



SKYLINE
INVESTMENTS

31 במרץ, 2023

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 במרץ 2023, הזמין 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 באילף דולר קנדי נכון ליום 31 במרץ, 2023, אלא אם כן צוין אחרת. שער החליפין שקל/דולר קנדי (ליום 31 במרץ 2023): 0.37. שער חליפין שקל/דולר קנדי (ליום 31 במרץ 2023): 2.67.

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 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

17

נכסים מניבים

2,856

חדרי מלון

\$312M/\$601M

סך נכסים/הון

52%

הון למאזן

Baa1.il

(אופק יציב)

דירוג אגרות החוב



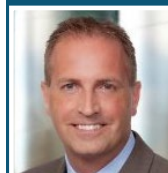
ניהא קאפלוס, רו"ח
סגנית נשיא כספים

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 TD ,Home Capital Group ודלויט. Bank



רוברט וקסמן, רו"ח
סמנכ"ל כספים *

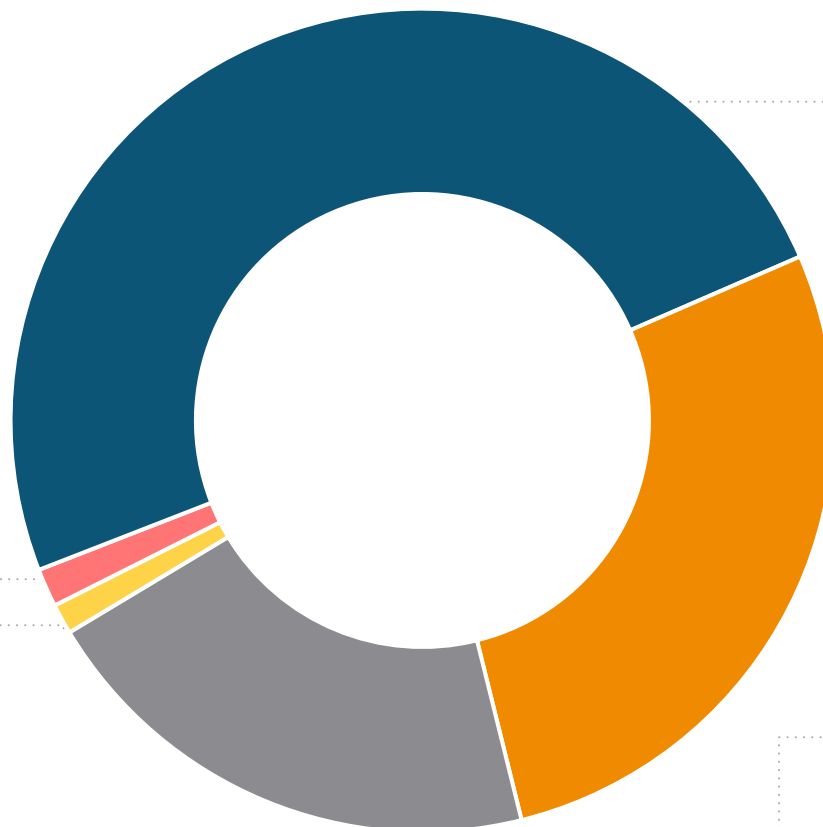
מר וקסמן בעל ניסיון של מעל 20 שנה בניהול כספים, מימון ונדל"ן. טרם מינויו, מר וקסמן הוביל את מחלקת היעוץ של Deloitte בטורונטו, המתמחה בייעוץ למנהלי כספים בחברות נדל"ן בתחומי אסטרטגיה, שוק ההון, מימון ויעילות תפעולית.



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 סיים את עבודתו בחברה, בתוקף מיום 30 באפריל, 2023, מסיבות אישיות, והסכים לסייע לחברה בהעברת תפקידיו למשך יתרת השנה.



