



SKYLINE
INVESTMENTS

31.03.2021

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 המידיים 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 ובדוח הרבעון הראשון לשנת 2021, 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 31 במרץ 2021.

תזרים ממכירת קרקעות ויח"ד מוגדר כרווח חשבונאי מהעסקה בתוספת רכיב 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 הסכומים מצוינים באלפי דולר קנדי (CAD) נכון לתאריך 31 במרץ 2021 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

3,279

חדרי מלון

\$255M/\$630M

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, 2020 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.
- בחודש דצמבר 2020, הרשויות המקומיות בהן ממוקמים אתרי הנופש Horseshoe ו-Bear Valley הטילו מחדש מגבלות אשר הביאו לסגירה חלקית של פעילויות מסוימות באתרי הנופש. מגבלות אלה הוסרו לאחר מכן בפברואר 2021 למשך שארית עונת הנופש. ביום 3 באפריל, Horseshoe נסגר זמנית לפעילות בעקבות הסגר שהוטל על מחוז אונטריו (מכוח צו שהייה בבית), והוא צפוי להיפתח מחדש באופן מלא לקראת עונת הקיץ עם הסרת הצו הנוכחי. Deerhurst לא היה כפוף לאותן המגבלות, ולמועד זה, שני אתרי הנופש Deerhurst ו-Bear Valley פתוחים ופועלים בהתאם להנחיות לשמירה על בריאות הציבור.
- 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 שמירה על נזילות מספקת כדי לעבור בהצלחה את תקופת המגפה.
- כתגובה למשבר הקורונה, ממשלות קנדה וארה"ב הפעילו תמריצים מרובים. במהלך שנת 2020 קיבלה סקייליין כ-15 מיליון דולר קנדי כתמיכה כספית ממשלתית. תמריצים אלה צפויים להימשך גם במהלך שנת 2021.
- בארה"ב, מעל 36% מהאוכלוסייה חוסנו באופן מלא^[1] ו-70% מהאוכלוסייה הבוגרת בארה"ב צפויה לקבל מנת חיסון אחת לפחות עד תחילת יולי 2021^[2]. בקנדה, מעל 2.6% מהאוכלוסייה חוסנו באופן מלא ו-33% מעל קיבלו לפחות מנת חיסון אחת^[3]. ממשלת קנדה צפויה להשלים את מבצע החיסונים עד ספטמבר 2021^[4].
- לאור גידול בשיעור המתחסנים בארה"ב נגד הנגיף COVID-19, אנחנו מתחילים לראות את העלייה הכי משמעותית בביקוש לתיירות מאז פרוץ המגפה. פורטפוליו המלונות Courtyard מוביל את התאוששות החברה, עם שיעורי תפוסה של 49% במרץ 2021 ו-54% באפריל 2021. בעוד שקצב החיסונים בקנדה איטי יותר מאשר בארה"ב, גם קנדה מאיצה את מבצע החיסונים והיא צפויה לספק חיסון ראשון לכל תושב בגיל 18 ומעלה, עד סוף חודש יוני. מרבית נכסי החברה ממוקמים ביעדים שניתן להגיע אליהם ברכב, מה שמאפשר להם ליהנות מההתאוששות המחודשת בביקוש לתיירות.

⁽¹⁾ <https://covid.cdc.gov/covid-data-tracker/#vaccinations>

⁽²⁾ <https://www.whitehouse.gov/briefing-room/speeches-remarks/2021/05/04/remarks-by-president-biden-on-the-covid-19-response-and-the-vaccination-program/>

⁽³⁾ <https://health-infobase.canada.ca/covid-19/vaccination-coverage/>

⁽⁴⁾ <https://www.canada.ca/en/public-health/services/diseases/2019-novel-coronavirus-infection/prevention-risks/covid-19-vaccine-treatment/vaccine-rollout.html>

בחוּדש אפריל 2021, ענף המלונאות בארה"ב חווה עלייה בביקושים ובתפוסות שהגיעו לרמות הגבוהות ביותר מאז תחילת המגיפה. פורטפוליו המלונות Courtyard חווה את הגידול המשמעותי ביותר, עם שיעורי תפוסה של **49%** במרץ 2021 ו- **54%** באפריל 2021.

ברבעון הראשון של 2021 החברה השלימה מכירה מראש של **55%** מהפרויקט החדש Edge Condos, הכולל 66 יח"ד באתר הנופש Horseshoe, ומכירות שלכ- **73%** למועד הדוח.

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



NOI ממלונות ואתרי נופש ברבעון הראשון של 2021 עלה בכ- **10%** לסך של כ- **8.3** מיליון דולר קנדי לעומת כ- **7.5** מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2020.

ההכנסות ממלונות ואתרי נופש עמדו ברבעון הראשון של 2021 על סך של כ- **28.2** מיליון דולר קנדי לעומת כ- **41.6** מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2020, ירידה של כ- **32%** כתוצאה מביקוש נמוך יותר בעקבות מגפת הקורונה (COVID-19).

הוצאות התפעול של המלונות ואתרי הנופש ירדו אף הן בכ- **41%** בעקבות צמצום עלויות וסובסידיות ממשלתיות שהתקבלו כתגובה למגיפה.

ברבעון הראשון של 2021 החברה השיגה EBITDA מתואם **חיובי** בסך כ- **6.7** מיליון דולר קנדי לעומת כ- **7.9** מיליון דולר קנדי בכל שנת 2020.

