

מצגת לשוק ההון

מאי 2017



דוחות כספיים ליום
31.03.2017

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM

מידע צופה פני עתיד

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 אינה 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, מושג שאינו GAAP, מוגדר כרווח מפעולות רגילות אחרי תשלומי דמי שכירות לבעלי דירות שיחידותיהם מושכרות ע"י החברה לאורחיה, 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.

כל המספר מצויינים באלפי דולר קנדי, אלא אם כן צויין אחרת.

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, 2016, ובדוחות ההצעה הנוספים שיפורסמו על ידי החברה, אם יפורסמו), בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה. ככל וקיימת סתירה בין האמור במצגת זו ובין האמור בדיווחיה של החברה הנדרשים על-פי דין, יגבר האמור בדיווחים האמורים.

המידע הנכלל במצגת אינו מהווה ייעוץ, המלצה, חוות דעת או הצעה באשר לכדאיות השקעה ואינו בא במקום בדיקה עצמאית וייעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע.

מצגת זו עשויה לכלול מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר בנוגע לאירועים ועניינים עתידיים. במקרים מסוימים, ניתן לזהות מידע צופה פני עתיד באמצעות השימוש במונחים כגון: "צפוי", "סבור", "מאמין", "עשוי", "מעריך", "מצפה", "מתכוון", "ממשיך", "יכול", "מתכנן", "צופה" ומונחים וביטויים דומים.

המידע צופה פני העתיד במצגת זו מבוסס על הערכות והנחות עדכניות של הנהלת החברה נכון למועד המצגת, אשר על אף שהחברה סבורה שהנן סבירות, הרי שהן בלתי ודאיות מטבען. המידע צופה פני העתיד כרוך בסיכונים ובחוסר ודאות, ובכלל זה גורמים שאינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע באופן מהותי בתוצאות פעילות החברה ולגרום לכך שהתוצאות בפועל תהיינה שונות באופן מהותי מהמידע צופה פני העתיד.

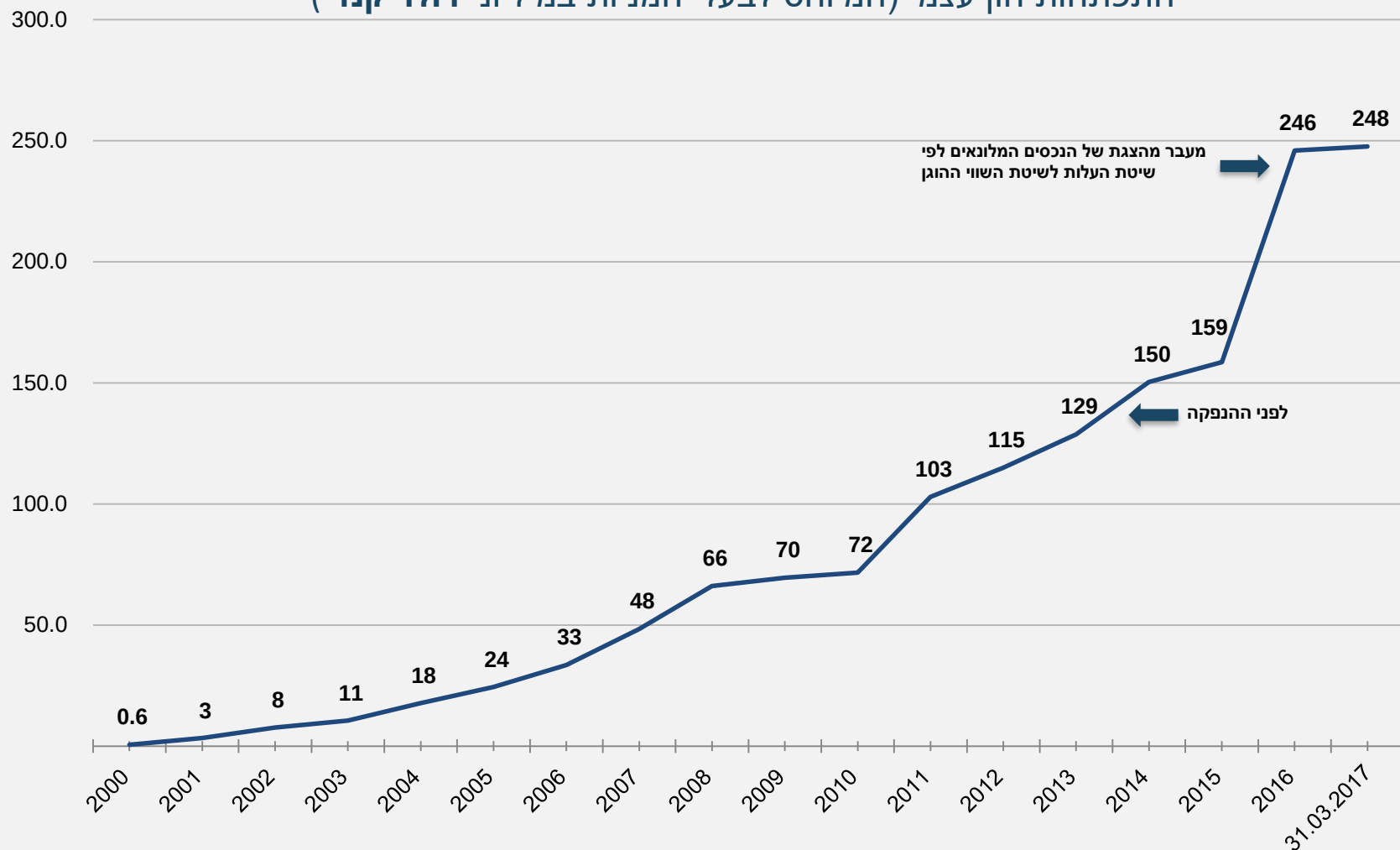


- סקיילין מתמחה בנדל"ן בתחום המלונאות והאירוח בקנדה ובארה"ב, תוך התמקדות בנכסים מניבים.
- ליום 31.03.2017, סך הנכסים של החברה במאוחד מסתכמים בכ-513 מיליון דולר קנדי.
- ההון העצמי של החברה עומד על כ-279 מיליון דולר קנדי ומהווה כ-54.5% מסך המאזן של החברה.
- סקיילין ממשיכה להשקיע בנכסים שבבעלותה ויוזמת תוכניות התייעלות, דבר שצפוי להגדיל את ה-NOI בשנים הקרובות.
- עד סוף שנת 2019, שני פרויקטים Lakeside Lodge ו-Blue Mountain שנמצאים בשלבי ייזום ומכירה מתקדמים, צפויים לתרום כ-75 מיליון דולר קנדי להכנסות וכ-22 מיליון דולר קנדי לתזרים של החברה.
- חוב פיננסי נטו לסך הנכסים נטו עומד על כ-20.3% בלבד כאשר מח"מ החוב של סקיילין הינו כ-4.6 שנים.
- רמת המינוף הנמוכה יחד עם תזרים מהנכסים המניבים ומימוש של הקרקעות, מאפשרים לנו להמשיך לרכוש נכסים חדשים ולגוון את תיק הנכסים שלנו.

