



SKYLINE

INVESTMENTS

מצגת לשוק ההון

דוחות כספיים ליום 30.9.2016

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 28.02.2014, בתשקיף מדף מיום 24.02.2015, בדוח הצעת מדף מיום 12.07.2016, 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 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 בלתי תלויים ממשרדים בעלי מוניטין רב.

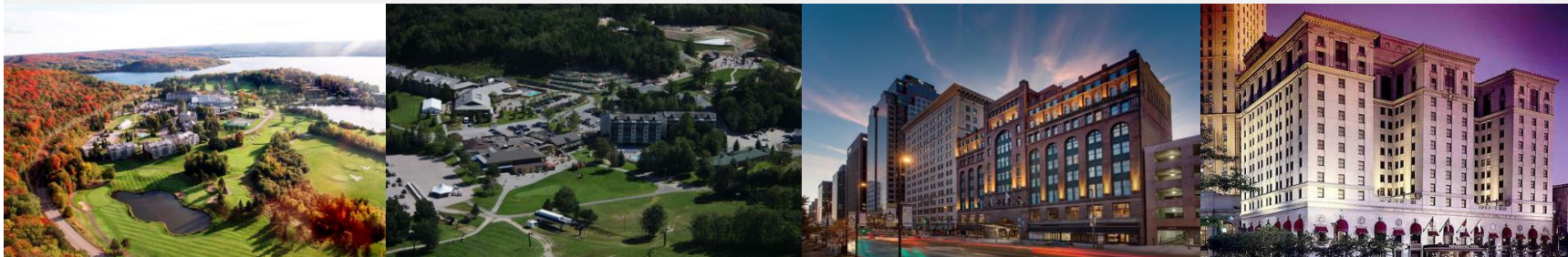
ה- NOI (EBITDA), מושג שאינו GAAP, מוגדר כרווח מפעולות רגילות אחרי תשלומי דמי שכירות לבעלי דירות שיחידותיהם מושכרות ע"י החברה לאורחיה, בנטרול פחת ולפני הוצאות דמי ניהול ששולמו לחברות קשורות שמנהלות את הנכסים.

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



- לקיילין הוקמה והחלה את פעילותה בשוק הנדל"ן הקנדי בשנת 1998. מישרים חברה לפיתוח בע"מ (בשליטה משותפת של גיל בלוטרייך ואלכס שניידר, כ-37% כל אחד) הינה בעלת השליטה בחברה עם החזקה של כ-50%
- סקייילין 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 ויזום קרקעות לפיתוח
- בשנים 2013 ו-2014, החברה נבחרה 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
- לקיילין הוקמה והחלה את פעילותה בשוק הנדל"ן הקנדי בשנת 1998. מישרים חברה לפיתוח בע"מ (בשליטה משותפת של גיל בלוטרייך ואלכס שניידר, כ-37% כל אחד) הינה בעלת השליטה בחברה עם החזקה של כ-50%
- סקייילין 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 ויזום קרקעות לפיתוח
- בשנים 2013 ו-2014, החברה נבחרה 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

ל-30.09.2016 לחברה עתודות קרקע פרטיות לפיתוח
בהיקף של כ- 5,400 יח"ד

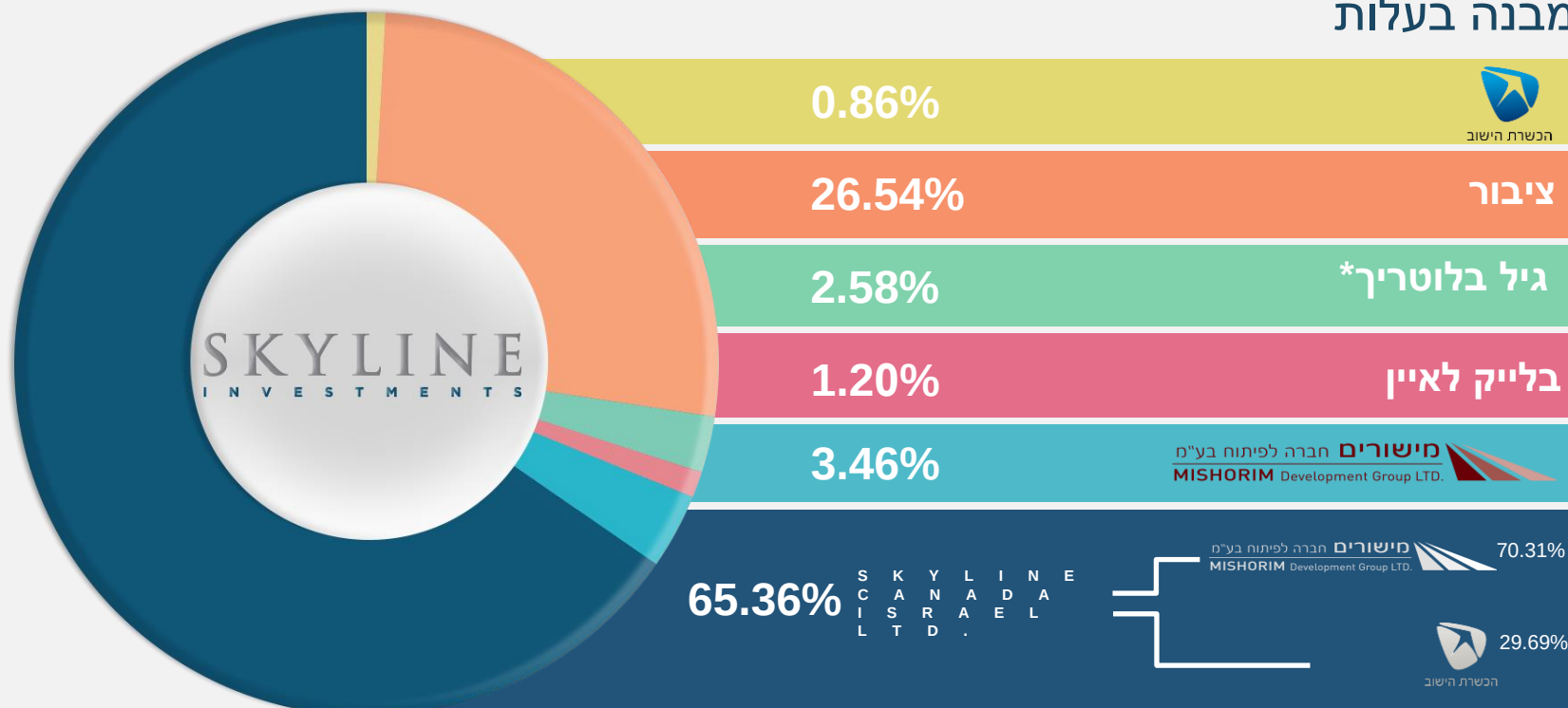
ל-30.09.2016 שווי הנכסים של החברה במאוחד עומד על
כ-1.1 מיליארד \$ וההון העצמי החשבונאי (כולל מיעוט)
עומד על היקף של כ- 515 מיליון \$ (כ-48% מסך המאזן)