FFO ברבעון הראשון של 2021 עלה בכ- **21%** לסך של כ- **3.3** מיליון דולר קנדי בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

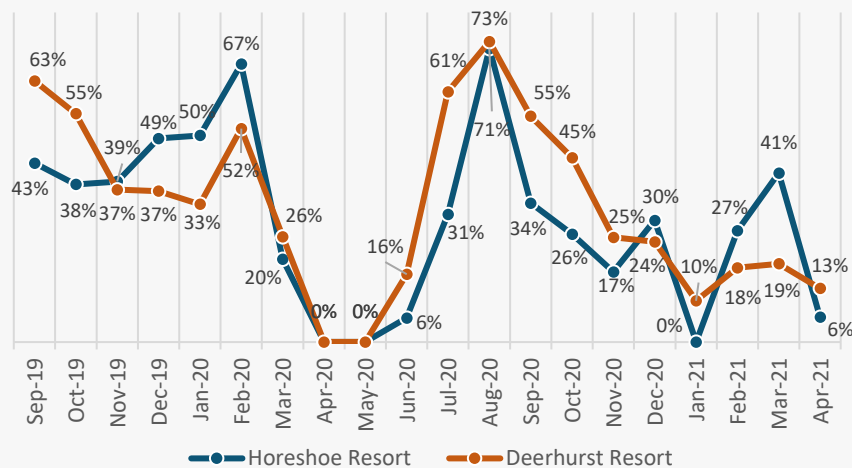
המזומנים וקווי האשראי הזמינים הסתכמו לכ- **29** מיליון דולר קנדי, גידול של כ- **2** מיליון דולר קנדי לעומת 31 בדצמבר 2020.

שנת 2021 עשויה לסמן את תחילת ההתאוששות בביקוש למלונות

אתרי נופש בקנדה

אתרי הנופש Horseshoe ו-Deerhurst

- בסוף דצמבר 2020, מגבלות בריאות מקומיות חייבו את סגירתן של פעילויות מסוימות באתר הנופש Horseshoe, אשר נפתח מחדש באופן מלא באמצע פברואר 2021 וחווה ביקושים מאוד חזקים. ההשפעה השלילית על ההכנסות במחצית הראשונה של הרבעון קוזה על ידי צמצום הוצאות וסיוע ממשלתי שהתקבל. כתוצאה מכך, Horseshoe השיג גידול של 19% ב-NOI ברבעון הראשון של 2021.
- בחודש אפריל 2021, Horseshoe נסגר זמנית לפעילות בעקבות צו הסגר הנרחב שהוטל במחוז, והוא צפוי להיפתח באופן מלא לאחר הסרת הצו הנוכחי.
- Deerhurst לא היה נתון תחת אותן המגבלות. בזכות צמצום הוצאות וסיוע הממשלתי, ביצועי האתר בשורה התחתונה ברבעון הראשון של 2021 היו דומים לרבעון המקביל אשתקד.
- עם האצת מבצע החיסונים בקנדה, החברה מגלה אופטימיות זהירה בנוגע לביקושים חזקים במהלך חודשי הקיץ הקרוב בשני אתרי הנופש.



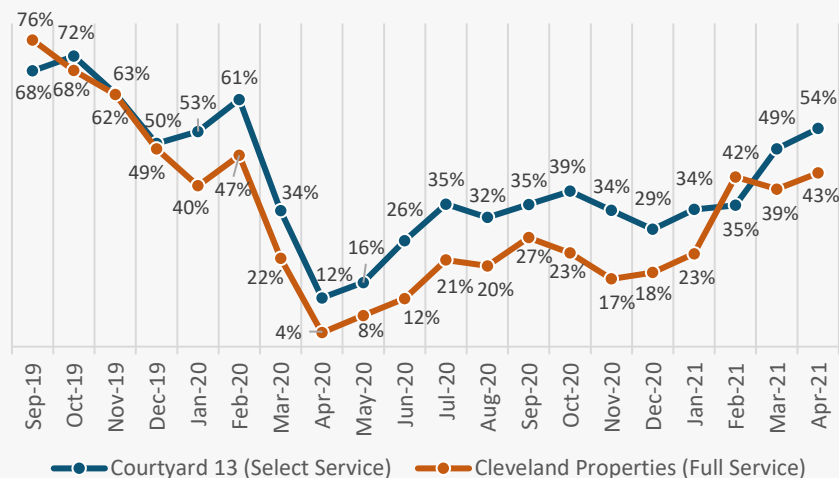
מלונות בארה"ב

פורטפוליו מלונות "Select-Service" – Courtyard

- התאוששות עקבית נרשמה בתפוסה ביחס לשיעורי התפוסה הנמוכים שנרשמו באפריל 2020, כתוצאה מהגידול בתיירות פנים ועלייה מחודשת במספר הטסים. בחודשים מרץ ואפריל 2021, מספר הטסים עלה על מספרם ב-2020, אם כי נותר נמוך מהרמות שנרשמו ב-2019.

מלונות בעיר Cleveland – "Full-Service"

- כמלונות המסתמכים על תיירות עסקית וקבוצות, ההתאוששות שנרשמת במלונות אלו איטית יותר מזו של מלונות Courtyard.
- בחודשים פברואר ומרץ 2021, המלונות בעיר Cleveland השיגו את שיעורי התפוסה הכי גבוהים מאז תחילת המגיפה.
- לאחרונה Cleveland אירחה את ה-NFL Draft ונערכת לאירועים גדולים נוספים בשנת 2021. החברה מגלה אופטימיות זהירה בנוגע להתאוששותה של התיירות בעיר.



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

- במהלך הרבעון השני 2020, התקבלו מזומנים בסך של כ-9.3 מיליון דולר קנדי (כ-6.7 מיליון דולר ארה"ב). בנוסף כ-7 מיליון דולר קנדי (כ-5.5 מיליון דולר ארה"ב) התקבלו במהלך הרבעון הראשון 2021 וסכום נוסף של כ-2.5 מיליון דולר קנדי (כ-2.0 מיליון דולר ארה"ב) התקבל ב-5 במאי, 2021. במסגרת תוכנית זו, ממשלת ארה"ב עשויה, בנסיבות מסוימות, למחול על החלק של ההלוואות אשר ישמש לתשלום שכר, שירותים מוניציפליים, ריבית ועלויות מוגדרות אחרות. כל חלק מהלוואות אלו שלא יימחל יפרע לאורך חמש שנים, ויישא ריבית קבועה בשיעור שנתי של 1%.
- בגין סיוע ממשלתי זה, ברבעון הראשון של 2021, החברה רשמה קיזוז להוצאות התפעול ממלונות ואתרי נופש בסך של כ-0.8 מיליון דולר קנדי.

