



SKYLINE

INVESTMENTS

מצגת לשוק ההון

גיוס אג"ח מגובה שעבוד ראשון על נכס מניב
יוני 2016
(תוספת)

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM

מידע צופה פני עתיד

מצגת זו הוכנה על ידי Skyline International Development Inc ("החברה") כתוספת למצגת כללית אודות החברה שפורסמה ביום 21 ביוני 2016.

מצגת זו אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור (ובכלל זה, בתשקיף מיום 11.11.2013, בתשקיף מדף מיום 23.02.2015, בדוחותיה הכספיים של החברה, בין היתר הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2015, 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.

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 עשויה לכלול מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר בנוגע לאירועים ועניינים עתידיים. במקרים מסוימים, 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 הערכות והנחות עדכניות של הנהלת החברה נכון למועד המצגת, אשר על אף שהחברה סבורה שהנן סבירות, הרי שהן בלתי ודאיות מטבען. המידע צופה פני העתיד כרוך בסיכונים ובחוסר ודאות, ובכלל זה גורמים שאינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע באופן מהותי בתוצאות פעילות החברה ולגרום לכך שהתוצאות בפועל תהיינה שונות באופן מהותי מהמידע צופה פני העתיד.

כל מידע צופה פני עתיד מכוון 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.

הערכות השווי המוזכרות במצגת זו בוצעו על ידי מערכי שווי בלתי תלויים ממשרדים בעלי מוניטין רב.

ה-NOI (EBITDA), מושג שאינו GAAP, מוגדר כרווח מפעולות רגילות אחרי תשלומי דמי שכירות לבעלי דירות שיחידותיהם מושכרות ע"י החברה לאורחיה, בנטרול פחת ולפני הוצאות דמי ניהול ששולמו לחברות קשורות שמנהלות את הנכסים.

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 אימות ביחס לתוכנות החברה, שירותי החברה או ניירות הערך של החברה.

מצגת זו אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות ערך של החברה.

להסרת ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת. מצגת זו אינה מהווה או מגלמת חלק בהצעה או הזמנה כלשהי לרכוש ניירות ערך של החברה ואינה מהווה או מגלמת חלק בהזמנה לקבלת הצעות כאמור. המצגת גם אינה מהווה המלצה ו/או ייעוץ כלשהו ביחס לניירות הערך של החברה.

נתונים לגבי תזרים המזומנים של החברה מנכסים מניבים ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31.03.2016

סעיף	ערך במיליוני ש"ח*	הערה
רווח תפעולי בהתאם לדוחות כספיים	33.9	רבעונים שני עד רביעי של 2015 ורבעון ראשון של 2016
הכנסות בניכוי הוצאות מפעילויות שאינן בעלות אופי תזרימי חוזר:		
מכירות יח"ד וקרקעות + Timeshare	-1.0	
עמלות שהתקבלו	-13.9	בעיקר פרמיה בגין הכנסת שותף במלון ה- Renaissance
רווח משערוכים	-3.0	
הוצאות שאינן בגין נכסים מניבים		
הוצאות פחת	17.1	
הוצאות פיתוח תקופתיות	3.3	
הוצאות שיווק ומכירה של קרקעות + Timeshare	5.4	
הנהלה וכלליות	13.4	
איחוד תוצאות מלון ה- Renaissance - שנה מלאה	20.9	תוצאות המלון מאוחדות בדוח הכספי מחדש נובמבר 2015
תזרים NOI מייצג	76.1	

נתונים לגבי תזרים המזומנים של החברה מנכסים מניבים ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31.03.2016

סעיף	ערך במיליוני ₪**	הערה
תזרים NOI מאוחד לשנה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016	+76	תזרים NOI המייצג בגין הפעילות המניבה, עומד על כ- 90 מיליון ש"ח.
בנטרול חלק המיעוט בתזרים NOI	-13.5	נטרול בגין חלק המיעוט ב- Renaissance וב- Blue Mountain
בניכוי של הוצאות הנהלה וכלליות	-13.4	לפי קצב שנתי נוכחי
בניכוי תזרים נוכחי בגין מלון Pantages	-5	בהנחה כי העסקה עליה החברה דיווחה למכירת הנכס תושלם
בתוספת תזרים שנתי צפוי בגין מכירת Port McNicoll***	+15	בהנחה כי העסקה עליה החברה דיווחה למכירת הנכס תושלם וכן בהתחשב בחסכון בהוצאות נוכחיות שיש לחברה בגין הנכס
תזרים מהשקעות חדשות	-	
תזרים ממכירת קרקעות או יח"ד	-	
סה"כ	59.1	

* הנתונים בטבלה הינם בהנחה של השלמה מלאה של המימושים עליהם החברה דיווחה, ואשר טרם הושלמו
 ** שקל/דולר קנדי = 3
 *** תזרים צפוי לעשר שנים

פירוט נכסים לא משועבדים לאחר ההנפקה

שם הנכס	שווי במיליוני ₪****	הערה
Horseshoe resort	167	בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2015
Bear Valley resort	17	בהתאם להערכת שמאי בסמוך למועד רכישת האתר – אוגוסט 2014
קרקעות בסמיכות לאתר הנופש Horseshoe resort	36	בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2015
קרקעות מוחרגות בסמיכות לאתר הנופש Deerhurst resort	46	בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, על קרקעות אלה יירשם שעבוד טכני מדרגה ראשונה לטובת מחזיקי האג"ח אשר ישתחרר בעתיד עם השלמת הליך פרצלציה
Blue Mountain	16	חלק החברה בלבד (60%), בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2015
Port McNicoll	11	בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2015. הקרקעות נמצאות בסמיכות לאתר אשר מכירתו תמורת 41.3 מיליוני דולר קנדי מותנית
Horseshoe resort	18	בהתאם לטיטוט הערכת שמאי משנת 2011. הבניין משמש בעיקר לאירוח קבוצות ספורטאים וילדים
סך הכל	311	

* הטבלה הינה בהנחה כי החברה תשלים הנפקה בהיקף מינימלי של כ- 40 מיליון דולר קנדי, אשר תאפשר בין היתר את פינוי המשכנתא הנוכחית כנכד אתר הורשו וכנגד הקרקעות בפורט מקניקול
 ** החברה איננה מתחייבת כי הנכסים האמורים יוותרו לא משועבדים בעתיד. יתר על כן, במסגרת ניהול עסקיה השוטפים, החברה עשויה לפעול בעתיד לשעבוד חלק ו/או כל הנכסים לעיל
 *** השלמה מלאה של המימושים עליהם החברה דיווחה ואשר טרם הושלמו, עשויה להותיר בידי החברה גם תזרימים פנויים אשר לא נכללים בטבלה לעיל
 **** שקל/דולר קנדי = 3