



ישראל קנדה

מלונות

ISRAELCANADA **BROWN**Hotels

הברה משפטית

יודגש כי הנתונים המובאים המפורטים במצגת זו (שקפים: 3, 23-16, 26, 27) לרבות הערכות החברה ביחס להון העצמי המוערך של החברה הממוזגת, הערכות בקשר חדרים צפויים בפרויקטים עתידיים לרבות הבשלת מו"מ להתקשרויות לרכישה ו/או שכירות ו/או ניהול של מלונות בישראל ו/או ביוון ולרבות התכנון הצפוי בפרויקטים השונים והדמיות הפרויקטים ונתוני EBITDA לשנה מייצגת, הכנסות לשנה מייצגת וכן כל ההנחות הכלולות במצגת זו בקשר עם כוונת החברה ביחס לפרויקטים הרלוונטיים הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח, 1968, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או תאגידים בשליטתה בלבד והוא מבוסס בין היתר על ניסיונה של החברה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בהון העצמי המוערך של החברה הממוזגת, בהבשלת מו"מ להסכמים מחייבים ובהתקיימות הליכי התכנון הנדרשים וביצוע ההשקעה הנדרשת לצורך הקמת המלונות הרלוונטיים, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באשר להרעה 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 אשר תשפיע על הערכות החברה ביחס ל- EBITDA לשנה מייצגת ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 9.22 במתאר של החברה אשר צורף לדוח זימון האסיפה של קבוצת די.אן.איי (ט.ר) בע"מ ופורסם ביום 30 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-073475) המובא בדוח זה בדרך של הפניה. לפיכך אין ודאות כי האמור לעיל יתממש ואף אם יתממש אין ודאות כי לא יחול שינוי, לרבות שינוי מהותי.

יצוין כי שקפים 3, 17-16, 26 כוללים מידע חדש המפורסם על ידי החברה במצגת זו לראשונה לרבות מספר בתי מלון וכמות חדרים.

מטרת מצגת זו היא להציג את חברת ישראל קנדה מלונאות בע"מ (להלן: "קנדה מלונאות") על פעילותה ותוצאותיה הכספיות. היא אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד. חלק מהנתונים במצגת הינם נתונים אשר מבוססים על נתונים המופיעים בדיווחי החברה, ואולם מוצגים באופן שונה מהאופן בו הוצגו בדיווחי החברה. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע מפורט המופיע בדוחות התקופתיים ו/או בדוחות ביניים של החברה, יגבר האמור בדוחות אלה.

המידע המוצג במצגת הינו למטרות נוחות בלבד ואינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה, אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאי, אינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן אינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע. מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (פורסם ביום 25 במרץ 2025) ובדוחות הרבעוניים של החברה וכן במתאר של קנדה מלונות כפי שפורסם בדיווחיה של קבוצת די.אן.איי (ט.ר) בע"מ אליה כאמור התמזגה קנדה מלונות בעסקת שהושלמה ביום 10.11.2025 ("החברה הממוזגת").

