



מצגת לשוק ההון

רבעון 3 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, בדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר, 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", "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 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 ממשדיים בעלי מוניטין רב. מערכי שווי אלה הם בלתי תלויים בחברה.

ה- NOI מוגדר כרווח מפעולות רגילות בנטרול פחת.

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-4 שנים האחרונות סקיילין מכרה כ-207 יח"ד ועבודות קרקע תמורת כ-158 מיליון ש"ח

תזרים NOI השנתי המייצג בגין הפעילות המלונאית והמניבה, עומד על כ-62* מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה שקף 21.

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

ל-30.09.15 שווי הנכסים של סקיילין עומד על כ-1 מיליארד ₪

ל-30.09.15 לחברה עבודות קרקע בהיקף של כ-5,200 יח"ד קרקע לפיתוח

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

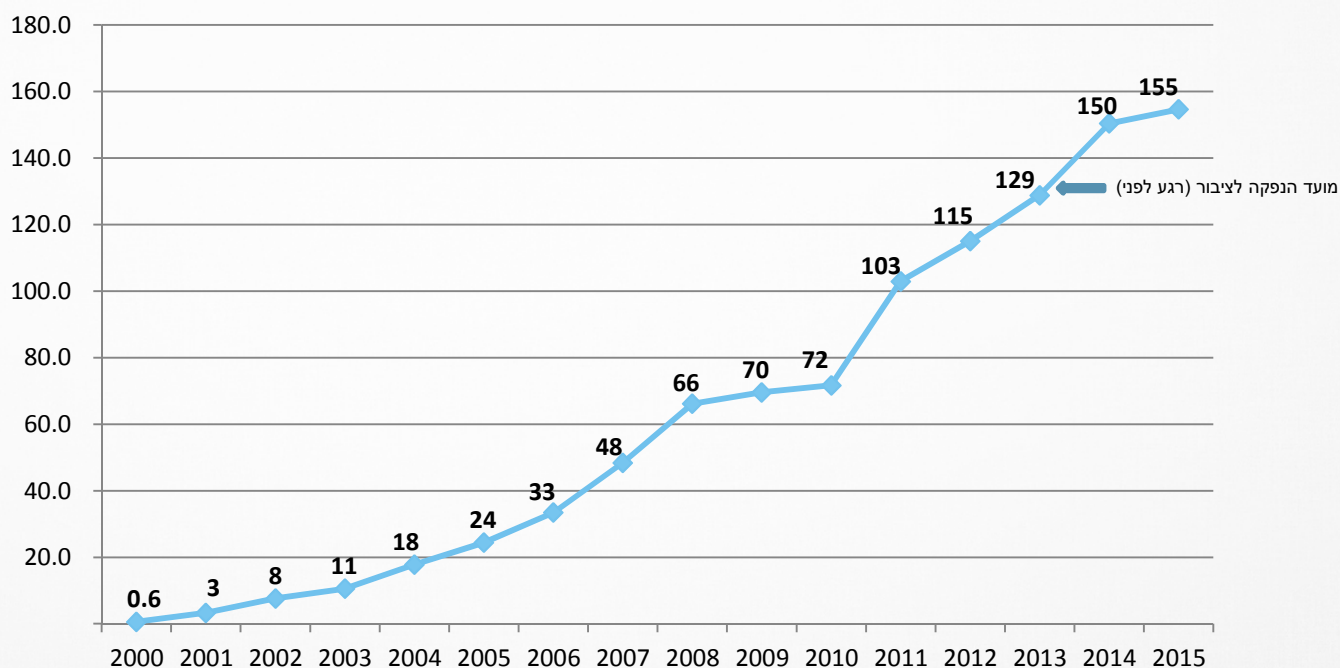
ל-30.09.15 לחברה הון עצמי המיוחס לבעלי מניות של החברה בהיקף של כ-452 מיליון ₪ (כ-45% מסך המאזן)

* עפ"י הערכות שווי, לא כולל מלון ה-Renaissance, שרכישתו הושלמה באוקטובר, 2015. לפרטים נוספים ראה שקף 20.