תזרים NOI השנתי במאוחד ליום 30 בספטמבר 2016 עמד
על 69 מיליון ש"ח, כאשר **תזרים NOI (**)** המייצג בגין
הפעילות המניבה, עומד על כ- 94* מיליון \$

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

- **הכנסות החברה מפעילות מניבה** גדלו בתשעה חודשים לכ 93 מיליון דולר קנדי למול כ 64 מיליון דולר קנדי בתקופה מקבילה אשתקד. ה- NOI מהפעילות המניבה רשם כ-18 מיליון דולר קנדי לתשעה חודשים, בהשוואה לכ-12 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד.
- **נזילות צפויה ליום 31 בדצמבר, 2016 כ- 63 מיליון דולר קנדי:**
 - א. יתרות מזומנים במאוחד עמדה על כ- 28 מיליון דולר קנדי
 - ב. מסגרות אשראי לא מנוצלות עמדו על כ- 15 מיליון דולר קנדי
 - ג. מסגרת אשראי נוספת שאושרה עקרונית בסך של כ- 20 מיליון דולר קנדי
- החברה השלימה את בניית הקונדומיניום בן 67 יחידות דיור באתר הנופש Horseshoe והחלה בהקמת בניין בן 162 יחידות דיור על שפת האגם באתר הנופש Deerhurst. ליום 30 בספטמבר, 2016 נמכרו 91 יח"ד מתוך 162 יח"ד בפרוייקט ה- Lakeside lodge ב- Deerhurst.
- מתחילת שנת 2016 נמכרו 162 יח"ד בתמורה לכ-32 מיליון דולר קנדי לעומת 100 יח"ד בתמורה לכ-18 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד.
- בתקופת הדיווח נמסרו כ-80 יח"ד לרוכשים והוכרו הכנסות בסך של כ- 20 מיליון דולר קנדי בהשוואה ל-0 בתקופה המקבילה אשתקד.
- באוגוסט 2016 הושלמה מכירת מלון Pantages ונרשם רווח הון בגובה של כ- 8.1 מיליון דולר קנדי ותזרים פנוי בגובה של כ- 17.8 מיליון דולר קנדי.
- החברה פעלה להאריך את מח"מ החוב הכולל של החברה, על מנת שיהלום טוב יותר את נכסי החברה. בעקבות המהלכים שבוצעו, מח"מ ההתחייבות עלה מ- 2.2 לכ- 4.5 שנים.
- החל פרוייקט חידוש של 180 החדרים במלון Hyatt בקליבלנד, ארה"ב, בעלות של כ- 4.6 מיליון דולר אמריקאי. רובו ממומן מרזרבה.

מבנה בעלות



* מבעלי השליטה בחברה באמצעות חברת החזקות לטובת משפחת בלוטריך Blutrich Holdings Inc
** מישורים מחזיקה במישרין ובעקיפין בכ- 50% ממניות Skyline Investments Inc.

נושאי משרה בכירה



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 כיו"ר הדירקטוריון וכמנהל הפיתוח העסקי של החברה.



