



SKYLINE
INVESTMENTS

31.12.2019

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 2019.

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 2019.

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.



18

נכסים מניבים

3,301

חדרי מלון

\$277M/\$676M

סך נכסים/הון עצמי

41%

הון עצמי למאזן

Baa1.il

דירוג אגרות החוב

2,315 יח"ד

בנק קרקעות בקנדה

בסוף הרבעון הראשון 2019 החברה השלימה את מכירת שטחי המסחר בכפר הנופש "Blue Mountain" שנרכשו בשנת 2013 בכ-20 מיליון דולר קנדי בתמורה לכ-31.7 מיליון דולר קנדי, תוך מימוש רווחי שערך שנרשמו במאזן החברה.

השבחת נכסים:

- הושלמה החלפת מערכת מיזוג האוויר במלון Renaissance
- הושלם שיפוץ כללי במלון "Courtyard Fort Myers"



ההכנסות מנכסים מניבים רשמו עלייה של כ-8.1 מיליון דולר קנדי כתוצאה משיפור בכל מלונות החברה ובעיקר בפורטפוליו המלונות Courtyard בשילוב עם עונת חורף חזקה שתמכה באתרי הסקי של החברה.

סך ההכנסות צמחו בכ-235.2 מיליון דולר קנדי.

ה- NOI מנכסים זהים הסתכם בכ-41.6 מיליון דולר קנדי, עלייה של כ-6.5% בהשוואה ל-NOI של כ-39.0 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- Adjusted EBITDA עלה בכ-10.5% והסתכם בכ-40.8 מיליון דולר קנדי.

Lakeside Lodge - נכון ל-31 בדצמבר 2019, 98% מיחיד נמכרו ונמסרו לרוכשיהם. תקבולי המזומן בגין המכירות ברבעון הרביעי של שנת 2019 הסתכמו בכ-37.7 מיליון דולר קנדי ושימשו לצורך פרעון של הלוואת בניה בסך של כ-31.2 מיליון דולר קנדי.

* לעדכונים בנוגע ל-COVID-19, ראו התייחסות בדוחות הכספיים ודיווחים המיידים של החברה.

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

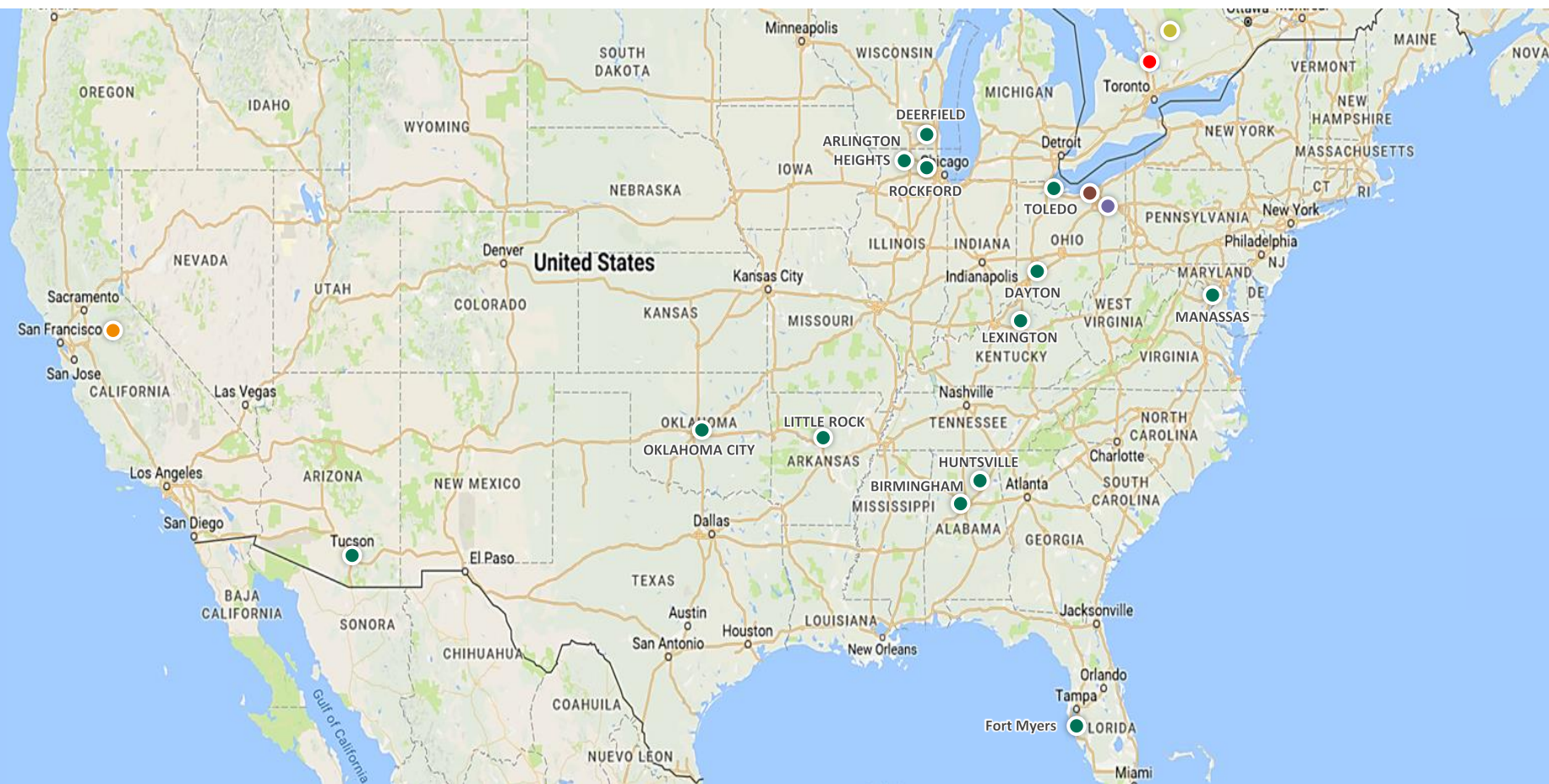
רכישת נכסים מלונאים מניבים חדשים במטרה לגוון את הפריסה הגיאוגרפית ולהקטין את השפעת העונתיות.