התפתחות הון עצמי (המיוחס לבעלי המניות במיליוני דולר קנדי)

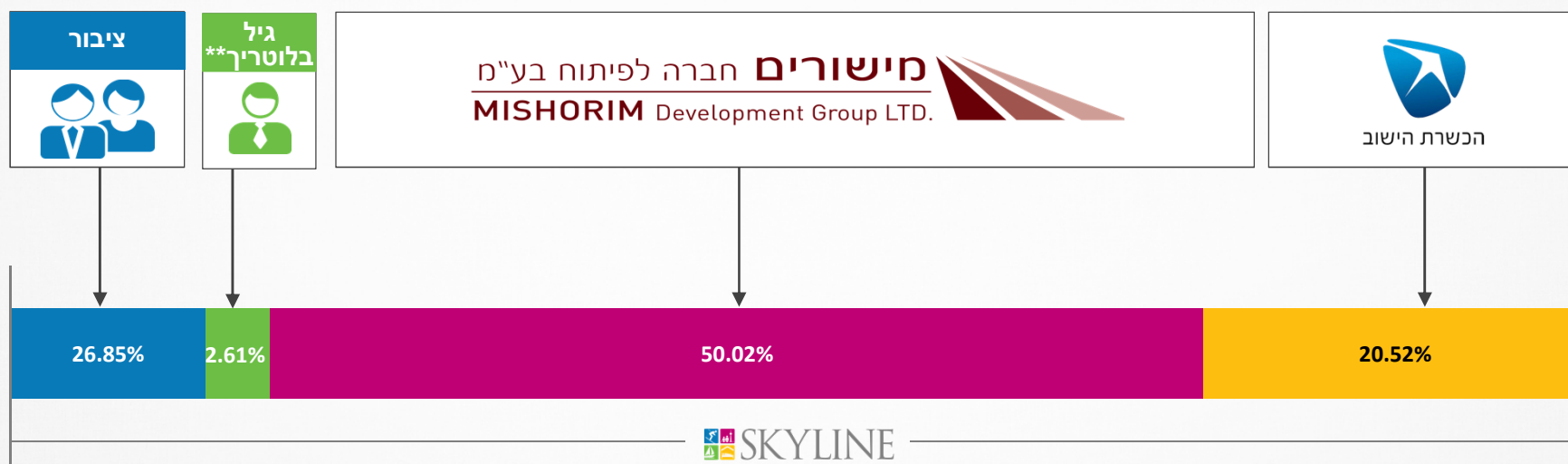
ב-15 השנים האחרונות,
הגידול בהון העצמי של
החברה, במטבע
הפעילות,

פי כ- *250!



* במהלך ה-15 השנים האחרונות גייסה החברה כ-70 מיליוני דולר קנדי במספר גיוסים פרטיים והנפקת מניות 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, באמצעות חברת החזקות לטובת משפחת בלוטריך Blutrach Holdings Inc.

צוות ניהולי בכיר

כריסטופר לאנד

סגן נשיא אזורי

בעל נסיון 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 נסיון 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

כ-20 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 החזקה וניהול 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 ההשבחה של הקרקעות, **החברה נמנעת מלקיחה של חוב בהיקף מהותי מאוד 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



