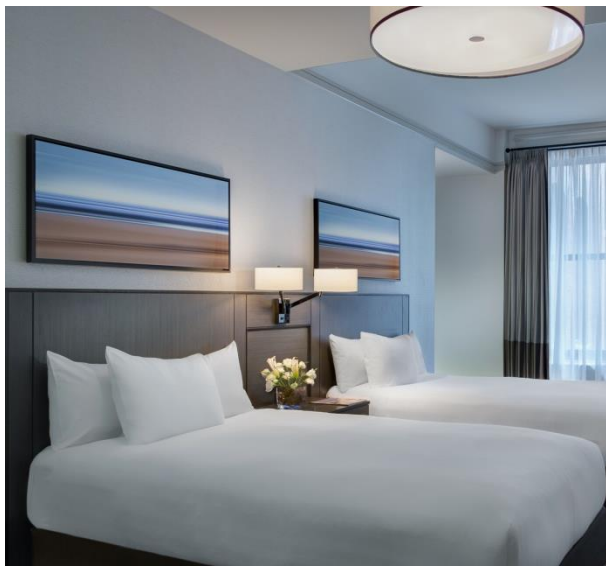
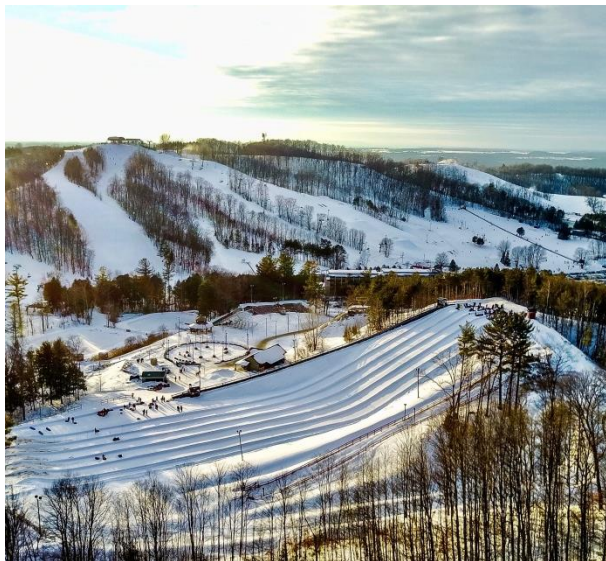




SKYLINE
INVESTMENTS

דוחות כספיים ליום 31.12.17

מצגת לשוק ההון



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

מצגת זו אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור (ובכלל זה, בתשקיף מיום 28.02.2014, בתשקיף מדף מיום 24.02.2015, בתשקיף מדף מיום 27.2.2018, בדוח הצעת מדף מיום 12.07.2016, בדוח הצעת מדף מיום 24.9.2017, בדוחותיה הכספיים של החברה, בין היתר הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2017 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.

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 עשויה לכלול מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, 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.

המידע צופה פני העתיד במצגת זו מבוסס על הערכות והנחות עדכניות של הנהלת החברה נכון למועד המצגת, אשר על אף שהחברה סבורה שהן סבירות, הרי שהן בלתי ודאיות מטבען. המידע צופה פני העתיד כרוך בסיכונים ובחוסר ודאות, ובכלל זה גורמים שאינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע באופן מהותי בתוצאות פעילות החברה ולגרום לכך שהתוצאות בפועל תהיינה שונות באופן מהותי מהמידע צופה פני העתיד.

כל מידע צופה פני עתיד מכון 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.

הערכות השווי המוזכרות במצגת זו בוצעו על ידי מערכי שווי בלתי תלויים ממשרדים בעלי מוניטין רב.

ה-NOI/EBITDA, מושג שאינו GAAP, מוגדר כרווח מפעולות רגילות אחרי תשלומי דמי שכירות לבעלי דירות שיחידותיהם מושכרות ע"י החברה לאורחיה, בנטרול פחת.

תזרים ממכירת קרקעות ויח"ד מוגדר כרווח חשבונאי מהעסקה בתוספת מרכיב הערכה מחדש 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.

מצגת זו אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות ערך של החברה.

להסרת ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת. מצגת זו אינה מהווה או מגלמת חלק בהצעה או הזמנה כלשהי לרכוש ניירות ערך של החברה ואינה מהווה או מגלמת חלק בהזמנה לקבלת הצעות כאמור. המצגת גם אינה מהווה המלצה ו/או ייעוץ כלשהו ביחס לניירות הערך של החברה.

כל המספרים מצוינים באלפי דולר קנדי (CAD), אלא אם כן צוין אחרת.

שער חליפין ליום 31.12.2017 של CAD/NIS הינו 2.7648 ושל USD/CAD הינו 1.258

אנחנו בונים את אחת החברות המובילות בצפון אמריקה
שמתמחה בהשקעות בנכסים מלונאיים מניבים.

סקייליין 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.



19

נכסים מניבים

3,180

חדרי מלון

78.7%

עלייה ב-EBITDA
משנת 2015

\$295M/\$714M

סך נכסים/הון עצמי

41.5%

הון עצמי למאזן

Baa1.il

דירוג אשראי ממידרוג

3,000 יח"ד

בנק קרקעות בקנדה

קבלת מסגרת אשראי ל-5 שנים בהיקף של 20 מיליון דולר
קנדי כנגד שעבוד על אתר הנופש Horseshoe

הקמת מחלקת מיזוגים ורכישות וקשרי משקיעים במטרה
להאיץ את תוכנית הרכישות ולחזק את הקשר עם שוק ההון

השבחת נכסים:

- הושלם שיפוץ של כל החדרים במלון Hyatt Cleveland
- החל שלב ראשון בתוכנית שיפוצים בת 3 שנים במלון Renaissance Cleveland
- הותקנה מעלית סקי חדשה ב-Bear Valley
- החל שיפוץ משמעותי ומכירה של 44 יח"ד בבניין Slopeside Lodge באתר הנופש Horseshoe
- הושלמה בנייה של אגם מלאכותי באתר הנופש Horseshoe



EBITDA עלה השנה בכ-18.4% לכ-23 מיליון דולר קנדי

רכישת 13 בתי מלון Courtyard by Marriott תמורת כ-
135 מיליון דולר ארה"ב, העסקה הכי גדולה בהיסטוריה של
החברה

קבלת הלוואת רכישה בסך של כ-89.5 מיליון דולר ארה"ב
ומסגרת אשראי להשבחת נכסים בסך של כ-31 מיליון דולר
ארה"ב

הנפקת אגרות חוב סדרה ב' ללא שעבודים וצמוד לדולר
ארה"ב בהיקף של כ-164 מיליון ש"ח

קבלת דירוג ראשוני Baa1 ממידרוג

מכירת פרויקט Port McNicoll תמורת כ-42 מיליון דולר
קנדי ומכירת קרקעות נוספות ב-Horseshoe ו-Blue
Mountain בהיקף של כ-10 מיליון דולר קנדי. כל
המימושים בוצע קרוב או מעל השווי של הקרקעות בספרים