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



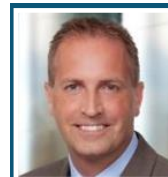


18 נכסים מניבים | 3,301 חדרי מלון | 18 ערים בארה"ב וקנדה



**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.



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.

SKYLINE
INVESTMENTS



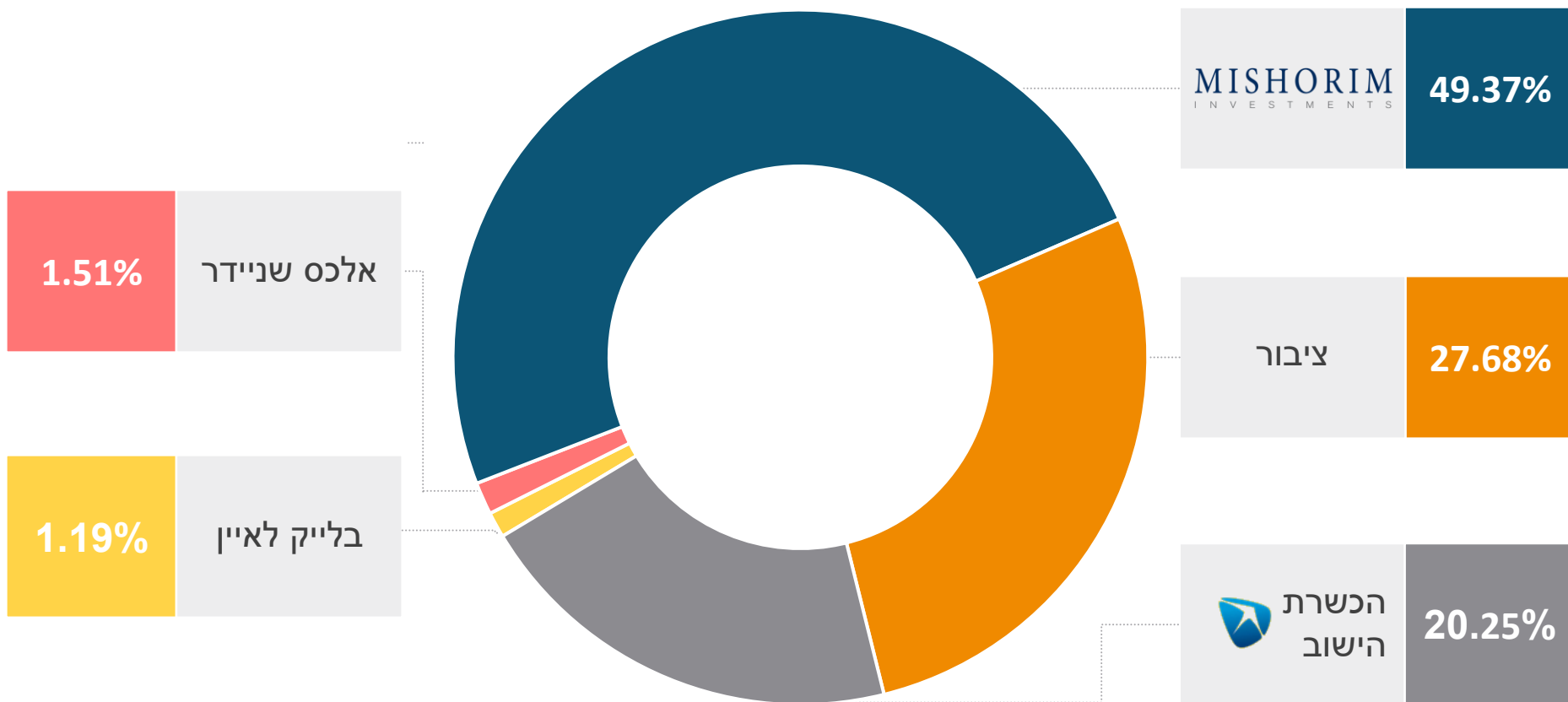
פול מונדל
סמנכ"ל בכיר,
פיתוח

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



בן נובו-שלם
סמנכ"ל, ניהול נכסים
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.





סעיף	2019	2018	2017
הכנסות מנכסים מניבים	193,585	185,534	121,869
הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים ואחרות	41,658	46,722	30,694
סה"כ הכנסות של החברה	235,243	232,256	152,563
NOI מנכסים מניבים בלבד	42,214	41,551	21,968
*Adjusted EBITDA	40,849	36,983	20,207
*FFO	18,331	23,918	15,167
הכנסות מנכסים זרים*	192,760	182,282	
NOI מנכסים זרים*	41,565	39,039	

* 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. ראה הסבר לחישוב בדוח הדירקטוריון. NOI מנכסים זרים - הוצג מחדש כתוצאה משגיאה בעת הפרסום. ראה "Non-IFRS Measures" בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019.



