





SKYLINE
INVESTMENTS

מצגת לשוק ההון

30 בספטמבר 2022







Designed by: www.7design.co.il

כללי

מצגת זו הוכנה על ידי **Skyline Investments Inc.** ("**סקיילייין**" 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 באמור. 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, הערכת יציבות סבירה של הכלכלה הצפון אמריקאית, 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 באמור. 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 באמור.

אין כל וודאות כי מידע צופה פני עתיד יוכח כמדויק הואיל והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מאלו המשתקפות ממידע צופה פני עתיד באמור. כמו כן, כל המידע הצופה 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.

יובהר, כי 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 30 בספטמבר 2022, זמין בפרופיל החברה ב- SEDAR באתר www.sedar.com או במגנ"א בכתובת www.magna.isa. gov.il ומצורף למצגת זו על דרך ההפניה.

כל הסכומים מצוינים באלפי דולר קנדי נכון ליום 30 בספטמבר, 2022, אלא אם כן צוין אחרת

שער החליפין ש"ח/דולר קנדי (ליום 30 בספטמבר 2022): 0.39

שער חליפין דולר קנדי/ש"ח (ליום 30 בספטמבר 2022): 2.59

SKYLINE
INVESTMENTS

חזון החברה

סקיילייין בונה את אחת החברות המובילות בצפון אמריקה בתחום האירוח והנדל"ן להשקעה, תוך התמקדות במלונות "שירות נבחר" (Selecte Service) מניבים ובעלי ערך מוסף, 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.



SKYLINE INVESTMENTS

מלונות "שירות נבחר" (Select Service)

- מלונות Select Service נכללים בסקטור 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

SKYLINE
INVESTMENTS

סקיילייין - ברטיס ביקור



17
נכסים מניבים

2,856
חדרי מלון

$320M/$613M
סך נכסים/הון

52%
הון למאזן

Baa1.il
(אופק יציב)
דירוג אגרות החוב





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.



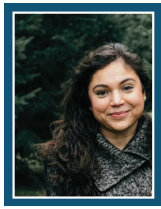
רוברט וקסמן, רו"ח
סמנכ"ל כספים

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 בייעוץ למנהלי כספים בחברות נדל"ן בתחומי אסטרטגיה, שוק ההון, מימון ויעילות תפעולית.



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.



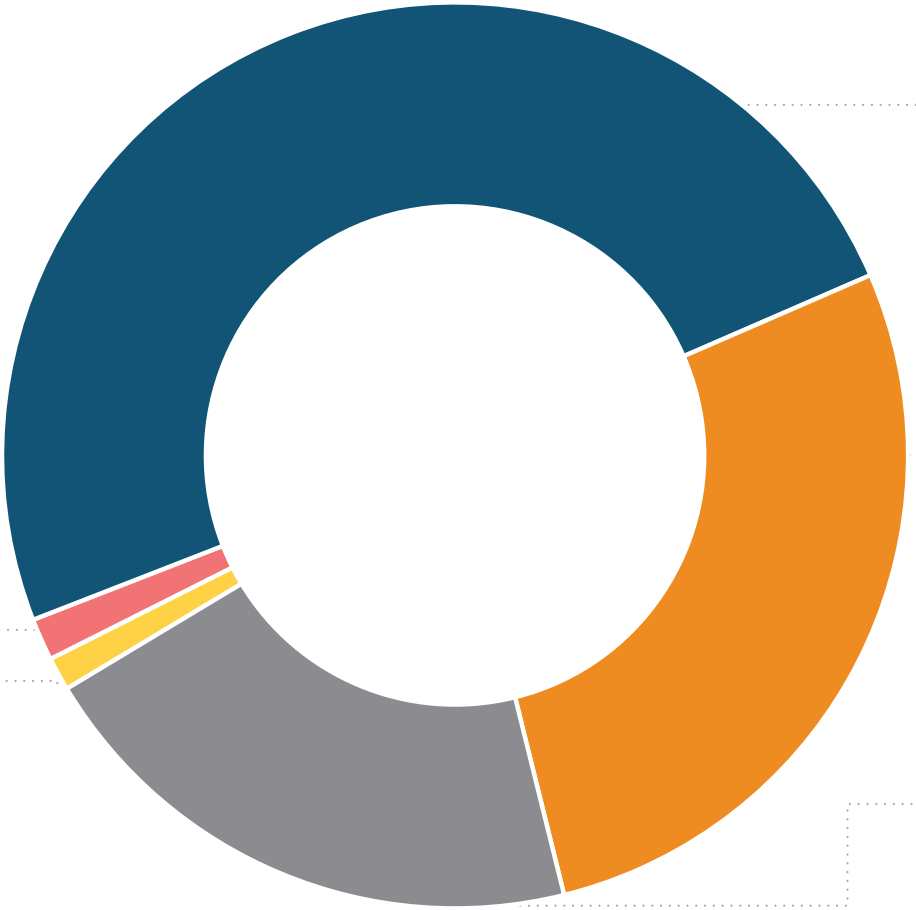
ניהא קאפלוס, רו"ח
סגנית נשיא כספים

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

SKYLINE INVESTMENTS

SKYLINE INVESTMENTS

מבנה בעלות נוכחי



MISHORIM INVESTMENTS	49.5%
ציבור	27.46%
הכשרת הישוב	20.3%
בלייק לאיין	1.2%
אלכס שניידר	1.54%

