



SKYLINE
INVESTMENTS

30.09.2019

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 30 בספטמבר 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

3,297

חדרי מלון

\$283M/\$712M

סך נכסים/הון עצמי

39.8%

הון עצמי למאזן

Baa1.il

דירוג אגרות החוב

2,315 יח"ד

בנק קרקעות בקנדה

בסוף הרבעון הראשון 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"



סך ההכנסות צמחו בכ-16.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד והסתכמו בכ-189.8 מיליון דולר קנדי.

ההכנסות מנכסים מניבים רשמו עלייה של כ-6.5 מיליון דולר קנדי כתוצאה משיפור בכל מלונות החברה ובעיקר בפורטפוליו המלונות Courtyard בשילוב עם עונת חורף חזקה שתמכה באתרי הסקי של החברה.

ה- NOI מנכסים זהים הסתכם בכ-34.7 מיליון דולר קנדי, עלייה של כ-5.2% בהשוואה ל-NOI של כ-32.9 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- Adjusted EBITDA עלה בכ-20.4% והסתכם בכ-36.2 מיליון דולר קנדי.

Lakeside Lodge - נכון ל-30 בספטמבר 2019, 98% מיחיד נמכרו ומרביתן נמסרו לרוכשיהם. הסגירה הפיננסית של הפרויקט צפויה להתבצע במהלך הרבעון הרביעי של 2019 או הרבעון הראשון של 2020.

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

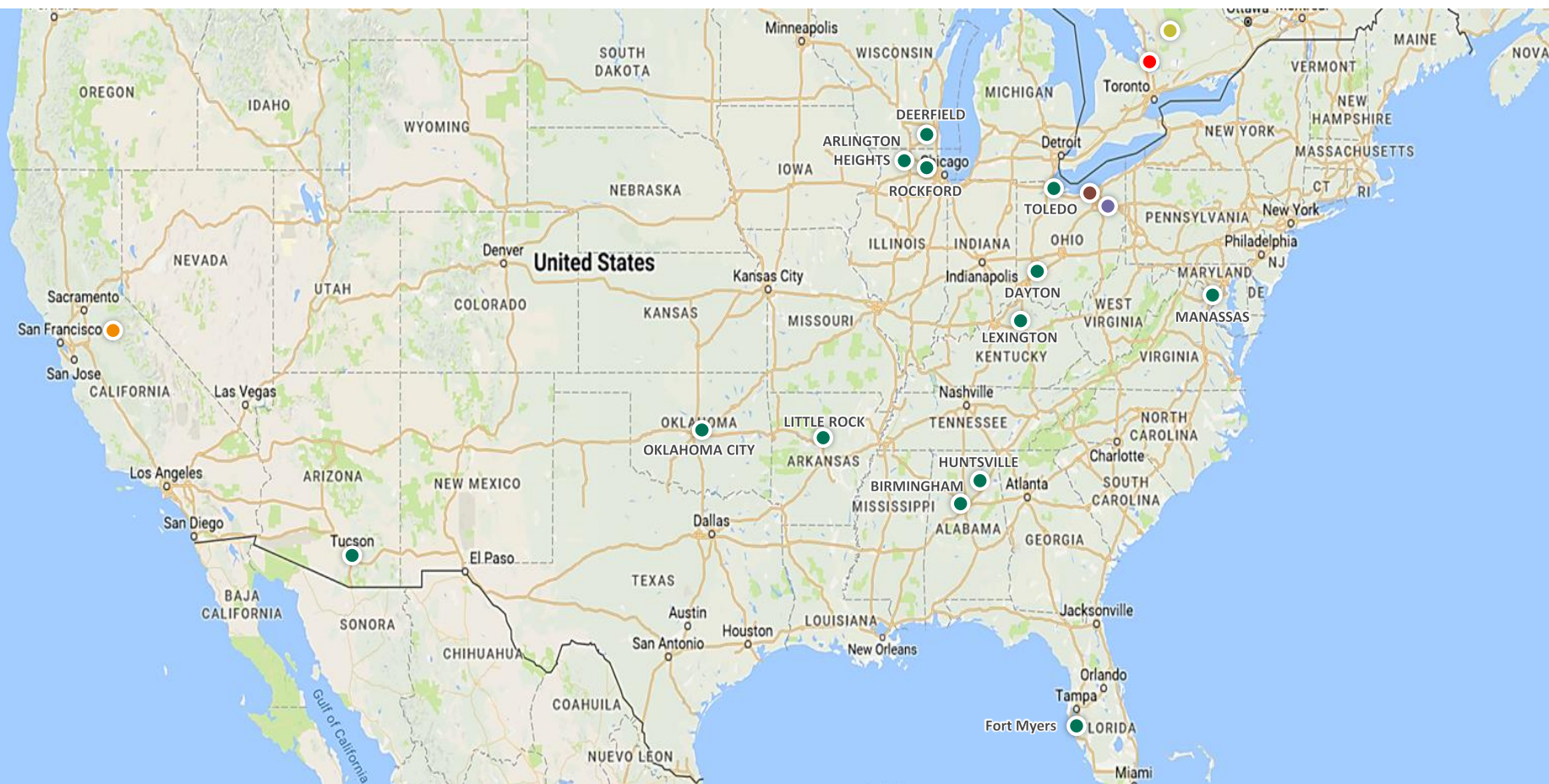
רכישת נכסים מלונאים מניבים חדשים במטרה לגוון את הפריסה הגיאוגרפית ולהקטין את השפעת העונתיות.

