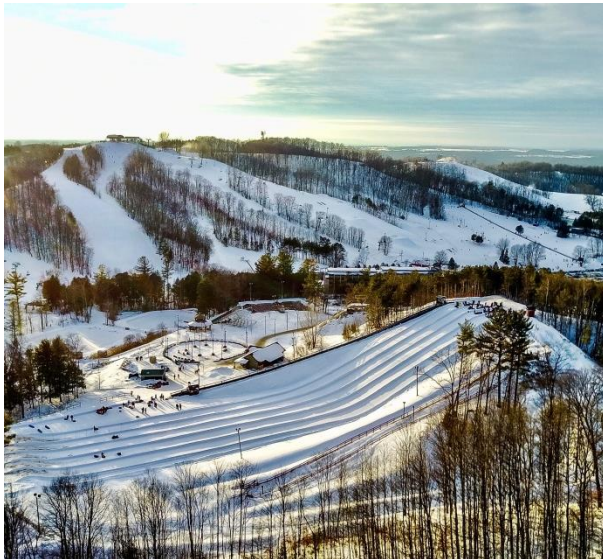




SKYLINE
INVESTMENTS

31.03.2019

מצגת לשוק ההון



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 שהן 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 2018.

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 התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

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.

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

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

3,219

חדרי מלון

\$301M/\$784M

סך נכסים/הון עצמי

38%

הון עצמי למאזן

Baa1.il

דירוג אגרות החוב

2,315 יח"ד

בנק קרקעות בקנדה

דגשים לתוצאות של סוף השנה 2018:

- סך ההכנסות עלו בכ-52.2% לכ-232.3 מיליון דולר קנדי.
- ה-NOI מנכסים מניבים הסתכם בכ-41.6 מיליון דולר קנדי, עלייה של כ-89.1% בהשוואה ל-NOI של כ-22 מיליון דולר קנדי בשנה שעברה.
- שיער ה-NOI עלה לכ-22.4%, שיפור של כ-440 נקודות בסיס
- Adjusted EBITDA עלה בכ-83% והסתכם בכ-37 מיליון דולר קנדי.
- FFO גדל בכ-57.7% לכ-23.9 מיליון דולר קנדי.
- הכנסות ממגזר הייזום עלו בכ-51.9% לכ-46.7 מיליון דולר קנדי ובגיין הוכר רווח של כ-4.2 מיליון דולר קנדי.
- בחודש אוגוסט 2018, חברת "מידרוג" אישרה את הדירוג Baa1.il לאגרות החוב והעלתה את תחזית הדירוג של אגרות החוב מיציבה לחיובית. בשל סכסוך שארע לאחרונה בין בעלי המניות, בחודש נובמבר 2018 חברת מידרוג הציבה את הדירוג תחת בחינה עם השלכות שליליות*.

דגשים לגבי תחום הייזום ומכירת נכסים:

- סקוילין מסרה 56 יח"ד בפרויקט Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst והכירה בהכנסות של כ-21 מיליון דולר קנדי במהלך שנת 2018.
- סקוילין מסרה 40 יח"ד בפרויקט Slopeside Lodge באתר הנופש Horseshoe והכירה בהכנסות של כ-15 מיליון דולר קנדי במהלך שנת 2018.
- בחודש נובמבר 2018, סקוילין חתמה על הסכם מכירה של 88 מגרשים ליד כפר הנופש Blue Mountain תמורת כ-20 מיליון דולר קנדי.
- מכירה זו מצטרפת למכירות קרקעות שבוצעו בשנה שעברה של פרויקט Port McNicoll תמורת כ-42 מיליון דולר קנדי ומכירת קרקעות נוספות ב-Horseshoe ו-Blue Mountain בהיקף של כ-10 מיליון דולר קנדי.
- בתחילת שנת 2019, סקוילין השלימה עסקת מכירה של שטחים מסחריים באתר הנופש Blue Mountain תמורת כ-31.7 מיליון דולר קנדי, כ-700 אלף דולר קנדי מעל השווי בספרים.
- כל המימושים בוצעו קרוב או מעל השווי שלהם בספרים.

*לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפורסמו.

שער חליפין ליום 31.12.2018 של CAD/NIS הינו 2.7517 ושל USD/CAD הינו 1.3642

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

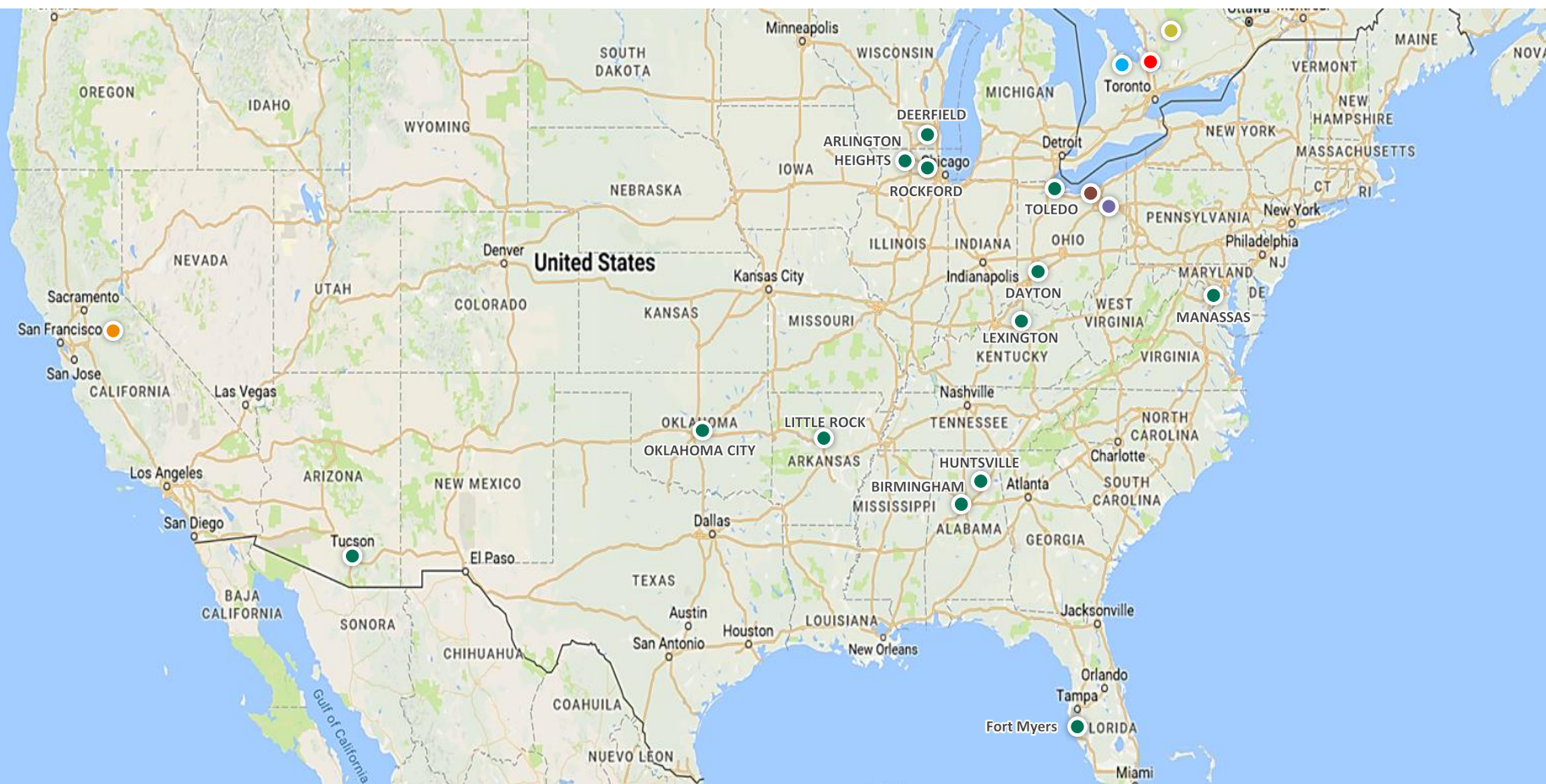
רכישת נכסים מלונאים מניבים חדשים במטרה לגוון את הפריסה הגיאוגרפית ולהקטין את השפעת העונתיות.

