

סקיילין מדווחת על התוצאות הכספיות לרבעון השני של 2023

טורונטו, אונטריו – 23 באוגוסט, 2023. 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 ושישה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2023.

סיכום התוצאות הכספיות

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2022	2023	2022	2023	באלפי דולר קנדי
13,496	10,369	5,285	4,540	NOI ממלונות ואתרי נופש
62,817	64,556	30,794	30,801	הכנסות מנכסים זהים
13,465	10,047	5,254	4,134	NOI מנכסים זהים ¹
9,593	5,935	3,405	2,116	EBITDA מתואם ²
(5,087)	(19,356)	(5,767)	(12,322)	רווח (הפסד) נקי
5,137	616	(117)	(1,469)	FFO
278,933	258,601	278,933	258,601	הון בעלי מניות

עיקרי הדוח לרבעון השני של 2023

- **ההכנסות מנכסים זהים¹** ברבעון השני של 2023 נותרו זהות יחסית, עם עלייה קטנה של כ- 0.02% לסך של כ- 30.80 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 30.79 מיליוני דולר קנדי ברבעון השני של 2022, וזאת כתוצאה מגידול ב- RevPar בשל עלייה ב- ADR, וקוֹזוֹ בחלקן על ידי ירידה בשיעורי התפוסה וההשפעה של שיפוץ מהותי במלון Renaissance של החברה. ההכנסות ממלונות ואתרי נופש לרבעון השני של 2023 הסתכמו לכ- 32.4 מיליוני דולר קנדי לעומת 30.8 מיליוני דולר קנדי ברבעון השני של 2022.
- **NOI מנכסים זהים¹** ברבעון השני של 2023 ירד לכ- 4.1 מיליון דולר קנדי לעומת כ- 5.3 מיליון דולר קנדי ברבעון השני של 2022. הקיטון לעומת השנה שעברה נובע בעיקר מהשפעת השיפוצים הנרחבים במלון Renaissance, במסגרתו החברה הקטינה את מספר החדרים הזמינים ב- 50% למשך כל הרבעון השני של 2023, מה שהשפיע מהותית על מרווח ה- NOI מנכסים זהים, שירד מ- 17% בשנה הקודמת ל- 13% ברבעון השני של 2023.
- **EBITDA מתואם²** ברבעון השני של 2023 הסתכם לכ- 2.1 מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 3.4 מיליון דולר קנדי ברבעון השני של 2022.
- **FFO¹** ברבעון השני של 2023 היה שלילי והסתכם בכ- 1.47 מיליון דולר קנדי (או 0.09 דולר קנדי למניה), לעומת FFO שלילי בסך של כ- 0.12 מיליון דולר קנדי (או 0.01 דולר קנדי למניה), ברבעון השני של 2022.
- השווי בספרים למניה בהון העצמי של בעלי המניות הינו 43.20 ₪ (15.48 דולר קנדי) למניה, המהווה כ- 60% מעל מחיר הסגירה של מניות החברה ליום 30 ביוני 2023.

בלייק לאיין, מנכ"ל החברה: "החברה הפגינה יציבות יחסית בתוצאות הרבעון השני של 2023 ביחס לרבעון השני של 2022, וזאת על אף השיפוצים במלון Renaissance והשפעתם על התוצאות הפיננסיות. ההכנסה מנכסים זהים נותרה זהה יחסית בהשוואה לרבעון השני של 2022, עם המשך התאוששות תיירות הפנים והתיירות העסקית והמשך

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 0.44 מיליון דולר קנדי ברבעון השני של 2023 (לעומת FFO שלילי בסך 0.37 מיליון דולר קנדי ברבעון השני של 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.

התמקדות החברה בהתייעלות. החברה השקיעה מחדש חלק מהתמורה שהתקבלה ברבעון הרביעי של 2021 ממכירת אתרי הנופש שלה בקנדה, עם רכישת Courtyard איתקה ביום 11 ביולי 2022, וכן בשיפוץ הנרחב של מלון Renaissance ומלון Courtyard Dayton שבבעלות החברה. אנו ממשיכים לנהל בזהירות את עסקינו בסביבה של תנודתיות גלובלית ועלייה מהירה בשיעור הריבית."

