



SKYLINE
INVESTMENTS

30.06.2021

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", "מתכן", "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 ובדוחות הרבעונים של החברה 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 30 ביוני 2021.

תזרים ממכירת קרקעות ויח"ד מוגדר כרווח חשבונאי מהעסקה בתוספת רכיב 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 הסכומים מצוינים באלפי דולר קנדי (CAD) נכון לתאריך 30 ביוני 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

3,266

חדרי מלון

\$262M/\$641M

סך נכסים/הון

41%

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 סקיילין זמנית את שלושת אתרי הנופש שלה. בחודש יוני 2020, סקיילין פתחה מחדש את אתרי הנופש הקנדיים Deerhurst ו-Horseshoe, כאשר אתר הנופש Bear Valley הינו הנכס היחיד 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 הסקי. מגבלות אלה הוסרו לאחר מכן בפברואר 2021 למשך שארית עונת הסקי. ביום 3 באפריל 2021, מחוז אונטריו הטיל צו שהייה בבית, שהביא לסגירה זמנית של פעילויות מסוימות באתרי הנופש Deerhurst ו-Horseshoe. ביום 11 ביוני 2021, החלו הקלות במגבלות לעונת הקיץ. למועד פרסום המצגת, כל אתרי הנופש 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 סקיילין ממשיכה להתמקד בביצוע ההתאמות התפעוליות הנדרשות, תוך שמירה על נזילות מספקת כדי לעבור בהצלחה את תקופת המגיפה.
- בתגובה למשבר הקורונה, ממשלות קנדה וארה"ב הפעילו תמריצים מרובים. במהלך שנת 2020 קיבלה סקיילין כ-15 מיליון דולר קנדי כתמיכה כספית ממשלתית. תמריצים אלה צפויים להימשך גם במהלך שנת 2021, איך בהיקף יותר מצומצם לאור שיפור בתוצאות הכספיות של סקיילין.
- בארה"ב, מעל 59% מהאוכלוסייה הזכאית חוסנו באופן מלא ו-69% מהאוכלוסייה הבוגרת בארה"ב קיבלו לפחות מנת חיסון אחת. בקנדה, מעל 68% מהאוכלוסייה הזכאית חוסנו באופן מלא ו-81% קיבלו לפחות מנת חיסון אחת.^[1]
- מגמת השיפור בביקוש שנרשמה בסוף הרבעון הראשון 2021 המשיכה גם לאורך הרבעון השני 2021, כאשר שיעורי ההתחסנות בצפון אמריקה המשיכו לעלות ואנשים החלו לנסוע בתדירות גבוהה יותר. אנו ממשיכים לחוות את הגידול המשמעותי ביותר בביקוש מאז תחילת המגיפה, אפילו שהרבעון השני נחשב באופן מסורתי כחלש יותר. פורטפוליו המלונות Courtyard ממשיך לרשום שיפור יציב, עם שיעורי תפוסה של כ-66% ביוני וביוולי 2021, המתקרבים לרמות התפוסה טרם פרוץ המגיפה. מרבית נכסי החברה ממוקמים ביעדי פנאי שניתן להגיע אליהם ברכב, כך שמיקומם יאפשר להם ליהנות מההתאוששות בביקוש לנסיעות ברבעון השלישי, שבאופן מסורתי הוא החזק בשנה.

בחדש יוני 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 **57%** במאי 2021 ו- **66%** ביוני 2021.

ליום 12 באוגוסט, 2021, החברה השלימה מכירה מוקדמת של **80%** מהפרויקט החדש Edge Condos, הכולל 66 יח"ד באתר הנופש Horseshoe.

ביום 25 ביולי 2021, הודיעה החברה כי הגיעה להסכמה עם צד שלישי בלתי קשור, למכירת אתר Port McNicoll, בתמורה לסך של **32.5** מיליון דולר קנדי. השלמת העסקה צפויה ביום 30 בספטמבר 2021.



NOI ממלונות ואתרי נופש ברבעון השני של 2021 הסתכם לכ- **6.5** מיליון דולר קנדי, עלייה של כ- **11.3** מיליון דולר קנדי בהשוואה לרבעון השני של 2020.

הכנסות ממלונות ואתרי נופש צמחו ברבעון השני של 2021 בכ- **257%** לסך של כ- **24.9** מיליון דולר קנדי, בהשוואה לכ- **7.0** מיליון דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד.

ברבעון השני של 2021 החברה השיגה **EBITDA מתואם** חיובי בסך של כ- **4.5** מיליון דולר קנדי, לעומת **EBITDA** מתואם שלילי בסך של כ- **6.8** מיליון דולר קנדי ברבעון השני של 2020.

FFO ברבעון השני של 2021 הסתכם לסך של כ- **1.4** מיליון דולר קנדי, עלייה של כ- **9.1** מיליון דולר קנדי בהשוואה לרבעון השני של 2020.

המזומנים וקווי האשראי הזמינים הסתכמו לסך של כ- **34.8** מיליון דולר קנדי, גידול של כ- **7.4** מיליון דולר קנדי (**27%**) לעומת 31 בדצמבר 2020.

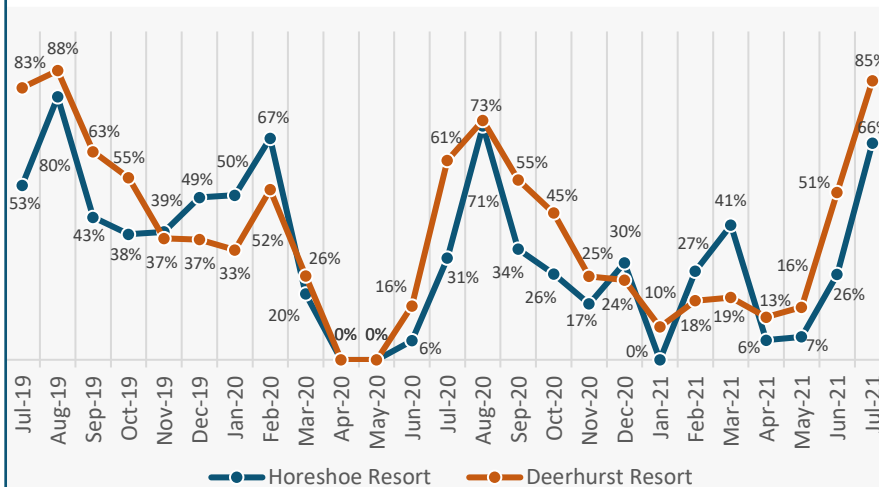
ממשלות קנדה וארה"ב ממשיכות להעמיד תמיכה לתעשיית התיירות ובחציון הראשון של שנת 2021 החברה קיבלה הטבות נוספות בסך של כ- **14.5** מיליון דולר קנדי.