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 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 ביעוץ למנהלי הכספים בחברות נדל"ן בתחומי אסטרטגיה, שוק ההון, מימון ויעילות תפעולית.



רו"ח בלייק לאיין
מנכ"ל

בעל ניסיון רב בניהול של נכסים מלונאיים מניבים בקנדה ובארה"ב. לפני הצטרפותו לסקיילין, 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.



ברוס ריגנס
סמנכ"ל תפעול

מר ריגנס 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.



פול מונדל
סגן נשיא בכיר,
פיתוח

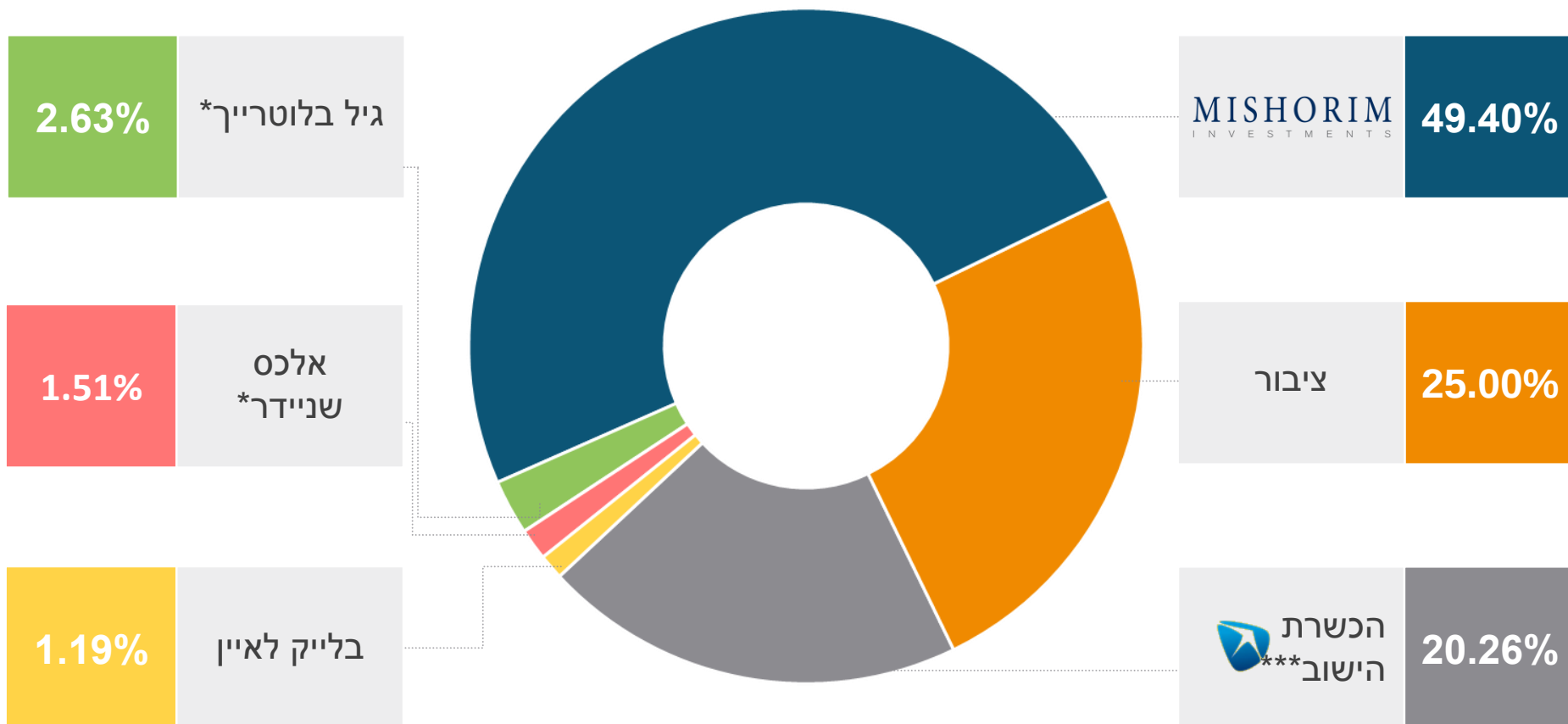
ב-6 שנים האחרונות כיהן מר מונדל כסמנכ"ל פיתוח עסקי בשתי חברות מובילות Brookvalley Development ו-Walton Development.

SKYLINE
INVESTMENTS



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.



במהלך שנת 2018 התעוררה מחלוקת בין בעלי המניות העיקריים של מישורים. ביום 17 בדצמבר 2018, מר אלכס שניידר ומר גיל בלוטרייך הגיעו להבנות בנוגע לסיום המחלוקת ביניהם. לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים שפרסמה החברה.