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



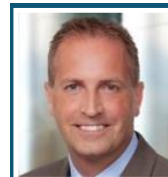


18 נכסים מניבים | 3,297 חדרי מלון | 18 ערים בארה"ב וקנדה



**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 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.

SKYLINE
INVESTMENTS



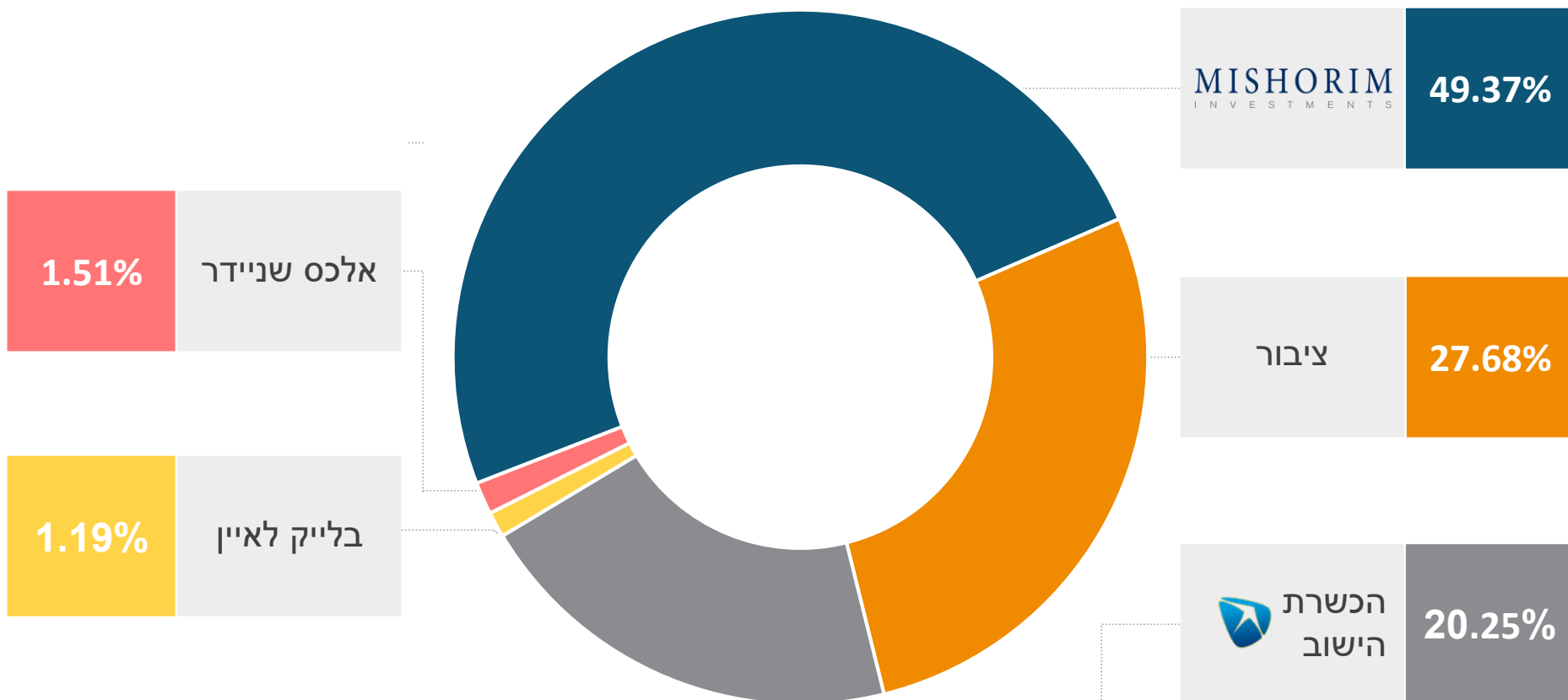
פול מונדל
סגן נשיא בכיר,
פיתוח

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



בן נובו-שלם
סגן נשיא, 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.





סעיף	9M-19	9M-18	2018
הכנסות מנכסים מניבים	149,962	143,437	185,534
הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים ואחרות	39,789	19,374	46,722
סה"כ הכנסות של החברה	189,751	162,811	232,256
NOI מנכסים מניבים בלבד	35,271	34,391	41,551
*Adjusted EBITDA	36,239	30,106	36,983
*FFO	20,002	18,518	20,330
הכנסות מנכסים זהים	149,159	141,079	
NOI מנכסים זהים	34,662	32,948	

* 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.



