

התוצאות הכספיות של סקיילין אינווסטמנטס אינק לרבעון השלישי לשנת 2024

טורונטו, אונטריו – 24 בנובמבר, 2024. סקיילין אינווסטמנטס אינק ("החברה" או "סקיילין") (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, 2024.

סיכום התוצאות הכספיות

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2023	2024	2023	2024	
				באלפי דולר קנדי
14,362	12,740	3,993	5,747	NOI ממלונות ואתרי נופש
83,990	91,721	28,960	36,432	הכנסות מנכסים זהים
14,266	12,647	5,452	5,755	NOI מנכסים זהים ¹
7,666	3,946	1,731	1,625	EBITDA מתואם ²
(31,101)	(49,866)	(11,745)	(33,371)	רווח (הפסד) נקי
(1,931)	(10,153)	(2,035)	(6,585)	FFO
250,360	180,150	250,360	180,150	הון בעלי מניות

עיקרי הדוח לרבעון השלישי לשנת 2024

- **ההכנסות מנכסים זהים¹** ברבעון השלישי לשנת 2024 עלו בכ- 25.8% לסך של כ- 36.4 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 29 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי לשנת 2023, בעיקר כתוצאה מהשלמת השיפוצים במלון Autograph (לשעבר Renaissance). עליה זו קוזה בחלקה על ידי הירידה במלונות מקטגוריית "שירות נבחר" לעומת השנה הקודמת, וזאת כתוצאה מקיטון בשיעורי התפוסה עקב השיפוצים המתמשכים בשניים ממלונות Courtyard שבעלות החברה, כמו גם מתנאי שוק כלליים נמוכים יותר בכל נכסי Courtyard. סך ההכנסות ממלונות ואתרי נופש הסתכם לכ- 36.4 מיליוני דולר קנדי לעומת 29.7 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי לשנת 2023.
- **NOI מנכסים זהים¹** ברבעון השלישי לשנת 2024 עלה לכ- 5.8 מיליון דולר קנדי לעומת כ- 5.5 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי לשנת 2023. הגידול בהשוואה לשנה הקודמת נובע בעיקר מהכנסות גבוהות יותר ב-Autograph אשר קוזה חלקית על ידי גידול בהוצאות התפעוליות בכל הפרטרפוליו.
- **EBITDA מתואם²** ברבעון השלישי לשנת 2024 הסתכם לכ- 1.6 מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 1.7 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי לשנת 2023.
- **FFO¹** ברבעון השלישי לשנת 2024 הסתכם לסך של כ- (6.6) מיליון דולר קנדי, או (0.40) דולר קנדי למניה, לעומת FFO בסך של כ- (2.0) מיליון דולר קנדי, או (0.12) דולר קנדי למניה, ברבעון השלישי לשנת 2023.
- השווי בספרים למניה בהון העצמי של בעלי המניות הינו 29.59 ש\$ (10.79 דולר קנדי) למניה, המהווה כ- 41.0% מעל מחיר הסגירה של מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2024.

עיקרי הדוחות על רווח והפסד

- **ההכנסות לרבעון השלישי לשנת 2024** הסתכמו לכ- 36.4 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 29.7 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי לשנת 2023. הכנסות ממלונות ואתרי נופש גדלו ב- 22.6% ל- 36.4%, וזאת כתוצאה מעלייה בשיעורי התפוסה בעקבות השלמת השיפוץ במלון Autograph. הגידול קוזה חלקית על ידי הקיטון בהכנסות ממלונות

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.

