



SKYLINE
I N V E S T M E N T S

31 במרס, 2022

מצגת לשוק ההון



כללי

מצגת זו הוכנה על ידי Skyline Investments Inc. ("סקייליין" או "החברה") כמצגת כללית אודות החברה. מצגת זו אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור באתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב. מצגת זו מבוססת כולה על הפניות למידע הנכלל בדוחות אלה, ויש לקרוא אותה ביחד עם מידע כאמור. ככל וקיימת סתירה בין האמור במצגת זו ובין האמור בדיווחיה של החברה הנדרשים על-פי דין, יגבר האמור בדיווחים האמורים. מידע נוסף על החברה זמין באתר SEDAR בכתובת www.sedar.com. המידע הנכלל במצגת אינו מהווה ייעוץ, המלצה, חוות דעת או הצעה בנוגע לחברה ואינו מהווה תחליף לבדיקה עצמאית וייעוץ בלתי תלוי בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע. מצגת זו אינה מהווה או מגלמת הצעה או הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה ואינה מהווה או נכללת במסגרת הזמנה לקבלת הצעות כאמור. מצגת זו מיועדת למסירת מידע בלבד ואין לפרשה כתשקיף, מזכר הנפקה, פרסומת, הצעה, הזמנה או שידול להתקשר בעסקה עם החברה. למעט סימני מסחר שבבעלות החברה, סימני המסחר הנזכרים במצגת זו הנם רכוש בעליהם ומשמשים במצגת לצורך הבנת ההקשר בלבד. אין לפרש שימוש בסימני מסחר כאמור כאישור או כאימות ביחס לתוכניות החברה, שירותי החברה או ניירות הערך שלה.

מידע צופה פני עתיד

מצגת זו עשויה לכלול מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בנוגע לעסקי החברה, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר בנוגע לאירועים ועניינים עתידיים. במקרים מסוימים, ניתן לזהות מידע צופה פני עתיד באמצעות השימוש במונחים כגון "צפוי", "סבור", "מאמין", "עשוי", "מעריך", "מצפה", "מתכוון", "ממשיך", "יכול", "מתכנן", "צופה" ומונחים וביטויים דומים שאינם בגדר עובדות היסטוריות. מידע צופה פני עתיד במצגת זו מבוסס על הערכות ואומדנים שביצעה הנהלת החברה, לרבות וללא הגבלה, כלכלה צפון אמריקאית יציבה באופן סביר, חוזקה של תעשיית האירוח בארה"ב, ויכולתה התחרותית של החברה. על אף שמידע צופה פני עתיד הנכלל במצגת זו מבוסס על הערכות אשר לדעת הנהלת החברה נחשבות סבירות, החברה אינה יכולה להבטיח למשקיעים כי התוצאות בפועל תהיינה עקביות עם מידע כאמור. מידע צופה פני עתיד כרוך ובסיכונים וחוסר וודאות, ובכלל זה גורמים שאינם בשליטת החברה, כשכל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי להשפיע לרעה על תוצאות הפעילות של החברה ולגרום לתוצאות בפועל להיות שונות מהותית ממידע צופה פני עתיד כאמור. אין כל וודאות כי מידע צופה פני עתיד יוכח כמדויק והואיל והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מאלו המשתקפות ממידע צופה פני עתיד כאמור. כמו כן, כל המידע המוצג פני עתיד המפורט במצגת זו משקף את ציפיות החברה נכון למועד המצגת, ולמעט אם נדרש במפורש בחוק, החברה אינה מתחייבת לעדכן מידע צופה פני עתיד או הצהרות אחרות המובאות במצגת זו, בין אם כתוצאה ממידע חדש, אירועים עתידיים או מסיבות אחרות. ליתר וודאות, אסטרטגיות ותוכניות של החברה הכלולות במצגת זו למועד פרסומה עשויות להשתנות בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

מדדי ביצוע שאינם על פי כללי IFRS

במצגת זו, החברה משתמשת במספר מדדים שאינם בהתאם לכללי הדיווח החשבונאי הבינלאומי (IFRS) הכוללים את המדדים הבאים: ההכנסה התפעולית נטו (NOI), כספים מפעילות (FFO), רווחים מתואמים לפני ריבית, מיסים. פחת והפחתות (EBITDA מתואם) ו-EBITDA, שאינם מדדים המוכרים ב-IFRS ואין להם משמעות המוסדרת ב-IFRS, ועל כן אין להשוות אותם או להסיק מהם ביחס למדדי רווח/הפסד, תזרים מזומנים מפעילות שוטפת או מדדי ביצוע חשבונאיים אחרים הנקבעים על-פי ה-IFRS, NOI, FFO, EBITDA מתואם ו-EBITDA, כפי שחושבו על-ידי החברה, והם עשויים להיות שונים ממדדים דומים כפי שדווחו על-ידי חברות אחרות בענפים דומים או שונים. יש לראות מדדים אלה שאינם IFRS כמדדים משלימים מטבעם ולא כתחליף למידע כספי קשור שהוכן בהתאם לכללי IFRS. עם זאת מדדים אלה שאינם IFRS מוכרים כמדדי ביצוע משלימים למנפיקים מתחום הנדל"ן אשר נעשה בהם שימוש נרחב בתעשיית הנדל"ן, במיוחד עבור אותם גורמים הנסחרים בציבור אשר הינם בעלים ומפעילים של נכסים מניבים, והחברה מאמינה שהם מספקים מידע משלים שימושי הן להנהלה והן למשתמשים במדידת הביצועים הכספיים של החברה. פרטים נוספים על מדדים שאינם IFRS מוצגים בדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2022, הזמין בפרופיל החברה ב-SEDAR באתר www.sedar.com או במגנ"א בכתובת www.magna.isa.gov.il ומצורף למצגת זו על דרך ההפניה.

סקיילין בונה את אחת החברות המובילות בצפון אמריקה בתחום האירוח ונדל"ן להשקעה, תוך התמקדות במלונות "שירות נבחר" (Select Service) בעיקר בפרברי ערים גדולות, המייצרים הכנסות בעלות ערך מוסף.

החברה שואפת לייצר ערך לבעלי המניות ולספק תשואה גבוהה מותאמת סיכון באמצעות רכישת נכסי מלונאות מניבים והשקעות נבחרות במיצובם מחדש, תוך דגש על ניהול נכסים אקטיבי ויצירתי.



