SKYLINE
INVESTMENTS

30.09.2021

מצגת לשוק ההון

Designed by: www.7design.co.il

מידע צופה פני עתיד והבהרות נוספות

מצגת זו הוכנה על ידי Skyline Investments Inc ("החברה") כמצגת כללית אודות החברה.

מצגת זו אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור ובכלל זה, בתשקיף, בתשקיף מדף, דוחות הצעת מדף, בדוחותיה התקופתיים של החברה, בדיווחיה המיידים ובדוחות ההצעה הנוספים שיפורסמו על ידי החברה, אם יפורסמו, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.

ככל וקיימת סתירה בין האמור במצגת זו ובין האמור בדיווחיה של החברה הנדרשים על-פי דין, יגבר האמור בדיווחים האמורים.

מצגת זו אינה מהווה ואין לפרשה כהצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד.

המידע הנכלל במצגת אינו מהווה ייעוץ, המלצה, חוות דעת או הצעה באשר לכדאיות השקעה ואינו בא במקום בדיקה עצמאית וייעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע. מצגת זו אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות ערך של החברה.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר בנוגע לאירועים ועניינים עתידיים. במקרים מסוימים ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ניתן לזהות מידע צופה פני עתיד באמצעות השימוש במונחים כגון: "צפוי", "סבור", "מאמין", "עשוי", "מעריך", "מצפה", "מתכוון", "ממשיך", "יכול", "מתכנן", "צופה" ומונחים וביטויים דומים. המידע צופה פני העתיד במצגת זו מבוסס על אינפורמציה, תחזיות, אומדנים, ציפיות והערכות שבידי החברה נכון למועד זה, אשר על אף שהחברה סבורה שהנן סבירות, הרי שהן בלתי ודאיות מטבען. המידע צופה פני העתיד כרוך בסיכונים ובחוסר ודאות, ויתכן שמידע זה, כולו או חלקו, לא יתממש או יתממש באופן שונה מהותית מהצפוי, וזאת, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות בשל התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בדוח השנתי של החברה לשנת 2020 ובדוחות הרבעונים של החברה לשנת 2021, וביחוד בעת הנוכחית המאופיינת באי וודאות בכל הנוגע למשבר ה- COVID-19 התמשכותו ומועד היציאה ממנו.

כל מידע צופה פני עתיד מכוון אך ורק לתאריך שאליו הוא מתייחס.

למעט התחייבות לגלות מידע כנדרש על פי דיני ניירות הערך החלים על החברה, החברה איננה מתחייבת לעדכן או לשנות כל מידע הנכלל במצגת זו, בין אם כתוצאה ממידע חדש, אירוע עתידי או מסיבות אחרות.

כמו כן, מובהר כי תוכניות ואסטרטגיית החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

ה- NOI / Adjusted EBITDA הינם מושגים שלא נקבעו על-פי כללי IFRS. להגדרת המונחים האמורים, ראה דוח הדירקטוריון הנכלל בדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2021.

תזרים ממכירת קרקעות ויח"ד מוגדר כרווח חשבונאי מהעסקה בתוספת רכיב שערוך שמומש.

למעט סימני מסחר שבבעלות החברה, סימני מסחר הנזכרים במצגת זו הנם רכוש בעליהם ומשמשים במצגת לצורך הבנת ההקשר בלבד. אין לפרש שימוש בסימני מסחר כאמור כאישור או כאימות ביחס לתוכנות החברה, שירותי החברה או ניירות הערך של החברה.

כל הסכומים מצוינים באלפי דולר קנדי (CAD) נכון לתאריך 30 בספטמבר 2021 אלא אם כן צוין אחרת.

שער חליפין ליום 30.09.2021 של CAD/NIS הינו 0.394 ושל CAD/USD הינו 1.274

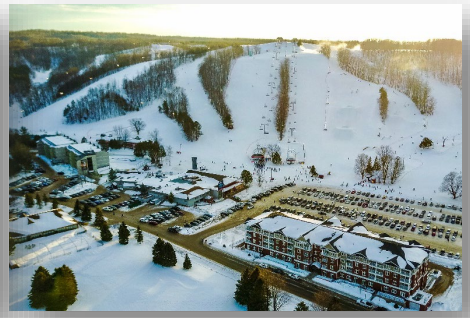
SKYLINE INVESTMENTS

עסקה למכירת רוב אתרי הנופש ונכסי הייזום של החברה בקנדה

- ביום 19 בספטמבר 2021 הודיעה סקיילייין כי התקשרה בשני הסכמי רכישה ומכירה סופיים עם Freed Corporation למכירת מלוא (100%) הזכויות באתרי הנופש והקרקעות לפיתוח הסמוכות לאתר הנופש Deerhurst ולאתר הנופש Horseshoe, ובכל הקרקעות לפיתוח שנותרו באתר הנופש Blue Mountain, תמורת 210 מיליון דולר קנדי, סכום המייצג פרמיה של כ-30 מיליון דולר קנדי על שווי נכסים אלו בספרים לפי כללי IFRS, נכון ליום 30 ביוני 2021, טרום עסקת Freed. עם השלמת העסקה, סקיילייין תפרע את אגרות החוב (סדרה א') במלואן. השלמת העסקה צפויה במהלך הרבעון הרביעי של 2021. במהלך הרבעון השלישי של 2021, הכירה סקיילייין בדוחות רווח והפסד לפי כללי IFRS ברווח בסך של כ-23.2 מיליוני דולר קנדי, בניכוי מס וברווח כולל אחר המיוחס לעסקת Freed, הכירה ברווח בסך של כ-3.8 מיליוני דולר קנדי, בניכוי מס. במהלך הרבעון הרביעי של 2021, סקיילייין צפויה לרשום בדוח רווח והפסד רווח נוסף בסך של כ-14.8 מיליוני דולר קנדי.

- במסגרת העסקה, Freed באמצעות שותפות חדשה שהוקמה, Resort Communities LP ("השותפות") תאחד את האתרי הנופש עם אתר הנופש Muskoka Bay, שנכון למועד זה הינו בבעלות של Freed ושותפיה. סקיילייין תהפוך לשותפה של 29% בשותפות אתרי הנופש ביחד עם פריד, אשר תחזיק בפורטפוליו נרחב של אתרי נופש מובילים באונטריו, קנדה.

- סגירת עסקת Freed צפויה לאחר תאריך המאזן, וכתוצאה מכך, מצגת זו משקפת את הבעלות המלאה של החברה על Deerhurst ו- Horseshoe במשך כל שלושת ותשעת החודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2021. כל המידע מוצג נכון ליום 30 בספטמבר 2021. למידע נוסף בנוגע לעסקת Freed עיין בשקפים 35-38 במצגת זו ובדיווחי החברה באתר www.sedar.com או במגנא www.magna.isa. gov.il.



(1) החברה מחזיקה בזכויות של 60% במיזם משותף ב-Blue Mountain Resort. המידע במצגת זו מוצג על בסיס 100%. הוראות הסכם Blue Mountain יחולו באופן יחסי על השותף של סקיילייין במיזם המשותף.

SKYLINE INVESTMENTS

החזון של סקיילין

אנחנו בונים את אחת החברות המובילות בצפון אמריקה שמתמחה בהשקעות בנכסים מלונאיים מניבים.

סקיילין שואפת לייצר ערך לבעלי המניות ולספק תשואה גבוהה מותאמת סיכון באמצעות רכישת נכסים מניבים ופיתוח נקודתי של פרויקטי ייזום בתחום המלונאות, תוך דגש על ניהול אקטיבי של הנכסים ויצירתיות גבוהה בכל מה שאנחנו עושים.