MISHORIM
INVESTMENTS

49.5%

ציבור

27.46%



הכשרת
הישוב

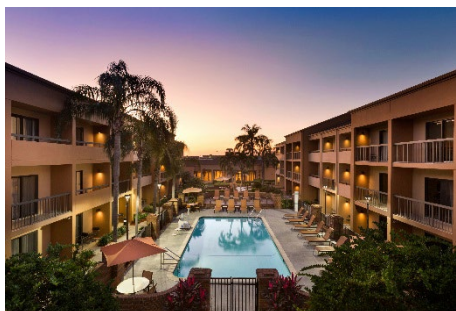
20.3%

אלכס שניידר

1.54%

בלייק לאיין

1.2%



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

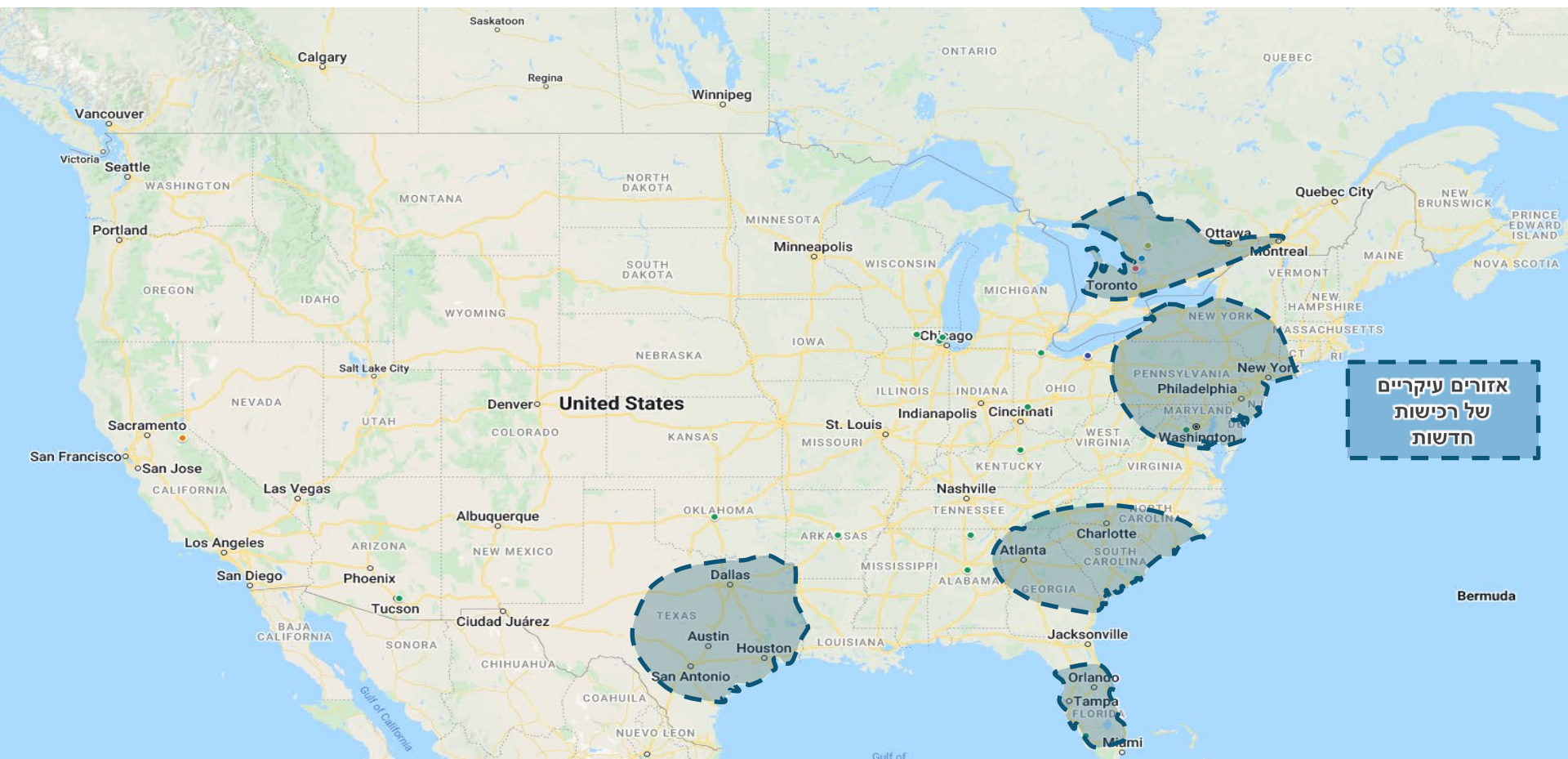
אסטרטגיית החברה

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 הלואות
רכישה ליום
30.9.2022**

