



## Skyline International Development Inc.

חברה המאוגדת לפי דיני אונריו  
(“החברה”)

**דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2014**



פרק א' – דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ, 2014.

פרק ב' – דוחות כספיים מאוחדים באנגלית ליום 31 במרץ, 2014.

פרק ג' – דוחות כספיים מאוחדים בעברית ליום 31 במרץ, 2014.

פרק ד' – דוחות כספיים סולו ליום 31 במרץ, 2014.

פרק ה' – הערכת שווי חדשה.

## דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2014

כל הנתונים בדוח זה הם באלפי דולר קנדי

דירקטוריון Skyline International Development Inc (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2014 (להלן: "תקופת הדוח") ובו הסברים לגבי האירועים והשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם על נתוני הדוחות הכספיים ועל הנתונים בתיאור עסקי התאגיד הינה מהותית. הדו"ח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970 (להלן: "התקנות").

כל הנתונים המפורטים בדו"ח זה מתייחסים לנתוני החברה במאוחד.

### א. כללי

לחברה שלושה תחומי פעילות – לפרטים נוספים ראה סעיף 4.3 להלן. החברה עוסקת בייזום, פיתוח וניהול פרויקטים בתחום הנדלין והשבחת נכסים מניבים וקרקעות בקנדה באמצעות חברות בנות, נאמנויות ושותפויות אשר מוחזקות על-ידי החברה בשיעורים שונים (להלן: "הקבוצה"). כמו כן עוסקת החברה בניהול של מלונות ואתרי נופש בקנדה ובארצות הברית. האזורים הגיאוגרפיים שבהם פועלת החברה הינם קנדה וארה"ב. כל הנכסים של החברה הם בקנדה למעט החזקות החברה במלון אחד בארצות הברית. לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה ראה סעיף 2 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה אשר פורסם ביום 31.3.2014 (אסמכתא: 2014-01-030714) (להלן: "הדוח התקופתי").

### ב. עדכון מידע שהובא בדוח התקופתי

- להלן שינויים וחידושים מהותיים שאירעו בעסקי התאגיד בתקופה שחלפה ממועד פרסום הדוח התקופתי:
1. ביום 28 לפברואר 2014 פרסמה החברה תשקיף וקיבלה היתר מרשות לניירות ערך בישראל להציע את מניותיה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ישראל (לתשקיף ראה דיווח של החברה מיום 28 בפברואר, 2014 אסמכתא 2014-01-002091). מניות החברה נרשמו למסחר ביום 13 במרץ 2014 והחברה הפכה לחברה ציבורית החל ממועד זה. במסגרת ההנפקה לציבור גייסה החברה כ-22,450 אלפי דולר קנדי (כ-70 מיליוני ש"ח) בתמורה להנפקה של 1,759,250 מניות רגילות ו-351,850 כתבי אופציה (סדרה 1) ו-351,850 כתב אופציה (סדרה 2) (לפרטים נוספים בדבר תוצאות הנפקה ראה דיווח של החברה מיום 11 במרץ, 2014 אסמכתא 2014-01-010422). המניות שהונפקו מהוות כ-10.65% מהונה המונפק של החברה.
  2. בתוצאות הרבעון נכללה הכנסה משיערוך נדלין להשקעה בסך כולל של כ-5,090 אלפי דולר קנדי. השינוי כאמור נבע בעיקר מאישור קבלת תכניות החברה לפיתוח Deerhurst Resort Village על ידי הרשות המקומית ועם תמיכת הרשות בפרויקט זה האישור כאמור הביא לעליה בסך של כ-5,150 אלפי דולר קנדי בשווי המקרקעין באתר כאמור. לפרטים נוספים ראה ביאור מגזרים (מספר 5) בדוח הכספי.

3. בתאריך 14 במאי, 2014, פרסמה החברה תשקיף שחרור מחסימה ללא הצעה והפכה לתאגיד מדווח גם בקנדה. לפרטים נוספים ולנוסח התשקיף המלא, כפי שפורסם ראה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך בקנדה:

<http://www.sedar.com/DisplayCompanyDocuments.do?lang=EN&issuerNo=00035>

769

ביום 23 באפריל, 2014 זימנה החברה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה, אשר נושאים שעל סדר יומה: מינוי מחדש של של דירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים ואישור המינוי של גב' מעיין בן ציון גיטלבנד ומר מרדכי (מודי) קרת לכהונה כדירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים ראה דיווח של החברה מיום 23 באפריל, 2014 אסמכתא 2014-01-049200.

#### ג. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

#### 4 המצב הכספי:

הונה העצמי של החברה ליום 31 במרץ 2014 הסתכם לסך של 154,623 אלפי דולר קנדי (כ-48.59% מסך המאזן) לעומת סך של 133,843 אלפי דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2013 (כ-45.16% מסך המאזן) עליה של 20,780 אלפי דולר קנדי. העליה בהון נובעת בעיקר מתמורת גיוס הכספים במסגרת ההנפקה לציבור של החברה, בסך של כ-19,218 אלפי דולר קנדי, ומרווח לתקופה שהסתכם לסך של כ-1,330 אלפי דולר קנדי, עליה בקרן הפרשי תרגום בגין ישות מאוחדות בחו"ל בסך 165 אלפי דולר קנדי כתוצאה מעליה בשער הדולר האמריקאי בשיעור של כ-3.69%.

הרווח הנקי לתקופה בסך של כ-1,330 אלפי דולר קנדי מורכב מרווח גולמי ממגזר המלונאות בסך של כ-217 אלפי דולר קנדי, מרווח גולמי ממגזר נדל"ן להשקעה בסך של כ-450 אלפי דולר קנדי, מהפסד גולמי ממגזר הייזום בסך של כ-183 אלפי דולר קנדי, ומרווח גולמי מפעולות אחרות בסך של כ-133 אלפי דולר קנדי. בתוספת רווח משיערוך נדל"ן להשקעה בסך של כ-5,090 אלפי דולר קנדי (ראה הסבר בהמשך הדוח), בניכוי הוצאות מכירה ושיווק בסך של כ-1,206 אלפי דולר קנדי הכוללים 1,100 דולר קנדי הוצאות בגין פעילות של ה-Vacation ownership, הוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ-1,025 אלפי דולר קנדי, הוצאות מימון נטו בסך של כ-1,828 אלפי דולר קנדי ובניכוי הוצאות מיסים על ההכנסה בסך של כ-318 אלפי דולר קנדי.

סך המאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2014 הסתכם ב-318,206 אלפי דולר קנדי, לעומת סך של כ-296,382 אלפי דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2013. הגידול נטו בסך של כ-21,824 אלפי דולר קנדי נובע בעיקרו מגידול ביתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-15,736 אלפי דולר קנדי, מקיטון ביתרת פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל בסך של כ-1,454 אלפי דולר קנדי, מגידול ביתרת נדל"ן להשקעה בסך של כ-5,237 אלפי דולר קנדי הנובעת בעיקר משיערוך וגידול ביתרת רכוש קבוע, לפי עלות בסך של כ-1,814 אלפי דולר קנדי.

#### 4.1 להלן פירוט השינויים העיקריים בסעיפי המאזן ליום 31 במרץ 2014:

##### 4.1.1 נכסים שוטפים

סעיף הנכסים השוטפים הסתכם לסך 80,289 אלפי דולר קנדי ביום 31 במרץ 2014 לעומת 64,839 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר 2013. גידול של כ-15,450 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר מתמורה שהתקבלה במסגרת ההנפקה לראשונה לציבור (IPO) בסכום של כ-19,218

אלפי דולר קנדי (נטו, לאחר הוצאות הנפקה). הגידול ביתרת המזומנים כתוצאה מההנפקה כאמור הסתכם לסך של כ- 15,736 אלפי דולר קנדי.

#### **4.1.2 נכסים בלתי שוטפים**

##### **4.1.2.1 פקדונות בנק שהשימוש בהם מוגבל**

נכון ליום 31 במרץ 2014 הסתכמו הפקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל לסכום של 4,640 אלפי דולר קנדי, לעומת 6,094 אלפי דולר קנדי ב-31 בדצמבר 2013, קיטון בסך של כ- 1,454 אלפי דולר קנדי. השינוי כאמור נובע בעיקר כתוצאה מקיטון בסך של כ-1,774 אלפי דולר קנדי בסכום המוחזק בנאמנות בגין מלון בארה"ב, עם התחלת השיפוץ הנרחב במלון בו מחזיקה החברה ב- 100% ומגידול כולל ולא מהותי ביתרות מוגבלות שונות בסך של כ-320 אלפי דולר קנדי.

##### **4.1.2.2 נדל"ן להשקעה**

נכון ליום 31 במרץ 2014 הסתכמה יתרת הנכסים נדל"ן להשקעה לסכום של כ- 97,519 אלפי דולר קנדי, לעומת 92,282 אלפי דולר קנדי ב-31 בדצמבר 2013, גידול בסך של כ-5,237 אלפי דולר קנדי. הגידול כאמור נובע בעיקר מהתאמה לשווי הוגן בסך של כ- 5,090 אלפי דולר קנדי (ראה סעיף 4.3.1 להלן).

##### **4.1.2.3 רכוש קבוע**

רכוש קבוע (לפי עלות ושווי הוגן) עומד על סך של 121,924 אלפי דולר קנדי ב-31 במרץ 2014 לעומת 120,134 אלפי דולר קנדי ב-31 בדצמבר 2013. עיקר הגידול הינו מתוספות לנכסים הקיימים בסך של כ- 2,249 אלפי דולר קנדי (מתוכו כ- 1,937 אלפי דולר קנדי, שהושקעו בחידוש ושיפוץ מלון Hyatt Regency Arcade), בתוספת הפרשי שער בסך של כ- 1,042 אלפי דולר קנדי שנבעו מתרגום החזקות החברה במלון Hyatt Regency Arcade בארה"ב עקב פיחות בשער היציג של דולר קנדי לעומת דולר ארה"ב בשיעור נוסף של כ- 3.9%, בניכוי פחת בסך של כ- 1,489 אלפי דולר קנדי.

##### **4.1.2.4 השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה**

השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה עומדת על סך של 3,457 אלפי דולר קנדי ב-31 במרץ 2014 (ב-31 בדצמבר 2013 - זהה) ומייצגת את יתרת השקעת החברה במלון King Edward בטורונטו, כתוצאה ממימוש חלק מההשקעה ושינוי בהסכם השותפים במלון. יתרת ההשקעה בשיעור של 9.07% מטופלת בהתאם להוראות תקן בינלאומי IAS 39.

#### **4.1.2.5 מסים נדחים**

יתרות מיסים נדחים ליום 31 במרץ 2014 עומדות על סך של 10,230 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 9,429 אלפי דולר קנדי ב-31 בדצמבר 2013. הגידול בסך 801 אלפי דולר קנדי נובע בעיקר בגין גידול בהפסדים מוכרים לצרכי מס.

#### **4.1.2.6 נכסים בלתי שוטפים אחרים**

יתרות נכסים בלתי שוטפים אחרים לא השתנו ביחס ליתרתם ליום 31 בדצמבר 2013.