סעיף	30.09.2019	31.12.2018
סה"כ נכסים	711,926	776,594
חוב פיננסי	339,765	367,269
מזומנים ושווי מזומנים	18,778	27,983
חוב פיננסי, נטו	320,987	339,286
הון מיוחס לבעלי מניות של החברה	256,518	260,753
זכויות שאינן מקנות שליטה	26,706	40,087
סך הון עצמי	283,224	300,840
הון למניה מיוחס לבעלי מניות של החברה	15.31	15.58
חוב פיננסי נטו/סה"כ נכסים, נטו	46.3%	45.3%
הון למאזן	39.8%	38.7%

הון	LTV	חוב פיננסי ליום 30.09.2019	NOI/ ערך בספרים	TTM 9/19 NOI	2018 NOI	ערך בספרים	שיעור הבעלות	נכסים מניבים ומלונאים
28,311	63%	48,739	7.5%	5,743	6,056	77,050	100%	(1) Deerhurst Resort
39,747	-	-	10.5%	4,163	3,335	39,747	100%	Horseshoe Resort
45,551	35%	25,034	6.9%	4,889	5,138	70,585	100%	Hyatt Regency Arcade
28,456	50%	28,489	10.9%	6,224	5,701	56,945	50%	Renaissance Hotel
79,562	60%	118,405	9.2%	18,233	17,870	197,967	100%	Courtyard Hotels
20,792	-	-	13.8%	2,868	1,221	20,792	100%	Bear Valley Resort
242,419	48%	220,667	9.1%	42,120	39,322	463,086		סה"כ נכסים מניבים
		16,195		311	2,229	3,793		אחר (2) (3)
242,419	51%	236,862	9.1%	42,431	41,551	466,879		סה"כ מניבים כפי שמופיעים בדוח המאוחד
		5.36%						שיעור ריבית ממוצע (4)
								קרקעות
21,240	22%	5,971				27,211	100%	Deerhurst lands
17,900						17,900	100%	Horseshoe Lands
12,354						12,354	60%	Blue Mountain Lands
5,921						5,921	100%	Port McNicoll - הקרקעות שנתורו
57,415	9%	5,971				63,386		סה"כ קרקעות
(4,667)		39,347				34,680		פרויקטים בבנייה
295,167	50%	282,180				564,945		סך הכל נכסי נדל"ן מניב וקרקעות
						18,778		מזומנים ושווי מזומנים
						29,682		ערך נוכחי של יתרת הלוואות רוכש כנגד שעבוד ראשון על
						98,521		הקרקעות ב- Port McNicoll
						711,926		הון חוזר ואחר
295,167	40%	282,180				711,926		סה"כ נכסים
		56,521	כולל אגרות חוב ללא שעבוד סדרה ב'			339,765		הלוואות ואגרות חוב
		5.65%				47,336		הון חוזר ואחר
						41,601		מסים נדחים
						428,702		סה"כ התחייבויות
						26,706		הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
						256,518		הון מיוחס לבעלי מניות של החברה
283,224	אקוויטי	338,701	חוב פיננסי			283,224		סך הון עצמי
		5.47% (4)				16,745		כמות מניות, 000
						15.31		הון למנייה (CAD)
						40.24		הון למנייה (NIS)

שער חליפין דולר קנדי/ש"ח ליום 30.09.2019 - 0.3807

- (1) הנכס משמש כבטוחה לאג"ח סדרה א'.
- (2) מורכב בעיקר מ-NOI של נכס מסחרי בסוף הרבעון הראשון של 2019, מהוצאות מטה של מגזר המלונאות, פיצויי פטורין כתוצאה ממהלך 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 היקף ההלוואות

שיפור צפוי בתזרים

- סגירה פיננסית של פרויקט ייזום מרכזי Lakeside צפויה להתרחש במהלך הרבעון הרביעי של 2019 או הרבעון הראשון של 2020 ולהניב לסקייליין תזרים מזומנים משמעותי.
- כמו כן, פרויקטי פיתוח הקרקעות בסמוך לאתר הנופש Blue Mountain שנמכרו במלואם במהלך השנים האחרונות צפויים לתרום משמעותית לתזרים המזומנים של החברה בשנים הקרובות.
- התייעלות, השבחות והרחבות של הנכסים הקיימים צפויים להגדיל את ה-NOI בשנים הקרובות.

מאזן חזק

- הון למאזן כ-39.8%
- חוב נטו ל- CAP נטו כ-53.1%

גמישות פיננסית

- כ-18.8 מיליון דולר קנדי מזומנים ושווה מזומנים
- נכון לספטמבר 30, 2019 לחברה מסגרות אשראי חתומה ולא מנוצלת של כ-16.1 מיליון דולר קנדי
- מח"מ החוב הכולל כ-2.68 שנים כאשר עלות החוב הממוצעת כ-5.47%
- ה-LTV של החוב בגין הנכסים המניבים עומד על כ-48% בלבד ובגין הקרקעות על כ-9% בלבד
- לחברה נכסים ללא חוב בהיקף משמעותי של כ-96 מיליון דולר קנדי



שם הנכס	ערך בספרים (אלפי CAD)
Bear Valley Resort	20,792
קרקעות מוחרגות בסמיכות לאתר הנופש Deerhurst ⁽¹⁾	15,070
קרקעות מוחרגות בסמיכות לאתר הנופש Horseshoe ⁽²⁾	17,900
60% מהקרקעות ב-Blue Mountain	7,412
ערך נוכחי של יתרת הלוואת רוכש כנגד שעבוד ראשון על הקרקעות ב-Port McNicoll	29,682
Port McNicoll - הקרקעות שנותרו לאחר המכירה	5,781
סה"כ	96,637

