



SKYLINE
INVESTMENTS

30.09.2020

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 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 הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

תזרים ממכירת קרקעות ויח"ד מוגדר כרווח חשבונאי מהעסקה בתוספת מרכיב שערך 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 30 בספטמבר 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

3,297

חדרי מלון

\$245M/\$645M

סך נכסים/הון

38.1%

הון למאזן

Baa1.il

דירוג אגרות החוב

2,315 יח"ד

בנק קרקעות בקנדה

- במהלך חודש מרץ 2020 הוכרז נגיף הקורונה על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. כחלק מהמאמצים למגר את התפשטות הנגיף, מדינות רבות, לרבות קנדה וארצות הברית הטילו מגבלות חסרות תקדים על נסיעות, התקהלות, פעילות לא חיונית, כולל הוראות והנחיות שניתנו על ידי הממשלה הפדרלית, מדינות, מחוזות ורשויות שלטוניות.
- כתגובה מידית לסביבה המשתנה בעקבות המגיפה, סקיילין סגרה זמנית את שלושת אתרי הנופש שלה, בעוד שכל 15 המלונות בארה"ב נותרו פתוחים עם מצבת עובדים מצומצמת ומודל תפעולי מותאם. בתאריך ה- 12 ביוני, סקיילין פתחה מחדש את אתרי הנופש הקנדיים Deerhurst ו-Horseshoe, כאשר אתר הנופש Bear Valley הינו הנכס היחיד שנותר סגור וייפתח מחדש לעונת הסקי הקרובה. במהלך הרבעון השני של שנת 2020 בוצעה מכירת המנויים לעונת הסקי 2020/2021 באתר הסקי Bear Valley עם היקפים מעט נמוכים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, אך מעל הממוצע הרב שנתי.
- בחודש אפריל סקטור המלונאות האמריקני והקנדי רשם את רמת התפוסה הנמוכה ביותר מפרוץ המגפה. החל מהשפל של אפריל, ישנה עלייה עקבית מדי חודש ברמות התפוסה. למרות סימני התאוששות החיוביים, עדיין קשה לחזות את הביקוש בטווח הקרוב במיוחד כאשר לוקחים בחשבון את העלייה האחרונה במקרי ההידבקות החדשים במספר מדינות בארצות הברית. כמו כן, סקיילין איננה יכולה לחזות את השפעת המגפה על עסקיה בטווח הבינוני והארוך.
- הנהלת סקיילין ממשיכה להתמקד בביצוע של כל ההתאמות התפעוליות הנדרשות, תוך שמירת על נזילות מספקת כדי לעבור בהצלחה את תקופת המגפה.

תשלומי חוב

- עמידה בכל תשלומי הקרן והריבית השוטפים.
- החברה אינה נמצאת בהפרה של אמות מידה פיננסיות.
- ביום 15 ביוני 2020, בוצע תשלום חצי שנתי של קרן וריבית בגין סדרות האג"ח א' ו-ב'.

תמיכה ממשלתית

- בארה"ב במהלך הרבעון השני של 2020 התקבלו הלוואות שניתנות למחילה חלקית בסך של 9.3 מיליון דולר קנדי (כ-6.7 מיליון דולר ארה"ב).
- בקנדה במהלך הרבעון השלישי התקבלו סובסידיות שכר בסך של כ-2.4 מיליון דולר קנדי והן יימשכו לפחות עד 31 בדצמבר 2020.

רמת נזילות גבוהה

- מזומן של כ-34.5 מיליון דולר קנדי.
- תזרים מזומנים צפוי נוסף בסך של כ-14.4 מיליון דולר קנדי בגין מכירת הקרקעות ב-Horseshoe Golf ו-Blue Mountain.

מחויבות לעמידה

בתקני הבריאות

- הטמעת טכניקות ניקיון משופרות.
- אספקת אמצעי מיגון אישי לכל העובדים.
- הקפדה ושמירה על ריחוק חברתי בכל הנכסים.

הפחתת הוצאות

- צמצום משמעותי בכוח אדם.
- הפחתת עלויות תפעול.
- סגירה זמנית של 3 אתרי נופש.
- סגירת קומות שלמות במלונות מסוימים עם רמת תפוסה נמוכה.

גמישות תפעולית

- המודל התפעולי של בתי המלון הינו מאוד גמיש ומאפשר להגדיל ולהקטין מדי יום את מצבת העובדים ועלויות משתנות אחרות בהתאם לרמות התפוסה.

סימני התאוששות מרמות השפל של חודש אפריל

- כל המלונות ואתרי הנופש הקנדיים פתוחים, כאשר אתר הסקי Bear Valley הינו הנכס היחיד שנשאר סגור וצפוי להפתח מחדש לעונת הסקי הקרובה.
- מרבית הנכסים של סקיילין ממוקמים בערים משניות אליהן ניתן להגיע ברכב ומושכים בעיקר מטיילים מקומיים ולכן ההסתמכות על תיירות בינלאומית הינה נמוכה.
- מרבית הנכסים של סקיילין אינם ממוקמים במוקדים האדומים של המגפה.
- מרבית נכסי החברה הינם בקטגוריות "Select Service" ו"אתרי נופש", סגמנטים שמציגים את קצב התאוששות המהיר ביותר.
- מאז השפל שנרשם בחודש אפריל קיים שיפור יציב בשיעורי התפוסה בעיקר בזכות תיירות פנאי כאשר קצב ההתאוששות בתיירות עסקית וקבוצתית נותר איטי.



בתגובה למשבר ה-Covid-19 החברה נקטה בפעולות מיידיות:

