



SKYLINE
COMMUNITIES

מצגת לשוק ההון

רבעון 1 לשנת 2015

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, בתשקיף מדף מיום 23.02.2015, בדוחותיה הכספיים של החברה 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", "מתכנן", "צופה" ומונחים ובטייפים 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 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.

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 מיליון ש"ח

תזרים NOI השנתי המייצג בגין הפעילות המלונאית
והמניבה, עומד על כ- 63 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים
ראה שקף 19.

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

ל-31.03.15 שווי הנכסים
של סקיילין עומד על
כ-1 מיליארד ₪

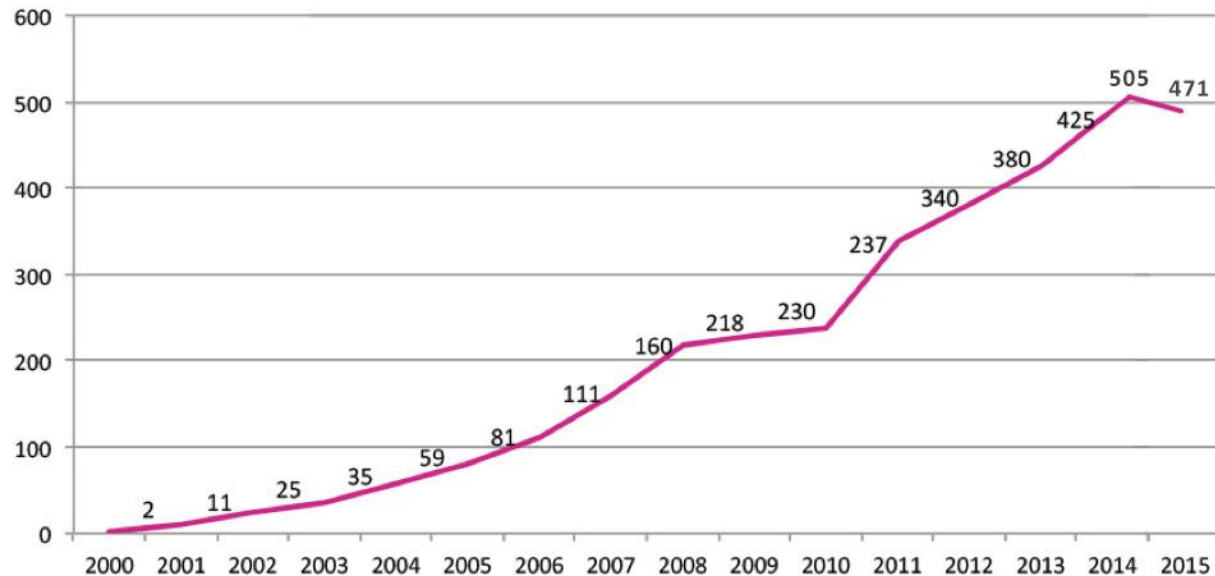
ל-31.03.15 לחברה עתודות
קרקע בהיקף של כ 5,800
יח"ד קרקע לפיתוח

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

ל-31.03.15 לחברה הון עצמי
המיוחס לבעלים בהיקף של
כ-471 מיליון ₪
(כ 45% מסך המאזן)

