

הודעה למשקיעים

חברת סקייליין מסכמת את שנת 2016 ומציגה עליה בהיקפי הפעילות:

הכנסות שנת 2016 צמחו בכ-46% לכ-429 מיליון שקל;

הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות בשנת 2016 הסתכם בכ-255 מיליון שקל

ה- NOI מנכסים מניבים בשנת 2016 עלה בכ-27% לכ-60.3 מיליון שקל

הונה העצמי של סקייליין, נכון לסוף שנת 2016, עלה לכ-793 מיליון שקל (כ-701 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות) ומהווה כ-53.5% מסך המאזן

לסוף שנת 2016 ההון העצמי למניה עומד על כ-42 שקל למול מחיר שוק של כ-30 שקל

בשבוע שעבר דיווחה החברה על חתימת שני הסכמי מימון בהיקף כולל של כ-116 מיליון שקל, תוך הוזלת עלויות המימון והארכת מח"מ החוב

לראשונה, דירקטוריון החברה אישר חלוקת דיבידנד של 5 מיליון שקל

בלייק ליון, מנכ"ל סקייליין:

"אנו שמחים לסכם את שנת 2016 עם צמיחה משמעותית בהכנסות וזאת בעיקר הודות להרחבת הפעילות המלונאית ומסירת יחידות דיור באתר הנופש Horseshoe. במקביל, רשמנו גידול חד ברווחי החברה כתוצאה מהשיפור בפעילות העסקית, ממכירת מלון Pantages בפער משמעותי מעל לשוויו בספרים.

החל מהדוחות השנתיים של 2016, אנו מציגים את הנכסים המניבים שהוצגו בעבר לפי עלות מופחתת לפי שוויין ההוגן, וזאת בדומה לחברות נדל"ן אחרות. אנו מעריכים כי הצגת הנכסים באופן הזה, מייצגת בצורה טובה יותר את השווי הכלכלי של פעילות החברה ובכך היא תקל על משקיעים ואנליסטים בניית תוצאות החברה והבנת פעילותה.

השבוע גם השלמנו וחתמנו על הסכמי מימון משמעותיים אשר תורמים לנזילות והגמישות הפיננסית של החברה.

ברמה העסקית בכוונתנו לדבוק באסטרטגיית החברה למימוש קרקעות שמיצו את פוטנציאל ההשבחה וניתוב התמורה בגיבן לבחינת הזדמנויות עסקיות חדשות, בדגש על הגדלת היקף הנכסים המניבים".

חברת סקייליין השקעות הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מניב בקנדה וארה"ב ופיתוח קרקעות בקנדה דיווחה הבוקר על תוצאותיה הכספיות לסיכום שנת 2016, המלמדות על צמיחה בהיקפי הפעילות.

הכנסות החברה בשנת 2016 צמחו בכ-46% לכ-428.9 מיליון שקל, לעומת כ-293.8 מיליון שקל בשנת 2015. הצמיחה בהכנסות נבעה בעיקר מהכרה בהכנסות ממסירת יחידות דיור באתר הנופש Horseshoe, וכן מהכרה בהכנסה ממסירת קרקע באתר הנופש Blue Mountain. בנוסף, נרשמה עליה בהכנסות ממגזר המלונאות ואירוח כתוצאה מאיחוד פעילות מלון Renaissance Bear Valley שבקליבלנד בחודש אוקטובר 2015 ומתנאי מזג אוויר חיוביים ששררו באתר הסקי Bear Valley בקליפורניה. כל זאת, בקיזו הקיטון בהכנסות שנבעו ממכירת המלונות Cosmopolitan ו-

Pantages, ירידה בהכנסות מאתר הנופש Horseshoe עקב כמויות שלג מוגבלות בתקופת החורף, וכן מהכרה בהכנסה חד פעמית מעמלה בגין רכישת מלון Renaissance בשנת 2015.

סקייליין מציגה צמיחה מתמשכת בתוצאות של הנכסים המניבים

2016	2015	2014	
אלפי ש"ח			
354,163	277,296	241,703	הכנסות ממלונאות ונדל"ן להשקעה
293,819	229,889	205,558	הוצאות תפעול ואחזקה
60,344	47,407	36,145	NOI מנכסים מניבים
17.0%	17.1%	15.0%	שיעור ה-NOI
27.3%	31.2%		שינוי

ה- **NOI** בשנת 2016 עלה בכ-27% לכ-60.3 מיליון שקל, בהשוואה לכ-47.4 מיליון שקל בשנת 2015. הגידול ב- NOI נבע בעיקר מהגדלת היקף הנכסים המניבים והתייעלות במגזר המלונאות ואירוח.

