SKYLINE
INVESTMENTS

# מצגת לשוק ההון

31.12.2021

Designed by: www.7design.co.il

# מידע צופה פני עתיד והבהרות נוספות

מצגת זו הוכנה על ידי Skyline Investments Inc ("החברה") כמצגת כללית אודות החברה.

מצגת זו אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור ובכלל זה, בתשקיף, בתשקיף מדף, דוחות הצעת מדף, בדוחותיה התקופתיים של החברה, בדיווחיה המיידים ובדוחות ההצעה הנוספים שיפורסמו על ידי החברה, אם יפורסמו, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.

ככל וקיימת סתירה בין האמור במצגת זו ובין האמור בדיווחיה של החברה הנדרשים על-פי דין, יגבר האמור בדיווחים האמורים.

מצגת זו אינה מהווה ואין לפרשה כהצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד.

המידע הנכלל במצגת אינו מהווה ייעוץ, המלצה, חוות דעת או הצעה באשר לכדאיות השקעה ואינו בא במקום בדיקה עצמאית וייעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע. מצגת זו אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות ערך של החברה.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר בנוגע לאירועים ועניינים עתידיים. במקרים מסוימים ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ניתן לזהות מידע צופה פני עתיד באמצעות השימוש במונחים כגון: "צפוי", "סבור", "מאמין", "עשוי", "מעריך", "מצפה", "מתכוון", "ממשיך", "יכול", "מתכנן", "צופה" ומונחים וביטויים דומים. המידע צופה פני העתיד במצגת זו מבוסס על אינפורמציה, תחזיות, אומדנים, ציפיות והערכות שבידי החברה נכון למועד זה, אשר על אף שהחברה סבורה שהנן סבירות, הרי שהן בלתי ודאיות מטבען. המידע צופה פני העתיד כרוך בסיכונים ובחוסר ודאות, ויתכן שמידע זה, כולו או חלקו, לא יתממש או יתממש באופן שונה מהותית מהצפוי, וזאת, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות בשל התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בדוח השנתי של החברה לשנת 2021 ובדוחות הרבעונים של החברה לשנת 2021, וביחוד בעת הנוכחית המאופיינת באי וודאות בכל הנוגע למשבר ה- COVID-19 התמשכותו ומועד היציאה ממנו.

כל מידע צופה פני עתיד מכוון אך ורק לתאריך שאליו הוא מתייחס.

למעט התחייבות לגלות מידע כנדרש על פי דיני ניירות הערך החלים על החברה, החברה איננה מתחייבת לעדכן או לשנות כל מידע הנכלל במצגת זו, בין אם כתוצאה ממידע חדש, אירוע עתידי או מסיבות אחרות.

כמו כן, מובהר כי תוכניות ואסטרטגיית החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

ה- NOI / Adjusted EBITDA הינם מושגים שלא נקבעו על-פי כללי IFRS. להגדרת המונחים האמורים, ראה דוח הדירקטוריון הנכלל בדוח השנתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

תזרים ממכירת קרקעות ויח"ד מוגדר כרווח חשבונאי מהעסקה בתוספת רכיב שערוך שמומש.

למעט סימני מסחר שבבעלות החברה, סימני מסחר הנזכרים במצגת זו הנם רכוש בעליהם ומשמשים במצגת לצורך הבנת ההקשר בלבד. אין לפרש שימוש בסימני מסחר כאמור כאישור או כאימות ביחס לתוכנות החברה, שירותי החברה או ניירות הערך של החברה.

כל הסכומים מצוינים באלפי דולר קנדי (CAD) נכון לתאריך 31 בדצמבר 2021 אלא אם כן צוין אחרת.

---

שער חליפין ליום 31.12.2021 של CAD/NIS הינו 0.409 ושל CAD/USD הינו 1.268

SKYLINE INVESTMENTS

# החזון של סקיילין

**אנחנו בונים את אחת החברות המובילות בצפון אמריקה שמתמחה בהשקעות בנכסים מלונאיים מניבים עם התמקדות במלונות Select-Service בערים משניות.**

סקיילין שואפת לייצר ערך לבעלי המניות ולספק תשואה גבוהה מותאמת סיכון באמצעות רכישת נכסים מניבים ופיתוח נקודתי של פרויקטי ייזום בתחום המלונאות, תוך דגש על ניהול אקטיבי של הנכסים ויצירתיות גבוהה בכל מה שאנחנו עושים.

SKYLINE
INVESTMENTS

# סקיילייין - כרטיס ביקור

**16**
נכסים מניבים

**2,749**
חדרי מלון

**$297M/$580M**
סך נכסים/הון

**51%**
הון למאזן

**Baa1.il**
(אופק יציב)
דירוג אגרות החוב

SKYLINE INVESTMENTS

# אירועים אחרונים ותוצאות2021

הכנסות ממלונות ואתרי נופש צמחו בשנת 2021 בכ-**41%** לסך של כ-**129.3** מיליון דולר קנדי לעומת כ-91.5 מיליון דולר קנדי בשנת 2020.

ה-EBITDA המתואם בשנת 2021 היה גבוה בכ-**211%** והסתכם בכ-**24.5** מיליון דולר קנדי לעומת כ-7.9 מיליון דולר קנדי אשתקד, עדות להתאוששות הניכרת בתוצאות התפעוליות.

הרווח הנקי לשנת 2021 הסתכם בכ-**29.6** מיליון דולר לעומת הפסד נקי בסך של כ- 18.6 מיליון דולר קנדי בשנת 2020, זאת כתוצאה ממכירת אתרי הנופש של החברה בקנדה בשנת 2021.

ה- FFO בשנת 2021 גדל בכ-**16.1** מיליון דולר קנדי לכ-**12.3** מיליון דולר קנדי, לעומת FFO שלילי בסך של כ-3.8 מיליון דולר קנדי בשנת 2020.

ה-NOI מנכסים זהים בשנת 2021 הסתכם לכ-**22.3** מיליוני דולר קנדי לעומת NOI בסך של כ-**3.4** מיליוני דולר קנדי בשנת 2020. הגידול נבע בעיקר מהשיפור בתפוסה במלונות בארה"ב.

מזומנים ושווי מזומנים ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו בכ-**61.5** מיליוני דולר קנדי, גידול של כ-39 מיליון דולר קנדי או **174%**, לעומת 31 בדצמבר 2020.

סקיילייין השלימה את העסקה הגדולה ביותר שלה מאז היווסדה לפני כ-20 שנה, שכוללת מכירה של אתרי הנופש והקרקעות לפיתוח הסמוכות לאתרי הנופש Deerhurst, Horseshoe והקרקעות לפיתוח שנותרו באתר הנופש Blue Mountain, תמורת **210** מיליון דולר קנדי. עסקה זו, המשנה את פני החברה, תספק לסקיילייין נזילות חדשה ומשמעותית לרכישת מלונות Select-Service.

סקיילייין חתמה על שני הסכמים מותנים למכירת 90% מזכויותיה במלון Renaissance ומלוא זכויותיה (100%) במלון Hyatt לצד שלישי בסכום כולל של כ- **95.2** מיליון דולר ארה"ב. השלמת העסקה, אם תושלם, צפויה במהלך הרבעון השני של שנת 2022.

סקיילייין חתמה על הסכם עקרונות לקבלת הלוואה חדשה לתקופה של 5 שנים עם חברת ביטוח גדולה בארה"ב בקשר עם פורטפוליו מלונות Courtyard by Marriott.

מידרוג אישררה את דירוג אגרות החוב של סקיילייין על Baa1, והעלתה את האופק שלה משלילי ליציב.