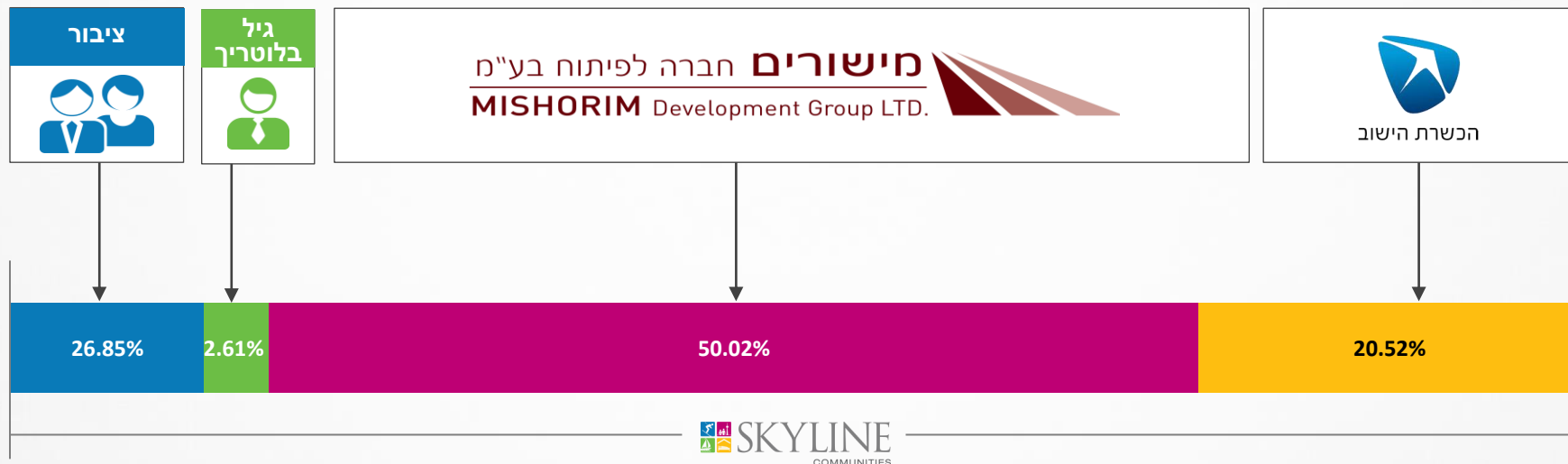
התפתחות הון עצמי (המיוחס לבעלי המניות מיליוני ₪)

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



עיקר הקיטון בהון ליום 31 במרץ, 2015 נובעת מהפרשי שער יוברה עוד, כי מכירת מלון הקוסמופוליטאן, על השפעתו החיובית הצפויה על ההון, טרם באה לידי ביטוי בהון החברה

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 המשוורש של מישורים צפוי לרדת לכ 48.5% עם השלמת ההעסקה לרכישת חלק השותף בבלו מאונטיין. להערכת החברה, השלמת העסקה צפויה ליוני 2015.

צוות ניהולי בכיר

כריסטופר לאנד

סגן נשיא אזורי

בעל ניסיון עשיר בניהול מלונות. ב-4 השנים האחרונות שימש מנכ"ל אתר הנופר Deerhurst. לפני הצטרפותו לחברה שימש סגן נשיא אזורי ברשת בתי מלון Delta.

פול מונדל

סמנכ"ל פיתוח

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

ריימונד זאר

סמנכ"ל בכיר

בעל ניסיון של כ-6 שנים בתחום הניהול והשיווק. בטרם הצטרפותו לסקיילין שימש סמנכ"ל בכיר בקבוצת Mary-am

גיל בלוטרייך

יו"ר ומנהל פיתוח עסקי

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

מייקל סנייד

מנכ"ל

בעל כ-30 שנות ניסיון בתכנון, פיתוח ומימון פרויקטי נדל"ן למגורים באתרי נופש ומלונאות 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 להשכחה של עתודות הקרקע בין היתר על ידי שינוי ייעוד והוספת זכויות בנייה



