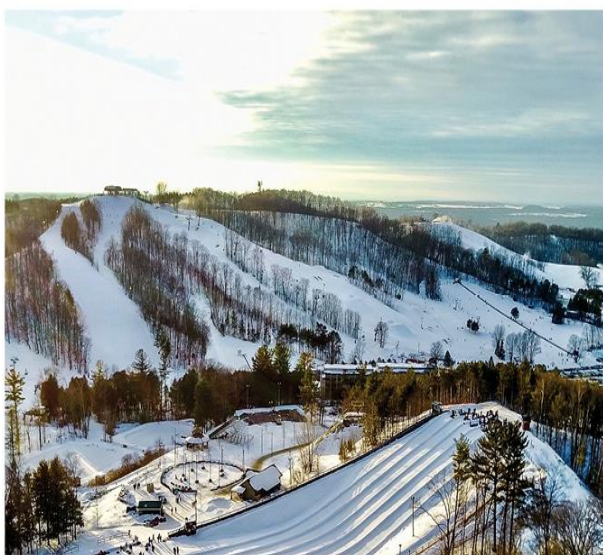




30 ביוני, 2023

מצגת לשוק ההון

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



כללי

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

המידע הנכלל במצגת אינו מהווה ייעוץ, המלצה, חוות דעת או הצעה בנוגע לחברה ואינו מהווה תחליף לבדיקה עצמאית וייעוץ בלתי תלוי בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע. מצגת זו אינה מהווה או מגלמת הצעה או הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה ואינה מהווה או נכללת במסגרת הזמנה לקבלת הצעות כאמור. מצגת זו מיועדת למסירת מידע בלבד ואין לפרשה כתשקיף, מזכר הנפקה, פרסומת, הצעה, הזמנה או שידול להתקשר בעסקה עם החברה. למעט סימני מסחר שבבעלות החברה, סימני המסחר הנזכרים במצגת זו הנם רכוש בעליהם ומשמשים במצגת לצורך הבנת ההקשר בלבד. אין לפרש שימוש בסימני מסחר כאמור כאישור או כאימות ביחס לתוכניות החברה, שירותי החברה או ניירות הערך שלה.

מידע צופה פני עתיד

מצגת זו עשויה לכלול מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בנוגע לעסקי החברה, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר בנוגע לאירועים ועניינים עתידיים. במקרים מסוימים, ניתן לזהות מידע צופה פני עתיד באמצעות השימוש במונחים כגון "צפוי", "סבור", "מאמין", "נשוי", "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, יציבות 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 כאמור. מידע צופה פני עתיד כרוך בסיכונים 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 מכפי שנצפה כאמור. אין כל וודאות כי מידע צופה פני עתיד יוכח כמדויק הואיל והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית. 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.

יודגש, 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, על 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 ביוני 2023, הזמין בפרופיל החברה ב-SEDAR באתר www.sedarplus.ca או במגנ"א בכתובת www.magna.isa.gov.il ומצורף למצגת זו על דרך ההפניה.

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

\$295M/\$607M

סך נכסים/הון

49%

הון למאזן

Baa1.il

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 Bank ודלויט.



