

13.03.22

סקיילין מדווחת על שיפור משמעותי בתוצאות התפעוליות ורווח שיא בשנת 2021

- הכנסות ממלונות ואתרי נופש צמחו בשנת 2021 בכ-41% לסך של כ-129.3 מיליון דולר קנדי לעומת כ-91.5 מיליון דולר קנדי בשנת 2020, וזאת כתוצאה מהמשך עליה בביקוש והקלה במגבלות אשר הוטלו בעקבות מגפת הקורונה.
- ה-EBITDA המתואם בשנת 2021 היה גבוה בכ-211% והסתכם בכ-24.5 מיליון דולר קנדי לעומת כ-7.9 מיליון דולר קנדי אשתקד, עדות להתאוששות הניכרת בתוצאות התפעוליות.
- הרווח הנקי לשנת 2021 הסתכם בכ-29.6 מיליון דולר לעומת הפסד נקי בסך של כ-18.6 מיליון דולר קנדי בשנת 2020, זאת כתוצאה ממכירת אתרי הנופש של החברה בקנדה בשנת 2021.
- ה-FFO בשנת 2021 גדל בכ-16.1 מיליון דולר קנדי לכ-12.3 מיליון דולר קנדי או כ-74 סנט קנדי למניה, לעומת FFO שלילי בסך של כ-3.8 מיליון דולר קנדי (FFO שלילי של 23 סנט קנדי למניה), בשנת 2020.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות גדל בכ-5.5% ביחס ליום 31 בדצמבר 2019, למרות תקופת הקורונה בשנתיים האחרונות.
- ה-NOI מנכסים זהים בשנת 2021 הסתכם לכ-22.3 מיליון דולר קנדי לעומת NOI בסך של כ-3.4 מיליון דולר קנדי בשנת 2020. הגידול נבע בעיקר מהשיפור בתפוסה במלונות בארה"ב.
- ביום 6 בדצמבר 2021 הודיעה סקיילין כי השלימה את עסקת פריד למכירת אתרי הנופש והקרקות לפיתוח הסמוכות לאתר הנופש Deerhurst ולאחר הנופש Horseshoe, ובכל הקרקעות לפיתוח שנתרו באתר הנופש Blue Mountain, תמורת 210 מיליון דולר קנדי, סכום המייצג פרמיה של כ-30 מיליון דולר קנדי על שווי נכסים אלו בספרים לפי כללי IFRS, נכון ליום 30 ביוני 2021, טרום עסקת Freed.
- ביום 5 בדצמבר 2021 הודיעה סקיילין כי היא חתמה על שני הסכמים מותנים למכירת 90% מזכויותיה במלון Renaissance ומלוא זכויותיה (100%) במלון Hyatt לצד שלישי בסכום כולל של כ-95.2 מיליון דולר ארה"ב, אשר השלמת העסקה צפויה במהלך הרבעון השני של שנת 2022. האמור מהווה מידע צופה פני עתיד לעניין חוקי ניירות ערך החלים בקנדה ובישראל. ראה סעיף "הצהרות צופות פני עתיד" להלן.
- ביום 12 בדצמבר 2021 הודיעה סקיילין כי חתמה על הסכם עקרונות לקבלת הלוואה חדשה לתקופה של 5 שנים עם חברת ביטוח גדולה בארה"ב בקשר עם פורטפוליו מלונות Courtyard by Marriott. בשלב זה, התנאים הסופיים של הלוואה החדשה, העמדת הלוואה החדשה ועיתוי נטילתה טרם נקבעו ואין וודאות כי קבלת הלוואה כאמור תצא אל הפועל. קבלת הלוואה ותנאי הלוואה ייקבעו בהסכם מחייב בין החברה לחברת הביטוח ככל שייחתם. האמור מהווה מידע צופה פני עתיד לעניין חוקי ניירות ערך החלים בקנדה ובישראל. ראה סעיף "הצהרות צופות פני עתיד" להלן.
- מידרוג אישרה את דירוג אגרות החוב של סקיילין על Baa1, והעלתה את האופק שלה משלילי ליציב.
- במבט קדימה החברה תתמקד ברכישת מלונות Select-Service שמספקים תזרים מזומנים ורווחים יותר צפויים ויציבים.