- מלונות Select Service הינו מגזר של תעשיית המלונאות המתמקד בתיירות של עסקים בינוניים במהלך השבוע, ותיירות פנאי בסופי שבוע, ומייצר תזרים מזומנים יציב הניתן לחיזוי
- מלונות Select Service הם בדרך כלל בתי מלון קטנים יותר הממוקמים בפרברים ואינם נחשבים למלונות יוקרה, ועל כן הינם תנודתיים פחות בתקופות של מיתון כלכלי
- מלונות Select Service כוללים מלונות לשהייה ממושכת, המשמשים על פי רוב אנשי עסקים בנסיעות ליעדים ספציפיים לשבועות או חודשים, ומציעים את היתרונות של מגורים בסגנון דירה עם הנוחות של שהייה במלון

16

נכסים מניבים

2,749

חדרי מלון

\$296M/\$561M

סך נכסים/הון

53%

הון למאזן

Baa1.il

(אופק יציב)

דירוג אגרות החוב



רוברט וקסמן, רו"ח
סמנכ"ל כספים

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



בלייק לאיין, רו"ח
מנכ"ל

למר לאיין ניסיון רב בניהול נכסי מלונאות בקנדה ובשוק הבינלאומי. טרם הצטרפותו לחברה, מר לאיין ניהל מספר family offices מהגדולים בקנדה והיה אחראי על ניהול נכסי נדל"ן בהיקף מצטבר של כ-9 מיליארד דולר קנדי, וכן שימש כסמנכ"ל כספים בחברת Brookfield.



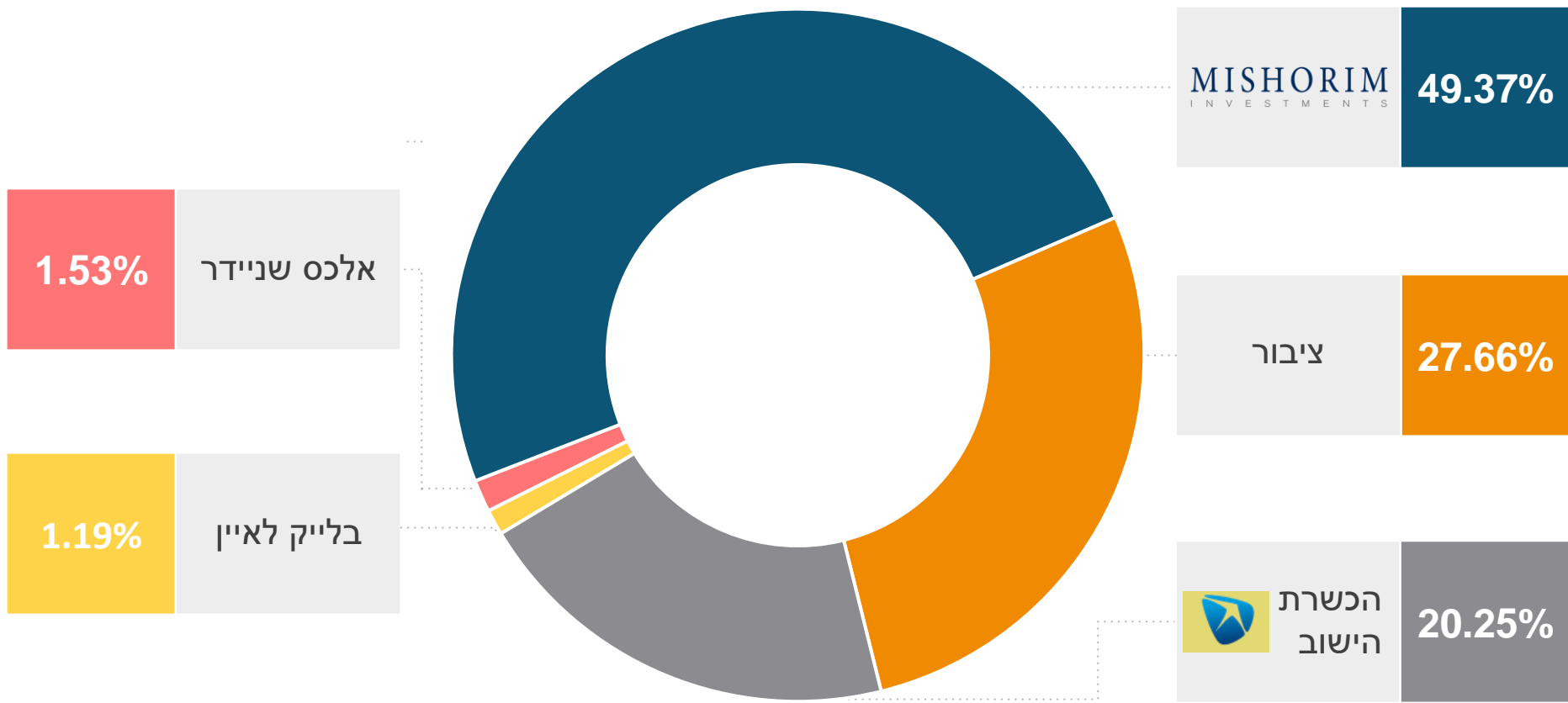
אדם כהן, רו"ח
גן נשיא כספים

לאדם כהן ניסיון בינלאומי בפיננסים ונדל"ן. טרם הצטרפותו לחברה, אדם מילא בהדרגה תפקידים בכירים ב-European-AGF Investments, Commercial REIT ו-Goldman Sachs - Deloitte. בהם התמקד בתכנון וניתוח פיננסי, שילובי מערכות, אסטרטגיה ארגונית, ביצוע עסקאות וקשרי משקיעים.



בן נובו-שלם
סמנכ"ל ניהול נכסים

בתפקידו הקודם כיהן בן נובו-שלם כמנהל מחלקת מחקר ואחראי על תחום הנדל"ן המניב בבית השקעות אפסילון.





