

מצגת לשוק ההון

אוגוסט 2017



דוחות כספיים ליום
30.06.2017

WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM

מידע צופה פני עתיד

כל מידע צופה פני עתיד מכונן 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.

תזרים ממכירת קרקעות ויח"ד מוגדר כרווח חשבונאי מהעסקה בתוספת מרכיב הערכה מחדש שמומש.

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, הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2017 וליום 30 ביוני 2017 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.

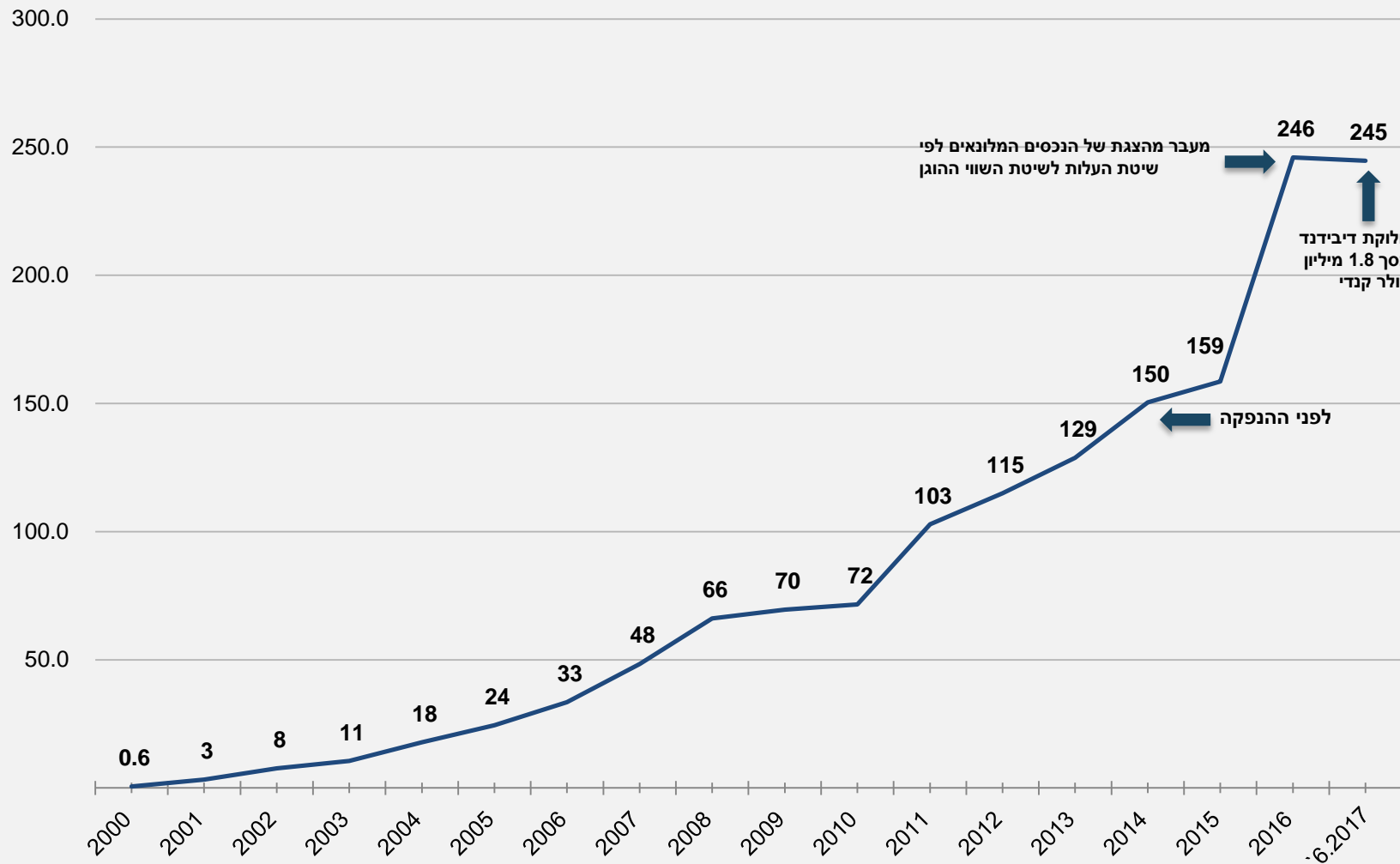


- סקייליין מתמחה בנדל"ן בתחום המלונאות והאירוח בקנדה ובארה"ב, תוך התמקדות בנכסים מניבים.
- סקייליין נסחרת בבורסה בתל אביב במדד SME60.
- ליום 30 ביוני, 2017 סך הנכסים של החברה במאוחד מסתכמים בכ-514 מיליון דולר קנדי.
- ההון העצמי של החברה עומד על כ-286 מיליון דולר קנדי ומהווה כ-56% מסך המאזן של החברה.
- סקייליין ממשיכה להשקיע בנכסים שבבעלותה ויוזמת תוכניות התייעלות, דבר שצפוי להגדיל את ה-NOI בשנים הקרובות.
- עד סוף שנת 2019, פרויקטים Lakeside Lodge, Slopeside Lodge ו-Blue Mountain שנמצאים בשלבי ייזום ומכירה מתקדמים, צפויים לתרום כ-94 מיליון דולר קנדי להכנסות וכ-29 מיליון דולר קנדי לתזרים של החברה.
- חוב פיננסי נטו לסך הנכסים נטו עומד על כ-22% בלבד כאשר מח"מ החוב של סקייליין הינו כ-4.4 שנים.
- רמת המינוף הנמוכה יחד עם תזרים מהנכסים המניבים ומימוש של הקרקעות, מאפשרים לנו להמשיך לרכוש נכסים חדשים ולגוון את תיק הנכסים שלנו.

