



SKYLINE
COMMUNITIES

מצגת לשוק ההון

רבעון 2 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, בין היתר הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2014 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 לתנאים 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 מעריכי שווי ממשדיים בעלי מוניטין רב. מעריכי שווי אלה הם בלתי תלויים בחברה.

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 וארה"ב
- ייזום ופיתוח של פרויקטי נדל"ן 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 167 מיליון ש"ח

תזרים NOI השנתי המייצג* בגין הפעילות המלונאית
והמניבה, עומד על כ- 63 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים
ראה שקף 21.

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

ל-30.06.15 שווי הנכסים
של סקיילין עומד על
כ-1.1 מיליארד \$

ל-30.06.15 לחברה עתודות
קרקע בהיקף של כ 5,650
יח"ד קרקע לפיתוח

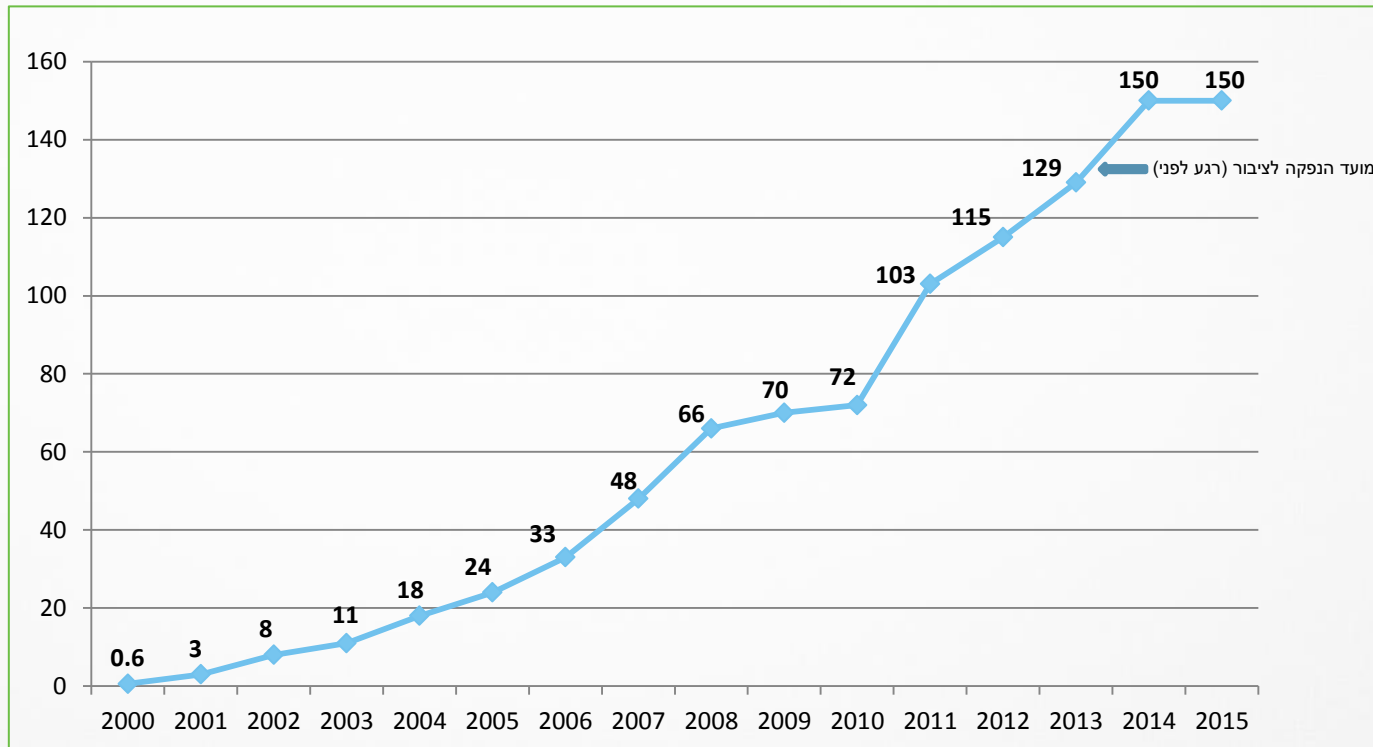
מישורים חברה לפיתוח הינה בעלת
השליטה בחברה עם החזקה של כ-
50%

ל-30.06.15 לחברה הון עצמי המיוחס
לבעלי מניות של החברה בהיקף של
כ-457 מיליון \$ (כ 43% מסך המאזן)