# עסקה למכירת רוב אתרי הנופש ונכסי הייזום של החברה בקנדה

- ביום 6 בדצמבר 2021 הודיעה סקיילייין כי השלימה את עסקת Freed תמורת 210 מיליון דולר קנדי. חברת Freed באמצעות שותפות חדשה שהוקמה " Resort Communities LP", איחדה את אתרי הנופש עם אתר הנופש Muskoka Bay (היה בבעלות של Freed ושותפיה) בשווי מוסכם של כ-90 מיליון דולר קנדי. במועד הסגירה, סקיילייין רשמה סך של כ-104 מיליון דולר קנדי בתזרים מזומנים נטו מפעילות השקעה ובנוסף קבלה הלוואת מוכר (VTB), הלוואת גישור והשקעה במניות. במהלך שנת 2021 החברה הכירה בכ-30.7 מיליון דולר קנדי כרווח לפני מס (כ- 23.5 מיליון דולר קנדי רווח בגין שיערוך נדל"ן להשקעה וכ-7.2 מילון דולר רווח בגין המכירה כולל הוצאות העסקה), ו-4 מיליון דולר קנדי כהפסד בגין הכנסה כוללת אחרת הקשורה לעסקה.

- סקיילייין הפכה לשותפה של 29% בשותפות אתרי הנופש Resort Communities LP ביחד עם Freed, אשר מחזיקה בפורטפוליו נרחב של אתרי נופש מובילים באונטריו, קנדה.

(1) החברה מחזיקה בזכויות של 60% במיזם משותף ב-Blue Mountain Resort. המידע במצגת זו מוצג על בסיס 100%. הוראות הסכם Blue Mountain יחולו באופן יחסי על השותף של סקיילייין במיזם המשותף.

# רמות תפוסה לפני ובמהלך מגפת ה-COVID-19

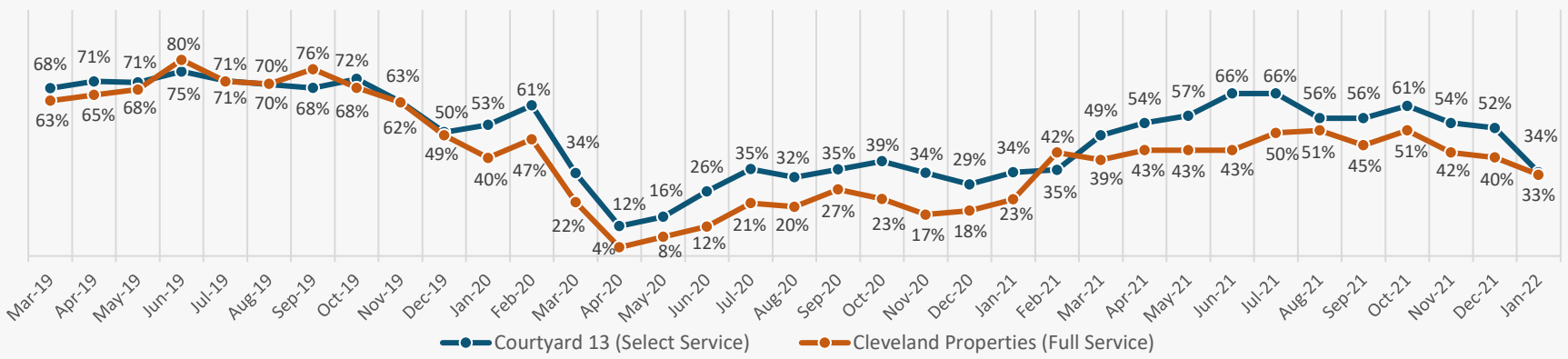
## מלונות בארה"ב

### פורטפוליו מלונות Courtyard – "Select-Service"

- התאוששות עקבית נרשמה בתפוסה ביחס לשיעורי התפוסה הנמוכים שנרשמו באפריל 2020, כתוצאה מהגידול בתיירות פנים ועלייה מחודשת במספר הטסים.
- התפוסה הממוצעת במהלך השנת 2021 עלתה ל-53% מ-34% בשנת 2020.
- ה-NOI בשנת 2021 הסתכם בכ-9.9 מיליון דולר קנדי בהשוואה לכ-4 מיליון דולר קנדי בשנת 2020.
- החברה נמצאת לקראת סיום השיפוץ במלון Courtyard Dayton.
- החברה תמשיך לבחון את לוח השיפוצים וצופה כי השיפוצים עם השלמתם יתרמו לשיפור הרווחים בנכסיה.

### מלונות בעיר Cleveland – "Full-Service"

- התפוסה הממוצעת במהלך שנת 2021 הסתכמה בכ-43% בהשוואה לכ-22% במהלך שנת 2020.
- תפוסה במלונות אלה נשענת במידה רבה על תיירות קבוצתית, כנסים וחתונות, סגמנטים שהראו התאוששות מסוימת אך עדיין לא חזרו לרמות הנורמטיביות.
- ה-NOI המאוחד של המלונות בקליבלנד בשנת 2021 הסתכם בכ-8.5 מיליון דולר קנדי בהשוואה ל-NOI שלילי של כ-3.4 מיליון דולר קנדי בשנת 2020. השיפור ב-NOI נובע משיפור ברמות התפוסה, ניהול הדוק של הוצאות התפעול וסיוע הממשלתי שהתקבל.



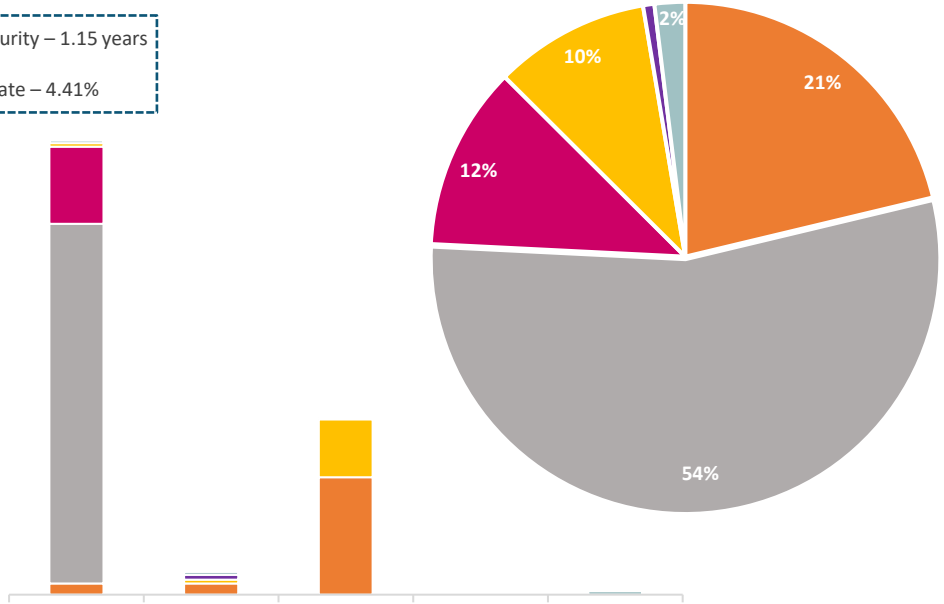
# הרכב ופריסה של החוב

- איגרות חוב סדרה ב' – החברה עומדת בכל התשלומים השוטפים.
- Renaissance – לפירעון עד ליום 16 במרץ 2022. החברה נמצאת בתהליך של משא ומתן לקבלת הלוואה לטווח ארוך עם המלווה הנוכחי, אשר הסכים להאריך את מועד פירעון הנוכחי לפחות עד ליום 16 ביוני 2022.
- Hyatt - פרעון סופי ברבעון הראשון 2024.
- פורטפוליו Courtyard 13 - הלוואה עם תשלומי ריבית בלבד. החברה התקשרה עם חברת ביטוח גדולה בארה"ב להלוואה של עד 143 מיליון דולר לתקופה של 5 שנים, אשר תשמש לפירעון ההלוואה הקיימת וכמסגרת אשראי למימון שיפוצים עתידיים. החברה סיכמה עם המלווה הנוכחי על הארכת מועד פירעון ההלוואה הקיים ליום 9 במרץ 2022 ללא עלות, עם אופציה נוספת להארכתו עד ליום 9 ביוני 2022 בעלות של 0.125%. החברה צופה כי המימון מחדש יושלם לפני תום תקופות ההארכה.
- 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.
- משכנתאות ברמת הנכס - ניתן לקבל משכנתא חדשה או למכור את הנכס לקראת הפדיון.
- בעקבות עסקת Freed, סקיילין פרעה את אגרות החוב סדרה א' ואת מסגרת האשראי