\$140,335,427

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	7,000 ר"ר
מותג	Hyatt Regency
חברת ניהול	Hyatt



(1) עתודה לשיפוץ הנכס: מזומנים מוגבלים מוצגים 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. עיקר השיפוץ יושלם עד סוף 2023

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 הנכסים וכל הסכומים מוצגים לפי 100%.

- בחודש דצמבר 2021 השלימה סקוילין 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: 26 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: 90 מיליון דולר קנדי

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

לפירעון על פני חמש שנים עם ריבית בשיעור של 2.5%

פירעון מדורג בין השנים 2023-2024

קרקע שיורית

- 62 מיליון דולר קנדי מפריד בתמורה למכירת אתרי הנופש בקנדה

- 27 מיליון דולר קנדי מרכוש הקרקעות ב- Port McNicoll

- 0.7 מיליון דולר קנדי מפרויקטים היסטוריים אחרים

נכסים נוספים- ערך בספרים: 11 מיליון דולר קנדי

- **ההכנסות מנכסים זהים¹ לרבעון הראשון של 2023** צמחו ב- **5.8%** לסך של כ- **33.8 מיליוני דולר קנדי**, לעומת כ- 32.0 מיליון דולר קנדי לרבעון הראשון של 2022, וזאת כתוצאה מגידול ב- RevPar בשל עלייה ב- ADR, וקוזזו בחלקן על ידי ירידה בשיעורי התפוסה. ההכנסות ממלונות ואתרי נופש לרבעון הראשון של 2023 הסתכמו לכ- 34.5 מיליוני דולר קנדי לעומת 32.0 מיליוני דולר קנדי ברבעון הראשון של 2022.
- **NOI מנכסים זהים לרבעון הראשון של 2023** ירד לסך של כ- **5.9 מיליוני דולר קנדי** לעומת סך של כ- 8.1 מיליוני דולר קנדי לרבעון הראשון של 2022. הקיטון ביחס לשנה הקודמת נובע בעיקר מעונתיות ושיפוע מלונות.
- **EBITDA מתואם¹ לרבעון הראשון של 2023** הסתכם לכ- **3.8 מיליוני דולר קנדי**, לעומת סך של כ- 6.2 מיליוני דולר קנדי לרבעון הראשון של 2022.
- **רווח (הפסד) נקי מיוחס לבעלי המניות לרבעון הראשון של 2023** הסתכם לכ- **(5.5) מיליוני דולר קנדי**, לעומת רווח נקי בסך של כ- 1.0 מיליוני דולר קנדי לרבעון הראשון של 2022.
- **כספים מפעילויות (FFO)¹ לרבעון הראשון של 2023** הסתכמו ל- FFO חיובי בסך של כ- **2.1 מיליוני דולר קנדי**, לעומת FFO חיובי בסך של כ- 5.3 מיליוני דולר קנדי לרבעון הראשון של 2022. ב- FFO חל קיטון בשל שיפוע המלונות, כמתואר לעיל, אשר השפיע לרעה על הרווחים.
- **מזומנים ושווי מזומנים לא מוגבלים ליום 31 במרץ, 2023** הסתכמו לכ- **14.6 מיליוני דולר קנדי**, בהשוואה לכ- 44.4 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 1,829 אלפי דולר קנדי לרבעון הראשון של 2023 (4,998 אלפי דולר קנדי לרבעון המקביל אשתקד).

