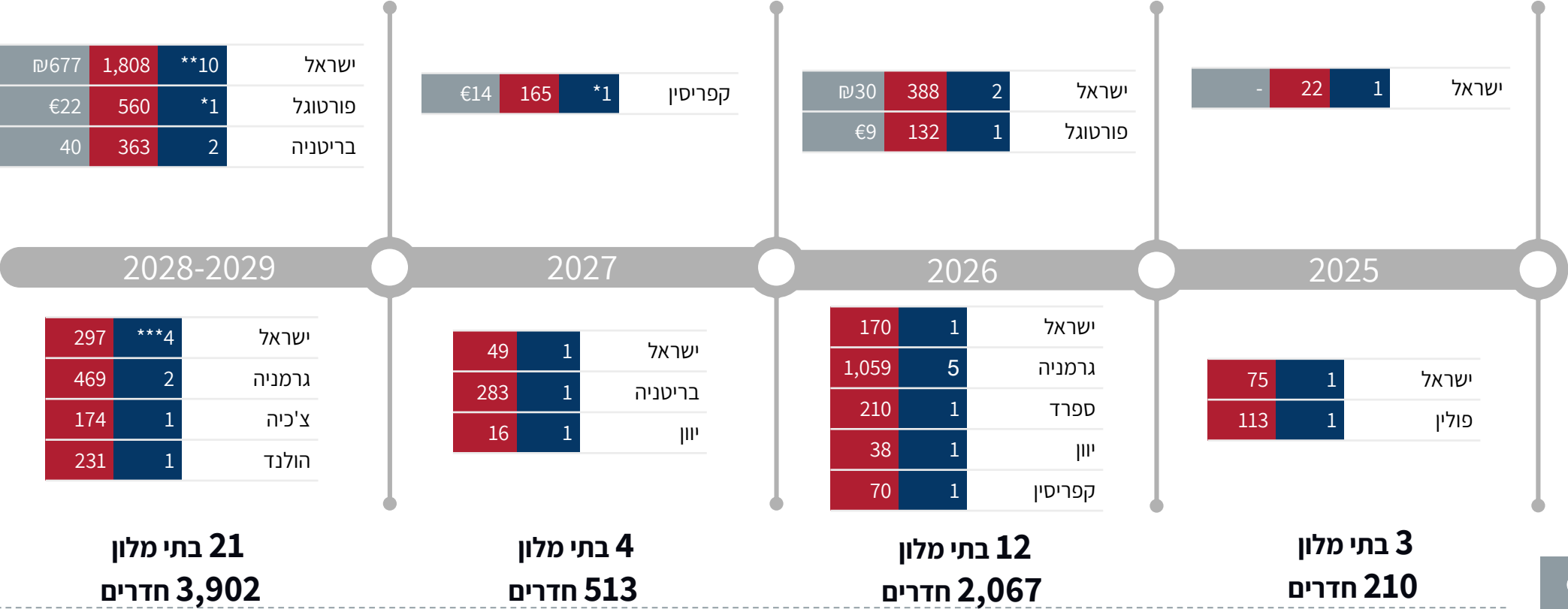
כ-804 מיליון אירו
סך עלות הרכישות
והשקעות שבוצעו 09.25



פריסת מלונות השותפויות



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



להערכת החברה פתיחת המלונות צפויה להניב לחברה תוספת EBITDA שנתית של כ-270 מיליון ש"ח.
סך ההשקעה הצפויה בשנים הקרובות כ-1 מיליארד ש"ח.

החוב הקיים בגין מלונות שטרם תרמו שנה מלאה הינו כ-1.6 מיליארד ש"ח



40
מלונות

6,692
חדרים

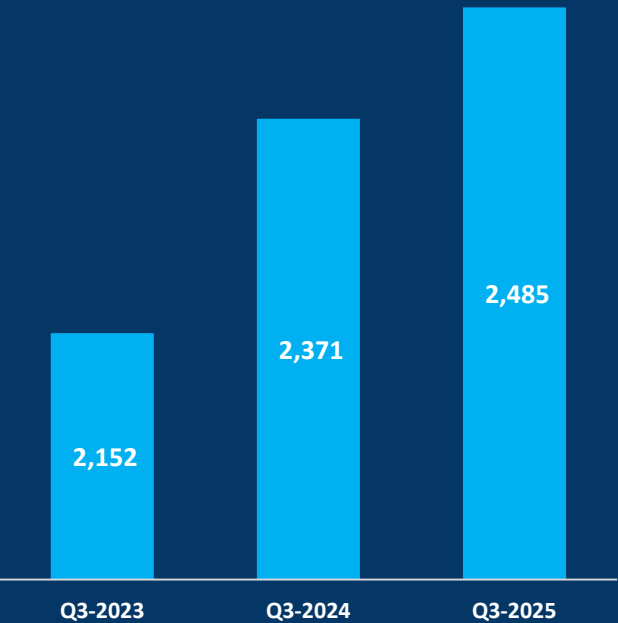
סה"כ

1 סכומי השקעה המוצגים הינם ליום 30.09.25 הסכומים מוצגים במיליונים.
* מלונות בבעלות חלקית
** מתוכם 8 מלונות בבעלות חלקית (1,374 חדרים)
*** כולל מלון בניהול