תכנית תמריצים - Employee Retention Credit ("ERC")

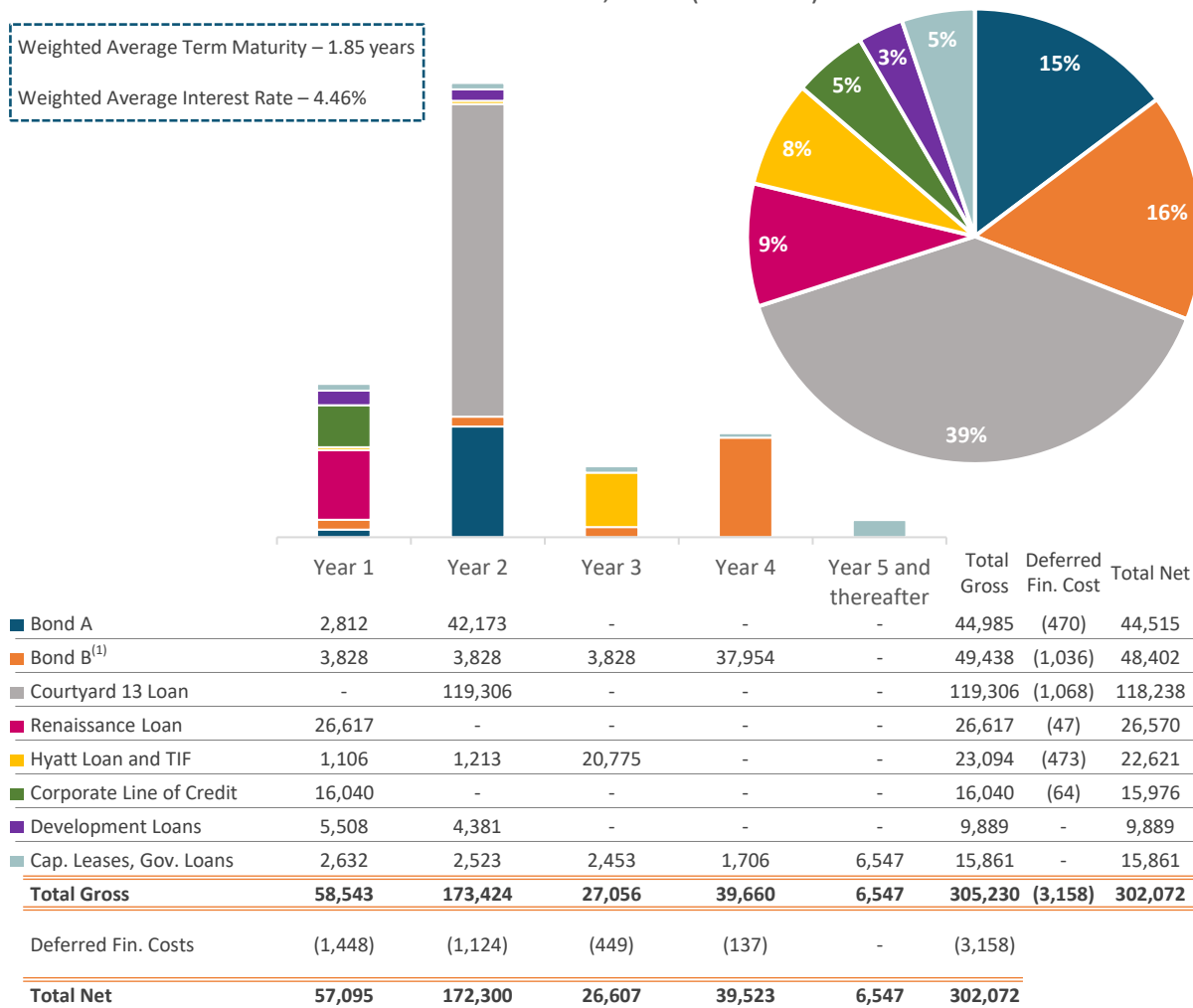
- החברה מאמינה כי היא זכאית לתכנית התמריצים-ERC אשר נחקקה כחלק מתוכניות התמריצים של ממשלת ארה"ב. ברבעון הראשון של 2021, החברה לא הכירה בהטבות בקשר עם ה-ERC.

תכנית תמריצים לסבסוד שכר בקנדה ("CEWS") וCanada Employment Wage Subsidy ותכנית לסבסוד דמי שכירות בקנדה ("CERS") Canada Emergency Rent Subsidy

- בהתאם לירידה בהכנסות החברה בכל חודש נתון, תוכנית ה-CEWS מכסה עד 75% מהסך הראשוני של 58.7 אלפי דולר קנדי, היא משולמת 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, ותכנית לסבסוד דמי השכירות בקנדה ("CERS") שמכסה הוצאות שכירות ותפעול מבנים מסוימות.
- ברבעון הראשון של 2021 החברה רשמה קיזוז להוצאות תפעול ממלונות ואתרי נופש בסך של כ-2.3 מיליון דולר קנדי וכן קיזוז להוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ-0.3 מיליון דולר קנדי בקשר עם התוכניות CEWS ו-CERS.

As of March 31, 2021 (CAD'000)

Weighted Average Term Maturity – 1.85 years
Weighted Average Interest Rate – 4.46%



■ **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 המידה הפיננסיות. נכון ליום 31 במרץ 2021, יחס חוב לבטוחה הינו 0.611.

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

■ **Hyatt** - פרעון סופי ברבעון הראשון 2024.

■ **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 תהליך.

■ **מסגרות ליווי בנייה** - מסגרות רב שנתיות מגובות בפרויקטי ייזום. הלוואות אלו מסווגות במאזן כהלוואות לטווח קצר מכיוון שהמחזור התפעולי של מגזר הייזום הוא מעל שנה.

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

(1) אג"ח ב' - כמותאור בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2021, החברה לא עמדה בתנאי בנוגע לעמידה ב-EBITDA תפעולי של לפחות 18 מיליון דולר קנדי (שהפרתו אינה מהווה עילה לפירעון מיידי). הפרה זו תביא לעלייה של 0.25% לשיעור הריבית המשולמת על איגרות החוב סדרה ב'.