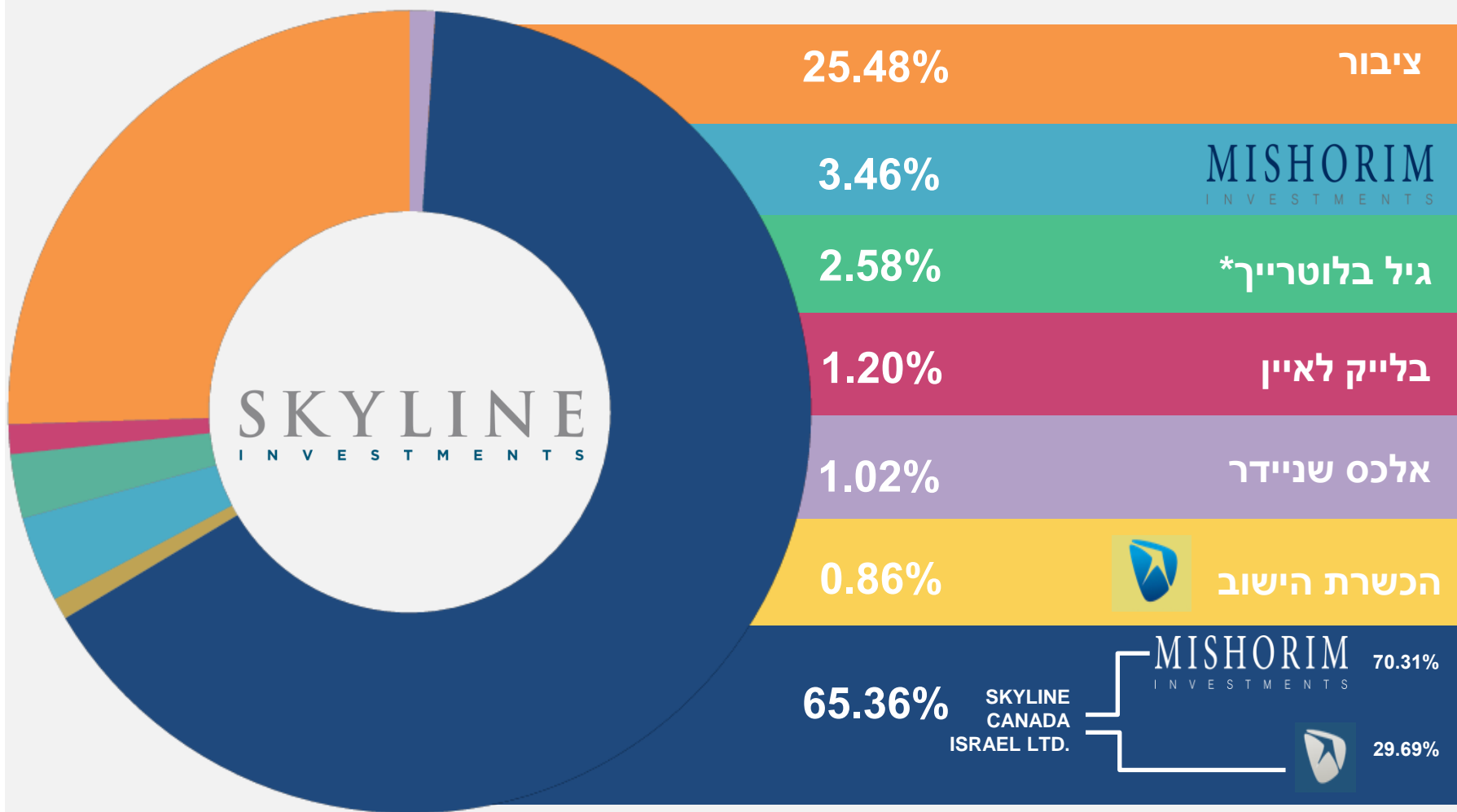
- **בחודש אוגוסט 2017**, חתמה החברה על הסכם מותנה לרכישת 13 בתי מלון עסקיים בארה"ב בתמורה ל-135 מיליון דולר ארה"ב (לפני עלויות עסקה). בתי המלון הנרכשים כוללים 1,913 חדרים ובמהלך שנת 2016 הניבו הכנסות בסך של כ-51.1 מיליון דולר ארה"ב ו-NOI בהיקף של כ-14.5 מיליון דולר ארה"ב. בשנת 2016 בתי המלון הציגו תפוסה ממוצעת של כ-65.4% ומחיר ממוצע ללילה (ADR) עמד על כ-101.5 דולר ארה"ב.
- **בחודש יולי 2017**, השלימה החברה מכירת עתודות הקרקע בפרויקט Port McNicoll בקנדה בתמורה לכ-42 מיליון דולר קנדי. עם השלמת העסקה סקייליין קבלה תשלום במזומן בסך של כ-4.2 מיליון דולר קנדי. יתרת התשלום בסך של כ-25.2 מיליון דולר קנדי (המהווה כ-60% מההיקף העסקה) תתפרס על פני 72 תשלומים קרן חודשיים (6 שנים) שווים בסך של 350 אלף דולר קנדי, וכן בסוף השנה השישית ישלם הרוכש כ-12.6 מיליון דולר קנדי (המהווה כ-30% מההיקף העסקה). כמו כן, בין הצדדים נקבע מנגנון להקדמת תשלומים לסקייליין, עם המכירה של יחידות דיור ע"י הרוכש לצדדים שלישיים.
- **בחודש יולי 2017**, חתמה החברה על הסכם מקדים מותנה למכירת קרקעות הממוקמות ליד אתר הנופש Horseshoe בקנדה, בתמורה לכ-6.25 מיליון דולר קנדי. המועד האחרון להשלמת העסקה הינו ב-25 באוקטובר 2017.
- **בחודש יוני 2017**, חתמה חברה בת (60%) על הסכם מכירה של קרקע ב-Blue Mountain תמורת כ-3.45 מיליון דולר קנדי. החברה צפויה להשלים את העסקה תוך כשישה חודשים ולקבל בגין המכירה תזרים מזומנים נקי בסך של כ-2.5 מיליון דולר קנדי במאוחד.
- **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% 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 מיחזרה הלוואה קיימת בהיקף של כ-11.7 מיליון דולר ארה"ב ובריבית גבוהה יותר של כ-4.76%.