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

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

*** החזקה ישירה ועקיפה.



סעיף	2018	2017	2016
הכנסות מנכסים מניבים	185,503	121,794	122,197
הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים ואחרות	46,753	30,769	25,797
סה"כ הכנסות של החברה	232,256	152,563	147,994
NOI מנכסים מניבים בלבד	41,620	22,006	20,821
*Adjusted EBITDA	36,983	20,207	12,184
*FFO	23,918	15,167	6,277
הכנסות מנכסים זהים*	119,676	115,945	
NOI מנכסים זהים*	23,751	21,593	

* ה - Adjusted EBITDA הוצג מחדש כתוצאה משינוי בהגדרה על ידי החברה. ההגדרה החדשה תואמת לדוחות הכספיים ומשקפת את פעילות החברה. ה - FFO הוצג מחדש כתוצאה משינוי בהגדרה, בהתאם להגדרת REAPAC עבור חברות נדל"ן קנדיות. NOI מנכסים זהים הוצג מחדש כתוצאה משינוי בעת הפרסום. ראה הסבר לחישוב במד"א.



סעיף	31.12.2018	31.12.2017
סה"כ נכסים	784,437	714,139
חוב פיננסי	367,269	316,462
מזומנים ושווי מזומנים	27,983	25,897
חוב פיננסי, נטו	339,286	290,565
הון מיוחס לבעלי מניות של החברה	260,753	255,020
זכויות שאינן מקנות שליטה	40,087	40,977
סך הון עצמי	300,840	295,997
חוב פיננסי נטו/סה"כ נכסים, נטו	44.9%	42.2%
הון למאזן	38.4%	41.4%

הון	LTV	חוב פיננסי ליום 31.12.2018 ⁽⁴⁾	NOI/ ערך בספרים	2017 NOI	2018 NOI	ערך בספרים	שיעור הבעלות	נכסים מניבים ומלונאים
27,136	64%	49,064	7.9%	5,566	6,056	76,200	100%	Deerhurst Resort ⁽¹⁾
41,400	-	-	8.2%	4,219	3,390	41,400	100%	Horseshoe Resort
19,458	42%	14,042	5.9%	1,850	1,990	33,500	60%	Blue Mountain Retail
40,938	40%	27,134	8.4%	3,918	5,705	68,072	100%	Hyatt Regency Arcade
52,934	33%	26,326	6.8%	5,671	5,413	79,260	50%	Renaissance Hotel
82,663	60%	124,041	8.6%	755	17,869	206,704	100%	Courtyard Hotels
21,280	-	-	5.7%	2,092	1,221	21,280	100%	Bear Valley Resort
285,809	46%	240,607	7.9%	24,071	41,644	526,416		סה"כ נכסים מניבים
		13,791		(2,065)	(24)	3,422		אחר ⁽²⁾
285,809	48%	254,398	7.9%	22,006	41,620	529,838		סה"כ מניבים כפי שמופיעים בדוח המאוחד
		5.90%						שיעור ריבית ממוצע ⁽³⁾
								קרקעות
20,627	27%	7,720				28,347	100%	Deerhurst lands
19,192						19,192	100%	Horseshoe Lands
11,345						11,345	60%	Blue Mountain Lands
5,889						5,889	100%	Port McNicoll - הקרקעות שנתרו
57,053	12%	7,720				64,773		סה"כ קרקעות
14,918		38,206				53,124		פרויקטים בבנייה
357,780	46%	300,324				647,735		סך הכל נכסי נדל"ן מניב וקרקעות
						27,983		מזומנים ושווי מזומנים ⁽⁴⁾
						31,824		ערך נוכחי של יתרת הלוואות רוכש כנגד שעבוד ראשון על הקרקעות ב- Port McNicoll
						69,052		הון חוזר ואחר
						7,843		מסים נדחים
357,780	38%	300,324				784,437		סה"כ נכסים
		61,815	כולל אגרות חוב ללא שעבוד סדרה ב'			367,269		הלוואות ואגרות חוב
		5.65%				62,678		הון חוזר ואחר
						53,650		מסים נדחים
						483,597		סה"כ התחייבויות
						40,087		הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
300,840	אקוויטי	362,139	חוב פיננסי			260,753		הון מיוחס לבעלי מניות של החברה
		5.83% ⁽⁴⁾				16,737		כמות מניות, 000
						15.58		הון למנייה (CAD)
						42.87		הון למנייה (NIS)

שער חליפין דולר קנדי/ש"ח ליום 31.12.2018 - 2.7517

(4) לא כוללת מסגרת ליווי חתומה ולא מנוצלת בסך של כ-12,700, דולר קנדי

(1) הנכס משמש כבטוחה לאג"ח סדרה א'.
(2) מורכב בעיקר מהוצאות מטה של מגזר המלונאות, פיצויי פטורין כתוצאה מתהליך התייעלות והפרשי מט"ח.
(2a) החוב מורכב מהלוואות בגין הציוד.
(3) הריבית הממוצעת מחושבת על ידי הפלה של כל הלוואה בשיעור הריבית הנקובה וחלוקה של הסכום המתקבל בסך היקף ההלוואות

שיפור צפוי בתזרים

- סגירה פיננסית של שני פרויקטי ייזום מרכזיים Lakeside ו- Slopeside צפויה להתרחש במהלך שנת 2019 ולהניב לסקייליין תזרימי מזומנים משמעותיים.
- כמו כן, פרויקטי פיתוח הקרקעות בסמוך לאתר הנופש Blue Mountain שנמכרו במלואם במהלך השנים האחרונות צפויים לתרום משמעותית לתזרים המזומנים בשנים הקרובות.
- לאחר השלמת המכירה של פרויקט Port McNicoll תמורת כ- 42 מיליון דולר קנדי, סקייליין תקבל בשנים הקרובות תזרים קבוע בסך של כ- 4.2 מיליון דולר קנדי בשנה.
- בתחילת שנת 2019, סקייליין חתמה על הסכם מכירת שטחים מסחריים באתר הנופש Blue Mountain תמורת כ- 31.7 מיליון דולר קנדי, כ- 700 אלף דולר קנדי. השלמת המכירה צפויה להתרחש במהלך הרבעון השני של שנת 2019.
- התייעלות, השבחות והרחבות של הנכסים הקיימים צפויים להגדיל את ה- NOI בשנים הקרובות.