יעדי רכישה

התמקדות בארה"ב וקנדה

תזרים הכנסות יציב

שווקים בעלי פוטנציאל צמיחה חזק

מחוללי ביקוש גבוה

היצע מוגבל של מלונות חדשים

עונתיות נמוכה

עלות רכישה מתחת לעלות החלפת הנכסים

הוספת ערך באמצעות מיצוב נכסים עם חברות במיזמים משותפים

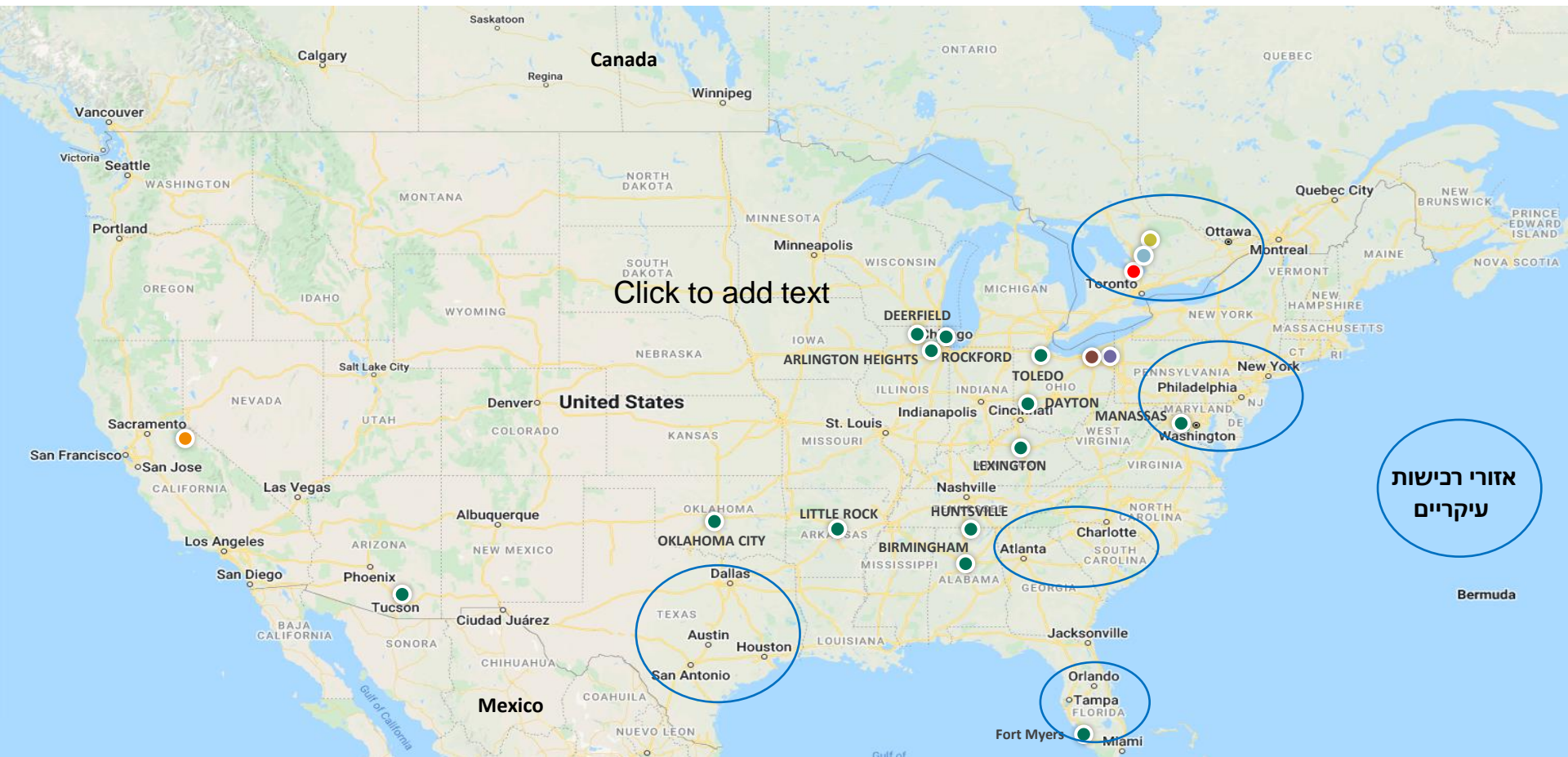
אסטרטגיית החברה

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

השקעות בשיפוץ מלונות לשם שיפור הרווחים, תזרים המזומנים והשווי

המשך הפקת רווחים מנכסים שאינם מלונות במקור להון העצמי והזנקת הצמיחה

ניהול נכסים אקטיבי ושיפור תזרים המזומנים מנכסים קיימים

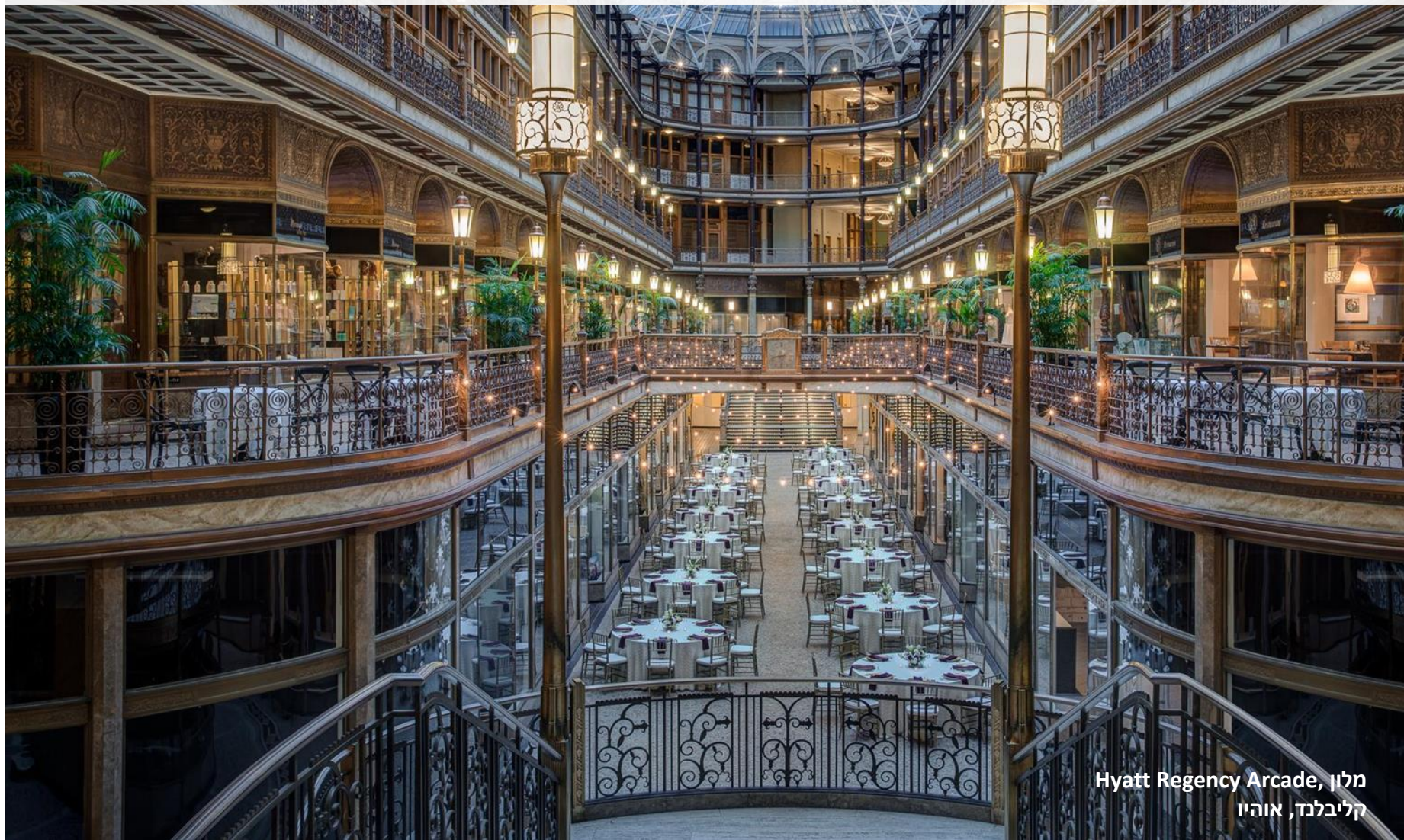


אזורי רכישות
עיקריים

16 נכסים מניבים | 2,749 חדרי מלון | 15 ערים בארה"ב וקנדה

SKYLINE
I N V E S T M E N T S

נכסים תפעוליים עיקריים בארה"ב



Hyatt Regency Arcade, מלון
קליבלנד, אוהיו

| | | | | | |
|---------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| תאריך רכישה | קטגוריה | חברת ניהול | מותג | מיקום | סקירת נכסים (בדולר ארה"ב) |
| 14 בנובמבר, 2017 | שירות נבחר (Select Service) | Aimbridge, Urgo | Courtyard by Marriott | 9 מדינות בארה"ב | |
| מסגרת אשראי | הלוואת רכישה | מחיר לחדר | עלות רכישה | מספר חדרים | מספר מלונות |
| \$30,000,000 | \$92,125,000 | \$70,500 | \$135,000,000 | 1,913 | 13 |

| | | | | |
|---|--------|--------|--------|----------------------------|
| ביצועי עבר (באלפי דולר ארה"ב) | 2019 | 2020 | 2021 | |
| | 52,098 | 22,347 | 36,464 | הכנסות |
| | 14,085 | 3,052 | 7,979 | הכנסה תפעולית נטו (NOI) |
| | 27% | 14% | 22% | הכנסות/NOI |





HYATT
REGENCY®
CLEVELAND



השבחות

- לאחרונה הושלם שיפוץ של כל חדרי האירוח וחללי הישיבות, אשר צפוי לשפר את היתרון התחרותי של המלון
- עלות השיפוץ מומנה ברובה באמצעות עתודה לשיפוץ הנכס

פוטנציאל עתידי

