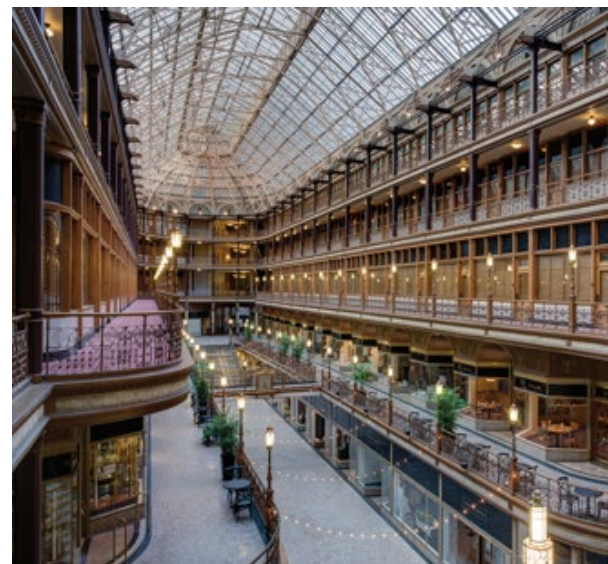




SKYLINE
INVESTMENTS

30 ביוני, 2022

מצגת לשוק ההון



כללי

ממצגת זו הוכנה על ידי skyline investments inc. ("סקייליין" או "החברה") כמצגת כללית אודות החברה. ממצגת זו אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור באתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב. ממצגת זו מבוססת כולה על הפניות למידע הנכלל בדוחות אלה, ויש לקרוא אותה ביחד עם מידע כאמור. ככל וקיימת סתירה בין האמור בממצגת זו ובין האמור בדיווחים של החברה הנדרשים על-פי דין, יגבר האמור בדיווחים האמורים. מידע נוסף על החברה זמין באתר SEDAR בכתובת www.Sedar.Com.

המידע הנכלל בממצגת אינו מהווה ייעוץ, המלצה, חוות דעת או הצעה בנוגע לחברה ואינו מהווה תחליף לבדיקה עצמאית וייעוץ בלתי תלוי בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע. ממצגת זו אינה מהווה או מגלמת הצעה או הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה ואינה מהווה או נכללת במסגרת הזמנה לקבלת הצעות כאמור. ממצגת 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 בממצגת זו הנם רכוש בעליהם ומשמשים בממצגת 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

ממצגת 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 בממצגת 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 בממצגת 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 בסיכונים וחוסר וודאות, ובכלל זה מבוסס על 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 הואיל והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מאלו המשתקפות ממידע צופה פני עתיד כאמור. כמו כן, כל המידע הצופה פני עתיד המפורט בממצגת 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 בממצגת זו, בין אם כתוצאה ממידע חדש, אירועים עתידיים או מסיבות אחרות.

יובהר, כי אסטרטגיות ותוכניות של החברה הכלולות בממצגת 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 החשבוני הבינלאומי (IFRS), הכוללים את המדדים הבאים: ההכנסה התפעולית נטו (NOI), כספים מפעילות (FFO), רווחים מתואמים לפני ריבית, מיסים. פחת והפחותות (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 חשבוניים אחרים הנקבעים על-פי ה-IFRS, FFO, NOI, 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 30 ביוני 2022, הזמין בפרופיל החברה ב-SEDAR באתר www.Sedar.Com או במגנ"א בכתובת www.magna.isa.gov.il ומצורף לממצגת זו על דרך ההפניה.

סקיילין בונה את אחת החברות המובילות בצפון אמריקה בתחום האירוח והנדל"ן להשקעה, תוך התמקדות במלונות "שירות נבחר" (SelectService), 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 ומיצובם מחדש, תוך דגש על ניהול נכסים אקטיבי ויצירתי.



מגזר 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

\$581m/\$310m

סך נכסים/הון

53%

הון למאזן

Baa1.il

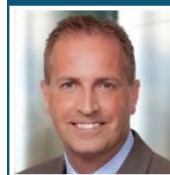
(אופק יציב)

דירוג אגרות החוב



רוברט וקסמן, ר"ח
סמנכ"ל כספים

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



בלייק לאיין, ר"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.