סעיף	31.12.2018	31.12.2019
סה"כ נכסים	776,594	675,846
חוב פיננסי	367,269	302,814
מזומנים ושווי מזומנים	27,983	26,874
חוב פיננסי, נטו	339,286	275,940
הון מיוחס לבעלי מניות של החברה	260,753	252,374
זכויות שאינן מקנות שליטה	40,087	24,467
סך הון עצמי	300,840	276,841
הון למניה מיוחס לבעלי מניות של החברה	15.58	15.07
חוב פיננסי נטו/סה"כ נכסים, נטו	45.3%	42.5%
הון למאזן	38.7%	41.0%

הון	LTV	חוב פיננסי ליום 31.12.2019	NOI/ ערך בספרים	2019 NOI	2018 NOI	ערך בספרים	שיעור הבעלות	נכסים מניבים ומלונאים
27,424	64%	49,249	8.0%	6,106	6,056	76,673	100%	⁽¹⁾ Deerhurst Resort
35,309	15%	6,191	6.9%	2,854	3,335	41,500	100%	Horseshoe Resort
44,301	36%	24,456	8.3%	5,736	5,138	68,757	100%	Hyatt Regency Arcade
27,201	51%	28,009	11.4%	6,280	5,701	55,211	50%	Renaissance Hotel
79,439	60%	117,200	9.5%	18,695	17,870	196,638	100%	Courtyard Hotels
14,077	31%	6,246	11.0%	2,232	1,221	20,323	100%	Bear Valley Resort
227,750	50%	231,351	9.1%	41,903	39,321	459,101		סה"כ נכסים מניבים
3,437	9%	333		311	2,230	3,770		אחר ⁽²⁾ ⁽³⁾
231,187	50%	231,684	9.1%	42,214	41,551	462,871		סה"כ מניבים כפי שמופיעים בדוח המאוחד
		4.84%						שיעור ריבית ממוצע ⁽⁴⁾
								הרקעות
21,527	21%	5,863				27,390	100%	Deerhurst lands
17,900						17,900	100%	Horseshoe Lands
12,354						12,354	60%	Blue Mountain Lands
5,900						5,900	100%	Port McNicoll - הרקעות שנתו
57,681	9%	5,863				63,544		סה"כ קרקעות
28,026		9,541				37,567		פרויקטים בבנייה
316,894	44%	247,088				563,982		סך הכל נכסי נדל"ן מניב וקרקעות
						26,874		מזומנים ושוי מזומנים
						30,582		ערך נוכחי של יתרת הלוואות רוכש כנגד שעבוד ראשון על
						54,408		הקרקעות ב- Port McNicoll
								הון חוזר ואחר
316,894	44%	247,088				675,846		סה"כ נכסים
		55,727	כולל אגרות חוב ללא שעבוד סדרה ב'			302,815		הלוואות ואגרות חוב
		5.65%				54,376		הון חוזר ואחר
						41,814		מסים נדחים
						399,005		סה"כ התחייבויות
						24,467		הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
						252,374		הון מיוחס לבעלי מניות של החברה
276,841	אקוויטי	302,815	חוב פיננסי			276,841		סך הון עצמי
		4.83% ⁽⁴⁾				16,745		כמות מניות, 000
						15.1		הון למניה (CAD)
						40.0		הון למניה (NIS)

(1) הנכס משמש כטוחה לאג"ח סדרה א'.

(2) מורכב בעיקר מ-NOI של נכס מסחרי בסוף הרבעון הראשון של 2019, מהוצאות מטה של מגזר המלונאות, פיצויי

פיטורין כתוצאה מתהליך התייעלות והפרשי מט"ח

(3) החוב מורכב מהלוואות בגין הציוד.

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

שיפור צפוי בתזרים

- סגירה פיננסית של פרויקט ייזום מרכזי Lakeside התרחשה במהלך הרבעון הרביעי של 2019 וברבעון הראשון של 2020. תזרים המזומנים נטו שיתקבל בשנת 2020 בגין הסגירה הפיננסית יסתכם בכ-10.4 מיליון דולר קנדי.
- כמו כן, שני פרויקטי פיתוח הקרקעות בסמוך לאתר הנופש Blue Mountain שנמכרו במלואם במהלך השנים האחרונות הושלמו בתחילת 2020. סך תזרים המזומנים נטו ברבעון הראשון לשנת 2020 צפוי להסתכם בכ-3 מיליון דולר קנדי.
- התייעלות, השבחות והרחבות של הנכסים הקיימים צפויים להגדיל את הרווח וה-NOI בשנים הקרובות.

מאזן חזק

- הון למאזן כ-41%
- חוב נטו ל-CAP נטו כ-49.9%

גמישות פיננסית

- כ-26.9 מיליון דולר קנדי מזומנים ושווה מזומנים
- נכון ל-31 לדצמבר, 2019 לחברה מסגרות אשראי חתומה ולא מנוצלת של כ-21 מיליון דולר קנדי
- מח"מ החוב הכולל כ-2.63 שנים כאשר עלות החוב הממוצעת כ-4.83%
- ה-LTV של החוב בגין הנכסים המניבים עומד על כ-50% בלבד ובגין הקרקעות על כ-9% בלבד
- לחברה נכסים ללא חוב בהיקף משמעותי של כ-75.3 מיליון דולר קנדי נכון ל-31 לדצמבר, 2019.