רוברט וקסמן, רו"ח
סמנכ"ל כספים*

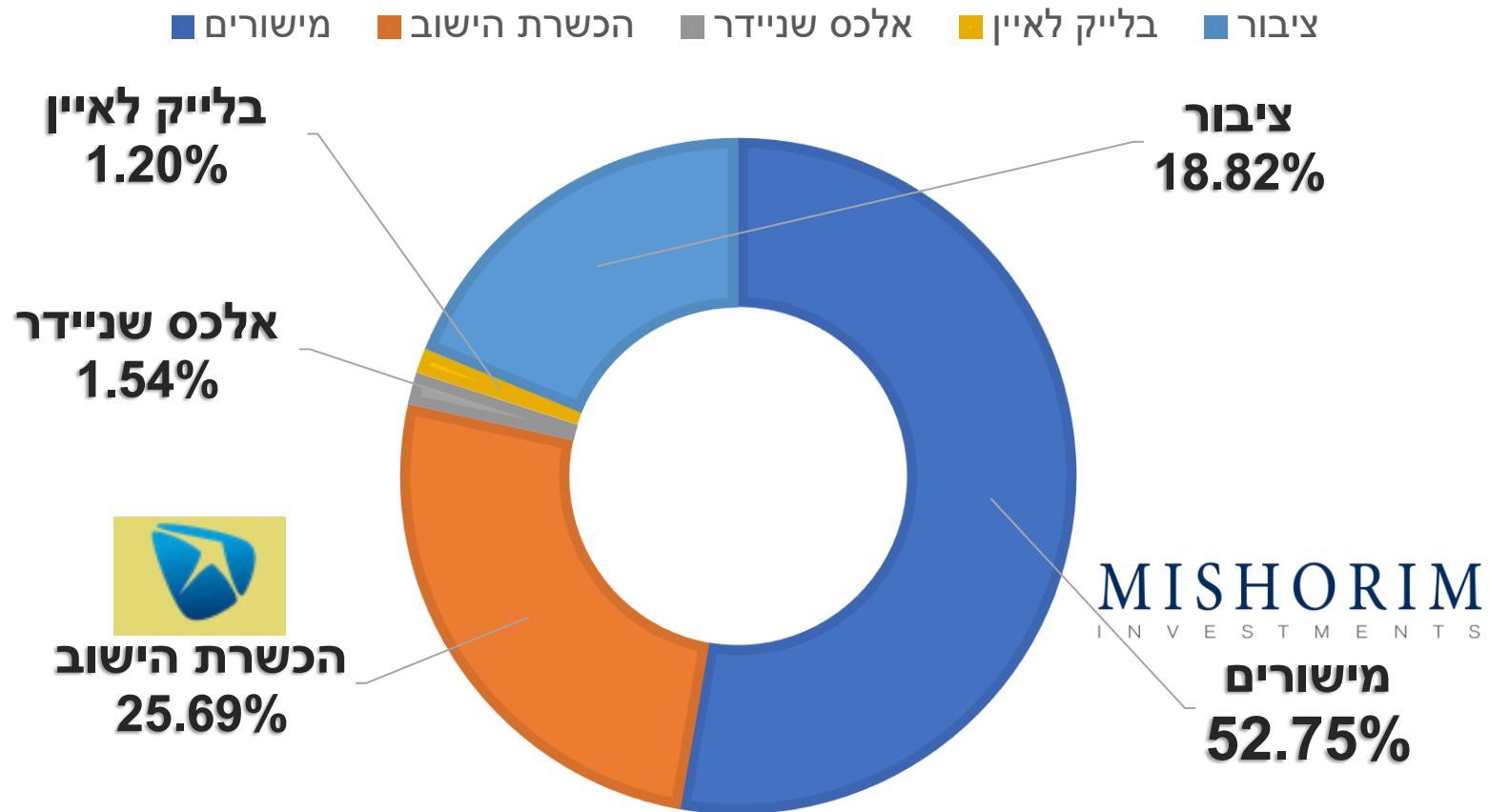
מר וקסמן בעל ניסיון של מעל 20 שנה בניהול כספים, מימון ונדל"ן. טרם מינויו, מר וקסמן הוביל את מחלקת היעוץ של Deloitte בטורונטו, המתמחה ביעוץ למנהלי כספים בחברות נדל"ן בתחומי אסטרטגיה, שוק ההון, מימון ויעילות תפעולית.



