

18/5/2021

סקייליין מדווחת על שיפור בתוצאות התפעוליות לרבעון הראשון של 2021

- ה-NOI ממלונות ואתרי נופש הסתכם ברבעון הראשון של 2021 בכ-8.3 מיליון דולר קנדי לעומת כ-7.5 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2020, גידול של כ-10%.
- ה-FFO ברבעון הראשון של 2021 עמד על סך של כ-3.3 מיליון דולר קנדי, או כ-20 סנט קנדי למניה, נתון המהווה גידול של כ-21% לעומת FFO בסך של כ-2.7 מיליון דולר קנדי, או כ-17 סנט קנדי למניה, ברבעון הראשון של 2020.
- הכנסות החברה ממלונות ואתרי הנופש עמדו ברבעון הראשון של 2021 על סך של כ-28.2 מיליון דולר קנדי לעומת כ-41.6 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2020, ירידה של כ-32% כתוצאה מביקוש נמוך יותר בעקבות מגפת הקורונה (COVID-19).
- הוצאות התפעול של החברה ממלונות ואתרי נופש ירדו בשיעור של כ-41%, כתוצאה מפעולות שננקטו על ידי החברה לניהול הוצאותיה והשפעת הסבסוד הממשלתי שניתן בתגובה למגפת הקורונה.
- ברבעון הראשון של 2021, החברה רשמה EBITDA מתואם חיובי בסך של כ-6.7 מיליון דולר קנדי, לעומת כ-9.1 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2020, אשר כלל רווח ממגזר הייזום בסך של כ-3.2 מיליון דולר קנדי.
- ממשלות קנדה וארה"ב ממשיכות להעמיד תמיכה לתעשיית התיירות, ובמהלך שנת 2021 קיבלה החברה הטבות נוספות.
- מזומנים לא מוגבלים וקווי אשראי זמינים ליום 31 במרץ 2021 הסתכמו לכ-29 מיליון דולר קנדי, נתון המהווה גידול של 2 מיליון דולר קנדי לעומת 31 בדצמבר 2020. הגידול נובע מתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת וקבלת מימון במסגרת תוכנית ה-Paycheque Protection Program ("PPP"), בקיזוז השקעות ופירעון קרן אגרות חוב במהלך הרבעון.

- מלונות החברה בארה"ב מציגים שיפור יציב בשיעורי תפוסה, כאשר בפורטפוליו המלונות Courtyard נרשמו שיעורי תפוסה של 49% במרץ 2021 ו-54% באפריל 2021.
- החברה השלימה מכירה מראש של 73% מפרויקט Edge Condos הכולל 66 יח"ד באתר הנופש Horseshoe.

חברת סקייליין השקעות (ת"א: SKLN), המתמחה, בין היתר, בהשקעות בנדל"ן מלונאי מניב בארה"ב ובקנדה, פרסמה את תוצאות החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021.

בלייק לאיין, מנכ"ל החברה, מסר: "לאור שיעור גבוהה של המתחסנים בארה"ב נגד הנגיף COVID-19, אנחנו מתחילים לראות את העלייה הכי משמעותית בביקוש למוצרי התיירות מאז פרוץ המגפה. פורטפוליו המלונות Courtyard מוביל את התאוששות החברה, עם שיעורי תפוסה של 49% במרץ 2021 ו-54% באפריל 2021. בעוד שקצב החיסונים בקנדה איטי יותר מאשר בארה"ב, גם קנדה מאיצה את מבצע החיסונים והיא צפויה לספק חיסונים לכל תושב בגיל 18 ומעלה, עד סוף חודש יוני. מרבית הנכסים שלנו ממוקמים ביעדים שניתן להגיע אליהם ברכב, מה שמאפשר להם ליהנות מההתאוששות המחודשת בביקוש לתיירות. ברבעון הראשון של 2021, הצלחנו להגדיל את ה-NOI וה-FFO ביחס לרבעון הראשון אשתקד וביחס לרבעון האחרון של 2020, ואף לשפר את מצב הנזילות של החברה, זאת על אף ההכנסות הנמוכות והאתגרים שהציבה מגפת הקורונה במהלך הרבעון. התמקדות ההנהלה בצמצום עלויות משמעותי, ניהול מזומנים וקבלת הסיוע של ממשלות קנדה וארה"ב, הביאו לתוצאות חיוביות אלה. מאזן החברה ממשיך להיות חזק ואנו ממשיכים לעמוד בכל תשלומי הקרן והריבית הנדרשים."