כרטיס ביקור

מלונות ישראל קנדה, קבוצה חדשנית ופורצת דרך

כ-
* 420
מיליוני ש"ח
הון עצמי מוערך

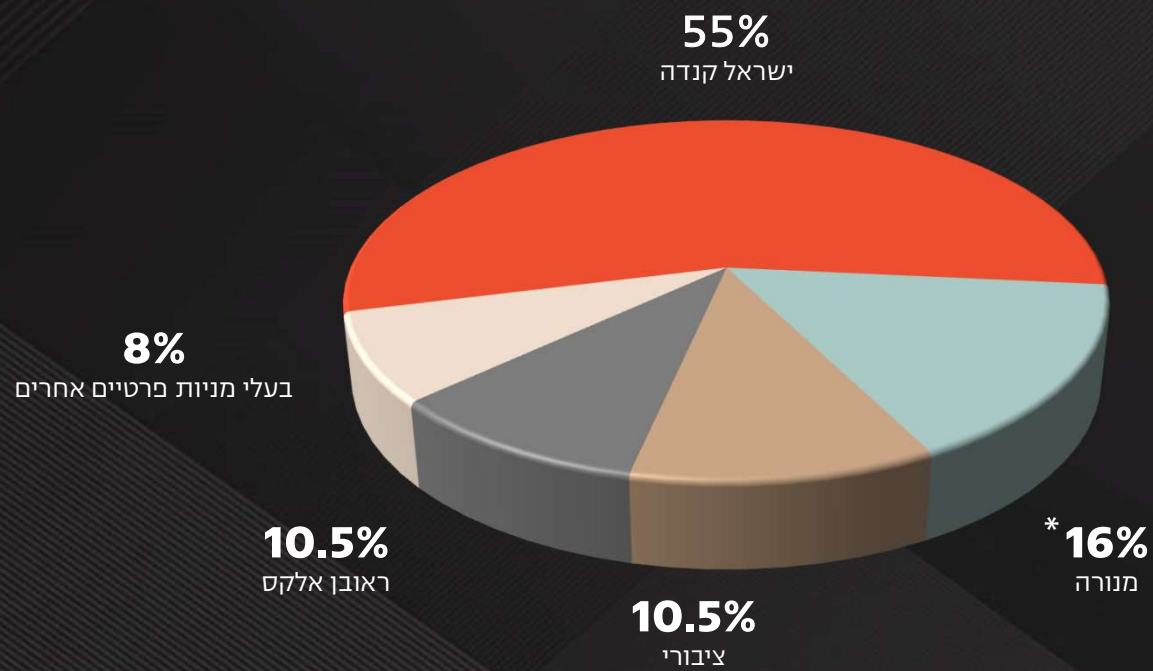
כ-
4,000
מספר
חדרים

36
מלונות
בארץ ובעולם

2019
שנת
הקמה

בעלי מניות

בדילול מלא



* ביולי 2022 קבוצת מנורה השקיעה בחברה כ- 88 מיליון ש"ח. עובר למועד המיזוג מימשה קבוצת מנורה את האופציות בהן החזיקה תמורת הזרמה של כ- 28 מיליון ש נוספים.

הנהלת החברה



ראובן אלקס

דירקטור ומנכ"ל
ישראל קנדה מלונות

ברק רוזן

מנכ"ל ודירקטור ישראל קנדה
יו"ר ישראל קנדה מלונות



אלעד
קרימולובסקי

סמנכ"ל כספים

ניסיון של 18 שנים
בענף המלונאות
בתחום פיננסי
ופיתוח עסקי
כסמנכ"ל באלרוב



חן
שושן

סמנכ"ל
פיתוח עסקי

עו"ד במשרד גולדפרב
זליגמן, בעל ניסיון
עשיר בנדל"ן, מיזוגים
ורכישות



דודו
צוקר

סמנכ"ל תפעול
פעילות ישראל

ניסיון מעל 28 שנים
בענף המלונאות במגוון
תפקידים



SPIROS
IOANNOU

מנכ"ל מלונות אירופה

מעל 30 שנות ניסיון
בינלאומי בתחום
המלונאות ברשתות
מובילות כמו Marriot,
Accor Hilton ו-Wyndham.



מיכל
חיון

סמנכ"לית רכש
והקמות ישראל

בעלת ניסיון רב
בהקמה ניהול והובלה
של פרויקטים מלונאיים



שני
אזולאי

מנכ"לית
מלונות ישראל

ניסיון מעל 27
שנה בתחום
המלונאות וכיהנה
כמנכלית ברשת
ישרוטל



ענת
אהרון

משנה למנכ"ל וסמנכ"לית
שיווק ומכירות גלובלי

בעבר סמנכ"לית שיווק
ומכירות רשת מלונות
פתאל

Mission Statement

בישראל קנדה מלונות אנו מחויבים להגדיר מחדש את חווית האירוח העכשווית ויוצאת הדופן, חוויה המשלבת עיצוב חדשני, שירות אישי וחיבור עמוק לרוח המקום.

אנו שואפים ליצור יעדים ייחודיים ומעוררי השראה, המשלבים נוחות, אסתטיקה וחיבורים אנושיים – תוך הצבת סטנדרטים חדשים של מצוינות, בישראל ומעבר לה.



יתרונות אסטרטגיים



קבוצה פורצת דרך

מלונות ישראל קנדה הינה חברה בת של –ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ – חברה ציבורית הנסחרת בבורסה במדד תא 125, בהובלתם של ברק רוזן ואסף טוכמאיר.



