

התוצאות הכספיות של סקייליין אינווסטמנטס אינק לרבעון הראשון לשנת 2024

טורונטו, אונטריו – 27 במאי, 2024. 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 במרס, 2024.

סיכום התוצאות הכספיות

באלפי דולר קנדי	רבעון 1, 2024	רבעון 1, 2023
NOI ממלונות ואתרי נופש	57	5,829
הכנסות מנכסים זהים	21,120	23,920
NOI מנכסים זהים ¹	7	2,772
EBITDA מתואם ²	(1,897)	3,819
רווח (הפסד) נקי	(10,059)	(7,034)
FFO	(5,705)	2,085
הון בעלי מניות	221,784	275,525

עיקרי הדוח לרבעון הראשון לשנת 2024

- **ההכנסות מנכסים זהים¹** ברבעון הראשון לשנת 2024 ירדו בכ- 11.71% לסך של כ- 21.12 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 23.9 מיליוני דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2023, בעיקר כתוצאה מירידה במלונות מקטגוריית "שירות מלא" בארה"ב, בשל השפעת השיפוצים הנרחבים במלון Renaissance, במסגרתו החברה צמצמה את מספר החדרים הזמינים במלון. במלונות מקטגוריית "שירות נבחר" חלה ירידה לעומת השנה הקודמת, וזאת כתוצאה מקיטון בשיעורי התפוסה עקב השיפוצים המתמשכים בשניים ממלונות Courtyard של החברה. סך ההכנסות ממלונות ואתרי נופש הסתכם לכ- 21.9 מיליוני דולר קנדי לעומת 34.5 מיליוני דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2023.
- **NOI מנכסים זהים¹** ברבעון הראשון לשנת 2024 ירד לכ- 7 אלפי דולר קנדי לעומת כ- 2.77 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2023. הקיטון לעומת השנה שעברה נובע בעיקר מהשפעת השיפוצים הנרחבים במלון Renaissance, במסגרתו החברה הקטינה את מספר החדרים הזמינים במלון. בחודש מרס 2024, רק 251 מתוך 491 חדרים היו זמינים, מה שהשפיע מהותית על מרווח ה- NOI מנכסים זהים, שירד מ- 12% בשנה הקודמת ל- 0.03% ברבעון הראשון לשנת 2024.
- **EBITDA מתואם²** ברבעון הראשון לשנת 2024 הסתכם לכ- (1.9) מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 3.8 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2023.
- **FFO¹** ברבעון הראשון לשנת 2024 היה שלילי והסתכם לכ- 5.7 מיליון דולר קנדי (או 0.35 דולר קנדי למניה), לעומת FFO חיובי בסך של כ- 2.1 מיליון דולר קנדי (או 0.13 דולר קנדי למניה), ברבעון הראשון לשנת 2023.
- השווי בספרים למניה בהון העצמי של בעלי המניות הינו 36.02 ₪ (13.28 דולר קנדי) למניה, המהווה כ- 36.37% מעל מחיר הסגירה של מניות החברה ליום 31 במרס 2024.

בלייק לאיין, מנכ"ל החברה: "השיפוץ של מלון Renaissance, יחד עם שיפוצים נוספים של שני מלונות Courtyard, השפיעו על התוצאות הכספיות שלנו בטווח הקצר, על ההכנסה מנכסים זהים. החברה השקיעה מחדש חלק מהתמורה שהתקבלה ברבעון הרביעי של 2021 ממכירת אתרי הנופש שלה בקנדה, לרכישת Courtyard איתקה ביום 11 ביולי

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 שלילי בסך 6 מיליון דולר קנדי - לרבעון הראשון לשנת 2024 (לעומת FFO חיובי בסך 1.8 מיליון דולר קנדי לרבעון הראשון לשנת 2023).

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.

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. בידי החברה הסכמים למכירת 8 ממלונות קורטיארד שבבעלותה בהנחה של 6.5% בהשוואה לערכי 31 במרץ 2024, וכן החברה דיווחה על פירעון מוקדם של אגרות החוב שלה (סדרה ב'). פעולות אלה יסייעו להפחית את המינוף הכולל של החברה. לאור העלייה המהירה לאחרונה בשערי הריבית, החברה ממשיכה להיות זהירה.