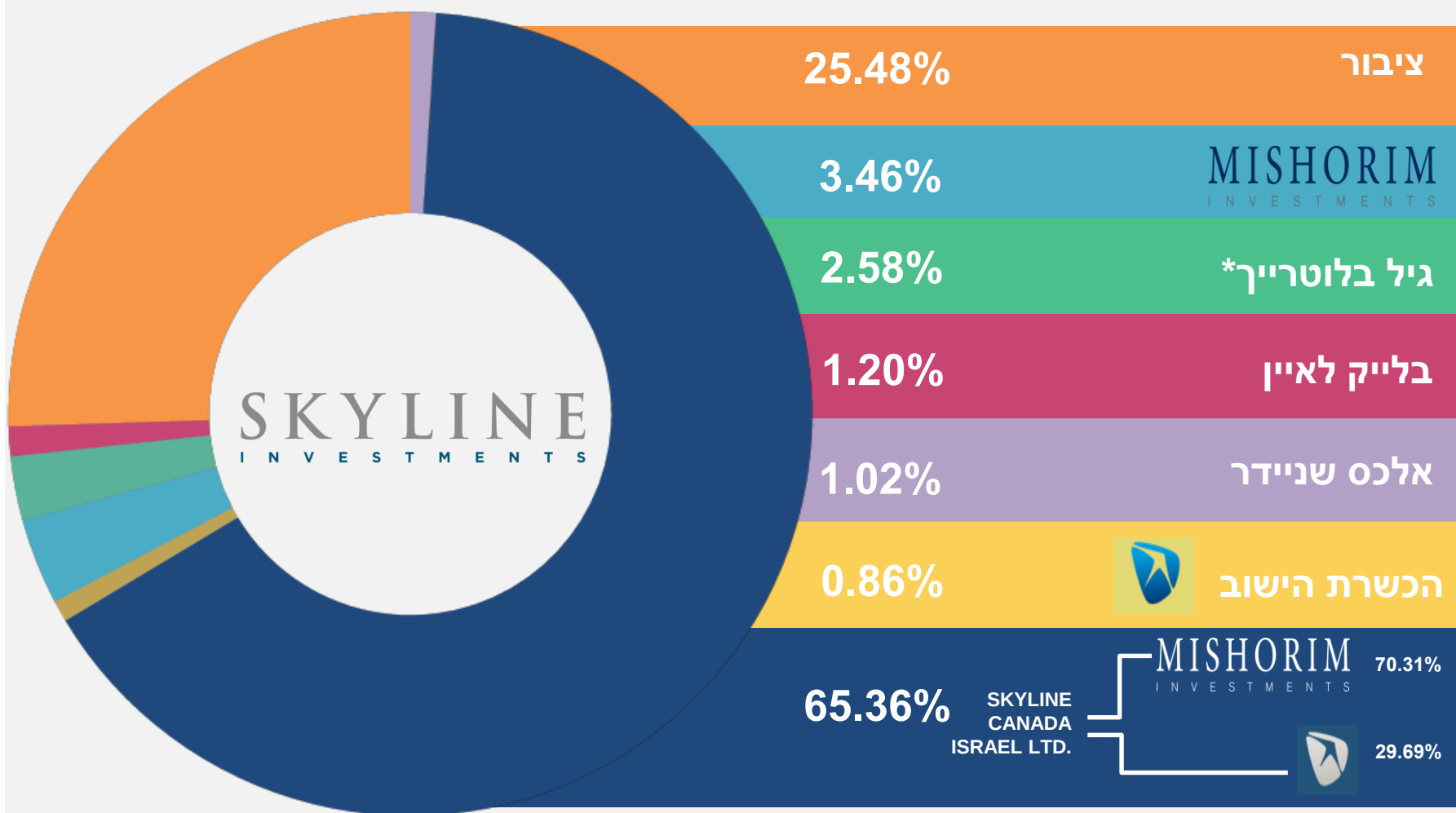
- **בחודש אפריל 2017**, לראשונה בתולדותיה, חילקה החברה דיבידנד בסך של 1.8 מיליון דולר קנדי.
- **בחודש מרץ 2017**, קיבלה החברה קו אשראי בסך של כ-20 מיליון דולר קנדי בריבית של פריים + 2% (המשקף כיום ריבית של 4.7%) למשך 5 שנים, כנגד שעבוד אתר הנופש Horseshoe. קו האשראי מחזק את הגמישות הפיננסית של החברה.
- **בחודש מרץ 2017**, חתמה החברה על הסכם מימון מחדש למלון Hyatt בהיקף של כ-17 מיליון דולר ארה"ב בריבית של 3.4% למשך 5 שנים אשר תמחזר הלוואה קיימת בהיקף של כ-11.7 מיליון דולר ארה"ב ובריבית גבוהה יותר של כ-4.76%.
- **בחודש ינואר 2017**, חתמה החברה על הסכם למכירת עתודות הקרקע בפרויקט Port McNicoll, בקנדה בתמורה לכ-41.4 מיליון דולר קנדי.
- **בחודש אוקטובר 2016**, התקשרה החברה, באמצעות חברה בת (60%), בהסכם למכירת 33 עתודות קרקע למגורים באתר הנופש "בלו מאונטיין" (Blue Mountain) בקנדה תמורת כ-5.6 מיליון דולר קנדי.
- **בחודש ספטמבר 2016**, החברה התקשרה בהסכם למכירת שתי עתודות קרקע באתר הנופש "בלו מאונטיין" (Blue Mountain) בקנדה תמורת כ-15.3 מיליון דולר קנדי. בגין חלקה בעסקה תרשום סקייליין רווח יזמי של כ-2.5 מיליון דולר קנדי ותזרים מזומנים חופשי של כ-7 מיליון דולר קנדי. השלמת העסקה כפופה להשלמת ביצוע התאמות בקרקע, שצפויה להסתיים עד סוף שנת 2019.
- **בחודש אוגוסט 2016**, החברה השלימה מכירת מלוא אחזקותיה במלון הדירות פנטג'ס (Pantages) שבמרכז טורונטו, קנדה. מכירת המלון התבצעה תמורת סכום של כ-34 מיליון דולר קנדי, המשקפת לנכס Cap rate של 5.5%. השלמה העסקה הניבה לחברה רווח לפני מס בסך של כ-8.1 מיליון דולר קנדי ותזרים פנוי בסך של כ-17.8 מיליון דולר קנדי.
- **בחודש יולי 2016**, השלימה החברה הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה א') המגובה בשעבוד בדרגה ראשונה על אתר הנופש Deerhurst. החברה גייסה סכום כולל של כ-128 מיליון שקל בריבית 5.2% ובמח"מ של 4.85 שנים.

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.
 ** החל מהדוחות השנתיים של 2016, אנו מציגים את הנכסים המלוואים שהוצגו בעבר לפי שיטת העלות המופחתת לפי שיטת השווי ההוגן. שינוי זה גרם לעלייה של כ-84 מיליון דולר קנדי בהון עצמי של החברה.