פול מונדל
סגן נשיא בכיר, 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

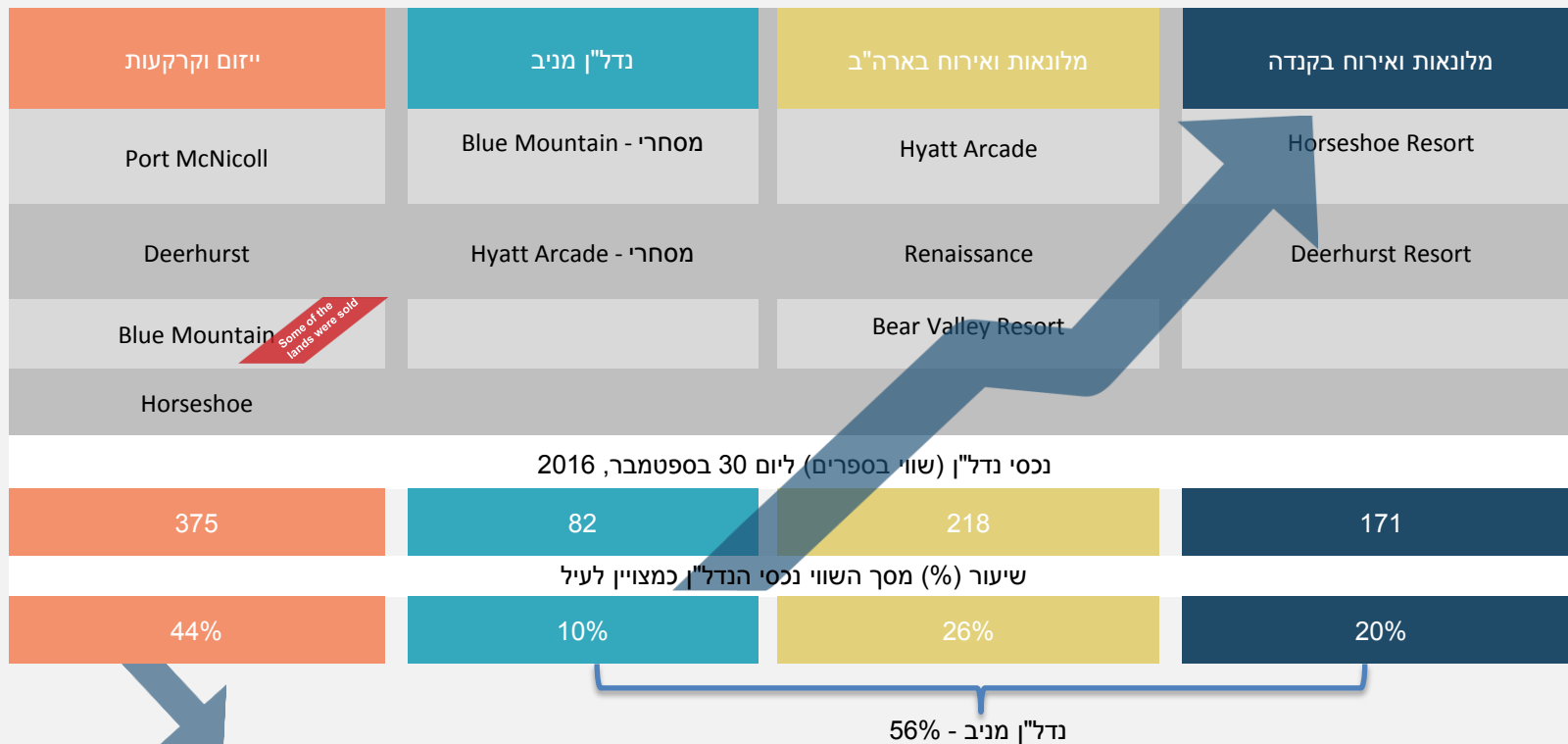


* בתחום אתרי הנופש, החברה מתמקדת בביצוע של עסקאות דפנסיביות הכוללות רכישה של אתרים ממוצבים במחיר הזדמנותי (פחות מעלות ההשקעה להקמת האתר)

** 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 30.9.16; במיליוני ₪)



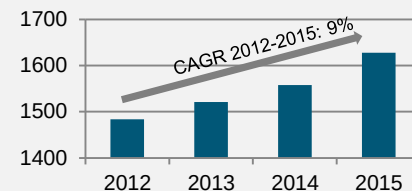


SKYLINE
I N V E S T M E N T S

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. ממוקם כשעתיים נסיעה מטורונטו.
- האתר כולל כ-350 חדרים (כ-100 חדרים בבעלות החברה וכ-250 חדרים מנוהלים), שני מגרשי גולף, אולמות כנסים, ספא, בריכות, מסעדות, שדה תעופה פרטי.
- האתר, המתפרש על קרקעות בשטח של כ-800 אקר (כ-3,200 דונם), אירח בשנת 2010 את פסגת ה-G-8.
- הבעלים הקודם השקיע כ-70* מיליון דולר קנדי באתר
- אתר הנופש מתרחב עם הקמתו של פרוייקט ה-Lakeside, בניין דירות בן 162 יח"ד, שיכולות לשמש גם כמלאי חדרים למלון

במיליוני דולר קנדי	**2012	2013	2014	2015	***2016
הכנסה	26.9	26.4	26.1	26.8	27.7
NOI	2.4	2.4	4.7	4.7	4.3

נרכש בתמורה לכ-27 מיליון דולר קנדי במועד הרכישה עמד ה-NOI על כ-2 מיליון דולר קנדי

נמכרו 120 דירות בתמורה לכ-21 מיליון דולר קנדי

נמכרו 29 מגרשים ובתים בתמורה לסך של כ-10 מיליון דולר קנדי

ליום 30 בספטמבר, 2016 נמכרו 91 דירות קונדומניום בפרוייקט Lakeside Lodge בתמורה לכ-31.9 מיליון דולר קנדי. החברה החלה בבניית הפרוייקט

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

הנכס משמש בטוחה לאג"ח (סדרה א')

* עפ"י הצהרות המוכרים

** סמוך למועד הרכישה

*** מתבסס על הערכות החברה. קיטון באירוח קבוצות הביא לקיטון בתוצאות 2016

DEERHURST RESORT – Lakeside Lodge

- החברה מקימה באתר הנופש Deerhurst בניין חדיש, בן 162 יחידות דיור, שיכולות לשמש גם כמלאי חדרי מלון
- תהליך יציקת היסודות נמצא בשלבי סיום. הקמת הבניין תימשך אל תוך שנת 2017
- הבניין צפוי להוסיף מלאי משמעותי של חדריים לאתר הנופש Deerhurst



תאריך	סך יחידות שנמכרו	היקף מכירות במיליוני דולר קנדי
מרץ 2016	67	23.3
יוני 2016	79	27.4
ספטמבר 2016	91	31.9

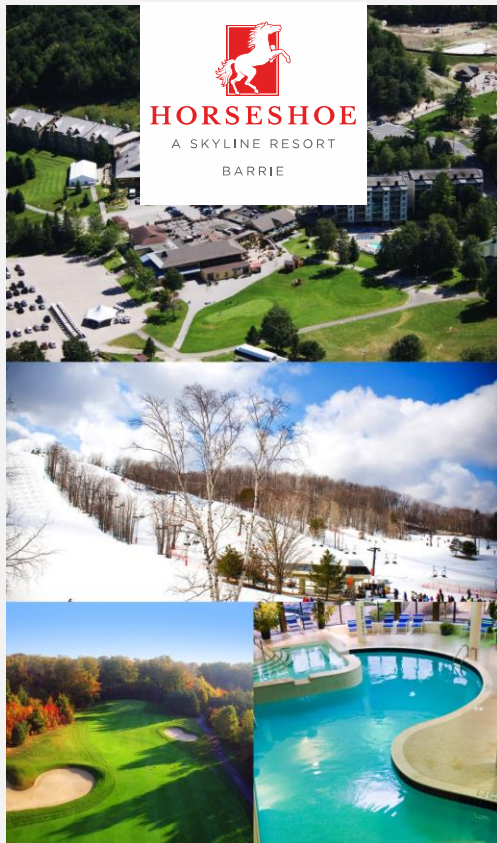
HORSESHOE RESORT

- אתר סקי, גולף ואירוח הפעיל בכל עונות השנה, במרחק שעת נסיעה מטורונטו.
- האתר כולל: 2 מגרשי גולף מהמובילים בקנדה, 25 מסלולי סקי אלפיני ו-67.5 ק"מ של מסלולי cross-country. כ-166 חדרי מלון (141 בבעלות החברה ו-25 חדרים מנוהלים), 5 מסעדות.
- אתר הנופש מתפרש על קרקע בשטח של כ-220 אקר (כ-890 דונם)
- בניין דירות ה-Copeland House הושלם לאחרונה ומוסיף מלאי משמעותי של חדרים לשימוש המלון באתר הנופש
- מבנה ה-Slopeside בן ה-40 יח"ד, הממוקם באתר הנופש, צפוי לעבור שיפוץ. עם השלמת השיפוץ החברה תמכור את הדירות בו. כיום, יח"ד אלו משמשות כמלאי חדרים במסגרת המלון, לאירוח לקבוצות ספורטים ומשפחות עם ילדים. חלק מהדירות, לכשימכרו, צפויות להתווסף לתכנית השכירות של אתר הנופש.
- ליום 31 בדצמבר, 2015 שווי אתר הנופש (המרכיב המניב בלבד, ללא מרכיב הייזום) עומד על כ-55.6 מיליון דולר קנדי, עפ"י מעריך השווי הבינלאומי CUSHMAN.

להלן נתונים היסטוריים ותחזית לשנת 2016:

מיליוני דולר קנדי	2012	2013	2014	2015	*2016
הכנסה	19.3	20.0	19.7	18.6	18
NOI	3.5	3.8	4.2	4.3	2.8

* לפי תחזית החברה, ההשפעה לרעה על תוצאות הפעילות, נובעת מתנאי מזג אוויר חריגים בחורף 2015/2016, שגרמו לאובדן של כ-1.5 מיליון דולר קנדי NOI



BLUE MOUNTAIN VILLAGE

השבחה ומימושים שבוצעו

בשנתיים האחרונות ועד למועד פרסום מצגת זו, נחתמו הסכמים למכירה בהיקף מכירות כולל של כ-30 מיליון דולר קנדי בעבור כ-197 יחידות דיור ונמסרו 73 יחידות דיור והוכרו הכנסות (במצטבר) בגובה של כ-9 מיליון דולר קנדי.

פוטנציאל עתידי

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

נקודות עיקריות

כללי: אתר סקי, מלונאות ונופש המוביל באיזור אונטריו, פעיל באופן רציף לאורך כל ארבע עונות השנה.

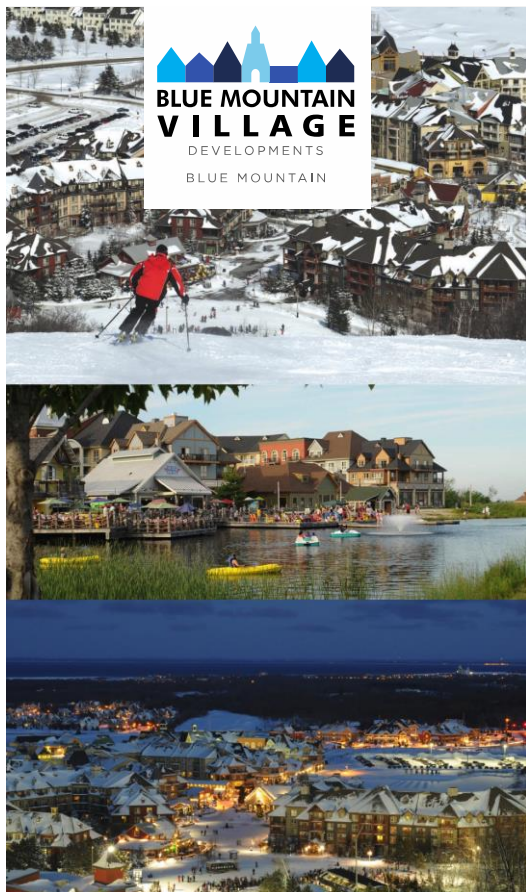
האתר ממוקם בסמוך לעיר Collingwood ולחופי מפרץ ג'ורג'יאן, מרחק כשעתיים נסיעה מטורונטו.

החברה מחזיקה בכ-50% משטחי המסחר בכפר הנופש יחד עם שותף (40%) וכן בזכויות לכ-800⁽¹⁾ יחידות קרקע לבניה למגורים מפותחות לבניה (כולל תשתיות)

האתר נרכש בשנת 2013 בתמורה לסך של כ-21 מיליון דולר קנדי.

NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2016 עמד על כ-2.1 מיליון דולר קנדי.

(1) יובהר כי חלק מזכויות אלו נמכרו אך טרם נמסרו לרוכשים





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⁽¹⁾ 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⁽²⁾ של כ-34 מיליון דולר ארה"ב
- החברה החלה שלב 2 בתהליך חידוש והשבחה של חדרי המלון, במסגרתו יחודשו 180 החדרים הנותרים במלון בעלות של כ-4.6 מיליון דולר ארה"ב. מרבית הסכום למימון הפרוייקט יימשך מקופת הרזרבה לחידוש רכוש קבוע שאינו חלק מיתרת מזומנים ושווי מזומנים של החברה.
- ה-NOI המייצג⁽³⁾, 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.