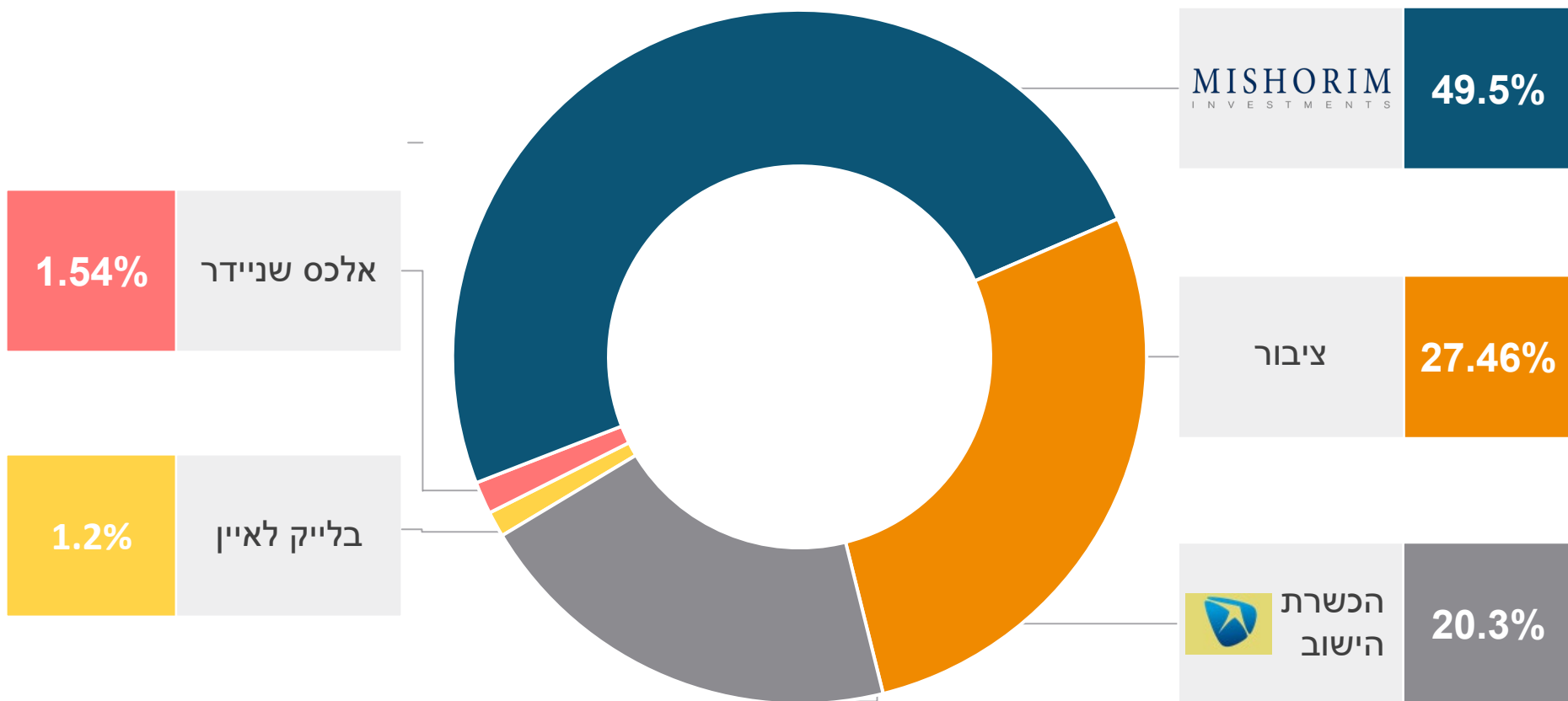
ניהא קאפלוס, ר"ח
סגנית נשיא כספים

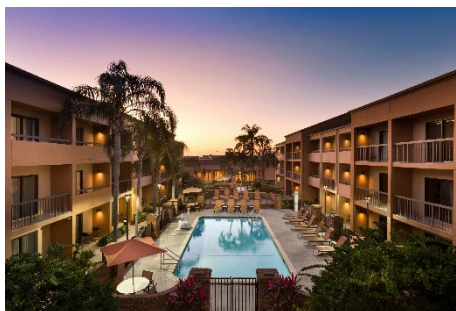
לניהא קאפלוס מעל 15 שנות ניסיון מגוון בהובלת פעילות פיננסית וסגירת עסקאות פיננסיות, חשבונאות גידור, מדיניות חשבונאית והטמעת מערכות מידע. את תפקידיה הבולטים מילאה ניהא בחברות Home Capital Group, TD Bank ודלויט.