ניסיון ניהולי רחב

הנהלה בכירה מנוסה, בעלת ידע עמוק ומומחיות רבת שנים בתחום. החברה פועלת על בסיס תשתית תפעולית יציבה, אחראית ומתקדמת, ומחזיקה ברקורד מוכח של הצלחה בניהול, פיתוח והובלת פרויקטים מלונאיים.



תשתית חזקה בארץ ובחו"ל

תשתית ניהולית וביצועית מוצקה, צוותים מנוסים ותהליכים מדויקים – המאפשרים לנו לצמוח מהר, להתרחב בביטחון ולשמור על מצוינות בכל שלב.



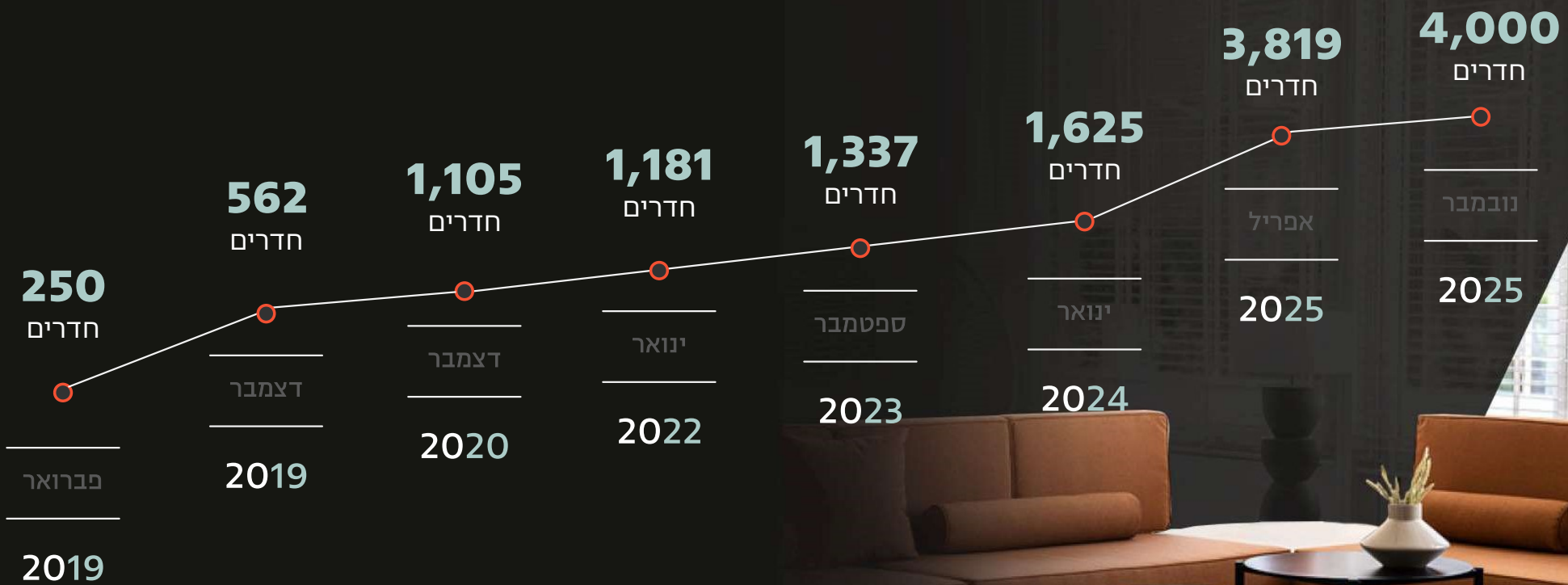
צמיחה בינלאומית

הקבוצה נמצאת בתנופת צמיחה, עם בעלות וניהול של 36 מלונות וכ - 4,000 חדרים ביעדים מרכזיים בישראל, יוון, קפריסין וקרוואטיה ועם פרויקטים נוספים בפיתוח שצפויים להתרחב בשנים הקרובות.