להאיץ את קצב רכישת נכסים מניבים

יעדים לרכישות

התמקדות בארה"ב וקנדה

תזרים יציב ברמה היסטורית

שווקים בעלי פוטנציאל צמיחה חזקה

מחוללי ביקוש מגוונים

היצע מוגבל של מלונות חדשים

עונתיות נמוכה

עלות רכישה מתחת ל-Replacement Cost

אסטרטגיה עסקית

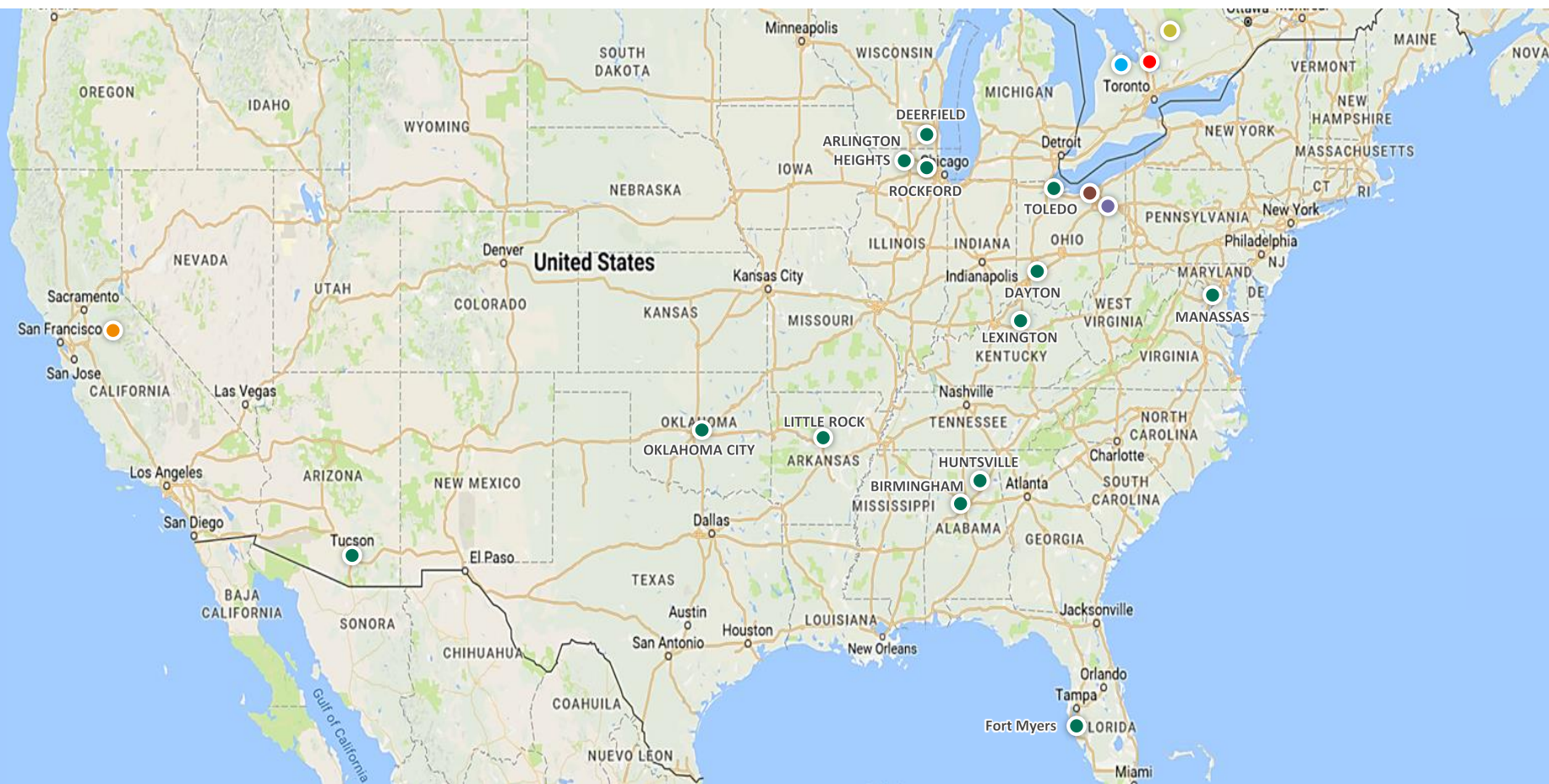
רכישת נכסים מלונאים מניבים חדשים במטרה לגוון את הפריסה הגיאוגרפית ולהקטין את השפעת העונתיות.

הקטנת רכיב הקרקעות מסך המאזן לפחות מ-10%.

ניהול אקטיבי ושיפור תזרים המזומנים של הנכסים הקיימים:

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







רו"ח ואדים שוב
סמנכ"ל כספים

כ-20 שנות ניסיון בניהול כספים עבור חברות ציבוריות; רואה חשבון מוסמך בקנדה, ישראל וארה"ב.



רו"ח בלייק לאיין
מנכ"ל

בעל ניסיון רב בניהול של נכסים מלונאיים מניבים בקנדה ובארה"ב. לפני הצטרפותו לסקייליין, מר לאיין כיהן כמנכ"ל של מספר family offices מהגדולים בקנדה והיה אחראי על ניהול של נכסי נדל"ן בהיקף מצטבר של כ-9 מיליארד דולר קנדי.



גיל בלוטריין
יו"ר ומנהל פיתוח עסקי

ייסד את מישורים ב-1990, ואת החברה ב-1998 מאז ועד היום מכהן כיו"ר הדירקטוריון וכמנהל הפיתוח העסקי של החברה.



פול מונדל
סגן נשיא בכיר, פיתוח

ב-6 שנים האחרונות כיהן מר מונדל כסמנכ"ל פיתוח עסקי בשתי חברות מובילות Brookvalley Development ו-Walton Development.