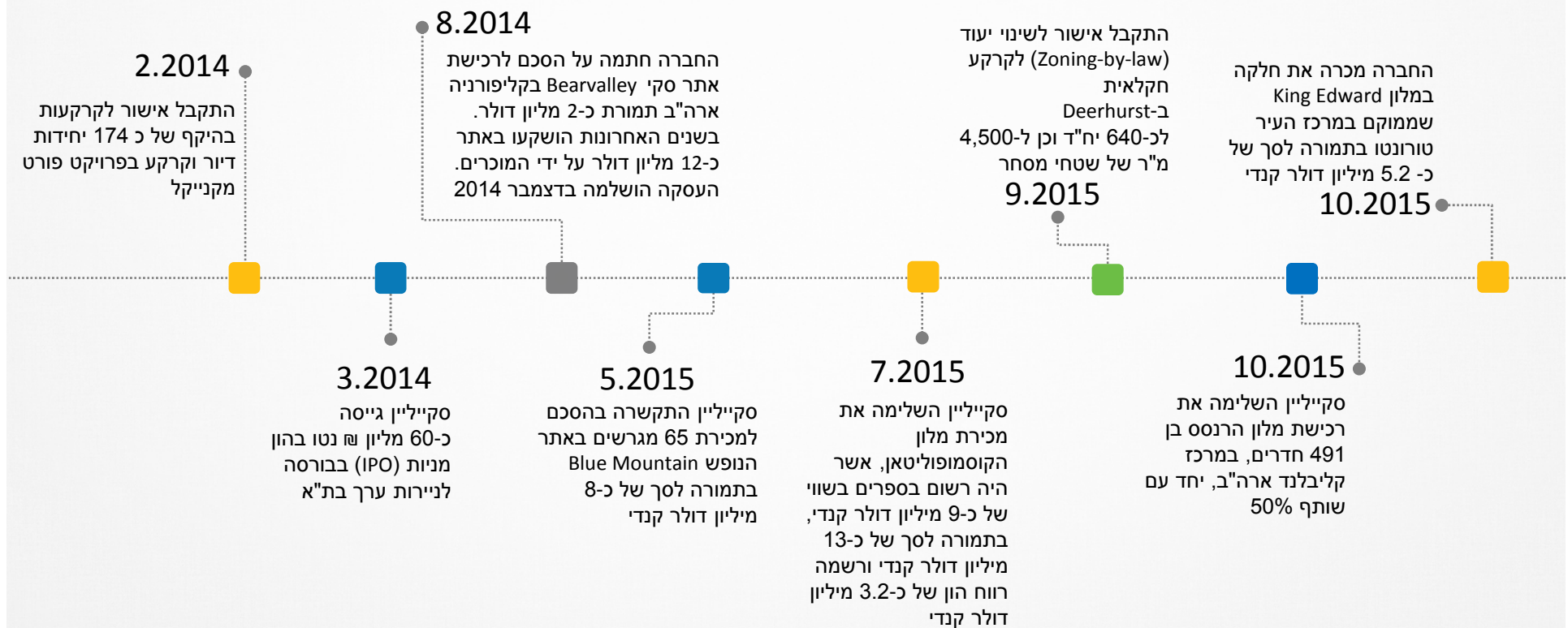
כחלק מניהול הסיכונים של החברה ועל מנת להביא לחילוץ מהיר של המקורות העצמיים, היא תפעל למכירה של חלק מעתודות הקרקע לקבלנים מקומיים ולפרטיים



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



אירועים מהותיים בשנים האחרונות ולאחר תאריך הדיווח



מגזרי פעילות (ליום 30.09.15; במיליוני ₪)



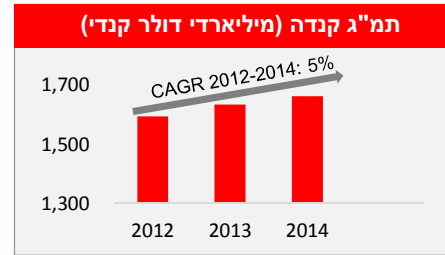
ייזום ופיתוח	מלונאות ואתרי נופש	נדל"ן מניב
Port McNicoll	Hyatt Arcade	Blue Mountain – מסחרי
Deerhurst	Renaissance ⁽²⁾	Pantages - מסחרי
Blue Mountain	Bear Valley	Hyatt Arcade - מסחרי
Horseshoe	Horseshoe	
	Deerhurst	
	Pantages	
	King Edward (נמכר)	
ייזום ופיתוח ⁽¹⁾	מלונאות ואתרי נופש ⁽²⁾	נדל"ן מניב ⁽¹⁾
431	455	97
(2.5)	32	4

