



SKYLINE
INVESTMENTS

31 בדצמבר, 2022

מצגת לשוק ההון



כללי

מצגת זו הוכנה על ידי Skyline Investments Inc. ("סקיילין" 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", "מתכן", "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 הואיל 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, 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 31 בדצמבר 2022, הזמין בפרופיל החברה ב-SEDAR באתר www.sedar.com או במגנ"א בכתובת www.magna.isa.gov.il ונכלל במצגת זו על דרך ההפניה.

כל הסכומים מצוינים באלפי דולר קנדי נכון ליום 31 בדצמבר 2022, אלא אם כן צוין אחרת.
שער החליפין שקל/דולר קנדי (ליום 31 בדצמבר 2022): 0.39.
שער חליפין שקל/דולר קנדי (ליום 31 בדצמבר 2022): 2.60.

סקיילין בונה את אחת החברות המובילות בצפון אמריקה בתחום האירוח ונדל"ן להשקעה, תוך התמקדות במלונות "שירות נבחר" (Select 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.



- מלונות Select Service הינו תחום 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

17

נכסים מניבים

2,856

חדרי מלון

\$316M/\$609M

סך נכסים/הון

52%

הון למאזן

Baa1.il

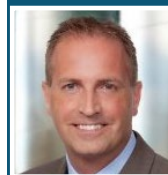
(אופק יציב)

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 היעוץ 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.