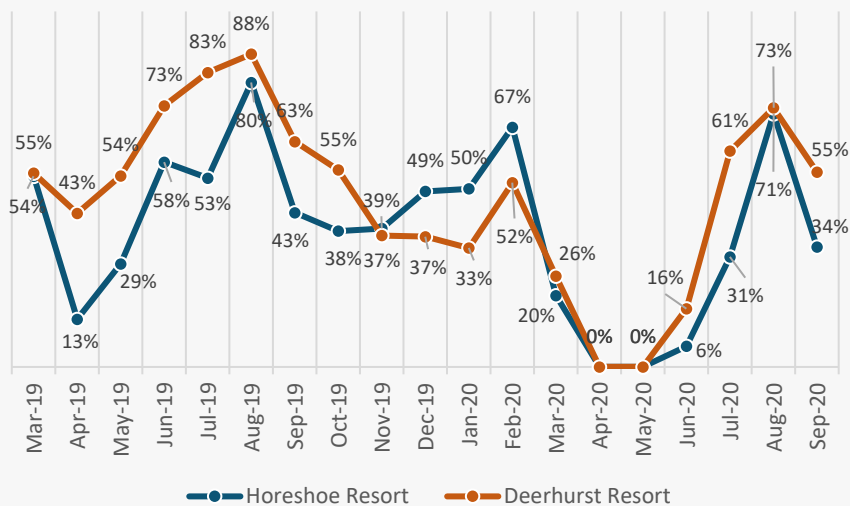
- צמצום משמעותי בכוח אדם
- הפחתת עלויות תפעול
- בקרה מוגברת של תשלומים ותזרימי מזומנים
- סגירה זמנית של מתקני מזון ומשקאות
- סגירה זמנית של בריכות שחייה ומכוני כושר
- מיקוד בהעברת הזמנות קיימות של קבוצות ועסקים לשנת 2021.
- פרוטוקולים מוגברים של ניקיון ובטיחות על מנת להבטיח את ביטחונם של העובדים והאורחים שלנו.
- ביטול זמני של ניקיון חדרים במהלך השבוע
- עצירת מרבית ההשקעות ושיפוצים במלונות
- כל 15 המלונות בארה"ב נותרו פתוחים עם התאמות למודלים התפעוליים
- סגירה זמנית של אתרי הנופש Horseshoe ו-Deerhurst, כאשר אתר הנופש Bear Valley נסגר עד עונת הסקי 2020/2021.

התחלנו לראות את השפעת המגפה במהלך חודש מרץ כאשר התפוסה הגיעה לנקודת השפל בחודש אפריל

אתרי נופש בקנדה

אתרי הנופש Horseshoe ו-Deerhurst

- אתרי נופש בקנדה מציגים עליה בתפוסה מאז שנפתחו מחדש באמצע חודש יוני.
- אתרי הנופש הציבו לעצמם מגבלות תפוסה על מנת לשמור על ריחוק חברתי הולם ובמקביל העלו את המחיר הממוצע לחדר ("ADR").
- בזכות עלייה ב-ADR לצד צמצום בהוצאות וסיוע הממשלתי, אתרי הנופש של החברה בקנדה רשמו גידול ב-NOI ברבעון השלישי של 2020, לעומת התקופה המקבילה אשתקד.



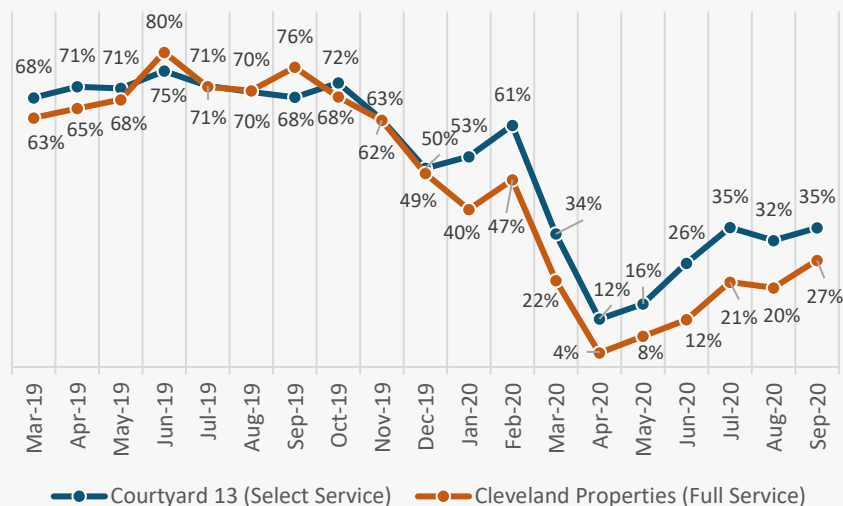
מלונות בארה"ב

"Select-Service" – Courtyard מלונות

- מאז השפל שנרשם בחודש אפריל קיים שיפור חזק בשיעורי התפוסה בעיקר בזכות תיירות פנאי, כאשר קצב ההתאוששות בתיירות עסקית וקבוצתית נותר איטי.
- מספר מלונות, במיוחד בשיקגו, מציגים תפוסה נמוכה יותר מהתפוסה הממוצעת של הפורטפוליו, בגלל היעדר תיירות בינלאומית ועסקית.

"Full-Service" – Cleveland בעיר

- בשל גודלם והסתמכותם על תיירות עסקית וקבוצות, מלונות אלו מציגים התאוששות איטית אך יציבה.
- במהלך חודש יוני תוצאות המלונות הושפעו לרעה בגלל ההפגנות בלב העיר.

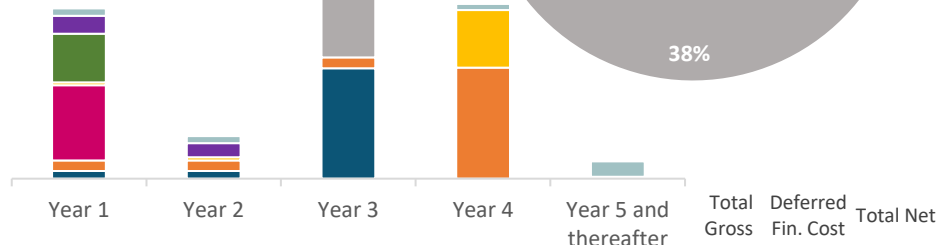
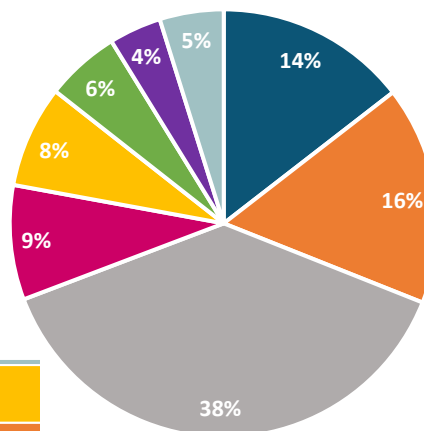


ארצות הברית	קנדה
<u>Paycheque Protection Program ("PPP")</u>	<u>Canada Employment Wage Subsidy ("CEWS")</u>
- במהלך הרבעון השני 2020, התקבלו הלוואות בסך של 9.3 מיליון דולר קנדי (כ-6.7 מיליון דולר ארה"ב). במסגרת תוכנית זו, ממשלת ארה"ב עשויה, בנסיבות מסוימות, למחול על החלק מהלוואות אשר ישמשו לתשלום שכר, שירותים מוניציפליים, ריבית ועלויות מוגדרות אחרות. כל חלק של ההלוואות הללו שלא יהיה ניתן למחילה יפרע לאורך חמש שנים, עם ריבית בשיעור שנתי של 1%. - בגין סיוע ממשלתי זה, מהלך הרבעון השלישי ותשעת החודשים הראשונים של שנת 2020, החברה רשמה קיזוז להוצאות התפעול ממלונות ואתרי נופש בסך של כ-3.6 מיליון דולר קנדי וכ-5.6 מיליון דולר קנדי בהתאמה.	- 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 לכך בין התאריכים 15 במרץ, 2020 ולכל הפחות עד 31 בדצמבר, 2020. על פי החקיקה המוצעת, הטבת ה-CEWS תוארך עד לחודש יוני 2021, אך חקיקה זו טרם אושרה ופרטיה טרם סוכמו סופית. - בזכות התוכנית, לשלושת ותשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 רשמה החברה קיזוז להוצאות תפעול ממלונות ואתרי נופש בסך של כ-2.3 מיליון דולר קנדי וכ-3.7 מיליון דולר קנדי, בהתאמה, ולהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ-0.1 מיליון דולר קנדי וכ-0.3, בהתאמה.