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.
- בחודש אפריל 2021, מחוז אונטריו הטיל צו שהייה בבית, שהביא לסגירה זמנית של פעילויות מסוימות באתרי הנופש Deerhurst ו-Horseshoe. בחודש יוני 2021, לקראת עונת הקיץ החלו הקלות במגבלות אלו.
- במהלך הרבעון השני 2021, שיעורי התפוסה הממוצעים של כל אחד מאתרי הנופש עלו על אלו של התקופה המקבילה אשתקד. בחודש יוני 2021, Deerhurst השיג תפוסה של 51% לעומת 16% ביוני 2020. מגמת השיפור נמשכה גם במהלך חודש יולי 2021, עם תפוסה של 85% בהשוואה ל-61% ביולי 2020 ו-83% ביולי 2019.



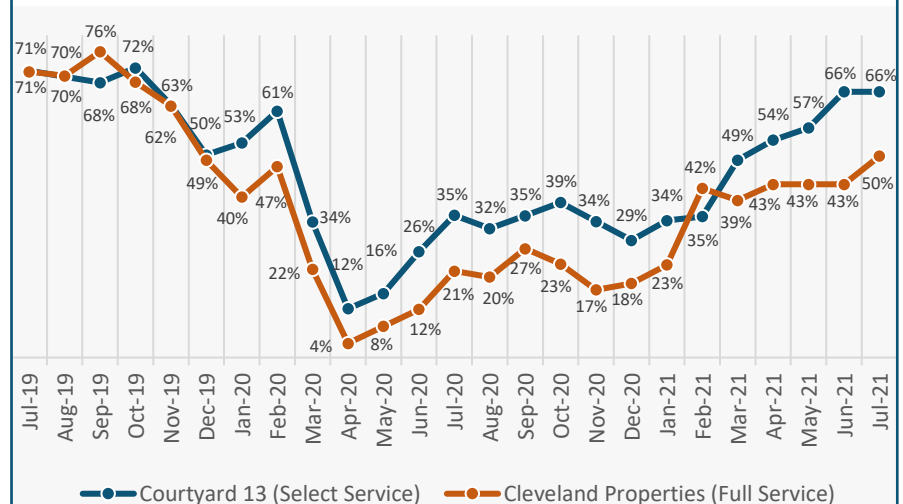
מלונות בארה"ב

פורטפוליו מלונות "Select-Service" – Courtyard

- התאוששות עקבית נרשמה בתפוסה ביחס לשיעורי התפוסה הנמוכים שנרשמו באפריל 2020, כתוצאה מהגידול בתיירות פנים ועלייה מחודשת במספר הטסים.
- במהלך הרבעון השני 2021, שיעור התפוסה הממוצע עלה על זה של הרבעון המקביל בשנת 2020. שיעורי התפוסה בחודשים יוני ויולי 2021 כבר מתקרבים לרמות התפוסה טרם פרוץ המגיפה.

מלונות בעיר "Full-Service" – Cleveland

- כמלונות המסתמכים על תיירות עסקית וקבוצות, ההתאוששות שנרשמת במלונות אלו איטית יותר מזו של מלונות Courtyard.
- במהלך הרבעון השני 2021, מלונות בקליבלנד השיגו תפוסה ממוצעת של 43%, הגבוהה ביותר מאז פרוץ המגיפה.



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-9.5 מיליון דולר קנדי (כ-7.5 מיליון דולר ארה"ב) התקבלו במהלך המחצית הראשונה של 2021. במסגרת תוכנית זו, ממשלת ארה"ב עשויה, בנסיבות מסוימות, למחול על חלק 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, במחצית הראשונה של 2021, החברה רשמה קיזוז להוצאות התפעול ממלונות ואתרי נופש בסך של כ-5.2 מיליון דולר קנדי וכן קיזוז להוצאות מימון בסך של כ-0.2 מיליון דולר קנדי.

ארצות
הברית

תכנית תמריצים - Employee Retention Credit ("ERC")