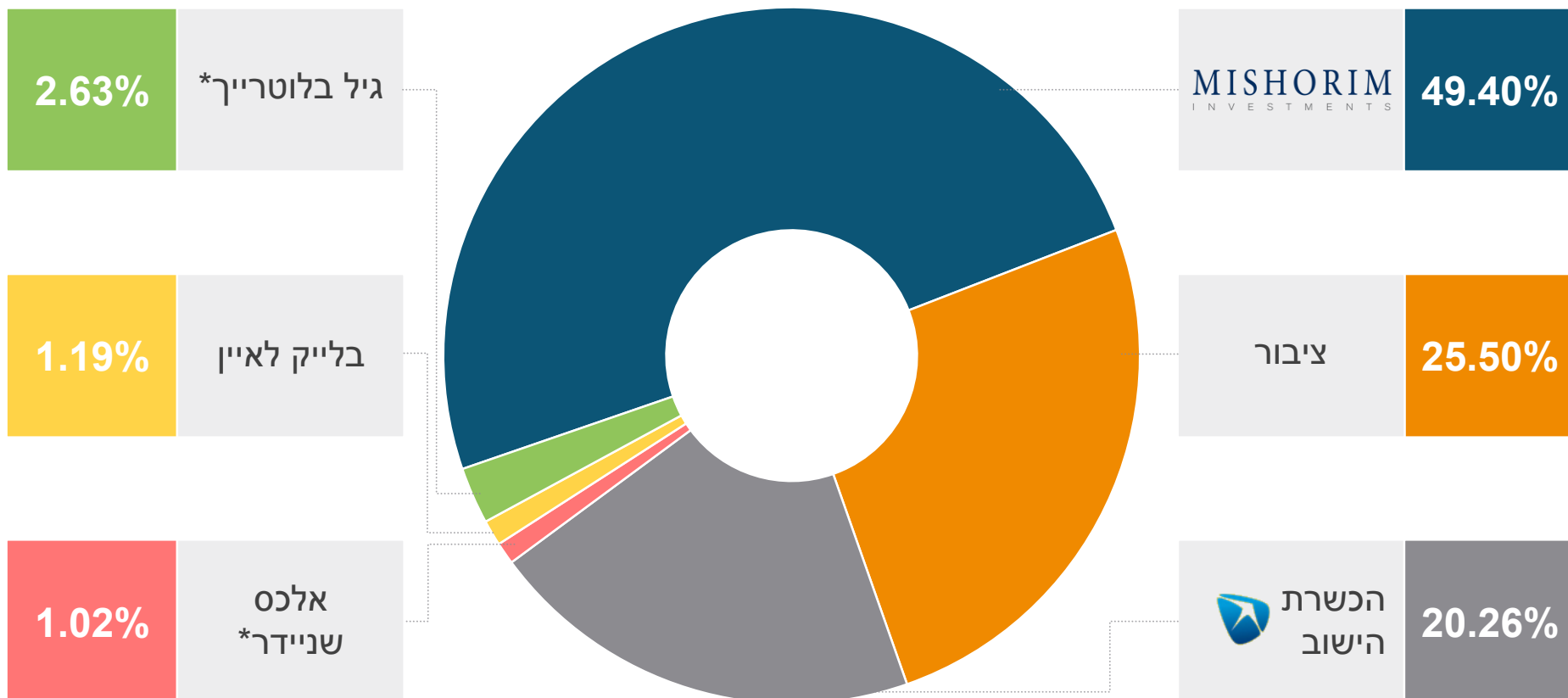
ברוס ריגינס
סמנכ"ל תפעול

מר ריגינס מילא מספר תפקידים בכירים בחברות מובילות בתחום המלונאות בארה"ב. בתפקידו האחרון שימש כסמנכ"ל הכספים של LaSalle Hotel Properties, חברה ציבורית מובילה המחזיקה ב-41 מלונות ב-11 שווקים בארה"ב.



בן נובו-שלם
ראש תחום מיזוגים ורכישות 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.



* כ-74% ממניות של חברת מישורים מוחזקות ע"י אלקס שניידר וגיל בלוטרייך, ביניהם נחתם הסכם שליטה משוטפת..

** מישורים מחזיקה במישרין ובעקיפין בכ- 49.4% ממניות Skyline Investments Inc.



סעיף	2017	2016	2015
הכנסות מנכסים מניבים	121,794	122,197	91,073
הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים ואחרות	30,769	25,797	5,590
סה"כ הכנסות של החברה	152,563	147,994	96,663
NOI מנכסים מניבים בלבד	22,006	20,821	15,570
*EBITDA	22,968	19,391	12,851
*FFO	14,237	10,476	6,864
הכנסות מנכסים זהים*	115,964	117,826	
NOI מנכסים זהים*	23,456	22,445	

סעיף	31.12.2017	31.12.2016
סה"כ נכסים	714,139	519,753
חוב פיננסי	316,462	130,985
מזומנים ושווי מזומנים	25,897	29,837
חוב פיננסי, נטו	290,565	101,148
הון מיוחס לבעלי מניות של החברה	255,020	245,968
זכויות שאינן מקנות שליטה	40,977	41,404
סך הון עצמי	295,997	287,372
חוב פיננסי נטו/סה"כ נכסים, נטו	42.2%	20.6%
הון למאזן	41.4%	55.3%



הון	LTV	חוב פיננסי ליום 30/12/2018 ⁽⁵⁾	NOI Proforma/ ערך בספרים	Proforma NOI ⁽⁶⁾	2017 NOI	2016 NOI	ערך בספרים	שיעור הבעלות	נכסים מניבים ומלונאים
23,047	69%	51,279	7.5%	5,566	5,566	3,885	74,326	100%	Deerhurst Resort ⁽¹⁾
54,237	0%	-	7.8%	4,219	4,219	2,747	54,237	100%	Horseshoe Resort
17,490	44%	15,260	5.6%	1,850	1,850	1,750	32,750	60%	Blue Mountain Retail
39,025	39%	25,366	6.1%	3,918	3,918	5,463	64,391	100%	Hyatt Regency Arcade ⁽²⁾
51,828	23%	15,493	8.4%	5,671	5,671	7,072	67,321	50%	Renaissance Hotel ⁽²⁾
56,821	66%	112,284	12.0%	20,311 ⁽⁶⁾	755		169,105	100%	Courtyard Hotels
21,927	0%	-	9.5%	2,092	2,092	2,771	21,927	100%	Bear Valley Resort
45%		219,683	9.0%	43,627	24,071	23,689	484,057		סה"כ נכסים מניבים
		9,464 ^(5a)			(2,065)	(2,868)	957		התאמות למאחד ⁽³⁾
264,374	47%	229,147			22,006	20,821	485,014		סה"כ מניבים כפי שמופיעים בדוח המאוחד
		5.13%							שיעור ריבית ממוצע ⁽⁴⁾
		8,976					29,597	100%	Deerhurst lands
20,621							18,422	100%	Horseshoe Lands
18,422							28,903	60%	Blue Mountain Lands
28,903							5,899	100%	Port McNicoll - הקרקעות שנתרו
5,899									
73,845	11%	8,976					82,821		סה"כ קרקעות
15,207		17,320					32,527		פרויקטים בבנייה
353,426	43%	255,443					600,362		סך הכל נכסי נדל"ן מניב וקרקעות
							25,387		מזומנים ושווי מזומנים ⁽⁵⁾
									ערך נוכחי של יתרת הלוואות רוכש כנגד שעבוד ראשון על
							35,499		הקרקעות ב- Port McNicoll
		4,570					45,059		הון חוזר ואחר
							7,832		מסים נדחים
		260,013					714,139		סה"כ נכסים
		56,449	כולל אגרות חוב ללא שעבוד סדרה ב'				(316,462)		הלוואות ואגרות חוב
							(49,824)		הון חוזר ואחר
							(51,856)		מסים נדחים
							(418,142)		סה"כ התחייבויות
							(40,977)		הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
		316,462	חוב פיננסי				255,020		הון מיוחס לבעלי מניות של החברה
		5.23% ⁽⁴⁾					16,737		כמות מניות, 000
							15.24		הון למנייה (CAD)
							42.13		הון למנייה (NIS)

שער חליפין דולר קנדי/ש"ח ליום 31.12.2017 - 2.7648

(1) הנכס משמש כבטוחה לאג"ח סדרה א'. החוב מופיע בבטו לאחר ההאמות של מכשיר הגידור.
 (2) בשנת 2017 ה- NOI הושפע מירידה במספר אירועים וכנסים וקליטת היצע חדרי מלון חדשים בעיר קליבלנד.
 (3) מורכב בעיקר מהוצאות מטה של מגזר המלונאות, פיצוי פטורין כתוצאה מתהליך התייעלות והפרשי מט"ח.
 (4) החוב מורכב מהלוואות בגין הציוד.
 (5) הריבית הממוצעת מחושבת על ידי הכפלה של כל הלוואה בשיעור הריבית הנקובה וחלוקה של הסכום המתקבל בסך היקף ההלוואות.
 (6) לא כוללת מסגרת ליווי חתומה ולא מנוצלת בסך של כ-17,000 דולר קנדי.
 (7) בתי המלון Courtyard נרכשו ביום 14.11.2017. NOI Proforma מייצג תוצאות של המלונות לאורך כל שנת 2017 בהתבסס על המספרים שנמסרו ע"י המוכר.