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

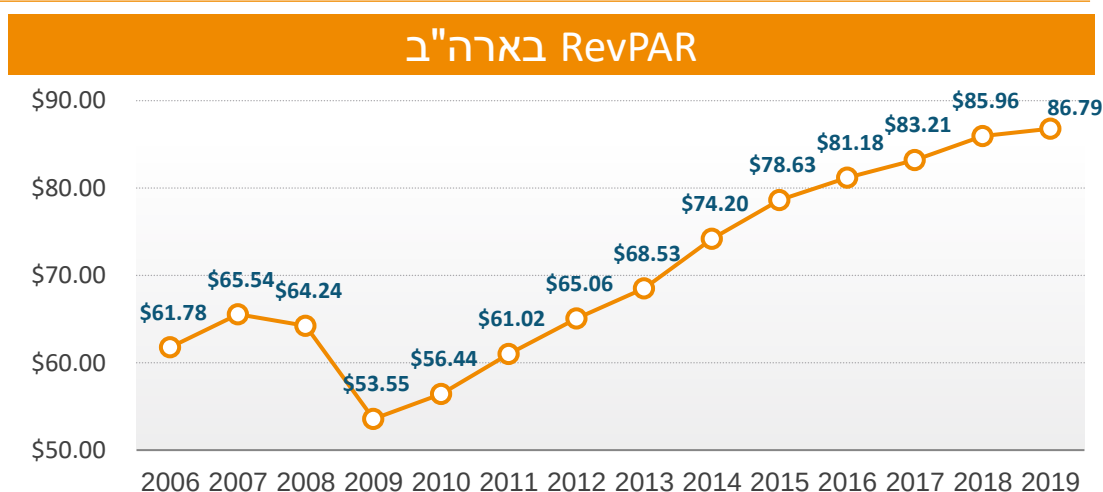
נכסים עיקרים בארה"ב



The Hyatt Regency Arcade,
Cleveland, OH

- בשנת 2019, התמ"ג בארה"ב גדל בכ-2.3%, לכ-21.3 טריליון דולר.
- בהתאם לנתונים של Smith Travel Research בשנת 2019 סקטור המלונאות בארה"ב המשיך לצמוח וה-RevPAR רשם שיא חדש.
- בשנת 2019, התפוסה במלונות הייתה בדומה לאשתקד כ-66.1% ADR, עלה ב-1% לכ-131.21\$ וה-RevPAR הגיע לרמה של 86.76\$.
- שנת 2019 הייתה שנת שיא מבחינת מספר חדרים זמינות, חדרים שנמכרו והכנסות מחדרים.
- בנוגע לחששות שעולים סביב התפשטות נגיף הקורונה המייצר אי וודאות בתעשייה, פיתחנו תכנית פעולה עבור כל אחד מהנכסים שלנו שתיכנס לתוקף במידת הצורך.

תחזית צמיחה 2020			
	CBRE	PwC	STR
ADR	1.1%	0.7%	0.3%
Occupancy	(0.2%)	0.0%	(0.3%)
RevPAR	0.9%	0.7%	0.0%



SKYLINE
INVESTMENTS

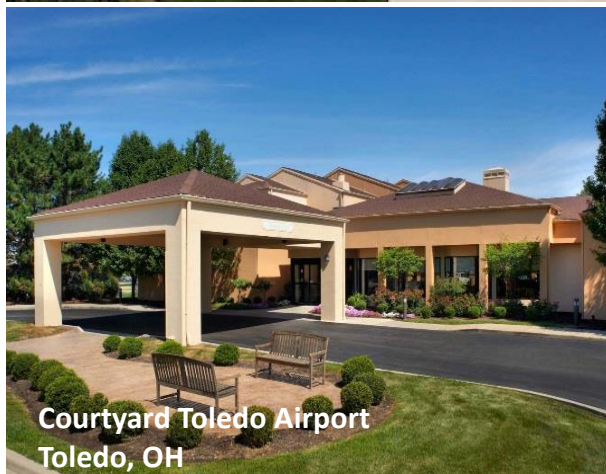
13 בתי מלון Courtyard by Marriott



Courtyard Birmingham Hoover,
Hoover, AL



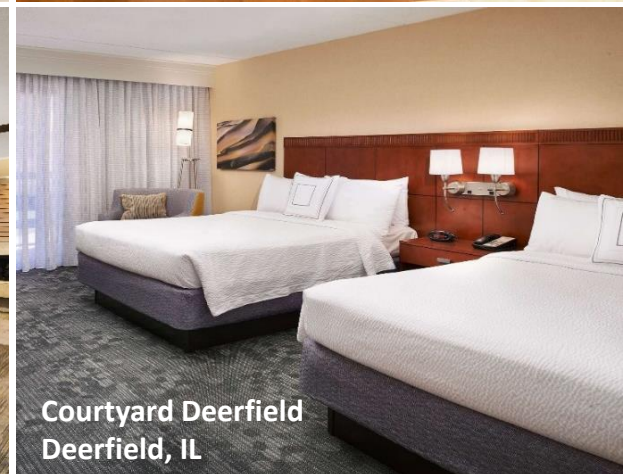
Courtyard Manassas Battlefield Park
Manassas, Virginia



Courtyard Toledo Airport
Toledo, OH



Courtyard Fort Myers Cape Coral
Fort Myers, FL



Courtyard Deerfield
Deerfield, IL

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

ביצועים

פיננסים

(אלפי דולר ארה"ב)

2017 2018 2019

52,937 50,628 52,098 הכנסות

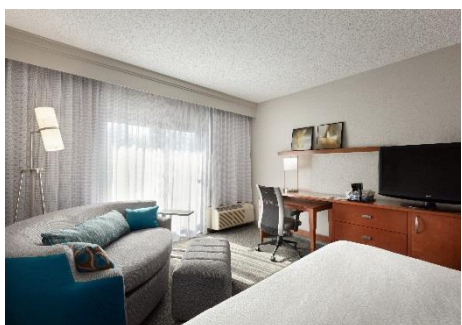
14,920 13,744* 14,085 NOI

28% 27%* 27% הכנסות/NOI



* המספר עודכן עקב טעות סופר במצגת לשנת 2018.

