

17.5.2020

סקייליין מדווחת על תוצאות הפעילות של הרבעון הראשון לשנת 2020 ומעדכנת בנוגע להשפעות על החברה כתוצאה מהתפשטות נגיף ה-COVID-19

- ה-EBITDA המתואם ברבעון הסתכם בכ-9.1 מיליון דולר קנדי לעומת כ-12.6 מיליון דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד.
- ההכנסות ברבעון עמדו על כ-71.7 מיליון דולר קנדי, לעומת כ-56.9 מיליון דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד, הגידול נבע מהשלמת פרויקטי יזום.
- ה-NOI מנכסים זהים ירד בכ-5.3 מיליון דולר קנדי לכ-7.5 מיליון דולר קנדי לעומת כ-12.3 מיליון דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד, הירידה נבעה מהשפעות נגיף הקורונה.
- בתום הרבעון הראשון 2020, החברה ביצעה רכישה עצמית של אגרות חוב בשווי של כ-219.7 אלף ש"ח (כ-87.9 אלפי דולר קנדי) במחיר ממוצע של 79.56 אגורות.
- סך המזומנים וקווי האשראי הזמינים ליום ה-31 במרץ 2020 הסתכמו בכ-40 מיליון דולר קנדי.
- סקייליין מגיבה באופן אגרסיבי להשפעת נגיף הקורונה וברשותה יתרות נזילות משמעותיות ואמצעים נוספים על מנת להתמודדות עם המגפה.

חברת סקייליין השקעות (ת"א: SKLN), המתמחה, בין היתר, בהשקעות בנדל"ן מלונאי מניב בארה"ב ובקנדה, פרסמה את תוצאותיה לרבעון הראשון לשנת 2020.

בלייק לאיין, מנכ"ל סקייליין, מסר: "הרבעון הראשון של שנת 2020 הציג אתגרים חסרי תקדים לכלכלה העולמית, וסקייליין ממשיכה להתמודד איתם. במהלך החודשיים וחצי הראשונים של 2020, סקייליין המשיכה לשפר את תוצאותיה התפעוליות והפיננסיות, עם ביצועים חזקים בפורטפוליו של מלונות ה-Courtyard והציגה תוצאות הקרובות לתוצאות שיא באתרי הסקי. בנוסף, השלמנו את מכירת פרויקט היזום הסמוך ל-Blue Mountain והכרנו בהכנסות של 28.9 מיליון דולר. במהלך המחצית השנייה של מרץ, סקייליין החלה לחוות האטה בעקבות התפשטות המגיפה, שהביאה לירידה בתוצאות ביחס לשנה שעברה בכל אחד מהנכסים שלנו. בתגובה למשבר וכדי לעמוד באתגר חסר התקדים הזה, סקייליין הפחיתה בצורה משמעותית את מרבית העלויות ונוקטת בצעדים לחיזוק הנזילות, שכבר עולה על היקף של 40 מיליון דולר קנדי. בנוסף, תכניות תמיכה ממשלתיות מסייעות לסקייליין להפחית את ההשפעות השליליות של נגיף הקורונה על פעילות החברה."

עדכון COVID-19

בסוף 2019 החל נגיף ה-COVID-19 להתפשט במהירות, ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 הוכרז כמגפה עולמית על ידי ארגון הבריאות העולמי ("WHO"). למגיפה היו השלכות רחבות היקף, כולל מגבלות על נסיעות בינלאומיות ובתוך גבולות המדינה, סגירת עסקים באופן זמני וירידה מיידית בפעילות הכלכלית הגלובלית. ענף המלונאות בצפון אמריקה לא נותר חסין והחל ממחצית השנייה של חודש מרץ 2020 הושפע גם הוא מהאטה בפעילות. בתגובה למשבר, החברה נקטה בפעולות מיידיות להקטנת ההשפעה, לרבות סגירה מוקדמת של אתרי הנופש Horseshoe ו-Bear Valley וסגירה זמנית של אתר הנופש Deerhurst, צמצום מצבת העובדים ואמצעים נוספים להורדת העלויות. בנוסף, צומצמו משמעותית ההשקעות הוניות בנכסים Deerhurst ו-Horseshoe נערכים לפתיחה מחודשת ברגע שתחול הקלה בהגבלות הממשלתיות.

מלונות החברה הממוקמים בארצות הברית ("מלונות ארה"ב") פתוחים ופועלים בתפוסה מוגבלת ובמצבת עובדים מצומצמת. במבט קדימה, קיימת אי וודאות משמעותית סביב עיתוי הפתרון למשבר, אולם מדינות מסוימות מתחילות כבר להיפתח מחדש. בהתחשב בעובדה שמרבית המלונות של החברה בארה"ב נמצאים בעיקר בערים שאינן תלויות בתיירות הבינלאומית, וכי אחוז ניכר מהאורחים שלנו הם תיירים עסקיים שמגיעים ברכב, החברה צופה כי ברגע שתתחיל ההתאוששות, המלונות יתחילו להציג עלייה מיידית בשיעורי התפוסה.

בתגובה למשבר ה-COVID-19, הממשלות בקנדה ובארה"ב יצאו עם מספר תכניות תמריצים אשר החברה זכאית להן או מאמינה שתהא זכאית להן. בארה"ב, סקיילין נמצאה זכאית להלוואות תחת התוכנית להגנת המשכורות ("PPP" – Paycheque Protection Program). כ-6.6 מיליון דולר ארה"ב כבר אושרו או התקבלו לאחר תום הרבעון. כחלק מתוכנית זו, ממשלת ארה"ב תחת תנאים מסוימים תמחל על חלק מההלוואות אשר ישמשו ב-60 הימים הראשונים מקבלת ההלוואה, לתשלום שכר, שירותים מוניציפליים, ריביות ועלויות מוגדרות אחרות. נכון למועד זה, החברה מעריכה שחלק מההלוואות הללו עומדות בתנאי הממשלה למחילה אך עדיין לא יכולה להעריך את הסכום המדויק. בנוסף, החברה מאמינה שהיא עשויה להיות זכאית לתכנית הלוואות Mainstreet Loans Program ("MLP"), תכנית סיוע נוספת של ממשלת ארה"ב, אולם נכון למועד זה לא פורסמו הנחיות סופיות ומלאות של התכנית ולכן החברה אינה מסוגלת להעריך את סכום ההלוואה שהיא עשויה לקבל. הלוואת ה-MLP צפויה להיות לטווח ארוך בריבית נמוכה ללא אפשרות של מחילה.

בקנדה, החברה הגישה בקשה ל-Canada Employment Wage Benefit ("CEWB"), המכסה עד 75% משכר שנתי בגובה של עד 58.7 אלף דולר קנדי הראשונים שמשולמים לעובדים המוגדרים כזכאים, המהווים הטבה של עד 847 דולר קנדי לשבוע, לכל עובד שנחשב כזכאי לכך, בין התאריכים 15 במרץ 2020 ל-6 ביוני 2020. כתוצאה מכך, ברבעון הראשון של 2020 רשמה החברה קיזוז משכורות והטבות שכר בסך של 227 אלף דולר קנדי. בנוסף, החברה מאמינה כי היא עשויה להיות זכאית ל-the Business Credit Availability Program ("BCAP"), שתאפשר לחברה לקבל הלוואה של עד 6.25 מיליון דולר קנדי בערבות ממשלת קנדה. פרטי התוכנית עדיין לא סופיים, אך מסתמן כי הלוואות ה-BCAP יוחזרו במלואן במשך 5 שנים, ללא פירעון קרן בשנה הראשונה של ההלוואה.

ההשפעה העתידית של נגיף ה-COVID-19 על הכלכלה ועסקים, באופן כללי, עדיין אינה וודאית. כמו כן, טרם נקבעה הדרך להסרת המגבלות, בה הממשלות בצפון אמריקה יבחרו וההשפעה על הפעילות העסקית עשויה

קשרי משקיעים בע"מ

להימשך חודשים רבים. העדכון האמור לעיל של החברה מבוסס על הערכתה הנוכחית של הנהלת החברה לגבי פעילותה העסקית ותעשיית המלונאות בצפון אמריקה בכללותה, והיא עשויה להיחשב כמידע צופה פני עתיד לצורך חוקי ניירות ערך הרלוונטיים בקנדה ובישראל. הקוראים מוזהרים כי התוצאות בפועל עשויות להיות שונות וישנו צורך לעיין בסעיף "מידע צופה פני עתיד" בסוף הודעה זו.

סיכום התוצאות הכספיות

Q1/2019	Q1/2020	
באלפי דולר קנדי		
12,767	7,507	NOI
25.1%	18.1%	שיעור ה-NOI
12,306	7,507	NOI מנכסים זהים
24.2%	18.1%	שיעור ה-NOI מנכסים זהים
12,569	9,091	EBITDA המתואם
22.1%	12.7%	שיעור ה-EBITDA
7,108	2,752	FFO

תוצאות הפעילות לשנת 2019

(כל הסכומים במיליוני דולר קנדי אלא אם צוין אחרת)

- **סך הכנסות החברה** ברבעון הראשון לשנת 2020 הסתכמו בכ-71.7 מיליון דולר קנדי לעומת כ-56.9 מיליון דולר קנדי אשתקד. ההכנסות ממלונות ואתרי הנופש ירדו בכ-18.2% לכ-41.6 מיליון דולר קנדי בעקבות ההשפעה של ה-COVID-19. ההכנסות ממכירת נדל"ן למגורים במהלך התקופה הסתכמו בכ-30.1 מיליון דולר קנדי. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 השלימה החברה את מכירת השלבים 2 ו-3 בפרויקט פיתוח הקרקע בשם Second Nature הנמצא בסמוך ל-Blue Mountain. עם השלמת המכירה, רשמה החברה הכנסות בסך של כ-28.9 מיליון דולר קנדי, קיבלה תמורה במזומן נטו בסך של כ-5.4 מיליון דולר קנדי ופרעה חוב בגין עלות הבנייה בסך של כ-2.4 מיליון דולר קנדי. במסגרת העסקה, החברה נתנה לרוכש הלוואה ל-3 שנים בסך של 23.7 מיליון דולר קנדי.
- **NOI מנכסים זהים** ברבעון הראשון של 2020 הסתכם בכ-7.5 מיליון דולר קנדי, ירידה של כ-39%, בהשוואה לכ-12.3 מיליון דולר קנדי אשתקד. עיקר הירידה נובעת מהשפעות של ה-COVID-19.
- **ה-EBITDA המתואם** ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכם בכ-9.1 מיליון דולר קנדי, ירידה של 27.7%, לעומת כ-12.6 מיליון דולר קנדי אשתקד. הירידה נובעת מההשפעות של ה-COVID-19 על מלונות ואתרי

הנופש של החברה שקוזה בזכות העלייה בפעילות הייזום כתוצאה מהשלמת מכירת הפרויקט Second Nature.

- **הוצאות מימון**, נטו הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2020 בכ-10.4 מיליון דולר קנדי לעומת כ-4.7 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות הריבית היו נמוכות בכ-1.5 מיליון דולר קנדי ביחס לרבעון הראשון של שנת 2019 כתוצאה מפירעון מסגרות ליווי בנייה וריביות יותר נמוכות. במהלך הרבעון הראשון של 2020 התרחשה ירידה בשיעורי הריבית כתוצאה מתמריצים שנקטו הבנקים המרכזיים בתגובה למגפת ה-COVID-19. הירידה בהוצאות הריבית קוזה על ידי הפרשי שער בסך של כ-6.5 מיליון דולר קנדי, כתוצאה מפיחות של כ-9.2% בדולר הקנדי ביחס לדולר האמריקאי שהשפיעה על שערון איגרות החוב של החברה. במקביל, הוכר רווח לא תזרימי בסך של כ-14.2 מיליון דולר קנדי מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ עם זאת, רווחים אלו כלולים ברווח כולל אחר של החברה בהתאם לתקני IFRS.
- ה-**FFO** ברבעון הראשון לשנת 2020 הסתכם בכ-2.8 מיליון דולר קנדי, לעומת כ-7.1 מיליון דולר קנדי אשתקד. הירידה נבעה מההשפעות של ה-COVID-19 על הרווחים של בתי המלון ואתרי הנופש, יחד עם תנועות בשערי מט"ח שלא במזומן.
- ה**הפסד הנקי** ברבעון הראשון של 2020 הסתכם בכ-5.9 מיליון דולר קנדי לעומת הפסד של כ-1.5 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. ה**הפסד הנקי המיוחס לבעלי המניות (בניכוי המיעוט)** הסתכם ברבעון בכ-5.4 מיליון דולר קנדי לעומת רווח הנקי של 0.2 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה**רווח הכולל האחר** ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכם בכ-7.4 מיליון דולר קנדי לעומת הפסד של כ-4.9 דולר ברבעון הראשון של 2019, שכן הרווחים מעליות מטבע החוץ קיזזו את ההשפעה של ה-COVID-19.

מאזן החברה

- **סך המאזן** נכון ליום 31 במרץ 2020 הסתכם בכ-703 מיליון דולר קנדי לעומת כ-676 מיליון בסוף שנת 2019. הגידול נובע מירידת שער של כ-9.2% של הדולר הקנדי ביחס לדולר האמריקני.
- **יתרות המזומנים ושווי מזומנים** נכון ליום 31 במרץ 2020 הסתכמו בכ-37.7 מיליון דולר קנדי, בהשוואה לכ-26.9 מיליון דולר קנדי בסוף שנת 2019. הגידול נובע בעיקר בעקבות ניצול של מסגרת האשראי.
- ה**חוב הפיננסי נטו** של החברה נכון ליום 31 במרץ 2020 הסתכם בכ-301.3 מיליון דולר קנדי, עלייה של כ-25.4 מיליון דולר קנדי בהשוואה לכ-275.9 מיליון דולר קנדי בסוף שנת 2019. הגידול נובע מהשפעת שינוי מט"ח על החוב של החברה הנקוב בדולר ארה"ב.
- ה**הון העצמי של החברה** נכון ליום 31 במרץ 2020 עמד על כ-284.3 מיליון דולר קנדי (כ-259.5 מיליון דולר קנדי מיוחס לבעלי המניות) ומהווה כ-40% מסך המאזן. נכון ליום 31 במרץ 2020, ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי המניות היה 38.73 ש"ח (15.49 דולר קנדי) ומחיר הסגירה של המניה בבורסה באותו יום עמד על 15.02 ש"ח (6.00 דולר קנדי), כ-61% מתחת להון העצמי. נכון למועד זה, מניית החברה נסחרת ב-20 ש"ח, כ-48% מתחת להון העצמי.

אודות סקייליין

סקייליין השקעות הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מלוואי מניב בארה"ב ובקנדה. החברה מחזיקה ב-18 נכסים מניבים הכוללים כ-3,301 חדרי מלון, כ-8350 מ"ר שטחים מסחריים 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)

לפרטים נוספים:

בן נובו-שלם, סמנכ"ל, ניהול נכסים וקשרי משקיעים
benn@skylineinvestments.com | +1 416-368-2565/2222

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

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נערכים בהתאם לכללי הדיווח החשבונאי הבינלאומי (IFRS). על אף האמור, המדדים הבאים: NOI, FFO ו-EBITDA מתואם, אינם מדדים המוכרים ב-IFRS ואין להם משמעות המוסדרת ב-IFRS. אין להשוות אותם או להסיק מהם ביחס למדדי רווח/הפסד, תזרים מזומנים מפעילות שוטפת או מדדי ביצוע חשבונאיים אחרים הנקבעים על-פי ה-IFRS. NOI, FFO ו-EBITDA מתואם, כפי שחושבו על-ידי החברה, עשויים להיות שונים ממדדים דומים כפי שדווחו על-ידי חברות אחרות בענפים דומים או שונים. עם זאת, מדדים אלה שאינם IFRS נחשבים כמדדי ביצוע משלימים למנפיקים מתחום הנדל"ן אשר נעשה בהם שימוש נרחב בתעשיית הנדל"ן, במיוחד עבור אותם גורמים הנסחרים בציבור אשר הינם בעלים ומפעילים של נכסים מניבים, והחברה מאמינה שהם מספקים מידע משלים שימושי הן להנהלה והן למשתמשים במדידת הביצועים הכספיים של החברה. פרטים נוספים על מדדים שאינם IFRS מוצגים בדוח הדיסקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2020 הזמין בפרופיל החברה ב- SEDAR באתר www.sedar.com או במגנט בכתובת www.magna.isa.gov.il.

מידע צופה פני עתיד

ההודעה למשקיעים כוללת מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ובחוקי ניירות ערך רלוונטיים אחרים), הנוגע לעסקי החברה. במקרים מסוימים, ניתן לזהות מידע הצופה פני עתיד באמצעות מונחים כגון "עשוי", "עלול", "צריך", "לצפות", "לתכנן", "לחזות", "לסבור" "להתכוון", "להעריך", "פוטנציאלי", "להמשיך" או ביטויים דומים אחרים בעניינים שאינם בגדר עובדות היסטוריות. מידע צופה פני עתיד כאמור עשוי להיות תלוי בגורמי סיכון ידועים ושאינם ידועים אשר ברובם אינם בשליטת החברה ועלולים לגרום לכך שהתוצאות העתידיות, הביצועים וההישגים יהיו שונים באופן מהותי מהתוצאות, הביצועים וההישגים אשר נכללו במידע צופה פני עתיד. גורמים חשובים העלולים לגרום או לתרום לשינויים כאמור כוללים את מידת ההשפעה של וירוס ה-COVID-19 על עסקי החברה, פעילותה, ביצועיה הכספיים, הטלת (או הסרת) מגבלות ממשלתיות (לרבות, משך הזמן והתנאים למגבלות אלה), התנהגות צרכנית ומסחרית צפויה כמו גם סיכונים אחרים המפורטים בדיווחיה הפומביים של החברה בקנדה ובישראל. לא ניתן להבטיח כי מידע צופה פני עתיד יתברר כמדויק והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מאלו שבאו לידי ביטוי במידע כאמור. לפיכך, אין להסתמך על מידע צופה פני עתיד. יתרה מזו, מידע צופה פני עתיד נמסר נכון למועד פרסום הודעה למשקיעים זו, ולמעט כפי הנדרש במפורש על-פי דין, איננו מתחייבים לעדכן מידע צופה פני עתיד או מידע אחר כתוצאה ממידע חדש, אירועים עתידיים או מכל סיבה אחרת.