סה"כ	2024	2023	2022	Q2-Q4 2021	הלוואות VTB ⁽¹⁾ (באלפי דולר קנדי)
13,180	-	11,978	711	491	Second Nature ⁽²⁾
3,800	3,800	-	-	-	Blue Mountain Retail
3,054	-	-	-	3,054	Boathouses 3 & 4 ⁽³⁾
1,496	-	-	-	1,496	Horseshoe Golf Course ⁽⁴⁾
804	804	-	-	-	Vetta Spa
22,334	4,604	11,978	711	5,041	סה"כ

הערה 1: בנוגע להלוואות ה-VTB בגין הנכס Port McNicoll, נכון ליום 31 במרץ 2021, הרוכש מצוי בהפרה של הלוואות ה-VTB. להערכת החברה, הדבר נובע מסכסוך בין בעלי מניות של הרוכש והיא אינה צופה כי פירעון ההלוואה לא יושלם. כתוצאה מכך, מטעמי זהירות, במהלך שנת 2020, החברה פתחה בהליך "Power of Sale" והיא בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה בקשר לכך, ובכלל זה רכישה מחדש או מכירה מחדש של כל הקרקעות. לאור יתרת ההלוואה, החברה אינה מעריכה כי הלוואות המוכר לא תיפרע במלואה והיא צפויה לכל הפחות לקבל 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.

הערה 3: תשלום בסך של כ-2.1 מיליון דולר קנדי התקבל ביום 30 באפריל 2021.

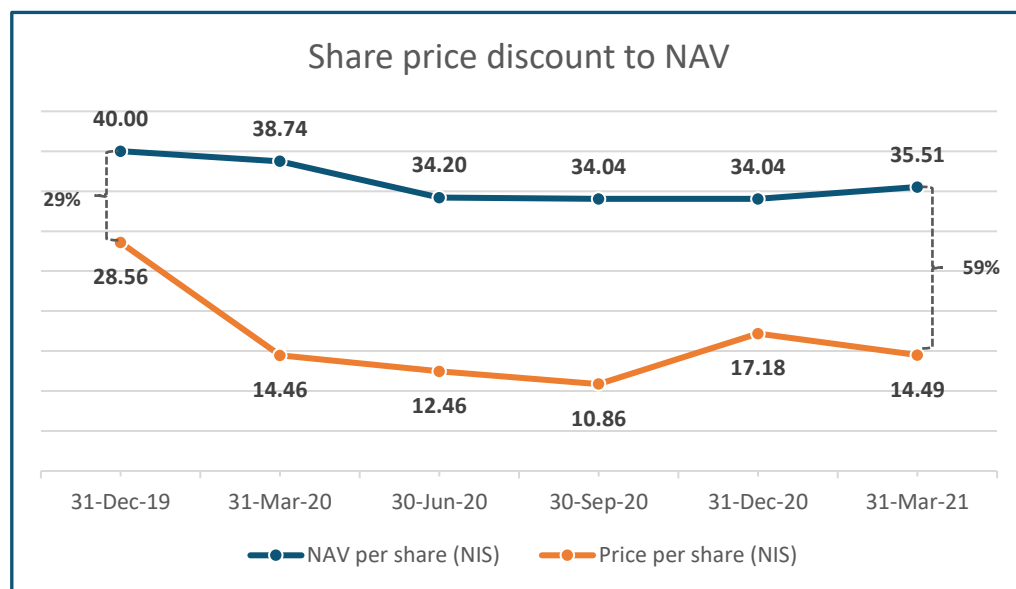
הערה 4: תשלום התקבל במלואו ביום 7 במאי 2021.

סיכום שינוי ביתרת המזומנים רבעון ראשון 2021 (באלפי דולר קנדי)

22,436	מזומנים ושווי מזומנים, תחילת התקופה
2,913	מזומנים נטו ששימשו לפעילות
(1,403)	השקעה בנכסים
(3,240)	תשלומי אג"ח
4,021	קבלת אשראי לזמן ארוך, נטו
(610)	תרגום מט"ח ואחר
24,117	מזומנים ושווי מזומנים, סוף התקופה

- נכון ליום 31 במרץ 2021, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-24 מיליון דולר קנדי וכ-12 מיליון דולר קנדי נוספים בפקדונות בנק ובפקדונות אחרים שהשימוש בהם מוגבל.
- לחברה כ-5 מיליון דולר קנדי של קווי אשראי זמינים ולא מנוצלים.

- ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי המניות עמד ביום 31 במרץ 2021 על כ-35.51 ש"ח, כאשר מחיר הסגירה של המניה בבורסה באותו יום היה 14.49 ש"ח.
- ליום 31 במרץ 2021, נסחרה המניה של סקייליין בשיעור של כ-59% מתחת להון עצמי למניה.



- הון למאזן כ-40%.
- חוב נטו ל-CAP נטו כ-52%.
- כ-24 מיליון דולר קנדי מזומנים ושווי מזומנים וכ-12 מיליון דולר קנדי בפקדונות בנק מוגבלים ופקדונות אחרים שניתן להשתמש בהם תחת תנאים מסוימים.
- תזרים מזומנים צפוי במהלך 4 שנים הקרובות בסך של כ-22 מיליון דולר קנדי בגין מכירת הקרקעות.
- LTV נמוך (כ-53% בגין מלוונות ואתרי נופש וכ-6% בגין הקרקעות).
- ליום ה-31 במרץ 2021, לחברה נכסים ללא חוב בסך של כ-77 מיליון דולר קנדי.
- מח"מ החוב הכולל כ-1.85 שנים ושיעור ריבית ממוצע כ-4.46%.