#### **4.1.3 התחייבויות שוטפות**

ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במרץ 2014 הסתכמו לסך של 38,816 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 37,741 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר, 2013. הגידול בהתחייבויות השוטפות הסתכם לסכום של 1,075 אלפי דולר קנדי והוא נובע בעיקר מעליה מגידול ביתרת החלויות השוטפות של הלוואות מבעלי עניין בסך של כ- 2,024 אלפי דולר קנדי (סכומים שעתידים להיפרע עד מרץ 2015), מקיטון ביתרת הספקים וסכומים לשלם בסך של כ- 832 אלפי דולר קנדי ומגידול בסך של כ-507 אלפי דולר קנדי ביתרת הזכאים ויתרות הזכות. במקביל לשינויים כאמור, חלה ירידה ביתרת המסים השוטפים לשלם בסך של כ- 334 אלפי דולר קנדי, עם העברת התשלום לרשויות המס בארצות הברית וכן ירידה ביתרת ההכנסות מראש בסך של כ- 199 אלפי דולר קנדי.

#### **4.1.4 התחייבויות לזמן ארוך**

נכון ליום 31 במרץ 2014 הסתכמו ההתחייבויות לזמן ארוך לסכום של 124,767 אלפי דולר קנדי, לעומת סך של 124,798 אלפי דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2013. עיקר השינוי נובע מקיטון ביתרת בעלי העניין בסך של כ- 2,107 אלפי דולר קנדי, מגידול ביתרת המיסים הנדחים בסך של כ- 1,459 אלפי דולר קנדי, הנובע בין היתר משיערוך נדל"ן להשקעה ומגידול בהלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים בסך של כ- 611 אלפי דולר קנדי (מתוכו 206 אלפי דולר קנדי בגין ריבית).

### **4.2 תוצאות הפעילות**

#### **4.2.1 מחזור ההכנסות**

ההכנסות בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2014 הסתכמו לסך של 18,507 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 26,188 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 7,681 אלפי דולר קנדי. ירידה זו נובעת בעיקרה מקיטון בהכנסות במגזר הייזום בסך של כ- 6,900 אלפי דולר קנדי, כאשר ברבעון המקביל אשתקד החברה הכירה בחלקה (17%) בהכנסות ממכירת יח"ד במלון קינג אדוארד עם מסירת החזקה בדירות ובהכרה בהכנסה ממכירת 7 מגרשים מפותחים באתר Deerhurst Resort. כמו כן, רשמה החברה קיטון בהכנסות ממגזר המלונאות בקנדה בסך של 1,557 אלפי דולר קנדי הנובעת מהפסקת האיחוד היחסי של מלון King Edward החל מחודש אוגוסט 2013, שהסתכמו ברבעון המקביל אשתקד לסך של כ-

682 אלפי דולר קנדי וכן ירידה בהכנסות מלון Hyatt Regency Arcade בסך של כ- 448 אלפי דולר קנדי, שנבעו בעיקר כתוצאה מעבודות השיפוץ שבמבוצעות במלון אשר הוציא כ-113 חדרי מלון מכלל שימוש ברבעון הנוכחי. במקביל חל גידול בסך של כ- 528 אלפי דולר בהכנסות שטחים מסחריים, הנובע בעיקר מרכישה של שטחי המסחר באתר הנופש Blue Mountain. **לניתוח תוצאות הפעילות על פי מגזרי הפעילות של החברה ראה סעיף 4.3 להלן.**

#### **4.2.2 עלות ההכנסות**

בתקופת הדו"ח החברה מציגה ירידה בעלות ההכנסות בסך של כ- 6,361 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתוצאות הרבעון המקביל אשתקד. עלויות אלו הסתכמו ליום 31 במרץ, 2014 לסך של כ- 17,890 אלפי דולר קנדי בהשוואה ל-24,251 אלפי דולר ברבעון המקביל אשתקד. הסיבות לירידה בעלות ההכנסות דומות לסיבות שגרמו לשינוי בהכנסות - ראה ניתוח תוצאות הפעילות לפי מגזרי הפעילות של החברה בסעיף 4.3 להלן.

#### **4.2.3 רווח גולמי**

הרווח הגולמי בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2014 הסתכם לסך של כ- 617 אלפי דולר קנדי, לעומת רווח גולמי בסך של כ- 1,937 אלפי דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד, כמפורט בתוצאות הפעילות לעיל. בתקופת הדוח, שיעור הרווח הגולמי הינו כ- 3.3% לעומת שיעור רווח גולמי של כ- 7.4% ברבעון המקביל אשתקד. בתקופת הדוח מסרה החברה יחידת קרקע באתר Deerhurst Resort וכן דירה אחת במלון קינג אדוארד. ברבעון המקביל אשתקד הכירה החברה ברווח גולמי בשיעור גבוה בעיקר ממסירת דירות במלון קינג אדוארד שתרמו כ- 1,342 אלפי דולר קנדי. (ראה סעיף 4.3.1 לעיל). ברבעון השוטף חלה ירידה בשיעור הרווח הגולמי ממגזר המלונאות (כ- 1.26% רווח גולמי בתקופת הדוח לעומת כ- 5.19% רווח גולמי בתקופה המקבילה אשתקד) בעיקר כתוצאה מהשבתת 113 חדרי מלון Hyatt Regency Arcade בעקבות תחילת עבודות חידוש ושיפוץ.

#### **4.2.4 שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו**

ברבעון הראשון לשנת 2014, רשמה החברה רווח מהתאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-5,090 אלפי דולר קנדי. השינוי נובע כתוצאה מאישור ע"י הרשויות המקומיות של שלמות קבלת הבקשה של החברה לשינוי ייעוד נכסי הנדל"ן להשקעה בבעלותה באתר Deerhurst Resort המשפיע באופן חיובי על שווי הנכס (גידול בשווי בסך של כ- 5,150 אלפי דולר קנדי – ראה גילוי בטבלה להלן).

#### **4.2.5 הוצאות מכירה ושווק**

הוצאות מכירה ושווק בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 1,206 אלפי דולר קנדי לעומת סך של כ- 294 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המכירה והשווק

נובע בעיקר כתוצאה מקידום פעילות Vacation Ownership, תחום שהושק באוקטובר 2013. ראה באור 6 ג' לדוחות הכספיים.

#### **4.2.6 הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 1,025 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 1,164 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המייצג קיטון של כ- 139 אלפי דולר קנדי. הקיטון נובע מהתייעלות מסויימת בהוצאות השונות.

#### **4.2.7 הוצאות מימון, נטו**

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בשלושת החודשים הראשונים בשנת 2014 לסך של כ- 1,828 אלפי דולר קנדי, לעומת 1,644 אלפי דולר קנדי בשלושת החודשים הראשונים בשנת 2013. הגידול בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מנטילת מימון עבור פרויקט Blue-Mountain, אשר נרכש במהלך חודש אפריל 2013.

#### **4.2.8 מיסים על הכנסה**

בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות מיסים בסך של כ- 318 אלפי דולר קנדי לעומת הכנסות מיסים (הטבה) אשר נרשמו בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 303 אלפי דולר קנדי. הוצאות המסים שנרשמו בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהכרה בהכנסה כתוצאה משיערוך של נדל"ן להשקעה (ראה גם סעיף 3.2.2.2).

#### **4.2.9 רווח (הפסד) לתקופה**

בתקופת הדוח לחברה רווח נקי בסך של כ- 1,330 אלפי דולר קנדי לעומת הפסד בסך של כ- 995 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד.

**נתוני רווח והפסד רבעוניים (הנתונים בטבלה להלן אינם מבוקרים/סקורים, פרט לנתונים עליהם מצויין במפורש בדוח סקירה של רו"ח בדוחות הכספיים המצורפים וכן דוחות Q3 2013 שנסקרו במסגרת התסקיף):**

Q1-2014	Q4-2013	Q3-2013	Q2-2013	Q1-2013	Q4-2012	Q3-2012	Q2-2012	Q1-2012	
18,507	18,164	26,571	20,659	26,188	17,811	25,422	15,623	30,927	מחזור הפעולות
17,890	19,893	24,281	21,619	24,251	20,118	20,872	16,642	25,756	עלות המכירות וההשכרה
<b>617</b>	<b>(1,729)</b>	<b>2,290</b>	<b>(960)</b>	<b>1,937</b>	<b>(2,307)</b>	<b>4,550</b>	<b>(1,019)</b>	<b>5,171</b>	רווח גולמי
5,090	4,461	11	17,228	(133)	1,920	(51)	(296)	(65)	שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
1,206	956	108	101	294	(87)	440	250	844	הוצאות מכירה שיווק
1,025	1,840	1,312	1,737	1,164	1,645	1,051	1,293	2,077	הוצאות הנהלה וכלליות
<b>3,476</b>	<b>(64)</b>	<b>881</b>	<b>14,430</b>	<b>346</b>	<b>(1,945)</b>	<b>3,008</b>	<b>(2,858)</b>	<b>2,185</b>	רווח מפעולות רגילות
1,831	1,911	1,991	1,610	1,666	1,962	1,573	1,579	1,619	הוצאות מימון
(3)	(222)	(36)	(286)	(22)	(12)	(21)	(38)	(53)	הכנסות מימון
--	99	(4)	--	--	29	30	--	--	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
--	--	(1,155)	--	--	184	(21)	--	--	רווח ממימוש השקעות
<b>1,648</b>	<b>(1,852)</b>	<b>85</b>	<b>13,106</b>	<b>(1,298)</b>	<b>(4,108)</b>	<b>1,447</b>	<b>(4,399)</b>	<b>17,586</b>	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
--	155	276	(78)	78	(409)	(116)	(178)	650	מסים שוטפים
318	(968)	(751)	3,771	(381)	(568)	723	(897)	5,670	מסים נדחים
<b>1,330</b>	<b>(1,039)</b>	<b>560</b>	<b>9,413</b>	<b>(995)</b>	<b>(3,131)</b>	<b>840</b>	<b>(3,324)</b>	<b>11,266</b>	רווח (הפסד) לתקופה



**4.3.1 נדל"ן להשקעה**

בתקופת הדוח, רשמה החברה הכנסות בסך של 760 אלפי דולר קנדי והוצאות בסך של 310 אלפי דולר קנדי מפעילות נדל"ן להשקעה, לעומת הכנסות בסך 232 אלפי דולר קנדי והוצאות בסך 185 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות ובהוצאות נובע מהכללת פעילות השטחים המסחריים באתר Blue Mountain מיד עם רכישתם, במהלך חודש אפריל שנת 2013. בנוסף ברבעון הנוכחי רשמה החברה רווחים מהתאמות לשווי הוגן בסך של כ-5,090 אלפי דולר קנדי לעומת הפסד של 133 אלפי דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד. להסבר נוסף ראה באור 5 ג' דוחות הכספיים המאוחדים.

**4.3.2 ייזום ופיתוח נדל"ן למכירה**

בתקופת הדוח, רשמה החברה הכנסות בסך של 294 אלפי דולר קנדי והוצאות בסך של 477 אלפי דולר קנדי מפעילות ייזום נדל"ן, לעומת הכנסות בסך 7,194 אלפי דולר קנדי והוצאות בסך 6,279 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון הנוכחי הכירה החברה ברווח ממסירת מגרש אחד באתר Deerhurst וכן יחידת דיור במלון קינג אדוארד (בהתאם לחלקה בפעילות - 9.07%) זאת בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בה הכירה החברה בחלקה בשיעור של 17%, בסך של כ-1,342 אלפי דולר קנדי ברווח מהכנסות ממכירת 90 יחידות דיור אשר נמכרו במלון קינג אדוארד כמו כן הכירה בהכנסות ממכירת 7 מגרשים מפותחים באתר Deerhurst.

**4.3.3 ניהול בתי מלון ואתרי נופש בקנדה ובארצות הברית**

סך ההכנסות ממגזר פעילות זה הסתכמו ברבעון הראשון לשנת 2014 לסך של כ-17,205 אלפי דולר קנדי בהשוואה לכ-18,762 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-8.3%. הוצאות המגזר ברבעון הראשון לשנת 2014 עמדו על סך של כ-16,988 אלפי דולר קנדי לעומת סך של כ-17,787 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי מפעילות המגזר בתקופת הדוח הסתכם לסך של 217 אלפי דולר קנדי לעומת רווח בסך של כ-975 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי בהכנסות ובהוצאות בין תקופות הדיווח נבע בעיקר מהפסקת איחוד היחסי של מלון King Edward מחודש אוגוסט 2013, שהסתכמו ברבעון המקביל אשתקד לסך של כ-682 אלפי דולר קנדי וכן ירידה בהכנסות מלון Hyatt Regency Arcade בסך של כ-448 אלפי דולר קנדי, שנבעו בעיקר כתוצאה מעבודות השיפוץ שבמבוצעות במלון, אשר הוציא כ-113 חדרי מלון מכלל שימוש ברבעון הנוכחי. שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדוח עמד על כ-1.26% (ברבעון המקביל אשתקד: 5.19%).

**4.4.1 תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת**

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך 450 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתזרים מזומנים שלילי בסך של כ- 1,386 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. לצורך העמקת ההבנה באשר לפער והשינויים שחלו בין התקופות, ראה דוח תזרים מזומנים.

**בדוח הסולו של החברה** לרבעון הראשון לשנת 2014, החברה מציגה תזרים המזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך 92 אלפי דולר קנדי (וכ- 1,544 אלפי דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד). החברה צופה כי בעתיד היא תמשיך להציג בדוחות הסולו תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת מאחר ורוב פעילות החברה בקנדה ובארה"ב מבוצעת באמצעות חברות בנות. לצורך העמקת ההבנה בקשר לפער והשינויים שחלו בין התקופות, ראה דוח תזרים מזומנים סולו.

בדוחות הסולו של החברה רשמה החברה הון חוזר חיובי לתקופה של שלושה חודשים בסך של כ-5,550 אלפי דולר קנדי. בדוחות המאוחדים של החברה רשמה החברה הון חוזר חיובי לתקופה של שלושה חודשים בסך של כ-41,473 אלפי דולר קנדי.

**4.4.2 תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה**

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך 2,587 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו כתוצאה מהשקעה ברכישת רכוש קבוע בסך של כ- 2,249 אלפי דולר קנדי (מתוכו כ- 1,937 אלפי דולר קנדי הושקעו בחידוש מלון Hyatt Regency Arcade). בתקופה המקבילה אשתקד, נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך של 803 אלפי דולר קנדי. הנובע בעיקרו כתוצאה מרכישת רכוש קבוע בסך של כ- 652 אלפי דולר קנדי.

**4.4.3 תזרימי המזומנים ששמשו לפעילות מימון**

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך 18,773 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו מהנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך בישראל לראשונה, אשר התמורה שהתקבלה בגין ההנפקה כאמור הסתכמה לסך של כ- 19,218 אלפי דולר קנדי (נטו בניכוי עלויות ההנפקה). במקביל פרעה החברה הלוואות ואשראי מתאגידי בנקאיים בסך של 248 אלפי דולר נטו וכן פרעה סך של 203 אלפי דולר קנדי לבעלי עניין. בתקופה המקבילה אשתקד, נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך של כ- 2,370 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו כתוצאה מקבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות כספיים (בסך 2,500 אלפי דולר קנדי), קבלת אשראי מתאגידי בנקאיים לזמן קצר בסך של כ- 392 אלפי דולר קנדי ובמקביל תזרים שלילי כתוצאה מפרעון הלוואות למוסדות כספיים בסך של כ- 250 אלפי דולר קנדי וכן פרעון הלוואות לבעלי עניין בסך של כ- 272 אלפי דולר קנדי.

#### **4.5 מקורות המימון**

לא חל שינוי מהותי במקורות המימון של החברה בהשוואה למידע שנמסר בסעיף 2.6 בדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי לשנת 2013, למעט כמפורט להלן:

בחודש מרץ 2014 הנפיקה החברה מניות בבורסה לניירות ערך בישראל בתמורה לסך של 19,218 אלפי דולר קנדי (ברוטו). לפרטים נוספים ראה באור 5 לדוחות כספיים ביניים.

יתרת הלקוחות ברבעון הנוכחי עמדה על סך של כ- 3,788 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ- 3,732 אלפי דולר ב-31 בדצמבר, 2013.

יתרת הספקים ברבעון הנוכחי עמדה על סך של כ- 6,846 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ- 7,678 אלפי דולר ביום 31 בדצמבר, 2013. היתרה נובעת בעיקרו מסכומים שיש לשלם לספקי החברה בפעילותה בתחום המלונאי (וכן והיזמי בקנדה כמקובל בתחום זה). מדיניות החברה הינה לשמור על היקף יתרת הלקוחות בסכומים נמוכים ככל שניתן ומנגד לקבל אשראי, מספקיה בתחום המלונאי והיזמי בהיקפים משמעותיים כמקובל בענף.

#### **4.6 אומדנים חשבונאיים קריטיים**

לא חל שינוי מהותי בנושא אומדנים חשבונאיים קריטיים ביחס לאומדנים שפורטו בסעיף 2.7 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי.

#### **5 חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

לפרטים אודות חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ראה סעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח התקופתי. בתקופת הדוח לא חל שינוי משמעותי בנושא סיכוני השוק ודרכי ניהולם ביחס לדוח התקופתי לשנת 2013.

החל מיום 1 בינואר 2014 ועד ליום 31 במרץ 2014 התחזק דולר ארה"ב כנגד הדולר הקנדי בשיעור של כ-3.9%. החל מיום 31 במרץ 2014 ועד סמוך ליום חתימת הדוחות הכספיים נחלש הדולר ארה"ב כנגד הדולר הקנדי בשיעור נוסף של כ-1.28%.

#### **6 היבטי ממשל תאגידי**

##### **6.1 גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים:**

למועד הדוח טרם מונו דירקטורים חיצוניים בחברה וטרם מונתה וועדת מאזן. לפיכך, טרם אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה הובאו הדוחות הכספיים כדלקמן לדיון ואישור של הדירקטור הבלתי תלוי, מר מייקל האריס, ביחד סמנכ"ל הכספים של החברה ורואה החשבון המבקר של החברה.

##### **6.2 אירועים לאחר תאריך המאזן**

ראה באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים.

## 7 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון:

לפרטים בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראה על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי, 2014 אסמכתא 2014-01-073470

## 8 עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

להלן פרטים בדבר עמידה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבו החברה וחברות בנות שלה בהסכמי הלוואה מהותיים להן הם צד:

8.1 ביחס להלוואה על סך 37 מיליון דולר קנדי שנטלו חברות בנות של החברה

באוקטובר 2012, ואשר מתוארות בסעיף 17(h) לדוח הכספי המצורף לדוח התקופתי:

א. ההלוואות עמדו ביחס השירות לחוב ליום 31 במרץ 2014 ולמועד הדוח, על 1.00: 1.64. על פי תנאי ההלוואות, יחס שירות לחוב כאמור, ייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, ולא יפחת מ-1: 1.40 עד למועד הבדיקה שיחול ביחס לרבעון שיסתיים ביום 30 בספטמבר 2014, והחל ממועד הבדיקה ביחס לרבעון שיסתיים ביום 31 בדצמבר 2014, לא יפחת יחס השירות לחוב כאמור מ-1: 1.75.

"יחס שירות לחוב" לעניין זה - היחס שבין (1) ה-EBITDA המצטבר של הלוות בארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה לבין (2) סך התשלומים בהן נשאו הלוות למלווה (קרן וריבית) בתקופה האמורה בס"ק (1) (לא כולל סכומים שפרעו הלוות בפירעון מוקדם).

ב. היחס שבין יתרת החוב הבלתי נפרע כלפי המלווה לבין השווי המשתקף לפרויקטים על פי הערכת השווי האחרונה שבוצעה להם (LTV), הסתכם ל-0.49. הלוות התחייבו כי היחס כאמור לא יעלה על 1: 0.55. יחס זה ייבחן אחת לשנה, ביחס לדוחות הכספיים השנתיים של הלוות.

8.2 ביחס להלוואה על סך 15 מיליון דולר קנדי שנטלה חברה בת (60%) של החברה

באפריל 2013, ואשר מתוארת בביאור 17(i) לדוח הכספי המצורף לדוח התקופתי:

הלווה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 31 במרץ 2014 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00: 1.38. יחס שירות לחוב כאמור, ייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, ולא יפחת מ-1: 1.20.

"יחס שירות לחוב" לעניין זה הינו היחס שבין (1) ה-EBITDA בארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה לבין (2) סך התשלומים למלווה (קרן וריבית) בתקופה האמורה בס"ק (1) (לא כולל סכומים שפרעו הלוות בפירעון מוקדם).

8.3 ביחס להלוואה על סך 12.3 מיליון דולר ארה"ב (כ-13.6 מיליון דולר קנדי)

שנטלה חברה בת של החברה ביוני 2013, ואשר מתוארת בביאור 17(j) לדוח הכספי המצורף לדוח התקופתי:

הלווה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 31 במרץ 2014 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00: 1.16. יחס שירות לחוב כאמור, ייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, ולא יפחת מ-1: 1.15.

"יחס שירות לחוב" לעניין זה הינו היחס שבין (1) ה-EBITDA בארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה לבין (2) סך התשלומים למלווה (קרן וריבית) בתקופה האמורה בס"ק (1) (לא כולל סכומים שפרעו הלוות בפירעון מוקדם).

9 **נכסים מהותיים מאד בתחום הנדל"ן להשקעה**

מספרי השוואה	שנה שוטפת (2014)	<b>נכס מהותי מאד עבור החברה – Blue Mountain Village Retail</b>  (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 60%)
	רבעון 1	
31.12.2013	23,000	23,000
23,000	23,000	שווי הנכס (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (במטבע הפעילות או במטבע הצגה)
923	412	NOI בתקופה (במטבע הפעילות או במטבע הצגה)
2,966	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
83.3	83.0	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.7	7.2	שיעור תשואה (%)
596	596	דמי שכירות ממוצעים למ"ר [שנתי] (במטבע הפעילות)
506	384	דמי שכירות ממוצעים למ"ר <u>בחוזים שנחתמו בתקופה</u> [שנתי] (במטבע הפעילות)

מספרי השוואה	שנה שוטפת (2014)	<b>נכס מהותי מאד עבור החברה – Blue Mountain Village Lands</b>  (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 60%)
	רבעון 1	
31.12.2013	15,350	15,350
15,350	15,350	שווי הנכס (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (במטבע הפעילות או במטבע הצגה)
14,339	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
27	27	שווי הוגן, למ"ר (דולר קנדי)

מספרי השוואה	שנה שוטפת (2014)	<u>נכס מהותי מאד עבור החברה – Deerhurst Resort Development Lands</u> (נתונים לפי 100%)
31.12.2013	רבעון 1	
10,070	15,220	שווי הנכס (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (במטבע הפעילות או במטבע הצגה)
4,270	5,150	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
5.4	7.69	שווי הוגן, למ"ר (דולר קנדי)

10 להלן פירוט נתונים לגבי הכנת הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאד:

Deerhurst Resort Village lands	שם הנכס
שווי חלק מהקרקעות באתר הנופש Deerhurst	זיהוי נושא ההערכה:
מרץ 2014	עיתוי ההערכה:
956 אלפי דולר קנדי	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:
6,950 אלפי דולר קנדי	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי דולר קנדי):
Cushman & Wakefield Ltd. Valuation & Advisory Services	שם המעריך:
Chris Vardon, AACI הינו סמנכ"ל חטיבת הערכות שווי וייעוץ במשרד קושמן וואקפילד בעל נסיון עשיר בביצוע הערכות שווי של נכסים תעשייתיים ומסחריים. Chris Vardon קיבל את ההסמכה שלו באוקטובר 1994.	השכלה:
משרד שמאים מהגדולים בעולם אשר לו נציגות בטרנטו. לפרטים נוספים אודות המשרד ואודות השכלתם ונסיונם של השמאים שביצעו את השמאות ראה בהערכת השווי המצורפת לדוח זה.	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
אין תלות בין מעריך השווי לחברה.	תלות במזמין ההערכה:
אין	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
שיטת ההשוואה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
<b>חלק קרקע המיועד למגורים (מבוסס על חנש עסקאות השוואתיות):</b> טווח מחירים ליחידת קרקע מיועדת לבנייה: 4,956 – 19,631 דולר קנדי. מחיר ממוצע ליחידת קרקע מיועדת לבניה עליה מתבסס מעריך השווי: 11,409 דולר קנדי. שיעור הדיסקאונט: 30-50% (עקב גודל ואי וודאות) מחיר ממוצע ליחידת קרקע מיועדת למגורים: 7,000 דולר קנדי מספר יחידות מגורים צפויות: 791 יח"ד	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:
<b>חלק קרקע המיועד לשטחים מסחריים (מבוסס על חמש עסקאות השוואתיות שצומצמו לשלוש):</b> מחיר ממוצע לדונם: כ-80,784 דולר קנדי (טווח שבין 86,642 – 74,264 דולר קנדי לדונם) סה"כ מספר דונמים: 17.33	

גיל בלוטרייך	מייקל סנייד	ואדים שוב
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	מנהל כספים ראשי

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.  
CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE THREE MONTHS ENDED  
MARCH 31, 2014  
AND 2013  
(Unaudited)**



**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.  
CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2014 & 2013***(Unaudited)***CONTENTS**

INTERIM REVIEW REPORT .....	2
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION .....	3
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF OPERATIONS .....	4
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) .....	5
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY .....	6 - 7
INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENTS .....	8 - 9
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS .....	10 - 15



**AUDITORS' REVIEW REPORT**

**to the shareholders of**

**Skyline International Development Inc.**

**Introduction**

We have reviewed the accompanying financial information of Skyline International Development Inc. ("the Company") and its subsidiaries and partnerships, which comprises the condensed consolidated statement of financial position as of March 31, 2014 and the condensed consolidated statement of operations, comprehensive income, changes in equity and cash flows for the period of three months ended March 31, 2014. The board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of interim financial information for this period in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting" and are also responsible for the preparation of interim financial information for this period in accordance with Section D of the Securities Regulations (Periodic and Immediate Reports), 1970. Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

**Scope of review**

We conducted our review in accordance with Review Standard 1 of the Institute of Certified Public Accountants in Israel "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with generally accepted auditing standards in Israel and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

**Conclusion**

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the abovementioned interim financial information is not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34.

In addition to that mentioned in the previous paragraph, based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the abovementioned interim financial information does not comply, in all material respects, with the disclosure requirements of Section D of the Securities Regulations (Periodic and Immediate Reports), 1970.

Gai, Goffer, Yahav, Guilman, Udem & Co.  
Certified Public Accountants (Isr.)

Tel Aviv, May 23, 2014

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**

(in thousands of Canadian Dollars)

	As at		
	March 31, 2014 <i>(Unaudited)</i>	March 31, 2013 <i>(Unaudited)</i>	December 31, 2013 <i>(Audited)</i>
<b>ASSETS</b>			
<b>Current</b>			
Cash and cash equivalents	21,314	4,460	5,578
Trade receivables	3,788	9,210	3,732
Other receivables	4,410	7,757	4,623
Prepayments	1,222	1,594	1,175
Inventories	1,054	919	1,246 *
Real Estate Inventory	48,501	52,131	48,485 *
Deposits on properties	--	1,271	-
Total current assets	<u>80,289</u>	<u>77,342</u>	<u>64,839</u>
<b>Non-current</b>			
Restricted bank deposits	4,640	4,541	6,094
Loans to purchasers	--	21,500	--
Investment properties	97,519	49,309	92,282
Property, plant and equipment, at cost	93,647	90,035	91,833
Property, plant and equipment, at fair value	28,277	36,176	28,301
Other assets	147	117	147
Deferred tax	10,230	8,824	9,429
Available for Sale Investments, at fair market value	3,457	-	3,457
Total non-current assets	<u>237,917</u>	<u>210,502</u>	<u>231,543</u>
<b>Total Assets</b>	<b><u>318,206</u></b>	<b><u>287,844</u></b>	<b><u>296,382</u></b>
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>			
<b>Current</b>			
Loans payable	8,627	16,592	8,831
Loans payable to related parties	7,549	26,122	5,525
Trade payables	6,846	6,040	7,678
Other payables and credit balances	8,246	9,503	7,739
Deferred revenue	6,612	6,353	6,811
Income taxes payable	488	566	822
Investors deposits	448	2,462	335
Total current liabilities	<u>38,816</u>	<u>67,638</u>	<u>37,741</u>
<b>Non-current</b>			
Loans payable	84,603	68,064	83,992
Loans payable to related parties	10,390	12,938	12,497
Tenants deposits	172	624	166
Deferred tax	29,602	24,696	28,143
Total non-current liabilities	<u>124,767</u>	<u>106,322</u>	<u>124,798</u>
Total liabilities	<u>163,583</u>	<u>173,960</u>	<u>162,539</u>
<b>Shareholders' Equity</b>			
Share capital	77,260	49,569	57,988
Warrant Certificates	527	--	581
Revaluation surplus	4,183	5,170	4,192
Related Party Surplus	125	125	125
Equity settled service reserve	1,779	1,275	1,703
Foreign exchange translation	1,018	--	853
Retained earnings	64,645	57,745	63,320
Equity attributable to Shareholders of the Company	<u>149,537</u>	<u>113,884</u>	<u>128,762</u>
Non-controlling interest	5,086	--	5,081
<b>Total Liabilities and Equity</b>	<b><u>318,206</u></b>	<b><u>287,844</u></b>	<b><u>296,382</u></b>

\* Reclassified

The accompanying notes are an integral part of these interim consolidated financial statements.

On Behalf of the Board of Directors:

Gil Blutrigh  
Chairman

Michael Sneyd  
CEO

Vadim Shub  
CFO

Date May 23, 2014

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF OPERATIONS**

(in thousands of Canadian dollars, except per share amounts)

	FOR THE THREE MONTHS ENDED		YEAR ENDED
	March 31,		Dec 31,
	2014 <i>(Unaudited)</i>	2013 <i>(Unaudited)</i>	2013 <i>(Audited)</i>
<b>REVENUE</b>			
Sale of condominiums	119	5,828	9,269
Sale of residential condos and lots	175	1,366	6,657
Income from investment properties	760	232	2,362
Hospitality income	17,188	18,384	72,176
Property management fees	17	378	1,032
Timeshare income	248	--	45
Other revenue	--	--	41
	<u>18,507</u>	<u>26,188</u>	<u>91,582</u>
<b>EXPENSES AND COSTS</b>			
Cost of sale of condominiums	158	4,486	7,221
Operating expenses of investment properties	310	185	1,005
Hospitality operating expenses	15,574	16,368	67,304
Property management costs	--	93	--
Timeshare expenses	92	--	33
Cost of sale of residential condos and lots	134	1,387	7,472
Development periodic costs	133	404	1,706
Depreciation	1,489	1,328	5,303
	<u>17,890</u>	<u>24,251</u>	<u>90,044</u>
<b>GROSS PROFIT</b>	<b>617</b>	<b>1,937</b>	<b>1,538</b>
Gain (loss) from fair value adjustments	5,090	(133)	21,567
Selling and marketing expenses	1,206	294	1,459
Administrative and general expenses	1,025	1,164	6,053
<b>PROFIT FROM OPERATIONS</b>	<b>3,476</b>	<b>346</b>	<b>15,593</b>
Financial expense	1,831	1,666	7,178
Financial income	(3)	(22)	(566)
Other expense	--	--	95
Loss (gain) on sale of investment	--	--	(1,155)
<b>PROFIT BEFORE INCOME TAXES</b>	<b>1,648</b>	<b>(1,298)</b>	<b>10,041</b>
Income tax expense (recovery)	318	(303)	2,102
<b>PROFIT (LOSS) FOR THE PERIOD</b>	<b>1,330</b>	<b>(995)</b>	<b>7,939</b>
<b>Attributable to:</b>			
Shareholders of the Company	1,325	(995)	2,858
Non-controlling interest	5	-	5,081
	<u>1,330</u>	<u>(995)</u>	<u>7,939</u>
<b>BASIC EARNINGS PER SHARE</b>	<b>0.09</b>	<b>(0.07)</b>	<b>0.20</b>
<b>DILUTED EARNINGS PER SHARE</b>	<b>0.09</b>	<b>(0.07)</b>	<b>0.20</b>

The accompanying notes are an integral part of these interim consolidated financial statements.

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**

**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)** COMMUNITIES



(in thousands of Canadian Dollars)

	<b>FOR THE THREE MONTHS ENDED</b>		<b>YEAR ENDED</b>
	<b>March 31,</b>		<b>Dec 31,</b>
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2013</b>
	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Audited)</i>
<b>PROFIT (LOSS) FOR THE PERIOD</b>	1,330	(995)	7,939
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>			
<b>Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:</b>			
Revaluation surplus of property, plant and equipment, before income taxes	(12)	(309)	387
Income taxes	3	(8)	40
<b>Items that will or may be reclassified subsequently to profit or loss:</b>			
Exchange differences on translation of foreign operations	165	--	853
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE PERIOD net of taxes</b>	156	(317)	1,280
<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE PERIOD, net of taxes</b>	<b>1,486</b>	<b>(1,312)</b>	<b>9,219</b>
<b>Attributable to:</b>			
Non-controlling interest	5	--	5,081
Shareholders of the Company	1,481	(1,312)	4,138
	<b>1,486</b>	<b>(1,312)</b>	<b>9,219</b>

The accompanying notes are an integral part of these interim consolidated financial statements.

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**

(in thousands of Canadian Dollars)

	Share Capital	Warrant Certificates	Re-valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non-controlling Interest	Total
<b>FOR THE THREE MONTHS ENDED March 31, 2014</b>										
<i>(Unaudited)</i>										
<b>Balance at the beginning of the period</b>	57,988	581	4,192	1,703	125	853	63,320	128,762	5,081	133,843
Cancellation of warrants	581	(581)						--		--
Issuance of new shares	18,691	527	--	--	--	--	--	19,218	--	19,218
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	1,325	1,325	5	1,330
Other comprehensive income for the period	--	--	(9)	--	--	165		156		156
<b>Total comprehensive Income for the year</b>	--	--	(9)	--	--	165	1,325	1,481	5	1,486
Recognition of Share-based payment	--	--	--	76	--	--	--	76	--	76
<b>Balance at the end of the period</b>	<u>77,260</u>	<u>527</u>	<u>4,183</u>	<u>1,779</u>	<u>125</u>	<u>1,018</u>	<u>64,645</u>	<u>149,537</u>	<u>5,086</u>	<u>154,623</u>
<b>FOR THE THREE MONTHS ENDED March 31, 2013</b>										
<i>(Unaudited)</i>										
<b>Balance at the beginning of the period</b>	49,569	--	5,487	1,072	125	--	58,740	114,993	--	114,993
Loss for the period	--	--	--	--	--	--	(995)	(995)	--	(995)
Other comprehensive income for the year	--	--	(317)	--	--	--	--	(317)	--	(317)
<b>Total comprehensive income for the period</b>	--	--	(317)	--	--	--	(995)	(1,312)	--	(1,312)
Recognition of Share-based payment	--	--	--	203	--	--	--	203	--	203
<b>Balance at the end of the period</b>	<u>49,569</u>	<u>--</u>	<u>5,170</u>	<u>1,275</u>	<u>125</u>	<u>--</u>	<u>57,745</u>	<u>113,884</u>	<u>--</u>	<u>113,884</u>

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**

(in thousands of Canadian Dollars)

	Share Capital	Warrant Certificates	Re- valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
<b>FOR THE YEAR ENDED December 31, 2013</b>										
<i>(Audited)</i>										
<b>Balance at the beginning of the period</b>	49,569	--	5,487	1,072	125	--	58,740	114,993	--	114,993
Issuance of new shares	8,419	581	--	--	--	--	--	9,000	--	9,000
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	2,858	2,858	5,081	7,939
Other comprehensive income for the year	--	--	427	--	--	853	--	1,280	--	1,280
Total comprehensive income for the year	--	--	427	--	--	853	2,858	4,138	5,081	9,219
Revaluation surplus, recognized net of taxes	--	--	(1,722)	--	--	--	1,722	--	--	--
Recognition of Share-based payment	--	--	--	631	--	--	--	631	--	631
<b>Balance at the end of the period</b>	<u>57,988</u>	<u>581</u>	<u>4,192</u>	<u>1,703</u>	<u>125</u>	<u>853</u>	<u>63,320</u>	<u>128,762</u>	<u>5,081</u>	<u>133,843</u>

The accompanying notes are an integral part of these interim consolidated financial statements.

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENTS**

(in thousands of Canadian Dollars)

	FOR THE THREE MONTHS ENDED		YEAR ENDED
	March 31,		Dec 31,
	2014	2013	2013
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
<b>NET INFLOW (OUTFLOW) OF CASH RELATED TO THE FOLLOWING ACTIVITIES</b>			
<b>Operating</b>			
Profit (loss) for the year	1,330	(995)	7,939
Add (deduct) items not involving cash:			
Depreciation and amortization	1,771	1,639	6,369
Loss (gain) from fair value adjustments	(5,090)	133	(21,567)
Gain on sale of investment	--	--	(1,155)
Deferred tax	361	(398)	2,444
Equity settled service reserve	76	203	631
<b>Changes in non-cash working capital</b>			
Trade receivables	(56)	(5,190)	206
Other receivables and prepayments	166	(2,269)	1,055
Restricted bank deposits	1,454	(122)	(1,675)
Inventories	192	101	(226) *
Real Estate Inventory	(16)	3,848	7,494 *
Deposits on properties	--	(120)	1,151
Trade and other payables and credit balances	(417)	(641)	(694)
Income taxes payable	(334)	(37)	219
Investors deposits	113	2,462	335
	(450)	(1,386)	2,526
<b>Investing</b>			
Investment in available for sale assets	--	--	(501)
Additions to investment properties	(76)	(151)	(21,410)
Proceeds from sale of investment properties	--	--	19
Net proceeds from sale of assets (Schedule A)	--	--	3,173
Additions to property, plant and equipment	(2,249)	(652)	(5,316)
Deferred financing costs paid	(262)	--	(267)
Proceeds of loans given to purchasers	--	--	21,500
	(2,587)	(803)	(2,802)
<b>Financing</b>			
Bank credit and other short-term loans	109	392	(3,463)
Proceeds on loans payable	405	2,500	31,984
Repayments of loans payable	(762)	(250)	(13,660)
Repayments of loans payable to related parties	(203)	(272)	(21,828)
Change in tenants' deposits	6	--	(458)
Common shares issued	19,218	--	9,000
	18,773	2,370	1,575
<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS DURING THE PERIOD</b>			
	<b>15,736</b>	<b>181</b>	<b>1,299</b>
Cash and cash equivalents, beginning of the year	5,578	4,279	4,279
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS, END OF PERIOD</b>	<b>21,314</b>	<b>4,460</b>	<b>5,578</b>
<b>SUPPLEMENTAL CASH FLOW INFORMATION</b>			
Interest paid	1,712	1,353	6,346
Interest received	3	22	566
Income taxes paid	334	108	248

\* Reclassified

The accompanying notes are an integral part of these interim consolidated financial statements.



**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENTS**

*(in thousands of Canadian Dollars)*

**Schedule A - Derecognition of proportionate share in King Edward Hotel subsequent to partial disposition in 2013**

	FOR THE THREE MONTHS ENDED		YEAR ENDED
	March 31,		Dec 31,
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2013</b>
	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Audited)</i>	<i>(Audited)</i>
Consideration received	--	--	3,154
Working Capital, net of cash and cash equivalents	--	--	(128)
Property, Plant and Equipment	--	--	9,469
Loans payable	--	--	(4,267)
Deferred revenue	--	--	(100)
Investment in Shares	--	--	(2,956)
Cash and cash equivalent balances disposed of	--	--	(19)
<b>Total assets disposed of</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1,999</b>
Gain on sale of investment	--	--	1,155
	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>3,154</b>
Less:			
Cash and cash equivalent balances disposed of	--	--	19
<b>Net cash from sale of assets</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>3,173</b>

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE THREE MONTHS ENDED March 31, 2014**

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

**1 NATURE OF OPERATIONS**

Skyline International Development Inc. ("Skyline" or the "Company") was incorporated on December 4, 1998 under the *Business Corporations Act (Ontario)*.

The Company and its subsidiaries are involved in the acquisition, ownership and development of hospitality and destination communities in Ontario and the United States. The Company's normal operating cycle is twelve months except for the development activities, which are in excess of twelve months and typically range between three to four years.

The Company is 66.20% owned by Skyline Canada-Israel Ltd, a majority of shares of which are owned by Mishorim Development Corporation Ltd., a public company whose shares are traded on the Tel-Aviv Stock Exchange.

On March 13, 2014 the Company listed its shares on the Tel Aviv Stock Exchange. See note 5.

On May 14, 2014 the Company became a reporting issuer in Canada. See note 8.

**2 SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

a Basis of preparation of the interim condensed consolidated financial statements:

The condensed interim consolidated financial statements have been prepared in accordance with IAS 34, "Interim Financial Reporting", and in accordance with the disclosure requirements of Chapter D of the Israeli Securities Regulations (Periodic and Immediate Reports), 1970.

b New standards, interpretations and amendments initially adopted by the Company:

The significant accounting policies and methods of computation adopted in the preparation of the condensed interim consolidated financial statements are consistent with those followed in the preparation of the annual financial statements, except for the noted below:

Issue of a unit of securities:

The issue of a unit of securities involves the allocation of the proceeds received (before issue expenses) to the securities issued in the unit based on the following order: financial derivatives and other financial instruments measured at fair value in each period. Then fair value is determined for financial liabilities that are measured at amortized cost. The proceeds allocated to equity instruments are determined to be the residual amount. Issue costs are allocated to each component pro rata to the amounts determined for each component in the unit.

**3 SEASONALITY AND CHANGES IN FOREIGN EXCHANGE**

The Company's hospitality segment operations are seasonal due to its nature. The results of operations and the revenue are substantially better during winter and summer seasons.

The Company has a foreign exchange impact from the US dollar. Since January 1, 2014 until March 31, 2014 the foreign exchange difference on the U.S. dollar compared to the Canadian dollar increased by 3.9%.

**4 FAIR VALUE MEASUREMENT**

**Categories of assets and liabilities subject to fair value measurement**

The estimated fair values of loans payable are as follows:

	Fair value		Carrying amount	
	2014	2013	2014	2013
Loans payable	92,649	86,844	93,230	84,656
Loans payable to related parties	17,939	39,060	17,939	39,060
	110,588	125,904	111,169	123,716

**5 SIGNIFICANT EVENTS DURING THE PERIOD**

2013 Acquisition

**Blue Mountain Village, Collingwood, Ontario**

On April 15, 2013, the Company together with its 40% partner completed the acquisition for the existing commercial space and future residential developable lands at Blue Mountain Resort, known as Blue Mountain Village (thereafter - 'The Village'). The acquisition also includes the management contract of other commercial space in The Village that is owned by a non-related third party. The total purchase price is \$20,000 not including closing costs of \$1,303. The acquisition was financed with a ten-year first degree mortgage of \$15,000, bearing an annual interest rate of 6.75%. The loan is guaranteed by the Company and the partner and is subject to a minimum debt service ratio covenant (DSCR) of 1.20.

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.  
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE THREE MONTHS ENDED March 31, 2014**

*(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)*

**5 SIGNIFICANT EVENTS (continued)**

**2014 Acquisition**

**Purchase remaining 40% of Blue Mountain Village, Collingwood Ontario**

On February 26, 2014, the Company reached an agreement with a third party to acquire the third party's 40% share in Blue Mountain Village assets for \$15,400 net of \$6,000 obligations to a financial institution and become a 100% owner of the asset. The parties agreed to complete the transaction within 90 days, subject to conditions precedent customary to this type of transaction including securing by the Company the required financing and release of the vendor from its obligations.

**Public Placement**

On February 26, 2014 the Company's shareholders approved 10:1 share split increasing the number of shares issued from 1,475,895 to 14,758,950. This share split increased the outstanding employee stock option conversion rights by 10 as well. At the same day the Company's shareholders announced that they would not exercise any of their rights or warrants to the Company's shares and these rights expired on the IPO date.

On February 28, 2014, the company filed its prospectus and was issued receipt to sell its securities to the public on the Tel Aviv Stock Exchange (TASE). On March 13, 2014 the Company concluded its Initial Public Offering (IPO) and listed its shares on TASE, issuing 1,759,250 common shares (10.65%) and 703,700 warrants in consideration of \$22,450 (69,754 New Israeli Shekels (NIS)) or net amount of approximately \$19,218 (after costs and underwriters fees) becoming a public reporting entity in the State of Israel. The effective price of each share was established at 38.05 NIS (\$12.27) or \$21,593 of the total proceeds and the total value attributed to warrants using the Black Scholes model was 2,815 NIS (\$908).

**Deerhurst Resort, Village Centre Development**

During 2012 the Company engaged various consultants, planners, and together with the Huntsville municipality held a number of public meetings and consultations regarding the development of the lands surrounding its Deerhurst Resort.

These activities concluded in November 2013 with completion of the master plan for the lands.

On December 2, 2013 the Company submitted an application for development of the Village Centre Area. It is envisioned for a mixed-use residential and commercial development of 51.3 acres for 791 residential units and approximately 46,758 square feet of commercial gross floor area.

On March 20, 2014 the Company received a letter from the Township's Planning Department's head advising Skyline that the application was considered "complete" so there are still some minor outstanding issues that need to be resolved.

The Township and the Region see the project favorably and the application conforms to the Official Plan. Therefore, the future development is considered to be in the nearing the approval stage and the fair value of the site was appraised at \$6,950 resulting in a fair value adjustment for the land of \$5,150 in the quarter.

The appraisal was performed by an independent real estate appraiser from one of the top reputable firms, knowledgeable of the area and experienced in this type of appraisal engagements.

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE THREE MONTHS ENDED March 31, 2014**

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

**6 SEGMENTED INFORMATION**

The Company operates within the commercial investment property business, land development business, and hospitality business. The following summary presents segmented financial information for the Company's principal areas of business by industry. All the Company's operating segments are in Canada and the United States.

**(a) General business segments**

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 1. Investment properties - | Includes acquisition, ownership, management and sale of commercial investment properties.                           |
| 2. Development -           | Includes the development, purchase and sale of properties.  |
| 3. Hospitality -           | Includes the acquisition, ownership, management and sale of hotels, portion of hotels and extended stay operations. |
| 4. Other -                 | other   |

**(b) The following presents financial information for these segments:**

For the three months ended March 31, 2014  
(unaudited)

	Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
<b>REVENUE</b>					
Sale of condominiums	--	119	--	--	119
Sale of residential condos and lots	--	175	--	--	175
Income from investment properties	760	--	--	--	760
Hospitality income	--	--	17,188	--	17,188
Property management fees	--	--	17	--	17
Timeshare income	--	--	--	248	248
	<u>760</u>	<u>294</u>	<u>17,205</u>	<u>248</u>	<u>18,507</u>
<b>EXPENSES AND COSTS</b>					
Cost of sale of condominiums	--	158	--	--	158
Operating expenses of investment properties	310	--	--	--	310
Hospitality operating expenses	--	--	15,574	--	15,574
Timeshare expenses	--	--	--	92	92
Cost of sale of residential condos and lots	--	134	--	--	134
Development periodic costs	--	133	--	--	133
Depreciation	--	52	1,414	23	1,489
	<u>310</u>	<u>477</u>	<u>16,988</u>	<u>115</u>	<u>17,890</u>
<b>SEGMENTED RESULTS</b>	<b>450</b>	<b>(183)</b>	<b>217</b>	<b>133</b>	<b>617</b>
Gain (loss) from fair value adjustments					5,090
Selling and marketing expenses					1,206
Administrative and general expenses					1,025
Financial expense					1,831
Financial income					(3)
<b>PROFIT BEFORE INCOME TAXES</b>					<b>1,648</b>

As at March 31, 2014

(Unaudited)

	Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
Assets	76,428	64,712	175,075	1,991	318,206
Liabilities	1,778	59,983	97,906	3,916	163,583
Shareholders' Equity	<b>74,650</b>	<b>4,729</b>	<b>77,169</b>	<b>(1,925)</b>	<b>154,623</b>

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE THREE MONTHS ENDED March 31, 2014**

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

**6 SEGMENTED INFORMATION (continued)**

	For the three months ended March 31, 2013 (unaudited)				
	Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
<b>REVENUE</b>					
Sale of condominiums	--	5,828	--	--	5,828
Sale of residential condos and lots	--	1,366	--	--	1,366
Income from investment properties	232	--	--	--	232
Hospitality income	--	--	18,384	--	18,384
Property management fees	--	--	378	--	378
	<u>232</u>	<u>7,194</u>	<u>18,762</u>	<u>--</u>	<u>26,188</u>
<b>EXPENSES AND COSTS</b>					
Cost of sale of condominiums	--	4,486	--	--	4,486
Operating expenses of investment properties	185	--	--	--	185
Hospitality operating expenses	--	--	16,368	--	16,368
Property management costs	--	--	93	--	93
Cost of sale of residential condos and lots	--	1,387	--	--	1,387
Development periodic costs	--	404	--	--	404
Depreciation	--	2	1,326	--	1,328
	<u>185</u>	<u>6,279</u>	<u>17,787</u>	<u>--</u>	<u>24,251</u>
<b>SEGMENTED RESULTS</b>	<u>47</u>	<u>915</u>	<u>975</u>	<u>--</u>	<u>1,937</u>
Gain (loss) from fair value adjustments					(133)
Selling and marketing expenses					294
Administrative and general expenses					1,164
Financial expense					1,666
Financial income					(22)
<b>LOSS BEFORE INCOME TAXES</b>					<u>(1,298)</u>

	As at March 31, 2013 (Unaudited)				
	Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
Assets	67,683	70,218	149,929	14	287,844
Liabilities	24,648	71,556	77,748	8	173,960
Shareholders' Equity	<u>43,035</u>	<u>(1,338)</u>	<u>72,181</u>	<u>6</u>	<u>113,884</u>

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE THREE MONTHS ENDED March 31, 2014**

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

**6 SEGMENTED INFORMATION (continued)**

	For the year ended December 31, 2013 (Audited)				Total
	Investment properties	Development	Hospitality	Other	
Sale of condominiums	--	9,269	--	--	9,269
Sale of residential condos and lots	--	6,657	--	--	6,657
Income from investment properties	2,362	--	--	--	2,362
Hospitality income	--	--	72,176	--	72,176
Property management fees	--	--	1,032	--	1,032
Timeshare income	--	--	--	45	45
Other revenue	39	2	--	--	41
	<u>2,401</u>	<u>15,928</u>	<u>73,208</u>	<u>45</u>	<u>91,582</u>
Cost of sale of condominiums	--	7,221	--	--	7,221
Operating expenses of investment properties	1,005	--	--	--	1,005
Hospitality operating expenses	--	--	67,304	--	67,304
Timeshare expenses	--	--	--	33	33
Cost of sale of residential condos and lots	--	7,472	--	--	7,472
Development periodic costs	--	1,706	--	--	1,706
Depreciation	--	276	4,983	44	5,303
	<u>1,005</u>	<u>16,675</u>	<u>72,287</u>	<u>77</u>	<u>90,044</u>
<b>SEGMENTED RESULTS</b>	<b>1,396</b>	<b>(747)</b>	<b>921</b>	<b>(32)</b>	<b>1,538</b>
Gain (loss) from fair value adjustments					21,567
Selling and marketing expenses					1,459
Administrative and general expenses					6,053
Financial expense					7,178
Financial income					(566)
Other expense					95
Loss (gain) on sale of investment					(1,155)
<b>PROFIT BEFORE INCOME TAXES</b>					<b>10,041</b>

	As at December 31, 2013 (Audited)				Total
	Investment properties	Development	Hospitality	Other	
Assets	90,767	54,237	150,007	1,371	296,382
Liabilities	32,890	57,895	69,203	2,551	162,539
Shareholders' Equity	<b>57,877</b>	<b>(3,658)</b>	<b>80,804</b>	<b>(1,180)</b>	<b>133,843</b>

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.  
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE THREE MONTHS ENDED March 31, 2014**

*(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)*

**6 SEGMENTED INFORMATION (continued)**

**(c) Timeshare Operations**

Since October, 2013, the Company began developing a "time-share" operation so as to optimize the usage of the resort and hotel properties and services within the Group to the public. The timeshare operation was launched in late October 2013.

This operation is being marketed as Skyline Vacation Club ("SVC") through a newly incorporated subsidiary - Skyline Vacation Ownership Corporation ("SVOC"), in addition SVC Members' Association ("SVCMA") was established as a not-for-profit association.

SVOC sells Club Points out of the inventory of the points issued by the trustee of SVCMA to third parties. The placing of real estate to the trustee and issuance of points are intended to mirror actual sales. A Third Party Overseer is retained to ensure that there is enough points issued to SVOC and evidenced by deposition of real estate to generate sales. These points can be redeemed for a stay at the SVOC owned properties (or if not available, at any other Skyline location for a fee payable by SVOC to this location). SVOC reached an agreement with RCI (Resort Condominium International), which granted Platinum membership status to the SVC members so these points can also be exchanged (for a fee) via RCI at premium against other locations within the RCI network. The usage of the Club Points are subject to certain terms and condition and have a life of 50 years as set out in the membership agreement. There is a provision for development of programs for less than 50 years as well.

All costs incurred in marketing, operating, and promoting the timeshare business as well as administration, set up and sales costs are expensed as incurred.

**7 RECLASSIFICATION**

The comparative interim consolidated financial statements have been reclassified from statements previously presented to conform to the presentation of the current period's interim consolidated financial statements.

**8 SUBSEQUENT EVENTS**

On May 14, 2014, following the filing of the prospectus, the Company obtained a Receipt from the Ontario Securities Commission, and it became a reporting issuer in Canada.

# .SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרס 2014

תוכן עניינים :

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-17	באורים לדוחות הכספיים





**דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות  
של  
Skyline International Development Inc.**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Skyline International Development Inc. וחברות בנות ושותפויות שלה, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2014 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח וההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

גיא, גופר, יהב, גילמן, אודם ושות'  
רואי חשבון

תל אביב, 23 במאי 2014

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.  
 דוחות מאוחדים על המצב הכספי  
 (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר	31 במרץ		
2013 (מבוקר)	2013 (בלתי מבוקר)	2014 (בלתי מבוקר)	
18,207	16,009	67,316	<b>נכסים</b>
12,182	33,059	11,964	<b>נכסים שוטפים</b>
15,092	27,843	13,928	מזומנים ושווי מזומנים
3,835	5,722	3,859	לקוחות והכנסות לקבל
*	3,300	3,329	חייבים ויתרות חובה
*	187,119	153,181	הוצאות מראש
211,649	273,052	253,577	מלאי
			מלאי נדל"ן
			סה"כ נכסים שוטפים
			<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
19,892	20,861	14,655	פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
-	77,173	-	הלוואות לרוכשים
301,227	176,990	307,993	נדל"ן להשקעה
299,761	323,172	295,765	רכוש קבוע, לפי עלות
92,380	129,850	89,307	רכוש קבוע, לפי שווי הוגן
480	420	464	נכסים בלתי שוטפים אחרים
30,778	31,673	32,309	מסים נדחים
11,284	-	10,918	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
755,802	760,139	751,411	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
<b>967,451</b>	<b>1,033,191</b>	<b>1,004,988</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

\* סווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי (המשך)**  
**(באלפי ש"ח)**

<u>31 בדצמבר</u>	<u>31 במרץ</u>		
<u>2013</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
			<b>התחייבויות והון עצמי</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
28,826	59,555	27,247	אשראי ממוסדות כספיים ואחרים
18,035	93,759	23,842	חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי עניין
25,063	37,696	28,892	התחייבויות לספקים וסכומים לשלם
25,261	18,094	18,773	זכאים ויתרות זכות
22,232	22,803	20,883	הכנסות מראש
2,683	2,032	1,541	מסים שוטפים לשלם
1,094	8,837	1,415	התחייבות בגין פקדונות לרוכשים
<u>123,194</u>	<u>242,776</u>	<u>122,593</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
274,167	244,310	267,202	הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים
40,793	46,446	32,815	בעלי עניין
542	2,240	541	אחרות
91,864	88,644	93,492	מסים נדחים
<u>407,366</u>	<u>381,640</u>	<u>394,050</u>	סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות
<u><b>530,560</b></u>	<u><b>624,416</b></u>	<u><b>516,642</b></u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון עצמי</b>
207,716	177,496	267,876	הון המניות הנפרע
2,085	-	1,637	תעודות אופציות
19,815	23,338	19,787	קרן הערכה מחדש
416	416	416	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
6,163	4,766	6,403	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות
<b>(44,719)</b>	<b>(8,006)</b>	<b>(56,817)</b>	קרן הפרשי תרגום
<u>228,830</u>	<u>210,765</u>	<u>232,981</u>	עודפים
<u>420,306</u>	<u>408,775</u>	<u>472,283</u>	<b>מיוחס לבעלי מניות של החברה</b>
16,585	-	16,063	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u><b>967,451</b></u>	<u><b>1,033,191</b></u>	<u><b>1,004,988</b></u>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**ואדים שוב**  
מנהל כספים ראשי

**מייקל סנייד**  
מנכ"ל

**גיל בלוטרייך**  
יושב ראש

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 23 במאי, 2014

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.  
 דוחות מאוחדים על הרווח והפסד  
 (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ			
2013 (מבוקר)	2013 (בלתי מבוקר)	2014 (בלתי מבוקר)		
32,498	21,471	378		<b>מחזור הפעולות</b>
23,340	5,032	555		מכירת יחידות דיור
8,281	855	2,411		מכירת מלאי מקרקעין
253,056	67,774	54,528		השכרת שטחים מסחריים
3,618	1,393	54		הכנסות ממלונאות
158	--	787		דמי ניהול נכסים
144	--	--		מכירה של יחידות שימוש בשיטת "Time share"
321,095	96,525	58,713		הכנסות אחרות
25,318	16,527	501		<b>עלות המכירות וההשכרה</b>
3,524	682	983		עלות יחידות הדיור שנמכרו
235,975	60,347	49,408		אחזקת מבנים
--	343	--		פעילות מלונאות
116	--	292		עלות ניהול נכסים
26,198	5,110	425		עלויות מכירה של יחידות שימוש בשיטת "Time share"
5,981	1,488	422		עלות מלאי מקרקעין שנמכר
18,593	4,892	4,724		הוצאות פיתוח תקופתיות
315,705	89,389	56,755		פחת
<b>5,390</b>	<b>7,136</b>	<b>1,958</b>		<b>רווח גולמי</b>
73,587	(477)	16,076		שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
5,115	1,083	3,826		הוצאות מכירה ושיווק
21,222	4,288	3,252		הוצאות הנהלה וכלליות
52,640	1,288	10,956		<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
25,166	6,134	5,809		הוצאות מימון
1,984	81	10		הכנסות מימון
333	--	--		הוצאות אחרות
3,992	--	--		רווח ממימוש השקעה
33,117	(4,765)	5,157		<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
7,117	(1,117)	990		מסים על ההכנסה
<b>26,000</b>	<b>(3,648)</b>	<b>4,167</b>		<b>רווח לתקופה</b>
8,466	(3,648)	4,151		<b>מיוחס ל:</b>
17,534	--	16		בעלי המניות של החברה
26,000	(3,648)	4,167		זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>0.59</b>	<b>(0.26)</b>	<b>0.27</b>		<b>רווח (הפסד) בסיסי למניה</b>
<b>0.58</b>	<b>(0.26)</b>	<b>0.27</b>		<b>רווח (הפסד) מדולל למניה</b>

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.  
 דוחות מאוחדים על הרווח הכולל  
 (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2013 (מבוקר)	2013 (בלתי מבוקר)	2014 (בלתי מבוקר)	
26,000	(3,648)	4,167	<b>רווח לשנה</b>
			רווח כולל אחר:
			<b>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>
			רווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע
1,162	(1,109)	(38)	
			מסים על ההכנסה המתייחסים לרווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע
128	(29)	10	
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה
* (58,792)	(18,346)	(13,157)	
			<b>סכומים שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
* 2,784	-	521	
<b>(28,718)</b>	<b>(23,132)</b>	<b>(8,497)</b>	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לשנה</b>
			מיוחס ל:
(45,303)	(23,132)	(7,975)	בעלי המניות של החברה
16,585	--	(522)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>(28,718)</b>	<b>(23,132)</b>	<b>(8,497)</b>	

\* סווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

(באלפי ש"ח)

סך הכל הון עצמי	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים	עודפים	קרן הפרשי תרגום	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש	תעודות אופציה	הון הנפרע	
<b>לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2014</b>										
<i>(בלתי מבוקר)</i>										
436,891	16,585	420,306	228,830	(44,719)	416	6,163	19,815	2,085	207,716	<b>יתרה לתחילת התקופה</b>
59,712	--	59,712	--	--	--	--	--	1,637	58,075	הנפקת מניות
--	--	--	--	--	--	--	--	(2,085)	2,085	פקיעת אופציות
4,167	16	4,151	4,151	--	--	--	--	--	--	רווח לתקופה
(12,664)	(538)	(12,126)	--	(12,098)	--	--	(28)	--	--	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
(8,497)	(522)	(7,975)	4,151	(12,098)	--	--	(28)	--	--	סך הכל רווח כולל לתקופה
240	--	240	--	--	--	240	--	--	--	תשלום מבוסס מניות
<b>488,346</b>	<b>16,063</b>	<b>472,283</b>	<b>232,981</b>	<b>(56,817)</b>	<b>416</b>	<b>6,403</b>	<b>19,787</b>	<b>1,637</b>	<b>267,876</b>	<b>יתרה לסוף התקופה</b>

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.  
 דוחות מאוחדים על השינויים בהון (המשך)  
 (באלפי ש"ח)

סך הכל הון עצמי	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים	עודפים	קרן הפרשי תרגום	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש	תעודות אופציה	הון הנפרע המניות	
<b>לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2013</b>										
(בלתי מבוקר)										
431,178	--	431,178	214,413	10,340	416	4,037	24,476	--	177,496	יתרה לתחילת התקופה
(3,648)	--	(3,648)	(3,648)	--	--	--	--	--	--	הפסד לתקופה
(19,484)	--	(19,484)	--	(18,346)	--	--	(1,138)	--	--	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
(23,132)	--	(23,132)	(3,648)	(18,346)	--	--	(1,138)	--	--	סך הכל רווח כולל לתקופה
729	--	729	--	--	--	729	--	--	--	תשלום מבוסס מניות
408,775	--	408,775	210,765	(8,006)	416	4,766	23,338	--	177,496	יתרה לסוף התקופה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.  
 דוחות מאוחדים על השינויים בהון (המשך)  
 (באלפי ש"ח)

סך הכל הון עצמי	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים	עודפים	קרן הפרשי תרגום	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש	תעודות אופציה	הון הנפרע המניות	
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר, 2013</b>										
<i>(מבוקר)</i>										
431,178	--	431,178	214,413	10,340	416	4,037	24,476	--	177,496	<b>יתרה לתחילת השנה</b>
32,305	--	32,305	--	--	--	--	--	2,085	30,220	הנפקת מניות
26,000	17,534	8,466	8,466	--	--	--	--	--	--	רווח לשנה
(54,718)	(949)	(53,769)	--	(55,059)	--	--	1,290	--	--	רווח כולל אחר לשנה
(28,718)	16,585	(45,303)	8,466	(55,059)	--	--	1,290	--	--	סך הכל רווח כולל לשנה
--	--	--	5,951	--	--	--	(5,951)	--	--	מימוש רווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע
2,126	--	2,126	--	--	--	2,126	--	--	--	תשלום מבוסס מניות
<b>436,891</b>	<b>16,585</b>	<b>420,306</b>	<b>228,830</b>	<b>(44,719)</b>	<b>416</b>	<b>6,163</b>	<b>19,815</b>	<b>2,085</b>	<b>207,716</b>	<b>יתרה לסוף שנה</b>

