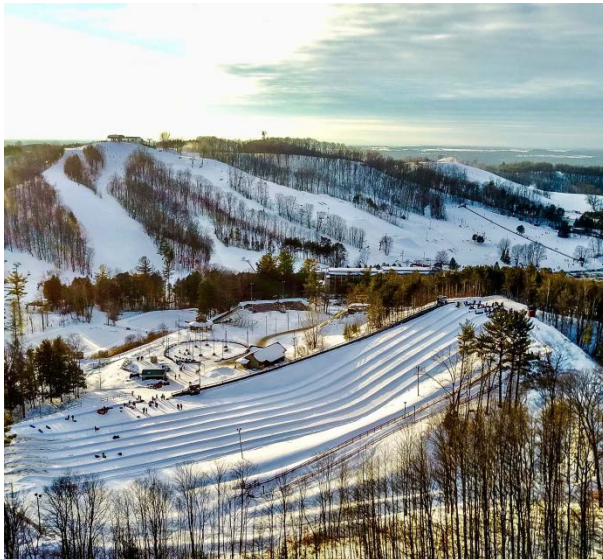




SKYLINE
INVESTMENTS

30.06.2019

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 ביוני 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.**

סקיילין 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

3,302

חדרי מלון

\$284M/\$715M

סך נכסים/הון עצמי

39.7%

הון עצמי למאזן

Baa1.il

דירוג אגרות החוב

2,315 יח"ד

בנק קרקעות בקנדה

בסוף הרבעון הראשון החברה השלימה את מכירת שטח 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 במחצית הראשונה גדלו ב- **19% ל-130.6 מיליון דולר קנדי**.

ה- **NOI מנכסים זהים** הסתכם בכ- **21.5 מיליון דולר קנדי**, עלייה של כ- **3.2%** בהשוואה ל-NOI של כ- **21.5 מיליון דולר קנדי** בתקופה המקבילה אשתקד.

Adjusted EBITDA עלה בכ- **13.1%** והסתכם בכ- **23.7 מיליון דולר קנדי**.

ההכנסות ממכירת נדל"ן למגורים הסתכמו בכ- **34 מיליון דולר קנדי**, משמעותית מעל ההכנסות של כ- **17 מיליון דולר קנדי** שנרשמו בתקופה המקבילה אשתקד.

Slopeside – במהלך הרבעון השני לשנת 2019 החברה ביצעה סגירה פיננסית של הפרויקט ופרעה במלואה את מסגרת ליווי הבנייה.

Lakeside Lodge - נכון ל-30 ביוני 2019, סקייליין מסרה 133 יחידות דיור ו-83 יח"ד כבר הצטרפו לתוכנית ההשכרות, דבר שהגדיל את היצע החדרים באתר הנופש "Deerhurst" בכ- **27%**.