(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

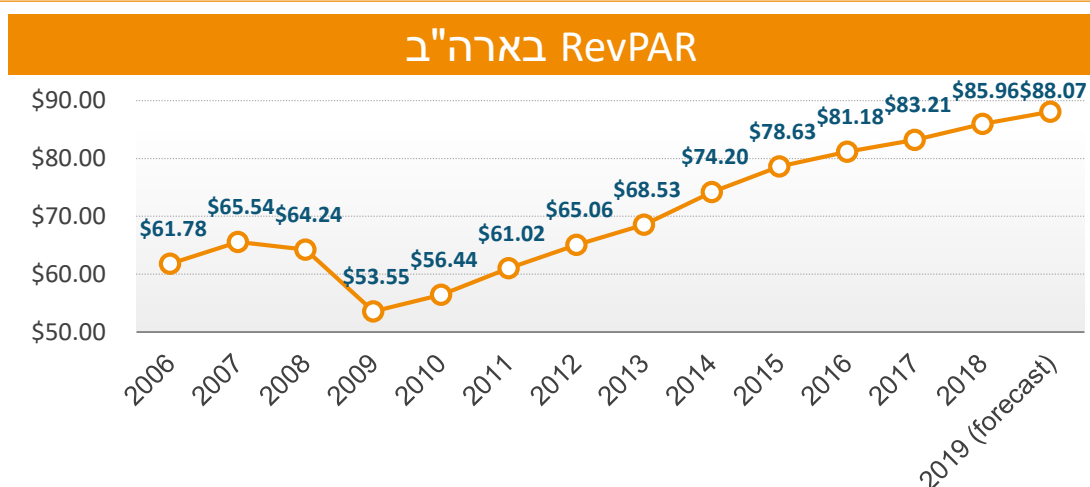
נכסים עיקרים בארה"ב



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 המלונאות 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 2019			
	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

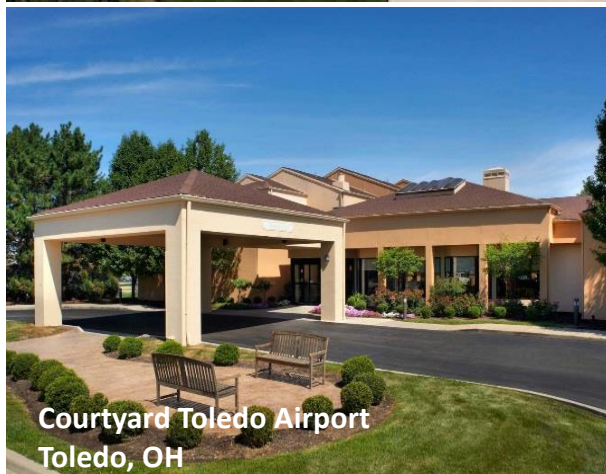
13 בתי מלון Courtyard by Marriott



Courtyard Birmingham Hoover,
Hoover, AL



Courtyard Manassas Battlefield Park
Manassas, Virginia



Courtyard Toledo Airport
Toledo, OH



Courtyard Fort Myers Cape Coral
Fort Myers, FL



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

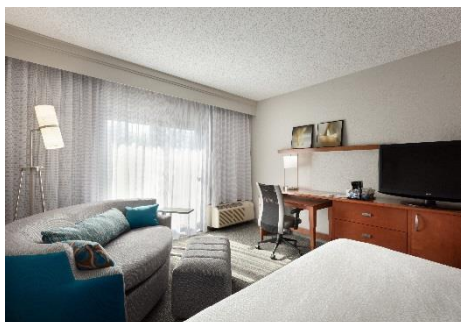
2018	2017	2016	
50,628	52,937	51,127	הכנסות
13,744*	14,920	14,508	NOI
27%*	28%	28%	הכנסות/NOI

ביצועים פיננסיים
(אלפי דולר ארה"ב)



* המספר עומד על עקב טעות סופר במצגת לשנת 2018.

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%.
- בשנת 2018, החברה הכירה ברווח מעלייה בשווי הוגן של 13 בתי המלון Courtyard בסך של כ-19.7 מיליון דולר, בעיקר עקב שיפור בשיעורי היוון.