אסטרטגיה עסקית

אסטרטגיית החברה

רכישת מלונות Select Service מניבים, המייצרים ערך מוסף

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

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







SKYLINE INVESTMENTS

מפת נכסים ומוקדי רכישה

BEAR VALLEY A SKYLINE RESORT CALIFORNIA

RENAISSANCE CLEVELAND HOTEL

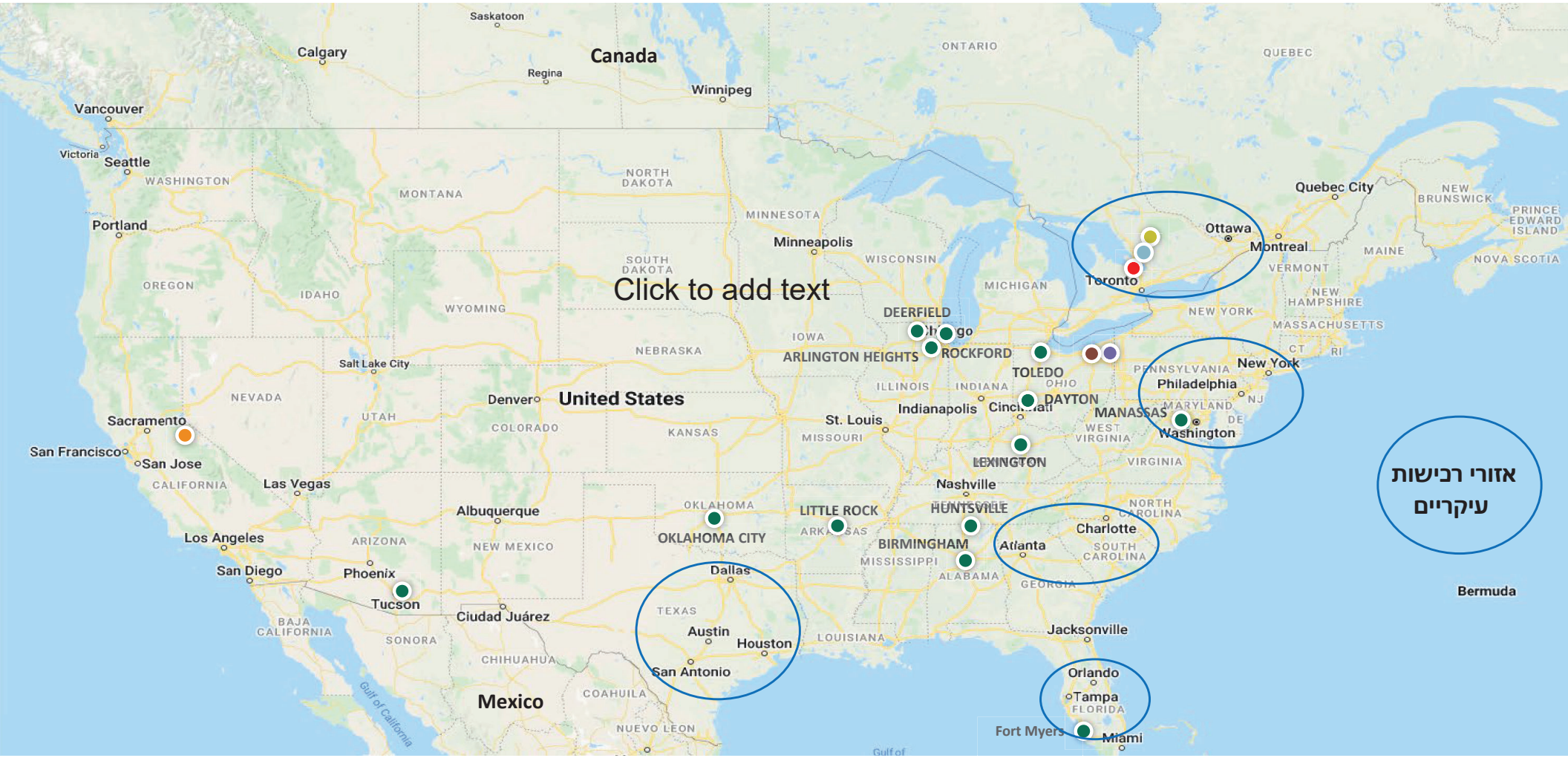
HYATT REGENCY CLEVELAND

HORSESHOE A SKYLINE RESORT BARRIE

DEERHURST A SKYLINE RESORT MUSKOKA

COURTYARD Marriott

MUSKOKA BAY RESORT



17 נכסים מניבים | 2,856 חדרי מלון | 16 ערים בארה"ב וקנדה

SKYLINE
INVESTMENTS

נכסים תפעוליים עיקריים בארה"ב



מלון Hyatt Regency Arcade,
קליבלנד, אוהיו

SKYLINE INVESTMENTS

14 מלונות Courtyard by Marriott

סקירת נכסים (בדולר ארה"ב)	מיקום	מותג	חברת ניהול	קטגוריה	תאריך רכישה
	10 מדינות בארה"ב	Courtyard by Marriott	Aimbridge, Urgo	שירות נבחר (Select Service)	14 בנובמבר, 2017 11 ביולי, 2022