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



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



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



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



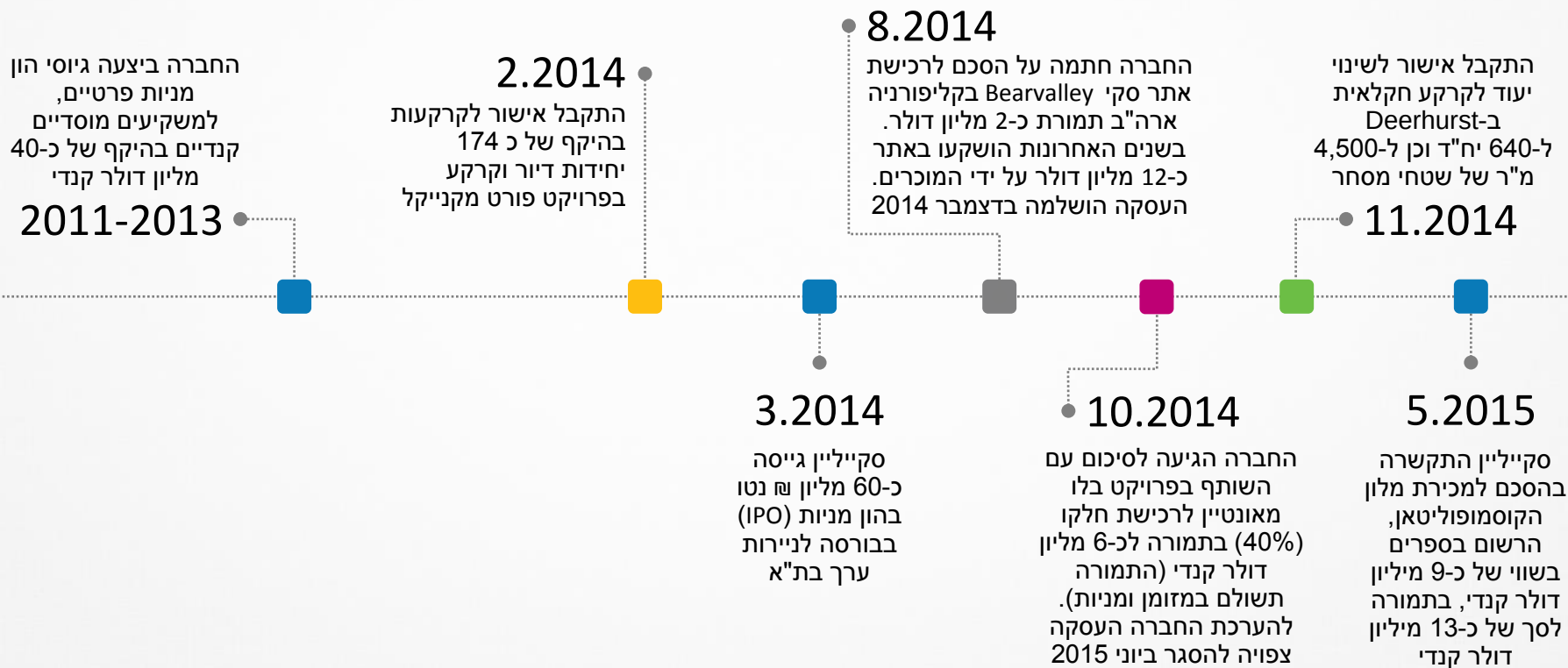
כחלק מניהול הסיכונים של החברה ועל מנת להביא לחילוץ מהיר של המקורות העצמיים, היא תפעל למכירה של חלק מעתודות הקרקע לקבלנים מקומיים ולפרטיים



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



אירועים מהותיים בשנים האחרונות



מגזרי פעילות**** (ליום 31.03.15; במיליוני ₪)



ייזום ופיתוח

Port McNicoll
Deerhurst
Blue Mountain
Horseshoe

מלונאות ואתרי נופש

Cosmopolitan (נמכר)	מלונות בטורונטו
Pantages	
King Eduard	אתרי נופש אונטריו
Horseshoe	
Deerhurst	מלונות ואתרי נופש בארה"ב
Hyatt Arcade	
Bear Valley	

נדל"ן מניב

Blue Mountain – מסחרי
Pantages - מסחרי
Hyatt Arcade - מסחרי

ייזום ופיתוח*

401
(1)

