

התוצאות הכספיות של סקיליין אינווסטמנטס אינק לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

טורונטו, אונטריו – 13 במרץ, 2025. 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, 2024.

סיכום התוצאות הכספיות

2022	2023	2024	באלפי דולר קנדי
27,535	14,057	14,988	NOI ממלונות ואתרי נופש
66,664	56,579	74,509	הכנסות מנכסים זהים
16,642	7,219	10,658	NOI מנכסים זהים ¹
19,727	4,998	3,867	EBITDA מתואם ²
(2,025)	(48,294)	(58,536)	רווח (הפסד) נקי
8,261	(8,323)	(10,253)	FFO
280,458	234,959	180,016	הון בעלי מניות

עיקרי הדוח לרבעון הרביעי ולשנת 2024

- **ההכנסות מנכסים זהים¹** בשנת 2024 עלו בכ- 31.7% לסך של כ- 74.51 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 56.58 מיליוני דולר קנדי בשנת 2023, בעיקר כתוצאה מעלייה במלונות מקטגוריית "שירות מלא" בארה"ב, ובפרט בשל השיפוצים הנרחבים במלון Autograph (לשעבר: Renaissance). סך ההכנסות ממלונות ואתרי נופש הסתכם לכ- 111.9 מיליוני דולר קנדי לעומת 121.3 מיליוני דולר קנדי ב- 2023. הקיטון נובע בעיקר ממכירת 11 מלונות Courtyard בחודש ספטמבר 2024.
- **NOI מנכסים זהים¹** בשנת 2024 עלה לכ- 10.7 מיליון דולר קנדי לעומת כ- 7.2 מיליון דולר קנדי בשנת 2023. הגידול לעומת השנה שעברה נובע בעיקר מהכנסות גבוהות יותר במלון Autograph וקוֹזָז בחלקו על ידי עליות בהוצאות תפעול בכל תיק הנכסים.
- **EBITDA מתואם²** בשנת 2024 הסתכם לכ- 3.9 מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 5 מיליון דולר קנדי בשנת 2023.
- **FFO¹** בשנת 2024 היה שלילי והסתכם לכ- 10.3 מיליון דולר קנדי או (0.62) דולר קנדי למניה, לעומת FFO שלילי בסך של כ- 8.3 מיליון דולר קנדי או (0.50) דולר קנדי למניה, בשנת 2023.
- השווי בספרים למניה בהון העצמי של בעלי המניות הינו 27.33 ₪ (10.78 דולר קנדי) למניה, המהווה כ- 26.3% מעל מחיר הסגירה של מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

עיקרי הדוחות על רווח והפסד

- **ההכנסות לשנת 2024** הסתכמו לכ- 121.4 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 121.3 מיליוני דולר קנדי בשנת 2023. הכנסות ממלונות ואתרי נופש לשנת 2024 ירדו בכ- 7.8% ל- 111.9 מיליוני דולר קנדי, וזאת כתוצאה ממכירת 11 מלונות Courtyard בחודש ספטמבר 2024. הקיטון קוֹזָז בחלקו על ידי עלייה בהכנסות מלון Autograph בעקבות מיתוגו ופתיחתו מחדש בשנת 2024. ההכנסות מנכסים זהים גדלו ב- 31.7% לעומת שנת 2023.

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.

- **NOI מנכסים זהים לשנת 2024** הסתכם לכ- 10.7 מיליון דולר קנדי, לעומת NOI מנכסים זהים בסך של כ- 7.2 מיליון דולר קנדי בשנת 2023. הגידול לעומת השנה נבע בעיקר מהשלמת השיפוצים במלונות.
- **EBITDA מתואם לשנת 2024** הסתכם לכ- 3.9 מיליון דולר קנדי לעומת EBITDA מתואם של כ- 5.0 מיליון דולר קנדי בשנת 2023.
- **הוצאות מימון, נטו, לשנת 2024** הסתכמו לכ- 34.6 מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 33.6 מיליון דולר קנדי בשנת 2023, בעיקר בשל העלייה בהוצאות הריבית הנובעת מהלוואות חדשות בשנת 2024, וכן בשל עדכון השער של איגרות החוב, כאשר בשנת 2023 נרשם רווח של 0.9 מיליון דולר קנדי, לעומת הפסד של (2.2) מיליון דולר קנדי בשנת 2024. באופן דומה, נרשם הפסד של (2.3) מיליון דולר קנדי בשנת 2024 כתוצאה מעדכון השער של הלוואות בעלי מניות. הפסדים אלו קוזזו באופן חלקי על ידי ירידה בהפרשה להפסדי אשראי שהוכרה בשנת 2024 (3.9 מיליון דולר קנדי). בשנת 2023, החברה הכירה בהפסדי אשראי מעסקת פריד בסך של 11 מיליון דולר קנדי ובסך של 1.5 מיליון דולר קנדי מהלוואות VTB בגין Port McNicoll.
- **FFO בשנת 2024** הסתכם לכ- (10.3) מיליון דולר קנדי, לעומת FFO בסך של כ- (8.3) מיליון דולר קנדי בשנת 2023. ישנה ירידה ב-FFO עקב מכירת 11 מלונות Courtyard, שקוזה בחלקה על ידי השלמת השיפוצים במלונות כאמור לעיל, אשר בתקופה הקודמת השפיעו לרעה על הרווחים.
- **רווח (הפסד) נקי לשנת 2024** הסתכם לכ- (58.5) מיליון דולר קנדי, לעומת (48.3) מיליון דולר קנדי בשנת 2023. בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, החברה רשמה רווח (הפסד) נקי של כ- (49.8) מיליון דולר קנדי בשנת 2024, לעומת רווח (הפסד) נקי של כ- (40.3) מיליון דולר קנדי בשנת 2023.
- **רווח (הפסד) כולל אחר לשנת 2024** עמד על סך של (60.4) מיליון דולר קנדי, לעומת הפסד כולל אחר בסך של (59.6) מיליון דולר קנדי בשנת 2023.