יעדים לרכישות

התמקדות בארה"ב וקנדה

תזרים יציב ברמה היסטורית

שווקים בעלי פוטנציאל צמיחה חזק

מחוללי ביקוש מגוונים

היצע מוגבל של מלונות חדשים

עונתיות נמוכה

עלות רכישה מתחת לעלות החלפת הנכסים

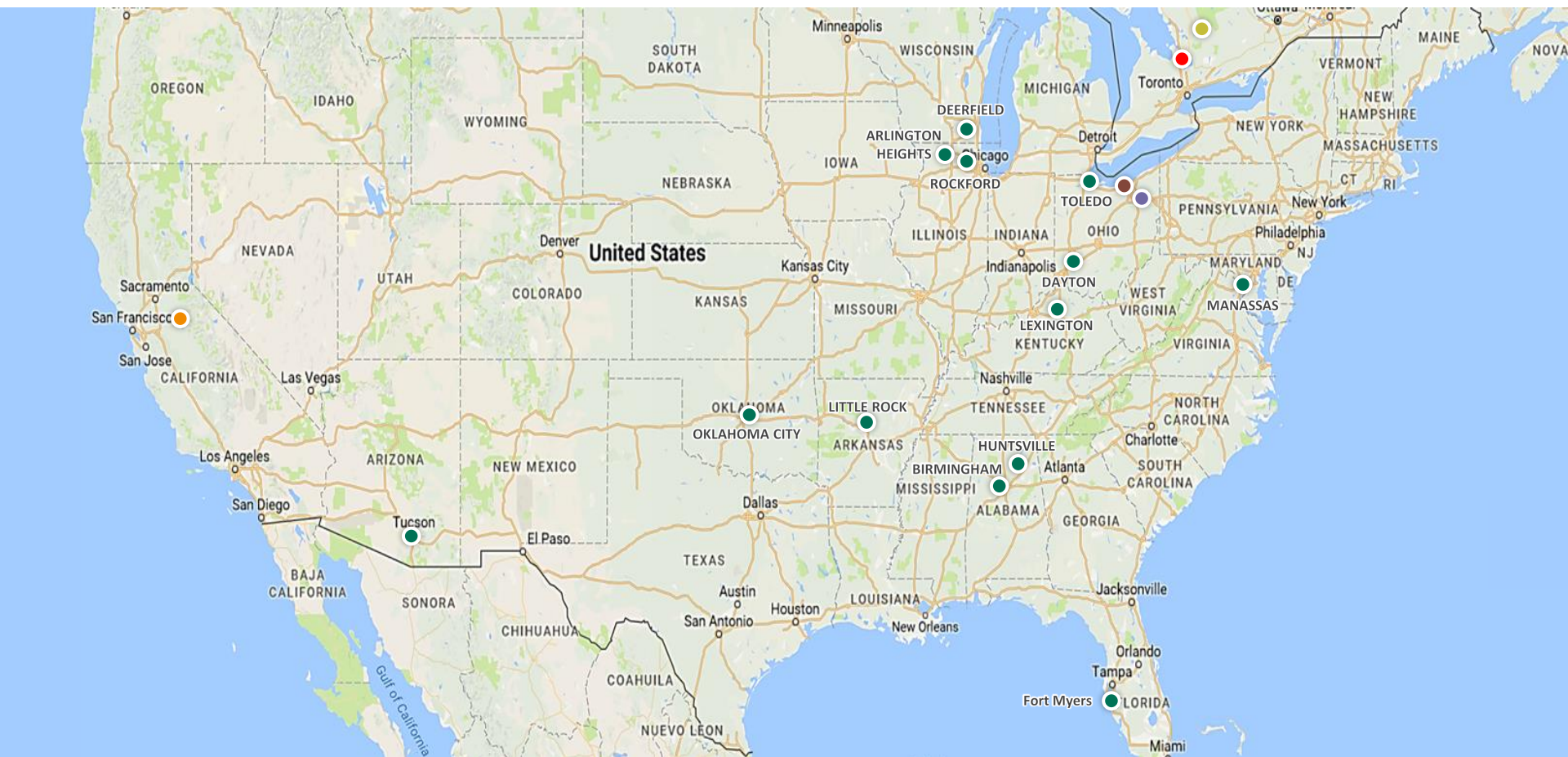
אסטרטגיה עסקית

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

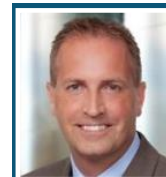


18 נכסים מניבים | 3,279 חדרי מלון | 18 ערים בארה"ב וקנדה



**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



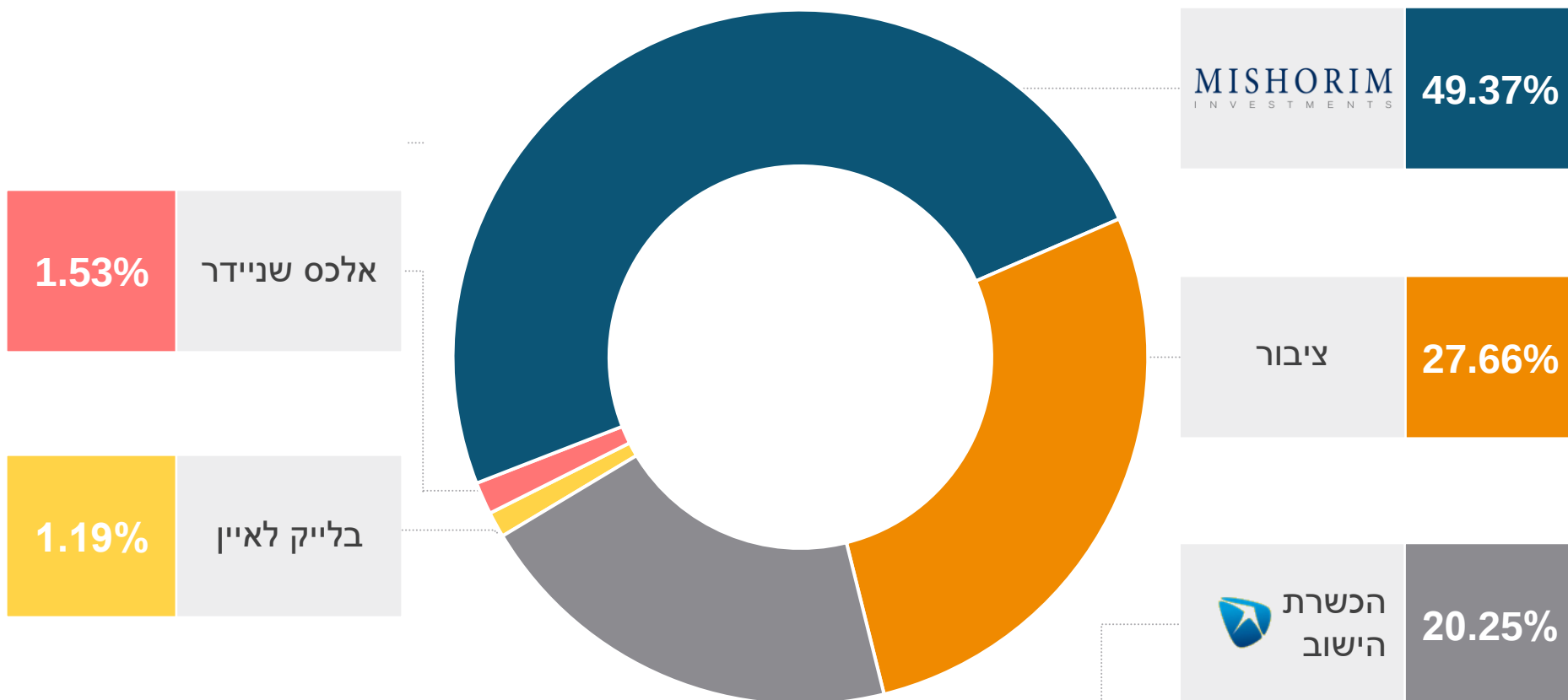
פול מונדל
סמנכ"ל בכיר,
פיתוח

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 2021	Q1 2020	YE 2020
הכנסות מנכסים מניבים	28,191	41,567	91,484
הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים ואחרות	2,916	30,092	37,878
סה"כ הכנסות של החברה	31,107	71,659	129,362
NOI מנכסים מניבים בלבד	8,254	7,507	11,359
Adjusted EBITDA	6,714	9,091	7,884
FFO	3,332	2,752	(3,761)
הכנסות מנכסים זהים	28,191	41,567	91,494
NOI מנכסים זהים	8,254	7,507	11,342



סעיף	31.12.2020	31.03.2021
סה"כ נכסים	637,863	630,065
חוב פיננסי ¹	306,105	302,072
מזומנים ושווי מזומנים	22,436	24,117
חוב פיננסי, נטו	283,669	277,955
הון מיוחס לבעלי מניות של החברה	226,044	224,767
זכויות שאינן מקנות שליטה	30,385	29,834
סך הון	256,429	254,601
הון למניה מיוחס לבעלי מניות של החברה	\$13.50	\$13.42
חוב פיננסי נטו/סה"כ נכסים, נטו ²	46%	46%
הון למאזן	40%	40%

(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.