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

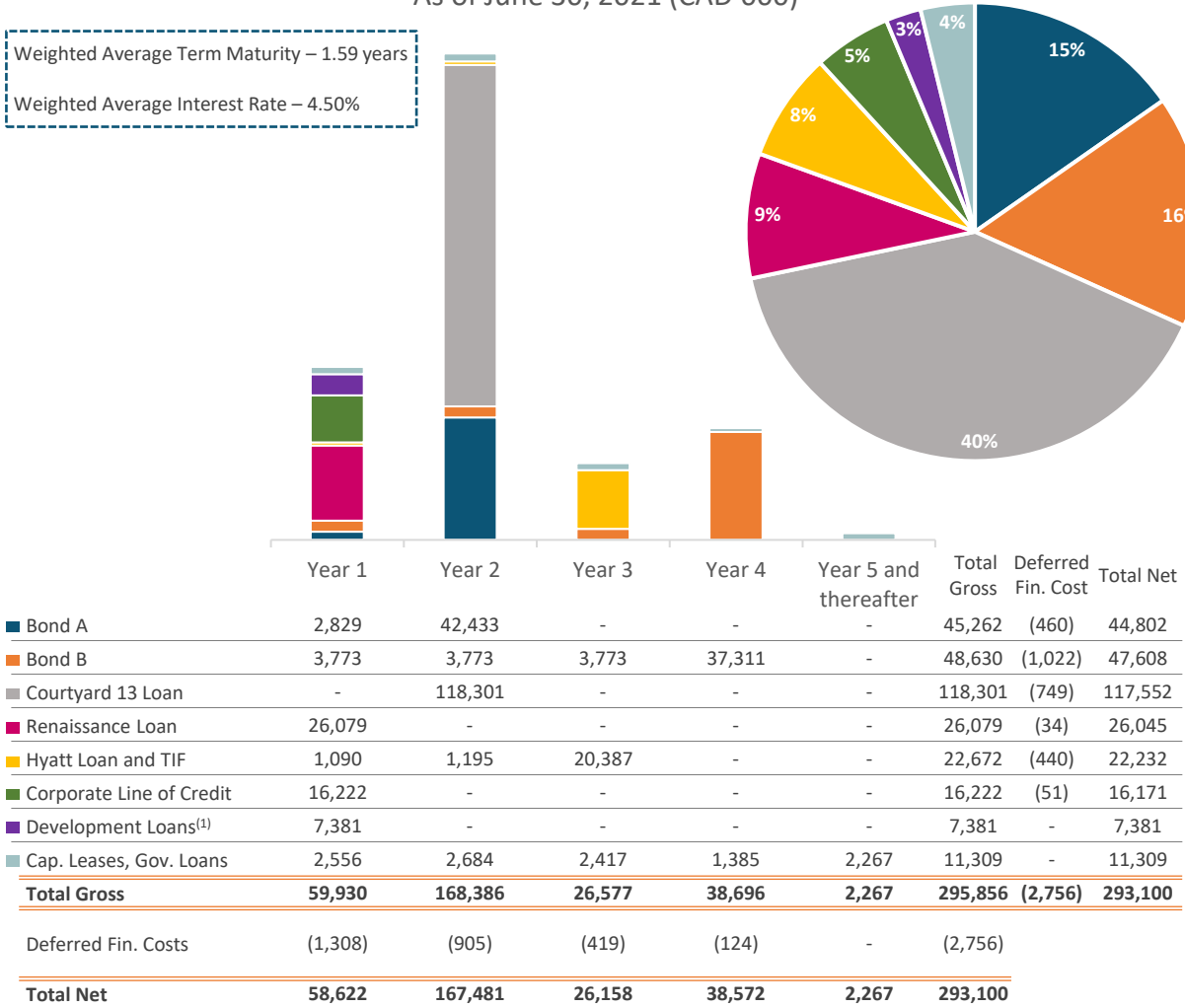
תכנית תמריצים לסבסוד שכר בקנדה ("CEWS") ו-Canada Employment Wage Subsidy ותכנית לסבסוד דמי שכירות בקנדה ("CERS") Canada Emergency Rent Subsidy

- 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 זכאי החל מ-15 במרץ, 2020 ולכל הפחות עד 25 בספטמבר, 2021; וכן תכנית לסבסוד דמי השכירות בקנדה ("CERS") שמכסה הוצאות שכירות ותפעול מבנים מסוימות.
- במחצית הראשונה של 2021, החברה רשמה קיזוז להוצאות תפעול ממלונות ואתרי נופש בסך של כ-4.4 מיליון דולר קנדי וכן קיזוז להוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ-0.6 מיליון דולר קנדי בקשר עם התוכניות CEWS ו-CERS.

קנדה

As of June 30, 2021 (CAD'000)

Weighted Average Term Maturity – 1.59 years
Weighted Average Interest Rate – 4.50%



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

■ **אג"ח א'** – ניתן לפרוע 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 30 ביוני 2021, יחס חוב לבטוחה הינו 0.622.

■ **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 או לבצע מימון מחדש.

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

■ **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.

הלוואות VTB (באלפי דולר קנדי)	Q3-Q4 2021	2022	2023	2024 ואילך	Total
Second Nature ¹	328	687	12,506	-	13,521
Port McNicoll ²	3,600	2,400	2,400	27,168	35,568
Blue Mountain Retail	-	-	-	3,800	3,800
Vetta Spa	-	-	-	804	804
Total	3,928	3,087	14,906	31,772	53,693

הערה 1: בהמשך לאמור בסעיף 9.4.12 לדוח התקופתי, ביום 12 באוגוסט 2021 נפתחה בפדיון מוקדם על-ידי הלווה יתרת הלוואות ה-VTB הקשורה לשלב 3 בפרויקט "Second Nature" של החברה ב-Blue Mountain ("Second Nature שלב 3"), וזאת, בסכום של כ- 16,307 אלפי דולר קנדי כולל ריבית שנצברה בסך 77 אלפי דולר קנדי. עם קבלת הכספים ביצעה החברה פירעון מלא של ההלוואה אשר הועמדה לה על-ידי תאגיד בנקאי ללווי Second Nature שלב 3, לרבות עמלת סילוק, בסך של כ- 4,199 אלפי דולר קנדי. כמו כן, החברה הפקידה כ- 1,347 אלפי דולר קנדי בפקדון בנקאי מוגבל להבטחת אשראי דוקומנטרי אשר ישוחרר עם סיום עבודות פיתוח המגרש ו/או כשיחידות הדיר שיוקמו יאוכלסו על ידי הרוכשים. סך המזומן שהתקבל בגין פירעון הלוואות ה-VTB, בניכוי הסכומים ששולמו לתאגיד הבנקאי והופקדו לטובתו, הינו כ- 10,761 אלפי דולר קנדי, אשר ישמש למימון עלויות פיתוח עתידיות צפויות הקשורות לכל שלבי פרויקט Second Nature בסכום של כ- 3,224 אלפי דולר קנדי (אשר נצברו כהתחייבות במאזן החברה ליום 30 ביוני 2021 ומרביתן צפויות להתרחש בשלוש השנים הקרובות). התקבולים הנותרים יחולקו לחברה ולשותף שלה ב-Blue Mountain.

הערה 2: ביום 24 ביוני 2021 החברה הודיעה כי, בכובעה כמלווה בתהליך מימוש Port McNicoll (Power of sale), החברה הגיעה להסכמה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הקונה") באשר למכירת אתר Port McNicoll בתמורה לסך כולל של 32.5 מיליוני דולר קנדי ("העסקה"), בדומה לשווי בספרים של יתרת הלוואות המוכר (VTB) ליום 30 ביוני 2021. העסקה הנה סופית ואינה כפופה לתקופת בדיקת נאותות. השלמת העסקה צפויה ליום 30 בספטמבר 2021 ("הקלוזינג"). לקונה אופציה להאריך את מועד הסגירה ב-30 ימים נוספים. עם השלמת העסקה ישולם לחברה סך של 3.0 מיליוני דולר קנדי (כולל פיקדון בלתי חוזר בסך של מיליון דולר קנדי אשר הופקד בחשבון הנאמנות של עורכי הדין של החברה). יתרת התמורה, בסך של 29.5 מיליוני דולר קנדי, תועמד לקונה כהלוואות מוכר מדרגה ראשונה (Vendor Takeback Loan) הנושאת ריבית שנתית של 2.5% לתקופה של חמש שנים ("VTB"). לאחר הסגירה, ישלם הקונה תשלומים חודשיים בהיקף של 200 אלפי דולר קנדי מדי חודש במשך חמש שנים ממועד השלמת העסקה, אשר ישמשו תחילה לתשלומי ריבית ולאחר מכן לתשלומי קרן. מאחר שהקונה יפתח את הקרקע במשך חמש השנים הבאות, הקונה ידרוש מהחברה שחרור חלקי של הבטוחה, וכתוצאה מכך, תשלומי קרן נוספים צפויים להתבצע לאורך חיי ה-VTB. בתום חמש שנים, כל יתרת ה-VTB תפרע במלואה.