עדכון ל-2019



- 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 ו-NOI של המלון בשנת 2019. במבט קדימה השיפוץ צפוי לשפר את הביצועים של המלון.
- בשנת 2019 פורטפוליו של 13 בתי המלון Courtyard הניב תשואה לא ממונפת על עלות ההשקעה של כ-10%.
- בשנת 2019, החברה הכירה ברווח מעלייה בשווי הוגן של 13 בתי המלון Courtyard בסך של כ-3 מיליון דולר ארה"ב, בעיקר לאור שיפור הביצועים ושיעורי היוון.

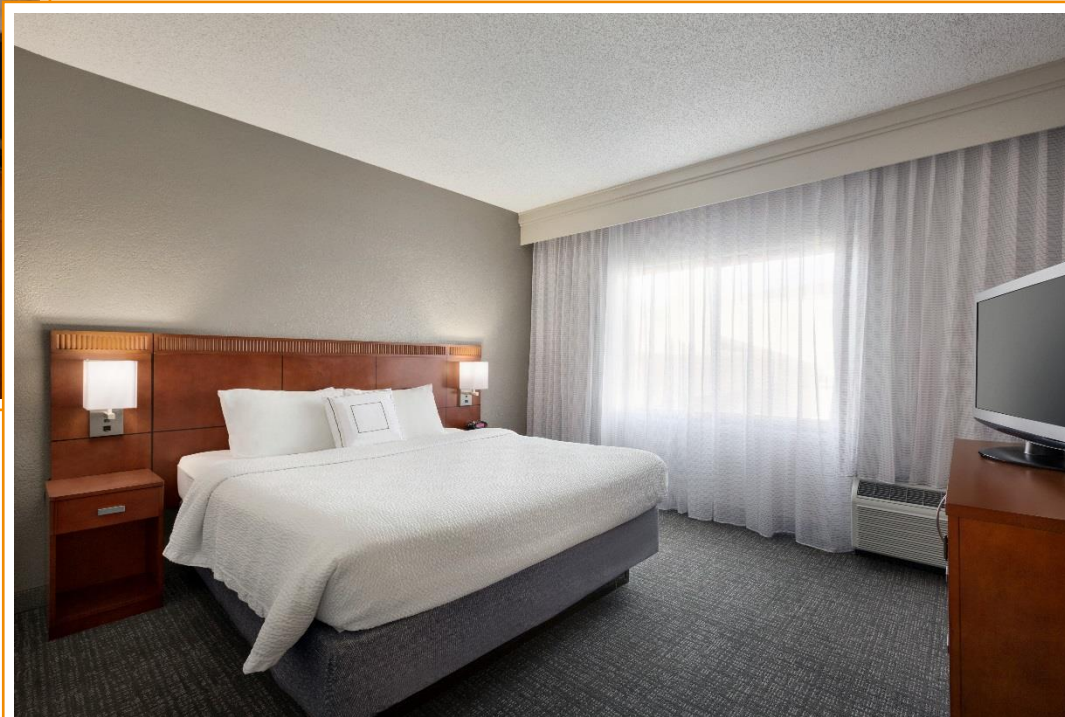
פעולות מאז הרכישה

- 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 60-80 חתונות בשנה

נתונים כלליים

מיקום | קליבלנד, ארה"ב

מספר חדרים | 293

שטחי כנסים ואירועים | Sf 7,000

מותג | Hyatt Regency

חברת ניהול | Hyatt

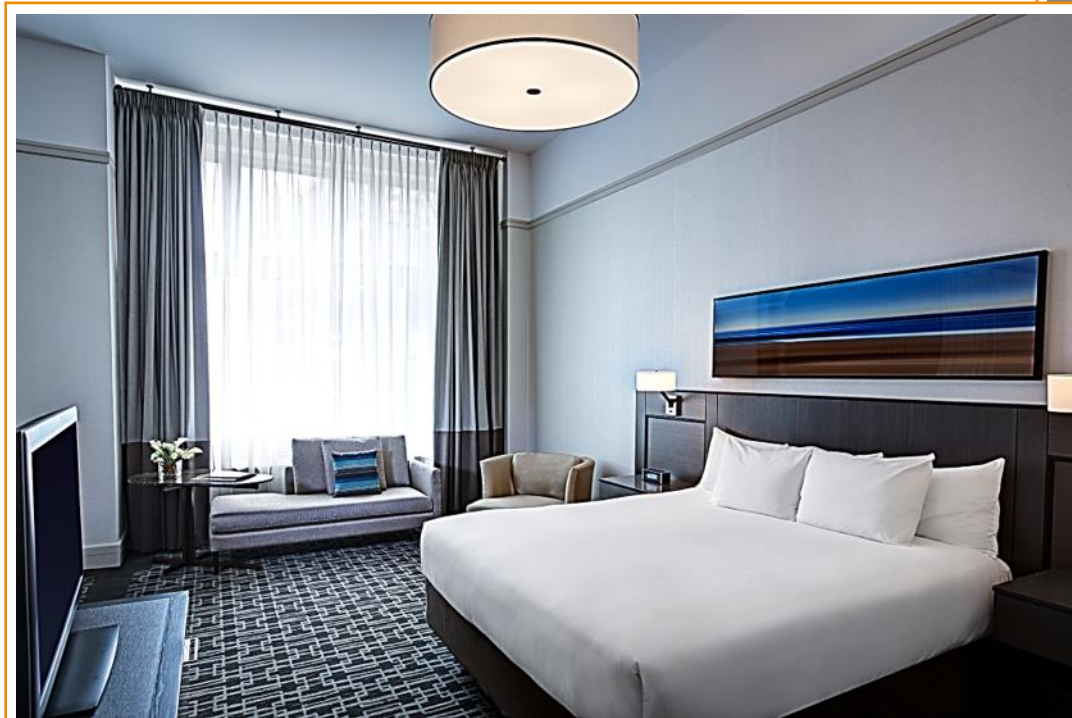
נתונים כספיים 2019 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 68,757