מספר מלונות	מספר חדרים	עלות רכישה	מחיר לחדר	יתרת הלוואה 30.9.2022	מסגרת אשראי
14	2,020	$146,250,000	$72,400	$100,106,000	$31,075,000



ביצועי עבר (באלפי דולר ארה"ב)*

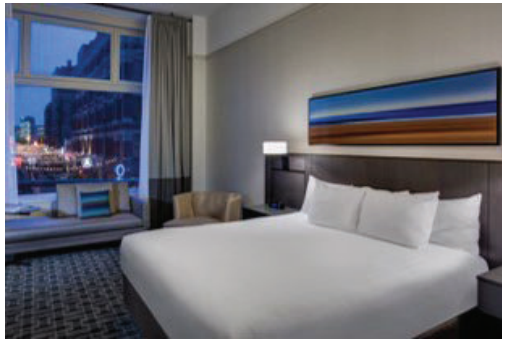
	2021	2020	2019
הכנסות	36,464	22,347	52,098
הכנסה תפעולית נטו (NOI)	7,979	3,052	14,085
NOI/הכנסות	22%	14%	27%

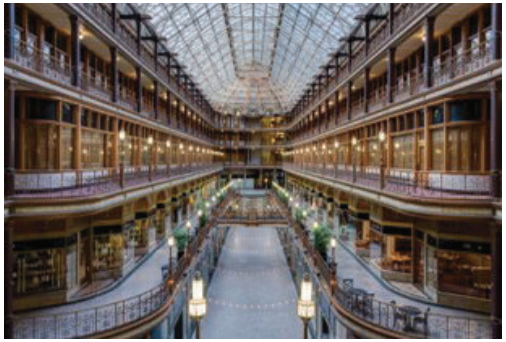
* ביצועי עבר כוללים את תוצאות תיק הנכסים של 13 מלונות Courtyard שנרכשו בשנת 2017, ללא המלון ב- Ithaca אשר נרכש בשנת 2022.

SKYLINE
INVESTMENTS

Hyatt Regency Arcade מלון

HYATT
REGENCY®
CLEVELAND









SKYLINE INVESTMENTS

Hyatt Regency Arcade

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

השבחות

- לאחרונה הושלם שיפוץ של כל חדרי האירוח וחללי הישיבות, אשר צפוי לשפר את היתרון התחרותי של המלון
- עלות השיפוץ מומנה ברובה באמצעות עתודה[1] 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



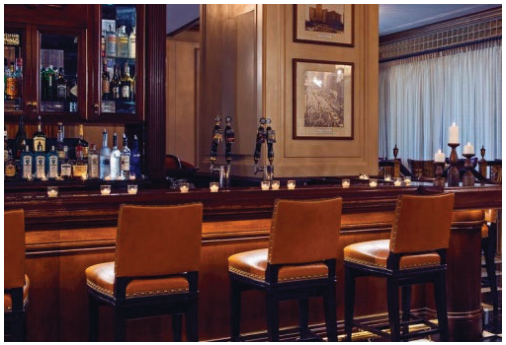
(1) עתודת שיפוץ הנכס: פיקדונות מוגבלים המוצגים בנפרד ממזומנים ושווי מזומנים

SKYLINE
INVESTMENTS

Renaissance Cleveland מלון

RENAISSANCE®
CLEVELAND HOTEL









SKYLINE INVESTMENTS

מלון Renaissance Cleveland

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%

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 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 השברת שטחי מסחר במתחם המלון
- צפי לצמיחה בכלכלת קליבלנד שתביא לגידול במספר המבקרים

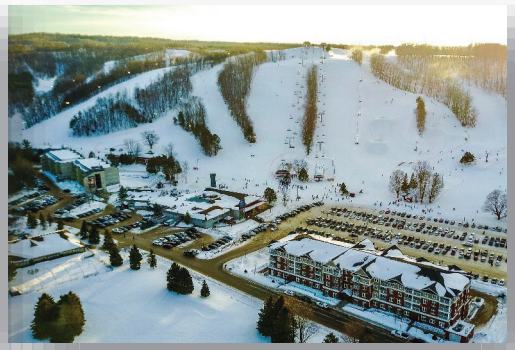


[1] סקייליין מחזיקה ב 50%-משווי הנכסים וכל הסכומים מוצגים לפי 100%.