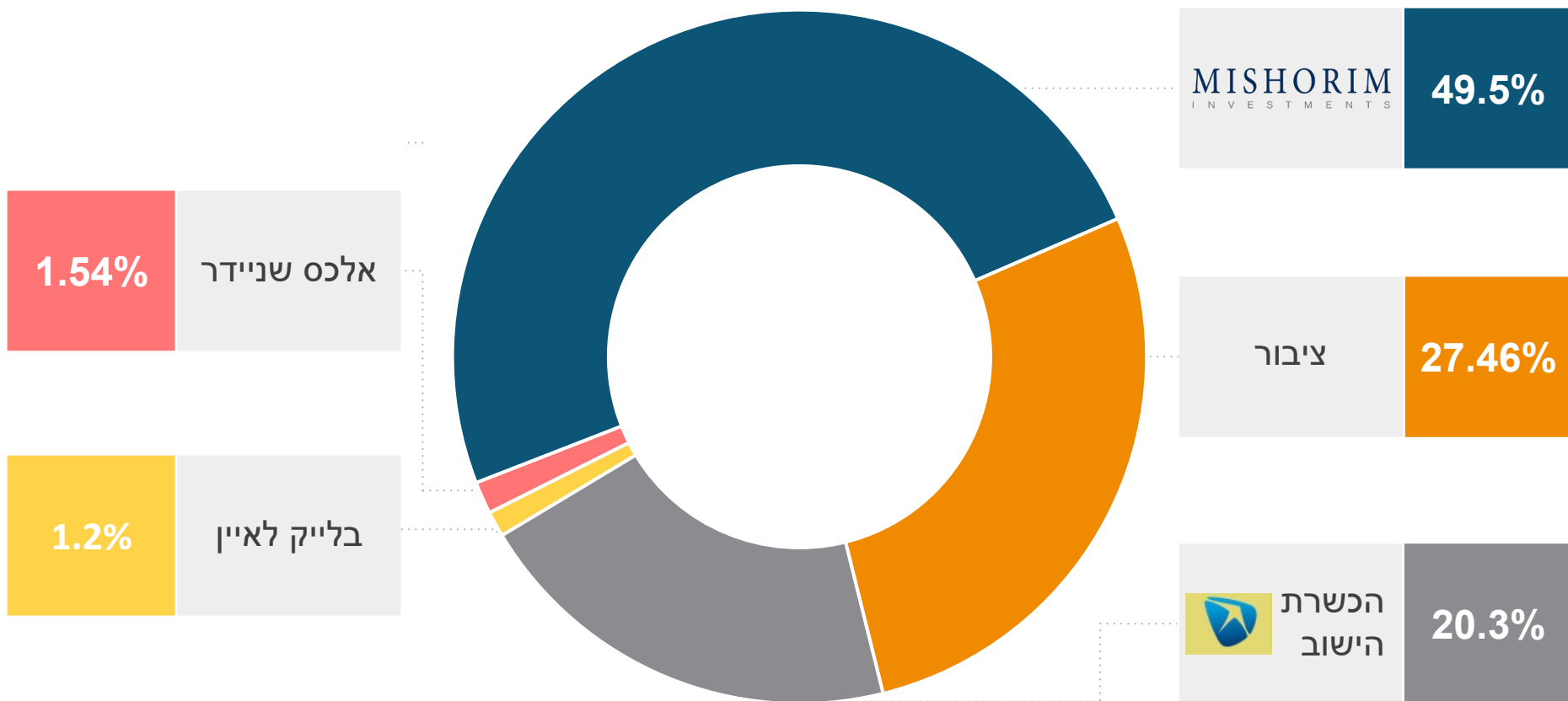
ניהא קאפלוס, ר"ח
סגנית נשיא כספים

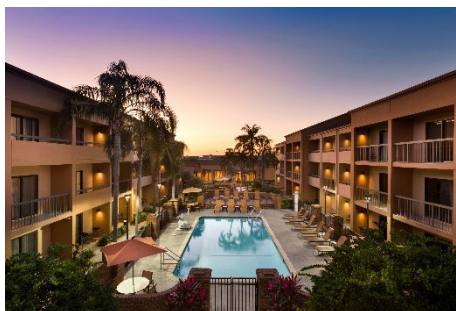
לניהא קאפלוס מעל 15 שנות ניסיון מגוון בהובלת פעילות פיננסית וסגירת עסקאות פיננסיות, חשבונאות גידור, מדיניות חשבונאית והטמעת טכנולוגיית מידע. את תפקידיה הבולטים מילאה ניהא בחברות TD Bank, Home Capital Group ודלויט.