SKYLINE INVESTMENTS

סקיילייין - כרטיס ביקור

18
נכסים מניבים

3,261
חדרי מלון

$297M/$662M
סך נכסים/הון

45%
הון למאזן

Baa1.il
(Negative Outlook)
דירוג אגרות החוב

2,315 יח"ד
בנק קרקעות בקנדה

COVID-19

- למגיפת הקורונה שהחלה בסוף שנת 2019 ממשיכות להיות השלכות רחבות היקף על הכלכלה הגלובלית, ובפרט על תעשיית המלונאות.
- בחודש דצמבר 2020, הרשויות המקומיות באזורים בהם ממוקמים אתרי הנופש Deerhurst, Horseshoe ו- Bear Valley יישמו מגבלות תפוסה ומגבלות נוספות על עסקים שהביאו לסגירה חלקית של פעילויות מסוימות. מגבלות אלה הוסרו לאחר מכן, בחודש פברואר 2021, למשך יתר עונת הסקי.
- ביום 3 באפריל 2021, מחוז אונטריו הוציא צו נוסף לשהייה בבית, שהביא לסגירה זמנית של פעילויות מסוימות באתרי הנופש Horseshoe ו- Deerhurst (Bear Valley לא היה כפוף למגבלות אלה). ביום 11 ביוני 2021 החלה הקלה במגבלות אלה לקראת עונת הקיץ, בה יש ביקוש גבוה לנסיעות בתוך המדינה.
- ביום 22 בספטמבר 2021, מחוז אונטריו יישם תוכנית להסרת מגבלות מסויימות על תפוסה ופעילות עבור עסקים הדורשים הוכחה על חיסון נגד הקורונה. בנוסף, מחוז אונטריו התווה מסגרת להסרת מרבית המגבלות הקשורות במגיפת הקורונה עד סוף מרץ 2022.
- בנוסף, ביום 8 בנובמבר 2021, לאחר יותר מ-18 חודשים של הגבלות על נסיעות בינלאומיות, ארה"ב פתחה מחדש את גבולותיה עבור מטיילים מחוסנים מעשרות מדינות, כולל קנדה ומקסיקו.
- נכון למועד מצגת זו, כל אתרי הנופש פתוחים ופועלים בהתאם להנחיות בריאות הציבור. כל 15 מלונות החברה בארה"ב לא נסגרו כלל ונותרו פתוחים עם מצבת עובדים מצומצמת ומודל תפעולי מותאם.
- הנהלת סקיילין ממשיכה להתמקד בביצוע ההתאמות התפעוליות הנדרשות, תוך שמירה על נזילות מספקת כדי לעבור בהצלחה את תקופת המגיפה.
- בתגובה למשבר הקורונה, ממשלות קנדה וארה"ב העניקו תמריצים מרובים. במהלך שנת 2020 קיבלה סקיילין כ-15 מיליון דולר קנדי כתמיכה כספית ממשלתית וסכום נוסף בסך של כ- 15.8 מיליון דולר קנדי התקבל במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2021.
- בארה"ב, מעל 68% מהאוכלוסייה הזכאית חוסנו באופן מלא ו- 79% מהאוכלוסייה הבוגרת בארה"ב קיבלו לפחות מנת חיסון אחת. בקנדה, מעל 84% מהאוכלוסייה הזכאית חוסנו באופן מלא ו- מעל 88% קיבלו לפחות מנת חיסון אחת [1].
- מגמת השיפור שנרשמה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2021 המשיכה גם לאורך הרבעון השלישי 2021, כאשר שיעורי ההתחסנות בצפון אמריקה המשיכו לעלות ואנשים החלו לנסוע בתדירות גבוהה יותר. אנו ממשיכים לחוות את הגידול המשמעותי ביותר בביקוש מאז תחילת המגיפה. מרבית נכסי החברה ממוקמים ביעדי פנאי שניתן להגיע אליהם ברכב, כך שמיקומם יאפשר להם ליהנות מההתאוששות בביקוש לנסיעות.

(1) נכון ליום 11 בנובמבר 2021

אירועים אחרונים – רבעון שלישי 2021

הכנסות ממלונות ואתרי נופש צמחו ברבעון השלישי של 2021 בכ-**79%** לסך של כ-**41.5** מיליון דולר קנדי, בהשוואה לכ-25.3 מיליון דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד.

ברבעון השלישי של 2021 החברה השיגה **EBITDA מתואם** בסך של כ-**11.7** מיליון דולר קנדי, לעומת EBITDA מתואם בסך של כ-4.5 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי של 2020. ה-EBITDA המתואם בתשעת החודשים הראשונים של 2021 עלה ב-**236%** לעומת התקופה המקבילה ב-2020.

ה-**FFO** ברבעון השלישי של 2021 גדל בכ-**131%** לכ-**3.5** מיליון דולר קנדי לעומת FFO בסך של כ-1.5 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי של 2020.

המזומנים וקווי האשראי הזמינים הסתכמו לסך של כ-**39.6** מיליון דולר קנדי, גידול של כ-**12.1** מיליון דולר קנדי (**45%**) לעומת 31 בדצמבר 2020.

ממשלות קנדה וארה"ב ממשיכות להעמיד תמיכה לתעשיית התיירות ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 החברה קיבלה הטבות נוספות בסך של כ-**15.8** מיליון דולר קנדי.

המלונות שלנו בארה"ב ממשיכים להציג תפוסות שמתקרבות לרמות תרום המגיפה. ברבעון השלישי של 2021, פורטפוליו המלונות Courtyard הגיע לתפוסה של **60%** ומגמת השיפור ממשיכה גם באוקטובר עם תפוסה של **61%**.

בחודש ספטמבר 2021 סקיילייין הודיעה על העסקה הגדולה ביותר שלה מאז היווסדה לפני כ-20 שנה, שכוללת מכירה של אתרי הנופש והקרקעות לפיתוח הסמוכות לאתרי הנופש Deerhurst, Horseshoe והקרקעות לפיתוח שנותרו באתר הנופש Blue Mountain, תמורת **210** מיליון דולר קנדי. עסקה זו, המשנה את פני החברה, צפויה להיסגר ברבעון הרביעי 2021 ולספק לסקיילייין נזילות חדשה ומשמעותית לרכישת מלונות נוספים.

רמות תפוסה לפני ובמהלך מגפת ה-COVID-19

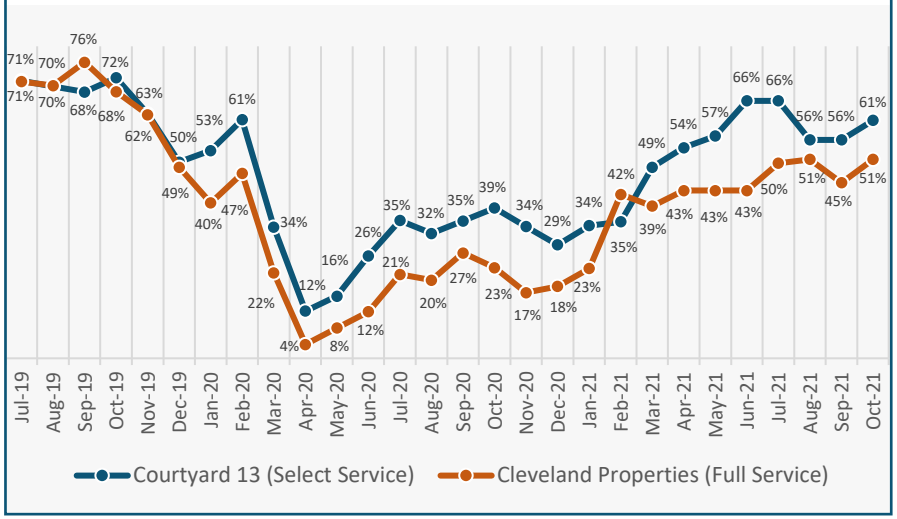
מלונות בארה"ב

פורטפוליו מלונות Courtyard – "Select-Service"

- התאוששות עקבית נרשמה בתפוסה ביחס לשיעורי התפוסה הנמוכים שנרשמו באפריל 2020, כתוצאה מהגידול בתיירות פנים ועלייה מחודשת במספר הטסים.
- במהלך הרבעון השלישי 2021, שיעור התפוסה הממוצע עלה משמעותית על זה של הרבעון המקביל בשנת 2020.