שווי הוגן⁽²⁾ כיום של
כ-34 מיליון דולר
ארה"ב

קבלת מימון בסך
12.7 מיליון דולר
ארה"ב מתאגיד
בנקאי

NOI מייצג⁽³⁾
3.8 מיליון דולר
ארה"ב

במועד הרכישה
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) עפ"י הערכת שווי ליום 31 בדצמבר, 2015

(3) NOI שנתי מייצג עפ"י הערכת שווי ליום 31 בדצמבר, 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 מנהלת חברת אמבריג', חברת ניהול המנהלת מעל 300 מלונות בארה"ב
- החברה מחזיקה במלון יחד עם שותף. חלק החברה במלון עומד על 50%.
- המלון צפוי לעבור שדרוג משמעותי במהלך שלוש-ארבע השנים הבאות

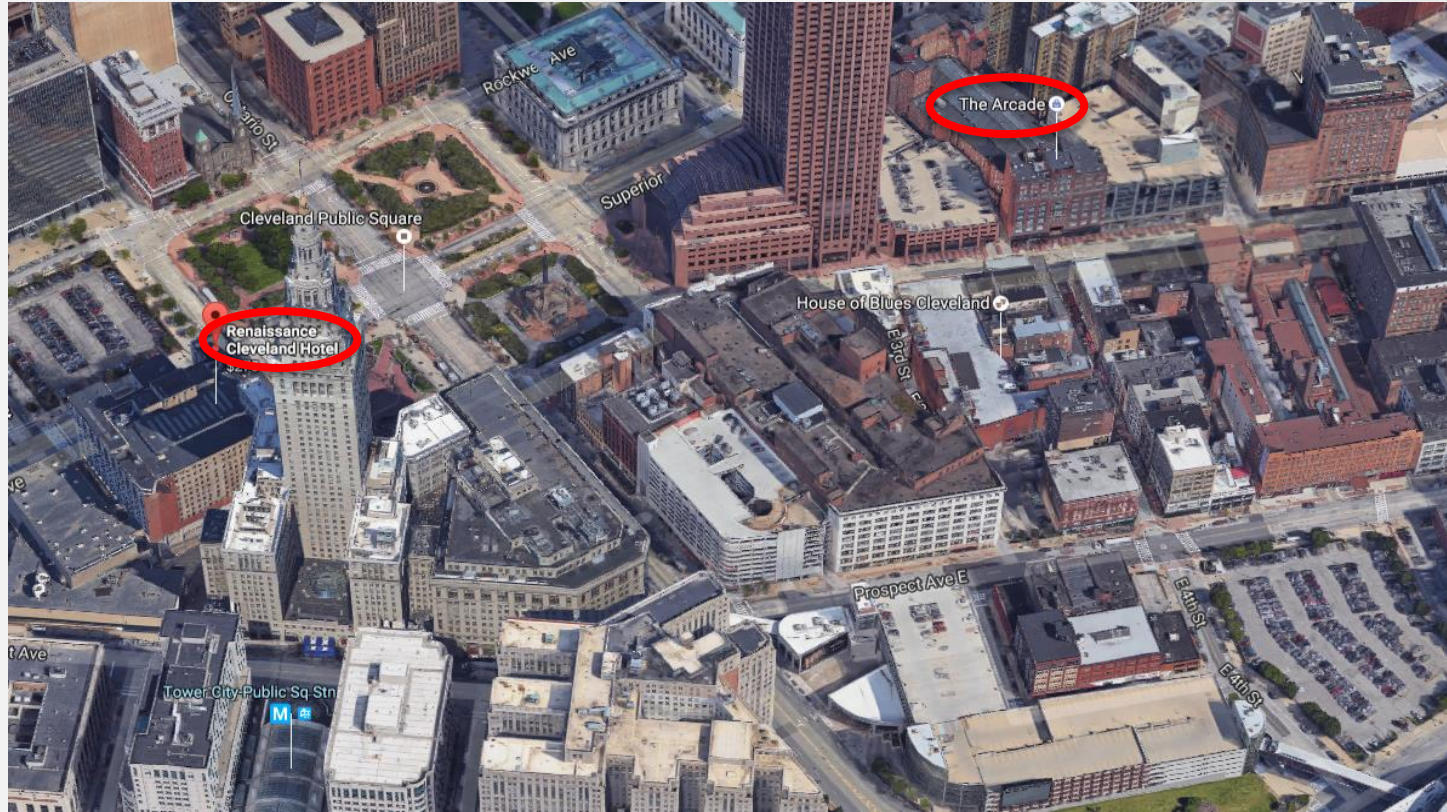


קבלת מסגרת מימון
בנקאי של כ- 29
מיליון דולר ארה"ב
לרכישה והשכחה

בעשור האחרון בוצעו
בנכס השקעות בהיקף של
מעל לכ-20⁽³⁾ 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 בספטמבר, 2016

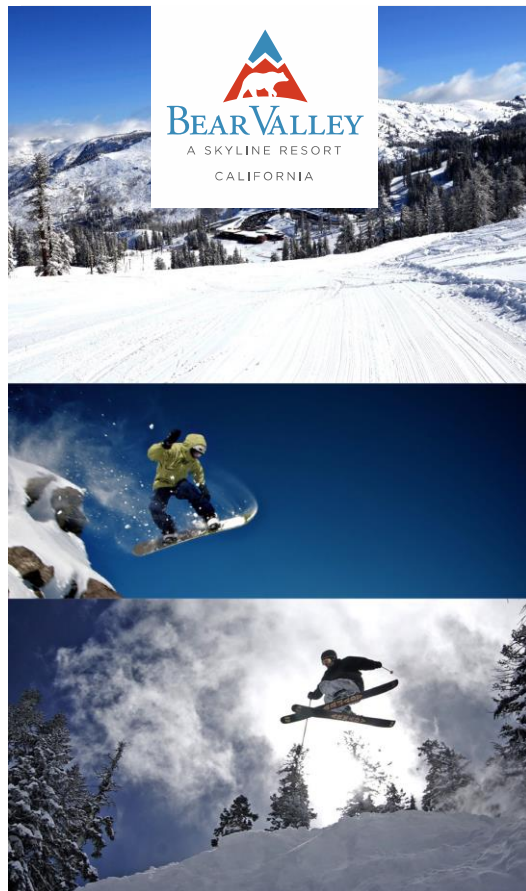
NOI ב-12 החודשים
האחרונים, שהסתיימו
ביום 30 בספטמבר,
2016 עמד על 2.3 מיליון
דולר ארה"ב

נסיון החברה בא
לידי ביטוי בניהול
שהביא לעילות
תפעולית

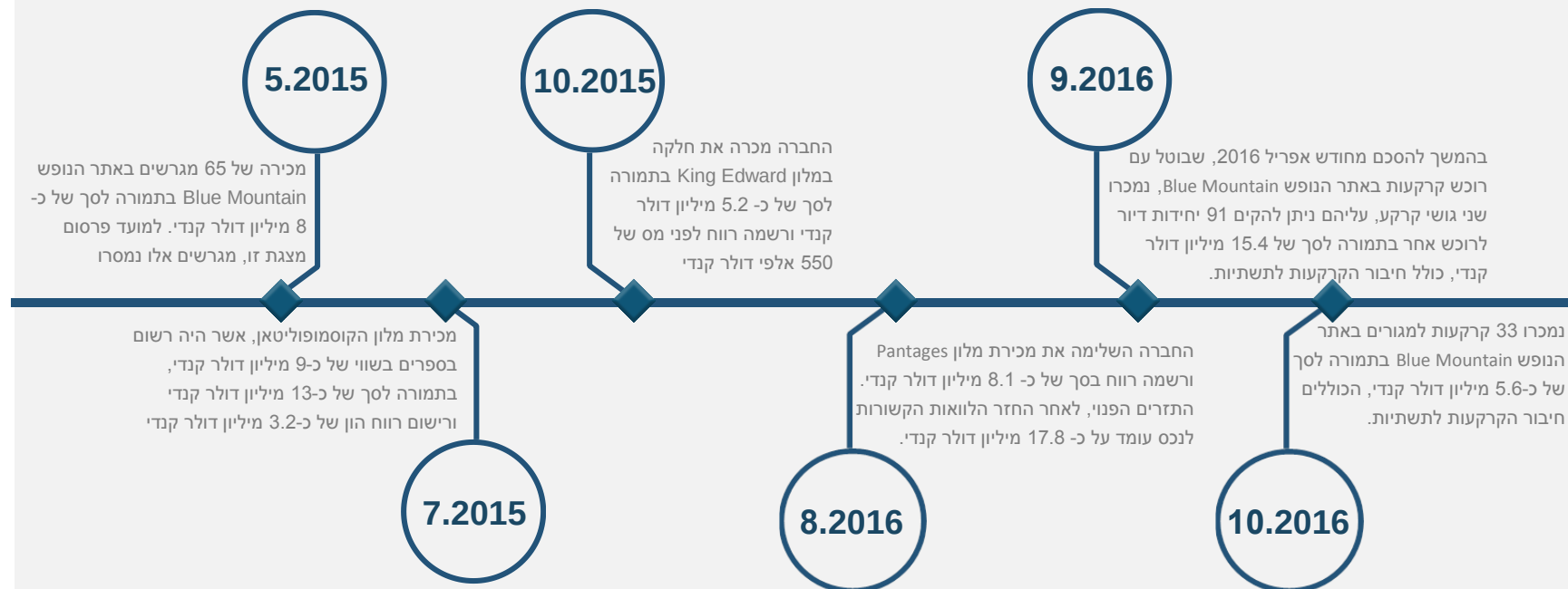
רכישת בתמורה
לסך של כ-3.7
מיליון דולר ארה"ב

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

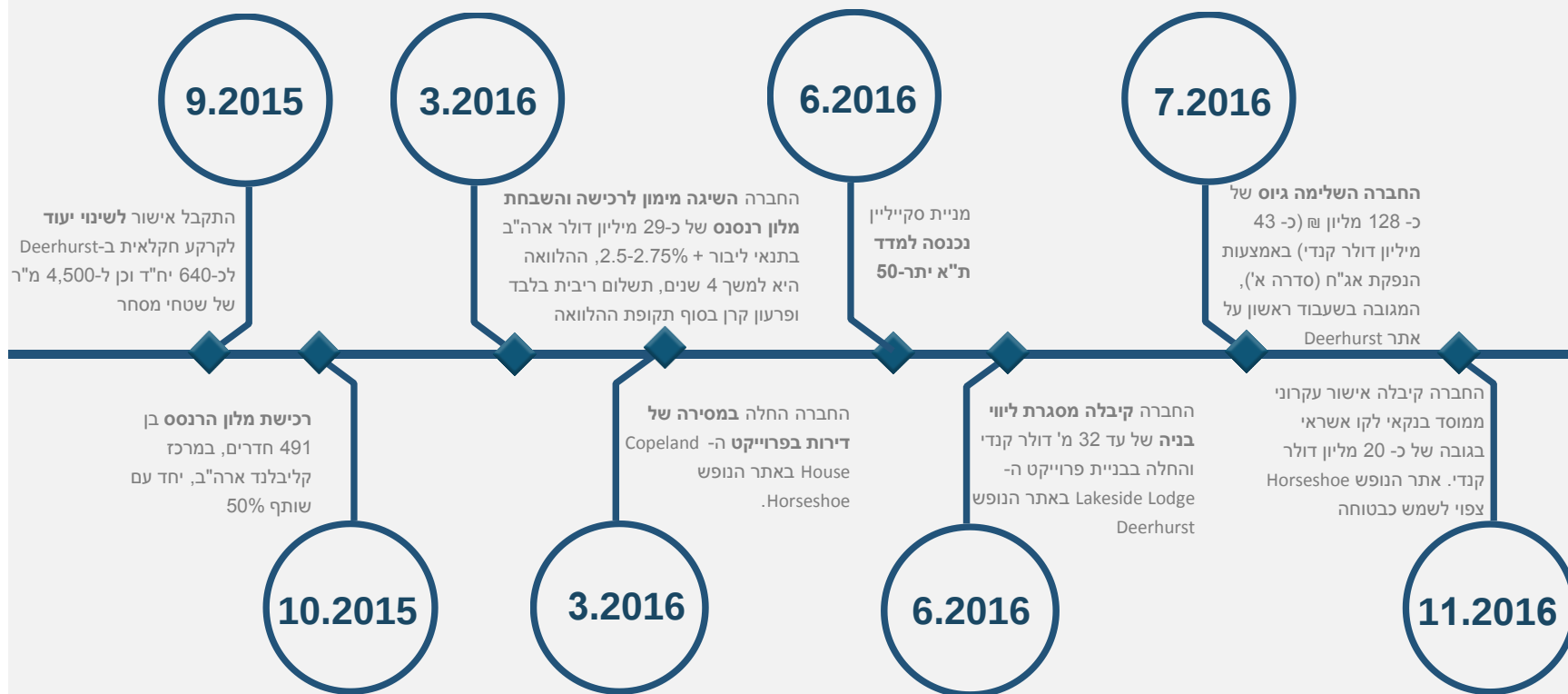
* עפ"י הצהרת המוכרים



מימושים עיקריים בשנה האחרונה



אירועים אחרים בשנה האחרונה



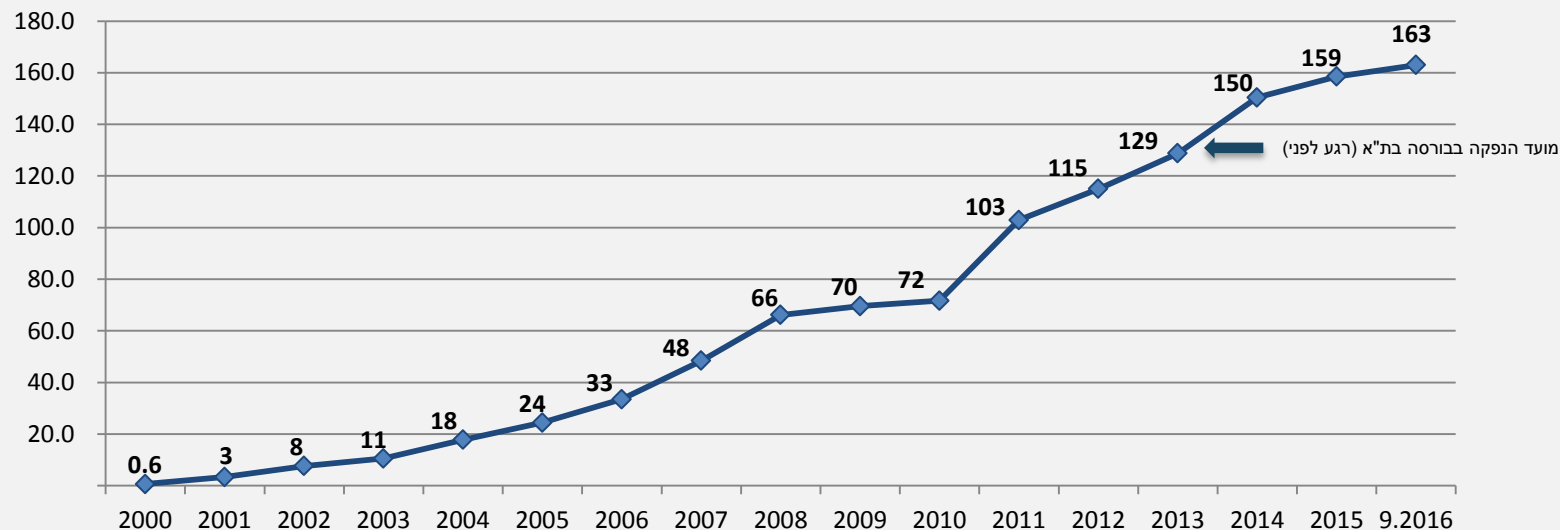


SKYLINE
INVESTMENTS

נתונים פיננסים

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 מניותה בבורסה לניירות ערך בישראל.
 ** ליום 30 בספטמבר 2016 ההון העצמי לא כולל עודפי שווי בנכסים המוצגים בדוחות הכספיים לפי שיטת העלות המופחתת

נתונים עיקריים מדוח רווח והפסד (30.09.16; מיליוני ₪)

סעיף	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2015	לשנת 2015
הכנסות	337	209	294
עלות ההכנסות	(307)	(187)	(253)
רווח לפני הוצאות מכירה, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות	30	22	41
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	7	6	3
הוצאות מכירה ושיווק	(3)	(4)	(6)
הוצאות הנהלה וכלליות	(9)	(8)	(13)
רווח (הפסד) תפעולי	25	16	25
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(22)	(16)	(21)
הכנסות (הוצאות) אחרות	1	-	(2)
רווחים ממימוש השקעה ורכישה הזדמנותית	25	9	35
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	29	9	37
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה	(6)	(4)	(13)
רווח (הפסד) נקי	23	5	24
מיוחס לבעלי מניות החברה	16	3	14
מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	7	2	10

* היתרות מעוגלות למיליון הקרוב

נתונים עיקריים מהדוח על המצב הכספי (30.9.16; מיליוני ₪)

סעיף	ערך	הערה
רכוש שוטף	409	מזה כ-173 מיליון ₪ בגין מלאי, כ-53 מיליון ₪ בגין נכסים מוחזקים למכירה וכ-81 מיליון ₪ בגין מזומן ושווה מזומן
שיעור מסך מאזן	38%	
נדל"ן להשקעה	241	
שיעור מסך מאזן	22%	
רכוש קבוע (בעיקר בתי מלון ואתרי נופש מניבים)	400	
שיעור מסך מאזן	37%	
חוב פיננסי ברוטו	355	
שיעור חוב נטו ל- CAP נטו*.	35%	
הון עצמי (כולל זכויות מיעוט)	515	מזה: זכויות מיעוט בהיקף של כ-49 מיליון ש"ח
שיעור הון חשבונאי למאזן	48%	

* **חוב נטו:** חוב פיננסי ברוטו בניכוי יתרות נדל"ת (מזומנים ושוי מוזמנים ויתרות מסגרות אשראי שנוצלו), **CAP נטו:** הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) בתוספת חוב פיננסי ברוטו ובניכוי יתרות נדל"ת (מזומנים ושוי מוזמנים ויתרות מסגרות אשראי שנוצלו).

נתונים לגבי תזרים המזומנים של החברה מנכסים מניבים ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2016

סעיף	ערך במיליוני ש"ח	הערה
רווח מפעולות רגילות בהתאם לדוחות כספיים	35.6	רבעון רביעי של 2015 ורבעונים ראשון, שני ושלישי של 2016
הכנסות בניכוי הוצאות מפעילויות שאינן בעלות אופי תזרימי חוזר:		
מכירות יח"ד וקרקעות	-2.5	
עמלות שהתקבלו	-13.9	בעיקר פרמיה בגין הכנסת שותף במלון ה- Renaissance
הפסד משערוכים (כולל הפחתת שווי מלאי קרקעות)	2.8	
הוצאות שאינן בגין נכסים מניבים		
הוצאות פחת	18.9	
הוצאות פיתוח תקופתיות	4.4	
הוצאות שיווק ומכירה של קרקעות	4.8	
הנהלה וכלליות	15	
איחוד תוצאות מלון ה- Renaissance – לפני הרכישה	4	תוצאות המלון מאוחדות בדוח הכספי מחודש נובמבר 2015
תזרים NOI מנכסים מניבים ראה עמוד 19 בדוח דירקטוריון ליום 30 בספטמבר, 2016	69.1	

נתונים לגבי תזרים המזומנים של החברה מנכסים מניבים ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2016

סעיף	ערך במיליוני ₪	הערה
תזרים NOI מאוחד לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2016	+69	תזרים NOI המייצג בגין הפעילות המניבה, עומד על כ- 94 מיליון ש"ח.
בנטרול חלק המיעוט בתזרים NOI	-13	נטרול בגין חלק המיעוט ב- Renaissance וב- Blue Mountain
בניכוי של הוצאות הנהלה וכלליות	-15	לפי קצב שנתי נוכחי
בניכוי תזרים נוכחי בגין מלון Pantages	-4	מכירת המלון הושלמה באוגוסט, 2016
תזרים מהשקעות חדשות	-	
תזרים ממכירת קרקעות או יח"ד	-	
סה"כ	37	

* שקל/דולר קנדי = 3
 ** מעוגל למיליון הקרוב

עודפי שווי - נכסים אשר אינם מקבלים ביטוי מלא בדוח על המצב הכספי (מיליוני ₪)

אתר	עלות בספרים ל 30.09.16	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	171	366 **	מלונות המטופלים לפי שיטת העלות
 HORSESHOE A SKYLINE RESORT BARRIE				
 HYATT REGENCY CLEVELAND		106	127 **	מלונות המטופלים לפי שיטת העלות
	סה"כ		245	

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

נכסים לא משועבדים ליום 30 בספטמבר, 2016

שם הנכס	שווי במיליוני ₪ ⁽⁴⁾	הערה
Horseshoe resort ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	18	חלק החברה בלבד (60%), בהתאם להערכת שמאי מחודש יוני 2016
קרקעות בסמיכות ל Port McNicoll	11	בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2015.
בניין בן 40 דירות באתר הנופש Horseshoe resort	18	בהתאם לטיוטת הערכת שמאי משנת 2011. הבניין משמש בעיקר לאירוח קבוצות ספורטאים וילדים
סך הכל⁽³⁾	313	

- (1) יובהר כי לאחר תאריך הדיווח, 30 ספטמבר 2016, קיבלה החברה אישור עקרוני ממוסד בנקאי לקבלת קו אשראי בגובה 20 מיליון דולר קנדי, כאשר אתר הנופש Horseshoe יישמש בטוחה
- (2) חלק מהקרקעות נמכרו אך טרם נמסרו לרוכשים
- (3) 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
- (4) 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 לואדים שוב, סמנכ"ל הכספים של החברה
בטלפון: 03-9126792 (שלוחה: 2263). ניתן גם לשלוח מייל לכתובת: ir@skylineinvestments.com



SKYLINE

INVESTMENTS

נספחים

ריכוז נכסים מאוחדים עיקריים מניבים ומלונאות (מיליוני ₪)

							
סה"כ	BMT ⁽¹⁾	BVR	Renaissance ⁽²⁾ Hotel	Hyatt Hotel	HSR	DHR	שם האתר/נכס
	אונטריו, קנדה	קליפורניה, ארה"ב	קליבלנד, ארה"ב	קליבלנד, ארה"ב	אונטריו, קנדה	אונטריו, קנדה	מיקום
	אתרי נופש ומלונאות ומסחר						שימוש/ייעוד
460	74	16	93	106	107	64	נכס בספרים המיוחס למרכיב מניב (שטחי מלונאות, מסחר, משרדים ואחר) – ללא מרכיב קרקע לפיתוח
663	74	15	95	127	159	193	שווי הוגן לפי שמאות אחרונה
69	6	9	21 ⁽³⁾	15	7	11	תזרים NOI ל-12 חודשים שהסתיימו ב-30.09.2016 ⁽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

* תורגם לפי שע"ח ממוצע לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016 בגובה של 2.91 ש"ח לדולר קנדי.
 ** יובהר כי המספרים בשקף זה מעוגלים למיליון הקרוב

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	PORT McNICOLL A SKYLINE COMMUNITY GEORGIAN BAY	סה"כ
סה"כ שווי בספרים במיליוני ש"ח (מרכיב קרקע בלבד ללא עלויות בנייה)	86	56	77	129 ⁽³⁾	348
יח"ד בהתאם לתוכנית האב נכון ליום 30.09.16 (תחת סעיף מלאי ונדל"ן להשקעה)	1,110 ⁽⁵⁾	1,594 ⁽⁴⁾	762 ⁽⁶⁾	1,896	5,362
מזה: במלאי	287	109	130	794 ⁽²⁾	1,320
מכירות ביח"ד בשנים 2012-2016 ⁽¹⁾	107	56	164	3	330
מכירות במונחים כספיים בשנים 2012-2016 ⁽¹⁾ (במיליוני ש"ח)	113	45	69	3	230
מתוך האמור מכירות שטרם הוכרו בדוחות כהכנסה (במיליוני ש"ח)	91	3	60 ⁽⁷⁾	0	154

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 בספטמבר, 2016.

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

(3) מתוך היתרה הנ"ל סך של כ- 47 מיליוני ש"ח סווג לסעיף נכסים מוחזקים למכירה.

(4) מתוך יתרה זו, במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016 נמסרו 56 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-5.6 מיליון דולר קנדי (16 מיליון ש"ח) באתר הנופש Blue Mountain (ראה באור 7א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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 השני והשלישי	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 השני והשלישי	בחודשי החורף האגם קפוא. עיקר הפעילות מתקיימת בחודשי הקיץ