As of September 30, 2020 (CAD'000)

Weighted Average Term Maturity – 2.17 years

Weighted Average Interest Rate – 4.18%



	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5 and thereafter	Total Gross	Deferred Fin. Cost	Total Net
אג"ח א'	2,894	2,894	41,968	-	-	47,756	(578)	47,178
אג"ח ב'	4,060	4,060	4,060	42,164	-	54,344	(1,195)	53,149
Courtyard 13 Loan	-	-	125,671	-	-	125,671	(1,747)	123,924
Renaissance Loan	28,500	-	-	-	-	28,500	(27)	28,473
Hyatt Loan and TIF	1,073	1,173	1,287	21,845	-	25,378	(446)	24,932
מסגרות אשראי	18,467	-	-	-	-	18,467	(91)	18,376
מסגרות ליווי בנייה	6,801	5,430	37	37	710	13,015	-	13,015
Cap. Leases, Gov. Loans	2,878	2,584	2,245	2,274	5,929	15,910	-	15,910
Total Gross	64,673	16,141	175,268	66,320	6,639	329,041	(4,085)	324,956
Deferred Fin. Costs	(561)	(2,420)	(592)	(512)	-	(4,085)		
Total Net	64,112	13,721	174,676	65,808	6,639	324,956		

■ **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 30 בספטמבר 2020, יחס חוב לבטוחה הינו 0.655.

■ **Renaissance*** – מועד פרעון ההלוואה הינו דצמבר 2020. החברה עובדת באופן פעיל על חידוש ההלוואה מול המלווה.

■ **Hyatt*** – מועד פרעון ההלוואה רבעון ראשון 2024, החברה עובדת על מימון מחדש אך התהליך הואט לאור התקופה הנוכחית.

■ **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 מגזר הייזום הוא מעל שנה.

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

* החברה אינה יכולה לספק כל התחייבות להשלמת המימון מחדש.

סה"כ	2023 ואילך	2022	2021	Q4 2020	הלוואות VTB ¹ (באלפי דולר קנדי)
12,870	12,870	-	-	-	Blue Mountain ²
1,496	-	-	1,496	-	Horseshoe Golf Lands
14,366	12,870	-	1,496	-	סה"כ

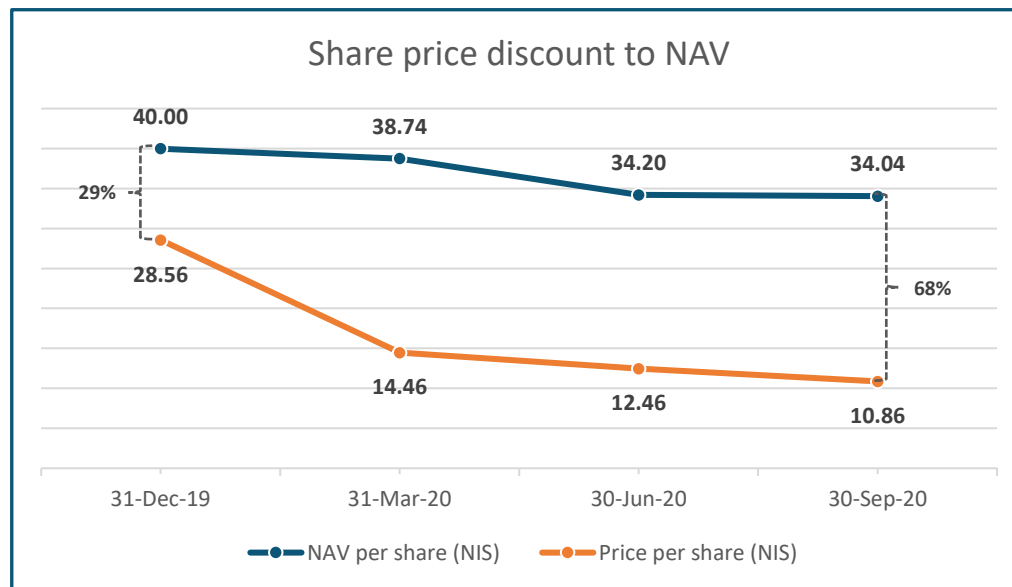
הערה 1: החברה הגיעה להסכם חלופי עם יזם מקומי למכירת פרויקט Port McNicoll בסכום כולל של 33.5 מיליון דולר קנדי. העסקה כפופה להשלמת בדיקת נאותות של 60 יום ותקופה נוספת בת 60 יום לסגירת העסקה. על פי ההסכם, החברה תקבל מזומנים בסך שלכ-5 מיליון דולר קנדי עם השלמת העסקה, שצפויה להתרחש בסוף פברואר 2021. למידע נוסף, ראה באור 14 לדוחות הכספיים של החברה לשלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2020 ודוח מידי (2020-01-117765).

הערה 2: חלק מהתמורה עשוי להתקבל מוקדם יותר בהתבסס על השלמת הבניה. תזרים מזומנים נטו מייצג תזרים מזומנים ברוטו בניכוי עלויות שנותרו להשלמת הבנייה והחזר מסגרות הבנייה. חלקה של סקיילין בפרויקט הינו 60%.