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

תזרים הכנסות יציב

שווקים בעלי פוטנציאל צמיחה חזק

מחוללי ביקוש גבוה

היצע מוגבל של מלונות חדשים

עונתיות נמוכה

עלות רכישה מתחת לעלות החלפת הנכסים

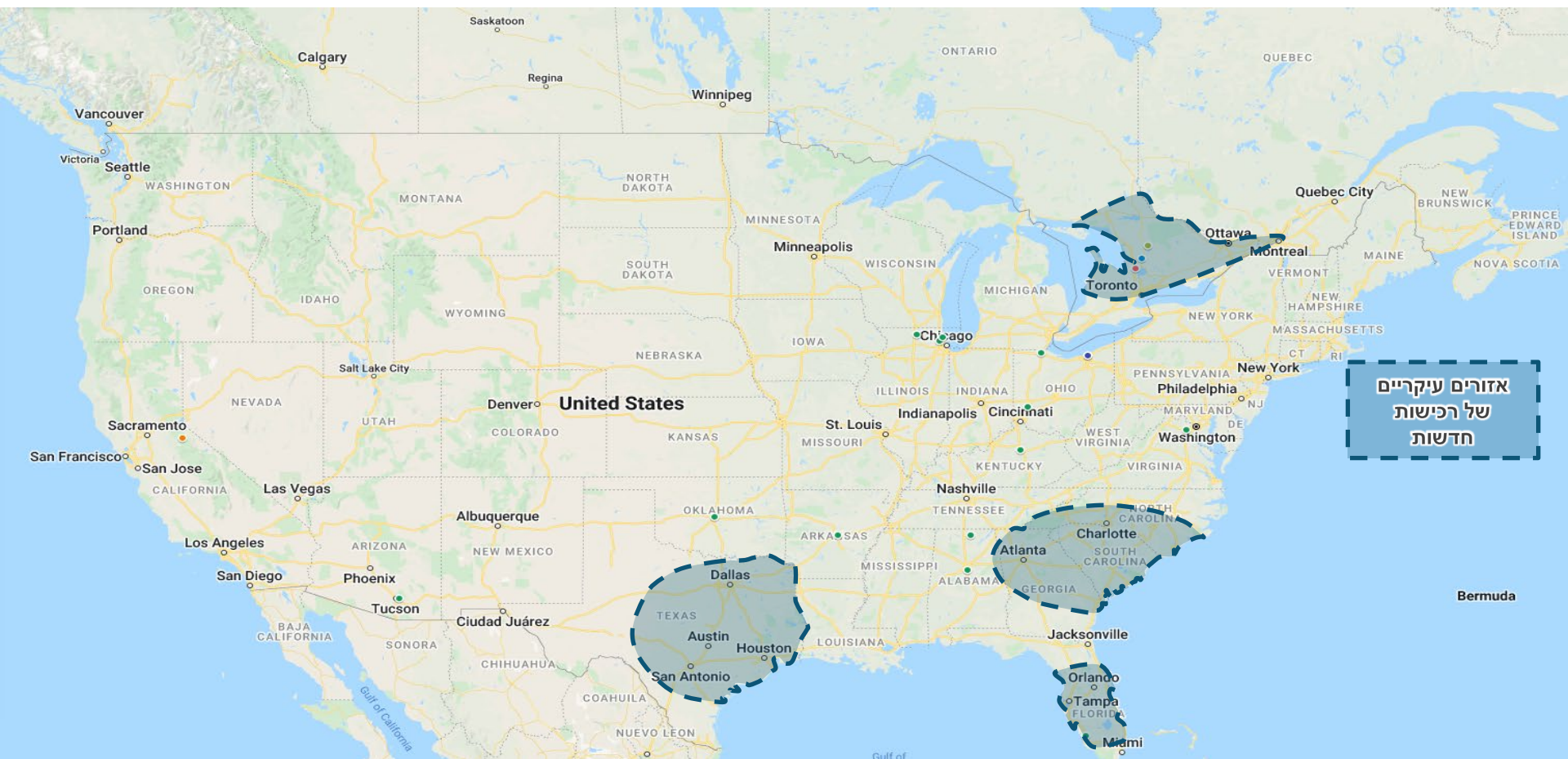
אסטרטגיית החברה

רכישת נכסי מלונאות מניבים מקטגוריית "שירות
בבחר" (Select Service) בעלי 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
מנכסי מלונאות קיימים



אזורים עיקריים
של רכישות
חדשות

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

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

נכסים תפעוליים עיקריים בארה"ב



מלון Hyatt Regency Arcade, מלון
קליבלנד, אוהיו

תאריך רכישה

14 בנובמבר, 2017
11 ביולי, 2022

קטגוריה

שירות נבחר
(Select Service)

חברת ניהול

Aimbridge,
Urgo

מותג

Courtyard by
Marriott

מיקום

10 מדינות
בארה"ב

סקירת נכסים

(בדולר ארה"ב)

מסגרת אשראי

\$27,481,968

**יתרת הלוואת
רכישה ליום
31.12.22**

\$140,449,497

מחיר לחדר

\$72,400

עלות רכישה

\$146,250,000

מספר חדרים

2,020

מספר מלונות

14

ביצועי עבר

(באלפי דולר ארה"ב)*

2020 2021 2022

29,937 45,639 67,508

הכנסות

3,985 9,939 15,577

הכנסה תפעולית
נטו (NOI)