* עפ"י הערכות שווי

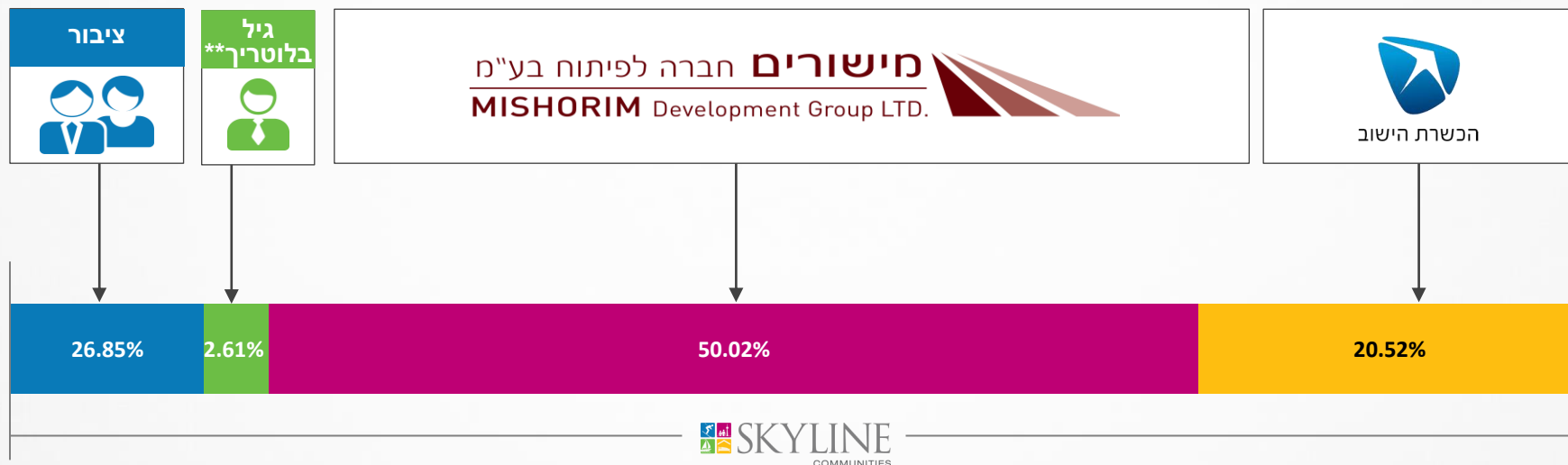
התפתחות הון עצמי (המיוחס לבעלי המניות במיליוני דולר קנדי)

ב-15 השנים האחרונות,
הגידול בהון העצמי של
החברה, במטבע
הפעילות,
פי כ- *250!



* יובהר כי מכירת מלון הקוסמופוליטאן, על השפעתו החיובית הצפויה על ההון, טרם באה לידי ביטוי בהון החברה. עוד יובהר כי במהלך ה-15 השנים האחרונות גייסה החברה כ-70 מיליוני דולר קנדי במספר גיוסים פרטיים והנפקת מניותה בבורסה לניירות ערך בישראל.

מבנה בעלות



* ההחזקה של מישורים חברה לפיתוח בע"מ במניות החברה הינה באמצעות חברה פרטית המוחזקת על ידיה ב 70% וב 30% על ידי הכשרת הישוב וכן באמצעות החזקה ישירה