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

נכסים בעלי 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

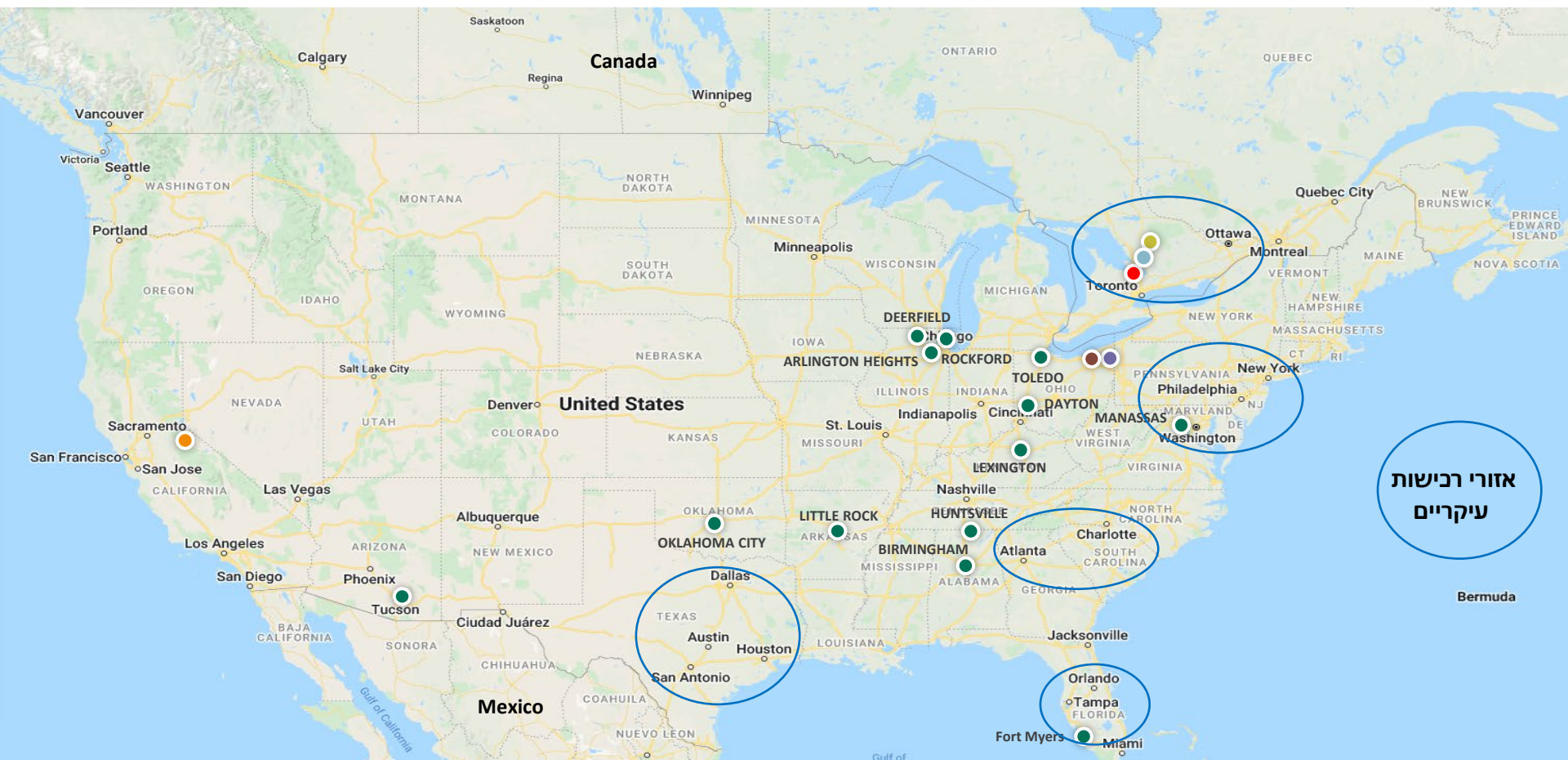
אסטרטגיית החברה

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 כמקור להון העצמי והזנקת הצמיחה