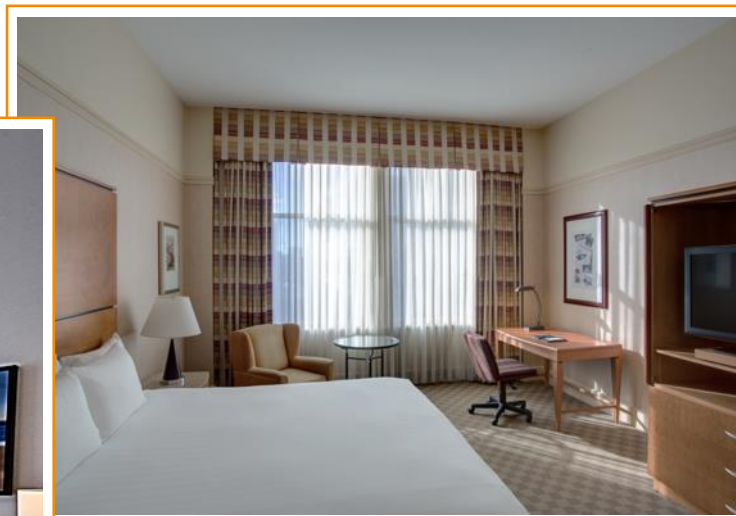
NOI | 5,736

*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-Sf 65,000
חניות בבעלות	300 מקומות חניה
מותג	Renaissance
חברת ניהול	Aimbridge
שיעור אחזקה	50%

נתונים כספיים 2019 (אלפי CAD)*

שווי בספרים | 55,211

NOI | 6,280

* כל המספרים מוצגים לפי 100%



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 כלליים

מיקום | 3.5 שעות מסן פרנסיסקו

מספר חדרים | 51

שטח של האתר | כ-7,000 דונם

מתקנים | 75 מסלולי סקי

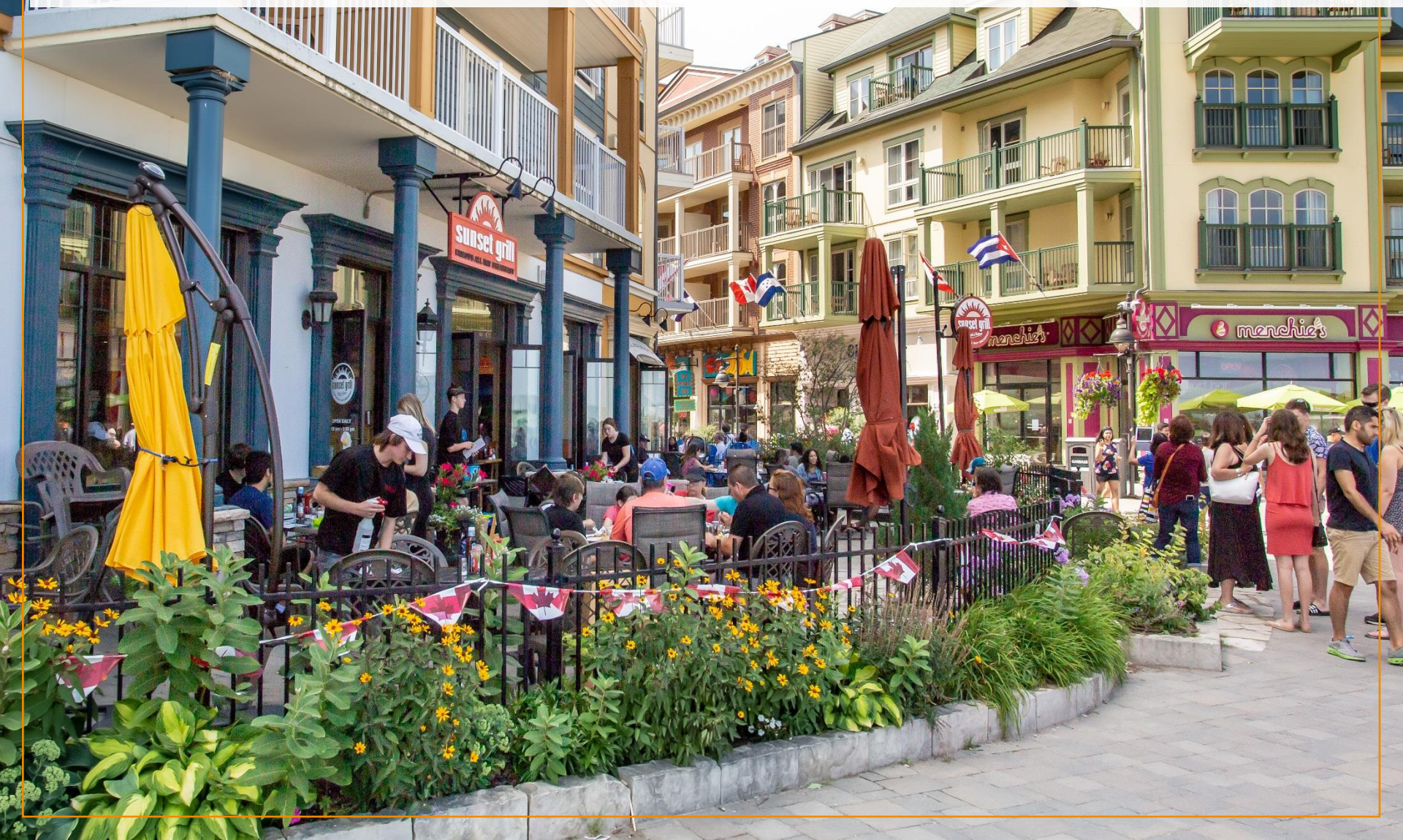
נתונים כספיים 2019 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 20,323

