

סקיילין מדווחת על התוצאות הכספיות לרבעון השלישי של 2023

טורונטו, אונטריו – 24 בנובמבר, 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 ותשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2023.

סיכום התוצאות הכספיות

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2023	2022	2023	2022	באלפי דולר קנדי
3,993	7,109	14,362	20,605	NOI ממלונות ואתרי נופש
27,903	32,941	92,459	95,637	הכנסות מנכסים זהים
3,338	5,783	13,385	19,182	NOI מנכסים זהים ¹
1,731	5,278	7,666	14,871	EBITDA מתואם ²
(11,745)	(4,365)	(31,101)	(9,452)	רווח (הפסד) נקי
(1,779)	(488)	(1,163)	4,649	FFO
250,360	284,647	250,360	284,647	הון בעלי מניות

עיקרי הדוח לרבעון השלישי של 2023

- **ההכנסות מנכסים זהים¹** ברבעון השלישי של 2023 ירדו בכ- 15.29% לסך של כ- 27.90 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 32.94 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2022, וזאת כתוצאה מירידה בשיעורי התפוסה בשל השיפוע המשמעותי במלון Renaissance, וקוֹזוּ בחלקן על ידי עלייה ב- ADR. סך ההכנסות ממלונות ואתרי נופש לרבעון השני של 2023 הסתכם לכ- 29.7 מיליוני דולר קנדי לעומת 34.5 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2022.
- **NOI מנכסים זהים¹** ברבעון השלישי של 2023 ירד לכ- 3.3 מיליון דולר קנדי לעומת כ- 5.8 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי של 2022. הקיטון לעומת השנה שעברה נובע בעיקר מהשפעת השיפועים הנרחבים במלון Renaissance, במסגרתו החברה הקטינה את מספר החדרים הזמינים בחודש ספטמבר 2023, רק 102 מתוך 491 חדרים היו זמינים, מה שהשפיע מהותית על מרווח ה- NOI מנכסים זהים, שירד מ- 18% בשנה הקודמת ל- 12% ברבעון השלישי של 2023.
- **EBITDA מתואם²** ברבעון השלישי של 2023 הסתכם לכ- 1.7 מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 5.3 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי של 2022.
- **FFO¹** ברבעון השלישי של 2023 היה שלילי והסתכם בכ- 1.8 מיליון דולר קנדי (או 0.11 דולר קנדי למניה), לעומת FFO שלילי בסך של כ- 0.5 מיליון דולר קנדי (או 0.03 דולר קנדי למניה), ברבעון השלישי של 2022.
- השווי בספרים למניה בהון העצמי של בעלי המניות הינו 42.61 ₪ (14.99 דולר קנדי) למניה, המהווה כ- 52% מעל מחיר הסגירה של מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2023.

בלייק לאיין, מנכ"ל החברה: "החברה חוותה ירידה בתוצאות ברבעון השלישי של 2023, וזאת כתוצאה מהשיפועים במלון Renaissance והשפעתם על התוצאות הפיננסיות. ההכנסה מנכסים זהים ירדה בהשוואה לרבעון השלישי של 2022, כתוצאה מהשפעת השיפועים במלונות, וקוֹזוּ בחלקה על ידי המשך התאוששות תיירות הפנים והתיירות העסקית והמשך התמקדות החברה בהתייעלות. החברה השקיעה מחדש חלק מהתמורה שהתקבלה ברבעון הרביעי של 2021 ממכירת אתרי הנופש שלה בקנדה, לרכישת Courtyard איתקה ביום 11 ביולי 2022, וכן לשיפוע נרחב של מלון

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 2 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי של 2023 (לעומת FFO שלילי בסך 0.74 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי 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.

עיקרי הדוחות על רווח והפסד

- **ההכנסות לרבעון השלישי של 2023** הסתכמו לכ- 29.7 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 34.8 מיליוני דולר קנדי ברבעון השלישי של 2022. הכנסות ממלונות ואתרי נופש לרבעון השלישי של 2023 ירדו בכ- 14% ל- 29.7 מיליוני דולר קנדי, וזאת כתוצאה מירידה בשיעורי התפוסה בשל השפעת שיפוף משמעותי של מלון Renaissance, וקוויזו בחלקן על ידי עלייה ב- ADR. ההכנסות מנכסים זהים הצטמצמו ב- 15.29% לעומת הרבעון השלישי של 2022.
- **NOI מנכסים זהים ברבעון השלישי של 2023** הסתכם לכ- 3.3 מיליון דולר קנדי, לעומת NOI מנכסים זהים בסך של כ- 5.8 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי של 2022. הקיטון לעומת השנה שעברה נבע בעיקר משיפוף מלונות.
- **EBITDA מתואם לרבעון השלישי של 2023** הסתכם לכ- 1.7 מיליון דולר קנדי לעומת EBITDA מתואם של כ- 5.3 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי של 2022.
- **הוצאות מימון, נטו, לרבעון השלישי של 2023** הסתכמו לכ- 12.2 מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 5.6 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי של 2022, בעיקר בשל שיעורי ריבית גבוהים יותר והלוואות רבות יותר לעומת השנה שעברה, והפרשה להפסד אשראי בסך 5.8 מיליון דולר קנדי, אשר קוויזו חלקית על ידי שיעור הפרשי שער של אגרות חוב. ההשפעה הלא תזרימית של שערי המט"ח על אגרות החוב של החברה הסתכמה בהפסד בסך של 0.9 מיליון דולר קנדי, לעומת הפסד בסך של 2.6 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי של 2022.
- **FFO ברבעון השלישי של 2023** הסתכם לכ- (1.8) מיליון דולר קנדי, לעומת FFO בסך של כ- (0.5) מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי של 2022. ישנה ירידה ב- FFO עקב שיפוצי המלון, כפי שפורט לעיל, שהשפיעו לרעה על הרווחים.
- **רווח (הפסד) נקי לרבעון השלישי של 2023** הסתכם לכ- (11.8) מיליון דולר קנדי, לעומת (4.4) מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי של 2022. בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, החברה רשמה רווח (הפסד) נקי של כ- (9.6) מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי של 2023, לעומת רווח (הפסד) נקי של כ- (4.3) מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי של 2022.
- **רווח (הפסד) כולל אחר לרבעון השלישי של 2023** עמד על סך של (15.5) מיליון דולר קנדי, לעומת רווח כולל אחר בסך של 6.8 מיליון דולר קנדי ברבעון השלישי של 2022.