עיקרי הדוח על המצב הכספי

- **סך הנכסים** ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לכ- 458.8 מיליוני דולר קנדי, לעומת 640.9 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון נבע בעיקר מפירעון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב') וכן מתשלומי חוב ותשלומי הוצאות הוניות, מהירידה הניכרת ברכוש קבוע עקב מכירת 11 מלונות Courtyard והקיטון במלאי נדל"ן עקב מכירת מגרשים ב- Golf Cottages, וקוזז בחלקו על ידי התוספות לרכוש קבוע כתוצאה מהשיפוצים במלון Autograph.
- **מזומנים ושווי מזומנים** ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכמו לכ- 24.6 מיליוני דולר קנדי, לעומת 57.1 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון נבע בעיקר מפירעון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב') ביוני 2024 וכן מהוצאות הוניות ותשלומי חוב נטו. הקיטון קוזז בחלקו על ידי קבלת כספים מהלוואות בעלים ומהתמורה ממכירת 11 מלונות Courtyard.
- **החוב נטו** ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לכ- 159.8 מיליוני דולר קנדי, נתון המשקף קיטון של 93.9 מיליוני דולר קנדי (שיעור קיטון של 37%), לעומת חוב נטו בסך של כ- 253.7 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון נבע בעיקר מפירעון הלוואת MetLife וקו האשראי של Deerfield לאחר מכירת 11 מלונות Courtyard, ומפירעון אגרות חוב (סדרה ב') ביוני 2024, וקוזז בחלקו על ידי קבלת מסגרת אשראי בנקאי עבור שניים ממלונות Courtyard הנותרים (20 מיליון דולר ארה"ב), הלוואות בעלים (33 מיליון דולר ארה"ב), הלוואות OWDA (1.8 מיליון דולר ארה"ב) והלוואות מחוז Cuyahoga (2 מיליון דולר ארה"ב), ממשיכות נוספות מהלוואות בניה בנקאית (10 מיליון דולר ארה"ב) לצורך שיפוץ מלון Autograph וכן מהשפעת תרגום מט"ח של יתרות הלוואות בדולר ארה"ב.
- **סך ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות** ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לכ- 180.02 מיליוני דולר קנדי (207.8 מיליוני דולר קנדי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), המייצגים 45.3% מסך המאזן. ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי מניות היה 27.33 ש"ח (10.78 דולר קנדי), לעומת מחיר הסגירה של המניה בבורסה שעמד, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, על 20.13 ש"ח (7.94 דולר קנדי), כ- 26.3% מתחת להון העצמי.

אודות החברה

סקייליין השקעות הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מלונאי מניב בארה"ב ובקנדה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, החברה החזיקה בבעלותה 5 נכסים מניבים הכוללים 1,189 חדרי מלון וכ- 7,919 מ"ר שטחים מסחריים. ביום 22 בינואר, 2025, הושלם הסכם למכירת מלון Courtyard Tucson Airport.

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 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 בדצמבר, 2024.

פרטים נוספים על מדדים שאינם IFRS מוצגים בדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, 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 זהה מתקבלת על ידי סכימת התוצאות המגזריות (כאמור בביאור 28 בדוחות הכספיים המאוחדים) של מלוונות ואתרי הנופש של החברה. הטבלה שלהלן מפרטת את ההתאמה בין NOI ממלוונות ואתרי נופש לרווח תפעולי לפני פחת, התאמות הערכת שווי והכנסות נוספות.

NOI ממלוונות ואתרי נופש		
באלפי דולר קנדי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2023	2024
הרווח התפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות	4,998	3,867
תוצאות מגזר ייזום	24	2,968
הוצאות הנהלה וכלליות	9,035	8,153
NOI ממלוונות ואתרי נופש	14,057	14,988
הכנסות ממלוונות ואתרי נופש	121,335	111,889
הוצאות תפעול מלוונות ואתרי נופש	(107,278)	(96,901)
NOI מנכסים מניבים	14,057	14,988

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 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 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	
	2023	2024
רווח (הפסד) נקי	(48,294)	(58,536)
מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	(7,991)	(8,672)
רווח (הפסד) נקי, המיוחס לבעלי המניות של החברה	(40,303)	(49,864)
הפסד (רווח) מהתאמות שווי הוגן	6,679	6,413
הפרשה להפסדי אשראי	11,561	3,723
פחת וירידת ערך	12,955	15,908
מסים נדחים	(5,287)	(11,932)
ביטול הכרה בעלויות השקעה והפסדי (רווחי) הון נוספים	4,246	18,047
הפחתת שווי נכסי נדל"ן לשווי מימוש נטו	234	6,376
מס על רווח מממוש נכס	1,592	1,076
FFO	(8,323)	(10,253)

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 ממלוונות ואתרי נופש;
- מכירת נדל"ן למגורים.

בניכוי:

- הוצאות תפעול ממלונוט 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 2024 כרווח תפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות.

EBITDA מתואם מפעילות		
שילוב ביצועי הרווחים מפעילויות מניבות ומפעילויות ייזום		
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באלפי דולר קנדי
2023	2024	
4,998	3,867	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.