NOI | 2,232

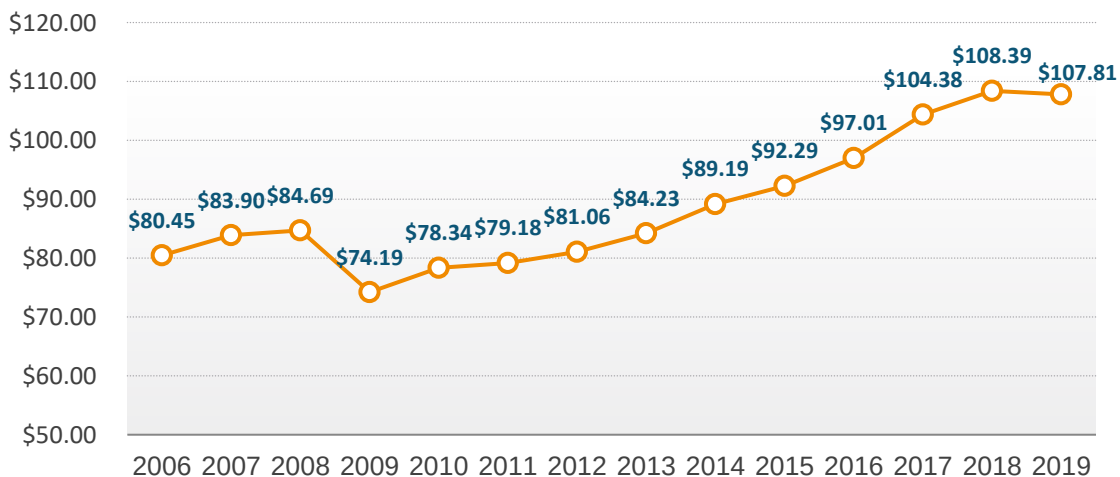
SKYLINE
INVESTMENTS

נכסים עיקרים בקנדה



- בזכות העלייה בצריכה, בשנת 2019 התמ"ג בקנדה **רשם צמיחה של כ-1.6%**.
- שיעור התפוסה של המלונות בקנדה **ירד מעט לכ-65.2%**.
- בשנת 2019 ה-ADR **עלה בכ-1.2%** ל-\$165.23 וה-RevPAR ירד בכ-0.2% ל-\$107.81
- בהתאם לתחזית של HVS בשנת 2020 ה-RevPAR **צפוי לעלות בכ-2.2%**.
- בשנת 2019 לא היה שינוי מהותי **בביקוש כ-0.1%** לעומת ההיצע שעלה בכ-1.5%.
- בנוסף, לפי דוח של חברת Destination Canada **בשנת 2019 הגיעו לנקדה מספר שיא של כ-16.9 מיליון תיירים מרחבי העולם.**

RevPAR קנדה



ביצועי סקטור המלונאות בקנדה

	2018	2019	2020 Forecast
Occupancy	66.3%	65.2%	N/A
ADR	\$163.40	\$165.23	N/A
RevPAR	\$108.39	\$107.81	\$110.18

Source: Statistics Canada, Bank of Canada, CBRE, HVS, STR

2020 RevPAR forecast based on 2019 STR RevPAR multiplied by HVS 2020 growth rate forecast.



DEERHURST
A SKYLINE RESORT
MUSKOKA



פוטנציאל עתידי

- הגדלת NOI באמצעות התייעלות.
- 147 מתוך 150* יחיד בבניין Lakeside Lodge החדש נמכרו ו-87 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 יחיד וכ-48,500 מ"ר מסחר.
- במהלך שנת 2018 ותחילת 2019 סקייליין 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.

הבנייה של אתר Lakeside Lodge החדש בן 150 יחיד הושלמה במהלך שנת 2019 כאשר 147 מתוך 150 יחיד נמסרו ואוכלסו.

נתונים כלליים

מיקום | Muskoka (כשעתיים נסיעה מטורונטו)

מספר חדרים | 388 (102 בבעלות / 286 מנוהלים)

שטחי כנסים ואירועים | Sf 40,000

שטח של האתר | 3,200 דונם

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

נתונים כספיים 2018 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 76,673

NOI | 6,106

*במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018, החברה החליטה לאחד מספר יחיד בנות חדר שינה אחד ליחיד יותר גדולות, כתוצאה מכך ירד מספר יחיד בפרויקט מ-162 ל-150 יחיד.

SKYLINE
INVESTMENTS

Horseshoe Resort



HORSESHOE

A SKYLINE RESORT

BARRIE



השבחות

- נמכרו 42 מתוך 44 יח"ד בבניין החדש Slopeside Lodge. כל היחיד המכורות נמסרו לרוכשים.
- 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 – Valley Lodge.