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 מצגים את הנכסים המלונאים, שהוצגו בעבר לפי שיטת העלות המופחתת לפי שיטת השווי ההוגן. שינוי זה גרם לעלייה של כ-84 מיליון דולר קנדי בהון עצמי של החברה.



*כ-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; ראה 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

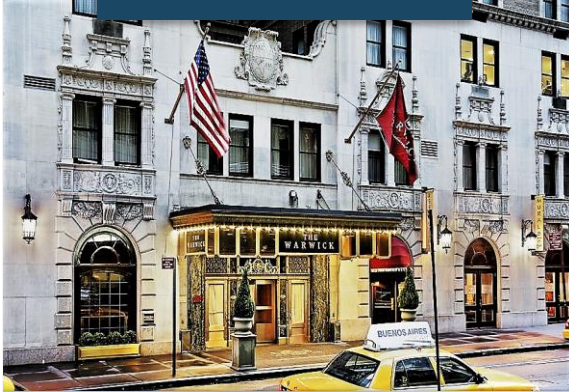


בן נובו-שלם

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:

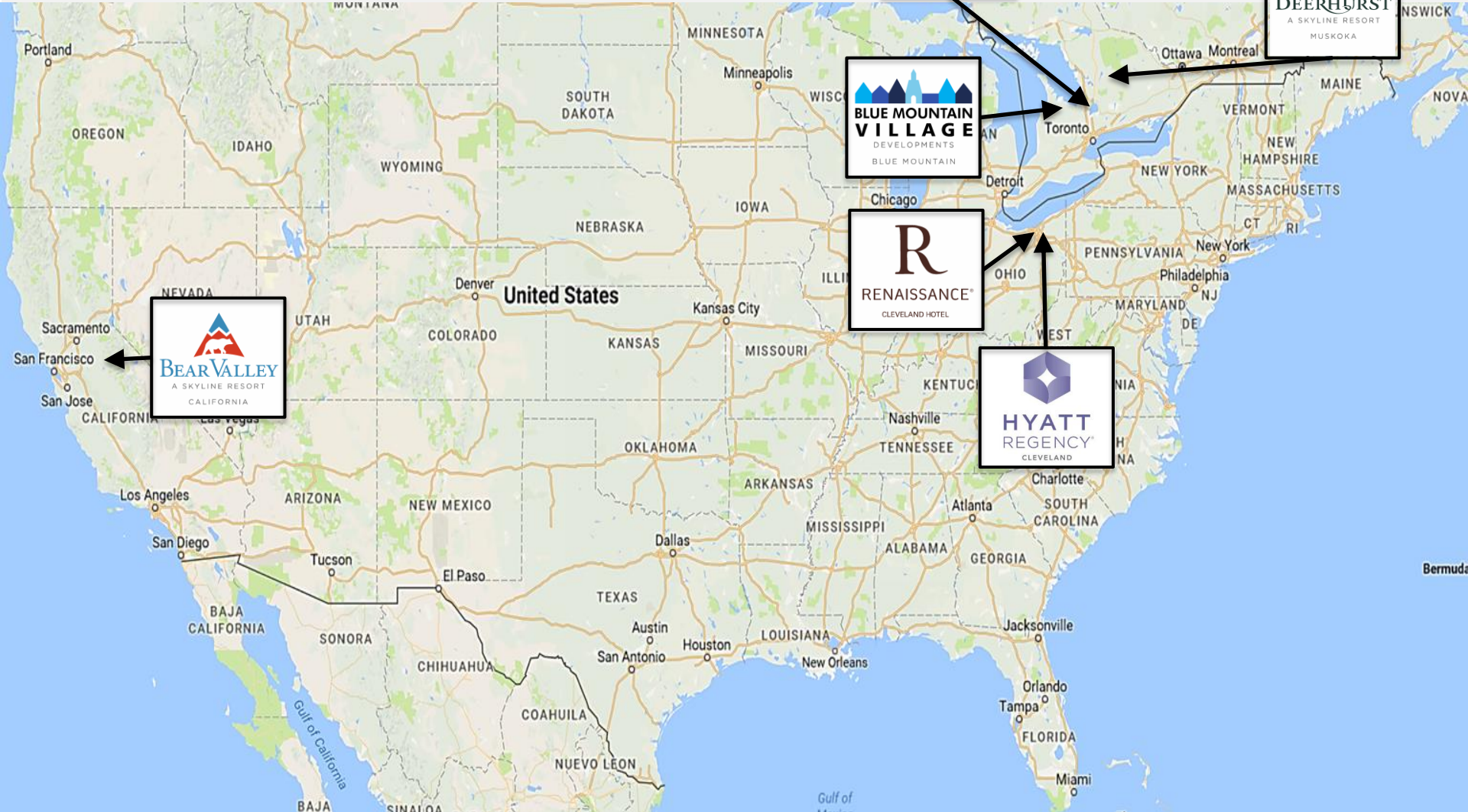
- שיפור תזרים המזומנים של הנכסים הקיימים תוך ניצול של הניסיון שלנו בניהול ובתפעול של הנכסים
- הגדלת פיזור גאוגרפי והקטנת השפעה של עונתיות ע"י רכישת נכסים חדשים בתחום המלונאות והאירוח
- הקטנת רכיב הקרקעות מסך המאזן לפחות מ-10%
- ניהול אקטיבי של הנכסים