שווי נכסים מיוחס למגזר
(30.09.15; מיליוני ₪)⁽¹⁾
תוצאות המגזר (רווח גולמי בנטרול הוצ' פחת)
בתקופה 1-9/2015

(1) נכסים המיוחסים למגזר ייזום ופיתוח, כוללים גם נכסים בהיקף של כ-232 מיליון ש"ח, הרשומים בדוחות הכספיים תחת מגזר נדל"ן להשקעה.
(2) רכישת מלון ה-Renaissance בקליבלנד, ארה"ב, הושלמה באוקטובר 2015.
(3) מגזרי הפעילות שלא כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

* הנתונים מעוגלים למיליון הקרוב
** במאזן ישנם נכסים אחרים נטו בהיקף של כ-11 מיליון ₪.

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

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

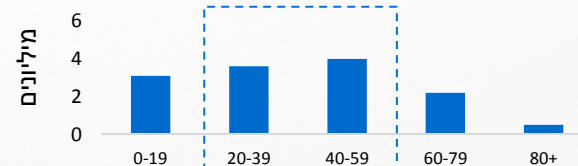
קהל יעד



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, מהעיירות 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 הנכסי החברה בקנדה, 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 (King Edward, Pantages),



ליום 30 בספטמבר, 2015 מלון אחד בקליבלנד, ארה"ב (Hyatt) כמו כן לחברה אתר סקי בקליפורניה.

באוקטובר 2015 השלימה החברה את רכישת מלון Renaissance בקליבלנד ארה"ב.



החברה מחזיקה בנכסים בארבעה אתרי נופש:



(1) מכירת חלקה של החברה במלון King Edward הושלמה באוקטובר 2015

www.skylineinvestments.com



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, 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⁽¹⁾ 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 30.9.2015 (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⁽²⁾ מיליון דולר ארה"ב ליום 30.9.2015

פוטנציאל עתידי

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

(1) עפ"י הצהרת המוכרים

(2) NOI שנתי מייצג עפ"י שמאות שנערכה לנכס במהלך שנת 2015.

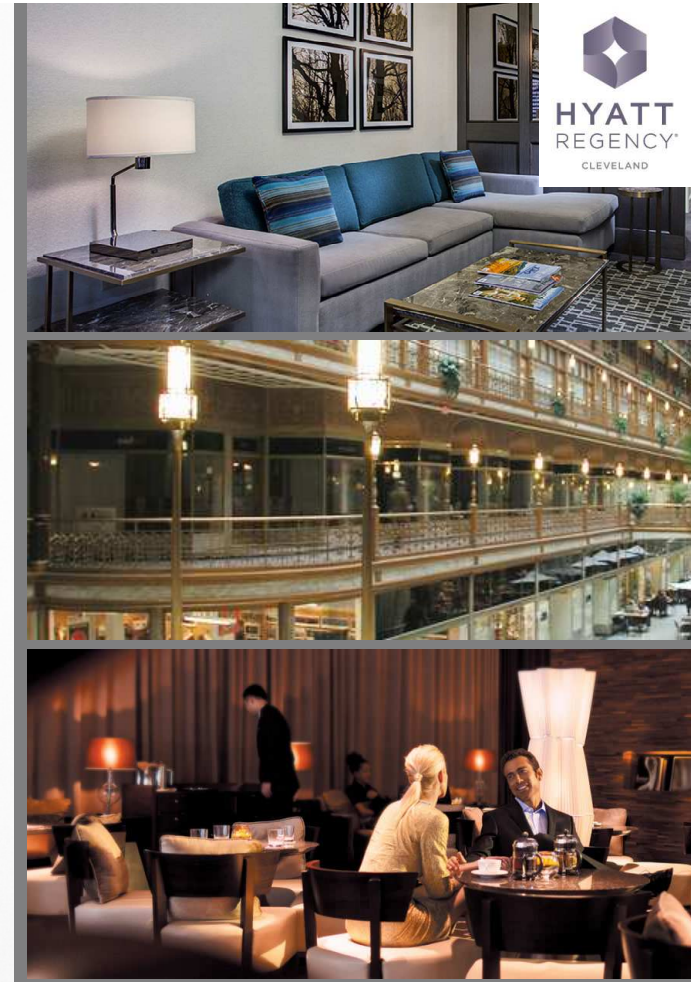
רכישה בתמורה ל-7.6 מיליון דולר ארה"ב
NOI במועד רכישה 0.7 מיליון דולר ארה"ב

