

25.3.2018

סקייליין מפרסמת את תוצאותיה לרבעון הרביעי ולשנת 2017

ה- EBITDA התפעולי בשנת 2017 עלה בכ-18.4% והסתכם בכ-23 מיליון דולר קנדי

ה- NOI מנכסים מניבים הסתכם בשנת 2017 בכ-22 מיליון דולר קנדי, עלייה של כ-6% לעומת אשתקד

ה- FFO בשנת 2017 צמח בכ-36% לעומת אשתקד והסתכם בכ-14.2 מיליון דולר קנדי

בעקבות רכישת הפורטפוליו של 13 בתי מלון Courtyard by Marriott, המאזן של החברה גדל בכ-37.4% לכ-714 מיליון דולר קנדי

הונה העצמי של סקייליין עלה לכ-296 מיליון דולר קנדי (כ-255 מיליון דולר קנדי מיוחס לבעלי המניות) ומהווה כ-41.4% מסך המאזן

חברת סקייליין השקעות (ת"א: SKLN), המתמחה בהשקעות בנדל"ן מלונאי מניב בארה"ב ובקנדה, פרסמה את תוצאותיה לרבעון הרביעי ולשנת 2017.

בלייק לאיין, מנכ"ל סקייליין, מסר: "אנחנו מסכמים שנה של עשייה, צמיחה ושיפור במרבית הפרמטרים. במהלך שנת 2017 רכשנו 13 בתי מלון מרשת Courtyard by Marriott, קבלנו זירוג אשראי ראשוני Baa1 ממידרוג, ביצענו מספר מהלכי מימון משמעותיים ומימשנו קרקעות בהיקף של כ-50 מיליון דולר קנדי. כל זאת לצד המשך השבחה של הנכסים הקיימים וייצירת רווחים מפרויקטי הייזום. בנוסף, הצגנו שיפור ב- EBITDA שעלה בכ-18% וה- FFO שצמח השנה בכ-36%. אנחנו ממשיכים להתמקד באסטרטגיית העסקית שלנו שכוללת את המשך הרחבת תיק הנכסים המניבים, הקטנת רכיב הקרקעות מסך המאזן תוך הצגת רווחים מפרויקטים ייזום נבחרים והשבחה של הנכסים הקיימים עם התמקדות בשיפור של תזרים המזומנים. במבט קדימה, אנחנו צופים עלייה משמעותית בהכנסות ובתזרים המזומנים בשנת 2018 בין היתר, כתוצאה של תחילת ההנבה המלאה של 13 בתי המלון Courtyard by Marriott, השקעות שבוצעו בתקופה האחרונה בנכסים הוותיקים לצורך השבחתם ומספר פרויקטי ייזום שנמצאים בשלבי מכירה מתקדמים והשלמתם צפויה להתבצע במהלך השנה הקרובה".

- **סך הכנסות החברה בשנת 2017 הסתכמו בכ-152.6 מיליון דולר קנדי (עלייה של כ-3.1%) לעומת סך של כ-148 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד.** הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים עלו השנה בכ-5 מיליון דולר קנדי והסתכמו בכ-30.7 מיליון דולר קנדי בעיקר בזכות מכירת פרויקט Port McNicoll וקרקע באתר הנופש Horseshoe. כמו כן, אתרי הנופש בקנדה הציגו השנה שיפור מצרפי בהכנסות של כ-4 מיליון דולר קנדי כאשר

אתר הנופש Deerhurst הציג תוצאות שיא מאז שנרכש ע"י סקייליין בשנת 2011. העלייה בהכנסות של אתרי הנופש בקנדה קוזה כתוצאה משינוי שער חליפין USD/CAD, רמת שלג נמוכה בתחילת החורף באזור אתר הסקי Bear Valley ומירידה במספר אירועים וכנסים וקליטת היצע חדרי מלון חדשים בעיר קליבלנד. סקייליין הכירה לראשונה בהכנסות של כ-5.8 מיליון דולר קנדי מ-13 בתי המלון Courtyard by Marriott שרכישתם הושלמה בחודש נובמבר האחרון אך לצד גידול זה, נרשמה ירידה של כ-4 מיליון דולר קנדי בעקבות מכירת מלון Pantages באוגוסט 2016.

- **סך הכנסות החברה** ברבעון הרביעי לשנת 2017 הסתכם בכ-36.7 מיליון דולר קנדי (עלייה של כ-14.8%), לעומת סך של כ-32 מיליון דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד.

2016	2017	
באלפי דולר קנדי		
20,821	22,006	NOI
17%	18.1%	שיעור ה-NOI
22,445	23,456	NOI מנכסים זהים
19%	20.2%	שיעור ה-NOI מנכסים זהים
19,391	22,968	EBITDA
13.1%	15.1%	שיעור ה-EBITDA
	18.4%	שינוי ב-EBITDA
10,476	14,237	FFO
	35.9%	שינוי ב-FFO

- **ה-NOI מנכסים מניבים** הסתכם בשנת 2017 בכ-22 מיליון דולר קנדי (עלייה של כ-5.7%) לעומת כ-20.8 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד.
- **ה-NOI מנכסים מניבים זהים** הסתכם בשנת 2017 בכ-23.5 מיליון דולר קנדי (עלייה של כ-4.5%) לעומת כ-22.4 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. לצד השיפור ב-NOI מנכסים זהים, שיעור ה-NOI עלה לרמה של כ-20.2% לעומת כ-19% בשנת 2016.
- **ה-EBITDA התפעולי** בשנת 2017 עלה בכ-18.4% והסתכם בכ-23 מיליון דולר קנדי לעומת כ-19.4 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. מרבית העלייה ב-EBITDA בשנת 2017 נבעה כתוצאה ממכירת קרקעות בפרוייקט Port McNicoll ו-Horseshoe.
- **הוצאות מימון נטו** הסתכמו בשנת 2017 בכ-8 מיליון דולר קנדי לעומת כ-10.1 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות מימון נרשם בעיקר בזכות עלייה של כ-2.5 מיליון דולר קנדי בשווי ההוגן של מכשיר גידור של שע"ח דולר קנדי מול השקל.
- **הרווח הנקי בשנת 2017** הסתכם בכ-8.6 מיליון דולר קנדי (עלייה של כ-7.3%), לעומת כ-8 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד.