- צפי לגידול בהכנסה התפעולית נטו ממרכז הכנסים שנבנה בהשקעה של כ- 465 מיליון דולר ארה"ב, עם צמיחת הפופולריות של המרכז
- המשך השכרת שטחי מסחר במתחם המלון
- צפי לצמיחה בכלכלת קליבלנד שתביא לגידול במספר המבקרים

נקודות לציון

Cleveland Arcade הינו נכס מורשת היסטורי שנבנה ע"י ג'ון ד. רוקפלר בשנת 1890

המלון מהווה יעד אטרקטיבי לאירועים ומארח 60-80 חתונות ואירועים בשנה

נתונים כלליים

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



R
RENAISSANCE®
CLEVELAND HOTEL



השבחות

- החברה השלימה במלואו את השלב הראשון בתכנית השיפוץ, שכלל החלפת מערכות חימום, אוורור ומיזוג אוויר. החלפת המערכות מספקת מענה לתלונה המרכזית של אורחי המלון ואף צפויה להביא לחיסכון בחשמל.
- החברה מתכננת את שני השלבים הבאים בשיפוץ המלון, אשר יכללו את שיפוץ חדרי המלון ואולמות הכנסים
- עלות השלב הראשון של השיפוץ מומנה ברובה באמצעות מסגרת אשראי קיימת בסך של כ- 17 מיליון דולר ארה"ב

פוטנציאל עתידי

- צפי לגידול בהכנסה התפעולית נטו ממרכז הכנסים שנבנה בהשקעה של כ- 465 מיליון דולר ארה"ב, עם צמיחת הפופולריות של המרכז
- המשך השכרת שטחי מסחר במתחם המלון
- צפי לצמיחה בכלכלת קליבלנד שתביא לגידול במספר המבקרים

נקודות לציון

אתר מורשת היסטורי שנבנה תחת השם The Cleveland Hotel בשנת 1918

בין האורחים הידועים שביקרו במלון: מרטין לותר קינג, הביטלס

המלון ממוקם מול רובע העסקים המרכזי בסמוך לכיכר המרכזית בעיר קליבלנד

עיריית קליבלנד השקיעה כ-40-מיליון דולר ארה"ב בשיפוץ הכיכר כחלק מאסטרטגיית התחדשות עירונית

נתונים כללים

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| מיקום | קליבלנד, ארה"ב |
| מספר חדרים | 491 |
| שטחי כנסים ואירועים | 34 אולמות כנסים, כ- 65,000 ר"ר |
| חניות בבעלות | 300 מקומות חניה |
| מותג | Renaissance |
| חברת ניהול | Aimbridge |
| שיעור אחזקה ¹ | 50% |



¹סקייליין מחזיקה ב-50% משווי הנכסים וכל הסכומים מוצגים לפי 100%.