As of December 31, 2021 (CAD'000)

Weighted Average Term Maturity – 1.15 years

Weighted Average Interest Rate – 4.41%




| | Year 1 | Year 2 | Year 3 | Year 4 | Year 5 and thereafter | Total Gross | Deferred Fin. Cost | Total Net |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bond B | 3,856 | 3,856 | 40,203 | - | - | 47,915 | (868) | 47,047 |
| Courtyard 13 Loan | 122,866 | - | - | - | - | 122,866 | (145) | 122,721 |
| Renaissance Loan | 26,309 | - | - | - | - | 26,309 | (87) | 26,222 |
| Hyatt Loan and TIF | 1,223 | 1,337 | 19,700 | - | - | 22,260 | (390) | 21,870 |
| Development Loans | - | 1,617 | - | - | - | 1,617 | - | 1,617 |
| Cap. Leases, Gov. Loans | 900 | 938 | 605 | 637 | 1,292 | 4,372 | (247) | 4,125 |
| **Total Gross** | **155,154** | **7,748** | **60,508** | **637** | **1,292** | **225,339** | **(1,737)** | **223,602** |
| Deferred Fin. Costs | (754) | (522) | (372) | (53) | (36) | (1,737) | | |
| **Total Net** | **154,400** | **7,226** | **60,136** | **584** | **1,256** | **223,602** | | |

SKYLINE INVESTMENTS

# תזרים המזומנים הצפוי, נטו, של החברה מהלוואות VTB

| הלוואת VTB (באלפי דולר קנדי) | 2022 | 2023 | 2024 ואילך | Total |
|---|---|---|---|---|
| Second Nature[1] | (2,275) | 3,017 | - | 742 |
| Port McNicoll[1] | 2,400 | 2,400 | 27,768 | 32,568 |
| Blue Mountain Retail | - | - | 3,800 | 3,800 |
| Vetta Spa | - | - | 804 | 804 |
| **Total - Development** | **125** | **5,417** | **32,372** | **37,914** |
| **Freed Transaction VTB** | **1,483** | **1,483** | **67,378** | **70,344** |
| **Total VTB Inflows** | **1,608** | **6,900** | **99,750** | **108,258** |

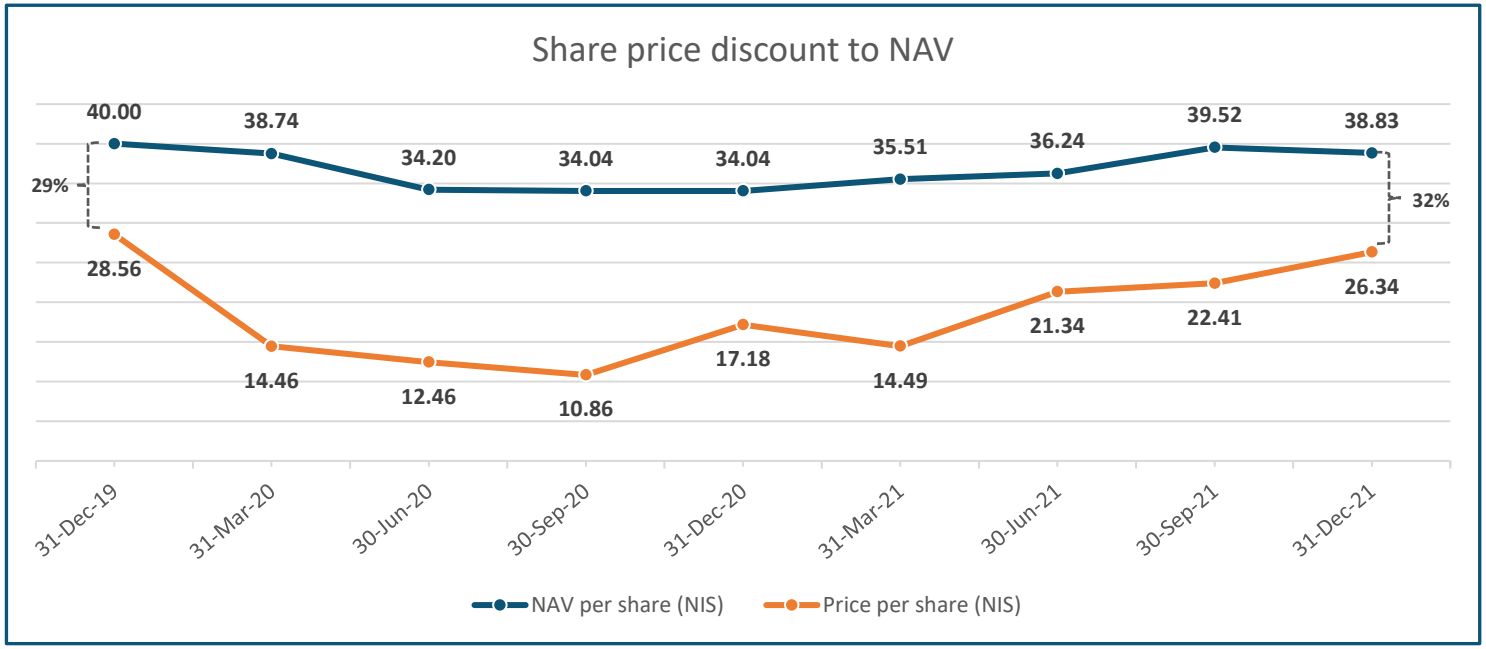
**הערה 1:** חלק מהתמורה עשוי להתקבל מוקדם יותר על סמך השלמת הבנייה. תזרים המזומנים נטו מייצג תזרים מזומנים ברוטו בניכוי עלויות להשלמת בניה ופרעון הלוואות.

# סיכום שינוי ביתרות המזומנים בשנת 2021

| סיכום שינוי ביתרת המזומנים בשנת 2021 (באלפי דולר קנדי) | |
|---|---|
| **מזומנים ושווי מזומנים, תחילת התקופה** | **22,436** |
| מזומנים נטו ששימשו לפעילות | 27,518 |
| קבלת אשראי בניכוי פרעונות | (21,372) |
| השקעה בפקדון מוגבל לטווח ארוך | (7,609) |
| תוספת לרכוש קבוע, נטו | (7,527) |
| תזרים ממימוש נכסים | 103,983 |
| ביטול נגזר פיננסי דולר קנדי/שקל | 6,200 |
| פרעון אגרות חוב | (53,646) |
| החזר לבעלי זכויות המיעוט | (7,453) |
| תרגום מט"ח ואחר | (1,041) |
| **מזומנים ושווי מזומנים, סוף התקופה** | **61,489** |

# מחיר המניה בבורסה בהשוואה להון עצמי למניה

ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי המניות[1] עמד ביום 31 בדצמבר 2021 על כ-38.83 ש״ח, כאשר מחיר הסגירה של המניה בבורסה באותו יום היה 26.34 ש״ח.




