

15.11.2016

הודעה למשקיעים

חברת סקייליין:

ההכנסות ברבעון צמחו בכ-39% לכ-103.6 מיליון שקל; הרווח הנקי הוכפל לכ-21.5 מיליון שקל

הונה העצמי של סקייליין עלה לכ-515 מיליון שקל; יחס הון למאזן של כ-48%

בחודשים ספטמבר ואוקטובר 2016 מכרה החברה עתודות קרקע בפרויקט Blue Mountain בהיקף של כ-63 מיליון שקל

לדברי בלייק ליון, מנכ"ל סקייליין: "אנו גאים לסכם גם את הרבעון השלישי של השנה עם צמיחה בהכנסות, לצד הכפלת הרווח הנקי, בין היתר, הודות למימוש מלון Pantages במחיר הזדמנותי המשקף Cap Rate של 5.5% ומבטא שווי הגבוה בכ-55% מעל לשווי בספרים. במהלך החודשים האחרונים, חתמנו על שני הסכמים למכירת עתודות קרקע נוספות בפרויקט Blue Mountain בתמורה לכ-63 מיליון שקל, וזאת במסגרת אסטרטגיית החברה למימוש קרקעות שמיצו את פוטנציאל ההשבחה וניתוב התמורה לבחינת הזדמנויות עסקיות חדשות.

חברת סקייליין השקעות הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מניב בקנדה וארה"ב בופיתוח קרקעות בקנדה מדווחת היום על תוצאותיה הכספיות לרבעון השלישי ותשעת החודשים הראשונים של שנת 2016, המלמדות על צמיחה בהכנסות וברווחים.

הכנסות החברה ברבעון השלישי של שנת 2016 צמחו בכ-39% לכ-103.6 מיליון שקל, לעומת כ-74.3 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הצמיחה בהכנסות נבעה בעיקר מעליה בהכנסות ממגזר המלונאות ואירוח כתוצאה מאיחוד פעילות מלון Renaissance שבקליבלנד ארה"ב, לצד המשך הכרה בהכנסות ממסירת יח"ד באתר הנופש Horseshoe. זאת בקיזו הקיטון בהכנסות כתוצאה ממכירת מלון Pantages בחודש אוגוסט האחרון, וכן מירידה בהכנסות מאתר הנופש Horseshoe עקב תנאי מזג אויר חריגים לרעה.

ה- NOI ברבעון השלישי של שנת 2016 עלה בכ-20% לכ-19.7 מיליון שקל, בהשוואה לכ-16.3 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הגידול ב- NOI נבע בעיקר מהגדלת היקף הנכסים המניבים והתייעלות במגזר המלונאות ואירוח.

הרווח התפעולי ברבעון השלישי של שנת 2016 עלה בכ-28% לכ-10.6 מיליון שקל, בהשוואה לכ-8.3 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד.

ברבעון השלישי של שנת 2016 הכירה החברה ברווחים ממימוש השקעות בסך של כ-25.1 מיליון שקל, בהשוואה לכ-9.6 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד, וזאת בעיקר כתוצאה מהשלמת מכירת מלון Pantages וכן מהשלמת מכירת 5 מגרשים באתר הנופש Deerhurst.

----- המשך בעמוד הבא -----

בשורה התחתונה, **הרווח הנקי** ברבעון השלישי של שנת 2016 הוכפל לכ-21.5 מיליון שקל (מתוכו, כ-20.2 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), בהשוואה לרווח נקי בסך של כ-9.4 מיליון שקל (אותו סכום מיוחס לבעלי המניות) ברבעון המקביל אשתקד. הגידול ברווח הנקי הושפע מהשיפור ברווח התפעולי, מהכרה ברווחים ממימוש מלון Pantages וממכירת המגרשים באתר הנופש Deerhurst. מנגד, הוצאות המימון הוכפלו לכ-10 מיליון שקל בעיקר עקב שערך אגרות החוב השקליות של החברה שהושפעו מהחלשות הדולר הקנדי ביחס לשקל.

הכנסות החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2016 צמחו בכ-61% לכ-337.3 מיליון שקל, לעומת כ-209.1 מיליון שקל בתקופה המקביל אשתקד. הצמיחה בהכנסות נבעה בעיקר מהכרה בהכנסות ממסירת 56 יחידות דיור 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 ומתנאי מזג אוויר חיוביים ששררו באתר הסקי Bear Valley בקליפורניה. כל זאת בקיזוז הקיטון בהכנסות שנבע ממכירת המלונות Cosmopolitan ו-Pantages, הירידה בהכנסות אתר הנופש Deerhurst, וכן הירידה בהכנסות מאתר הנופש Horseshoe עקב כמויות שלג מוגבלות בתקופת החורף השנה.

ה-NOI בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2016 עלה בכ-51% לכ-51.4 מיליון שקל, בהשוואה לכ-33.9 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ב-NOI נבע בעיקר מהגדלת היקף הנכסים המניבים והתייעלות במגזר המלונאות ואירוח.

הרווח התפעולי בתשעת החודשים של שנת 2016 עלה בכ-59% לכ-24.9 מיליון שקל, בהשוואה לכ-15.7 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח התפעולי הושפע מהתייעלות במגזר המלונאות ואירוח, לצד עליית ערך בגין מכירת הקרקע באתר הנופש Blue Mountain, וזאת בקיזוז חלקי של ההפסד בגין מכירת קרקע בפרויקט Port McNicoll – הסכם מכירה שבוטל בחודש שעבר.

בשורה התחתונה, **הרווח הנקי** בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2016 עלה לכ-22.8 מיליון שקל (כ-16.2 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות), בהשוואה לרווח נקי בסך של כ-5.4 מיליון שקל (כ-3.4 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות) בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח הנקי הושפע, כאמור, בעיקר מהשיפור ברווח התפעולי ומהכרה ברווח ממימוש השקעה ממכירת מלון Pantages וממכירת המגרשים באתר הנופש Deerhurst, בקיזוז הגידול בהוצאות המימון לכ-22.5 מיליון שקל, שנבע בעיקר משערך אגרות החוב השקליות של החברה שהושפעו מהחלשות הדולר הקנדי ביחס לשקל.

הונה העצמי של סקייליין, נכון ליום 30 בספטמבר 2016, עלה לכ-515 מיליון שקל (כ-466 מיליון שקל מיוחס לבעלי המניות) - מהווה כ-48% מסך המאזן. לחברה יתרת קרן הון שלילית בסך של כ-95.3 מיליון שקל, מתוכה כ-17.5 מיליון שקל רשמה סקייליין ברבעון השלישי של השנה, עקב היחלשות הדולר הקנדי ודולר ארה"ב בשיעור של כ-3.9% ו-2.3% אל מול השקל, בהתאמה.

יתרות המזומנים ושווי מזומנים, נכון ליום ה-30 בספטמבר 2016, עלו לכ-81 מיליון שקל, וזאת הודות למכירת מלון Pantages. **נכסיה השוטפים** של החברה גדלו לכ-409 מיליון שקל, בהשוואה לכ-293 מיליון שקל בסוף שנת 2015, מתוכם **היקף הנכסים המוחזקים למכירה** מסתכם בכ-53.5 מיליון שקל ומיוחס בעיקרו לקרקעות בפרויקט Port McNicoll שהסכם מכירתן כאמור בוטל לאחר יום המאזן. נכון ליום פרסום הדוחות, לחברה **מסגרות אשראי לא מנוצלות** בהיקף של כ-45 מיליון שקל. החברה הגיעה להסכם עם מוסד בנקאי בקנדה להעמדת מסגרת אשראי נוספת של כ-60 מיליון שקל בכפוף לתנאים מסוימים.

----- המשך בעמוד הבא -----

אירועים אחרונים:

- **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 אוקטובר 2016**, בוטל ההסכם המותנה למכירת מלוא עתודות הקרקע בפרויקט Port McNicoll בקנדה, בתמורה לכ-120 מיליון שקל. יצוין, כי בימים אלה החברה נמצאת במשא ומתן עם צד שלישי למכירת עתודות הקרקע בפרויקט בתנאים דומים.
- **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.
- **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 מהוון 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.

----- המשך בעמוד הבא -----

חברת סקייליין השקעות הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מניב בקנדה וארה"ב. לחברה אחזקות בשטחים מסחריים, במלונות ועתודות קרקע לפיתוח בהיקף של כ-5,200 יח"ד בארבעה מתחמים עיקריים. החברה נסחרת בבורסה בתל אביב (סימול: סקלן) לפי שווי שוק של כ-430 מיליון שקל. 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