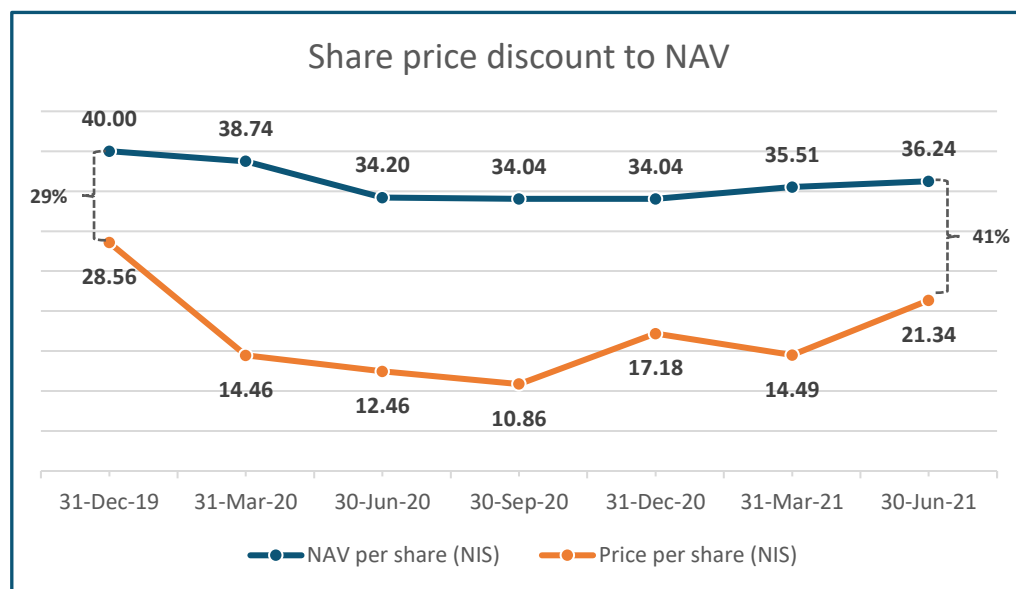
הערה 3: חלק מהתמורה עשוי להתקבל מוקדם יותר על סמך השלמת הבנייה. תזרים המזומנים נטו מייצג תזרים מזומנים ברוטו בניכוי עלויות להשלמת בניה ופרעון הלוואות.

סיכום שינוי ביתרת המזומנים מחצית ראשונה 2021 (באלפי דולר קנדי)

22,436	מזומנים ושווי מזומנים, תחילת התקופה
13,857	מזומנים נטו ששימשו לפעילות
2,161	קבלת אשראי בניכוי פרעונות
(1,492)	השקעה בפקדון מוגבל לטווח ארוך
(3,087)	תוספת לרכוש קבוע, נטו
(3,240)	פרעון אגרות חוב
(816)	תרגום מט"ח ואחר
29,819	מזומנים ושווי מזומנים, סוף התקופה

- נכון ליום 30 ביוני 2021, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-29.8 מיליון דולר קנדי וכ-15 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⁽¹⁾ עמד ביום 30 ביוני 2021 על כ-36.24 ש"ח, כאשר מחיר הסגירה של המניה בבורסה באותו יום היה 21.34 ש"ח.
- ליום 30 ביוני 2021, נסחרה המניה של סקייליין בשיעור של כ-41% מתחת להון עצמי למניה.



- הון למאזן כ-41%.
- חוב נטו ל-CAP נטו כ-50%.
- כ-29.8 מיליון דולר קנדי מזומנים ושווי מזומנים וכ-15 מיליון דולר קנדי בפקדונות בנק מוגבלים ופקדונות אחרים שניתן להשתמש בהם תחת תנאים מסוימים.
- תזרים מזומנים צפוי במהלך 5 שנים הקרובות בסך של כ-53.7 מיליון דולר קנדי בגין מכירת הקרקעות.
- LTV נמוך (כ-52% בגין מלונות ואתרי נופש וכ-5% בגין הקרקעות).
- ליום 30 ביוני 2021, לחברה נכסים ללא חוב בסך של כ-80 מיליון דולר קנדי.
- מח"מ החוב הכולל כ-1.59 שנים ושיעור ריבית ממוצע כ-4.50%.