- בהתאם לאסטרטגיה המוצהרת של החברה, בחודש דצמבר 2021 השלימה סקייליין את מכירת מרבית אתרי הנופש ונכסי הייזום של החברה בקנדה לחברת Freed Corp ("פריד"), בתמורה למחיר רכישה בסך כולל של 210 מיליון דולר קנדי
- פריד, באמצעות חברה בת חדשה בשם Muskoka Resort Communications LP ("Resort LP"), שילבה נכסים אלו עם אתר הנופש Muskoka Bay שבבעלותה, לפי שווי מוסכם של 90 מיליון דולר קנדי
- במועד הקלוזינג, החברה קיבלה כ- 104 מיליון דולר קנדי בתזרים מזומנים נטו, וכן סך של 68 מיליון דולר קנדי בהלוואות לקבל והשקעת הון בשיעור של 29% (המייצגים את החזקות החברה ה- Resort LP)
- נכון ליום 30 ביוני 2021, העסקה מייצגת 20% פרמיה על השווי בספרים לפי כללי דיווח פיננסי בינלאומיים (IFRS)





זכויות שיוריות באתרי הנופש Horseshoe, Deerhurst ו- Blue Mountain Muskoka Bay, ובקרקעות באתר הנופש

לפירעון על פני ארבע שנים, עם ריבית בשיעור של 5%

לפירעון על פני חמש שנים עם ריבית בשיעור של 2.5%

פירעון מדורג בין השנים 2022-2024

קרקע שיורית וה-Keewatin

אתר הנופש Bear Valley, קליפורניה -

ערך ברוטו בספרים: 20 מיליון דולר קנדי

- מרחק 3 שעות מסן פרנסיסקו, על שטח של 1,700 אקרים, עם 52 חדרי אירוח ואופציות הרחבה

הלוואות אקוויטי לזמן קצר ו- 29% מהזכויות ב- Resorts LP –

ערך בספרים: 36 מיליון דולר קנדי

הלוואת מוכר (VTB) –

ערך בספרים: 97 מיליון דולר קנדי

- 60 מיליון דולר קנדי מפריד בתמורה למכירת אתרי הנופש בקנדה

- 30 מיליון דולר קנדי מרוכש הקרקעות ב- Port McNicoll

- 7 מיליון דולר קנדי מפרויקטים היסטוריים אחרים

נכסים נוספים- ערך בספרים: 11 מיליון דולר קנדי

- ההכנסות מנכסים זהים¹ לרבעון הראשון של 2022 צמחו ב- 60% לסך של כ- 32.0 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 20.0 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2021, וזאת כתוצאה משיפור בהכנסות והתייעלות בהוצאות החברה
- NOI מנכסים זהים ברבעון הראשון של 2022 צמח ב- 83% לסך של כ- 8.2 מיליוני דולר קנדי לעומת סך של כ- 4.5 מיליוני דולר קנדי ברבעון הראשון של 2021, כתוצאה משיפור בביקושים ואמצעי ניהול ההוצאות בהם נקטה החברה
- EBITDA מתואם¹ ברבעון הראשון של 2022 הסתכם לכ- 6.2 מיליוני דולר קנדי, לעומת סך של כ- 6.7 מיליוני דולר קנדי ברבעון הראשון של 2021. הנתונים לשנת 2021 כוללים רווחים בסך של כ- 3.9 מיליוני דולר קנדי מאתרי נופש בקנדה שנמכרו בדצמבר 2021 ועל כן אינם נכללים בנתונים לשנת 2022
- רווח נקי מיוחס לבעלי המניות ברבעון ראשון של 2022 הסתכמה לכ- 1.0 מיליוני דולר קנדי, לעומת רווח נקי בסך של כ- 0.2 מיליוני דולר קנדי ברבעון הראשון של 2021
- כספים מפעילויות (FFO)¹ ברבעון הראשון של 2022 צמחו ב- 58% לסך של כ- 5.3 מיליוני דולר קנדי, לעומת FFO בסך של כ- 3.3 מיליוני דולר קנדי ברבעון הראשון של 2021
- מזומנים ושווי מזומנים לא מוגבלים הסתכמו לכ- 44.5 מיליוני דולר קנדי, נתון המהווה קיטון של כ- 17.0 מיליוני דולר קנדי בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2021, וגידול של כ- 20.3 מיליוני דולר קנדי בהשוואה לרבעון הראשון של 2021

¹מדד ביצוע שאינו בהתאם לכללי IFRS. למידע נוסף, ראה "מדדים שאינם לפי IFRS".

- החברה הודיעה כי התקשרה בהסכם לרכישת מלון Courtyard by Marriot בעיר איתקה במדינת ניו יורק בתמורה לסך של **11.3 מיליוני דולר ארה"ב**, בתוספת עלויות השלמה מקובלות. השלמת הרכישה צפויה ברבעון השני של 2022
- ברבעון האחרון של 2021, החברה השלימה את העסקה התאגידית הגדולה ביותר בעשרים שנותיה עם מכירת אתרי הנופש Deerhurst ו-Horseshoe והקרקעות לפיתוח שנותרו באתר הנופש Blue Mountain, בתמורה לסך של כ- **210 מיליוני דולר קנדי**
- החברה התקשרה בהסכמים למכירה מותנית של 90% מזכויותיה במלון Renaissance ומלוא (100%) זכויותיה במלון Hyatt, לצד שלישי שאינו קשור לחברה, בתמורה לסך של כ- **95.2 מיליוני דולר קנדי**. השלמת העסקה, ככל שתהיה, צפויה במהלך הרבעון השני של 2022
- באפריל 2022, החברה השלימה מימון מחדש לתקופה של חמש שנים עם מוסד פיננסי גדול בארה"ב, בגין הלוואת משכנתא הקשורה ב- 12 ממלונות Courtyard By Marriot של החברה
- באפריל 2022, החברה הודיעה על אישור תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה עד לסך של **5 מיליון דולר קנדי, אשר תהיה בתוקף עד ליום 31 במרס 2023**
- חברת הדירוג "מידרוג" אישרה את דירוג אגרות החוב של החברה, העומד על Baa1, ושינתה את אופק החברה מ"שלילי" ל"יציב"



| באלפי דולר קנדי | רבעון 1, 2022 | רבעון 1, 2021 | 31 בדצמבר, 2021 |
|-----------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| הכנסות ממלונות ואתרי נופש | 32,023 | 28,191 | 129,293 |
| הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים | 267 | 2,916 | 7,453 |
| סה"כ הכנסות | 32,290 | 31,107 | 136,746 |
| NOI ממלונות ואתרי נופש | 8,211 | 8,254 | 33,081 |
| סה"כ EBITDA מתואם | 6,188 | 6,714 | 24,501 |
| FFO | 5,254 | 3,332 | 12,312 |
| הכנסות מנכסים זהים | 32,023 | 19,997 | 90,150 |
| NOI מנכסים זהים | 8,211 | 4,491 | 22,260 |