מלונות בעיר Cleveland – "Full-Service"

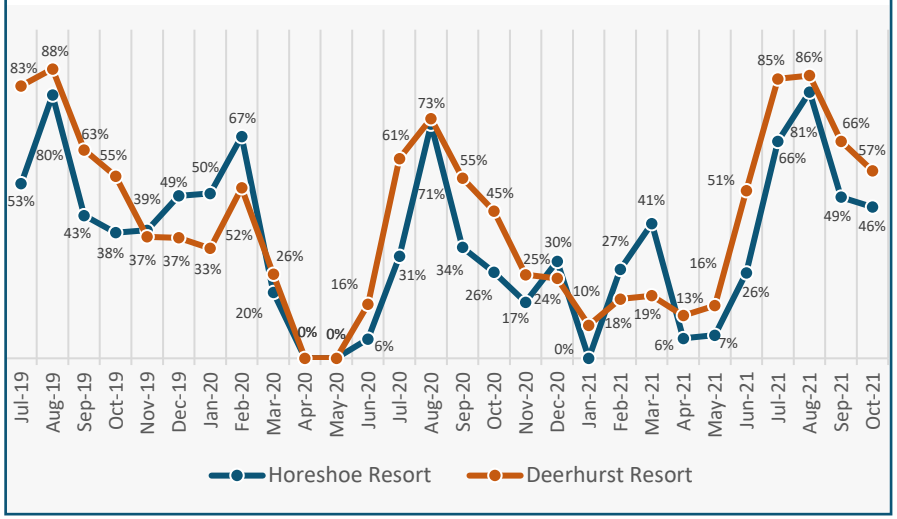
- כמלונות המסתמכים על תיירות עסקית וקבוצות, ההתאוששות שנרשמת במלונות אלו איטית יותר מזו של מלונות Courtyard.
- במהלך הרבעון השלישי 2021, מלונות בקליבלנד השיגו תפוסה ממוצעת של 49%, הגבוהה ביותר מאז פרוץ המגיפה.



אתרי נופש בקנדה

אתרי הנופש Horseshoe ו- Deerhurst

- בסוף דצמבר 2020, מגבלות בריאות מקומיות חייבו את סגירתן של פעילויות מסוימות באתר הנופש Horseshoe, אשר נפתח מחדש באופן מלא באמצע פברואר 2021 וחווה ביקושים מאוד חזקים.
- בחודש אפריל 2021, מחוז אונטריו הטיל צו שהייה בבית, שהביא לסגירה זמנית של פעילויות מסוימות באתרי הנופש Deerhurst ו-Horseshoe. בחודש יוני 2021, לקראת עונת הקיץ החלו הקלות במגבלות אלו.
- ברבעון השלישי של 2021, אתרי הנופש בקנדה השיגו תפוסה של 75%, בהשוואה ל-58% ו-73% ברבעון המקביל בשנת 2020 ו-2019 בהתאמה.
- אתרי הנופש בקנדה הציגו ברבעון השלישי של 2021 רמות שיא בהכנסות ו-NOI



תכניות התמריצים של ממשלות קנדה וארצות הברית

ארצות הברית

תכנית תמריצים לעסקים - Paycheque Protection Program ("PPP")

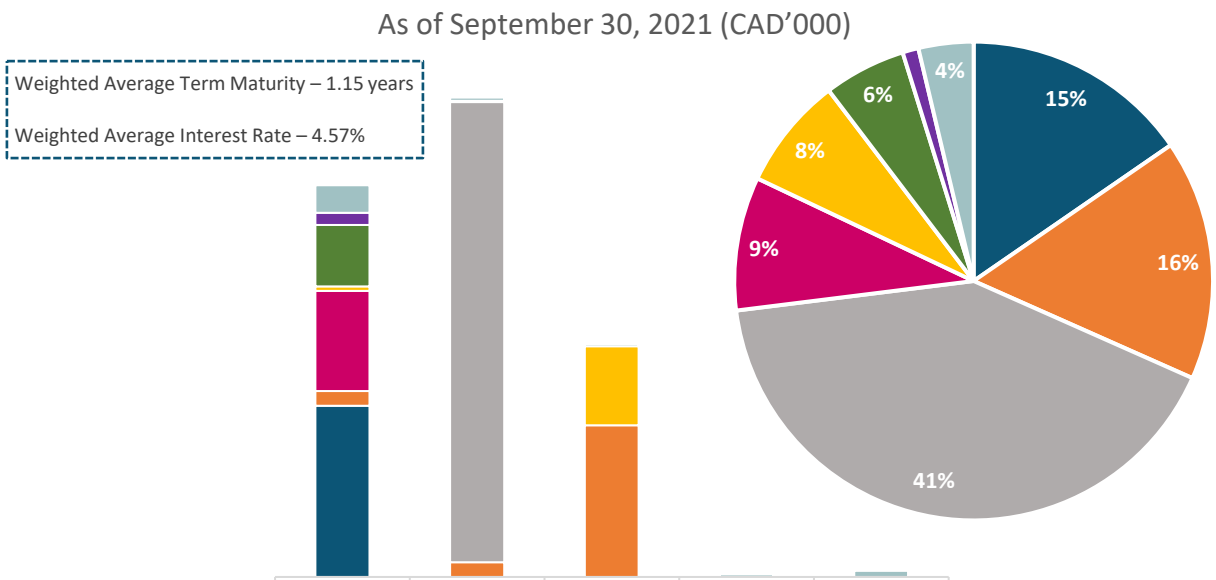
- במהלך הרבעון השני 2020, התקבלו מזומנים בסך של כ-9.3 מיליון דולר קנדי (כ-6.7 מיליון דולר ארה"ב). בנוסף כ-9.5 מיליון דולר קנדי (כ-7.5 מיליון דולר ארה"ב) התקבלו במהלך המחצית הראשונה של 2021. במסגרת תוכנית זו, ממשלת ארה"ב עשויה, בנסיבות מסוימות, למחול על חלק ההלוואות אשר ישמש לתשלום שכר, שירותים מוניציפליים, ריבית ועלויות מוגדרות אחרות. כל חלק מהלוואות אלו שלא יימחל יפרע לאורך חמש שנים, ויישא ריבית קבועה בשיעור שנתי של 1%.
- בגין סיוע ממשלתי זה, בתשעת החודשים הראשונים של 2021, החברה רשמה קיזוז להוצאות התפעול ממלונות ואתרי נופש בסך של כ-7.6 מיליון דולר קנדי וכן קיזוז להוצאות מימון בסך של כ-0.4 מיליון דולר קנדי.

קנדה

תכנית תמריצים לסבסוד שכר בקנדה (Canada Employment Wage Subsidy ("CEWS") ותכנית לסבסוד דמי שכירות בקנדה (Canada Emergency Rent Subsidy ("CERS")

- בהתאם לירידה בהכנסות החברה בכל חודש נתון, תוכנית ה- CEWS מכסה עד 75% מהסך הראשוני של 58.7 אלפי דולר קנדי, היא משולמת על פי רוב לעובדים זכאים, ומהווה הטבה בסך של עד 847 דולר קנדי לשבוע לעובד זכאי החל מ-15 במרץ, 2020 ולכל הפחות עד 25 בספטמבר, 2021 ; וכן תכנית לסבסוד דמי השכירות בקנדה ("CERS") שמכסה הוצאות שכירות ותפעול מבנים מסוימות.
- בתשעת החודשים הראשונים של 2021, החברה רשמה קיזוז להוצאות תפעול ממלונות ואתרי נופש בסך של כ-5.5 מיליון דולר קנדי וכן קיזוז להוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ-0.8 מיליון דולר קנדי בקשר עם התוכניות CEWS ו-CERS.

הרכב ופריסה של החוב



	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5 and thereafter	Total Gross	Deferred Fin. Cost	Total Net
Bond A	45,475	-	-	-	-	45,475	(343)	45,132
Bond B	3,878	3,878	40,259	-	-	48,015	(875)	47,140
Courtyard 13 Loan	-	122,230	-	-	-	122,230	(458)	121,772
Renaissance Loan	26,652	-	-	-	-	26,652	(99)	26,553
Hyatt Loan and TIF	1,121	369	20,974	-	-	22,464	(524)	21,940
Corporate Line of Credit	16,399	-	-	-	-	16,399	(37)	16,362
Development Loans	3,192	-	-	-	-	3,192	-	3,192
Cap. Leases, Gov. Loans	7,339	835	642	611	1,541	10,968	(259)	10,709
Total Gross	**104,056**	**127,312**	**61,875**	**611**	**1,541**	**295,395**	**(2,595)**	**292,800**
Deferred Fin. Costs	(1,398)	(635)	(473)	(53)	(36)	(2,595)		
Total Net	**102,658**	**126,677**	**61,402**	**558**	**1,505**	**292,800**		

