

הודעה למשקיעים

חברת סקייליין מסכמת את הרבעון הראשון של שנת 2017:

ההכנסות ברבעון הסתכמו בכ-34.7 מיליון דולר קנדי; הרווח הנקי לבעלי המניות עלה בכ-15% לכ-2 מיליון דולר קנדי

NOI מנכסים מניבים עלה ברבעון בכ-9% לכ-7.6 מיליון דולר קנדי
NOI מנכסים מניבים זהים עלה בכ-16.5%

הונה העצמי של סקייליין, נכון לסוף חודש מרץ 2017, הסתכם בכ-279.3 מיליון דולר קנדי (כ-247.6 מיליון דולר קנדי המיוחס לבעלי המניות) ומהווה כ-54.5% מסך המאזן

נכון ליום ה-31.03.2017, ההון העצמי למניה עומד על כ-40.3 שקל, למול מחיר השוק הנוכחי של כ-30.3 שקל למניה

מח"מ החוב של סקייליין עומד על כ-4.6 שנים ולחברה אין תשלומי קרן משמעותיים במהלך חמש השנים הקרובות

בחודש שעבר, לראשונה בתולדותיה, חילקה החברה דיבידנד בסך של 1.8 מיליון דולר קנדי

בלייק ליון, מנכ"ל סקייליין: "אנו מסכמים את הרבעון הראשון של השנה עם עליה ב-NOI מנכסים מניבים וברוח הנקי, בין היתר, הודות להמשך יישום צעדי התייעלות והשבחה של הנכסים המניבים וירידה בהוצאות המימון, נטו. אנו בוחנים המשך מימוש קרקעות שמיצו את פוטנציאל השבחה במטרה להקטין את רכיב הקרקעות לפחות מ-10% מסך המאזן. בימים אלו, אנו מחפשים הזדמנויות עסקיות חדשות להרחבת פרטפוליו של נכסים מלונאים מניבים במטרה להמשיך להגדיל את ה-FFO של החברה. בהתבסס על רמת מינוף הנמוכה, קופת מזומנים חדשה וקווי אשראי הבלתי מנוצלים לסקייליין יש את כל הכלים הנדרשים על מנת להמשיך להרחיב את הפרטפוליו של הנכסים המניבים תוך כדי שמירה על מאזן איתן".

הכנסות החברה ברבעון הראשון של שנת 2017 הסתכמו בכ-34.7 מיליון דולר קנדי, בהשוואה לכ-48.1 מיליון דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הירידה בהכנסות נבעה מקיטון במספר יחידות הדיור שנמסרו ומירידה בהכנסות בגין מכירת מלון Pantages בחודש אוגוסט 2016. ההכנסות מנכסים מניבים זהים ברבעון הראשון של שנת 2017 עלו בכ-3.7% לכ-33.8 מיליון דולר קנדי, לעומת ההכנסות של כ-32.5 מיליון דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד, וזאת למרות ההיחלשות של שער הדולר ארה"ב מול שער הדולר הקנדי בשיעור של כ-4%.

ה-NOI מנכסים מניבים ברבעון הראשון של שנת 2017 עלה בכ-9% לכ-7.6 מיליון דולר קנדי, בהשוואה לכ-7 מיליון דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, נרשם שיפור ב-NOI מנכסים מניבים זהים שעלה בכ-16.5%.

הגידול ב-NOI ובשיעורו נבע בעיקר מגידול בהכנסות בנכסים בקנה והמשך יישום צעדי התייעלות והשבחה של נכסי המלונאות ואירוח, בקיזוז הירידה בהכנסות ממכירת מלון Pantages בחודש אוגוסט אשתקד והירידה בשע"ח כאמור.

