



SKYLINE

INVESTMENTS

מצגת לשוק ההון

גיוס אג"ח מגובה בשעבוד ראשון על נכס מניב
יוני 2016

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM

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, 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 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.

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 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



- ל-31.03.2016 שווי הנכסים של החברה עומד על כ-1.1 מיליארד ₪
- החל מ-3.2014 מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בת"א. החל מיום 15 ביוני 2016 החברה נסחרת במדד ת"א יתר 50
- ל-31.03.2016 לחברה עתודות קרקע פרטיות בהיקף של כ-5,200 יח"ד קרקע לפיתוח
- בשנתיים האחרונות החברה עוברת שינוי אסטרטגי של הקטנת המרכיב היזמי לטובת הגדלת המרכיב

מישורים חברה לפיתוח (בשליטתו של גיל בלוטריין 52.68%) הינה בעלת השליטה בחברה עם החזקה של כ-50%

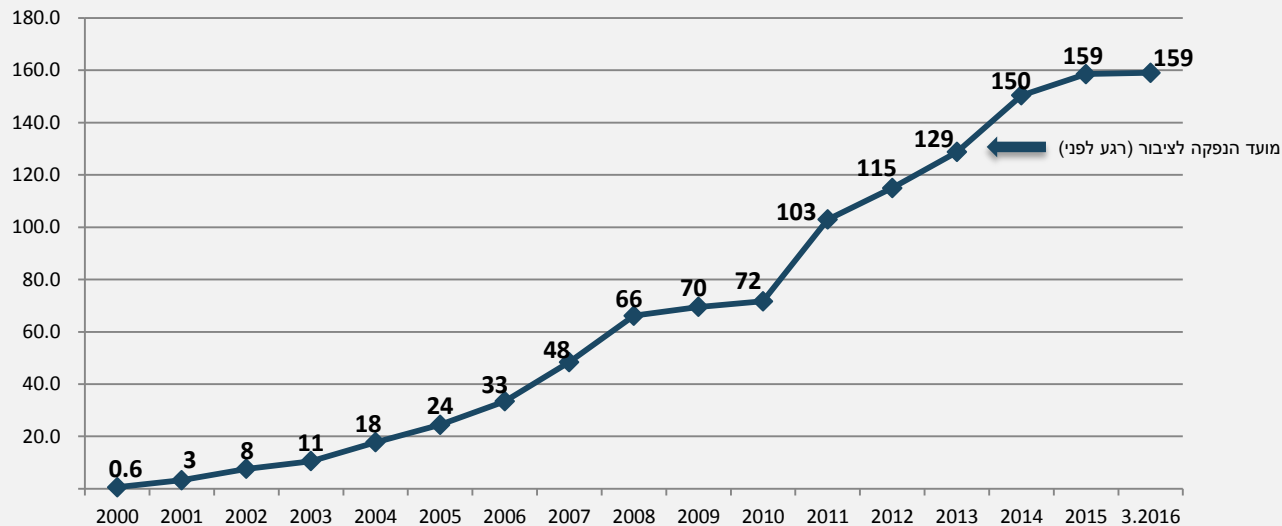
ל-31.03.2016 לחברה הון עצמי חשבונאי בהיקף של כ-494 מיליון ₪ (כ-45% מסך המאזן)

תזרים NOI השנתי ליום 31 במרץ 2016 עמד על 76 מיליון ש"ח, כאשר תזרים NOI המייצג בגין הפעילות המניבה, עומד על כ-90* מיליון ש"ח

- סקייליין הנה חברה המתמחה בהשקעות בנדל"ן בצפון אמריקה, תוך מיקוד בסוגי נדל"ן שמתאפיינים בתזרים מזומנים ו-Upside. לחברה נסיון עשיר בניהול אתרי נופש, מלונות ויזום קרקעות לפיתוח
- סקייליין הוקמה והחלה את פעילותה בשוק הנדל"ן הקנדי בשנת 1998. תחומי פעילות החברה מרוכזים בנכסים המניבים תזרים מזומנים - החזקה הפעלה וניהול של נדל"ן מניב בקנדה
- במשך שלוש שנים רצופות, החברה נבחרת על ידי Deloitte כאחת מהחברות המנהלות הטובות ביותר בקנדה