| 2021, בדצמבר, 31 | 2022, במרס, 31 | באלפי דולר קנדי |
|------------------|----------------|---------------------------------------|
| 579,704 | 560,915 | סה"כ נכסים |
| 223,602 | 220,384 | חוב פיננסי ¹ |
| 61,489 | 44,445 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 162,113 | 175,939 | חוב פיננסי, נטו |
| 266,249 | 265,379 | הון מיוחס לבעלי מניות של החברה |
| 30,827 | 30,192 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 297,076 | 295,571 | סך הון |
| \$15.90 | \$15.85 | הון למניה מיוחס לבעלי מניות החברה |
| 31% | 34% | חוב פיננסי נטו למאזן נטו ² |
| 51% | 53% | יחס הון למאזן נטו |

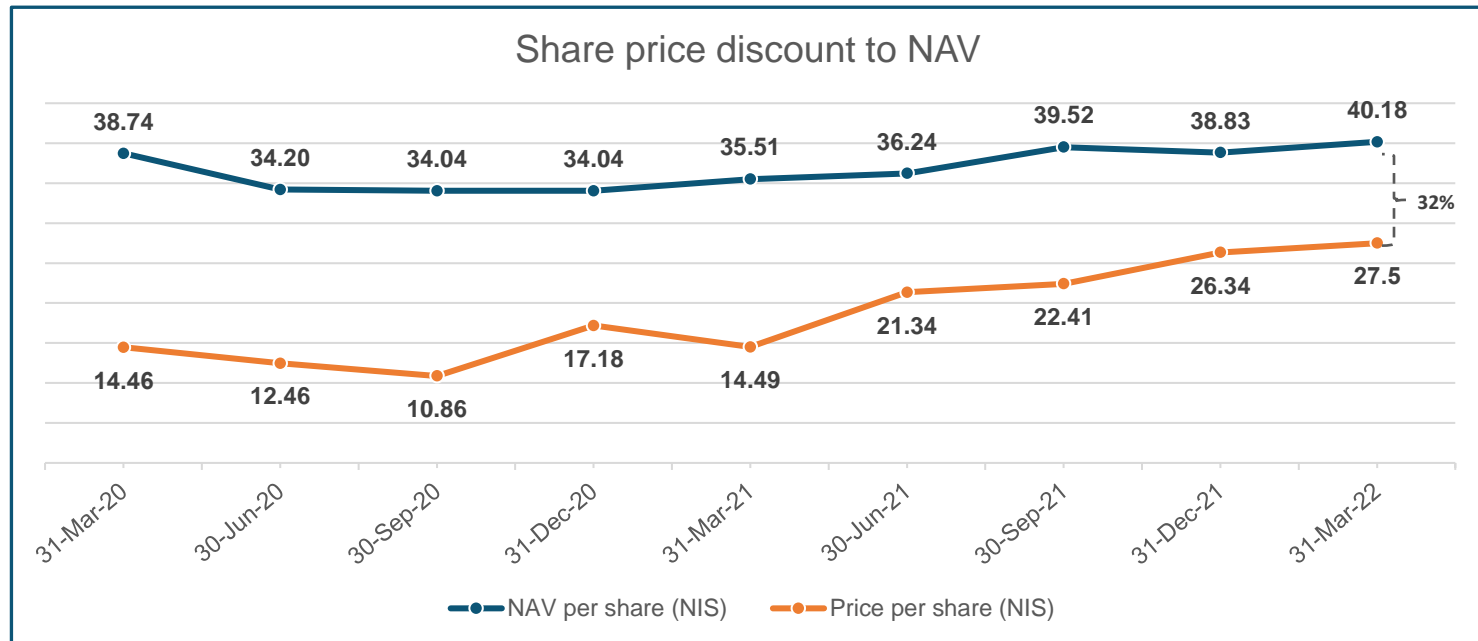
(1) החוב הגולמי מוגדר כסך ההלוואות השוטפות והלא שוטפות לתשלום ואגרות חוב, בניכוי עלויות המימון הנדחות.
 (2) מאזן נטו מייצג את סך הנכסים על פי המאזן של החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים.

מיקוד השקעות הון חדשות בשנים 2022-2023 ואילך:

- רכישת מלונות מקטגוריית "שירות נבחר" (Select Service), שיספקו לחברה רווחים יציבים הניתנים לחיזוי ויביאו לגידול בתזרים המזומנים
- מלונות Select Service טובים יותר לחיזוי בשל בסיס לקוחות יציב המתבסס על תיירות עסקית בימי השבוע ותיירות פנאי בסופי שבוע
- מלונות Select Service אינם מוצר יוקרה ועל כן מושפעים פחות בתקופות של האטה כלכלית
- החברה תמשיך לבחון הזדמנויות בקנדה ובאה"ב, בעיקר בפרברים של מטרופולינים נבחרים
- החברה תמשיך להשביח את יתר הנכסים ההיסטוריים שלה, לבחון הזדמנויות למימושים ולהעברת ההון שיתקבל למלונות מקטגוריית שירות נבחר

| מיקוד | השקעות חדשות | נכסים קיימים ורכישות עתידיות |
|------------------------------------|--------------|--|
| מלונות שירות נבחר (Select-Service) | 90% | <ul style="list-style-type: none"> • פורטפוליו של 13 מלונות Courtyard • רכישות חדשות בארה"ב וקנדה |
| נכסים אחרים | 10% | <ul style="list-style-type: none"> • הלוואות חובש (VTB) לגבייה • השקעה של 29% בנכסי עסקת פריד • אתר הנופש Bear Valley • רכישת עצמית של מניות • רכישות מיוחדות של מלונות |

שווי הנכסים נטו (NAV) למניה¹ עמד על 40.18 ₪, לעומת מחיר המניה ביום 31 במרס, 2022, שעמד על 27.50 ₪, כ- 32% מתחת להון העצמי.



