

סקייליין מדווחת על התוצאות לרבעון הראשון של 2023

טורונטו, אונטריו – 11 במאי, 2023. 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 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2023.

סיכום התוצאות הכספיות

באלפי דולר קנדי	רבעון 1, 2023	רבעון 1, 2022
NOI ממלונות ואתרי נופש	5,829	8,211
שיעור ה-NOI ממלונות ואתרי נופש	17%	26%
הכנסות מנכסים זהים	33,755	31,910
NOI מנכסים זהים ¹	5,912	8,138
שיעור ה-NOI מנכסים זהים	18%	26%
EBITDA מתואם²	3,819	6,188
שיעור ה-EBITDA המתואם	11%	19%
רווח (הפסד) נקי	(7,034)	680
FFO	2,085	5,254
הון בעלי מניות	275,525	265,379

עיקרי הדוח לרבעון הראשון של 2023

- **ההכנסות מנכסים זהים¹** ברבעון הראשון של 2023 צמחו בכ- 5.8% לכ- 33.8 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 32.0 מיליוני דולר קנדי ברבעון הראשון של 2022, וזאת כתוצאה מגידול ב- RevPar בשל עלייה ב- ADR, וקוויזו בחלקן על ידי ירידה בשיעורי התפוסה. ההכנסות ממלונות ואתרי נופש לרבעון הראשון של 2023 הסתכמו לכ- 34.5 מיליוני דולר קנדי לעומת 32.0 מיליוני דולר קנדי ברבעון הראשון של 2022.
- **NOI מנכסים זהים¹** ברבעון הראשון של 2023 ירד לכ- 5.9 מיליון דולר קנדי לעומת כ- 8.1 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2022. הקיטון לעומת השנה שעברה נובע בעיקר משיפוצים נרחבים במלון רנסנס, שהפחיתו את החדרים הזמינים ב- 50% במשך כל הרבעון הראשון של 2023. השפעה זו גם ניכרת באופן משמעותי על שיעור ה-NOI מנכסים זהים, אשר ירד מ- 26% בשנה שעברה ל- 18% ברבעון הראשון של 2023.
- **EBITDA מתואם²** ברבעון הראשון של 2023 הסתכם לכ- 3.8 מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 6.2 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2022.
- **FFO¹** ברבעון הראשון של 2023 היה חיובי והסתכם בכ- 2.1 מיליון דולר קנדי (או 0.13 דולר קנדי למניה), לעומת FFO בסך של כ- 5.3 מיליון דולר קנדי (או 0.32 דולר קנדי למניה), ברבעון הראשון של 2022.
- ביום 20 באפריל 2023, החברה התקשרה בהסכם הלוואה חדש עם תאגיד בנקאי למימון ושיפוץ מלון Arcade Hyatt Regency בקליבלנד. ההלוואה החדשה הינה הלוואת CMBS (נייר ערך מסחרי מגובה משכנתא) המחליפה הלוואה קודמת בסך של כ- 15.8 מיליון דולר ארה"ב. ההלוואה הקודמת נשאה ריבית של BSBY בתוספת 3.5% (היינו ריבית שנתית של כ- 8.44%) ובתקופת ההארכה של כחודש ריבית BSBY בתוספת 4.5% (היינו: ריבית שנתית של כ- 9.44%). ההלוואה החדשה הינה 25 מיליוני דולר ארה"ב לחמש שנים, בתשלומים חודשיים של ריבית בלבד בשיעור קבוע של 7.99% וקצב המשולמת כסכום חד פעמי בתום תקופת ההלוואה. מתוך סכום ההלוואה החדשה, סך של 1.8 מיליון דולר ארה"ב ישמש למימון שיפוץ המלון, סך של 15.8 מיליון דולר ארה"ב שימש לפירעון ההלוואה הקודמת, סך של 2.3 מיליון דולר ארה"ב ישמש לתשלום הוצאות העסקה ועתודות מס וריבית הקשורות להלוואה החדשה, והיתרה של כ-

¹ מדד פיננסי משלים. ראה סעיף "מדדי ביצוע שאינם IFRS" בדיווח זה להלן. FFO מוצג לעיל בהתאם להנחיות Real Property Association of Canada guidance. FFO לפי הנחיות תקנות ני"ע הוא 8,261 אלפי דולר קנדי ברבעון הראשון של 2023 (8,800 אלפי דולר קנדי ברבעון הראשון של 2022).

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.

5.1 מיליון דולר ארה"ב תשמש את החברה למטרות הון חוזר כלליות. לפרטים נוספים אודות ההלוואה החדשה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 22 באפריל 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-037846).