עסקה משמעותית - מכירת אתרי נופש ונכסי ייזום בקנדה

- בחודש דצמבר 2021 השלימה סקייליין את מכירת מרבית אתרי הנופש ונכסי הייזום של החברה בקנדה בתמורה למחיר רכישה בסך כולל של 210 מיליון דולר קנדי.
- .Freed Corp ("**פריד**"), באמצעות חברה בת חדשה בשם 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%
- נכון ליום 30 ביוני 2021, העסקה מייצגת 20% פרמיה על השווי בספרים לפי כללי דיווח פיננסי בינלאומיים (IFRS)






נכסים היסטוריים (Legacy) נוספים בסך 165 מיליון דולר קנדי



אתר הנופש Bear Valley, קליפורניה -

ערך ברוטו בספרים: 27 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

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

הלוואת מוכר (VTB) –

ערך בספרים: 95 מיליון דולר קנדי

- 61 מיליון דולר קנדי מפריד בתמורה למכירת אתרי הנופש בקנדה — לפירעון על פני ארבע שנים, עם ריבית בשיעור של 5%
- 29 מיליון דולר קנדי מרוכש הקרקעות ב- Port McNicoll — לפירעון על פני חמש שנים עם ריבית בשיעור של 2.5%
- 5 מיליון דולר קנדי מפרויקטים היסטוריים אחרים — פירעון מדורג בין השנים 2022-2024

נכסים נוספים- ערך בספרים: 12 מיליון דולר קנדי

קרקע שיורית והספינה ההיסטורית ב-Keewatin

תוצאות תפעוליות לרבעון השלישי של 2022

- **ההכנסות מנכסים זהים[1] לרבעון השלישי של 2022** צמחו ב- **32%** לסך של כ- **32.8 מיליוני דולר קנדי**, לעומת כ- 24.8 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021, וזאת כתוצאה מהמשך השיפור בביקוש והקלה במגבלות הקשורות במגיפת הקורונה

- **NOI מנכסים זהים ברבעון השלישי של 2022** ירד לסך של כ- **5.8 מיליוני דולר קנדי** לעומת סך של כ- 6.5 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021 כתוצאה מגידול בעלויות באתרי הנופש, ומקבלת תמיכה ממשלתית בשנת 2021; **בנטרול השפעת התמיכה הממשלתית, NOI מנכסים זהים צמח בכ- 1.5 מיליוני דולר קנדי**

- **EBITDA מתואם[1] ברבעון השלישי של 2022** הסתכם לכ- **5.3 מיליוני דולר קנדי**, לעומת סך של כ- 11.7 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021. הנתונים לשנת 2021 כוללים רווחים מאתרי נופש בקנדה שנמכרו בדצמבר 2021 ועל כן אינם נכללים בנתונים לשנת 2022

- **הפסד נקי מיוחס לבעלי המניות ברבעון ראשון של 2022** הסתכם לכ- **4.3 מיליוני דולר קנדי**, לעומת רווח נקי בסך של כ- 21.3 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021

- **FFO[1] ברבעון השלישי של 2022** היה שלילי בסך של כ- **0.5 מיליוני דולר קנדי**, לעומת FFO חיובי בסך של כ- 3.5 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021. בנטרול השפעת המענקים הממשלתיים שהתקבלו אשתקד, חל שיפור ב- FFO אשר נבע בעיקר מההתאוששות הניכרת בביקוש למלונות. כמו כן, ה- FFO אשתקד כלל את השפעת אתרי הנופש הקנדיים של החברה, אשר נמכרו בדצמבר 2021 ועל כן אינם משתקפים בנתוני הרבעון השלישי של 2022

- **מזומנים ושווי מזומנים ליום 30 בספטמבר 2022** הסתכמו לכ- **29.7 מיליוני דולר קנדי**, לעומת כ- 61.5 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר, 2021. הקיטון נבע בעיקר מהוצאות הוניות, ומתשלומי מיסים ופירעון חובות.

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

אירועים לא תפעוליים שחלו לאחרונה

- 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**

- 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 תוכנית לרכישה עצמית של מניותיה עד לסך של **5 מיליון דולר קנדי,** אשר תהיה בתוקף עד ליום 31 במרץ 2023.

- חברת הדירוג "מידרוג" אישררה את דירוג אגרות החוב של החברה, העומד על Baa1, ושינתה את אופק החברה מ"שלילי" ל"יציב"

- ביולי 2022 החברה השלימה הסכם לרכישת מלון Courtyard by Marriot בעיר איתקה במדינת ניו יורק בתמורה לסך של **11.3 מיליוני דולר ארה"ב**, בתוספת עלויות רכישה, כמקובל.

- בחודש אוקטובר 2022, החברה התקשרה בהסכם להארכת ההלוואה בגין מלון Renaissance עד יוני 2029, ולקבלת הלוואה נוספת בסך של **16.6 מיליוני דולר ארה"ב** לצורך שיפוץ המלון, שתנוצל לפי הצורך. מלון Renaissance אף התקשר בעסקה עם חברה גלובלית למוצרים תעשייתיים, למכירת זיכויי מס שייווצרו כתוצאה משיפוץ המלון, בתמורה לסך של כ- **11 מיליוני דולר ארה"ב**.