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 select 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.

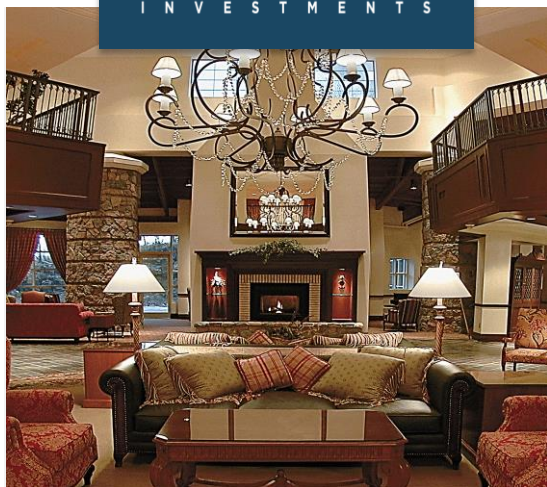


המטרופולין של טורונטו מונה כ-6.4 מיליון תושבים. מדובר במטרופולין הרביעי בגודלו בצפון אמריקה לאחר ניו יורק, לוס אנג'לס ומקסיקו סיטי.



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 של 162 יח"ד בבניין Lakeside lodge ולמועד פרסום המצגת נמכרו 114 יח"ד.
- חלק מיח"ד צפויות 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

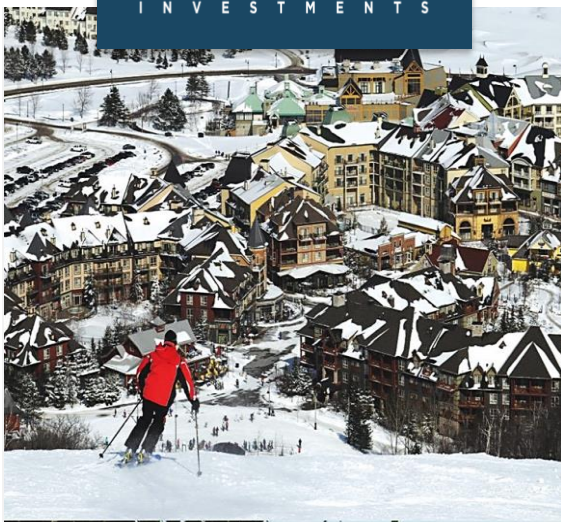


נקודות עיקריות:

- 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 ומוסיף מלאי משמעותי של חדרים לשימוש המלון באתר הנופש
- בשנת 2016 החברה השלימה בנייה של מעלית סקי מודרנית חדשה בהשקעה כוללת של כ-5 מיליון דולר קנדי.
- בחודש יולי 2017 החברה החלה בשיפוץ מבנה Slopeside בן 44 יח"ד. למועד פרסום המצגת נמכרו 21 יח"ד. חלק מיח"ד צפויים להתווסף למלאי חדרים להשכרה המנוהלים ע"י החברה.

פוטנציאל עתידי:

- הגדלת NOI באמצעות התייעלות ותוספת של יח"ד להשכרה (Slopeside Lodge ו-Copeland House)
- הגדלת של מספר המבקרים בחודשי הקיץ באמצעות אגם מלאכותי חדש שנפתח למבקרים בחודש אוגוסט 2017.
- האגם החדש ישמש גם כמאגר מים משמעותי לייצור של שלג מלאכותי.
- 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-740* יחידות קרקע לבניה למגורים מפותחות לבניה (כולל תשתיות).
- סקויליין מנהלת את כל שטחי המסחר בכפר.