ניהול נכסים אקטיבי ושיפור תזרים המזומנים מנכסים קיימים



אזורי רכישות
עיקריים

Bermuda

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

14 בנובמבר,
2017

קטגוריה

שירות נבחר
(Select Service)

חברת ניהול

Aimbridge, Urgo

מותג

Courtyard by
Marriott

מיקום

9 מדינות בארה"ב

סקירת נכסים

(בדולר ארה"ב)

מסגרת אשראי

\$30,000,000

הלוואת רכישה

\$92,125,000

מחיר לחדר

\$70,500

עלות רכישה

\$135,000,000

מספר חדרים

1,913

מספר מלונות

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 (NOI) נטו
27%	14%	22%	הכנסות/NOI





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 בתוכנית השיפוץ, שכלל החלפת מערכות חימום, אוורור ומיזוג אוויר. החלפת המערכות מספקת מענה לתלונה המרכזית של אורחי המלון ואף צפויה להביא לחיסכון בחשמל.
- החברה החלה בביצוע 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 סקיילין 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 ("Resort LP"), Resort Communications 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 ב-Resort LP

ביום 30 ביוני 2021, העסקה ייצגה כ-20% פרמיה על השווי בספרים לפי כללי דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)





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

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 והספינה ההיסטורית Keewatin

אתר הנופש Bear Valley, קליפורניה -

ערך ברוטו בספרים: 25 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: 35 מיליון דולר קנדי

הלוואת מוכר – (VTB)

ערך בספרים: 95 מיליון דולר קנדי

61 מיליון דולר קנדי מפריד בתמורה למכירת אתרי הנופש בקנדה

29 מיליון דולר קנדי מרכוש הקרקעות ב- Port McNicoll

5 מיליון דולר קנדי מפרויקטים היסטוריים אחרים

נכסים נוספים - ערך בספרים: 10 מיליון דולר קנדי

ההכנסות מנכסים זהים¹ לרבעון השני של 2022 צמחו ב- 50% לסך של כ- 30.8 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 20.5 מיליון דולר קנדי ברבעון השני של 2021, וזאת כתוצאה משיפור בביקוש והקלה במגבלות אשר הקשורות במגיפת הקורונה

NOI מנכסים זהים ברבעון השני של 2022 ירד לסך של כ- 5.3 מיליוני דולר קנדי, לעומת סך של כ- 7.2 מיליוני דולר קנדי ברבעון השני של 2021, וזאת כתוצאה מגידול בעלויות אתר הנופש Bear Valley, שפעל בתפוסה מלאה ברבעון השני של 2022 לעומת השנה הקודמת, והפסקת כל הסובסידיות הממשלתיות

EBITDA¹ מתואם ברבעון השני של 2022 הסתכם לכ- 3.4 מיליוני דולר קנדי, לעומת סך של כ- 4.5 מיליוני דולר קנדי ברבעון השני של 2021. הנתונים לשנת 2021 כוללים רווחים מאתרי נופש בקנדה, שנמכרו בדצמבר 2021 ולכן אינם נכללים בנתונים לשנת 2022

הפסד נקי מיוחס לבעלי המניות ברבעון ראשון של 2022 הסתכם לכ- 5.5 מיליוני דולר קנדי, לעומת רווח נקי בסך של כ- 0.8 מיליוני דולר קנדי ברבעון השני של 2021

כספים מפעילויות (FFO¹) ברבעון השני של 2022 קטנו לערך שלילי של כ- 0.1 מיליוני דולר קנדי, לעומת FFO חיובי בסך של כ- 1.4 מיליוני דולר קנדי ברבעון השני של 2021

מזומנים ושווי מזומנים לא מוגבלים ברבעון השני של 2022 הסתכמו לכ- 40.6 מיליוני דולר קנדי, קיטון של כ- 3.8 מיליוני דולר קנדי בהשוואה לגידול של כ- 5.7 מיליוני דולר קנדי ברבעון השני 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. העסקה הושלמה ברבעון השלישי של 2022

ברבעון האחרון של 2021, החברה השלימה את העסקה התאגידית הגדולה ביותר בעשרים שנותיה עם מכירת אתרי הנופש Deerhurst ו- Horseshoe והקרקות לפיתוח שנותרו באתר הנופש Blue Mountain, בתמורה לסך של כ- **210 מיליוני דולר קנדי**

