

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

עסקת רכישה של 13 בתי מלון

Courtyard Marriott

02/08/2017



WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM

מצגת זו הוכנה על ידי Skyline Investments Inc. ("החברה") כמצגת אודות עסקת רכישת 13 בתי מלון המופעלים על ידי רשת Marriot. מצגת זו אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה ושתפרסם החברה, בטרם קבלת החלטת 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.

המידע הנכלל במצגת זו אינו מהווה ייעוץ, המלצה, חוות דעת או הצעה באשר לכדאיות ההשקעה ואינו בא במקום בדיקה עצמאית וייעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע.

מצגת זו עשויה לכלול מידע צופה עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות, אך לא רק תחזיות והערכות לגבי יציבות הכנסות בתי המלון והשפעת רכישת בתי המלון על תוצאות הפעילות של החברה, אשר מבוססות על מידע שמסר המוכרת, אותו עדיין לא היה באפשרות החברה לאמת וכן על תחזיות, אומדנים וההנחות הנוכחיות של החברה לגבי בתי המלון. תחזיות והערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולם או חלקן, או עשויות להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, לרבות מהותית. זאת עקב תוצאות בדיקת הנאותות ועקב גורמים שלא ניתן לצפותם מראש ואשר אינם נתונים לשליטת החברה כגון: אי וודאות משמעותית ואירועים או תהליכים משמעותיים בקשר עם המצב הכלכלי, הענף בו פועלת החברה ומעמדה התחרותי של החברה וכן שינויים רגולטורים משמעותיים – אותם קשה לצפות, כמו גם עקב גורמי הסיכון של החברה הנובעים מפעילותה כפי שפורסם בדוחותיה התקופתיים והמידיים של החברה. בהתאם לכך, החברה אינה מציגה כל מצג ואינה מתכוונת להציג כל מצג ואין להניח הצגה של מצג כאמור באשר לסבירות התרחשותם של אירועים או נסיבות עתידיים.

כל מידע צופה פני עתיד מכוון אך ורק לתאריך שאליו הוא מתייחס. למעט ההתחייבות לגלות מידע כנדרש על פי דיני ניירות ערך החלים על החברה, החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות כל מידע הנכלל במצגת זו, בין אם כתוצאה ממידע חדש, אירוע עתידי או מסיבות אחרות.

ראוי גם לציין כי מצגת זו כוללת נתונים שנמסרו לחברה על ידי המוכר, כולל מידע כספי ומידע הנוגע לבתי המלון. עם זאת, נתונים אלה עדיין לא נבדקו ואומתו על ידי החברה והמידע הכספי עדיין לא בוקר על ידי רואה החשבון המבקר של המוכרת.

הנתון של הכנסה תפעולית נטו (NOI), מושג שאינו GAAP, ראה ס' 1.4 לדוח דירקטוריון של החברה ליום 31.03.2017 שפורסם ביום 14.05.2017 (אסמכתא מספר 039679-01-2017).

- חברת סקיייליין השקעות חתמה על הסכם מותנה לרכישת 13 בתי מלון בתמורה לסך של 135 מיליון דולר ארה"ב.
- העסקה כוללת 13 בתי מלון שמנוהלים תחת המותג Courtyard Marriott וכוללים 1,913 חדרים.
- בתי המלון הנרכשים פרוסים ב-9 מדינות שונות בארצות הברית, בעיקר בחוף המזרחי.
- כל 13 בתי המלון כמעט זהים מבחינת הצורה והגודל של המבנה, מספר החדרים ומצב הפיזי שלהם.
- כל בתי המלון נבנו באותה תקופה והינם במצב פיזי מצוין לאחר שעברו שיפוץ בשנים האחרונות.
- כל אחד מבתי המלון הנרכשים במסגרת העסקה מייצר רווח ותזרים חזק.
- מאז שנת 2005 הבעלים הקודמים השקיעו סך של כ-80 מיליון דולר ארה"ב בשיפוץ של בתי המלון. כמחצית מסכום זה הושקע בין השנים 2012-2014.
- סקיייליין תבחן יחד עם Marriott הזדמנויות לביצוע השקעות נוספות במטרה להשביח את הנכסים הנרכשים.
- העסקה משקפת מחיר ממוצע לחדר בסך של כ-70.5 אלפי דולר ארה"ב – מחיר שנמוך משמעותית מעלות הבנייה (replacement cost).

פריסה גיאוגרפית של בתי המלון הנרכשים



ביצועים פיננסיים של בתי המלון הנרכשים

2014	2015	2016	
46,070,415	49,236,041	51,127,267	הכנסות (דולר ארה"ב)
11,082,412	13,121,022	14,508,383	NOI (דולר ארה"ב)
24%	27%	28%	שיעור NOI מסך ההכנסות

- בשלושת השנים האחרונות בתי המלונות הנרכשים שמרו על שיעור תפוסה יציב והציגו עליה הדרגתית במחיר הממוצע ללילה ADR*.
- יותר מ-90% מהכנסות של המלונות נובעות מהשכרת חדרים והיתרה משירותי מזון ושירותים אחרים.
- החברה קיבלה מספר הצעות לא מחייבות מבנקים אמריקאים גדולים בתנאי מימון אטרקטיביים (עד 70% מעלות הרכישה, הלוואות בתנאי **Non-Recourse, לתקופה של עד 10 שנים, בתנאים נוחים).

ADR - Average Daily Rate*

**ללא זכות חזרה - Non-Recourse

- במהלך העשור האחרון המלונות הוחזקו על ידי גוף מוסדי גדול והופעלו על ידי רשת Marriott העולמית.
- המותג Courtyard Marriott נחשב לאחד ממותגי המלונאות הגדולים והטובים בעולם והוא כולל 1,070 מלונות ב-47 ארצות שונות.
- **הרשת Courtyard Marriott מתמקדת בקהל לקוחות עסקיים בטווח מחירים בינוני.**
- בתי המלון Courtyard Marriott משתייכים לקטגוריה הנקראת “**Select-Service**”, בתי המלון בקטגוריה זו כוללים מגוון מצומצם של שירותים ומתקנים והינם בעלי שטחים ציבוריים פחות נרחבים, ולפיכך ניתן לתפעל אותם בצורה יעילה יותר.
- רשת Courtyard Marriott מספקת גישה נחשקת למערכת ההזמנות של רשת Marriott העולמית שמוחברת למגוון רחב של חברות בינלאומיות. חלק גדול מהכנסות של בתי המלון הנרכשים נובע ממועדון הלקוחות של Marriott העולמית, מה שמבטיח הכנסות יציבות לאורך זמן. כמו כן, חלק גדול מהאורחים הם לקוחות חוזרים.
- סקיילין תפעל לחתום על הסכם זכיון חדש עם המותג Courtyard Marriott לתקופה של 20 שנה נוספות.
- לסקיילין קיימת אפשרות להחליף את חברת הניהול הנוכחית של **Marriott**. סקיילין תבחן אפשרות להשתמש בחברת הניהול הקיימת או להשתמש בשירותים של חברות ניהול חיצוניות אחרות.

- רכישה זו מתבצעת בהתאם לאסטרטגיה המוצהרת של החברה.
- יצויין, כי החברה בדקה מספר רב של רכישות פוטנציאליות לפני שהחליטה לבצע את הרכישה הנוכחית.
- בתי המלון Courtyard Marriott נבחרו בהתבסס על שיקולים של סיכון/סיכוי, פשטות הניהול, מיקום, נזילות הנכסים ונכונות של הבנקים לתת מימון בתנאים טובים.
- עם השלמת העסקה, בבעלות סקייליין יהיו 19 נכסים מניבים עם כ-3,300 חדרי מלון מנוהלים, הממוקמים ב-11 אזורים גיאוגרפיים שונים בארצות הברית ובקנדה.
- בתי המלון הנרכשים מספקים לסקייליין באופן מיידי פיזור גיאוגרפי, מפחיתים את הסיכון הגלום בעונתיות, מחזקים את היציבות של החברה ומגדילים בצורה משמעותית את ההכנסות, את הרווח ואת התזרים.
- הרכישה מהווה הזדמנות לנצל באופן יעיל את רמת המינוף הנמוכה של סקייליין (יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו עומד על כ-26% והון למאזן על כ-54.5%, על בסיס דוחות כספיים ליום 31.03.2017).
- גם לאחר הרכישה הנוכחית רמת המינוף של סקייליין תישאר נמוכה.

תמונות לדוגמא של אחד המלונות הנרכשים





Thank You!

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM

לפרטים נוספים: בן נובו-שלם, ראש תחום מיזוגים ורכישות וקשרי משקיעים
benn@skylineinvestments.com | +1 416-368-2565/2222