13% 22% 23%

הכנסות/NOI



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



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 הנכס¹

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

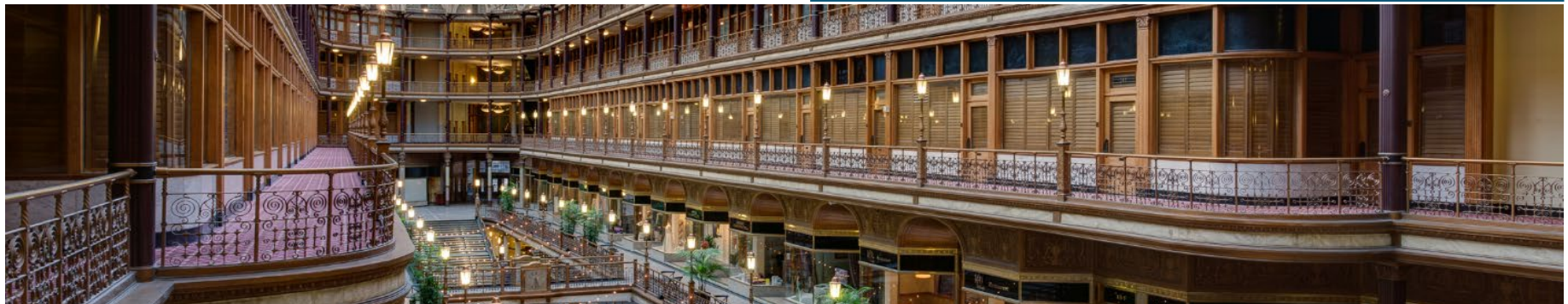
7000 ר"ר

מותג

Hyatt Regency

חברת ניהול

Hyatt



(1) עתודה לשיפוץ הנכס: מזומנים מוגבלים מדווחים בנפרד ממזומנים ושווי מזומנים.

R
RENAISSANCE®
CLEVELAND HOTEL



השבחות

- החברה השלימה במלואה 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

פוטנציאל עתידי

- גידול 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 כלליים

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 הנכס וכל הסכומים מוצגים לפי 100%.

- בחודש דצמבר 2021 השלימה סקויליין 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)