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

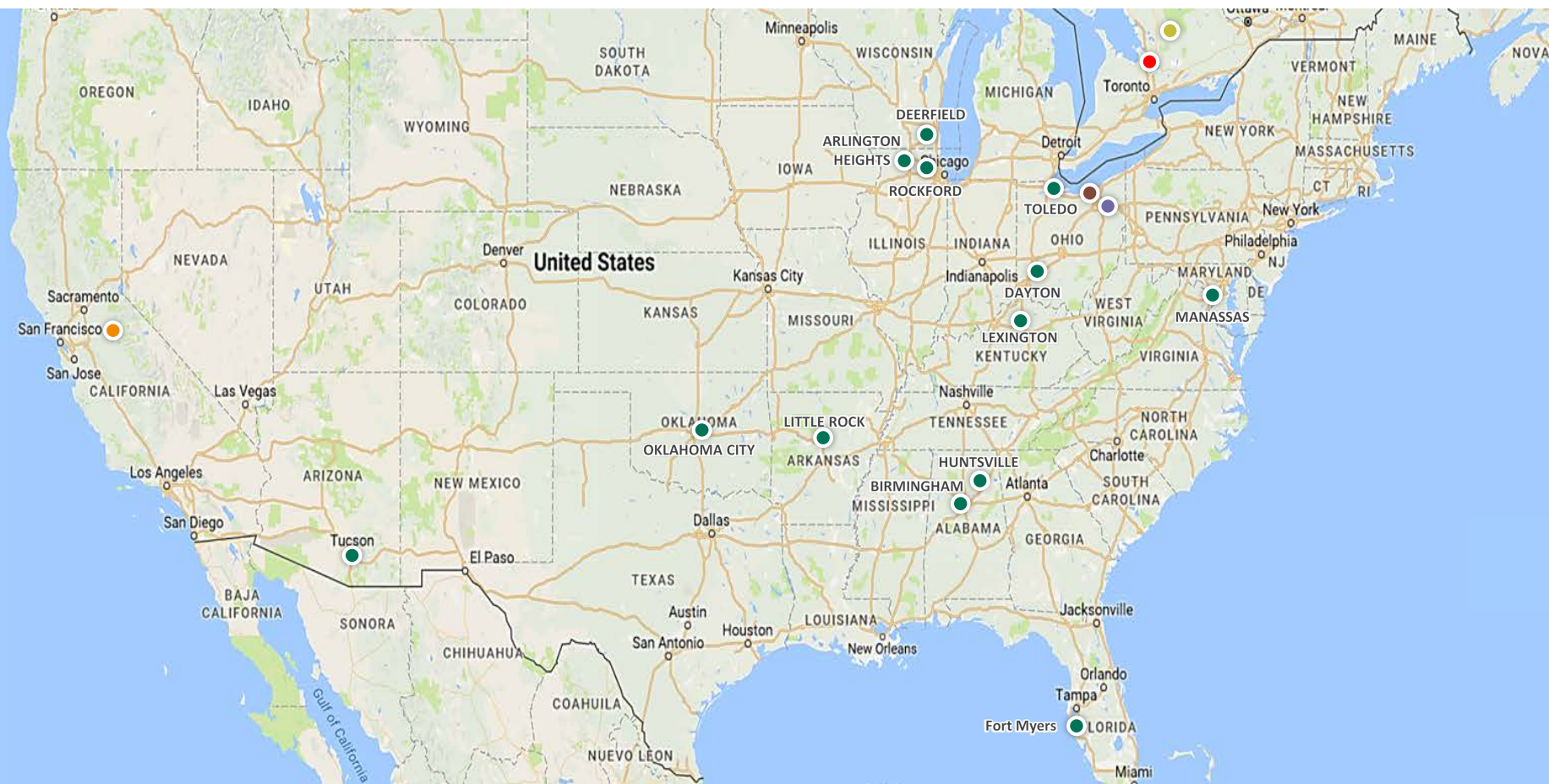
רכישת נכסים מלונאים מניבים חדשים במטרה לגוון את הפריסה הגיאוגרפית ולהקטין את השפעת העונתיות.