סיכום התוצאות הכספיות

<u>רבעון 1, 2020</u>	<u>רבעון 1, 2021</u>	באלפי דולר קנדי
7,507	8,254	NOI ממלונות ואתרי נופש
18%	29%	שיעור ה-NOI ממלונות ואתרי נופש
7,507	8,254	NOI מנכסים זהים
18%	29%	שיעור ה-NOI מנכסים זהים
9,091	6,714	EBITDA המתואם
13%	22%	שיעור ה-EBITDA המתואם
2,752	3,332	FFO

עיקרי הדוח על ההכנסות

- **ההכנסות לרבעון הראשון של שנת 2021** הסתכמו לסך של כ-31.1 מיליון דולר קנדי, לעומת כ-71.7 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2020. הכנסות ממלונות ואתרי נופש ירדו בכ-32% לכ-28.2 מיליון דולר קנדי כתוצאה מעיתוי השפעת מגפת הקורונה, אשר לא היתה לה השפעה מהותית ברבעון המקביל אשתקד עד למחצית השנייה של מרץ 2020. במחצית הראשונה של הרבעון הראשון של שנת 2021, הוטלו מגבלות ע"י הממשל המקומי שהשפיעו על פעילות הסקי, ולמרות זאת, שני אתרי הסקי של החברה חוו ביקושים חזקים עם פתיחתם מחדש. הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים עמדו ברבעון הראשון של שנת 2021 על סך של כ-2.9 מיליון דולר קנדי לעומת כ-30.1 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2020, במהלכו השלימה החברה את מכירת שלבים 2 ו-3 של פרויקט הייזום Second Nature הממוקם בסמוך לאתר Blue Mountain.
- **ה-NOI מנכסים זהים ברבעון הראשון של שנת 2021** הסתכם לכ-8.3 מיליון דולר קנדי, גידול של כ-10% לעומת כ-7.5 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2020. הגידול נבע בעיקר מצמצום ההוצאות לצד הסיוע מממשלות קנדה וארה"ב, כמתואר לעיל.
- **ה-EBITDA המתואם ברבעון הראשון של שנת 2021** הסתכם לכ-6.7 מיליון דולר קנדי, קיטון של כ-26% לעומת כ-9.1 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2020. הקיטון נובע מעיתוי ההכנסות ממגזר הייזום, כמתואר לעיל.
- **הוצאות המימון נטו, ברבעון הראשון של שנת 2021** הסתכמו לכ-3.3 מיליון דולר קנדי, לעומת כ-10.4 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2020. הפער נובע בעיקר משינויים בשערי מט"ח, שזינקו ברבעון הראשון של 2020 עם תחילת מגפת הקורונה, והשפיעו על שערוך אגרות החוב של החברה. ברבעון הראשון של 2021 חל קיטון של כ-0.4 מיליון דולר קנדי בהוצאות הריבית שהסתכמו לכ-3.6 מיליון דולר קנדי, לעומת הוצאת ריבית של כ-4.0 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2020 כתוצאה משיעורי ריבית נמוכים יותר. הקיטון בשיעורי הריבית במהלך 12 החודשים האחרונים נובע בעיקר מאמצעי התמרוץ בהם נקטו הבנקים המרכזיים בתגובה למגפת הקורונה.
- **ה-FFO ברבעון הראשון של שנת 2021** הסתכם לכ-3.3 מיליון דולר קנדי, לעומת כ-2.8 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של שנת 2020. הגידול נבע בעיקר מהשיפור ב-NOI כמתואר לעיל.
- **ההפסד נטו לרבעון הראשון של שנת 2021** הסתכם לכ-0.2 מיליון דולר קנדי, לעומת הפסד נטו בסך של כ-5.9 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2020. בנטרול זכויות מיעוט, החברה רשמה רווח נטו בסך של כ-0.2 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2021, לעומת הפסד נטו בסך של כ-5.4 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2020.
- **ההפסד הכולל האחר לרבעון הראשון של שנת 2021** עמד על סך של 1.9 מיליון דולר קנדי, לעומת רווח כולל אחר בסך של 7.4 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2020.

עיקרי המאזן

- **סך הנכסים** ליום 31 במרץ, 2021 הסתכם לכ-630.1 מיליון דולר קנדי, לעומת כ-637.9 מיליון דולר קנדי ליום 31 בדצמבר, 2020. הקיטון נבע בעיקר מפחת של רכוש קבוע ושינויי מט"ח.
- **מזומנים ושווי מזומנים** ליום 31 במרץ, 2021, עמדו על סך של כ-24.1 מיליון דולר קנדי, לעומת כ-22.4 מיליון דולר קנדי ליום 31 בדצמבר, 2020. הגידול נבע מתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת וקבלת סיוע מממשלת ארה"ב במסגרת תוכנית ה-PPP במהלך הרבעון. ליום 31 במרץ 2021, לחברה קווי אשראי בלתי מנוצלים בסך של כ-5 מיליון דולר קנדי.
- **החוב נטו** ליום 31 במרץ, 2021 הסתכם לסך של כ-278.0 מיליון דולר קנדי, המהווה קיטון של כ-5.7 מיליון דולר קנדי לעומת חוב נטו בסך של כ-283.7 מיליון דולר קנדי ליום 31 בדצמבר, 2020. הקיטון נבע בעיקר מתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת ושינויי מט"ח. בנוסף, החברה קיבלה הקלה באמות המידה הפיננסיות מחלק מהגופים המלווים, לכל הפחות עבור שנת 2021 כולה, ככל שידרש.
- **סך ההון העצמי** ליום 31 במרץ, 2021 הסתכם לכ-254.6 מיליון דולר קנדי (כאשר סך של כ-224.8 מיליון דולר קנדי מיוחס לבעלי מניות), ומווה כ-40% מסך המאזן. ליום 31 במרץ, 2021 ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי מניות היה 35.51 ש"ח (13.42 דולר קנדי), ומחיר הסגירה של המניה בבורסה באותו יום היה 14.49 ש"ח (5.48 דולר קנדי), כ-59% מתחת להון העצמי. למועד זה, מניות החברה נסחרות במחיר של 17.12 ש"ח למניה (6.37 דולר קנדי), כ-52% מתחת להון העצמי.

סיכום ועדכון לעניין מגפת הקורונה

בסוף שנת 2019, נגיף הקורונה החל להתפשט במהירות, ובחודש מרץ 2020, הוכרז הנגיף כמגיפה עולמית על ידי ארגון הבריאות העולמי ("WHO"). לכך היו השלכות רחבות היקף, ובכלל חלו מגבלות על נסיעות בינלאומיות ומקומיות, סגירת עסקים זמנית והתכווצות מיידית בפעילות הכלכלית הגלובלית. תעשיית המלונאות בצפון אמריקה לא נותרה חסינה וחוותה האטה בפעילות. בתגובה למשבר, החברה נקטה במספר צעדים מידיים, כולל סגירה מוקדמת של אתרי הנופש Horseshoe Valley ("Horseshoe") ו-Bear Valley ("Bear Valley"), סגירה זמנית של אתר הנופש Deerhurst ("Deerhurst") (וביחד: "אתרי הנופש"), צמצום במצבת העובדים, ואמצעים נוספים להפחתת עלויות.

בחודש דצמבר 2020, הרשויות המקומיות בהן ממוקמים אתרי הנופש Horseshoe ו-Bear Valley הטילו מחדש מגבלות אשר הביאו לסגירה חלקית של פעילויות מסוימות באתרי הנופש. מגבלות אלה הוסרו לאחר מכן בפברואר 2021 למשך שארית עונת הנופש. ביום 3 באפריל 2021, Horseshoe נסגר זמנית לפעילות בעקבות הסגר שהוטל על מחוז

אונטריו (מכוח צו שהייה בבית), והוא צפוי להיפתח מחדש באופן מלא לעונת הקיץ עם הסרת הצו הנוכחי. Deerhurst לא היה כפוף לאותן המגבלות, ולמועד דיווח זה, שני אתרי הנופש Deerhurst ו-Bear Valley פתוחים ופועלים בהתאם להנחיות לשמירה על בריאות הציבור.

כל מלונות החברה הממוקמים בארצות הברית פתוחים וחווים שיפור מתמשך בשיעורי התפוסה, אשר הביא לגידול ניכר ביחס לשיעורי התפוסה הנמוכים באפריל 2020. במבט קדימה, קיימת אי וודאות ניכרת סביב עיתוי הפתרון המלא למשבר הקורונה. בהתחשב בכך שמרבית נכסי החברה בארה"ב ממוקמים בעיקר בשווקים משניים אליהם ניתן להגיע ברכב ואינם תלויים בטיסות בינלאומיות, החברה צופה כי עם האצת ההתאוששות, נכסי החברה בארה"ב יחוו שיפור מתמשך בשיעורי התפוסה.

בתגובה למשבר הקורונה, ממשלות ארה"ב וקנדה יצאו עם מספר תוכניות תמריצים להן החברה זכאית. בארצות הברית, החברה קיבלה הלוואות במסגרת תוכנית ה-PPP. סכום של כ-6.7 מיליון דולר ארה"ב (כ-9.3 מיליון דולר קנדי) התקבל ברבעון השני של 2020, כ-5.5 מיליון דולר ארה"ב (כ-7.0 מיליון דולר קנדי) התקבל ברבעון הראשון של 2021, וסכום נוסף של כ-2.0 מיליון דולר ארה"ב (כ-2.5 מיליון דולר קנדי) התקבל בחודש מאי 2021. במסגרת תוכנית ה-PPP, ממשלת ארה"ב עשויה, בנסיבות מסוימות, למחול על החלק מאותן הלוואות שישמשו בגין תשלומי שכר, שירותים, ריבית ועלויות מוגדרות אחרות. לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021, החברה רשמה קיזוז בהוצאות התפעול ממלונות ואתרי נופש בסך של כ-0.8 מיליון דולר קנדי, בגין סיוע ממשלתי זה, בהתבסס על מחילת הסכום האמור. החברה אינה יכולה בשלב זה להעריך את הסכום המדויק שיימחל בסופו של דבר, אך כל חלק שלא יימחל ייפרע לאורך תקופה של חמש שנים, ויישא ריבית בשיעור שנתי של 1%, בהתאם לחקיקה הנוכחית. בנוסף לאמור, החברה סבורה כי היא זכאית לאשראי שימור עובדים ("ERC"), אשר נחקק במסגרת תוכניות התמריצים של ממשלת ארה"ב. בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021, החברה לא הכירה בסכומים כלשהם כסיוע ממשלתי הקשור ל-ERC.

בקנדה, החברה קיבלה את הטבת Canada Employment Wage Subsidy ("CEWS") המכסה עד 75% מהסך הראשוני של כ-58.7 אלפי דולר קנדי, המשולמת על פי רוב לעובדים זכאים ומהווה הטבה בסך של עד 847 דולר קנדי לשבוע, לעובד זכאי, בין התאריכים 15 במרץ, 2020 ולכל הפחות עד 30 ביוני 2021. בנוסף קיבלה החברה את הטבת Canada Emergency Rent Subsidy ("CERS") המכסה הוצאות תפעול מסוימות בגין שכירות ותפעול מבנים. לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021 החברה רשמה קיזוז להוצאות תפעול ממלונות ואתרי נופש בסך של כ-2.3 מיליון דולר קנדי, ולהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ-0.3 מיליון דולר קנדי בקשר עם הטבות CEWS ו-CERS.

שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה כולל תנאי בנוגע לעמידה ב-EBITDA תפעולי (כהגדרתו בסעיף 1.5.31 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של לפחות 18 מיליון דולר קנדי (שהפרתו אינה מהווה עילה לפירעון מיידי) ("התנאי"). על פי הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2021 שפורסמו על ידי החברה ביום 13 במאי 2021 ("מועד החריגה"), ה-EBITDA התפעולי בארבעת הרבעונים האחרונים עובר למועד הדוחות הכספיים האחרונים עמד על סך של 9.6 מיליון דולר קנדי. על פי סעיף 5.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), במקרה

כאמור, שיעור הריבית הנקובה יעלה ב-0.25% לשנה עד שה- EBITDA התפעולי של החברה יעמוד בתנאי האמור. השיעור המדויק של הריבית השנתית שנשאה קרן אגרות החוב (סדרה ב') בתקופת הריבית הנוכחית, שתחילתה ביום 16 בינואר 2021 וסיומה במועד החריגה, היה 5.65% ("הריבית המקורית"). שיעור הריבית השנתית שתשולם בגין יתרת קרן אגרות החוב לתקופה שתחילתה במועד החריגה וסיומה במועד תשלום הריבית הבא (15 ביולי 2021) ("מועד תשלום הריבית הבא") הינו 5.90%. שיעור הריבית המשוקללת שתשולם במועד תשלום הריבית הבא הינו 2.89929%. שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת שתשולם במועד תשלום הריבית הבא הינו 5.79858%. שיעורי הריבית השנתית והריבית החצי שנתית שישולמו בגין אגרות החוב לתקופות שמיום 16 ביולי 2021 ולאחריו יהיו 5.9% ו-2.95%, בהתאמה.

להשלכות נגיף הקורונה היו השפעות מהותיות לשלילה על הכלכלה והעסקים בכלל, ובפרט על התוצאות התפעוליות והכספיות של החברה בארבעת הרבעונים האחרונים. אם לא תהיינה הקלות נוספות במגבלות ו/או אם יחודשו המגבלות הממשלתיות, התוצאות התפעוליות והכספיות של החברה עשויות להיפגע באופן מהותי.

העדכון שלעיל בנוגע לחברה מתבסס על הערכתה הנוכחית לגבי המגזר העסקי ותעשיית המלונאות בצפון אמריקה כמקשה אחת, ועשוי להיחשב מידע צופה פני עתיד לעניין חוקי ניירות ערך החלים בקנדה ובישראל. הקורא מוזהר כי התוצאות בפועל עשויות להשתנות. ראה סעיף "הצהרות צופות פני עתיד" להלן.

אודות החברה

סקיילין השקעות הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מלונאי מניב בארה"ב ובקנדה. החברה מחזיקה ב-18 נכסים מניבים הכוללים 3,279 חדרי מלון וכ-7,919 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: SKLN) והינה חברה מדווחת בקנדה.

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 הדירקטוריון של החברה לתקופה השתיתמה ביום 31 במרץ 2021 הזמין בפרופיל החברה ב- SEDAR באתר www.sedar.com או במגנא 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.