מאזן חזק

- הון למאזן כ- 38.4%
- חוב נטו ל- CAP נטו כ- 53%

גמישות פיננסית

- כ- 28 מיליון דולר קנדי מזומנים ושווה מזומנים
- כ- 12.7 מיליון דולר קנדי מסגרת אשראי חתומה ולא מנוצלת כנגד אתר הנופש Horseshoe
- מח"מ החוב הכולל כ- 3.3 שנים כאשר עלות החוב הממוצעת כ- 5.9%
- ה- LTV של החוב בגין הנכסים המניבים עומד על כ- 46% בלבד ובגין הקרקעות על כ- 12% בלבד
- לחברה נכסים ללא חוב בהיקף משמעותי של כ- 95 מיליון דולר קנדי



שם הנכס	ערך בספרים (אלפי CAD)
Bear Valley Resort	23,988
קרקעות מוחרגות בסמיכות לאתר הנופש Deerhurst ⁽¹⁾	15,270
קרקעות מוחרגות בסמיכות לאתר הנופש Horseshoe ⁽²⁾	13,192
60% מהקרקעות ב-Blue Mountain	6,806
ערך נוכחי של יתרת הלוואת רוכש כנגד שעבוד ראשון על הקרקעות ב-Port McNicoll	30,098
Port McNicoll - הקרקעות שנותרו לאחר המכירה	5,899
סה"כ	95,253

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

(2) תנאים דומים

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

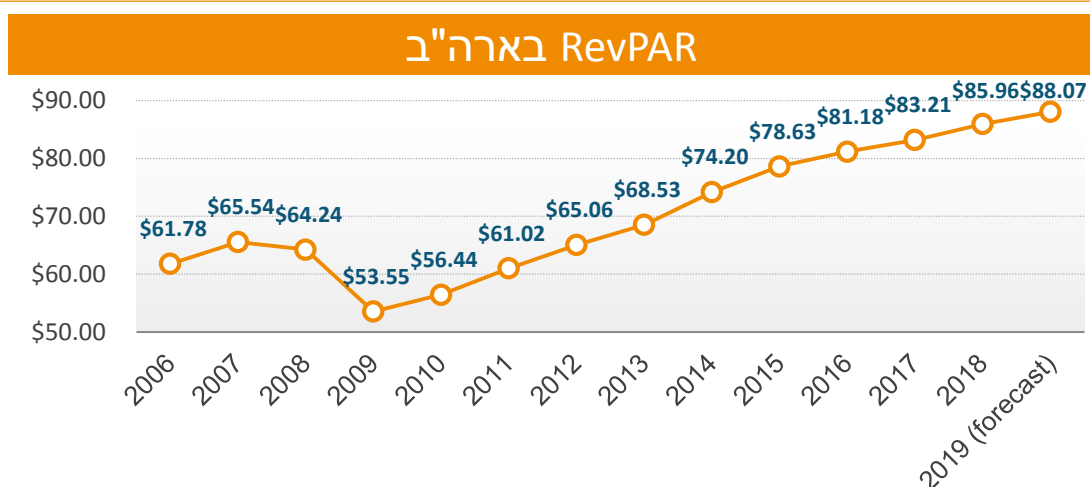
נכסים עיקרים בארה"ב



The Hyatt Regency Arcade,
Cleveland, OH

- בשנת 2018, התמ"ג בארה"ב גדל בכ-2.9%, הצמיחה הגבוה ביותר משנת 2014. בשנת 2019 כלכלת ארה"ב צפויה לצמוח בכ-2.5%.
- בהתאם לנתונים של Smith Travel Research בשנת 2018 סקטור המלונות בארה"ב רשם שיא חדש בצמיחה.
- בשנת 2018, התפוסה במלונות עלתה בכ-0.5% לכ-66.2% ADR, עלה לכ-\$129.83 וה-RevPAR צמח בכ-2.9% והגיע לרמה של \$85.96.
- הביקוש למלונות עלה בשיעור של כ-2.5% לעומת ההיצע שעלה בכ-2.0%.
- 22 מתוך 25 השווקים המובילים בתחום המלונאות בארה"ב רשמו צמיחה חיובית ב-RevPAR בשנת 2018.
- לפי נתונים של ה-STR בשנת 2019 התפוסה צפויה לעלות בכ-0.1%, ה-ADR בכ-2.3% וה-RevPAR בכ-2.4%.

תחזית צמיחה 2018			
	CBRE	PwC	STR
ADR	2.6%	2.7%	2.3%
Occupancy	0.0%	-0.4%	0.1%
RevPAR	2.6%	2.3%	2.4%



SKYLINE
INVESTMENTS

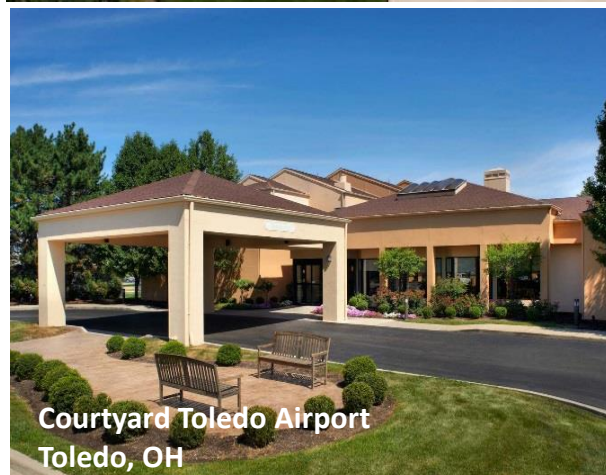
13 בתי מלון Courtyard by Marriott



Courtyard Birmingham Hoover,
Hoover, AL



Courtyard Manassas Battlefield Park
Manassas, Virginia



Courtyard Toledo Airport
Toledo, OH



Courtyard Tucson Airport
Tucson, AZ



Courtyard Deerfield
Deerfield, IL

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

ביצועים פיננסיים* (אלפי דולר ארה"ב)	2018	2017*	2016	
	50,628	52,937	51,127	הכנסות
	13,099	14,920	14,508	NOI
	26%	28%	28%	הכנסות/NOI



* חברת Aimbridge בחנה שוב את המספרים שסופקו ע"י המוכר ומצא לנכון לעדכן את ה- NOI בגין שנת 2017. בוצעו התאמות שונות שכוללות את העמלות ששולמו קודם לרשת Marriott ונטרול של הוצאות חד-פעמיות הקשורות למעבר השליטה בנכסים כך שהפחתה הכוללת נטו ב- NOI של שנת 2017 הסתכמה בסך של כ-700 אלף דולר ארה"ב. שינוי זה בוצע על מנת לעשות מספרים היסטוריים ברי השוואה.