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-400 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⁽¹⁾ 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-6.8 מיליון דולר קנדי. NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2015, לפני דמי ניהול בין חברתיים עמד על 5.2 מיליון דולר קנדי.

(1) עפ"י הצהרת המוכרים
(2) למועד פרסום הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 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-ו
 - 61⁽²⁾ דירות קונדומניום בפרויקט Lakeside Lodge
- ב 11.2014 התקבל אישור לשינוי יעוד של קרקע חקלאית ל 640 יח"ד ול-4,500 מ"ר שטחי מסחר. ב-9.2015 אושרה תכנית Zoning-by-law.

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 61⁽²⁾ דירות קונדומניום בתמורה לכ-21.3 מיליון דולר קנדי

אושרה תוכנית שינוי ייעוד ל-640 יח"ד + 4,500 מ"ר מסחר (Zoning-by-law)



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 – 5.2 מיליון דולר קנדי.

השבחה ומימושים שבוצעו

- שיפור ה- NOI בנכס מ-3.6 מיליון דולר קנדי שנתי למול כ-4.6 מיליון דולר קנדי (לפני דמי ניהול בין חברתיים) ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2015, 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 55 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 47 מתוך 67 הדירות במבנה בתמורה לסך של כ-13 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 מעבודות 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)

(1) למועד פרסום הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 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 פרטי
ל-174 יח"ד בפרויקט



Blue Mountain Village

נקודות עיקריות

- כללי: אתר סקי, מלונאות ונופש המוביל באיזור אונטריו, 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-1.8 מיליון דולר קנדי NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2015, לפני דמי ניהול בין חברתיים עמד על כ-1.6 מיליון דולר קנדי.

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.

פוטנציאל עתידי

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



⁽¹⁾ Renaissance Cleveland Hotel

נקודות עיקריות

רכישה בתמורה לכ- 20.5
מיליון דולר ארה"ב

NOI
ממוצע בארבע השנים
האחרונות⁽²⁾
כ- 5 מיליון דולר
ארה"ב

בעשור האחרון בוצעו בנכס
השקעות בהיקף של מעל לכ-
20⁽²⁾ מיליון דולר ארה"ב

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

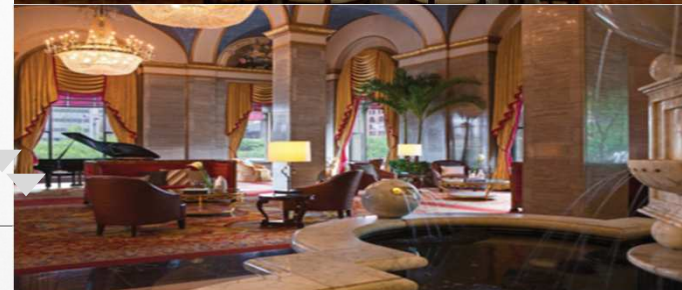
המלון כולל 491 חדרים, 34 אולמות כנסים (בעלי מיצוב תחרותי מוביל באזור) בהיקף משמעותי של כ 6,000 מ"ר וכן בניין חניה עצמאי (צמוד למלון) בהיקף של כ 300 מקומות חניה.