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

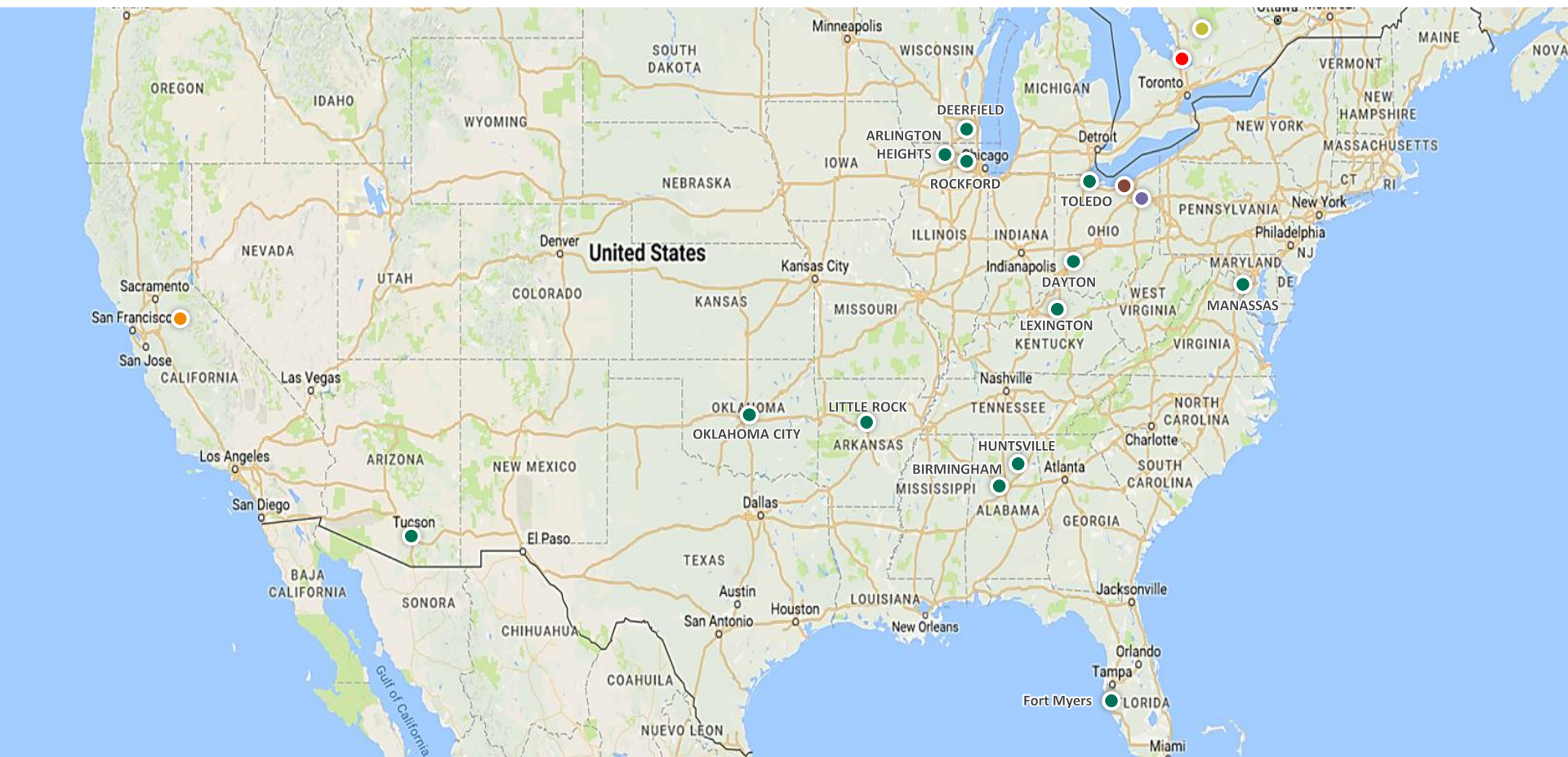
אסטרטגיה עסקית

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

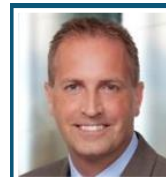


18 נכסים מניבים | 3,266 חדרי מלון | 18 ערים בארה"ב וקנדה



**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 בקנדה ובשוק הבינלאומי. לפני הצטרפותו לסקיילין, מר לאיין ניהל מספר family offices מהגדולים בקנדה והיה אחראי על ניהול של נכסי נדל"ן בהיקף מצטבר של כ-9 מיליארד דולר קנדי ושימש כסמנכ"ל כספים בחברת Brookfield.

