

1.4.2019

## סקייליין מפרסמת את תוצאותיה לשנת 2018

ההכנסות בשנת 2018 עלו בכ-52.3% והסתכמו בכ-232.2 מיליון דולר קנדי

ה-NOI מנכסים מניבים בשנת 2018 עלה בכ-89.1% לכ-41.6 מיליון דולר קנדי, הרמה הגבוהה ביותר ב-20 השנים של פעילות החברה

שיעור ה-NOI מההכנסות של הנכסים המניבים עלה בכ-440 נקודות בסיס לכ-22.4%

Adjusted EBITDA בשנת 2018 עלה בכ-83% והסתכם בכ-37 מיליון דולר קנדי

ה-FFO בשנת 2018 צמח בכ-57.7% לעומת אשתקד והסתכם בכ-23.9 מיליון דולר קנדי

רווח מנדל"ן לייזום הסתכם בכ-4.2 מיליון דולר קנדי

בחודש אוגוסט 2018 חברת מידרוג אישרה את דירוג האשראי של החברה ברמה של Baa1 והעלתה את התחזית מיציב לחיובי. בשל מחלוקות בין בעלי המניות של החברה הדירוג הוצב תחת בחינה

בחודש מרץ 2019, החברה השלימה עסקת מכירה של שטחים מסחריים בכפר הנופש Blue Mountain תמורת כ-31.7 מיליון דולר קנדי וקבלה תזרים מזומנים נקי לפני מס בסך של כ-6 מיליון דולר קנדי

חברת סקייליין השקעות (ת"א: SKLN), המתמחה, בין היתר, בהשקעות בנדל"ן מלונאי מניב בארה"ב ובקנדה, פרסמה את תוצאותיה לשנת 2018.

בלייק לאיין, מנכ"ל סקייליין, מסר: "בשנת 2018 סקייליין הציגה שנת שיא עם הכנסות של כ-232 מיליון דולר קנדי וכמעט הכפילה את ה-NOI מנכסים המניבים. הגידול בהכנסות מנכסים מניבים נבע מרכישת 13 בתי מלון "Courtyard by Marriott" בסוף שנת 2017, תוך צמיחה חיובית בהכנסות בכל נכסי החברה, מלבד "Renaissance Cleveland", אשר היה במרבית התקופה תחת שיפוץ משמעותי. אסטרטגיית גיוון בסיס הנכסים של החברה אפשרה לנו להפחית את התלות בנכסים ספציפיים והשפעות אקסוגניות של תנאי מזג האוויר. כיום, אף אחד מהנכסים המניבים אינו מהווה יותר מ-20% מסך ה-EBITDA של החברה. בנוסף, אנו ממשיכים לשדרג את הנכסים שלנו, במהלך השנה החלפנו מערכות מיזוג האוויר בחדרי האורחים במלון "Renaissance Cleveland" ושיפצנו את המלון "Fort Myers Courtyard", מה שצפוי לשפר את הביצועים של נכסים אלה בשנים הקרובות. דוגמה טובה לכך היא מלון "Hyatt Arcade" בקליבלנד אשר הציג שיפור של כמיליון דולר ארה"ב ב-NOI לאחר השלמת שיפוץ החדרים בשנה שעברה. מגזר הייזום רשם אף הוא שנה מוצלחת עם גידול בהכנסות של מעל 50% בהשוואה לשנה שעברה. כחלק מיישום האסטרטגיה שלנו, אנו ממשיכים לעבוד על תוכניות של פרויקטי ייזום חדשים בצורה סלקטיבית במטרה להקטין את בנק הקרקעות, להגדיל את תזרים המזומנים ולהוסיף יחידות דיור חדשות לתוכנית ניהול והשכרות באתרי הנופש שלנו בקנדה.

בנוסף, אנו ממשיכים בתכנית מימוש הקרקעות והנכסים הקרובים למימוש הפוטנציאל שלהם. במהלך 2018, מכרנו את 88 המגרשים האחרונים בסמוך ל-Blue Mountain תמורת 20 מיליון דולר קנדי (קרוב לערכם בספרים) ובתחילת 2019 מכרנו את השטחים המסחריים בכפר הנופש "Blue Mountain" תמורת כ-31.7 מיליון דולר קנדי, כ-700 אלף דולר קנדי מעל הערך בספרים ומשמעותית מעל מחיר הרכישה המקורי (חלק החברה בפרויקטים ב-Blue Mountain הינו 60%).