עסקאות מהותיות

יולי 2019	פברואר 2021	נובמבר 2021	יולי 2022	אוגוסט 2022	אוקטובר 2022	אפריל 2025	נובמבר 2025
הקמת החברה וכניסת ישראל קנדה ט.ר. כמשקיעה בתמורה ל-84 מלש"ח (80%)	רכישת רשת "טמרס" (כולל מלון "דניאל" ים המלח)	רכישת מלון "ווסט" תל אביב	כניסת קבוצת "מנורה מבטחים" להשקעה בחברה בשווי של 590 מיליון ש"ח אחרי הכסף	רכישת מגרש "החמאם" באילת למטרת הקמת מלון יוקרה	כניסת הרשת לפעילות בינלאומית על ידי רכישה של שלושה מלונות ביוון (play theatrou, play paros, play psyri)	השלמת רכישת פעילותה של רשת מלונות בראון בישראל ובחו"ל	הנפקת החברה באמצעות מיזוג החברה עם חברת די אן איי ט.ר, אגב מימוש אופציה על ידי מנורה

צמיחה והתפתחות



פריסת המלונות



קרואטיה

1 טרוגיר

5 אתונה

1 פארוס

1 קורינתיאה

2 אי אווייה



יוון



1 פאמוס

קפריסין



ישראל

5 צפון

10 תל אביב

5 ירושלים

5 דרום

נכסים בישראל | מספר חדרים מצפון לדרום

4 נכסים
בבעלות

22 נכסים
בהפעלה וניהול

כפר נופש גונן
63 .

פליי הצוק
65 .

ים המלח
302 .

קרקע חמאם
תכנון 300 חדרים .

כפר נופש גונן
20 .

ורד הגליל
30 .

גלי כינרת
123 .

לייקהאוס
250 .

קלאב הוטל טבריה
(סגור לשיפוץ) 307 .

פליי מידטאון
בבעלות חברת אם
115 .

פליי לבונטין
34 .

פליי סיפורט
77 .

בראון ביץ האוס
53 .

וילה בראון TLV
29 .

בראון לייטהאוס
(סגור לשיפוץ) 80 .

בראון בובו
200 .

מלון דבורה (50%)
88 .

בראון ברוט
(סגור לשיפוץ) 182 .

בראון ירושלים
288 .

בראון ממילא LM
46 .

וילה בראון מושבה
24 .

וילה בראון ירושלים
25 .

בראון מחנה יהודה
115 .

ווסט אשדוד
113 .

פליי אילת
73 .

איסלה בראון אילת
155 .

מתחם נופש 42 אילת
156 .

נכסים בחו"ל | מספר חדרים

8 נכסים
בהפעלה וניהול

Brown Acropol | Athens
165 . 

Villa Brown Ermou | Athens
16 . 

Brown Beach | Chalkida
119 . 

Cyprus | Paphos Hills
87 . 

Brown Beach House | Croatia
66 . 

Brown Beach | EVIA ISLAND
179 . 

ISLA BROWN | Corinthia
166 . 