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 30 ביוני 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	מחצית 1, 2022	מחצית 1, 2021	31 בדצמבר, 2021
הכנסות ממלונות ואתרי נופש	62,849	53,110	129,293
הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים	1,321	4,314	7,453
סה"כ הכנסות	64,170	57,424	136,746
NOI ממלונות ואתרי נופש	13,496	14,752	33,081
סה"כ EBITDA מתואם	9,593	11,260	24,501
FFO	5,137	4,682	12,312
הכנסות מנכסים זהים	62,817	40,540	90,150
NOI מנכסים זהים	13,465	11,666	22,260



באלפי דולר קנדי	30 ביוני 2022	30 ביוני 2021	31 בדצמבר 2021
סה"כ נכסים	581,556	641,276	579,704
חוב ברוטו ¹	221,680	293,100	223,602
מזומנים ושווי מזומנים	40,607	29,819	61,489
חוב פיננסי, נטו	181,073	263,281	162,113
הון מיוחס לבעלי מניות של החברה	278,933	230,791	266,249
זכויות שאינן מקבולות שליטה	30,659	31,055	30,827
סך הון	309,592	261,846	297,076
הון למניה מיוחס לבעלי מניות החברה	\$16.70	\$13.78	\$15.90
חוב פיננסי נטו למאזן נטו ²	33%	43%	31%
יחס הון למאזן נטו	53%	41%	51%

(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

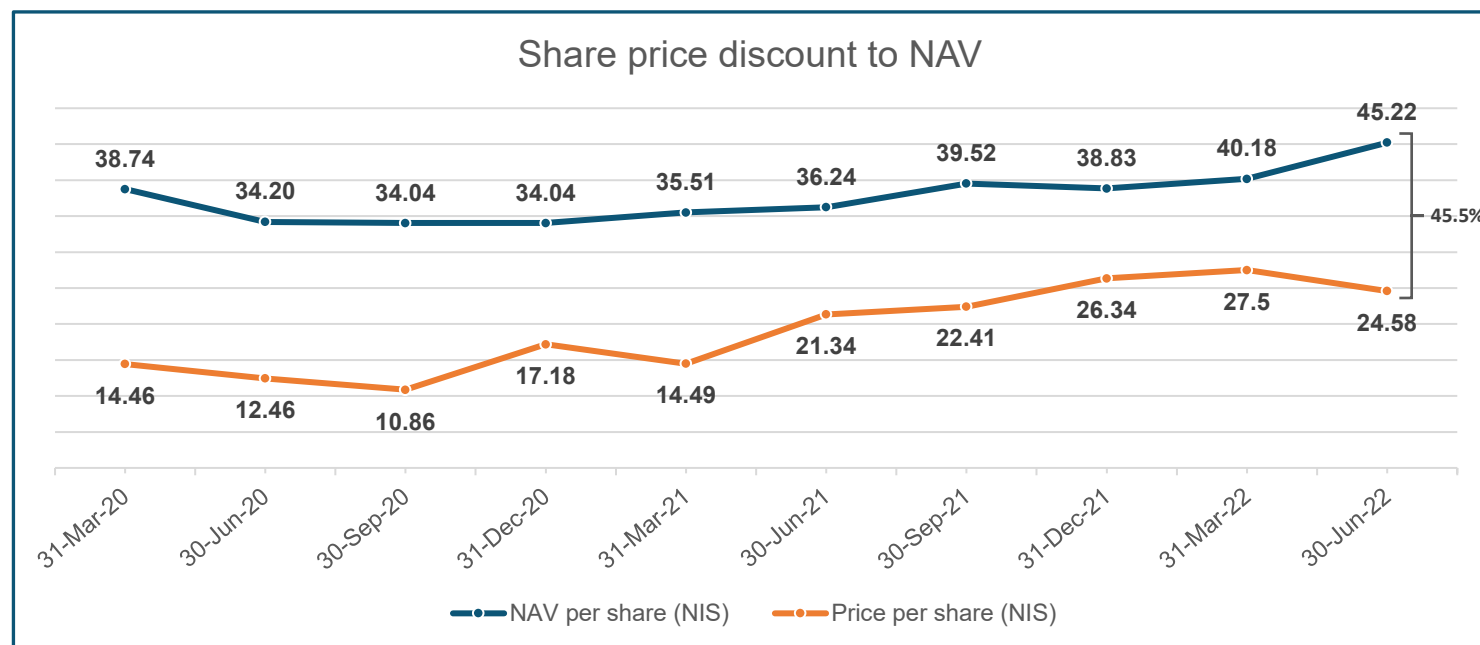
מלונות Select Service אינם מוצר יוקרה ועל כן מושפעים פחות בתקופות של האטה כלכלית

