

A black and white photograph of the Toronto skyline, featuring the CN Tower prominently on the left. The city's skyscrapers are reflected in the water in the foreground. A dark blue rectangular box is positioned at the top center of the image.

SKYLINE

INVESTMENTS

מצגת לשוק ההון

דוחות כספיים ליום 30.6.2016

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM

מידע צופה פני עתיד

מצגת זו הוכנה על ידי Skyline Investments Inc. (לשעבר: 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.

דגשים לדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהתסיימה ביום 30 ביוני, 2016

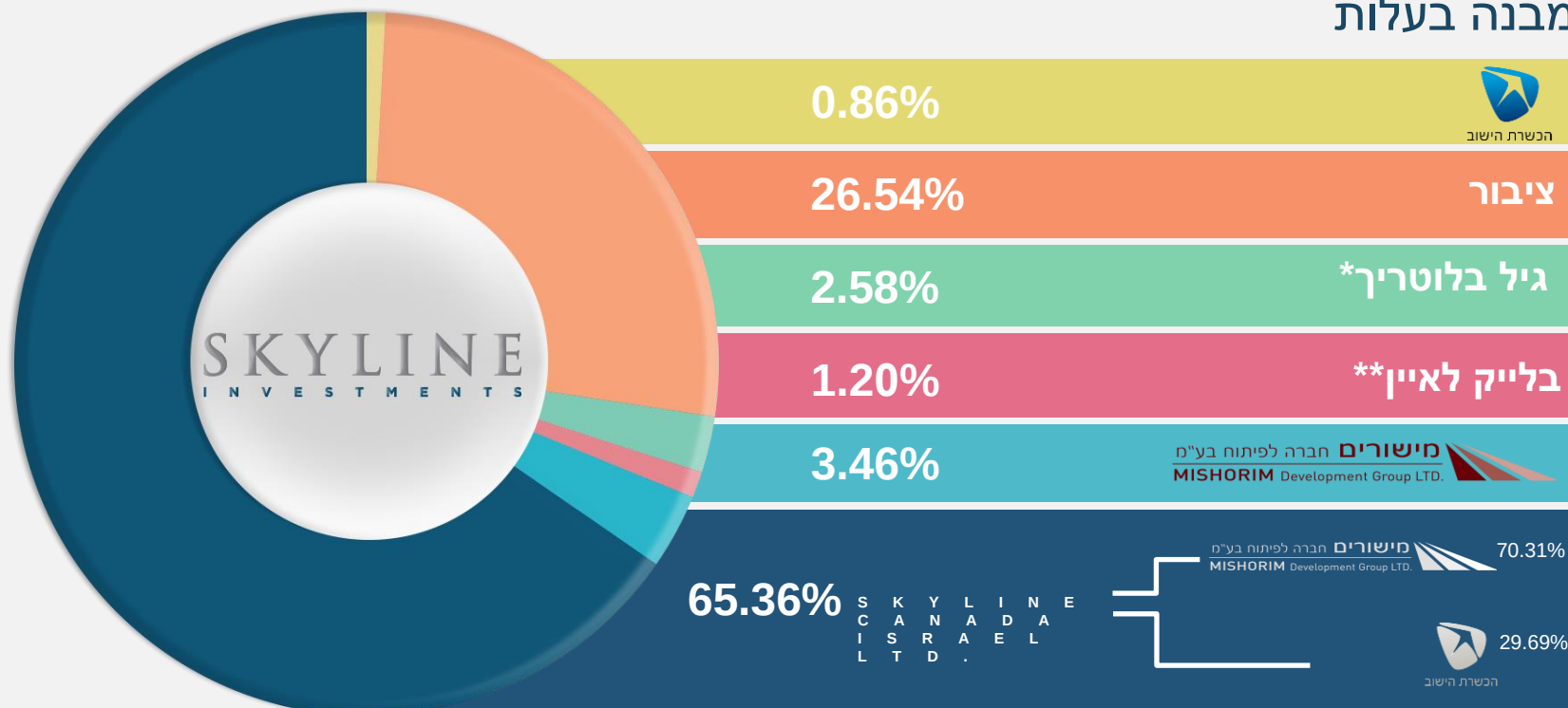
- **ההון העצמי של החברה** עמד ליום 30 ביוני, 2016 על כ-174 מיליון דולר קנדי (כ-517 מיליון שקל).
- היקף ההון הושפע לחיוב מהתחזקות דולר קנדי בשיעור של כ-5.6% למול השקל במהלך הרבעון
- מנגד, ההון הושפע לשלילה משערך שלילי בהיקף של כ-5 מיליון דולר קנדי (**הוצאה לא תזרימית**) עקב מכירה צפויה של עיקר השטחים באתר Port McNicoll בשווי נמוך למול השווי בדוחות 31.3.2016
- **הכנסות החברה מפעילות הליבה** (הפעלת בתי מלון ואתרי נופש) גדלו ברבעון השני לכ-81 מיליון דולר קנדי למול כ-43 מיליון דולר קנדי ברבעון מקביל אשתקד. הגידול נובע בעיקרו מאיחוד מלון ה-Renaissance בקליבלנד, ארה"ב
- **החברה דיווחה במהלך הרבעון על חתימה על הסכמים למכירת נכסים אשר מיצו את פוטנציאל ההשבחה שלהם** ובכלל זה: מימוש מלון Pantages, מכירת עתודות קרקע באתר Blue Mountain וכן מכירת מרבית הקרקעות בפרויקט Port McNicoll. השלמת העסקאות צפויה להקטין את היקף החוב הפיננסי של החברה, וכן לייצר לחברה תזרימים פנויים בהיקף משמעותי. למועד פרסום מצגת זו, הושלמה מכירת מלון Pantages.
- במהלך הרבעון, החברה **המשיכה למסור דירות בפרויקט Copeland House** באתר הנופש Horseshoe. במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016, נמסרו 16 יחידות נוספות (ובסה"כ נמסרו 52 דירות מתוך 56 שנמכרו)
- החברה חיזקה את נזילותה וגמישותה הפיננסית על ידי **הנפקת אג"ח (סדרה א') ב-7.2016** בהיקף של כ-128 מיליון \$ בעקבות השלמת המהלך, היקף הנכסים הלא משועבדים של החברה גדל לכ-313 מיליון \$ (ראה שקף 27)
- החברה **קיבלה מסגרת ליווי בניה** של עד 32 מיליון דולר קנדי והחלה בבניית פרויקט ה-Deerhurst Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst
- החל מיום 15 ביוני 2016 החברה נסחרת **במדד ת"א יתר 50**

כרטיס ביקור



- ל-30.06.2016 לחברה עתודות קרקע פרטיות לפיתוח בהיקף של כ- 5,400 יח"ד
- ל-30.06.2016 שווי הנכסים של החברה במאוחד עומד על כ- 1.1 מיליארד ₪ והון העצמי החשבונאי עומד על היקף של כ- 517 מיליון ₪ (כ 46% מסך המאזן)
- תזרים NOI השנתי ליום 30 ביוני 2016 עמד על 73 מיליון ש"ח, כאשר תזרים NOI (**) המייצג בגין הפעילות המניבה, עומד על כ- 97* מיליון ₪
- סקיליין הוקמה והחלה את פעילותה בשוק הנדל"ן הקנדי בשנת 1998. מישורים חברה לפיתוח (בשליטתו של גיל בלוטרייך 52.68%) הינה בעלת השליטה בחברה עם החזקה של כ-50%
- סקיליין הנה חברה המתמחה בהשקעות בנדל"ן בצפון אמריקה, תוך מיקוד בסוגי נדל"ן המניבים תזרים מזומנים ו- Upside. לחברה נסיון עשיר בניהול אתרי נופש, מלונות וייזום קרקעות לפיתוח
- בשנים 2013 ו-2014, החברה נבחרת על ידי Deloitte כאחת מהחברות המנהלות הטובות ביותר בקנדה
- החל מ-2014 3 מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בת"א. החל מיום 15 ביוני 2016 החברה נסחרת במדד ת"א יתר 50

מבנה בעלות



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

** באמצעות חברה בבעלותו המלאה

*** מישורים מחזיקה במישרין ובעקיפין בכ- 50% ממניות Skyline Investments

אסטרטגיה ומדיניות עסקית

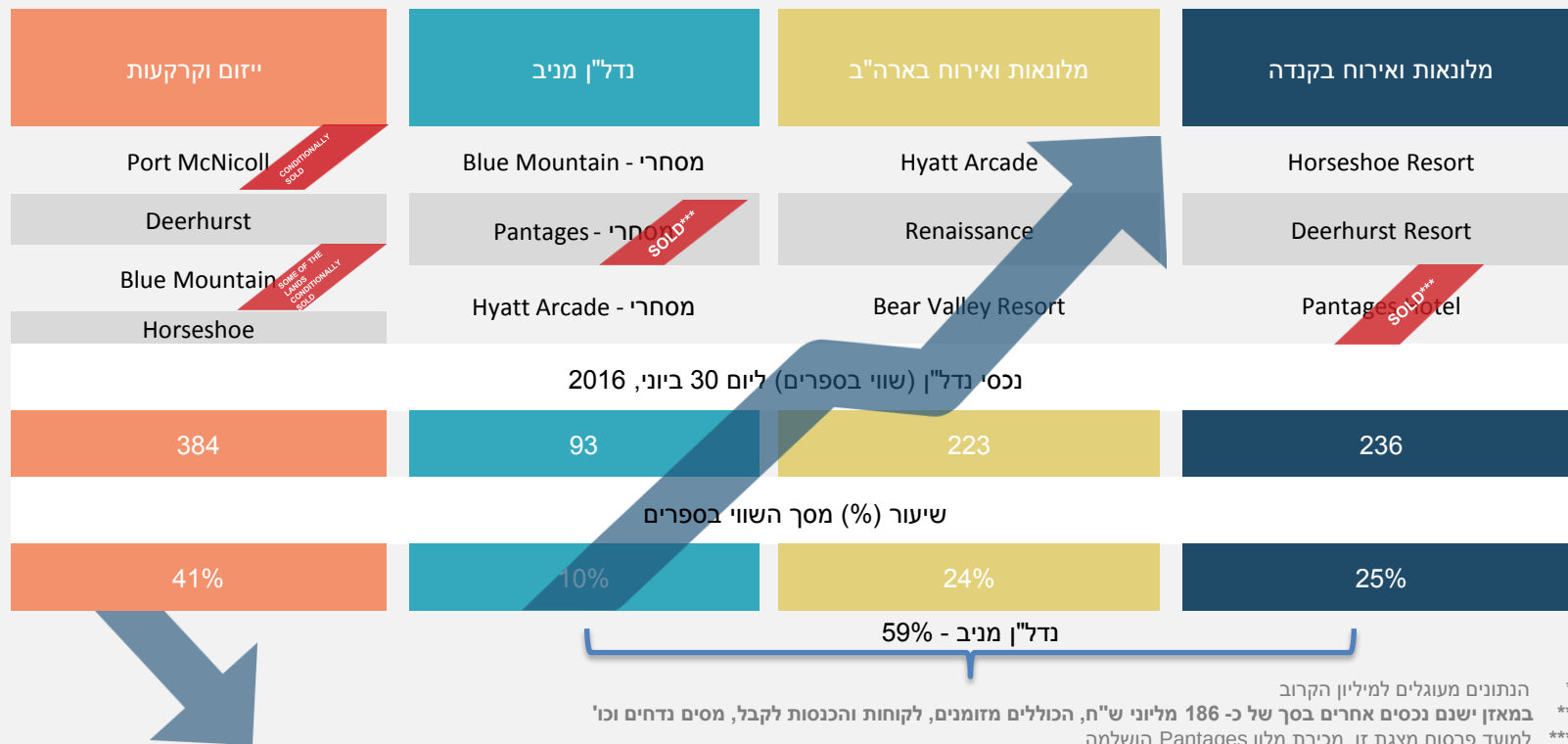


* בתחום אתרי הנופש, החברה מתמקדת בביצוע של עסקאות דפנסיביות הכוללות רכישה של אתרים ממוצבים במחיר הזדמנותי (פחות מעלות ההשקעה להקמת האתר)

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

*** לפרטים אודות תכניות החברה ראה דוח דירקטוריון, פרק 1.3.3

מגזרי פעילות (ליום 30.6.16; במיליוני ₪)



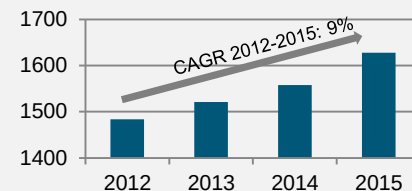


SKYLINE
I N V E S T M E N T S

נכסים עיקריים בקנדה

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)

ע"פ 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 שפקד את העולם ב-2008

דירוג אשראי (S&P): AAA



DEERHURST RESORT

- 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
- האתר נרכש במרץ 2011 בתמורה לסך של כ-27 מיליון דולר קנדי (כולל הוצאות) וזאת למול שווי נכס (מניב בלבד ללא קרקעות לפיתוח ו/או מרכיב הייזום) של כ-67.5 מיליון דולר קנדי (כ - 202.5 מיליוני ₪) נכון ליום 31.12.2015

להלן נתונים היסטוריים ותחזית לשנת 2016

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

הנכס משמש
בטוחה לאג"ח
(סדרה א') שגויס

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

ליום 30 ביוני, 2016
נמכרו 79 דירות
קונדומיניום בפרוייקט
Lakeside Lodge
בתמורה לכ-27.4
מיליון דולר קנדי.
החברה החלה בבניית
הפרוייקט

נמכרו
מגרשים ובתים
בתמורה לסך של
כ-10 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

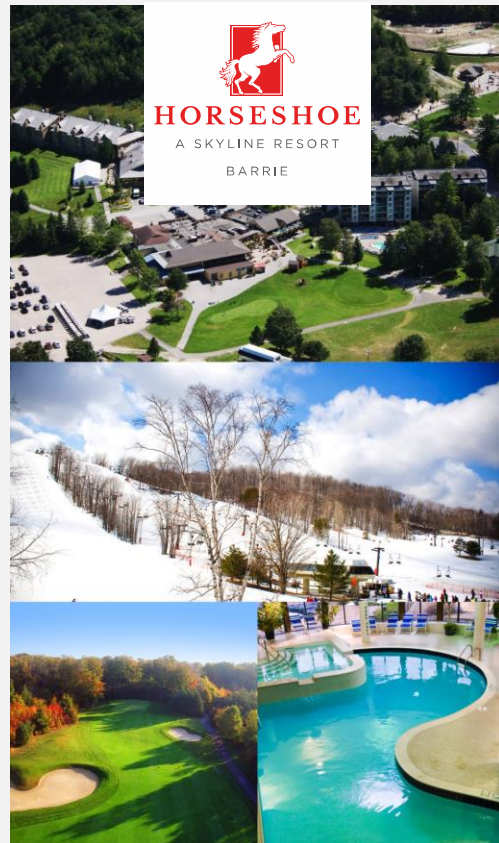
DEERHURST RESORT – Lakeside Lodge



היקף מכירות במיליוני דולר קנדי	סך יחידות שנמכרו	תאריך
23.3	67	מרץ 2016
27.4	79	יוני 2016
29.9	86	אוגוסט 2016

- ביום 20 ביוני 2016, דיווחה החברה כי התקשרה עם תאגיד בנקאי בקנדה לקבלת מסגרת אשראי בהיקף של כ 32 מיליון דולר קנדי לליווי פרויקט Lakeside Lodge לבניית 162 יחידות דיור. ליום 30 ביוני, 2016 החברה החלה בבניית הפרוייקט

HORSESHOE RESORT



- 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 וזאת למול שווי (הנבה בלבד ללא מרכיב הייזום) של כ-55.6 מיליון דולר קנדי נכון ליום 31.12.2015

להלן נתונים היסטוריים ותחזית לשנת 2016:

*2016	2015	2014	2013	2012	מיליוני דולר קנדי
18	18.6	19.7	20.0	19.3	הכנסה
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 (פרויקט Copeland House)
- לאחר 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

HYATT REGENCY ARCADE

נקודות עיקריות

- 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 הנכס, טרום רכישתו ע"י סקייליין:** 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 סקייליין 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 כ-3.8 מיליון דולר ארה"ב וזאת למול קצב NOI שנתי בהיקף של כ-1.4 מיליון דולר ארה"ב במועד הרכישה.

רכישה בתמורה ל-
7.6 מיליון דולר
ארה"ב
NOI במועד רכישה
1.4 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
כ-34 מיליון דולר
ארה"ב

* עפ"י הצהרת המוכרים

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

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, עברה בשנה האחרונה התחדשות ע"י העירייה בהיקף השקעה של כ-40 מיליון דולר ארה"ב
- בסמוך לאחר מועד הרכישה של הנכס ע"י החברה נחתם הסכם זכיינות עם רשת Marriott העולמית ל-20 שנה, את המלון תנהל חברת אמברג', 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 של 3.5 מיליון דולר ארה"ב
- המלון צפוי לעבור שדרוג משמעותי במהלך שלושת-ארבעת השנים הבאות

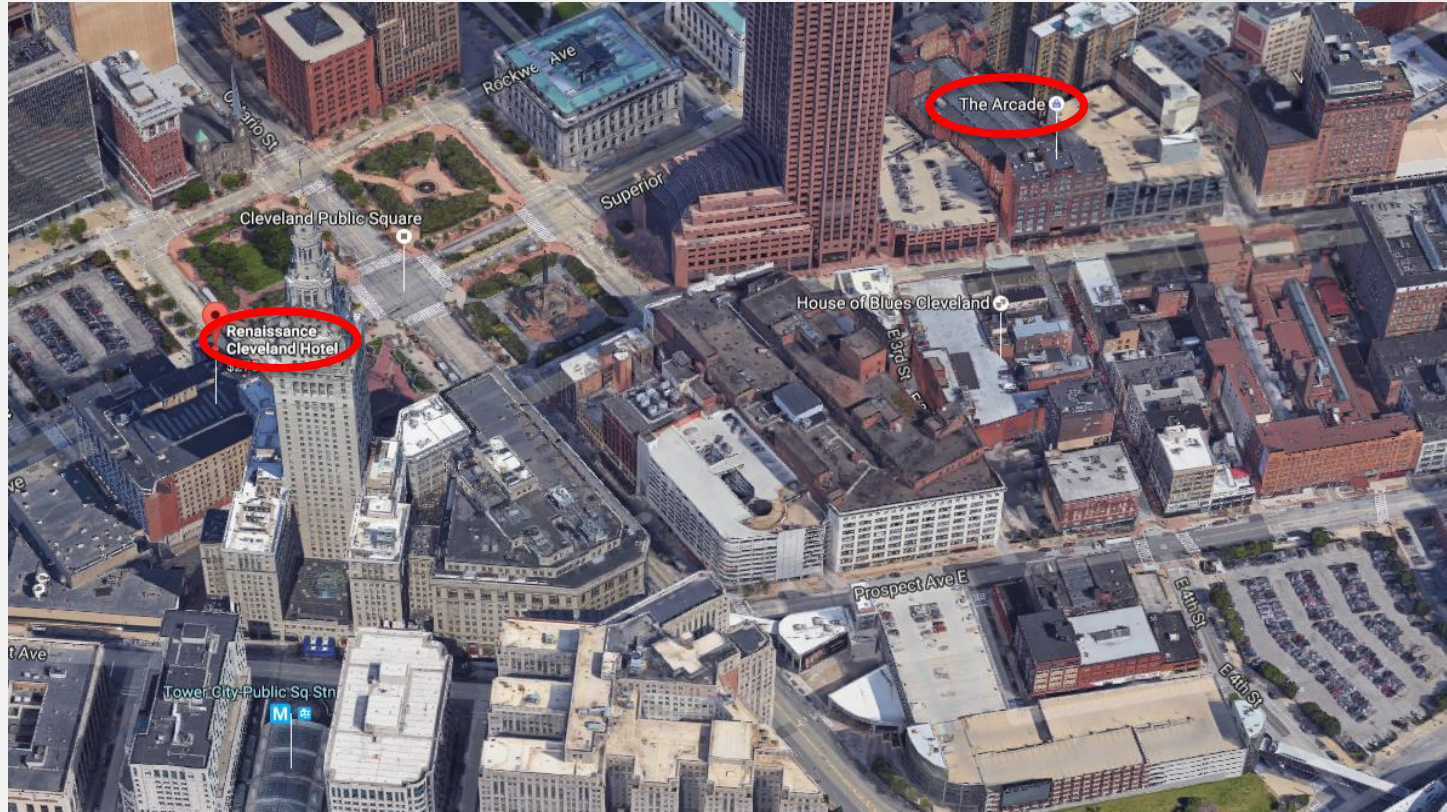


קבלת מסגרת מימון
בנקאית של כ-29
מיליון דולר ארה"ב
לרכישה והשכחה

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 + סקווייט
קיבלה פרמיה של 3.5
מיליון דולר משותף
לעסקה



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-2.3 מיליון דולר אמריקאי ל-12 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016

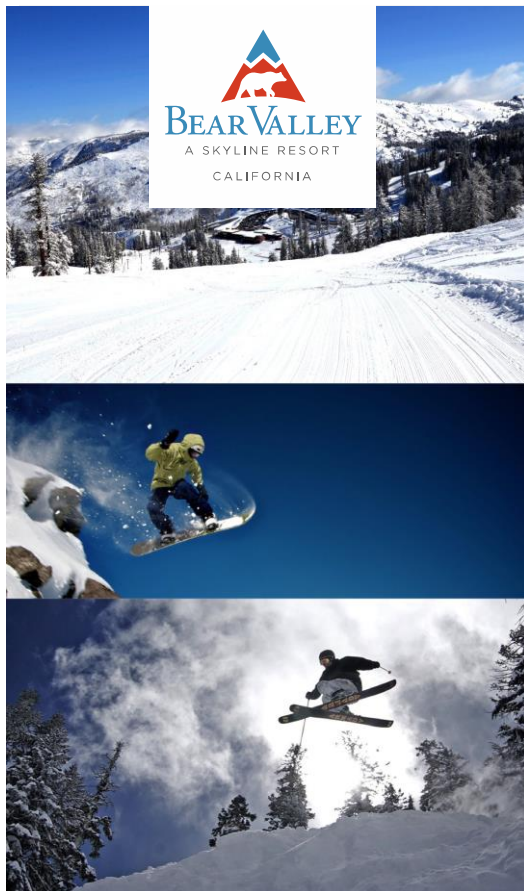
NOI ב-12 החודשים
האחרונים, שהסתיימו
ביום 30 ביוני, 2016 עמד
על 2.3 מיליון דולר
ארה"ב

נסיון החברה בא
לידי ביטוי בניהול
שהביא ליעילות
תפעולית

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

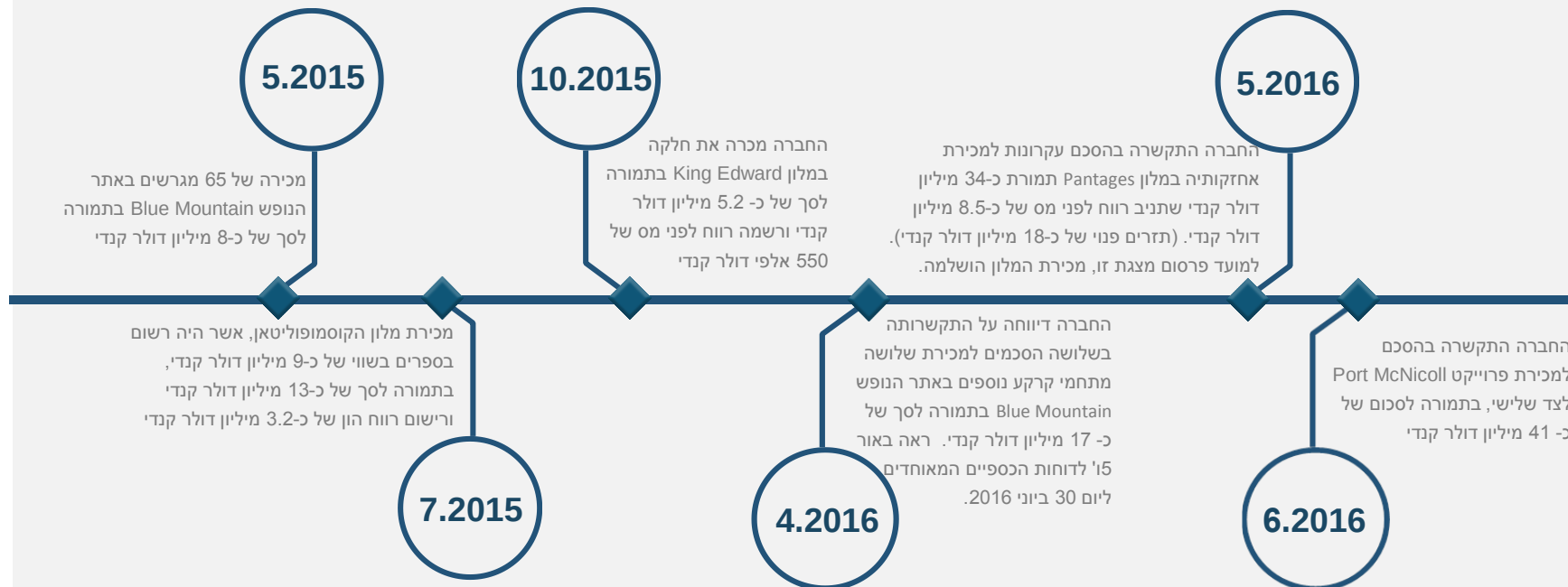
בעשור האחרון בוצעו
בנכס השקעות בסך של
כ-27 מיליון דולר ארה"ב

* עפ"י הצהרת המוכרים

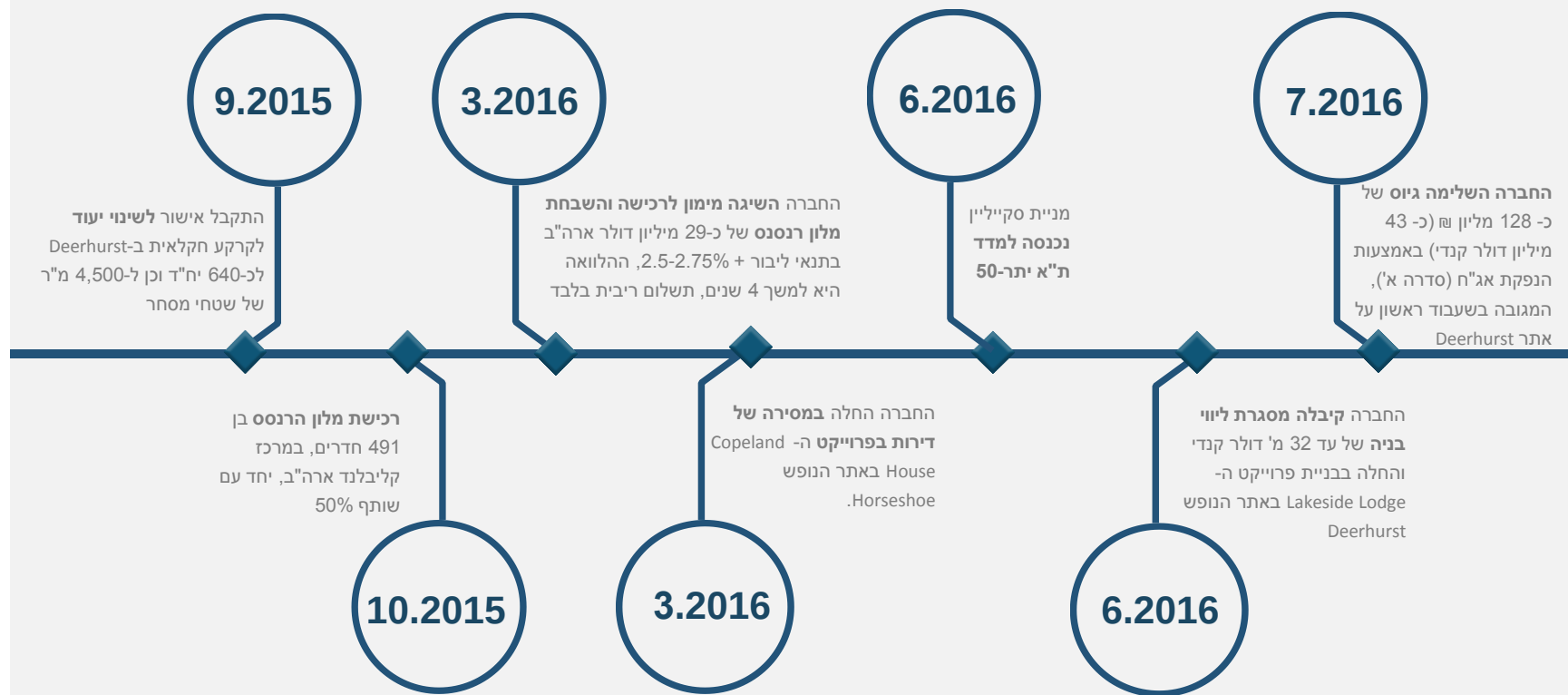


מימושים עיקריים בשנה האחרונה

ממאי 2015 ועד יוני 2016 דיווחה החברה על מימושים ו/או התקשרה בהסכמי מכר בסך של כ- 356* מיליון ש"ח



אירועים אחרים בשנה האחרונה



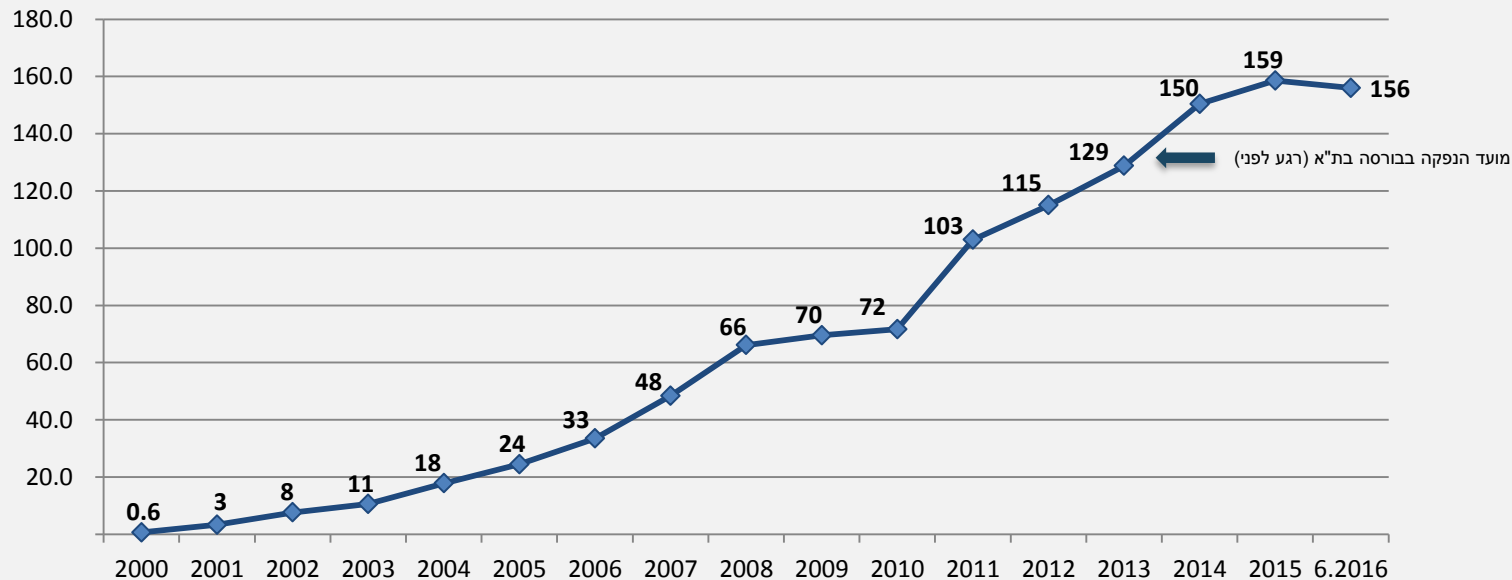


SKYLINE
INVESTMENTS

נתונים פיננסיים

יצירת ערך לבעלי המניות לאורך זמן

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.
 ** ליום 30 ביוני 2016 ההון העצמי לא כולל רווחי הון בגין מימושים מעסקאות אחרונות שטרם הושלמו + לא כולל עודפי שווי בנכסים המוצגים בדוחות הכספיים לפי שיטת העלות המופחתת

נתונים עיקריים מדוח רווח והפסד (30.06.16; מיליוני ₪)

סעיף	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2015	לשנת 2015
הכנסות	234	135	294
עלות ההכנסות	(219)	(125)	(253)
רווח לפני הוצאות מכירה, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות	15	10	41
שינוי בשווי הוגן של בדל"ן להשקעה	8	6	3
הוצאות מכירה ושיווק	(3)	(3)	(6)
הוצאות הנהלה וכלליות	(6)	(6)	(13)
רווח (הפסד) תפעולי	14	7	25
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(12)	(11)	(21)
רווחים ממימוש השקעה ורכישה הזדמנותית	-	-	34
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	2	(4)	37
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה	(1)	-	(13)
רווח (הפסד) נקי	1	(4)	24

* היתרות מעוגלות למיליון הקרוב

נתונים עיקריים מהמאזן (30.6.16; מיליוני ₪)

סעיף	ערך	הערה
רכוש שוטף	409	מזה כ-160 מיליון ₪ בגין מלאי, כ-113 מיליון ₪ בגין נכסים מוחזקים למכירה וכ-36 מיליון ₪ בגין מזומן ושווה מזומן
שיעור מסך מאזן	36%	
נדל"ן להשקעה	265	
שיעור מסך מאזן	24%	
רכוש קבוע (בעיקר בתי מלון ואתרי נופש מניבים)	416	
שיעור מסך מאזן	37%	
חוב פיננסי ברוטו	393	לא כולל מסגרת אשראי לא מנוצלת של כ-42 מיליוני ש"ח
שיעור חוב נטו ל- CAP נטו*	38%	
הון עצמי (כולל זכויות מיעוט)	517	מזה: זכויות מיעוט בהיקף של כ-54 מיליון ש"ח
שיעור הון חשבונאי למאזן	46%	

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

עודפי שווי - נכסים אשר אינם מקבלים ביטוי מלא במאזן (מיליוני ₪)

אתר	עלות בספרים ל 30.06.16	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 A SKYLINE RESORT MUSKOKA	DHR+HSR	181	366 **	מלונות המטופלים לפי שיטת העלות
 HORSESHOE A SKYLINE RESORT BARRIE				
 HYATT REGENCY CLEVELAND		109	131 **	מלונות המטופלים לפי שיטת העלות
	סה"כ		246	

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

נתונים לגבי תזרים המזומנים של החברה מנכסים מניבים ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 30.06.2016

סעיף	ערך במיליוני ש"ח	הערה
רווח מפעולות רגילות בהתאם לדוחות כספיים	32.6	רבעונים שלישי עד רביעי של 2015 ורבעון ראשון ושני של 2016
הכנסות בניכוי הוצאות מפעילויות שאינן בעלות אופי תזרימי חוזר:		
מכירות יח"ד וקרקעות + Timeshare	-2.7	
עמלות שהתקבלו	-13.9	בעיקר פרמיה בגין הכנסת שותף במלון ה- Renaissance
הפסד משערוכים (כולל הפחתת שווי מלאי קרקעות)	2.9	
הוצאות שאינן בגין נכסים מניבים		
הוצאות פחת	18.1	
הוצאות פיתוח תקופתיות	4	
הוצאות שיווק ומכירה של קרקעות + Timeshare	5.3	
הנהלה וכלליות	14.1	
איחוד תוצאות מלון ה- Renaissance – לפני הרכישה	10.9	תוצאות המלון מאוחדות בדוח הכספי מחודש נובמבר 2015
תזרים NOI מנכסים מניבים ראה עמוד 16 בדוח דירקטוריון ליום 30 ביוני, 2016	71.3	

נתונים לגבי תזרים המזומנים של החברה מנכסים מניבים ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 30.06.2016

סעיף	ערך במיליוני ₪**	הערה
תזרים NOI מאוחד לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016	+73	תזרים NOI המייצג בגין הפעילות המניבה, עומד על כ- 96* מיליון ש"ח.
בנטרול חלק המיעוט בתזרים NOI	-12.4	נטרול בגין חלק המיעוט ב- Renaissance וב- Blue Mountain
בניכוי של הוצאות הנהלה וכלליות	-14.1	לפי קצב שנתי נוכחי
בניכוי תזרים נוכחי בגין מלון Pantages	-5	בהנחה כי העסקה עליה החברה דיווחה למכירת הנכס תושלם
בתוספת תזרים שנתי צפוי בגין מכירת Port McNicoll***	+15	בהנחה כי העסקה עליה החברה דיווחה למכירת הנכס תושלם וכן בהתחשב בחסכון בהוצאות נוכחיות שיש לחברה בגין הנכס
תזרים מהשקעות חדשות	-	
תזרים ממכירת קרקעות או יח"ד	-	
סה"כ	56.5	

* הנתונים בטבלה הינם בהנחה של השלמה מלאה של המימושים עליהם החברה דיווחה, ואשר טרם הושלמו

** שקל/דולר קנדי = 3

*** תזרים צפוי לעשר שנים

נכסים לא משועבדים ליום 30 ביוני, 2016

שם הנכס	שווי במיליוני ₪****	הערה
Horseshoe resort	167	בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2015
Bear Valley resort	17	בהתאם להערכת שמאי בסמוך למועד רכישת האתר – אוגוסט 2014
קרקעות בסמיכות לאתר הנופש Horseshoe resort	36	בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2015
קרקעות מוחרגות בסמיכות לאתר הנופש Deerhurst resort	46	בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, על קרקעות אלה יירשם שעבוד טכני מדרגה ראשונה לטובת מחזיקי האג"ח אשר ישתחרר בעתיד עם השלמת הליך פרצלציה
קרקעות באתר Blue Mountain	18	חלק החברה בלבד (60%), בהתאם להערכת שמאי מחודש יוני 2016
קרקעות בסמיכות ל Port McNicoll	11	בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2015. הקרקעות נמצאות בסמיכות לאתר אשר מכירתו תמורת 41.3 מיליוני דולר קנדי מותנית
בניין בן 40 דירות באתר הנופש Horseshoe resort	18	בהתאם לטיטות הערכת שמאי משנת 2011. הבניין משמש בעיקר לאירוח קבוצות ספורטאים וילדים
סך הכל	313	

* החברה איננה מתחייבת כי הנכסים האמורים יוותרו לא משועבדים בעתיד. יתר על כן, במסגרת ניהול עסקיה השוטפים, החברה עשויה לפעול בעתיד לשעבוד חלק ו/או כל הנכסים לעיל

** השלמה מלאה של המימושים עליהם החברה דיווחה ואשר טרם הושלמו, עשויה להותיר בידי החברה גם תזרימים פנויים אשר לא נכללים בטבלה לעיל

*** שקל/דולר קנדי = 3

סיכום

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



לחברה תזרימים
תפעוליים בהיקף
משמעותי מפעילותה
השוטפת



חוסן פיננסי, מבנה
הון יציב ורזרבות
הוניות בהיקף
משמעותי



מלאי משמעותי של
קרקעות לפיתוח ו/או
למכירה



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

ריכוז נכסים עיקריים מניבים ומלונאות (מיליוני ₪)

 BLUE MOUNTAIN VILLAGE DEVELOPMENTS BLUE MOUNTAIN  BEAR VALLEY A SKYLINE RESORT CALIFORNIA  RENAISSANCE® CLEVELAND HOTEL  HYATT REGENCY® CLEVELAND  PANTAGES A SKYLINE HOTEL TORONTO  HORSESHOE A SKYLINE RESORT BARRIE  DEERHURST A SKYLINE RESORT MUSKOKA								
שם האתר/נכס	DHR	HSR	Pantages (5)Hotel	Hyatt Hotel	Renaissance (2)Hotel	BVR	(1)BMT	סה"כ
מיקום	אונטריו, קנדה	אונטריו, קנדה	אונטריו, קנדה	קליבלנד, ארה"ב	קליבלנד, ארה"ב	קליפורניה, ארה"ב	אונטריו, קנדה	
שימוש/ייעוד	אתרי נופש ומלונאות ומסחר							
נכס בספרים המיוחס למרכיב מניב (שטחי מלונאות, מסחר, משרדים ואחר) – ללא מרכיב קרקע לפיתוח	67	114	64	109	96	19	77	546
שווי הוגן לפי שמאות אחרונה	201	165	66	131	97	15	77	752
תזרים NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ב-30.06.2016 (4)	12	8	5	13	(3)20	9	6	73

- (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
- (5) למועד פרסום מצגת זו, מכירת מלון Pantages הושלמה

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)	90	59	80	134 ⁽³⁾	363
יח"ד בהתאם לתוכנית האב נכון ליום 30.06.16 (תחת סעיף מלאי ונדל"ן להשקעה)	1,110 ⁽⁵⁾	1,594 ⁽⁴⁾	762 ⁽⁶⁾	1,896	5,362
מזה: במלאי	287	113	39	794 ⁽²⁾	1,233
מכירות ביח"ד בשנים 2012-2016 ⁽¹⁾	93	56	73	3	225
מכירות במונחים כספיים בשנים 2012-2016 ⁽¹⁾ (במיליוני ש"ח)	103	45	26 ⁽⁷⁾	3	177
מתוך האמור מכירות שטרם הוכרו בדוחות כהכנסה (במיליוני ש"ח)	81	3	17 ⁽⁷⁾	0	101

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 ליום 30 ביוני, 2016.

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

(3) מתוך היתרה הנ"ל סך של כ- 49 מיליוני ש"ח סווג לסעיף נכסים מוחזקים למכירה.

(4) מתוך יתרה זו, במהלך ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016 נמסרו 52 יח"ד לרוכשים.

(5) מתוך יתרה זו, במהלך הרבעון השוטף נמסרה 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 (ראה באור 5' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2016).

עונתיות לשיווק יח"ד ועתודות קרקע באתרי הנופש

שם האתר	רבעונים עיקריים בהם מתקיימת לרוב מכירת יח"ד/קרקעות	הערות
 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
 BLUE MOUNTAIN VILLAGE DEVELOPMENTS BLUE MOUNTAIN	המכירות מתקיימות לאורך כל השנה	באתר הנופש מתקיימת פעילות גולף בקיץ ופעילות סקי בחורף
 PORT McNICOLL A SKYLINE COMMUNITY GEORGIAN BAY	המכירות מתקיימות לרוב ברבעון השלישי	בחודשי החורף האגם קפוא. עיקר הפעילות מתקיימת בחודשי הקיץ