



# SKYLINE

COMMUNITIES

---

## מצגת לשוק ההון

רבעון 3 שנת 2014

# מידע צופה פני עתיד

מצגת זו הוכנה על ידי Skyline International Development Inc ("החברה") כמצגת כללית אודות החברה.

מצגת זו אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור (ובכלל זה, בתשקיף מיום 11.11.2013, ובדוחות ההצעה 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", "מתכנן", "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 שהן 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.

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.

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

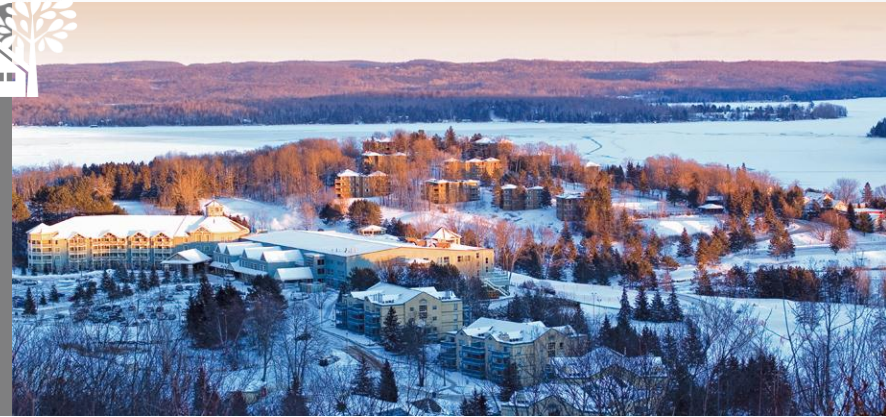
להסרת ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת. מצגת זו אינה מהווה או מגלמת חלק בהצעה או הזמנה כלשהי לרכוש ניירות ערך של החברה ואינה מהווה או מגלמת חלק בהזמנה לקבלת הצעות כאמור. המצגת גם אינה מהווה המלצה ו/או ייעוץ כלשהו ביחס לניירות הערך של החברה.

# כרטיס ביקור



סקיילין הוקמה והחלה את פעילותה בשוק הנדל"ן הקנדי בשנת 1998.  
תחומי פעילות:

- החזקה ותפעול של בתי מלון בקנדה וארהב
- ייזום ופיתוח של פרויקטי נדלן למגורים ומסחר הממוקמים בצמידות לאתרי מלונאות ונופש
- החזקה הפעלה וניהול של נדל"ן מניב בקנדה