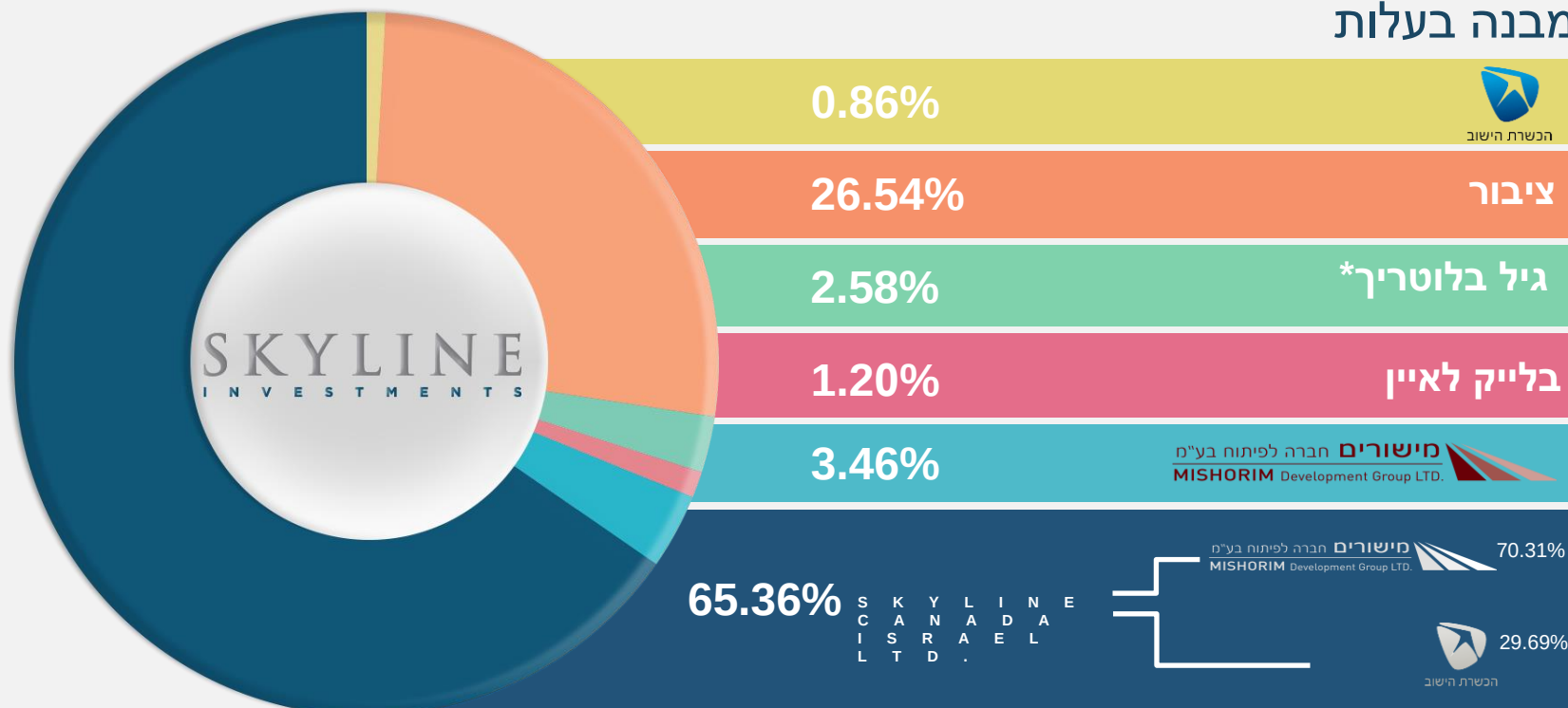


התפתחות הון עצמי** (המיוחס לבעלי המניות במיליוני דולר קנדי)



* במהלך ה-15 השנים האחרונות גייסה החברה כ-70 מיליוני דולר קנדי במספר גיוסים פרטיים והנפקת מניות בבורסה לניירות ערך בישראל.
 ** עד ליום 31 במרץ 2016; ההון העצמי לא כולל רווחי הון בגין מימושים מעסקאות אחרונות שטרם הושלמו
 *** שקל/דולר קנדי = 3.0

מבנה בעלות



* בעל השליטה בחברה ובמישורים חברה לפיתוח בע"מ, באמצעות חברת החזקות לטובת משפחת בלוטריך Blutrith Holdings Inc
** מישורים מחזיקה במישרין ובעקיפין בכ- 50% ממניות Skyline Investments

נושאי משרה בכירה

SKYLINE
INVESTMENTS



רו"ח בלייק לאיין
מנכ"ל

בעל ניסיון רב בניהול-על של נכסים מלונאיים ומניבים בקנדה וארה"ב. בעבר שימש כסגן נשיא בכיר ומנהל כספים בחברת ברוקפילד הנסחרת בבורסות בניו יורק וטורונטו בשווי של למעלה מ- 30 מיליארד דולר קנדי.



גיל בלוטריין
יו"ר ומנהל פיתוח עסקי

ייסד את מישורים ב-1990, ואת החברה ב-1998 מאז ועד היום מכהן כנשיא ומנהל עסקים ראשי שלה.



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



כריסטופר לאנד
סגן נשיא בכיר,
מלונאות ואתרי נופש

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



רו"ח ואדים שוב
סמנכ"ל כספים

כ-20 שנות ניסיון בניהול כספים עבור חברות ציבוריות; רואה חשבון מוסמך בקנדה, ישראל וארה"ב.

אסטרטגיה ומדיניות עסקית

החברה מתמחה ברכישה הזדמנותית של גדל"ן מניב בקנדה וארה"ב תוך מיקוד באיתור הזדמנויות רכישה במצבים מיוחדים.



החזקה וניהול נכסים מניבים בקנדה וארה"ב



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



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, לצורך כך החברה פועלת לגיוון מקורות המימון



החברה פועלת להשבחה של עתודות הקרקע בבעלות בין היתר על ידי שינוי ייעוד והוספת זכויות בנייה



כחלק מניהול הסיכונים של החברה ועל מנת להביא לחילוץ מהיר של המקורות העצמיים, החברה עשויה לפעול למכירה של חלק מהנכס



בתחום אתרי הנופש, החברה מתמקדת בביצוע של עסקאות דפנסיות הכוללות רכישה של אתרים ממוצבים במחיר הזדמנותי (פחות מעלות ההשקעה להקמת האתר)