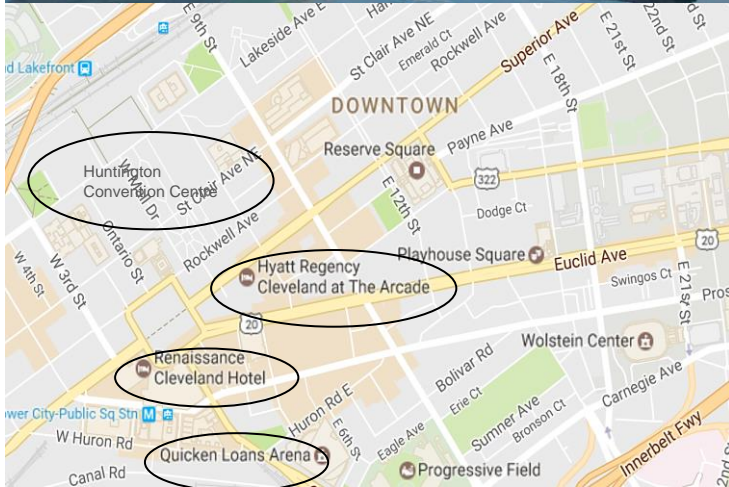
פוטנציאל עתידי:

- 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-24.5 מיליון דולר קנדי עם תזרים צפוי של כ-11 מיליון דולר.
- הכנסות ותזרים בגין הקרקעות המכורות צפויים להתקבל במהלך השנים 2017-2019

*יובהר כי מזכויות אלו נמכרו 194 יחידות אך טרם נמסרו לרוכשים



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.
- שווי הנכס ליום 30.06.2017 הינו כ-46.6 מיליון דולר ארה"ב.
- הנכס נרכש בפברואר 2012 וסקייליין שילמה כ-7.6 מיליון דולר ארה"ב (בקופת המלון נמצאו כ-4 מיליון דולר ארה"ב ששימשו לביצוע שלב ראשון של השיפוץ של 120 חדרים).
- לאחרונה השלמנו שיפוץ של 170 חדרים אחרונים במלון ונכון לעכשיו כל החדרים במלון משופצים. שיפוץ החדרים צפוי לשפר את היתרון התחרותי של המלון.
- מרבית הסכום של שיפוץ החדרים מומן מקופת הרזרבה לחידוש רכוש קבוע* שאינו חלק מיתרת מזומנים ושווי מזומנים של החברה.
- במרץ 2017, הנכס מומן מחדש בהלוואה שנושאת ריבית 3.4%.
- המלון מהווה יעד אטרקטיבי לחתונות ומארח 60-70 חתונות בשנה.

פוטנציאל עתידי:

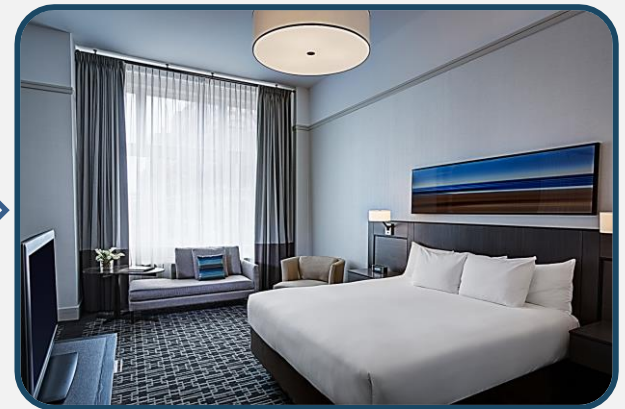
- הגדלת NOI באמצעות חידוש ושיפוץ של החדרים.
- המשך השכרה של שטחי המסחר במתחם המלון
- צפי לצמיחה בכלכלת קליבלנד וגידול במספר המבקרים

*מזומן מוגבל שאינו חלק מקופת המזומנים של החברה

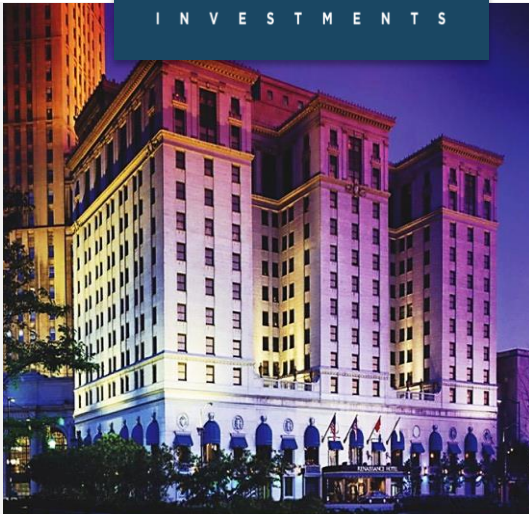
ניהול אקטיבי של הנכסים – שיפוץ החדרים במלון Hyatt



לפני השיפוץ



אחרי השיפוץ



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 סקייליין צירפה שותף (50%) לעסקה בתמורה לפרמיה של של 3.5 מיליון דולר ארה"ב.
- נכון ליום 30.06.2017, 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 זכינות 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%.
- סקייליין החלה לבצע שלב הראשון של תוכנית שיפוצים משמעותית שצפויה להמשך כ-3 שנים. השיפוץ ישדרג את המלון וצפוי לשפר את ביצועיו.
- מרבית עלות השיפוץ תמומן ע"י מסגרת ליווי בנקאית חתומה.