תמצית התוצאות לתקופה



באלפי דולר קנדי	9 חודשים שהסתיימו 30.9.2022	9 חודשים שהסתיימו 30.9.2021	31 בדצמבר, 2021
הכנסות ממלונות ואתרי נופש	97,374	98,226	129,293
הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים	1,566	4,897	7,453
סה"כ הכנסות	**98,940**	**103,123**	**136,746**
NOI ממלונות ואתרי נופש	20,605	28,566	33,081
סה"כ EBITDA מתואם	**14,871**	**22,926**	**24,501**
FFO	**4,649**	**8,226**	**12,312**
הכנסות מנכסים זהים	95,641	65,322	90,150
NOI מנכסים זהים	19,186	18,146	22,260

SKYLINE INVESTMENTS

עיקרי המאזן



באלפי דולר קנדי	30 בספטמבר, 2022	30 בספטמבר, 2021	31 בדצמבר, 2021
סה"כ נכסים	**613,401**	**662,360**	**579,704**
חוב ברוטו [1]	240,683	294,629	223,602
מזומנים ושווי מזומנים	29,674	34,983	61,489
חוב פיננסי, נטו	**211,009**	**259,646**	**162,113**
הון מיוחס לבעלי מניות של החברה	284,647	261,016	266,249
זכויות שאינן מקנות שליטה	34,902	35,699	30,827
סך הון	**319,549**	**296,715**	**297,076**
הון למניה מיוחס לבעלי מניות החברה	$17.04	$15.59	$15.90
חוב פיננסי נטו למאזן נטו [2]	**36%**	**41%**	**31%**
יחס הון לנכסים	**52%**	**45%**	**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.

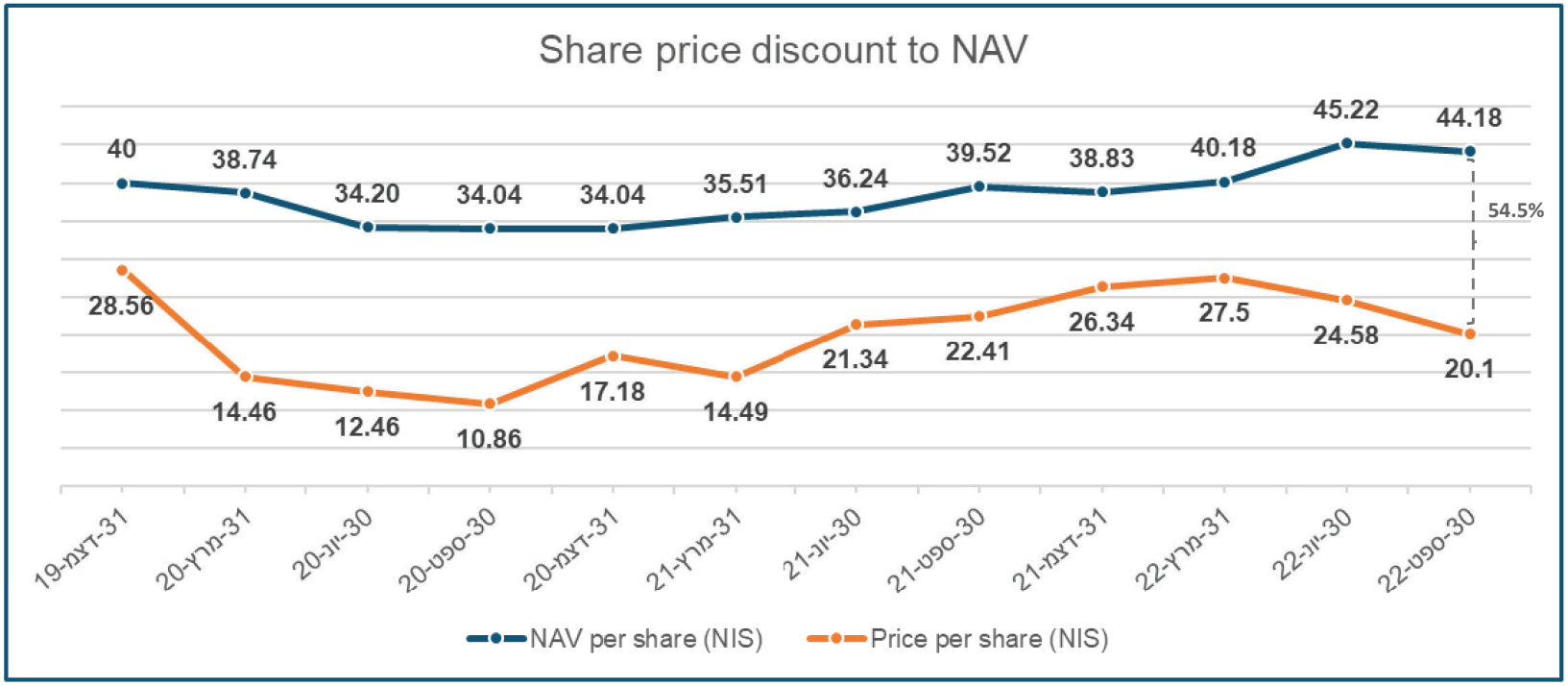
מיקוד השקעות הון חדשות בשנים 2022-2023 ואילך:

- 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 ובארה"ב, בעיקר בפרברים של מטרופולינים נבחרים
- החברה תמשיך להשביח את יתר הנכסים ההיסטוריים שלה, לבחון הזדמנויות למימושים והעברת ההון שיתקבל למלונות מקטגוריית שירות נבחר

מיקוד	השקעות חדשות	נכסים קיימים ורכישות עתידיות
מלונות שירות נבחר (Select-Service)	90%	▪ פורטפוליו של 14 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

הנחה במחיר המניה לשווי נכסים נטו (NAV)

שווי הנכסים נטו (NAV) למניה[1] עמד על 44.18 ₪, לעומת מחיר המניה ביום 30 בספטמבר, 2022, שעמד על 20.10 ₪, כ- 54.5% מתחת להון העצמי.



(1) בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה

חוזקות פיננסיות והזדמנויות

- יחס הון לסך נכסים של 52%
- יחס הלוואות לשווי נכסים (LTV) נמוך (כ- 47% בגין המלונות ואתרי הנופש)
- יתרת מזומנים בסך של 29.7 מיליון דולר קנדי
- תזרים מזומנים נוסף בסך של כ- 105 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 השווי[1] בספרי החברה לפי כללי IFRS, המשקפים את שוויו האמיתי של הנכס
- תזרים המזומנים השנתי מהלוואות רוכש שהעמידה החברה במסגרת עסקת פריד והחיסכון בעלויות התקורה צפוי להיות דומה לתזרים המזומנים המנורמל 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

(1) ליום 30 ביוני 2021.

SKYLINE
INVESTMENTS

הצעת הערך של החברה

- 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 לנירות ערך בתל אביב ובבורסה לניירות ערך בטורונטו
- יכולתה של ההנהלה לבצע עסקאות נרחבות

תודה!



SKYLINE
INVESTMENTS

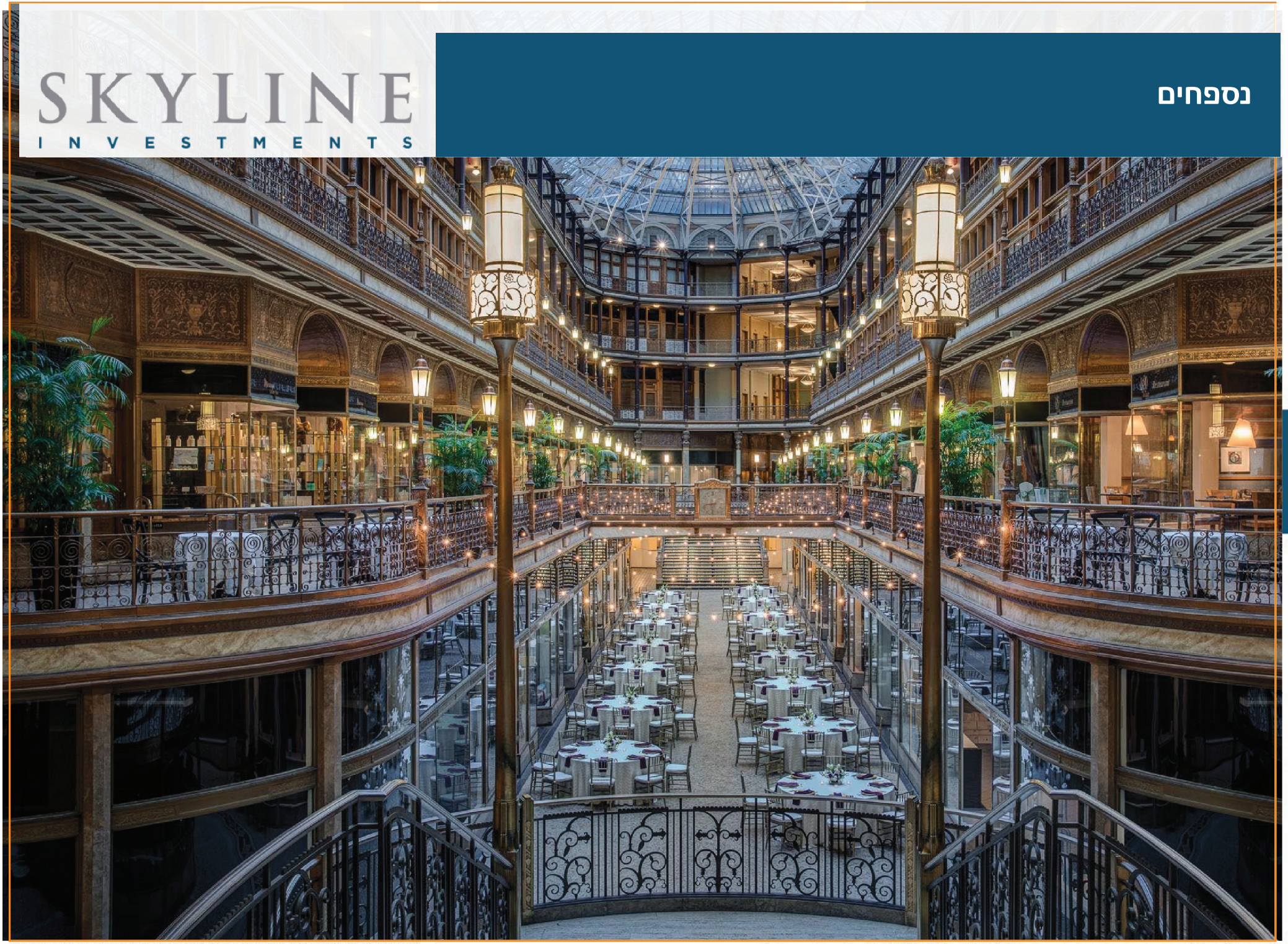
לכל שאלה, אנא פנה לרוב וקסמן, סמנכ"ל כספים