SKYLINE
INVESTMENTS



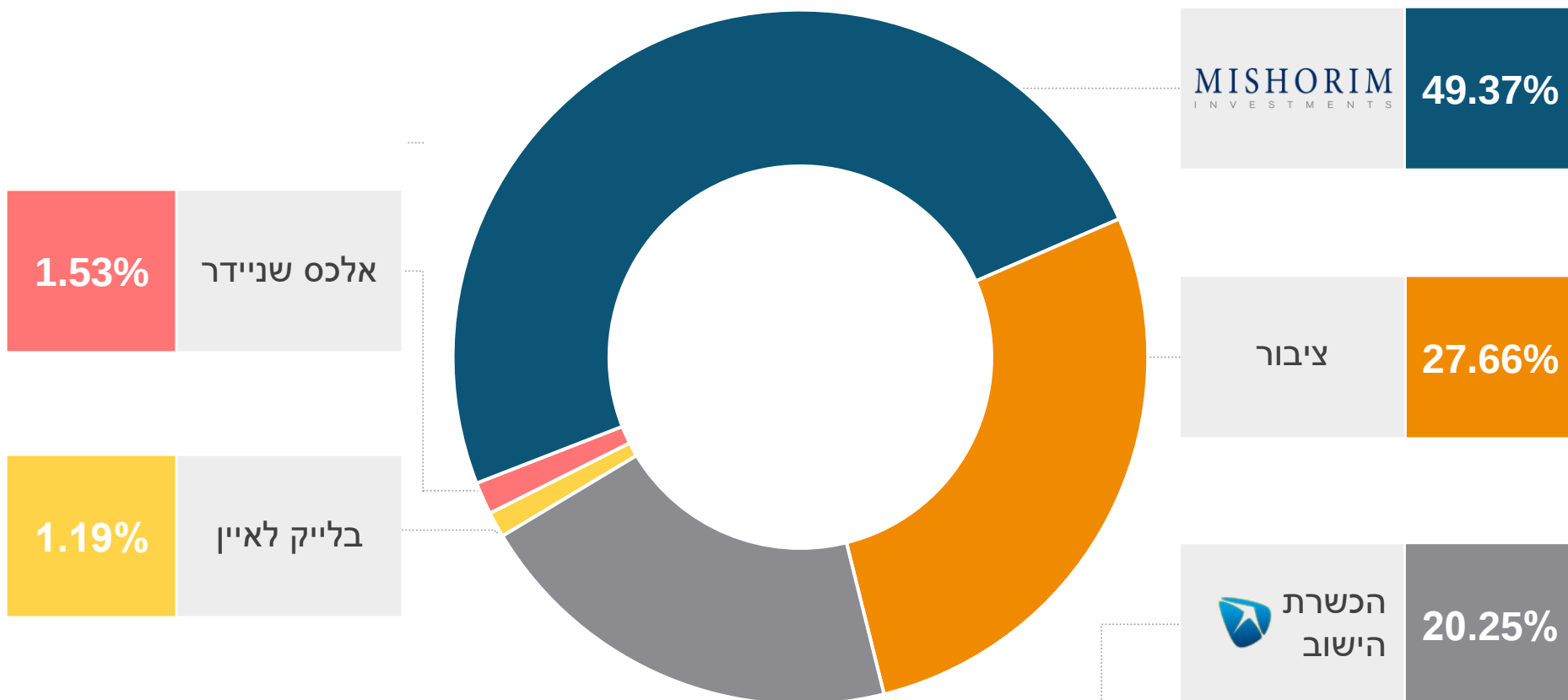
פול מונדל
סמנכ"ל בכיר,
פיתוח

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	1H 2021	1H 2020	YE 2020
הכנסות מנכסים מניבים	53,110	48,539	91,484
הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים ואחרות	4,314	30,408	37,878
סה"כ הכנסות של החברה	57,424	78,947	129,362
NOI מנכסים מניבים בלבד	14,752	2,732	11,359
Adjusted EBITDA	11,260	2,283	7,884
FFO	4,682	(4,975)	(3,761)
הכנסות מנכסים זהים	53,110	48,539	91,494
NOI מנכסים זהים	14,752	2,732	11,342



סעיף	30.06.2021	31.12.2020
סה"כ נכסים	641,276	637,863
חוב פיננסי ¹	293,100	306,105
מזומנים ושווי מזומנים	29,819	22,436
חוב פיננסי, נטו	263,281	283,669
הון מיוחס לבעלי מניות של החברה	230,791	226,044
זכויות שאינן מקנות שליטה	31,055	30,385
סך הון	261,846	256,429
הון למניה מיוחס לבעלי מניות של החברה	\$13.78	\$13.50
חוב פיננסי נטו/סה"כ נכסים, נטו ²	43%	46%
הון למאזן	41%	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.

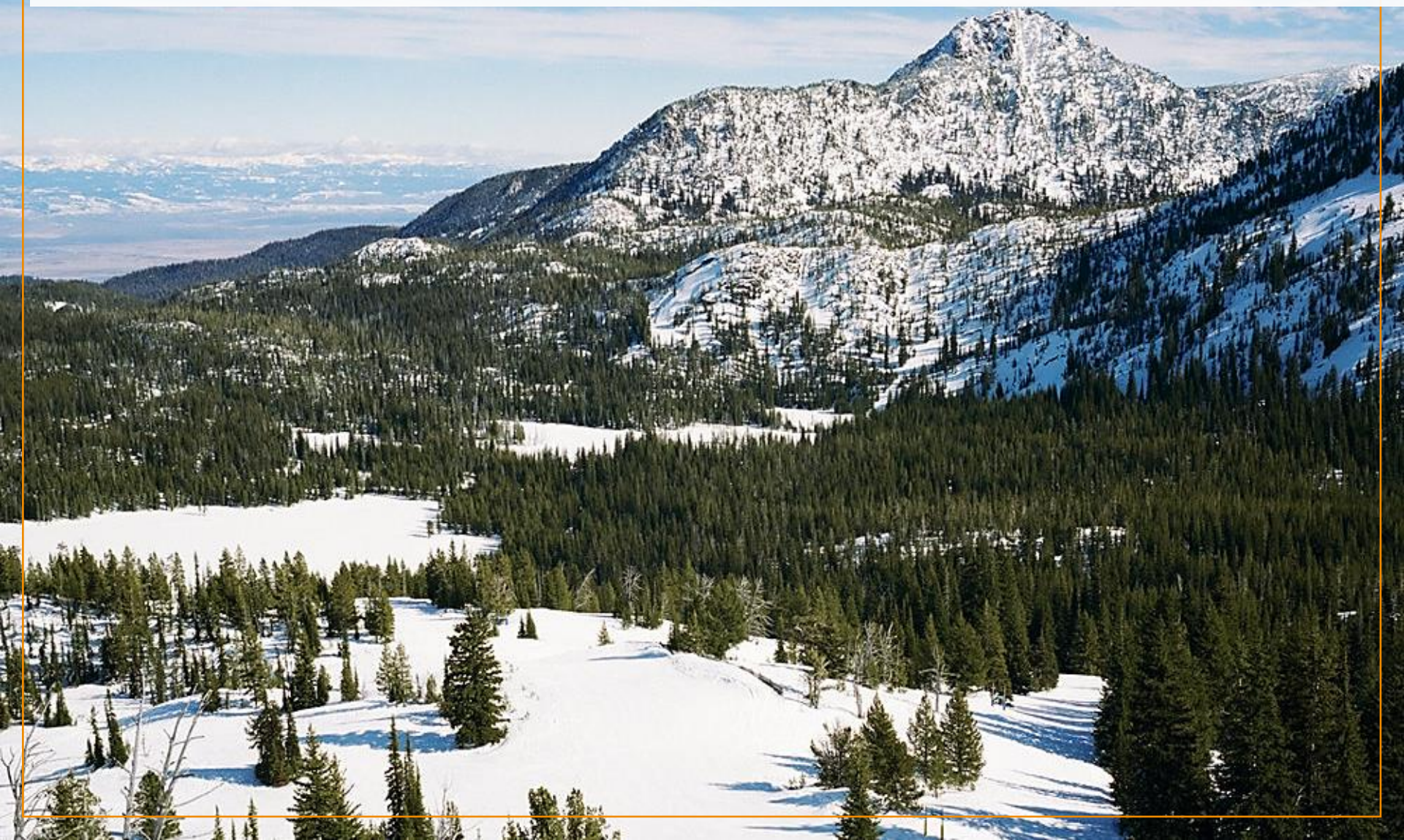
הון	LTV	חוב פיננסי ליום 30.06.2021	TTM Q2 2021 NOI	NOI 2020	שיעור הבעלות	ערך בספרים
נכסים מניבים ומלונאים						
29,179	61%	45,861	4,608	3,804	100%	75,040
24,978	39%	16,222	3,256	2,836	100%	41,200
40,852	35%	22,233	2,010	(1,517)	100%	63,085
36,916	41%	26,046	2,312	(1,895)	50%	62,962
56,708	67%	117,552	6,904	3,985	100%	174,260
18,715	0%	-	3,517	2,545	100%	18,715
207,348	52%	227,914	22,607	9,758		435,262
(8,325)		9,896	769	1,601		1,571
199,023	54%	237,810	23,376	11,359		436,833
סה"כ נכסים מניבים						
אחר- ⁽²⁾						
סה"כ מניבים כפי שמופיעים בדוח המאוחד						
שיעור ריבית ממוצע ⁽³⁾						
הקרקעות						
22,534	12%	3,192			100%	25,726
17,900					100%	17,900
21,300					60%	21,300
5,275					100%	5,275
67,009	5%	3,192				70,201
6,873		-				6,873
272,905	47%	241,002				513,907
סך הכל נכסי נדל"ן מניב וקרקעות						
						29,819
						31,306
		4,188				25,119
						41,125
		245,190				641,276
		47,733	כולל אגרות חוב ללא שעבוד סדרה ב'			292,923
		177				177
		5.90%				52,535
						33,795
						379,430
						31,055
						230,791
261,846		293,100				261,846
		4.50% ⁽³⁾				16,745
						13.78
						36.24