ב-3 שנים האחרונות סקיילין מכרה כ 150 יח"ד  
ועתודות קרקע תמורת כ 150 מליון ש"ח

תזרים ה-NOI השנתי המייצג בגין הפעילות המלונאית  
והמניבה מוערכת בכ- 48 מליון ש"ח

החל מ-2014 3 מניות החברה נסחרות בבורסה  
לניירות ערך בת"א

ל-30.9.14 שווי הנכסים  
של סקיילין עומד על  
כ-1.05 מיליארד \$

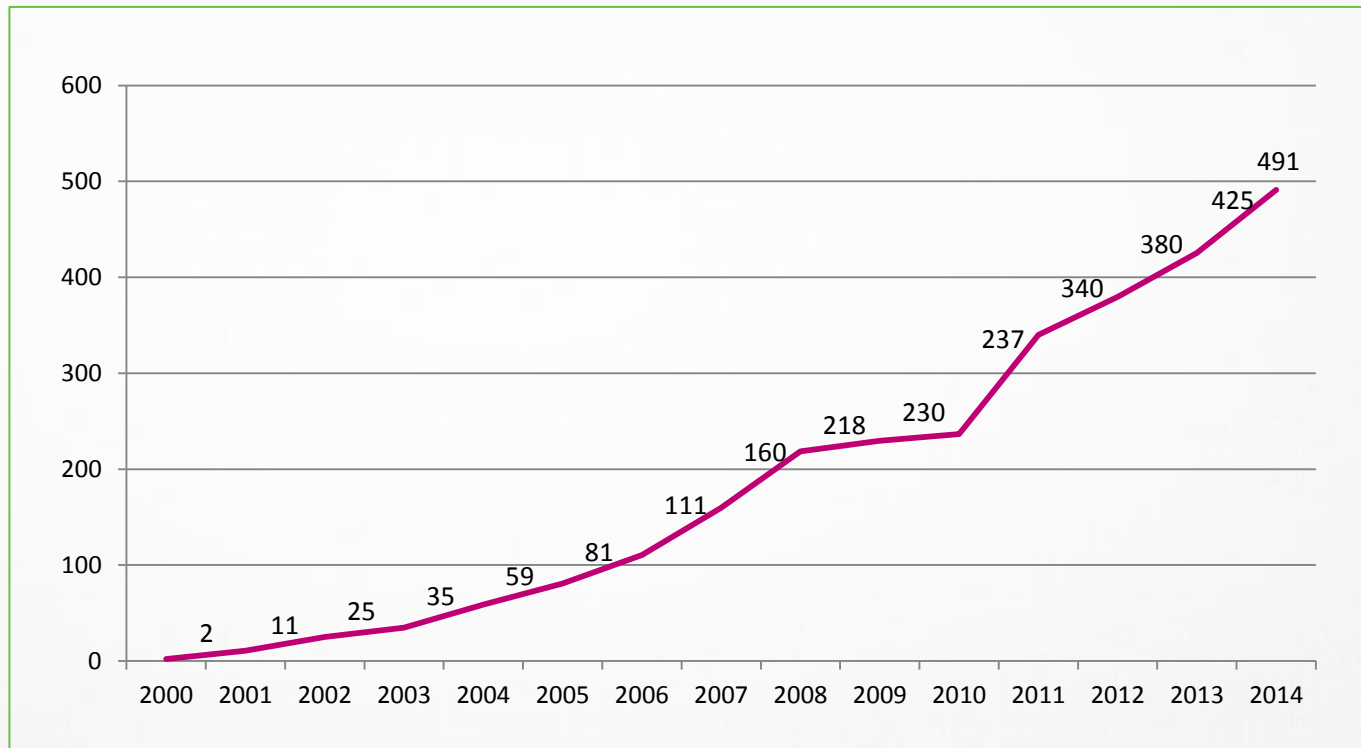
ל-12.14 לחברה עתודות  
קרקע בהיקף של כ 5,800  
יח"ד קרקע לפיתוח

מישורים חברה לפיתוח הינה  
בעלת השליטה בחברה עם  
החזקה של כ-50%

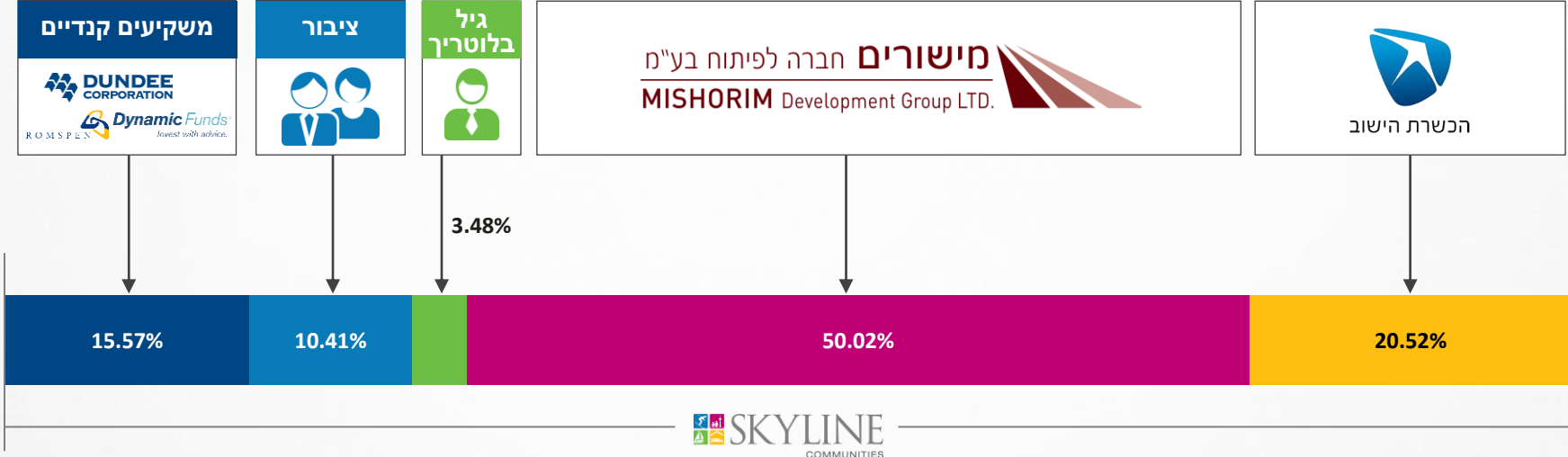
ל-30.9.14 לחברה הון עצמי  
המיוחס לבעלים בהיקף של  
כ-491 מליון \$  
(כ 46.5% מסך המאזן)