עיקרי הדוח על המצב הכספי

- **סך הנכסים** ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכם לכ- 649.21 מיליוני דולר קנדי, לעומת 609.35 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול נבע בעיקר מעלייה במזומנים ושווי מזומנים, עלייה במזומנים מוגבלים כתוצאה מהפקדת בטוחות המוחזקות בנאמנות בקשר עם נכסי החברה בארה"ב, ותוספות לרכוש קבוע כתוצאה מהשיפוצים במלון Renaissance, וקוויזו חלקית על ידי התאמות שווי הוגן והפסדי אשראי שנרשמו בהתאם לתקן דיווח פיננסי בינלאומי IFRS 9 כנגד הלוואות מוכר.
- **מזומנים ושווי מזומנים** ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכמו לכ- 16.9 מיליוני דולר קנדי, לעומת 19.5 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2022. הקיטון נבע מהוצאות הוניות ותשלומי חוב ומיסים, מקוויזו חלקית על ידי הרחבת סדרת אגרות חוב, ממימון TIF שהתקבל עבור שיפוף מלון Renaissance ומהכספים שהתקבלו מהסכם הלוואה מגובת משכון בסך של 6 מיליון דולר קנדי.
- **החוב נטו** ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכם לכ- 263 מיליוני דולר קנדי, נתון המשקף גידול של 42 מיליוני דולר קנדי (שיעור גידול של 18.97%), לעומת חוב נטו בסך של כ- 221 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול נבע בעיקר מיתרות חוב גבוהות יותר כתוצאה מהרחבת סדרת אגרות החוב, התחייבות TIF שהוכרה מתוך המימון שהתקבל עבור שיפוף מלון Renaissance, הסכם ההלוואה מגובת המשכון לשנה שנחתם במהלך הרבעון השלישי של 2023, ומיחזור והגדלת ההלוואה בקשר עם השיפוף במלון Hyatt.
- **סך ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות** ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכם לכ- 250.36 מיליוני דולר קנדי (283.74 מיליוני דולר קנדי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), המייצגים 44% מסך המאזן. ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי מניות היה 42.61 ש"ח (14.99 דולר קנדי), לעומת מחיר הסגירה של המניה בבורסה שעמד, נכון ליום 30 בספטמבר 2023, על 20.38 ש"ח (7.17 דולר קנדי), כ- 52% 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:

בלייק 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 בספטמבר, 2023.

פרטים נוספים על מדדים שאינם IFRS מוצגים בדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 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 המגוריות (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 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
		2022	2023	2022
הרווח התפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות		1,731	5,278	7,666
תוצאות מגזר ייזום		2	(235)	20
הוצאות מכירה ושיווק		-	2	-
הוצאות הנהלה וכלליות		2,260	2,064	6,676
NOI ממלוונות ואתרי נופש		3,993	7,109	14,362
הכנסות ממלוונות ואתרי נופש		29,719	34,525	96,566
הוצאות תפעול מלוונות ואתרי נופש		(25,726)	(27,416)	(82,204)
NOI מנכסים מניבים		3,993	7,109	14,362

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 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
		2022	2023	2022
רווח (הפסד) נקי, המיוחס לבעלי המניות של החברה		(9,588)	(4,297)	(8,827)
הפסד (רווח) מהתאמות שווי הוגן		3,922	320	2,126
הפרשה להפסדי אשראי		5,262	-	-
פחת וירידת ערך		2,607	3,238	10,222
מסים נדחים		(3,181)	(72)	(4,924)
ביטול הכרה בעלויות השקעה והפסדי (רווחי) הון נוספים		(1,057)	67	2,907
מס על רווח ממימוש נכס		-	-	-
רכיב שערך הכלול בעלות המכירה, שהוכר בעבר ברווח בהתאמות שווי הוגן של נכסי השקעה לפני העברה למלאי		256	256	768
FFO		(1,779)	(488)	(1,163)

EBITDA מתואם

פעילות החברה כוללת נכסים מניבים והכנסות ממכירת נדל"ן יזמי. ככזו, להערכת ההנהלה, מדד EBITDA מתואם (כהגדרתו לחלק) 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 בספטמבר 2023 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	
2022	2023	2022	2023
14,871	7,666	5,278	1,731
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.