אתר הנופש Bear Valley, קליפורניה -

ערך ברוטו בספרים: 28 מיליון דולר קנדי

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

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

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

ערך בספרים: 46 מיליון דולר קנדי

הלוואת מוכר (VTB) –

ערך בספרים: 91 מיליון דולר קנדי

- 62 מיליון דולר קנדי מפריד בתמורה למכירת אתרי הנופש בקנדה

- 28 מיליון דולר קנדי מרוכש הקרקעות ב- Port McNicoll

- 1 מיליון דולר קנדי מפרויקטים היסטוריים אחרים

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 ב-Keewatin

נכסים נוספים- ערך בספרים: 12 מיליון דולר קנדי

- **ההכנסות מנכסים זהים¹ לשנת 2022** צמחו ב- **43%** לסך של כ- **129.3 מיליוני דולר קנדי**, לעומת כ- 90.2 מיליון דולר קנדי לשנת 2021, וזאת כתוצאה מהמשך השיפור בביקוש והקלה במגבלות הקשורות במגיפת הקורונה
- **NOI מנכסים זהים לשנת 2022** גדל לסך של כ- **25.9 מיליוני דולר קנדי** לעומת סך של כ- 22.2 מיליוני דולר קנדי לשנת 2021. בנטרול השפעת המענקים הממשלתיים שהתקבלו בשנה הקודמת, NOI מנכסים זהים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 היה עומד על 14.7 מיליוני דולר קנדי. הגידול ביחס לשנה הקודמת נובע מהמשך השיפור בפעילות החברה בארה"ב עם היציאה ממגפת הקורונה
- **EBITDA מתואם¹ לשנת 2022** הסתכם לכ- **19.7 מיליוני דולר קנדי**, לעומת סך של כ- 24.5 מיליוני דולר קנדי לשנת 2021. הנתונים לשנת 2021 כוללים רווחים מאתרי נופש בקנדה שנמכרו בדצמבר 2021 ועל כן אינם נכללים בנתונים לשנת 2022, וכן מענקים ממשלתיים בסך של 13.9 מיליוני דולר קנדי. בנטרול מענקים אלה, EBITDA מתואם לשנת 2021 היה עומד על 10.6 מיליוני דולר קנדי.
- **רווח (הפסד) נקי מיוחס לבעלי המניות לשנת 2022** הסתכם לכ- **(1.5) מיליוני דולר קנדי**, לעומת רווח נקי בסך של כ- 22.9 מיליוני דולר קנדי לשנת 2021.
- **כספים מפעילויות (FFO)¹ לשנת 2022** הסתכמו ל- FFO חיובי בסך של כ- **9.3 מיליוני דולר קנדי**, לעומת FFO חיובי בסך של כ- 12.3 מיליוני דולר קנדי לשנת 2021. בנטרול השפעת המענקים הממשלתיים שהתקבלו בשנת 2021 חל שיפור ב- FFO כתוצאה מההתאוששות החזקה בביקוש למלונות. בנוסף, FFO לשנת 2021 כולל את השפעת אתרי הנופש של החברה בקנדה, אשר נמכרו בדצמבר 2021 ועל כן אינם מקבלים ביטוי בנתוני 2021. בנטרול המענקים הממשלתיים בסך של 14.2 מיליוני דולר קנדי, FFO לשנת 2021 היה עומד על סך של (1.9) מיליוני דולר קנדי.
- **מזומנים ושווי מזומנים לא מוגבלים ליום 31 בדצמבר, 2022** הסתכמו לכ- **19.5 מיליוני דולר קנדי**, בהשוואה לכ- 61.5 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2021. הקיטון נבע מהוצאות הון ותשלומי חוב ומיסים.

¹ מדד ביצוע שאינו בהתאם לכללי IFRS. למידע נוסף, ראה "מדדים שאינם לפי IFRS". FFO מוצג לעיל בהתאם להנחיות Real Property Association of Canada guidance, לפי הנחיות רשות ני"ע הוא 8,261 אלפי דולר קנדי בשנת 2022 (8,800 אלפי דולר קנדי בשנת 2021).

- ברבעון האחרון של 2021, החברה השלימה את העסקה התאגידיה 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 Marriott 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" אישרה את דירוג אגרות החוב של החברה, העומד על Baa1, ושינתה את אופק החברה מ"שלילי" ל"יציב"
- ביום 20 במאי 2022, החברה השלימה רכישת קרקע ובניינים ב-Bear Valley, בתמורה לסך של **3.55 מיליוני דולר קנדי**.
- ביולי 2022 החברה רכשה את מלון Courtyard by Marriott בעיר איתקה במדינת ניו יורק בתמורה לסך של **11.3 מיליוני דולר ארה"ב**, בתוספת עלויות השלמה מקובלות.
- בחודש אוקטובר 2022, החברה התקשרה בהסכם להארכת ההלוואה בגין מלון Renaissance עד יוני 2029, ולמתן הלוואה נוספת בסך של **16.6 מיליוני דולר ארה"ב** לצורך שיפוץ המלון, למשיכה לפי הצורך. החברה אף התקשרה בעסקה עם חברה גלובלית למוצרים תעשייתיים, למכירת זיכויי מס שיווצרו כתוצאה משיפוץ המלון, בתמורה לסך של **11 מיליוני דולר ארה"ב**.
- החברה סיכמה עם המלווה הנוכחי של ההלוואה עבור מלון Hyatt על הארכה הארכת ההלוואה עד ליום 13 ביוני 2023. שיעור הריבית על ההלוואה לתקופת ההארכה הינו ריבית BSBY בתוספת **4.5%**. כל יתר תנאי ההלוואה נותרו כפי שהיו.
- ההון העצמי של בעלי המניות של החברה המשיך לגדול. מאז שנת 2002, ההון העצמי של בעלי המניות גדל בסך של -54.41 מיליוני דולר קנדי, או 24.07%. השווי בספרים למניה בהון העצמי של בעלי המניות הינו 43.61 ש"ח (16.79 דולר קנדי) למניה, המהווה 64.8% מעל מחיר המסגירה של מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2022.



