

התוצאות הכספיות של סקיליין אינווסטמנטס אינק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

טורונטו, אונטריו – 27 במרץ, 2024. סקיליין אינווסטמנטס אינק ("החברה" או "סקיליין") (סימול בבורסה לניירות ערך בתל אביב: SKLN), חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנכסי מלונאות בארצות הברית וקנדה, מפרסמת את תוצאותיה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023.

סיכום התוצאות הכספיות

2021	2022	2023	באלפי דולר קנדי
33,081	27,535	14,057	NOI ממלונות ואתרי נופש
77,577	114,228	103,285	הכנסות מנכסים זהים
18,723	25,026	14,498	NOI מנכסים זהים ¹
24,501	19,727	4,998	EBITDA מתואם ²
29,578	(2,025)	(48,294)	רווח (הפסד) נקי
12,312	9,285	(7,299)	FFO
266,249	280,458	234,959	הון בעלי מניות

עיקרי הדוח לרבעון הרביעי ולשנת 2023

- **ההכנסות מנכסים זהים¹** בשנת 2023 ירדו בכ- 9.58% לסך של כ- 103.29 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 114.23 מיליוני דולר קנדי בשנת 2022, בעיקר כתוצאה מירידה במלונות מקטגוריית "שירות מלא" בארה"ב, בשל השפעת השיפוצים הנרחבים במלון Renaissance, במסגרתו החברה צמצמה את מספר החדרים הזמינים במלון. הירידה בהכנסות מנכסים זהים קוזה חלקית על ידי עלייה ב-ADR, ב-RevPAR ובשיעורי התפוסה במלון Hyatt. במלונות מקטגוריית "שירות נבחר" חלה ירידה לעומת השנה הקודמת, וזאת כתוצאה מקיטון בשיעורי התפוסה עקב השיפוצים המתמשכים בארבעה ממלונות Courtyard של החברה. סך ההכנסות ממלונות ואתרי נופש הסתכם לכ- 121.3 מיליוני דולר קנדי לעומת 132.1 מיליוני דולר קנדי ב-2022.
- **NOI מנכסים זהים¹** בשנת 2023 ירד לכ- 14.5 מיליון דולר קנדי לעומת כ- 25.03 מיליון דולר קנדי בשנת 2022. הקיטון לעומת השנה שעברה נובע בעיקר מהשפעת השיפוצים הנרחבים במלון Renaissance, במסגרתו החברה הקטינה את מספר החדרים הזמינים במלון. בחודש דצמבר 2023, רק 102 מתוך 491 חדרים היו זמינים, מה שהשפיע מהותית על מרווח ה-NOI מנכסים זהים, שירד מ- 22% בשנה הקודמת ל- 14% בשנת 2023.
- **EBITDA מתואם²** בשנת 2023 הסתכם לכ- 5.0 מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 19.7 מיליון דולר קנדי בשנת 2022.
- **FFO¹** בשנת 2023 היה שלילי והסתכם לכ- 7.3 מיליון דולר קנדי או (0.44) דולר קנדי למניה, לעומת FFO חיובי בסך של כ- 9.3 מיליון דולר קנדי או 0.56 דולר קנדי למניה, בשנת 2022.
- השווי בספרים למניה בהון העצמי של בעלי המניות הינו 38.54 ₪ (14.07 דולר קנדי) למניה, המהווה כ- 42% מעל מחיר הסגירה של מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

בלייק לאיין, מנכ"ל החברה: "השיפוצים במלון Renaissance, יחד עם השיפוצים בשני מלונות Courtyard, השפיעו באופן מהותי על התוצאות הפיננסיות בטווח הקצר. ההכנסה מנכסים זהים ירדה בהשוואה לשנת 2022, כתוצאה מהשפעת השיפוצים במלונות, וקוזה בחלקה על ידי המשך התאוששות תיירות הפנים והתיירות העסקית והמשך התמקדות החברה בהתייעלות. החברה השקיעה מחדש חלק מהתמורה שהתקבלה ברבעון הרביעי של 2021 ממכירת

¹ מדד פיננסי משלים. ראה סעיף "מדדי ביצוע שאינם IFRS" בדיווח זה להלן. FFO מוצג לעיל בהתאם להנחיות Real Property Association of Canada guidance לפי הנחיות תקנות ני"ע הוא שלילי בסך 8.3 מיליון דולר קנדי - לשנת 2023 (לעומת FFO חיובי בסך 8.3 מיליון דולר קנדי לשנת 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.

אתרי הנופש שלה בקנדה, לרכישת Courtyard איתקה ביום 11 ביולי 2022, וכן לשיפוץ נרחב של מלון Renaissance ומלון Courtyard Dayton שבבעלות החברה. ברבעון הרביעי של 2023, החברה מכרה את אתר הסקי Bear Valley ואת אחזקותיה בשותפות RCLP. לאור העלייה המהירה לאחרונה בשערי הריבית, החברה ממשיכה להיות זהירה.