שיפור צפוי בתזרים

- בשנת 2018 סקויליין צופה גידול משמעותי בהכנסות ובתזרים בעקבות הרכישה של 13 בתי מלון Courtyard by Marriott בנובמבר 2017.
- פרויקטי ייזום שנמצאים בשלבי מכירה מתקדמים צפויים לתרום כ-41.5 מיליון דולר קנדי לתזרים** המזומנים בשנים הקרובות.
- לאחר השלמת המכירה של פרויקט Port McNicoll תמורת כ-42 מיליון דולר קנדי, סקויליין תקבל בשנים הקרובות תזרים קבוע בסך של כ-4.2 מיליון דולר קנדי בשנה.
- התייעלות, השבחות והרחבות של הנכסים הקיימים צפויים להגדיל את ה- NOI בשנים הקרובות.

מאזן חזק

- הון למאזן כ-41.4%
- חוב נטו ל- CAP נטו כ-49.5%

גמישות פיננסית

- כ-26 מיליון דולר קנדי מזומנים ושווה מזומנים
- כ-17 מיליון דולר קנדי מסגרת אשראי חתומה ולא מנוצלת כנגד אתר הנופש Horseshoe
- מח"מ של החוב הכולל כ-4.0 שנים כאשר עלות החוב הממוצעת כ-5.13%*
- LTV של החוב בגין הנכסים המניבים עומד על כ-45% בלבד ובגין הקרקעות על כ-11% בלבד
- לחברה נכסים ללא חוב בהיקף משמעותי של כ-95 מיליון דולר קנדי

*לא כולל הלוואת ליווי בנייה.

**יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקטים שנמצאים בשלבי מכירה מתקדמים, לרבות הון עצמי שהושקע לפני מס. לפירוט נוסף ראה דוח ברנע המצורף לדוחות הכספים ליום 31.12.2017.



שם הנכס	ערך בספרים (אלפי CAD)
Bear Valley Resort	14,578
קרקעות מוחרגות בסמיכות לאתר הנופש Deerhurst ⁽¹⁾	15,480
קרקעות מוחרגות בסמיכות לאתר הנופש Horseshoe ⁽²⁾	12,422
60% מהקרקעות ב-Blue Mountain	10,897
Port McNicoll - הקרקעות שנותרו לאחר המכירה	5,899
ערך נוכחי של יתרת הלוואת רוכש כנגד שעבוד ראשון על הקרקעות ב-Port McNicoll	35,499
Port McNicoll - הקרקעות שנותרו לאחר המכירה	5,899
סה"כ	94,775

(1) בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, על קרקעות אלה יירשם שעבוד טכני מדרגה ראשונה לטובת מחזיקי אג"ח אשר ישתחרר בעתיד עם השלמת הליך פרעציה

(2) תנאים דומים

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

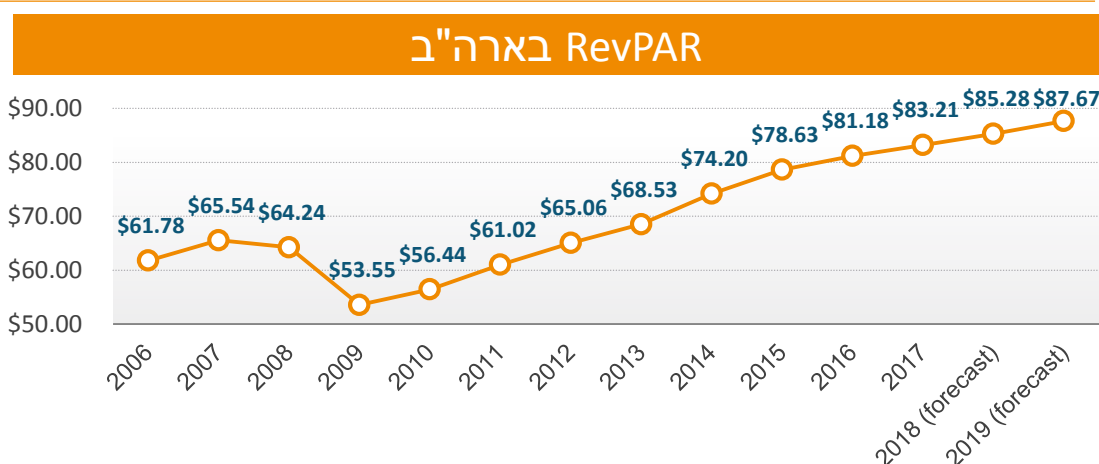
נכסים עיקרים בארה"ב



The Hyatt Regency Arcade,
Cleveland, OH

- בשנת 2017, התמ"ג בארה"ב גדל בכ-2.3%, הצמיחה הגבוה ביותר בשלוש שנים האחרונות. בשנת 2018 כלכלת ארה"ב צפויה לצמוח בכ-2.6% נוספים.
- בהתאם לנותנים של Smith Travel Research בשנת 2017 סקטור המלונות בארה"ב רשם שיא חדש בצמיחה.
- בשנת 2017, התפוסה במלונות עלתה בכ-0.9% לכ-65.9% ADR, עלה לכ-\$126.72 וה-RevPAR צמח בכ-3% והגיע לרמה של \$83.57.
- הביקוש למלונות עלה בשיעור של כ-2.7% לעומת ההיצע שעלה בכ-1.8% ומגמה זו צפויה להמשיך גם בשנת 2018.
- 18 מתוך 25 השווקים המובילים בתחום המלונאות בארה"ב רשמו צמיחה חיובית ב-RevPAR בשנת 2018.
- לפי נתונים של Smith Travel Research בשנת 2018 התפוסה צפויה לעלות בכ-0.3%, ה-ADR בכ-2.4% וה-RevPAR בכ-2.7%.

תחזית צמיחה 2018			
	CBRE	PwC	STR
ADR	2.5%	2.4%	2.4%
Occupancy	0.0%	0.2%	0.3%
RevPAR	2.5%	2.7%	2.7%



SKYLINE
INVESTMENTS

13 בתי מלון Courtyard by Marriott



Courtyard Birmingham Hoover,
Hoover, AL



Courtyard Manassas Battlefield Park
Manassas, Virginia



Courtyard Toledo Airport, OH



Courtyard Tucson Airport
Tucson, AZ



Deerfield

תאריך רכישה 14 בנובמבר, 2017	קטגוריה Select Service	חברת ניהול Aimbridge	מותג Courtyard by Marriott	מיקום 9 מדינות בארה"ב	נתונים עיקריים (USD)
מסגרת אשראי \$31,000,000	הלוואת רכישה \$89,500,000	מחיר לחדר \$70,500	עלות רכישה \$135,000,000	מספר חדרים 1,913	מספר מלונות 13

	2017	2016	2015	
ביצועים פיננסיים* (אלפי דולר ארה"ב)	52,937	51,127	49,236	הכנסות
	15,641	14,508	13,121	NOI
	30%	28%	27%	הכנסות/NOI



* בהתבסס על המספרים שנמסרו ע"י המוכר.