חברת סקייליין השקעות (ת"א: SKLN), המתמחה, בין היתר, בהשקעות בנדל"ן מלוואי מניב בארה"ב ובקנדה, פרסמה את תוצאות החברה לשנת 2021 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

בלייק לאיין, מנכ"ל החברה, מסר: "התוצאות החזקות של סקייליין בשנת 2021 מעידות על המשך ההתאוששות מהתוצאות הנמוכות אשר נבעו ממגיפת הקורונה בשנת 2020. ההכנסות שלנו ממשיכות להשתפר משמעותית, זאת כתוצאה משיפור באחוזי התפוסה במלונות בארה"ב. במקביל, אנו ממשיכים לשמור על בריאות העובדים לצד הקפדה על העלויות התפעול בכל הנכסים שלנו. במהלך הרבעון הרביעי, סקייליין השלימה את העסקה הגדולה ביותר שלה מאז היווסדה לפני כ-20 שנה, שכללה את מכירתם של אתרי הנופש Deerhurst ו-Horseshoe והקרקות לפיתוח שנתרו באתר הנופש Blue Mountain, תמורת 210 מיליון דולר קנדי, סכום המייצג פרמיה של כ-30 מיליון דולר קנדי על שווי נכסים אלו בספרים לפי כללי IFRS טרם העסקה ומשקף את המשך המחויבות של סקייליין ליצירת ערך לבעלי המניות שלה. התמורה מעסקה זו סיפקה לסקייליין נזילות משמעותית ואפשרה לנו לפרוע סכום משמעותי של החוב. החברה סיימה את השנה עם יתרות מזומנים של מעל ל-60 מיליון דולר קנדי, כאשר ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2021 היה גבוה ב-47% מעל מחיר המניה בבורסה. לסקייליין יש כעת פחות חוב ויותר מזומנים, באופן מהותי, מאשר היה לה לפני מגפת הקורונה ובמבט קדימה החברה תתמקד ברכישת מלוונות Select-Service".

סיכום התוצאות הכספיות

2019	2020	2021	באלפי דולר קנדי
42,214	11,359	33,081	NOI ממלונות ואתרי נופש
22%	12%	26%	שיעור ה-NOI ממלונות ואתרי נופש
33,240	3,402	22,260	NOI ממלונות ואתרי נופש (נכסים זרים)
24%	6%	25%	שיעור ה-NOI ממלונות ואתרי נופש (נכסים זרים)
40,849	7,884	24,501	EBITDA המתואם
17%	6%	18%	שיעור ה-EBITDA המתואם
(1,359)	(18,637)	29,578	רווח נקי
18,331	(3,761)	12,312	FFO
252,374	226,044	266,249	הון עצמי בעלי מניות

עיקרי הדוח על ההכנסות - תוצאות שנת 2021 ורבעון 4

- **סך ההכנסות לשנת 2021** הסתכמו בכ-136.8 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ-129.4 מיליוני דולר קנדי בשנת 2020 (הכנסות רבעון 4 הסתכמו בכ-33.6 מיליון דולר קנדי לעומת 22.5 מיליון דולר קנדי ברבעון מקביל אשתקד). ההכנסות ממלונות ואתרי נופש צמחו בכ-41% לסך של כ-129.3 מיליוני דולר קנדי כתוצאה מעליה בביקוש והקלה במגבלות אשר הוטלו בעקבות מגפת הקורונה. הכנסות ממכירת נדל"ן למגורים הסתכמו לכ-7.5 מיליוני דולר קנדי לעומת כ-37.9 מיליוני דולר קנדי בשנת 2020. ברבעון הראשון של 2020, החברה השלימה את מכירת שלבים 2 ו-3 בפרויקטים הממוקמים בסמוך לאתר הנופש Blue Mountain. במועד הסגירה הסופי של העסקה, החברה רשמה הכנסה של כ-28.9 מיליוני דולר קנדי, קיבלה מזומנים נטו בסך של כ-5.4 מיליוני דולר קנדי,

ופרעה חוב בגין הלוואות בנייה בסך של כ-2.4 מיליוני דולר קנדי. במסגרת העסקה, החברה העמידה לרוכש הלוואות מוכר לשלוש שנים בסך של כ-23.7 מיליוני דולר קנדי. ביום 12 באוגוסט 2021 קיבלה סקיליין סך של כ-16.3 מיליוני דולר קנדי בגין פירעון מוקדם של ההלוואה המיוחסת לשלב 3 בפרויקט Second Nature.

- **ה-NOI מנכסים זהים בשנת 2021** הסתכם לכ-22.3 מיליוני דולר קנדי, גידול של כ-554% לעומת NOI בסך של כ-3.4 מיליוני דולר קנדי בשנת 2020. הגידול נבע מההתאוששות החזקה בשוק בארה"ב והקלה במגבלות אשר הוטלו בעקבות מגפת הקורונה.
- **ה-EBITDA המתואם בשנת 2021** הסתכם לכ-24.5 מיליוני דולר קנדי, גידול של כ-211% לעומת EBITDA מתואם של כ-7.9 מיליוני דולר קנדי בשנת 2020 (ה-EBITDA המתואם לרבעון 4 הסתכם בכ-1.6 מיליון דולר קנדי לעומת 1.1 מיליון דולר קנדי ברבעון מקביל אשתקד). הגידול נבע בעיקר מההתאוששות החזקה בביקושים לבתי מלון.
- **הוצאות המימון, נטו בשנת 2021** הסתכמו לכ-17.5 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ-17.4 מיליוני דולר קנדי בשנת 2020. הוצאות הריבית בשנת 2021 היו נמוכות בכ-1.4 מיליוני דולר קנדי בהשוואה לשנת 2020, בשל יתרות חוב נמוכות יותר ושיעורי ריבית נמוכים יותר על החוב של החברה עם ריבית משתנה. הירידה בהוצאות הריבית קוזזה מהוצאה של כ-1.7 מיליוני דולר קנדי המיוחסת לפירעון המוקדם של איגרות החוב (סדרה א') של החברה, שנפרעה במלואה ב-23 לדצמבר 2021.
- **ה-FFO בשנת 2021** הסתכם לכ-12.3 מיליוני דולר קנדי, לעומת FFO שלילי בסך של כ-3.8 מיליוני דולר קנדי בשנת 2020 (ה-FFO ברבעון 4 הסתכם בכ-4.1 מיליון דולר קנדי לעומת FFO שלילי בסך של 0.3 מיליון דולר קנדי ברבעון מקביל אשתקד). הגידול נבע מהשיפור הניכר בביקושים לבתי מלון, כמפורט לעיל, אשר השפיע לטובה על הרווחים.
- **הרווח הנקי לשנת 2021** הסתכם לכ-29.6 מיליוני דולר קנדי, לעומת הפסד נקי בסך של כ-18.6 מיליוני דולר בשנת 2020 (הרווח הנקי ברבעון 4 הסתכם בכ-1.1 מיליון דולר קנדי לעומת הפסד נקי בסך של 2.9 מיליון דולר קנדי ברבעון מקביל אשתקד). בנטרול זכויות מיעוט, החברה רשמה רווח נקי בסך של כ-22.9 מיליוני דולר קנדי בשנת 2021, לעומת הפסד נטו בסך של כ-18 מיליוני דולר קנדי בשנת 2020. זהו הרווח הנקי השנתי הגבוה ביותר שהחברה רשמה ב-20 השנים האחרונות.
- **הרווח הכולל לשנת 2021** הסתכם לסך של כ-48 מיליוני דולר קנדי, לעומת הפסד כולל בסך של כ-20.5 מיליוני דולר קנדי בשנת 2020.

עיקרי המאזן

- **סך הנכסים** ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם לכ-579.7 מיליוני דולר קנדי, לעומת 637.9 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר, 2020. הירידה נבעה בעיקר מעסקת Freed, אשר קוזזה עקב גידול ביתרת המזומנים והלוואות VTB, אשר נבעו גם הם מעסקת Freed.
- **מזומנים ושווי מזומנים** ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו לכ-61.5 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ-22.4 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר, 2020. הגידול נבע מתמורה נטו שהתקבלה מעסקת Freed, ביחד עם תזרים חיובי מפעילות שוטפת של בתי המלון ואתרי הנופש של החברה.