עיקרי הדוחות על רווח והפסד

- **ההכנסות לרבעון השני של 2023** הסתכמו לכ- 32.4 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 31.9 מיליוני דולר קנדי ברבעון השני של 2022. הכנסות ממלונות ואתרי נופש לרבעון השני של 2023 גדלו בכ- 5% ל- 32.4 מיליוני דולר קנדי, וזאת כתוצאה מעלייה ב- ADR, וקוֹזֶזוּ על ידי הירידה בשיעורי התפוסה בשל השפעת שיפוץ מהותי של מלון Renaissance של החברה. ההכנסות מנכסים זהים גדלו ב- 0.02% לעומת הרבעון השני של 2022.
- **NOI מנכסים זהים ברבעון השני של 2023** הסתכם לכ- 4.1 מיליון דולר קנדי, לעומת NOI מנכסים זהים בסך של כ- 5.3 מיליון דולר קנדי ברבעון השני של 2022. הקיטון לעומת השנה שעברה נבע בעיקר משיפוץ מלונות.
- **EBITDA מתואם לרבעון השני של 2023** הסתכם לכ- 2.1 מיליון דולר קנדי לעומת EBITDA מתואם של כ- 3.4 מיליון דולר קנדי ברבעון השני של 2022.
- **הוצאות מימון, נטו, לרבעון השני של 2023** הסתכמו לכ- 7.6 מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 3.5 מיליון דולר קנדי ברבעון השני של 2022 בעיקר בשל הפרשה להפסדי אשראי לפי IFRS 9 מכשירים פיננסיים, שנרשמו בהלוואות ה-VTB לשותפות, כמו גם שיעורי ריבית גבוהים יותר בהשוואה לשנה הקודמת. זה קוֹזֶזוּ חלקית על ידי שערך הפרשי שער בגין אגרות החוב – השפעת מטבע החוץ שלא במזומן בגין אגרות החוב של החברה הסתכמה ברווח של 0.1 דולר קנדי, לעומת הפסד של (1.4) דולר קנדי.
- **FFO ברבעון השני של 2023** הסתכם לכ- (1.47) מיליון דולר קנדי, לעומת FFO בסך של כ- (0.1) מיליון דולר קנדי ברבעון השני של 2022. ישנה ירידה ב- FFO עקב שיפוצי המלון, כפי שפורט לעיל, שהשפיעו לרעה על הרווחים.
- **רווח (הפסד) נקי לרבעון השני של 2023** הסתכם לכ- (12.32) מיליון דולר קנדי, לעומת (5.77) מיליון דולר קנדי ברבעון השני של 2022. בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, החברה רשמה רווח (הפסד) נקי של כ- (10.57) מיליון דולר קנדי ברבעון השני של 2023, לעומת רווח (הפסד) נקי של כ- (5.53) מיליון דולר קנדי ברבעון השני של 2022.
- **הפסד כולל אחר לרבעון השני של 2023** עמד על סך של (21.4) מיליון דולר קנדי, לעומת רווח כולל אחר בסך של 14.1 מיליון דולר קנדי ברבעון השני של 2022.

עיקרי הדוח על המצב הכספי

- **סך הנכסים** ליום 30 ביוני 2023 הסתכם לכ- 606.76 מיליוני דולר קנדי, לעומת 609.35 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2022. הקיטון נבע בעיקר מהתאמות שווי הוגן, הפסדי אשראי שנרשמו בהתאם לתקן דיווח פיננסי בינלאומי IFRS 9 כנגד הלוואות מוכר, ותוספות לרכוש קבוע כתוצאה מהשיפוצים במלון Renaissance.
- **מזומנים ושווי מזומנים** ליום 30 ביוני 2023 הסתכמו לכ- 13.7 מיליוני דולר קנדי, לעומת 19.5 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2022. הקיטון נבע בעיקר מהוצאות הוניות ותשלומי חוב ומיסים.
- **החוב נטו** ליום 30 ביוני 2023 הסתכם לכ- 232 מיליוני דולר קנדי, נתון המשקף גידול של 51 מיליוני דולר קנדי, או 28.42%, לעומת חוב נטו בסך של כ- 181 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול נבע בעיקר מקיטון במזומנים ושווי מזומנים ומיתרות חוב גבוהות יותר.
- **סך ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות** ליום 30 ביוני 2023 הסתכם לכ- 258.6 מיליוני דולר קנדי (295.07 מיליוני דולר קנדי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), המייצגים 49% מסך המאזן. ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי מניות היה 43.20 ש"ח (15.48 דולר קנדי), לעומת מחיר הסגירה של המניה בבורסה שעמד, נכון ליום 30 ביוני 2023, על 17.18 ש"ח (6.16 דולר קנדי), כ- 60% מתחת להון העצמי.

אודות החברה

סקיילין השקעות הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מלונאי מניב בארה"ב ובקנדה. החברה מחזיקה ב-17 נכסים מניבים הכוללים 2,856 חדרי מלון וכ-7,919 מ"ר שטחים מסחריים.

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

לפרטים נוספים:

בליק ד. לאין, 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, 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 30 ביוני, 2023.

פרטים נוספים על מדדים שאינם IFRS מוצגים בדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023, 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 שיש עליו שליטה בתפעול הנכס. 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 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		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני
		2022	2023	2022
הרווח התפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות		2,116	3,405	9,593
תוצאות מגזר ייזום		10	43	93
הוצאות מכירה ושיווק		-	53	78
הוצאות הנהלה וכלליות		2,414	1,784	3,732
NOI ממלוונות ואתרי נופש		4,540	5,285	13,496
הכנסות ממלוונות ואתרי נופש		32,370	30,826	62,849
הוצאות תפעול מלוונות ואתרי נופש		(27,830)	(25,541)	(49,353)
NOI מנכסים מניבים		4,540	5,285	13,496

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		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני
		2022	2023	2022
רווח (הפסד) נקי, המיוחס לבעלי המניות של החברה		(10,574)	(5,532)	(4,530)
הפסד (רווח) מהתאמות שווי הוגן		1,123	1,283	1,806
הפרשה להפסדי אשראי		4,784	-	-
פחת וירידת ערך		3,317	3,047	6,099
מסים נדחים		(375)	(1,387)	(966)
ביטול הכרה בעלויות השקעה והפסדי (רווחי) הון נוספים		-	394	394
מס על רווח ממימוש נכס		-	1,822	1,822
רכיב שערוך הכלול בעלות המכירה, שהוכר בעבר ברווח בהתאמות שווי הוגן של נכסי השקעה לפני העברה למלאי		256	256	512
FFO		(1,469)	(117)	5,137

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 30 ביוני 2023 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 30 ביוני		לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני
		2023	2022	2023
EBITDA מתואם מפעילות		2,116	3,405	5,935
				9,593

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.