הרווח התפעולי בשנת 2016 עלה בכ-46% לכ-36.3 מיליון שקל, בהשוואה לכ-24.8 מיליון שקל בשנת 2015. העלייה ברווח התפעולי נבעה מרכישה של מלון רנסנס ושיפור בתוצאות הפעילות של Bear Valley, לצד הכרה בהכנסות עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-20.2 מיליון שקל, בעוד שבשנת 2015 נרשמה עליית ערך נמוכה יותר בסך של כ-2.9 מיליון שקל. עליית הערך הושפעה לחיוב בעקב משערוך מחדש של הקרקעות ושטחי המסחר באתר הנופש Blue Mountain בקיזו חלקי של ירידת ערך קרקעות בפרויקט Port McNicoll.

הרווח הנקי בשנת 2016 הסתכם בכ-21.6 מיליון שקל (כ-11.5 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), בהשוואה לרווח נקי בסך של כ-23.9 מיליון שקל (כ-13.9 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות) בשנת 2015. השינוי ברווח הנקי הושפע מהשיפור ברווח התפעולי ומהכרה ברווח ממכירת מלון Pantages, בקיזו הגידול בהוצאות המימון שנבע מגידול ביתרת החוב הפיננסי ומשערוך אגרות החוב השקליות של החברה, שהושפע מהחלשות הדולר הקנדי ביחס לשקל. בנוסף, בשנת 2015 נרשמה הכרה ברווח בגין רכישת מלון Renaissance במחיר הזדמנותי.

הרווח הכולל בשנת 2016 טיפס לכ-303.1 מיליון שקל (כ-254.7 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), בהשוואה להפסד כולל של כ-53 מיליון שקל (כ-59.1 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות) בשנת 2015. הגידול ברווח הכולל נבע בעיקר מהכרה ברווחים משערוך מחדש של הנכסים המלונאיים לפי שווי הוגן, בסך של כ-277 מיליון שקל, אחרי מס.

הכנסות החברה ברבעון הרביעי של שנת 2016 צמחו בכ-10% לכ-91 מיליון שקל, לעומת כ-85 מיליון שקל ברבעון המקביל בשנת 2015. הצמיחה בהכנסות מיוחסת לרכישת מלון Renaissance בחודש אוקטובר 2015, לצד שיפור בהכנסות מאתר הנופש Bear Vally כתוצאה מתנאי מזג אוויר חיוביים – וזאת בקיזו הקיטון בהכנסות שנבע ממכירת מלון Pantages בחודש אוגוסט 2016.

ה- **NOI** ברבעון הרביעי של שנת 2016 הסתכם בכ-8.5 מיליון שקל, בהשוואה לכ-11.1 מיליון שקל ברבעון המקביל בשנת 2015.

הרווח התפעולי ברבעון הרביעי של שנת 2016 עלה בכ-25% לכ-11.4 מיליון שקל, בהשוואה לכ-9.1 מיליון שקל ברבעון המקביל בשנת 2015. הגידול ברווח התפעולי נבע בעיקר מהכרה בהכנסות מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-12.6 מיליון שקל, בעוד שברבעון המקביל בשנת 2015 הכירה החברה בעמלה בסך של כ-13.5 מיליוני ש"ח בגין עסקת רנסנס.

ברבעון הרביעי של שנת 2016 רשמה החברה הפסד בסך של כ-1.2 מיליון שקל (הפסד בסך של כ-4.7 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), בהשוואה לרווח נקי בסך של כ-18.5 מיליון שקל (רווח בסך של כ-10.4 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות) ברבעון המקביל בשנת 2015, זאת כתוצאה מהכרה ברווח הזדמנותי ברכישת מלון רנסנס בסך של כ-15.7 מיליוני ש"ח (אחרי מס) בנובמבר 2015.

הרווח הכולל ברבעון הרביעי של שנת 2016 טיפס לכ-277.3 מיליון שקל (כ-235.2 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), בהשוואה לרווח כולל של כ-1.1 מיליון שקל (הפסד כולל של כ-6.2 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות) ברבעון המקביל בשנת 2015. כאמור, השינוי ברווח הכולל הושפע בעיקר מהכרה ברווחים משערוך מחדש של הנכסים המלונאיים לפי שווי הוגן, חלף שיטת עלות מופחתת, בסכום כולל של כ-277 מיליון שקל, אחרי מס.