(1) בניכוי זכויות מיעוט

SKYLINE INVESTMENTS

# שווי נכסי נקי (אלפי דולר קנדי)

| | שיעור הבעלות | ערך בספרים | NOI 2020 | NOI 2021 | NOI/BV | חוב פיננסי ליום 31.12.2021 | LTV | הון |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **נכסים מניבים ומלונאים** | | | | | | | | |
| Hyatt Regency Arcade | 100% | 64,531 | (1,517) | 4,556 | 7.1% | 21,871 | 34% | 42,660 |
| Renaissance Hotel | 50% | 64,404 | (1,895) | 3,957 | 6.1% | 26,222 | 41% | 38,182 |
| Courtyard Hotels | 100% | 185,378 | 3,985 | 9,938 | 5.4% | 122,721 | 66% | 62,657 |
| Bear Valley Resort | 100% | 19,144 | 2,545 | 3,448 | 18.0% | - | 0% | 19,144 |
| **סה"כ נכסים מניבים** | | **333,457** | **3,118** | **21,899** | **6.6%** | **170,814** | **51%** | **162,643** |
| אחר | | 259 | 1,601 | 1,487 | | 3,739 | | (3,480) |
| **סה"כ מניבים כפי שמופיעים בדוח המאוחד** | | **333,716** | **4,719** | **23,386** | **7.0%** | **174,553** | **52%** | **159,163** |
| שיעור ריבית ממוצע [1] | | | | | | 4.06% | | |
| **קרקעות** | | | | | | | | |
| Deerhurst Lands | 100% | 6,010 | | | | 1,796 | 30% | 4,214 |
| Port McNicoll | 100% | 4,575 | | | | | | 4,575 |
| **סה"כ קרקעות** | | **10,585** | | | | **1,796** | **17%** | **8,789** |
| **נכסים מוחזקים למכירה** | | | | | | | | |
| Deerhurst Resort | 100% | | 3,804 | 5,875 | | | | |
| Horseshoe Resort | 100% | | 2,836 | 3,820 | | | | |
| Deerhurst Lands | 100% | | | | | | | |
| Horseshoe Lands | 100% | | | | | | | |
| Blue Mountain Lands | 60% | | | | | | | |
| **סך הכל נכסים מוחזקים למכירה** | | | **6,640** | **9,695** | | | | |
| שיעור ריבית ממוצע [1] | | | | | | 4.07% | | |
| **Total Real Estate** | | **344,301** | **11,359** | **33,081** | | **176,349** | **51%** | **167,952** |
| מזומנים ושווי מזומנים | | 61,489 | | | | | | |
| הלוואות רוכש | | 97,974 | | | | | | |
| השקעה בחברה כלולה | | 28,808 | | | | | | |
| הלוואת גישור | | 8,065 | | | | | | |
| חייבים ואחרים | | 39,067 | | | | | | |
| **סה"כ נכסים** | | **579,704** | | | | **176,349** | | |
| הלוואות ואגרות חוב | | 223,454 | | | | 47,105 | | |
| הלוואות PPP | | 148 | | | | 148 | | |
| הון חוזר ואחר | | 43,662 | | | | 5.90% | | |
| מסים נדחים | | 15,364 | | | | | | |
| **סה"כ התחייבויות** | | **282,628** | | | | | | |
| הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה | | 30,827 | | | | | | |
| הון מיוחס לבעלי מניות של החברה | | 266,249 | | | | | | |
| **סך הון עצמי** | | **297,076** | | | | **223,602** | | **297,076** |
| כמות מניות, 000 | | 16,745 | | | | 4.41%[1] | | |
| **הון למנייה (CAD)** | | **15.90** | | | | | | |
| **הון למניה (NIS)** | | **38.83** | | | | | | |

שער ההמרה שקל לדולר קנדי (נכון לתאריך 31.12.2021) הוא 0.409

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

SKYLINE INVESTMENTS

# חוזקות פיננסיות והזדמנויות

- הון למאזן כ-51%.
- LTV נמוך כ-51% בגין המלונות ואתרי הנופש.
- כ-61.5 מיליון דולר קנדי מזומנים ושווי מזומנים.
- תזרים מזומנים צפוי במהלך 5 שנים הקרובות בסך של כ-108 מיליון דולר קנדי בגין הלוואות רוכש (VTB).
- בחודש דצמבר 2021 סקיילייין השלימה את העסקה הגדולה ביותר שלה מאז היווסדה לפני כ-20 שנה, שכוללת מכירה של אתרי הנופש Deerhurst, Horseshoe והקרקעות לפיתוח שנותרו באתר הנופש Blue Mountain, תמורת 210 מיליון דולר קנדי, כ-30 מיליון דולר קנדי מעל השווי בספרי החברה לפי כללי IFRS ליום 30 ביוני 2021 (לפני ההודעה על העסקה).
- עם סגירת העסקה, תזרים המזומנים השנתי מה-VTB והחיסכון בעלויות המטה צפוי להיות דומה לתזרים המזומנים המתואם שהתקבל בעבר מאתרי הנופש בקנדה שנמכרו.
- השקעה במלונות חדשים של התמורה מעסקת Freed צפויה להגדיל את תזרים המזומנים של סקיילייין.
- סקיילייין צופה שיהיו הזדמנויות טובות בשנים 2022-2023 כדי להשקיע מחדש את המזומנים מעסקת Freed ומהלוואות רוכש אחרות שניתנו ע"י החברה.
- מכירת אתרי הנופש והקרקעות בקנדה, הינה עסקה משמעותית המשנה את פני החברה ומשפרת בצורה מהותית את פרופיל הסיכון של החברה

# אסטרטגיה עסקית

## אסטרטגיה עסקית

רכישת נכסים מלונאים מניבים חדשים במטרה לגוון את הפריסה הגיאוגרפית ולהקטין את השפעת העונתיות.

ניהול אקטיבי ושיפור תזרים המזומנים של הנכסים הקיימים:

- ניתוח ואנליזה של הביצועים ברמה יומית
- מחקר כלכלי של שווקי הפעילות
- בחינה מתמדת של כדאיות ביצוע השקעות לצורך השבחת נכסים
- ביקורים תכופים בנכסים

## יעדים לרכישות

התמקדות בארה"ב וקנדה

תזרים יציב ברמה היסטורית

שווקים בעלי פוטנציאל צמיחה חזק

מחוללי ביקוש מגוונים

היצע מוגבל של מלונות חדשים

עונתיות נמוכה

עלות רכישה מתחת לעלות החלפת הנכסים

# סקיילין במבט קדימה

מיקוד של ההשקעות החדשות ב 2022-2023 ואילך:

- סקיילין תתמקד במלונות מקטגוריית Select-Service.
- לאור בסיס לקוחות יציב, ניתן לחזות בצורה הרבה יותר טובה את התוצאות של המלונות מקטגוריית Select-Service - תיירות עסקית באמצע השבוע ותיירות פנאי בסופי שבוע.
- מלונות מקטגוריית Select-Service אינם מוצר יוקרה ולכן פחות מושפעים מתקופות של האטה כלכלית.
- סקיילין תמשיך לבחון הזדמנויות בקנדה ובאה"ב בעיקר בערים משניות.
- סקיילין תמשיך להשביח את הנכסים ההיסטוריים האחרים שלה, לבחון הזדמנויות למכירתם והעברת ההון למלונות מקטגוריית Select-Service.

| מיקוד | השקעות חדשות | נכסים קיימים ורכישות עתידיות |
|---|---|---|
| **מלונות Select-Service** | 90% | ▪ פורטפוליו של 13 מלונות Courtyard<br>▪ השקעות חדשות בארה"ב וקנדה |
| **נכסים אחרים** | 10% | ▪ הלוואות רוכש שניתנו (VTB)<br>▪ השקעה של 29% ב-Freed Resorts<br>▪ אתר הנופש Bear Valley<br>▪ רכישות מיוחדות של מלונות |