*-74% ממניות של חברת מישורים מוחזקות ע"י אלכס שניידר וגיל בלוטרייך, ביניהם נחתם הסכם שליטה משוטפת.
** מישורים מחזיקה במישרין ובעקיפין בכ- 50% ממניות Skyline Investments Inc.



רו"ח ואדים שוב

סמנכ"ל כספים

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



רו"ח בלייק לאיין

מנכ"ל

בעל ניסיון רב בניהול של נכסים מלונאיים ומניבים בקנדה ובארה"ב. לפני הצטרפותו לסקיילין, מר לאיין כיהן כמנכ"ל של מספר family offices מהגדולים בקנדה והיה אחראי על ניהול של נכסי נדל"ן בהיקף מצטבר של כ-9 מיליארד דולר קנדי.



גיל בלוטרייך

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 Brookvalley 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.

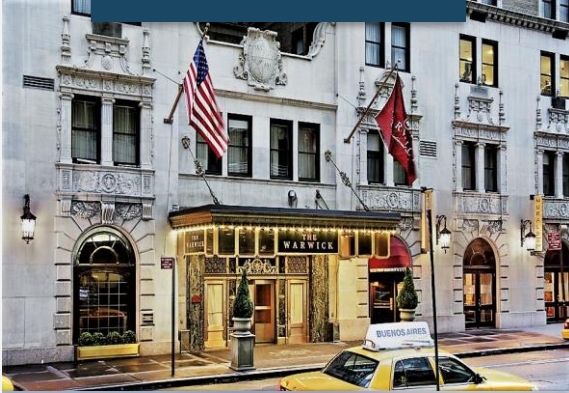


בן נובו-שלם

ראש תחום מיזוגים
ורכישות וקשרי משקיעים

בתפקידו הקודם בן נובו-שלם כיהן כמנהל מחלקת מחקר ואחראי על תחום הנדל"ן המניב בבית השקעות אפסילון. בנוסף, בן שימש כמרצה בקורסים של חשבונאות פיננסית והערכות שווי חברות.

אסטרטגיה עסקית - להאיץ את קצב רכישת נכסים תוך ניצול רמת מינוף נמוכה



אסטרטגיה ומדיניות עסקית:

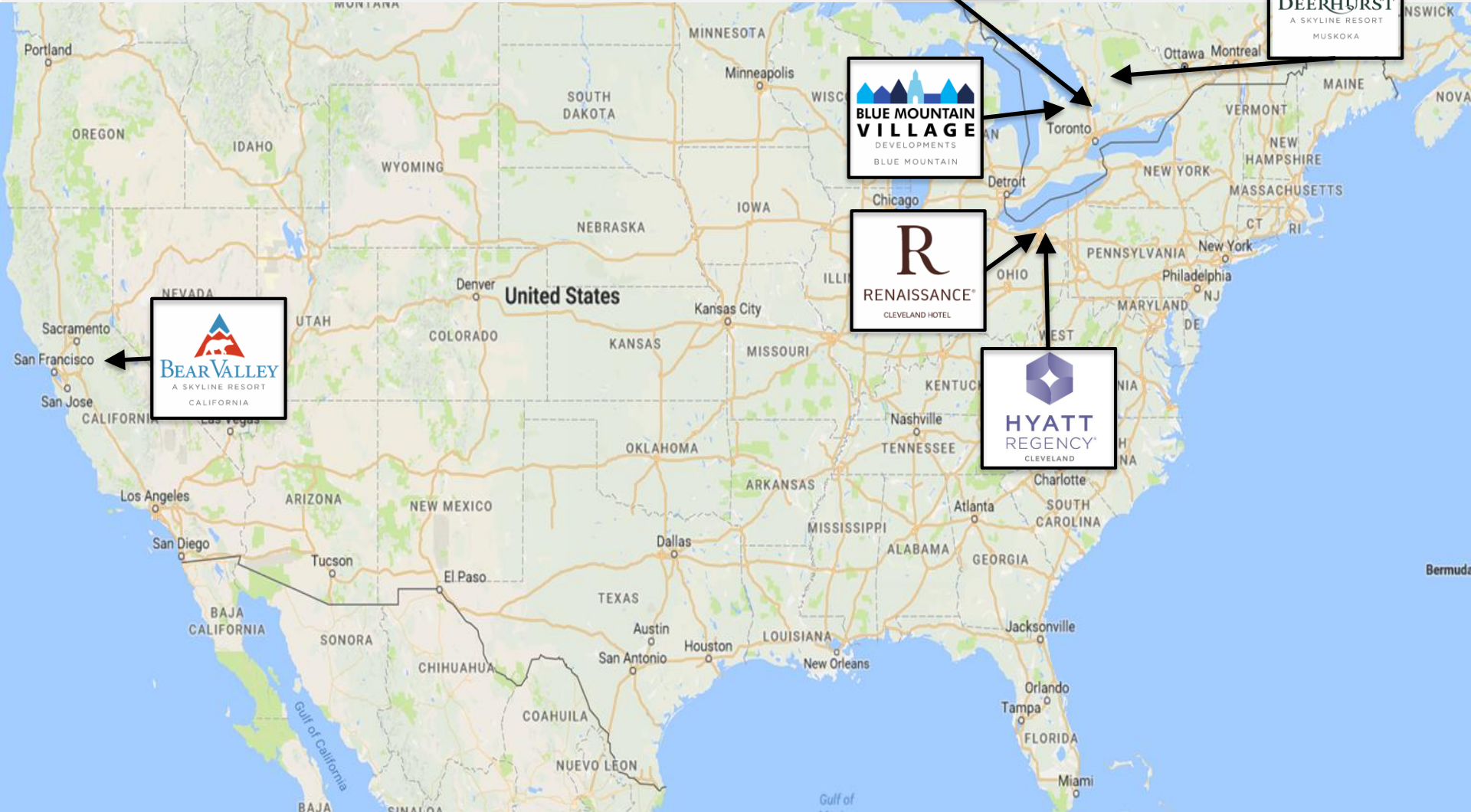
- שיפור תזרים המזומנים של הנכסים הקיימים תוך ניצול של הניסיון שלנו בניהול ובתפעול של הנכסים
- הגדלת פיזור גאוגרפי והקטנת השפעה של עונתיות ע"י רכישת נכסים חדשים בתחום המלונאות והאירוח
- הקטנת רכיב הקרקעות מסך המאזן לפחות מ-10%
- ניהול אקטיבי של הנכסים

יעדים גאוגרפיים לרכישות חדשות

- שווקים חדשים בקנדה ובארה"ב
- מיקום עם ביקוש קשיח ועונתיות נמוכה

סוגים עיקריים של נכסים פוטנציאליים לרכישה

- Downtown full service hotels
- Suburban limited service hotels
- Focused service hotels eg. Airport Hotels



נכסים עיקרים בקנדה





קנדה היא המדינה השנייה בגודלה בעולם עם אוכלוסייה המונה כ-35 מיליון תושבים.