תוצאות כספיות של הקבוצה 30.09.25

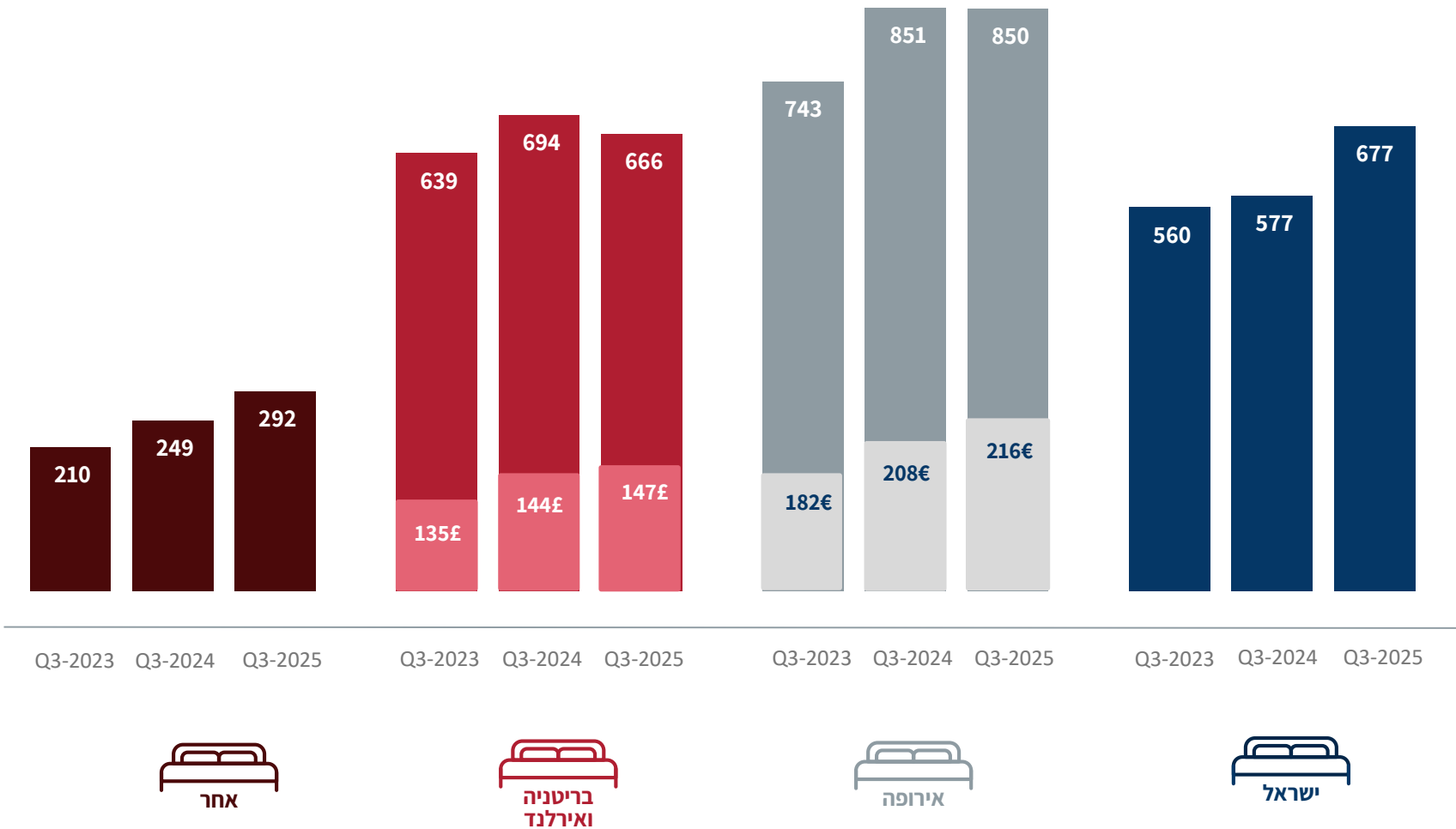


תוצאות - Q3



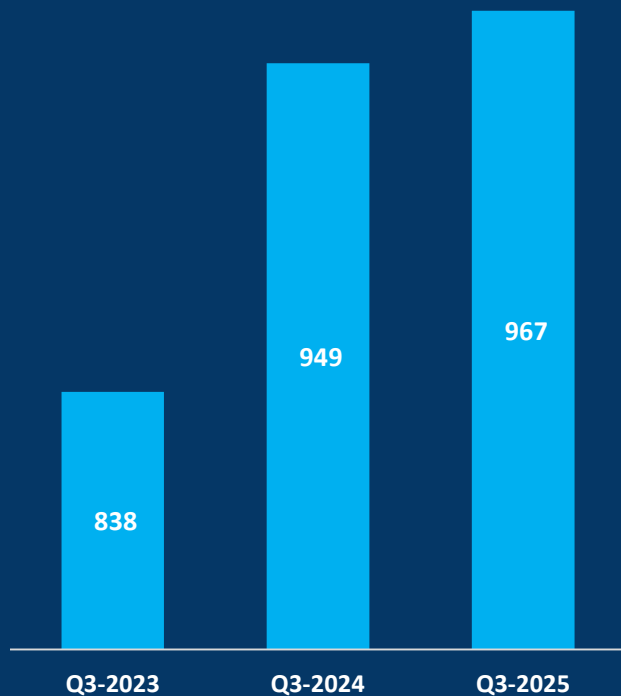
נתונים כספיים עיקריים – הכנסות¹ (מיליוני ש"ח)