SKYLINE INVESTMENTS

# שווקי פעילות

BEAR VALLEY A SKYLINE RESORT CALIFORNIA

RENAISSANCE CLEVELAND HOTEL

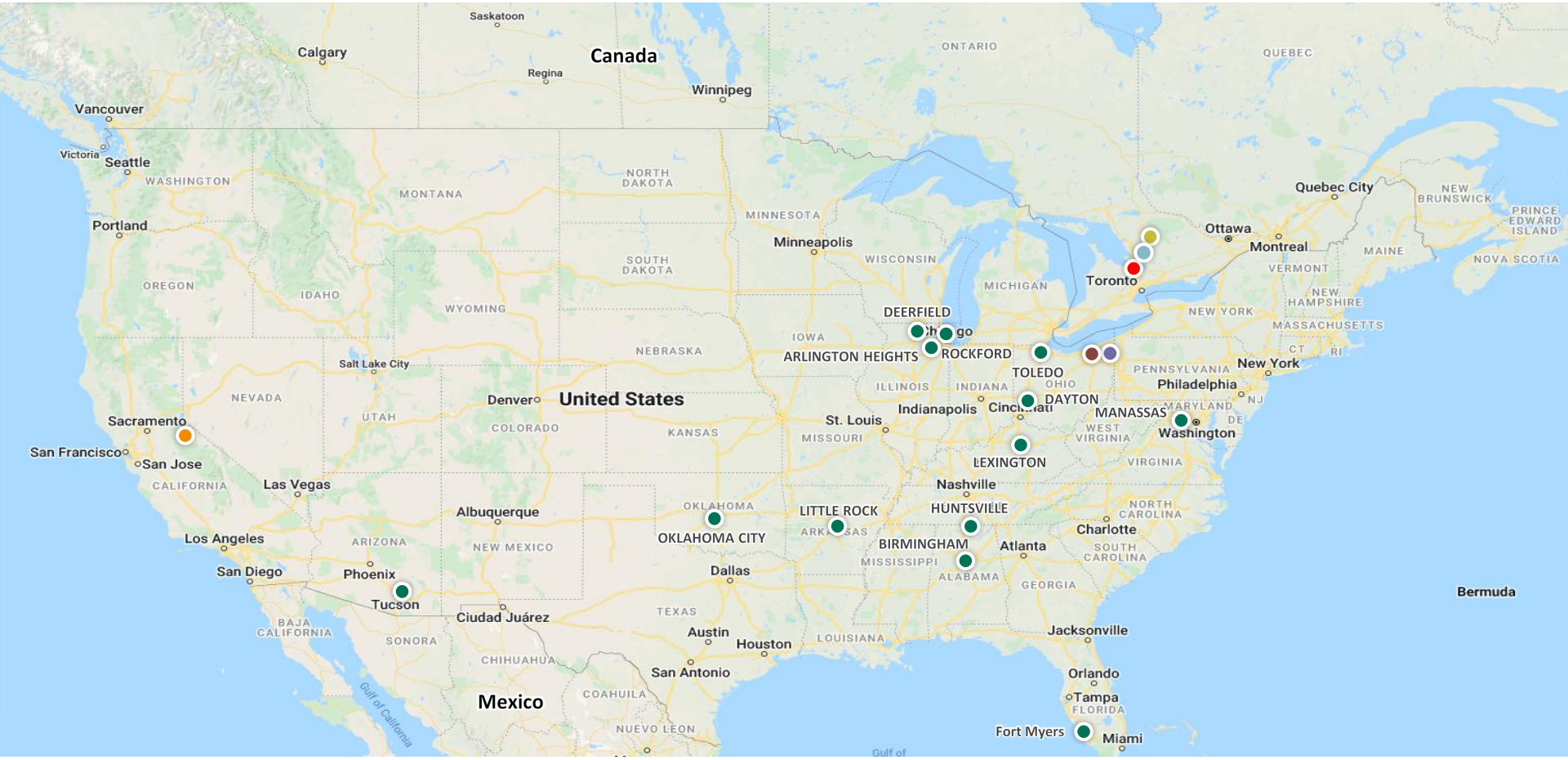
HYATT REGENCY CLEVELAND

HORSESHOE A SKYLINE RESORT BARRIE

DEERHURST A SKYLINE RESORT MUSKOKA

COURTYARD Marriott

MUSKOKA BAY RESORT




16 נכסים מניבים | 2,749 חדרי מלון | 15 ערים בארה"ב וקנדה

# הנהלה בכירה

## רו"ח בלייק לאיין
מנכ"ל

בעל ניסיון רב בניהול של נכסים מלונאיים בקנדה ובשוק הבינלאומי. לפני הצטרפותו לסקיילין, מר לאיין ניהל מספר family offices מהגדולים בקנדה והיה אחראי על ניהול של נכסי נדל"ן בהיקף מצטבר של כ-9 מיליארד דולר קנדי ושימש כסמנכ"ל כספים בחברת Brookfield.

## רו"ח רוברט וקסמן
סמנכ"ל כספים

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

## בן נובו-שלם
סמנכ"ל, ניהול נכסים וקשרי משקיעים

בתפקידו הקודם בן נובו-שלם כיהן כמנהל מחלקת מחקר ואחראי על תחום הנדל"ן המניב בבית השקעות אפסילון. בנוסף, בן שימש כמרצה בקורסים של חשבונאות פיננסית והערכות שווי חברות.

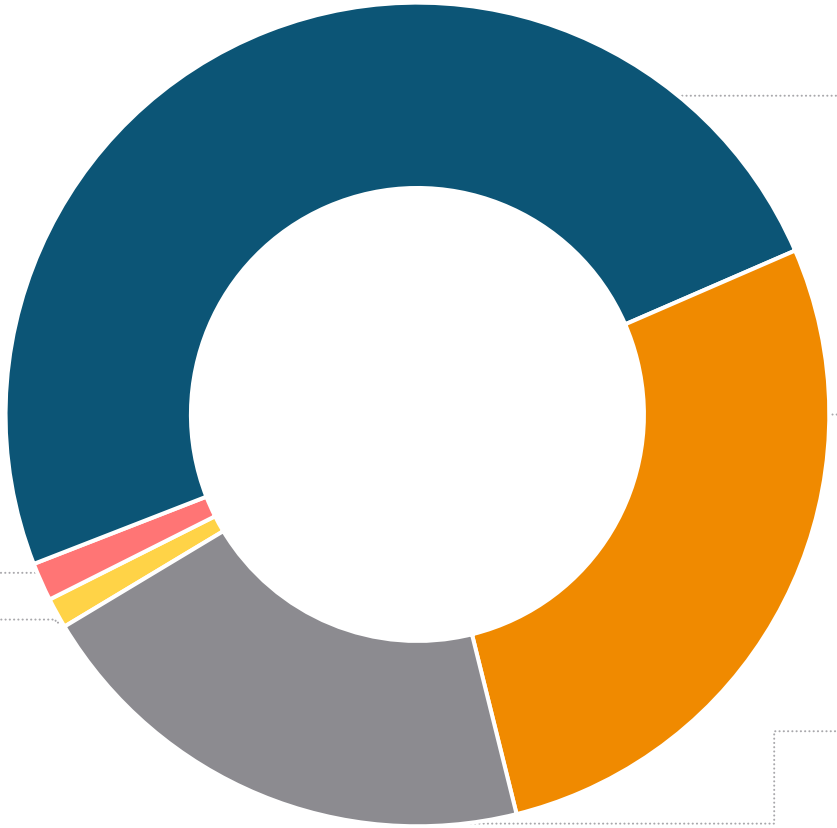
## אדם כהן
סגן נשיא, מנהל פיננסי

לאדם ניסיון בינלאומי בפיננסים ונדל"ן. לפני שהצטרף לסקיילין, אדם מילא בהדרגה תפקידים בכירים ב- European Investments, Goldman Sachs, AGF Commercial REIT ו- Deloitte. בתפקידים אלה, אדם התמקד בתכנון וניתוח פיננסי, שילובי מערכות, אסטרטגיה ארגונית וקשרי משקיעים.

