

SKYLINE

I N V E S T M E N T S

מצגת לשוק ההון

דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2016

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", "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 שהנחות 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 בלתי תלויים ממשרדים בעלי מוניטין רב.

ה-NOI (EBITDA) 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 החברה מרוכזים בנכסים המניבים תזרים מזומנים:

- 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



■ תזרים NOI השנתי המייצג בגין הפעילות המלונאית והמניבה, עומד על כ- 90* מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה שקף 22.

■ החל מ-2014.3 מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בת"א (SKLN.TA) וכן תאגיד מדווח בקנדה

■ פעילות הייזום של החברה הינה משלימה לפעילות המלונאות והנופש המניבה תזרים מזומנים. ב-5 שנים האחרונות סקיילין מכרה כ-211 יח"ד ועתודות קרקע תמורת כ-160 מיליון ש"ח

■ ל-31.03.2016 שווי הנכסים של סקיילין עומד על כ-1.1 מיליארד ₪

■ ל-31.03.2016 לחברה עתודות קרקע בהיקף של כ-5,200 יח"ד קרקע לפיתוח

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

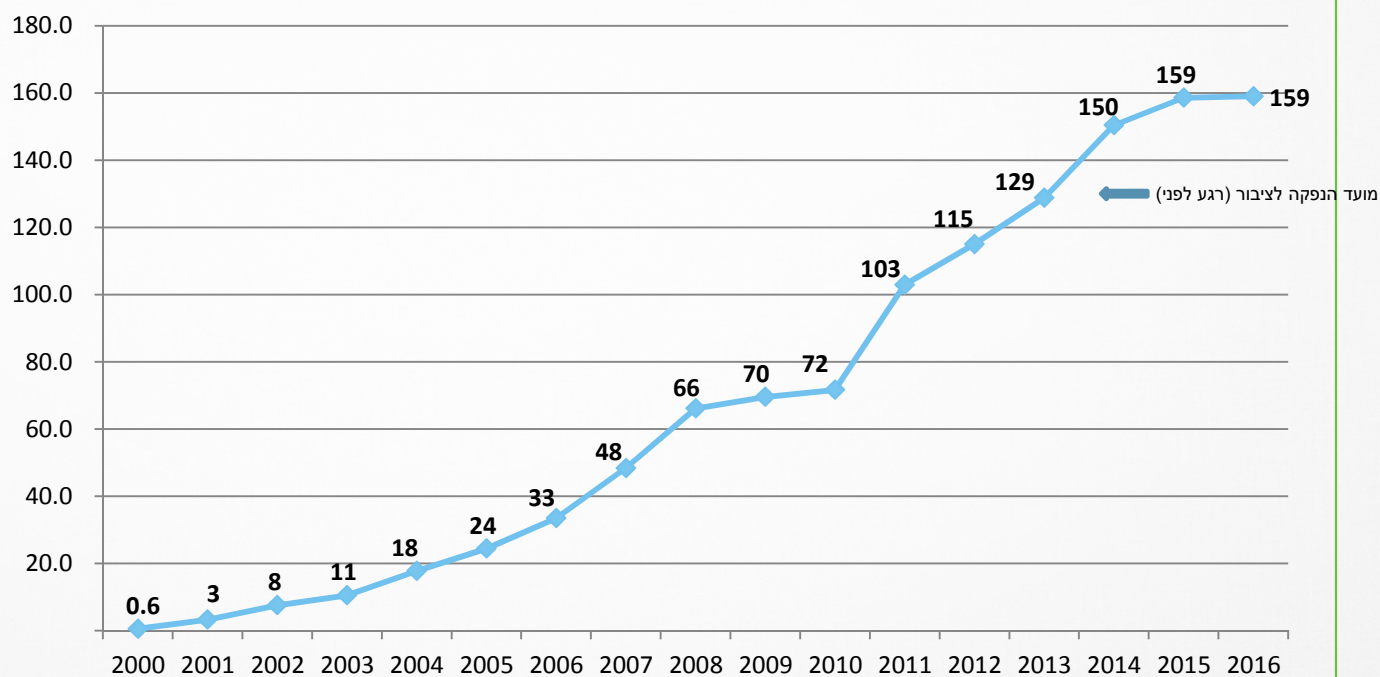
■ ל-31.03.2016 לחברה הון עצמי המיוחס לבעלי מניות של החברה בהיקף של כ-463 מיליון ₪ (כ 42% מסך המאזן)

* עפ"י הערכות שווי של מעריכי שווי בלתי תלויים

התפתחות הון עצמי (המיוחס לבעלי המניות במיליוני דולר קנדי)

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

גדל 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



* בעל השליטה בחברה ובמישורים חברה לפיתוח בע"מ, באמצעות חברת החזקות לטובת משפחת בלוטריך Blutrach Holdings Inc.

צוות ניהולי בכיר



כריסטופר לאנד

סגן נשיא בכיר, מלונאות ואתרי נופש

בעל נסיון עשיר בניהול מלונות. ב-4 השנים האחרונות שימש מנכ"ל אתר הנופש 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



גיל בלוטרייך

יו"ר ומנהל פיתוח עסקי

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



בלייק לאיין

מנכ"ל

בעל נסיון 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.



ואדים שוב

סמנכ"ל כספים

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

מדיניות עסקית

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**



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



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



החברה **מתמקדת החזקה וניהול נכסים מניבים** מסוג מלונאות ואתרי נופש בקנדה וארה"ב



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



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



אירועים מהותיים בתקופה האחרונה ולאחר תאריך הדיווח



מגזרי פעילות (ליום 31.3.16; במיליוני ₪)

SKYLINE
INVESTMENTS

ייזום	נדל"ן מניב	מלונאות ואירוח בארה"ב	מלונאות ואירוח בקנדה
Port McNicoll	מסחרי - Blue Mountain	Hyatt Arcade	Horseshoe Resort
Deerhurst	מסחרי - Pantages	Renaissance	Deerhurst Resort
Blue Mountain			
Horseshoe	מסחרי - Hyatt Arcade	Bear Valley Resort	Pantages Hotel, Toronto
נכסי נדל"ן (שווי בספרים) ליום 31 במרץ, 2016			
379	91	221	228
תוצאות המגזר (רווח גולמי לפני פחת) 1-3/2016			
0	2	13	5

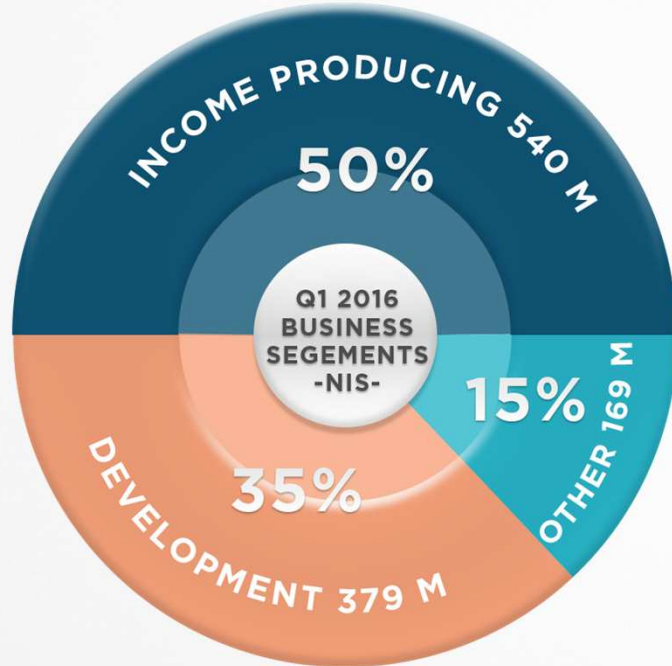
(1) רכישת מלון ה-Renaissance בקליבלנד, ארה"ב, הושלמה באוקטובר 2015.

* הנתונים מעוגלים למיליון הקרוב

** במאזן ישנם נכסים אחרים בסך של כ- 169 מיליוני ש"ח, הכוללים מזומנים, לקוחות והכנסות לקבל, מסים נדחים וכו'

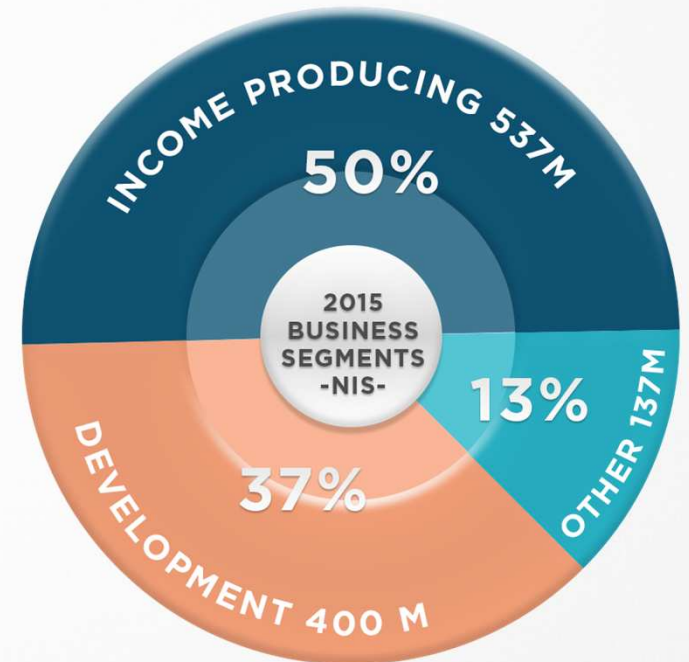
SKYLINE
INVESTMENTS

SKYLINE
INVESTMENTS



סך מאזן: 1,088 אלפי ש"ח

מגזרי פעילות



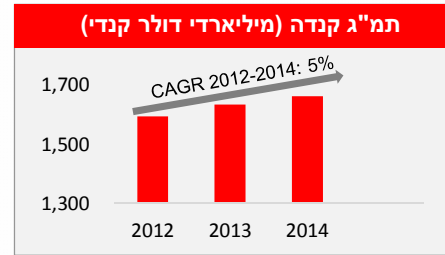
סך מאזן: 1,074 אלפי ש"ח

נכסים מניבים כוללים את המלונות, אתרי הנופש ושטחים מסחריים

SKYLINE
INVESTMENTS

www.skylineinvestments.com

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 10.9 לדוחות התקופתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015.

ביקוש, היצע ויתרונות תחרותיים

חסמי כניסה ויתרונות תחרותיים (בפיתוח עיירות מגורים)



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)

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

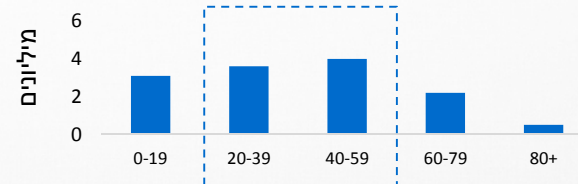
קהל יעד



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" מהמולדת 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

כל נכסי החברה בקנדה, ממזורים 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 בבית מלון אחד הממוקם במרכז טורונטו
(Pantages) ושני בתי מלון בקליבלנד, ארה"ב (Renaissance ו-
Hyatt). כמו כן לחברה אתר סקי בקליפורניה.



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



החברה מחזיקה בנכסים בארבעה אתרי נופש:





נכסים עיקריים





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-7 מיליון דולר קנדי. NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31.03.2016, לפני דמי ניהול בין חברתיים עמד על 4.5 מיליון דולר קנדי.

(1) עפ"י הצהרת המוכרים
(2) למועד פרסום הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2016.

השבחה ומימושים שבוצעו

- בוצעו מכירות בהיקף כולל של מעל 50 מיליון דולר קנדי. כמפורט להלן:
 - 120 יחידות דיור בפרויקט summit lodges
 - 29 מגרשים לקוטגים ובתים בפרויקט Highland Sanctuary-ו
 - 67⁽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 להעלאת מלאי חדרים במלון. כמו כן 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 29 מגרשים ובתים בתמורה לסך של כ-10 מיליון דולר קנדי

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

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



Horseshoe Resort

השבחה ומימושים שבוצעו

נקודות עיקריות

רכישה בתמורה ל-37 מיליון דולר קנדי
NOI במועד רכישה: 3.6 מיליון דולר קנדי
כולל זכויות ל-915 יח"ד

אפשרה 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)

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

NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31.03.2016 עמד על כ-3.2 מיליון דולר קנדי (לפני דמי ניהול בין חברתיים). במהלך תקופת החזקתה בנכס, השביחה החברה את הנכס ע"י שיפוץ של חדרי המלון וע"י הקמת פארק הרפתקאות. יובהר כי עונת החורף 2015/2016 השפיעה לרעה על תוצאות האתר (לפרטים נוספים ראה דוח דירקטוריון ליום 31 במרץ, 2016).

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 מכורות הינה כ-15 מיליון דולר קנדי. מסירת הדירות החלה בחודש מרץ 2016. ליום 31 במרץ, נמסרו 36 דירות לרוכשים.

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 – 5.6 מיליון דולר קנדי.

(1) ליום 31 במרץ, 2016.

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 בתום שנת 2015 עומד על 3.8 מיליון דולר ארה"ב וזאת למול NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31.03.2016 (לפני דמי ניהול בין חברתיים) העומד על כ-3.6 מיליון דולר ארה"ב.

השבחה שבוצעה

שיפור ה- NOI בנכס מ-700 אלף דולר ארה"ב שנתי לסך של כ-3.6⁽²⁾ מיליון דולר ארה"ב ליום 31.03.2016

פוטנציאל עתידי

העלאת שיעור תפוסה בשטח המסחרי (כיום כ-65%)

(1) עפ"י הצהרת המזכיר

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

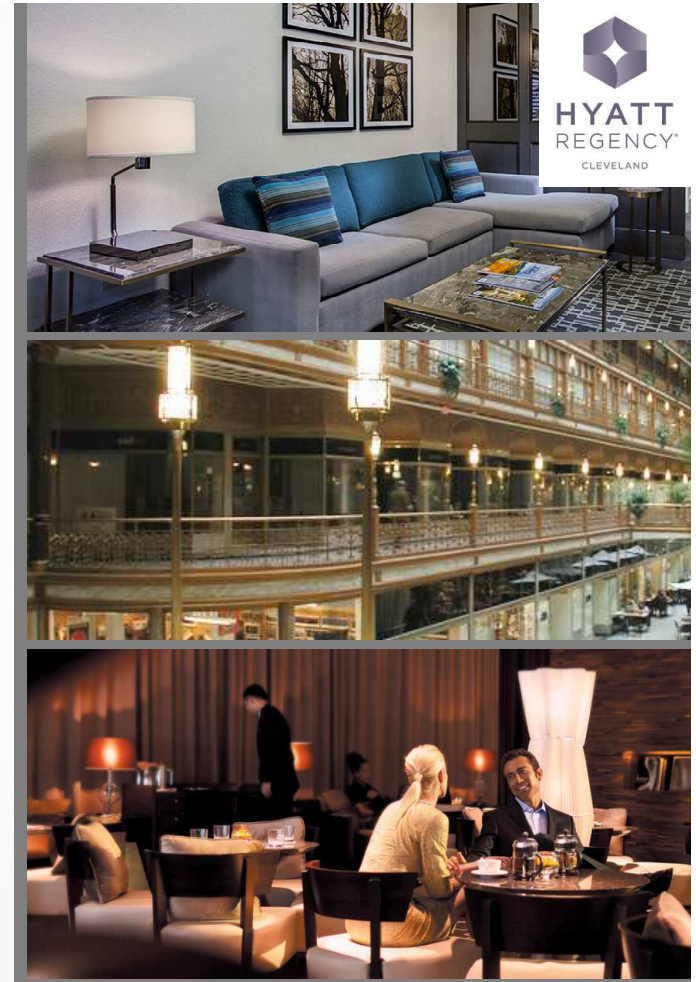
רכישה בתמורה ל-7.6 מיליון דולר ארה"ב
NOI במועד רכישה 0.7 מיליון דולר ארה"ב

נמצאו בקופת המלון
4.5 מיליון דולר ארה"ב

NOI מייצג
3.8 מיליון דולר ארה"ב

קבלת מימון בסך 12.7 מיליון דולר ארה"ב מתאגיד בנקאי

שווי הוגן כיום של
34 מיליון דולר ארה"ב



⁽¹⁾ Renaissance Cleveland Hotel

נקודות עיקריות

רכישה בתמורה לכ- 19.1 מיליון דולר ארה"ב

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

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

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

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

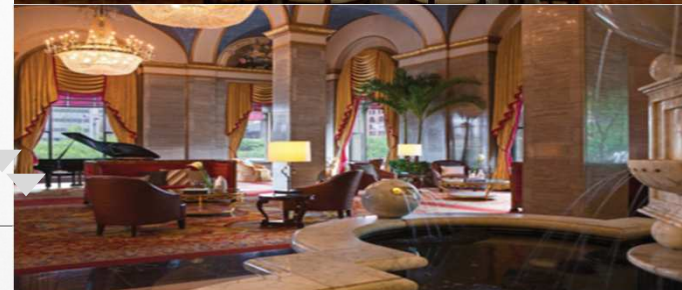
המלון כולל 491 חדרים, 34 אולמות כנסים (בעלי מיצוב תחרותי מוביל באזור) בהיקף משמעותי של כ 6,000 מ"ר וכן בניין חניה עצמאי (צמוד למלון) בהיקף של כ 300 מקומות חניה.

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 שדרוג משמעותי במהלך שלושת-ארבעת השנים הבאות.



R

RENAISSANCE®

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

SKYLINE
INVESTMENTS



Blue Mountain Village



השבחה ומימושים שבוצעו

ליום 31 במרץ, 2016 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 25 מגרשים לבניית קוטג'ים טוריים תמורת כ-2.2 מיליון דולר קנדי. העסקה הושלמה ב-02.16
- 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 ואו פיתוח של שטחי המסחר

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-1.7 מיליון דולר קנדי. NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31.03.2016, לפני דמי ניהול בין חברתיים עמד על כ-2 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 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

ריכוז נכסים עיקריים מניבים ומלונאות (מיליוני ₪)

סמ"כ	BMT ⁽¹⁾	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							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	21 ⁽³⁾	14	5	9	13	תזרים NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ב-31.03.2016 ⁽⁴⁾
90	5	6	23	15	3	17	21	תזרים שנתי NOI מייצג לפי שמאות מעודכנת
	7.75%	12.5%	15%	10%	9.5%	10.5%	10.5%	Discount rate
	6.75%	-	10%	8%	6.5%	8%	8.50%	שיעור הון עיקרי (CAP RATE)

- (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.

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

פיתוח וייזום

שם האתר	DEERHURST SKYLINE RESORT Muskoka	HORSESHOE SKYLINE RESORT Barrie	BLUE MOUNTAIN VILLAGE	PORT McNICOLL 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 ⁽²⁾	287	129	39	794	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	3	160
מתוך האמור מכירות שטרם הוכרו בדוחות כהכנסה	68	14	17	0	99

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 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



נכסים אשר אינם מקבלים ביטוי מלא במאזן (מיליוני ₪)

הערות	רזרבה הונית לפני מס	שווי הוגן	עלות בספרים ל 31.03.16	אתר
קרקע להקמה של 162 יח"ד	21	21**	0	DHR 
בניין הכולל 40 יח"ד אשר שווק בעבר כיח"ד time share	18	18*	0	HSR 
מלונות המטופלים לפי שיטת העלות	181	354 **	173	DHR+HSR 
מלונות המטופלים לפי שיטת העלות	21	129 **	108	
	241			סה"כ

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



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%	
יחס שוטף	1.06	עקב מיון הלוואה בגין אתרי נופש וסקי ב Deerhurst and Horseshoe בסך של כ-95 מיליון ש"ח לזמן קצר עם התקרבות מועד פרעון. ההחברה פועלת לקבלת הלוואה חדשה מבנק אחר בסך העולה על יתרת הלוואה נוכחית
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)	478	מזה: זכויות מיעוט בהיקף של כ-31 מיליון ש"ח
שיעור הון למאזן	45%	

תמצית דוחות כספיים - רווח והפסד (מיליוני ₪)

סעיף	ליום 31 במרץ 2016	ליום 31 במרץ 2015
הכנסות	137	78
עלות ההכנסות	(121)	(70)
רווח לפני הוצאות מכירה, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות	16	8
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	-
הוצאות מכירה ושיווק	(1)	(2)
הוצאות הנהלה וכלליות	(3)	(3)
רווח (הפסד) תפעולי	12	3
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(6)	(5)
רווחים ממימוש השקעה ורכישה הזדמנותית	-	-
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	6	(2)
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה	(2)	-
רווח (הפסד) נקי	4	(2)

* 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



SKYLINE

I N V E S T M E N T S

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