# התפתחות הון עצמי (המיוחס לבעלי המניות מיליוני ₪)

ב-14 שנים  
האחרונות, ההון  
העצמי המיוחס  
לבעלי המניות גדל  
פי 250!



# מבנה בעלות




\* ההחזקה של מישורים במניות סקייליין הינה באמצעות חברה פרטית המוחזקת על ידיה ב 70% וב 30% על ידי הכשרת הישוב וכן באמצעות החזקה ישירה \*  
 \* שיעור החזקת המשורשר של מישורים צפוי לרדת לכ 48.5% עם השלמת ההעסקה לרכישת חלק השותף בבלו מאונטיין


# צוות ניהולי בכיר

**מייקל סנייד**   
מנכ"ל

בעל כ-30 שנות ניסיון בתכנון, פיתוח ומימון פרויקטי נדל"ן למגורים באתרי נופש ומלונאות בצפון אמריקה

**פול מונדל**   
סמנכ"ל פיתוח

ב-6 שנים האחרונות כיהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בשתי חברות מובילות (Brookvally Development, ו- Walton Development and Management L.P)

**גיל בלוטרייך**   
יו"ר ומנהל פיתוח עסקי

ייסד את מישורים ב-1990, מאז ועד היום מכהן כנשיא שלה; זוכה בתואר יזם השנה של E&Y ב-2004

**קוין טות'**   
מנהל תפעול מלונאי

בעל כ-30 שנות ניסיון ניהולי בתחומי הנדל"ן המלונאי והנופש בצפון אמריקה

**ואדים שוב**   
סמנכ"ל כספים

מעל 15 שנות ניסיון בניהול כספים עבור חברות ציבוריות; רואה חשבון מוסמך בקנדה, ישראל וארה"ב

# מדיניות עסקית

החברה נמנעת מייזום עצמי על קרקעות בבעלותה ופועלת להשבחה של עתודות הקרקע בין היתר על ידי שינוי ייעוד והוספת זכויות בנייה



החברה מתמקדת ברכישת של נכסים מניבים מסוג מלונאות ואתרי נופש בקנדה וארה"ב



על מנת לשמור על גמישות גבוהה מבחינה פיננסית ועסקית, וכן על מנת למקסם את יכולת ההשבחה של הקרקעות, החברה נמנעת מלקיחה של חוב בהיקף מהותי כנגד עתודות הקרקע שבבעלותה



בעת רכישת נכסים יחד עם שותפים, החברה תשמר כגורם המנהל המוביל



בתחום אתרי הנופש, החברה מתמקדת בביצוע של עסקאות דפנסיביות הכוללות רכישה של אתרים ממוצבים במחיר הזדמנותי (פחות מעלות ההשקעה להקמת האתר) יחד עם מרכיב קרקע בהיקף מהותי בעלויות זניחות יחסית



כחלק מניהול הסיכונים של החברה ועל מנת להביא לחילוץ מהיר של המקורות העצמיים, היא תפעל למכירה של חלק מעתודות הקרקע לקבלנים מקומיים ולפרטיים



החברה פועלת להשבחה שוטפת של נכסים מניבים בבעלותה מבחינת יעילות התפעול, נראות הנכסים ומיצובם



# אירועים מהותיים בשנים האחרונות

החברה ביצעה גיוסי הון מניות פרטיים, למשקיעים מוסדיים קנדיים בהיקף של כ-40 מיליון דולר קנדי

2011-2013

2.2014  
התקבל אישור לקרקעות בהיקף של כ-174 יחידות דיור וקרקע בפרויקט פורט מקנייקל

8.2014

החברה חתמה על הסכם לרכישת אתר סקי Bearvalley בקליפורניה ארה"ב תמורת כ-2 מיליון דולר. בשנים האחרונות הושקעו באתר כ-12 מיליון דולר על ידי המוכרים. העסקה טרם הושלמה