פוטנציאל עתידי:

- הגדלת NOI באמצעות שיפוץ משמעותי של המלון שהחל לאחרונה.
- 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 30.06.2017 עומד על כ-11.5 מיליון דולר ארה"ב.
- ממועד רכישת הנכס, הנהלת סקיילין 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, התחלנו להתקין מעלית סקי מודרנית חדשה שתהיה מוכנה לעונת הסקי הקרובה וצפויה לשפר את חווית הביקור באתר.

פוטנציאל עתידי:

- המשך גידול ב-NOI באמצעות הגדלת מספר המבקרים לרמות היסטוריות שאפיינו את האתר בעבר
- השקעה במעלית חדשה צפויה לתמוך במחיר יותר גבוה של הכרטיסים
- הזדמנות למכור/לפתח מקרקעין בסמוך לנכס

Lakeside Lodge (Deerhurst)

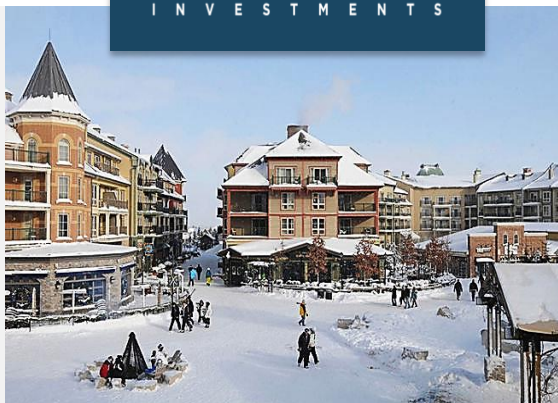
- החברה מקימה באתר הנופש Deerhurst בניין חדיש, בן 162 יחידות דיור, מרבית הדירות שימכרו צפויות להתווסף לתוכנית השכירות של אתר הנופש.
- למעמד פרסום המצגת, נמכרו 114 יחידות דיור (כ-70%) תמורת כ-41 מיליון דולר קנדי.
- סקייליין מעריכה שסך ההכנסות והרווח הגולמי ממכירת היחידות בפרויקט יסתכמו בכ-54 מיליון דולר 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 פריים + 1.75% (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.
- נכון למועד פרסום המצגת, נמכרו 21 יחידות דיור תמורת כ-8 מיליון דולר קנדי.
- 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
- עד ליום פרסום המצגת, החברה מסרה לרוכש 74 מגרשים והכירה בהכנסות של כ-9 מיליון דולר קנדי.
- כמו כן, החברה מכרה 194 יחידות קרקע תמורת כ-24.5 מיליון דולר קנדי עם תזרים צפוי של כ-11 מיליון דולר קנדי. מסירת היחידות לרוכשים והכרה בהכנסה צפויות להתבצע במהלך שלוש שנים הקרובות.

Port McNicoll

- **בחודש יולי 2017**, הושלמה מכירת עתודות הקרקע בפרויקט Port McNicoll בקנדה בתמורה לכ-42 מיליון דולר קנדי. עם השלמת העסקה סקייליין קבלה תשלום במזומן בסך של כ-4.2 מיליון דולר קנדי. יתרת התשלום צפויה להתקבל על פני 6 שנים הקרובות. כמו כן, בין הצדדים נקבע מנגנון להקדמת תשלומים לסקייליין, עם המכירה של יחידות דיור ע"י הרוכש לצדדים שלישיים.

להלן, נתונים לגבי עלות ההשקעה המקורית והרווח הגולמי בגין החלק הנמכר:

מכירה של Port McNicoll	
\$7,070	עלות הרכישה
\$7,600	שיפורים והשקעות שבוצעו
\$14,670	סה"כ היקף ההשקעה
\$41,965	הכנסה צפויה עם השלמת המכירה
\$27,295	רווח גולמי (לפי שיטת העלות)
186%	החזר על השקעה

*לחברה נותרו קרקעות נוספות באזור של Port McNicoll ואונוייה המשמשת כמוזיאון, הרשומים בספרים בכ-7.1 מיליון דולר קנדי.
**מאז הרכישה של הפרויקט נמכר חלק מהמיקרקעין תמורת כ-20 מיליון דולר קנדי שהניב רווח תזרימי של כ-6.5 מיליון דולר



SKYLINE
INVESTMENTS

נתונים כספיים
(אלפי דולר קנדי)

מאזן חזק:

- הון עצמי למאזן מהווה כ-56% מסך הנכסים
- יחס חוב פיננסי נטו לסך הנכסים נטו עומד על כ-22% בלבד