בלייק לאיין, רו"ח
מנכ"ל

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

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





יעדי רכישה

התמקדות בארה"ב וקנדה

תזרים הכנסות יציב

שווקים בעלי פוטנציאל צמיחה חזק

מחוללי ביקוש גבוה

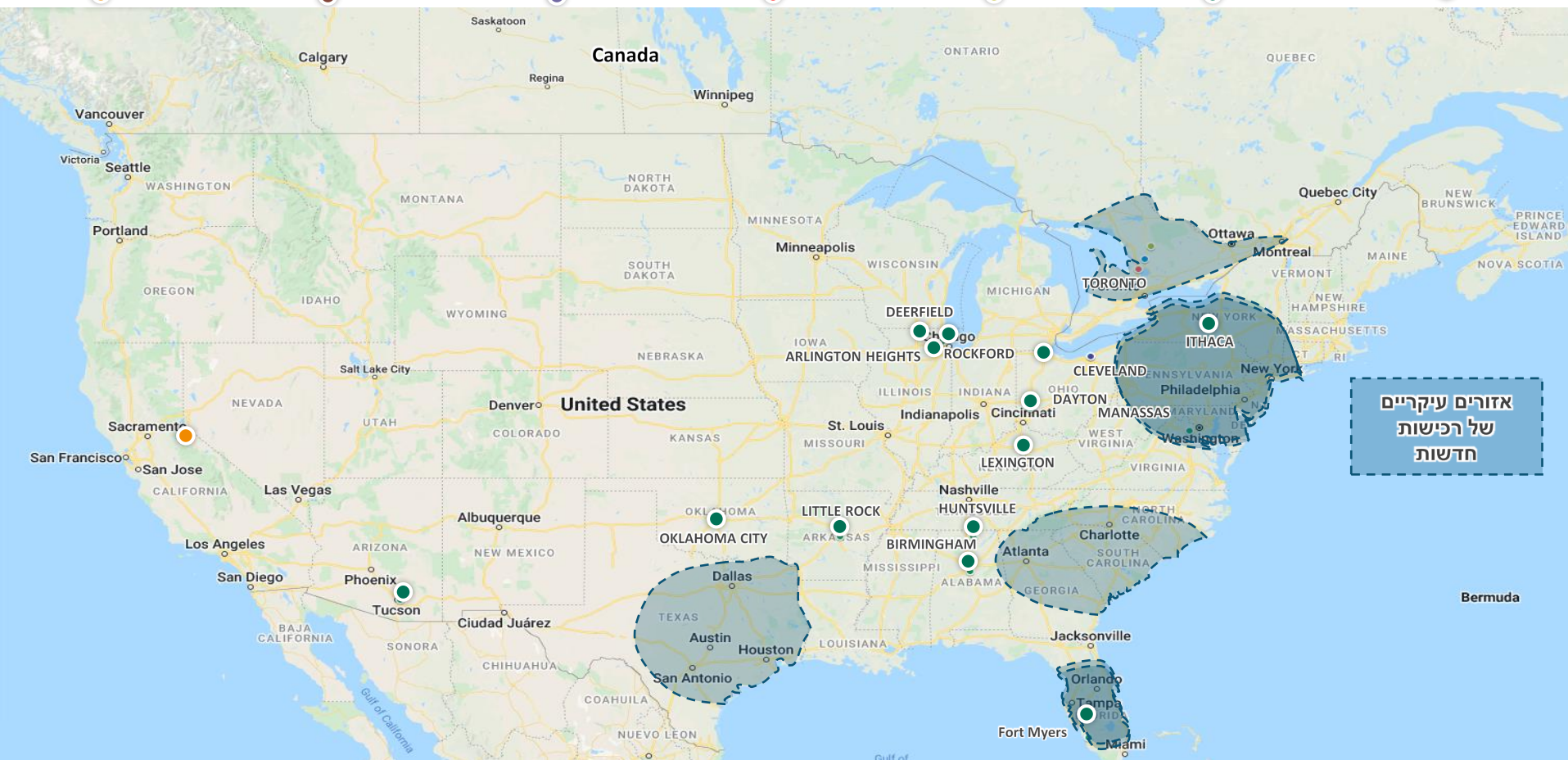
היצע מוגבל של מלונות חדשים

עונתיות נמוכה

עלות רכישה מתחת לעלות החלפת הנכסים

אסטרטגיית החברה

- התמקדות בתפעול מלונות "שירות נבחר" בארה"ב ושיפור התוצאות הכספיות והתפעוליות של החברה מנכסים אלה.
- בחינה ושקילה של הזדמנויות מסוימות ושל האפשרות למכור נכסים מסוימים, בין היתר:
 - א. מכירה של נכסים עונתיים וקרקעות פיתוח הסמוכות לאתרי נופש, וכתוצאה מכך צמצום חשיפת החברה לנכסים תנודתיים ועונתיים;
 - ב. הקטנת החשיפה למלונות "שירות מלא", בין היתר לאור העובדה ששני מלונות ה"שירות מלא" אשר הנם בבעלות החברה נכון למועד זה, מלון Renaissance ומלון Hyatt Arcade, ממוקמים באותה עיר;
- החברה עדיין תבחן אפשרות להרחבת נכסיה בקטגוריית ה"שירות הנבחר" בלבד (כתלות בשיעור הריבית ותנאי השוק);
- התמקדות בהשלמת השיפוץ המתוכנן של מלון Renaissance ומלונות Courtyard by Marriott שטרם שופצו על-פי התחייבות החברה ל-Marriott;
- השלמת פרויקטי הייזום האחרונים שנותרו לחברה;
- צמצום ההוצאות במטה של החברה בהתאם לאסטרטגיית לטווח הקרוב.



אזורים עיקריים
של רכישות
חדשות



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

\$25,879,258

**יתרת הלואות
רכישה ליום
30.6.2023**

\$105,301,390

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

22,347 36,464 51,689

הכנסות

3,053 7,979 11,947

הכנסה תפעולית
נטו (NOI)

14% 22% 23%

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 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



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 צפוי להיות מושלם 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: דווייט ד. אייזנהאואר, ג'רלד פורד, 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%



- 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 שותפות 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)