Q3



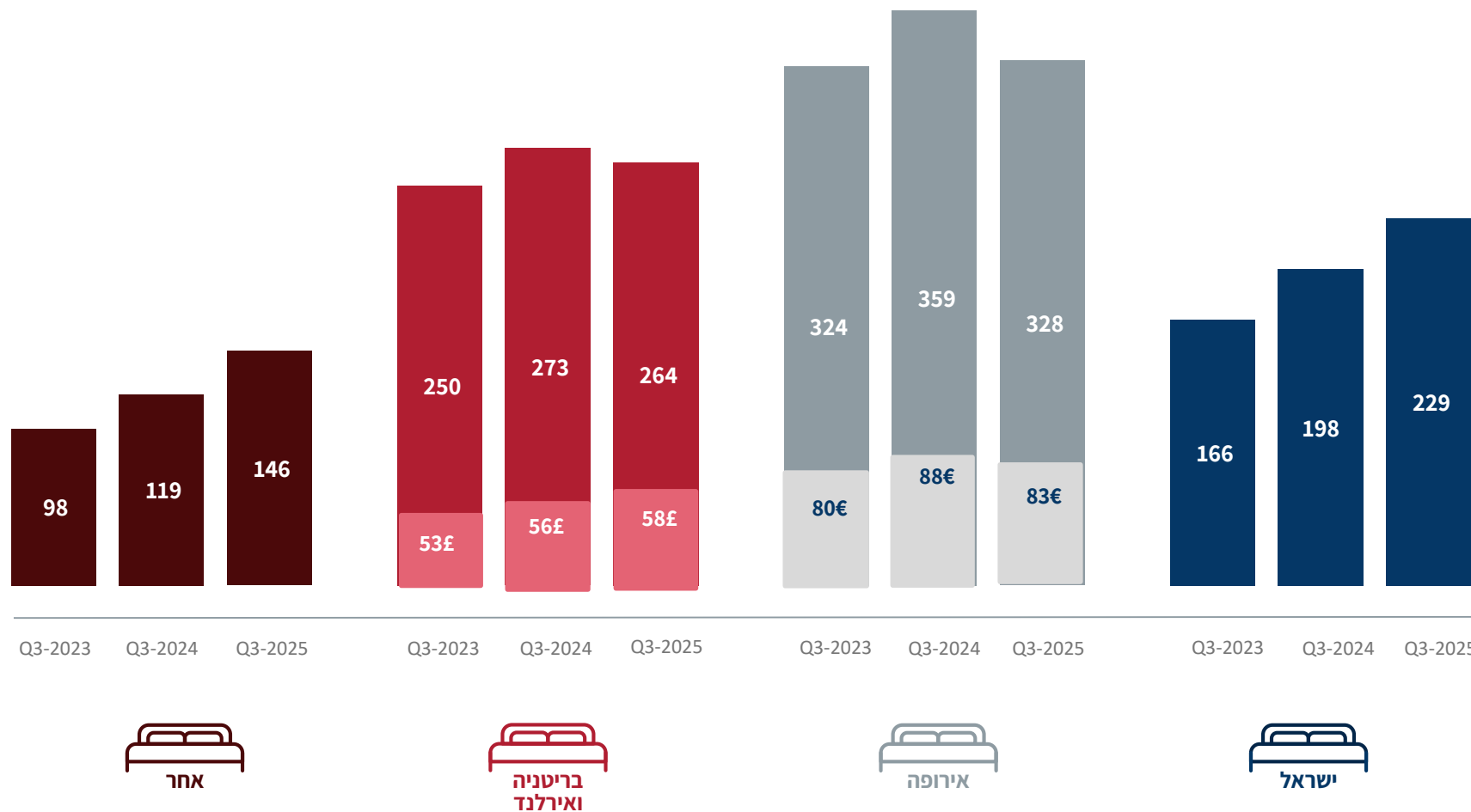
¹ כולל חלק החברה בחברות כלולות.

תוצאות - Q3



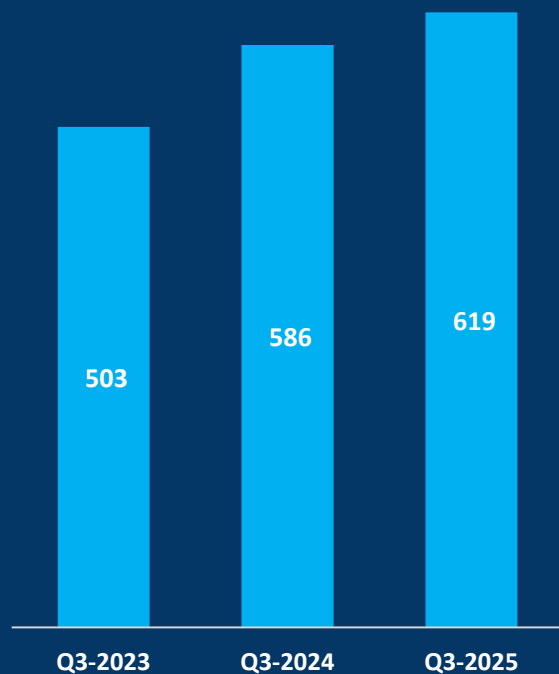
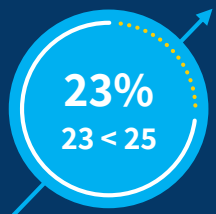
נתונים כספיים עיקריים – EBITDAR¹ (מיליוני ש"ח)