עדכון ל-2018



- סקייליין וחברת Aimbridge מצאו לנכון להחליף 10 מתוך 13 מנכ"לים של המלונות ולגייס 13 סמנכ"לי מכירות חדשים. פעולות אלו צפויות לשפר את התוצאות של בתי המלון בטווח הבינוני והארוך, אף בינתיים השפיעו באופן שלילי על התוצאות של שנת 2018.
- לאור השיפוץ של המלון Courtyard Fort Myers, לא כל החדרים היו זמינים במהלך השנה, מה שגרם לירידה בהכנסות וב-NOI של המלון. במבט קדימה השיפוץ צפוי לשפר את הביצועים של המלון.
- בשנת 2018 פורטפוליו של 13 בתי המלון Courtyard הניב תשואה לא ממונפת על עלות ההשקעה של כ-9.8%.
- החברה הכירה שווי הוגן של 19.7 מיליון דולר בשווי של 13 בתי המלון Courtyard ביום 31 בדצמבר 2018 בעיקר עקב שיפור בשיעורי היוון.

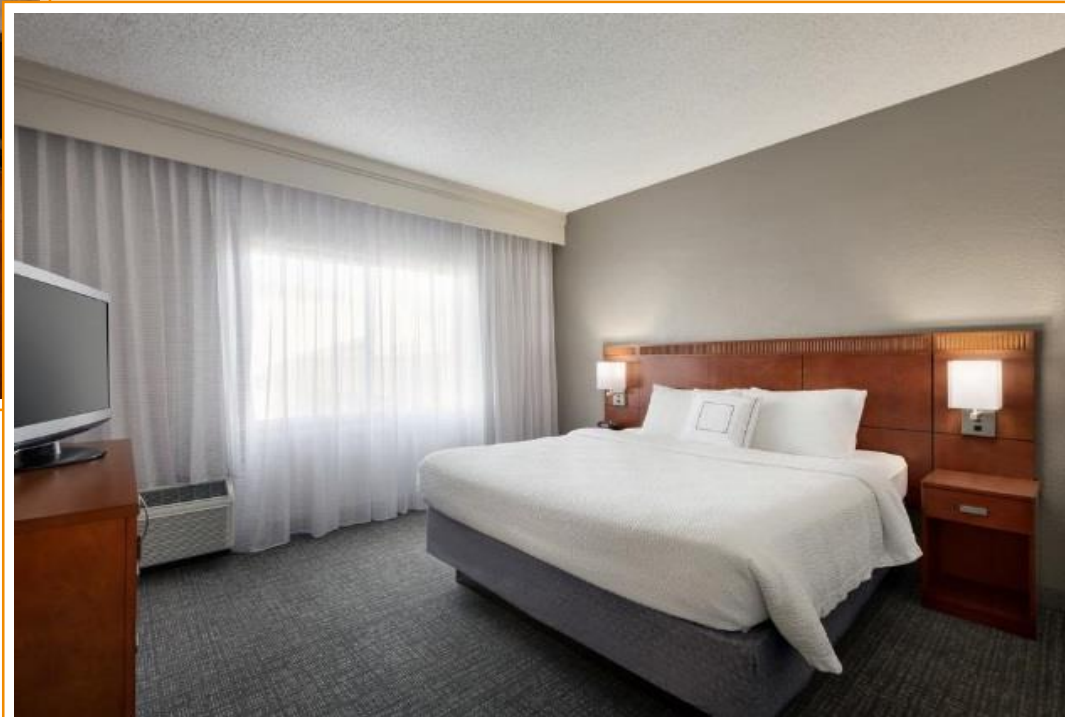
פעולות מאז הרכישה

- 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.
- סקייליין 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.

Ft. Myers Courtyard Renovations – ניהול אקטיבי של הנכסים



לפני השיפוץ



אחרי השיפוץ

Hyatt Regency Arcade



השבחות

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

פוטנציאל עתידי

- צפי גידול במספר כנסים ממרכז כנסים 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

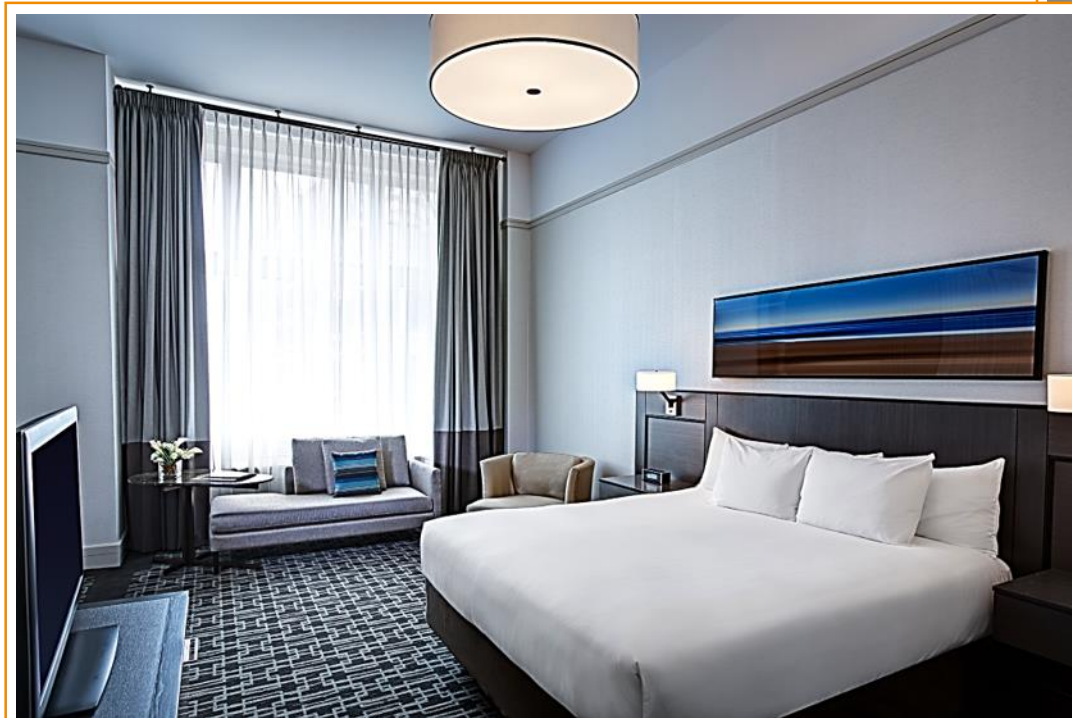
נתונים כספיים 2018 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 68,072

