

מצגת לשוק ההון הנפקת אג"ח מדורג סדרה ב'

אוגוסט 2017



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, 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", "מתכן", "צופה" ומונחים וביטויים דומים.

המידע צופה פני העתיד במצגת זו אשר כולל גם, אך לא רק, הערכות לגבי השפעת מהלכים שהחברה מבצעת על תוצאות החברה, הערכות וצפי לגבי תרומה של פרויקטים לתוצאות החברה, צפי להשלמת עסקאות, פוטנציאל עתידי של נכסי החברה, מבוסס על הערכות והנחות עדכניות של הנהלת החברה נכון למועד המצגת, אשר על אף שהחברה סבורה שהן סבירות, הרי שהן בלתי ודאיות מטבען. המידע צופה פני העתיד כרוך בסיכונים ובחוסר ודאות, ובכלל זה גורמים שאינם מצויים בשליטת החברה כגון: אי וודאות משמעותית ואירועים או תהליכים משמעותיים בקשר עם המצב הכלכלי, הענף בו פועלת החברה ומעמדה התחרותי של החברה, שינויים רגולטוריים משמעותיים, תוצאות בדיקות הנאותות לבתי המלון מרשתת Marriott ושינויים שעשויים לחול בתנאי העסקה כתוצאה מתוצאות בדיקות הנאותות ותנאי הסכמי המימון בהם מתקשר החברה למימון חלק מהתמורה בעסקת רכישת בתי המלון האמורים, עכובים בהשגת אישורים הנדרשים להשלמת עסקאות, קשיים בהטמעת רכישת 13 בתי המלון מרשת Courtyard Marriott אשר יירכשו על ידי החברה (ככל שתושלם רכישתם), בפעילות החברה וכן עקב גורמי הסיכון של החברה הנובעים מפעילותה, כפי שפורסם בדוחותיה התקופתיים והמיידיים של החברה. כל אחד מהגורמים האמורים, 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 השוויו המוזכרות במצגת זו בוצעו על ידי מערכי שווי בלתי תלויים ממשרדים בעלי מוניטין רב.

ה- NOI/EBITDA/FFO מושג שאינו GAAP, ראה הסבר להגדרות בדוח דירקטוריון ליום 30 ביוני 2017, סעיף 1.4.

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 הצעה או הזמנה כלשהי לרכוש את ניירות הערך של החברה ואינה מהווה או מגלמת הזמנה לקבלת הצעות כאמור. המצגת גם אינה מהווה המלצה ו/או ייעוץ כלשהו ביחס לניירות הערך של החברה.

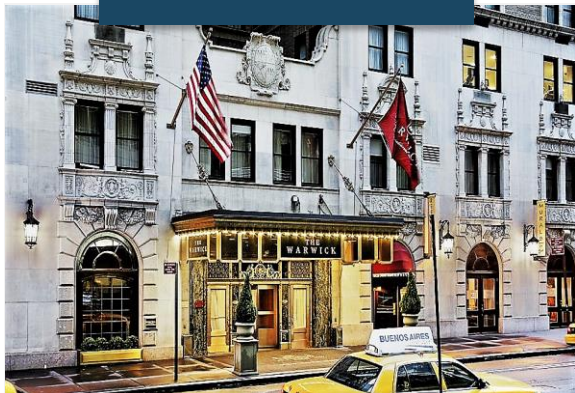
כל המספר מצויינים באלפי דולר קנדי, אלא אם כן צוין אחרת.



- סקיילין מתמחה בנדל"ן בתחום המלונאות והאירוח בקנדה ובארה"ב, תוך התמקדות בנכסים מניבים.
- סקיילין נסחרת בבורסה בתל אביב במדד SME60.
- ליום 30 ביוני, 2017 סך הנכסים של החברה במאוחד מסתכמים בכ-514 מיליון דולר קנדי.
- ליום 30 ביוני, 2017 ההון העצמי של החברה עומד על כ-286 מיליון דולר קנדי (כ-245 מיליון דולר קנדי מיוחס לבעלי המניות של החברה) ומהווה כ-56% מסך המאזן של החברה.
- חוב פיננסי נטו לסך הנכסים נטו עומד על כ-22% בלבד כאשר מח"מ החוב של סקיילין הינו כ-4.4 שנים.
- סקיילין ממשיכה להשקיע בנכסים שבבעלותה ויוזמת תוכניות התייעלות, דבר שצפוי להגדיל את ה-NOI בשנים הקרובות.
- עד סוף שנת 2019, פרויקטים Blue Mountain ו-Lakeside Lodge, Slopeside Lodge שנמצאים בשלבי ייזום ומכירה מתקדמים, צפויים לתרום כ-94 מיליון דולר קנדי להכנסות וכ-29 מיליון דולר קנדי לתזרים של החברה.
- 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**, חברת מדורג קבעה דירוג ראשוני מותנה *Baa1 באופק יציב להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה. הדירוג מותנה בהשלמת רכישה של 13 בתי מלון תחת המותג Courtyard Marriott.
- **בחודש אוגוסט 2017**, החברה התקשרה עם מספר משקיעים מוסדיים לביצוע הקצאה פרטית של אג"ח בהיקף של כ-20 מיליון ש"ח, בדרך של הרחבת אג"ח א' שבמחזור. האג"ח במח"מ של כ-4.2 שנים יונפקו לפי תשואה שיקלית ברוטו של כ-4.4%.
- **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.
- **בחודש יולי 2017**, השלימה החברה מכירת עתודות הקרקע בפרויקט Port McNicoll בקנדה בתמורה לכ-42 מיליון דולר קנדי. עם השלמת העסקה סקייילין קבלה תשלום במזומן בסך של כ-4.2 מיליון דולר קנדי. יתרת התשלום בסך של כ-25.2 מיליון דולר קנדי (המהווה כ-60% מהיקף 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% מהיקף העסקה). כמו כן, בין הצדדים נקבע מנגנון להקדמת תשלומים לסקייילין, 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 הלואה קיימת בהיקף של כ-11.7 מיליון דולר ארה"ב ובריבית גבוהה יותר של כ-4.76%.

