

התוצאות הכספיות של סקיליין אינווסטמנטס אינק לרבעון השני לשנת 2024

טורונטו, אונטריו – 25 באוגוסט, 2024. 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 לשלושת וששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2024.

סיכום התוצאות הכספיות

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2023	2024	2023	באלפי דולר קנדי
6,936	4,540	6,993	10,369	NOI ממלונות ואתרי נופש
31,564	28,817	52,684	52,737	הכנסות מנכסים זהים
6,342	5,706	6,349	8,478	NOI מנכסים זהים ¹
4,218	2,116	2,321	5,935	EBITDA מתואם ²
(6,436)	(12,322)	(16,495)	(19,356)	רווח (הפסד) נקי
2,393	(1,469)	(3,312)	\$616	FFO
214,953	258,601	214,953	258,601	הון בעלי מניות

עיקרי הדוח לרבעון השני לשנת 2024

- **ההכנסות מנכסים זהים¹** ברבעון השני לשנת 2024 עלו בכ- 9.53% לסך של כ- 31.6 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 28.8 מיליוני דולר קנדי ברבעון השני לשנת 2023, בעיקר כתוצאה מהשלמת השיפוצים במלון Autograph (לשעבר Renaissance). עליה זו קווצה בחלקה על ידי הירידה במלונות מקטגוריית "שירות נבחר" לעומת השנה הקודמת, וזאת כתוצאה מקיטון בשיעורי התפוסה עקב השיפוצים המתמשכים בשניים ממלונות Courtyard של החברה. סך ההכנסות ממלונות ואתרי נופש הסתכם לכ- 33.4 מיליוני דולר קנדי לעומת 32.4 מיליוני דולר קנדי ברבעון השני לשנת 2023.
- **NOI מנכסים זהים¹** ברבעון השני לשנת 2024 עלה לכ- 6.3 מיליון דולר קנדי לעומת כ- 5.7 מיליון דולר קנדי ברבעון השני לשנת 2023. הגידול לעומת השנה נובע בעיקר מהשלמת השיפוצים הנרחבים במלון Autograph, במסגרתו החברה הקטינה את מספר החדרים הזמינים במלון בכ- 30% למשך כל הרבעון השני של 2023. מרווח ה- NOI מנכסים זהים נותר דומה יחסית לשנה שעברה.
- **EBITDA מתואם²** ברבעון השני לשנת 2024 הסתכם לכ- 4.2 מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 2.1 מיליון דולר קנדי ברבעון השני לשנת 2023.
- **FFO¹** ברבעון השני לשנת 2024 הסתכם לכ- 2.4 מיליון דולר קנדי (או 0.15 דולר קנדי למניה), לעומת FFO שלילי בסך של כ- 1.5 מיליון דולר קנדי (או 0.09 דולר קנדי למניה), ברבעון השני לשנת 2023.
- השווי בספרים למניה בהון העצמי של בעלי המניות הינו 35.28 \$ (12.87 דולר קנדי) למניה, המהווה כ- 53.83% מעל מחיר הסגירה של מניות החברה ליום 30 ביוני 2024.

בלייק לאיין, מנכ"ל החברה: "החברה הציגה תוצאות יציבות יחסית במהלך הרבעון השני של 2024 לעומת הרבעון השני של 2023. ב- RevPar, ב- ADR ובשיעורי התפוסה חל שיפור במלונות מקטגוריית שירות מלא בעקבות שיפוצו ומיתוגו מחדש של מלון Autograph, שקווצה חלקית על ידי השיפוצים בשני מלונות Courtyard, אשר השפיעו על

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 הסתכם לכ- 2.4 מיליון דולר קנדי -לרבעון השני לשנת 2024 (לעומת FFO שלילי בסך כ- 1.7 מיליון דולר קנדי לרבעון השני לשנת 2023).

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.

תוצאותיה הכספיות של החברה בטווח הקצר. ברבעון הרביעי של 2023, החברה מכרה את אתר הסקי Bear Valley ואת אחזקותיה בשותפות RCLP. לחברה הסכמים למכירת 11 מלונות Courtyard שבבעלותה תמורת סך של כ- 101 מיליוני דולר ארה"ב. בחודש יוני 2024, החברה ביצעה פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב'). פעולות אלה יסייעו להקטנת המינוף הכולל של החברה. החברה ממשיכה לנהל את עסקיה בזהירות בסביבה זו של תנודתיות גלובלית ועלייה מהירה בשיעורי הריבית