סיכום שינוי ביתרת המזומנים במהלך Q3-2020 (באלפי דולר קנדי)	
40,995	מזומנים ושווי מזומנים, תחילת התקופה
(2,761)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות
(1,027)	השקעה בנכסים
(3,524)	תשלומי קרן אג"ח
1,119	קבלת אשראי לזמן ארוך, נטו
(262)	תרגום מט"ח ואחר
34,540	מזומנים ושווי מזומנים, סוף התקופה

- נכון ליום 30 בספטמבר, 2020, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-34.5 מיליון דולר קנדי וכ-12.1 מיליון דולר קנדי נוספים בפקדונות בנק ובפקדונות אחרים שהשימוש בהם הוגבל.
- לחברה כ-2.5 מיליון דולר קנדי של קווי אשראי זמינים ולא מנוצלים.
- תזרים המזומנים התפעולי ברבעון השלישי היה שלילי, בעיקר בגלל הירידה בהכנסות ביחס לתקופות המקבילה אשתקד, יחד עם תשלומי ריבית אג"ח ושינויים בהון החוזר.
- בנטרול תשלומי ריבית, תזרים המזומנים התפעולי היה חיובי ברבעון
- השקעה בנכסים מתייחסת בעיקר לשיפוץ של המלון Courtyard Tucson שצפוי להסתיים במהלך הרבעון הרביעי 2020.

- ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי המניות עמד ביום 30 בספטמבר 2020 על כ-34.04 ₪, כאשר מחיר הסגירה של המניה בבורסה באותו יום היה 10.86 ש"ח.
- ליום 30 בספטמבר, 2020 המניה של סקיילין נסחרת כ-68% מתחת להון העצמי למניה.
- ליום 30 ביוני 2020, החברה קיבלה הערכות שווי בלתי תלויות ממעריכי שווי חיצוניים עבור כ-73% מבתי המלון בארה"ב ואתרי הנופש בקנדה אשר הביאו לירידה בהון העצמי בסך של כ-19.9 מיליון דולר קנדי (בניכוי מס) במהלך הרבעון השני של שנת 2020.



- הון למאזן כ-38.1%
- חוב נטו ל-CAP נטו כ-54.2%
- כ-34.5 מיליון דולר קנדי מזומנים ושווי מזומנים וכ-12.1 מיליון דולר קנדי בפקדונות בנק מוגבלים ופקדונות אחרים שניתן להשתמש בהם תחת תנאים מסוימים.
- תזרים מזומנים צפוי במהלך 4 שנים הקרובות בסך של כ-14.4 מיליון דולר קנדי בגין מכירת הקרקעות ב-Blue Mountain ו-Horseshoe Golf.
- LTV נמוך (כ-57% בגין מלונות ואתרי נופש וכ-8% בגין הקרקעות).
- ליום ה-30 בספטמבר 2020, לחברה נכסים ללא חוב בסך של כ-76 מיליון דולר קנדי.
- מח"מ החוב הכולל כ-2.2 שנים ושיעור ריבית ממוצע של 4.2%.