התקבל אישור לשינוי יעוד לקרקע חקלאית ב-Deerhurst 640 יח"ד וכן ל-4500 מ"ר של שטחי מסחר

11.2014

3.2014

סקיילין גייסה כ-60 מיליון ש"ח נטו בהון מניות (IPO) בבורסה לניירות ערך בת"א

10.2014

החברה הגיעה לסיכום עם השותף בפרויקט בלו מאונטיין לרכישת חלקו (40%) בתמורה לכ-6 מיליון דולר קנדי (התמורה תשולם במזומן ומניות)



# מגזרי פעילות (ל 30.9.14; במיליוני ₪)



## ייזום ופיתוח

Port McNicoll
Deerhurst
Blue Mountain
Horseshoe

## מלונאות ואתרי נופש

Cosmopolitan	מלונות בטורנטו
Pantages	
King Eduard	
Horseshoe	אתרי נופש אונטריו
Deerhurst	
Hyatt Arcade	מלונות ואתרי נופש בארה"ב
Bearvalley	

## נדלן מניב

מסחרי - Blue Mountain
מסחרי - Pantages
מסחרי - Hyatt Arcade

## ייזום ופיתוח\*

400
-3.1

## מלונאות ואתרי נופש

422
24.1

## נדלן מניב\*

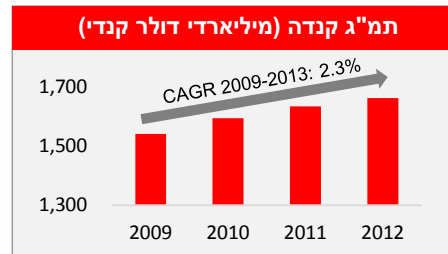
99
4.3



שווי נכסים מיוחס למגזר (30.9.14; מיליוני ₪) \*\*  
 תוצאות המגזר (רווח גולמי בנטרול הוצ' פחת) בתקופה 1-9/2014

\* נכסים המיוחסים למגזר ייזום ופיתוח, כוללים גם נכסים בהיקף של כ-244 מיליון ₪ הרשומים בדוחות תחת סעיף נדלן להשקעה \*\* במאזן ישנם נכסים אחרים נטו בהיקף של כ-133 מיליון ₪ ובכלל זה (מזומנים, פיקדונות, לקוחות, מיסים נידחים וכו).

# כלכלת קנדה ומחוז אונטריו



על פי מדדי השוואה בינלאומיים של איכות חיים, **מדורגת בין המדינות הראשונות בעולם**



**נחשבת לאחת מ-10 הכלכלות הגדולות בעולם**, וחברה, בין היתר, בארגון לשיתוף פעולה ופיתוח כלכלי (OECD), ובארגון שמונת המדינות המתועשות (G-8)



בעלת מדיניות המעודדת הגירה חיובית לאוכלוסיות בעלות אמצעים – **מנוע צמיחה משמעותי בכלכלה**



קנדה היא המדינה השנייה בעולם בגודל שטחה, ואוכלוסייתה מונה כ-35 מיליון תושבים



בירת אונטריו היא טורונטו, אשר מהווה את מרכז הכלכלה, הפיננסים והבנקאות של קנדה; בשטח המחוז נמצאת גם אוטווה, עיר הבירה של קנדה



אונטריו היא הפרובינציה המאוכלסת ביותר בקנדה (כ-13 מיליון תושבים נכון לשנת 2012), והרביעית בגודל שטחה (מתוך 10)



**דירוג אשראי (S&P): AAA**



הפגינה חוסן כלכלי ועברה בהצלחה את המשבר הכלכלי העולמי

**מקורות:** תכלית תעודות סל – סקירה כלכלית על קנדה (יולי 2012); משרד התעשייה, המסחר והתעסקה – סקירה כלכלית על קנדה (דצמבר 2012); Statistics Canada; Tradingeconomics.com

# ביקוש, היצע ויתרונות תחרותיים

## חסמי כניסה ויתרונות תחרותיים (בפיתוח עיירות מגורים)



**היצע מוגבל של עתודות קרקע** הנמצאות: קו ראשון למים, במרחק נסיעה קצר מטורונטו. בקרבת אתרי נופש המציעים מגוון של פעילויות לכל המשפחה