אסטרטגיה עסקית - להאיץ את קצב רכישת נכסים המניבים תוך ניצול רמת המינוף הנמוכה



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

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



עסקת
Courtyard
Marriott



- חברת סקיילין השקעות חתמה על הסכם מותנה לרכישת 13 בתי מלון בתמורה לסך של 135 מיליון דולר ארה"ב.
- העסקה כוללת 13 בתי מלון שמנוהלים תחת המותג Courtyard Marriott וכוללים 1,913 חדרים.
- בתי המלון הנרכשים פרוסים ב-9 מדינות שונות בארצות הברית, בעיקר בחוף המזרחי.
- כל 13 בתי המלון כמעט זהים מבחינת הצורה והגודל של המבנה, מספר החדרים ומצב הפיזי שלהם. כל בתי המלון נבנו באותה תקופה והינם במצב פיזי מצוין לאחר שעברו שיפוץ בשנים האחרונות.
- כל אחד מבתי המלון הנרכשים במסגרת העסקה מייצר הכנסות ו-NOI חזקים.
- מאז שנת 2005 הבעלים הקודמים השקיעו סך של כ-80 מיליון דולר ארה"ב בשיפוץ של בתי המלון. כמחצית מסכום זה הושקע בין השנים 2012-2014.
- העסקה משקפת מחיר ממוצע לחדר בסך של כ-70.5 אלפי דולר ארה"ב – מחיר שנמוך משמעותית מעלות הבנייה (replacement cost).
- סקיילין תפעל לחתום על הסכם זכיון חדש עם המותג Courtyard Marriott לתקופה של 20 שנה נוספות.
- סקיילין בחרה ב-Aimbridge Hospitality בתור חברה שתנהל את כל ה-13 בתי מלון הנרכשים. חברת Aimbridge כבר מנהלת את המלון Renaissance של סקיילין בקליבלנד והיא נחשבת לחברת ניהול חיצונית מובילה בארה"ב שמנהלת את המספר הכי גדול של מלונות ממשפחת מותגי Marriott.

*תיאור עסקת הרכישה וכן המידע אודות בתי המלון הנרכשים במצגת זו, לרבות המידע הכספי, כוללים נתונים שנמסרו לחברה ע"י המוכרת, עם זאת, נתונים אלה עדיין לא נבדקו ואומתו על ידי החברה והמידע הכספי לא בוקר או נסקר ע"י רואה החשבון המבקר של המוכרת.

פריסה גיאוגרפית של בתי המלון הנרכשים



2014	2015	2016	
46,070	49,236	51,127	הכנסות (אלפי דולר ארה"ב)
11,082	13,121	14,508	NOI (אלפי דולר ארה"ב)
24%	27%	28%	שיעור NOI מסך ההכנסות

- בשלושת השנים האחרונות בתי המלונות הנרכשים שמרו על שיעור תפוסה יציב והציגו עליה הדרגתית במחיר הממוצע ללילה ADR*.
- יותר מ-90% מהכנסות של בתי המלון נובעות מהשכרה של החדרים והיתרה משירותי המזון ושירותים אחרים.
- החברה קיבלה מספר הצעות לא מחייבות מבנקים אמריקאים גדולים בתנאי מימון אטרקטיביים (עד 70% מעלות הרכישה, הלוואות בתנאי **Non-Recourse****, בתנאים נוחים).

ADR - Average Daily Rate*

ללא זכות חזרה - Non-Recourse**

- רכישה זו מתבצעת בהתאם לאסטרטגיה המוצהרת של החברה.
- יצוין, כי החברה בדקה מספר רב של רכישות פוטנציאליות לפני שהחליטה לבצע את הרכישה הנוכחית.
- בתי המלון Courtyard Marriott נבחרו בהתבסס על שיקולים של סיכון/סיכוי, פשטות הניהול, מיקום, נזילות הנכסים ונכונות של הבנקים לתת מימון בתנאים טובים.
- עם השלמת העסקה, בבעלות סקייליין יהיו 19 נכסים מניבים עם כ-3,300 חדרי מלון מנוהלים, הממוקמים ב-11 אזורים גיאוגרפיים שונים בארצות הברית ובקנדה.
- בתי המלון הנרכשים מספקים לסקייליין באופן מיידי פיזור גיאוגרפי, מפחיתים את הסיכון הגלום בעונתיות, מחזקים את היציבות של החברה ומגדילים בצורה משמעותית את ההכנסות, את הרווח ואת התזרים.
- הרכישה מהווה הזדמנות לנצל באופן יעיל את רמת המינוף הנמוכה של סקייליין (יחס חוב פיננסי נטו לנכסים נטו עומד כיום על כ-22% והון למאזן על כ-56%).
- גם לאחר הרכישה הנוכחית רמת המינוף של סקייליין תישאר נמוכה.