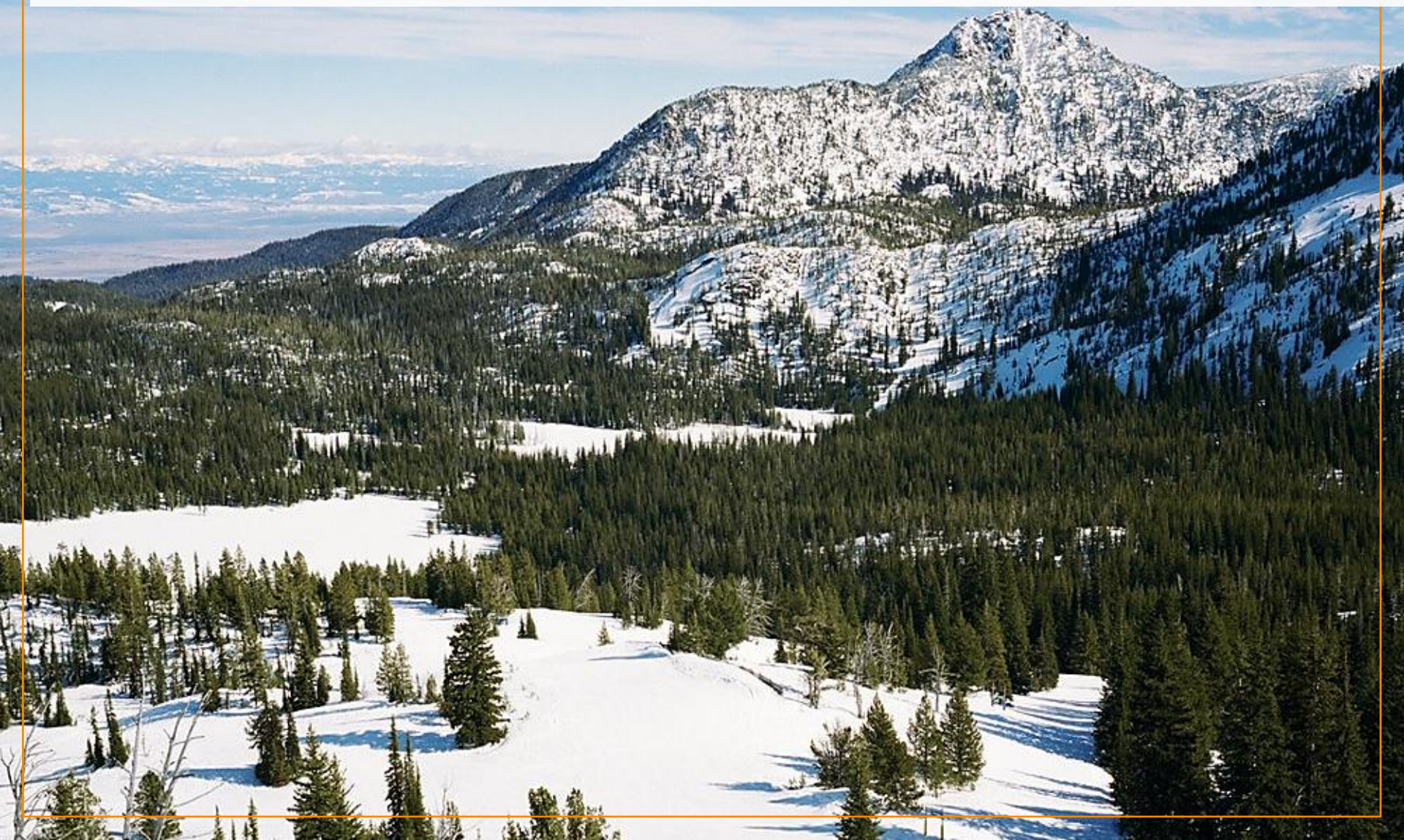
הון	LTV	חוב פיננסי ליום 31.03.2021	TTM Q1 2021 NOI	NOI 2020	שיעור הבעלות	ערך בספרים
נכסים מניבים ומלונאים						
29,258	60%	44,524	3,991	3,804	100%	73,782
24,331	40%	16,040	3,414	2,836	100%	40,371
40,022	36%	22,621	(559)	(1,517)	100%	62,643
36,531	42%	26,569	(24)	(1,895)	50%	63,100
53,067	69%	118,237	1,666	3,985	100%	171,304
19,095	-	-	2,780	2,545	100%	19,095
202,304	53%	227,991	11,268	9,758		430,295
(9,144)		10,645	832	1,601		1,501
193,160	55%	238,636	12,100	11,359		431,796
סה"כ נכסים מניבים						
אחר ⁽²⁾						
סה"כ מניבים כפי שמופיעים בדוח המאוחד						
שיעור ריבית ממוצע ⁽³⁾						
הקרקעות						
24,193	15%	4,381			100%	28,574
17,900					100%	17,900
16,301					60%	16,301
5,460					100%	5,460
63,854	6%	4,381				68,235
6,845		-				6,845
263,859	48%	243,017				506,876
סך הכל נכסי נדל"ן מניב וקרקעות						
מזומנים ושוי מזומנים						
הלוואות רוכש כנגד שעבוד ראשון על הקרקעות ב- Port McNicoll						
הלוואות רוכש אחרות						
חייבים ואחרים						
		5,508				31,378
						36,486
		248,525				630,065
סה"כ נכסים						
הלוואות ואגרות חוב						
הלוואות PPP						
הון חוזר ואחר						
מסים נדחים						
סה"כ התחייבויות						
הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה						
הון מיוחס לבעלי מניות של החברה						
254,601		302,072				254,601
		4.46% ⁽³⁾				16,745
						13.42
						35.51
הון למניה (NIS)						