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



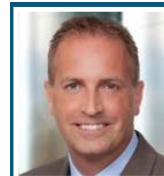


18 נכסים מניבים | 3,302 חדרי מלון | 18 ערים בארה"ב וקנדה



**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.



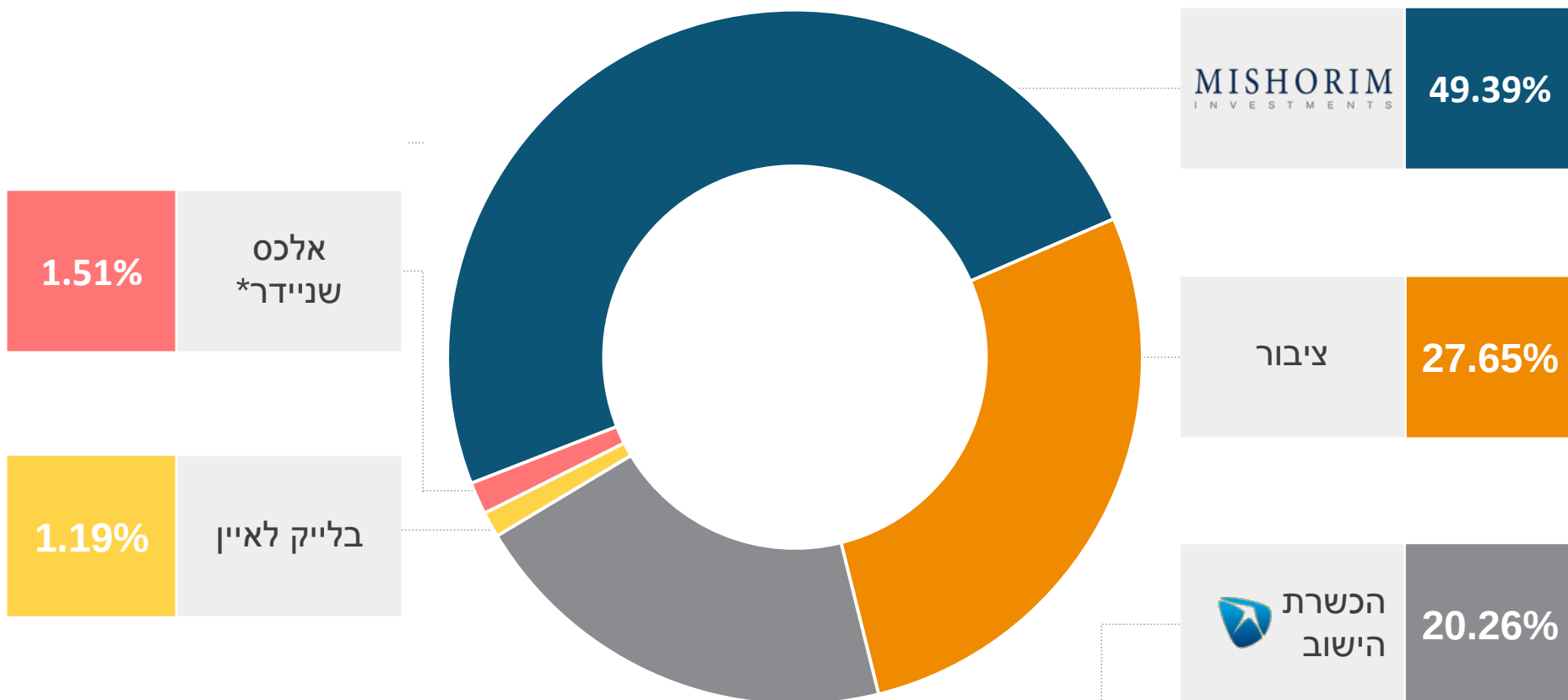
פול מונדל
סגן נשיא בכיר,
פיתוח

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



בן נובו-שלם
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.





סעיף	H1-19	H1-18	2018
הכנסות מנכסים מניבים	96,665	92,824	185,534
הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים ואחרות	33,919	16,946	46,722
סה"כ הכנסות של החברה	130,584	109,770	232,256
NOI מנכסים מניבים בלבד	22,007	21,783	41,551
*Adjusted EBITDA	23,667	20,917	36,983
*FFO	12,994	12,404	20,330
הכנסות מנכסים זהים	95,914	91,255	
NOI מנכסים זהים	21,516	20,816	

* 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	30.06.2019	31.12.2018
סה"כ נכסים	714,998	776,594
חוב פיננסי	334,343	367,269
מזומנים ושווי מזומנים	32,227	27,983
חוב פיננסי, נטו	302,116	339,286
הון מיוחס לבעלי מניות של החברה	252,612	260,753
זכויות שאינן מקנות שליטה	31,236	40,087
סך הון עצמי	283,848	300,840
הון למניה מיוחס לבעלי מניות של החברה	15.09	15.58
חוב פיננסי נטו/סה"כ נכסים, נטו	44.2%	45.3%
הון למאזן	39.7%	38.7%