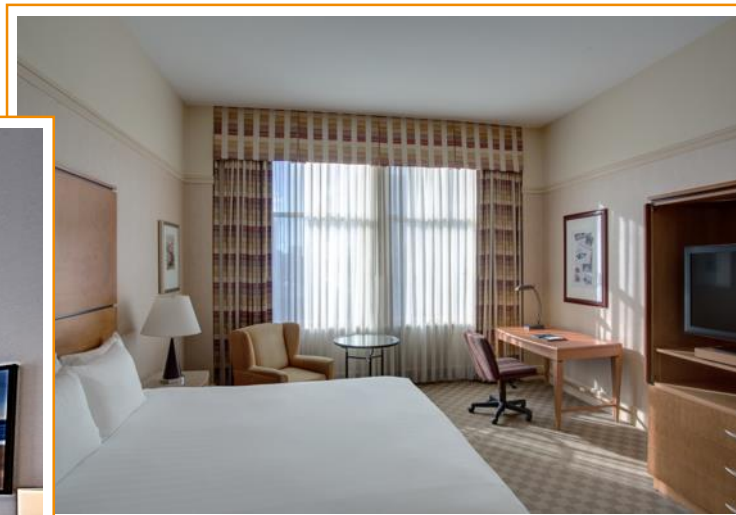
NOI | 5,705

*מזומן מוגבל שאינו חלק מקופת המזומנים של החברה

ניהול אקטיבי של הנכסים - שיפוץ חדרים במלון Hyatt



אחרי השיפוץ



לפני השיפוץ

SKYLINE
INVESTMENTS

Renaissance Cleveland Hotel

R
RENAISSANCE®
CLEVELAND HOTEL



השבחות

- סקייליין השלימה את השלב הראשון של תוכנית שיפוצים רב שנתית שכללה החלפת מערכת מיזוג אוויר. החלפה זו מספקת מענה לתלונה מרכזית מאורחי המלון וגם צפויה להביא לחיסכון בחשמל.
- סקייליין עושה תכנון של שני שלבי שיפוץ הבאים שיכללו 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 כנסים ממרכז כנסים שנבנה בהשקעה של כ-465 מיליון דולר ארה"ב.
- המשך השכרה של שטחי המסחר במתחם המלון.
- צפי לשיפור ביצועי המלון בעקבות החלפת מערכת מיזוג האוויר
- 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 2018 (אלפי CAD)*

שווי בספרים | 79,260

NOI | 5,413



השבחות

- מאז הרכישה סקייליין השקיעה כ-3.2 מיליון דולר ארה"ב בציוד ושידרוג של האתר.
- במהלך שנת 2017, סקייליין 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.
- 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 כללים

מיקום | 3.5 שעות מסן פרנסיסקו

מספר חדרים | 51

שטח של האתר | כ-7,000 דונם

מתקנים | 75 מסלולי סקי

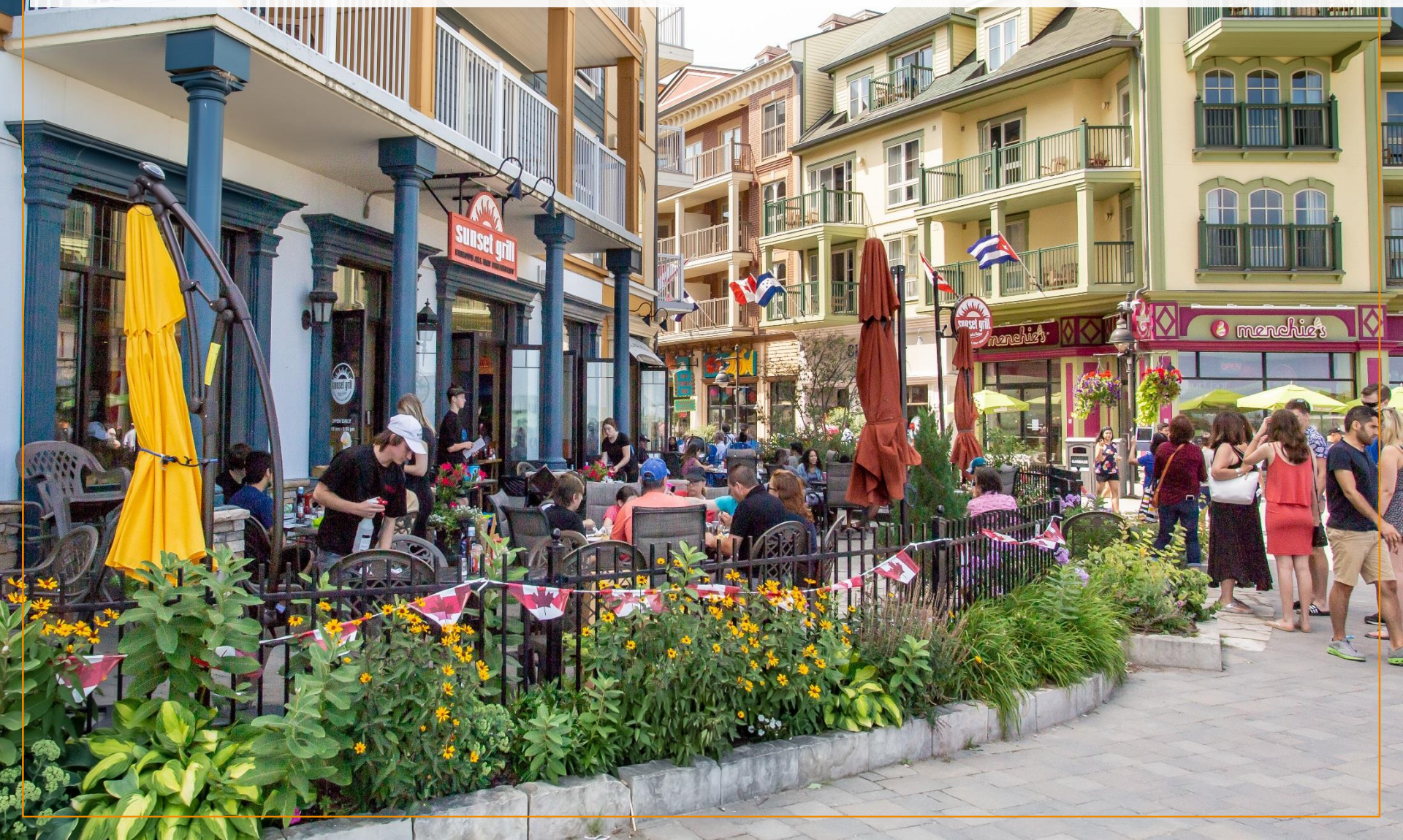
נתונים כספיים 2017 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 21,280