** בעל השליטה בחברה ובמישורים חברה לפיתוח בע"מ.

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 תפעול

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



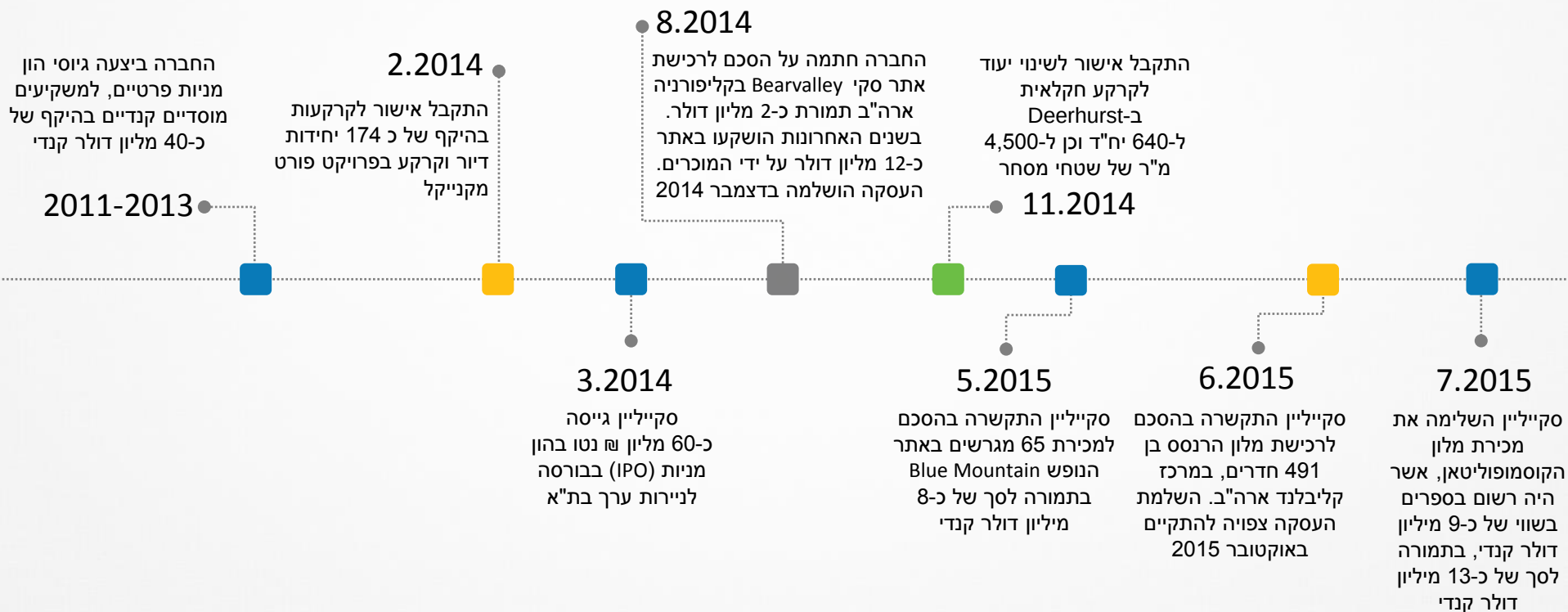
כחלק מניהול הסיכונים של החברה ועל מנת להביא לחילוץ מהיר של המקורות העצמיים, היא תפעל למכירה של חלק מעתודות הקרקע לקבלנים מקומיים ולפרטיים



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



אירועים מהותיים בשנים האחרונות ולאחר תאריך הדיווח



מגזרי פעילות*** (ליום 30.06.15; במיליוני ₪)



ייזום ופיתוח

Port McNicoll
Deerhurst
Blue Mountain
Horseshoe

מלונאות ואתרי נופש

Hyatt Arcade	מלונות ואתרי נופש בארה"ב
Renaissance (טרם הושלם)	
Bear Valley	אתרי נופש אונטריו
Horseshoe	
Deerhurst	מלונות בטורונטו
Pantages	
King Edward	

נדל"ן מניב

Blue Mountain – מסחרי
Pantages - מסחרי
Hyatt Arcade - מסחרי

ייזום ופיתוח*

408
(2)

מלונאות ואתרי נופש**

399
16

נדל"ן מניב*

94
3

שווי נכסים מיוחס למגזר (30.06.15; מיליוני ₪) *
תוצאות המגזר (רווח גולמי בנטרול הוצ' פחת) בתקופה 1-6/2015

* נכסים המיוחסים למגזר ייזום ופיתוח, כוללים גם נכסים בהיקף של כ-241 מיליון ש"ח, הרשומים בדוחות הכספיים תחת מגזר נדל"ן להשקעה. יובהר כי מתוך השווי המיוחס למגזר ייזום ופיתוח, סך של כ-49 מיליוני ש"ח סווג לסעיף הנכסים מוחזקים למכירה.

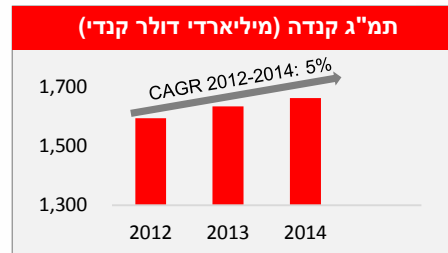
** יובהר כי מתוך השווי המיוחס למגזר מלונאות ואתרי נופש, סך של כ-85 מיליוני ש"ח סווג לסעיף הנכסים מוחזקים למכירה. מכירת מלון הקוסמופוליטאן הושלמה לאחר תאריך הדיווח. כמו כן, היתרת שווי נכסים מיוחס למגזר אינו כולל את עסקת מלון ה-Renaissance, שטרם הושלמה.