הון	LTV	חוב פיננסי ליום 30.06.2019	NOI/ ערך בספרים	TTM 6/19 NOI	2018 NOI	ערך בספרים	שיעור הבעלות	נכסים מניבים ומלונאים
27,465	64%	48,245	7.2%	5,442	6,056	75,710	100%	(1) Deerhurst Resort
40,445	-	-	10.1%	4,075	3,335	40,445	100%	Horseshoe Resort
39,648	40%	25,999	7.7%	5,054	5,138	65,647	100%	Hyatt Regency Arcade
37,846	43%	28,297	8.5%	5,655	5,701	66,143	50%	Renaissance Hotel
75,798	61%	119,795	8.9%	17,361	17,870	195,593	100%	Courtyard Hotels
20,678	-	-	14.9%	3,080	1,221	20,678	100%	Bear Valley Resort
241,879	48%	222,336	8.8%	40,667	39,322	464,215		סה"כ נכסים מניבים
		18,483		1,177	2,298	3,625		אחר (2) (3)
241,879	51%	240,819	8.9%	41,844	41,620	467,840		סה"כ מניבים כפי שמופיעים בדוח המאוחד
		5.60%						שיעור ריבית ממוצע (4)
								קרקעות
20,872	24%	6,579				27,451	100%	Deerhurst lands
17,900						17,900	100%	Horseshoe Lands
12,355						12,355	60%	Blue Mountain Lands
5,909						5,909	100%	Port McNicoll - הקרקעות שנותרו
57,036	10%	6,579				63,615		סה"כ קרקעות
1,471		29,191				30,662		פריקטים בבנייה
300,386	49%	276,589				562,118		סך הכל נכסי נדל"ן מניב וקרקעות
						32,227		מזומנים ושווי מזומנים
						29,586		ערך נוכחי של יתרת הלואות רוכש כנגד שעבוד ראשון על הקרקעות ב- Port McNicoll
						91,067		הון חוזר ואחר
300,386	39%	276,589				714,998		סה"כ נכסים
		57,660	כולל אגרות חוב ללא שעבוד סדרה ב'			334,343		הלואות ואגרות חוב
		5.65%				55,151		הון חוזר ואחר
						41,656		מסים נדחים
						431,150		סה"כ התחייבויות
						31,236		הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
						252,612		הון מיוחס לבעלי מניות של החברה
283,848	אקוויטי	334,249	חוב פיננסי			283,848		סך הון עצמי
		5.65% (4)				16,745		כמות מניות, 000
						15.09		הון למנייה (CAD)
						41.08		הון למנייה (NIS)

שער חליפין דולר קנדי/ש"ח ליום 30.06.2019 - 0.36731

- (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 פיצויין כתוצאה מתהליך התייעלות והפרשי מט"ח.
- (3) החוב מורכב מהלואות בגין הציוד.
- (4) הריבית הממוצעת מחושבת על ידי הכפלה של כל הלואה בשיעור הריבית הנקובה וחלוקה של הסכום המתקבל בסך הדיקף ההלוואות.

שיפור צפוי בתזרים

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

מאזן חזק

- הון למאזן כ-39.7%
- חוב נטו ל- CAP נטו כ-51.6%

גמישות פיננסית

- כ-32.2 מיליון דולר קנדי מזומנים ושווה מזומנים
- מסגרות אשראי חתומה ולא מנוצלות של כ-14 מיליון דולר קנדי
- מח"מ החוב הכולל כ-2.9 שנים כאשר עלות החוב הממוצעת כ-5.65%
- ה-LTV של החוב בגין הנכסים המניבים עומד על כ-48% בלבד ובגין הקרקעות על כ-10% 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 פרצלציה