באלפי דולר קנדי	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
הכנסות ממלונות ואתרי נופש	91,484	129,293	132,130
הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים	37,878	7,453	1,570
סה"כ הכנסות	129,362	136,746	133,700
NOI ממלונות ואתרי נופש ¹	11,359	33,081	27,535
סה"כ EBITDA מתואם²	7,884	24,501	19,727
FFO³	(3,761)	12,312	9,285
הכנסות מנכסים זהים	55,207	90,150	129,287
NOI מנכסים זהים⁴	3,392	22,184	25,904

1. NOI ממלונות ואתרי נופש לשנים 2021 ו- 2020 כללו מענקים ממשלתיים בסך של 13,047 אלפי דולר קנדי ו- 12,831 אלפי דולר קנדי, בהתאמה. בנטרול מענקים אלה, NOI ממלונות ואתרי נופש לשנים 2021 ו- 2020 היו עומדות על סך של 20,034 אלפי דולר קנדי ו- (1,472) אלפי דולר קנדי, בהתאמה.
2. EBITDA מתואם לשנים 2021 ו- 2020 כלל מענקים ממשלתיים בסך של 13,880 אלפי דולר קנדי ו- 13,591 אלפי דולר קנדי, בהתאמה. בנטרול EBITDA מתואם אלה, NOI לשנים 2021 ו- 2020 היה עומד על סך של 10,621 אלפי דולר קנדי ו- 5,707 אלפי דולר קנדי, בהתאמה.
3. FFO לשנים 2021 ו- 2020 כלל מענקים ממשלתיים בסך של 14,195 אלפי דולר קנדי ו- 13,666 אלפי דולר קנדי, בהתאמה. בנטרול מענקים אלה, FFO לשנים 2021 ו- 2020 היה עומד על סך של (1,883) אלפי דולר קנדי ו- (17,427) אלפי דולר קנדי, בהתאמה. FFO מוצג לעיל בהתאם להנחיות Real Property Association of Canada guidance, לפי הנחיות רשות ני"ע ה-FFO עומד על 8,261 אלפי דולר קנדי בשנת 2022 (8,800 אלפי דולר קנדי בשנת 2021).
4. NOI ממגזר הנכסים הזהים לשנים 2021 ו- 2020 כלל מענקים ממשלתיים בסך של 7,485 אלפי דולר קנדי ו- 7,730 אלפי דולר קנדי, בהתאמה. בנטרול מענקים אלה, NOI ממגזר הנכסים הזהים לשנים 2021 ו- 2020 היה עומד על סך של 14,699 אלפי דולר קנדי ו- (11,491) אלפי דולר קנדי, בהתאמה.



31.12.2021	31.12.2022	באלפי דולר קנדי
579,704	609,347	סה"כ נכסים
223,602	240,490	חוב ברוטו ¹
61,489	19,503	מזומנים ושווי מזומנים
162,113	220,987	חוב פיננסי, נטו
266,249	280,458	הון מיוחס לבעלי מניות של החברה
30,827	35,508	זכויות שאינן מקנות שליטה
297,076	315,966	סך הון
\$15.90	\$16.79	הון למניה מיוחס לבעלי מניות החברה
31%	37%	חוב פיננסי נטו למאזן נטו ²
51%	52%	יחס הון למאזן נטו

(1) החוב הגולמי מוגדר בסך ההלוואות השוטפות והלא שוטפות לתשלום ואגרות חוב, בניכוי עלויות מימון נדחות בלתי מופחתות כפי שהוצגו במאזן החברה.