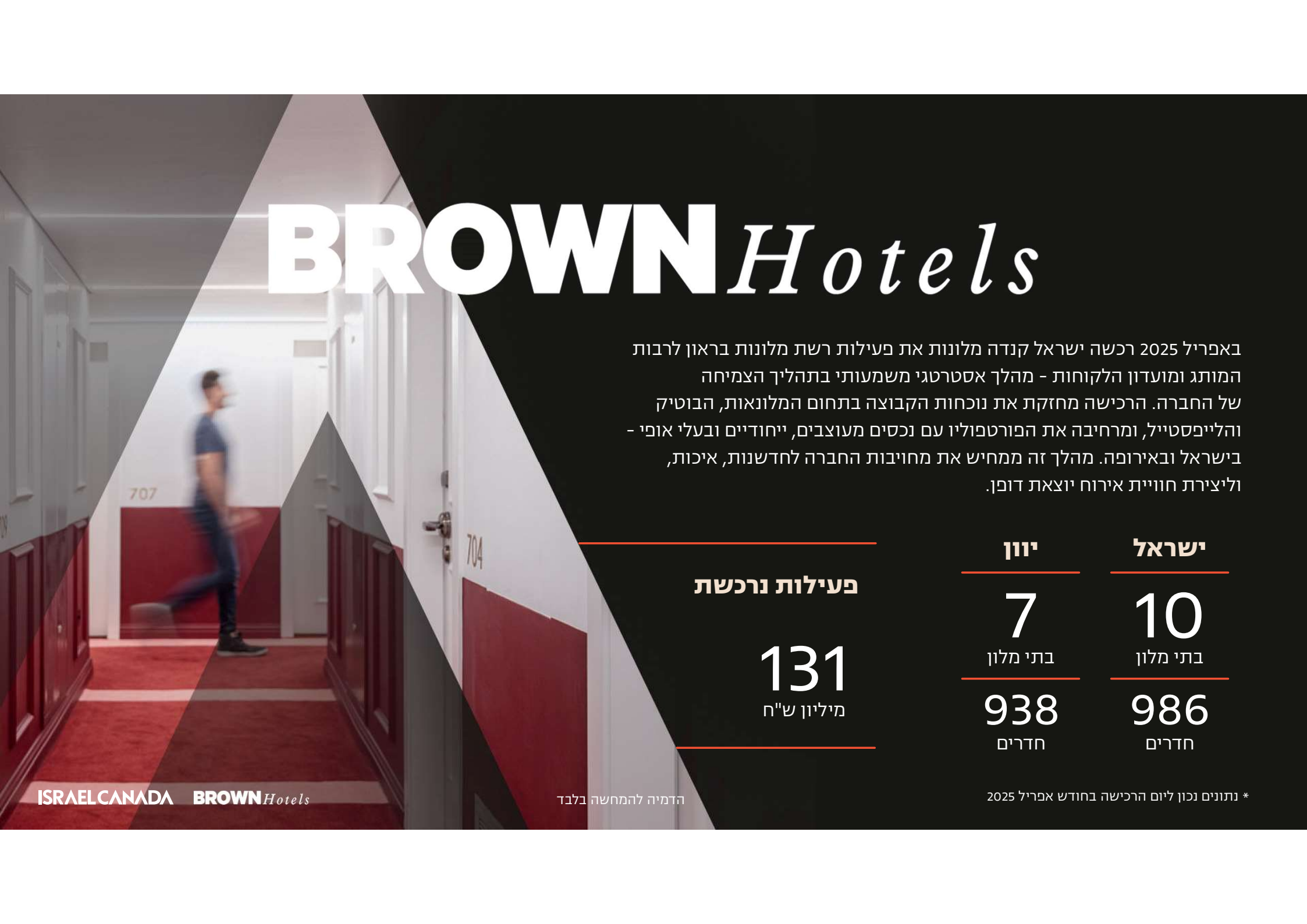
Museum | Athens
93 . 

3 נכסים
בבעלות

Play psyri | Athens
7 . 

Play Theatrou | Athens
50 . 

Play Paros | Paros
43 . 



BROWN Hotels

באפריל 2025 רכשה ישראל קנדה מלונות את פעילות רשת מלונות בראון לרבות המותג ומועדון הלקוחות - מהלך אסטרטגי משמעותי בתהליך הצמיחה של החברה. הרכישה מחזקת את נוכחות הקבוצה בתחום המלונאות, הבוטיק והלייפסטייל, ומרחיבה את הפורטפוליו עם נכסים מעוצבים, ייחודיים ובעלי אופי - בישראל ובאירופה. מהלך זה ממחיש את מחויבות החברה לחדשנות, איכות, וליצירת חוויית אירוח יוצאת דופן.

פעילות נרכשת

131

מיליון ש"ח

יוון

7

בתי מלון

938

חדרים

ישראל

10

בתי מלון

986

חדרים

יום המלח | דוגמא ליצירת ערך

100% עלייה ברווחיות

12-13 מיליון ש"ח
רווח תפעולי שנתי טרם הרכישה

2020

נרכש על ידי החברה כ-
140 מיליון ש"ח והושקעו
כ- 12 מיליון ש"ח.



מעל 25 מיליון ש"ח
רווח תפעולי בשנים האחרונות
שמאות אחרונה - 320 מיליון ש"ח

הגדלת הכנסה

לאחר הרכישה החלה החברה
בפעולות ניהול, בקרה וחסכון
בהוצאות תפעול כמו גם
בפעילויות שיווק