### צרכי הון ומימון גבוהים

**ידע, ניסיון ומוניטין** - יכולת לזהות מראש אזורים שיהפכו פופולאריים בעתיד, ומציאת פתרונות תכנוניים ייחודיים על מנת להשיא את ערך הקרקעות (Georgian Valley)

**פלטפורמה שיווקית** - מנגנון מוכח ועובד של שיווק (מאות אלפי לקוחות חוזרים)

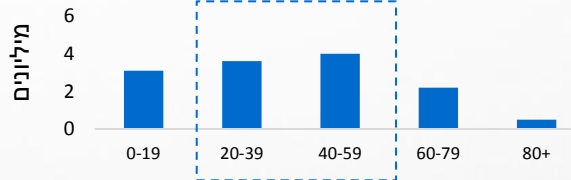
## קהל יעד



**דור ה-Baby Boomer** - בני 50-60 שפרשו/נמצאים לפני פרישה, מעוניינים לשפר את איכות ורמת החיים שלהם ושל משפחותיהם; רוכשים נכסי נדל"ן מחוץ לעיר בין כחלופה לבית שבעיר ובין כבית שני

**משפחות צעירות ו-young professionals** - עם/בלי ילדים המעוניינים "לברוח" מהמולת העיר הגדולה, לנפוש ולהוציא את הילדים לפעילויות שונות מחוץ לבית

**משפרי דיור** בכל הגילאים, מהעירות הסמוכות לאתרי הנופש הקיימים



אוכלוסיית אונטריו  
בחתך גילאים

מקור: Statistics Canada

# אז איך זה עובד בפועל?



## ניהול ותפעול אתרי הנופש והמלונאות

פלטפורמה שיווקית לתחום הייזום (מאות אלפי לקוחות חוזרים)

מקור שוטף לתזרימי מזומנים  
חיוביים - כיסוי כל העלויות,  
לרבות עלויות המימון



# פורטפוליו הנכסים

בכל אחד מהאתרים, מחזיקה החברה **בעתודות קרקע לפיתוח בהיקפים משמעותיים**, עליהן היא יוזמת הרחבת שכונות מגורים משולבות עם שטחי ציבור ומסחר בסביבה מלונאית



כל הנכסים ממוקמים בדרום חבל אונטריו, **במרחק של עד שעתיים וחצי נסיעה ממרכז טורונטו**



כל הנכסים נמצאים **בסמוך ליישובים מסדר גודל בינוני ומעלה**, ובעלי תשתיות מפותחות (מרפאות, מרכזי קניות וכיו"ב)



בנוסף, מחזיקה החברה בנכסים בשלושה בתי מלון הממוקמים במרכז טורונטו (Pantages, Cosmopolitan, King Edward),



מלון אחד בקליבלנד, ארה"ב (Hyatt)

וכן אתר סקי בקליפורניה שנחתם לגביו לאחרונה הסכם רכישה



החברה מחזיקה בנכסים בארבעה אתרי נופש:





נכסים עיקריים



SKYLINE  
COMMUNITIES



# Hyatt Regency Arcade



## נקודות עיקריות

כללי: אתר מורשת היסטורי אשר הוקם בשנת 1890. ממוקם במרכז העסקים של דאון טאון Cleveland ארה"ב. הנכס כולל מלון בין 293 חדרים, המנוהל על ידי Hyatt, קניון מקורה בשטח של כ-4200 מ"ר וכן אולמות כנסים, ספא, חדר כושר ומסעדות

היסטורית נכס, טרום הרכישה: הנכס הופעל עד לשנת 1999 כבנייני משרדים וקניון המקורה הראשון בארה"ב. בין השנים 1999-2001 הושקעו בהפיכת הנכס כמלון לצד קניון מקורה סך של כ-60\* מיליון דולר נוספים

הנכס נרכש על ידי סקייליין בפברואר 2012 בתמורה לכ- \$M 7.6 (עלות רכישה נטו של \$M 3.1 בניכוי מזומנים שהיו בקופת המלון במועד הרכישה) למול שווי הוגן נוכחי של כ \$M 33.6

NOI שנתי: כ-\$M 3.4

## השבחה שבוצעה

שיפור ה- NOI בנכס מ-700 אלף \$ לסך של כ-\$M 3.4 כיום

## פוטנציאל עתידי

העלאת שיעור תפוסה בשטח המסחרי (כיום 60% בלבד)