קנדה נחשבת לאחת מ-10 הכלכלות הגדולות בעולם, וחברה, בין היתר, בארגון לשיתוף פעולה ופיתוח כלכלי (OECD), ובארגון שמונת המדינות המתועשות (G8)



ע"פ מדדי השוואה בינלאומיים של איכות חיים, קנדה מדורגת בין המדינות הראשונות בעולם



(S&P): דירוג אשראי AAA



ממשלת קנדה מעודדת הגירה חיובית של אוכלוסיות בעלות אמצעים – מדובר במנוע צמיחה משמעותי בכלכלה.



מדי שנה קנדה מקבלת בזרועות פתוחות כ-300,000 מאגרים חדשים, מהם כ-100,000 בוחרים כמקום המגורים את האזור של טורונטו הרבתית.



טורונטו היא בירת אונטריו - מחוז המהווה 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), ואחראית על כ-40% מהתמ"ג של קנדה.



המטרופולין של טורונטו מונה כ-6.4 מיליון תושבים. מדובר במטרופולין הרביעי בגודלו בצפון אמריקה לאחר ניו יורק, לוס אנג'לס ומקסיקו סיטי.



מחירי הבתים בטורונטו ממשיכים לעלות והם עדיין נמוכים ביחס למחירי הבתים בערים צפון אמריקאיות גדולות כגון: וונקובר, ניו יורק וסן פרנסיסקו.

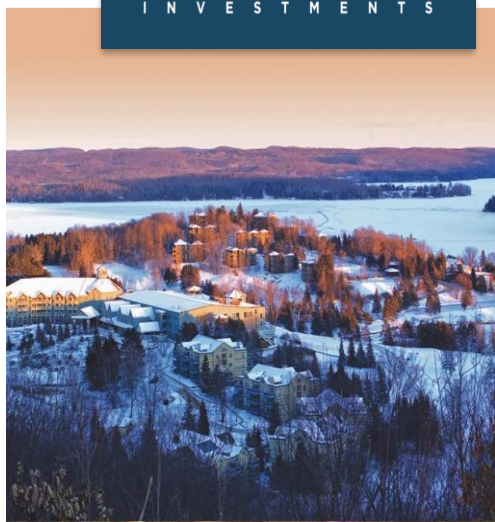


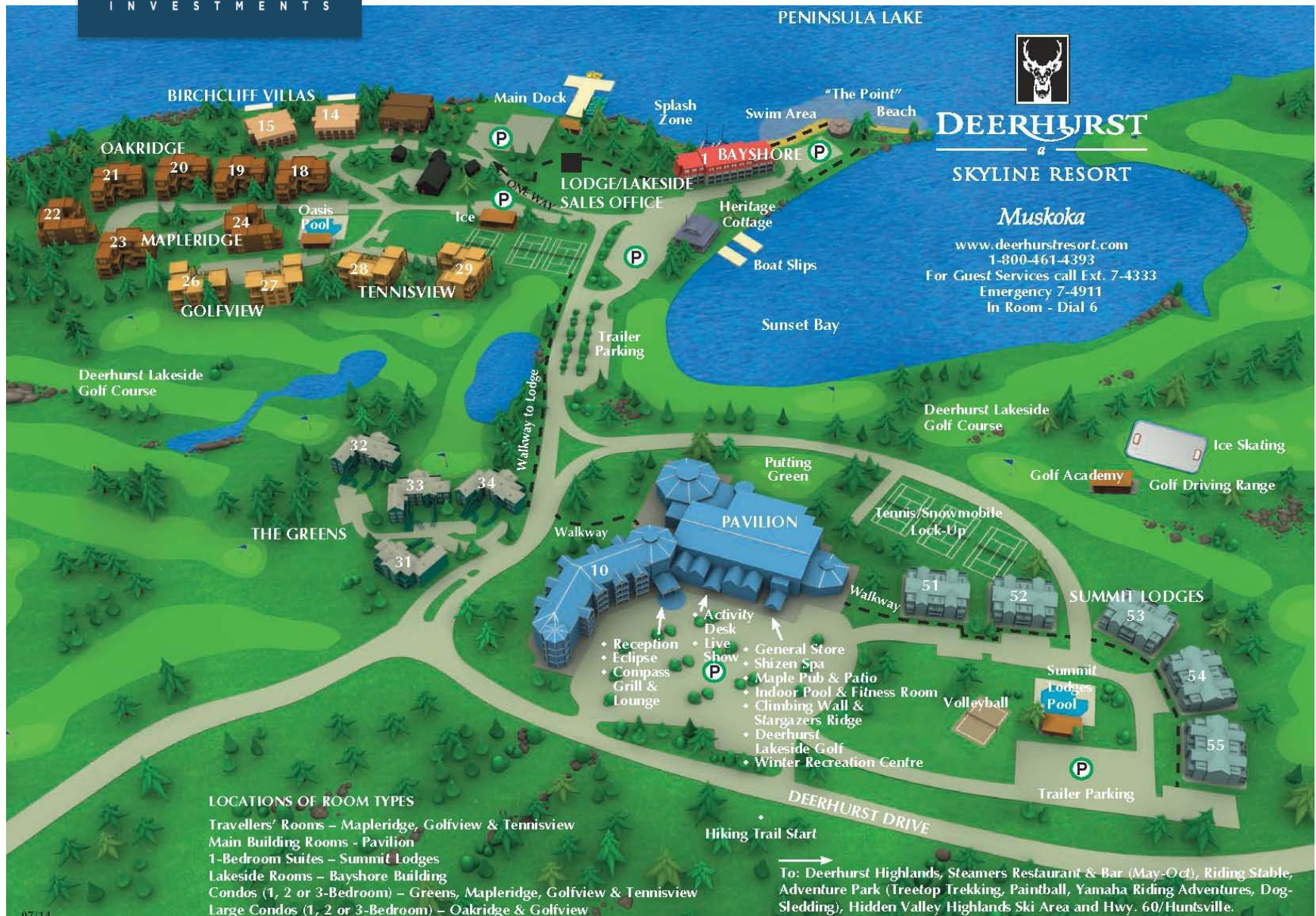
נקודות עיקריות:

- אתר נופש יוקרתי בחבל Muskoka הממוקם ליד העיר Huntsville. ממוקם כשעתיים נסיעה מטורונטו.
- האתר כולל כ-315 חדרים (כ-101 חדרים בבעלות החברה וכ-214 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-G8.
- הנכס משמש כבטוחה לאג"ח סדרה א'
- החלה הקמה ומכירה של 162 יח"ד בבניין Lakeside lodge.
- חלק מיח"ד צפויים להתווסף למלאי חדרים להשכרה המנוהלים ע"י החברה.
- אושרה תוכנית שינוי ייעוד לחלק מהקרקע המאפשרת בנייה של כ-640 יח"ד וכ-4,500 מ"ר שטחי מסחר.