SKYLINE INVESTMENTS

SKYLINE INVESTMENTS

# מבנה בעלות



| | |
|---|---|
| MISHORIM INVESTMENTS | 49.37% |
| ציבור | 27.66% |
| הכשרת הישוב | 20.25% |
| בלייק לאיין | 1.19% |
| אלכס שניידר | 1.53% |

SKYLINE INVESTMENTS

# תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (אלפי דולר קנדי)

| סעיף | YE 2021 | YE 2020 | YE 2019 |
|---|---|---|---|
| הכנסות מנכסים מניבים | 129,293 | 91,484 | 193,585 |
| הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים ואחרות | 7,453 | 37,878 | 41,658 |
| **סה"כ הכנסות של החברה** | **136,746** | **129,362** | **235,243** |
| NOI מנכסים מניבים בלבד | 33,081 | 11,359 | 42,214 |
| **Adjusted EBITDA** | **24,501** | **7,884** | **40,849** |
| **FFO** | **12,312** | **(3,761)** | **18,331** |
| הכנסות מנכסים זהים | 90,150 | 55,207 | 139,336 |
| NOI מנכסים זהים | 22,260 | 3,402 | 33,240 |

SKYLINE INVESTMENTS

# תמצית נתונים מאזניים (אלפי דולר קנדי)

| סעיף | 30.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---|---|
| **סה"כ נכסים** | **579,704** | **637,863** |
| חוב פיננסי[1] | 223,602 | 306,105 |
| מזומנים ושווי מזומנים | 61,489 | 22,436 |
| **חוב פיננסי, נטו** | **162,113** | **283,669** |
| הון מיוחס לבעלי מניות של החברה | 266,249 | 226,044 |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | 30,827 | 30,385 |
| **סך הון** | **297,076** | **256,429** |
| הון למניה מיוחס לבעלי מניות של החברה | $15.90 | $13.50 |
| **חוב פיננסי נטו/סה"כ נכסים, נטו[2]** | **31%** | **46%** |
| **הון למאזן** | **51%** | **40%** |

(1) החוב הגולמי מוגדר כסך ההלוואות השוטפות והלא שוטפות לתשלום ואגרות חוב, בניכוי עלויות המימון הנדחות.
(2) הנכסים נטו מייצגים את סך הנכסים על פי המאזן של החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים.

SKYLINE
INVESTMENTS

# נכסים עיקרים בארה"ב

The Hyatt Regency Arcade,
Cleveland, OH

SKYLINE
INVESTMENTS

# 13 בתי מלון Courtyard by Marriott

COURTYARD®
Marriott

Courtyard Birmingham Hoover,
Hoover, AL

Courtyard Manassas Battlefield Park
Manassas, VA

Courtyard Toledo Airport
Toledo, OH

Courtyard Fort Myers Cape Coral
Fort Myers, FL

Courtyard Tucson Airport
Tucson, AZ

SKYLINE INVESTMENTS

# 13 בתי מלון Courtyard by Marriott

| נתונים עיקריים (USD) | מיקום | מותג | חברת ניהול | קטגוריה | תאריך רכישה |
|---|---|---|---|---|---|
| | 9 מדינות בארה"ב | Courtyard by Marriott | Aimbridge, Urgo | Select Service | 14 בנובמבר, 2017 |

| מספר מלונות | מספר חדרים | עלות רכישה | מחיר לחדר | הלוואת רכישה | מסגרת אשראי |
|---|---|---|---|---|---|
| 13 | 1,913 | $135,000,000 | $70,500 | $89,500,000 | $31,000,000 |

**ביצועים פיננסים** (אלפי דולר ארה"ב)

| | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|
| הכנסות | 36,464 | 22,347 | 52,098 |
| NOI | 7,979 | 3,052 | 14,085 |
| הכנסות/NOI | 22% | 14% | 27% |

SKYLINE INVESTMENTS

# שיפוץ מלונות Courtyard – היערכות לצמיחה

- סקיילייין השלימה שיפוץ פנים מלא של Courtyard Tucson, אריזונה בסוף הרבעון הרביעי של 2020. החברה ניצלה תקופה בה היו תפוסות נמוכות כדי לשדרוג את הנכס ולהתכונן להתאוששות הביקוש שלאחר המגפה.

- לאחר סיום שיפוץ מוצלח של Courtyard Ft. Myers ו-Courtyard Tucson , החברה התחילה שיפוץ ב-Courtyard Dayton

- תרומת השיפוץ לביצועים של המלונות Courtyard Dayton ו-Courtyard Tucson צפויה להיות גבוהה יותר בהשוואה לשיפוץ של Courtyard Ft. Myers בשל היקף שיפוץ רחב יותר.

- החברה תמשיך לבחון את לוח השיפוצים ואת התחייבויותיה במסגרת תוכניות השבחת הנכסים ביחס לסביבת הפעילות הנוכחית. החברה צופה כי השיפוצים עם השלמתם יתרמו לשיפור הרווחים בנכסיה, מה שיניע עוד יותר את צמיחת ה- EBITDA ביציאה מהמגיפה בטווח הבינוני והארוך.

SKYLINE INVESTMENTS

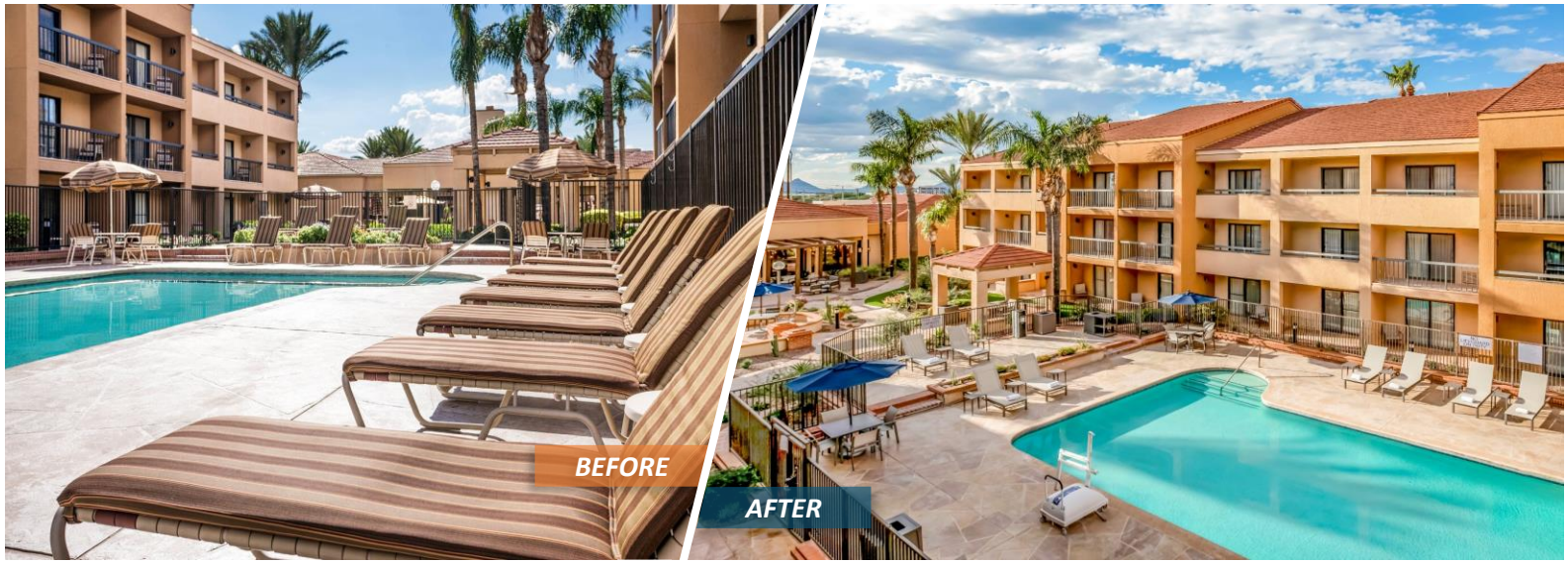
# שיפוץ של Courtyard Tucson - שדרוג משמעותי של המלון