*** הנתונים מעוגלים למיליון הקרוב

**** מגזרי הפעילות שלא כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

***** במאזן ישנם נכסים אחרים נטו בהיקף של כ-154 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-13.7 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: Statistics Canada; Ontario Ministry of Finance; Tradingeconomics.com; 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

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

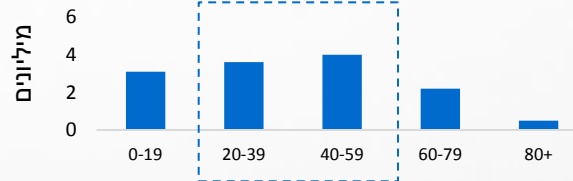
קהל יעד



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:



* מכירת מלון הקוסמופוליטן הושלמה ביולי 2015



נכסים עיקריים



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 בן 293 חדרים, הממונהל 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 ארה"ב

■ הנכס נרכש על ידי סקיליין בפברואר 2012 בתמורה לסך של כ-7.6 מיליון דולר ארה"ב (עלות רכישה נטו של 3.1 מיליון דולר ארה"ב בניכוי מזומנים שהיו בקופת המלון במועד הרכישה) למול שווי הוגן נוכחי של כ-38 מיליון דולר ארה"ב.

■ ה- NOI המייצג, לפי שמאות שנערכה לנכס במהלך שנת 2015 עומד על 3.4 מיליון דולר ארה"ב וזאת למול NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2015 (לפני דמי ניהול בין חברתיים) העומד על כ-3.8 מיליון דולר ארה"ב.

השבחה שבוצעה

שיפור ה- NOI בנכס מ-700 אלף דולר ארה"ב שנתי לסך של כ-3.4** מיליון דולר ארה"ב ליום 30.6.2015

פוטנציאל עתידי

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

* עפ"י הצהרת המוכרים

** NOI שנתי מייצג עפ"י שמאות שנערכה לנכס במהלך שנת 2015.

רכישה בתמורה ל-7.6 מיליון דולר ארה"ב
NOI במועד רכישה 0.7 מיליון דולר ארה"ב

נמצאו בקופת המלון
4.5 מיליון דולר ארה"ב

NOI מייצג
3.4 מיליון דולר ארה"ב

קבלת מימון בסך 12.7 מיליון דולר ארה"ב מתאגיד
בנקאי

שווי הוגן של
כ-38 מיליון דולר ארה"ב





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).

NOI שנתי מייצג מפעילות מלונאית (לא כולל רווחים מפיתוח והשבחה): כ-6.1 מיליון דולר קנדי. NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2015, לפני דמי ניהול בין חברתיים עמד על 5.1 מיליון דולר קנדי.

* עפ"י הצהרת המוכרים
** למועד פרסום הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2015.

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
 - 46** דירות קונדומניום בפרויקט Lakeside Lodge
- ב 11.2014 התקבל אישור לשינוי ייעוד 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 46** דירות קונדומניום בתמורה לכ-16.3 מיליון דולר קנדי

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



Horseshoe Resort

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.

השבחה ומימושים שבוצעו

- שיפור ה- NOI בנכס מ-3.6 מיליון דולר קנדי שנתי למול כ-4.3 מיליון דולר קנדי (לפני דמי ניהול בין חברתיים) ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2015, 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 66* יח"ד מתוך 125 יח"ד אותם יוזמת כיום החברה ב-2 מבנים בפרויקט Copeland House. בסתיו 2014 החלה בנייה של מבנה 1. החברה מכרה 54 מתוך 67 הדירות במבנה בתמורה לסך של כ-15 מיליון דולר קנדי. מסירת הדירות צפויה לאביב 2016.

פוטנציאל עתידי

- בבעלות החברה בניין הכולל 40 יח"ד הרשום בשווי 0 בספרים. כיום הבניין משמש כתוספת למלון.
- מימוש חלק מעתודות המקרקעין במתחם. כיום לחברה זכויות להקמה של כ-1,500 יח"ד.
- המשך מכירה של יח"ד בפרויקט Copeland House אותו יוזמת החברה.

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 בשווי 0 בספרים

החברה נמצאת בעיצומו של בניית מבנה 1 (הכולל 67 יח"ד)

* למועד פרסום הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2015.