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

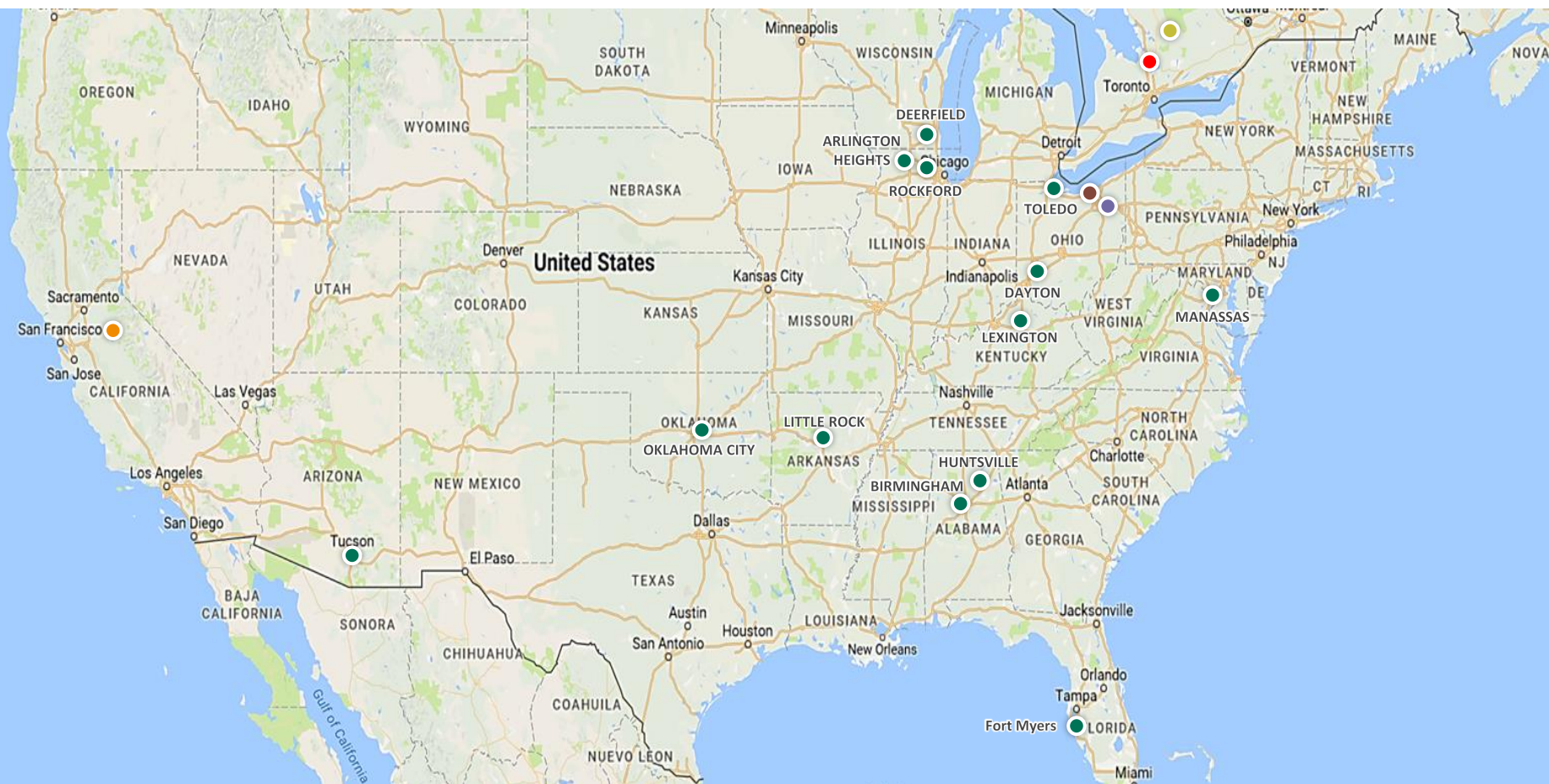
אסטרטגיה עסקית

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

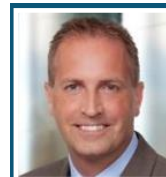


18 נכסים מניבים | 3,297 חדרי מלון | 18 ערים בארה"ב וקנדה



**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 ודירקטור

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



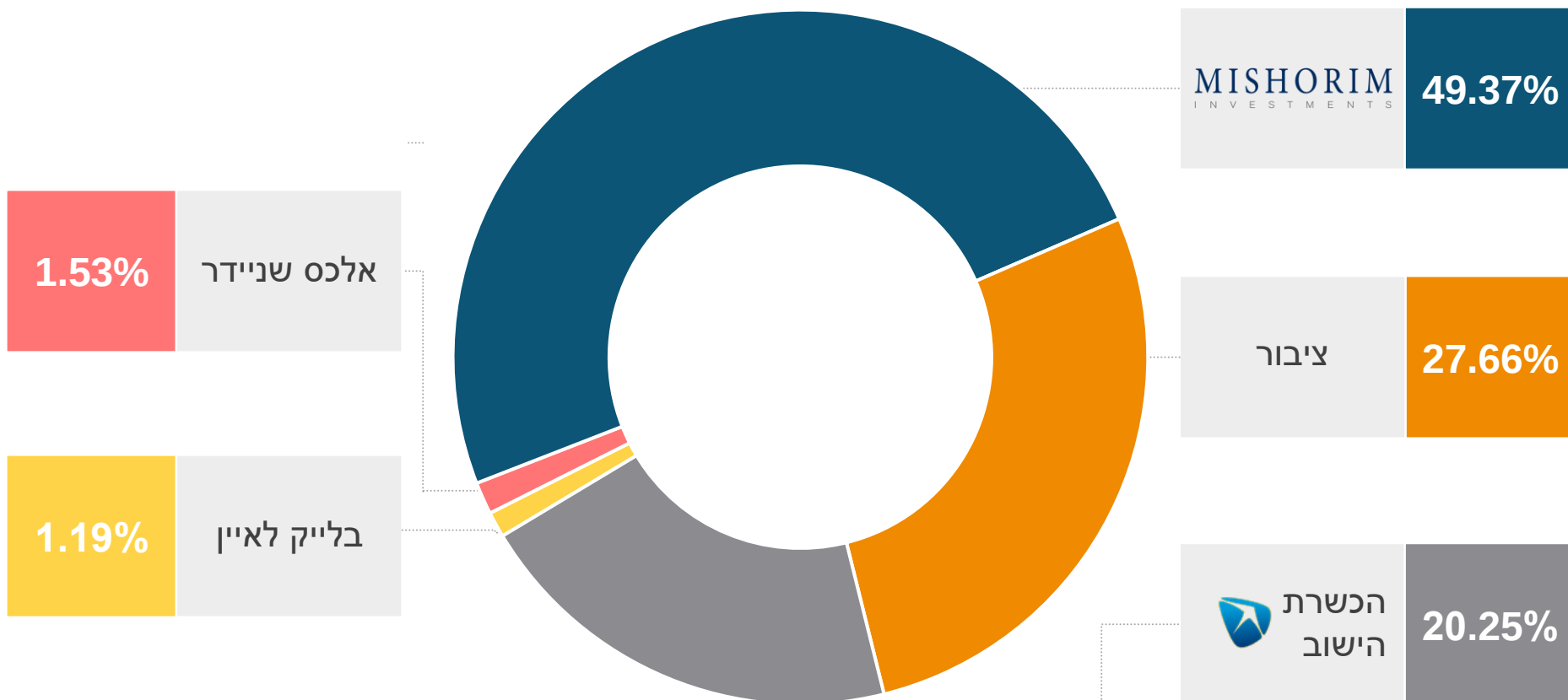
פול מונדל
סמנכ"ל בכיר,
פיתוח

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	9M 2020	9M 2019	FY 2019
הכנסות מנכסים מניבים	73,814	149,962	193,585
הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים ואחרות	33,024	39,789	41,658
סה"כ הכנסות של החברה	106,838	189,751	235,243
NOI מנכסים מניבים בלבד	9,299	35,271	42,214
Adjusted EBITDA	6,814	36,239	40,849
FFO	(3,444)	20,002	18,331
הכנסות מנכסים זהים	73,814	149,159	192,760
NOI מנכסים זהים	9,299	34,781	41,565



סעיף	30.09.2020	31.12.2019
סה"כ נכסים	644,770	675,846
חוב פיננסי ¹	324,956	302,814
מזומנים ושווי מזומנים	34,540	26,874
חוב פיננסי, נטו	290,416	275,940
הון מיוחס לבעלי מניות של החברה	221,833	252,374
זכויות שאינן מקנות שליטה	23,577	24,467
סך הון	245,410	276,841
הון למניה מיוחס לבעלי מניות של החברה	13.25	15.07
חוב פיננסי נטו/סה"כ נכסים, נטו ²	47.6%	42.5%
הון למאזן	38.1%	41.0%

(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.