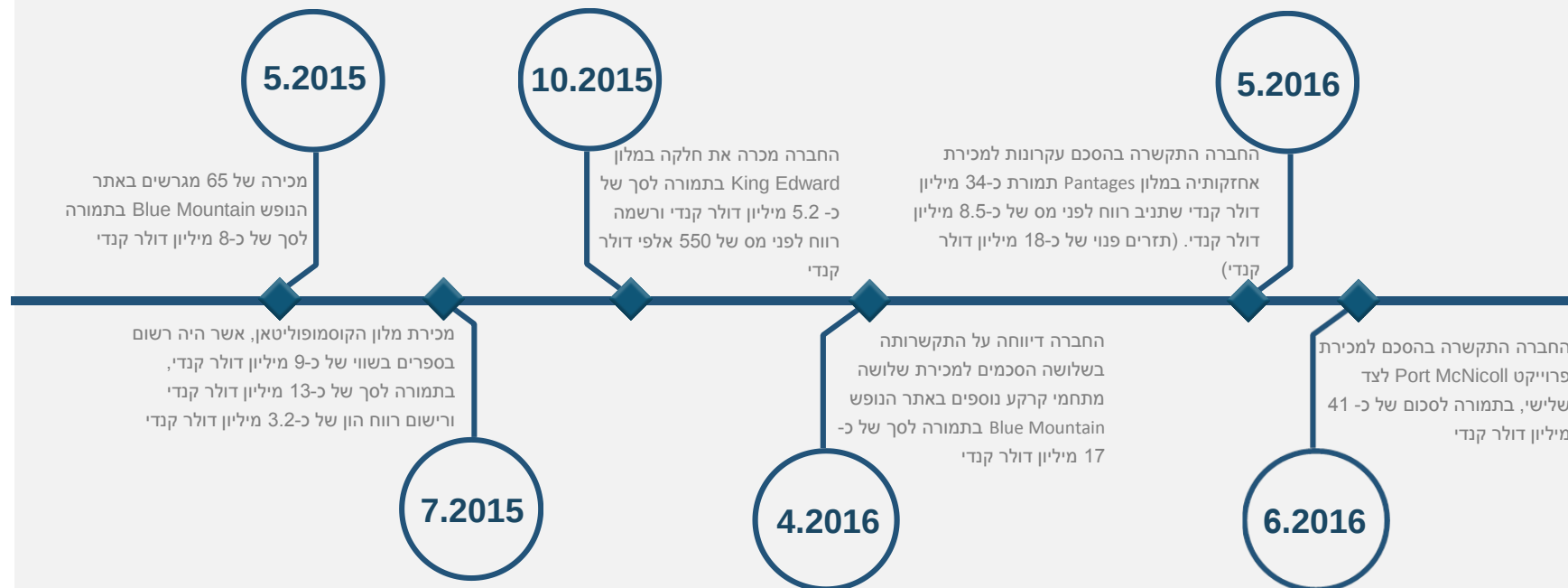
אסטרטגיה ומדיניות עסקית



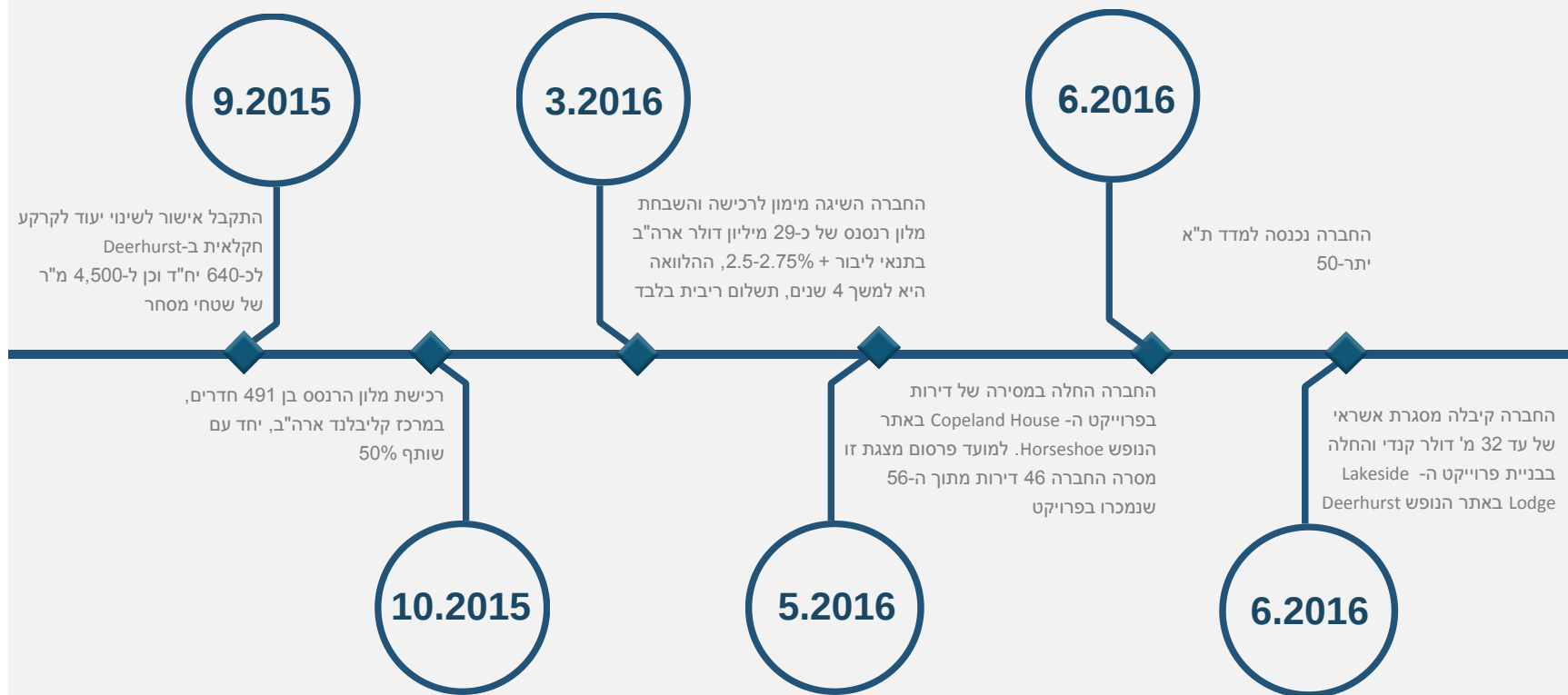
* לפרטים אודות תכניות החברה ראה דוח דירקטוריון, פרק 1.3.3

מימושים עיקריים בשנה האחרונה

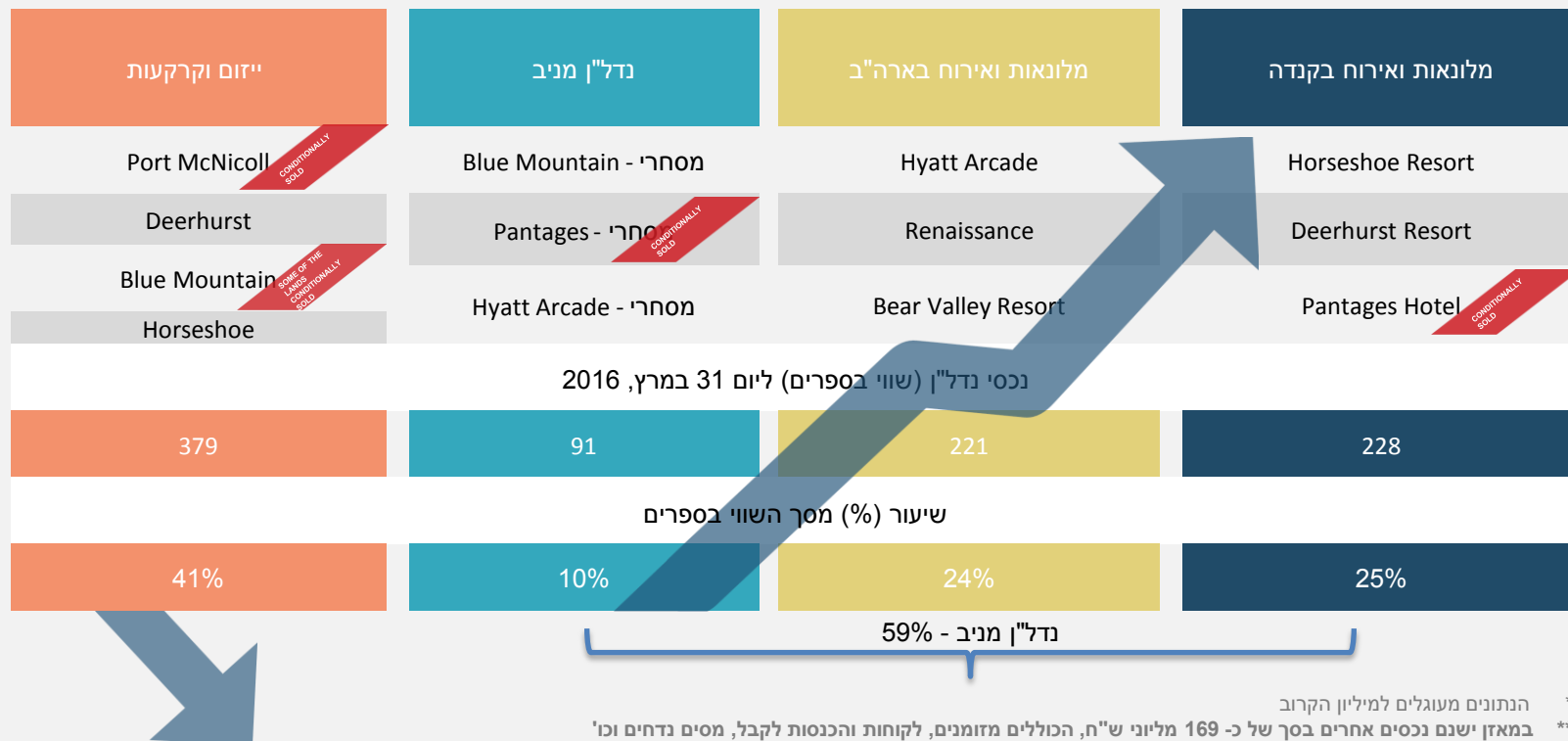
במהלך השנה דיווחה החברה על מימושים ו/או התקשרה בהסכמי מכר בסך של כ- 356* מיליון ש"ח