שנת 2016	רבעון ראשון 2016	רבעון ראשון 2017	
באלפי דולר קנדי			
122,197	34,375	33,755	הכנסות מנכסים מניבים
20,821	6,973	7,612	NOI
17.0%	20.3%	22.6%	שיעור ה-NOI
	32,536	33,755	הכנסות מנכסים זהים
	6,453	7,516	NOI מנכסים זהים
	19.8%	22.3%	שיעור ה-NOI מנכסים זהים

הרווח התפעולי ברבעון הראשון של שנת 2017 הסתכם בכ-3.9 מיליון דולר קנדי, בדומה לרווח התפעולי ברבעון המקביל אשתקד. **שיעור הרווח התפעולי** עלה לכ-11.2% מההכנסות, בהשוואה לשיעור רווח תפעולי של כ-8.2% מההכנסות ברבעון המקביל אשתקד. העליה בשיעור הרווח התפעולי נבעה בעיקר מהשיפור האמור בביצועים התפעוליים של הנכסים המניבים, קיטון של הוצאות הנהלה וכלליות ומקיטון בהוצאות מכירה ושיווק המיוחסות למכירת יחיד ב-Horseshoe. כל זאת, בקיזוז חלקי של הגידול בהוצאות הפחת (כ-950 אלפי דולר קנדי) בגין שערך הנכסים המלונאיים לפי שיטת שווי הוגן.

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.

שנת 2016	רבעון ראשון 2016	רבעון ראשון 2017	
באלפי דולר קנדי			
12,644	3,936	3,904	רווח תפעולי
8.5%	8.2%	11.2%	שיעור רווח תפעולי
9,793	5,812	5,056	FFO
6.6%	12.1%	14.6%	שיעור ה-FFO
19,455	7,828	6,795	EBITDA
13.1%	16.3%	19.6%	שיעור ה-EBITDA

הוצאות מימון, נטו ברבעון הראשון של שנת 2017 ירדו והסתכמו לכ-0.4 מיליון דולר קנדי, בהשוואה להוצאות מימון, נטו בסך של כ-2.1 מיליון דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון, נטו נבע בעיקר מהעלייה בהכנסות מימון של כ-1.2 מיליון דולר בגין פעולות גידור שעי"ח דולר קנדי - שקל שנרכשה בינואר 2017, עבור אגרות החוב שהנפיקה החברה בחודש יולי 2016, וכן מירידה בהיקף החוב הכולל של החברה.

בשורה התחתונה, **הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות** ברבעון הראשון של שנת 2017 עלה בכ-15% לכ-2 מיליון דולר קנדי, בהשוואה לרווח בסך של כ-1.7 מיליון דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד. השינוי ברווח הנקי הושפע, כאמור, בעיקר מגידול ברווחיות של הנכסים המניבים ומקיטון בהוצאות המימון.

הונה העצמי של סקייליין, נכון ליום ה-31.03.2017, הסתכם בכ-279.3 מיליון דולר קנדי (כ-247.6 מיליון דולר קנדי מיוחס לבעלי המניות) ומהווה כ-54.5% מסך המאזן. נכון לסוף הרבעון הראשון 2017, ההון העצמי למניה עומד על כ-40.3 שקל למניה, וזאת למול מחיר שוק הנוכחי של כ-30.3 שקל למניה.

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017 הסתכם בכ-12.4 מיליון דולר קנדי, בהשוואה לתזרים שלילי של כ-3.5 מיליון דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד.

יתרות המזומנים ושווי מזומנים, נכון ליום ה-31 במרץ 2017, הסתכמו בכ-25 מיליון דולר קנדי, לאחר השקעה בסך של כ-3.3 מיליון דולר קנדי בפקדונות בנקאים. בנוסף לקופת המזומנים, לחברה **קווי אשראי חתומים ובלתי מנוצלים** בסך של כ-21 מיליון דולר קנדי המחזקים את הגמישות הפיננסית.

לחברה **חוב פיננסי נטו ל-CAP** נטו העומד על כ-26% בלבד ומשקף רמת מינוף נמוכה. **מח"מ החוב** של סקייליין כ-4.6 שנים ובהתאם לפריסת החוב הנוכחית, הנכסים המניבים של החברה מייצרים תזרים שוטף שמסוגל לשרת את החוב הפיננסי במהלך חמש שנים הקרובות גם ללא מיחזורי חוב משמעותיים.

אירועים אחרונים:

- **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 בעיסקה 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.

חברת סקייליין השקעות הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מלונאי מניב בקנדה ובארה"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 נוספים: בן נובו-שלם, ראש תחום מיזוגים ורכישות וקשרי משקיעים

benn@skylineinvestments.com | +1 416-368-2565/2222

אמיר אייזנברג 0528-260285; שי אליאש 0522-546635; לירוי פרי 058-4000029; יואב נעימי

054-6300933; לי שיין 052-2442859; משרד: 03-7538828