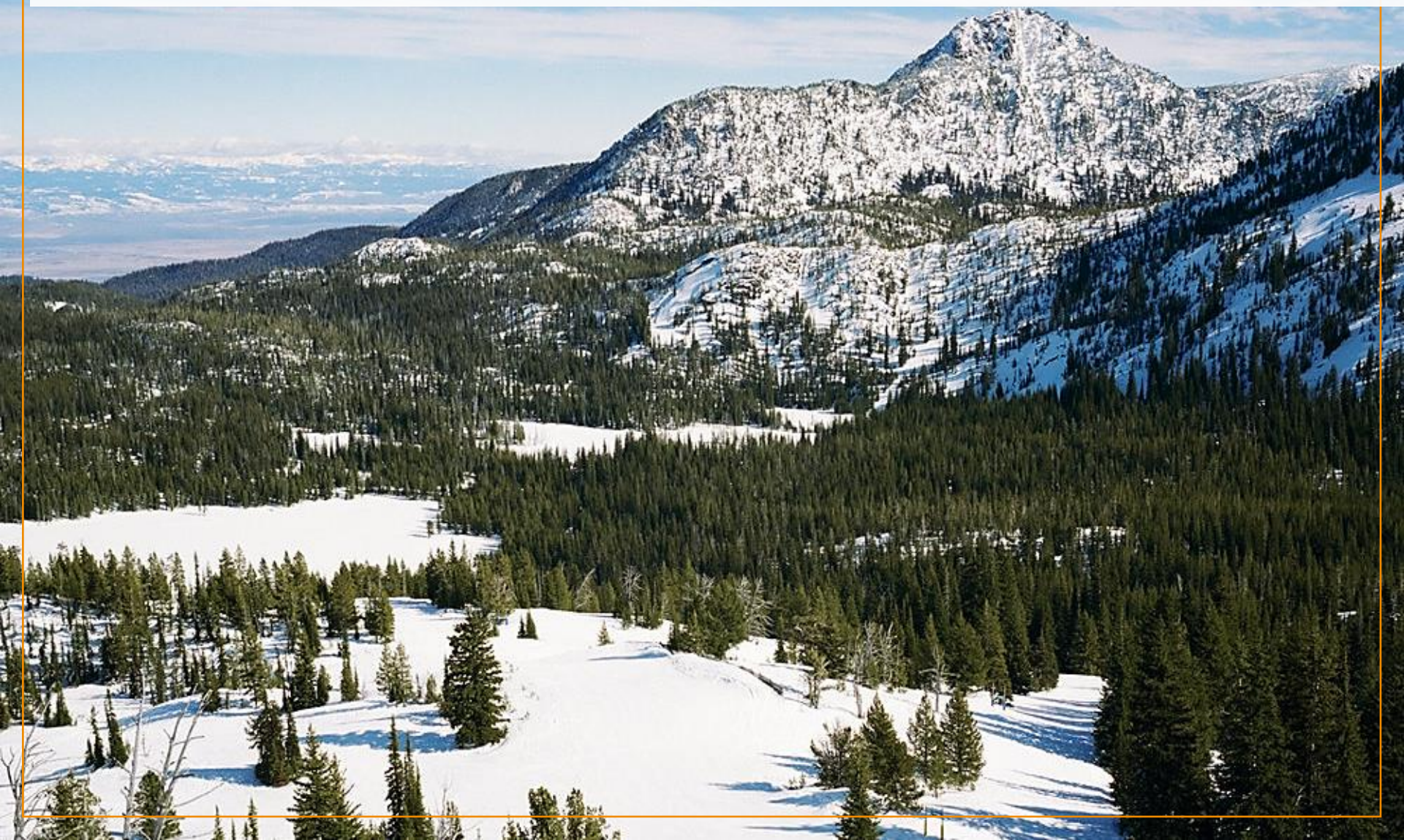
הון	LTV	חוב פיננסי ליום 30.09.2020	TTM Q3 '20 NOI	NOI 2019	שיעור הבעלות	ערך בספרים	
נכסים מניבים ומלונאים							
26,530	64%	47,179	4,612	6,106	100%	73,709	⁽¹⁾ Deerhurst Resort
20,383	48%	18,467	2,996	2,854	100%	38,850	Horseshoe Resort
42,518	37%	24,931	186	5,736	100%	67,449	Hyatt Regency Arcade
24,900	53%	28,483	(1,245)	6,280	50%	53,383	Renaissance Hotel
52,175	70%	123,923	5,613	18,695	100%	176,098	Courtyard Hotels
20,254	0%	-	2,131	2,232	100%	20,254	Bear Valley Resort
186,760	57%	242,983	14,293	41,903		429,743	סה"כ נכסים מניבים
(8,157)		11,943	1,952	311		3,786	אחר- ⁽²⁾
178,603	59%	254,926	16,245	42,214		433,529	סה"כ מניבים כפי שמופיעים בדוח המאוחד
		3.06%					שיעור ריבית ממוצע ⁽³⁾
הקרקעות							
20,929	20%	5,393			100%	26,322	Deerhurst lands
17,900					100%	17,900	Horseshoe Lands
16,300					60%	16,300	Blue Mountain Lands
5,821					100%	5,821	Port McNicoll - הקרקעות שנתרו
60,950	8%	5,393				66,343	סה"כ קרקעות
12,263		857				13,120	פרויקטים בבנייה
251,816	51%	261,176				512,992	סך הכל נכסי נדל"ן מניב וקרקעות
						34,540	מזומנים ושווי מזומנים
						30,850	הלוואות רוכש כנגד שעבוד ראשון על הקרקעות ב- Port McNicoll
		6,764				29,264	הלוואות רוכש אחרות
						37,124	הון חוזר ואחר
		267,940				644,770	סה"כ נכסים
		53,560	כולל אגרות חוב ללא שעבוד סדרה ב'			321,500	הלוואות ואגרות חוב
		3,456				3,456	הלוואות PPP
		5.65%				42,485	הון חוזר ואחר
						31,919	מסים נדחים
						399,360	סה"כ התחייבויות
						23,577	הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
						221,833	הון מיוחס לבעלי מניות של החברה
245,410		324,956	חוב פיננסי			245,410	סך הון עצמי
		4.18% ⁽³⁾				16,745	כמות מניות, 000
						13.25	הון למנייה (CAD)
						34.04	הון למנייה (NIS)

שער ההמרה שקל לדולר קנדי (נכון לתאריך 30.09.2020) הוא 0.3891

(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



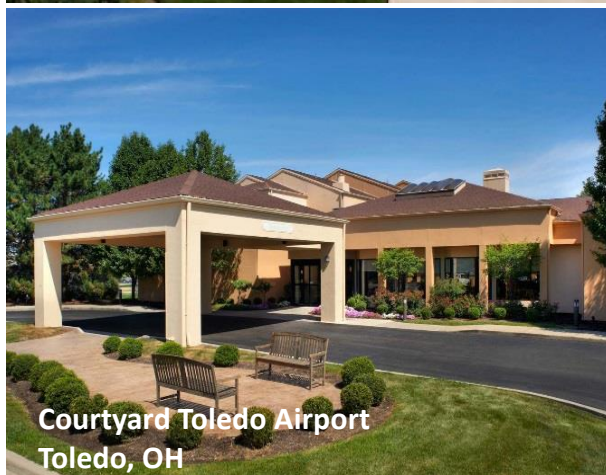
The Hyatt Regency Arcade,
Cleveland, OH



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

	2017	2018	2019	
ביצועים פיננסיים (אלפי דולר ארה"ב)	52,937	50,628	52,098	הכנסות
	14,920	13,744 ¹	14,085	NOI
	28%	27% ¹	27%	הכנסות/NOI