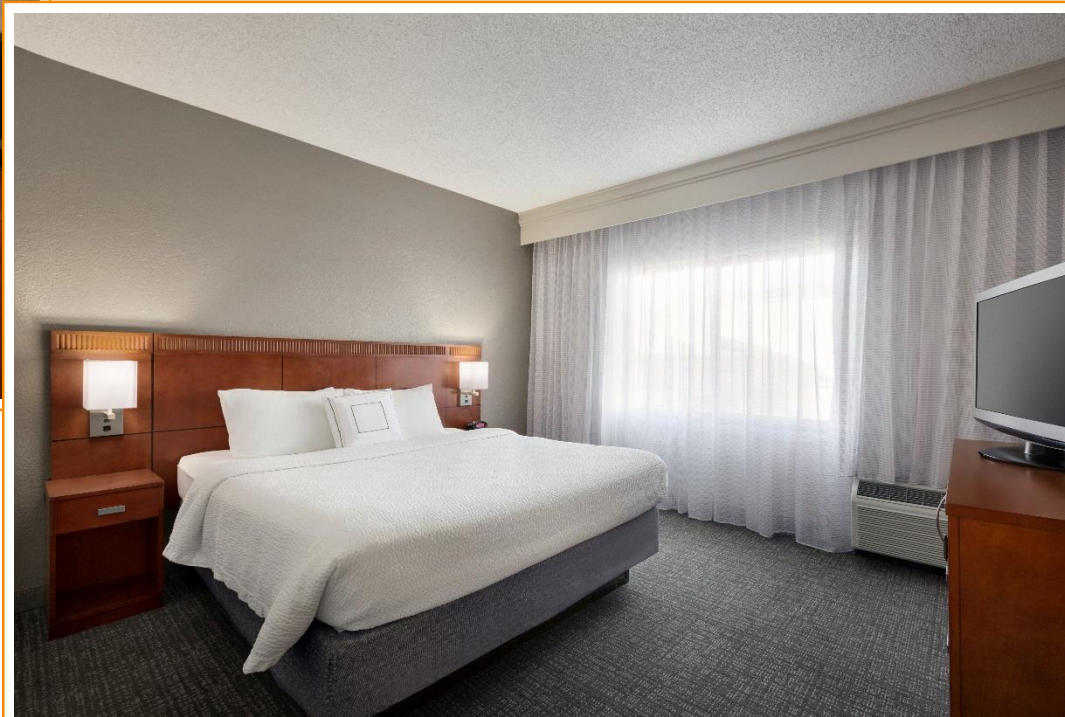
פעולות מאז הרכישה

- 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

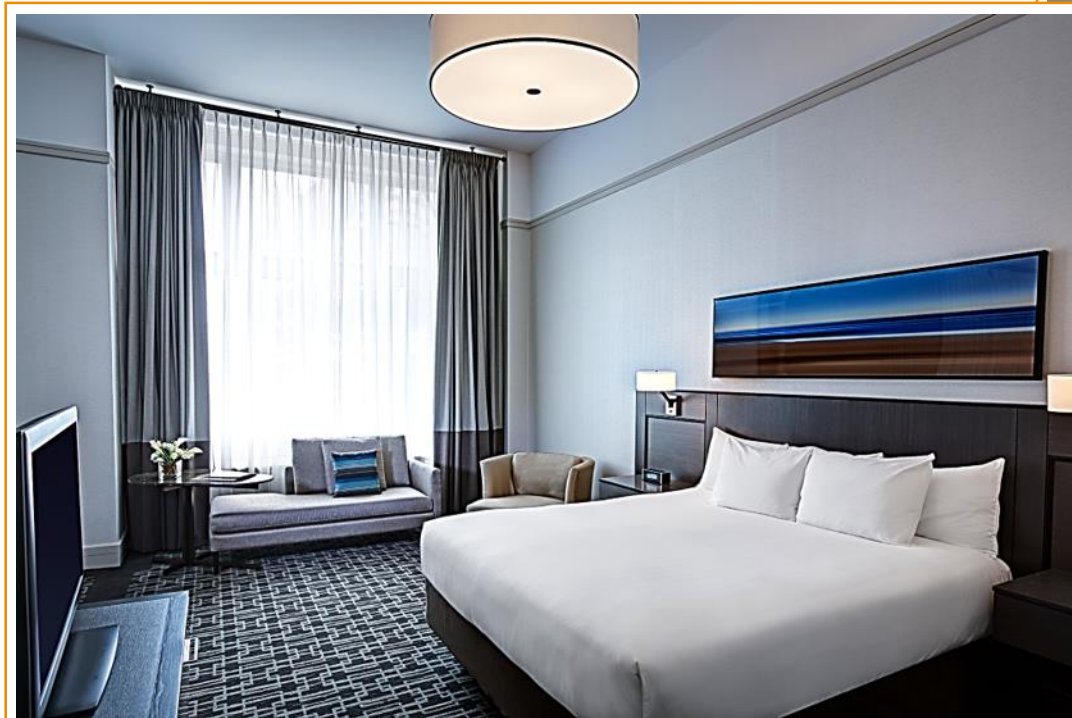
נתונים כספיים 2018 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 68,072