שער ההמרה שקל לדולר קנדי (נכון לתאריך 30.06.2021) הוא 0.38034

(1) הנכס משמש כבטוחה לאג"ח סדרה א'

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

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



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

נכסים עיקרים בארה"ב



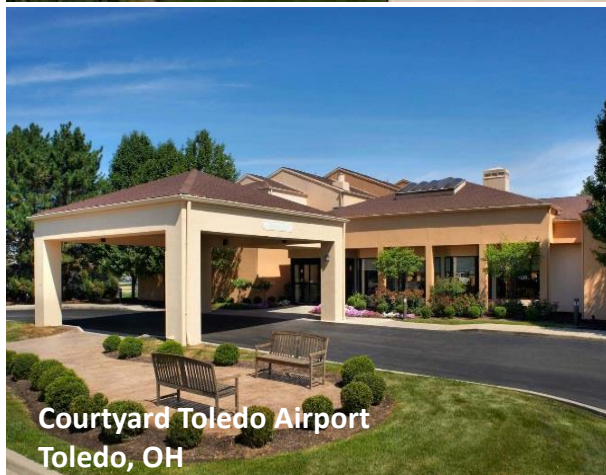
The Hyatt Regency Arcade,
Cleveland, OH



Courtyard Birmingham Hoover,
Hoover, AL



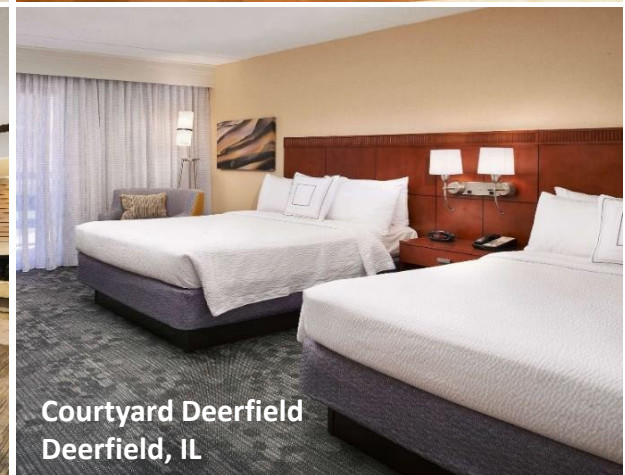
Courtyard Manassas Battlefield Park
Manassas, Virginia



Courtyard Toledo Airport
Toledo, OH



Courtyard Fort Myers Cape Coral
Fort Myers, FL



Courtyard Deerfield
Deerfield, IL

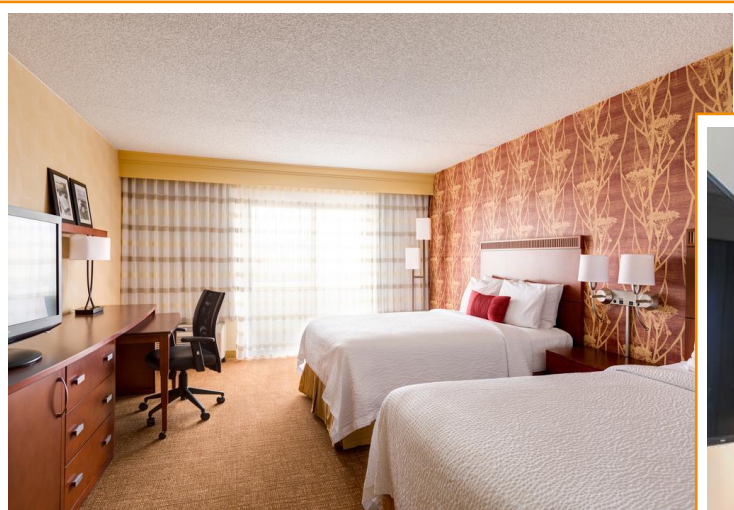
תאריך רכישה	קטגוריה	חברת ניהול	מותג	מיקום	נתונים עיקריים (USD)
14 בנובמבר, 2017	Select Service	Aimbridge, Urgo	Courtyard by Marriott	9 מדינות בארה"ב	
מסגרת אשראי	הלוואת רכישה	מחיר לחדר	עלות רכישה	מספר חדרים	מספר מלונות
\$31,000,000	\$89,500,000	\$70,500	\$135,000,000	1,913	13