יתרונות של העסקה

- 13 בתי המלון Courtyard Marriott עם 1,913 חדרים פרוסים ב-9 מדינות שונות בארצות הברית, בעיקר בחלק המזרחי אשר מספקים באופן מיידי פיזור גיאוגרפי ומפחיתים את הסיכון הגלום בעונתיות.
- בשלושת השנים האחרונות בתי המלונות הנרכשים שמרו על שיעור תפוסה יציב והציגו עליה הדרגתית במחיר הממוצע ללילה (ADR).
- יותר מ-90% מהכנסות של בתי המלון נובעות מהשכרת חדרים.
- הבעלים הקודמים השקיעו כ-40 מיליון דולר ארה"ב בשיפוץ של בתי המלון בין השנים 2012-2014.
- בתי המלון Courtyard by Marriott נבחרו בהתבסס על שיקולים של סיכון/סיכוי, פשטות הניהול, מיקום, נזילות הנכסים ונכונות של הבנקים לתת מימון בתנאים טובים.

השינויים שבוצעו

- נחתם הסכם זיכיון חדש למותג Courtyard by Marriott לתקופה של 20 שנה עם רשת Marriott העולמית.
- כל 13 בתי המלון עברו מניהול של רשת Marriott לניהול של חברת *Aimbridge Hospitality.
- סקיילינג קיבלה הלוואת רכישה מאחד הבנקים הגדולים בעולם בסך של כ-89.5 מיליון דולר ארה"ב וחתמה על מסגרת אשראי בסך של כ-31 מיליון דולר ארה"ב לצורך ביצוע השבחות עתידיות של הנכסים הנרכשים.



Huntsville



Tucson



Chicago-Arlington Heights





השבחות

- הושלם שיפוץ של כל החדרים במלון שצפוי לשפר את היתרון התחרותי של נכס.
- מרבית הסכום של שיפוץ החדרים מומן מקופת הרזרבה לחידוש רכוש קבוע* שאינו חלק מיתרת מזומנים ושווי מזומנים של החברה.

פוטנציאל עתידי

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



נקודות לציון

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

המלון מהווה יעד אטרקטיבי לחתונות ומארח 60-70 חתונות בשנה

נתונים כלליים

מיקום | קליבלנד, ארה"ב

מספר חדרים | 293

שטחי כנסים ואירועים | Sf 7,000

מותג | Hyatt Regency

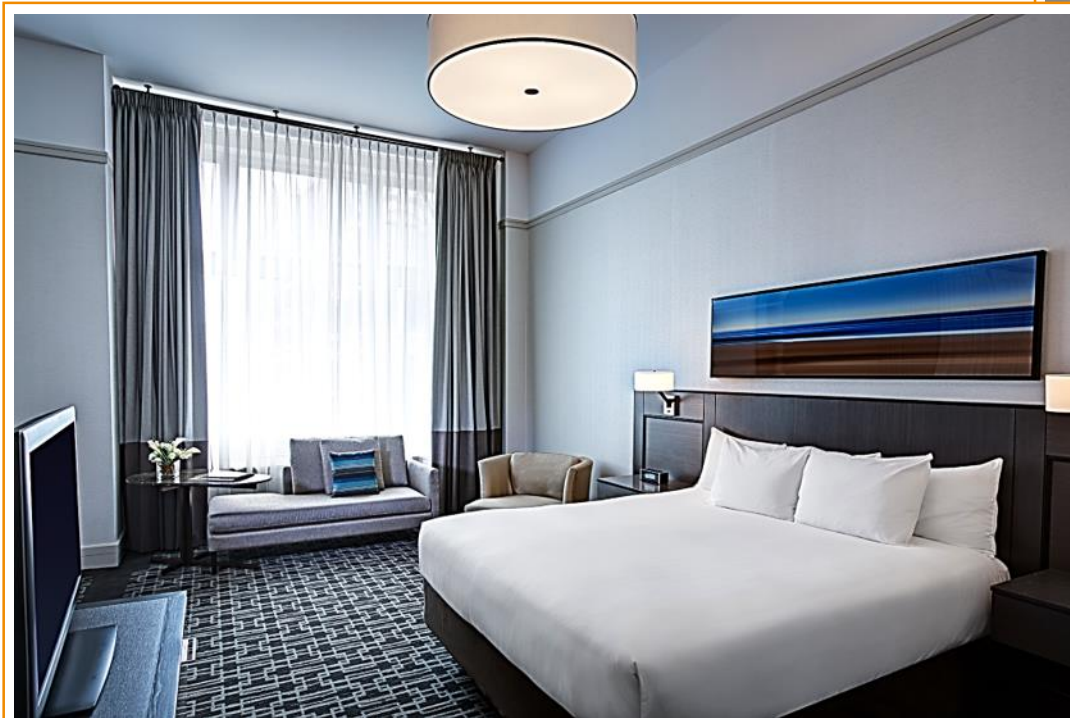
חברת ניהול | Hyatt

נתונים כספיים 2017 (אלפי CAD)

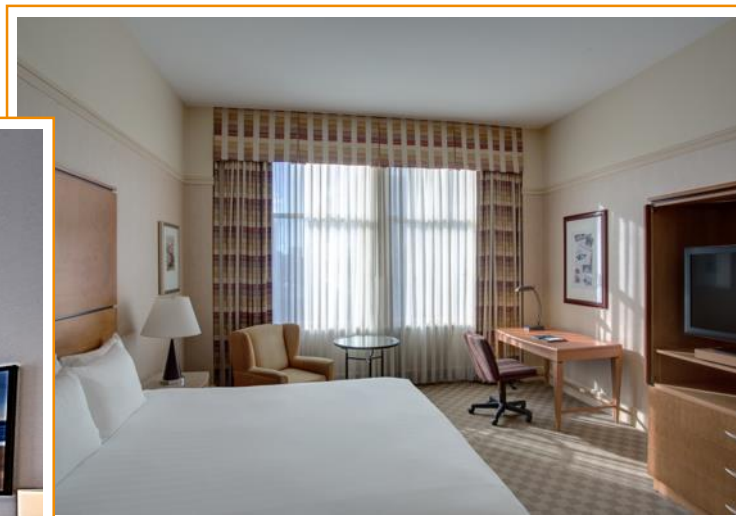
שווי בספרים | 64,391

NOI | 3,918

ניהול אקטיבי של הנכסים - שיפוץ חדרים במלון Hyatt



אחרי השיפוץ



לפני השיפוץ

SKYLINE
INVESTMENTS

Renaissance Cleveland Hotel

R
RENAISSANCE®
CLEVELAND HOTEL



השבחות

- סקייליין החלה לבצע שלב ראשון של תוכנית שיפוצים משמעותית שצפויה להמשך כ-3 שנים. השיפוץ צפוי לשדרג את המלון ואת ביצועיו.
- מרבית עלות השיפוץ תמומן ע"י מסגרת ליווי בנקאית חתומה בסך של כ-17 מיליון דולר ארה"ב והלוואה משותף פיננסי בנכס.

פוטנציאל עתידי

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



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%

נתונים כספיים 2017 (אלפי CAD)*

שווי בספרים	67,321
NOI	5,671



השבחות

- בשנת 2017 הותקנה מעלית סקי מודרנית חדשה בעלות של כ- 5.5 מיליון דולר ארה"ב שצפויה לשפר את חווית הביקור באתר.
- מאז הרכישה סקייליין השקיעה כ-3.2 מיליון דולר ארה"ב בציוד ושידרוג של האתר.