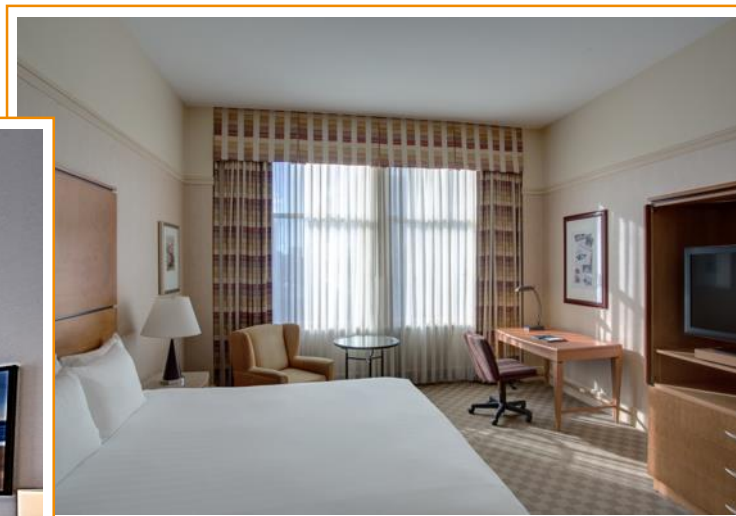
NOI | 5,138

*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 2018 (אלפי CAD)*

שווי בספרים | 79,260

NOI | 5,701

* 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 כללים

מיקום | 3.5 שעות מסן פרנסיסקו

מספר חדרים | 51

שטח של האתר | כ-7,000 דונם

מתקנים | 75 מסלולי סקי

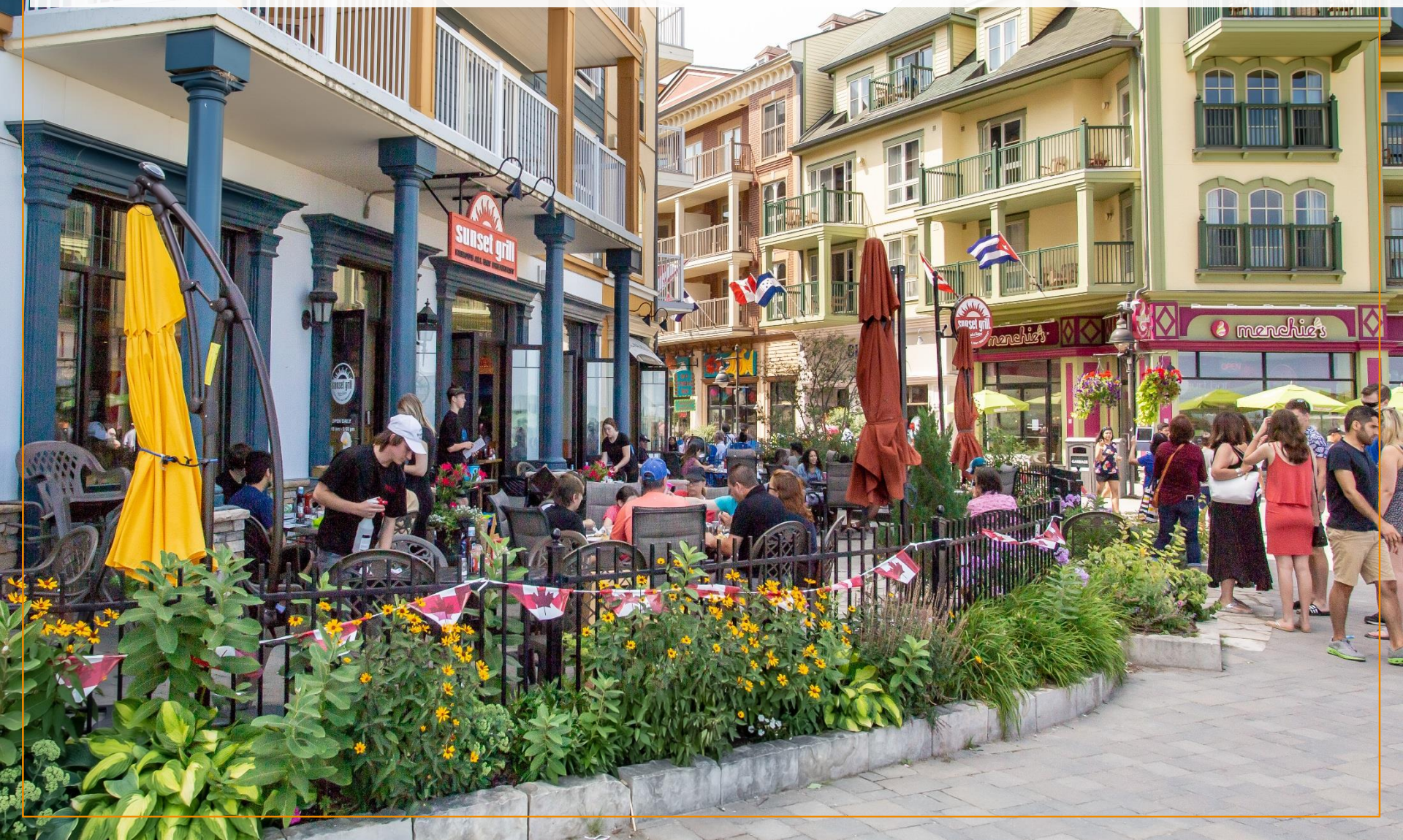
נתונים כספיים 2018 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 21,280