Q3



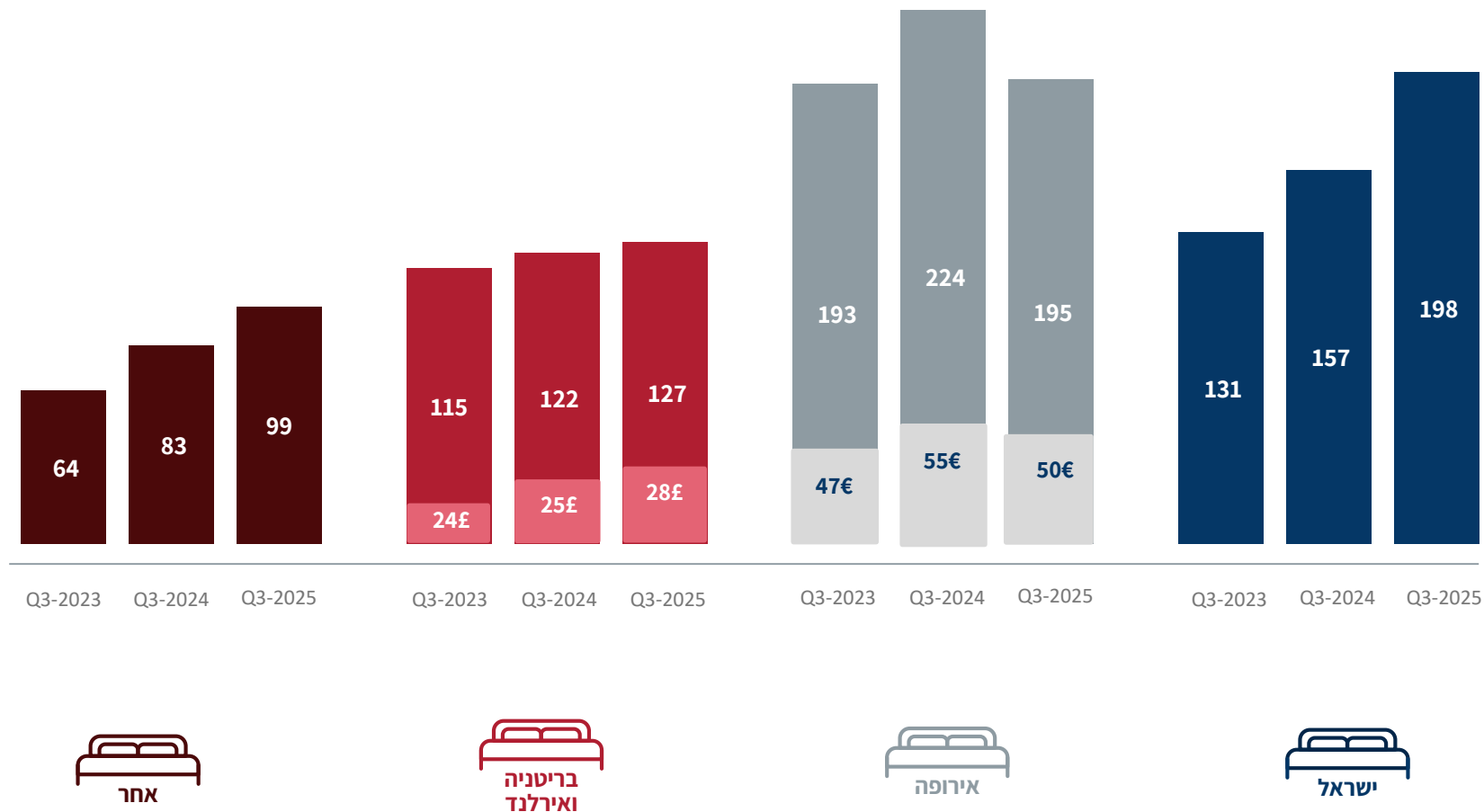
¹ כולל חלק החברה בחברות כלולות.

תוצאות - Q3



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

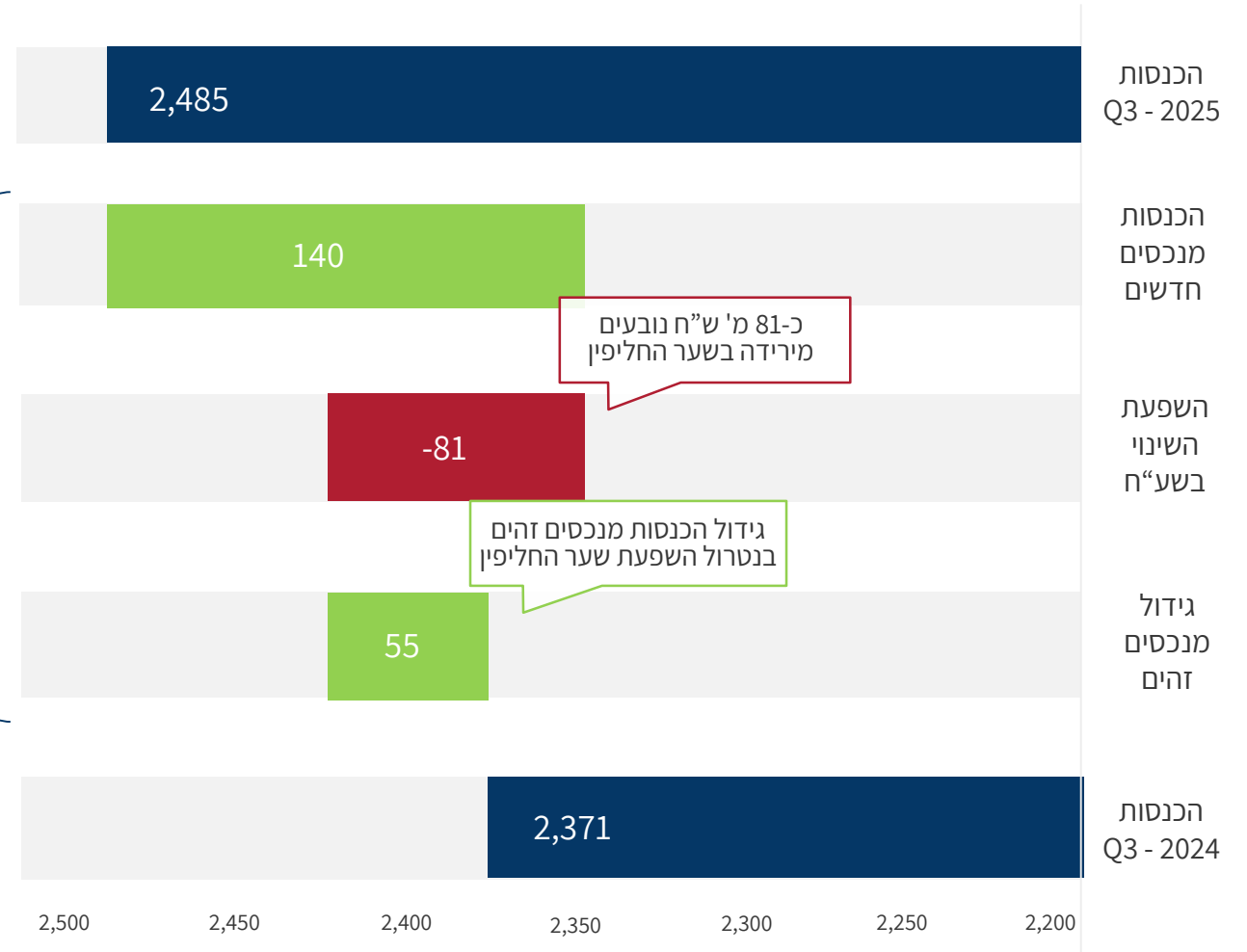
Q3



פילוח הכנסות מנכסים זהים (מיליוני ש"ח) – Q3



114
5%





פילוח EBITDAR מנכסים זהים (מיליוני ש"ח) – Q3

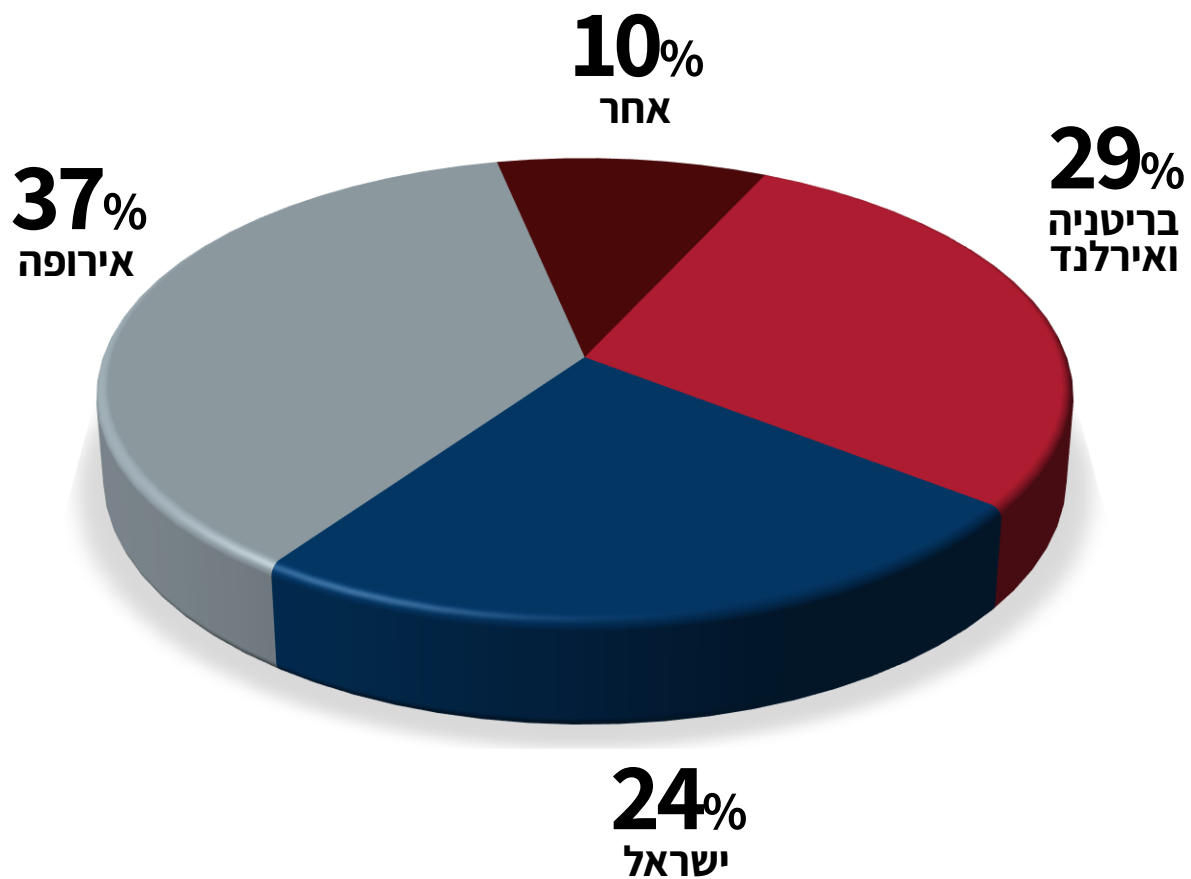




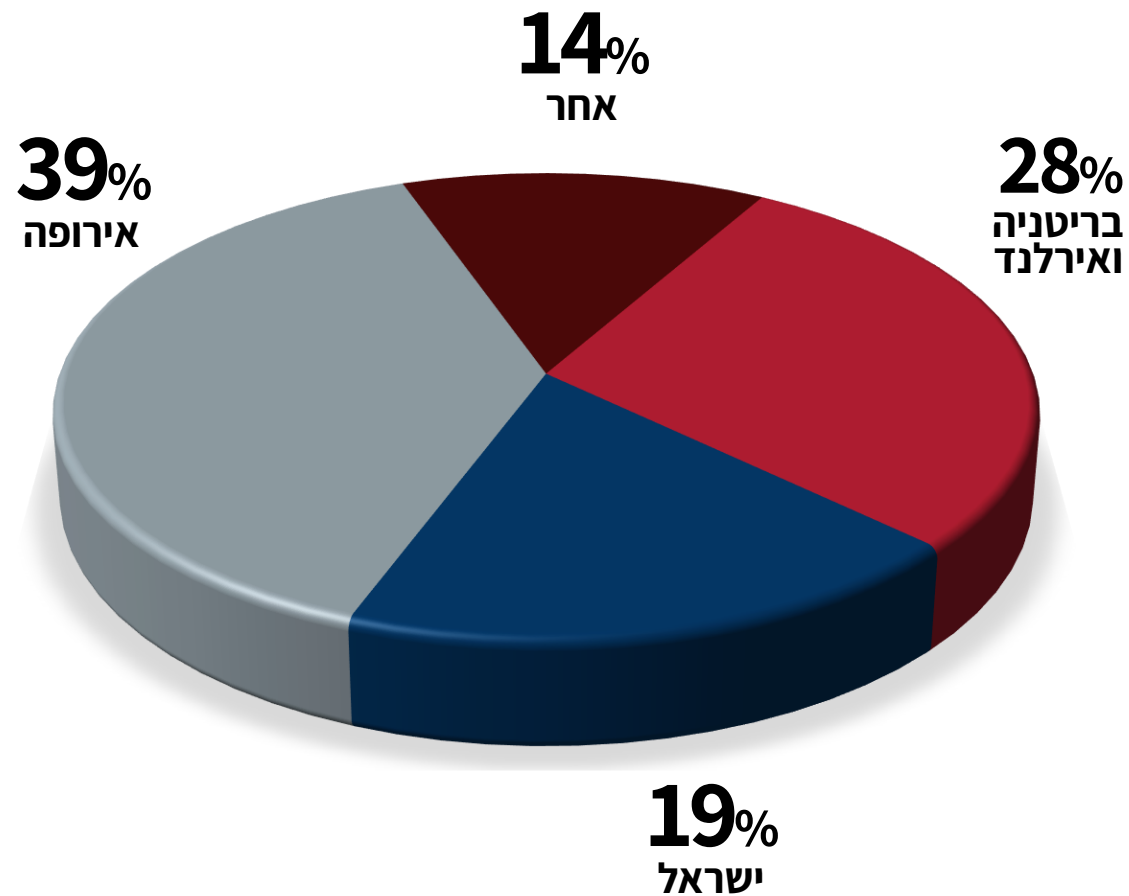
פילוח EBITDA מנכסים זהים (מיליוני ש"ח) – Q3



התפלגות הכנסות Q3/2025

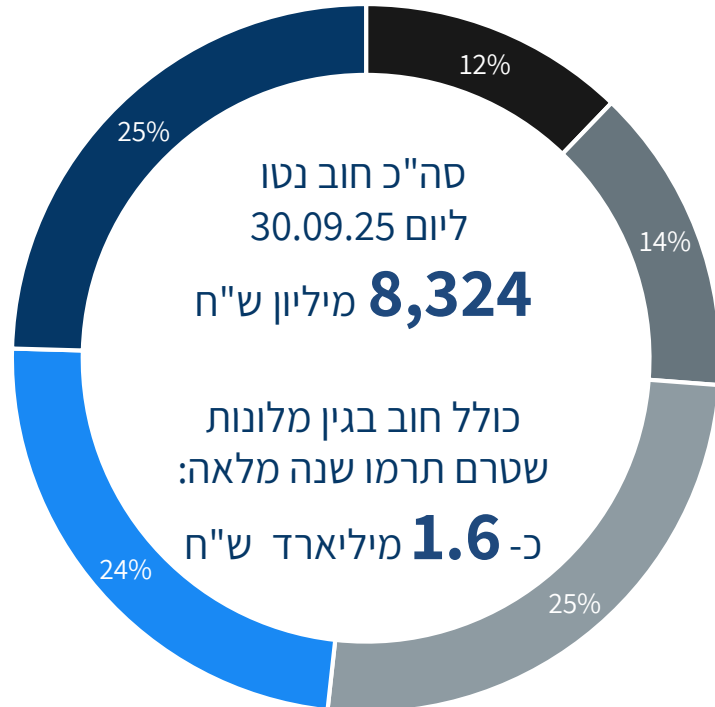


התפלגות EBITDAR Q3/2025



פילוח יתרת חוב (במיליוני ש"ח)

יתרה לפי סוג חוב

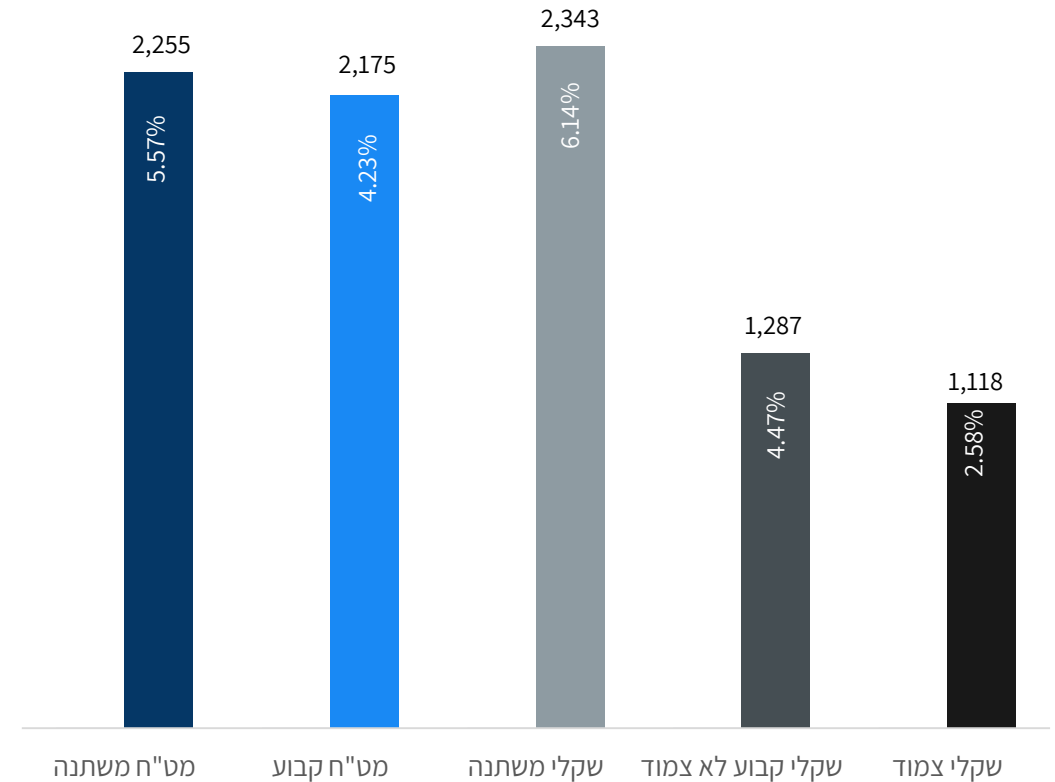


■ מט"ח משתנה ■ מט"ח קבוע ■ שקלי משתנה ■ שקלי קבוע לא צמוד ■ שקלי צמוד

סה"כ חוב החברה נטו כולל חלקה בחברות כלולות
ליום 30.09.2025 כ- 11,324 מ' ש"ח

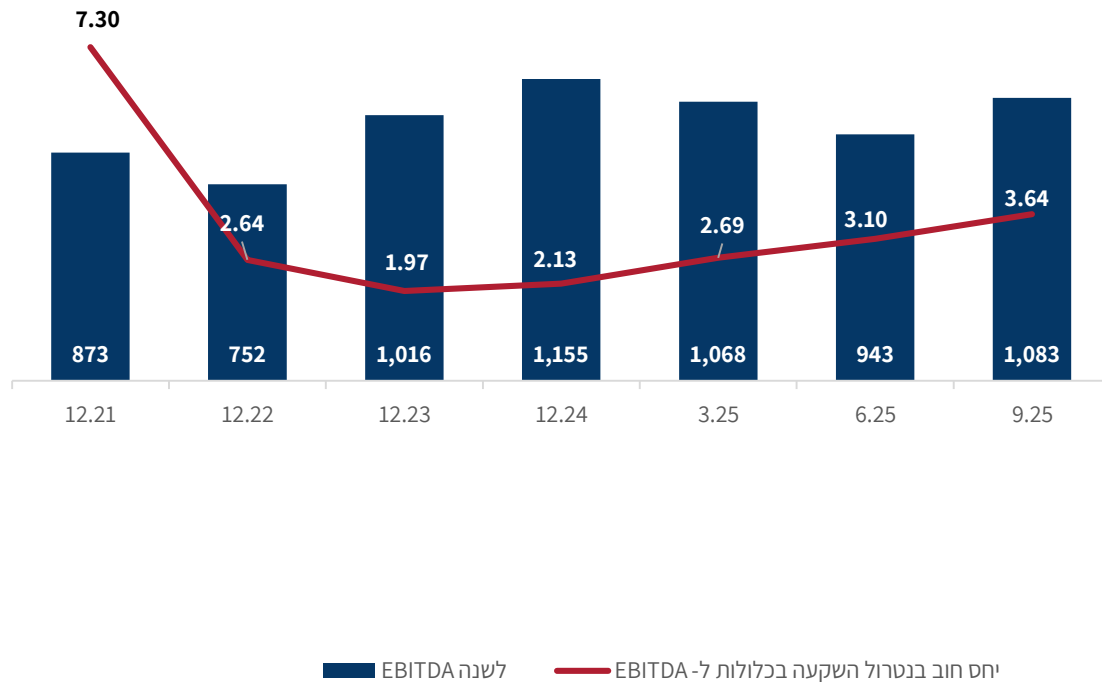
כ-50%
בריבית קבועה

יתרת חוב ושיעור ריבית ממוצע
ליום 30.09.25

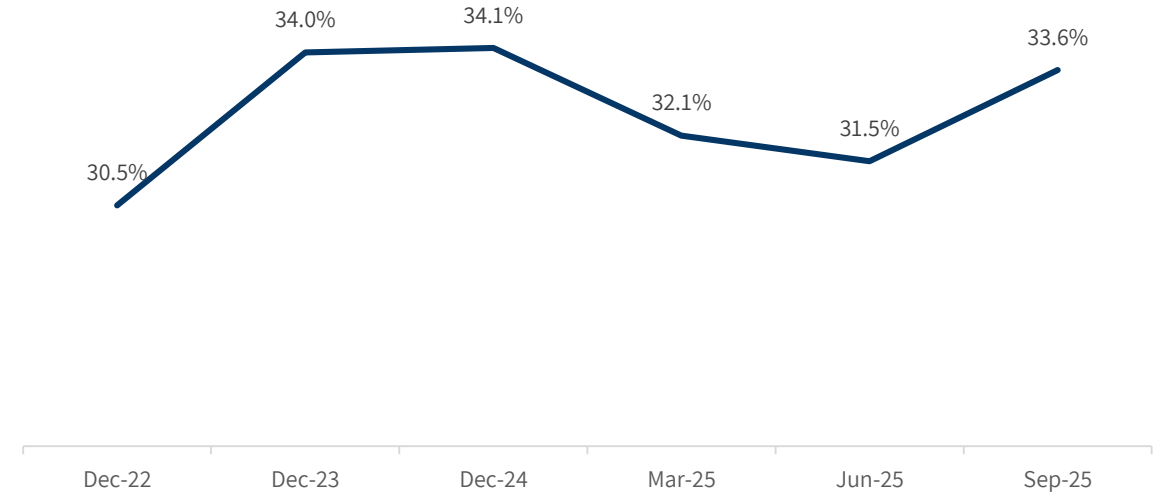


יחסים פיננסיים¹ (במיליוני ש"ח)

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-מ' דצמ	24-מ' ספט	25-מ' ספט	25-מ' ספט	נתונים לפני יישום IFRS16	
		כמוצג בדוחות הכספיים	השפעות IFRS16		
1,437	1,797	2,007	(74)	2,081	רכוש שוטף
16,914	18,391	16,351	12,308	4,043	השקעות ורכוש אחר לזמן ארוך
10,148	10,319	11,806	(43)	11,849	רכוש קבוע
28,499	30,507	30,164	12,191	17,973	סה"כ נכסים
1,187	1,390	2,215	-	2,215	אשראי לזמן קצר
1,716	1,953	1,921	509	1,412	התחייבויות שוטפות אחרות
6,822	6,791	6,963	-	6,963	הלוואות ואגרות חוב - זמן ארוך
843	850	894	-	894	מסים נדחים
13,781	15,276	13,562	13,111	451	אחרות
24,349	26,260	25,555	13,620	11,935	סה"כ התחייבויות
4,150	4,247	4,609	(1,429)	6,038	הון עצמי
28,499	30,507	30,164	12,191	17,973	סה"כ התחייבויות והון