647-207-5312 | robw@skylineinvestments.com

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM

SKYLINE
INVESTMENTS

נספחים



Designed by: www.7design.co.il

שווי נכסי נקי (אלפי דולר קנדי)

	שיעור הבעלות	ערך בספרים	NOI 2021	ל- 12 חודשים אחרונים	NOI/BV	חוב פיננסי ליום 30.9.2022	LTV	הון
נכסים מניבים ומלונאים								
Hyatt Regency Arcade	100%	73,422	4,556	5,489	7.5%	22,503	31%	50,919
Renaissance Hotel	50%	76,348	3,957	2,709	3.5%	28,008	37%	48,340
Courtyard Hotels	100%	234,207	9,938	14,396	6.1%	135,245	58%	98,962
Bear Valley Resort	100%	26,875	3,448	901	3.4%	-	0%	26,875
סה"כ מלונות ואתרי נופש		**410,852**	**21,899**	**23,495**	**5.7%**	**185,756**	**45%**	**225,096**
אחר		260	1,487	606		6,550		(6,290)
סה"כ מלונות ואתרי נופש כפי שמופיעים בדוח המאוחד		**411,112**	**23,386**	**24,101**	**5.9%**	**192,306**	**47%**	**218,806**
שיעור ריבית ממוצע [1]						7.23%		
קרקעות								
Deerhurst Lands	100%	6,465				1,443	22%	5,022
Port McNicoll	100%	3,553						3,553
סה"כ קרקעות		**10,018**				**1,443**	**14%**	**8,575**
סה"כ נדל"ן		**421,130**	**33,081***	**25,118***	**6.0%**	**193,749**	**46%**	**227,381**
מזומנים ושווי מזומנים		29,674						
הלוואות רוכש		95,090						
השקעה בחברה כלולה		25,803						
חייבים ואחרים		41,704						
סה"כ נכסים		**613,401**				**193,749**		
חוב (כולל אגרות חוב)		240,510	כולל אגרות חוב סדרה ב', אשר אינן מובטחות			46,761		
הלוואות PPP		173				**173**		
יתרות זכות ואחרים		33,642				**5.63%**		
מסים נדחים		19,527						
סה"כ התחייבויות		**293,852**						
הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה		34,902						
הון מיוחס לבעלי מניות של החברה		284,647						
סה"כ הון		**319,549**		**סה"כ חוב, כולל אגרות חוב**		**240,683**		**319,549**
כמות מניות, 000		**16,700**				**6.93%**		
הון למניה (CAD)		**17.04**						
הון למניה (NIS)		**44.18**						

שער ההמרה שקל לדולר קנדי (נכון ליום 30 בספטמבר 2022) הוא 0.39

(*) כולל קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה.

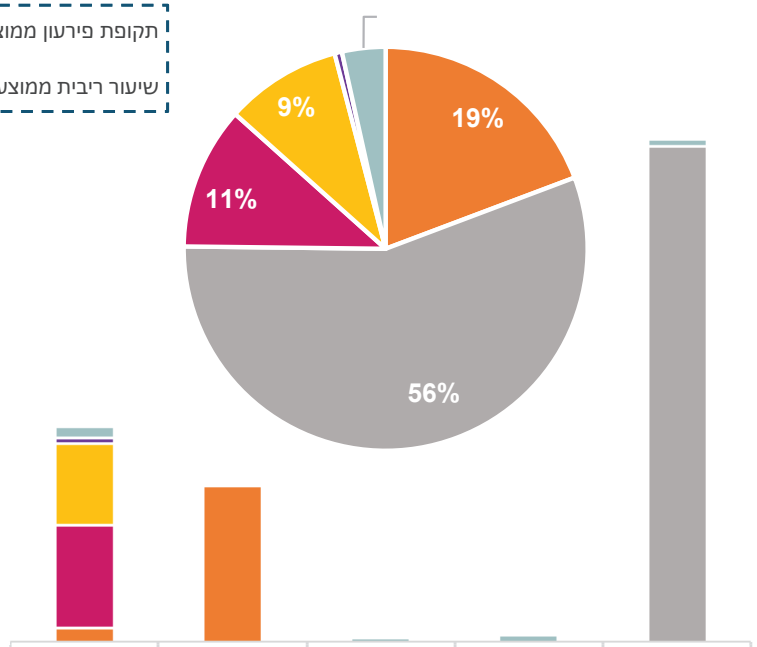
(1) הריבית הממוצעת מחושבת על ידי הכפלה של כל הלוואה בשיעור הריבית הנקובה וחלוקה של הסכום המתקבל בסך היקף ההלוואות.