פרויקטים בפיתוח והתקדמות משמעותית

מידע צופה פני עתיד

גליליון

משא ומתן רכישת מניות 50% מהמלון וניהול המלון

***120**

חדרים

גליל
עליון

מחיר
העסקה**

כ-65

מיליון ש"ח



ISRAELCANADA **BROWN** Hotels

* המידע מובא במצגת זו לראשונה

** בכפוף להתאמות חוב פינונסי נטו

כפר גלעדי

משא ומתן לרכישת מניות 50% מהמלון וניהול המלון

***158**

חדרים

קיבוץ
כפר
גלעדי

מחיר
העסקה**

כ-78

מיליון ש"ח



מידטאון אילת*

הקמת מלון בהיקף של כ-300 חדרים לצד כ-8000 מ"ר שטחי מסחר בקרקע בבעלות החברה

כ-
300
חדרים

אילת



הדמיה להמחשה בלבד
* מתחם החמאם

מלון באי EVIA

משא ומתן לרכישת ריזורט 5 כוכבים באי אוויה

109

חדרים

איי
אוויה
יוון

מחיר
העסקה

6

מיליון אירו



הדמיה להמחשה בלבד

מלון נתב"ג

הקמת מלון יוקרה בנתב"ג בצמוד לטרמינל 3

כ-
250
חדרים

נתב"ג



הדמיה להמחשה בלבד

ורד הגליל

מלון יוקרה שעתיד להיבנות לצד מתחם גלמפינג

80

סוויטות

ורד
הגליל



הדמיה להמחשה בלבד

קלאב הוטל טבריה

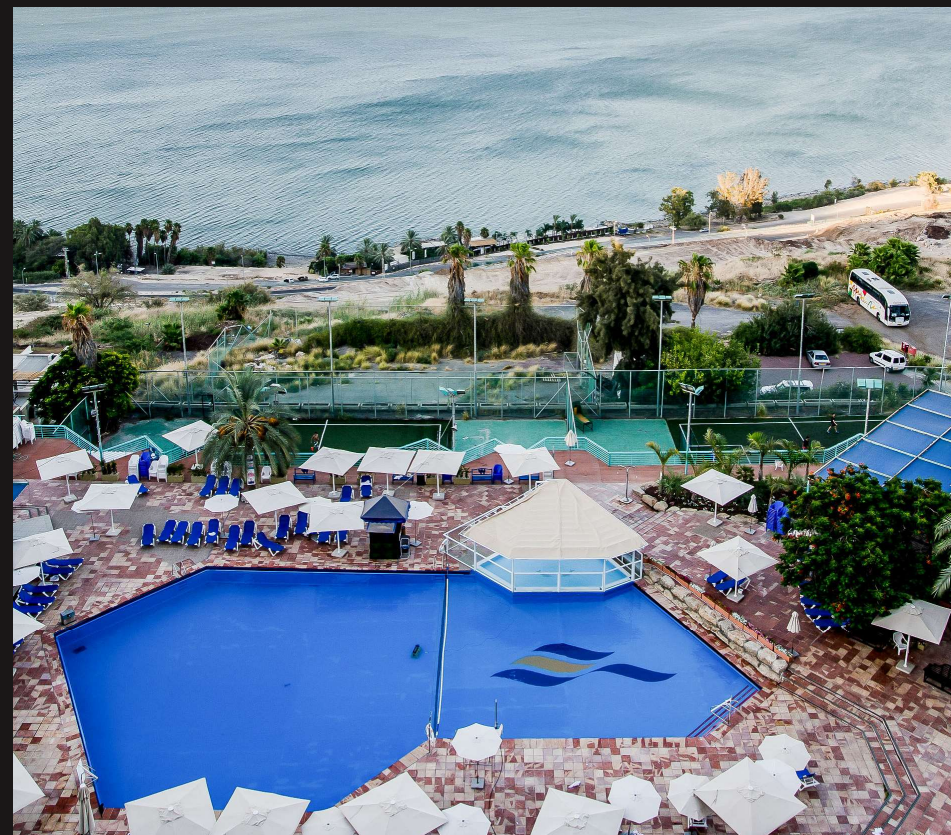
שיפוץ נרחב של מלון קלאב הוטל טבריה והשקה מחדש

307

סוויטות



טבריה



מתחם הנופש 42 אילת

ניהול מתחם דירות נופש באילת,
לצד מלון היוקרה איסלה בראון 42 אותו מפעילה הרשת

כ-
160
חדרים*

אילת

מחיר
העסקה
1.5
מיליון ש"ח



הדמיה להמחשה בלבד

ISRAELCANADA BROWN Hotels

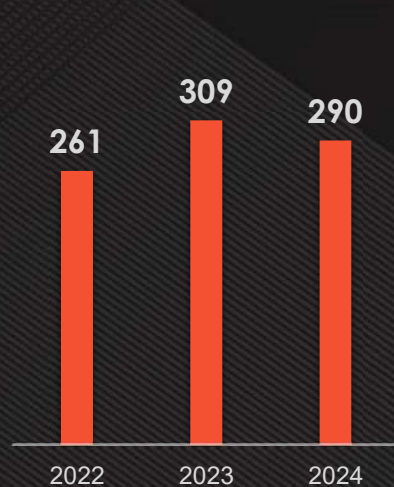
*מספר החדרים עשוי להשתנות בהתאם למספר הדיירים החותמים על הסכם הניהול.