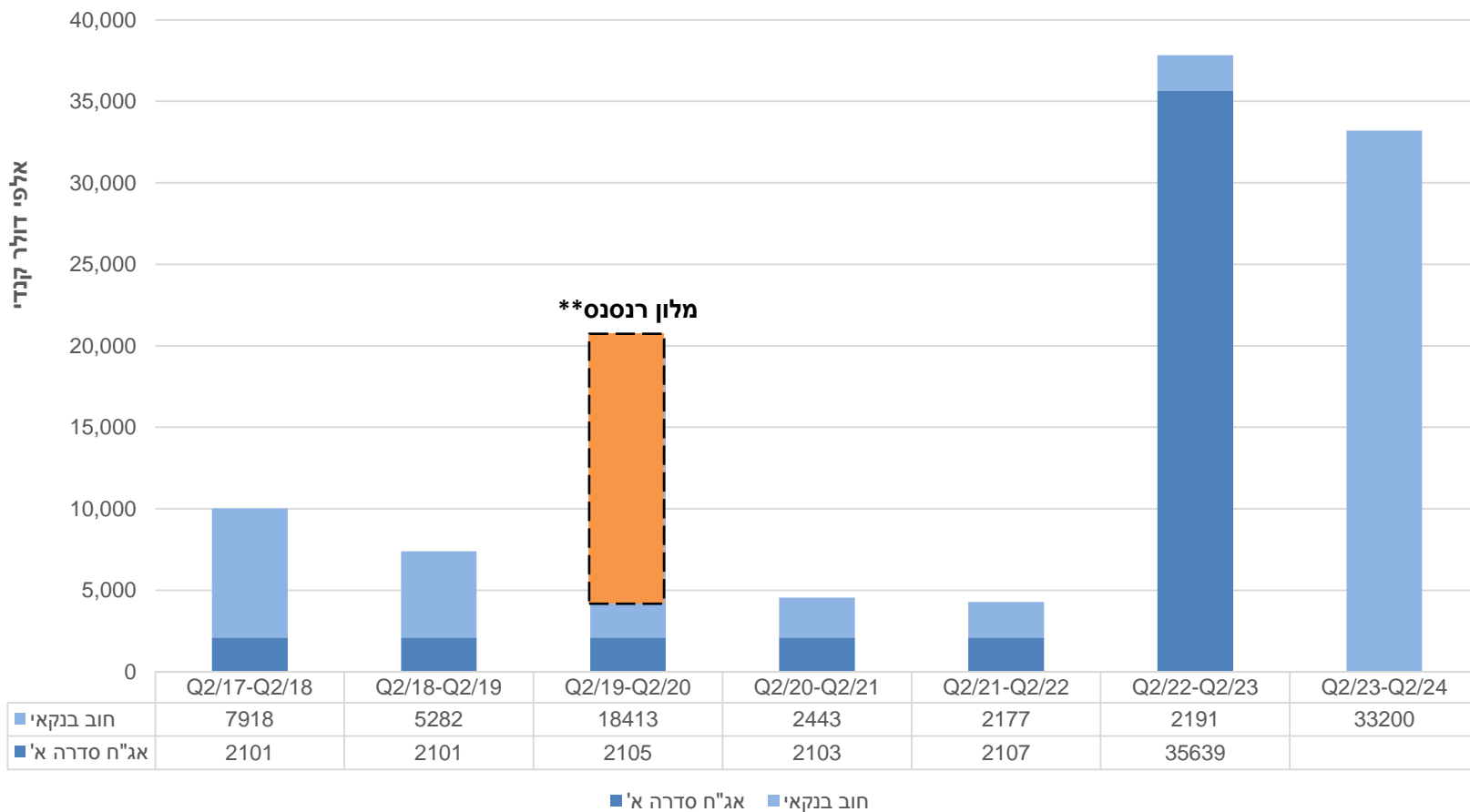
גמישות פיננסית:

- ליום 30 ביוני, 2017 יתרת מזומנים ושווה מזומנים עומדת על כ-18 מיליון דולר קנדי
- לסקייליין מסגרות אשראי חתומות ובלתי מנוצלות של כ-21 מיליון דולר קנדי.
- מח"מ של החוב הכולל כ-4.4 שנים כאשר עלות החוב הממוצעת כ-4.95%
- LTV של החוב בגין הנכסים המנבים עומד על כ-34% בלבד ובגין הקרקעות על כ-8% בלבד
- לחברה נכסים לא חוב בהיקף משמעותי של כ-166.5 מיליון דולר קנדי

יחסי כיסוי ותזרים:

- בחמש שנים הקרובות לחברה אין תשלומי קרן משמעותיים*.
- בנוסף לתזרים מהנכסים המניבים, בשלוש השנים הקרובות סקייליין צפויה להנות מתזרים מזומנים בסך של כ-29 מיליון דולר קנדי בגין פרויקטים Blue Mountain ו-Lakeside Lodge, Slopeside Lodge שנמצאים בשלבי ייזום ומכירה מתקדמים.
- ביולי 2017 סקייליין השלימה מכירה של פורט מקניקול תמורת 42 מיליון דולר קנדי וקיבלה את התשלום הראשון בסך של כ-4.2 מיליון דולר קנדי (לאחר תאריך המאזן). מכירה זו תספק זרימת מזומנים יציב במהלך 6 השנים הקרובות.
- התייעלות, שיפוצים, שידרוגים והרחבות של הנכסים הקיימים צפויים להגדיל את ה- NOI באופן משמעותי בשנים הקרובות

*למעט הלוואה בנקאית בגין מלון Renaissance בסך של כ-16 מיליון דולר קנדי (ליום 30 ביוני, 2017 ה-LTV של הלוואה עומד על כ-22% בלבד).



* לא כולל חוב בגין מסגרות ליווי בנייה שצפוי להפרע מהתמורה בגין מכירת הפרויקטים.
 **מימון בנקאי בגין מלון רנסנס מהווה כ-16מיליון דולר קנדי מהחזר הקרן בשנה השלישית. הנהלת החברה צופה שתוכל לחדש את ההלוואה (ליום 30 ביוני, 2017 ה-LTV של הלוואה עומד על כ-22% בלבד).