מלונאות ואתרי נופש

402
12

נדל"ן מניב*

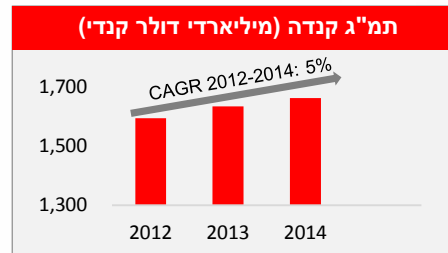
96
2



שווי נכסים מיוחס למגזר
(31.03.15; מיליוני ₪) *
תוצאות המגזר (רווח גולמי בנטרול הוצ' פחת)
בתקופה 1-3/2015

* נכסים המיוחסים למגזר ייזום ופיתוח, כוללים גם נכסים בהיקף של כ-240 מיליון ש"ח, הרשומים בדוחות הכספיים תחת מגזר נדל"ן להשקעה
** במאזן ישנם נכסים אחרים נטו בהיקף של כ-142 מיליון ₪ ובכלל זה (מזומנים, פיקדונות, לקוחות, מיסים נידחים וכו).
*** יובהר כי הנתונים מעוגלים למיליון הקרוב
**** מגזרי הפעילות שלא כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

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-13.7 מיליון תושבים נכון לשנת 2015), והרביעית בגודל שטחה (מתוך 10)



דירוג אשראי (S&P): AAA



הפגינה חוסן כלכלי ועברה בהצלחה את המשבר הכלכלי העולמי

מקורות: Tradingeconomics.com ; Statistics Canada; Ontario Ministry of Finance ; ראה גם פרק 9.9 לדוחות התקופתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2014.

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)

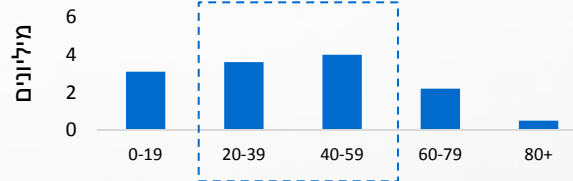
קהל יעד



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?



* לפרטים אודות תכניות החברה ראה דוח דירקטוריון, פרק 1.3.3

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 שתיים 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



החברה מחזיקה בנכסים בארבעה אתרי נופש:





נכסים עיקריים



Hyatt Regency Arcade

נקודות עיקריות

רכישה בתמורה ל-7.6
מיליון דולר אמריקאי
NOI במועד רכישה 0.7
מיליון דולר אמריקאי

נמצאו בקופת המלון
4.5 מיליון דולר אמריקאי

NOI מייצג
3.4 מיליון דולר אמריקאי

קבלת מימון בסך 12.7
מיליון דולר אמריקאי
מתאגיד בנקאי

שווי הוגן נוכחי של
כ-30 מיליון דולר אמריקאי

■ כללי: אתר מורשת היסטורי אשר הוקם בשנת 1890. ממוקם במרכז העסקים של דאון טאון Cleveland ארה"ב. הנכס כולל מלון בן 293 חדרים, המנוהל על ידי Hyatt, קניון מקורה בשטח של כ-4,200 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 למלון וקניון מקורה סך של כ-60* מיליון דולר אמריקאי

■ הנכס נרכש על ידי סקיליין בפברואר 2012 בתמורה של כ-7.6 מיליון דולר אמריקאי (עלות רכישה נטו של 3.1 מיליון דולר אמריקאי בניכוי מזומנים שהיו בקופת המלון במועד הרכישה) למול שווי הוגן נוכחי של כ-30 מיליון דולר אמריקאי.

■ NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31.3.2015 (לפני דמי ניהול בין חברתיים) עמד על כ-3.2 מיליון דולר אמריקאי (ה-NOI השנתי המייצג 3.4 מיליון דולר אמריקאי).

