

14.08.2016

הודעה למשקיעים

חברת סקייליין:

ההכנסות במחצית הראשונה של 2016 צמחו בכ-73% לכ-234 מיליון שקל – הודות להרחבת הפעילות המלונאית, מסירת יחידות דיוור וקרקעות

ההון העצמי של סקייליין עלה והסתכם בכ-517 מיליון שקל; יחס ההון למאזן של כ-46%

החברה צפויה להשלים ברבעון השלישי של 2016 את מכירת מלון Pantages וכתוצאה מכך לרשום רווח לפני מס בסך של כ-25.5 מיליון שקל ותזרים פנוי (לאחר פרעון חוב ועלויות עסקה) בסך של כ-54 מיליון שקל

בחודש שעבר השלימה החברה הנפקה של סדרת אגרות חוב בהיקף של כ-128 מיליון שקל, במח"מ של 4.85 שנים, בריבית שקלית של 5.2%

לדברי בלייק ליון, מנכ"ל סקייליין: "אנו מסכמים את המחצית הראשונה של השנה עם צמיחה משמעותית בהכנסות הודות להרחבת הפעילות המלונאית בדרך של רכישת מלון היוקרה 'Renaissance', מסירת 52 יחידות דיוור בפרויקט Horseshoe ומסירת חלקת קרקע בפרויקט Blue Mountain. לאחרונה, דיווחנו על הסכמים למימוש נכסים, ביניהם מכירת מלון Pantages, מכירת פרויקט Port McNicoll ומכירת מתחמי קרקע נוספים בפרויקט Blue Mountain הצפויים להניב יחדיו תזרים פנוי של כ-185 מיליון שקל ועברנו את רף המכירות של 50% בפרויקט דירות על המים באתר הנופש Deerhurst. השינוי האסטרטגי שחל בחברה, המתבטא בפעולות להרחבת פורטפוליו של הנכסים המניבים לצד הקטנת מרכיב הייזום והקרקעות, קיבל משנה תוקף עם ההשלמה המוצלחת של הנפקת סדרת אגרות החוב בחודש יולי האחרון - עם הבעת אמון זו אנו נמשיך ביישום האסטרטגיה".

חברת סקייליין, המתמחה בניהול והחזקה של בתי מלון ואתרי נופש בקנדה וארה"ב ופיתוח קרקעות בקנדה מדווחת היום על תוצאותיה הכספיות לרבעון השני והמחצית הראשונה של שנת 2016, המלמדות על המשך צמיחה בהכנסות.

הכנסות החברה במחצית הראשונה של שנת 2016 צמחו בכ-73% לכ-233.5 מיליון שקל, לעומת כ-134.9 מיליון שקל בתקופה המקביל אשתקד. הצמיחה בהכנסות נבעה בעיקר מהכרה בהכנסות ממסירת 52 יחידות דיוור, מתוך 56 יחידות דיוור שנמכרו באתר הנופש Horseshoe, וכן מהכרה בהכנסה ממסירת קרקע באתר הנופש Blue Mountain. בנוסף, נרשמה עליה בהכנסות ממגזר המלונאות ואירוח כתוצאה מאיחוד פעילות מלון Renaissance שבקליבלנד ברבעון הרביעי 2015 ותנאי מזג אוויר חיוביים ששררו באתר הסקי Bear Valley בקליפורניה. כל זאת בקיזון הקיטון בהכנסות ממכירת מלון Cosmopolitan שנמכר בחודש יולי 2015 והירידה בהכנסות מאתר הנופש Horseshoe עקב כמויות שלג מוגבלות במהלך הרבעון הראשון של השנה.

ה- NOI במחצית הראשונה של שנת 2016 הוכפל לכ-31.8 מיליון שקל, בהשוואה לכ-16.5 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ב- NOI נבע בעיקר מהגדלת היקף הנכסים המניבים והתייעלות במגזר המלונאות ואירוח.

**הרווח התפעולי** במחצית הראשונה של שנת 2016 הוכפל לכ-14.3 מיליון שקל, בהשוואה לכ-7.3 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח התפעולי נבע בעיקר מעליית ערך בגין מכירת הקרקע באתר הנופש Blue Mountain שקוּזו בחלקו מהכרה בהפסד שנרשם בגין מכירת קרקע בפרויקט Port McNicoll.

בשורה התחתונה, **הרווח הנקי** במחצית הראשונה של שנת 2016 עלה לכ-1.3 מיליון שקל (מתוכו, הפסד מיוחס לבעלי המניות בסך של כ-4.1 מיליון שקל), בהשוואה להפסד של כ-4 מיליון שקל (מתוכו, הפסד מיוחס לבעלי המניות בסך של כ-6 מיליון שקל) בתקופה המקבילה אשתקד.

**הרווח הכולל** במחצית הראשונה של שנת 2016 עלה לכ-23.7 מיליון שקל (מתוכו, מיוחס לבעלי המניות כ-16.8 מיליון שקל), לעומת הפסד בסך של כ-49.1 מיליון שקל (מתוכו, מיוחס לבעלי המניות הפסד של כ-48.7 מיליון שקל) בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח הכולל הושפע בעיקר מהתאמות חיוביות בגין שער חליפין בסך של כ-26.5 מיליון שקל, בהשוואה להשפעת מטבע שלילית בהיקף של כ-49.4 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד.

**הכנסות החברה ברבעון השני של שנת 2016** צמחו בכ-71% לכ-96.9 מיליון שקל, לעומת כ-56.7 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הצמיחה בהכנסות נבעה, כאמור, בעיקר מהכרה בהכנסות ממסירת יח"ד באתר הנופש Horseshoe, וכן מעליה בהכנסות ממגזר המלונאות ואירוח כתוצאה מאיחוד פעילות מלון Renaissance שבקליבלנד ארה"ב, וזאת בקיזוז הירידה בהכנסות ממגזר המלונאות ואירוח בקנדה כתוצאה תנאי מזג אוויר חריגים לעונה.

**ה-NOI** ברבעון השני של שנת 2016 עלה לכ-11.1 מיליון שקל, בהשוואה לכ-4.9 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הגידול ב-NOI נבע בעיקר מהגדלת היקף הנכסים המניבים והתייעלות במגזר המלונאות ואירוח.

**הרווח התפעולי** ברבעון השני של שנת 2016 הסתכם בכ-3.1 מיליון שקל, בהשוואה לכ-4 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

החברה סיימה את הרבעון השני של שנת 2016 עם **הפסד** בסך של כ-2.5 מיליון שקל (מתוכו, הפסד מיוחס לבעלי המניות בסך של כ-8.9 מיליון שקל), בהשוואה להפסד בסך של כ-1.4 מיליון שקל (מתוכו, הפסד מיוחס לבעלי המניות בסך של כ-3.4 מיליון שקל) ברבעון המקביל אשתקד.

**הרווח הכולל** ברבעון השני של שנת 2016 עלה לכ-7.5 מיליון שקל (מתוכו, רווח מיוחס לבעלי המניות של כ-213 אלף שקל), לעומת הפסד בסך של כ-12.8 מיליון שקל (מתוכו, הפסד מיוחס לבעלי המניות של כ-14.2 מיליון שקל) ברבעון המקביל אשתקד. העלייה ברווח הכולל הושפעה בעיקר מהתאמות בגין פעילות חוץ בסך של כ-9.6 מיליון שקל, בהשוואה להפסד של כ-11.1 מיליון שקל שנרשם בגין אותו סעיף ברבעון המקביל אשתקד.

**הונה העצמי** של סקויליין, נכון ליום 30 ביוני 2016, עלה במהלך הרבעון לכ-516.7 מיליון שקל (כ-463.1 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), נתון המהווה כ-46% מסך המאזן. לחברה יתרת קרן הון שלילית בסך של כ-77.7 מיליון שקל, וזאת לאחר שמתחילת השנה ועד יום המאזן רשמה החברה קרן הון חיובית בסך של כ-20.9 מיליון שקל, עקב התחזקותו של הדולר הקנדי בשיעור של כ-5.6% אל מול השקל.

**יתרות המזומנים ושווי מזומנים**, נכון ליום ה-30 ביוני 2016, הסתכמו בכ-36.2 מיליון שקל. **נכסיה השוטפים** של החברה גדלו לכ-409 מיליון שקל, בהשוואה לכ-293 מיליון שקל בסוף שנת 2015, מתוכם **היקף הנכסים המוחזקים למכירה** הסתכם בכ-113 מיליון שקל, וביניהם -

קרקעות בפרויקט Port McNicoll, קרקעות בפרויקט Blue Mountain ומלון Pantages. לחברה נכסים בלתי משועבדים בהיקף כולל של כ-300 מיליון שקל.

#### **אירועים אחרונים:**

- **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.
- **בחודש מאי 2016**, חתמה החברה על הסכם עקרונות למכירת מלוא אחזקותיה במלון הדירות פנטג'ס (Pantages) שמרכזו טורונטו, קנדה. מכירת המלון תתבצע תמורת סכום של כ-103 מיליון שקל ותשקף לנכס שווי הגבוה בכ-55% מעלותו בספרי החברה – 66 מיליון שקל. החברה צפויה להשלים את מכירת המלון ברבעון השלישי 2016 ולרשום רווח לפני מס בסך של כ-25.5 מיליון שקל ותזרים פנוי (לאחר פרעון חוב ועלויות עסקה) בסך של כ-54 מיליון שקל. נכון לסוף שנת 2015, עומד כנגד המלון חוב בנקאי בסך של כ-36 מיליון שקל.
- **בחודש אפריל 2016**, חתמה החברה על הסכמים למכירת שלוש עתודות קרקע באתר הנופש Blue Mountain תמורת סכום כולל של כ-50 מיליון שקל, וזאת כחלק מאסטרטגיית החברה למימוש מתחמי קרקע לקבלנים. הקרקעות למכירה כוללים שלושה מגרשים בשטח כולל של כ-390 אלף מ"ר, בהם ניתן לבנות כ-250 קוטג'ים טוריים, בניין קונדומיניום עם כ-160 דירות וכ-1,300 שטח מסחרי. במידה והעסקאות תושלמו, לחברה ינבע תזרים חופשי, בגין חלקה בעסקה, בסך של כ-32 מיליון שקל לפני מס.
- **בחודש מרץ 2016**, חתמה החברה על הסכם מימון עם תאגיד בנקאי בארה"ב כנגד מלון 'Renaissance', המוחזק על ידה ב-50%, הממוקם במרכז קליבלנד במדינת אוהיו ארה"ב, בהיקף כולל של כ-112 מיליון שקל. במסגרת הסכם המימון, תקבל סקייליין הלוואה בסך של כ-47.7 מיליון שקל כנגד מלון 'Renaissance', וכן הלוואה נוספת בסך של כ-64.3 מיליון שקל לשדרוג מבנה המלון.
- **בחודש פברואר 2016**, דיווחה החברה על מינויו של רו"ח בלייק לאיון (Blake D. Lyon) לתפקיד מנכ"ל סקייליין.
- **בחודש נובמבר 2015**, דיווחה החברה על השלמת מכירת חלקה (9.07%) בשותפות המחזיקה במלון King Edward הממוקם בטורונטו. חלק החברה בשותפות נמכרה תמורת כ-15.1 מיליון שקל, וזאת למול עלות של כ-13.6 מיליון שקל בספרי החברה. בעקבות המכירה רשמה החברה רווח הון של כ-1.6 מיליון שקל ומלוא התמורה מהווה תזרים פנוי לחברה.
- **בחודש אוקטובר 2015**, הודיעה החברה על השלמת רכישה ותפעול מלון היוקרה Renaissance במרכז קליבלנד, ארה"ב. המלון נרכש עם שותף, בחלוקה שווה, בתמורה לכ-80 מיליון שקל. במסגרת העסקה, הרכישה מומנה באמצעות הלוואות בעלים שהעמידה החברה בסך של כ-25 מיליון שקל והלוואות בעלים שהעמיד השותף בסך של כ-57 מיליון שקל. יצוין כי במסגרת העסקה, השותף לעסקה שילם לחברה עמלת שירות בסך של כ-13.5 מיליון שקל אשר נרשמה ברבעון הרביעי 2015. במהלך 4 השנים האחרונות הנכס הניב EBITDA שנתית של כ-19.5 מיליון שקל וכן NOI שנתי ממוצע של כ-14.1 מיליון שקל, כאשר החל משנת 2007 הושקעו בהשבת המלון מעל ל-76.4 מיליון שקל.

**חברת סקייליין** הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מניב בקנדה ובארה"ב. החברה מתמקדת בנכסים שטרם מיצו את פוטנציאל ההשבחה שלהם. לחברה אחזקות בשטחים מסחריים, במלונות, אתרי נופש ועתודות קרקע לפיתוח בהיקף של כ-5,200 יח"ד בארבעה מתחמים עיקריים. בעלת השליטה בחברה הינה חברת מישורים, שבראשה עומד גיל בלוטרייך. מר בלייק ליון הינו מנכ"ל החברה, ומשפחת בלוטרייך הינה בעלת השליטה בחברת מישורים.

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

**\*\* בהודעה זו נכלל מידע צופה פני עתיד העשוי שלא להתממש, כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות  
ערך, התשכ"ח-1968 \*\***