דוח רווח והפסד (במיליוני ש"ח)

1-12/24	1-9/24	1-9/25	נתונים לפני יישום IFRS16	השפעות IFRS16	כמוצג בדוחות הכספיים
7,444	5,588	5,785	-	5,785	הכנסות משירותי אירוח ואחרות
4,719	3,505	3,834	-	3,834	סך הוצאות תפעוליות
2,725	2,083	1,951	-	1,951	רווח תפעולי לפני שכירות, פחת והפחתות (EBITDAR)
138	106	117	(1,019)	1,136	סך שכירות
2,587	1,977	1,834	1,019	815	רווח תפעולי לפני פחת והפחתות (EBITDA)
(1,242)	(924)	(933)	(594)	(339)	פחת
231	241	4	-	4	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,576	1,294	905	425	480	רווח (הפסד) לפני מימון
(1,130)	(867)	(804)	(566)	(238)	הוצאות מימון, נטו
(96)	(69)	(4)	6	(10)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(72)	(49)	(48)	16	(64)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
278	309	49	(119)	168	רווח (הפסד) לתקופה
834	933	456	(119)	575	רווח (הפסד) כולל אחר
925	696	569	-	569	FFO ריאלי

דוח רווח והפסד (במיליוני ש"ח)



7-9/24	7-9/25	נתונים לפני יישום IFRS16	השפעות IFRS16	כמוצג בדוחות הכספיים
2,199	2,307	-	2,307	הכנסות משירותי אירוח ואחרות
1,316	1,404	-	1,404	סך הוצאות תפעוליות
883	903	-	903	רווח תפעולי לפני שכירות, פחת והפחתות (EBITDAR)
70	68	(340)	408	סך שכירות
813	835	340	495	רווח תפעולי לפני פחת והפחתות (EBITDA)
(319)	(319)	(203)	(116)	פחת
243	(7)	-	(7)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
737	509	137	372	רווח לפני מימון
(311)	(298)	(189)	(109)	הוצאות מימון, נטו
(29)	24	2	22	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(51)	(53)	(11)	(42)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
346	182	(61)	243	רווח נקי
631	419	(61)	480	רווח (הפסד) כולל אחר
398	410	-	410	FFO ריאלי

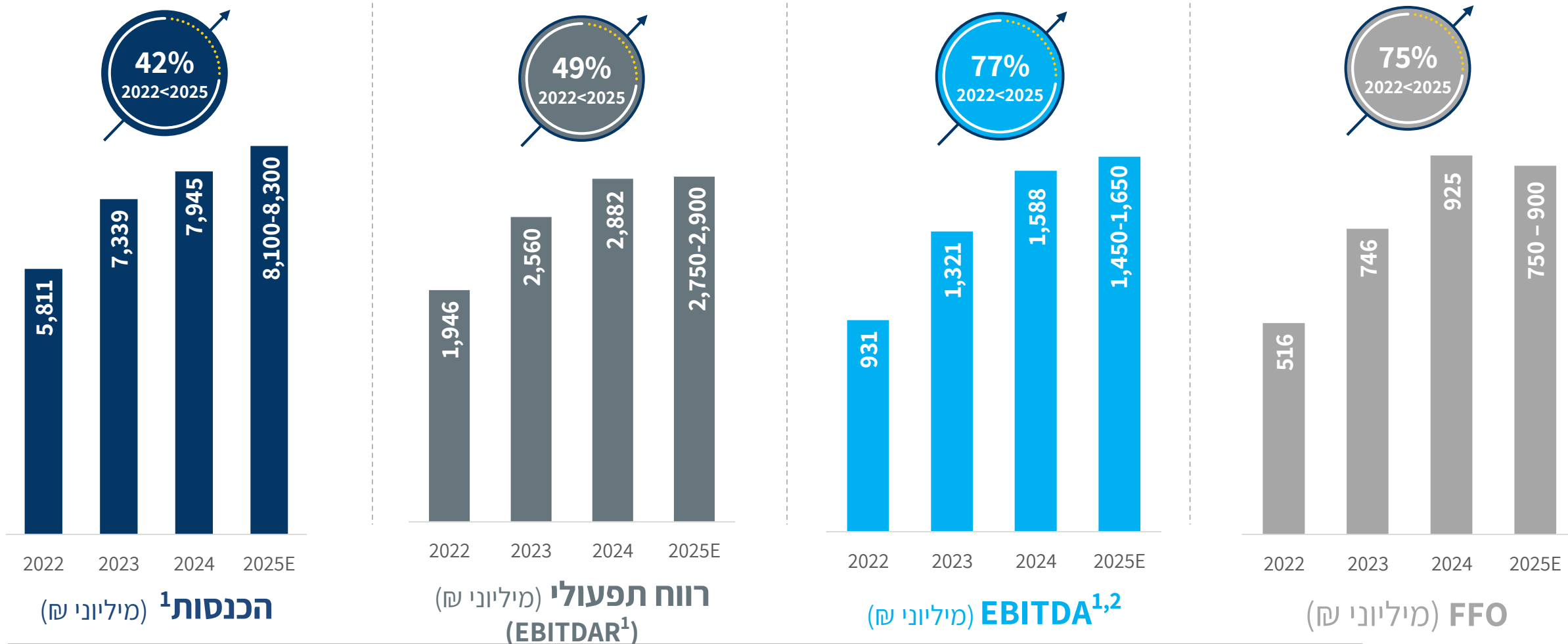
תחזית 2025



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 30.09.2025.

A wooden tray holds several items: a small jar of NYX blush, a jar of NYX cream blush, a small square container of NYX cream blush, a glass of wine, and a bottle of NYX perfume. The background is dark and moody, with a hint of a flower in the top left corner.

Fattal ♥ סתא

HOUSE OF HOTELS | בית של מלונות

תודה על ההקשבה!