הונה העצמי של סקייליין, נכון לסוף שנת 2016, עלה לכ-793 מיליון שקל (כ-701 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות) ומהווה כ-53.5% מסך המאזן. הגידול בהון העצמי נבע בעיקר משערוך הנכסים המלונאיים לפי שווי הוגן. לחברה יתרת קרן הון מהפרשי תרגום שלילית בסך של כ-94.1 מיליון, וזאת לאחר ירידה של כ-4.4 מיליון שקל בקרן ההון השלילית במהלך שנת 2016, עקב התחזקות קלה של הדולר הקנדי אל מול השקל, בקיזוזו ההיחלשות של דולר ארה"ב אל מול השקל. ל 2016.12 ההון העצמי למניה עומד על כ-42 שקל וזאת למול מחיר שוק של כ-30 שקל למניה.

יתרות המזומנים ושווי מזומנים, נכון ליום ה-31 בדצמבר 2016, עלו לכ-85.1 מיליון שקל, וזאת הודות למכירת מלון Pantages. **נכסיה השוטפים** של החברה גדלו לכ-416 מיליון שקל, בהשוואה לכ-293 מיליון שקל בסוף שנת 2015, מתוכם **היקף הנכסים המוחזקים למכירה** מסתכם בכ-52.3 מיליון שקל ומיוחס בעיקרו לקרקעות בפרויקט Port McNicoll, אשר בגינן נחתם הסכם מכירה בחודש ינואר 2017, וכן לקרקעות באתר הנופש Horseshoe.

אירועים אחרונים:

- **בחודש מרץ 2017**, אישר דירקטוריון החברה תשלום דיבידנד של 5 מיליון שקל או 0.30 שקל למנייה.
- **בחודש מרץ 2017**, קיבלה החברה קו אשראי בסך של כ-54 מיליון שקל בריבית של פריים + 2% (המשקף כיום ריבית של 4.7%) למשך 5 שנים, כנגד שעבוד אתר הנופש Horseshoe. בנוסף, חתמה החברה על הסכם מימון מחדש למלון Hyatt בהיקף של כ-62 מיליון שקל בריבית של 3.25% למשך 5 שנים אשר תמחזר הלוואה קיימת בהיקף של כ-42 מיליון שקל ובריבית גבוהה יותר של כ-4.76%.
- **בחודש ינואר 2017**, חתמה החברה על הסכם למכירת עתודות הקרקע בפרויקט Port McNicoll, בקנדה בתמורה לכ-120 מיליון שקל. עם השלמת המכירה, הצפויה להתקיים ברבעון השני של שנת 2017, תרשום החברה תזרים פנוי (לפני מס) בסכום כולל של כ-131 מיליון שקל בפריסה על פני 10 שנים (כולל תוספת ריבית). ממועד הרכישה (המקורי) ועד השלמת העסקה יניב הנכס הכנסות של כ-180 מיליון שקל – למעלה מפי 3 ביחס לסך ההשקעות שבוצעו בנכס.
- **בחודש אוקטובר 2016**, התקשרה החברה, באמצעות חברה בת (60%), בהסכם למכירת 33 עתודות קרקע למגורים באתר הנופש "בלו מאונטיין" (Blue Mountain) בקנדה תמורת כ-16.2 מיליון שקל.

- **בחודש ספטמבר 2016**, החברה התקשרה בהסכם למכירת שתי עתודות קרקע באתר הנופש "בלו מאונטיין" (Blue Mountain) בקנדה תמורת כ-44 מיליון שקל. בגין חלקה בעיסקה תרשום סקייליין רווח יזמי של כ-7.1 מיליון שקל ותזרים מזומנים חופשי של כ-20.2 מיליון שקל. 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-89 מיליון שקל, המשקפת לנכס Cap rate של 5.5%. השלמה העסקה הניבה לחברה רווח לפני מס בסך של כ-23 מיליון שקל ותזרים פנוי בסך של כ-50.7 מיליון שקל.
- **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.

חברת סקייליין השקעות הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מניב בקנדה וארה"ב. לחברה אחזקות בשטחים מסחריים, במלונות ועתודות קרקע סמוכות לפיתוח בהיקף של כ-5,200 יח"ד בארבעה מתחמים עיקריים. החברה נסחרת בבורסה בתל אביב (סימול: סקלן). בעלת השליטה בחברה הינה חברת מישורים, שבעלי השליטה בה הם גיל בלוטרייך ואלכס שניידר. מר בלייק ליון הינו מנכ"ל החברה.

לפרטים: אמיר אייזנברג 0528-260285; שי אליאש 0522-546635; לירוי פרי 058-400029;
יואב נעימי 054-6300933; לי שיין 052-2442859; משרד: 03-7538828