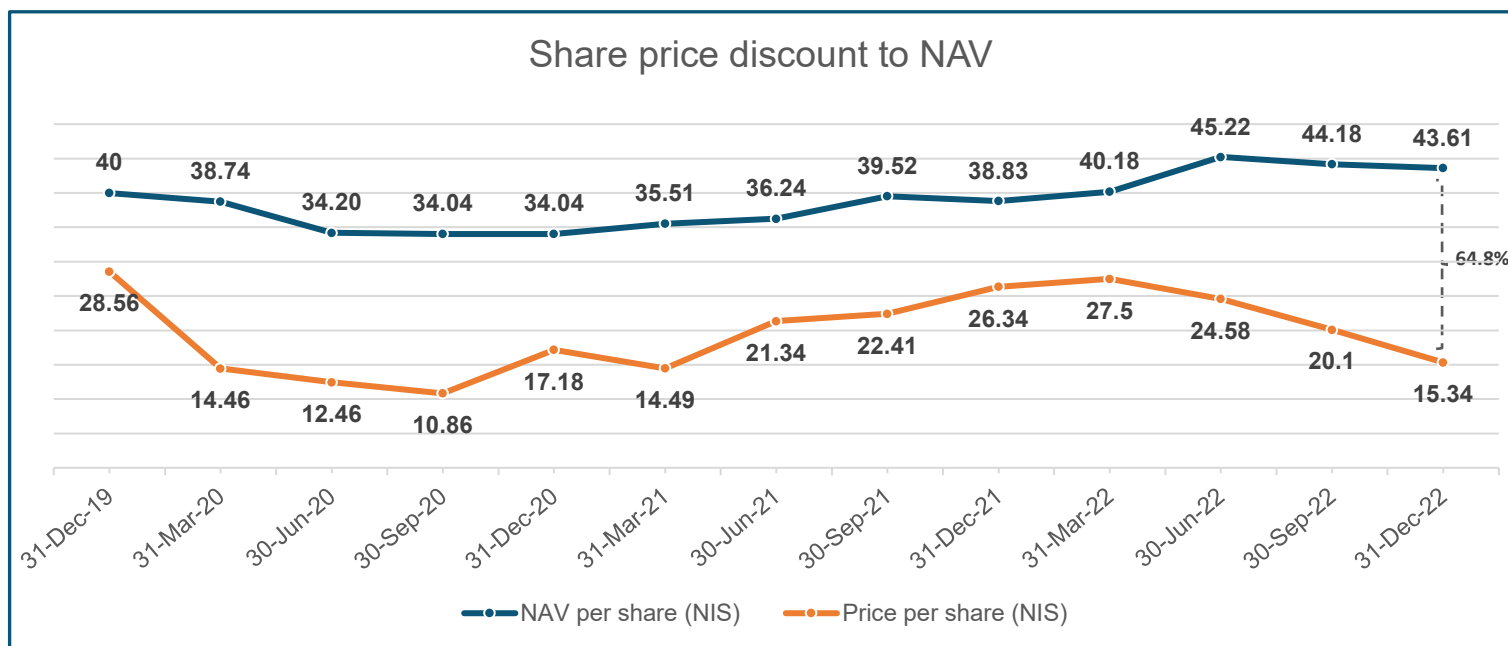
(2) מאזן נטו מייצג את סך הנכסים על פי המאזן של החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים.

מיקוד השקעות הון חדשות בשנת 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

שווי הנכסים נטו (NAV) למניה¹ עמד על 43.61 ₪, לעומת מחיר המניה ביום 31 בדצמבר, 2022, שעמד על 15.34 ₪, כ- 64.8% מתחת להון העצמי.