NOI | 1,221

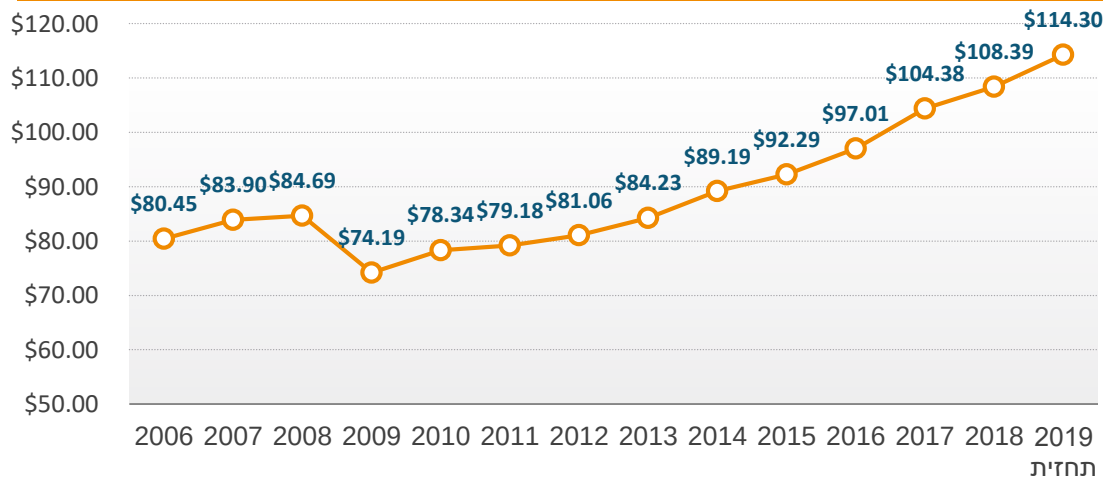
SKYLINE
INVESTMENTS

נכסים עיקרים בקנדה



- בזכות העלייה בייצוא, 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.
- 147 מתוך 150* יח"ד בבניין Lakeside Lodge החדש נמכרו ו-80 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 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.

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

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

נתונים כספיים 2018 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 76,200

NOI | 6,056

*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 בוצעה במהלך הרבעון השני של 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 – 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	41,400
NOI	3,335

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 ⁽²⁾	הכנסות צפויות	הכנסות שהוכרו ⁽²⁾	רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שהוכר ⁽²⁾	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⁾	147	98%	58,500	56,510	12,080	9,341	-	12,080	20.6%	16,074	Dec-19 ⁽⁷⁾
Slopeside Lodge	Horseshoe	בניין דירות	100%	44	41	93%	17,172	16,048	3,073	3,087	-	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	Dec-19
Second Nature 3	Blue Mountain	קרקע	60%	88	88	100%	19,976	-	1,451	-	5,576	7,027	35.2%	7,027	Dec-19
סה"כ				336	330	98%	104,558	72,558	17,252	12,428	8,063	25,315	24.2%	32,673	

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 ^{(2) (4)}	צפי לקבלת תמורה סופית
Second Nature 1	Blue Mountain	קרקע	60%	100%	6,232	342	2,063	33%	1,585	2020
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%	31,267	

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

(2) נכון ליום 30.09.2019

(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.

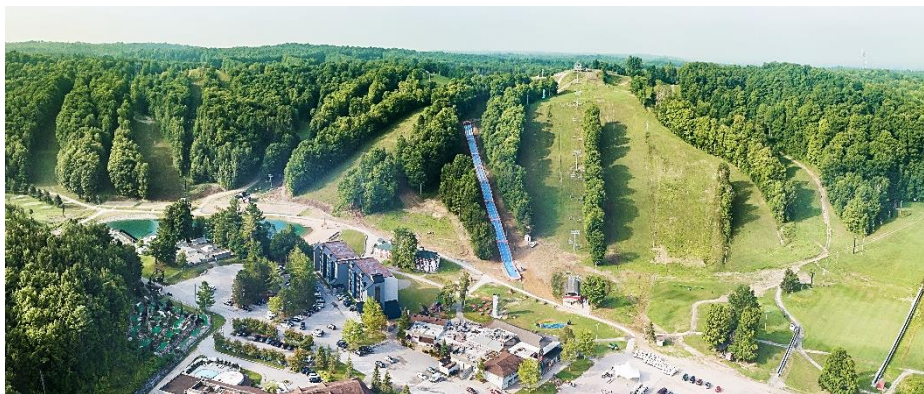
(4) לפני מס

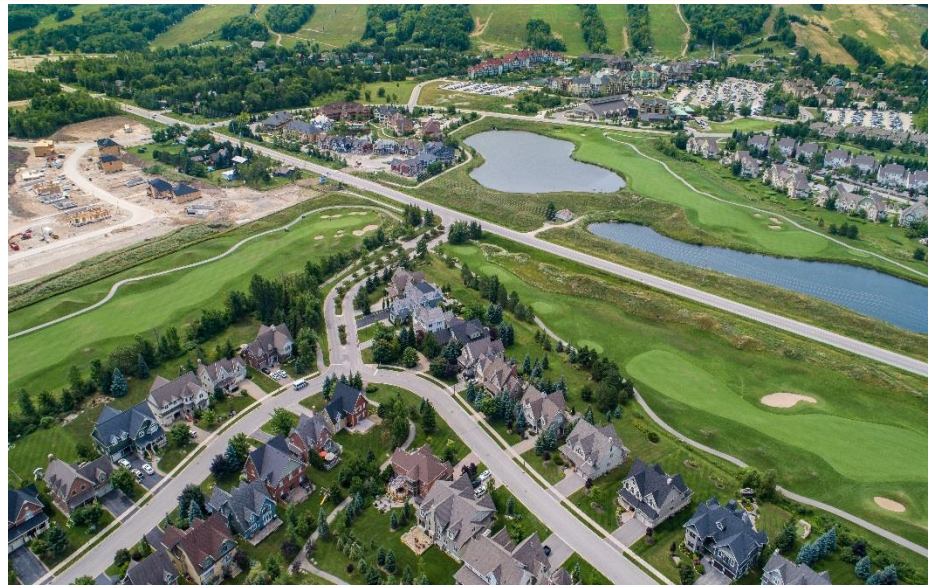
(5) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018, החברה החליטה לאחד מספר יח"ד בנות חד שינה אחת ליח"ד יותר גדולות, כתוצאה מכך ירד מספר יח"ד בפרויקט מ-162 ל-150 יח"ד.