- מקטגוריית שירות נבחר בשל השיפוצים בשניים ממלונות Courtyard של החברה. ההכנסות מנכסים זהים גדלו ב- 25.8% לעומת הרבעון השלישי לשנת 2023.
 - **NOI מנכסים זהים לרבעון השלישי לשנת 2024** הסתכם לכ- 5.8 מיליון דולר קנדי, לעומת NOI מנכסים זהים בסך של כ- 5.5 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי לשנת 2023. הגידול לעומת השנה שעברה נבע בעיקר מהשלמת שיפוץ מלונות.
 - **EBITDA מתואם לרבעון השלישי לשנת 2024** הסתכם לכ- 1.6 מיליון דולר קנדי לעומת EBITDA מתואם של כ- 1.7 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי לשנת 2023.
 - **הוצאות מימון, נטו, לרבעון השלישי לשנת 2024** הסתכמו לכ- 10.0 מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 12.2 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי לשנת 2023. הקיטון בהוצאות המימון נטו נבע מהפרשה של 5.8 מיליון דולר בגין הפסדי אשראי שהוכרו בשנה הקודמת, לא נרשמה הפרשה בתקופה הנוכחית. בנוסף לכך, הכנסות הריבית מהלוואות VTB לפריד ופיקדונות בנקאיים גדלו ברבעון השלישי של 2024 בהשוואה לרבעון השלישי של 2023. אלו קוזזו על-ידי הגידול בהוצאות הריבית על הלוואות בעיקר בשל שיעורי הריבית הגבוהים יותר והלוואות רבות יותר לעומת השנה שעברה ושערך הפרשי שער של אגרות חוב. ההשפעה הלא תזרימית של שערי המט"ח על אגרות החוב של החברה הסתכמה בהפסד בסך של (2.2) מיליון דולר קנדי, לעומת רווח בסך של 0.13 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי לשנת 2023.
 - **FFO ברבעון השלישי לשנת 2024** הסתכם לכ- (6.6) מיליון דולר קנדי, לעומת FFO בסך של כ- (2.0) מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי לשנת 2023. קיימת ירידה ב-FFO עקב מכירת 11 מלונות Courtyard אשר קוזזה חלקית עם השלמת שיפוץ המלונות, כפי שפורט לעיל, שהשפיע לרעה על הרווחים בתקופה הקודמת.
 - **רווח (הפסד) נקי לרבעון השלישי לשנת 2024** הסתכם לכ- (33.4) מיליון דולר קנדי, לעומת (11.8) מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי לשנת 2023. בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, החברה רשמה רווח (הפסד) נקי של כ- (30.9) מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי לשנת 2024, לעומת רווח (הפסד) נקי של כ- (9.6) מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי לשנת 2023.
 - **רווח (הפסד) כולל אחר לרבעון השלישי לשנת 2024** עמד על סך של (36.3) מיליון דולר קנדי, לעומת הפסד כולל אחר בסך של (15.5) מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי לשנת 2023. הגידול בהפסד נובע בעיקר ממכירת 11 מלונות Courtyard ב-30 בספטמבר 2024, עבורם רשמה החברה הפסד של 12.9 מיליון דולר ארה"ב בדוחותיה הכספיים.
- עיקרי הדוח על המצב הכספי**
- **סך הנכסים** ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכם לכ- 447.7 מיליוני דולר קנדי, לעומת 640.9 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון נבע בעיקר מפירעון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב') בחודש יוני 2024 וכן מתשלומי חוב והוצאות הוניות ומהקיטון המשמעותי ברכוש קבוע כתוצאה ממכירת 11 מלונות Courtyard, וקוזז חלקית על ידי תוספות לרכוש קבוע כתוצאה מהשיפוצים במלון Autograph.
 - **מזומנים ושווי מזומנים** ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכמו לכ- 16.5 מיליוני דולר קנדי, לעומת 57.1 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון נבע בעיקר מפירעון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב') בחודש יוני 2024 וכן מהוצאות הוניות ותשלומי חוב נטו, וקוזז חלקית באמצעות כספים שהתקבלו מהלוואות בעלים והתמורה ממכירת 11 מלונות Courtyard.
 - **החוב נטו** ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכם לכ- 178.9 מיליוני דולר קנדי, נתון המשקף קיטון של (74.8) מיליוני דולר קנדי או (29.5%), לעומת חוב נטו בסך של כ- 253.7 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון נבע בעיקר מפירעון ההלוואה מ-MetLife וקו אשראי בגין Deerfield בעקבות מכירת 11 מלונות Courtyard ומפירעון אגרות חוב (סדרה ב') בחודש יוני 2024, וקוזז חלקית על ידי קבלת מסגרת אשראי בנקאי עבור שני מלונות Courtyard הנותרים (20 מיליון דולר ארה"ב), הלוואות בעלים (30.5 מיליון דולר ארה"ב), משיכה של הלוואה למימון בניה (7.3 מיליון דולר ארה"ב), הלוואה בנקאית למימון בניה מהרשות לפיתוח מים באוהיו (OWDA) (1.8 מיליון דולר ארה"ב), והלוואה ממחוז Cuyahoga למימון השיפוצים במלון Autograph (2 מיליון דולר ארה"ב), וכן מהשפעת הפרשי תרגום מט"ח של יתרות הלוואות שנלקחו בארה"ב.

- **סך ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות** ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכם לכ- 180.2 מיליוני דולר קנדי (208.0 מיליוני דולר קנדי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), המייצגים 40.2% מסך המאזן. ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי מניות היה 29.59 ש"ח (10.79 דולר קנדי), לעומת מחיר הסגירה של המניה בבורסה שעמד, נכון ליום 30 בספטמבר 2024, על 17.45 ש"ח (6.36 דולר קנדי), כ- 41.0% מתחת להון העצמי.

אודות החברה

סקייליין הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מלונאי מניב בארה"ב ובקנדה. החברה מחזיקה ב-5 נכסים מניבים הכוללים 1,189 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 30 בספטמבר, 2024.

פרטים נוספים על מדדים שאינם IFRS מוצגים בדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 זהה 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				
לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		באלפי דולר קנדי
2023	2024	2022	2024	
7,666	3,946	1,731	1,625	הרווח התפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות
20	1,911	2	747	תוצאות מגזר ייזום
6,676	6,883	2,260	3,375	הוצאות הנהלה וכלליות
14,362	12,740	3,993	5,747	NOI ממלונות ואתרי נופש
96,566	91,721	29,719	36,427	הכנסות ממלונות ואתרי נופש
(82,204)	(78,981)	(25,726)	(30,680)	הוצאות תפעול מלונות ואתרי נופש
14,362	12,740	3,993	5,747	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 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)				
לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		באלפי דולר קנדי
2023	2024	2023	2024	
(25,618)	(43,914)	(9,588)	(30,922)	רווח (הפסד) נקי, המיוחס לבעלי המניות של החברה
5,436	3,442	3,922	1,315	הפסד (רווח) מהתאמות שווי הוגן
10,046	1,011	5,262	-	הפרשה להפסדי אשראי
10,222	16,501	2,607	7,967	פחת וירידת ערך
(4,924)	(5,507)	(3,181)	(1,727)	מסים נדחים
2,907	17,364	(1,057)	17,364	ביטול הכרה בעלויות השקעה והפסדי (רווחי) הון נוספים
-	950	-	(582)	מס על רווח ממימוש נכס
(1,931)	(10,153)	(2,035)	(6,585)	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, מיסים, פחת והפחותות. החברה מחשבת את ה-EBITDA המתואם שלה כדלהלן:

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

בניכוי:

- הוצאות תפעול ממלוונות 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 ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 כרווח תפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות.

EBITDA מתואם מפעילות				
שילוב ביצועי הרווחים מפעילויות מניבות ומפעילויות ייזום				
לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		באלפי דולר קנדי
2023	2024	2023	2024	
7,666	3,946	1,731	1,625	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.