- **הרווח הנקי** ברבעון הרביעי לשנת 2017 הסתכם בכ- 4.7 מיליון דולר קנדי, לעומת הפסד של כ-230 אלף דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד.
- **סך המאזן** ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכם ב-714 מיליון דולר קנדי לעומת כ-520 מיליון בסוף שנת 2016. מדובר בגידול של כ-37.4% שנבע בעיקר מהשלמת הרכישה של 13 בתי מלון Courtyard by Marriott.
- **הון העצמי של החברה** בסוף שנת 2017 עמד על כ-296 מיליון דולר קנדי (כ-255 מיליון דולר קנדי מיוחס לבעלי המניה) ומהווה כ-41.5% מסך המאזן.
- **יתרות המזומנים ושווי מזומנים** הסתכמו נכון ליום 31.12.2017 בכ- 25.9 מיליון דולר קנדי לעומת כ-29.8 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, לסקיילין מסגרת אשראי לא מנוצלת בסך של כ-17 מיליון דולר קנדי ונכסים ללא חוב פיננסי בסך של כ-95 מיליון דולר קנדי אשר מספקים גמישות פיננסית לחברה.
- **החוב הפיננסי נטו** של החברה לתאריך 31.12.2017 הסתכם בכ-291 מיליון דולר קנדי והוא מהווה כ-42% מסך המאזן נטו.
- **החברה מעדכנת כי בעקבות רפורמת המס החדשה בארה"ב**, אשר אושרה בחודש דצמבר 2017, במסגרתה הופחת מס החברות בארה"ב לשיעור של 21% לעומת שיעור של 35% שחל טרם אישור הרפורמה, החברה רשמה קיטון בסך העתודה למיסים בגובה של כ-10 מיליון דולר קנדי.

אירועים חשובים בתקופת הדיווח

- **בחודש נובמבר 2017**, סקיילין השלימה רכישה של 13 בתי מלון עסקיים בארה"ב בתמורה ל-135 מיליון דולר ארה"ב (לפני עלויות העסקה). לצורך מימון עסקת הרכישה של 13 בתי המלון Courtyard by Marriott, סקיילין קיבלה מאחד הבנקים הגדולים בעולם הלוואת רכישה בסך של כ-89.5 מיליון דולר ארה"ב וחתמה על מסגרת אשראי בסך של כ-31 מיליון דולר ארה"ב לצורך ביצוע השבחות בנכסים הנרכשים.
- **בחודש ספטמבר 2017**, סקיילין השלימה בהצלחה הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') בסכום כולל של כ-164.5 מיליון ש"ח. אגרות החוב במח"מ של כ-5 שנים וללא שעבוד הונפקו בריבית של כ-5.65%, צמוד לדולר ארה"ב.
- **בחודש ספטמבר 2017**, חברת מידרוג קבעה דירוג ראשוני מותנה Baa1 באופק יציב להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ב'). עם השלמת הרכישה של 13 בתי המלון Courtyard by Marriott, התקיימו התנאים להסר סימול הדירוג כמותנה. דירוג Baa1 אושר גם לאגרות החוב (סדרה א').
- **בחודש יולי 2017**, השלימה החברה מכירת עתודות הקרקע בפרויקט Port McNicoll בקנדה בתמורה לכ-42 מיליון דולר קנדי. עם השלמת העסקה סקיילין 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 לסקיילין, 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. העסקה הושלמה בחודש נובמבר 2017 וכתוצאה מהשלמת העסקה סקייליין הכירה ברווח הון של כ-5.3 מיליון דולר קנדי.
- **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 ממועד חתימת העסקה 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 תמחזר הלוואה קיימת בהיקף של כ-11.7 מיליון דולר ארה"ב ובריבית גבוהה יותר של כ-4.76%.

אודות סקייליין

סקייליין השקעות הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מלונאי מניב בארה"ב ובקנדה. החברה מחזיקה ב-19 נכסים מניבים הכוללים כ-3,180 חדרי מלון שפרוסים ב-18 ערים בארה"ב וקנדה, ובנק קרקעות לכ-3,000 יחידות דיור בשלושה אזורים עיקריים במחוז אונטריו, קנדה.

החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב (סימול: סקלן) במדד SME60 לפי שווי של כ-550 מיליון שקל (כ-32.87 ש"ח למניה) והונה העצמי (המיוחס לבעלי המניות) נכון ליום 31 בדצמבר 2017, הסתכם בכ-705 מיליון שקל (כ-42.13 ש"ח למניה).

לפרטים נוספים:

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

טומי מלצר, קשרי משקיעים בע"מ
tomy@km-ir.co.il | 03-5167620

ההודעה למשקיעים כוללת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות והנחות של הנהלת החברה. הערכות והנחות כאמור עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, וזאת בין היתר בשל גורמים שאינם 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, 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.

קשרי משקיעים בע"מ

ראול ולנברג 18א', תל אביב, 6971916, טל: 03-5167620, פקס: 03-5167619, מייל: www.km-ir.co.il; tomy@km-ir.co.il