אירועים אחרים בשנה האחרונה



מגזרי פעילות (ליום 31.3.16; במיליוני ₪)



* הנתונים מעוגלים למיליון הקרוב
** במאזן ישנם נכסים אחרים בסך של כ- 169 מיליוני ש"ח, הכוללים מזומנים, לקוחות והכנסות לקבל, מסים גדלים וכו'

ריכוז נכסים עיקריים מניבים ומלונאות (מיליוני ₪)

								
סה"כ	(1)BMT	BVR	Renaissance (2)Hotel	Hyatt Hotel	Pantages Hotel	HSR	DHR	שם האתר/נכס
	אונטריו, קנדה	קליפורניה, ארה"ב	קליבלנד, ארה"ב	קליבלנד, ארה"ב	אונטריו, קנדה	אונטריו, קנדה	אונטריו, קנדה	מיקום
	אתרי נופש ומלונאות ומסחר							שימוש/ייעוד
534	76	19	95	108	62	108	66	נכס בספרים המיוחס למרכיב מניב (שטחי מלונאות, מסחר, משרדים ואחר) – ללא מרכיב קרקע לפיתוח
735	76	16	96	129	64	158	196	שווי הוגן לפי שמאות אחרונה
76	6	8	(3)21	14	5	9	13	תזרים NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ב-31.03.2016 (4)

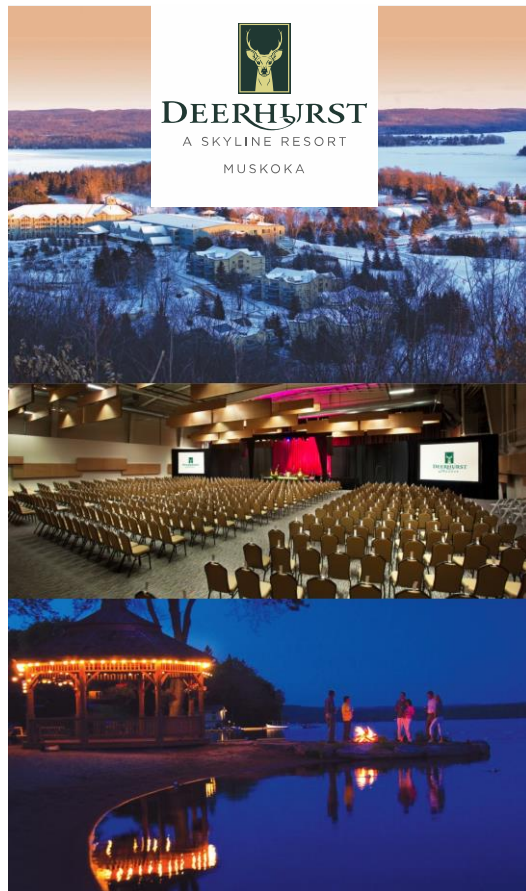
- (1) כולל חלקו של שותף (40%)
- (2) הרכישה הושלמה באוקטובר, 2015 חלק החברה בנכס הוא 50%. סך התמורה ששולמה בגין רכישת המלון עמדה על כ-19.1 מיליון דולר ארה"ב (כ-75 מיליון ש"ח)
- (3) עפ"י הדוחות הכספיים שנמסרו לחברה מהמוכרים שהוכנו ע"י מנהל הנכס שלהם - Marriott
- (4) הנתונים הם לכל נכס באופן עצמאי לפני תשלום דמי ניהול ששולמו לחברות בנות, שמנהלות את הנכסים ולפני ההתאמות הדרושות לצורך איחוד הדוחות הכספיים של החברה יובהר כי המספרים בשקף זה מעוגלים למיליון הקרוב



SKYLINE
I N V E S T M E N T S

נכסים עיקריים בקנדה

DEERHURST RESORT



- כללי: אתר נופש יוקרתי בחבל Muskoka הממוקם ליד העיר Huntsville. האתר כולל כ-400 חדרים (כ-100 חדרים בבעלות החברה), 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**
- שווי (מניב בלבד ללא קרקעות לפיתוח ו/או מרכיב הייזום) נכון ליום 31.12.2015 לפי הערכת שווי של המעריך הבינלאומי CUSHMAN: **67.5 מיליון דולר קנדי (כ - 202.5 מיליון ₪)**

להלן נתונים היסטוריים ותחזית לשנת 2016

במיליוני דולר קנדי	*2012	2013	2014	2015	**2016
הכנסה	26.9	26.4	26.1	26.8	28.8
NOI	2.4	2.4	4.7	4.7	5.1

- החברה צופה צמיחה של כ - 110% ב NOI משנת 2012 ועד לסוף שנת 2016
- החל ממחצית שניה של שנת 2018 מלאי חדרי האירוח צפוי לגדול בכ- 80 יחידות דיור נוספות (Lakeside Lodge), אותם החברה תנהל
- הכנסות האתר כוללות בין השאר:
 - הכנסות מהשכרת חדרים שבבעלות החברה ושל אחרים,
 - הכנסות ממסעדות, מסלולי גולף, אולמות כנסים, ספא, חנויות ועוד

הנכס ישועבד במשכנתא ראשונה לטובת מחזיקי אגרות החוב

DEERHURST RESORT – Lakeside Lodge



- ביום 20 ביוני 2016, דיווחה החברה כי התקשרה עם תאגיד בנקאי בקנדה לליווי פרויקט Lakeside Lodge לבניית 162 יחידות דיור

היקף מכירות במיליוני דולר קנדי	סך יחידות שנמכרו	תאריך
23.3	67	מרץ 2016
27.4	79	יוני 2016

HORSESHOE RESORT



- האתר נרכש ב-2008 בכ-37 מיליון דולר קנדי (אתר סקי, גולף ואירוח הפעיל בכל עונות השנה)
- שווי (הנבה בלבד ללא מרכיב הייזום) נכון ליום 31.12.2015 לפי הערכת שווי של המעריך הבינלאומי CUSHMAN: 55.6 מיליון דולר קנדי

להלן נתונים היסטוריים ותחזית

*2016	2015	2014	2013	2012	מיליוני דולר קנדי
20.8	18.6	19.7	20.0	19.3	הכנסה
4.3	4.3	4.2	3.8	3.5	NOI

- החברה צופה צמיחה של כ-23% ב NOI משנת 2012 ועד לסוף שנת 2016
- החל מדצמבר 2016 החברה צופה לגידול נוסף בהכנסות בגין 22 יחידות דיור נוספות (Copeland House)
- אחרי המכירה ושיפוץ מבנה בן 40 הדירות, שכיום משמש כמלון לקבוצות ספורטאים ומשפחות עם ילדים. להערכת הנהלת החברה, כ-20 מהיחידות המשופצות כאמור, צפויות להתווסף לתוכנית שכירות החל מדצמבר 2018
- הכנסות האתר כוללות בין השאר:
 - הכנסות מהשכרת חדרי שינה שבבעלות החברה ושל אחרים,
 - הכנסות מפעילות סקי, הכנסות ממסעדות, מסלולי גולף, אולמות כנסים, ספא, חנויות ועוד



SKYLINE
I N V E S T M E N T S

נכסים עיקריים בארה"ב

RENAISSANCE CLEVELAND HOTEL⁽¹⁾

נקודות עיקריות

- 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 40 מיליון דולר ארה"ב
- נחתם הסכם זכינות עם רשת Marriott העולמית ל-20 שנה, את המלון תנהל חברת אמבריג', חברת ניהול המנהלת מעל 300 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 פרמיה 3.5 מיליון דולר ארה"ב
- המלון צפוי לעבור שדרוג משמעותי במהלך שלושת-ארבעת השנים הבאות



קבלת מימון בנקאי
של כ- 29 מיליון
דולר ארה"ב
לרכישה והשכחה

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

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

רכישה בתמורה לכ-
19.1 מיליון דולר
ארה"ב

HYATT REGENCY ARCADE

השבחה שבוצעה

שיפור ה- NOI בנכס מ-1.4 מיליון דולר
ארה"ב שנתי לסך של כ-3.6 מיליון דולר
ארה"ב ליום 31.03.2016

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-160 מיליון דולר ארה"ב
- הנכס נרכש על ידי החברה 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-34 מיליון דולר ארה"ב
- ה- NOI המייצג, לפי שמאות שנערכה לנכס בתום שנת 2015 עומד על 3.8 מיליון דולר ארה"ב וזאת למול NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31.03.2016, העומד על כ-3.6 מיליון דולר ארה"ב

שווי הוגן כיום של
כ-34 מיליון דולר
ארה"ב

קבלת מימון בסך
12.7 מיליון דולר
ארה"ב מתאגיד
בנקאי

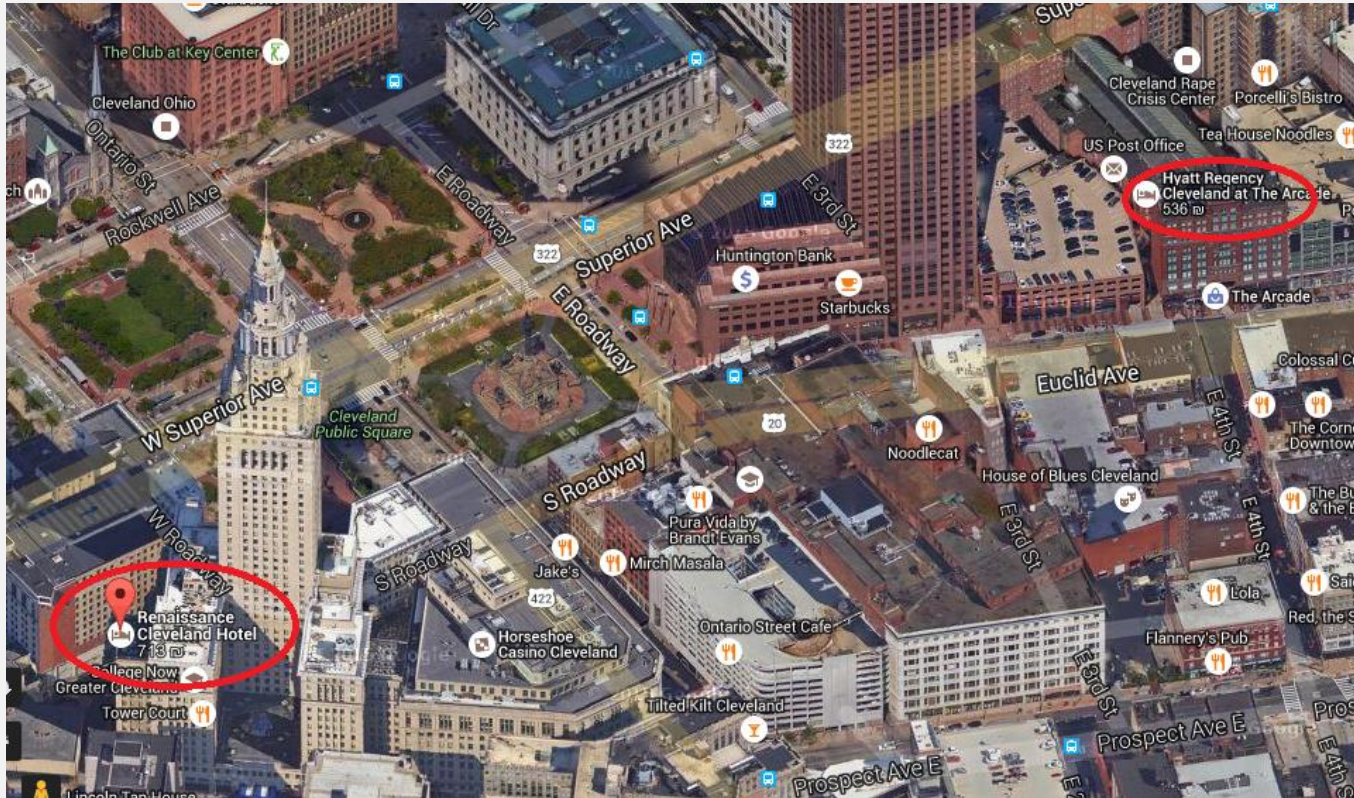
NOI מייצג
3.8 מיליון דולר
ארה"ב

נמצאו בקופת המלון
4.5 מיליון דולר
ארה"ב

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

(1) עפ"י הצהרת המוכרים

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



BEAR VALLEY

נקודות עיקריות

- אתר סקי הממוקם בקליפורניה, ארה"ב.
- רכישת האתר הושלמה בדצמבר 2014 בתמורה כוללת בסך של כ-3.7 מיליון דולר ארה"ב, ממקורותיה העצמיים של החברה
- במהלך 10 השנים שקדמו לרכישתו, הושקעו בנכס כ-27* מיליון דולר ארה"ב
- ממועד הרכישה בוצעו על ידי הנהלת החברה פעולות לצמצום עלויות התפעול, אשר יחד עם עליה בהכנסות האתר במהלך חורף 2015/2016 בהשוואה לחורף 2014/2015, באו לידי ביטוי ב- NOI, שהסתכם לכ-2.1 מיליון דולר אמריקאי ל-12 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2016

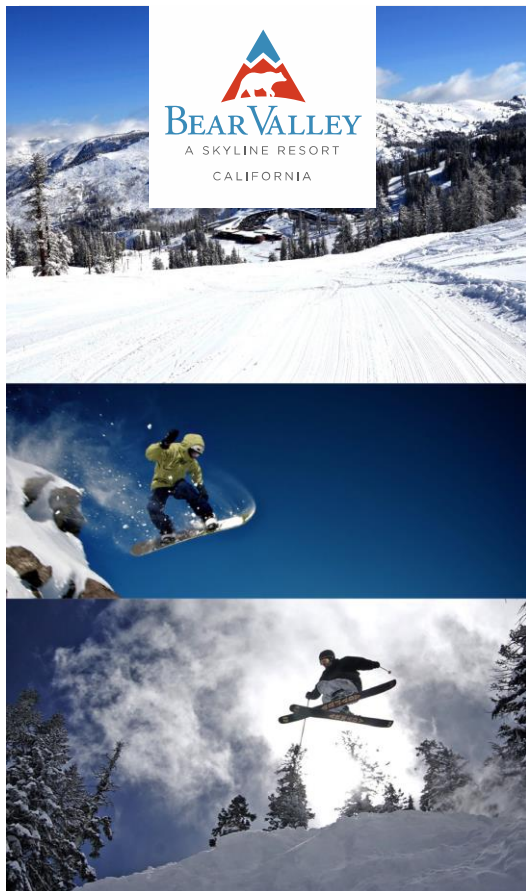
NOI ב-12 החודשים
האחרונים, שהסתיימו
ביום 31 במרץ, 2016
עמד על 2.1 מיליון דולר
ארה"ב

נסיון החברה בא
לידי ביטוי בניהול
שהביא ליעילות
תפעולית

רכישת בתמורה
לסך של כ-3.7
מיליון דולר ארה"ב

בעשור האחרון בוצעו
בנכס השקעות בסך של
כ-27 מיליון דולר ארה"ב

* עפ"י הצהרת המוכרים





SKYLINE
I N V E S T M E N T S

נתונים פיננסיים

נתונים עיקריים מהמאזן (31.3.16; מיליוני ₪)

סעיף	ערך	הערה
רכוש שוטף	302	מזה כ-94 מיליון ₪ בגין מלאי, כ-90 מיליון ₪ בגין נכסים מוחזקים למכירה וכ-38 מיליון ₪ בגין מזומן ושווה מזומן
שיעור מסך מאזן	28%	
נדל"ן להשקעה ומלאי קרקעות לזמן ארוך	345	
שיעור מסך מאזן	32%	
רכוש קבוע (בעיקר בתי מלון ואתרי נופש מניבים)	407	
שיעור מסך מאזן	37%	
חוב פיננסי ברוטו	389	לא כולל מסגרת אשראי לא מנוצלת של כ-32 מיליוני ש"ח כולל הלוואות בעלים בהיקף של כ-20 מיליון ש"ח שניתנו לחברה ע"י מישורים והכשרת הישוב. הלוואה זו נפרעה לאחר תאריך הדיווח
שיעור חוב נטו ל- CAP נטו*	42%	
הון עצמי (כולל זכויות מיעוט)	494	מזה: זכויות מיעוט בהיקף של כ-31 מיליון ש"ח
שיעור הון חשבונאי למאזן	45%	

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

נכסים אשר אינם מקבלים ביטוי מלא במאזן (מיליוני ₪)

אתר	עלות בספרים ל 31.03.16	שווי הוגן	עודף שווי על עלות	הערות
 DEERHURST A SKYLINE RESORT MUSKOKA	DHR	0	21**	קרקע להקמה של 162 יח"ד
 HORSESHOE A SKYLINE RESORT BARRIE	HSR	0	18*	בניין הכולל 40 יח"ד אשר שווק בעבר כיח"ד time share
  DEERHURST HORSESHOE A SKYLINE RESORT A SKYLINE RESORT MUSKOKA BARRIE	DHR+HSR	173	354 **	מלונות המטופלים לפי שיטת העלות
 HYATT REGENCY CLEVELAND		108	129 **	מלונות המטופלים לפי שיטת העלות
	סה"כ		241	

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

נתונים עיקריים מדוח רווח והפסד (31.3.16; מיליוני ₪)

סעיף	רבעון 1 לשנת 2016	רבעון 1 לשנת 2015	לשנת 2015
הכנסות	137	78	294
עלות ההכנסות	(121)	(70)	(253)
רווח לפני הוצאות מכירה, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות	16	8	41
שינוי בשווי הוגן של בדל"ן להשקעה	-	-	3
הוצאות מכירה ושיווק	(1)	(2)	(6)
הוצאות הנהלה וכלליות	(3)	(3)	(13)
רווח (הפסד) תפעולי	12	3	25
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(6)	(5)	(21)
רווחים מממוש השקעה ורכישה הזדמנותית	-	-	34
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	6	(2)	37
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה	(2)	-	(13)
רווח (הפסד) נקי	4	(2)	24

* היתרות מעגולות למיליון הקרוב

סיכום

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



לחברה תזרימים
בהיקף משמעותי
מפעילותה השוטפת



חוסן פיננסי, מבנה
הון יציב ורזרבות
הוניות בהיקף
משמעותי



בנק עצום של קרקעות
לפיתוח שנרכשו
במחירי "רצפה"



סביבה
עסקית תומכת



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





תודה רבה!

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM

לשאלות ו/או הבהרות ניתן לפנות לוודים שוב, סמנכ"ל הכספים של החברה
בטלפון: 03-9126792 (שלוחה: 2263). ניתן גם לשלוח מייל לכתובת: ir@skylineinvestments.com



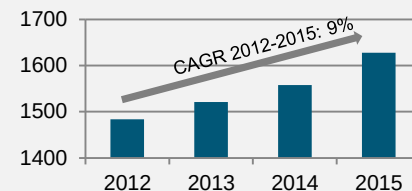
SKYLINE

INVESTMENTS

נספחים

כלכלת קנדה

תמ"ג בקנדה (מיליארדי דולר קנדי)



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

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

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

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

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)

הפגינה חוסן כלכלי ועברה בהצלחה את המשבר הכלכלי העולמי

דירוג אשראי (S&P): AAA



פורטפוליו הנכסים

כל נכסי החברה בקנדה, 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)



מרבית נכסי החברה בארה"ב ממוקמים במרכז
קליבלנד, אוהיו, שם מחזיקה החברה בשני
בתי מלון Renaissance ו-Hyatt. כמו כן
לחברה אתר סקי בקליפורניה.





DEERHURST RESORT

פוטנציאל עתידי

המשך מכירה של יח"ד ומגרשים בפרויקטים שהושקו להעלאת מלאי חדרים במלון. כמו כן מכירה של עתודות קרקע לקבלנים. קבלת זכויות בנייה נוספות על יתרת עתודות הקרקע החקלאיות שבבעלות החברה.

הנכס ישועבד במשכנתא ראשונה לטובת מחזיקי אגרות החוב

השבחה ומימושים שבוצעו

בוצעו מכירות בהיקף כולל של מעל 50 מיליון דולר קנדי. כמפורט להלן:

- 120 יחידות דיור בפרויקט summit lodges
- 29 מגרשים לקוטג'ים ובתים בפרויקט Highland Sanctuary-I
- 67⁽²⁾ דירות קונדומיניום 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.

נקודות עיקריות

כללי: אתר נופש יוקרתי בחבל Muskoka הממוקם ליד העיר Huntsville. האתר כולל כ-400 חדרים (כ-100 חדרים בבעלות החברה), 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 ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31.03.2016, לפני דמי ניהול בין חברתיים עמד על 4.5 מיליון דולר קנדי.

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

נמכרו 67⁽²⁾ דירות קונדומיניום בתמורה לכ-23.2 מיליון דולר קנדי

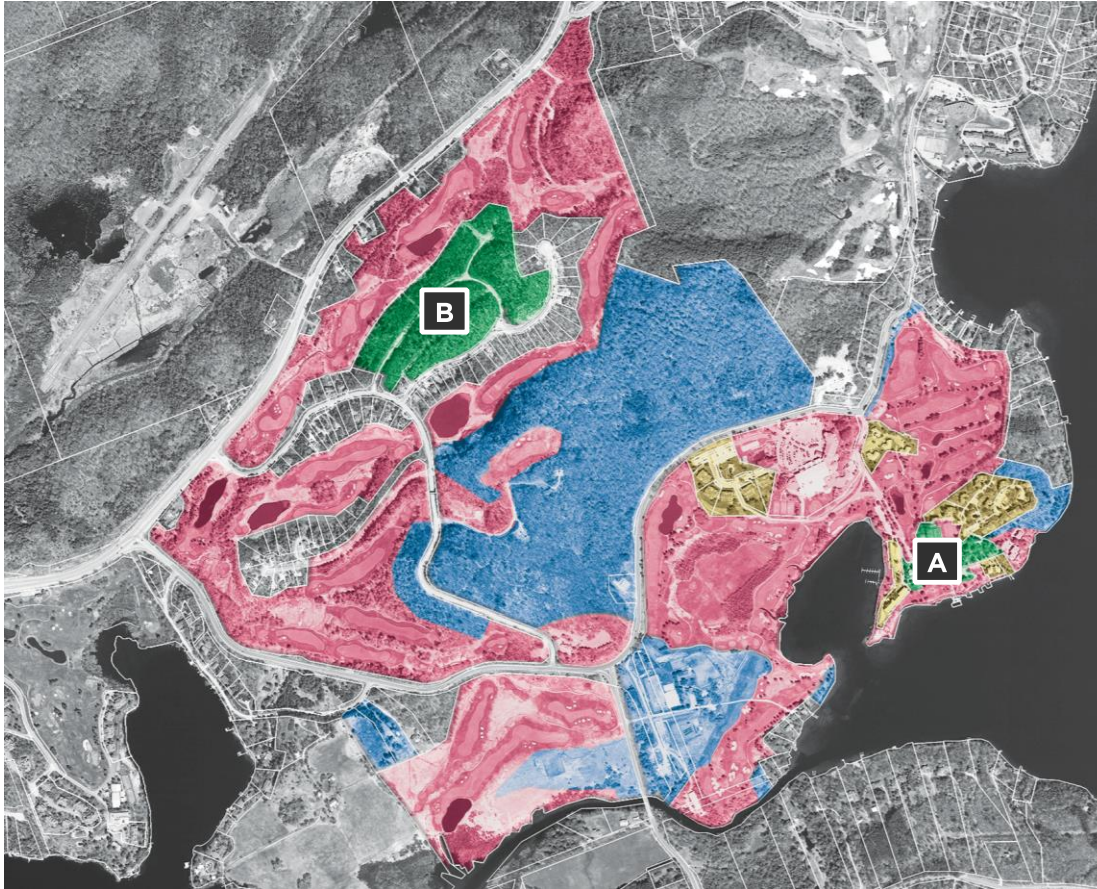
נמכרו 29 מגרשים ובתים בתמורה לסך של 10 מיליון דולר קנדי

הקטנת המימון הבנקאי בכ-13 מיליון דולר קנדי

נמכרו 120 דירות בתמורה לכ-21 מיליון דולר קנדי

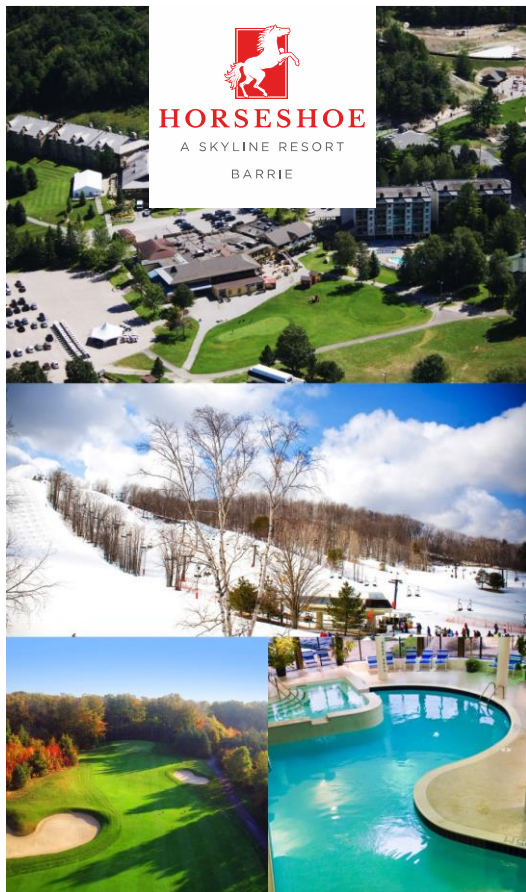
רכישה בתמורה ל-27 מיליון דולר קנדי במועד NOI רכישה 2 מיליון דולר קנדי

DEERHURST RESORT



- Future development lands
- Resort Operations
- Third Party
- Under Development

HORSESHOE RESORT



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. החברה שוקלת מכירת שלב ב' בפרויקט ה- Copeland House מגרש שני לקבלן או פיתוח עצמי של 58 יח"ד

השבחה ומימושים שבוצעו

במהלך תקופת החזקתה בנס, השביחה החברה את הנכס 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 54 יח"ד מתוך 67 יח"ד אותם יוזמת כיום החברה במבנה בפרויקט Copeland House. סך התמורה מדירות מסורות הינה כ- 15 מיליון דולר קנדי. מסירת הדירות החלה בחודש מרץ 2016. ליום 31 במרץ, נסמרו 36 דירות לרוכשים.

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
67.5 ק"מ של מסלולי cross-country.

141 חדרי מלון, 5 מסעדות.

האתר נרכש ב-2008 בכ- 37 מיליון דולר קנדי.

NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31.03.2016 עמד על כ- 3.2 מיליון דולר קנדי (לפני דמי ניהול בין חברתיים).

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 השלימה את בניית מבנה 1 (הכולל 67 יח"ד)

HORSESHOE RESORT



- Future development lands
- Resort Operations
- Timber Ridge 120
- Highland Course

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 ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31.03.2016, לפני דמי ניהול בין חברתיים עמד על כ-2 מיליון דולר קנדי.

השבחה ומימושים שבוצעו

עד כה נחתמו הסכמים למכירה בהיקף מכירות כולל של כ-26 מיליון דולר קנדי. כמפורט להלן:

בשנת 2014 נמכרו 9 מגרשים תמורת כ-1 מיליון דולר קנדי.

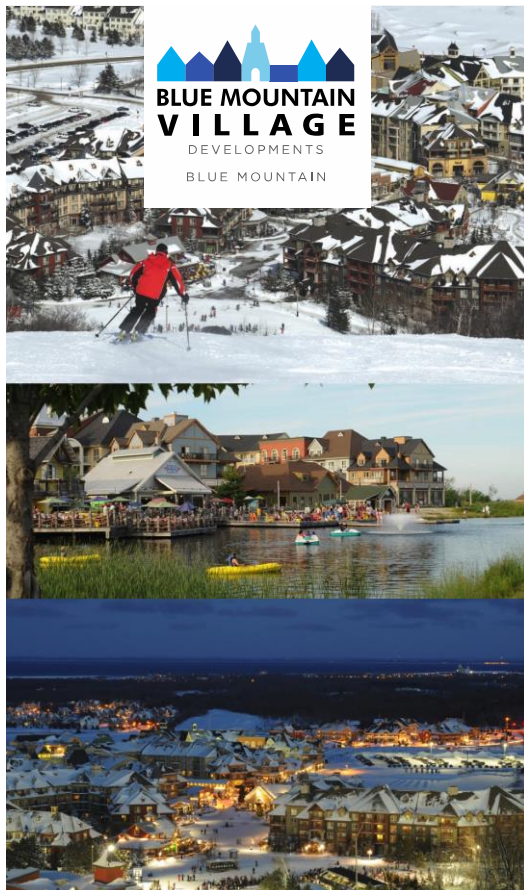
ב-5.2015 חתמה החברה על הסכם למכירת 25 מגרשים לבניית קוטג'ים טוריים תמורת כ-2.2 מיליון דולר קנדי.

ב-5.2015 חתמה החברה על הסכם למכירת 39 מגרשים המיועדים לבניית בתים צמודי קרקע תמורת כ-5.7 מיליון דולר קנדי. השלמה צפויה בקיץ 2016.

לאחר תאריך הדיווח, מכרה החברה קרקעות נוספות באתר בתמורה לכ-17 מיליון דולר קנדי. השלמת העסקה כפופה להשלמת בדיקות נאותות על ידי הרוכש.

פוטנציאל עתידי

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



PORT MCNICOLL

נקודות עיקריות

נמל היסטורי וקרקע לפיתוח לחופי מפרץ ג'ורג'יאן בפתחו של אזור 30, 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 מרשיון 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.

CONDITIONALLY SOLD

התקבל אישור
פרטני
ל-174 יח"ד
בפרויקט

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

נמכרו 49 מגרשים
בתמורה לכ-22
מיליון דולר קנדי

רכישה בתמורה ל-
7 מיליון דולר קנדי
כולל זכויות ל-650
יח"ד

עונתיות לשיווק יח"ד ועתודות קרקע באתרי הנופש

שם האתר	רבעונים עיקריים בהם מתקיימת לרוב מכירת יח"ד/קרקעות	הערות
	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 לאורך כל השנה	באתר הנופש מתקיימת פעילות גולף בקיץ ופעילות סקי בחורף
	המכירות מתקיימות לרוב ברבעון השלישי	בחודשי החורף האגם קפוא. עיקר הפעילות מתקיימת בחודשי הקיץ

מכירות יח"ד ועתודות קרקע באתרי הנופש

שם האתר	DEERHURST A SKYLINE RESORT MUSKOKA	HORSESHOE A SKYLINE RESORT BARRIE	BLUE MOUNTAIN VILLAGE DEVELOPMENTS BLUE MOUNTAIN	PORNICOLL A SKYLINE COMMUNITY GEORGIAN BAY	סה"כ
סה"כ שווי בספרים במיליוני ש"ח (מרכיב קרקע בלבד ללא עלויות בנייה)	88	51	68 ⁽³⁾	146	353
יח"ד בהתאם לתוכנית האב נכון ליום 31.03.16 (תחת סעיף מלאי ונדל"ן להשקעה)	1,321 ⁽⁵⁾	1,674 ⁽⁴⁾	800 ⁽⁶⁾	1,900	5,695
מזה: במלאי	287	129	39	794 ⁽²⁾	1,249
מכירות ביח"ד בשנים 2012-2016 ⁽¹⁾	81	54	73	3	211
מכירות במונחים כספיים בשנים 2012-2016 ⁽¹⁾ (במיליוני ש"ח)	90	43	24 ⁽⁷⁾	3	160
מתוך האמור מכירות שטרם הוכרו בדוחות כהכנסה	68	14	17 ⁽⁷⁾	0	99

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 31 במרץ, 2016.

(2) כולל 150 יח"ד למלון דירות לרבות 779 יח"ד לזמן ארוך.

(3) מתוך היתרה הנ"ל סך של כ- 28 מיליוני ש"ח סווג לסעיף נכסים מוחזקים למכירה.

(4) מתוך יתרה זו, במהלך הרבעון השוטף נמסרו 36 יח"ד לרוכשים.

(5) מתוך יתרה זו, במהלך הרבעון השוטף נסמרה יחידת דיור אחת לרוכש.

(6) מתוך יתרה זו, במהלך הרבעון השוטף נמסרה קרקע עם זכויות בניה של כ- 25 יח"ד.

(7) לא כולל מכירת קרקעות בסך של כ- 17 מיליון דולר קנדי באתר הנופש Blue Mountain