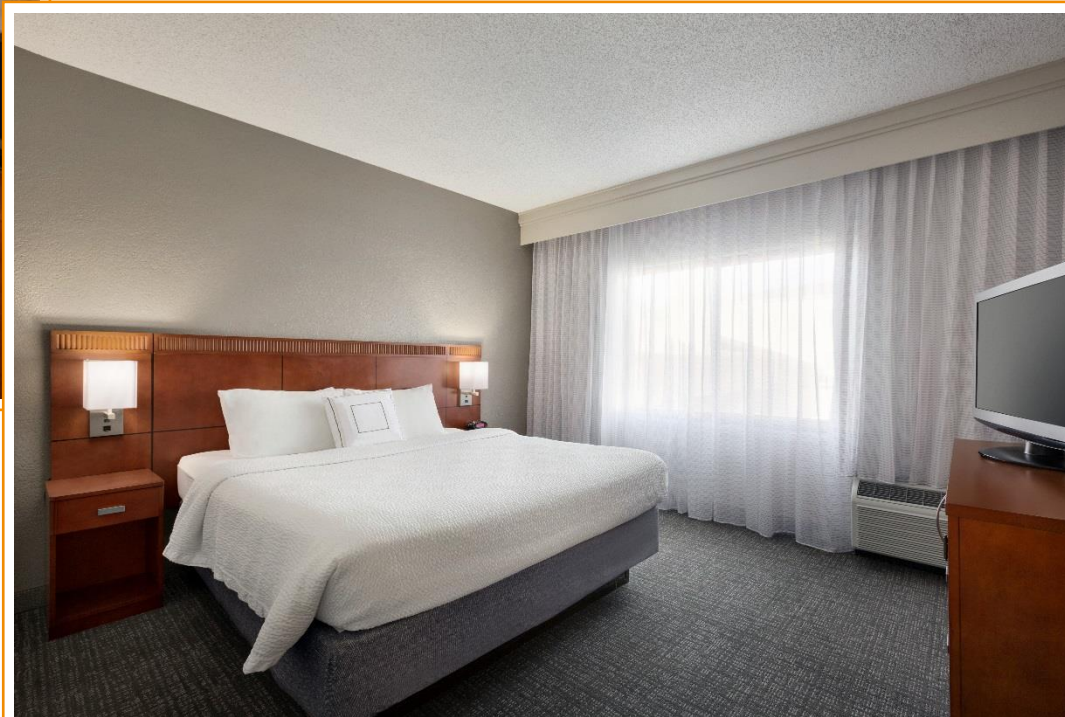


1 המספר עודכן עקב טעות סופר במצגת לשנת 2018.

Ft. Myers 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 60-70 חתונות בשנה

נתונים כלליים

מיקום | קליבלנד, ארה"ב

מספר חדרים | 293

שטחי כנסים ואירועים | Sf 7,000

מותג | Hyatt Regency

חברת ניהול | Hyatt

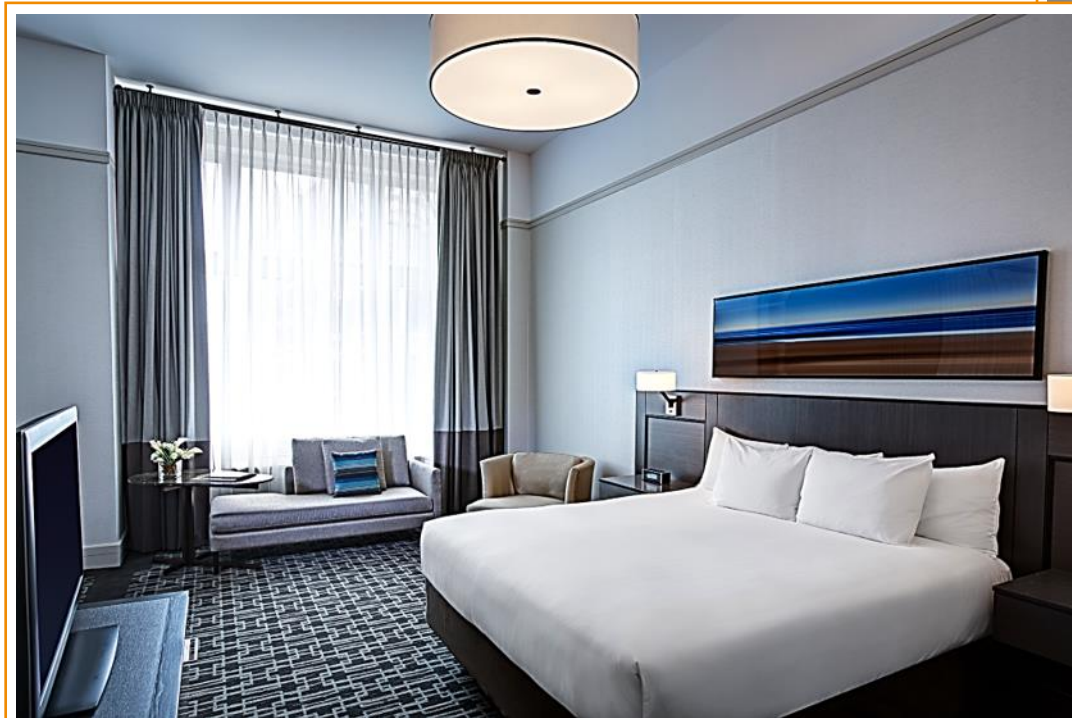
נתונים כספיים 2019 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 68,757

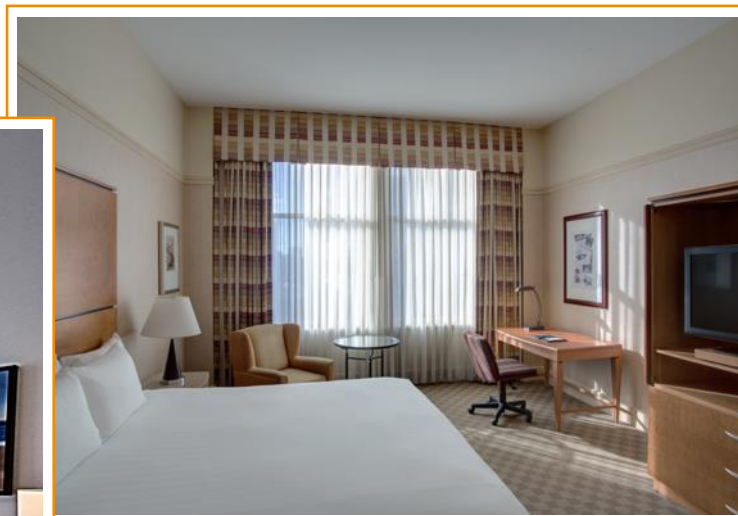
NOI | 5,736

¹ מזומן מוגבל שאינו חלק מקופת המזומנים של החברה

ניהול אקטיבי של הנכסים - שיפוץ חדרים במלון Hyatt



אחרי השיפוץ



לפני השיפוץ

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 סקייליין מחזיקה ב-50% משווי הנכסים וכל המספרים מוצגים לפי 100%



השבחות

- מאז הרכישה סקייליין השקיעה כ-3.2 מיליון דולר ארה"ב בציוד ושידרוג של האתר.
- במהלך שנת 2017, סקייליין השקיעה כ-5.5 מיליון דולר ארה"ב בהתקנת מעלית סקי חדשה וזה אפשר לחברה להגדיל את מחיר כרטיס הסקי היומי מ-\$79 ב-2017 ל-\$99 בסוף 2018.