השבחה שבוצעה

שיפור ה-NOI בנכס מ-700 אלף דולר אמריקאי שנתי לסך של כ-3.2 מיליון דולר אמריקאי ליום 31.3.2015

פוטנציאל עתידי

העלאת שיעור תפוסה בשטח המסחרי (כיום כ-49% בלבד)

* עפ"י הצהרת המוכרים





Deerhurst Resort

נקודות עיקריות

כללי: אתר נופש יוקרתי בחבל Muskoka הממוקם ליד העיר Huntsville. האתר כולל כ-425 חדרים (100 חדרים בבעלות סקייליין), שני מגרשי גולף, אולמות כנסים, ספא, בריכות, מסעדות, שדה תעופה פרטי. האתר אירח את פסגת ה-G-8. הבעלים הקודם השקיע כ-70* מיליון דולר קנדי באתר.

האתר נרכש במרץ 2011 בתמורה לסך של כ-27 מיליון דולר קנדי (כולל הוצאות).

שנתי מייצג מפעילות מלונאית (לא NOI כולל רווחים מפיתוח והשבחה): כ-6.1 מיליון דולר קנדי. NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31.3.2015, לפני דמי ניהול בין חברתיים עמד על 4.9 מיליון דולר קנדי.

* עפ"י הצהרת המוכרים

השבחה ומימושים שבוצעו

בוצעו מכירות בהיקף כולל של

- כ-45 מיליון דולר קנדי. כמפורט להלן:
- 120 יחידות דיור בפרויקט summit lodges
 - 26 מגרשים לקוטגים ובתים בפרויקט Highland Sanctuary ו-
 - 41 דירות קונדומניום בפרויקט Lake side Lodge
- ב 11.2014 התקבל אישור לשינוי יעוד של קרקע חקלאית ל 640 יח"ד ול- 4,500 מ"ר שטחי 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.

רכישה בתמורה ל-27 מיליון דולר קנדי
במועד רכישה 2 מיליון NOI
דולר קנדי

נמכרו 120 דירות בתמורה
לכ-21 מיליון דולר קנדי

הקטנת המימון הבנקאי
בכ-13 מיליון דולר קנדי

נמכרו 26 מגרשים ובתים
בתמורה לסך של כ-9 מיליון דולר קנדי

נמכרו 41 דירות קונדומניום
בתמורה לכ-15 מיליון דולר קנדי

אושרה תוכנית
שינוי ייעוד ל-640 יח"ד +
4,500 מ"ר מסחר



Horseshoe Resort

רכישה בתמורה ל-37 מיליון
דולר קנדי
NOI במועד רכישה: 3.6 מיליון
דולר קנדי
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-4 מיליון
דולר קנדי

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

החלה בנייתו של מבנה 1
(הכולל 67 יח"ד)

פוטנציאל עתידי

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

כיום הבניין משמש כתוספת למלון
ומשווק במסגרת Time Share.

■ מימוש חלק מעבודות המקרקעין
במתחם. כיום לחברה זכויות
להקמה של כ-1,500 יח"ד.

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

השבחה ומימושים שבוצעו

■ שיפור ה- NOI בנכס מ-3.6 מיליון
דולר קנדי שנתי למול כ-4.3 מיליון
דולר קנדי ל-12 חודשים שהסתיימו
ביום 31.3.2015, ע"י שיפוץ של
חדרי המלון וע"י הקמת פארק
הרפתקאות.

■ הקטנת השפעת העונתיות על האתר
ע"י הקמת פארק הרפתקאות
(בהשקעה של כ-4 מיליון דולר קנדי)
הפעיל בקיץ.

■ מכירת 72 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-37 מיליון
דולר קנדי
- NOI שנתי מייצג – 4.5 מיליון דולר
קנדי.

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 מיליון דולר קנדי. 1,200 דונם נוספים של קרקע חקלאית לפיתוח נרכשו ב-2010 תמורת 1.2 מיליון דולר קנדי.