(2) תנאים דומים

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

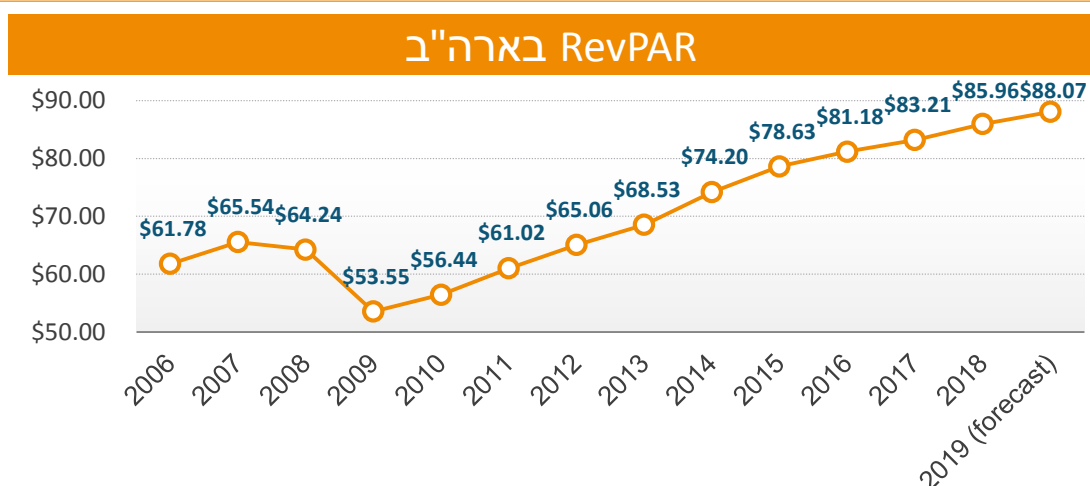
נכסים עיקרים בארה"ב



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 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
I N V E S T M E N T S

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

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)

2018

2017

2016

50,628

52,937

51,127

הכנסות

13,744*

14,920

14,508

NOI

27%*

28%

28%

הכנסות/NOI



* המספר עודכן 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.

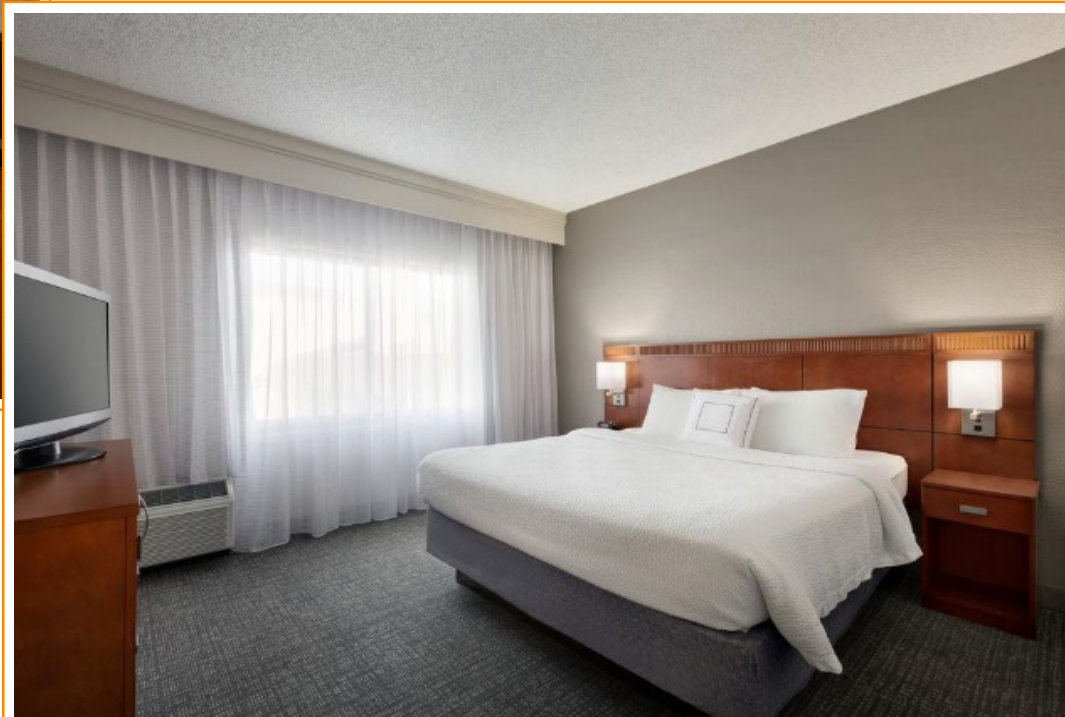
פעולות מאז הרכישה

- 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.

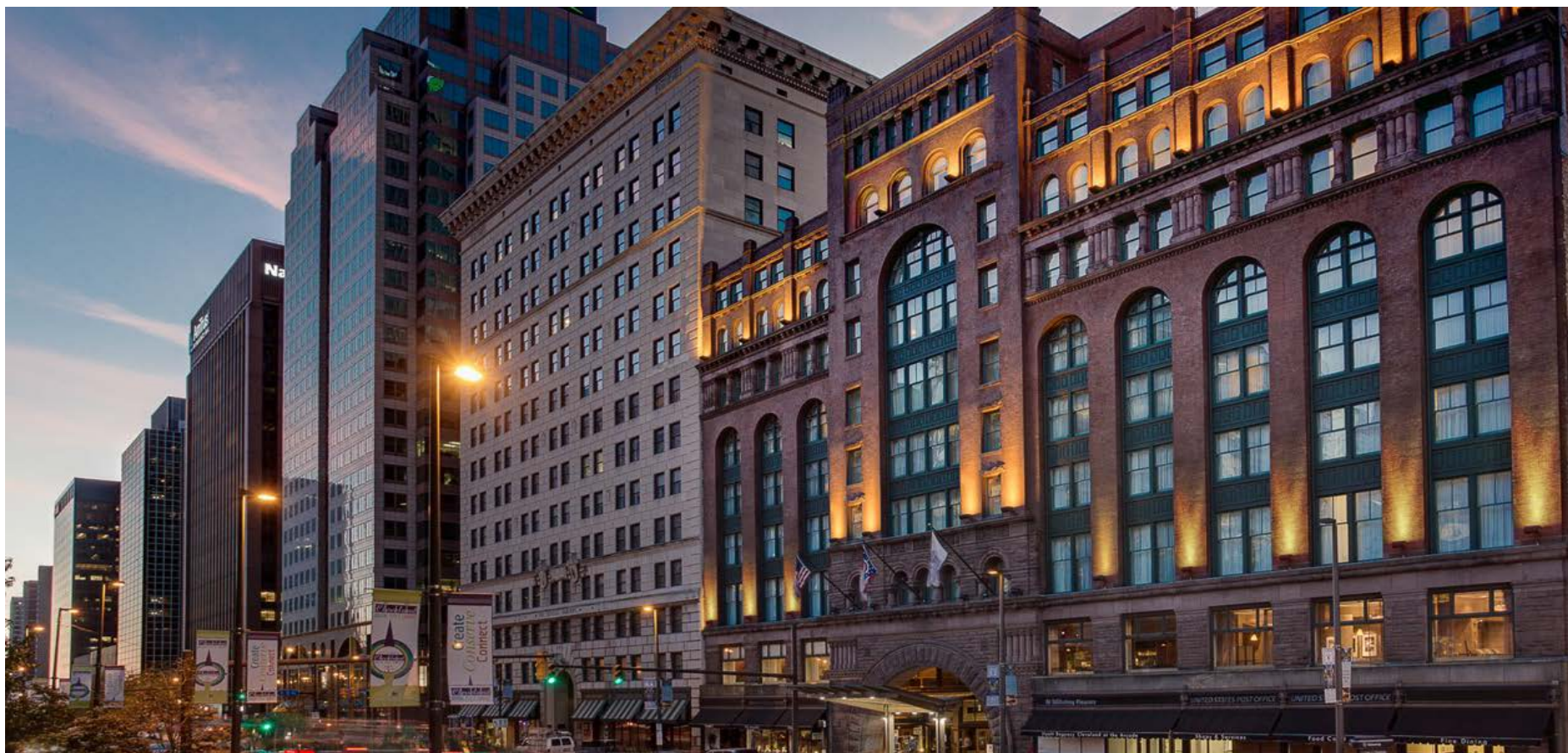
Ft. Myers Courtyard Renovations – ניהול אקטיבי של הנכסים