השווי בספרים למניה בהון העצמי של בעלי המניות הינו 44.00 ₪ (16.50 דולר קנדי) למניה, המהווה 73% מעל מחיר הסגירה של מניות החברה ליום 31 במרץ 2023.

בלייק לאיין, מנכ"ל החברה: "מגמת השיפור בתוצאות התפעוליות המשיכה ברבעון הראשון של 2023. ההכנסה מנכסים זהים גדלה ביחס לרבעון הראשון של 2022, עם המשך התאוששות תיירות הפנים והתיירות העסקית והמשך התמקדות החברה בהתייעלות. החברה השקיעה מחדש חלק מהתמורה שהתקבלה ברבעון הרביעי של 2021 ממכירת אתרי הנופש שלה בקנדה, עם רכישת Courtyard איתקה ביום 11 ביולי 2022. וגם בשיפוץ המהותי של הרנסנס ושל Courtyard Dayton שלנו. המאזן היציב של החברה יאפשר לה להמשיך לבסס הצלחה זו תוך שהיא ממשיכה לנהל בזירות את עסקיה בסביבה של תנודתיות גלובלית. לאור העלייה המהירה לאחרונה בשערי הריבית, החברה ממשיכה להיות זהירה."

עיקרי הדוחות על רווח והפסד

- **ההכנסות לרבעון הראשון של 2023** הסתכמו לכ- 34.5 מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 32.3 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2022. הכנסות ממלונות ואתרי נופש לרבעון הראשון של 2023 גדלו בכ- 7.7% ל- 34.5 מיליון דולר קנדי, וזאת כתוצאה מעלייה ב- ADR, וקוֹזֶזוּ על ידי הירידה בשיעורי התפוסה. ההכנסות מנכסים זהים גדלו ב- 5.8% לעומת הרבעון הראשון של 2022.
- **NOI מנכסים זהים ברבעון הראשון של 2023** הסתכם לכ- 5.9 מיליון דולר קנדי, לעומת NOI מנכסים זהים בסך של כ- 8.1 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2022. הקיטון לעומת השנה שעברה נבע בעיקר משיפוץ מלונות.
- **EBITDA מתואם לרבעון הראשון של 2023** הסתכם לכ- 3.8 מיליון דולר קנדי לעומת EBITDA מתואם של כ- 6.2 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2022.
- **הוצאות מימון, נטו, לרבעון הראשון של 2023** הסתכמו לכ- 4.9 מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 0.8 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2022. הוצאות הריבית ברבעון הראשון של 2023 עמדו על סך של כ- 5.3 מיליון דולר קנדי לעומת הוצאות ריבית בסך של 2.6 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2022, בעיקר בשל העלייה בשיעורי הריבית. ההשפעה הלא תזרימית של שערי המט"ח על אגרות החוב של החברה הסתכמה ברווח בסך של 0.01 מיליון דולר קנדי, לעומת רווח בסך של 0.78 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2022. כמו כן, חל קיטון בסך של 0.07 מיליון דולר קנדי בהכנסות הריבית בגין הלוואת המוכר (VTB) הקשורה בעיקר במכירת אתרי הנופש הקנדיים של החברה בדצמבר 2021.
- **FFO ברבעון הראשון של 2023** הסתכם לכ- 2.1 מיליון דולר קנדי, לעומת FFO בסך של כ- 5.3 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2022. ב- FFO חל קיטון שנבע משיפוץ מלונות, כמתואר לעיל, אשר השפיע לרעה על הרווחים.
- **רווח (הפסד) נקי לרבעון הראשון של 2023** הסתכם לכ- (7.03) מיליון דולר קנדי, לעומת רווח בסך של 0.7 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2022. בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, החברה רשמה רווח (הפסד) נקי של כ- (5.5) מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2023, לעומת רווח נקי של כ- 1.0 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2022. הרבעון הנוכחי הושפע מהפסדי הון חד פעמיים שלא במזומן בסך 3.9 דולר שנבעו מתרומת ספינת הנוסעים ההיסטורית Keewatin לארגון צדקה קנדי, וכן מהפסדי ירידת ערך שלא במזומן בסך 0.9 דולר הקשורים לקרקעות לפיתוח באתר הנופש Bear Valley.
- **הפסד כולל אחר לרבעון הראשון של 2023** עמד על סך של (5.5) מיליון דולר קנדי, לעומת הפסד כולל אחר של 1.5 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון של 2022.