- **איגרות חוב א' ו-ב'** – החברה עומדת בכל התשלומים השוטפים.
- **אג"ח א'** - ניתן לפרוע את אג"ח א' בינואר 2023 באמצעות השגת משכנתא חדשה או מכירה של נכס לפני מועד הפדיון. החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות. נכון ליום 30 בספטמבר 2021, יחס חוב לבטוחה הינו 0.618. ביום 10 בספטמבר 2021 דיווחה החברה אודות פדיון מוקדם מלא ומותנה של אגרות החוב (סדרה א') אשר התנאי המתלה להתקיימותו הינו השלמת עסקת פריד. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים של החברה.
- **Renaissance** - החברה הגיעה להסכם הארכת ההלוואה עם המלווה. ההארכה תקפה עד ה- 16 במרץ 2022.
- **Hyatt** - פרעון סופי ברבעון הראשון 2024.
- **פורטפוליו Courtyard 13** - הלוואה עם תשלומי ריבית בלבד. לאחרונה מומשה אופציית הארכה שניה לתקופה של שנה עד 9 בדצמבר 2021. בכוונת החברה לממש גם את אופציית הארכה השלישית או לבצע מימון מחדש.
- **מסגרות אשראי** - מתחדשות ברמה שנתית. החברה צופה לפרוע במלואה את מסגרת האשראי עם סגירת העסקת Freed ברבעון הרביעי של 2021.
- **מסגרות ליווי בנייה** - מסגרות רב שנתיות מגובות בפרויקטי ייזום. הלוואות אלו מסווגות במאזן כהלוואות לטווח קצר מכיוון שהמחזור התפעולי של מגזר הייזום הוא מעל שנה.
- **משכנתאות ברמת הנכס** - ניתן לקבל משכנתא חדשה או למכור את הנכס לקראת הפדיון.

SKYLINE INVESTMENTS

תזרים המזומנים הצפוי, נטו, של החברה מהלוואות VTB

הלוואת VTB (באלפי דולר קנדי)[1]	Q4 2021	2022	2023	2024 ואילך	Total
Second Nature	(313)	(2,439)	3,288	-	536
Port McNicoll	3,600	2,400	2,400	27,168	35,568
Blue Mountain Retail	-	-	-	3,800	3,800
Vetta Spa	-	-	-	804	804
Total	**3,287**	**(39)**	**5,688**	**31,772**	**40,708**

הערה 1: חלק מהתמורה עשוי להתקבל מוקדם יותר על סמך השלמת הבנייה. תזרים המזומנים נטו מייצג תזרים מזומנים ברוטו בניכוי עלויות להשלמת בניה ופרעון הלוואות.

SKYLINE INVESTMENTS

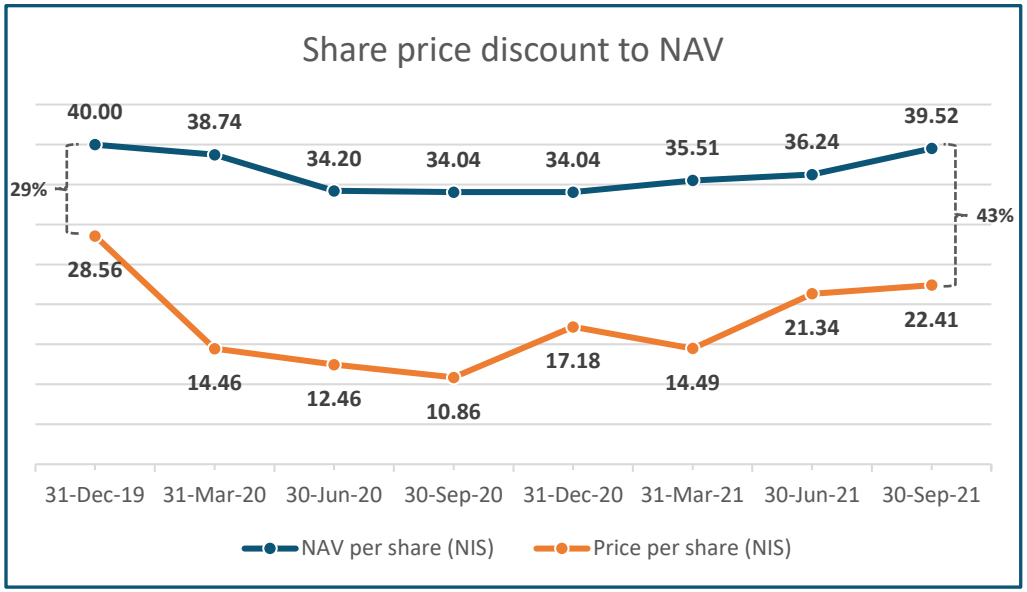
סיכום שינוי ביתרות המזומנים בתשעת החודשים הראשונים של 2021

סיכום שינוי ביתרת המזומנים בתשעת החודשים הראשונים של 2021 (באלפי דולר קנדי)	
מזומנים ושווי מזומנים, תחילת התקופה	**22,436**
מזומנים נטו ששימשו לפעילות	33,769
קבלת אשראי בניכוי פרעונות	(3,131)
השקעה בפקדון מוגבל לטווח ארוך	(4,931)
תוספת לרכוש קבוע, נטו	(4,979)
פרעון אגרות חוב	(6,453)
החזר לבעלי זכויות המיעוט	(2,127)
תרגום מט"ח ואחר	399
מזומנים ושווי מזומנים, סוף התקופה	**34,983**

- נכון ליום 30 בספטמבר 2021, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-35 מיליון דולר קנדי וכ-19 מיליון דולר קנדי נוספים בפקדונות בנק ובפקדונות אחרים שהשימוש בהם מוגבל.
- לחברה כ-4.6 מיליון דולר קנדי של קווי אשראי זמינים ולא מנוצלים.

מחיר המניה בבורסה בהשוואה להון עצמי למניה

- ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי המניות[1] עמד ביום 30 בספטמבר 2021 על כ-39.52 ש״ח, כאשר מחיר הסגירה של המניה בבורסה באותו יום היה 22.41 ש״ח.
- ליום 30 בספטמבר 2021, נסחרה המניה של סקיילייין בשיעור של כ-43% מתחת להון עצמי למניה.



(1) בניכוי זכויות מיעוט

SKYLINE INVESTMENTS

חוזקות פיננסיות והזדמנויות

- הון למאזן כ-45%.
- LTV נמוך (כ-55% בגין מלונות ואתרי נופש וכ-3% בגין הקרקעות).
- כ-35 מיליון דולר קנדי מזומנים ושווי מזומנים וכ-19 מיליון דולר קנדי בפקדונות בנק מוגבלים ופקדונות אחרים שניתן להשתמש בהם תחת תנאים מסוימים.
- תזרים מזומנים צפוי במהלך 5 שנים הקרובות בסך של כ-40.7 מיליון דולר קנדי בגין מכירת קרקעות.
- בחודש ספטמבר 2021 סקיילייין הודיעה על העסקה הגדולה ביותר שלה מאז היווסדה לפני כ-20 שנה, שכוללת מכירה של אתרי הנופש Deerhurst, Horseshoe והקרקעות לפיתוח שנותרו באתר הנופש Blue Mountain, תמורת 210 מיליון דולר קנדי. מייצג פרמייה של כ-30 מיליון דולר קנדי מעל השווי בספרי החברה לפי כללי IFRS ליום 30 ביוני 2021 (לפני ההודעה על העסקה). עסקה זו, המשנה את פני החברה, צפויה להיסגר ברבעון הרביעי 2021 ולספק לסקיילייין נזילות חדשה ומשמעותית לרכישת מלונות נוספים.
- עם סגירת העסקה, תזרים המזומנים השנתי מה-VTB והחיסכון בעלויות המטה צפוי להיות דומה לתזרים המזומנים המתואם שהתקבל בעבר מאתרי הנופש בקנדה שנמכרו.
- השקעה במלונות חדשים של התמורה מעסקת Freed צפויה להגדיל את תזרים המזומנים של סקיילייין.
- סקיילייין צופה שיהיו הזדמנויות טובות בשנים 2022-2023 כדי להשקיע מחדש את המזומנים מעסקת Freed ומהלוואות רוכש אחרות שניתנו ע"י החברה.
- מכירת אתרי הנופש והקרקעות בקנדה, הינה עסקה משמעותית המשנה את פני החברה ומשפרת בצורה מהותית את פרופיל הסיכון של החברה

אסטרטגיה עסקית

אסטרטגיה עסקית

רכישת נכסים מלונאים מניבים חדשים במטרה לגוון את הפריסה הגיאוגרפית ולהקטין את השפעת העונתיות.

הקטנת רכיב הקרקעות מסך המאזן לפחות מ-10%.