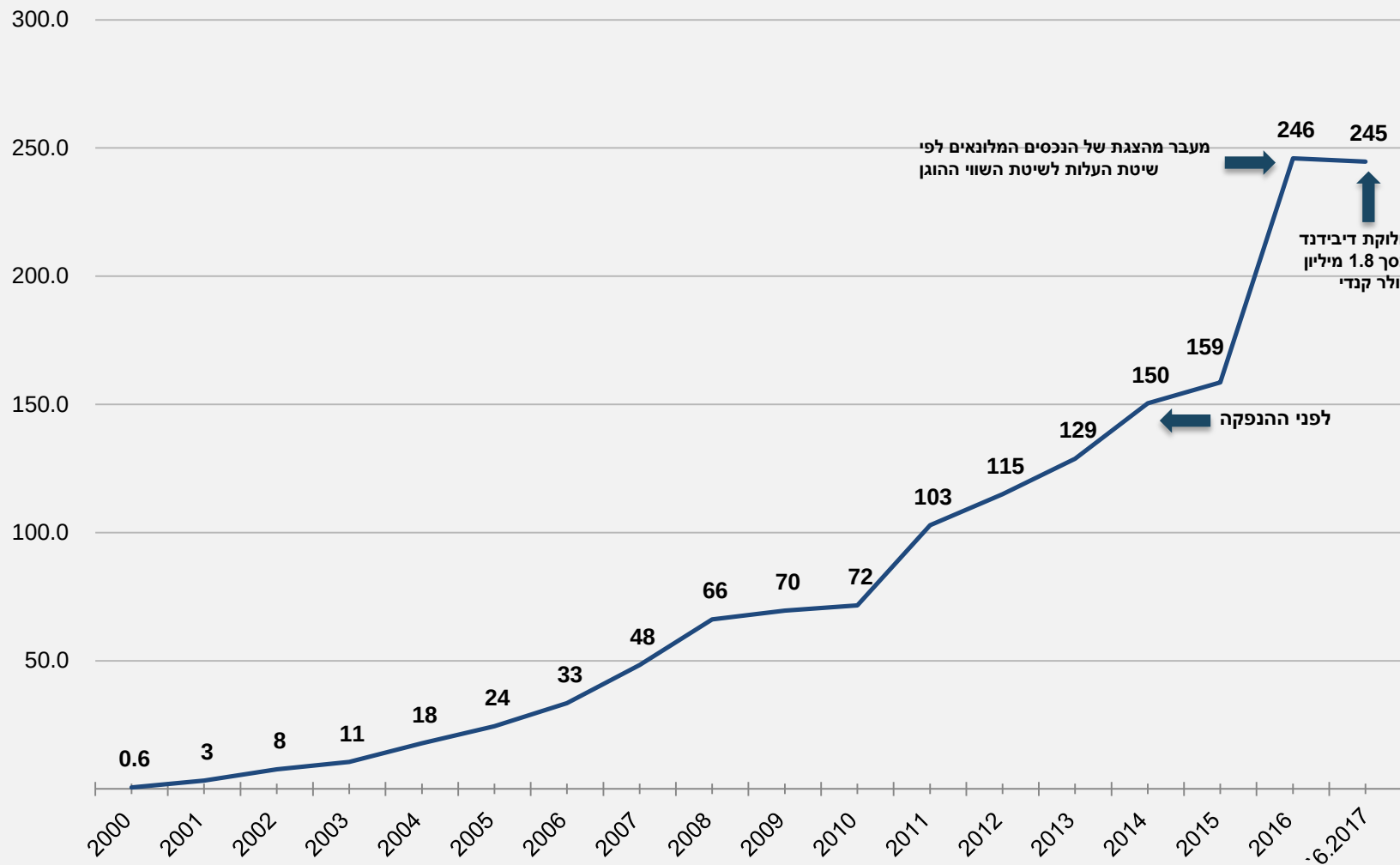


SKYLINE
INVESTMENTS

נתונים כספיים
(אלפי דולר קנדי)

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 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.

IRR* מנכסים שנמכרו ב-10 שנים האחרונות

IRR*	מחיר מכירה (\$000s)	מחיר רכישה (\$000s)	תקופת החזקה	שנת מכירה	שנת רכישה	שיעור החזקה	סוג/מיקום	נכס
79%	32,000	18,168	4.0	2007	2003	25%	Shopping mall, Toronto	Yorkgate Mall
39%	13,300	8,948	5.0	2007	2002	25%	Class A office, Toronto	154 University
39%	21,100	6,800	2.0	2009	2007	100%	Land, Midland	Port McNicoll Phase 1
178%	11,850	7,786	3.0	2009	2006	100%	Shopping mall, Quebec	Gallery de la Canardiere
29%	22,000	20,750	7.0	2010	2003	25%	Office/Development, Toronto	55 Town Centre Court
42%	21,000	12,050	6.0	2010	2004	50%	Office/Retail, Quebec	Les Fascades de la Gare
155%	2,250	20	6.0	2010	2004	100%	Residential, Toronto	London On Esplanade
43%	5,500	1,500	6.0	2011	2005	35%	Mediacorp, Toronto	OneStop Media
10%	39,000	24,100	5.0	2011	2008	100%	Land, Toronto	Temperance
144%	20,121	13,780	1.0	2012	2011	100%	Residential, Huntsville	Deerhurst Summit Lodges
4%	12,950	10,300	10.0	2015	2005-2007	100%	Hotel/Condo, Toronto	Cosmopolitan Hotel
16%	103,000	48,000	5.0	2015	2010	17%	Hotel/Condo, Toronto	King Edward Hotel
12%	32,500	19,490	8.0	2016	2005-2012	100%	Hotel/Condo, Toronto	Pantages Hotel
14%	41,937	14,447	6.5	2017	2007-2013	100%	Land, Midland	Port McNicoll

שיעור תשואה פנימי על הון עצמי שהושקע - *IRR (Internal Rate of Return on own capital invested)