עיקרי הדוח על המצב הכספי

- **סך הנכסים ליום 31 במרץ 2023** הסתכם לכ- 600.8 מיליון דולר קנדי, לעומת 560.9 מיליון דולר קנדי ליום 31 במרץ 2022. הגידול נבע בעיקר מהשפעת שערי מט"ח וכן משווי הוגן גבוה יותר של יתרות רכוש קבוע, כולל רכישת מלון Ithaca Courtyard וקרקע באתר הנופש Bear Valley.
- **מזומנים ושווי מזומנים ליום 31 במרץ 2023** הסתכמו לכ- 14.6 מיליון דולר קנדי, לעומת 44.4 מיליון דולר קנדי ליום 31 במרץ 2022. הקיטון נבע בעיקר מהוצאות הוניות ותשלומי חוב ומיסים.

- **החוב נטו** ליום 31 במרץ 2023 הסתכם לכ- 225 מיליוני דולר קנדי, נתון המשקף גידול של 49 מיליוני דולר קנדי, או 28.04%, לעומת חוב נטו בסך של כ- 175.9 מיליוני דולר קנדי ליום 31 במרץ 2022. הגידול נבע בעיקר מקיטון במזומנים ושווי מזומנים ומיתרות חוב גבוהות יותר.
- **סך ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות** ליום 31 במרץ 2023 הסתכם לכ- 275.53 מיליוני דולר קנדי (311.64 מיליוני דולר קנדי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), המייצגים 46% מסך המאזן. ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי מניות היה 44.00 ש"ח (16.50 דולר קנדי), לעומת מחיר הסגירה של המניה בבורסה שעמד, נכון ליום 31 במרץ 2023, על 11.88 ש"ח (4.45 דולר קנדי), כ- 73% מתחת להון העצמי.

אודות החברה

סקיילין 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:

בלייק ד. לאיין, מנכ"ל

+1 519-535-8651 blakel@skylineinvestments.com

עודד בן חורין, קשרי משקיעים בע"מ

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

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, FFO 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 31 במרץ, 2023.

פרטים נוספים על מדדים שאינם IFRS מוצגים בדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023, 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 שאינו 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 זוהי מתקבלת על ידי סכימת התוצאות המגזריות (כאמור בביאור 12 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים) של בתי מלון ואתרי הנופש של החברה. הטבלה הבאה מציגה התאמה של NOI ממלונות ומאתרי נופש לרווח התפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות:

NOI ממלונות ואתרי נופש		
באלפי דולר קנדי		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ
2022	2023	
6,188	3,819	הרווח התפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות
50	8	תוצאות מגזר ייזום
25	-	הוצאות מכירה ושיווק
1,948	2,002	הוצאות הנהלה וכלליות
8,211	5,829	NOI ממלונות ואתרי נופש
32,023	34,477	הכנסות ממלונות ואתרי נופש
(23,812)	(28,648)	הוצאות תפעול מלונות ואתרי נופש
8,211	5,829	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 נחשב חלופה לרווח נקי הנקבע בהתאם לכללי IFRS. החברה מחשבת את המדדים הפיננסיים שלה בהתאם להנחיותיו של ארגון ה-Real Property Association of Canada (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 הנתונים הנדרשים 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 מחריג מהרווח הנקי פריטים שאינם נובעים מפעילות שוטפת, כגון התאמות שווי הוגן, עלויות עסקת רכישה 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. יודגש כי שיטת החישוב של מדד זה על ידי החברה עשויה להיות שונה משיטת החישוב המיושמת על ידי חברות אחרות. הטבלה הבאה מציגה התאמה של FFO לרווח הנקי:

כספים מפעולות (FFO)		
באלפי דולר קנדי		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ
2022	2023	
1,002	(5,456)	רווח (הפסד) נקי, המיוחס לבעלי המניות של החברה
523	391	הפסד (רווח) מהתאמות שווי הוגן
3,052	4,298	פחת וירידת ערך
421	(1,368)	מסים נדחים
256	256	רכיב שערוך הכלול בעלות המכירה, שהוכר בעבר ברווח בהתאמות שווי הוגן של נכסי השקעה לפני העברה למלאי
5,254	2,085	FFO

EBITDA מתואם

פעילות החברה כוללת נכסים מניבים והכנסות ממכירת נדל"ן יומי. 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 31 במרץ 2023 כרווח תפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות.

EBITDA מתואם מפעילות		
שילוב ביצועי הרווחים מפעילויות מניבות ומפעילויות ייזום		
שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		באלפי דולר קנדי
2022	2023	
6,188	3,819	EBITDA מתואם מפעילות

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.