רכישה בתמורה ל-\$M 7.6  
NOI במועד רכישה \$M 0.7

נמצאו בקופת המלון  
\$M 4.5

NOI מייצג נוכחי  
\$M 3.4

קבלת מימון בסך \$M 12.7  
מבנק ברקליס

שווי הוגן נוכחי של  
\$M 33.6



# Deerhurst Resort

רכישה בתמורה ל-\$27 מ  
NOI במועד רכישה \$2 מ

נמכרו 120 דירות בתמורה  
לכ-\$21 מ

הקטנת המימון הבנקאי  
בכ-\$13 מ

נמכרו 42 דירות קונדומניום  
בתמורה לכ-\$14 מ

נמכרו 24 מגרשים ובתים  
בתמורה לסך של כ-\$9 מ

אושרה תוכנית  
שינוי ייעוד ל-640 יח"ד +  
4500 מ"ר מסחר

## פוטנציאל עתידי

- המשך מכירה של יח"ד ומגרשים בפרויקטים שהושקו. וכן מכירה של עתודות קרקע לקבלנים.
- קבלת זכויות בנייה נוספות על יתרת עתודות הקרקע החקלאיות שבבעלות החברה.

## השבחה ומימושים שבוצעו

- **בוצעו מכירות בהיקף כולל של כ-\$44 מ.** כמפורט להלן:
  - 120 יחידות דיור בפרויקט summit lodges
  - 26 מגרשים לקוטגים ובתים בפרויקט Highland Sanctuary-ו
  - 42 דירות קונדומניום בפרויקט Lake side Lodge
- ב 2014.11 התקבל אישור לשינוי ייעוד של קרקע חקלאית ל 640 יח"ד ול-4,500 מ"ר שטחי מסחר.

## נקודות עיקריות

- כללי: אתר נופש יוקרתי בחבל Muskoka הממוקם ליד העיר Huntsville. האתר כולל כ-25 100 חדרים (100 חדרים בבעלות סקיליין), שני מגרשי גולף, אולמות כנסים, ספא, בריכות, מסעדות, שדה תעופה פרטי. האתר אירח את פסגת ה-G-8. הבעלים הקודם השקיע כ-\$70 מ באתר.
- האתר נרכש במרץ 2011 בתמורה לסך של כ-\$27 מ (כולל הוצאות).
- NOI שנתי מייצג מפעילות מלונאת (לא כולל רווחים מפיתוח והשבחה): כ-\$2.7 מ.





# Horseshoe Resort

רכישה בתמורה ל-\$37M  
NOI במועד רכישה: \$3.6M  
כולל זכויות ל-915 יח"ד

אושרה תוכנית אב. הכוללת  
זכויות ל-1,500 יח"ד

שופצו כלל חדרי המלון  
והוקם פארק הרפתקאות  
בהשקעה של כ-\$4M

קבלת בניין "טיים שר"  
הכולל 40 יח"ד. הרשום  
בשוי 0 בספרים

החלה בנייתו של מבנה 1  
(הכולל 67 יח"ד)

## פוטנציאל עתידי

■ ■ ■ בבעלות החברה בניין הכולל 40 יח"ד הרשום בשוי 0 בספרים.

כיום הבניין משמש כתוספת למלון ומשווק במסגרת Time Share.

■ ■ ■ מימוש חלק מעתודות המקרקעין במתחם. כיום לחברה זכויות להקמה של כ-1500 יח"ד.

■ ■ ■ המשך מכירה של יח"ד בפרויקט Copeland House אותו יוזמת החברה.

## השבחה ומימושים שבוצעו

■ ■ ■ שיפור ה- NOI בנכס מ-\$3.6M למול כ-\$5M כיום ע"י שיפוץ של חדרי המלון וע"י הקמת פארק הרפתקאות.

■ ■ ■ הקטנת השפעת העונתיות על האתר ע"י הקמת פארק הרפתקאות (בהשקעה של כ-\$4M) הפעיל בקיץ.

■ ■ ■ מכירת 70 יח"ד מתוך 125 יח"ד אותם יוזמת כיום החברה ב-2 מבנים בפרויקט Copeland House. לאחרונה החלה בנייה של מבנה 1.