פוטנציאל עתידי:

- הגדלת NOI באמצעות התייעלות ותוספת של יח"ד להשכרה
- מיקוד ניהולי להגדלת שיעורי תפוסה בתקופות מחוץ לעונה ע"י תוכנית שיווק ממוקדת לקהל הבינלאומי.
- המשך מכירה ופיתוח של קרקעות בתחומי האתר





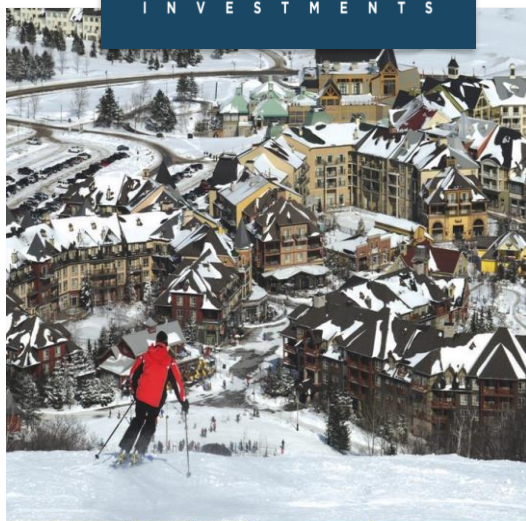


נקודות עיקריות:

- 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-163 חדרי מלון (141 בבעלות החברה ו-22 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 Slopeside בן 44 יח"ד, הממוקם באתר הנופש, צפוי לעבור שיפוץ בקרוב. עם השלמת השיפוץ החברה תמכור את הדירות בו. חלק מהדירות, לכשימכרו, צפויות להתווסף לתכנית השכירות של אתר הנופש.
- בשנת 2016 החברה השלימה בנייה של מעלית סקי מודרנית חדשה בהשקעה כוללת של כ-5 מיליון דולר קנדי.

פוטנציאל עתידי:

- הגדלת NOI באמצעות התייעלות ותוספת של יח"ד להשכרה
- הגדלת של מספר המבקרים בחודשי הקיץ באמצעות בניית אגם מלכותי
- המשך מכירה ופיתוח של קרקעות בתחומי האתר



נקודות עיקריות:

- אתר סקי, מלונאות ונופש המוביל באיזור אונטריו, פעיל באופן רציף לאורך כל ארבעת עונות השנה.
- האתר ממוקם בסמוך לעיר Collingwood ולחופי מפרץ ג'ורג'יאן, מרחק כשעתיים נסיעה מטורונטו.
- החברה מחזיקה יחד עם שותף (60%) בכ- 50% מסך שטחי המסחר בכפר הנופש וכן בזכויות לכ-600 (1) יחידות קרקע לבניה למגורים מפותחות לבניה (כולל תשתיות).
- סקויליין מנהלת את כל שטחי המסחר בכפר.

פוטנציאל עתידי:

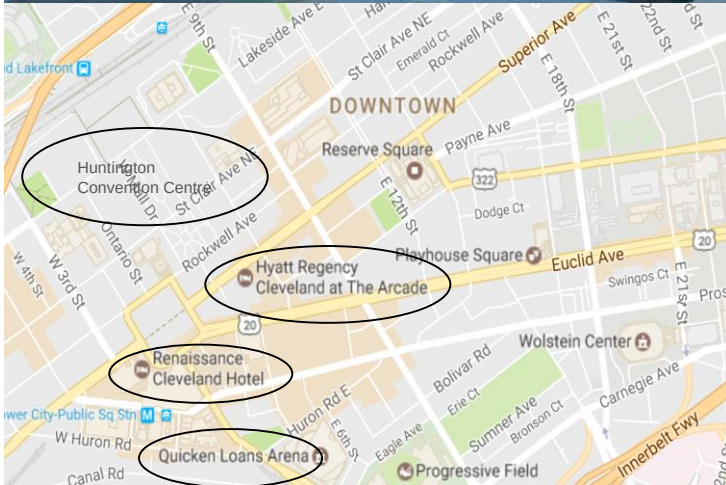
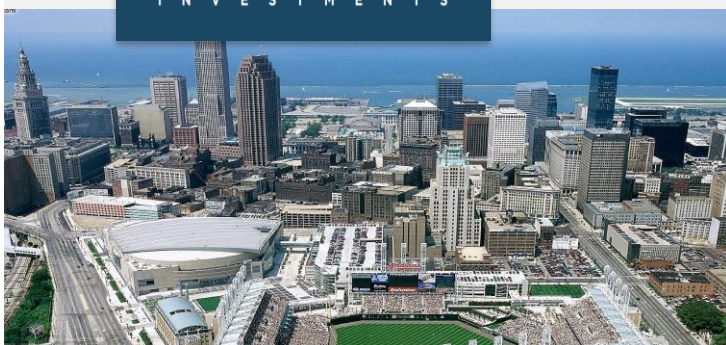
- מכירת קרקעות ליזמים מקומיים
- מכירה או/ו פיתוח של שטחי מסחר.
- בנייה של בנייני מגורים או מלונות
- החברה מכרה קרקעות בהיקף כספי מצטבר של כ-21 מיליון דולר קנדי, כאשר הכנסות ותזרים בגין צפויים להתקבל במהלך השנים 2017-2019.

(1) יובהר כי מזכויות אלו נמכרו 124 יחידות אך טרם נמסרו לרוכשים



SKYLINE
INVESTMENTS

נכסים עיקרים
בארה"ב



- המטרופולין של קליבלנד מונה אכלוסיה של כ-2.5 מיליון תושבים והוא המטרופולין ה-28 מבחינת גודל האוכלוסייה בארה"ב.
- התמ"ג של קליבלנד צמח בכ-0.7% בשנת 2016 והוא צפוי לצמוח בכ-4.1% במהלך שנת 2017.
- קליבלנד הינה בית ל-7 חברות מרשימת ה-Fortune 500.
- המגזר המוביל את הצמיחה של כלכלת קליבלנד הוא מגזר הבריאות. בית החולים של קליבלנד נחשב לאחד הטובים בעולם בתחומו.
- קליבלנד היא בית לשלוש קבוצות הספורט המובילות בכל צפון אמריקה שאחת מהן היא אלופת ה-Cleveland Cavaliers.
- לאחרונה הושלמה בנייה של מרכז תערוכות חדש ומרכז בינלאומי לחדשנות בתחום הרפואה, בהשקעה כוללת של כ-425 מיליון דולר. שני המרכזים מושכים לעיר כ-25,000 מבקרים מדי שנה.
- הממשל המקומי של קליבלנד רואה כחשיבות העליונה למצב את קליבלנד כיעד תיירותי מוביל.
- מדי שנה, קליבלנד מקבלת כ-16.9 מיליון מבקרים.