- יחס הון לסך המאזן של 52%
- יחס הלוואות לשווי נכסים (LTV) נמוך (כ- 46% בגין המלוונות ואתרי הנופש)
- יתרת מזומנים בסך של 19.5 מיליון דולר קנדי
- תזרים מזומנים נוסף בסך של כ- 99.8 מיליון דולר קנדי צפוי במהלך 3 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

- 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



נכסים מניבים ומלונאים

Hyatt Regency Arcade

Renaissance Hotel

Courtyard Hotels

Bear Valley Resort

סה"כ מלונות ואתרי נופש

אחר

סה"כ מלונות ואתרי נופש כפי שמופיעים בדוח המאוחד

שיעור ריבית ממוצע ⁽¹⁾

קרקעות

Deerhurst Lands

Port McNicoll

סה"כ קרקעות

סה"כ נדל"ן

מזומנים ושווי מזומנים

הלוואות רוכש

השקעה בחברה כלולה

חייבים ואחרים

סה"כ נכסים

חוב (כולל אגרות חוב)

הלוואות PPP

יתרות זכות ואחרים

מסים נדחים

סה"כ התחייבויות

הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

הון מיוחס לבעלי מניות של החברה

סה"כ הון

כמות מניות, 000

הון למניה (CAD)

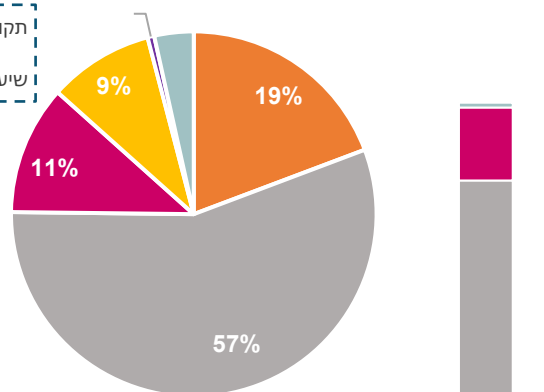
הון למניה (NIS)

שער ההמרה שקל לדולר קנדי (נכון ליום 31 בדצמבר 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.

ליום 31 בדצמבר, 2022 (באלפי דולר קנדי)

תקופת פירעון ממוצעת משוקללת – 3.88 שנים
שיעור ריבית ממוצעת משוקללת – 7.96%



	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5 and thereafter	Total Gross	Deferred Fin. Cost	Total Net
Bond B	4,116	42,762	-	-	-	46,878	(576)	46,302
Courtyard 13 Loan	-	28	118	130	140,173	140,449	(4,319)	136,130
Renaissance Loan	674	674	674	674	24,926	27,622	(1,956)	25,666
Hyatt Loan and TIF	22,474	-	-	-	-	22,474	-	22,474
Development Loans	1,727	-	-	-	-	1,727	-	1,727
Cap. Leases, Gov. Loans	3,194	900	959	1,471	1,667	8,191	-	8,191
Total Gross	32,185	44,364	1,751	2,275	166,766	247,341	(6,851)	240,490
Deferred Fin. Costs	(1,572)	(1,572)	(1,283)	(1,264)	(1,160)	(6,851)		
Total Net	30,613	42,792	468	1,011	165,606	240,490		

■ **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** – החברה סיכמה עם המלווה הנוכחי להארכת ההלוואה ביחס למלון Hyatt עד ליום 13 ביוני 2023. שיעור הריבית על ההלוואה לתקופת ההארכה הינו ריבית BSBY בתוספת 4.5% . כל יתר תנאי ההלוואה נותרו כפי שהיו.

■ **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 בפריקטי 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.

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 הבעלים 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 הבעלים 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 הניהול מקבלת אחוז מהכנסות בתוספת דמי הצלחה.	בעל הזיכיון מקבל אחוז מההכנסות לחדר.	דמי שכירות לבעל הנכס.

סה"כ	2025 והלאה	2024	2023	הלוואות מוכר (באלפי דולר קנדי)
30,168	25,368	2,400	2,400	Port McNicoll
804	740	34	31	Vetta Spa
30,972	26,108	2,434	2,431	סה"כ הלוואות בניה
68,811	51,642	15,685	1,483	הלוואות מוכר מעסקת פריד
99,783	77,750	18,119	3,914	סה"כ תזרים מהלוואות מוכר