SKYLINE
INVESTMENTS

# שיפוץ של Courtyard Tucson - שדרוג משמעותי של המלון

SKYLINE INVESTMENTS

# שיפוץ של Courtyard Tucson - שדרוג משמעותי של המלון



SKYLINE
INVESTMENTS

# Hyatt Regency Arcade

HYATT
REGENCY®
CLEVELAND

# Hyatt Regency Arcade

## נקודות לציון

Cleveland Arcade הינו נכס מורשת היסטורי שנבנה ע"י John D. Rockefeller בשנת 1890

המלון מהווה יעד אטרקטיבי לחתונות ומארח 60-80 חתונות בשנה

## נתונים כללים

| | |
|---|---|
| **מיקום** | קליבלנד, ארה"ב |
| **מספר חדרים** | 293 |
| **שטחי כנסים ואירועים** | Sf 7,000 |
| **מותג** | Hyatt Regency |
| **חברת ניהול** | Hyatt |

## השבחות

- לאחרונה הושלם השיפוץ של כל החדרים במלון שצפוי לשפר את היתרון התחרותי של הנכס.
- מרבית עלות שיפוץ החדרים מומנה מקופת הרזרבה לחידוש רכוש קבוע שאינה חלק מיתרת מזומנים ושווי מזומנים של החברה.

## פוטנציאל עתידי

- צפי גידול במספר כנסים במרכז כנסים שנבנה בהשקעה של כ-465 מיליון דולר ארה"ב.
- המשך השכרה של שטחי מסחר במתחם המלון.
- צפי לצמיחה בכלכלת קליבלנד וגידול במספר המבקרים.

SKYLINE
INVESTMENTS

# Renaissance Cleveland Hotel

RENAISSANCE®
CLEVELAND HOTEL

SKYLINE INVESTMENTS

# Renaissance Cleveland Hotel

## נקודות לציון

אתר מורשת היסטורי שנפתח תחת השם "The Hotel Cleveland" בשנת 1918

אורחים ידועים שבקרו במלון: Martin Luther King and The Beatles

המלון ממוקם ממול הכיכר המרכזית של העיר קליבלנד

העירייה של קליבלנד השקיעה כ-40 מיליון דולר ארה"ב בשיפוץ של הכיכר במסגרת התחדשות עירונית

## נתונים כללים

| | |
|---|---|
| **מיקום** | קליבלנד, ארה"ב |
| **מספר חדרים** | 491 |
| **שטחי כנסים ואירועים** | 34 אולמות כנסים, כ-65,000 Sf |
| **חניות בבעלות** | 300 מקומות חניה |
| **מותג** | Renaissance |
| **חברת ניהול** | Aimbridge |
| **שיעור אחזקה** | 50% |

## השבחות

- סקיילייין השלימה את השלב הראשון של תוכנית שיפוצים רב שנתית שכללה החלפת מערכת מיזוג אוויר. החלפת מערכת מיזוג אוויר מספקת מענה לתלונה מרכזית מאורחי המלון וגם צפויה להביא לחיסכון בחשמל.
- סקיילייין מתכננת שני שלבי שיפוץ נוספים אשר יכללו שיפוץ של חדרי המלון ואולמות כנסים.
- מרבית עלות השיפוץ של השלב הראשון מומנה באמצעות מסגרת ליווי בנקאית חתומה בסך של כ-17 מיליון דולר ארה"ב.

## פוטנציאל עתידי

- צפי לגידול במספר הכנסים במרכז כנסים שנבנה בהשקעה של כ-465 מיליון דולר ארה"ב.
- המשך השכרה של שטחי המסחר במתחם המלון.
- צפי לצמיחה בכלכלת קליבלנד וגידול במספר המבקרים.

[1] סקיילייין מחזיקה ב-50% משווי הנכסים וכל המספרים מוצגים לפי 100%

SKYLINE
INVESTMENTS

# Bear Valley

BEAR VALLEY
A SKYLINE RESORT
CALIFORNIA

# Bear Valley

## נקודות לציון

אתר סקי בדרום קליפורניה, שלוש וחצי שעות מסן פרנסיסקו.

רכישת האתר הושלמה בדצמבר 2014 בתמורה כוללת בסך של כ- 3.7 מיליון דולר ארה"ב, ממקורותיה העצמיים של החברה.

## נתונים כללים

| | |
|---|---|
| **מיקום** | 3.5 שעות מסן פרנסיסקו |
| **מספר חדרים** | 52 |
| **שטח של האתר** | כ-7,000 דונם |
| **מתקנים** | 75 מסלולי סקי |

## השבחות

- מאז הרכישה סקיילייין השקיעה כ-3.2 מיליון דולר ארה״ב בציוד ושידרוג של האתר.
- במהלך שנת 2017, סקיילייין השקיעה כ-5.5 מיליון דולר ארה״ב בהתקנת מעלית סקי חדשה וזה אפשר לחברה להגדיל את מחיר כרטיס הסקי היומי מ-$79 ב-2017 ל-$99 בסוף 2018.

## פוטנציאל עתידי

- המשך גידול ב-NOI באמצעות הגדלת מספר המבקרים לרמות היסטוריות שאפיינו את האתר בעבר.

SKYLINE
INVESTMENTS

# עסקת Freed

Deerhurst Resort
Huntsville, ON

Blue Mountain Lands
The Blue Mountains, ON

Muskoka Bay Resort
Gravenhurst, ON

Horseshoe Resort
Barrie, ON

Horseshoe Resort
Barrie, ON

# פורטפוליו של אתרי נופש מובילים באונטריו, קנדה

**סקיילין הפכה לשותפה ב-29%[1] ב-Resort LP יחד עם Freed, שמחזיקה כעת בפורטפוליו רחב של אתרי נופש מובילים באונטריו**

אתר הנופש Deerhurst, השוכן על גדות אגם פנינסולה, מהווה מפלט לאורך כל עונות השנה לחופשה באזור Muskoka או ל"cottage country" המפורסם של אונטריו, אחד מהמקומות המומלצים לביקור "הטובים בעולם" של מגזין National Geographic Traveller.

אתר הנופש כולל מתקני כנסים ואירועים, 369 חדרים, 4 חנויות מזון ומשקאות, בריכות שחייה, 2 מגרשי גולף, שירותים משמעותיים ומגרשי חוף וטניס.

אתר הנופש Horseshoe הוא אתר סקי וגולף ידידותי למשפחות באונטריו, המציע הנאה לאורך ארבע עונות השנה, במיקום נוח, קצת יותר משעה צפונית לטורונטו. אגם Horseshoe החדש נפתח באוגוסט 2017, מה שמשפר את פעילויות הקיץ ואת יכולת יצירת השלג.

אתר הנופש כולל מלון בן 101 חדרים, 13 יחידות דיור משותף ב-Copeland, 29 יחידות דיור משותף ב-Slopeside, 25 מסלולי סקי, 2 מגרשי גולף, ספא ו-5 מסעדות.

האזור ניחן בנדיבות במאפיינים טבעיים ונופים, שיצרו הזדמנות משמעותית לפיתוח פעילויות פנאי, מגורים ואתרי נופש.

בהתבסס על הבולטות של המאפיינים הטבעיים של מתלול Niagara, רכס Nipissing ומפרץ Nottawasaga, העיר משמשת כיעד פנאי לאורך ארבע עונות השנה לסקי, טיולים רגליים, גולף ופעילויות חוץ אחרות.

Muskoka Bay הוא אתר נופש קהילתי יוקרתי הפעיל לאורך ארבע עונות השנה, על פני שטח של 869 דונם. האתר ממוקם ב-Gravenhurst, אונטריו, במיקום אסטרטגי בין Horseshoe ו-Deerhurst, כשעתיים צפונית לטורונטו.