## נקודות עיקריות

■ ■ ■ אתר סקי, גולף ואירוח הפעיל בכל עונות השנה, במרחק שעת נסיעה מטורונטו. האתר כולל:

- 2 מגרשי גולף מהמובילים בקנדה על פני כ-900 דונם.
- 25 מסלולי סקי אלפיני ו-67.5 ק"מ של מסלולי cross-country.
- 141 חדרי מלון, 5 מסעדות.
- ■ ■ האתר נרכש ב-2008 בכ-\$37M.
- ■ ■ NOI שנתי מייצג – \$5M.

# Port McNicoll



## נקודות עיקריות

- נמל היסטורי וקרקע לפיתוח לחופי מפרץ ג'ורג'יאן בפתחו של אזור 30,000 האיים.
- הנכס כולל כ-3,440 דונם צמודי מים לאורך חוף של 11 ק"מ וכן 1200 דונם של קרקע בכניסה לעירייה
- הפרויקט ממוקם במרחק של 25 דקות נסיעה מהורסו ו- 90 דקות נסיעה מטורונטו.
- עיקר שטחי הפרויקט נרכשו ב-2007 תמורת כ-\$7.1M, 1,200 דונם נוספים של קרקע חקלאית לפיתוח נרכשו ב-2010 תמורת \$1.2M.

## השבחה ומימושים שבוצעו

- ב-2014 התקבל מרשיות התכנון אישור למתחם הכולל כ-174 יח"ד (מתוך 1,800 יח"ד בתוכנית האב של המתחם).
- ממועד רכישת הפרויקט נמכרו 49 מגרשים בתמורה לכ-\$22M.
- ממועד הרכישה הושקעו מעל כ-\$5M בהשבחת האתר

## פוטנציאל עתידי

- פיתוח מתחם המרינה בשותפות עם מפעיל מקומי
- מימוש מתחמי קרקע לקבלנים
- קבלה של היתרי בנייה למקטעי קרקע נוספים

רכישה בתמורה ל-\$7M  
כולל זכויות ל-650 יח"ד

נמכרו 49 מגרשים  
בתמורה לכ-\$22M

אושרה תוכנית אב הכוללת  
זכויות ל-1,800 יח"ד

התקבל אישור פרטני  
ל-174 יח"ד בפרויקט







# ריכוז נכסים עיקריים מניבים ומלונאות (מיליוני ₪)



סה"כ	Hyatt Hotel	Cosmo Hotel	Pantages	BMT	DHR	HSR	שם האתר/נכס
	ארהב, קליבלנד	קנדה, טורונטו	קנדה, טורונטו	קנדה, אונטריו	קנדה, אונטריו	קנדה, אונטריו	מיקום
	מלונאות			אתרי נופש			שימוש/ייעוד
490.2	108.7	30.1	71.3	81.9	74.3	123.9	נכס בספרים המיוחס למרכיב מניב (שטחי מלונאות, מסחר, משרדים ואחר) – ללא מרכיב קרקע
542	111	30.4	71.3	81.9	84.9	162.5	שווי הוגן לפי שמאות אחרונה
34.8	6.3	0.0	1.7	4.0	13.2	9.6	תזרים NOI בפועל ל 1-9/2014
48.2	11.2	2.3	3.6	5.6	8.9	16.5	תזרים NOI מייצג לפי שמאות מעודכנת
	11%	9.5%	9.5%	8%	10.5%	10.5%	Discount rate
	9%	7%	7%	7%	8.5%	8.5%	שיעור היוון עיקרי (CAP RATE)

\* בנוסף לנכסים לעיל, החברה מחזיקה ב 9% במלון קינג אדוורד אשר מופיע במאזן בשווי של כ 14 מיליון ₪.




# פיתוח וייזום

סה"כ	 BLUE MOUNTAIN VILLAGE בלומאונטיין	 DEERHURST SKYLINE RESORT Muskoka	 HORSESHOE SKYLINE RESORT Barrie	 PORT McNICOLL SKYLINE COMMUNITY פארט מניקול	שם האתר
400,250	69,214	101,445	66,370	163,221	סה"כ שווי בספרים (מרכיב קרקע בלבד)
5,771	875	1,322	1,674	1,900	יח"ד בהתאם לתוכנית האב נכון ליום 30.9.14 (תחת סעיף מלאי ונדלן להשקעה)
1,182	0	263	125	794	מזה: במלאי
149	9	66	71	3	* מכירות ביח"ד בתקופה 2012-9/2014
64	9	46	9	0	* מזה: בתקופה 1-9/2014
149,094	2,841	77,782	64,778	3,693	* מכירות במונחים כספיים בתקופה 2012-9/2014
69,310	2,841	57,776	8,693	0	* מזה: מכירות במונחים כספיים בתקופה 1-9/2014
112,473	0	47,695	64,778	0	מתוך האמור מכירות שטרם הוכרו בדוחות כהכנסה