שווי נכסי נקי (אלפי דולר קנדי)

הון	LTV	חוב פיננסי ליום 30.06.2017	NOI TTM6 ערך בספרים 2017/2017	TTM6/17 NOI	NOI 2016	ערך בספרים	שיעור הבעלות	
נכסים מניבים ומלונאים								
31,002	57%	41,598	6.8%	4,958	3,885	72,600	100%	(1) Deerhurst Resort
54,000		-	7.6%	4,118	2,747	54,000	100%	(2) Horseshoe Resort
14,518	50%	14,462	6.1%	1,782	1,750	28,980	60%	Blue Mountain Retail
37,140	41%	25,430	7.8%	4,854	5,463	62,570	100%	(3) Hyatt Regency Arcade
58,493	22%	16,027	9.0%	6,686	7,072	74,520	50%	(4) Renaissance Hotel
15,441		-	15.1%	2,328	2,771	15,441	100%	Bear Valley Resort
	32%	97,517	8.0%	24,727	23,689	308,111		סה"כ נכסים מניבים
		6,550		(4,070)	(2,868)	1,565		(5) התאמות למאחד
210,594	34%	104,066		20,657	20,821	309,676		סה"כ מניבים כפי שמופיעים בדוח המאוחד
		4.89%						שיעור ריבית ממוצע (6)
קרקעות								
20,270		9,336				29,606	100%	Deerhurst lands
19,079		-				19,079	100%	Horseshoe Lands
22,757		-				22,757	60%	Blue Mountain Lands
5,331		-				5,331	100%	Port McNicoll
40,237		-				40,237	100%	Port McNicoll- sold in July 2017
107,674	8%	9,336				117,010		סה"כ קרקעות
16,055		10,376				26,431		פרויקטים בבנייה
334,323	27%	123,778				453,117		סך הכל נכסי נדל"ן מניב וקרקעות
						18,192		מזומנים ושווי מזומנים (7)
		4,930				36,032		הון חוזר ואחר
						7,154		מסים נדחים
334,323		128,708				514,495		סה"כ נכסים
		4.95%				(128,708)		הלוואות ואגרות חוב
						(38,113)		הון חוזר ואחר
						(61,227)		מסים נדחים
						(228,048)		סה"כ התחייבויות
						(41,713)		הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
244,734						244,734		הון מיוחס לבעלי מניות של החברה
						16,737		כמות מניות, 000
						14.62		הון למנייה (CAD)
						39.35		הון למניה (NIS)

שער חליפין דולר קנדי/ש"ח ליום 30.06.2017 - 2.6908

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

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

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

(4) המלון נרכש ב-28 באוקטובר, 2015

(5) מורכב בעיקר מהוצאות מטה של מגזר המלונאות, פיצוי פיסורין 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)

H1-2017	H1-2016	2016	סעיף
59,405	61,996	122,197	הכנסות מנכסים מניבים
1,420	18,553	25,797	הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים ואחרות
60,825	80,549	147,994	סה"כ הכנסות של החברה*
10,418	10,582	20,821	NOI מנכסים מניבים בלבד
7,867	10,078	19,455	**EBITDA
4,535	5,592	10,476	**FFO
59,091	58,061		הכנסות מנכסים זהים
10,938	10,213		NOI מנכסים זהים

*לפי גישת ההנהלה, ראה הסבר לחישוב בדוח דירקטוריון.

** לפי גישת ההנהלה, ראה הסבר לחישוב בדוח דירקטוריון. הירידה ב- FFO וב- EBITDA במחצית הראשונה של 2017 נבעה בעיקר ממשירת קרקע ב- Blue Mountain בתקופה המקבילה אשתקד שהניבה רווח תזרימי של כ-2 מיליון דולר קנדי.

תמצית נתונים מאזניים (אלפי דולר קנדי)

30.06.2017	31.12.2016	סעיף
514,495	519,753	סה"כ נכסים
128,708	130,985	חוב פיננסי
18,192	29,837	מזומנים ושווי מזומנים
110,516	101,148	חוב פיננסי, נטו
244,734	245,968	הון מיוחס לבעלי מניות של החברה
41,713	41,404	זכויות שאינן מקנות שליטה
286,447	287,372	סך הון עצמי
22.3%	20.6%	חוב פיננסי נטו/סה"כ נכסים, נטו
55.7%	55.3%	הון למאזן



נספחים

נכסים ללא חוב

הערות	ערך בספרים ליום 30.06.2017 (5)	שם הנכס
	אלפי דולר קנדי	
בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2016	14,241	Bear Valley Resort
בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2016	49,000	(3) Horseshoe Resort
בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2016	15,480	קרקעות מוחרגות בסמיכות לאתר הנופש (1) Deerhurst
בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2016	19,079	קרקעות מוחרגות בסמיכות לאתר הנופש (2) Horseshoe
חלק החברה בלבד (60%), בהתאם להערכת שמאי מחודש יוני 2016	14,898	60% מהקרקות ב-Blue Mountain
בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2016	46,557	קרקות ב-Port McNicoll (4)
בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2016	7,300	בניין Slopeside בן 40 דירות ב-Horseshoe Resort
	166,555	סה"כ
	21,000	מסגרות אשראי זמינות למשיכה

- (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) כ-39.1 מיליון דולר קנדי מתייחס לקרקע שנמכרה לאחר תאריך המאזן
- (5) לא חל שינוי מהותי לרשימת הנכסים ליום 30.6.2017 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