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

נחתם הסכם זכיונות עם רשת Marriott העולמית ל-20 שנה, את המלון תנהל חברת אמבריג', חברת ניהול המנהלת מעל 200 מלונות בארה"ב.

נחתם הסכם עם שותף (50%), כאשר החברה תיתן שירותי ניהול-על ותהיה זכאית למנות את רוב חברי הדיקטוריון. במועד הסגירה, קיבלה החברה מהשותף 3.5 מיליון דולר ארה"ב.

המלון צפוי לעבור שיפוץ משמעותי במהלך שלושת-ארבעת השנים הבאות.



R

RENAISSANCE®

CLEVELAND HOTEL

(1) רכישת המלון הושלמה ביום 28 באוקטובר, 2015
(2) עפ"י הדוחות הנספיים שנמסרו לחברה מהמוכרים שהוכנו ע"י מנהל הנכס - Marriott

SKYLINE
COMMUNITIES

ריכוז נכסים עיקריים מניבים ומלונאות (מיליוני ₪)

סר"כ	Hyatt Hotel	Renaissance Hotel ⁽³⁾	Pantages Hotel	BVR	BMT ⁽¹⁾	DHR	HSR	שם האתר/נכס
	קליבלנד, ארה"ב	קליבלנד, ארה"ב	קנדה, טורונטו	קליפורניה, ארה"ב	קנדה, אונטריו	קנדה, אונטריו	קנדה, אונטריו	מיקום
	מלונאות			אתרי נופש				שימוש/ייעוד
440	104	6 ⁽³⁾	63	16	75	66	110	נכס בספרים המיוחס למרכיב מניב (שטחי מלונאות, מסחר, משרדים ואחר) – ללא מרכיב קרקע לפיתוח
649	148	-	65	15	75	193	153	שווי הוגן לפי שמאות אחרונה
73	15	22 ⁽⁴⁾	3	4 ⁽²⁾	5	17	15	תזרים NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ב-30.9.2015 ⁽⁵⁾
62	13	-	3	6	5	20	15	תזרים שנתי NOI מייצג לפי שמאות מעודכנת
	10%	-	9.5%	12.5%	8%	10.5%	10.5%	Discount rate
	8%	-	6.5%	-	7%	8.25%	8%	שיעור הון עיקרי (CAP RATE)

- (1) כולל חלקו של שותף (40%)
 (2) הנתונים לפני 19 בדצמבר, 2014 כפי שנמסר ע"י המוכרים.
 (3) הרכישה הושלמה באוקטובר, 2015 חלק החברה בנכס הוא 50%. סך של 6 מיליון ש"ח משקף את המקדמה ששולמה ליום 30 בספטמבר, 2015. סך התמורה ששולמה בגין רכישת המלון עמדה על כ-20.5 מיליון דולר ארה"ב (כ-79.4 מיליון ש"ח)
 (4) עפ"י הדוחות הכספיים שנמסרו לחברה מהמוכרים שהוכנו ע"י מנהל הנכס שלהם - Marriott
 (5) 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.
 * בנוסף לנכסים לעיל, ליום 30 בספטמבר, 2015, החברה מחזיקה ב-9% במלון קינג אדוורד אשר מופיע במאזן בשווי של כ-15 מיליון ₪. יובהר כי המספרים בשקף זה מעוגלים למיליון הקרוב.

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	PORT McNICOLL SKYLINE COMMUNITY Georgian Bay	HORSESHOE SKYLINE RESORT Barrie	DEERHURST SKYLINE RESORT Muskoka	BLUE MOUNTAIN VILLAGE	סה"כ
סה"כ שווי בספרים במיליוני ש"ח (מרכיב קרקע בלבד)	150	84	95	69 ⁽³⁾	397
יח"ד בהתאם לתוכנית האב נכון ליום 30.09.15 (תחת סעיף מלאי ונדל"ן להשקעה)	1,900	1,674	1,322	800	5,696
מזה: במלאי ⁽²⁾	794	165	289	0	1,248
מכירות ביח"ד בשנים 2012-2015 ⁽¹⁾	3	55	75	74	207
מכירות במונחים כספיים בשנים 2012-2015 ⁽¹⁾ (במיליוני ש"ח)	3	45	84	26	158
מתוך האמור מכירות שטרם הוכרו בדוחות כהכנסה	0	45	62	23	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 ₪) שהוכרו חשבונאית במהלך שנות 2011-2014

הערה: ב 11.2014 אושרו לחברה 640 יח"ד ו 4,500 מ"ר מסחרי בפרויקט דייר הארסט, ב- 9-2015 קיבלה החברה את אישור ה- Zoning-by-law למתחם.
 * (1) 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 בספטמבר, 2015.
 (2) כולל 150 יח"ד למלון דירות.
 (3) מתוך היתרה הנ"ל סך של כ- 39 מיליוני ש"ח סווג לסעיף נכסים מוחזקים למכירה.

נכסים אשר אינם מקבלים ביטוי מלא במאזן (מליוני ₪)

אתר	עלות בספרים ל 30.09.15	שווי הוגן	רזרבה הונית לפני מס	הערות
	0	20 *	20	בניין הכולל 40 יח"ד אשר שווק בעבר כיח"ד time share
	0	22 *	22	קרקע להקמה של 162 יח"ד
 	176	346 **	170	מלונות המטופלים לפי שיטת העלות
סה"כ			212	

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



נתונים פיננסיים



נתונים עיקריים מהמאזן (30.09.15; מיליוני ₪)

סעיף	ערך	הערה
רכוש שוטף	332	מזה כ-148 מיליון ₪ בגין מלאי, כ-117 מיליון ₪ בגין נכסים והשקעה מוחזקים למכירה וכ-18 מיליון ₪ בגין מזומן ושווה מזומן
שיעור מסך מאזן	33%	
יחס שוטף	1.28	
נדל"ן להשקעה	271	
שיעור מסך מאזן	27%	
רכוש קבוע (בעיקר בתי מלון ואתרי נופש מניבים)	324	
שיעור מסך מאזן	33%	
חוב פיננסי ברוטו	329	כולל הלוואות בעלים בהיקף של כ-20 מיליון ₪ שניתנו לחברה ע"י מישורים והכשרת הישוב
שיעור חוב נטו ל- CAP נטו*	39%	
הון עצמי (כולל זכויות מיעוט)	476	מזה: זכויות מיעוט בהיקף של כ-24 מיליון ₪
שיעור הון למאזן	48%	

* חוב נטו: חוב פיננסי ברוטו בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים), CAP נטו: הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) בתוספת חוב פיננסי ברוטו ובניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים).

תמצית דוחות כספיים - רווח והפסד (מיליוני ₪)

סעיף	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2015	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2014	לשנת 2014
הכנסות	209	197	260
עלות ההכנסות	(187)	(187)	(245)
רווח לפני הוצאות מכירה, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות	22	10	15
שינוי בשווי הוגן של נדלן להשקעה	6	39	47
הוצאות מכירה ושיווק	(4)	(8)	(10)
הוצאות הנהלה וכלליות	(8)	(11)	(11)
רווח (הפסד) תפעולי	16	30	41
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(16)	(15)	(21)
רווח ממימוש השקעה	9	-	-
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	8	15	20
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה	(3)	(4)	(5)
רווח (הפסד) נקי	5	11	15

* היתרות מעוגלות למיליון הקרוב

סיכום

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 לואדים שוב, סמנכ"ל הכספים של החברה בטלפון: 1-416-368-2565 (שלוחה: 2263). ניתן גם לשלוח מייל לכתובת: ir@skylineinvestments.com