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 1,200 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





Blue Mountain Village

פוטנציאל עתידי

- המשך מכירה של מגרשים וכן מכירה של עתודות קרקע לקבלנים.
- מכירה ו/או פיתוח של שטחי המסחר

השבחה ומימושים שבוצעו

- בוצעו מכירות בהיקף כולל של כ-9 מיליון דולר קנדי.** כמפורט להלן:
 - בשנת 2014 נמכרו 9 מגרשים תמורת כ-1 מיליון דולר קנדי
 - ב 5.2015 חתמה החברה על הסכם למכירת 28 מגרשים לבניית קוטג'ים טוריים תמורת כ-2.4 מיליון דולר קנדי.
 - ב 5.2015 חתמה החברה על הסכם למכירת 37 מגרשים המיועדים לבניית בתים צמודי קרקע תמורת כ-5.5 מיליון דולר קנדי.

נקודות עיקריות

- כללי: אתר סקי, מלונאות ונופש המוביל באיזור אונטארי, פעיל באופן רציף לאורך כל ארבע עונות השנה
- האתר ממוקם בסמוך לעיר Collingwood ולחופי מפרץ ג'ורג'יאן, מרחק כשעתיים נסיעה מטורונטו
- החברה מחזיקה ב-60% מהרכיבים הבאים:** כ-4,500 מ"ר שטחי מסחר, זכויות לכ-800 יחידות קרקע מפותחות לבניה (כולל תשתיות) ולכ-1,800 מ"ר של שטחי מסחר
- האתר נרכש בשנת 2013 בתמורה לסך של כ-21 מיליון דולר קנדי.
- NOI שנתי מייצג מפעילות שטחי המסחר (לא כולל רווחים מפיתוח והשבחה): כ-1.6 מיליון דולר קנדי

*Renaissance Cleveland Hotel

נקודות עיקריות

רכישה בתמורה לכ- 18.7
מיליון דולר ארה"ב

NOI
ממוצע בארבע השנים
האחרונות*
כ- 3.7 מיליון דולר
ארה"ב

בעשור האחרון בוצעו בנכס
השקעות בהיקף של כ-
24.7** מיליון דולר
(כ- 8* מיליון דולר בשנת
2012)

אתר מורשת היסטורי אשר הוקם בשנת 1918. הנכס ממוקם במרכז העסקים של
דאון טאון Cleveland ארה"ב, בסמוך לכיכר המרכזית של העיר.

המלון כולל 491 חדרים, 34 אולמות כנסים (בעלי מיצוב תחרותי מוביל באזור)
בהיקף משמעותי של כ 6,000 מ"ר וכן בניין חניה עצמאי (צמוד למלון) בהיקף של כ
300 מקומות חניה.

כיכר העיר, אשר המלון ממוקם בסמוך אליה, עוברת בימים אלה התחדשות ע"
העירייה בהיקף השקעה של כ 30 מיליון דולר ארה"ב.

הנכס מנוהל על ידי רשת Marriott העולמית עד יום 30 באוקטובר, 2015. סקייליין
בוחנת התקשרות עם חברת ניהול שתפעיל את המלון.

סטטוס עסקה: סקייליין בתהליך להשלמת רכישת הנכס ולהשגה של מימון לביצוע
העסקה. השלמת העסקה צפויה באוקטובר, 2015.

* רכישת המלון טרם הושלמה
** ע"י הצהרת המוכרים



ריכוז נכסים עיקריים מניבים ומלונאות (מיליוני ₪)