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
Select Service (מלונות שירות נבחר)	90%	פורטפוליו של 13 מלונות Courtyard
		רכישות חדשות בארה"ב וקנדה
נכסים אחרים	10%	הלוואות רוכש (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 45.22 ₪ לעומת מחיר המניה ביום 30 ביוני 2022, שעמד על 24.58 ₪, כ- 45.5% מתחת להון העצמי.



יחס הון לסך המאזן של 53%

יחס הלוואות לשווי נכסים (LTV) נמוך (כ- 48% בגין המלוונות ואתרי הנופש)

יתרת מזומנים בסך של 40.6 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 וקרקעות לייזום שנותרו 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 והקרקעות בקנדה מהווה אירוע משמעותי המשנה את פני החברה ומקטין בצורה מהותית את פרופיל הסיכון שלה

התמקדות במלונות Select Service, הן בקנדה והן בארה"ב

צוות הנהלה פנימי 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
INVESTMENTS

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

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM



הון	LTV	חוב פיננסי ליום 30.06.2022	NOI/BV	12 חודשים - אחרונים	NOI 2021	ערך בספרים	שיעור הבעלות	
								נכסים מניבים ומלונאים
48,208	31%	22,072	6.4%	4,500	4,556	70,280	100%	Hyatt Regency Arcade
39,419	40%	26,428	5.5%	3,632	3,957	65,847	50%	Renaissance Hotel
82,839	59%	119,291	6.6%	24,613	9,938	202,130	100%	Courtyard Hotels
19,874	0%	-	8.5%	2,154	3,448	25,269	100%	Bear Valley Resort
195,735	464%	167,791	6.5%	23,532	21,899	363,526		סה"כ נכסים מניבים
(5,981)		6,242		1,309	1,487	261		אחר
189,754	48%	174,033	6.8%	24,841	23,386	363,787		סה"כ מניבים כפי שמופיעים בדוח המאוחד
		5.88%						שיעור ריבית ממוצע ⁽¹⁾
								קרקעות
4,480	27%	1,630				6,110	100%	Deerhurst Lands
3,612		-				3,612	100%	Port McNicoll
8,092	17%	1,630				9,722		סה"כ קרקעות
197,846	47%	175,663	6.6%	24,841	23,386	373,509		Total Real Estate
						40,607		מזומנים ושווי מזומנים
						94,982		הלוואות רוכש
						26,140		השקעה בחברה כלולה
						46,318		חייבים ואחרים
		175,663				581,556		סה"כ נכסים
		46,017	כולל אגרות חוב סדרה ב', אשר אינן מובטחות			221,680		הלוואות ואגרות חוב
		5.65%				31,257		יתרות זכות ואחרים
						19,027		מסים נדחים
						271,964		סה"כ התחייבויות
						30,659		הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
						278,933		הון מיוחס לבעלי מניות של החברה
309,592		221,680				309,592		סה"כ הון
		5.83% ⁽¹⁾	סה"כ חוב, כולל אגרות חוב			16,700		כמות מניות, 000
						16.70		הון למניה (CAD)
						45.22		הון למניה (NIS)

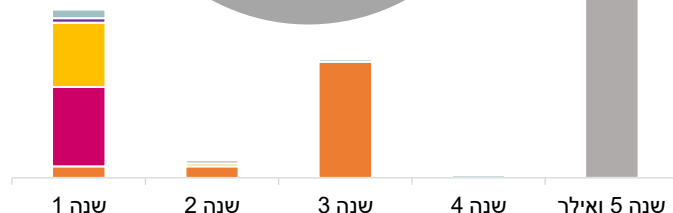
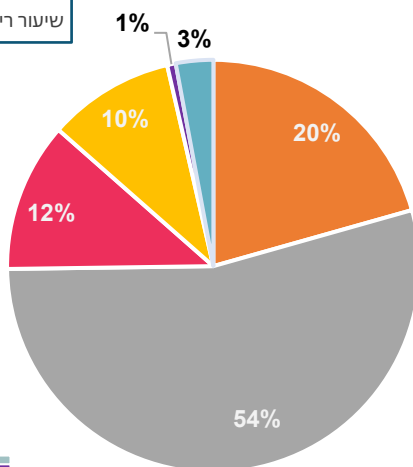
שער ההמרה שקל לדולר קנדי (נכון לתאריך 30.06.2022) הוא 0.37

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

ליום 30 ביוני, 2022 (באלפי דולר קנדי)

תקופת פירעון ממוצעת משוקללת - 2.99 שנים

שיעור ריבית ממוצעת משוקללת - 5.83%



	1 שנה	2 שנה	3 שנה	4 שנה	5 שנה ואילך	חוב ברוטו	עלויות מימון נדחות	חוב נטו
Bond B	3,918	3,918	38,839	-	-	46,675	(710)	45,965
Courtyard 12 Loan	-	-	-	-	122,578	122,578	(3,284)	119,294
Renaissance Loan	26,493	-	-	-	-	26,493	(66)	26,427
Hyatt Loan and TIF	21,453	986	-	-	-	22,439	(366)	22,073
Development Loans	1,530	-	-	-	-	1,530	-	1,530
Cap. Leases, Gov. Loans	2,887	985	848	878	1,018	6,616	(225)	6,391
Total Gross	56,281	5,889	39,687	878	123,596	226,331	(4,651)	221,680
Deferred Fin. Costs	(1,439)	(1,006)	(846)	(723)	(619)	(4,651)		
Total Net	54,842	4,883	38,823	155	122,977	221,660		

איגרות חוב (סדרה ב') – התשלומים מתבצעים באופן שוטף

הלואה בגין מלון Renaissance – לפירעון ביום 16 בספטמבר, 2022. החברה בהליכי משא ומתן לקבלת הלואה לטווח ארוך עם המלווה הנוכחי, אשר הסכים להאריך את מועד הפירעון הנוכחי על מנת לאפשר לצדדים להגיע לסיכום על הארכה כאמור

הלואה בגין מלון Hyatt – לפירעון ביום 16 במרס, 2023. החברה בהליכי משא ומתן להבטחת הלואה לטווח ארוך בגין מלון Hyatt

הלואה בגין 12 מלונות Courtyard by Marriott – החברה השלימה הלואה חדשה לחמש שנים, נושאת ריבית בשיעור SOFR + 5.54%. תמורת ההלוואה במועד הקלוזינג 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. הלואות אלו מסווגות במאזן כהלואות לטווח קצר מכיוון שהמחזור התפעולי של מגזר הייזום הוא מעל שנה

הלואות משכנתא ברמת הנכס – ניתן לקבל מימון מחדש של הלואות משכנתא או למכור את הנכס במועד הפירעון

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

מודל עסקי	בעלות	ניהול	זכיינות	השכרה
תיאור	ניהול ובעלות על ידי בעלים הנושא בכל העלויות הקשורות במלון אך גם נהנה מכלל ההכנסות.	בעל המלון משתמש בחברת ניהול חיצונית לצורך תפעול המלון מטעמו בתמורה לתשלום דמי ניהול.	ניהול ותפעול על ידי בעלים תחת שם מותג חיצוני, בתמורה לתשלום דמי זיכיון לבעל המותג.	לבעלים המפעיל של המלון אין בעלות מוחלטת במלון אך הוא משלם דמי שכירות לבעלים הסופי של הנכס.
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 מההכנסות לחדר.	דמי שכירות לבעל הנכס.

סה"כ	2024 והלאה	2023	רבעונים 3-4, 2022	הלוואות מוכר (באלפי דולר קנדי)
31,368	27,768	2,400	1,200	Port McNicoll
3,800	3,800	-	-	Blue Mountain Retail
804	804	-	-	Vetta Spa
35,972	32,372	2,400	1,200	סה"כ הלוואות בניה
69,603	67,378	1,483	742	הלוואות מוכר מעסקת פריד
105,575	99,750	3,883	1,942	סה"כ תזרים מהלוואות מוכר