NOI | 1,221

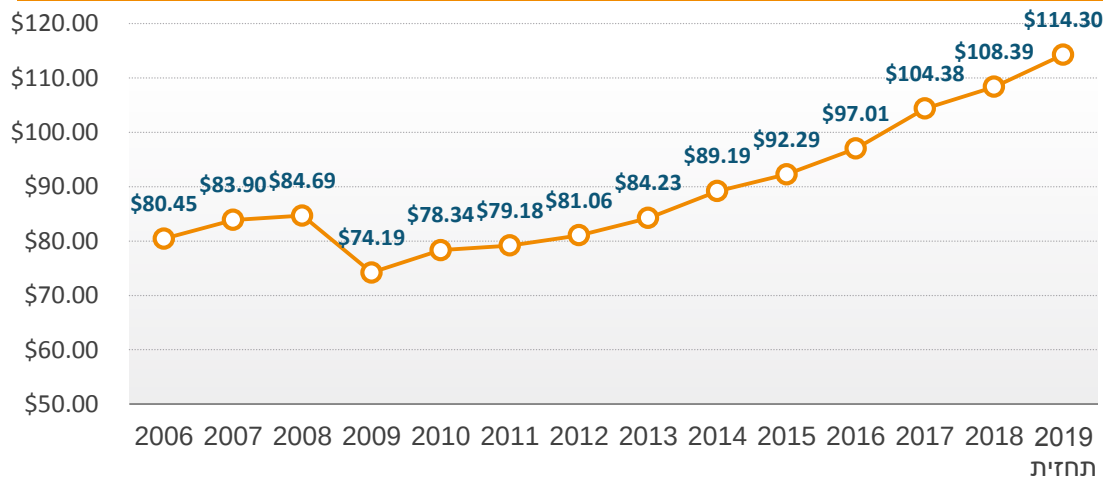
SKYLINE
INVESTMENTS

נכסים עיקרים בקנדה



- בזכות העלייה בביצוע, בשנת 2018 התמ"ג בקנדה **רשם צמיחה של כ-1.8%**.
- שיעור התפוסה של המלונות בקנדה **עלה לכ-66.3%**, תפוסה הגבוהה ביותר מאז שנת 1999.
- בשנת 2018 ה-ADR **עלה בכ-4.3% ל-\$163.40** וה-RevPAR **עלה בכ-5.3% ל-\$108.39**, בהשוואה לעלייה ב-RevPAR בשנה שעברה שלכ-7.5% ל-\$103.31.
- בהתאם לתחזית של HVS בשנת 2019 ה-RevPAR **צפוי לעלות בכ-5.5%** נוספים ולהגיע לרמה של 114.3 דולר קנדי.
- בשנת 2018 העלייה **בביקוש (+2%) הייתה כפולה מהעלייה בהיצע (+1%)**.
- בנוסף, דוח של Destination Canada מאוקטובר 2018 מציג עלייה של **כ-1.2% במספר הכניסות לקנדה של התיירים הבינלאומיים**.

RevPAR קנדה



ביצועי סקטור המלונאות בקנדה

	2017	2018	2019 Forecast
Occupancy	65.9%	66.3%	N/A
ADR	\$156.73	\$163.40	N/A
RevPAR	\$103.31	\$108.39	\$114.3



DEERHURST
A SKYLINE RESORT
MUSKOKA



פוטנציאל עתידי

- הגדלת NOI באמצעות התייעלות.
- 137 * מתוך 150 ** יח"ד בבניין Lakeside Lodge החדש נמכרו 720 יחידות הצטרפו לתוכנית ניהול והשכרות של אתר הנופש.
- מיקוד ניהולי להגדלת שיעורי התפוסה בתקופות מחוץ לעונה ע"י תכנית שיווק ממוקדת לקהלים חדשים.
- אושרה תוכנית שינוי יעוד לחלק מהקרקע לכ- 640 יח"ד וכ- 48,500 מ"ר מסחר.
- במהלך שנת 2018 ותחילת 2019 סקיליין שדרגה חלק מאולמות הכנסים על מנת להגדיל את כמות האירועים באתר הנופש.



נקודות לציון

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

בניין Lakeside Lodge החדש בן 150 יח"ד נמצא בשלבים האחרונים של השלמת הבנייה עם מכירות ואכלוס בעיצומם.

נתונים כללים

מיקום	Muskoka (כשעתיים נסיעה מטורונטו)
מספר חדרים	308 (102 בבעלות / 206 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 2018 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 76,200

NOI | 6,056

* נכון ליום 19 במרץ 2019.
** במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018, החברה החליטה לאחד מספר יח"ד בנות חדר שינה אחד ליח"ד יותר גדולות, כתוצאה מכך ירד מספר יח"ד בפרויקט מ-162 ל-150 יח"ד.

SKYLINE
INVESTMENTS

Horseshoe Resort



HORSESHOE

A SKYLINE RESORT

BARRIE



השבחות

- נמכרו *41 מתוך 44 יח"ד בבניין החדש Slopeside Lodge. כל היחיד המכורות נמסרו לרוכשים והסגירה הפיננסית צפויה להתרחש במהלך שנת 2019.
- בחודש אוגוסט 2017, נפתח רשמית אגם מלאכותי חדש שמכפיל את יכולת ייצור השלג בחורף ומהווה יעד משיכה למבקרים במהלך הקיץ.
- סקייליין עובדת עכשיו על תוכניות בנייה ושיווק של בניין חדש - Copeland House 2.