סה"כ	Hyatt Hotel	Cosmo Hotel נמכר	Pantages	BVR	*** BMT	DHR	HSR	שם האתר/נכס
	קליבלנד, ארה"ב	קנדה, טורונטו	קנדה, טורונטו	קליפורניה, ארה"ב	קנדה, אונטריו	קנדה, אונטריו	קנדה, אונטריו	מיקום
	מלונאות			אתרי נופש				שימוש/ייעוד
470	102	28	65	15	77	68	115	נכס בספרים המיוחס למרכיב מניב (שטחי מלונאות, מסחר, משרדים ואחר) – ללא מרכיב קרקע לפיתוח
697	150	28	67	15	77	201	159	שווי הוגן לפי שמאות אחרונה
48	14	1	3	(****5)	5	16	14	תזרים NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ב-30.6.2015**
63	13	2	4	4	5	20	15	תזרים שנתי NOI מייצג לפי שמאות מעודכנת
	10%	9.5%	9.5%	12.5%	8%	10.5%	10.5%	Discount rate
	8%	7%	7.5%	12%	7%	8.5%	8.5%	שיעור היתון 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 באופן 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
 BLUE MOUNTAIN VILLAGE	המכירות מתקיימות לאורך כל השנה	באתר הנופש מתקיימת פעילות גולף בקיץ ופעילות סקי בחורף
 DEERHURST a SKYLINE RESORT Muskoka	המכירות מתקיימות לרוב ברבעון השלישי	האתר פעיל בעיקר בחודשי הקיץ
 HORSESHOE a SKYLINE RESORT Barrie	המכירות מתקיימות במהלך הרבעון הרביעי והראשון של השנה	אתר סקי וגולף, אשר עיקר פעילותו היא בחודשי החורף
 PORT McNICOLL a SKYLINE COMMUNITY Georgian Bay	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
סה"כ שווי בספרים במיליוני ש"ח (מרכיב קרקע בלבד)	155	79	102	***71	407
יח"ד בהתאם לתוכנית האב נכון ליום 30.06.15 (תחת סעיף מלאי ונדל"ן להשקעה)	1,900	1,674	1,322	800	5,696
מזה: במלאי**	794	165	289	0	1,248
מכירות ביח"ד בשנים 2012-2015*	3	66	72	74	215
מכירות במונחים כספיים בשנים 2012-2015* (במיליוני ש"ח)	3.7	56	80	26.8	166.5
מתוך האמור מכירות שטרם הוכרו בדוחות כהכנסה	0	56	50	24	130

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 אושר 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. נתוני מכירת יח"ד הינו למועד פרסום הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2015. ** כולל 150 יח"ד למלון דירות. *** מתוך היתרה הנ"ל סך של כ- 41 מיליוני ש"ח סווג לסעיף נכסים מוחזקים למכירה.

נכסים אשר אינם מקבלים ביטוי מלא במאזן (מליוני ₪)

הערות	רזרבה הונית לפני מס	שווי הוגן	עלות בספרים ל 30.06.15	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	177	360 **	183	DRH+HRS	 
	221			סה"כ	

* שווי הוגן בהתאם להערכות חברה

** בהתאם לשמאוויות שיש בידי החברה



נתונים פיננסיים



נתונים עיקריים מהמאזן (30.06.15; מיליוני ₪)

סעיף	ערך	הערה
רכוש שוטף	362	מזה כ-140 מיליון ₪ בגין מלאי, כ-134 מיליון ₪ בגין נכסים מוחזקים למכירה וכ-35 מיליון ₪ בגין מזומן ושווה מזומן
שיעור מסך מאזן	34%	
יחס שוטף	1.28	
נדל"ן להשקעה	281	
שיעור מסך מאזן	27%	
רכוש קבוע (בעיקר בתי מלון ואתרי נופש מניבים)	326	
שיעור מסך מאזן	31%	
חוב פיננסי ברוטו	379	כולל הלוואות בעלים בהיקף של כ-29 מיליון ₪ שניתנו לחברה ע"י מישורים והכשרת הישוב
שיעור חוב נטו ל- CAP נטו*.	42%	
הון עצמי (כולל זכויות מיעוט)	482	מזה: זכויות מיעוט בהיקף של כ-25 מיליון ₪
שיעור הון למאזן	46%	

* חוב נטו: חוב פיננסי ברוטו ביכוי יתרות נדל"ת (מזומנים ושווי מזומנים), CAP נטו: הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) בתוספת חוב פיננסי ברוטו ובניכוי יתרות נדל"ת (מזומנים ושווי מזומנים).

תמצית דוחות כספיים - רווח והפסד (מיליוני ₪)

סעיף	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2015	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2014	לשנת 2014
הכנסות	135	119	260
עלות ההכנסות	(125)	(121)	(245)
רווח לפני הוצאות מכירה, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות	10	(2)	15
שינוי בשווי הוגן של נדלן להשקעה	6	16	47
הוצאות מכירה ושיווק	(3)	(5)	(10)
הוצאות הנהלה וכלליות	(6)	(6)	(11)
רווח (הפסד) תפעולי	7	3	41
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(11)	(10)	(21)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(4)	(7)	20
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה	(0)	2	(5)
רווח (הפסד) נקי	(4)	(5)	15

* היתרות מעוגלות למיליון הקרוב

בעלי מניות מוסדיים
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!

לשאלות ו/או הבהרות ניתן לפנות לוואדים שוב, סמנכ"ל הכספים של החברה בטלפון: 1-416-368-2565 (שלוחה: 2263). ניתן גם לשלוח מייל לכתובת: ir@skylineinvestments.com