השבחה ומימושים שבוצעו

- ב-2014 התקבל מרשיות התכנון אישור למתחם הכולל כ-174 יח"ד (מתוך כ-1,900 יח"ד בתוכנית האב של המתחם).
- ממועד רכישת הפרויקט נמכרו 49 מגרשים בתמורה לכ-22 מיליון דולר קנדי.
- ממועד הרכישה הושקעו מעל 5 מיליון דולר קנדי 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-7 מיליון דולר קנדי
כולל זכויות ל-650 יח"ד

נמכרו 49 מגרשים
בתמורה לכ-22 מיליון דולר קנדי

אושרה תוכנית אב הכוללת
זכויות ל-1,900 יח"ד

התקבל אישור פרטני
ל-174 יח"ד בפרויקט

ריכוז נכסים עיקריים מניבים ומלונאות (מיליוני ₪)

	 HYATT REGENCY CLEVELAND	 COSMOPOLITAN SKYLINE HOTEL Downtown Toronto	 PANTAGES SKYLINE HOTEL Downtown Toronto	 BEAR VALLEY SKYLINE RESORT California	 BLUE MOUNTAIN VILLAGE	 DEERHURST SKYLINE RESORT Muskoka	 HORSESHOE SKYLINE RESORT Barrie	שם האתר/נכס
סה"כ	Hyatt Hotel	Cosmo Hotel	Pantages	BVR	*** BMT	DHR	HSR	מיקום
	קליבלנד, ארה"ב	קנדה, טורונטו	קנדה, טורונטו	קליפורניה, ארה"ב	קנדה, אונטריו	קנדה, אונטריו	קנדה, אונטריו	
	מלונאות			אתרי נופש				שימוש/ייעוד
474	99	28	66	15	79	70	117	נכס בספרים המיוחס למרכיב מניב (שטחי מלונאות, מסחר, משרדים ואחר) – ללא מרכיב קרקע לפיתוח
667	108	29	68	15	79	205	163	שווי הוגן לפי שמאות אחרונה
45	12	0	3	(****5)	5	16	14	תזרים NOI ל-12 חודשים הנתונים הם לכל נכס עצמאי לפני תשלום דמי ניהול ששולמו לחברות בנות, שמנהלות את הנכסים ולפני ההתאמות הדרושות לצורך איחוד הדוחות הכספיים של החברה.
63	13	2	4	4	5	20	15	תזרים שנתי NOI מייצג לפי שמאות מעודכנת
	11%	9.5%	9.5%	12.5%	8%	10.5%	10.5%	Discount rate
	9%	7%	7%	12%	7%	8.5%	8.5%	שיעור היות עיקרי (CAP RATE)

* בנוסף לנכסים לעיל, החברה מחזיקה ב-9% במלון קינג אדוורד אשר מופיע במאזן בשווי של כ-14 מיליון ₪. יובהר כי המספרים בשקף זה מעוגלים למיליון הקרוב.
 ** הנתונים הם לכל נכס עצמאי לפני תשלום דמי ניהול ששולמו לחברות בנות, שמנהלות את הנכסים ולפני ההתאמות הדרושות לצורך איחוד הדוחות הכספיים של החברה.
 *** כולל חלקו של שותף (40%)
 **** הנתונים לפני-19 בדצמבר, 2014 כפי שנמסר ע"י המוכרים.

עונתיות לשיווק יח"ד ועתודות קרקע באתרי הנופש

שם האתר	רבעונים עיקריים בהם מתקיימת לרוב מכירת יח"ד/קרקעות	הערות
	המכירות מתקיימות לאורך כל השנה	באתר הנופש מתקיימת פעילות גולף בקיץ ופעילות סקי בחורף
	המכירות מתקיימות לרוב ברבעון השלישי	האתר פעיל בעיקר בחודשי הקיץ
	המכירות מתקיימות במהלך הרבעון הרביעי והראשון של השנה	אתר סקי וגולף, אשר עיקר פעילותו היא בחודשי החורף
	המכירות מתקיימות לרוב ברבעון השלישי	בחודשי החורף האגם קפוא. עיקר הפעילות מתקיימת בחודשי הקיץ