עיקרי הדוחות על רווח והפסד

- **ההכנסות לשנת 2023** הסתכמו לכ- 121.3 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 133.7 מיליוני דולר קנדי בשנת 2022. הכנסות ממלונות ואתרי נופש לשנת 2023 ירדו בכ- 8.2% ל- 121.3 מיליוני דולר קנדי, וזאת כתוצאה מירידה בשיעורי התפוסה בשל השפעת השיפוצים המשמעותיים במלון Renaissance ובארבעת מלונות Courtyard. ההכנסות מנכסים זהים הצטמצמו ב- 9.58% לעומת שנת 2022.
- **NOI מנכסים זהים לשנת 2023** הסתכם לכ- 14.5 מיליון דולר קנדי, לעומת NOI מנכסים זהים בסך של כ- 25.03 מיליון דולר קנדי בשנת 2022. הקיטון לעומת השנה שעברה נבע בעיקר משיפוץ מלונות.
- **EBITDA מתואם לשנת 2023** הסתכם לכ- 5.0 מיליון דולר קנדי לעומת EBITDA מתואם של כ- 19.7 מיליון דולר קנדי בשנת 2022.
- **הוצאות מימון, נטו, לשנת 2023** הסתכמו לכ- 33.6 מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 13.6 מיליון דולר קנדי בשנת 2022, בעיקר בשל שיעורי ריבית גבוהים יותר והלוואות רבות יותר לעומת השנה שעברה וכן בשל הפרשה להפסדי אשראי בגין החלק שנמחל מהלוואות המוכר ("VTB") מעסקת פריד בסך של 11.0 מיליוני דולר קנדי, והפרשה להפסדי אשראי בגין הלוואות המוכר ("VTB") ל- Port McNicoll בסך של 1.5 מיליון דולר קנדי וקוויזו חלקית על ידי שערך הפרשי שער של אגרות חוב. ההשפעה הלא תזרימית של שערי המט"ח על אגרות החוב של החברה הסתכמה ברווח בסך של 0.9 מיליון דולר קנדי, לעומת הפסד בסך של (2.9) מיליון דולר קנדי בשנת 2022.
- **FFO בשנת 2023** הסתכם לכ- (7.3) מיליון דולר קנדי, לעומת FFO בסך של כ- 9.3 מיליון דולר קנדי בשנת 2022. ישנה ירידה ב- FFO עקב שיפוצי המלון, כפי שפורט לעיל, שהשפיעו לרעה על הרווחים.
- **רווח (הפסד) נקי לשנת 2023** הסתכם לכ- (48.3) מיליון דולר קנדי, לעומת (2.03) מיליון דולר קנדי בשנת 2022. בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, החברה רשמה רווח (הפסד) נקי של כ- (40.3) מיליון דולר קנדי בשנת 2023, לעומת רווח (הפסד) נקי של כ- (1.55) מיליון דולר קנדי בשנת 2022.
- **רווח כולל אחר לשנת 2023** עמד על סך של (59.6) מיליון דולר קנדי, לעומת רווח כולל אחר בסך של 15.12 מיליון דולר קנדי בשנת 2022.

עיקרי הדוח על המצב הכספי

- **סך הנכסים ליום 31 בדצמבר 2023** הסתכם לכ- 640.90 מיליוני דולר קנדי, לעומת 609.35 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול נבע בעיקר מעלייה במזומנים ושווי מזומנים, שנבעה ברובה ממזומנים בסך 41.2 מיליוני דולר קנדי שהתקבלו מפריד בגין הפירעון המלא של הלוואות הגישור והפירעון החלקי של הלוואות ה- VTB ברבעון הרביעי של 2023, וכן מעלייה במזומנים מוגבלים כתוצאה מהפקדת בטוחות המוחזקות בנאמנות בקשר עם נכסי החברה בארה"ב, ותוספות לרכוש קבוע כתוצאה מהשיפוצים במלון Renaissance, וקוויזו חלקית על ידי התאמות שווי הוגן כתוצאה ממכירת אחזקות החברה בשותפות RCLP במסגרת עסקת פריד ברבעון הרביעי של 2023 והפסדי אשראי שנרשמו בהתאם לתקן דיווח פיננסי בינלאומי IFRS 9 בגין מחילת הקרן בהלוואות המוכר ("VTB") בעסקת פריד ובגין הלוואות המוכר ("VTB") ל- Port McNicoll.
- **מזומנים ושווי מזומנים ליום 31 בדצמבר 2023** הסתכמו לכ- 57.1 מיליוני דולר קנדי, לעומת 19.5 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול נבע בעיקר מהמזומנים בסך 41.2 מיליוני דולר קנדי שהתקבלו מפריד בגין הפירעון המלא של הלוואות הגישור והפירעון החלקי של הלוואות ה- VTB ברבעון הרביעי של 2023, וכן מהרחבת סדרת אגרות חוב, ממימון TIF שהתקבל עבור שיפוץ מלון Renaissance ומהכספים שהתקבלו מהסכם הלוואה מגובת משכון בסך של 6 מיליון דולר קנדי, וקוויזו בחלקן על ידי הוצאות הוניות ותשלומי חוב ומיסים.
- **החוב נטו ליום 31 בדצמבר 2023** הסתכם לכ- 253.7 מיליוני דולר קנדי, נתון המשקף גידול של 32.7 מיליוני דולר קנדי (שיעור גידול של 14.8%), לעומת חוב נטו בסך של כ- 221 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול

נבע בעיקר מיתרות חוב גבוהות יותר כתוצאה מהרחבת סדרת אגרות החוב, התחייבות TIF שהוכרה מתוך המימון שהתקבל עבור שיפוץ מלון Renaissance, הסכם ההלוואה מגובת המשכון לשנה שנחתם במהלך הרבעון השלישי של 2023, ומיחזור והגדלת ההלוואה בקשר עם השיפוץ במלון Hyatt.

- **סך ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות** ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לכ- 235.0 מיליוני דולר קנדי (266.7 מיליוני דולר קנדי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), המייצגים 41.61% מסך המאזן. ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי מניות היה 38.54 ש"ח (14.07 דולר קנדי), לעומת מחיר הסגירה של המניה בבורסה שעמד, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, על 22.20 ש"ח (8.10 דולר קנדי), כ- 42.39% מתחת להון העצמי.

אודות החברה

סקיילין השקעות הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מלונאי מניב בארה"ב ובקנדה. החברה מחזיקה ב- 16 נכסים מניבים הכוללים 2,804 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 המאוחדים של החברה נערכים בהתאם לכללי הדיווח החשבונאי הבינלאומי (IFRS). על אף האמור, המדדים הבאים: 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 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 בדצמבר, 2023.

פרטים נוספים על מדדים שאינם IFRS מוצגים בדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הזמין בפרופיל החברה ב- SEDAR באתר www.sedarplus.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 בדוחות הכספיים המאוחדים) של מלונות ואתרי הנופש של החברה. הטבלה שלהלן מפרטת את ההתאמה בין NOI ממלונות ואתרי נופש לרווח תפעולי לפני פחת, התאמות הערכת שווי והכנסות נוספות.

NOI ממלונות ואתרי נופש		
באלפי דולר קנדי		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2022	2023	
הרווח התפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות	4,998	19,727
תוצאות מגזר ייזום	24	(537)
הוצאות מכירה ושיווק	-	80
הוצאות הנהלה וכלליות	9,035	8,265
NOI ממלונות ואתרי נופש	14,057	27,535
הכנסות ממלונות ואתרי נופש	121,335	132,130
הוצאות תפעול מלונות ואתרי נופש	(107,278)	(104,595)
NOI מנכסים מניבים	14,057	27,535

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 חלופה לרווח נקי הנקבע בהתאם לכללי IFRS. החברה מחשבת את המדד הפיננסי 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 מוחרג מנתוני הרווח הנקי שאינם נובעים מפעילות שוטפת, מרכיבים כגון התאמות שווי הוגן, עלויות עסקאות 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 עשוי להיות שונה משיטת החישוב המיושמת על ידי חברות אחרות. הטבלה שלהלן מפרטת את ההתאמה בין FFO לרווח נקי:

כספים מפעולות (FFO)		
באלפי דולר קנדי		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2022	2023	
רווח (הפסד) נקי, המיוחס לבעלי המניות של החברה	(40,303)	(1,549)
הפסד (רווח) מהתאמות שווי הוגן	6,679	(4,688)
הפרשה להפסדי אשראי	11,561	-
פחת וירידת ערך	12,955	12,775
מסים נדחים	(5,287)	(409)
ביטול הכרה בעלויות השקעה והפסדי (רווחי) הון נוספים	4,246	310
הפחתת שווי נכסי נדל"ן לשווי ממוש נטו	234	-
מס על רווח ממימוש נכס	1,592	1,822
רכיב שערוך הכלול בעלות המכירה, שהוכר בעבר ברווח בהתאמות שווי הוגן של נכסי השקעה לפני העברה למלאי	1,024	1,024
FFO	(7,299)	9,285

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 וההפסד של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 כרווח תפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות.

EBITDA מתואם מפעילות		
שילוב ביצועי הרווחים מפעילויות מניבות ומפעילויות ייזום		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באלפי דולר קנדי
2022	2023	
19,727	4,998	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 וב ישראל. 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.