בהתייחס למחלוקות בין בעלי המניות העיקריים של חברת האם, אני רוצה להדגיש כי סקייליין ממשיכה כרגיל במלאכת העשייה בהתאם לאסטרטגיה ומציגה תוצאות שיא. בשנת 2018 ה-Adjusted EBITDA שלנו היה גדול פי שלוש ממה שהוא היה בשנת 2016."

2016	2017	2018	
<b>באלפי דולר קנדי</b>			
<b>20,821</b>	<b>22,006</b>	<b>41,620</b>	<b>NOI</b>
17%	18.1%	22.4%	שיעור ה-NOI
<b>22,445</b>	<b>21,593</b>	<b>23,751</b>	<b>NOI מנכסים זהים*</b>
19%	18.6%	19.8%	שיעור ה-NOI מנכסים זהים
<b>12,184</b>	<b>20,207</b>	<b>36,983</b>	<b>EBITDA*</b>
12.3%	13.2%	15.9%	שיעור ה-EBITDA
	66%	61.0%	שינוי ב-EBITDA
<b>6,277</b>	<b>15,167</b>	<b>23,918</b>	<b>FFO*</b>
	141.6%	57.7%	שינוי ב-FFO

\* ה-Adjusted EBITDA הוצג מחדש כתוצאה משינוי בהגדרה על ידי החברה. ההגדרה החדשה תואמת לדוחות הכספיים ומשקפת את פעילות החברה. ה-FFO הוצג מחדש כתוצאה משינוי בהגדרה, בהתאם להגדרת REAPAC עבור חברות נדל"ן קנדיות. NOI מנכסים זהים הוצג מחדש כתוצאה משינוי בעת הפרסום. ראה הסבר לחישוב במד"א.

- סך הכנסות החברה** בשנת 2018 הסתכמו בכ-232.3 מיליון דולר קנדי (עלייה של כ-52.2%) לעומת סך של כ-152.6 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות ניתן לייחס בעיקר להשלמת הרכישה של 13 בתי המלון "Courtyard by Marriott" בסוף שנת 2017 שתרמו במהלך תקופת הדוח כ-65.8 מיליון דולר קנדי להכנסות. בנוסף, המשך צמיחה בכל נכסי החברה פרט למלון "Renaissance Cleveland" שהיה תחת שיפוץ. מלון "Hyatt Cleveland" השיג את השיפור הגבוה ביותר עם גידול בהכנסות של כ-2.4 מיליון דולר קנדי, זאת כתוצאה משיפוץ החדרים שנעשה בשנה שעברה. כמו כן, אתרי הנופש בקנדה הציגו שיפור מצטבר בהכנסות של כ-2 מיליון דולר קנדי. השיפור בהכנסות מהנכסים קוזז בשל התחזקות שער CAD/USD אשר השפיעה לרעה על ההכנסות בכ-790 אלף דולר קנדי, וירידה במספר האירועים בעיקר כתוצאה משיפוץ הנכס במלון "Renaissance Cleveland" שהשפיעה לשלילה בכ-2.3 מיליון דולר קנדי.

הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים הסתכמו השנה בכ-46.7 מיליון דולר קנדי, עלייה של כ-52%, לעומת כ-30.7 מיליון דולר קנדי אשתקד. במהלך שנת 2018 נמסרו 96 יחידות דיור ב-"Lakeside" ו-"Slopeside" ובגינם הוכרו הכנסות של כ-21 וכ-15 מיליון דולר קנדי בהתאמה.

- ה-**NOI מנכסים מניבים** הסתכמו בשנת 2018 בכ-41.6 מיליון דולר קנדי (עלייה של כ-89.1%) לעומת כ-22 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. שיפור זה נובע בעיקר מאיחוד של 13 בתי המלון "Courtyard by Marriott", ושיפורים ב-Hyatt ו-Deerhurst. העלייה זו קוזזה בעיקר כתוצאה משיפוץ הנרחב במלון "

Renaissance" ותנאי מזג האוויר שפקדו באתר הסקי "Bear Valley" ברבעון הראשון של שנת 2018 וגם כתוצאה מהתחזקות של שער חליפין ה-CAD/USD. שיעור ה-NOI מההכנסות עלה לכ-22.4% לעומת כ-18.1% אשתקד.

- ה-NOI מנכסים מניבים זהים הסתכם בשנת 2018 בכ-23.8 מיליון דולר קנדי (עלייה של כ-10.5%) לעומת כ-21.6 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. לצד השיפור ב-NOI מנכסים זהים, שיעור ה-NOI עלה לרמה של כ-19.9% לעומת כ-18.6% בשנת 2017\*.
- ה-Adjusted EBITDA בשנת 2018 עלה בכ-83% והסתכם בכ-37 מיליון דולר קנדי לעומת כ-20.2 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. מרבית העלייה ב-EBITDA בשנת 2018 נבעה כתוצאה מרכישת 13 בתי המלון של רשת "Courtyard by Marriott" בסוף השנה שעברה, שיפור במלון "Hyatt Arcade" שעבר שיפוץ חדרים ושנת שיא נוספת ב-"Deerhurst". (Deerhurst משמש כבטוחה לאגרות החוב סדרה א'.
- הוצאות מימון נטו הסתכמו בשנת 2018 בכ-19.7 מיליון דולר קנדי לעומת כ-11.1 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ב), וכן הלוואה בסך של 89.5 מיליון דולר אמריקאי המגובה על ידי 13 מלונות "Courtyard by Marriott" וכן גידול בהלוואות לבניה בפרויקטי פיתוח שונים.
- שנת 2018 הסתכמה בהפסד של כ-6.9 מיליון דולר קנדי לעומת רווח של כ-7.7 מיליון דולר קנדי אשתקד, בעיקר בשל סעיפים שאינם במזומן. החברה רשמה שערך שלילי בסך 4.8 מיליון דולר בגין הקרקעות בכפר הנופש Blue Mountain. כמו כן, החברה הכירה בהוצאות פחת גבוהות יותר כתוצאה מרכישת 13 בתי מלון "Courtyard by Marriott", אשר הקטינו את הרווח הנקי. הפחת בוטל על ידי התאמות שווי הוגן חיוביות שמוצגות מתחת לרווח הנקי בסעיף רווח כולל אחר.

#### מגזר נדלן לפיתוח:

"Blue Mountain" – אנו שמחים להודיע שברבעון הרביעי חתמנו על הסכם למכירת 88 מגרשים ליד כפר הנופש תמורת כ-20 מיליון דולר. הסגירה צפויה להתבצע ברבעון השני של שנת 2019, כאשר לאחר מכירה זו החברה תחזיק ב-Blue Mountain יהיה Boathouse 3, הקרקע עבור Boathouse 4 וארבע שטחים גדולים לפיתוח עתידי. בנוסף, הסתיימה הבנייה והמסירה של מספר בתים באתר "Second Nature 1" והיזם פרעה את יתרת הלוואת הרוכש בגין קרקעות אלו.

"Horseshoe Resort" – בשנה שעברה החברה מכרה 50% של אחד ממגרשי הגולף באתר הנופש "Horseshoe" תמורת כ-6.3 מיליון דולר ונתנה לקונה הלוואת רוכש בסכום של כ-3.3 מיליון דולר, שתשולם בשנת 2019. במהלך נובמבר 2018, הרוכש ביצע פירעון מוקדם ליתרת הלוואה בסך של כ-3.3 מיליון דולר בתוספת ריבית שנצברה.

"Slopeside Lodge" – השלמנו מכירה ומסירה של 40 מתוך 44 יחידות דיור כאשר תהליך הרישום הבעלות צפוי להתרחש ברבעון השני 2019 ויאפשר לחברה לקבל את יתרת המזומן מן הרוכשים ולפרוע את מסגרת ליווי הבנייה.

"Lakeside Lodge" – הבניה מתקרבת לסיום. נכון לסוף השנה השלמנו מכירת 137 יחידות מתוך 150 ומסרנו 56 יחידות מתוכם ברבעון הרביעי של 2018. פרויקט זה, יחד עם פרויקט Slopeside, צפויים להוסיף מלאי משמעותי של חדרים באיכות גבוהה לתוכנית ניהול והשכרות ולשדרג את אתרי הנופש שלנו בקנדה.

**"Port McNicoll"** – בהמשך למכירת הפרויקט בשנת 2017, אנו ממשיכים לקבל את התשלומים החודשיים כנגד הלוואה רוכש שנתנה סקייליין.

### מאזן החברה

- **סך המאזן** ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם ב-784 מיליון דולר קנדי לעומת כ-714 מיליון בסוף שנת 2017.
- **ההון העצמי של החברה** בסוף שנת 2018 עמד על כ-300.8 מיליון דולר קנדי (כ-260.7 מיליון דולר קנדי מיוחס לבעלי המניה) ומהווה כ-38.4% מסך המאזן. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי המניות עמד על 42.9 ש"ח (15.6 דולר קנדי) ומחיר הסגירה ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 26.7 ש"ח (9.7 דולר קנדי).
- **יתרות המזומנים ושווי מזומנים** הסתכמו נכון ליום 31.12.2018 בכ-28.0 מיליון דולר קנדי לעומת כ-25.9 מיליון דולר קנדי אשתקד. בנוסף, לסקייליין מסגרת אשראי לא מנוצלת בסך של כ-12.7 מיליון דולר קנדי ונכסים ללא חוב פיננסי בסך של כ-95.2 מיליון דולר קנדי.
- **החוב הפיננסי נטו** של החברה לתאריך 31.12.2018 הסתכם בכ-339.3 מיליון דולר קנדי והוא מהווה כ-44% מסך המאזן נטו.
- **השווי ההוגן נטו בשנת 2018 גדל בכ-3 מיליון דולר קנדי:**

שם הנכס	שינוי במיליוני דולר קנדי	כלול בדוח רווח והפסד	רווח כולל אחר
<b>שינויים בשווי ההוגן של המלונות ואתרי הנופש</b>			
Courtyard 13 Marriott	25.6		
Horseshoe Valley	(10.5)		
Hyatt Arcade	(4.9)		
Renaissance	(4.2)		
Deerhurst	2.9		
Bear Valley	(2.7)		
<b>סך שינוי</b>	<b>6.2</b>		<b>6.2</b>
<b>שינויים בשווי נדל"ן להשקעה</b>			
Blue Mountain Village Lands	(4.8)		
Horseshoe Lands	0.8		
Blue Mountain Retail	0.7		
אחר	0.1		
<b>סך שינוי</b>	<b>(3.2)</b>	<b>(3.2)</b>	
<b>סך כל שינוי</b>	<b>3.0</b>	<b>(3.2)</b>	<b>6.2</b>

- **הגידול בשווי ההוגן של 13 בתי מלון "Courtyard by Marriott" משקפים שיפור בשוקי פעילות הרלוונטיים של המלונות ושיפוץ שבוצע לאחרונה במלון Courtyard Fort Myers.**

- הירידה בשווי של "Horseshoe Valley" משקפת את השפעת עליית שכר העבודה, החלטות תפעוליות של ההנהלה והנחות שמרניות יותר בנוגע לתחזית שנלקחו ע"י מעריך השווי הבלתי תלוי.
- הירידה בשווי של המלונות "Hyatt ו- Renaissance" משקפת תחזיות עסקיות והנחות לגבי השקעות עתידיות בשיפוץ של הנכסים יותר שמרניות שנלקחו ע"י הנהלת החברה ומעריכי השווי הבלתי תלויים.
- הירידה בשווי הקרקעות בכפר הנופש "Blue Mountain" נובעת כתוצאה משינוי שיטת הערכת השווי מגישת חילוץ לגישת ההשוואה.

### אודות סקייליין

סקייליין השקעות הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מלונאי מניב בארה"ב ובקנדה. החברה מחזיקה ב-19 נכסים מניבים הכוללים כ-3,219 חדרי מלון שפרוסים ב-18 ערים בארה"ב וקנדה, ובנק קרקעות לכ-2,315 יחידות דיור בשלושה אזורים עיקריים במחוז אונטריו, קנדה.

החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב (סימול: סקלן) במדד SME60

### 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.