(6) החברה לא קבלה את שמונת התשלומים החודשיים האחרונים וכתוצאה מכך, על סמך הדיון הקנדי, החברה החלה בתהליך של "Power of sale". לפרטים נוספים, ראה דוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2019.

(7) הבנייה כמעט הושלמה בתחילת יולי 2019 והסגירה הפיננסית צפויה להתרחש בדצמבר 2019.







תודה!



SKYLINE
INVESTMENTS

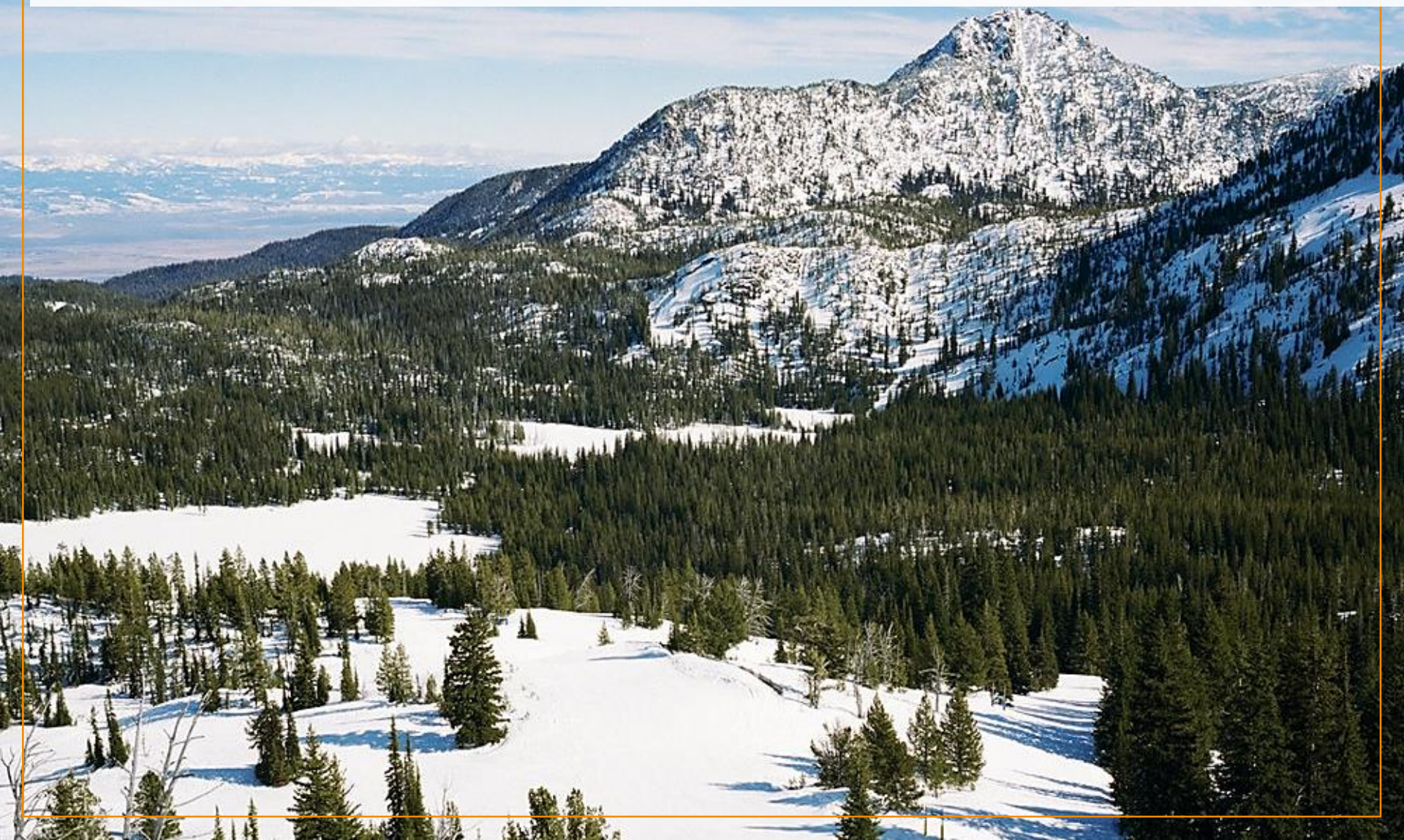
לפרטים נוספים

בן נובו-שלם | סגן נשיא, 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