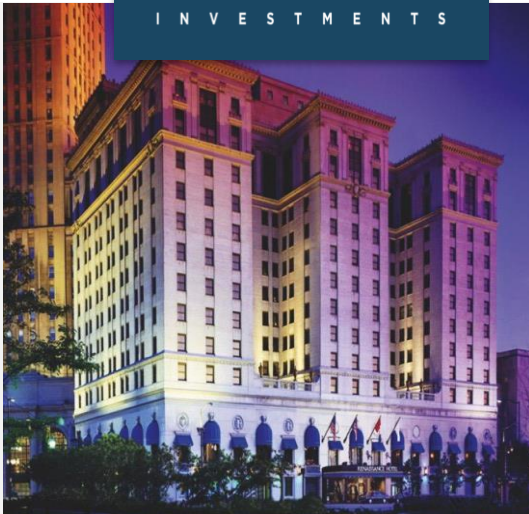


נקודות עיקריות:

- אתר מורשת היסטורי אשר הוקם בשנת 1890. ממוקם במרכז העסקים של דאון טאון קליבלנד. הנכס כולל מלון בן 293 חדרים, המנוהל על ידי רשת Hyatt, קניון מקורה בשטח של כ-4,200 מ"ר וכן אולמות כנסים, ספא, חדר כושר ומסעדות.
- החוזה עם רשת Hyatt הינו ל-10 שנים.
- הנכס נרכש על ידי סקייליין בפברואר 2012 תמורת כ-7.6 מיליון דולר ארה"ב (בניכוי המזומנים שהיו בקופת המלון במועד הרכישה, עלות הרכישה נטו הסתכמה בכ-3.1 מיליון דולר ארה"ב, בלבד).
- שווי הנכס ליום 31.03.2017 הינו כ-46.6 מיליון דולר ארה"ב.
- החברה נמצאת בשלבי סיום של השלב השני של תהליך חידוש והשבחה של חדרי המלון, במסגרתו יחודשו 170 החדרים הנוותרים במלון בעלות של כ-4.6 מיליון דולר ארה"ב. מרבית הסכום למימון הפרויקט יימשך מקופת הרזרבה לחידוש רכוש קבוע שאינו חלק מיתרת מזומנים ושווי מזומנים של החברה.
- במרץ 2017, הנכס מומן מחדש בהלוואה שנושאת ריבית 3.4%.

פוטנציאל עתידי:

- הגדלת NOI באמצעות חידוש ושיפוץ של החדרים.
- המשך השכרה של שטחי המסחר במתחם המלון
- צפי לצמיחה בכלכלת קליבלנד וגידול במספר המבקרים



נקודות עיקריות:

- אתר מורשת היסטורי אשר הוקם בשנת 1918. הנכס ממוקם במרכז העסקים של דאון טאון קליבלנד, בסמוך לכיכר המרכזית של העיר.
- המלון נכש תמורת כ-19.1 מיליון דולר ארה"ב. לאחר הרכישה סקיילין צירפה שותף (50%) לעסקה בתמורה לפרמיה של 3.5 מיליון דולר ארה"ב.
- נכון ליום 31.03.2017, שווי ההוגן של המלון עומד על כ-55 מיליון דולר ארה"ב.
- 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.
- המלון ממוקם בסמוך לכיכר המרכזית של העיר. בשנה האחרונה העירייה של קליבלנד השקיעה כ-40 מיליון דולר ארה"ב בשיפוץ של הכיכר במסגרת התחדשות עירונית.
- לאחר מועד הרכישה של הנכס, נחתם הסכם זכיינות עם רשת Marriott העולמית ל-20 שנה. חברת אמבריג' (חברת ניהול המנהלת מעל 450 מלונות בארה"ב) אחראית על ניהול המלון.
- החברה מחזיקה במלון יחד עם שותף. חלק החברה במלון עומד על 50%.
- המלון צפוי לעבור שדרוג משמעותי במהלך שלוש השנים הבאות שימומן ע"י מסגרת ליווי בנקאית חתומה.

פוטנציאל עתידי:

- הגדלת NOI באמצעות שיפוץ משמעותי של המלון
- המשך השכרה של שטחי המסחר במתחם המלון.
- צפי לצמיחה בכלכלת קליבלנד וגידול במספר המבקרים.



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.
- שווי ההוגן של הנכס נכון ליום 31.03.2017 עומד על כ-11.5 מיליון דולר ארה"ב.
- ממועד רכישת הנכס, הנהלת סקייליין יזמה תוכנית התייעלות.
- בזכות פעולות לצמצום עלויות התפעול, השקעה של כ-3 מיליון דולר ארה"ב וחורף עם רמת שלג טובה, בשנת 2016 הנכס הניב NOI של כ-2.3 מיליון דולר ארה"ב.
- לאחרונה, נרכשה מעלית סקי חדשה ומודרנית בעלות של כ-5 מיליון דולר ארה"ב.

פוטנציאל עתידי:

- המשך גידול ב-NOI בזכות שיא היסטורי במספר המבקרים
- השקעה במעלית חדשה צפויה לתמוך במחיר יותר גבוה של הכרטיסים
- הזדמנות למכור/לפתח מקרקעין בסמוך לנכס

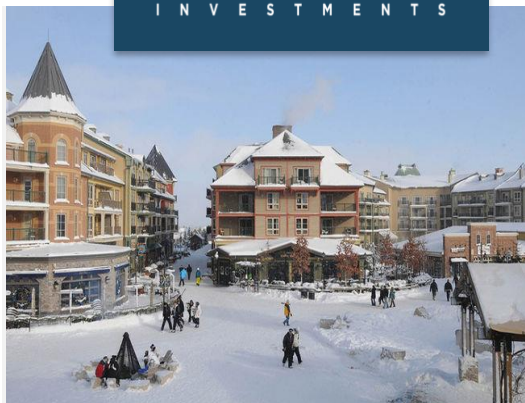


Lakeside Lodge (Deerhurst)

- החברה מקימה באתר הנופש Deerhurst בניין חדיש, בן 162 יחידות דיור, מרבית הדירות שימכרו צפויות להתווסף לתוכנית השכירות של אתר הנופש.
- נכון למעוד פרסום המצגת, נמכרו 103 יחידות דיור תמורת כ-35 מיליון דולר קנדי.
- סקייליין מעריכה שסך ההכנסות והרווח הגולמי ממכירת היחידות בפרויקט יסתכמו בכ-55 מיליון דולר קנדי ובכ-13 מיליון דולר קנדי, בהתאמה.
- מסירת היחידות לרוכשים צפויה להתחיל במהלך הרבעון השלישי 2018.
- סקייליין קיבלה מסגרת ליווי למימון כל עלויות הבנייה בריבית של 4.45%.

Slopeside Lodge (Horseshoe)

- סקייליין החלה בשיפוץ ומכירה של 44 יח"ד בבניין Slopeside Lodge הממוקם באתר הנופש Horseshoe.
- חלק מהדירות, לכשימכרו, צפויות להתווסף לתוכנית השכירות של אתר הנופש.
- עד סוף שנת 2018, סקייליין צפויה להכיר בהכנסות וברווח גולמי של כ-15 מיליון דולר קנדי וכ-5 מיליון דולר קנדי, בהתאמה.



Blue Mountain

- בשנתיים האחרונות סקייליין מכרה מספר חטיבות קרקע באתר הנופש Blue Mountain
- נכון ליום 31.03.2017, החברה מסרה לרוכש 74 מגרשים והכירה בהכנסות של כ-9 מיליון דולר קנדי.
- כמו כן, החברה מכרה 124 יחידות קרקע תמורת כ-21 מיליון דולר קנדי. מסירת היחידות לרוכשים והכרה בהכנסה צפויות להתבצע במהלך שלוש שנים הקרובות.

Port McNicoll

- בחודש ינואר 2017, החברה חתמה על הסכם מכירה של פרויקט Port McNicoll, בתמורה לכ-41 מיליון דולר קנדי בתוספת ריבית על פני 10 שנים.
- הכנסות מהמכירה הן פי שלוש מעלות ההשקעה המקורית.
- להלן, נתונים לגבי עלות ההשקעה המקורית והרווח הגולמי בגין החלק הנמכר:

הסכם חדש למכירת Port McNicoll	
\$7,070	עלות הרכישה
\$7,600	שיפורים והשקעות שבוצעו
\$14,670	סה"כ היקף ההשקעה
	הכנסה צפויה עם השלמת המכירה
\$41,365	
\$26,695	רווח גולמי צפוי
182%	החזר על השקעה

*לאחר השלמת המכירה, יותרו בידי החברה קרקעות שלב ראשון, אוניית Keewatin וחווה חקלאית, הרשומים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2017 בשווי של 7.1 מיליון דולר קנדי.
 **ממועד הרכישה(המקורי) של הקרקע ועד תום שנת 2016 הניב האתר הכנסות ממכירה בסך של כ-20 מיליון דולר קנדי ותזרים של כ-6.5 מיליון דולר קנדי.



SKYLINE
INVESTMENTS

נתונים כספיים
(אלפי דולר קנדי)

מאזן חזק:

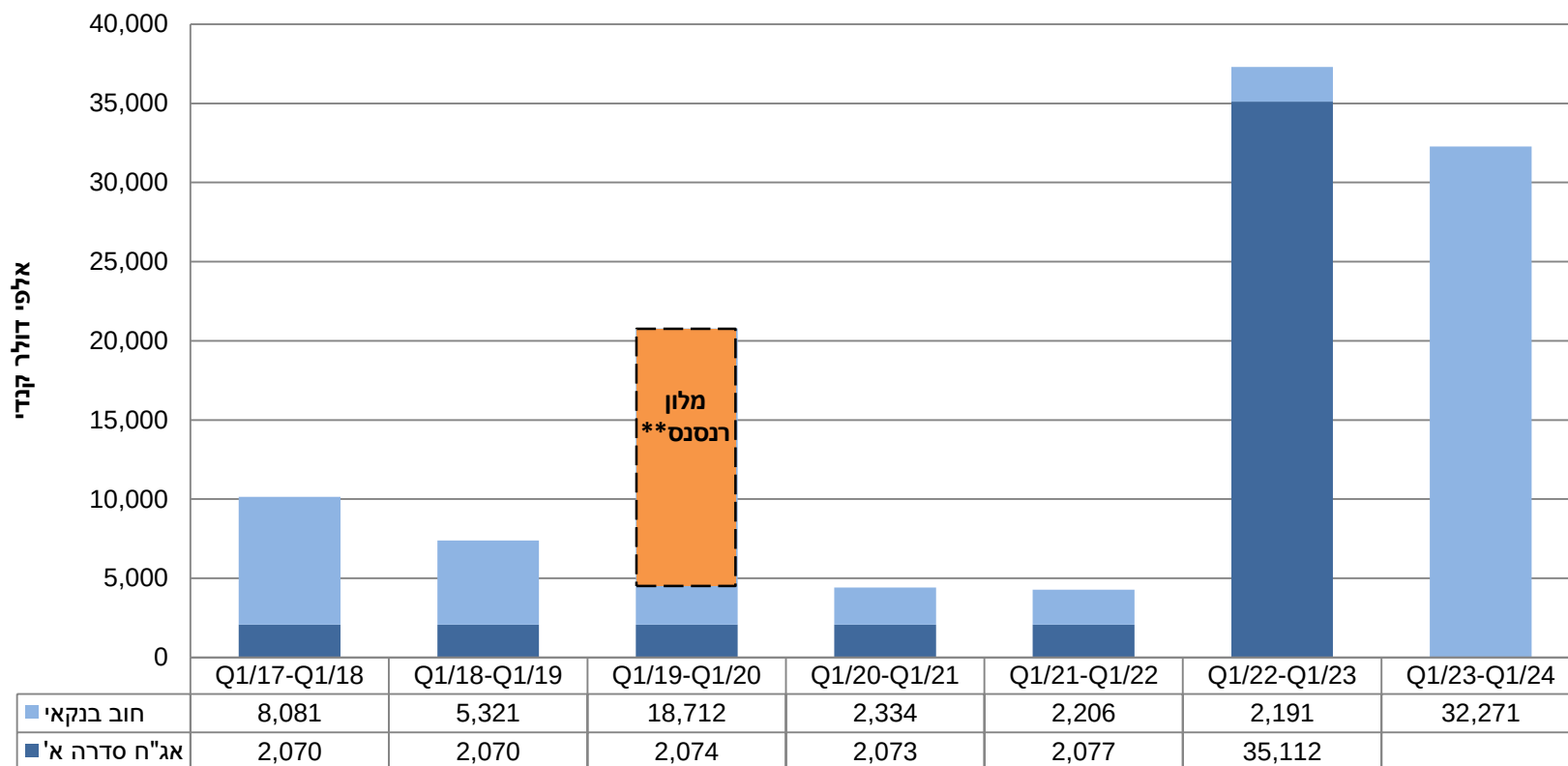
- הון עצמי למאזן מהווה כ-54.5% מסך הנכסים
- יחס חוב פיננסי נטו לסך הנכסים נטו עומד על כ-20.3% בלבד

גמישות פיננסית:

- ליום 31.03.2017 יתרת מזומנים ושווה מזומנים עומדת על כ-25 מיליון דולר קנדי
- לסקיילין מסגרת אשראי חתומה ובלתי מנוצלת של כ-21 מיליון דולר קנדי.
- מח"מ של החוב הכולל כ-4.6 שנים כאשר עלות החוב הממוצעת כ-4.6%
- LTV של החוב בגין הנכסים המנבים עומד על כ-33% בלבד ובגין הקרקעות על כ-9% בלבד
- לחברה נכסים לא משועבדים בהיקף משמעותי של כ-167 מיליון דולר קנדי

יחסי כיסוי ותזרים:

- בחמש השנים הקרובות לחברה אין תשלומי קרן משמעותיים
- התזרים השוטף מהנכסים המניבים מסוגל לשרת את החוב הפיננסי גם ללא מיחזורי קרן משמעותיים בחמש השנים הקרובות
- בנוסף לתזרים מהנכסים המניבים, בשלוש השנים הקרובות סקיילין צפויה להנות מתזרים מזומנים בסך של כ-22 מיליון דולר קנדי בגין פרויקטים Blue Mountain ו- Lakeside Lodge שנמצאים בשלבי ייזום מתקדמים
- התייעלות, שיפוצים, שידרוגים והרחבות של הנכסים הקיימים צפויים להגדיל את ה- NOI באופן משמעותי בשנים הקרובות



* לא כולל חוב בסך של כ-7.7 מיליון דולר קנדי בגין מסגרות ליווי בנייה של Lakeside Lodge וקרקעות שנמכרו ב-Blue Mountain. החוב צפוי להפרע מהתמורה בגין מכירת הפרויקטים. כמו

כן, בשלוש שנים הקרובות סקייליין צפויה לקבל משני הפרויקטים הנ"ל תזרים של כ-22 מיליון דולר קנדי.