**בשנים 2010-2011** החברה ביצעה מכירות נוספות של 266 יח"ד ומגרשים בהיקף כספי בסך של כ- 67.5 מיליון דולר קנדי – חלק החברה (כ- 250 מיליון ₪)

\* הערה: ב 11.2014 אושרו לחברה 640 יח"ד ו 4500 מ"ר מסחרי בפרויקט דייר הארטס  
\* מדובר במכירות שנחתמו בתקופות הרלוונטיות ולא להכרה החשבונאית

# נכסים אשר אינם מקבלים ביטוי מלא במאזן (מליוני ₪)

אתר	עלות בספרים ל 30.9.14	שווי הוגן	חזרה הונית לפני מס	הערות
	0	22 *	22	בניין הכולל 40 יח"ד אשר שווק בעבר כח"ד time share
	2.2	24.3 *	22.1	קרקע להקמה של 162 יח"ד
	197.8	247.4 **	49.6	מלונות המטופלים לפי שיטת העלות
<b>סה"כ</b>			<b>93.7</b>	

\* שווי הוגן בהתאם להערכות חברה  
 \*\* בהתאם לשמאויית שיש בידי החברה



# נתונים פיננסיים



# נתונים עיקריים מהמאזן (30.9.14; מיליוני ₪)

סעיף	ערך	הערה
רכוש שוטף	237	מזה כ-160 מיליון ₪ בגין מלאי וכ-42 מיליון ₪ בגין מזומן ושווה מזומן
שיעור מסך מאזן	22%	
יחס שוטף	1.6	
נדלן להשקעה	343	
שיעור מסך מאזן	33%	
רכוש קבוע (בעיקר בתי מלון ואתרי נופש מניבים)	408	
שיעור מסך מאזן	39%	
חוב פיננסי ברוטו	358	כולל הלוואות בעלים בהיקף של כ-60 מיליון ₪ שניתנו לחברה ע"י מישורים והכשרת הישוב
שיעור חוב למאזן	34%	
הון עצמי (כולל זכויות מיעוט)	516	מזה: זכויות מיעוט בהיקף של כ-24.5 מיליון ₪
שיעור הון למאזן	49%	
חוב ל cap	41%	

ל-30.9.14 לסקייליין נזילות וגמישות פיננסית גבוהה כמתבטא בין היתר ב:	
42	יתרות נזילות
25	קווי אשראי מאושרים לא מנוצלים
67	סה"כ

# תמצית דוחות כספיים - רווח והפסד (מיליוני ₪)

שנת 2013	1-9/2013	1-9/2014	אלפי דולר קנדי
321	264	197	הכנסות
(316)	(252)	(187)	עלות ההכנסות
5	12	10	רווח לפני הוצאות מכירה, שיווק והנה"כ
73	59	39	שינוי בשווי הוגן של נדלן להשקעה
(5)	(2)	(7.5)	הוצאות מכירה ושיווק
(21)	(15)	(11)	הוצאות הנהלה וכלליות
52	54	30.5	רווח (הפסד) תפעולי
(23)	(17)	(15)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
4	4	-	רווחים (הפסדים) אחרים, נטו
33	41	15.5	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(7)	(10)	(4)	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
26	31	11.5	רווח (הפסד) נקי



בעלי מניות מוסדים  
מהמובילים בקנדה



סביבה  
עסקית תומכת



מודל עסקי ייחודי  
המייצר סינרגיה  
מיטבית בין פעילות  
המלונאות והנופש  
לבין פעילות הייזום



חוסן פיננסי  
ומבנה הון יציב



בנק עצום של קרקעות  
לפיתוח שנרכשו  
במחירי "רצפה"



הנהלה מקומית  
המכירה היטב את  
הסביבה העסקית,  
בעלת ניסיון רב  
והיסטוריה מוכחת  
של הצלחות





תודה רבה!