לפני השיפוץ



אחרי השיפוץ



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

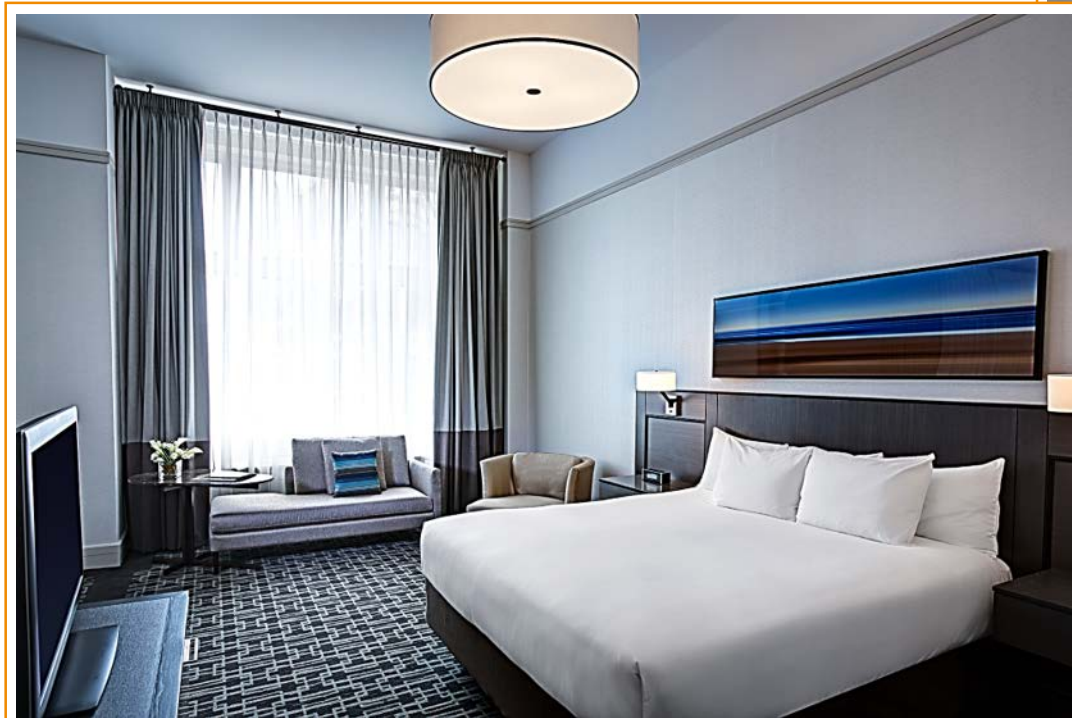
חברת ניהול | Hyatt

נתונים כספיים 2018 (אלפי CAD)

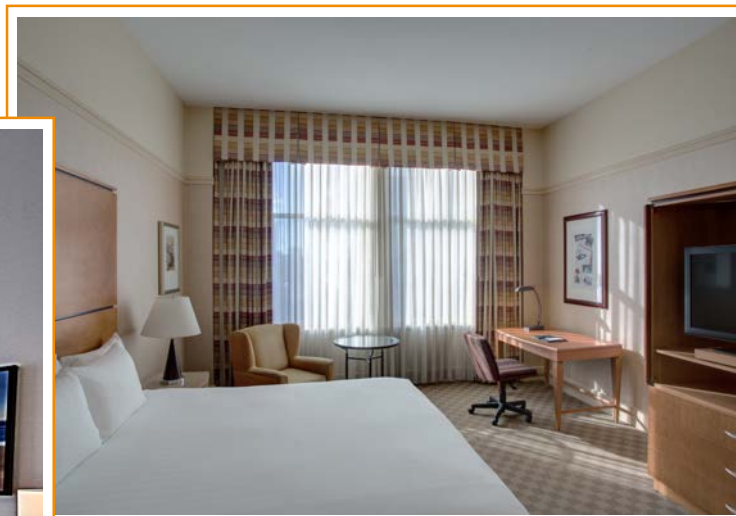
שווי בספרים | 68,072

NOI | 5,705

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

*כל המספרים מוצגים לפי 100%

**ברבעון השני לשנת 2019, בוצעה הפחתת שווי של המלון כתוצאה מעלייה בהערכות החברה לגבי עלות השיפוץ הצפוי. החברה שוקלת הצעות למכירת הנכס כולו או חלקו. לפרטים נוספים, ראה דוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי של החברה ליום 30 ביוני 2019.

SKYLINE
INVESTMENTS

Bear Valley



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 2017 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 21,280