- יחס הון לסך המאזן של 53%
- יחס הלוואות לשווי נכסים (LTV) נמוך (כ- 52% בגין המלוונות ואתרי הנופש)
- יתרת מזומנים בסך של 44.5 מיליון דולר קנדי
- תזרים מזומנים נוסף בסך של כ- 106 מיליון דולר קנדי צפוי במהלך 5 השנים הקרובות מהלוואות רוכש (VTB)
- בחודש דצמבר 2021, החברה השלימה את העסקה הגדולה ביותר שלה מזה עשרים שנותיה, הכוללת מכירה של אתרי הנופש Deerhurst, Horseshoe וקרקות לייזום שנתרו באתר הנופש Blue Mountain, בתמורה לסך של 210 מיליון דולר קנדי, כ- 30 מיליון דולר קנדי מעל השווי¹ בספרי החברה לפי כללי IFRS, המשקפים את שווי האמיתי של הנכס
- תזרים המזומנים השנתי מהלוואות רוכש שהעמידה החברה במסגרת עסקת פריד והחיסכון בעלויות התקורה צפוי להיות דומה לתזרים המזומנים המנומל המתואם שהתקבל מאתרי הנופש בקנדה שנמכרו בעבר
- השקעת התמורה מעסקת פריד צפויה להגדיל את תזרים המזומנים של החברה
- החברה צופה הזדמנויות טובות בשנים 2022-2023 להשקעה מחדש של המזומנים מעסקת פריד ומהלוואות רוכש אחרות שהעמידה
- מכירת אתרי הנופש והקרקות בקנדה מהווה אירוע משמעותי המשנה את פני החברה ומשפר בצורה מהותית את פרופיל הסיכון שלה

- התמקדות במלונות Select Service, הן בקנדה והן בארה"ב
- צוות הנהלה אינטרני בעל ניסיון מוכח
- מערכת יחסים איתנה עם רשת Marriott
- שותפויות אסטרטגיות המקנות לחברה את היכולת לשפץ נכסים בכל מדינה או מחוז
- קשרים עם מגוון צדדים שלישיים העוסקים בניהול בתי מלון
- הנהלה בעלת מומחיות נרחבת בבעלות על נכסי מלונאות
- קשרים עם מגוון גופים מלווים
- גישה והיכרות עם שוק אגרות החוב הישראלי
- פוטנציאל לרישום דואלי בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובבורסה לניירות ערך בטורונטו
- יכולתה של ההנהלה לבצע עסקאות נרחבות

תודה!



SKYLINE
I N V E S T M E N T S

לכל שאלה, אנא פנה לרוב וקסמן, סמנכ"ל כספים
647-207-5312 | robw@skylineinvestments.com

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM



| הון | LTV | חוב פיננסי ליום 31.03.2022 | NOI/BV | 12 חודשים אחרונים | NOI 2021 | ערך בספרים | שיעור הבעלות | |
|----------------|------------|----------------------------|-------------|--|---------------|----------------|--------------|---|
| | | | | | | | | נכסים מניבים ומלונאים |
| 42,154 | 34% | 21,451 | 7.5% | 4,752 | 4,556 | 63,605 | 100% | Hyatt Regency Arcade |
| 37,759 | 41% | 25,721 | 5.8% | 3,698 | 3,957 | 63,480 | 50% | Renaissance Hotel |
| 60,301 | 67% | 122,416 | 7.2% | 13,087 | 9,938 | 182,717 | 100% | Courtyard Hotels |
| 19,874 | 0% | - | 19.6% | 3,897 | 3,448 | 19,874 | 100% | Bear Valley Resort |
| 160,088 | 52% | 169,588 | 7.7% | 25,434 | 21,899 | 329,676 | | סה"כ נכסים מניבים |
| (4,239) | | 4,497 | | 1,353 | 1,487 | 258 | | אחר |
| 155,849 | 53% | 174,085 | 8.1% | 26,787 | 23,386 | 329,934 | | סה"כ מניבים כפי שמופיעים בדוח המאוחד |
| | | 4.27% | | | | | | שיעור ריבית ממוצע (1) |
| | | | | | | | | קרקעות |
| 4,349 | 28% | 1,670 | | | | 6,019 | 100% | Deerhurst Lands |
| 4,383 | | - | | | | 4,383 | 100% | Port McNicoll |
| 8,732 | 16% | 1,670 | | | | 10,402 | | סה"כ קרקעות |
| 164,581 | 52% | 175,755 | 7.9% | 26,787 | 23,386 | 340,336 | | Total Real Estate |
| | | | | | | 44,445 | | מזומנים ושווי מזומנים |
| | | | | | | 97,101 | | הלוואות רוכש |
| | | | | | | 28,238 | | השקעה בחברה כלולה |
| | | | | | | 50,795 | | חייבים ואחרים |
| | | 175,755 | | | | 560,915 | | סה"כ נכסים |
| | | 44,571 | | כולל אגרות חוב סדרה ב', אשר אינן מובטחות | | 220,326 | | הלוואות ואגרות חוב |
| | | 58 | | | | 58 | | הלוואות PPP |
| | | 5.90% | | | | 29,276 | | יתרות זכות ואחרים |
| | | | | | | 15,684 | | מסים נדחים |
| | | | | | | 265,344 | | סה"כ התחייבויות |
| | | | | | | 30,192 | | הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| | | | | | | 265,379 | | הון מיוחס לבעלי מניות של החברה |
| 295,571 | | 220,384 | | | | 295,571 | | סה"כ הון |
| | | 4.56% ⁽¹⁾ | | | | 16,745 | | כמות מניות, 000 |
| | | | | | | 15.85 | | הון למניה (CAD) |
| | | | | | | 40.19 | | הון למניה (NIS) |