עיקרי הדוחות על רווח והפסד

- **ההכנסות לרבעון הראשון לשנת 2024** הסתכמו לכ- 21.9 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 34.5 מיליוני דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2023. הכנסות ממלונות ואתרי נופש לרבעון הראשון לשנת 2024 ירדו בכ- 36.5% ל- 21.9 מיליוני דולר קנדי, וזאת כתוצאה מירידה בשיעורי התפוסה בשל השפעת השיפוצים המשמעותיים במלון Renaissance ובשניים ממלונות Courtyard. ההכנסות מנכסים זהים הצטמצמו ב- 11.7% לעומת רבעון הראשון לשנת 2023.
- **NOI מנכסים זהים לרבעון הראשון לשנת 2024** הסתכם לכ- 7 אלפי דולר קנדי, לעומת NOI מנכסים זהים בסך של כ- 2.8 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2023. הקיטון לעומת השנה שעברה נבע בעיקר משיפוץ מלונות.
- **EBITDA מתואם לרבעון הראשון לשנת 2024** הסתכם לכ- (1.9) מיליון דולר קנדי לעומת EBITDA מתואם של כ- 3.8 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2023.
- **הוצאות מימון, נטו, לרבעון הראשון לשנת 2024** הסתכמו לכ- 6.9 מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 4.9 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2023, בעיקר בשל שיעורי ריבית גבוהים יותר והלוואות רבות יותר לעומת השנה שעברה ושערוך הפרשי שער של אגרות חוב. ההשפעה הלא תזרימית של שערי המט"ח על אגרות החוב של החברה הסתכמה בהפסד בסך של (1.3) מיליון דולר קנדי, לעומת רווח בסך של 0.01 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2023, וקוזה חלקית על ידי גידול בהכנסות ריבית משטרי הון לקבל מפריד ו- GIC.
- **FFO ברבעון הראשון לשנת 2024** הסתכם לכ- (5.7) מיליון דולר קנדי, לעומת FFO בסך של כ- 2.1 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2023. ישנה ירידה ב- FFO עקב שיפוצי המלון, כפי שפורט לעיל, שהשפיעו לרעה על הרווחים.
- **רווח (הפסד) נקי לרבעון הראשון לשנת 2024** הסתכם לכ- (10.06) מיליון דולר קנדי, לעומת (7.03) מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2023. בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, החברה רשמה רווח (הפסד) נקי של כ- (7.7) מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2024, לעומת רווח (הפסד) נקי של כ- (5.5) מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2023.
- **רווח כולל אחר לרבעון הראשון לשנת 2024** עמד על סך של (14.9) מיליון דולר קנדי, לעומת הפסד כולל אחר בסך של (5.5) מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2023.

עיקרי הדוח על המצב הכספי

- **סך הנכסים ליום 31 במרס 2024** הסתכם לכ- 626.9 מיליוני דולר קנדי, לעומת 640.9 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון נבע בעיקר מתשלומי חוב והוצאות הוניות שקוזה חלקית על ידי תוספות לרכוש קבוע כתוצאה מהשיפוצים במלון Renaissance.
- **מזומנים ושווי מזומנים ליום 31 במרס 2024** הסתכמו לכ- 38.9 מיליוני דולר קנדי, לעומת 57.1 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון נבע בעיקר על ידי הוצאות הוניות ותשלומי חוב נטו.
- **החוב נטו ליום 31 במרס 2024** הסתכם לכ- 288.7 מיליוני דולר קנדי, נתון המשקף גידול של 35.03 מיליוני דולר קנדי (שיעור גידול של 13.8%), לעומת חוב נטו בסך של כ- 253.7 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2023. הגידול נבע בעיקר ממשיכה של הלוואה למימון בניה (1.7 מיליון דולר ארה"ב), הלוואה בנקאית למימון בניה מהרשות לפיתוח מים באוהיו (OWDA) (1.7 מיליון דולר ארה"ב), והלוואה ממחוז Cuyahoga למימון השיפוצים במלון Renaissance (2 מיליון דולר ארה"ב), וכן מהשפעת הפרשי תרגום מט"ח של יתרות הלוואות שנלקחו בארה"ב בסך של 7.8 מיליון דולר קנדי, וקוזה חלקית על ידי תשלומי פירעון ההלוואות שבוצעו במהלך הרבעון.

- **סך ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות** ליום 31 במרס 2024 הסתכם לכ- 221.8 מיליוני דולר קנדי (253.1 מיליוני דולר קנדי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), המייצגים 40.4% מסך המאזן. ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי מניות היה 36.02 ש"ח (13.28 דולר קנדי), לעומת מחיר הסגירה של המניה בבורסה שעמד, נכון ליום 31 במרס 2024, על 22.92 ש"ח (8.45 דולר קנדי), כ- 36.37% מתחת להון העצמי.

אודות החברה

סקייליין 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

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

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 31 במרס, 2024.

פרטים נוספים על מדדים שאינם IFRS מוצגים בדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2024, 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 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		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס
		2023
		2024
הרווח התפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות		3,819
תוצאות מגזר ייזום		8
הוצאות הנהלה וכלליות		2,002
NOI ממלונות ואתרי נופש		5,829
הכנסות ממלונות ואתרי נופש		34,477
הוצאות תפעול מלונות ואתרי נופש		(28,648)
NOI מנכסים מניבים		5,829
		2024
		(1,897)
		10
		1,944
		57
		21,882
		(21,825)
		57

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 ההון 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 מיידידת מנתוני הרווח הנקי שנקבע על פי כללי IFRS. מדד FFO מוחרג מנתוני הרווח הנקי שאינם נובעים מפעילות שוטפת, מרכיבים כגון התאמות שווי הון, 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 עשויה להיות שונה משיטת החישוב המיושמת על ידי חברות אחרות. הטבלה שלהלן מפרטת את ההתאמה בין FFO לרווח נקי:

כספים מפעולות (FFO)		
באלפי דולר קנדי		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס
		2023
		2024
רווח (הפסד) נקי, המיוחס לבעלי המניות של החברה		(5,456)
הפסד (רווח) מהתאמות שווי הון		391
פחת וירידת ערך		4,298
מסים נדחים		(1,368)
ביטול הכרה בעלויות השקעה והפסדי (רווחי) הון נוספים		3,964
רכיב שערוך הכלול בעלות המכירה, שהוכר בעבר ברווח בהתאמות שווי הון של נכסי השקעה לפני העברה למלאי		256
FFO		2,085
		2024
		(7,658)
		1,068
		3,048
		(2,419)
		-
		256
		(5,705)

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 לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 כרווח תפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות.

EBITDA מתואם מפעילות		
שילוב ביצועי הרווחים מפעילויות מניבות ומפעילויות ייזום		
שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		באלפי דולר קנדי
2023	2024	
3,819	(1,897)	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.