

התוצאות הכספיות של סקייליין אינווסטמנטס אינק לרבעון הראשון לשנת 2025

טורונטו, אונטריו – 22 במאי, 2025. 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, 2025.

סיכום התוצאות הכספיות

באלפי דולר קנדי	רבעון 1, 2025	רבעון 1, 2024
NOI ממלונות ואתרי נופש	(991)	57
הכנסות מנכסים זהים	16,383	9,974
NOI מנכסים זהים ¹	55	(1,064)
EBITDA מתואם ²	(2,297)	(1,897)
רווח (הפסד) נקי	(11,324)	(10,059)
FFO	(2,606)	(5,961)
הון בעלי מניות	172,841	221,784

עיקרי הדוח לרבעון הראשון לשנת 2025

- **ההכנסות מנכסים זהים¹** ברבעון הראשון לשנת 2025 עלו בכ- 64.26% לסך של כ- 16.38 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 9.97 מיליוני דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2024, כשהגידול הכולל נבע בעיקר מעלייה במלונות מקטגוריית "שירות מלא" בארה"ב, במיוחד בשל השלמת השיפוצים הנרחבים במלון Autograph (לשעבר: Renaissance). סך ההכנסות ממלונות ואתרי נופש הסתכם לכ- 16.9 מיליוני דולר קנדי לעומת 21.9 מיליוני דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2024. הקיטון נבע בעיקר ממכירת 11 מלונות Courtyard בספטמבר 2024 ומכירת מלון Courtyard Tucson בינואר 2025.
- **NOI מנכסים זהים¹** ברבעון הראשון לשנת 2025 עלה לכ- 55 אלפי דולר קנדי לעומת הפסד של כ- 1.06 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2024. הגידול לעומת השנה שעברה נובע בעיקר מעלייה בהכנסות מלון Autograph, וקוֹזָז חלקית על ידי עליות בהוצאות תפעול בכל תיק הנכסים של החברה.
- **EBITDA מתואם²** ברבעון הראשון לשנת 2025 הסתכם לכ- (2.3) מיליון דולר קנדי, לעומת כ- (1.9) מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2024.
- **FFO¹** ברבעון הראשון לשנת 2025 היה שלילי והסתכם לכ- 2.6 מיליון דולר קנדי (או 0.16 דולר קנדי למניה), לעומת FFO שלילי בסך של כ- 5.96 מיליון דולר קנדי (או 0.36 דולר קנדי למניה), ברבעון הראשון לשנת 2024.
- השווי בספרים למניה בהון העצמי של בעלי המניות הינו 26.79 ₪ (10.35 דולר קנדי) למניה, המהווה כ- 37% מעל מחיר הסגירה של מניות החברה ליום 31 במרס 2025.

עיקרי הדוחות על רווח והפסד

- **ההכנסות לרבעון הראשון לשנת 2025** הסתכמו לכ- 16.9 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 21.9 מיליוני דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2024. הכנסות ממלונות ואתרי נופש לרבעון הראשון לשנת 2025 ירדו בכ- 22.9% ל- 16.9 מיליוני דולר קנדי, וזאת כתוצאה ממכירת 11 מלונות Courtyard בספטמבר 2024 ומכירת מלון Courtyard

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.

Tucson בינואר 2025. הקיטון קוֹזֵז חלקית על ידי עלייה בהכנסות מלון Autograph לאחר מיתוגו ופתיחתו מחדש בשנת 2024. ההכנסות מנכסים זהים עלו ב- 64.43% לעומת רבעון הראשון לשנת 2024.

- **NOI מנכסים זהים לרבעון הראשון לשנת 2025** הסתכם לכ- 55 אלפי דולר קנדי, לעומת NOI מנכסים זהים בסך של כ- (1.062) מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2024. הגידול לעומת השנה שעברה נבע בעיקר מהשלמת שיפוץ מלונות.
- **EBITDA מתואם לרבעון הראשון לשנת 2025** הסתכם לכ- (2.3) מיליון דולר קנדי לעומת EBITDA מתואם של כ- (1.9) מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2024.
- **הוצאות מימון, נטו, לרבעון הראשון לשנת 2025** הסתכמו לכ- 7.2 מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 6.9 מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2024, בעיקר בשל הפרשה להפסדי אשראי בגין הלוואות VTB ושטרי הון לקבל מפריד. הגידול קוֹזֵז חלקית ע"י ירידה בשיעורי הריבית וירידה בהיקף ההלוואות לעומת השנה הקודמת, בין היתר עקב פירעון איגרות חוב.
- **FFO ברבעון הראשון לשנת 2025** הסתכם לכ- (2.6) מיליון דולר קנדי, לעומת FFO בסך של כ- (5.96) מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2024. ישנה עלייה ב-FFO עקב שיפוצי המלון, כפי שפורט לעיל, שהשפיעו לרעה על הרווחים, שקוֹזֵז חלקית על ידי עלייה בהפרשה להפסדים בגין הלוואות VTB לפריד.
- **רווח (הפסד) נקי לרבעון הראשון לשנת 2025** הסתכם לכ- (11.3) מיליון דולר קנדי, לעומת (10.06) מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2024. בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, החברה רשמה רווח (הפסד) נקי של כ- (8.3) מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2025, לעומת רווח (הפסד) נקי של כ- (7.7) מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2024.
- **רווח (הפסד) כולל אחר לרבעון הראשון לשנת 2025** עמד על סך של (9.02) מיליון דולר קנדי, לעומת הפסד כולל אחר בסך של (14.9) מיליון דולר קנדי ברבעון הראשון לשנת 2024.