פוטנציאל עתידי

- המשך גידול ב-NOI באמצעות הגדלת מספר המבקרים לרמות היסטוריות שאפיינו את האתר בעבר.
- השקעה במעלית חדשה צפויה לתמוך במחיר יותר גבוה של הכרטיסים.
- הזדמנות למכור/לפתח מקרקעין בסמוך לנכס.



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 כלליים

מיקום | 3.5 שעות מסן פרנסיסקו

מספר חדרים | 53

שטח של האתר | כ-7,000 דונם

מתקנים | 75 מסלולי סקי

נתונים כספיים 2017 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 21,927

NOI | 2,092

SKYLINE
INVESTMENTS

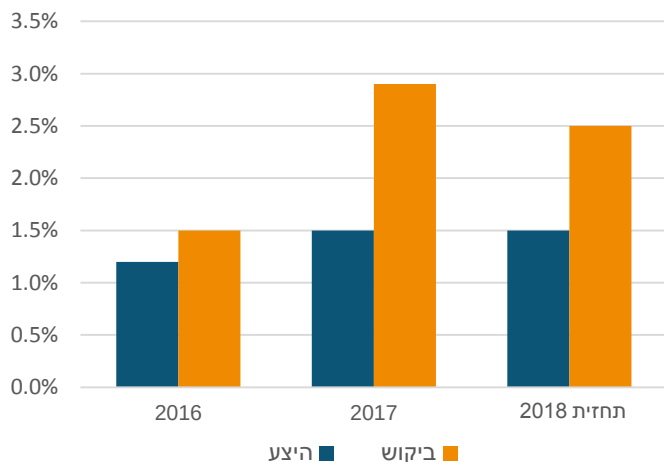
נכסים עיקרים בקנדה



ביצועי סקטור המלונאות בקנדה

2018 תחזית	2017	2016	
67.8%	65.9%	64.5%	תפוסה
\$161	\$156.73	\$149.19	ADR
\$109.4	\$103.31	\$96.25	RevPAR

ביקוש והיצע



בשנת 2017 התמ"ג בקנדה רשם צמיחה של כ-3%, קצב המהיר ביותר משנת 2011.

סקטור המלונות בקנדה ממשיך לגדול ולהתחזק ולפי נתוני HVS בשנת 2017 השוק הגיע לשיא חדש כאשר שיעור התפוסה עלה לכ-65.9%.

חולשה בשער הדולר הקנדי ועלייה בתפוסה מאפשרים לבעלי המלונות להמשיך ולעלות את ה-ADR

בהתאם לתחזית של HVS, בשנת 2018 ה-RevPAR צפוי לחצות את הרמה של \$109.

בשנת 2017 העלייה בביקוש הייתה כפולה מהעלייה בהיצע, מגמה זו צפויה להמשיך גם בשנת 2018.

דוח אוקטובר 2017 של Destination Canada מראה עלייה של כ-4.2% במספר התיירים הבינלאומיים.



DEERHURST
A SKYLINE RESORT
MUSKOKA



פוטנציאל עתידי

- הגדלת NOI באמצעות התייעלות.
- בנייה של בניין חדש Lakeside Lodge בן 164 דירות שצפוי להגדיל את מלאי החדרים המנוהלים באתר.
- מיקוד ניהולי להגדלת שיעורי התפוסה בתקופות מחוץ לעונה ע"י תכנית שיווק ממוקדת לקהל הבינלאומי.
- אושרה תוכנית שינוי יעוד לחלק מהקרקע לכ-640 יח"ד וכ-4,500 מ"ר מסחר.



נקודות לציון

אתר נופש יוקרתי הפעול לאורך כל עונות השנה וממוקם באזור Muskoka, כשעתיים נסיעה מטורונטו.

בניין Lakeside Lodge בן 162 יח"ד נמצא בשלבי בנייה ומכירה מתקדמים.

נתונים כללים

מיקום | Muskoka (כשעתיים נסיעה מטורונטו)

מספר חדרים | 313 (102 בבעלות / 211 מנוהלים)

שטחי כנסים ואירועים | Sf 40,000

שטח של האתר | 3,200 דונם

מתקנים | 2 מגרשי גולף, 10 אולמות כנסים, ספא, 5 מסעדות, שדה תעופה פרטי

נתונים כספיים 2017 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 74,326

NOI | 5,566

SKYLINE
INVESTMENTS

Horseshoe Resort



HORSESHOE

A SKYLINE RESORT

BARRIE



השבחות

- בשנת 2016 הושלמה בניית מעלית סקי מודרנית חדשה בהשקעה כוללת של כ-5 מיליון דולר קנדי.
- בחודש יולי 2017, החל שיפוץ משמעותי ומכירה של 44 יח"ד בבניין Slopeside Lodge.
- לאחרונה הושלמה בנייה של בניין Copland House בן 68 יח"ד.
- בחודש אוגוסט 2017, נפתח רשמית אגם מלאכותי חדש שמכפיל את יכולת ייצור השלג בחורף ומהווה יעד משיכה למבקרים במהלך הקיץ.

פוטנציאל עתידי

- הגדלת NOI באמצעות התייעלות ותוספת של יח"ד להשכרה (Slopeside Lodge ו-Copland House).
- הגדלת מספר מבקרים בחודשי הקיץ באמצעות אגם מלאכותי חדש.
- האגם החדש ישמש גם כמאגר מים משמעותי לייצור שלג מלאכותי.
- המשך מכירה ופיתוח של קרקעות בתחומי האתר.



נקודות לציון

אתר נופש שפעיל לאורך כל עונות השנה והינו אתר סקי הקרוב ביותר לטורונטו.

פארק הרפתקאות ואגם מלאכותי חדש מהווים אטרקציה מרכזית בתקופת הקיץ.

נתונים כללים

מיקום	Barrie (כשעה וחצי נסיעה מטורונטו)
מספר חדרים	117 (101 בבעלות/16 מנוהלים)
שטחי כנסים ואירועים	Sf 14,500
שטח של האתר	890 דונם
מתקנים	25 מסלולי סקי, 2 מגרשי גולף, ספא, 5 מסעדות

נתונים כספיים 2017 (אלפי CAD)

שווי בספרים	54,237
NOI	4,219



פוטנציאל עתידי

- מכירת קרקעות ליזמים מקומיים.
- מכירה או/ו פיתוח של שטחי מסחר.
- בנייה של בנייני מגורים או מלונות.
- החברה מכרה קרקעות בהיקף כספי מצטבר של כ-32 מיליון דולר קנדי עם תזרים צפוי של כ-13.8 מיליון דולר קנדי.
- הכנסות ותזרים בגין הקרקעות המכורות צפויים להתקבל במהלך השנים הקרובות.



נקודות לציון

אתר סקי, מלונאות ונופש המוביל באזור טורונטו שפעיל באופן רציף לאורך כל ארבעת עונות השנה. Blue Mountain הינו אחד משלושת אתרי הסקי הפופולאריים ביותר בקנדה.

Blue Mountain Village בנוי בצורה מאוד נוחה להולכי הרגל ומספק חוויה שלמה של בילויים, פעילויות ספורט, מסעדות, קניות ומקומות לינה.

סקיילין מחזיקה יחד עם שותף** כ-50% מסך שטחי המסחר בכפר ומספר חטיבות קרקעות מסביב לכפר.

נתונים כללים

מיקום | Collingwood (כשעתיים נסיעה מטורונטו)

שטח מסחרי | 26 יחידות מסחר כ-62,000 Sf

קרקעות | זכויות בנייה לכ-730 יח"ד*

שיעור אחזקה | 60%**

נתונים כספיים 2017 (אלפי CAD)

שווי בספרים של המסחר | 32,750

NOI - החלק המסחרי | 1,850

שווי בספרים של הקרקעות | 28,903

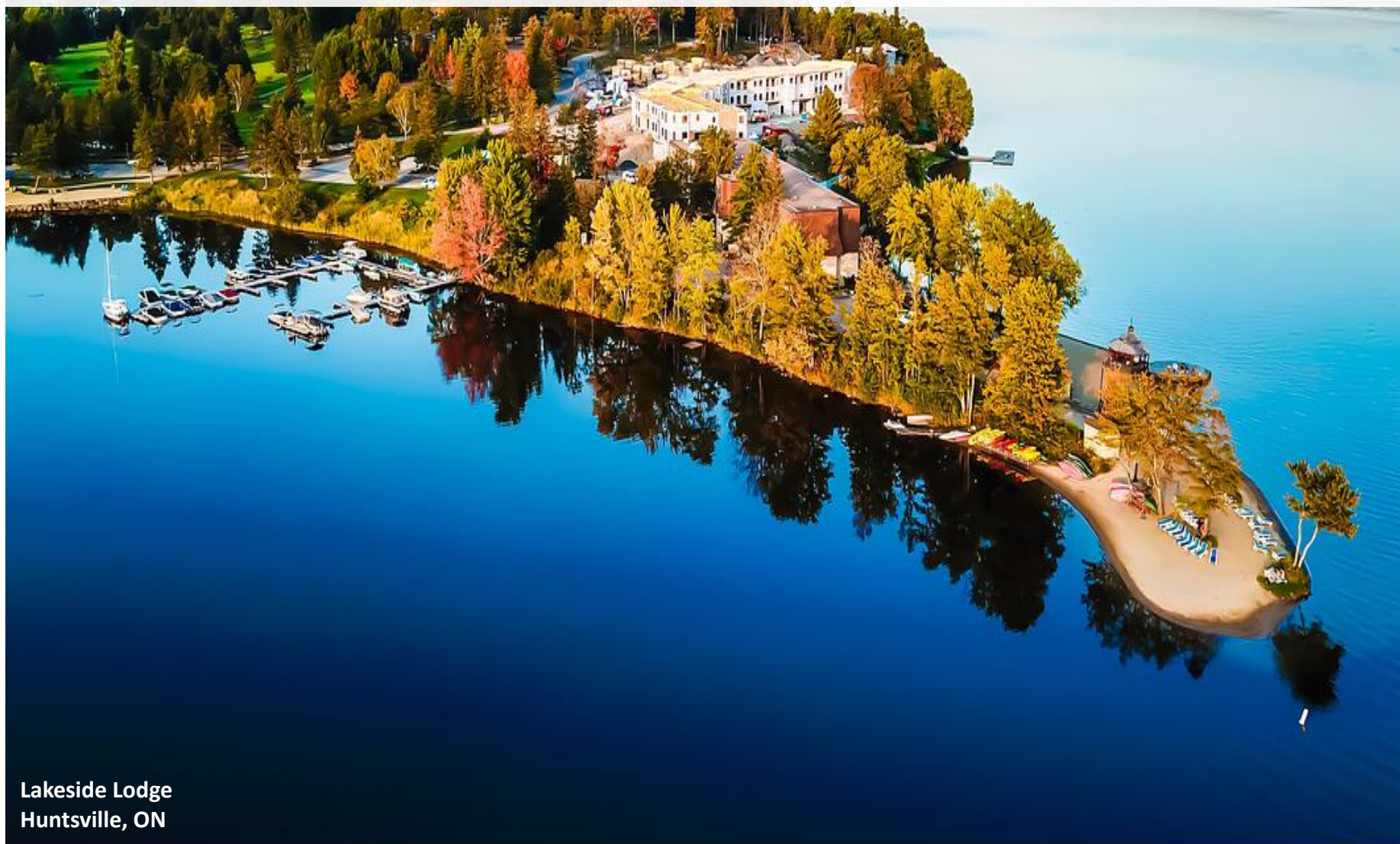
* יובהר כי מזכויות אלו נמכרו 194 יחידות אך טרם נמסרו לרוכשים

** ההחזקה מתבצעת באמצעות חברה פרטית בה סקיילין מחזיקה 60% והשותף מחזיק ב-40% הנותרים. בנוסף, יצוין כי החברה מנהלת את כל שטחי המסחר בכפר ונהנית מדמי ניהול.

*** כל המספרים מוצגים לפי 100%

SKYLINE
INVESTMENTS

מכירת קרקעות וייזום



Lakeside Lodge
Huntsville, ON

פרויקטים שנמצאים בשלבי בנייה ומכירה מתקדמים (אלפי CAD)

שם פרויקט	מיקום	סוג פרויקט	שיעור בעלות	סך יח"ד	מתוכן מכורות	שיעור מכירות	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	רווחי שערור ⁽²⁾	רווח גולמי כולל מרכיב שערור ⁽²⁾	שיעור רווח גולמי כולל מרכיב שערור	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמיש הושקע בפרויקט ⁽³⁾	מועד סיום בנייה משוער
Lakeside Lodge	Deerhurst	בניין דירות	100%	162	118	73%	57,722	13,112	-	13,112	22.7%	16,266	Oct-18
Slopeside Lodge	Horseshoe	בניין דירות	100%	44	24	55%	17,949	5,036	-	5,036	28.1%	8,245	Jul-18
Second Nature 1	Blue Mountain	קרקע	60%	37	37	100%	6,480	(540)	1,850	1,310	20.2%	3,104	Apr-18
Second Nature 2	Blue Mountain	קרקע	60%	54	54	100%	8,910	141	2,700	2,841	31.9%	2,940	Dec-18
Second Nature 3	Blue Mountain	קרקע	60%	70	70	100%	3,450	827	1,350	2,177	63.1%	2,148	Apr-18
Monterra 3	Blue Mountain	קרקע	60%	33	33	100%	5,610	442	1,980	2,422	43.2%	2,206	Dec-19
סה"כ				400	336	84%	100,121	19,018	7,880	26,898	26.9%	34,909	

פרויקטים שנמכרו ונמסרו בהם טרם נפרעו הלוואות רוכש (אלפי CAD)

שם פרויקט	מיקום	סוג פרויקט	שיעור בעלות	שיעור מכירות	הכנסות שהוכרו	רווח גולמי שהוכר	רווח גולמי כולל מרכיב שערור ⁽²⁾	שיעור רווח גולמי כולל מרכיב שערור ⁽²⁾	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמיש הושקע בפרויקט ⁽³⁾	צפי לקבלת תמורה סופית
Port McNicoll	Port McNicoll	קרקע	100%	100%	39,690	-	25,013	63.0%	33,915	2023
Horseshoe Golf 1	Horseshoe	קרקע	100%	100%	6,250	5,341	5,341	85.5%	3,250	2019
Plateau East	Blue Mountain	קרקע	60%	100%	5,528	239	2,239	40.5%	1,857	2018
Snowbridge	Blue Mountain	קרקע	60%	100%	2,168	113	2,063	95.2%	1,500	2018
סה"כ				100%	53,636	5,693	34,656	64.6%	40,522	