מאזן חזק:

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

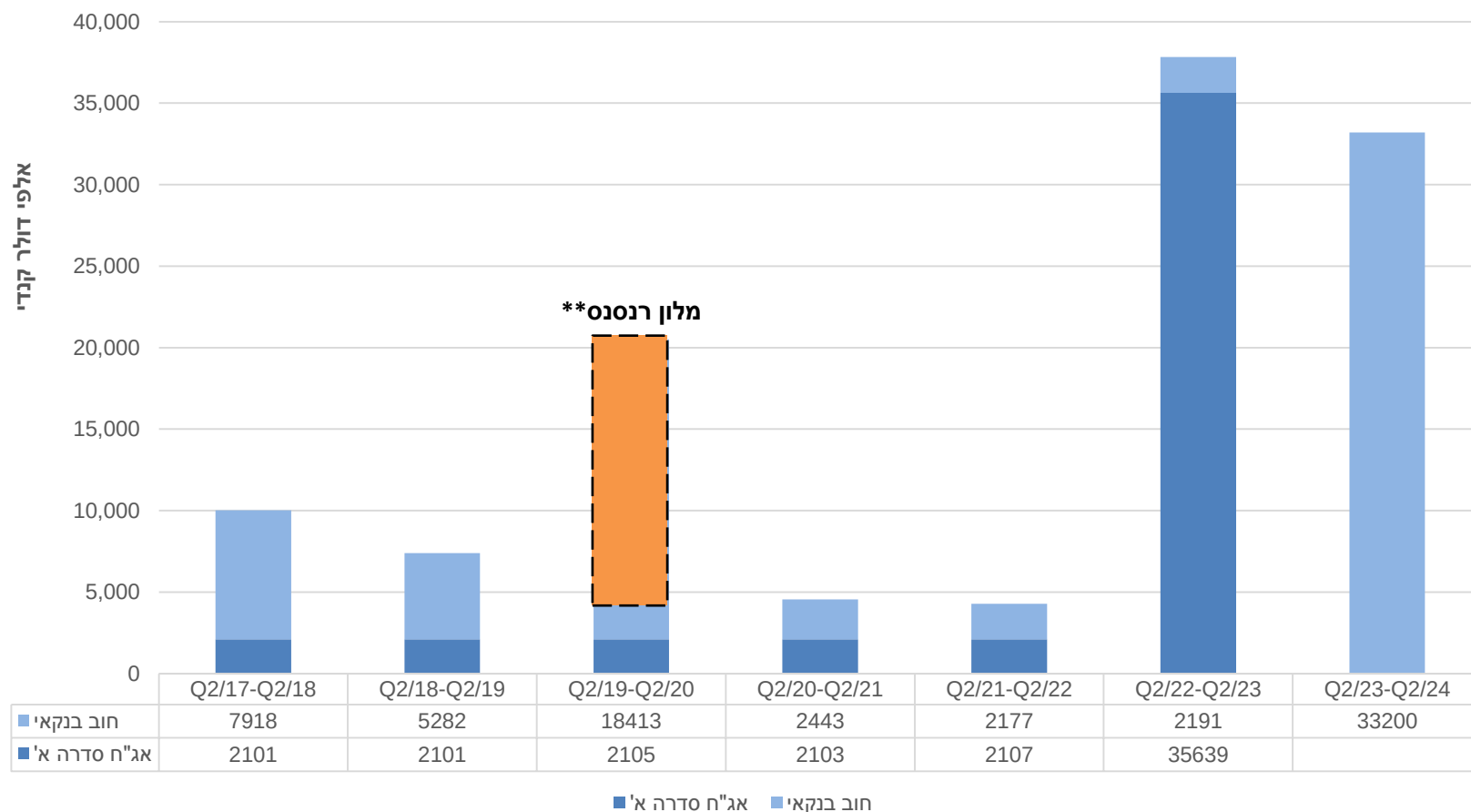
גמישות פיננסית:

- ליום 30 ביוני, 2017 יתרת מזומנים ושווה מזומנים עומדת על כ-18 מיליון דולר קנדי
- לסקיילין 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 המניבים עומד על כ-34% בלבד ובגין הקרקעות על כ-8% בלבד
- לחברה נכסים ללא חוב בהיקף משמעותי של כ-166.5 מיליון דולר קנדי

יחסי כיסוי ותזרים:

- בחמש שנים הקרובות לחברה תשלומי קרן נמוכים*.
- בנוסף לתזרים מהנכסים המניבים, בשלוש השנים הקרובות סקיילין 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 סקיילין 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 תזרים 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-16 מיליון דולר קנדי מהחזר הקרן בשנה השלישית. הנהלת החברה צופה שתוכל לחדש את ההלוואה (ליום 30 ביוני, 2017 LTV של הלוואה עומד על כ-22% בלבד).

חברת מדרוג קבעה דירוג ראשוני מותנה* Baa1 באופק יציב להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה.