	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

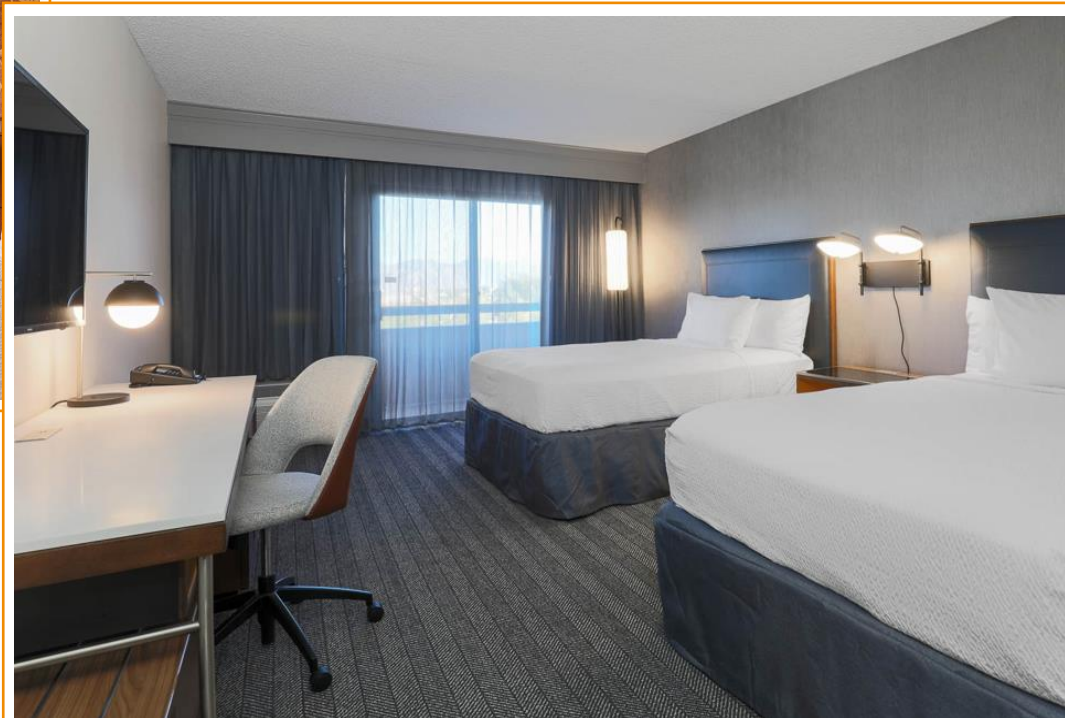


1 המספר עודכן עקב טעות סופר במצגת לשנת 2018.

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

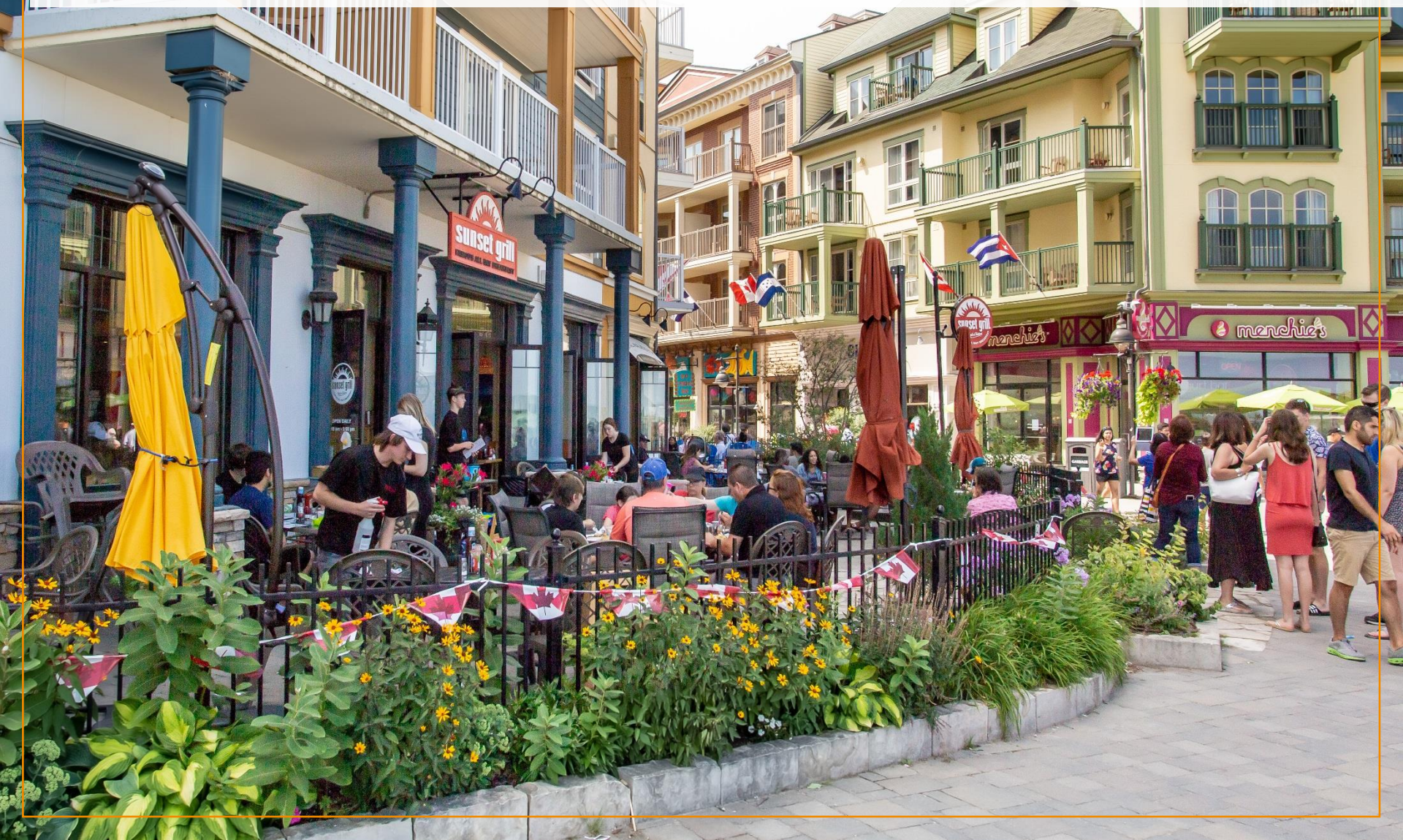
שטח של האתר | כ-7,000 דונם

מתקנים | 75 מסלולי סקי



SKYLINE
INVESTMENTS

נכסים עיקרים בקנדה





DEERHURST
A SKYLINE RESORT
MUSKOKA



פוטנציאל עתידי

- הגדלת NOI באמצעות התייעלות.
- כל 150¹ יחיד 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 הפועל 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 | 374 (102 בבעלות / 272 מנוהלים)¹

שטחי כנסים ואירועים | 40,000 ר"ר

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.
- נכון למועד הדוח, החברה השלימה מכירה מוקדמת של 80% מהפרויקט החדש Edge Condos, הכולל 66 יח"ד.
- 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 כללים

מיקום | Barrie (כשעה וחצי נסיעה מטורונטו)

מספר חדרים | 143 (101 בבעלות / 42 מנוהלים)¹

שטחי כנסים ואירועים | 14,500 ר"ר

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