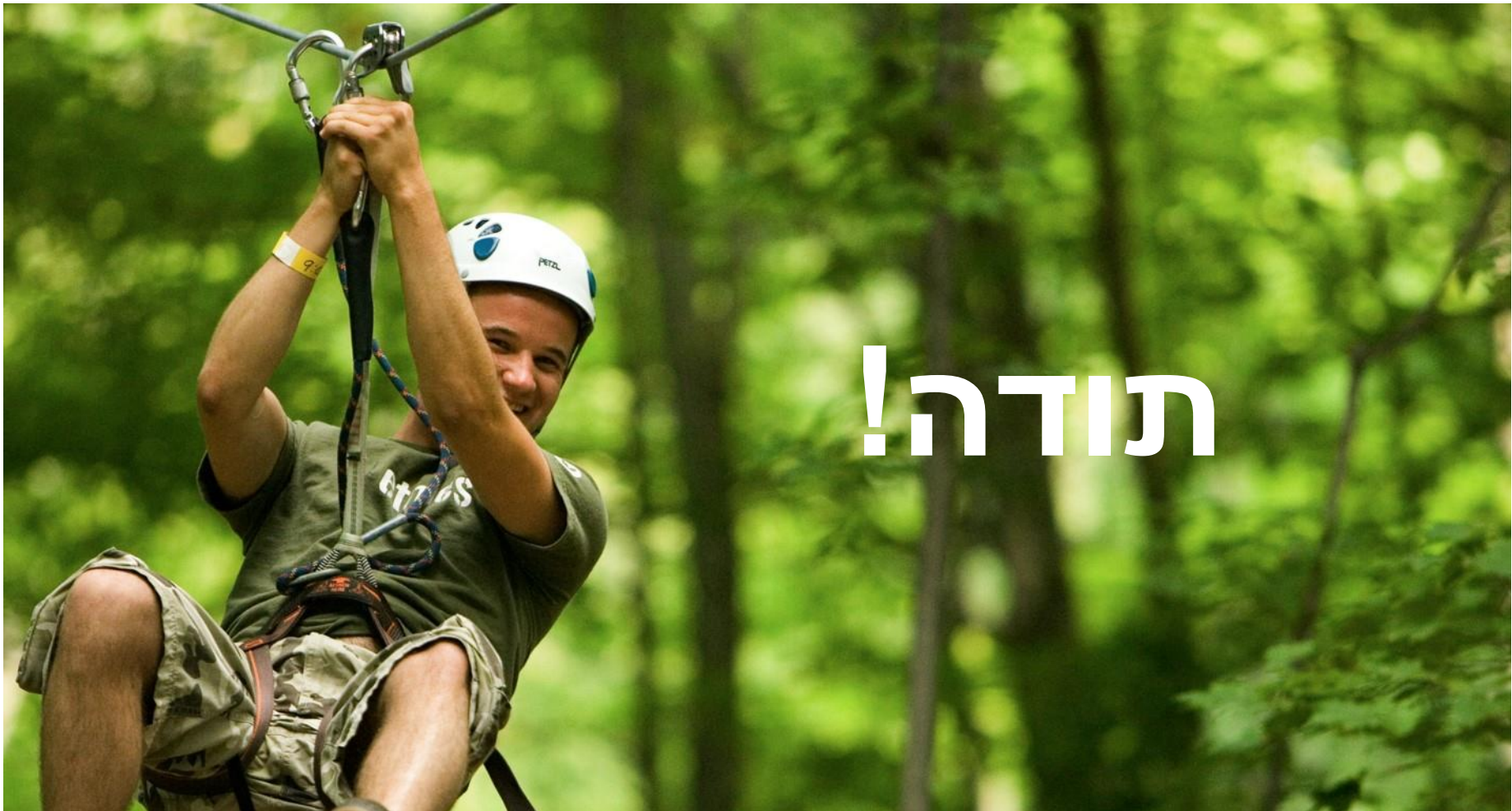
(1) כל המספרים המוצגים בטבלאות נכונים ליום 31.12.2017 והינם לפי 100%.

(2) לעתים סקיליין מכירה בקרקעות לפי שווי הוגן לפני שמעבירה אותן מנדל"ן להשקעה למלאי. רווח גולמי כולל מרכיב שערור מייצג את הרווח הגולמי על בסיס שיטת העלות.

(3) לפני מס







תודה!

SKYLINE
INVESTMENTS

לפרטים נוספים

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

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM



מושכר	מותג	מנהל	בעל הנכס	נכס
None	Independent	Skyline	Skyline	Deerhurst
None	Independent	Skyline	Skyline	Horseshoe Valley
None	Independent	Skyline	Skyline	Bear Valley
None	Hyatt Regency	Hyatt	Skyline	Hyatt Regency Cleveland
None	Marriott Renaissance	Aimbridge	Skyline	Marriott Renaissance Cleveland
None	Courtyard by Marriott	Aimbridge	Skyline	Marriott Courtyard Hotels

השכרה	זכיינות	ניהול	בעלות	מודל עסקי
מפעיל של המלון משלם דמי שכירות לבעל הנכס. מודל זה כמעט ולא קיים בצפון אמריקה.	תמורת שימוש במוטג וגישה למערכת ההזמנות של אחת הרשתות הגדולות (Hilton, Marriott, Hyatt וכד') בעל המלון משלם דמי זיכיון.	בעל המלון יכול לבחור להשתמש בחברת ניהול חיצונית לצורך תפעול של המלון מטעמו תמורת תשלום של דמי ניהול.	בעל הנכס נהנה מכלל ההכנסות ונושא בכל הוצאות התפעול.	הסבר
דמי שכירות לבעלי הנכס	בעל הזיכיון מקבל אחוז מהכנסות	חברת ניהול מקבלת אחוז מהכנסות בתוספת דמי הצלחה	בעל המלון מקבל את כל ההכנסות והרווחים של המלון לאחר דמי ניהול ודמי זכיון.	מקור הכנסות

שיקולים עיקריים לדירוג

דירוג ואופק הדירוג מושפעים לחיוב:

” מנכסים הפעילים תקופה ארוכה על פני שנים רבות באזורי הפעילות הרלבנטיים, באופן התורם לפרופיל העסקי של החברה. אתרי הנופש בקנדה קיימים עשרות שנים, באופן המחזק את עמידותם ומקנה להם יתרון.”

” מאסטרטגיה מימונית שמרנית של החברה המתבטאת ביחסי איתנות הבולטים לטובה לרמת הדירוג. יצוין כי בעקבות הגיוס ורכישת הפורטפוליו החדש יחסים אלו צפויים להשתנות בצורה מהותית, אך עדיין לבלוט לטובה ביחס לדירוג.”

” מהיקף ההון העצמי המשוך לבעלי המניות של החברה אשר הינו הולם לרמת הדירוג ומסתכם נכון ל-30.06.2017 בכ-245 מיליון דולר קנדי.”

” מנזילות טובה וגמישות פיננסית מסוימת המתבטאת בשיעור LTV נמוך על נכסי החברה המקנה לחברה יכולת לייצר נזילות נוספת ממינוף הנכסים, ומקטין את החשיפה במועדי מחזור החוב.”

” מהיקף FFO (כולל רווח גולמי ממכירת קרקעות) המייצר יחסי כיסוי הבולטים לטובה לרמת הדירוג.”

” מידרוג רואה לחיוב את פיזור מקורות המימון של החברה, באופן המקטין את החשיפה של החברה לשוק ההון, ואינה תלויה בגורם מממן יחיד.”