עיקרי הדוח על המצב הכספי

- **סך הנכסים** ליום 31 במרס 2025 הסתכם לכ- 425.5 מיליוני דולר קנדי, לעומת 458.8 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2024. הקיטון נבע בעיקר מתשלומי חוב ותשלומי הוצאות הוניות וקוֹזֵז חלקית על ידי תוספות לרכוש קבוע כתוצאה מהשיפוצים במלון Autograph.
- **מזומנים ושווי מזומנים** ליום 31 במרס 2025 הסתכמו לכ- 17.6 מיליוני דולר קנדי, לעומת 24.6 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2024. הקיטון נבע בעיקר על ידי הוצאות הוניות ותשלומי חוב נטו.
- **החוב נטו** ליום 31 במרס 2025 הסתכם לכ- 166.7 מיליוני דולר קנדי, נתון המשקף גידול של 6.86 מיליוני דולר קנדי (שיעור גידול של 4.3%), לעומת חוב נטו בסך של כ- 159.8 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2024. הגידול נבע בעיקר ממשיכה של הלוואה למימון בניה (1 מיליון דולר ארה"ב) עבור מלון Autograph ומשיכה נוספת מהלוואות הבניה עבור מלון Ithaca (0.12 מיליון דולר ארה"ב), וקוֹזֵז חלקית על ידי תשלומי פירעון ההלוואות שבוצעו במהלך הרבעון.
- **סך ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות** ליום 31 במרס 2025 הסתכם לכ- 172.8 מיליוני דולר קנדי (198.8 מיליוני דולר קנדי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), המייצגים 47% מסך המאזן. ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי מניות היה 26.79 ש"ח (10.35 דולר קנדי), לעומת מחיר הסגירה של המניה בבורסה שעמד, נכון ליום 31 במרס 2025, על 16.78 ש"ח (6.48 דולר קנדי), כ- 37% מתחת להון העצמי.

אודות החברה

סקייליין השקעות הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מלונאי מניב בארה"ב ובקנדה. החברה מחזיקה ב-4 נכסים מניבים הכוללים 1,040 חדרים מלון וכ- 7,919 מ"ר שטחים מסחריים.

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

לפרטים נוספים:

ניהא קפלס, מנכ"ל

nehak@skylineinvestments.com +1 647-354-5159

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, 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 במרס, 2025.

פרטים נוספים על מדדים שאינם IFRS מוצגים בדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2025, הזמין בפרופיל החברה ב- SEDAR באתר www.sedar.com או במגני"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
		2024
		2025
הרווח התפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות		(1,897)
		(2,297)

10	14	תוצאות מגזר ייזום
1,944	1,292	הוצאות הנהלה וכלליות
57	(991)	NOI ממלונות ואתרי נופש
21,882	16,879	הכנסות ממלונות ואתרי נופש
(21,825)	(17,870)	הוצאות תפעול מלונות ואתרי נופש
57	(991)	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 חלופה לרווח נקי הנקבע בהתאם לכללי IFRS. החברה מחשבת את המדד הפיננסי בהתאם להנחיות הרשות לניירות ערך בישראל. 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 עשויה להיות שונה משיטת החישוב המיושמת על ידי חברות אחרות. הטבלה שלהלן מפרטת את ההתאמה בין FFO לרווח נקי:

נכסים מפעולות (FFO)		
באלפי דולר קנדי		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס
2024	2025	
(10,059)	(11,324)	רווח (הפסד) נקי
(2,401)	(3,055)	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
(7,658)	(8,269)	הכנסות (הפסדים) נטו של זכויות מיעוט
495	(644)	הפסד (רווח) מהתאמות שווי הוגן
3,048	2,453	פחת וירידת ערך
(2,419)	(1,498)	מסים נדחים
-	64	ביטול הכרה בעלויות השקעה והפסדי (רווחי) הון נוספים
573	5,288	הפרשה להפסדי אשראי
(5,961)	(2,606)	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 וההפסד של החברה לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 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 31 במרס
		2025
		2024
EBITDA מתואם מפעילות		(1,897)
		(2,297)

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.