שיקולים העיקריים לדירוג

דירוג ואופק הדירוג מושפעים לחיוב:

- "מנכסים הפעילים תקופה ארוכה על פני שנים רבות באזורי הפעילות הרלבנטיים, באופן התורם לפרופיל העסקי של החברה. אתרי הנופש בקנדה קיימים עשרות שנים, באופן המחזק את עמידותם ומקנה להם יתרון".
- "מאסטרטגיה מימונית שמרנית של החברה המתבטאת ביחסי איתנות הבולטים לטובה לרמת הדירוג. יצוין כי בעקבות הגיוס ורכישת הפורטפוליו החדש יחסים אלו צפויים להשתנות בצורה מהותית, אך עדיין לבלוט לטובה ביחס לדירוג".
- "מהיקף ההון העצמי המשוך לבעלי המניות של החברה אשר הינו הולם לרמת הדירוג ומסתכם נכון ל-30.06.2017 בכ- 245 מיליון דולר קנדי".
- "מנזילות טובה וגמישות פיננסית מסוימת המתבטאת בשיעור LTV נמוך על נכסי החברה המקנה לחברה יכולת לייצר נזילות נוספת ממינוף הנכסים, ומקטין את החשיפה במועדי מחזור החוב".
- "מהיקף FFO המייצר יחסי כיסוי הבולטים לטובה לרמת הדירוג".
- "מידרוג רואה לחיוב את פיזור מקורות המימון של החברה, באופן המקטין את החשיפה של החברה לשוק ההון, ואינה תלויה בגורם מממן יחיד".

*הדירוג מותנה בהשלמת רכישת 13 בתי מלון תחת המותג Courtyard Marriott, בהתאם לתנאים אשר הוצגו למידרוג על ידי החברה ובהתאם לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות אשר, בין היתר, קובעים מנגנון של פדיון של האג"ח במקרה בו עסקת המלוונות לא תושלם. עם התקיימות התנאים כדלקמן, יוסר סימול הדירוג כמותנה

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		התאמות למאחד (5)
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
		4,930				18,192		מזומנים ושווי מזומנים (7)
						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 למנייה (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 ההתאמות 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 פטורין 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 21,000 דולר קנדי

תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (אלפי דולר קנדי)

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

*לפי גישת ההנהלה, ראה הסבר לחישוב בדוח דירקטוריון ליום 30 ביוני 2017, סעיף 1.4.

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

תמצית נתונים מאזניים (אלפי דולר קנדי)

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

גמישות פיננסית - נכסים ללא חוב

שם הנכס	ערך בספרים ליום 30.06.2017 (5)	הערות
	אלפי דולר קנדי	
Bear Valley Resort	14,241	בהתאם להערכת שמאי מחודש דצמבר 2016
(3) Horseshoe Resort	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 (4)	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	
מסגרות אשראי 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 פרצליה

(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!

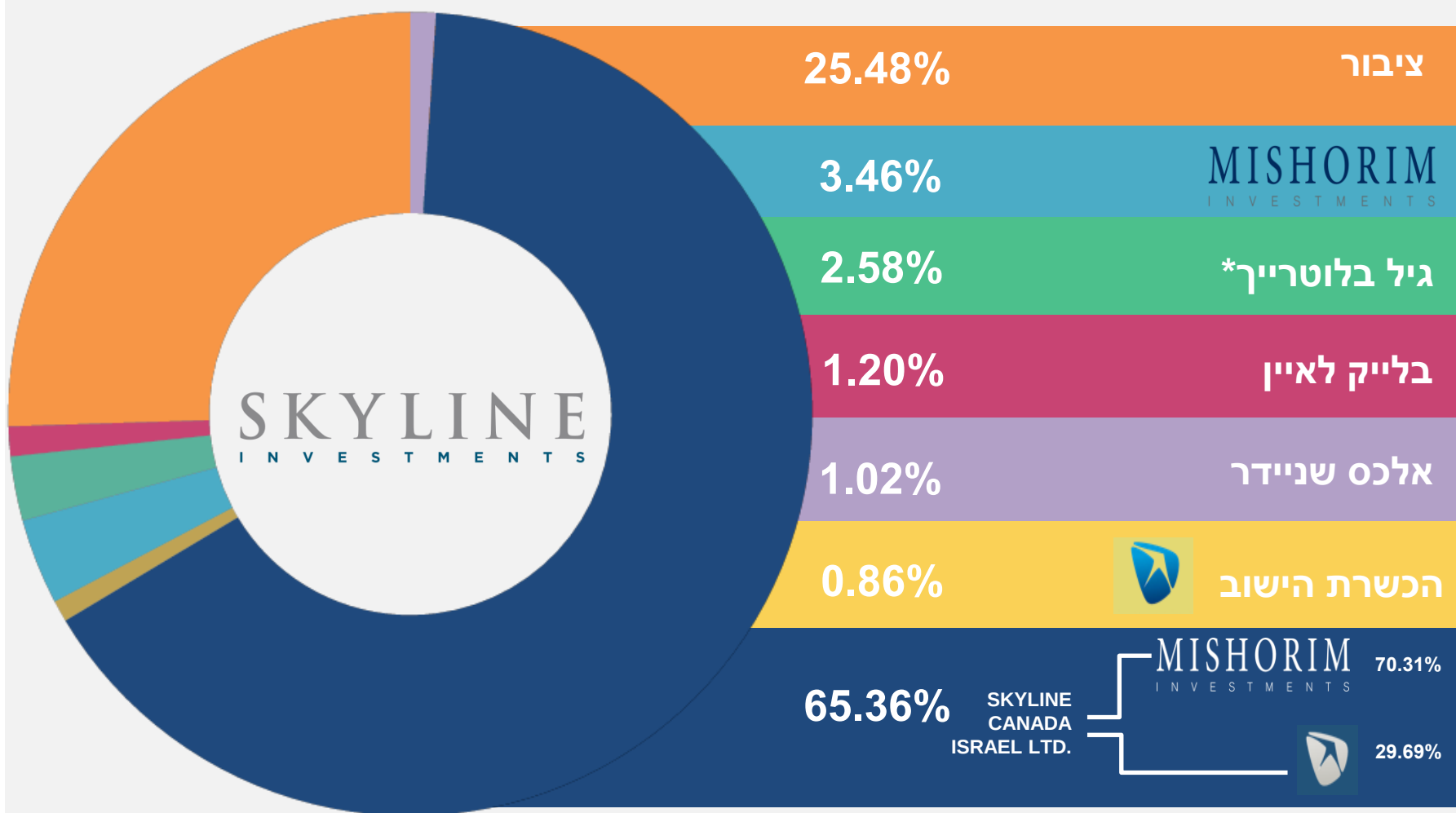
WWW.SKYLINEINVESTMENTS.COM

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



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

נספחים



*-74% ממניות של חברת מישורים מוחזקות ע"י אלכס שניידר וגיל בלוטרייך, ביניהם נחתם הסכם שליטה משותפת.
** 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