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

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

מלאי ייזום קרקע שיורית

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: 42 מיליון דולר קנדי

הלוואת מוכר (VTB) –

ערך בספרים: 85 מיליון דולר קנדי

○ 57 מיליון דולר קנדי מפריד בתמורה למכירת אתרי הנופש בקנדה

○ 27 מיליון דולר קנדי מרוכש הקרקעות ב- Port McNicoll

○ 0.7 מיליון דולר קנדי מפרויקטים היסטוריים אחרים

נכסים נוספים- ערך בספרים: 13 מיליון דולר קנדי

- **ההכנסות מנכסים זהים¹ לרבעון השני של 2023** נותרו זהות יחסית עם עלייה קלה של כ- **0.02%** לסך של כ- **30.8 מיליוני דולר קנדי**, לעומת כ- 30.79 מיליון דולר קנדי לרבעון השני של 2022, וזאת כתוצאה מגידול ב- RevPar בשל עלייה ב- ADR, וקוזזו בחלקן על ידי ירידה בשיעורי התפוסה, ומהשפעת השיפוע המהותי במלון Renaissance שבבעלות החברה. ההכנסות ממלונות ואתרי נופש לרבעון השני של 2023 הסתכמו לכ- 32.4 מיליוני דולר קנדי לעומת 30.8 מיליוני דולר קנדי ברבעון השני של 2022.
- **NOI מנכסים זהים לרבעון השני של 2023** ירד לסך של כ- **4.1 מיליוני דולר קנדי** לעומת סך של כ- 5.3 מיליוני דולר קנדי לרבעון השני של 2022. הקיטון ביחס לשנה הקודמת נובע בעיקר מהשפעת השיפועים הנרחבים במלון Renaissance, בגינו החברה הקטינה את מספר החדרים הזמינים ב- 50% למשך כל הרבעון השני של 2023, מה שהשפיע מהותית על מרווח ה- NOI מנכסים זהים, שירד מ- 17% בשנה הקודמת ל- 13% ברבעון השני של 2023.
- **EBITDA מתואם¹ לרבעון השני של 2023** הסתכם לכ- **2.1 מיליוני דולר קנדי**, לעומת סך של כ- 3.4 מיליוני דולר קנדי לרבעון השני של 2022.
- **רווח (הפסד) נקי מיוחס לבעלי המניות לרבעון השני של 2023** הסתכם לכ- **(10.57) מיליוני דולר קנדי**, לעומת הפסד נקי בסך של כ- (5.53) מיליוני דולר קנדי לרבעון השני של 2022.
- **כספים מפעילויות (FFO)¹ לרבעון השני של 2023** הסתכמו ל- FFO שלילי בסך של כ- **(1.47) מיליוני דולר קנדי**, לעומת FFO שלילי בסך של כ- (0.1) מיליוני דולר קנדי לרבעון השני של 2022. ב- FFO חל קיטון בשל שיפוע המלונות, כמתואר לעיל, אשר השפיע לרעה על הרווחים. לפי גישת רשות ני"ע, לרבעון השני של 2023 FFO שלילי בסך של כ- (1.7) מיליוני דולר קנדי, לעומת FFO שלילי בסך של כ- (0.4) מיליוני דולר קנדי לרבעון השני של 2022.
- **מזומנים ושווי מזומנים לא מוגבלים ליום 30 ביוני, 2023** הסתכמו לכ- **13.7 מיליוני דולר קנדי**, בהשוואה לכ- 40.6 מיליוני דולר קנדי ליום 30 ביוני, 2022. הקיטון נבע מהוצאות הון ותשלומי חוב ומיסים.