שער ההמרה שקל לדולר קנדי (נכון לתאריך 31.03.2021) הוא 0.378

(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



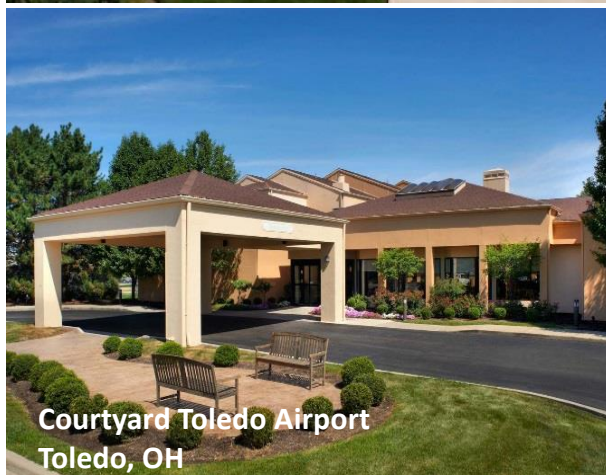
The Hyatt Regency Arcade,
Cleveland, OH



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

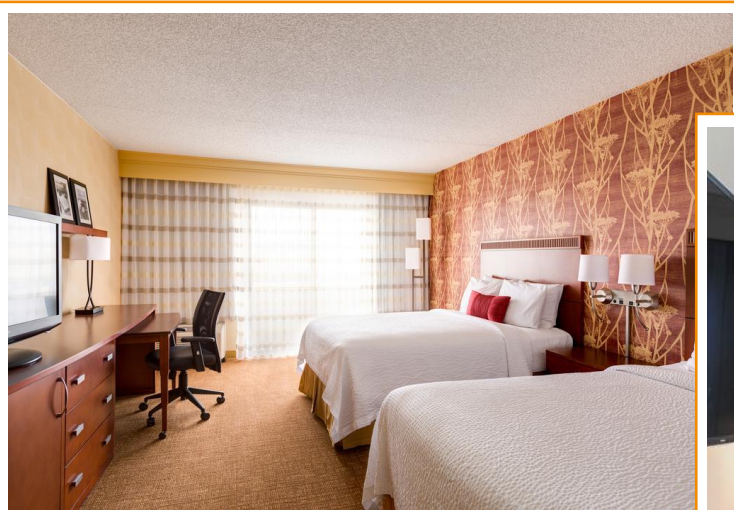
תאריך רכישה	קטגוריה	חברת ניהול	מותג	מיקום	נתונים עיקריים (USD)
14 בנובמבר, 2017	Select Service	Aimbridge, Urgo	Courtyard by Marriott	9 מדינות בארה"ב	
מסגרת אשראי	הלוואת רכישה	מחיר לחדר	עלות רכישה	מספר חדרים	מספר מלונות
\$31,000,000	\$89,500,000	\$70,500	\$135,000,000	1,913	13