נתונים כספיים

נתונים תפעוליים

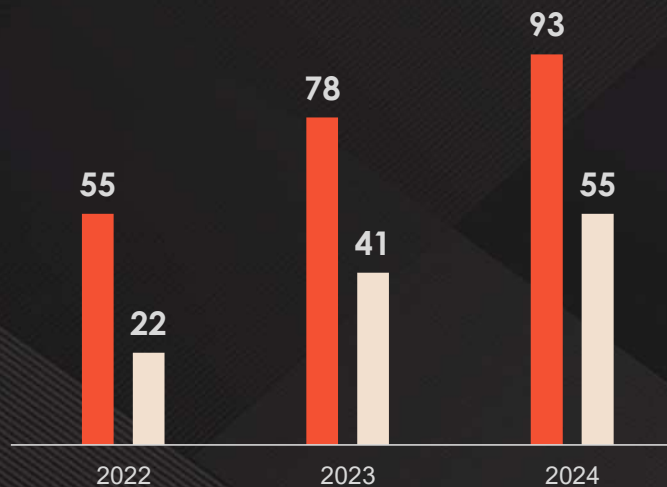
הכנסות

במיליוני ש"ח

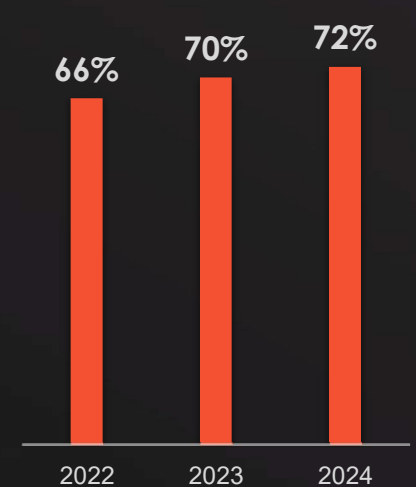


• EBITDAR + EBITDA •

במיליוני ש"ח

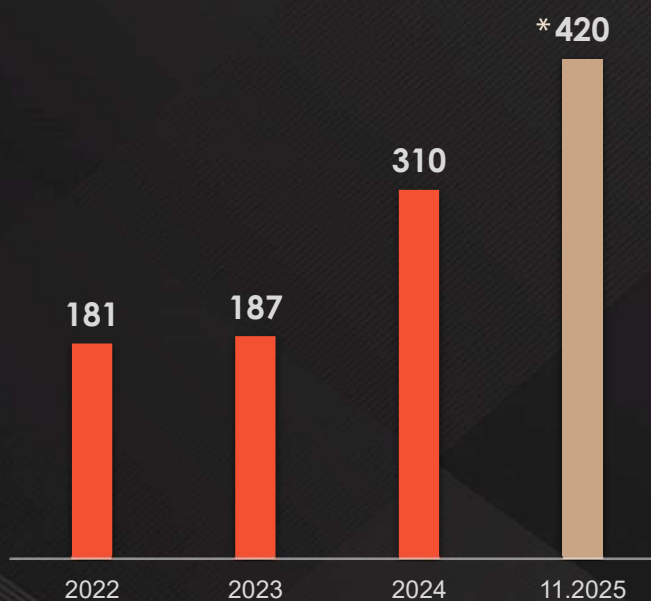


תפוסות



הון עצמי

ב מ ל י ו נ י ש " ח



* המידע מובא במצגת זו לראשונה

הון עצמי מוערך אחרי השלמת המיזוג בחברה הממוזגת בהתבסס על ההון העצמי של כל אחת מקבוצת די.אן.איי (ט.ר) בע"מ וקנדה מלונות ליום 30 ביוני 2025 ובהתעלם מהתוצאות העסקיות של כל אחת מהחברות החל מיום 1 ביולי 2025 ואילך.

הכנסות

כ-754

מיליון ש"ח

EBITDA

כ-125

מיליון ש"ח

שנה מייצגת

נתונים
תפעוליים



ISRAELCANADA

HOTELS

BROWN*Hotels*

p l a y