ניהול אקטיבי ושיפור תזרים המזומנים של הנכסים הקיימים:

- ניתוח ואנליזה של הביצועים ברמה יומית
- מחקר כלכלי של שווקי הפעילות
- בחינה מתמדת של כדאיות ביצוע השקעות לצורך השבחת נכסים
- ביקורים תכופים בנכסים

יעדים לרכישות

התמקדות בארה"ב וקנדה

תזרים יציב ברמה היסטורית

שווקים בעלי פוטנציאל צמיחה חזק

מחוללי ביקוש מגוונים

היצע מוגבל של מלונות חדשים

עונתיות נמוכה

עלות רכישה מתחת לעלות החלפת הנכסים

SKYLINE INVESTMENTS

שווקי פעילות

BEAR VALLEY A SKYLINE RESORT CALIFORNIA

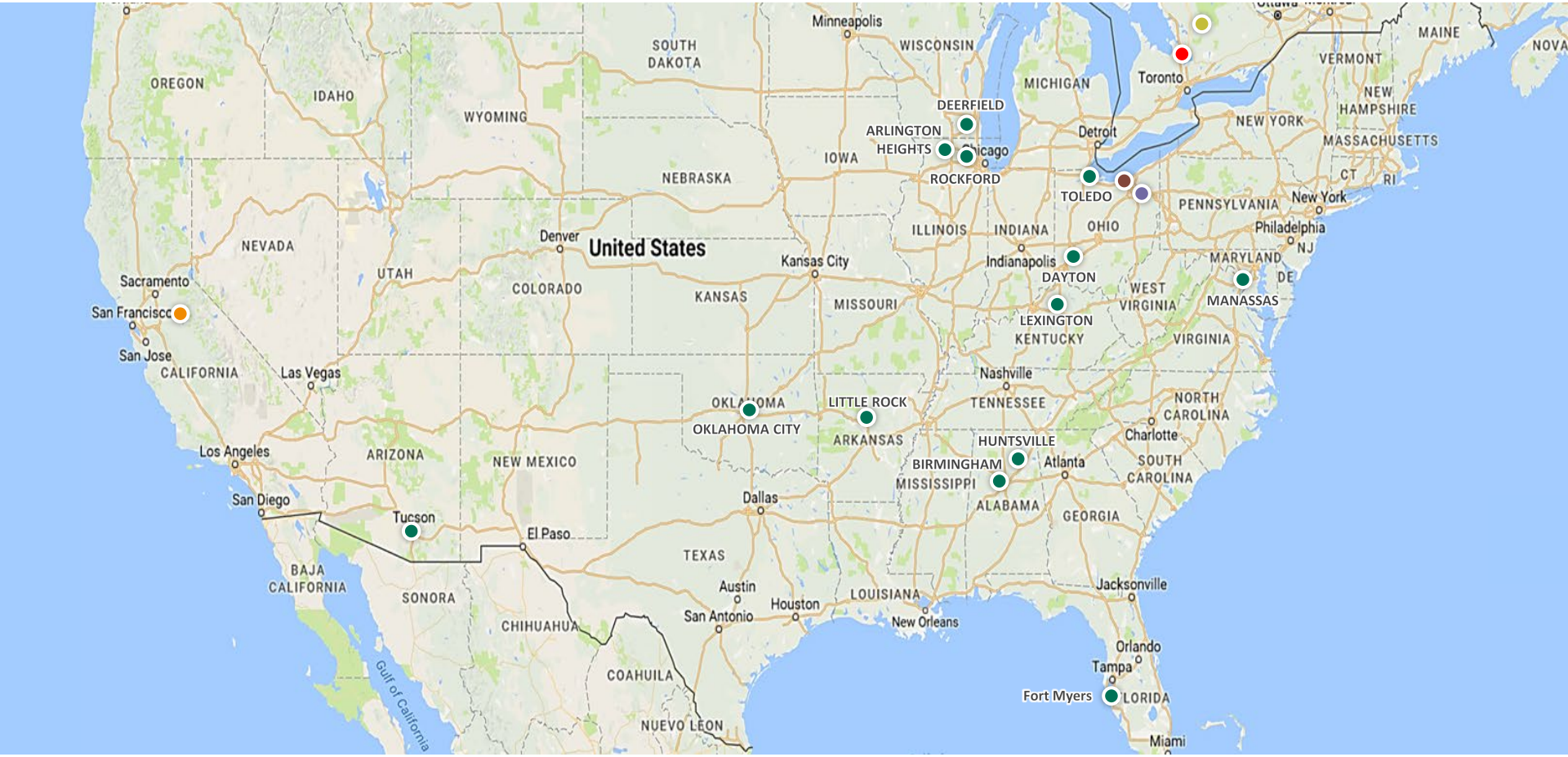
RENAISSANCE CLEVELAND HOTEL

HYATT REGENCY CLEVELAND

HORSESHOE A SKYLINE RESORT BARRIE

DEERHURST A SKYLINE RESORT MUSKOKA

COURTYARD Marriott



18 נכסים מניבים | 3,261 חדרי מלון | 18 ערים בארה"ב וקנדה

הנהלה בכירה

רו"ח בלייק לאיין
מנכ"ל

בעל ניסיון רב בניהול של נכסים מלונאיים בקנדה ובשוק הבינלאומי. לפני הצטרפותו לסקיילין, מר לאיין ניהל מספר family offices מהגדולים בקנדה והיה אחראי על ניהול של נכסי נדל"ן בהיקף מצטבר של כ-9 מיליארד דולר קנדי ושימש כסמנכ"ל כספים בחברת Brookfield.

רו"ח רוברט וקסמן
סמנכ"ל כספים

מר וקסמן בעל ניסיון של מעל 20 שנה בניהול כספים, מימון ונדל"ן. טרם הצטרפותו לחברה, מר וקסמן הוביל את מחלקת היעוץ של Deloitte בטורונטו המתמחה בייעוץ למנהלי הכספים בחברות נדל"ן בתחומי אסטרטגיה, שוק ההון, מימון ויעילות תפעולית.

פול מונדל
סמנכ"ל בכיר, פיתוח

ב-6 שנים האחרונות כיהן מר מונדל כסמנכ"ל פיתוח עסקי בשתי חברות מובילות Brookvalley Development ו-Walton Development.

בן נובו-שלם
סמנכ"ל, ניהול נכסים וקשרי משקיעים

בתפקידו הקודם בן נובו-שלם כיהן כמנהל מחלקת מחקר ואחראי על תחום הנדל"ן המניב בבית השקעות אפסילון. בנוסף, בן שימש כמרצה בקורסים של חשבונאות פיננסית והערכות שווי חברות.

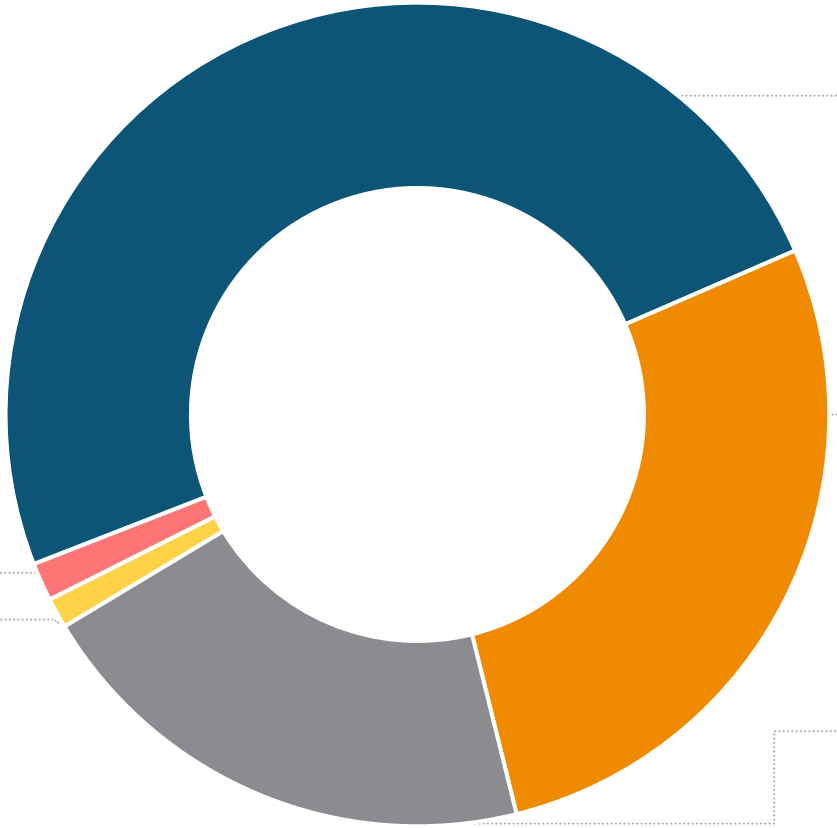
SKYLINE INVESTMENTS

אדם כהן וקסמן
חשב

לאדם ניסיון בינלאומי בפיננסים ונדל"ן. לפני שהצטרף לסקיילין, אדם מילא בהדרגה תפקידים בכירים ב- European Commercial REIT, AGF Investments, Goldman Sachs ו-Deloitte. בתפקידים אלה, אדם התמקד בתכנון וניתוח פיננסי, שילובי מערכות, אסטרטגיה ארגונית וקשרי משקיעים.