	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

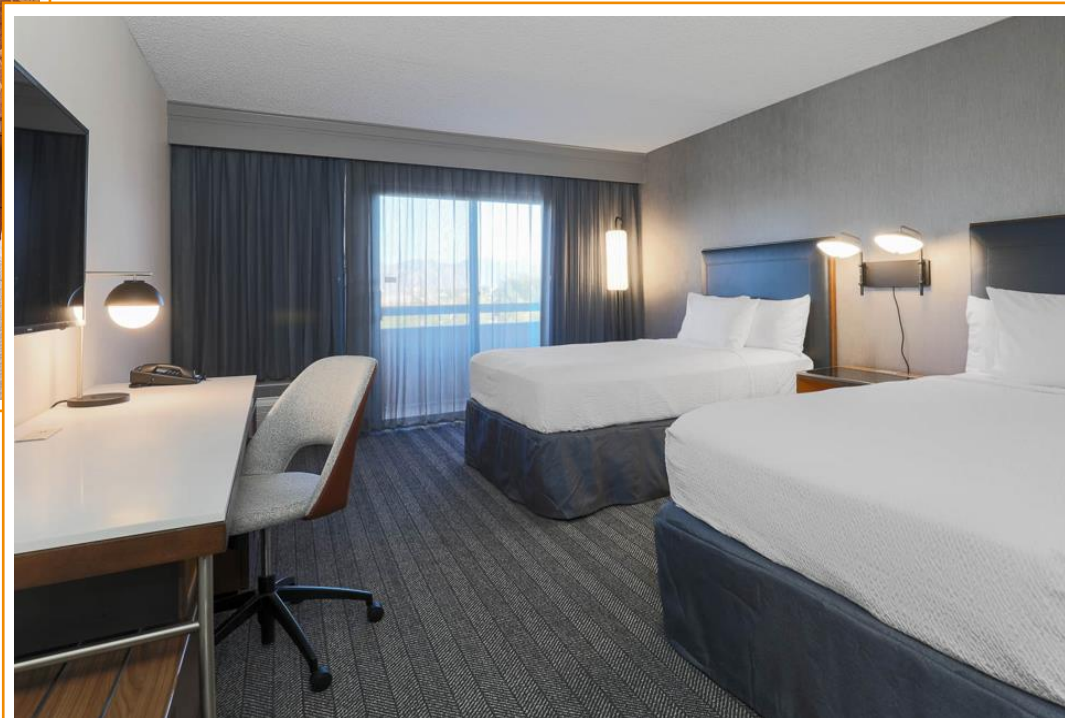


1 המספר עודכן עקב טעות סופר במצגת לשנת 2018.

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 עלות שיפוץ החדרים מומנה מקופת הרזרבה לחידוש רכוש קבוע שאינה חלק מיתרת מזומנים ושווי מזומנים של החברה.

פוטנציאל עתידי

- צפי גידול במספר כנסים במרכז 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. החלפת מערכת מיזוג אוויר מספקת מענה לתלונה מרכזית מאורחי המלון וגם צפויה להביא לחיסכון בחשמל.
- סקייליין מתכננת שני שלבי שיפוץ נוספים אשר יכללו 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 הכנסים במרכז 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

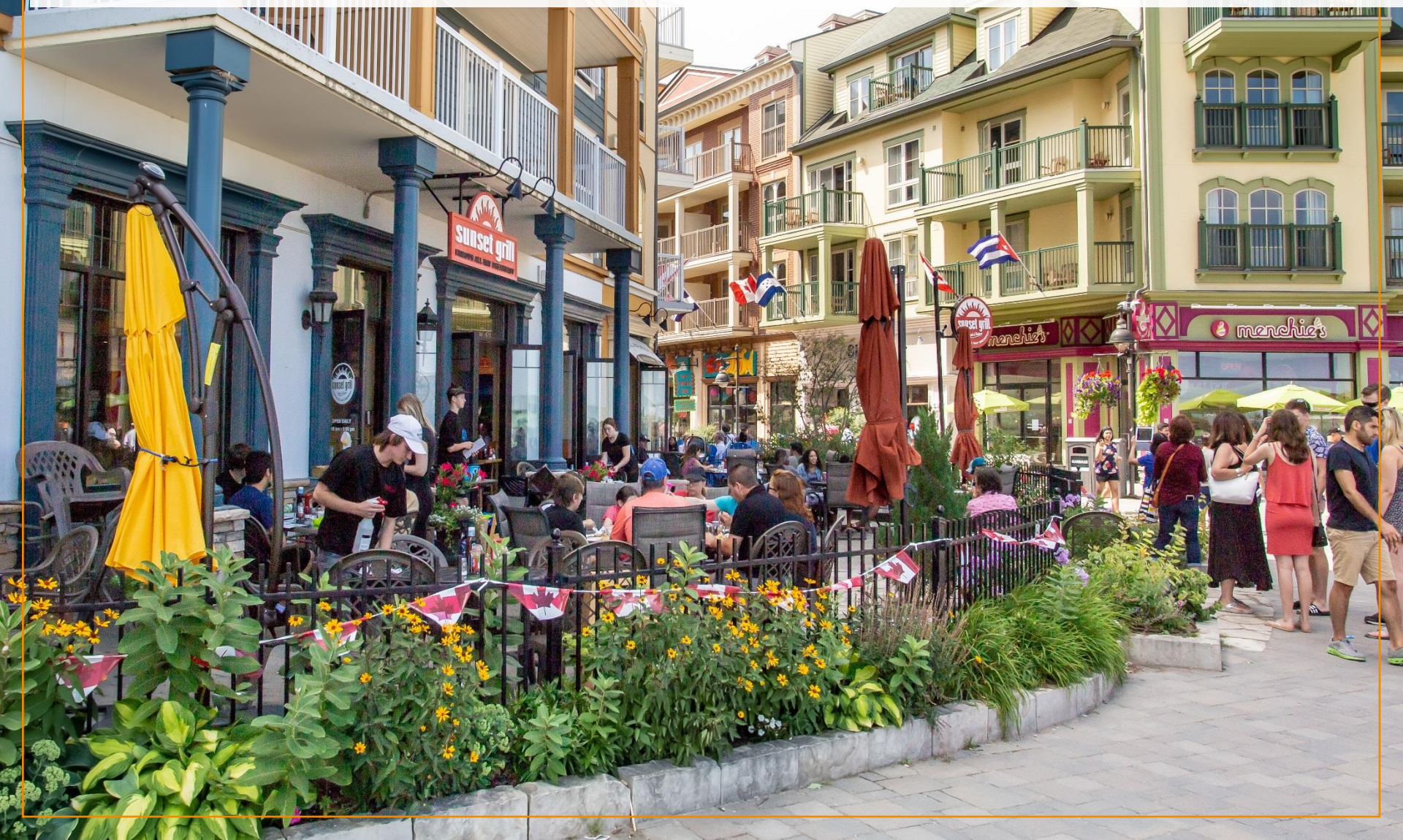
שטח של האתר | כ-7,000 דונם

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-90 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 | 377 (102 בבעלות / 275 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.
- במהלך הרבעון הרביעי 2020, החברה השיקה פרויקט חדש בשם Edge Condos הכולל 66 יח"ד. במהלך הרבעון הראשון 2021, החברה מכרה מראש כ-55% מהיחידות בפרויקט וכ-73% למועד פרסום הדוח.
- אגם Horseshoe החדש נפתח באוגוסט 2017, מה שמספר את פעילויות הקיץ ואת יכולת יצירת השלג.

פוטנציאל עתידי

- האגם החדש יחד עם ההשקעה בציוד לייצור השלג הגדילו פי 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 כלליים

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
I N V E S T M E N T S

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