פוטנציאל עתידי

- הגדלת NOI באמצעות התייעלות ותוספת של יחיד להשכרה.
- הגדלת מספר מבקרים בחודשי הקיץ באמצעות אגם מלאכותי חדש.
- האגם החדש יחד עם ההשקעה בציוד לייצור השלג הגדילו בפי 4 את יכולת ייצור השלג של האתר.
- 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	163 (101 בבעלות/62 מנוהלים)
שטחי כנסים ואירועים	Sf 14,500
שטח של האתר	890 דונם
מתקנים	25 מסלולי סקי, 2 מגרשי גולף, ספא, 5 מסעדות

נתונים כספיים 2018 (אלפי CAD)

שווי בספרים	41,400
NOI	3,390

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 ⁽²⁾	שיעור מכירות	הכנסות צפויות	הכנסות מוכרות	רווח גולמי צפוי	רווח גולמי מוכר	רווחי שערור ⁽³⁾	רווח גולמי כולל מרכיב שערור ⁽³⁾	שיעור רווח גולמי כולל מרכיב שערור	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט ⁽⁴⁾	מועד סיום בנייה משוער
Lakeside Lodge	Deerhurst	בניין דירות	100%	150 ⁽⁵⁾	137	91%	57,722	20,760	12,074	3,434	-	12,074	20.9%	16,074	Jun-19 ⁽⁶⁾
Slopeside Lodge	Horseshoe	בניין דירות	100%	44	40	91%	17,172	15,132	3,073	2,793	-	3,073	17.9%	6,438	Apr-19
Second Nature 2	Blue Mountain	קרקע	60%	54	54	100%	8,910	-	648	-	2,487	3,135	35.2%	3,134	Oct-19
Second Nature 4	Blue Mountain	קרקע	60%	88	88	100%	19,976	-	1,451	-	5,576	7,027	35.2%	7,027	Oct-19
Monterra Phase 2	Blue Mountain	קרקע	60%	33	33	100%	5,610	-	442	-	1,980	2,422	43.2%	2,422	Dec-19
סה"כ				369	352	95%	109,390	35,892	17,688	6,227	10,043	27,731	25.4%	35,095	

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 ⁽³⁾	שיעור רווח גולמי כולל מרכיב שערור ⁽³⁾	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט ⁽⁴⁾	צפי לקבלת תמורה סופית
Second Nature 1	Blue Mountain	קרקע	60%	100%	6,232	342	2,063	33%	3,634	2019
Port McNicoll	Port McNicoll	קרקע	100%	100%	39,690	-	25,013	63%	30,098	2023
סה"כ				100%	45,922	342	27,076	59%	33,732	

(1) כל המספרים המוצגים בטבלאות נכונים ליום 31.12.2018 והינם לפי 100% אלא אם צוין אחרת.

(2) יחידות מכורות ליום 31.12.2018

(3) לעיתים סקילין 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.

(4) לפני מס

(5) במהל הרבעון הראשון של שנת 2018, החברה החליטה לאחד מספר יח"ד בנות חד שינה אחת ליח"ד יותר גדולות, כתוצאה מכך ירד מספר יח"ד בפרויקט מ-162 ל-150 יח"ד.

(6) מסירת יח"ד לרוכשים צפויה להתבצע על פני מספר חודשים, החל מאוקטובר 2018.







תודה!



SKYLINE
INVESTMENTS

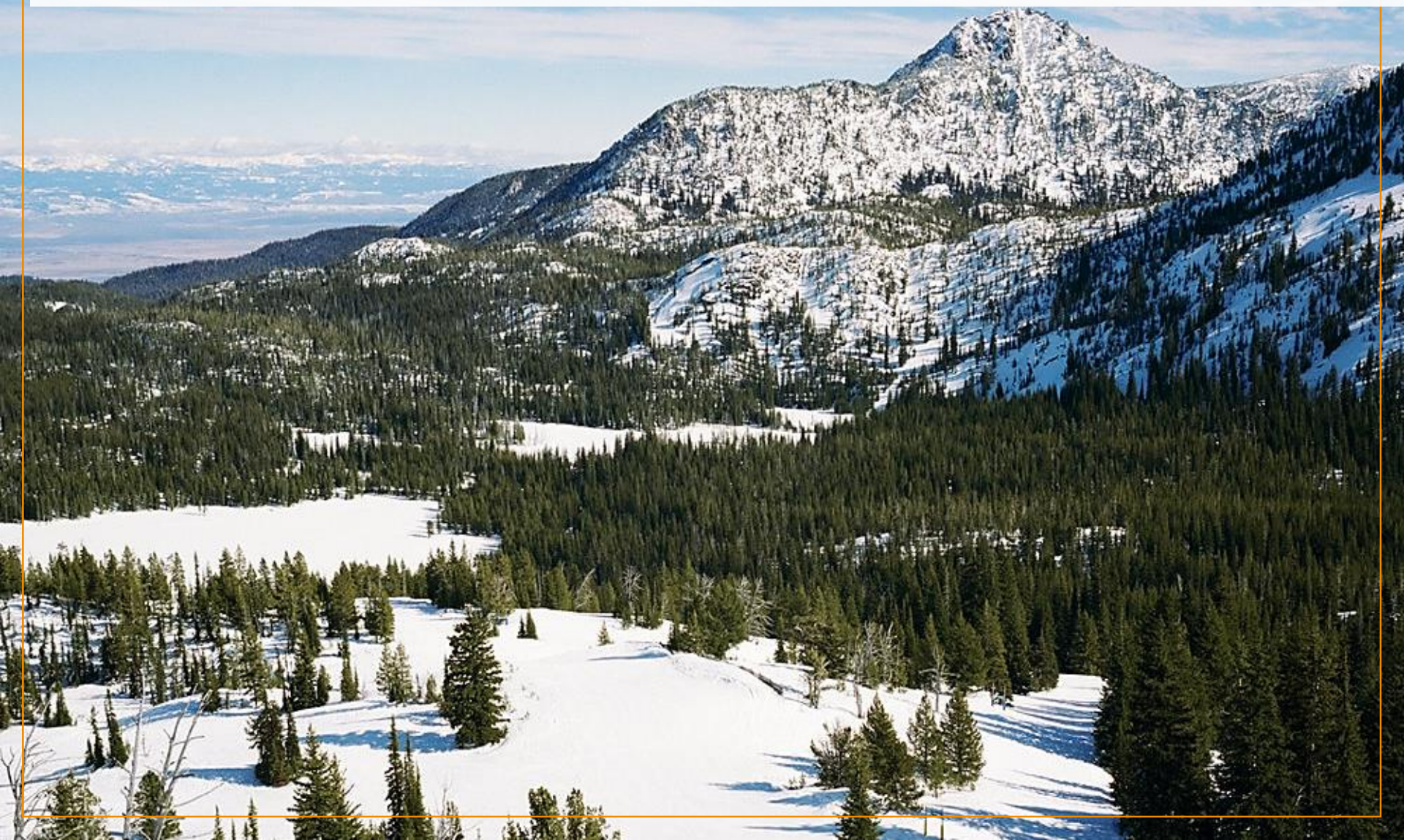
לפרטים נוספים

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

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM

SKYLINE
INVESTMENTS

נספחים



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