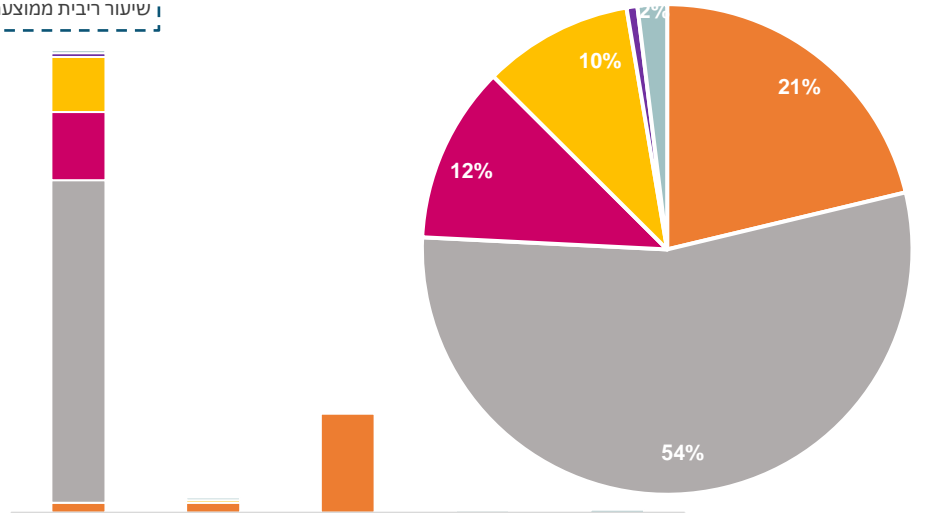
שער ההמרה שקל לדולר קנדי (נכון לתאריך 31.03.2022) הוא 0.394

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

ליום 31 במרס, 2022 (באלפי דולר קנדי)

תקופת פירעון ממוצעת משוקללת – 0.72 שנים

שיעור ריבית ממוצעת משוקללת – 4.56%



| | Year 1 | Year 2 | Year 3 | Year 4 | Year 5 and thereafter | Total Gross | Deferred Fin. Cost | Total Net |
|-------------------------|----------------|--------------|---------------|------------|-----------------------|----------------|--------------------|----------------|
| Bond B | 3,801 | 3,801 | 37,639 | - | - | 45,241 | (724) | 44,517 |
| Courtyard 13 Loan | 122,476 | - | - | - | - | 122,476 | (61) | 122,415 |
| Renaissance Loan | 25,796 | - | - | - | - | 25,796 | (75) | 25,721 |
| Hyatt Loan and TIF | 20,894 | 956 | - | - | - | 21,850 | (400) | 21,450 |
| Development Loans | 1,530 | - | - | - | - | 1,530 | - | 1,530 |
| Cap. Leases, Gov. Loans | 1,073 | 1,030 | 814 | 910 | 1,154 | 4,981 | (230) | 4,751 |
| Total Gross | 175,570 | 5,787 | 38,453 | 910 | 1,154 | 221,874 | (1,490) | 220,384 |
| Deferred Fin. Costs | (877) | (342) | (197) | (52) | (22) | (1,490) | | |
| Total Net | 174,693 | 5,445 | 38,256 | 858 | 1,132 | 220,384 | | |

- איגרות חוב (סדרה ב') – התשלומים מתבצעים באופן שוטף
- הלוואה בגין מלון Renaissance – לפירעון ביום 16 ביוני, 2022. החברה בהליכי משא ומתן לקבלת הלוואה לטווח ארוך עם המלווה הנוכחי, אשר הסכים להאריך את מועד הפירעון הנוכחי על מנת לאפשר לצדדים להגיע לסיכום על הארכה כאמור
- הלוואה בגין מלון Hyatt – לפירעון ביום 16 במרס, 2023. החברה בהליכי משא ומתן להבטחת הלוואה לטווח ארוך בגין מלון Hyatt
- הלוואה בגין 13 מלונות Courtyard by Marriott – החברה השלימה הלוואה חדשה לחמש שנים, נושאת ריבית בשיעור SOFR + 5.54%. תמורת הלוואה במועד הקלזינג עמדה על 92.13 מיליוני דולר ארה"ב, כאשר סך של 30.0 מיליון דולר ארה"ב זמין כקו אשראי למימון שיפוצים בעתיד
- 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
- הלוואות משכנתא ברמת הנכס – ניתן לקבל מימון מחדש של הלוואות משכנתא או למכור את הנכס במועד הפירעון

| מושכר | מותג | מנהל | בעל הנכס | נכס |
|-------|-----------------------|-----------------|----------|--------------------------------|
| לא | עצמאי | סקיילין | סקיילין | Bear Valley |
| לא | Hyatt Regency | Hyatt | סקיילין | Hyatt Regency Cleveland |
| לא | Marriott Renaissance | Aimbridge | סקיילין | Marriott Renaissance Cleveland |
| לא | Courtyard by Marriott | Aimbridge, Urgo | סקיילין | Marriott Courtyard Hotels |

| השכרה | זכיינות | ניהול | בעלות | מודל עסקי |
|--|--|--|--|--------------------|
| לבעלים המפעיל של המלון אין בעלות מוחלטת במלון אך הוא משלם דמי שכירות לבעלים הסופי של הנכס. | ניהול ותפעול על ידי בעלים תחת שם מותג חיצוני, בתמורה לתשלום דמי זיכיון לבעל המותג. | בעל המלון משתמש בחברת ניהול חיצונית לצורך תפעול המלון מטעמו בתמורה לתשלום דמי ניהול. | ניהול ובעלות על ידי בעלים הנושא בכל העלויות הקשורות במלון אך גם נהנה מכלל ההכנסות. | תיאור |
| דמי שכירות לבעל הנכס. | בעל הזיכיון מקבל אחוז מההכנסות לחדר. | חברת ניהול מקבלת אחוז מהכנסות בתוספת דמי הצלחה. | בעל המלון מקבל את כל ההכנסות והרווחים של המלון לאחר דמי ניהול ודמי זכיון. | מקור הכנסות |

| סה"כ | 2024 והלאה | 2023 | רבעונים 2-4, 2022 | הלוואות מוכר (באלפי דולר קנדי) |
|----------------|---------------|--------------|----------------------|-----------------------------------|
| (727) | - | 1,400 | (2,127) | Second Nature ¹ |
| 31,968 | 27,768 | 2,400 | 1,800 | Port McNicoll ¹ |
| 3,800 | 3,800 | - | - | Blue Mountain Retail |
| 804 | 804 | - | - | Vetta Spa |
| 35,845 | 32,372 | 3,800 | 327 | סה"כ הלוואות בניה |
| 69,973 | 67,378 | 1,483 | 1,112 | הלוואות מוכר מעסקת פריד |
| 105,818 | 99,750 | 5,283 | 1,439 | סה"כ תזרים מהלוואות מוכר |

(1) חלק מהתמורה עשוי להתקבל מוקדם יותר בהתאם להשלמת הבנייה. תזרים המזומנים נטו מייצג תזרים מזומנים ברוטו בניכוי עלויות השלמת בניה ופרעון הלוואות.