



SKYLINE
INVESTMENTS

31.03.2020

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 ובדוח הרבעון הראשון לשנת 2020.

כל מידע צופה פני עתיד מכון אך ורק לתאריך שאליו הוא מתייחס.

למעט התחייבות גלויות 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 במרץ 2020.

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) נכון לתאריך 31 למרץ 2020 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

\$284M/\$703M

סך נכסים/הון עצמי

40.4%

הון עצמי למאזן

Baa1.il

דירוג אגרות החוב

2,315 יח"ד

בנק קרקעות בקנדה

במהלך הרבעון הראשון החברה השלימה את מכירת פרויקט היזום "Second Nature" הסמוך ל-Blue Mountain והכירה בהכנסות בסך של **28.9 מיליון דולר קנדי**.

השבחת נכסים:

- הושלמה החלפת מערכת מיזוג האוויר במלון Renaissance.
- הושלם שיפוץ כללי במלון Courtyard Fort Myers.
- החל שיפוץ כללי במלון Courtyard Tucson.



סך ההכנסות צמחו **בכ-14.8 מיליון דולר קנדי** בהשוואה לרבעון הראשון של שנת 2019 עקב השלמת פרויקטים של ייזום; ההכנסות ממלונות ואתרי נופש ירדו בכ-18.2% בעיקר כתוצאה מההשפעה של ה-COVID-19.

NOI מנכסים זהים הסתכם **בכ-7.5 מיליון דולר קנדי**, בהשוואה ל-NOI של כ-12.3 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד.

ה-Adjusted EBITDA הסתכם לכ-9.1 מיליון דולר קנדי לעומת 12.6 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של שנת 2019.

COVID-19 - למידע מפורט על השפעת מגפת ה-COVID 19 על פעילות של סקייליין יש לעיין בדוח דירקטוריון ליום 31 במרץ 2020.

(1) כל הסכומים נקובים בדולר קנדי. לעדכונים בנוגע ל-COVID-19, יש צורך לעיין במסמכי הרגולטוריים האחרונים של החברה.

להאיץ את קצב רכישת הנכסים המניבים

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

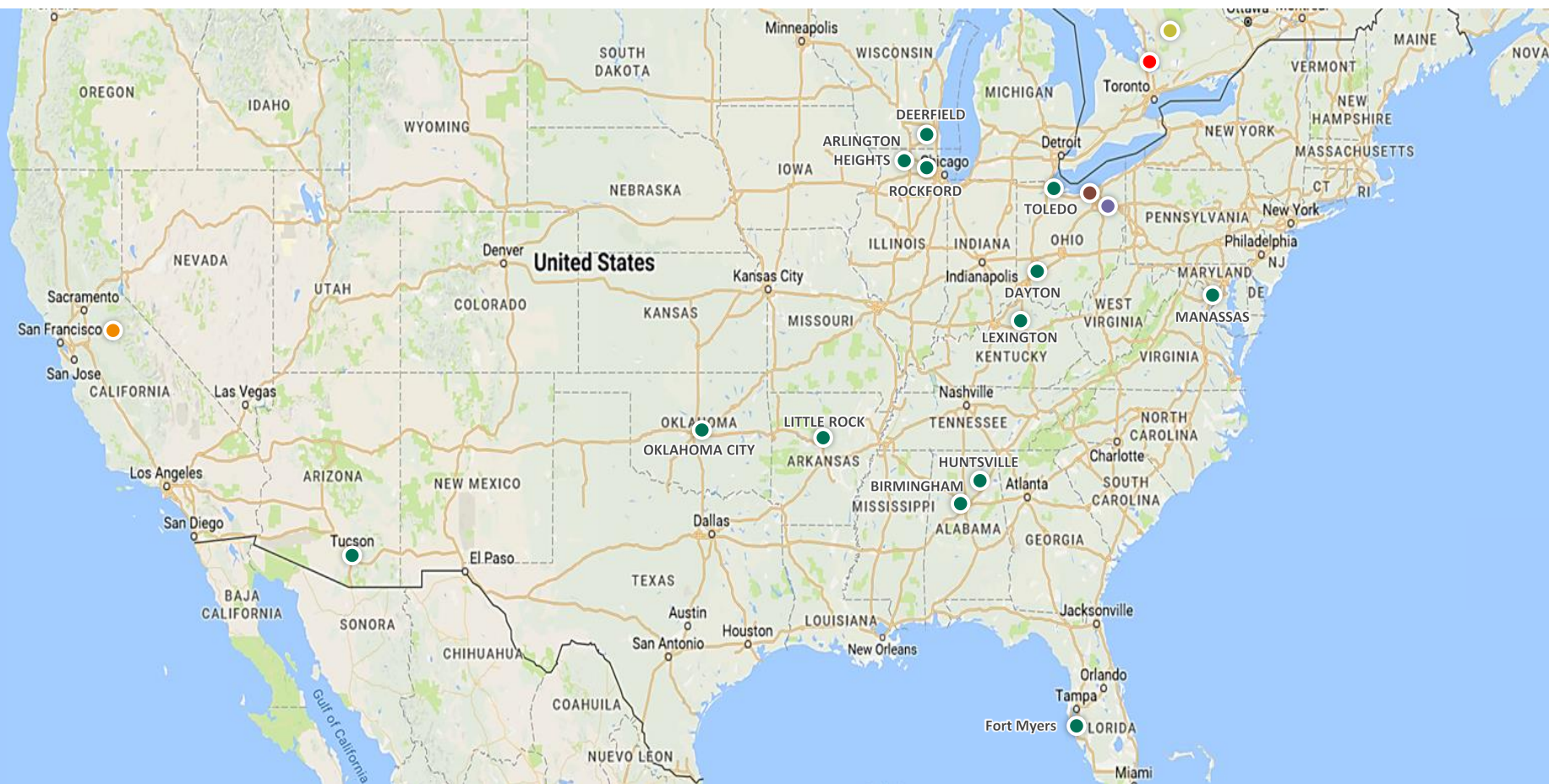
רכישת נכסים מלונאים מניבים חדשים במטרה לגוון את הפריסה הגיאוגרפית ולהקטין את השפעת העונתיות.

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



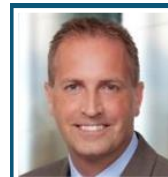


18 נכסים מניבים | 3,301 חדרי מלון | 18 ערים בארה"ב וקנדה



**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



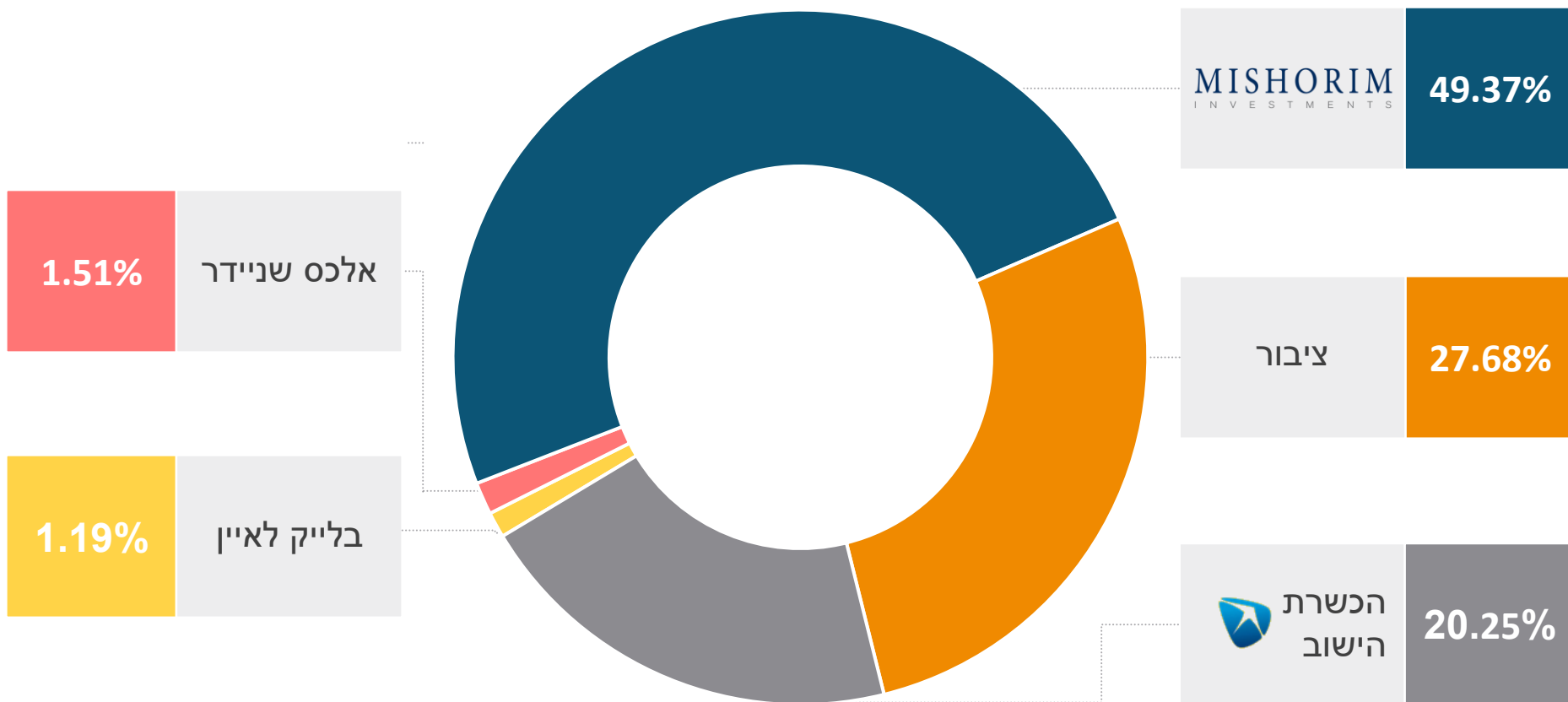
פול מונדל
סמנכ"ל בכיר,
פיתוח

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
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	Q1 2020	Q1 2019	FY 2019
הכנסות ממלונות ואתרי נופש	41,567	50,825	193,585
הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים ואחרות	30,092	6,039	41,658
סה"כ הכנסות של החברה	71,659	56,864	235,243
NOI מנכסים מניבים בלבד	7,507	12,767	42,214
¹ Adjusted EBITDA	9,091	12,569	40,849
¹ FFO	2,752	7,108	18,331
הכנסות מנכסים זהים ¹	41,567	50,091	192,760
NOI מנכסים זהים ¹	7,507	12,306	41,565

(1) 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 זהים - הוצג מחדש כתוצאה משיגאה בעת הפרסום. מדדי ביצוע שאינם IFRS מופיעים בדוח הדירקטוריון של החברה לתאריך 31 במרץ 2020.



סעיף	31.03.2020	31.12.2019
סה"כ נכסים	703,042	675,846
חוב פיננסי ¹	339,102	302,814
מזומנים ושווי מזומנים	37,770	26,874
חוב פיננסי, נטו	301,332	275,940
הון מיוחס לבעלי מניות של החברה	259,455	252,374
זכויות שאינן מקנות שליטה	24,837	24,467
סך הון עצמי	284,992	276,841
הון למניה מיוחס לבעלי מניות של החברה	\$15.49	\$15.07
חוב פיננסי נטו/סה"כ נכסים, נטו ²	45.3%	42.5%
הון למאזן	40.4%	41.0%

(1) החוב הגולמי מוגדר כסך ההלוואות השוטפות והלא שוטפות ואגרות החוב, בניכוי עלויות המימון הנדחות שלא מופחתות, כמוצג במאזן החברה.
(2) הנכסים נטו מייצגים את סך הנכסים על פי מאזן החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים.

הון	LTV	חוב פיננסי ליום 31.03.2020	NOI/ ערך בספרים	TTM Q1 '20 NOI	Q1 '20 NOI	ערך בספרים	שיעור הבעלות	נכסים מניבים ומלונאים
24,957	67%	50,880	7.5%	5,710	6,106	75,837	100%	⁽¹⁾ Deerhurst Resort
35,056	14%	5,784	6.1%	2,475	2,854	40,840	100%	Horseshoe Resort
47,893	36%	6,648	6.5%	4,868	5,736	74,541	100%	Hyatt Regency Arcade
27,497	53%	30,670	8.3%	4,817	6,280	58,167	50%	Renaissance Hotel
84,389	60%	128,359	7.7%	16,475	18,695	212,749	100%	Courtyard Hotels
15,587	29%	6,351	8.5%	1,862	2,232	21,938	100%	Bear Valley Resort
235,380	51%	248,692	7.5%	36,207	41,902	484,072		סה"כ נכסים מניבים
(14,579)		18,225		749	312	3,646		אחר ⁽²⁾ ⁽³⁾
220,801	55%	266,917	7.6%	39,956	42,214	487,718		סה"כ מניבים כפי שמופיעים בדוח המאוחד
		4.43%						שיעור ריבית ממוצע ⁽⁴⁾
								הרקעות
21,466	21%	5,755				27,221	100%	Deerhurst lands
17,900						17,900	100%	Horseshoe Lands
12,354						12,354	60%	Blue Mountain Lands
6,101						6,101	100%	Port McNicoll - הרקעות שנתרו
57,820	9%	5,755				63,575		סה"כ קרקעות
6,304		7,423				13,727		פרויקטים בבנייה
284,924	50%	280,095				565,019		סך הכל נכסי נדל"ן מניב וקרקעות
						37,770		מזומנים ושווי מזומנים
						30,660		ערך נוכחי של יתרת הלוואות רוכש כנגד שעבוד ראשון על
								הקרקעות ב- Port McNicoll
						69,598		הון חוזר ואחר
284,924	40%	280,095				703,044		סה"כ נכסים
		59,102	כולל אגרות חוב ללא שעבוד סדרה ב'			339,102		הלוואות ואגרות חוב
		5.65%				38,434		הון חוזר ואחר
						41,214		מסים נדחים
						418,750		סה"כ התחייבויות
						24,837		הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
						259,455		הון מיוחס לבעלי מניות של החברה
284,292	Equity	339,198	חוב פיננסי			284,292		סך הון עצמי
		4.64% ⁽⁴⁾				16,745		כמות מניות, 000
						15.49		הון למנייה (CAD)
						38.74		הון למנייה (NIS)

שער ההמרה שקל לדולר קנדי (נכון לתאריך 31/3/2020) הוא 0.4000

(1) הנכס משמש כבטוחה לאג"ח סדרה א'.

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

תמריצים ממשלתיים

- בתגובה למגיפת ה-COVID-19 ממשלות בארה"ב וקנדה השיקו מספר תוכניות תמריצים.
- בארה"ב, סקייליין קיבלה מימון של 6.6 מיליון דולר במסגרת התוכנית להגנת המשכורות ("PPP" – Paycheque Protection Program):
- חלק מסכום ההלוואה עשוי להיות ניתן למחילה והשאר ניתן כהלוואה בריבית נמוכה.
- סקייליין עשויה להיות זכאית לתכנית הלוואות Mainstreet Loans Program; פרטי ההלוואה נמצאים בתהליכי גיבוש סופיים על ידי הממשל האמריקני.
- בקנדה, סקייליין מקבלת מממשלת קנדה סובסידיות שכר עבור כל עובד שנחשב זכאי עד 847 דולר בשבוע.
- סקייליין מעריכה שהיא עשויה להיות זכאית לתכנית נוספת של ממשלת קנדה המספקת הלוואה בסך 6.25 מיליון דולר קנדי בריבית נמוכה.

מאזן חזק

- הון למאזן כ-40.4%
- חוב נטו ל-CAP נטו כ-51.5%

גמישות פיננסית

- כ-37.7 מיליון דולר קנדי מזומנים ושווי מזומנים וכ-15.5 מיליון דולר קנדי מזומנים שהשימוש בהם מוגבל אך ניתן להשתמש בהם תחת תנאים מסוימים.
- החברה קיבלה מימון של 6.6 מיליון דולר ארה"ב ממשלת ארה"ב; וסכום נוסף מסובסידיות השכר הקנדיות בעקבות השפעות ה-COVID-19.
- מח"מ החוב הכולל כ-2.39 שנים ושיעור ריבית ממוצע של 4.64%.
- LTV נמוך (כ-55% בגין מלוונות ואתרי נופש וכ-9% בגין הקרקעות).
- ליום ה-31 במרץ 2020, לחברה נכסים ללא חוב בסך של כ-74.8 מיליון דולר קנדי.

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

נכסים עיקרים בארה"ב



The Hyatt Regency Arcade,
Cleveland, OH

SKYLINE
INVESTMENTS

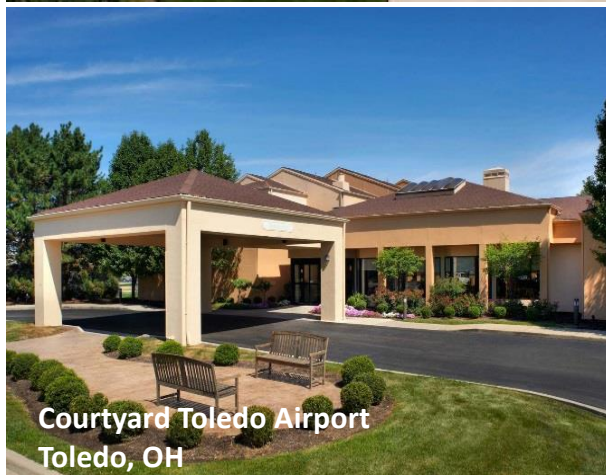
13 בתי מלון Courtyard by Marriott



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

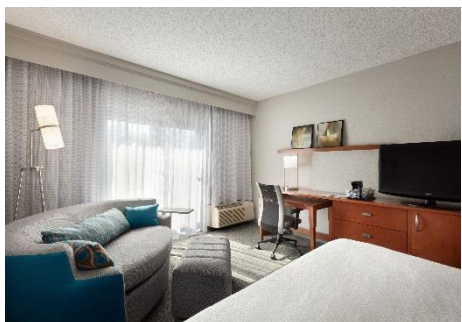
14,920 13,744* 14,085 NOI

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, אך בינתיים השפיעו באופן שלילי על התוצאות של שנת 2019.
- 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, בעיקר לאור השיפוץ שנעשה ושיפור בשיעורי היוון.

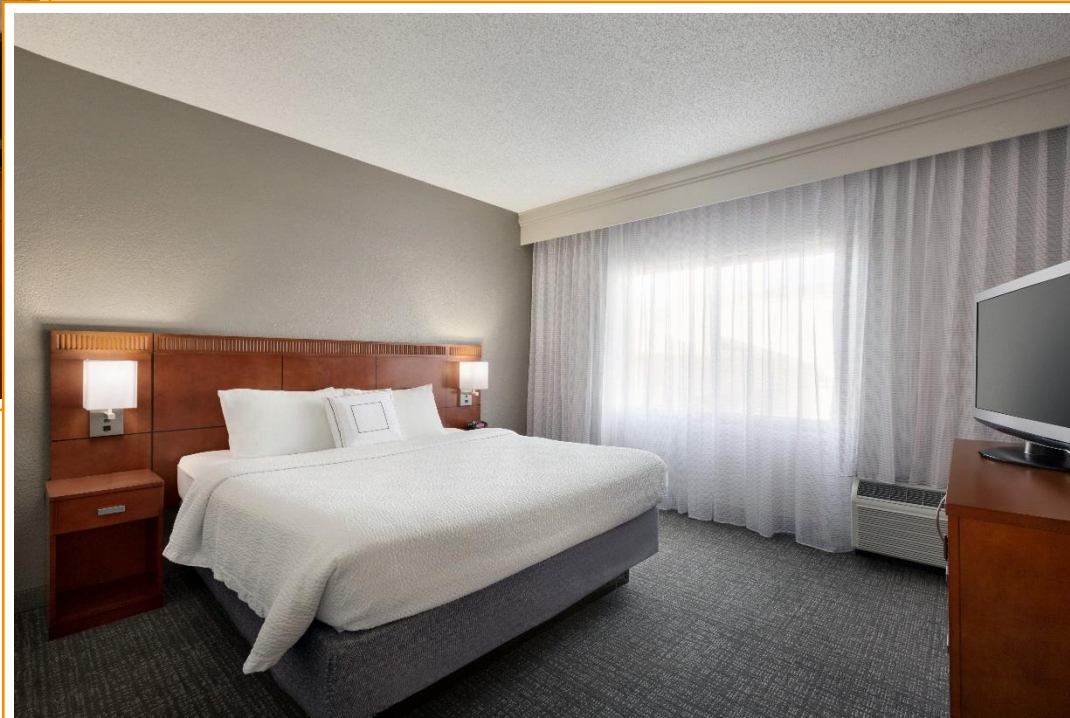
פעולות מאז הרכישה

- 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 ¹Aimbridge 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 הרזרבה¹ 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

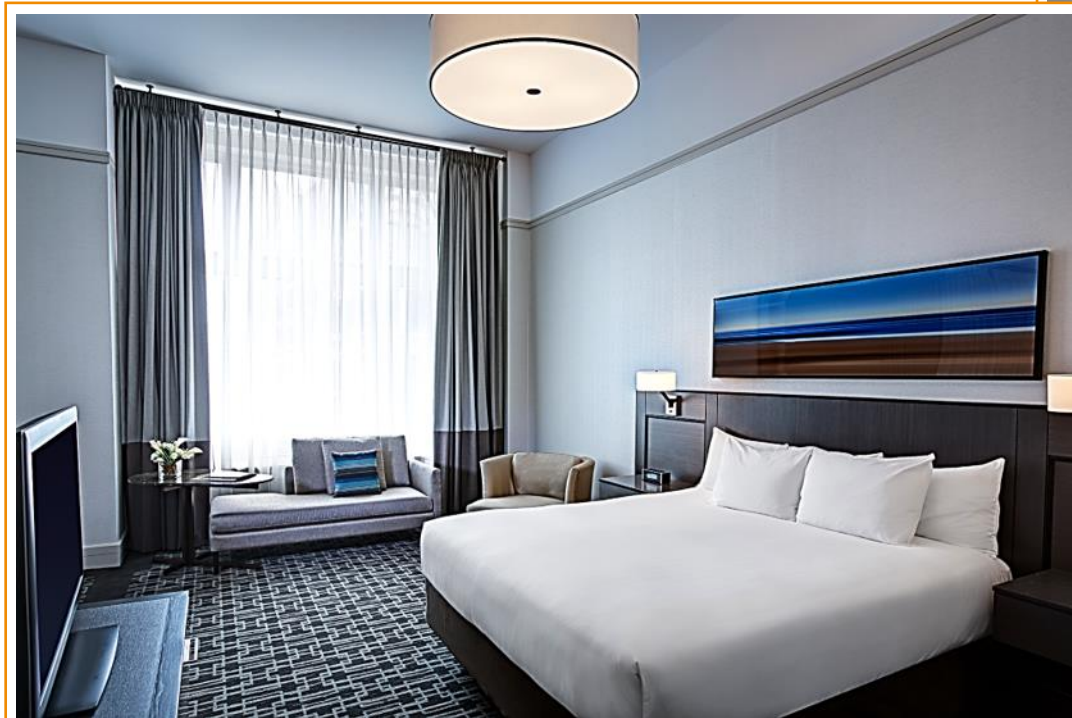
נתונים כספיים 2019 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 68,757

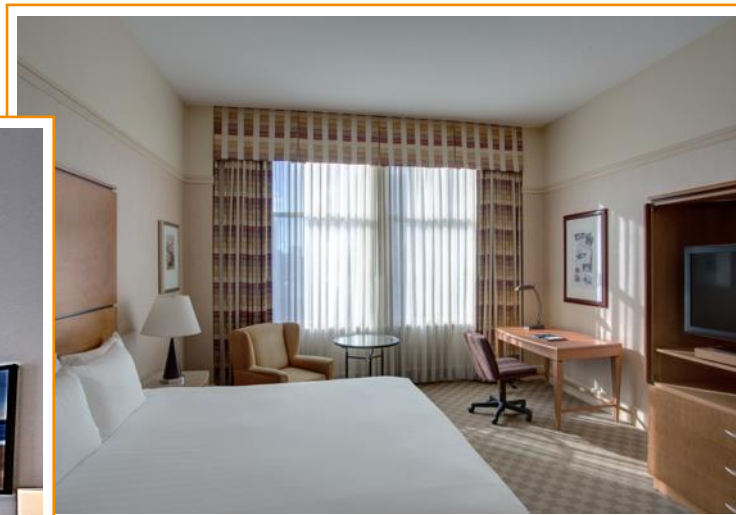
NOI | 5,736

⁽¹⁾ 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 2019 (אלפי CAD)¹

שווי בספרים | 55,211

NOI | 6,280

⁽¹⁾ 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

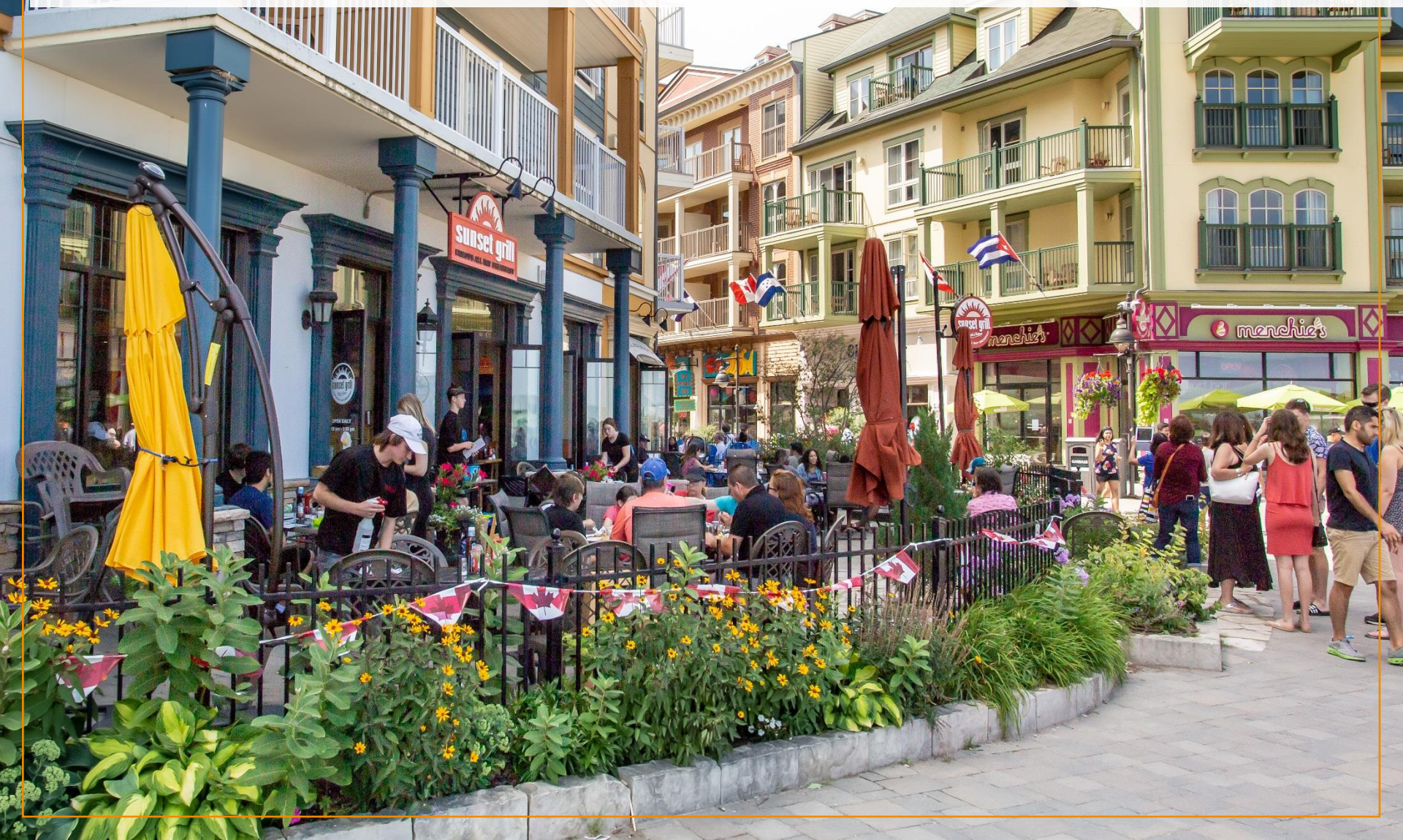
נתונים כספיים 2019 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 20,323

NOI | 2,232

SKYLINE
INVESTMENTS

נכסים עיקרים בקנדה





DEERHURST
A SKYLINE RESORT
MUSKOKA



פוטנציאל עתידי

- הגדלת NOI באמצעות התייעלות.
- 147 מתוך 150¹ יח"ד 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 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.

הבנייה של אתר Lakeside Lodge החדש בן 150 יח"ד הושלמה במהלך שנת 2019 כאשר 147 מתוך 150 יח"ד 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

⁽¹⁾ 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 42 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 | 41,500

NOI | 2,854

SKYLINE
INVESTMENTS

מכירת קרקעות וייזום

Lakeside Lodge
Huntsville, ON



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

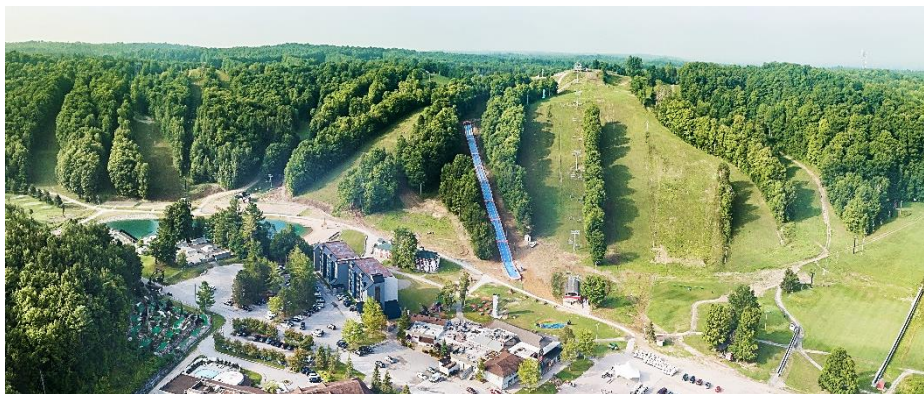
שם פרויקט	מיקום	סוג פרויקט	שיעור בעלות	שיעור מכירות	הכנסות שהוכרו	רווח גולמי שהוכר	רווח גולמי כולל מרכיב שערור ⁽²⁾	שיעור רווח גולמי כולל מרכיב שערור ⁽²⁾	יתרת הלוואות רוכש "VTB"	צפי לקבלת תמורה סופית
Blue Mountain Second Nature 1	קרקע	60%	100%	6,232	470	2,191	35%	533	2021	
Blue Mountain Second Nature 2	דירות	60%	100%	8,910	221	3,301	37%	6,673	2023	
Blue Mountain Second Nature 3	דירות	60%	100%	19,976	2,632	7,652	38%	16,980	2023	
Port McNicoll ⁽³⁾ Port McNicoll	קרקע	100%	100%	39,690	-	25,013	63%	29,872	2023	
סה"כ				74,808	3,323	38,157	51%	54,058		

(1) כל המספרים המוצגים בטבלאות נכונים ליום 31.3.2020 ומוצגים בדולר קנדי.

(2) 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.

(3) החברה לא קבלה את 13 התשלומים החודשיים האחרונים וכתוצאה מכך, על סמך הדין הקנדי, ביום 10 במרץ 2020 החברה הסכימה למכור את הנכס תמורת 43 מיליון דולר קנדי ולספק הלוואת רוכש חדשה של 25 מיליון דולר קנדי לקונה החדש. על פי תנאי הלוואת הרוכש החדש, הקונה ישלם לחברה תשלומים חודשיים של \$ 350,000 קנדי עד 2023, ובסוף את יתרת ההלוואה. הקונה החדש ביצע פיקדון בסך 100,000 דולר קנדי, וסקילין צופה שהעסקה תיסגר ברבעון השני / שלישי של 2020.







תודה!



SKYLINE
INVESTMENTS

לפרטים נוספים

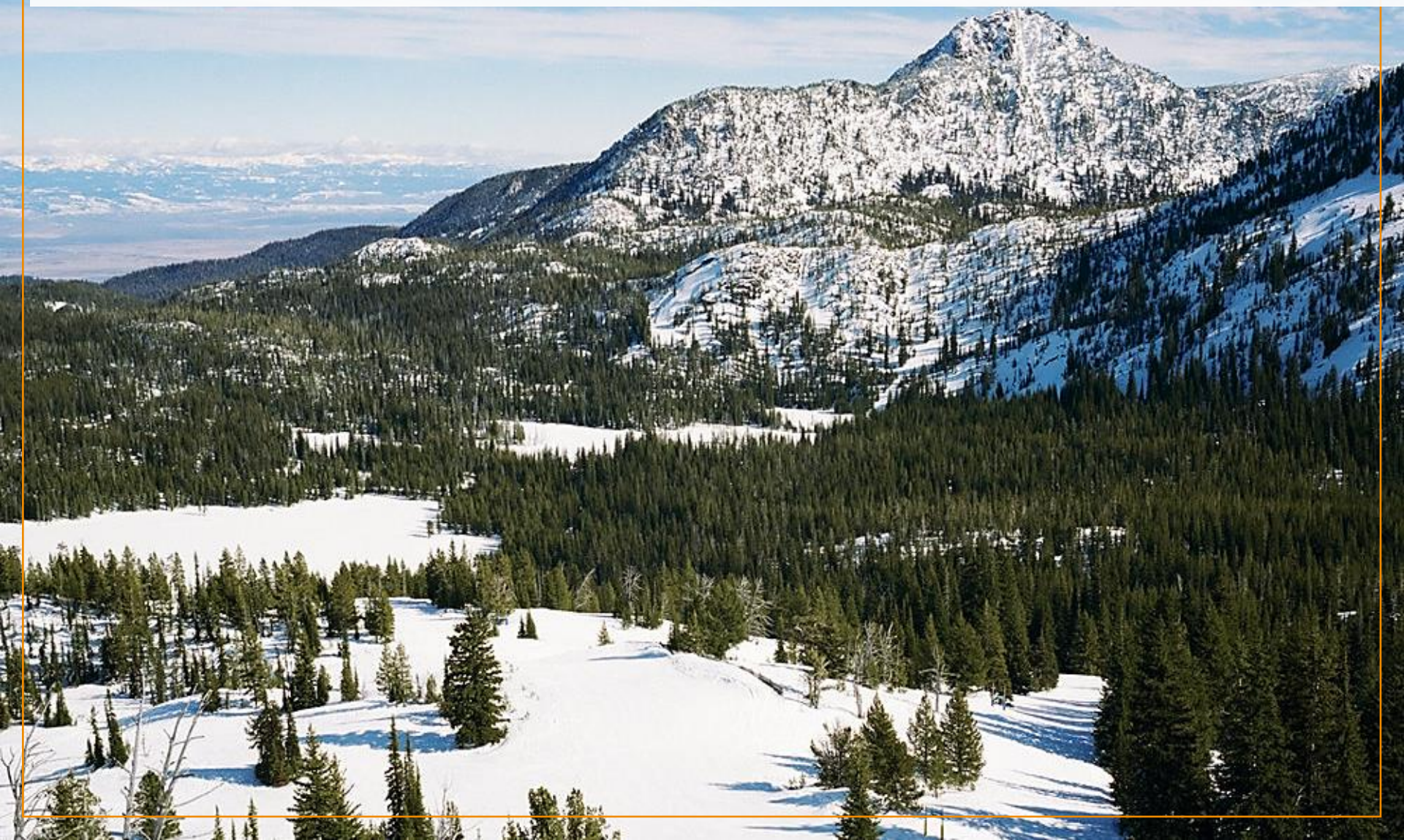
בן נובו-שלם | סמנכ"ל, ניהול נכסים וקשרי משקיעים

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