עיקרי הדוחות על רווח והפסד

- **ההכנסות לרבעון השני לשנת 2024** הסתכמו לכ- 37.7 מיליוני דולר קנדי, לעומת כ- 32.4 מיליוני דולר קנדי ברבעון השני לשנת 2023, וזאת כתוצאה מעלייה בשיעורי התפוסה בעקבות השלמת השיפוץ במלון Autograph. הגידול קוֹזז חלקית על ידי הקיטון בהכנסות ממלונות מקטגוריית שירות נבחר בשל השיפוצים בשניים ממלונות Courtyard של החברה. ההכנסות מנכסים זהים גדלו ב- 9.53% לעומת הרבעון השני לשנת 2023.
- **NOI מנכסים זהים לרבעון השני לשנת 2024** הסתכם לכ- 6.3 מיליון דולר קנדי, לעומת NOI מנכסים זהים בסך של כ- 5.7 מיליון דולר קנדי ברבעון השני לשנת 2023. הגידול לעומת השנה שעברה נבע בעיקר מהשלמת שיפוץ מלונות.
- **EBITDA מתואם לרבעון השני לשנת 2024** הסתכם לכ- 4.2 מיליון דולר קנדי לעומת EBITDA מתואם של כ- 2.1 מיליון דולר קנדי ברבעון השני לשנת 2023.
- **הוצאות מימון, נטו, לרבעון השני לשנת 2024** הסתכמו לכ- 8.6 מיליון דולר קנדי, לעומת כ- 7.6 מיליון דולר קנדי ברבעון השני לשנת 2023, בעיקר בשל שיעורי ריבית גבוהים יותר והלוואות רבות יותר לעומת השנה שעברה ושערוך הפרשי שער של אגרות חוב. ההשפעה הלא תזרימית של שערי המט"ח על אגרות החוב של החברה הסתכמה בהפסד בסך של (0.86) מיליון דולר קנדי, לעומת רווח בסך של 0.97 מיליון דולר קנדי ברבעון השני לשנת 2023, וקוֹזזה חלקית על ידי הפרשה להפסד אשראי כנגד הלוואות VTB של פריד מהשנה שעברה.
- **FFO ברבעון השני לשנת 2024** הסתכם לכ- 2.4 מיליון דולר קנדי, לעומת FFO בסך של כ- (1.5) מיליון דולר קנדי ברבעון השני לשנת 2023. קיימת עלייה ב- FFO עקב השלמת שיפוץ המלונות, כפי שפורט לעיל, שהשפיע לרעה על הרווחים בתקופה הקודמת.
- **רווח (הפסד) נקי לרבעון השני לשנת 2024** הסתכם לכ- (6.4) מיליון דולר קנדי, לעומת (12.3) מיליון דולר קנדי ברבעון השני לשנת 2023. בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, החברה רשמה רווח (הפסד) נקי של כ- (5.3) מיליון דולר קנדי ברבעון השני לשנת 2024, לעומת רווח (הפסד) נקי של כ- (10.6) מיליון דולר קנדי ברבעון השני לשנת 2023.
- **רווח (הפסד) כולל אחר לרבעון השני לשנת 2024** עמד על סך של (9) מיליון דולר קנדי, לעומת הפסד כולל אחר בסך של (21.4) מיליון דולר קנדי ברבעון השני לשנת 2023.

עיקרי הדוח על המצב הכספי

- **סך הנכסים** ליום 30 ביוני 2024 הסתכם לכ- 607.2 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, וקוֹזז חלקית על ידי תוספות לרכוש קבוע כתוצאה מהשיפוצים במלון Autograph.
- **מזומנים ושווי מזומנים** ליום 30 ביוני 2024 הסתכמו לכ- 14.1 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, וקוֹזז חלקית באמצעות כספים שהתקבלו מהלוואות בעלים.
- **החוב נטו** ליום 30 ביוני 2024 הסתכם לכ- 295.9 מיליוני דולר קנדי, נתון המשקף גידול של 42.4 מיליוני דולר קנדי (שיעור גידול של 16.6%), לעומת חוב נטו בסך של כ- 253.7 מיליוני דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2023. הגידול נבע בעיקר מקבלת הלוואות בעלים (30 מיליון דולר ארה"ב), משיכה של הלוואה למימון בניה (6.3 מיליון דולר ארה"ב), הלוואה בנקאית למימון בניה מהרשות לפיתוח מים באוהיו (OWDA) (1.7 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 בסך של 8.8 מיליון דולר קנדי, וקוויז חלקית על ידי פירעון מוקדם של אגרות חוב (סדרה ב') ותשלומי פירעון ההלוואות שבוצעו במהלך הרבעון.

- **סך ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות** ליום 30 ביוני 2024 הסתכם לכ- 215 מיליוני דולר קנדי (244.3 מיליוני דולר קנדי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), המייצגים 40.2% מסך המאזן. ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי מניות היה 35.28 ש"ח (12.87 דולר קנדי), לעומת מחיר הסגירה של המניה בבורסה שעמד, נכון ליום 30 ביוני 2024, על 16.29 ש"ח (5.94 דולר קנדי), כ- 53.83% מתחת להון העצמי.

אודות החברה

סקיילין השקעות הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מלונאי מניב בארה"ב ובקנדה. החברה מחזיקה ב- 16 נכסים מניבים הכוללים 2,804 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, 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, 2024.

פרטים נוספים על מדדים שאינם IFRS מוצגים בדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 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				
באלפי דולר קנדי		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני
		2022	2024	2023
הרווח התפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות		2,116	4,218	5,935
תוצאות מגזר ייזום		10	1,154	18
הוצאות הנהלה וכלליות		2,414	1,564	4,416
NOI ממלונות ואתרי נופש		4,540	6,936	10,369
הכנסות ממלונות ואתרי נופש		32,370	33,412	66,847
הוצאות תפעול מלונות ואתרי נופש		(27,830)	(26,476)	(56,478)
NOI מנכסים מניבים		4,540	6,936	10,369

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 מיידידת 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
		2023	2024	2023
רווח (הפסד) נקי, המיוחס לבעלי המניות של החברה		(5,334)	(10,574)	(16,030)
הפסד (רווח) מהתאמות שווי הוגן		1,059	1,123	1,514
הפרשה להפסדי אשראי		1,011	4,784	4,784
פחת וירידת ערך		3,605	3,317	7,615
מסים נדחים		(1,361)	(375)	(1,743)
ביטול הכרה בעלויות השקעה והפסדי (רווחי) הון נוספים		-	-	3,964
מס על רווח ממימוש נכס		1,532	-	-
רכיב שערך הכולל בעלות המכירה, שהוכר בעבר ברווח בהתאמות שווי הוגן של נכסי השקעה לפני העברה למלאי		1,881	256	512
FFO		2,393	(1,469)	616

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 ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 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	2024	2023
EBITDA מתואם מפעילות		4,218	2,116	5,935

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 ובisrael. 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.