אתר הנופש כולל 65 חדרי מלון ווילות בבעלותה או בניהולה של Freed ואחד מ-10 מגרשי הגולף הטובים ביותר בקנדה, לפי דירוג ScoreGolf.

[1] כולל חלק שמוחזק על ידי שותף (40%) ב-Blue Mountain

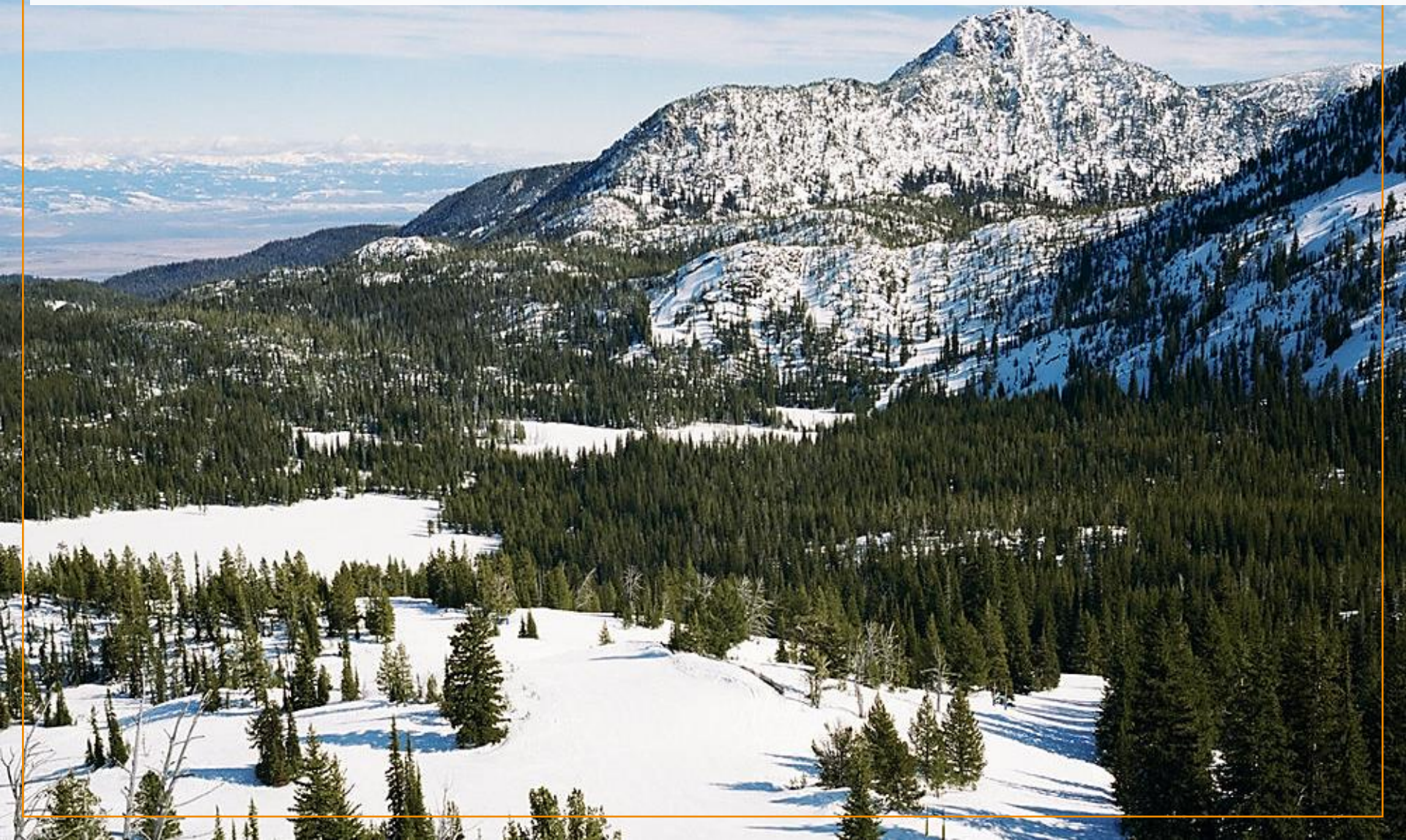
# פרטי התמורה ולוח התשלומים

**תמורה בגין העסקה בסך של 210 מיליוני דולר קנדי התקבלה באופן הבא:**

- סך של 109 מיליוני דולר קנדי ברוטו במזומן (52%) עם סגירת העסקה
- הלוואת מוכר (VTB) בסך של 60 מיליוני דולר קנדי (29%) תיפרע לאורך ארבע שנים ותישא ריבית שנתית בשיעור של 5% :
  - I. סך של 10 מיליוני דולר קנדי יפרע באפריל 2024
  - II. סך של 25 מיליוני דולר קנדי יפרע ביוני 2025
  - III. סך של 25 מיליוני דולר קנדי יפרע בדצמבר 2025
- סך של 33 מיליוני דולר קנדי (16%) שלא במזומן כנגד החזקה של 29% מהזכויות בשותפות Resort LP
  - I. Resort LP תהיה הבעלים של 100% מ-Blue Mountain, Horseshoe, Deerhurst ו-Muskoka Bay. כחלק מהעסקה, Freed העבירה את זכויותיה ב- Muskoka Bay לפי שווי של 90 מיליוני דולר קנדי
  - II. לקונה ישנה אופציית רכישה ב-33 מיליוני דולר קנדי בתוספת 12%, שתפוג ביום 31 בדצמבר 2022
  - III. במידה והאופציה תפוג, לקונה תהיה אופציית רכישה ולסקיילין תהיה אופציית מכירה עבור 50% מהזכויות שלה בשנה הרביעית ו-50% בשנה החמישית, מה שמאפשר יציאה מלאה של 100% בשנה החמישית במידה ותרצה.
- סך של 8 מיליוני דולר קנדי (4%) בדרך של הלוואת גישור עד שנתיים שתישא ריבית שנתית של 12%
  - I. מגובה בערבויות של פריד ומובטח בשעבוד חלקה של חברת האחזקות של פריד בשותפות אתרי הנופש

SKYLINE
INVESTMENTS

# נספחים



SKYLINE INVESTMENTS

# הרכב בעלות, ניהול וזיכיון

| נכס | בעל הנכס | מנהל | מותג | מושכר |
|---|---|---|---|---|
| **Bear Valley** | Skyline | Skyline | Independent | None |
| **Hyatt Regency Cleveland** | Skyline | Hyatt | Hyatt Regency | None |
| **Marriott Renaissance Cleveland** | Skyline | Aimbridge | Marriott Renaissance | None |
| **Marriott Courtyard Hotels** | Skyline | Aimbridge, Urgo | Courtyard by Marriott | None |

| מודל עסקי | בעלות | ניהול | זכיינות | השכרה |
|---|---|---|---|---|
| **הסבר** | בעל הנכס נהנה מכלל ההכנסות ונושא בכל הוצאות התפעול. | בעל המלון יכול לבחור להשתמש בחברת ניהול חיצונית לצורך תפעול של המלון מטעמו תמורת תשלום של דמי ניהול. | תמורת שימוש במותג וגישה למערכת ההזמנות של אחת הרשתות הגדולות (Hilton, Marriott, Hyatt וכד') בעל המלון משלם דמי זיכיון. | מפעיל של המלון משלם דמי שכירות לבעל הנכס. מודל זה כמעט ולא קיים בצפון אמריקה. |
| **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 מהכנסות. | דמי שכירות לבעלי הנכס. |

# תודה!

SKYLINE
INVESTMENTS

**לפרטים נוספים**

בן נובו-שלם | סמנכ"ל, ניהול נכסים וקשרי משקיעים
benn@skylineinvestments.com | +1 416-368-2565/2222

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM