



SKYLINE
INVESTMENTS

31.12.2020

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 2020 וביחוד בעת הנוכחית המאופיינת באי וודאות בכל הנוגע למשבר ה-COVID-19 התמשכותו ומועד היציאה ממנו.

כל מידע צופה פני עתיד מכון 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 השנתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

תזרים ממכירת קרקעות ויח"ד מוגדר כרווח חשבונאי מהעסקה בתוספת מרכיב שערוך 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 בדצמבר 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

3,282

חדרי מלון

\$256M/\$638M

סך נכסים/הון

40%

הון למאזן

Baa1.il

(Negative Outlook)

דירוג אגרות החוב

2,315 יח"ד

בנק קרקעות בקנדה

- במהלך חודש מרץ 2020 הוכרז נגיף הקורונה על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. במאמץ למגר ולצמצם את התפשטות הנגיף, מדינות רבות, ביניהן קנדה וארצות הברית, הטילו מגבלות חסרות תקדים על נסיעות, התקהלות, פעילות לא חיונית, כולל צווים והנחיות שניתנו על ידי הממשל הפדרלי, ממשלי מדינות, מחוזות ורשויות שלטון מקומיות.
- כתגובה מידית לסביבה המשתנה בעקבות המגיפה, בחודש מרץ 2020 סגרה סקייליין זמנית את שלושת אתרי הנופש שלה. בתאריך ה-12 ביוני, סקייליין פתחה מחדש את אתרי הנופש הקנדיים Deerhurst ו-Horseshoe, כאשר אתר הנופש Bear Valley הינו הנכס היחידי שנותר סגור רוב השנה ונפתח מחדש במחצית השנייה של הרבעון הרביעי של 2020.
- בדצמבר 2020 המגבלות באזורים של אתרי הנופש Bear Valley ו-Horseshoe נכנסו מחדש לתוקף וגרמו לסגירה חלקית של פעילויות מסוימות באתרי הסקי. הגבלות אלו בוטלו לאחר מכן, וכיום שני אתרי הנופש פתוחים ופועלים בהתאם להנחיות בריאות הציבור. מגבלות אלו לא חלו על אתר הנופש Deerhurst וכיום הוא פתוח ופועל בהתאם להנחיות הבריאות המקומיות.
- כל 15 מלונות החברה בארה"ב לא נסגרו כלל ונותרו פתוחים עם מצבת עובדים מצומצמת ומודל תפעולי מותאם.
- הנהלת סקייליין ממשיכה להתמקד בביצוע ההתאמות התפעוליות הנדרשות, תוך שמירת על נזילות מספקת כדי לעבור בהצלחה את תקופת המגפה.
- בתגובה למשבר הקורונה, ממשלת קנדה וארה"ב הפעילו תמריצים מרובים. במהלך שנת 2020 קיבלה סקייליין כ-15 מיליון דולר קנדי כתמיכה כספית ממשלתית.
- החברה חווה התאוששות איטית אך יציבה בביקוש למלונות ביחס לשפל מחודש אפריל 2020. עם זאת, השיפור במגמות הביקוש התמתן במהלך נובמבר ודצמבר 2020, כאשר במספר מדינות הוטלו מחדש המגבלות על נסיעות ויציאה מהבית.
- מאחר שמרבית הנכסים של סקייליין ממוקמים בערים משניות אליהן ניתן להגיע ברכב ואינן תלויות בטיסות בינלאומיות, החברה מצפה שעם המשך ההתאוששות, היא תמשיך לראות עלייה בתפוסה של בתי המלון והאתרי הנופש שלה.

החברה השלימה את מכירת פרויקט Second Nature תמורת **28.9** מיליון דולר קנדי וכן מכירה נוספת של נכס להשקעה וקרקע פנויה בסמוך ל-Blue Mountain בתמורה ל- **4.1** מיליון דולר קנדי

במהלך שנת 2020 החברה הגיעה לשיעור מכירות של **100%** בפרויקט Horseshoe Slopeside הממוקם באתר הנופש Horseshoe והשיקה פרויקט חדש בשם Edge Condos, הכולל 68 יחיד עם מכירה מוקדמת של כ- **55%** מהדירות בפרויקט

סקיילין השלימה שיפוץ מלא של Courtyard Tucson, עם פגיעה מינימלית בזמינות החדרים עקב מגפת הקורונה



מגיפת הקורונה קטעה את צמיחת ההכנסות של סקיילין ואת תוצאות השיא הרב שנתיות של ה-EBITDA

ההכנסות ממלונות ואתרי נופש ירדו ב-53% לכ-91.5 מיליון דולר קנדי, וזאת כתוצאה מהשפעת מגיפת הקורונה

הוצאות התפעול של המלונות ואתרי נופש ירדו אף הם בכ-47% בעקבות צמצום עלויות שנקטה החברה וסובסידיות ממשלתיות שהתקבלו כתגובה למגיפה

החברה השיגה EBITDA מתואם חיובי בסך 7.9 מיליון דולר קנדי במהלך המשבר הבריאותי והפיננסי הקשה ביותר מזה דורות

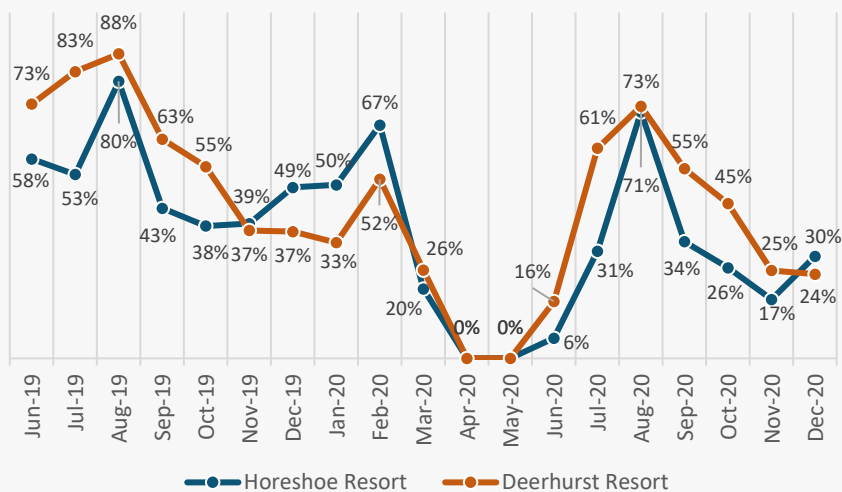
במהלך שנת 2020, החברה קיבלה את כל הוויתורים וההארכות הנדרשות ביחס להתחייבויותיה, כאשר מידרוג אישרה מחדש את דירוג החוב של החברה שנותר **Baa1** (עם תחזית שלילית)

השפעת המגפה החלה לתת אותותיה בחודש מרץ, כאשר התפוסה הגיעה לנקודת שפל בחודש אפריל

אתרי נופש בקנדה

אתרי הנופש Horseshoe ו-Deerhurst

- אתרי הנופש חוו ירידה בביקוש בשנת 2020 בעקבות מגיפת הקורונה, אשר קוזה חלקית בזכות עונת סקי חזקה לפני תחילת המגיפה ותפוסה גבוהה במהלך חודשי הקיץ.
- זכות עלייה במחיר היומי הממוצע לחדר (ADR), לצד צמצום בהוצאות וסיוע הממשלתי, אתר הנופש Horseshoe הציג NOI זהה לשנת 2019; כאשר Deerhurst הצליח להפחית חלקית את השפעת מגיפת הקורונה על ה-NOI.



מלונות בארה"ב

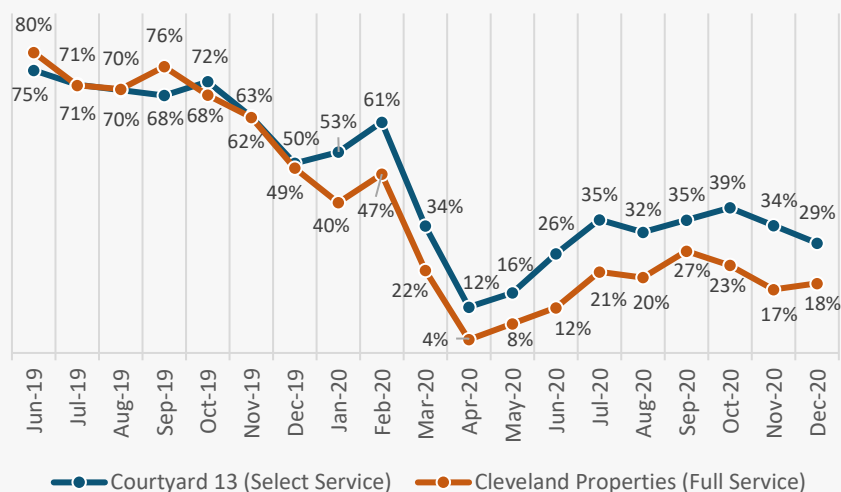
פורטפוליו מלונות "Select-Service" – Courtyard

- מאז השפל שנרשם בשיעורי התפוסה בחודש אפריל קיימת התאוששות עקבית, בעיקר בזכות תיירות פנים ופנאי, כאשר קצב ההתאוששות בתיירות העסקית איטי יותר.

- מספר מלונות, בפרט בשיקגו, מציגים תפוסה נמוכה יותר מזו של יתר מלונות הפורטפוליו, וזאת בשל היעדר תנועה בנמלי התעופה ותיירות עסקית.

מלונות בעיר "Full-Service" – Cleveland

- כמלונות המסתמכים על תיירות עסקית וקבוצות, ההתאוששות שנרשמת במלונות אלו איטית יותר מזו של מלונות Courtyard.
- מגמות התאוששות בתפוסה התמתנו במהלך נובמבר - דצמבר 2020, כאשר רשויות המדינה הפעילו מחדש את צו הבריאות להגבלת ההתכנסויות ההמוניות באוהיו.



תכנית תמריצים לעסקים - Paycheque Protection Program ("PPP")

- במהלך הרבעון השני ב-2020, התקבלו מזומנים בסך של כ-9.3 מיליון דולר קנדי (כ-6.7 מיליון דולר ארה"ב). במסגרת תוכנית זו, ממשלת ארה"ב עשויה, בנסיבות מסוימות, למחול על החלק מהלוואות אשר ישמש לתשלום שכר, שירותים מוניציפליים, ריבית ועלויות מוגדרות אחרות. כל חלק מהלוואות אלו שלא יימחל יפרע לאורך חמש שנים, עם ריבית קבועה בשיעור שנתי של 1%. החברה תפנה בבקשה למחול על מלאו הסכום של ההלוואות שהתקבלו.
- בגין סיוע ממשלתי זה, במהלך שנת 2020, החברה רשמה קיזוז להוצאות התפעול ממלונות ואתרי נופש בסך של כ-8.9 מיליון דולר קנדי, בהנחה כי ההלוואות אלו יימחלו. לאחר תאריך המאזן החברה קיבלה מימון נוסף של כ-1.5 מיליון דולר במסגרת ה-PPP.

ארצות
הברית

תכנית תמריצים חלופית ("תכנית שימור עובדים") המקנה זיכוי מס בגין ביטוח לאומי - Employee Retention Credit ("ERC")

- החברה מאמינה כי היא זכאית לתכנית התמריצים-ERC אשר נחקקה כחלק מהתמריצים של ממשלת ארה"ב. בשנת 2020 החברה רשמה הפחתה בהוצאות התפעול ממלונות ואתרי נופש בסך של כ-0.6 מיליון דולר קנדי הקשורים לאשראי זה.

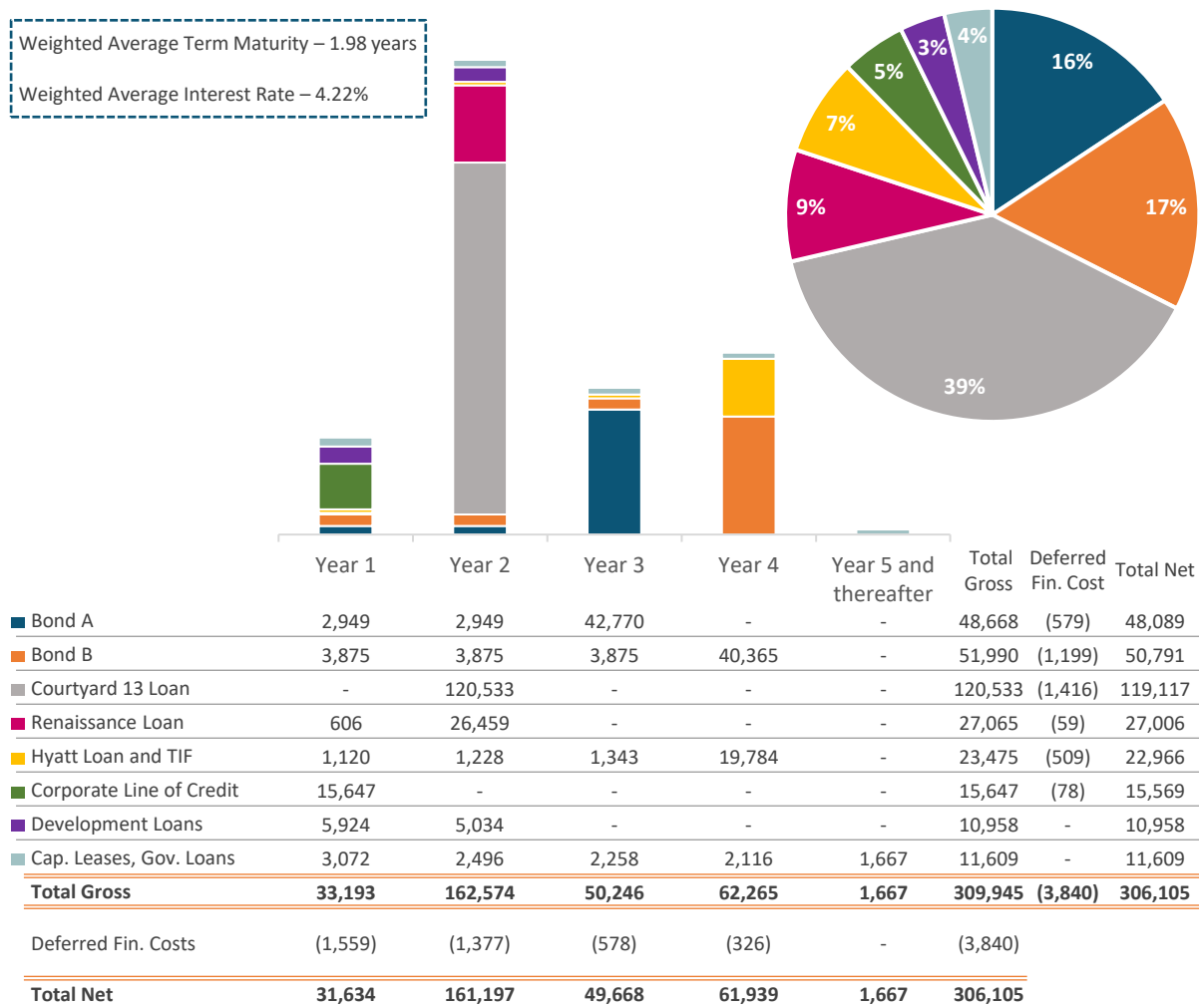
תכנית תמריצים לסבסוד שכר חירום בקנדה - Canada Employment Wage Subsidy ("CEWS")

- בהתאם לירידה בהכנסות החברה בכל חודש נתון, תוכנית ה-CEWS מכסה עד 75% מהסך הראשוני של 58.7 אלפי דולר קנדי, המשולמת על פי רוב לעובדים זכאים, ומהווה הטבה בסך של עד 847 דולר קנדי לשבוע לעובד שנחשב זכאי בין התאריכים 15 במרץ, 2020 ולכל הפחות עד 30 ביוני, 2021.
- בשל ההטבות במסגרת התוכנית, במהלך שנת 2020 רשמה החברה קיזוז להוצאות תפעול ממלונות ואתרי נופש בסך של כ-5.1 מיליון דולר קנדי וכן קיזוז להוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ-0.8 מיליון דולר קנדי.

קנדה

As of December 31, 2020 (CAD'000)

Weighted Average Term Maturity – 1.98 years
Weighted Average Interest Rate – 4.22%



■ **איגרות חוב א' ו-ב'** – החברה עומדת בכל התשלומים השוטפים.

■ **אג"ח א'** - ניתן לשלם את אג"ח א' בינואר 2023 באמצעות השגת משכנתא חדשה או מכירה של נכס לפני מועד הפדיון. החברה עומדת בכל אמות מידה פיננסיות. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, יחס חוב לבטוחה הינו 0.669.

■ **Renaissance*** – החברה הגיעה להסכם הארכה עם המלווה. ההארכה תקפה עד ה- 16 במרץ 2022.

■ **Hyatt*** - מועד פרעון ההלוואה רבעון ראשון 2024, החברה עובדת על מימון מחדש אך התהליך הואט לאור התקופה הנוכחית. החברה אינה יכולה לספק שום ערבויות שההלוואה החדשה תושלם.

■ **פורטפוליו 13 Courtyard** - הלוואה עם תשלומי ריבית בלבד. לאחרונה מומשה אופציית הארכה שניה לתקופה של שנה עד 9 בדצמבר 2021. בכוונת החברה לממש גם את אופציית הארכה השלישית.

■ **מסגרות אשראי*** – מתחדשות ברמה שנתית. תהליך החידוש הנוכחי נמצא בעיצומו.

■ **מסגרות ליווי בנייה** – מסגרות רב שנתיות מגובות בפרויקטי ייזום. הלוואות אלו מסווגות במאזן כטווח קצר מכיוון שמחזור התיפעולי של מגור הייזום הוא מעל שנה.

■ **משכנתאות ברמת הנכס** - ניתן לקבל משכנתא חדשה או למכור את הנכס לקראת הפדיון.

סה"כ	2024	2023	2022	2021	הלוואות VTB ⁽¹⁾ (באלפי דולר קנדי)
14,249	-	12,908	729	612	Second Nature ⁽²⁾
3,800	3,800	-	-	-	Blue Mountain Retail
3,037	-	-	-	3,037	Boathouses 3 & 4
1,496	-	-	-	1,496	Horseshoe Golf Lands
804	804	-	-	-	Vetta Spa
23,386	4,604	12,908	729	5,145	סה"כ

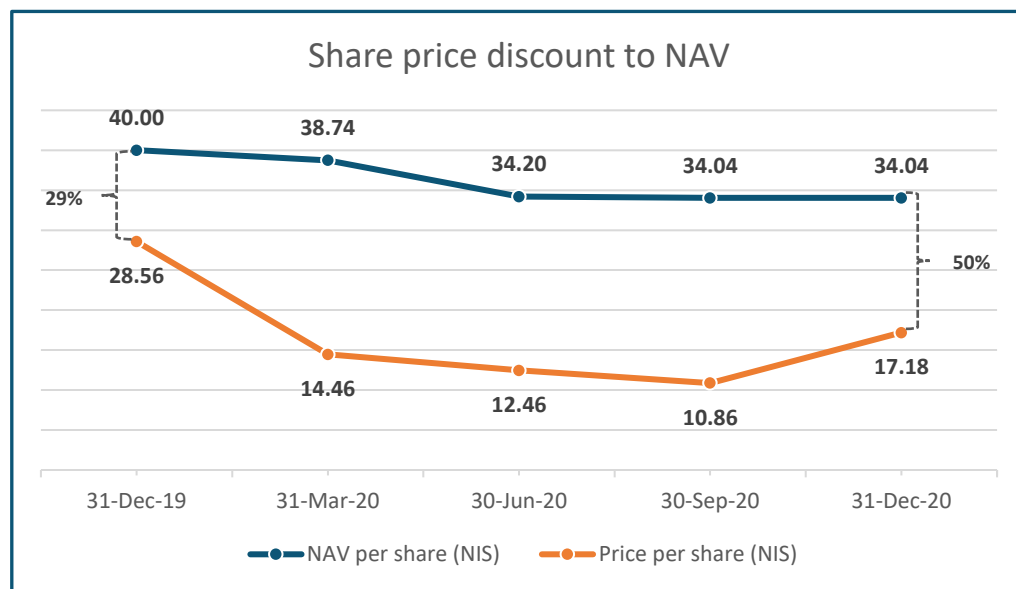
הערה 1: בנוגע להלוואות ה-VTB בגין הנכס Port McNicoll, נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הרוכש מצוי בהפרה של הלוואות ה-VTB. להערכת החברה, הדבר נובע מסכסוך בין בעלי המניות של הרוכש, והיא אינה צופה כי פירעון ההלוואה יושלם. עם זאת, מטעמי זהירות, במהלך השנה, החברה פתחה בהליך "Power of Sale" והיא בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה בקשר לכך, ובכלל זה רכישה מחדש או מכירה מחדש כל הקרקעות. לאור יתרת ההלוואה, החברה אינה צופה כי הלוואות המוכר לא תשולם במלואה, והיא מצפה לקבל לכל הפחות תשלום בסך השווה ליתרת החוב. ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

הערה 2: חלק מהתמורה עשוי להתקבל מוקדם יותר בהתבסס על השלמת הבניה. תזרימי מזומנים נטו מייצגים תזרימי מזומנים נטו בניכוי עלויות השלמת בניה ופירעון חובות.

סיכום שינוי ביתרת המזומנים במהלך 2020 (באלפי דולר קנדי)	
26,874	מזומנים ושווי מזומנים, תחילת התקופה
(7,818)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות
(7,508)	השקעה בנכסים
(7,005)	תשלומי קרן אג"ח
18,675	קבלת אשראי לזמן ארוך, נטו
(782)	תרגום מט"ח ואחר
22,436	מזומנים ושווי מזומנים, סוף התקופה

- נכון ליום 31 לדצמבר 2020, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של 22.4 מיליון דולר קנדי
- וכ-11.4 מיליון דולר קנדי נוספים בפקדונות בנק ובפקדונות אחרים שהשימוש בהם מוגבל.
- לחברה כ-5 מיליון דולר קנדי של קווי אשראי זמינים ולא מנוצלים.
- השקעה בנכסים מתייחסת בעיקר לשיפוץ של המלון Courtyard Tucson

- ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי המניות עמד ביום 31 בדצמבר 2020 על כ-34.04 ₪, כאשר מחיר הסגירה של המניה בבורסה באותו יום היה 17.18 ש"ח.
- ליום 31 בדצמבר, 2020 המניה של סקייליין נסחרת כ-50% מתחת להון העצמי למניה.



- הון למאזן כ-40%
- חוב נטו ל-CAP נטו כ-53%
- כ-22.4 מיליון דולר קנדי מזומנים ושווי מזומנים וכ-11.4 מיליון דולר קנדי בפקדונות בנק מוגבלים ופקדונות אחרים שניתן להשתמש בהם תחת תנאים מסוימים.
- תזרים מזומנים צפוי במהלך 4 שנים הקרובות בסך של כ-23.4 מיליון דולר קנדי בגין מכירת הקרקעות
- LTV נמוך (כ-53% בגין מלוונות ואתרי נופש וכ-7% בגין הקרקעות).
- ליום ה-31 בדצמבר 2020, לחברה נכסים ללא חוב בסך של כ-73 מיליון דולר קנדי.
- מח"מ החוב הכולל כ-1.98 שנים ושיעור ריבית ממוצע של 4.22%.



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 לעלות החלפת הנכסים

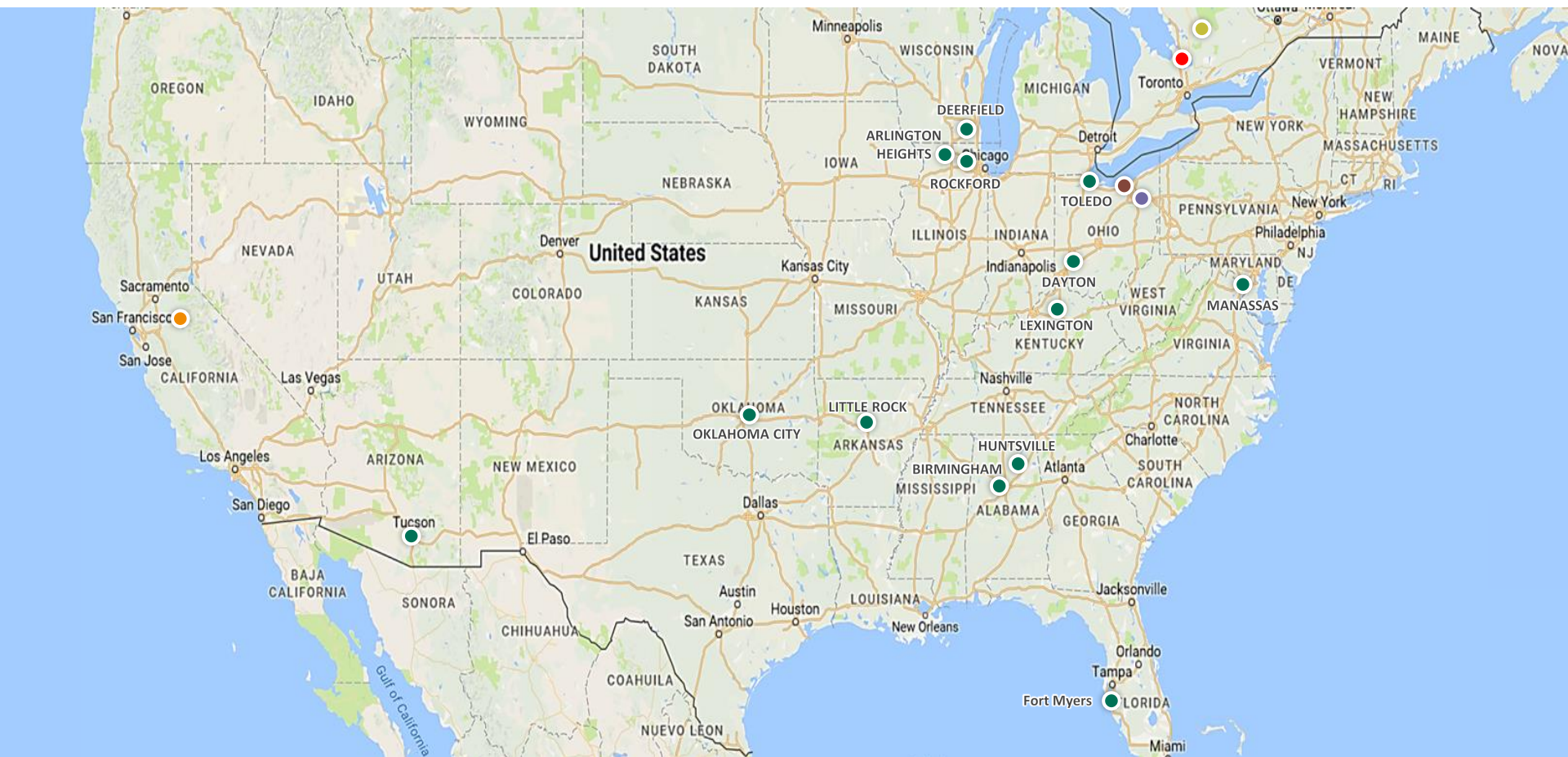
אסטרטגיה עסקית

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 יומית
- מחקר כלכלי של שווקי הפעילות
- בחינה מתמדת של כדאיות ביצוע השקעות לצורך השבחת נכסים
- ביקורים תכופים בנכסים

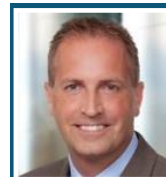


18 נכסים מניבים | 3,282 חדרי מלון | 18 ערים בארה"ב וקנדה



**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.



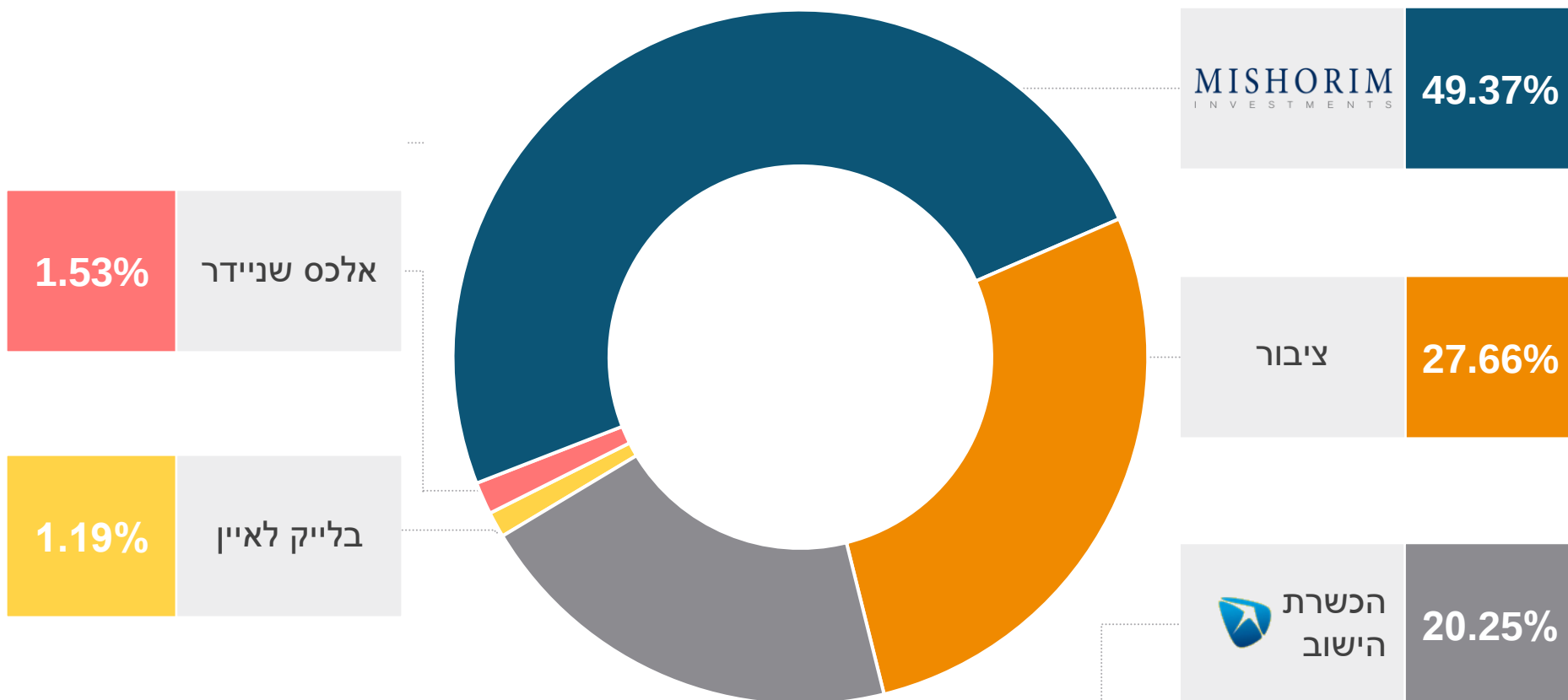
פול מונדל
סמנכ"ל בכיר,
פיתוח

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	2020	2019	2018
הכנסות מנכסים מניבים	91,484	193,585	185,534
הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים ואחרות	37,878	41,658	46,722
סה"כ הכנסות של החברה	129,362	235,243	232,256
NOI מנכסים מניבים בלבד	11,359	42,214	41,551
Adjusted EBITDA	7,884	40,849	36,983
FFO	(3,761)	18,331	20,330
הכנסות מנכסים זהים	91,494	193,585	182,282
NOI מנכסים זהים	11,342	41,565	39,039



סעיף	31.12.2020	31.12.2019
סה"כ נכסים	637,863	675,846
חוב פיננסי ¹	306,105	302,814
מזומנים ושווי מזומנים	22,436	26,874
חוב פיננסי, נטו	283,669	275,940
הון מיוחס לבעלי מניות של החברה	226,044	252,374
זכויות שאינן מקנות שליטה	30,385	24,467
סך הון	256,429	276,841
הון למניה מיוחס לבעלי מניות של החברה	\$13.50	\$15.07
חוב פיננסי נטו/סה"כ נכסים, נטו ²	46%	43%
הון למאזן	40%	41%

(1) החוב הגולמי מוגדר כסך ההלוואות השוטפות והלא שוטפות לתשלום ואגרות חוב, בניכוי עלויות המימון הנדחות.
(2) הנכסים נטו מייצגים את סך הנכסים על פי המאזן של החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים.

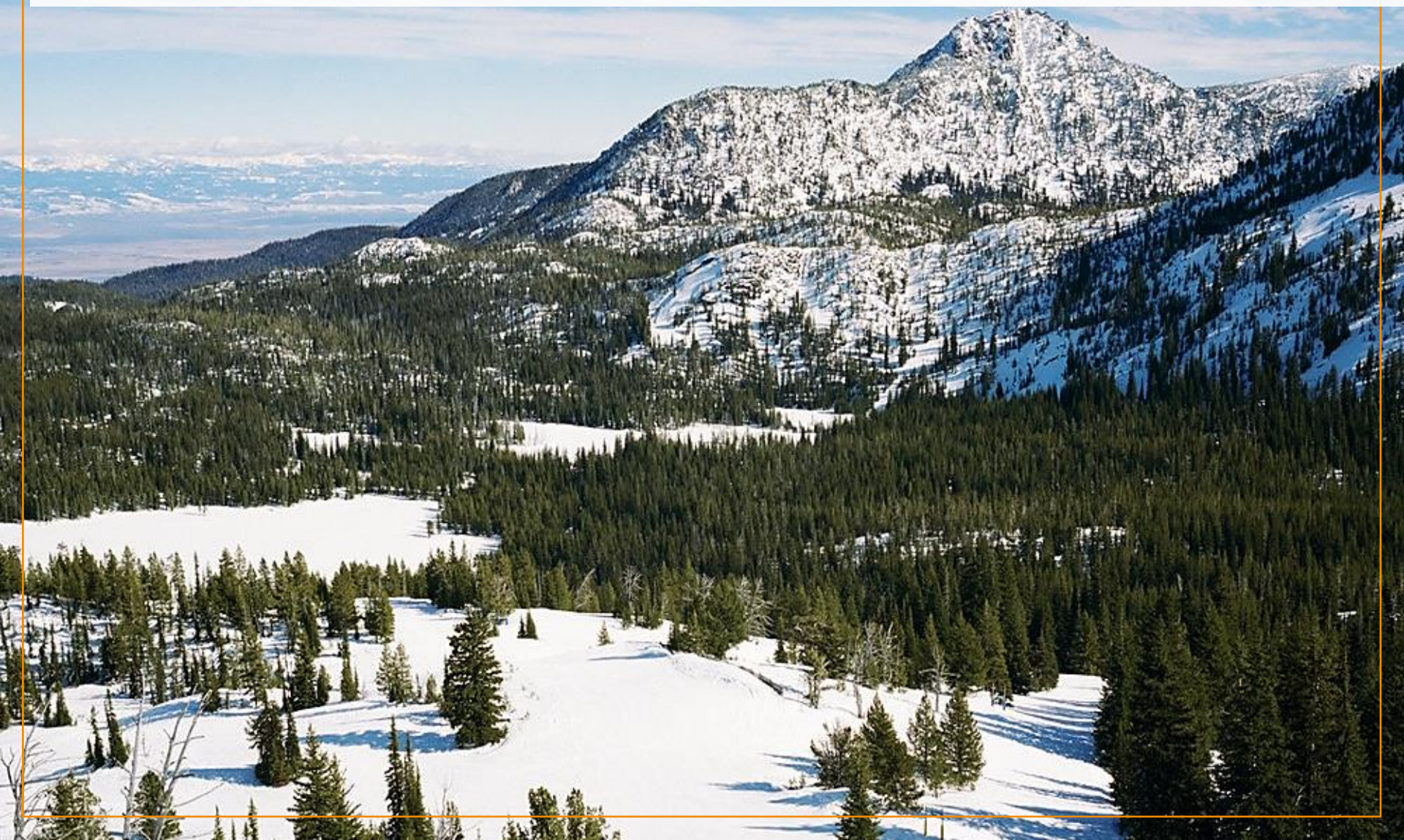
שיעור הבעלות ערך בספרים					חוב פיננסי ליום 31.12.2020	LTV	הון
נכסים מניבים ומלונאים							
Deerhurst Resort ⁽¹⁾	100%	74,440	6,106	3,804	48,088	65%	26,352
Horseshoe Resort	100%	41,000	2,854	2,836	15,647	38%	25,353
Hyatt Regency Arcade	100%	63,903	5,736	(1,517)	22,966	36%	40,937
Renaissance Hotel	50%	64,679	6,280	(1,895)	26,992	42%	37,687
Courtyard Hotels	100%	174,670	18,695	3,985	119,116	68%	55,554
Bear Valley Resort	100%	19,225	2,232	2,545	-	0%	19,225
סה"כ נכסים מניבים		437,917	41,903	9,758	232,809	53%	205,108
אחר ⁽²⁾		1,318	311	1,601	11,421		(10,103)
סה"כ מניבים כפי שמופיעים בדוח המאוחד		439,235	42,214	11,359	244,230	56%	195,005
שיעור ריבית ממוצע ⁽³⁾					3.85%		
קרקעות							
Deerhurst lands	100%	27,755			5,035	18%	22,720
Horseshoe Lands	100%	17,900					17,900
Blue Mountain Lands	60%	16,300					16,300
Port McNicoll - הקרקעות שנתרו	100%	5,640					5,640
סה"כ קרקעות		67,595			5,035	7%	62,560
פרויקטים בבנייה		7,223			-		7,223
סך הכל נכסי נדל"ן מניב וקרקעות		514,053			249,265	48%	264,788
מזומנים ושווי מזומנים		22,436					
הלוואות רוכש כנגד שעבוד ראשון על הקרקעות ב- Port McNicoll		31,002			5,924		
הלוואות רוכש אחרות		31,901					
הון חוזר ואחר		38,471					
סה"כ נכסים		637,863			255,189		
הלוואות ואגרות חוב		306,105			50,916		
הון חוזר ואחר		43,833			5.65%		
מסים נדחים		31,496					
סה"כ התחייבויות		381,434					
הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה		30,385					
הון מיוחס לבעלי מניות של החברה		226,044					
סך הון עצמי		256,429			306,105		256,429
כמות מניות, 000		16,745			4.22% ⁽³⁾		
הון למנייה (CAD)		13.50					
הון למניה (NIS)		34.04					

שער ההמרה שקל לדולר קנדי (נכון לתאריך 31.12.2020) הוא 0.397.

(1) הנכס משמש כבטוחה לאג"ח סדרה א'

(2) החוב מורכב מהלוואות בגין ציוד; ערך בספרים NOI-מתייחסים ל-Skyline Utility Services

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



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

נכסים עיקרים בארה"ב



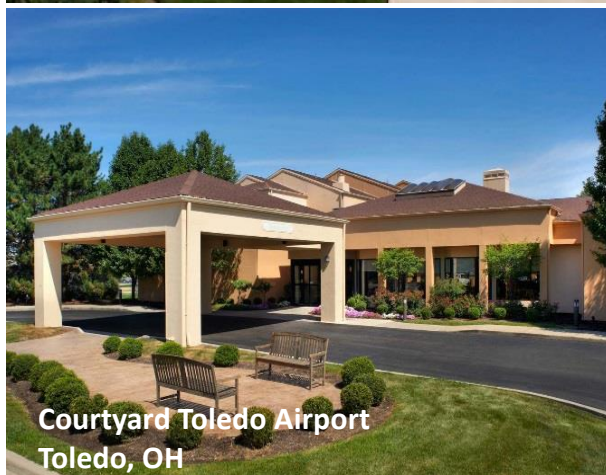
The Hyatt Regency Arcade,
Cleveland, OH



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

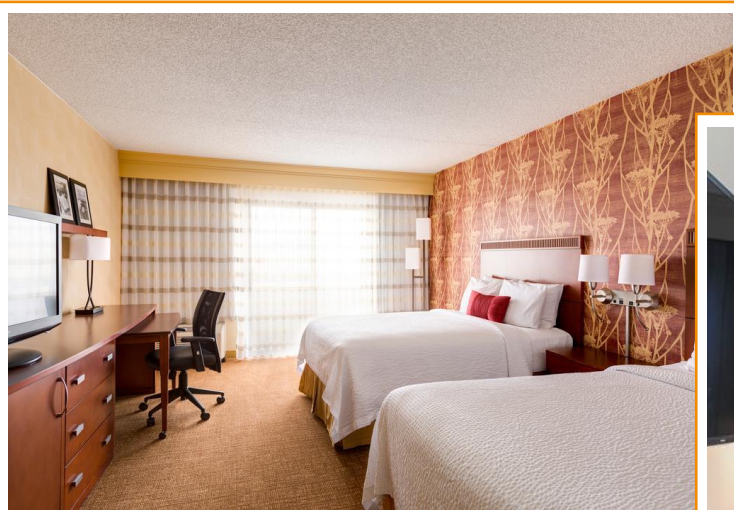
תאריך רכישה	קטגוריה	חברת ניהול	מותג	מיקום	נתונים עיקריים (USD)
14 בנובמבר, 2017	Select Service	Aimbridge, Urgo	Courtyard by Marriott	9 מדינות בארה"ב	
מסגרת אשראי	הלוואת רכישה	מחיר לחדר	עלות רכישה	מספר חדרים	מספר מלונות
\$31,000,000	\$89,500,000	\$70,500	\$135,000,000	1,913	13

	2018	2019	2020	
ביצועים פיננסיים (אלפי דולר ארה"ב)	50,628	52,098	22,347	הכנסות
	13,744 ¹	14,085	3,052	NOI
	27% ¹	27%	14%	הכנסות/NOI

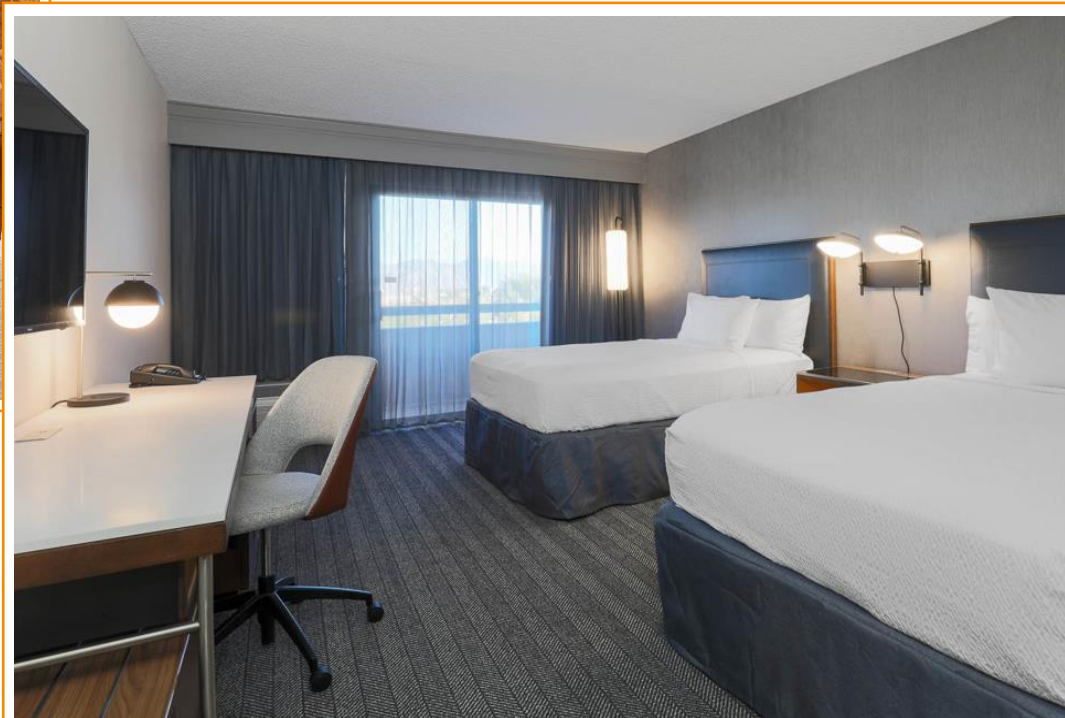


1 המספר עודכן עקב טעות סופר במצגת לשנת 2018.

Tucson Courtyard Renovations – ניהול אקטיבי של הנכסים



לפני השיפוץ



אחרי השיפוץ



השבחות

- לאחרונה הושלם השיפוץ של כל החדרים במלון שצפוי לשפר את היתרון התחרותי של הנכס.
- 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 היסטורי שנבנה ע"י John D. Rockefeller בשנת 1890

המלון מהווה יעד אטרקטיבי לחתונות ומארח 60-80 חתונות בשנה

נתונים כללים

מיקום | קליבלנד, ארה"ב

מספר חדרים | 293

שטחי כנסים ואירועים | Sf 7,000

מותג | Hyatt Regency

חברת ניהול | Hyatt



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 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%





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.

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 | 52

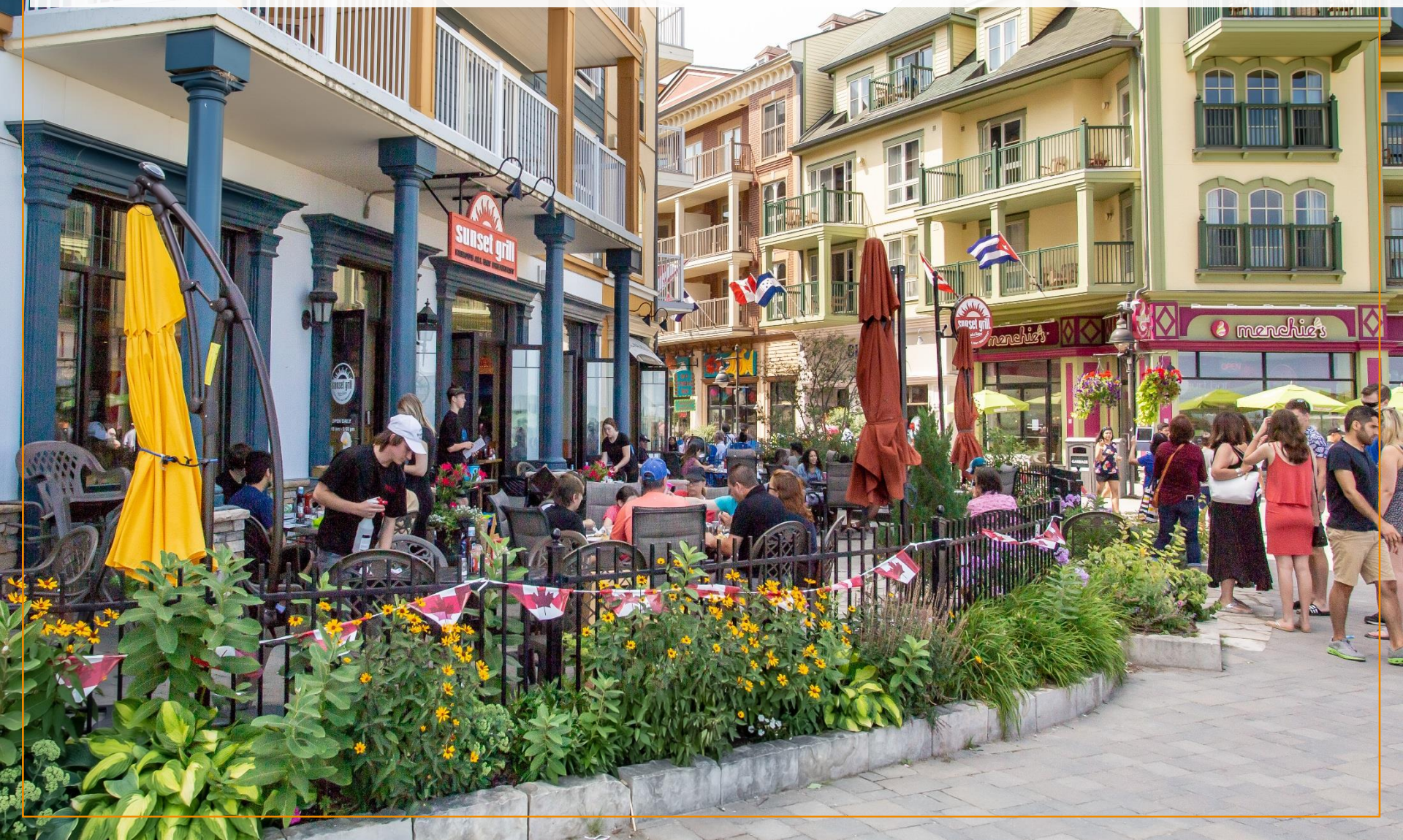
שטח של האתר | כ-7,000 דונם

מתקנים | 75 מסלולי סקי



SKYLINE
INVESTMENTS

נכסים עיקרים בקנדה





DEERHURST
A SKYLINE RESORT
MUSKOKA



פוטנציאל עתידי

- הגדלת NOI באמצעות התייעלות.
- כל 150¹ יח"ד בבניין Lakeside Lodge החדש נמכרו ו-91 יחידות הצטרפו לתוכנית ניהול והשכרות של אתר הנופש².
- מיקוד ניהולי להגדלת שיעורי התפוסה בתקופות מחוץ לעונה ע"י תכנית שיווק ממוקדת לקהלים חדשים.
- 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.

נתונים כלליים

מיקום Muskoka (כשעתיים נסיעה מטורונטו)

מספר חדרים 380 (102 בבעלות / 278 מנוהלים)¹

שטחי כנסים ואירועים Sf 40,000

שטח של האתר 3,200 דונם

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



השבחות

- נמכרו ונמסרו כל 44 יח"ד בבניין החדש Slopeside Lodge.
- סקייליין השיקה לאחרונה בניין חדש בשם Edge Condos, הכולל 68 יחידות דיור והשלימה מכירה מוקדמת של כ-55% מהדירות בפרויקט.
- אגם Horseshoe החדש נפתח באוגוסט 2017, מה שמשפר את פעילויות הקיץ ואת יכולת יצירת השלג.

פוטנציאל עתידי

- 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 | 153 (101 בבעלות / 52 מנוהלים)¹

שטחי כנסים ואירועים | Sf 14,500

שטח של האתר | 890 דונם

מתקנים | 25 מסלולי סקי, 2 מגרשי גולף, ספא, 5 מסעדות



SKYLINE
INVESTMENTS

מכירת קרקעות וייזום



Edge Condos







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, Uργο	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 במותג 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

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