פוטנציאל עתידי

- המשך גידול ב-NOI באמצעות הגדלת מספר המבקרים לרמות היסטוריות שאפיינו את האתר בעבר.
- הזדמנות למכור/לפתח מקרקעין בסמוך לנכס.



נקודות לציון

אתר סקי בדרום קליפורניה, שלוש וחצי שעות מסן פרנסיסקו.

רכישת האתר הושלמה בדצמבר 2014 בתמורה כוללת בסך של כ-3.7 מיליון דולר ארה"ב, ממקורותיה העצמיים של החברה.

נתונים כלליים

מיקום | 3.5 שעות מסן פרנסיסקו

מספר חדרים | 51

שטח של האתר | כ-7,000 דונם

מתקנים | 75 מסלולי סקי

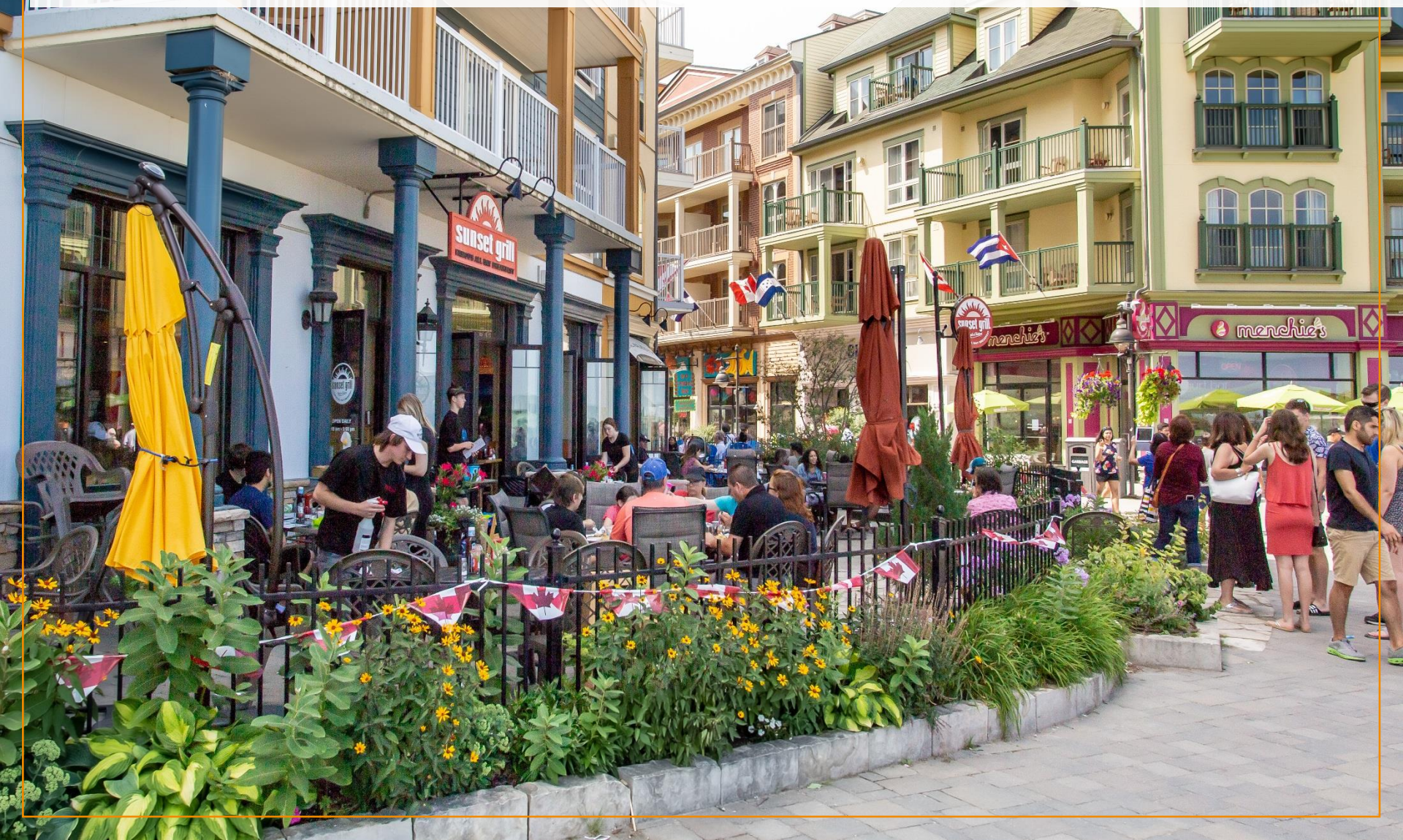
נתונים כספיים 2019 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 20,323

NOI | 2,232

SKYLINE
INVESTMENTS

נכסים עיקרים בקנדה





DEERHURST
A SKYLINE RESORT
MUSKOKA



פוטנציאל עתידי

- הגדלת NOI באמצעות התייעלות.
- 147 מתוך 150¹ יחיד בבניין Lakeside Lodge החדש נמכרו ו-89 יחידות הצטרפו לתוכנית ניהול והשכרות של אתר הנופש.
- מיקוד ניהולי להגדלת שיעורי התפוסה בתקופות מחוץ לעונה ע"י תכנית שיווק ממוקדת לקהלים חדשים.
- אושרה תוכנית שינוי יעוד לחלק מהקרקע לכ-640 יחיד וכ-48,500 מ"ר מסחר.
- במהלך שנת 2018 ותחילת 2019 סקייליין שדרגה חלק מאולמות הכנסים על מנת להגדיל את כמות האירועים באתר הנופש.



נקודות לציון

אתר נופש יוקרתי הפעול לאורך כל עונות השנה וממוקם באזור Muskoka, כשעתיים נסיעה מטורונטו.

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

נתונים כלליים

מיקום | Muskoka (כשעתיים נסיעה מטורונטו)

מספר חדרים | 387 (102 בבעלות / 285 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 2019 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 76,673

NOI | 6,106



השבחות

- נמכרו ונמסרו כל 44 יח"ד בבניין החדש Slopeside Lodge.
- 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 יח"ד 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	162 (101 בבעלות/61 מנוהלים)
שטחי כנסים ואירועים	Sf 14,500
שטח של האתר	890 דונם
מתקנים	25 מסלולי סקי, 2 מגרשי גולף, ספא, 5 מסעדות

נתונים כספיים 2019 (אלפי CAD)

שווי בספרים | 41,500

NOI | 2,854

SKYLINE
INVESTMENTS

מכירת קרקעות וייזום

Lakeside Lodge
Huntsville, ON









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