SKYLINE INVESTMENTS

מבנה בעלות



MISHORIM INVESTMENTS	49.37%
ציבור	27.66%
הכשרת הישוב	20.25%
אלכס שניידר	1.53%
בלייק לאיין	1.19%

SKYLINE INVESTMENTS

תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (אלפי דולר קנדי)

סעיף	9M 2021	9M 2020	YE 2020
הכנסות מנכסים מניבים	98,226	73,814	91,484
הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים ואחרות	4,897	33,024	37,878
סה"כ הכנסות של החברה	**103,123**	**106,838**	**129,362**
NOI מנכסים מניבים בלבד	28,566	9,299	11,359
Adjusted EBITDA	**22,926**	**6,814**	**7,884**
FFO	**8,226**	**(3,444)**	**(3,761)**
הכנסות מנכסים זהים	98,226	73,814	91,494
NOI מנכסים זהים	28,566	9,299	11,342

SKYLINE INVESTMENTS

תמצית נתונים מאזניים (אלפי דולר קנדי)

סעיף	30.09.2021	31.12.2020
סה"כ נכסים	**662,360**	**637,863**
חוב פיננסי[1]	294,629	306,105
מזומנים ושווי מזומנים	34,983	22,436
חוב פיננסי, נטו	**259,646**	**283,669**
הון מיוחס לבעלי מניות של החברה	261,016	226,044
זכויות שאינן מקנות שליטה	35,699	30,385
סך הון	**296,715**	**256,429**
הון למניה מיוחס לבעלי מניות של החברה	$15.59	$13.50
חוב פיננסי נטו/סה"כ נכסים, נטו[2]	**41%**	**46%**
הון למאזן	**45%**	**40%**

(1) החוב הגולמי מוגדר כסך ההלוואות השוטפות והלא שוטפות לתשלום ואגרות חוב, בניכוי עלויות המימון הנדחות. בנוסף, החוב ברוטו כולל סכומים בגין הנכסים המסווגים כמוחזקים למכירה והפרשה לעמלת פירעון מוקדם בגין אג"ח א', שצפוי להיפרע לאחר השלמת עסקת Freed.

(2) הנכסים נטו מייצגים את סך הנכסים על פי המאזן של החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים.

SKYLINE INVESTMENTS

שווי נכסי נקי (אלפי דולר קנדי)

	שיעור הבעלות	ערך בספרים	NOI 2020	TTM Q3 2021 NOI	חוב פיננסי ליום 30.09.2021	LTV	הון
נכסים מניבים ומלונאים							
Hyatt Regency Arcade	100%	64,852	(1,517)	3,267	21,939	34%	42,913
Renaissance Hotel	50%	64,724	(1,895)	4,660	26,552	41%	38,172
Courtyard Hotels	100%	179,470	3,985	8,429	121,772	68%	57,698
Bear Valley Resort	100%	19,242	2,545	4,089	-	0%	19,242
סה"כ נכסים מניבים		**328,288**	**3,118**	**20,445**	**170,263**	**52%**	**158,025**
אחר [2]		258	1,601	1,209	3,969	1538%	(3,711)
סה"כ מניבים כפי שמופיעים בדוח המאוחד		**328,546**	**4,719**	**21,654**	**174,232**	**53%**	**154,314**
שיעור ריבית ממוצע [3]					4.14%		
קרקעות							
Deerhurst Lands	100%	8,187			1,617	20%	6,570
Port McNicoll	100%	4,899					4,899
סה"כ קרקעות		**13,086**			**1,617**	**12%**	**11,469**
פרויקטים בבנייה		740			-	0%	740
סך הכל פרויקטים בבנייה		**740**			**-**	**0%**	**740**
נכסים מוחזקים למכירה							
Deerhurst Resort [1]	100%	75,792	3,804	5,229	48,710	64%	27,082
Horseshoe Resort	100%	35,587	2,836	3,735	21,068	59%	14,519
Deerhurst Lands	100%	29,719			1,575	5%	28,144
Horseshoe Lands	100%	22,150					22,150
Blue Mountain Lands	60%	34,809					34,809
סך הכל נכסים מוחזקים למכירה		**198,057**	**6,640**	**8,964**	**71,353**	**36%**	**126,704**
שיעור ריבית ממוצע [3]					4.84%		
Total Real Estate		**540,429**	**11,359**	**30,618**	**247,202**	**46%**	**293,227**
מזומנים ושווי מזומנים		34,983					
הלוואות רוכש		40,282					
חייבים ואחרים		46,666					
סה"כ נכסים		**662,360**			**247,202**		
הלוואות ואגרות חוב		289,087		כולל אגרות חוב ללא שעבוד סדרה ב'	47,245		
הלוואות PPP		182			182		
הון חוזר ואחר		49,317			5.90%		
מסים נדחים		21,699					
הלוואות בגין נכסים מוחזקים למכירה		5,360					
סה"כ התחייבויות		**365,645**					
הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה		35,699					
הון מיוחס לבעלי מניות של החברה		261,016					
סך הון עצמי		**296,715**			**294,629**		**296,715**
כמות מניות, 000		16,745			4.57%		
הון למנייה (CAD)		**15.59**					
הון למניה (NIS)		**39.52**					

שער ההמרה שקל לדולר קנדי (נכון לתאריך 30.09.2021) הוא 0.394

(1) הנכס משמש כבטוחה לאג"ח סדרה א'

(2) החוב מורכב מהלוואת בגין ציוד ; ערך בספרים ו-NOI מתייחסים ל-Skyline Utility Services

(3) הריבית הממוצעת מחושבת על ידי הכפלה של כל הלוואה בשיעור הריבית הנקובה וחלוקה של הסכום המתקבל בסך היקף ההלוואות

SKYLINE
INVESTMENTS

נכסים עיקרים בארה"ב

The Hyatt Regency Arcade,
Cleveland, OH

SKYLINE INVESTMENTS

13 בתי מלון Courtyard by Marriott

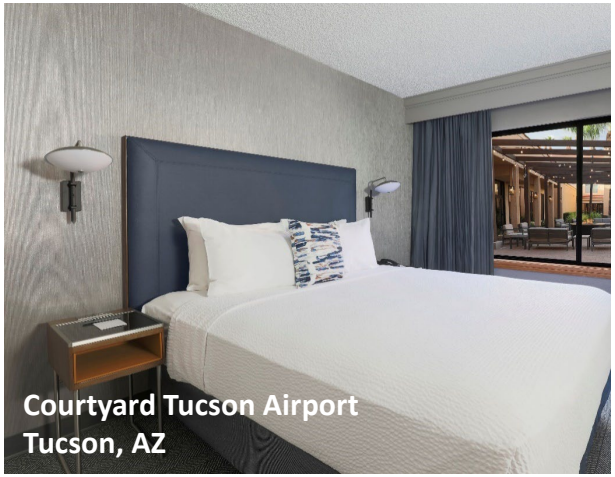
COURTYARD® Marriott

Courtyard Birmingham Hoover,
Hoover, AL

Courtyard Manassas Battlefield Park
Manassas, VA

Courtyard Toledo Airport
Toledo, OH

Courtyard Fort Myers Cape Coral
Fort Myers, FL


Courtyard Tucson Airport
Tucson, AZ

SKYLINE INVESTMENTS

13 בתי מלון Courtyard by Marriott

נתונים עיקריים (USD)

מיקום	מותג	חברת ניהול	קטגוריה	תאריך רכישה
9 מדינות בארה"ב	Courtyard by Marriott	Aimbridge, Urgo	Select Service	14 בנובמבר, 2017

מספר מלונות	מספר חדרים	עלות רכישה	מחיר לחדר	הלוואת רכישה	מסגרת אשראי
13	1,913	$135,000,000	$70,500	$89,500,000	$31,000,000

ביצועים פיננסים (אלפי דולר ארה"ב)

	2020	2019	2018
הכנסות	22,347	52,098	50,628
NOI	3,052	14,085	13,744[1]
NOI/הכנסות	14%	27%	27%[1]

1 המספר עודכן עקב טעות סופר במצגת לשנת 2018.