- 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 CMBS (נייר ערך מסחרי מגובה משכנתא) המחליפה הלוואה קודמת בסך של כ-15.8 מיליון דולר ארה"ב. ההלוואה החדשה הינה בהיקף של 25 מיליוני דולר ארה"ב לתקופה של חמש שנים, שעם סיומה תיפרע קרן ההלוואה, בריבית קבועה בשיעור של 7.99%.
- ביום 30 באפריל 2023, מר רוברט וקסמן סיים את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה וגב' ניהא קפלוס מונתה כסמנכ"ל כספים, בתוקף מיום 1 במאי 2023.
- בימים 16 במאי 2023 ו-23 במאי 2023 הגדילו הכשרת היישוב בע"מ ומישורים השקעות נדל"ן בע"מ את החזקותיהן בחברה במסגרת רכישות מחוץ לבורסה וכתוצאה מכך, נכון למועד זה, מחזיקה הכשרת היישוב בע"מ בכ-25.69% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומישורים השקעות נדל"ן מחזיקה 52.75% מהונה המונפק והנפרע של החברה.
- ביום 31 במאי, 2023, לאחר דיונים עם הנאמן לאגרות החוב (סדרה ב'), ובהתאם לסעיף 5.4 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה מיום 24 בספטמבר, 2017 ("שטר הנאמנות"), החברה הודיעה כדלקמן: בהתבסס על הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 במרץ, 2023, שפורסמו ביום 14 במאי, 2023 ("מועד הסתייה"), ה-EBITDA התפעולי (כהגדרתו בסעיף 1.5.31 לשטר הנאמנות) לארבעת הרבעונים האחרונים שקדמו למועד הדוחות הכספיים האחרונים עמד על סך של 13.58 מיליוני דולר קנדי. על פי סעיף 5.4 לשטר הנאמנות, במקרה שה-EBITDA התפעולי לארבעת הרבעונים האחרונים שקדמו למועד הבדיקה נמוך מ-18.0 מיליוני דולר קנדי, שיעור הריבית הנקובה יעלה ב-0.25% לשנה ויעמוד על 5.9%.
- ביום 5 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון למדיניות התגמול של החברה ועדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה, באופן שמשכורת הבסיס של המנכ"ל תפחת והבנוס לשנת הכספים 2023 יתבסס על מכירות ורכישות של נכסים ולא על תוצאות תפעוליות. כן נקבע כי המנכ"ל יהא זכאי להטבות פרישה מסוימות לאחר 31 במרץ 2024.
- ביום 14 ביוני 2023 דיווחה החברה אודות המיקוד האסטרטגי שלה לשנה הקרובה.
- ביום 2 ביולי 2023 דיווחה החברה אודות משאים ומתנים אותם ניהלה למכירת זכויותיה במלונות Courtyard i Courtyard Huntsville University Drive ב-Birmingham Hoover באלבאמה, ארה"ב וכן למכירת זכויותיה במלון Bear Valley Ski Resort בקליפורניה, ארה"ב. למועד דוח זה, משאים ומתנים אלה טרם הבשילו להסכמים מחייבים.
- ביום 11 ביולי 2023 שינתה מידרוג בע"מ את אופק הדירוג של אגרות החוב (סדרה ב') מיציב לשלילי.
- ביום 16 ביולי 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית של אגרות החוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה למשקיעים מוסדיים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("החוק"). החברה הנפיקה 29.6 מיליון ש"ח יחידות אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה בריבית של 7.39% (קבועה) בתמורה (ברוטו) של 29.008 מיליון ש"ח (גיוס בניכיון). איגרות החוב שהונפקו זהות בכל תנאיהן ובזכויותיהן לאגרות החוב (סדרה ב') שהיו קיימות במחזור עובר להנפקה הפרטית.

- ביום 25 ביולי, 2023, חברה בת של החברה קיבלה קו אשראי בסך 3 מיליון דולר מתאגיד בנקאי, כנגד שעבוד מלון Courtyard Deerfield, המיועד למטרות הון חוזר כללי. ההלוואות שתועמדה מכח קו האשראי תהיינה לתקופה של 24 חודשים, ותישאנה ריבית 1.00% Wall Street Journal Prime+ (נכון ל-30 ביוני 2023: 1.00%+8.25% היינו: שיעור כולל של 9.25%). על החלק שלא יימשך ממסגרת האשראי יחולו דמי אי שימוש של 0.25% אשר ישולמו מדי שנה. להלוואה נקבעה עמידה ביחס שירות כיסוי החוב ("DSCR") של 1.30:1.00, שייבחן מדי שנה החל מה-31 בדצמבר 2023.
- ביום 4 באוגוסט, 2023, החברה קיבלה את הדוחות הכספיים המבוקרים של Resort Communication LP ("השותפות") ליום 31 בדצמבר, 2023, לפיהם החברה מחזיקה ב-29% מזכויות השותף המוגבל ביחד עם Freed Corporation ("פריד"), שמחזיק 71% בשותפות ואף משמש כשותף הכללי, ובדוחות אלו כללו רואי החשבון המבקרים הפניית תשומת לב לאמור בביאור לדוחות הכספיים של השותפות באשר לקיומה של אי-ודאות מהותית העלולה להטיל ספק משמעותי בדבר יכולת השותפות להמשיך לפעול כעסק חי.
- ביום 11 באוגוסט, 2023, ועדת התגמול של החברה אישרה את ההתקשרות בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה ו/או קרוביהם, לתקופה של שנה החל מיום 14 באוגוסט 2023. תנאי הפוליסה הנם כדלקמן: כיסוי ביטוחי בסכום של עד \$20 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה; סכום הפרמיה השנתית המשולמת על ידי החברה הינו סך של כ-\$244 אלפי דולר ארה"ב בתוספת מס ככל שיידרש; וגובה ההשתתפות עצמית של החברה בגין תביעות שיוגשו נגדה יהיה \$35 אלפי דולר ארה"ב לתביעות המוגשות בכל העולם, למעט תביעות המוגשות בארה"ב לגביהן תעמוד ההשתתפות העצמית על \$75 אלפי דולר ארה"ב. השתתפות עצמית בגין תביעות כנגד החברה עקב הפרת דיני ניירות ערך (למעט בארה"ב): \$100 אלפי דולר ארה"ב בכל מקום ברחבי העולם (למעט בארה"ב). לנושאי משרה אין השתתפות עצמית.
- ביום 15 באוגוסט 2023, נחתם תיקון להסכם ההלוואה בגין שיפוץ ושדרוג מלון Renaissance כך שסכום הלוואת השיפוץ יעמוד על 27.37 מיליון דולר ארה"ב (סכום מקורי של 16.62 מיליון דולר ארה"ב בתוספת של 10.750 מיליון דולר ארה"ב), למשיכה לפי צורך. הריבית בגין הלוואות השיפוץ תעמוד על ריבית שנתית של SOFR (אשר נכון ליום 15 באוגוסט 2023 עומדת על 5.30%) בתוספת 4.30% אשר תופחת לתוספת של 3.50% ככל והלוואה תעמוד ביחס כיסוי שלא יפחת מ-1.4%. פירעון ההלוואות הקיימות נותר ללא שינוי, ואילו ההלוואה הנוספת בסך 10.75 מיליון דולר ארה"ב תיפרע החל מנובמבר 2025 לתקופה של 10 שנים. התשלומים בגין הלוואת הגישור שהעמיד הבנק לחברה יקדמו לתשלומים בגין הלוואת השיפוץ. החברה הבת של החברה התחייבה להפקיד פיקדון בסך של 5 מיליון דולר ארה"ב כעתודה לשירות החוב ו-1.5 מיליון דולר ארה"ב כעתודה להוצאות תפעוליות. החברה הבת מחזיקה רק במחצית ממלון Renaissance כך שהשותף של החברה הבת והחברה הבת כל אחד מהם העמיד 50% מהסכומים הללו. כמו-כן, ההתחייבויות הקודמות לעמוד ביחס כיסוי חוב (DSCR) בוטלו והוחלפו בהתחייבות אחרת אשר תיבחן החל מיום 30 בספטמבר 2024 ביחס לשני הרבעונים המסתיימים ביום 30 בספטמבר 2024.



באלפי דולר קנדי	מחצית 1, 2023	מחצית 1, 2022	31.12.2022
הכנסות ממלונות ואתרי נופש	66,847	62,849	132,130
הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים	4	1,321	1,570
סה"כ הכנסות	68,851	64,170	133,700
NOI ממלונות ואתרי נופש	10,369	13,496	27,535
סה"כ EBITDA מתואם	5,935	9,593	19,727
FFO	616	5,137	9,285
הכנסות מנכסים זהים	64,556	62,817	129,287
NOI מנכסים זהים	10,047	13,465	25,904



31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	באלפי דולר קנדי
609,347	581,556	606,759	סה"כ נכסים
240,490	221,680	246,190	חוב ברוטו ¹
19,503	40,607	13,692	מזומנים ושווי מזומנים
220,987	181,073	232,498	חוב פיננסי, נטו
280,458	278,933	258,601	הון מיוחס לבעלי מניות של החברה
35,508	30,659	36,468	זכויות שאינן מקנות שליטה
315,966	309,592	295,069	סך הון
\$16.79	\$16.66	\$15.48	הון למניה מיוחס לבעלי מניות החברה
37%	33%	39%	חוב פיננסי נטו למאזן נטו ²
52%	53%	49%	יחס הון למאזן נטו

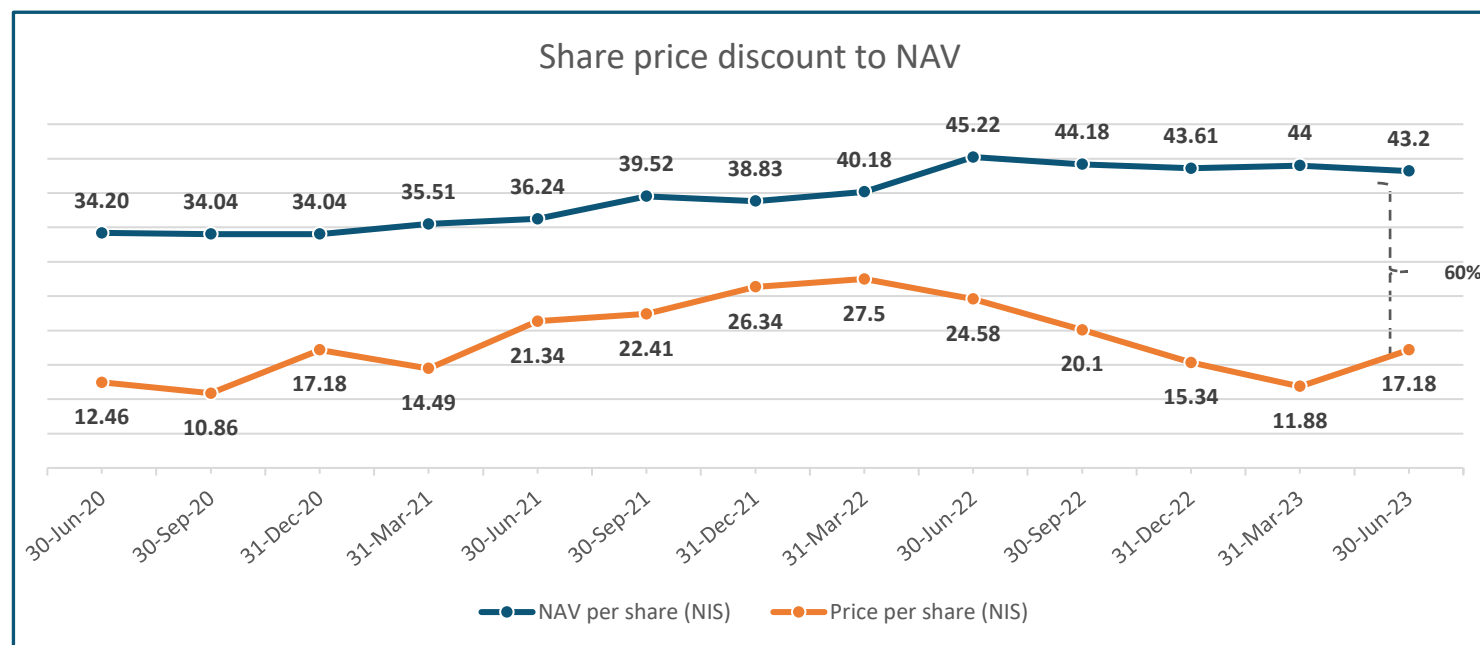
(1) החוב הגולמי מוגדר כסך ההלוואות השוטפות והלא שוטפות לתשלום ואגרות חוב, בניכוי עלויות מימון נדחות בלתי מופחתות כפי שהוצגו במאזן החברה.
(2) מאזן נטו מייצג את סך הנכסים על פי המאזן של החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים.

מיקוד השקעות הון חדשות בשנת 2023 ואילך:

- בחינה וסקילה של הזדמנויות מסוימות ושל האפשרות למכור נכסים מסוימים, בין היתר:
 - א. מכירת אתרי נופש עונתיים וקרקעות לייזום אתרי נופש, וכתוצאה מכך הקטנת חשיפת החברה לנכסים תנודתיים ועונתיים;
 - ב. הקטנת חשיפת החברה למלונות "שירות מלא", בין היתר מאחר ששני המלונות מקטגוריית "שירות מלא" המצויים כיום בבעלות החברה, מלון Renaissance ומלון Hyatt Arcade, ממוקמים באותה עיר;
- רכישת מלונות מקטגוריית "שירות נבחר" (בהתבסס על שיעור הריבית ותנאי השוק), 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.

מיקוד	השקעות חדשות	
מלונות שירות נבחר (Select-Service)	- פורטפוליו של 14 מלונות Courtyard - רכישות חדשות בארה"ב וקנדה	90%
	- הלוואות רוכש (VTB) לגבייה - השקעה של 29% בנכסי עסקת פריד	
נכסים אחרים	- אתר הנופש Bear Valley - רכישת עצמית של מניות - רכישות מיוחדות של מלונות	10%

שווי הנכסים נטו (NAV) למניה¹ עמד על 43.20 ₪, לעומת מחיר המניה ביום 30 ביוני, 2023, שעמד על 17.18 ₪, כ- 60% מתחת להון העצמי.



- יחס הון לסך המאזן של 49%
- יחס הלוואות לשווי נכסים (LTV) נמוך (כ- 47% בגין המלוונות ואתרי הנופש)
- יתרת מזומנים בסך של 13.7 מיליון דולר קנדי
- תזרים מזומנים נוסף בסך של כ- 96.30 מיליון דולר קנדי צפוי במהלך 4 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 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
I N V E S T M E N T S

לכל שאלה, אנא פנה לניהא קפלוס, סמנכ"ל כספים
647-354-5159 | nehak@skylineinvestments.com

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM



הון	LTV	יתרת הלוואות ליום 30.6.2023	NOI/BV	ל-12 חודשים אחרונים	ערך בספרים	שיעור הבעלות	
40,367	44%	31,348	7.4%	5,287	71,715	100%	נכסים מניבים ומלונאים
75,083	25%	24,614	(0.4%)	(354)	99,697	50%	Hyatt Regency Arcade
85,001	62%	137,339	7.8%	17,439	222,340	100%	Renaissance Hotel
24,684	0%	-	0.1%	31	24,684	100%	Courtyard Hotels
							Bear Valley Resort
225,135	46%	193,301	5.4%	22,403	418,436		סה"כ מלונות ואתרי נופש
(6,170)		6,424		2,004	254		אחר
218,965	48%	199,725	5.8%	24,407	418,690		סה"כ מלונות ואתרי נופש כפי שמופיעים בדוח המאוחד
		9.33%					שיעור ריבית ממוצע ⁽¹⁾
							קרקעות
5,350	35%	2,917			8,267	100%	Deerhurst Lands
4,475					4,475	100%	Port McNicoll
9,825	23%	2,917			12,742		סה"כ קרקעות
228,790	47%	202,642	5.7%	24,407	431,432		סה"כ נדל"ן
		8.70%					שיעור ריבית ממוצע
					13,692		מזומנים ושווי מזומנים
					85,288		הלוואות רוכש
					32,700		השקעה באקוויטי
					43,647		חייבים ואחרים
		202,642			606,759		סה"כ נכסים
		43,434	כולל אגרות חוב סדרה ב', אשר אין מובטחות		246,076		חוב (כולל אגרות חוב)
		114			114		הלוואות PPP
		5.89%			51,266		יתרות זכות ואחרים
					14,234		מסים נדחים
					311,690		סה"כ התחייבויות
					36,468		הון מיוחס לזכויות שאין מקנות שליטה
					258,601		הון מיוחס לבעלי מניות של החברה
295,069		246,190	סה"כ חוב, כולל אגרות חוב		295,069		סה"כ הון
		8.73%			16,700		כמות מניות, 000
					15.48		הון למניה (CAD)
					43.20		הון למניה (NIS)

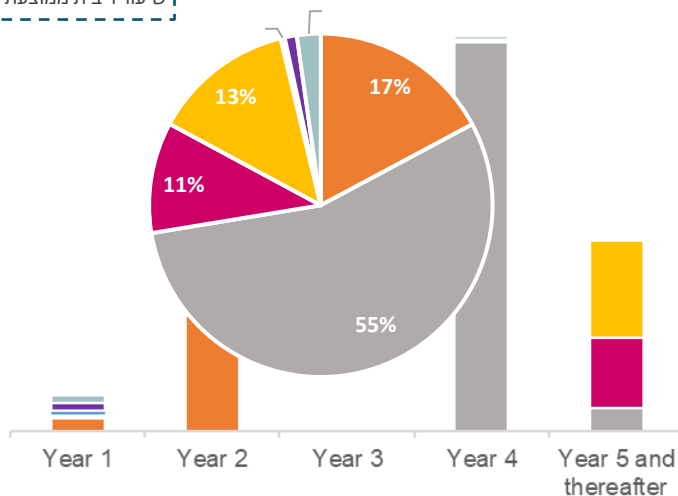
שער ההמרה שקל לדולר קנדי (נכון ליום 30 ביוני 2023) הוא 0.36.
(*) כולל קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה.

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

ליום 30 ביוני, 2023 (באלפי דולר קנדי)

תקופת פירעון ממוצעת משוקללת – 3.92 שנים

שיעור ריבית ממוצעת משוקללת – 8.73%



	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5 and thereafter	Total Gross	Deferred Fin. Cost	Total Net
Bond B	4,026	39,833	-	-	-	43,859	(425)	43,434
Courtyard Loans	(11)	74	118	132,956	7,768	140,905	(3,566)	137,339
Renaissance Loan	659	659	659	659	24,037	26,673	(2,059)	24,614
Hyatt Loan and TIF	1,013	-	-	-	33,100	34,113	(2,765)	31,348
Development Loans	2,917	-	-	-	-	2,917	-	2,917
Cap. Leases, Gov. Loans	3,455	981	1,015	1,204	57	6,712	(174)	6,538
Total Gross	12,059	41,547	1,792	134,819	64,962	255,179	(8,989)	246,190
Deferred Fin. Costs	(2,129)	(1,989)	(1,847)	(1,731)	(1,293)	(8,989)		
Total Net	9,930	39,558	(55)	133,088	63,669	246,190		

■ **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 16.6 מיליוני דולר ארה"ב לצורך שיפוע המלון, בריבית בשיעור $SOFR + 3.50\%$. משיכת ההלוואה תתבצע לפי הצורך.

■ **הלוואה בגין מלון Hyatt –** ביום 20 באפריל 2023, חברה בת של החברה התקשרה בהסכם הלוואה חדש עם תאגיד בנקאי בקשר עם מימון ושיפוע מלון Hyatt Regency Arcade בקליבלנד. ההלוואה החדשה הינה בהיקף של 25 מיליוני 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 שיפוע 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.

■ **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 מגדד 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	סקייליין	סקייליין	עצמאי	לא
Hyatt Regency Cleveland	סקייליין	Hyatt	Hyatt Regency	לא
Marriott Renaissance Cleveland	סקייליין	Aimbridge	Marriott Renaissance	לא
Marriott Courtyard Hotels	סקייליין	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)
27,105	23,305	2,400	1,400	Port McNicoll
826	773	34	20	Vetta Spa
27,931	24,078	2,434	1,420	סה"כ הלוואות בניה
68,370	51,642	15,685	1,042	הלוואות מוכר מעסקת פריד
96,301	75,721	18,119	2,462	סה"כ תזרים מהלוואות מוכר