פיתוח וייזום

שם האתר	פורט מקניקול	הורס שו	דיירהארסט	בלומאונטיין	סה"כ
					
	PORT McNICOLL SKYLINE COMMUNITY Georgian Bay	HORSESHOE SKYLINE RESORT Barrie	DEERHURST SKYLINE RESORT Muskoka	BLUE MOUNTAIN VILLAGE	
סה"כ שווי בספרים במיליוני ש"ח (מרכיב קרקע בלבד)	159	74	103	65	401
יח"ד בהתאם לתוכנית האב נכון ליום 31.03.15 (תחת סעיף מלאי ונדלן להשקעה)	1,900	1,674	1,322	875	5,771
מזה: במלאי**	794	165	289	0	1,248
*מכירות ביח"ד בשנים 2012-2015	3	72	67	9	151
*מכירות במונחים כספיים בשנים 2012-2015 (במיליוני ש"ח)	3.7	62.3	77	2.8	145.8
מתוך האמור מכירות שטרם הוכרו בדוחות כהכנסה	0	62.3	47	0	109.3

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 4,500 מ"ר מסחרי בפרויקט דייר הארסט
 * מדובר במכירות שנחתמו בתקופות הרלוונטיות ולא להכרה החשבונאית, לפי שע"ח ביום ההכרה בהכנסה, ואם טרם הוכר – לפי שע"ח של מועד הדוח
 ** כולל 150 יח"ד למלון דירות.

נכסים אשר אינם מקבלים ביטוי מלא במאזן (מליוני ₪)

הערות	רזרבה הונית לפני מס	שווי הוגן	עלות בספרים ל 31.03.15	אתר	
בניין הכולל 40 יח"ד אשר שווק בעבר כיח"ד time share	21	21 *	0	HRS	
קרקע להקמה של 162 יח"ד	23	23 *	0	DRH	
מלונות המטופלים לפי שיטת העלות	182	369 **	187	DRH+HRS	 
	226			סה"כ	

* שווי הוגן בהתאם להערכות חברה
** בהתאם לשמאוויות שיש בידי החברה



נתונים פיננסיים



נתונים עיקריים מהמאזן (31.03.15; מיליוני ₪)

סעיף	ערך	הערה
רכוש שוטף	226	מזה כ-134 מיליון ₪ בגין מלאי וכ-29 מיליון ₪ בגין מזומן ושווה מזומן
שיעור מסך מאזן	22%	
יחס שוטף	1.58	
נדל"ן להשקעה	331	
שיעור מסך מאזן	32%	
רכוש קבוע (בעיקר בתי מלון ואתרי נופש מניבים)	393	
שיעור מסך מאזן	38%	
חוב פיננסי ברוטו	358	כולל הלוואות בעלים בהיקף של כ-39 מיליון ₪ שניתנו לחברה ע"י מישורים והכשרת הישוב
שיעור חוב למאזן	34%	
הון עצמי (כולל זכויות מיעוט)	494	מזה: זכויות מיעוט בהיקף של כ-23 מיליון ₪
שיעור הון למאזן	47%	
חוב פיננסי ברוטו להון עצמי (כולל זכויות מיעוט)	72%	

תמצית דוחות כספיים - רווח והפסד (מיליוני ₪)

סעיף	רבעון 1, 2015	רבעון 1, 2014	שנת 2014
הכנסות	78	59	260
עלות ההכנסות	(69)	(57)	(245)
רווח לפני הוצאות מכירה, שיווק והנה"כ	9	2	15
שינוי בשווי הוגן של נדלן להשקעה	0	16	47
הוצאות מכירה ושיווק	(2)	(4)	(10)
הוצאות הנהלה וכלליות	(3)	(3)	(11)
רווח (הפסד) תפעולי	3	11	41
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(5)	(6)	(21)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(2)	5	20
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה	(0.5)	(1)	(5)
רווח (הפסד) נקי	(2.5)	4	15

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





SKYLINE

COMMUNITIES

תודה רבה!