- ביום 8 בפברואר, 2023, באישור הדירקטוריון, החברה תרמה את ספינת הנוסעים Keewatin לארגון צדקה מקומי במסגרת תוכנית תרומות מיוחדת של הממשל הפדרלי בקנדה. התרומה הקנתה לחברה הכרה בגין תרומה בסכום שייקבע על ידי רשות הממשל הקנדית, אשר יספק לחברה הטבת מס נדחה. גריעת ה- Keewatin גרמה להפסד הון חד פעמי שאינו במזומן שהוכר ברווחי הרבעון הנוכחי. נכסים שנגרעו במהלך הרבעון היו 3.9 מיליון דולר, שהוצגו בדוח רווח והפסד כהפסדי הון נטו, והוצאות אחרות, נטו. במסגרת התרומה, החברה עלולה להידרש להעמיד סך של עד מיליון דולר קנדי כתרומה במזומן ביום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לתנאי העסקה (בכל שלא יהיה תורם נוסף).
- ביום 14 בפברואר, 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר משה שחף כדירקטור חיצוני של החברה.
- ביום 20 באפריל 2023, חברה בת של החברה התקשרה בהסכם הלוואה חדש עם תאגיד בנקאי בקשר עם מימון ושיפוץ מלון Arcade Hyatt Regency בקליבלנד. ההלוואה החדשה הינה הלוואת CMBC (נייר ערך מסחרי מגובה משכנתא) המחליפה הלוואה קודמת אשר הוארכה עד ליום 16 ביוני 2023 ואשר יתרתה כ-15.8 מיליון דולר ארה"ב. ההלוואה הקודמת נשאה ריבית של BSBY בתוספת 3.5% (היינו ריבית שנתית של כ-8.44%) ובתקופת ההארכה של כחודש ריבית BSBY בתוספת 4.5% (היינו: ריבית שנתית של כ-9.44%) ("ההלוואה הקודמת"). ההלוואה החדשה הינה בהיקף של 25 מיליון דולר ארה"ב לתקופה של חמש שנים, שעם סיומה תיפרע קרן ההלוואה, בריבית קבועה בשיעור של 7.99%. סך של 1.8 מיליון דולר ארה"ב מתוך סכום ההלוואה החדשה ישמש למימון שיפוץ המלון, סך של 15.8 מיליון דולר ארה"ב שימש לפירעון ההלוואה הקודמת, וסך של 2.3 מיליון דולר ארה"ב ישמש לתשלום הוצאות העסקה ועתודות מס וריבית הקשורות להלוואה החדשה, והיתרה של כ-5.1 מיליון דולר ארה"ב תשמש את החברה למטרות הון חוזר כלליות. ההלוואה משולמת באמצעות תשלומי ריבית חודשיים. הקרן תשולם בתום תקופת ההלוואה.
- ביום 27 באפריל 2023 פרסמה החברה דוח לזימון אסיפה מיוחדת של החברה אשר על סדר יומה עדכון מדיניות התגמול של החברה ועדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר בלייק ד. לאיין, מנכ"ל החברה.
- ביום 30 באפריל 2023, מר רוברט וקסמן סיים את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה וגב' ניהא קפלוס מונתה כמנהלת כספים, בתוקף מיום 1 במאי 2023.



באלפי דולר קנדי	רבעון 1, 2023	רבעון 2, 2023	31.12.2022
הכנסות ממלונות ואתרי נופש	34,477	32,023	132,130
הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים	4	267	1,570
סה"כ הכנסות	34,481	32,290	133,700
NOI ממלונות ואתרי נופש	5,829	8,211	27,535
סה"כ EBITDA מתואם	3,819	6,188	19,727
FFO	2,085	5,254	9,285
הכנסות מנכסים זהים	33,755	31,910	129,287
NOI מנכסים זהים	5,912	8,138	25,904



31.12.2022	31.03.2023	באלפי דולר קנדי
609,347	600,794	סה"כ נכסים
240,490	239,885	חוב ברוטו ¹
19,503	14,612	מזומנים ושווי מזומנים
220,987	225,273	חוב פיננסי, נטו
280,458	275,525	הון מיוחס לבעלי מניות של החברה
35,508	36,118	זכויות שאינן מקנות שליטה
315,966	311,643	סך הון
\$16.79	\$16.50	הון למניה מיוחס לבעלי מניות החברה
37%	38%	חוב פיננסי נטו למאזן נטו ²
52%	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.