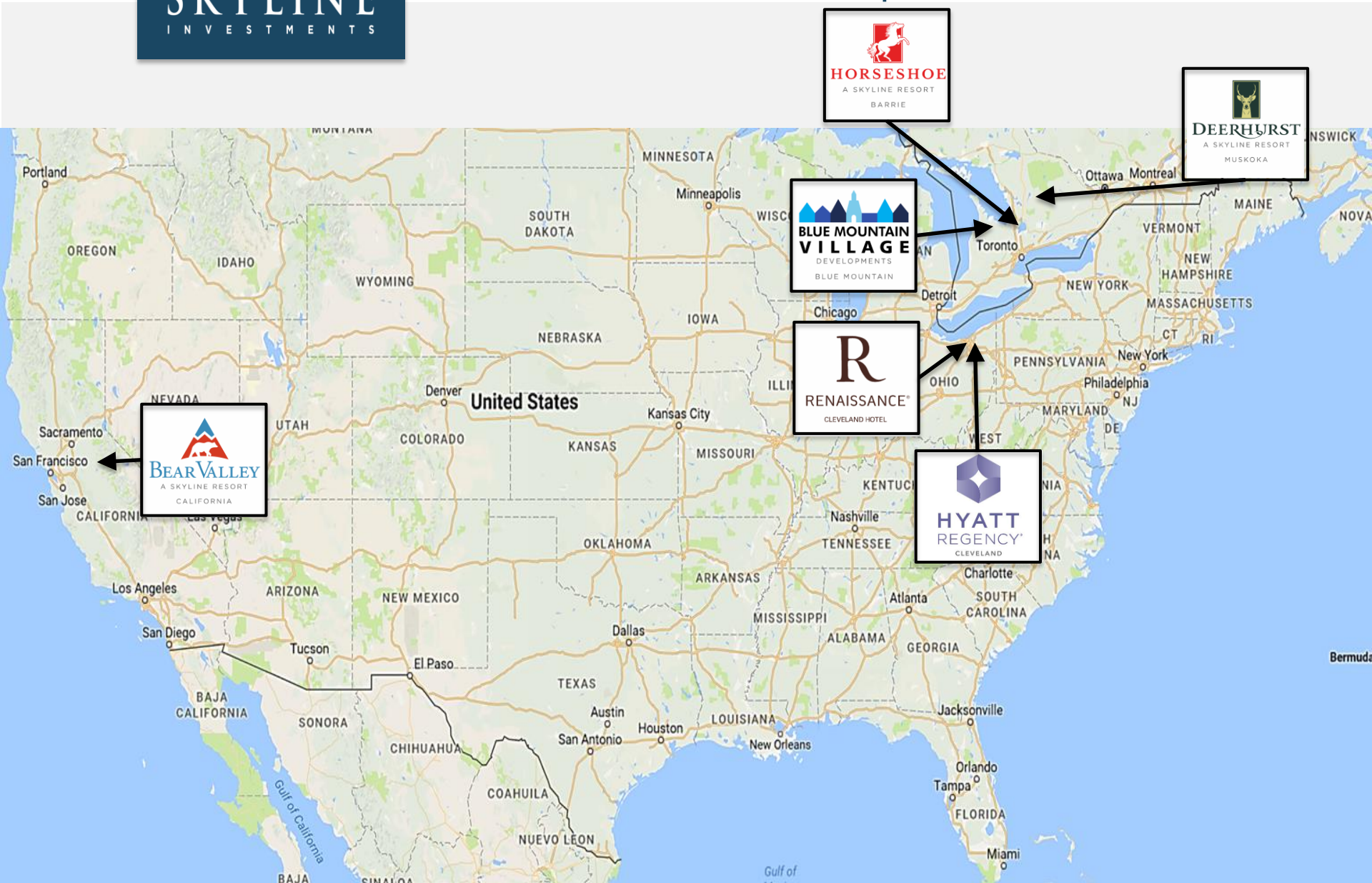
בעל ניסיון עשיר בניהול מלונות. ב-4 השנים האחרונות שימש מנכ"ל אתר הנופש Deerhurst. לפני הצטרפותו לחברה שימש סגן נשיא אזורי ברשת בתי מלון Delta.



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.



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.

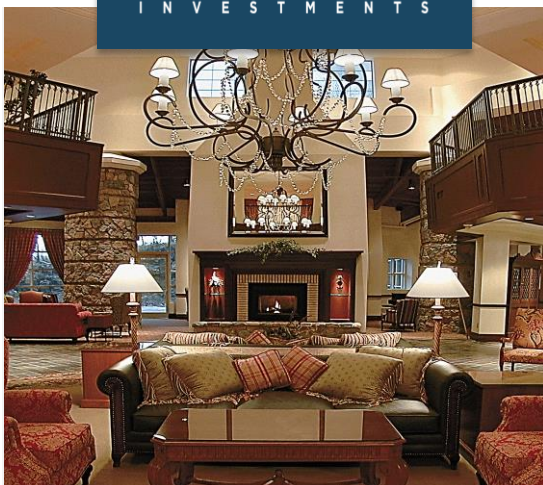


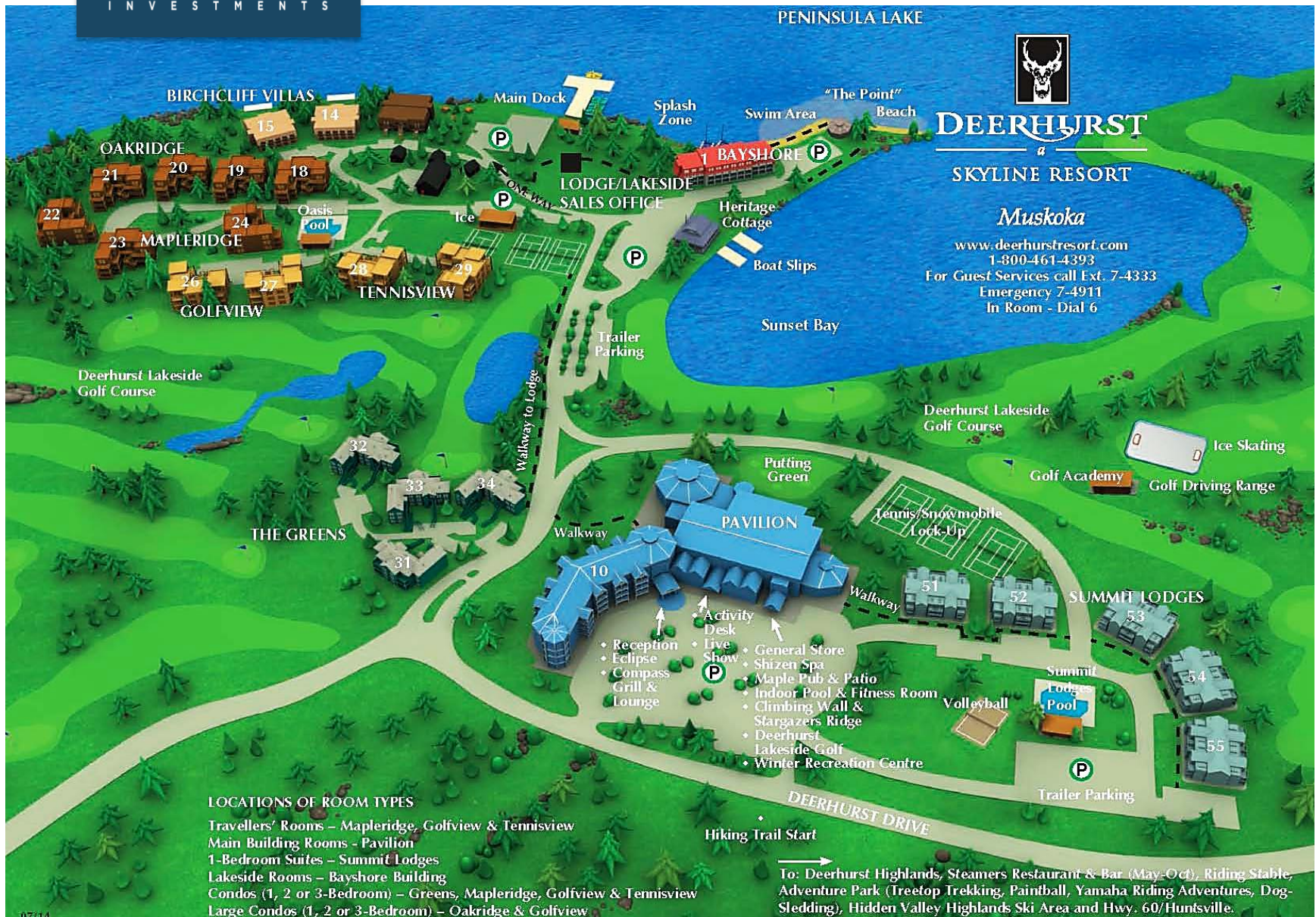
נקודות עיקריות:

- 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 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 (Copeland House ו- Slopeside Lodge)
- 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).
- סקיליין מנהלת את כל שטחי המסחר בכפר.

פוטנציאל עתידי:

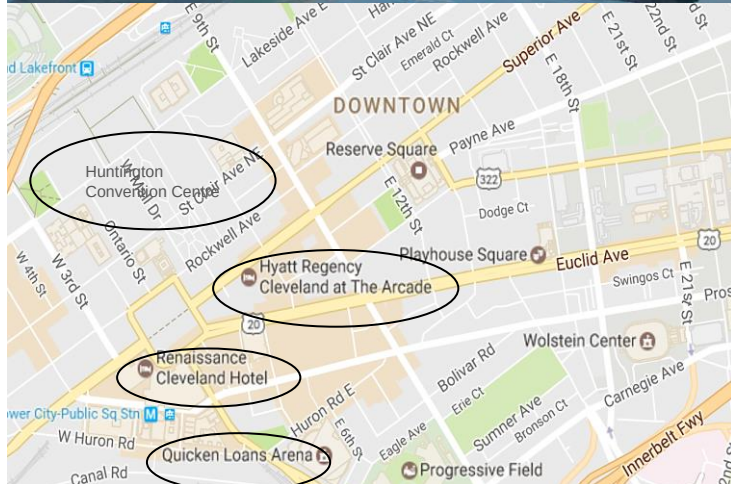
- מכירת קרקעות ליזמים מקומיים
- מכירה או/ו פיתוח של שטחי מסחר.
- בנייה של בנייני מגורים או מלונות
- החברה מכרה קרקעות בהיקף כספי מצטבר של כ-24.5 מיליון דולר קנדי עם תזרים צפוי של כ-11 מיליון דולר.
- הכנסות ותזרים בגין הקרקעות המכורות צפויים להתקבל במהלך השנים 2017-2019.

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



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:

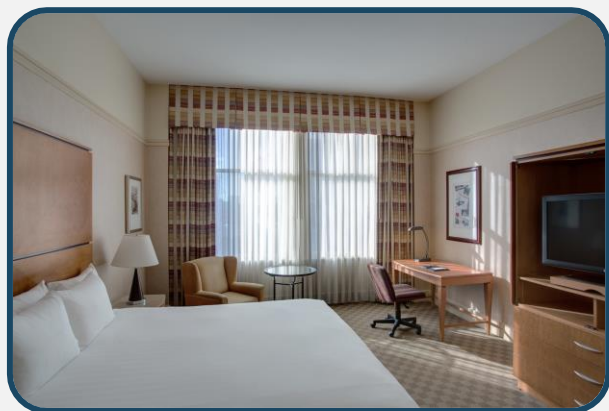
- אתר מורשת היסטורי אשר הוקם בשנת 1890. ממוקם במרכז העסקים של דאון טאון קליבלנד. הנכס כולל מלון בן 293 חדרים, המנוהל על ידי רשת Hyatt, קניון מקורה בשטח של כ-4,200 מ"ר וכן אולמות כנסים, ספא, חדר כושר ומסעדות.
- החוזה עם רשת Hyatt הינו ל-10 שנים.
- שווי הנכס ליום 30.06.2017 הינו כ-46.6 מיליון דולר ארה"ב.
- 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:

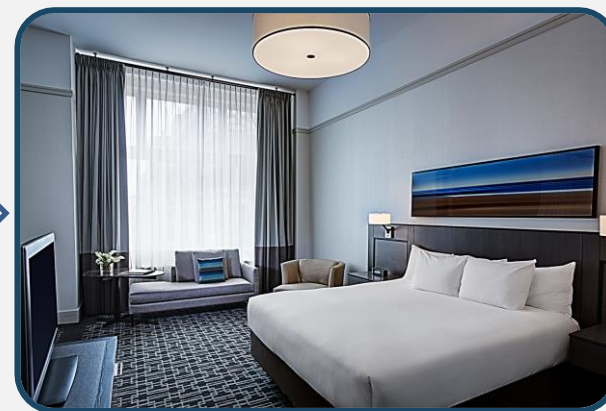
- הגדלת NOI באמצעות חידוש ושיפוץ של החדרים.
- המשך השכרה של שטחי המסחר במתחם המלון
- צפי לצמיחה בכלכלת קליבלנד וגידול במספר המבקרים



ניהול אקטיבי של הנכסים – שיפוץ החדרים במלון Hyatt



לפני השיפוץ



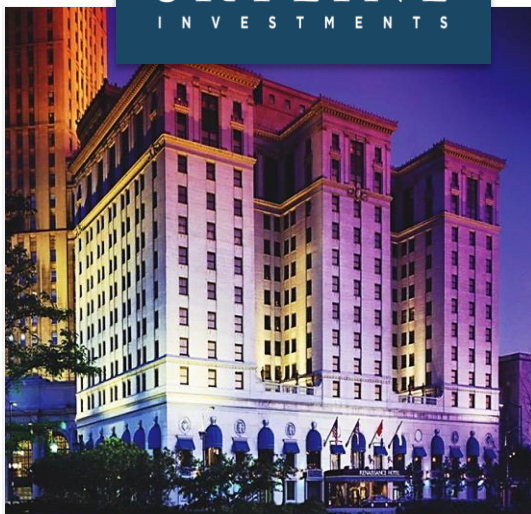
אחרי השיפוץ

נקודות עיקריות:

- אתר מורשת היסטורי אשר הוקם בשנת 1918. הנכס ממוקם במרכז העסקים של דאון טאון קליבלנד, בסמוך לכיכר המרכזית של העיר.
- המלון נרכש 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 זכיינות עם רשת Marriott העולמית ל-20 שנה. חברת אמבריג' (חברת ניהול המנהלת מעל 450 מלונות בארה"ב) אחראית על ניהול המלון.
- 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 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, 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)

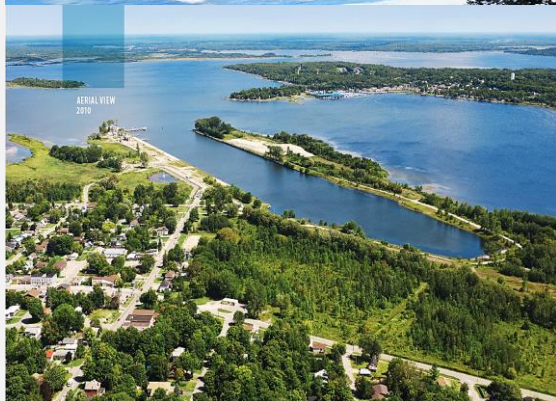
- החברה מקימה באתר הנופש Deerhurst בניין חדש, בן 162 יחידות דיור, מרבית הדירות שימכרו צפויות להתווסף לתוכנית השכירות של אתר הנופש.
- למועד פרסום המצגת, נמכרו 114 יחידות דיור (כ-70%) תמורת כ-41 מיליון דולר קנדי.
- סקייליין מעריכה שסך ההכנסות והרווח הגולמי ממכירת היחידות בפרויקט יסתכמו בכ-54 מיליון דולר 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 ואונייה 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