SKYLINE INVESTMENTS

שיפוץ מלונות Courtyard – היערכות לצמיחה

- סקיילייין השלימה שיפוץ פנים מלא של Courtyard Tucson, אריזונה בסוף הרבעון הרביעי של 2020. החברה ניצלה תקופה בה היו תפוסות נמוכות כדי לשדרוג את הנכס ולהתכונן להתאוששות הביקוש שלאחר המגפה.

- לאחר סיום שיפוץ מוצלח של Courtyard Ft. Myers ו-Courtyard Tucson , החברה התחילה שיפוץ ב-Courtyard Dayton

- תרומת השיפוץ לביצועים של המלונות Courtyard Dayton ו-Courtyard Tucson צפויה להיות גבוהה יותר בהשוואה לשיפוץ של Courtyard Ft. Myers בשל היקף שיפוץ רחב יותר.

- החברה תמשיך לבחון את לוח השיפוצים ואת התחייבויותיה במסגרת תוכניות השבחת הנכסים ביחס לסביבת הפעילות הנוכחית. החברה צופה כי השיפוצים עם השלמתם יתרמו לשיפור הרווחים בנכסיה, מה שיניע עוד יותר את צמיחת ה- EBITDA ביציאה מהמגיפה בטווח הבינוני והארוך.

SKYLINE
INVESTMENTS

שיפוץ של Courtyard Tucson - שדרוג משמעותי של המלון

SKYLINE
INVESTMENTS

שיפוץ של Courtyard Tucson - שדרוג משמעותי של המלון

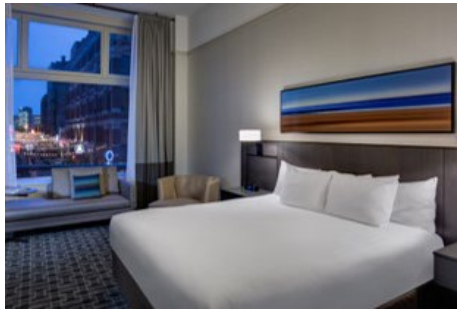
SKYLINE
INVESTMENTS

שיפוץ של Courtyard Tucson - שדרוג משמעותי של המלון

SKYLINE
INVESTMENTS

Hyatt Regency Arcade

HYATT
REGENCY®
CLEVELAND



Hyatt Regency Arcade

נקודות לציון

Cleveland Arcade הינו נכס מורשת היסטורי שנבנה ע"י John D. Rockefeller בשנת 1890

המלון מהווה יעד אטרקטיבי לחתונות ומארח 60-80 חתונות בשנה

נתונים כללים

מיקום	קליבלנד, ארה"ב
מספר חדרים	293
שטחי כנסים ואירועים	Sf 7,000
מותג	Hyatt Regency
חברת ניהול	Hyatt

השבחות

- לאחרונה הושלם השיפוץ של כל החדרים במלון שצפוי לשפר את היתרון התחרותי של הנכס.
- מרבית עלות שיפוץ החדרים מומנה מקופת הרזרבה לחידוש רכוש קבוע שאינה חלק מיתרת מזומנים ושווי מזומנים של החברה.

פוטנציאל עתידי

- צפי גידול במספר כנסים במרכז כנסים שנבנה בהשקעה של כ-465 מיליון דולר ארה"ב.
- המשך השכרה של שטחי מסחר במתחם המלון.
- צפי לצמיחה בכלכלת קליבלנד וגידול במספר המבקרים.

SKYLINE
INVESTMENTS

Renaissance Cleveland Hotel

RENAISSANCE®
CLEVELAND HOTEL

SKYLINE INVESTMENTS

Renaissance Cleveland Hotel

נקודות לציון

אתר מורשת היסטורי שנפתח תחת השם "The Hotel Cleveland" בשנת 1918

אורחים ידועים שבקרו במלון: Martin Luther King and The Beatles

המלון ממוקם ממול הכיכר המרכזית של העיר קליבלנד

העירייה של קליבלנד השקיעה כ-40 מיליון דולר ארה"ב בשיפוץ של הכיכר במסגרת התחדשות עירונית

נתונים כללים

מיקום	קליבלנד, ארה"ב
מספר חדרים	491
שטחי כנסים ואירועים	34 אולמות כנסים, כ-65,000 Sf
חניות בבעלות	300 מקומות חניה
מותג	Renaissance
חברת ניהול	Aimbridge
שיעור אחזקה	50%

השבחות

- סקיילין השלימה את השלב הראשון של תוכנית שיפוצים רב שנתית שכללה החלפת מערכת מיזוג אוויר. החלפת מערכת מיזוג אוויר מספקת מענה לתלונה מרכזית מאורחי המלון וגם צפויה להביא לחיסכון בחשמל.
- סקיילין מתכננת שני שלבי שיפוץ נוספים אשר יכללו שיפוץ של חדרי המלון ואולמות כנסים.
- מרבית עלות השיפוץ של השלב הראשון מומנה באמצעות מסגרת ליווי בנקאית חתומה בסך של כ-17 מיליון דולר ארה"ב.

פוטנציאל עתידי

- צפי לגידול במספר הכנסים במרכז כנסים שנבנה בהשקעה של כ-465 מיליון דולר ארה"ב.
- המשך השכרה של שטחי המסחר במתחם המלון.
- צפי לצמיחה בכלכלת קליבלנד וגידול במספר המבקרים.

[1] סקיילין מחזיקה ב-50% משווי הנכסים וכל המספרים מוצגים לפי 100%

SKYLINE
INVESTMENTS

Bear Valley

BEAR VALLEY
A SKYLINE RESORT
CALIFORNIA

Bear Valley

נקודות לציון

אתר סקי בדרום קליפורניה, שלוש וחצי שעות מסן פרנסיסקו.

רכישת האתר הושלמה בדצמבר 2014 בתמורה כוללת בסך של כ- 3.7 מיליון דולר ארה"ב, ממקורותיה העצמיים של החברה.

נתונים כללים

מיקום	3.5 שעות מסן פרנסיסקו
מספר חדרים	52
שטח של האתר	כ-7,000 דונם
מתקנים	75 מסלולי סקי

השבחות

- מאז הרכישה סקיילייין השקיעה כ-3.2 מיליון דולר ארה״ב בציוד ושידרוג של האתר.
- במהלך שנת 2017, סקיילייין השקיעה כ-5.5 מיליון דולר ארה״ב בהתקנת מעלית סקי חדשה וזה אפשר לחברה להגדיל את מחיר כרטיס הסקי היומי מ-$79 ב-2017 ל-$99 בסוף 2018.

פוטנציאל עתידי

- המשך גידול ב-NOI באמצעות הגדלת מספר המבקרים לרמות היסטוריות שאפיינו את האתר בעבר.

SKYLINE
INVESTMENTS

עסקת Freed

Deerhurst Resort
Huntsville, ON

Blue Mountain Lands
The Blue Mountains, ON

Muskoka Bay Resort
Gravenhurst, ON

Horseshoe Resort
Barrie, ON

Horseshoe Resort
Barrie, ON

SKYLINE INVESTMENTS

פורטפוליו של אתרי נופש מובילים באונטריו, קנדה

סקיילין תהפוך לשותפה ב-29%[1] ב-Resort LP יחד עם Freed, שתחזיק כעת בפורטפוליו רחב של אתרי נופש מובילים באונטריו

DEERHURST A SKYLINE RESORT MUSKOKA

אתר הנופש Deerhurst, השוכן על גדות אגם פנינסולה, מהווה מפלט לאורך כל עונות השנה לחופשה באזור Muskoka או ל"cottage country" המפורסם של אונטריו, אחד מהמקומות המומלצים לביקור "הטובים בעולם" של מגזין National Geographic Traveller.