** מימון בנקאי בגין מלון רנסנס מהווה כ-16.5 מיליון דולר קנדי מהחזר הקרן בשנה השלישית. הנהלת החברה צופה שתוכל לחדש את ההלוואה, LTV של הלוואה זו הינו כ-22% בלבד.

שווי נכסי נקי (אלפי דולר קנדי)

הון	LTV	חוב פיננסי ליום 31.03.2017	NOI TTM3 2017/ערך בספרים	TTM3/17 NOI	2016 NOI	ערך בספרים	שיעור הבעלות	
נכסים מניבים ומלונאים								
30,395	58%	42,205	6.0%	4,361	3,885	72,600	100%	Deerhurst Resort (1)
54,000		-	7.3%	3,943	2,747	54,000	100%	Horseshoe Resort (2)
14,452	50%	14,528	6.0%	1,744	1,750	28,980	60%	Blue Mountain Retail
38,402	39%	24,168	8.1%	5,054	5,463	62,570	100%	Hyatt Regency Arcade (3)
58,096	22%	16,424	10.0%	7,474	7,072	74,520	50%	Renaissance Hotel (4)
15,441		-	14.8%	2,289	2,771	15,441	100%	Bear Valley Resort
	32%	97,325	8.1%	24,865	23,689	308,111		סה"כ נכסים מניבים
		6,303		(3,405)	(2,868)	2,759		התאמות למאוחד (5)
210,786	33%	103,628		21,460	20,821	310,870		סה"כ מניבים כפי שמופיעים בדוח המאוחד
		4.59%						שיעור ריבית ממוצע (6)
קרקעות								
20,355		9,692				30,047	100%	Deerhurst lands
19,079		-				19,079	100%	Horseshoe Lands
18,180		-				18,180	60%	Blue Mountain Lands
44,906		-				44,906	100%	Port McNicoll
102,520	9%	9,692				112,212		סה"כ קרקעות
16,210		7,371				23,581		פרויקטים בבנייה
329,516	27%	120,691				446,663		סך הכל נכסי נדל"ן מניב וקרקעות
						24,903		מזומנים ושווי מזומנים (7)
		3,306				34,165		הון חוזר ואחר
						6,961		מסים נדחים
329,516		123,997				512,692		סה"כ נכסים
		4.61%				(123,997)		הלוואות ואגרות חוב
						(38,616)		הון חוזר ואחר
						(70,744)		מסים נדחים
						(233,357)		סה"כ התחייבויות
						(31,735)		הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
247,600						247,600		הון מיוחס לבעלי מניות של החברה
						16,737		כמות מניות 000,
						14.79		הון למנייה (CAD)
						40.29		הון למנייה (NIS)

שער חליפין דולר קנדי/ש"ח ליום 31.03.2017 - 2.7234

(1) הנכס משמש כבטוחה לאג"ח סדרה א'. החוב מופיע בנטו לאחר ההתאמות של הגידור.

(2) בשנת 2016 נרשם קיטון NOI בסך של כ-1,500 דולר קנדי, כתוצאה מתנאי מזג אוויר קיצוניים

(3) במרץ 2017, התקבלה הלוואה חדשה בהיקף של כ-17,000 USD, נושאת ריבית של 3.4%

(4) המלון נרכש ב-28 באוקטובר, 2015

(5) מורכב בעיקר מפיצוי פיטורין כתוצאה מתהליך התייעלות והפרשי מט"ח

(6) הריבית הממוצעת מחושבת על ידי הכפלה של כל הלוואה בשיעור הריבית הנקובה וחלוקה של הסכום המתקבל בסך היקף ההלוואות

(7) לא כוללת מסגרות ליווי בסך של כ-21,000 דולר קנדי

תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (אלפי דולר קנדי)

סעיף	2016	רבעון 1, 2016	רבעון 1, 2017	שינוי %
הכנסות מנכסים מניבים	122,197	34,375	33,755	(1.8%)
הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים ואחרות	25,797	13,721	958	(93.0%)
סה"כ הכנסות של החברה*	147,994	48,096	34,713	(27.8%)
NOI מנכסים מניבים בלבד	20,821	6,973	7,612	9.2%
**EBITDA	19,455	7,828	6,795	(13.2%)
**FFO	9,771	5,812	5,056	(13.0%)
הכנסות מנכסים זהים		32,536	33,755	3.7%
NOI מנכסים זהים		6,453	7,516	16.5%

* עיקר הירידה בהכנסות נבעה מקיטון במספר יחידות הדיור שנמסרו ומירידה בהכנסות כתוצאה ממכירת מלון Pantages בחודש אוגוסט 2016.
 ** לפי גישת ההנהלה, ראה הסבר לחישוב בדוח דירקטוריון. הירידה ב- FFO וב- EBITDA ברבעון הראשון של 2017 נבעה בעיקר ממסירת קרקע ב- Blue Mountain ברבעון המקביל אשתקד שהניבה רווח תזרימי של כ-2 מיליון דולר קנדי.

תמצית נתונים מאזניים (אלפי דולר קנדי)

31.03.2017	31.12.2016	סעיף
512,692	519,753	סה"כ נכסים
123,997	130,985	חוב פיננסי
24,903	29,961	מזומנים ושווי מזומנים
99,094	101,024	חוב פיננס, נטו
247,600	245,968	הון מיוחס לבעלי מניות של החברה
31,735	32,021	זכויות שאינן מקנות שליטה
279,335	277,989	סך הון עצמי
20.3%	20.6%	חוב פיננסי נטו/סה"כ נכסים, נטו
54.5%	53.5%	הון למאזן



נספחים

נכסים לא משועבדים

שם הנכס	ערך בספרים ליום 31.03.2017 (4)	הערות
	אלפי דולר קנדי	
Bear Valley Resort	14,241	בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2016
Horseshoe Resort (3)	49,000	בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2016
קרקעות מוחרגות בסמיכות לאתר הנופש Deerhurst (1)	15,480	בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2016
קרקעות מוחרגות בסמיכות לאתר הנופש Horseshoe (2)	19,079	בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2016
60% מהקרקעות ב-Blue Mountain	14,898	חלק החברה בלבד (60%), בהתאם להערכת שמאי מחודש יוני 2016
קרקעות ב-Port McNicoll	46,557	בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2016
בניין Slopeside בן 40 דירות ב-Horseshoe Resort	7,300	בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2016
סה"כ	166,555	
מסגרת אשאי זמינות למשיכה	21,000	

(1) בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, על קרקעות אלה יירשם שעבוד טכני מדרגה ראשונה לטובת מחזיקי האג"ח אשר ישתחרר בעתיד עם השלמת הליך פרצלציה

(2) תנאים דומים

(3) מהווה בטוחה לטובת מסגרת אשראי לא מנוצלת של כ-20 מיליון דולר קנדי

(4) לא חל שינוי מהותי לרשימת הנכסים ליום 31.3.2017 בהשוואה לדצמבר 2016



Thank You!

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM

לפרטים נוספים: בן נובו-שלם, ראש תחום מיזוגים ורכישות וקשרי משקיעים
benn@skylineinvestments.com | +1 416-368-2565/2222