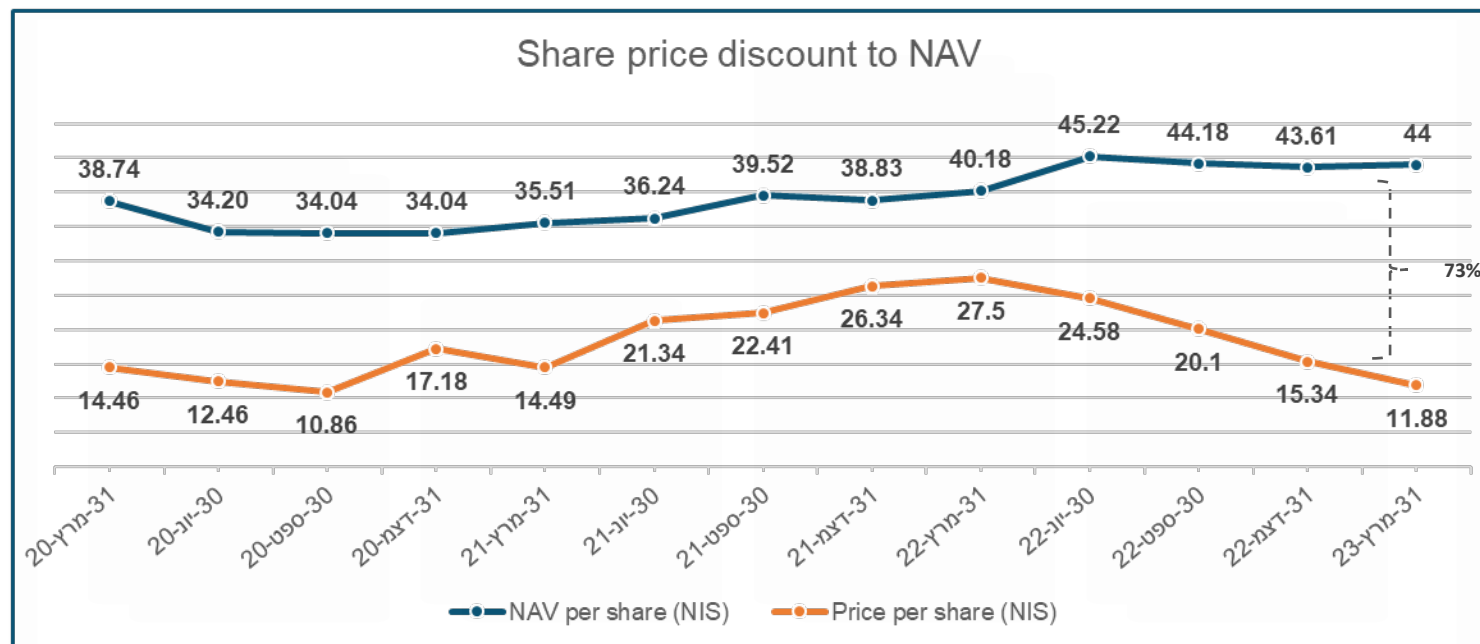
(2) מאזן נטו מייצג את סך הנכסים על פי המאזן של החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים.

מיקוד השקעות הון חדשות בשנת 2023 ואילך:

- רכישת מלונות מקטגוריית "שירות נבחר" (Select Service), שיספקו לחברה רווחים יציבים הניתנים לחיזוי וביאור 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 44 ₪, לעומת מחיר המניה ביום 31 במרץ, 2023, שעמד על 11.88 ₪, כ- 73% מתחת להון העצמי.