הרכב ופריסה של החוב

ליום 30 בספטמבר, 2022 (באלפי דולר קנדי)

תקופת פירעון ממוצעת משוקללת – 3.27 שנים

שיעור ריבית ממוצעת משוקללת – 6.93%



	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5 and thereafter	Total Gross	Deferred Fin. Cost	Total Net
Bond B	4,152	43,126	-	-	-	47,278	(577)	46,701
Courtyard 13 Loan	-	-	135	148	136,931	137,214	(3,501)	133,713
Renaissance Loan	28,069	-	-	-	-	28,069	(61)	28,008
Hyatt Loan and TIF	22,844	-	-	-	-	22,844	(341)	22,503
Development Loans	1,443	-	-	-	-	1,443	-	1,443
Cap. Leases, Gov. Loans	3,040	1,023	912	1,834	1,731	8,540	(225)	8,315
Total Gross	**59,548**	**44,149**	**1,047**	**1,982**	**138,662**	**245,388**	**(4,705)**	**240,683**
Deferred Fin. Costs	(1,495)	(1,094)	(805)	(800)	(511)	(4,705)		
Total Net	**58,053**	**43,055**	**242**	**1,182**	**138,151**	**240,683**		

- **איגרות חוב (סדרה ב')** – התשלומים מתבצעים באופן שוטף.
- **הלוואה בגין מלון Renaissance** – ביום 7 באוקטובר 2022, החברה התקשרה בהסכם להארכת ההלוואה עד יוני 2029, בריבית בשיעור SOFR + 2.75%. החברה אף סיכמה על הלוואה נוספת בסך של 16.6 מיליוני דולר ארה"ב לצורך שיפוץ המלון, בריבית בשיעור SOFR + 3.50%. משיכת ההלוואה תתבצע לפי הצורך.
- **הלוואה בגין מלון Hyatt** – לפירעון ביום 16 במרס, 2023. החברה בהליכי משא ומתן להבטחת הלוואה לטווח ארוך בגין מלון Hyatt.
- **הלוואה בגין מלונות Courtyard by Marriott** – החברה השלימה הלוואה 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 בקו אשראי למימון שיפוצים בעתיד
- **מלון Courtyard Ithaca** – החברה התקשרה בהסכם הלוואה לחמש שנים, נושאת ריבית בשיעור WSJP+ 2.25%. תמורת ההלוואה במועד הקלוזינג עמדה על 4.6 מיליוני דולר קנדי, כאשר סך של 4.1 מיליוני דולר קנדי זמין בקו אשראי למימון שיפוצים בעתיד. ב- 24 החודשים הראשונים הריבית על ההלוואה תהיה ריבית משתנה והתשלומים יהיו תשלומי ריבית בלבד וב- 36 החודשים האחרונים לתקופת ההלוואה, הריבית תהיה ריבית קבועה בשיעור WSJP + 2.25% לאותו מועד, כאשר התשלומים יהיו תשלומי קרן וריבית לפי לוח סילוקין ל- 20 שנה.
- **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 הלוואת משכנתא או למכור את הנכס במועד הפירעון.

הרכב הבעלות בנכסים

נכס	בעל הנכס	מנהל	מותג	מושכר
Bear Valley	סקיילייין	סקיילייין	עצמאי	לא
Hyatt Regency Cleveland	סקיילייין	Hyatt	Hyatt Regency	לא
Marriott Renaissance Cleveland	סקיילייין	Aimbridge	Marriott Renaissance	לא
Marriott Courtyard Hotels	סקיילייין	Aimbridge, Urgo	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.

תזרים המזומנים הצפוי נטו של החברה מהלוואות מוכר (VTB)

הלוואות מוכר (באלפי דולר קנדי)	רבעון 4, 2022	2023	2024 והלאה	סה"כ
Port McNicoll	600	2,400	27,768	30,768
Blue Mountain Retail	32	127	3,588	3,747
Vetta Spa	-	34	770	804
סה"כ הלוואות בניה	**632**	**2,561**	**32,126**	**35,319**
הלוואות מוכר מעסקת פריד	**371**	**1,483**	**67,327**	**69,181**
סה"כ תזרים מהלוואות מוכר	**1,003**	**4,044**	**99,453**	**104,500**