NOI | 1,221

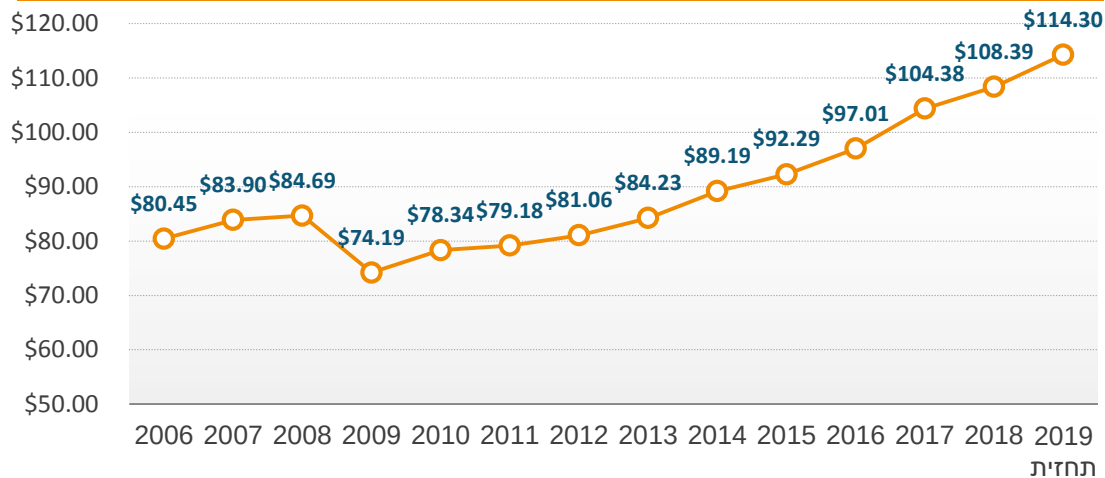
SKYLINE
INVESTMENTS

נכסים עיקרים בקנדה



- 1.8%-E ÈĽAG ĞĴĲ ĖĽĽA, İĲ; ' "ĴMA 2018 MĽĴ; , ĴĴĴ; AĴĖĴA MĖĖĴ
- .1999 MĽĴ ĴĽMĖĴ; AAĴ ' A AĴĖ M, **66.3%-EÈ AÈĴA**, İĲ; MĖĖĴA ÈĽAĴĖ MA ĽĴĴĽ
- AĴĴ; RevPAR-; AĴĖĴÈ A' ĴĴA; , **\$108.39-È 5.3%-E; AÈĴ RevPAR-AĴ\$163.40-È 4.3%-E; AÈĴ ADR-A** 2018 MĽĴ; **\$103.31-EÈ 7.5%-EÈĽAĽ; ĴĽ**
- .Ĵ, İĲ ĽÈĴ 114.3 ÈĽAĴĽÈ ĴĴ AÈĴÈ ĴĴ ĴĴ**5.5%-E; MÈĴÈ ĴĴ K RevPAR -A** 2019 MĽĴ; HVS ÈĽMĖĴ MÈ È' MA;
- . **(+1%) ĴĴĴA; AĴĖĴAĴAÈĖ È AMĴA (+2%) ĽĴĴ;** ; AĴĖĴA 2018 MĽĴ
- È ĴĴĴA ÈĽA, İĲÈ MĖĴĖA ĽĴ ĴĴ; **1.2%-E ÈĽAĴÈ ' ĴĴ2018 Ľ; Ĵ ĴĴ Destination Canada ÈĽĴ Ĵ, Ĵ ĴĴ ÈĴĴ ÈĴ; A**

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.
- 145 מתוך 150* יחיד בבניין Lakeside Lodge החדש נמכרו ו-83 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.

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

נתונים כלליים

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

*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



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	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 ⁽²⁾	הכנסות צפויות	הכנסות שהוכרו ⁽²⁾	רווח גולמי צפוי ⁽²⁾	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⁾	145	97%	57,722	50,793	12,074	8,810	-	12,074	20.9%	16,074	Jun-19
Slopeside Lodge	Horseshoe	בניין דירות	100%	44	41	93%	17,172	16,383	3,073	3,996	-	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	361	98%	109,390	67,176	17,688	12,806	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 ^{(2) (4)}	צפי לקבלת תמורה סופית
Second Nature 1	Blue Mountain	קרקע	60%	100%	6,232	342	2,063	33%	1,838	2019
Port McNicoll ⁽⁶⁾	Port McNicoll	קרקע	100%	100%	39,690	-	25,013	63%	29,586	2023
סה"כ				100%	45,922	342	27,076	59%	31,424	

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

(2) נכון ליום 30.06.2019

(3) לעיתים 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.

(4) לפני מס

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

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







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, Hyatt, Marriott 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