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	161 (101 בבעלות/60 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	41,500
NOI	2,854

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 ⁽¹⁾	שיעור מכירות ⁽¹⁾	הכנסות צפויות	הכנסות שהוכרו	רווח גולמי צפוי ⁽¹⁾	רווח גולמי שהוכר ⁽¹⁾	רווחי שערך ⁽²⁾	רווח גולמי כולל מרכיב שערך ⁽²⁾	שיעור רווח גולמי כולל מרכיב שערך	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט ⁽³⁾	מועד סיום בנייה משוער
Second Nature 2	Blue Mountain	קרקע	60%	54	54	100%	8,910	-	648	-	2,487	3,135	35.2%	3,134	2020
Second Nature 3	Blue Mountain	קרקע	60%	88	88	100%	19,976	-	1,451	-	5,576	7,027	35.2%	7,027	2020
סה"כ				142	142	100%	28,886		2,099		8,063	10,161	35.2%	10,161	

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 שערך ⁽²⁾	שיעור רווח גולמי כולל מרכיב שערך	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט ⁽³⁾	צפי לקבלת תמורה סופית
Second Nature 1	Blue Mountain	קרקע	60%	100%	6,232	342	2,063	33%	664	2021
Port McNicoll ⁽⁶⁾	Port McNicoll	קרקע	100%	100%	39,690	-	25,013	63%	29,682	2023
סה"כ				100%	45,922	342	27,076	59%	30,346	

(1) כל המספרים המוצגים בטבלאות נכונים ליום 31.12.2019 ומוצגים בדולר קנדי.

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

(3) כולל הון שהושקע ולפני מס

(4) החברה לא קבלה את 10 התשלומים החודשיים האחרונים וכתוצאה מכך, על סמך הדין הקנדי, החברה החלה בתהליך של "Power of sale".







תודה!



SKYLINE
INVESTMENTS

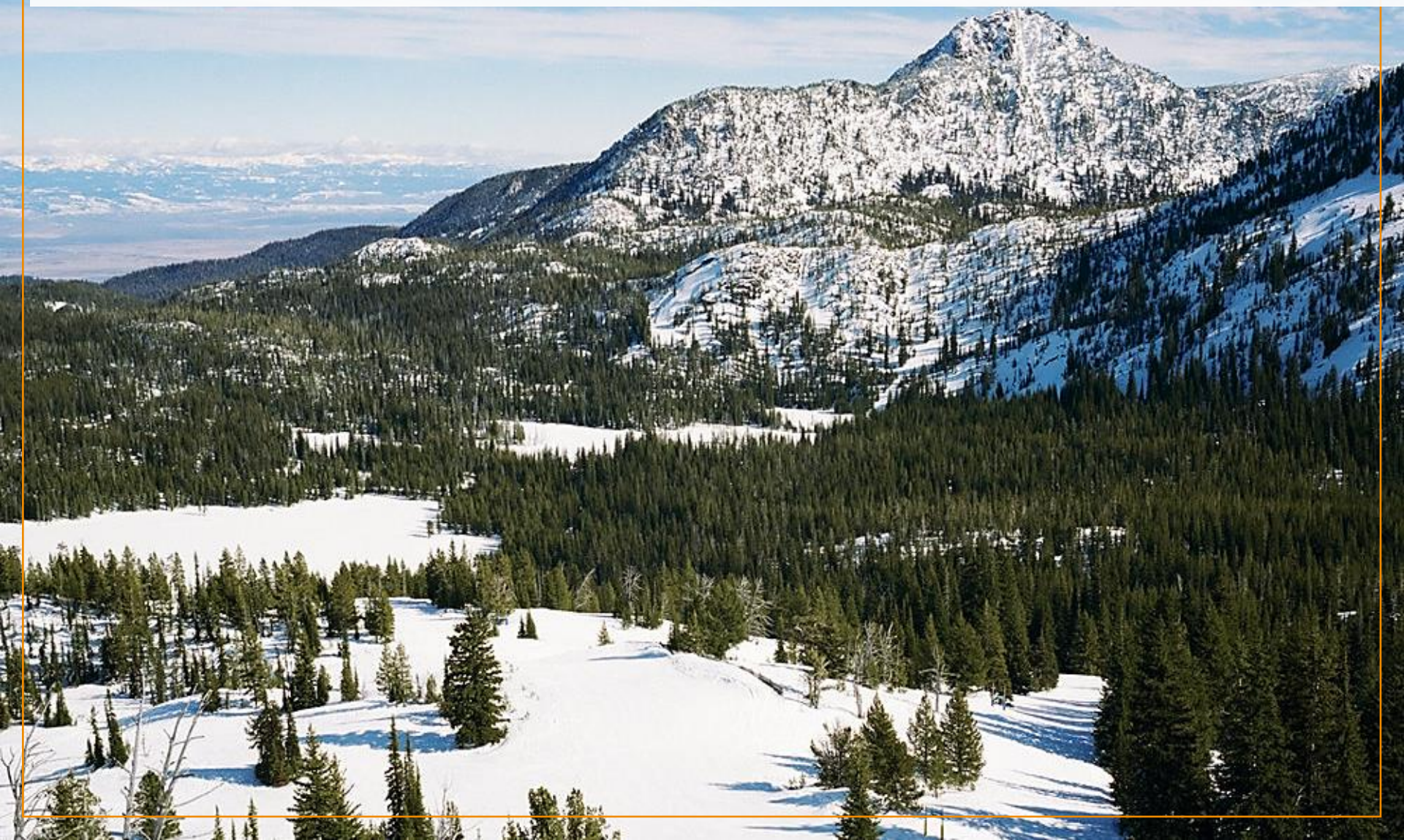
לפרטים נוספים

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

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM

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