אתר הנופש כולל מתקני כנסים ואירועים, 369 חדרים, 4 חנויות מזון ומשקאות, בריכות שחייה, 2 מגרשי גולף, שירותים משמעותיים ומגרשי חוף וטניס.

HORSESHOE A SKYLINE RESORT BARRIE

אתר הנופש Horseshoe הוא אתר סקי וגולף ידידותי למשפחות באונטריו, המציע הנאה לאורך ארבע עונות השנה, במיקום נוח, קצת יותר משעה צפונית לטורונטו. אגם Horseshoe החדש נפתח באוגוסט 2017, מה שמשפר את פעילויות הקיץ ואת יכולת יצירת השלג.

אתר הנופש כולל מלון בן 101 חדרים, 13 יחידות דיור משותף ב-Copeland, 29 יחידות דיור משותף ב-Slopeside, 25 מסלולי סקי, 2 מגרשי גולף, ספא ו-5 מסעדות.

BLUE MOUNTAIN VILLAGE DEVELOPMENTS BLUE MOUNTAIN

האזור ניחן בנדיבות במאפיינים טבעיים ונופים, שיצרו הזדמנות משמעותית לפיתוח פעילויות פנאי, מגורים ואתרי נופש.

בהתבסס על הבולטות של המאפיינים הטבעיים של מתלול Niagara, רכס Nipissingומפרץ Nottawasaga, העיר משמשת כיעד פנאי לאורך ארבע עונות השנה לסקי, טיולים רגליים, גולף ופעילויות חוץ אחרות.

MUSKOKA BAY RESORT

Muskoka Bay הוא אתר נופש קהילתי יוקרתי הפעיל לאורך ארבע עונות השנה, על פני שטח של 869 דונם. האתר ממוקם ב-Gravenhurst, אונטריו, במיקום אסטרטגי בין Horseshoe ו-Deerhurst, כשעתיים צפונית לטורונטו.

אתר הנופש כולל 65 חדרי מלון ווילות בבעלותה או בניהולה של Freed ואחד מ-10 מגרשי הגולף הטובים ביותר בקנדה, לפי דירוג ScoreGolf.

[1] כולל חלק שמוחזק על ידי שותף (40%) ב-Blue Mountain

עיקרי העסקה

- מכירה של אתרי הנופש הקנדיים של סקיילייין וכלל הקרקעות הסמוכות, תמורת 210 מיליוני דולר קנדי, לשותפות מוגבלת (Resort LP) בשליטת Freed, חברת ייזום נדל"ן ומלונאות מטורונטו, קנדה.
  I. Deerhurst : 106.15 מיליוני דולר קנדי (51% מהסך)
  II. Horseshoe : 59.025 מיליוני דולר קנדי (28% מהסך)
  III. Blue Mountain : 44.825 מיליוני דולר קנדי (21% מהסך)
- המכירה מייצגת פרמיה של כ-30 מיליוני דולר קנדי על השווי ההוגן של נכסים אלו בספרים לפי כללי IFRS, נכון ליום 30 ביוני 2021.
- המכירה מייצגת כ-28% מסך הנכסים של סקיילייין על בסיס שווי הוגן ליום 30 ביוני 2021.
- המכירה תואמת את האסטרטגיה המוצהרת של החברה לייצר רווחים מאתרי נופש וקרקעות לפיתוח.
- פקדון שאינו ניתן להשבה בסך של 7 מיליוני דולר קנדי נמצא בחשבון נאמנות של עורך דין של החברה.
- העסקה צפויה להיסגר במהלך הרבעון הרביעי של 2021.

SKYLINE INVESTMENTS

פרטי התמורה ולוח התשלומים

- תמורה בגין העסקה בסך של 210 מיליוני דולר קנדי תתקבל באופן הבא:
- סך של 109 מיליוני דולר קנדי במזומן (52%) במהלך סגירת העסקה
- הלוואת מוכר (VTB) בסך של 60 מיליוני דולר קנדי (29%) תיפרע לאורך ארבע שנים ותישא ריבית שנתית בשיעור של 5%:
  - I. סך של 10 מיליוני דולר קנדי יפרע ביום 29 בפברואר, 2024 (חודש 28)
  - II. סך של 25 מיליוני דולר קנדי יפרע ביום 30 באפריל, 2025 (חודש 42)
  - III. סך של 25 מיליוני דולר קנדי יפרע ביום 31 באוקטובר, 2025 (חודש 48)
  - IV. 49% מהריבית תשולם על בסיס רבעוני, 51% תצטבר ותשולם בחודש ה-28 ולאחר מכן תשולם על בסיס רבעוני
  - V. הכנסות מהריבית יסתכמו בסך של כ-12 מיליוני דולר קנדי במהלך 48 חודשים (כולל הלוואת גישור)
  - VI. הלוואת המוכר מובטחת על ידי שיעבוד שני על הנכסים ושעבוד כללי
  - VII. המינוף הכולל של כלל הנכסים עומד על 75%
- סך של 33 מיליוני דולר קנדי (16%) שלא במזומן יושקעו ב-Resort LP (29% מהשותפות)
  - I. Resort LP תהיה הבעלים של 100% מ-Blue Mountain, Horseshoe, Deerhurst ו-Muskoka Bay. כחלק מהעסקה, Freed תעביר את זכויותיה ב- Muskoka Bay לפי שווי של 90 מיליוני דולר קנדי
  - II. לקונה תהיה אופציית רכישה ב-33 מיליוני דולר קנדי בתוספת 12%, שתפוג ביום 31 בדצמבר 2022
  - III. במידה והאופציה תפוג, לקונה תהיה אופציית רכישה ולסקייליין תהיה אופציית מכירה עבור 50% מהזכויות שלה בשנה הרביעית ו-50% בשנה החמישית, מה שמאפשר יציאה מלאה של 100% בשנה החמישית במידה ותרצה.
- סך של 8 מיליוני דולר קנדי (4%) בדרך של הלוואת גישור עד שנתיים שתישא ריבית שנתית של 12%
  - I. תגובה בערבויות של פריד, של חברת האחזקות של פריד ובנוסף, תובטח בשעבוד חלקה של חברת האחזקות של פריד (71%) בשותפות

(1) תאריכי פירעון ההלוואות נקבעו בהנחת מועד השלמת העסקה של 31 באוקטובר 2021 ויעודכנו בהתאם למועד ההשלמה בפועל. העסקה צפויה להיסגר במהלך הרבעון הרביעי של 2021.

SKYLINE
INVESTMENTS

נספחים

הרכב בעלות, ניהול וזיכיון

נכס	בעל הנכס	מנהל	מותג	מושכר
Deerhurst	Skyline	Skyline	Independent	None
Horseshoe Valley	Skyline	Skyline	Independent	None
Bear Valley	Skyline	Skyline	Independent	None
Hyatt Regency Cleveland	Skyline	Hyatt	Hyatt Regency	None
Marriott Renaissance Cleveland	Skyline	Aimbridge	Marriott Renaissance	None
Marriott Courtyard Hotels	Skyline	Aimbridge, Urgo	Courtyard by Marriott	None

מודל עסקי	בעלות	ניהול	זכיינות	השכרה
הסבר	בעל הנכס נהנה מכלל ההכנסות ונושא בכל הוצאות התפעול.	בעל המלון יכול לבחור להשתמש בחברת ניהול חיצונית לצורך תפעול של המלון מטעמו תמורת תשלום של דמי ניהול.	תמורת שימוש במותג וגישה למערכת ההזמנות של אחת הרשתות הגדולות (Hilton, Marriott, Hyatt וכד') בעל המלון משלם דמי זיכיון.	מפעיל של המלון משלם דמי שכירות לבעל הנכס. מודל זה כמעט ולא קיים בצפון אמריקה.
מקור הכנסות	בעל המלון מקבל את כל ההכנסות והרווחים של המלון לאחר דמי ניהול ודמי זכיון.	חברת ניהול מקבלת אחוז מהכנסות בתוספת דמי הצלחה.	בעל הזיכיון מקבל אחוז מהכנסות.	דמי שכירות לבעלי הנכס.

תודה!

SKYLINE
INVESTMENTS

לפרטים נוספים

בן נובו-שלם | סמנכ"ל, ניהול נכסים וקשרי משקיעים

benn@skylineinvestments.com | +1 416-368-2565/2222

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM