

סקייליין מדווחת על המשך שיפור בתוצאות התפעוליות ברבעון השלישי של 2022

טורונטו, אונטריו – 11 בנובמבר, 2022. סקייליין אינווסטמנטס אינק ("החברה" או "סקייליין") (סימול בבורסה לניירות ערך בתל אביב: SKLN), חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנכסי מלונאות בארצות הברית וקנדה, מפרסמת את תוצאותיה לשלושת ותשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022.

סיכום התוצאות הכספיות

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		באלפי דולר קנדי
2021	2022	2021	2022	
28,566	20,605	13,814	7,109	NOI ממלונות ואתרי נופש
29%	21%	31%	21%	שיעור ה-NOI ממלונות ואתרי נופש
65,322	95,641	24,782	32,824	הכנסות מנכסים זהים
18,146	19,186	6,472	5,755	NOI מנכסים זהים ¹
28%	20%	26%	18%	שיעור ה-NOI מנכסים זהים
22,926	14,871	11,666	5,278	EBITDA מתואם ²
22.2%	15%	25.5%	15.2%	שיעור ה-EBITDA המתואם
28,497	(9,452)	26,446	(4,365)	רווח (הפסד) נקי
8,226	4,649	3,543	(488)	FFO ¹
261,016	284,647	261,016	284,647	הון בעלי מניות

עיקרי הדוח לרבעון השלישי של שנת 2022

- **ההכנסות מנכסים זהים¹** צמחו ברבעון השלישי של 2022 בכ- 32% לכ- 32.8 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 24.8 מיליוני דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד, וזאת כתוצאה מהמשך עליה בביקוש והקלה במגבלות אשר הוטלו בעקבות מגיפת הקורונה. ההכנסות ממלונות ואתרי נופש הסתכמו לכ- 34.5 מיליוני דולר קנדי לעומת 45.12 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021.
- **NOI מנכסים זהים¹** ברבעון השלישי של 2022 ירד לכ- 5.8 מיליוני דולר קנדי לעומת כ- 6.5 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021. הקיטון ברבעון נובע כתוצאה מגידול בעלויות באתרי הנופש ומקבלת תמיכה ממשלתית בשנת 2021; בנטרול השפעת התמיכה הממשלתית, NOI מנכסים זהים צמח בכ- 1.5 מיליוני דולר קנדי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
- **EBITDA מתואם²** ברבעון השלישי של 2022 הסתכם לכ- 5.3 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 11.7 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021. הנתונים לשנת 2021 כוללים רווחים מאתרי נופש בקנדה שנמכרו בדצמבר 2021 ועל כן אינם נכללים בנתונים לשנת 2022.
- **FFO¹** ברבעון השלישי של 2022 היה שלילי והסתכם בכ- (0.5) מיליוני דולר קנדי, או (0.03) דולר קנדי למניה, לעומת FFO בסך של כ- 3.5 מיליוני דולר קנדי, או 0.21 דולר קנדי למניה, ברבעון השלישי של 2021.
- ביום 11 ביולי 2022, החברה השלימה עסקה לרכישת מלון Courtyard by Marriott בעיר איתקה, ניו יורק ("Courtyard Ithaca") בתמורה לכ- 11.25 מיליוני דולר ארה"ב, בתוספת עלויות רכישה.
- ביום 7 באוקטובר 2022, הושלם הסכם להארכת הלוואת מלון Renaissance בסך של 20 מיליון דולר ארה"ב וזאת עד לחודש יוני 2029, בריבית SOFR ממוצעת ל- 30 יום בתוספת ריבית שנתית של 2.75%. בנוסף, הוסכם על העמדת הלוואה נוספת לטובת שדרוג והשבחת המלון בסך של 16.6 מיליון דולר ארה"ב הנושאת ריבית SOFR בתוספת ריבית שנתית של 3.50%, אשר תנוצל לפי הצורך. החברה אף התקשרה בעסקה עם חברה גלובלית למוצרים תעשייתיים, למכירת זיכויי מס שיווצרו כתוצאה משיפוץ המלון, בתמורה לסך של 11 מיליוני דולר ארה"ב.

¹ מדד פיננסי משלים. ראה סעיף "מדדי ביצוע שאינם IFRS" בדיווח זה להלן.

² מדדי ביצוע שאינם IFRS. למידע על הגדרות, התאמות והבסיס להצגת מדדי ביצוע שאינם IFRS בהם משתמשת החברה, ראה סעיף "מדדי ביצוע שאינם IFRS" בדיווח זה להלן.

בלייק לאיין, מנכ"ל החברה: "מגמת השיפור בתוצאות התפעוליות המשיכה ברבעון השלישי של 2022. NOI מנכסים זהים, בנטרול השפעת מענקי הממשלה בשנה הקודמת, עלה ביחס לרבעון השלישי של 2022 לעומת הרבעון השלישי אשתקד, עם המשך התאוששות תיירות הפנים והתיירות העסקית והמשך התמקדות החברה בהתייעלות. החברה החלה להשקיע מחדש את התמורה שהתקבלה ברבעון הרביעי של 2021 ממכירת אתרי הנופש שלה בקנדה, עם רכישת Courtyard איתקה ביום 11 ביולי 2022. המאזן היציב של החברה יאפשר לה להמשיך לבסס הצלחה זו תוך שהיא מתנהלת בזהירות בסביבה גלובלית המאופיינת בתנודתיות."

עיקרי הדוחות על רווח והפסד

- **ההכנסות ברבעון השלישי של 2022** הסתכמו לכ- 34.8 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 45.7 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021. הכנסות ממלונות ואתרי נופש ירדו בכ- 23.38% ל- 34.5 מיליוני דולר קנדי. הרבעון השלישי של 2022 כולל את השפעת אתרי הנופש הקנדיים של החברה שנמכרו בדצמבר 2021, ועל כן אינם משתקפים בנתוני הרבעון השלישי של 2022. ההכנסות מנכסים זהים גדלו ב- 32% לעומת הרבעון השלישי של 2021.
- **NOI מנכסים זהים ברבעון השלישי של 2022** הסתכם לכ- 5.8 מיליוני דולר קנדי, לעומת NOI מנכסים זהים בסך של כ- 6.5 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021, וזאת כתוצאה מהיעדר הטבת המענקים הממשלתיים שהתקבלו ברבעון השלישי של 2021, וקוֹזז חלקית על ידי המשך השיפור בפעילות החברה בארה"ב עם היציאה ממגפת הקורונה.
- **EBITDA מתואם ברבעון השלישי של 2022** הסתכם לכ- 5.3 מיליוני דולר קנדי לעומת EBITDA מתואם של כ- 11.7 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021. ה-EBITDA המתואם ברבעון השלישי של 2021 כלל את השפעת אתרי הנופש הקנדיים של החברה, אשר נמכרו בשנת 2021 ועל כן אינם משתקפים בנתוני הרבעון השלישי של 2022. בנוסף, נתוני השנה הקודמת כללו את הטבת המענקים הממשלתיים.
- **הוצאות מימון, נטו ברבעון השלישי של 2022** הסתכמו לכ- 5.6 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 7.1 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021. הוצאות הריבית ברבעון השלישי של 2022 עמדו על סך של כ- 3.9 מיליון דולר קנדי לעומת הוצאות ריבית בסך של 5.3 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021, בעיקר בשל יתרות חוב נמוכות יותר, שקוֹזזו חלקית על ידי שיעורי ריבית גבוהים יותר. ההשפעה הלא תזרימית של שערי המט"ח על אגרות החוב של החברה הסתכמה בהפסד בסך של 2.6 מיליוני דולר קנדי, לעומת הפסד בסך של 1.7 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021. כמו כן, חל גידול בסך של 1 מיליון דולר קנדי בהכנסות הריבית בגין הלוואת המוכר (VTB) הקשורה בעיקר במכירת אתרי הנופש הקנדיים של החברה בדצמבר 2021.
- **FFO ברבעון השלישי של 2022** הסתכם לכ- (0.5) מיליוני דולר קנדי, לעומת FFO בסך של כ- 3.5 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021. בנטרול השפעת המענקים הממשלתיים שהתקבלו ברבעון השלישי של 2021, חל שיפור ב- FFO אשר נבע בעיקר מההתאוששות הניכרת בביקושים למלונות, כמתואר לעיל, אשר השפיעה לטובה על ההכנסות. כמו כן, ה- FFO ברבעון השלישי של 2021 כלל את השפעת אתרי הנופש הקנדיים של החברה, אשר נמכרו בדצמבר 2021 ועל כן אינם משתקפים בנתוני הרבעון השלישי של 2022.
- **רווח (הפסד) נקי לרבעון השלישי של 2022** הסתכם להפסד של כ- 4.4 מיליוני דולר קנדי, לעומת רווח בסך של 26.4 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021. בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, החברה רשמה הפסד נקי של כ- 4.3 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי של 2022, לעומת רווח נקי של כ- 21.3 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021.
- **רווח כולל אחר לרבעון השלישי של 2022** עמד על סך של 6.8 מיליון דולר קנדי, לעומת רווח כולל אחר של 36.3 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2021.

עיקרי הדוח על המצב הכספי

- **סך הנכסים** ליום 30 בספטמבר 2022, הסתכם לכ- 613.4 מיליוני דולר קנדי, לעומת 579.7 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר, 2021. הגידול נבע בעיקר מהשפעת הפרשי תרגום מט"ח ומשווי הוגן גבוה יותר של יתרות רכוש קבוע, כולל רכישת מלון Courtyard Ithaca וקרקע באתר הנופש Bear Valley.
- **מזומנים ושווי מזומנים** ליום 30 בספטמבר, 2022, הסתכמו לכ- 29.7 מיליוני דולר קנדי, לעומת 61.5 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר, 2021. הקיטון נבע בעיקר מהוצאות הוניות, ומתשלומי מיסים ופירעון חובות.

- **החוב נטו** ליום 30 בספטמבר, 2022, הסתכם לכ- 211 מיליוני דולר קנדי, נתון המשקף גידול של 48.9 מיליוני דולר קנדי, או 30.2%, לעומת חוב נטו בסך של כ- 162.1 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר, 2021. הגידול נבע בעיקר מקיטון במזומנים ושווי מזומנים ומיתרות חוב גבוהות יותר.
- **סך ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות** ליום 30 בספטמבר, 2022, הסתכם לכ- 284.65 מיליוני דולר קנדי (319.55 מיליוני דולר קנדי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), המייצגים 46% מסך המאזן. ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי מניות היה 44.18 ש"ח (17.04 דולר קנדי), לעומת מחיר הסגירה של המניה בבורסה שעמד על 20.10 ש"ח (7.75 דולר קנדי), כ- 54.51% מתחת להון העצמי.

אודות החברה

סקייליין השקעות הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מלונאי מניב בארה"ב ובקנדה. החברה מחזיקה ב- 17 נכסים מניבים הכוללים 2,856 חדרי מלון וכ- 7,919 מ"ר שטחים מסחריים.

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

לפרטים נוספים:

רוב וקסמן, רו"ח, סמנכ"ל כספים

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

עודד בן חורין, קשרי משקיעים בע"מ

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

מידע נוסף

מדדי ביצוע שאינם על פי כללי IFRS

הדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים של החברה נערכים בהתאם לכללי הדיווח החשבונאי הבינלאומי (IFRS). על אף האמור, המדדים הבאים: FFO, FFO, NOI, FFO למניה 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, FFO, NOI למניה 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. בנוסף, החברה משתמשת במספר מדדים פיננסיים משלימים כמדדי ביצוע מרכזיים. מדדים פיננסיים משלימים הינם מדדים פיננסיים לגביהם אמור להינתן גילוי על בסיס תקופתי לשם תיאור הביצועים הפיננסיים, המצב הכספי או תזרים המזומנים, ההיסטוריים או הצפויים בעתיד, לגביהם לא ניתן גילוי במישרין בדוחות הכספיים והם אינם מדדים בהתאם לכללי IFRS. NOI מנכסים זהים הינו מדד פיננסי המחושב באמצעות אותה מתודולוגיה המשמשת לחישוב NOI, אך הוא כולל אך ורק NOI מנכסים המצויים בבעלות [החברה] במהלך השנתיים המלאות שקדמו ליום 30 בספטמבר, 2022.

פרטים נוספים על מדדים שאינם IFRS מוצגים בדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022, הזמין בפרופיל החברה ב- SEDAR באתר www.sedar.com או במגנ"א בכתובת www.magna.isa.gov.il, ומצורף לדיווח זה על דרך ההפניה

ההתאמות לכל מדד שאינם על פי כללי IFRS נכללו בדיווח זה, כמפורט להלן:

NOI

החברה מגדירה NOI כרווח מנכסים בניכוי הוצאות תפעול נכסים. הנהלת החברה סבורה כי NOI הינו אינדיקטור מפתח שימושי לפעילות על בסיס לא ממונף, שכן הוא מייצג מדד בשליטת הנהלת תפעול הנכסים. NOI אף מהווה מרכיב מרכזי בקביעת שווי הנכסים. NOI משמש אנליסטים בתעשייה, משקיעים והנהלות לצורך מדידת הביצועים התפעוליים של חברות קנדיות. NOI מייצג רווח מנכסים מניבים בניכוי עלויות תפעול הנכסים בנטרול פחת, כפי שהוצג בדוחות המאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר, שנערכו בהתאם לכללי ה-IFRS.

בהתחשב בעונתיות פעילות המלונאות של החברה, NOI לשנת כספים (או לארבעת הרבעונים שקדמו לתקופה) נחשב על ידי הנהלת החברה כמדד מהימן יותר למדידת ביצועי החברה.

החברה מחשבת NOI כרווח מפעולות רגילות לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות, המותאם עבור:

1. תוצאות מגזריות של מגזר הייזום;
2. הוצאות מכירה ושיווק;
3. הוצאות הנהלה וכלליות.

לחילופין, תוצאה זהה מתקבלת על ידי סכימת התוצאות המגזריות (כאמור בביאור 12 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים) של מגזרי המלונאות ואתרי הנופש בארה"ב ובקנדה.

NOI ממלונות ואתרי נופש				באלפי דולר קנדי
לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2021	2022	2021	2022	
22,926	14,871	11,666	5,278	הרווח התפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות
576	(142)	478	(235)	תוצאות מגזר ייזום
248	80	55	2	הוצאות מכירה ושיווק
4,816	5,796	1,615	2,064	הוצאות הנהלה וכלליות
28,566	20,605	13,814	7,109	NOI ממלונות ואתרי נופש
98,226	97,374	45,116	34,525	הכנסות ממלונות ואתרי נופש
(69,660)	(76,769)	(31,302)	(27,416)	הוצאות תפעול מלונות ואתרי נופש
28,566	20,605	13,814	7,109	NOI מנכסים מניבים

FFO

FFO הינו מדד פיננסי שאינו מבוסס על כללי IFRS, הנועד למדוד ביצועים תפעוליים ומשמש רבים בתעשיית הנדל"ן, בעיקר חברות נסחרות המחזיקות ומפעילות נכסים מניבים. FFO אינו אמור להיחשב חלופה לרווח נקי הנקבע בהתאם לכללי IFRS. החברה מחשבת את ה- FFO שלה בהתאם להנחיותיו של ארגון ה-Real Property Association of Canada בנוגע ל- FFO לעניין כללי IFRS (FFO White Paper) אשר פורסמו בינואר 2022, למעט (1) שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אשר הינם אמצעי גידור יעילים מבחינה כלכלית אך אינם מתאימים לגידור חשבונאי; (2) זכויות שאינן מקנות שליטה; ו- (3) הכנסות והוצאות תפעוליות מנכסי זכות שימוש. השימוש ב- FFO, בצירוף ההצגות הנדרשות על פי כללי IFRS, נכללו לשם שיפור הבנת התוצאות התפעוליות של החברה.

הנהלת החברה סבורה כי FFO מהווה מדד לבחינת ביצועים תפעוליים אשר, אם עומד להשוואה תקופה אחר תקופה, משקף את ההשפעה על הפעילות של מגמות כגון תפוסה, תעריפי חדרים, עלויות תפעול, מיסי נדל"ן ועלויות ריבית. FFO אף מספק פרספקטיבה על הביצועים הפיננסיים של החברה אשר אינם עולים מיידית מנתוני הרווח הנקי שנקבע על פי כללי IFRS. מדד FFO מחזיר לנתוני הרווח הנקי שאינם נובעים מפעילות שוטפת, מרכיבים כגון התאמות שווי הוגן, עלויות עסקאות לצירוף עסקים ומסי הכנסה נדחים, אם בכלל. עם זאת, מדד FFO בכל זאת כולל הכנסות שאינן במזומן הקשורות לחישוב חשבונאי של דמי שכירות לפי שיטת קו ישר ואינו מביא לניכוי הוצאות הון חוזרות ונשנות, כפי שנדרש על מנת לשמור על זרם ההכנסות הקיים.

כספים מפעולות (FFO)				באלפי דולר קנדי
לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2021	2022	2021	2022	
22,192	(8,827)	21,258	(4,297)	רווח (הפסד) נקי, המיוחס לבעלי המניות של החברה
(24,471)	2,126	(18,949)	320	הפסד (רווח) מהתאמות שווי הוגן
13,867	9,337	5,104	3,238	פחת וירידת ערך
(3,834)	(1,038)	(3,862)	(72)	מסים נדחים
(16)	461	(8)	67	ביטול הכרה בעלויות השקעה והפסדי (רווחי) הון נוספים
-	1,822	-	-	מס על רווח ממימוש נכס
488	768	-	256	רכיב שערך הכלול בעלות המכירה, שהוכר בעבר ברווח בהתאמות שווי הוגן של נכסי השקעה לפני העברה למלאי
8,226	4,649	3,543	(488)	FFO

EBITDA מתואם

פעילות החברה כוללת נכסים מניבים והכנסות ממכירת נדל"ן יזמי. ככזו, להערכת ההנהלה, מדד EBITDA מתואם (כהגדרתו להלן) הוא מדד משלים ושימושי למדידת הביצועים התפעוליים של החברה עבור המשקיעים ובעלי החוב.

EBITDA מוגדר כהכנסות לפני ריבית, מסים, פחת והפחתות. החברה מחשבת את ה-EBITDA המתואם שלה כדלהלן:

- הכנסות ממלונות ואתרי נופש ;
- מכירת נדל"ן למגורים.

בניכוי :

- הוצאות תפעול ממלונות ואתרי נופש ;
- עלות המכר של נדל"ן למגורים ;
- הוצאות מכירה ושיווק ;
- הוצאות הנהלה וכלליות.

EBITDA מתואם אינו כולל התאמות שווי הוגן, רווחי (הפסדי) הון או הוצאות אחרות ומוצג בדוח המאוחד על הרווח והפסד של החברה לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 כרווח תפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות.

EBITDA מתואם מפעילות			
שילוב ביצועי הרווחים מפעילויות מניבות ומפעילויות ייזום			
באלפי דולר קנדי		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
		2021	2022
לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		2021	2022
		22,926	14,871
EBITDA מתואם מפעילות		11,666	5,278

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 כאמור, 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.