- **החוב נטו** ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם לכ-162.1 מיליוני דולר קנדי, קיטון של כ-121.6 מיליוני דולר קנדי או 43% לעומת חוב נטו בסך של כ-283.7 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2020. הקיטון נבע בעיקר מפירעון אג"ח א' ביחד עם התמורה נטו שהתקבלה מעסקת Freed. ב-12 בדצמבר 2021 הודיעה סקייליין כי חתמה על הסכם ל-5 שנים עם חברת ביטוח גדולה בארה"ב עבור מחזור הלוואה של Courtyard by Marriott hotels. החברה צפויה לסגור הסכם זה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022.
- **ההון העצמי המיוחס** לבעלי המניות הסתכם ביום 31 בדצמבר 2021 לכ-266.2 מיליוני דולר קנדי (כ-297.1 מיליוני דולר קנדי כולל המיעוט), המייצגים 46% מסך המאזן. ליום 31 בדצמבר 2021, ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי המניות עמד על 38.83 ש"ח (15.90 דולר קנדי), לעומת מחיר הסגירה של המניה בבורסה שעמד על 26.34 ש"ח (10.78 דולר קנדי), כ-32% מתחת להון העצמי.

מצ"ב טבלה המסכמת את השינויים שנעשו בשווי ההון (כולל IFRS) של נכסי החברה:

שינוי נטו ברווח נקי	שינוי נטו – בשווי ההון	השפעת מס	שינוי בשווי ההון מתחילת שנה	באלפי דולר קנדי
-	10,692	(3,552)	14,244	Courtyard by Marriott hotels
-	2,180	(437)	2,617	Renaissance
-	1,554	(855)	2,409	Hyatt Arcade
-	79	(31)	110	Bear Valley
-	7,304	6,968	336	Deerhurst
-	(3,164)	1,141	(4,305)	Horseshoe
-	18,645	3,234	15,411	סה"כ – PP&E
30,939	-	(37)	30,976	נדליין להשקעה
30,939	18,645	3,197	46,387	סה"כ שינוי

אודות החברה

סקייליין השקעות הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדליין מלונאי מניב בארה"ב ובקנדה. החברה מחזיקה ב-16 נכסים מניבים הכוללים 2,749 חדרי מלון וכ-85,238 ר"ר שטחים מסחריים.

החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב (סימול: SKLN) והינה חברה מדווחת בקנדה.

לפרטים נוספים:

רוברט וקסמן, סמנכ"ל כספים

robw@skylineinvestments.com | +1 647-207-5312

עודד בן חורין/יהונתן רוז, קשרי משקיעים

oded@km-ir.co.il, jonathan@km-ir.co.il 03-5167620

מידע נוסף

FREED עסקת

ב- 6 לדצמבר 2021 הודיעה סקייליין כי השלימה את עסקת Freed תמורת 210 מיליון דולר קנדי. Freed, באמצעות שותפות חדשה שהוקמה, Resort Communities LP, איחדה את אתרי הנופש עם אתר הנופש Muskoka Bay, שנכון למועד זה הינו בבעלות של Freed ושותפיה, בשווי מוסכם של כ-90 מיליון דולר קנדי. במועד הסגירה, סקייליין רשמה סך של כ- 104 מיליון דולר קנדי בתזרים מזומנים נטו שנכנס מפעילות השקעות, הלוואת מוכר (VTB), הלוואת גישור והשקעת מניות (כמתואר מטה). בסוף שנת 2021 החברה הכירה ב- 30.7 מיליון דולר קנדי כרווח לפני מס (כ- 23.5 מיליון דולר רווח בגין שיערוך הנכסים להשקעה ו- 7.2 מילון דולר רווח בגין המכירה כולל הוצאות העסקה), ו-4 מיליון דולר קנדי כהפסד בגין הכנסה כוללת אחרת הקשורה לעסקה.

במסגרת עסקת Freed, החברה סיפקה הלוואת מוכר (VTB) מובטחת בסך של כ-59.984 מיליון דולר קנדי, שתישא ריבית שנתית בשיעור של 5%. הריבית תצטבר ותשולם על בסיס רבעוני, למעט ריבית הקשורה באתר הנופש Deerhurst, אשר תצטבר על בסיס רבעוני ותשולם בתחילת שנת 2024 בחודש ה-28 שלאחר תאריך הסגירה ביחד עם הפירעון המתוכנן הראשון של הקרן, ולאחר מכן על בסיס חודשי. החלק העיקרי של הקרן בהלוואת ה- VTB ייפרע לאורך ארבע שנים בהתאם ללוח התשלומים שלהלן:

- סך של כ- 10.0 מיליון דולר קנדי ישולם באפריל 2024 ;
- סך של כ- 25.0 מיליון דולר קנדי ישולם ביוני 2025 ;
- סך של 24.984 מיליון דולר קנדי ישולם בדצמבר 2025.

סקייליין סיפקה בנוסף הלוואת גישור ל-Freed בסך של כ-8 מיליון דולר קנדי למשך שנתיים, אשר מגובה בערבויות של Freed ושל חברת האחזקות של Freed (אשר תחזיק ב-71% ב-Resort Communities LP), ותצבור ריבית של 12% לשנה עד לפירעונה. הן הלוואת ה-VTB והן הלוואת הגישור ניתנות לפירעון על ידי Freed בכל עת, ללא קנס פירעון מוקדם.

במסגרת העסקה סקייליין קיבלה 29% מניות בחברת Resort LP ("ההשקעה במניות") לפי שווי עסקה של 32.717 מיליון דולר קנדי. השווי ההוגן של העסקה הנרשם בדוחות הכספיים המאוחדים של סקייליין ליום 31 בדצמבר 2021 הוא 28.808 מיליון דולר קנדי, עקב עלויות עסקה הגלומות ב-Resort LP. הערכת השווי מבוססת על הערך הנכסי הנקי ("NAV") של Resort LP נכון ל-31 בדצמבר 2021. לסקייליין בעלות של 29% ב-Resort LP, הכוללת זכויות מיעוט בשותפות, ובכלל זה הזכות לאשר החלטות מסוימות כגון רכישות והנפקת הון או חוב.

עד ל- 31.12.22, Freed תוכל לרכוש את 29% אחזקות סקייליין ב-Resort LP בתמורה ל-32.717 מיליון דולר קנדי, בתוספת תשואה שנתית של 12% במזומן על סכום זה ("אופציית הרכישה"). ככל ש-Freed לא תממש את אופציית הרכישה, לסקייליין תהיה אופציית מכר ול-Freed תהיה אופציית רכישה בתום השנים הרביעית והחמישית (ממועד הקלוזינג) ביחס לעד 50% מאחזקות סקייליין בשותפות, בהתבסס על שווי שוק הוגן באותה עת.

ב-23.12.21, סקייליין פרעה את אגרות החוב (סדרה א') שלה, אשר היו מובטחות בשעבוד של Deerhurst, במלואן. הפרעון הסתכם בכ-122 מיליון שקל (49.9 מיליון דולר קנדי) וכן קנס פירעון מוקדם בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח (1.7 מיליון דולר קנדי). עם פירעון אגרות החוב (סדרה א'), סקייליין ביטלה את הגנת הנגזר הפיננסי הקשור לדולר קנדי/שקל

("Swap") וקיבלה כ-6.2 מיליון דולר קנדי, כולל סכומי בטחונות ששחררו לסקיילין, המיוחסים ל-Swap, והוחזקו בעבר בנאמנות.

בנוסף, סקיילין החזירה הלוואות בסך כולל של כ-19.1 מיליון דולר קנדי כולל פירעון מוקדם ועמלות נלוות. הלוואות אלו הובטחו כנגד Horseshoe וקרעות ב-Deerhurst.

סיכום ועדכון לעניין נגיף הקורונה

בחודש דצמבר 2020, הרשויות המקומיות בהן ממוקמים אתרי הנופש Deerhurst, Horseshoe ו-Bear Valley הטילו מגבלות תפוסה ומגבלות עסקיות אחרות, אשר הביאו לסגירה חלקית של פעילויות מסוימות. מגבלות אלו הוסרו בפברואר 2021 למשך שארית עונת הסקי. ביום 3 באפריל 2021 מחוז אונטריו הטיל צו שהייה בבית, שהביא לסגירה זמנית של פעילויות מסוימות באתרי הנופש Deerhurst ו-Horseshoe (Bear Valley לא היה כפוף למגבלות אלה). ביום 11 ביוני 2021 החלה הקלה במגבלות אלה לקראת עונת הקיץ, בה יש ביקוש גבוה לנסיעות בתוך המדינה. ביום 22 בספטמבר 2021, מחוז אונטריו יישם תוכנית לפיה עסקים הדורשים הוכחת חיסון נגד קורונה יוכלו להסיר מגבלות מסוימות על תפוסה ותפעול. עקב עלייה במספר המקרים הקשורים לאומיקרון, ב-3 בינואר 2022, מחוז אונטריו הטמיע מחדש הגבלות קיבולת על עסקים מסוימים, שרובם הוסרו לאחר מכן ב-1 במרץ, 2022. להגבלות אלו לא הייתה השפעה גדולה על סקיילין עקב עסקת Freed, ואותן הגבלות לא הוטלו בתחומי השיפוט של ארה"ב בהם היא פועלת. במידה והמשבר יחמיר ו/או יימשך לתקופה ממושכת שבה לא ניתן להסיר מגבלות על פעילויות, עלולה להיות לכך השפעה שלילית על הפעילויות והתוצאות הכספיות של החברה.

כל מלונות החברה הממוקמים בארצות הברית ("נכסי החברה בארה"ב") פתוחים וחווים שיפור יציב בשיעורי התפוסה, אשר הציגו שיפור 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 ואשר אינם תלויים בטיסות בינלאומיות, החברה צופה כי עם האצת ההתאוששות, נכסי החברה בארה"ב יראו עליות מתמשכות בשיעורי התפוסה.

בתגובה למשבר הקורונה, ממשלות ארה"ב וקנדה יצאו עם מספר תכניות תמרוץ להן החברה זכאית. בארצות הברית, החברה קיבלה הלוואות במסגרת תכנית ה-PPP. במסגרת תכנית ה-PPP, ממשלת ארה"ב עשויה, בנסיבות מסוימות, למחול על החלק מאותן הלוואות ששולם בגין שכר, שירותים, ריבית ועלויות מוגדרות אחרות. כל חלק שלא יימחל ייפרע לאורך חמש שנים, בריבית בשיעור שנתי של 1%, בהתאם לחקיקה הנוכחית. במהלך שנת 2021 התקבל סכום של כ-7.5 מיליוני דולר ארה"ב (כ-9.5 מיליון דולר קנדי) לעומת 6.7 מיליוני דולר ארה"ב שהתקבלו בשנת 2020. בסוף שנת 2021, החברה רשמה קיזוז להוצאות מסוימות בסכום של 7.2 מיליון דולר קנדי הקשור לסיוע הממשלתי בנכסיה בארה"ב (בסוף שנת 2020 נרשם קיזוז של כ-6.7 מיליון דולר קנדי).

בקנדה, החברה קיבלה מימון במסגרת סבסוד השכר לתעסוקה בקנדה ("CEWS"), המכסה עד 75% משכר העובדים שלא יעלה על 58.7 אלף דולר לעובד זכאי, בכפוף לתנאים מסוימים, בין התאריכים 15 במרץ 2020 עד 23 באוקטובר 2021. בנוסף, קיבלה החברה את הטבת Canada Emergency Rent Subsidy ("CERS") המכסה הוצאות תפעול מסוימות בגין שכירות ובניה. נכון לסוף שנת 2021 החברה רשמה קיזוז להוצאות תפעול ממלונות ואתרי נופש בסך של כ-5.6 מיליוני דולר קנדי (נכון לסוף שנת 2020 נרשם קיזוז של כ-3.7 מיליוני דולר קנדי), וקיזוז להוצאות הנהלה וכלליות

בסך של כ-0.8 מיליוני דולר קנדי (נכון לסוף שנת 2020 נרשם קיזוז של כ-0.3 מיליוני דולר קנדי), בקשר עם הטבות ה-CERS וה-CEWS.

להשלכות נגיף הקורונה הייתה השפעה מהותית שלילית על הכלכלה והעסקים בכלל, ובפרט על התוצאות התפעוליות והכספיות של החברה בשנים 2020-2021. אם לא תהייה 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 של החברה לגבי המגזר העסקי ותעשיית המלונאות בצפון אמריקה כמקשה אחת, והיא עשויה 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.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נערכים בהתאם לכללי הדיווח החשבונאי הבינלאומי (IFRS). על אף האמור, המדדים הבאים: FFO, NOI 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. FFO, NOI 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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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", "עלולי", "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 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, אי השלמת ההסכמים למכירת מלונות קליבלנד או הלוואה חדשה למלונות Courtyard כצפוי, 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.