- יחס הון לסך המאזן של 52%
- יחס הלוואות לשווי נכסים (LTV) נמוך (כ- 47% בגין המלוונות ואתרי הנופש)
- יתרת מזומנים בסך של 14.6 מיליון דולר קנדי
- תזרים מזומנים נוסף בסך של כ- 96.6 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 לניהא קפלוס, סמנכ"ל כספים
647-207-5312 | nehak@skylineinvestments.com

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM



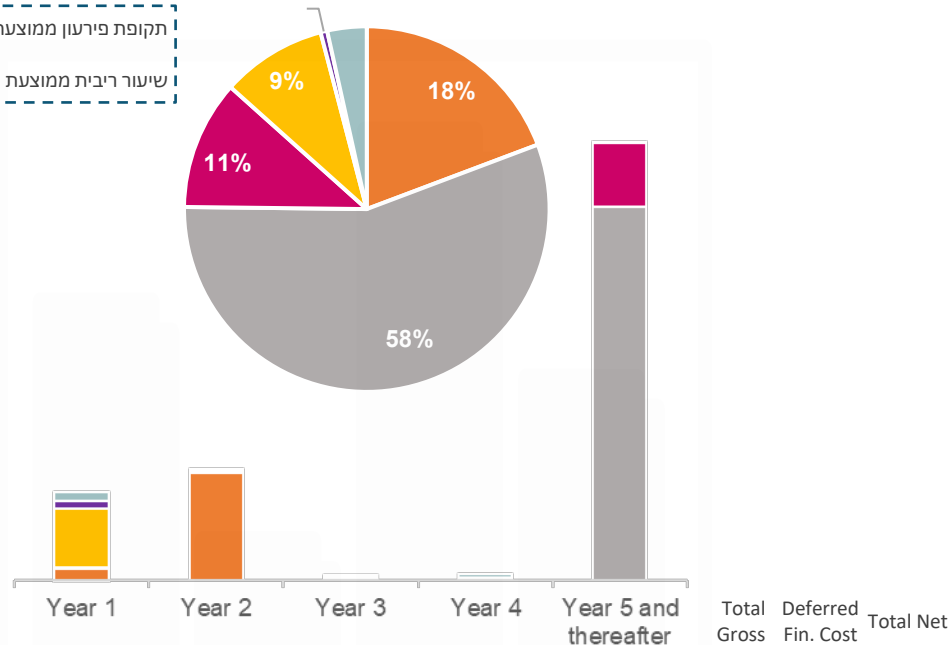
הון	LTV	יתרת הלוואות ליום 31.3.2023	NOI/BV	ל-12 חודשים אחרונים	ערך בספרים	שיעור הבעלות	
							נכסים מניבים ומלונאים
50,537	31%	22,358	7.3%	5,294	72,895	100%	Hyatt Regency Arcade
58,489	30%	25,416	1.8%	1,509	83,905	50%	Renaissance Hotel
87,479	61%	137,992	7.2%	16,137	225,471	100%	Courtyard Hotels
25,713	0%	-	0.3%	70	25,713	100%	Bear Valley Resort
222,218	46%	185,766	5.6%	23,010	407,984		סה"כ מלונות ואתרי נופש
(6,194)		6,449		2,143	255		אחר
216,024	47%	192,215	6.2%	25,153	408,239		סה"כ מלונות ואתרי נופש כפי שמופיעים בדוח המאוחד
							שיעור ריבית ממוצע (1)
							קרקעות
4,061	44%	3,133			7,194	100%	Deerhurst Lands
3,553					3,553	100%	Port McNicoll
7,614	29%	3,133			10,747		סה"כ קרקעות
223,638	47%	195,348	6.0%	25,153*	418,986		סה"כ נדל"ן
							שיעור ריבית ממוצע
							מזומנים ושווי מזומנים
							הלוואות רוכש
							השקעה באקוויטי
							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
311,643		239,885		סה"כ חוב, כולל אגרות חוב	311,643		סה"כ הון
							כמות מניות, 000
							הון למניה (CAD)
							הון למניה (NIS)

שער ההמרה שקל לדולר קנדי (נכון ליום 31 במרץ 2023) הוא 0.37.
(*) 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 במרץ, 2023 (באלפי דולר קנדי)

תקופת פירעון ממוצעת משוקללת – 3.70 שנים
שיעור ריבית ממוצעת משוקללת – 8.26%



	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5 and thereafter	Total Gross	Deferred Fin. Cost	Total Net
Bond B	4,120	40,712	-	-	-	44,832	(428)	44,404
Courtyard 13 Loan	(11)	45	118	130	141,569	141,851	(3,859)	137,992
Renaissance Loan	673	673	673	673	24,740	27,432	(2,016)	25,416
Hyatt Loan and TIF	22,358	-	-	-	-	22,358	-	22,358
Development Loans	3,133	-	-	-	-	3,133	-	3,133
Cap. Leases, Gov. Loans	3,201	1,010	1,058	1,437	70	6,776	(194)	6,582
Total Gross	33,474	42,440	1,849	2,240	166,379	246,382	(6,497)	239,885
Deferred Fin. Costs	(1,585)	(1,442)	(1,300)	(1,267)	(903)	(6,497)		
Total Net	31,889	40,998	549	973	165,476	239,885		

■ **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 $\text{SOFR} + 2.75\%$. החברה אף סיכמה על הלוואה נוספת בסך 16.6 מיליון דולר ארה"ב לצורך שיפוצ המלון, בריבית בשיעור $\text{SOFR} + 3.50\%$. משיכת ההלוואה תתבצע לפי הצורך.

■ **הלוואה בגין מלון Hyatt –** ביום 20 באפריל 2023, חברה בת של החברה התקשרה בהסכם להלוואה חדש עם תאגיד בנקאי בקשר עם מימון ושיפוצ מלון Arcade Hyatt Regency בקליבלנד. ההלוואה החדשה הינה בהיקף של 25 מיליון דולר ארה"ב לתקופה של חמש שנים, שעם סיומה תיפרע קרן ההלוואה, בריבית קבועה בשיעור של 7.99%. סך של 1.8 מיליון דולר ארה"ב מתוך סכום ההלוואה החדשה ישמש למימון שיפוצ המלון, סך של 15.8 מיליון דולר ארה"ב ישמש לפירעון ההלוואה הקודמת, וסך של 2.3 מיליון דולר ארה"ב ישמש לתשלום הוצאות העסקה ועתודות מס וריבית הקשורות להלוואה החדשה, והיתרה של כ- 5.1 מיליון דולר ארה"ב תשמש את החברה למטרות הון חוזר כלליות.

■ **הלוואה בגין מלונות Courtyard by Marriott –** החברה

השלימה הלוואה חדשה לחמש שנים, נושאת ריבית בשיעור $\text{SOFR} + 5.54\%$. תמורת ההלוואה במועד הקלוזינג עמדה על 92.13 מיליון דולר ארה"ב, כאשר סך של 30.0 מיליון דולר ארה"ב זמין כקו אשראי למימון שיפוצים בעתיד

■ **מלון Courtyard Ithaca –** החברה התקשרה בהסכם הלוואה לחמש שנים, נושאת ריבית בשיעור $\text{WSJP} + 2.25\%$. תמורת ההלוואה במועד הקלוזינג עמדה על 4.6 מיליון דולר קנדי, כאשר סך של 4.1 מיליון 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 $\text{WSJP} + 2.25\%$ 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 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, 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.

סה"כ	2025 והלאה	2024	2023	הלוואות מוכר (באלפי דולר קנדי)
27,391	23,191	2,400	1,800	Port McNicoll
798	740	34	25	Vetta Spa
28,189	23,931	2,434	1,825	סה"כ הלוואות בניה
68,440	51,642	15,685	1,112	הלוואות מוכר מעסקת פריד
96,629	75,573	18,119	2,938	סה"כ תזרים מהלוואות מוכר