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.  
 דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים  
 (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2013 (מבוקר)	2013 (בלתי מבוקר)	2014 (בלתי מבוקר)	
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
26,000	(3,648)	4,167	רווח (הפסד) לתקופה
			<b>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</b>
22,330	6,038	5,618	פחת והפחתות
(73,587)	477	(16,076)	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(3,992)	--	--	רווח מממוש השקעה
8,457	(1,470)	1,164	מסים נדחים, נטו
2,060	729	240	הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות
			<b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b>
722	(19,166)	(178)	שינוי בלקוחות והכנסות לקבל
3,699	(8,359)	527	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(5,873)	(449)	4,613	שינוי בפקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
* (799)	372	(51)	שינוי במלאי
* 26,281	14,176	609	שינוי במלאי נדל"ן
(2,433)	(2,361)	(1,323)	שינוי בספקים וסכומים לשלם
4,036	(442)	--	שינוי בפקדונות על חשבון רכישת נכסים
768	(136)	(1,060)	שינוי במסים שוטפים לשלם
1,175	9,070	358	שינוי בפקדונות על חשבון התקשרויות לרכישת יחידות דיור
8,844	(5,170)	(1,391)	
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</b>
10,917	--	--	מימוש השקעה בחברה מאוחדת באיחוד יחסי (נספח א')
(18,638)	(556)	(241)	רכישת נכסים מניבים
(75,066)	(2,402)	(7,135)	רכישת רכוש קבוע
116	--	--	תמורה ממכירת נכסים מניבים
(936)	--	(831)	פרעון של הוצאות מימון נדחות
(1,757)	--	--	השקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
72,854	--	--	פרעון הלוואות לרוכשים
(12,510)	(2,958)	(8,207)	
			* סווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.  
 דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)  
 (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2013 (מבוקר)	2013 (בלתי מבוקר)	2014 (בלתי מבוקר)
(12,142)	1,444	346
112,139	9,210	1,285
(47,893)	(921)	(2,417)
(76,433)	(1,002)	(644)
(1,606)	--	19
32,305	--	59,712
6,370	8,731	58,300
(542)	(639)	406
<b>2,162</b>	<b>(36)</b>	<b>49,109</b>
16,045	16,045	18,207
<b>18,207</b>	<b>16,009</b>	<b>67,316</b>
22,250	4,985	5,431
1,984	81	10
870	398	1,060

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:**

אשראי לזמן קצר ממוסדות כספיים, נטו  
 קבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות כספיים  
 פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות כספיים  
 פרעון הלוואות מבעלי עניין  
 שינוי בפקדונות מדיירים  
 תקבולים מהקצאת מניות בחברה

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים

**שינוי במזומנים ושווי מזומנים**

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

הוצאות ריבית ששולמו  
 ריבית שהתקבלה  
 מס הכנסה ששולם

**נספח א' - מימוש השקעה בחברה מאוחדת King Edward בשנת 2013:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2013 (מבוקר)	2013 (בלתי מבוקר)	2014 (בלתי מבוקר)
10,917	--	--
(439)	--	--
32,494	--	--
(14,643)	--	--
(343)	--	--
(10,144)	--	--
(65)	--	--
6,860	--	--
3,992	--	--
10,852	--	--
65	--	--
<b>10,917</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

תמורה שהתקבלה

הון חוזר למעט מזומנים ושווי מזומנים  
 רכוש קבוע, לפי עלות  
 אשראי ממוסדות כספיים ואחרים  
 הכנסות מראש  
 השקעה במניות

**סה"כ נכסים שנגרעו**

רווח ממימוש השקעה

בניכוי:

מזומנים ושווי מזומנים שנגרעו

סך הכל מזומנים נטו ממכירה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**  
(באלפי ש"ח)

**1 אופי הפעילויות**

Skyline International Development Inc (להלן- החברה) התאגדה ב- 4 בדצמבר 1998 על פי חוק החברות של אונטריו ומשרדה הרשום נמצא ב- Eglinton Avenue East, Suite 800, Toronto, Ontario 90.

החברה וחברות הבת שלה מעורבות ברכישה, בעלות ופיתוח של אתרי נופש וקהילות יעד באונטריו ובארה"ב. מחזור הפעילות הרגיל של החברה הוא 12 חודשים פרט לעבודות פיתוח אשר הינן מעל 12 חודשים ולרוב נמשכות בין שלוש לארבע שנים.

66.2% מהחברה הם בבעלות סקיליין קנדה-ישראל בע"מ שמרבית מניותיה בבעלות מישראלים חברה לפיתוח בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בתל אביב.

החל מיום 13 במרץ, 2014 החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ראה גם באור 5 ב'.

החל מיום 14 במאי, 2014 החברה החלה להיות תאגיד מדווח ברשות לניירות ערך באונטריו קנדה. ראה גם באור 8.

**2 עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. מתכונת העריכה של**

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

**ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה**

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים האחרונים למעט האמור להלן:

**הנפקת ניירות ערך בחבילה**

בהנפקה של ניירות ערך בחבילה, מוקצית התמורה שהתקבלה (לפני הוצאות הנפקה) לניירות הערך שהונפקו בחבילה בהתאם לסדר ההקצאה להלן: נגזרים פיננסיים ומכשירים פיננסיים אחרים המוצגים בשווי הוגן מידי תקופה. לאחר מכן נקבע השווי ההוגן עבור התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, כאשר התמורה המוקצית עבור מכשירים הוניים נקבעת כערך שווה. עלויות ההנפקה מוקצות לכל רכיב בהתאם ליחס הסכומים שנקבע לכל רכיב בחבילה.

**3 עונתיות ושינויים בשער חליפין**

מטבע הדברים, מגזר המלונאות של החברה מושפע מעונתיות. תוצאות פעילות המגזר כאמור טובות יותר במהלך חודשי החורף וחודשי הקיץ.

החברה מושפעת משינויים בשערי חליפין של הדולר האמריקאי ביחס לדולר הקנדי. מיום 1 בינואר, 2014 ועד ליום 31 במרץ, 2014 התחזק דולר ארה"ב ביחס לדולר קנדי ב- 3.9%.

**4 נכסים והתחייבויות פיננסיים**

**קטגוריות של נכסים והתחייבויות פיננסיים**

השווי ההוגן המוערך של הלוואות לפרעון הינו כדלקמן:

ערך בספרים		שווי הוגן		
31 במרץ		31 במרץ		
2013	2014	2013	2014	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	הלוואות ממוסדות כספיים ואחרים
303,865	294,449	311,718	292,613	
140,202	56,657	140,202	56,657	הלוואות לבעלי עניין
444,067	351,106	451,920	349,270	

## SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)  
(באלפי ש"ח)

### 5 ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. Blue Mountain Village, קולינגוד, אונטריו

#### רכישה בשנת 2013

ביום 15 באפריל, 2013, רכשה החברה (60%) יחד עם שותף (40%) שטחים מסחריים וקרקעות המיועדות לפיתוח עתידי למגורים באתר הנופש Blue Mountain Village הידוע כ- Blue Mountain Village בתמורה לסך של 20,000 אלפי דולר קנדי (כ-71 מיליוני ש"ח) וכ-1,303 אלפי דולר קנדי (כ-4.5 מיליוני ש"ח) עלויות עסקה. העסקה כללה גם הסכמי ניהול של שטחים מסחריים נוספים באתר הנופש שנמצאים בבעלות צד שלישי, שאינו קשור לחברה. העסקה מומנה על ידי משכנתא מדרגה ראשונה לעשר שנים בסך של 15,000 אלפי דולר קנדי, הנושאת ריבית של 6.75%, בערבות של החברה ושל השותף וכפופה לעמידה באמות מידה פיננסיות של יחס שירות לחוב של לפחות 1.2.

#### רכישה בשנת 2014

ביום 26 בפברואר 2014 הגיעה החברה להסכם עם צד שלישי בלתי קשור לרכישת חלקו (40%) בנכסי בלו מאונטיין ווילאז' תמורת סך של 15,400 אלפי דולר קנדי (כ-49 מיליוני ש"ח) בניכוי התחייבות למוסד פיננסי בסך 6,000 אלפי דולר קנדי (כ-19 מיליוני ש"ח) ובכך להפוך לבעלים של 100% מהנכס. הצדדים הסכימו לסגור את העסקה תוך 90 יום, מותנה בתנאים רגילים לעסקאות מהסוג הזה, לרבות קבלת מימון ע"י החברה מגורם מממן ושחרור המוכר מהתחייבויותיו.

ב. הנפקת ניירות ערך לציבור

ביום 26 בפברואר 2014, החברה ביצעה פיצול מניות ביחס של 10:1 מ-1,475,895 ל-14,758,950. הפיצול כאמור הגדיל גם את יחס ההמרה האופציות לעובדים פי 10. באותו מעמד הודיעו מחזיקי האופציות של החברה שאין כוונתם לממש את האופציות שברשותם ואלה פקעו במועד ההנפקה לראשונה לציבור.

ביום 28 בפברואר, 2014 עם קבלת היתר מהרשות לניירות ערך בתל אביב, פרסמה החברה תשקיף על מנת להנפיק את מניותיה לציבור. ביום 13 במרץ, 2014 השלימה החברה הנפקה לראשונה (IPO) ורשמה את מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. החברה הנפיקה 1,759,250 מניות רגילות (כ-10.65% מהון מניותיה) ו-703,700 אופציות בתמורה לסך של 69,754 אלפי ש"ח (סך של 59,712 אלפי ש"ח נטו בניכוי עלויות הנפקה). בכך כאמור, החברה הפכה להיות חברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. המחיר האפקטיבי שנקבע למניה עמד על כ-38.05 ש"ח (כ-12.27 דולרים קנדיים) מתמורת ההנפקה בסך 21,593 אלפי דולר קנדי, כאשר למרכיב האופציות נקבע השווי של 2,815 אלפי ש"ח לפי מודל בלאק ושוולץ.

ג. במהלך 2012 התקשרה החברה עם יועצים ומתכננים וקיימה דיונים עם הרשויות המקומיות של Huntsville בקשר עם פיתוח הקרקעות בסביבת אתר Deerhurst שבבעלותה. תהליך זה הסתיים בחודש נובמבר 2013, עם השלמת תכנית האב לגבי הקרקעות האמורות. ביום 2 בדצמבר, 2013 הגישה החברה בקשה לשינוי ייעוד של הקרקע Village Centre לרשויות המקומיות לצורך הפיכתה לקרקע למגורים בשילוב עם שטח מסחרי, כאשר 207.6 דונם (51.3 אקר) יועדו על ידי החברה לצורך הקמה של 791 יחידות דיור וכ-17.33 דונם (46,758 רגל רבוע) יועדו להקמת מרכז מסחרי.

בתאריך 20 במרץ, 2014 קיבלה החברה מכתב מהרשויות המקומיות בעניין הבקשה של החברה לשינוי הייעוד בו נכתב כי הבקשה שהוגשה נחשבת כמושלמת. יובהר, כי עדיין נותרו מספר נושאים פתוחים לטיפול. יחד עם זאת, הרשויות המקומיות רואות בעין יפה את שינוי הייעוד המוצע על ידי החברה. לאור זאת, עלה שווי הקרקע האמורה והסתכם לסך של 6,950 אלפי דולר קנדי, המשקף עליה של כ-5,150 אלפי דולר קנדי. הערכת השווי בוצעה על ידי מעריך שווי מנוסה מתחום הנדל"ן, בלתי תלוי, המייצג את אחת הפירמות המובילות בתחום.

### 6 דיווח מגזרי פעילות

החברה פועלת במסגרת עסקי נדל"ן להשקעה, ייזום ומלונאות. הסיכום הבא מציג מידע על מגזרים פיננסיים לפי מגזרים עסקיים עקריים בתעשייה. כל מגזרי הפעילות של החברה פועלים באונטריו, קנדה ואוהיו, ארה"ב.

#### (א) מגזרי עסקים כלליים

1. נדל"ן להשקעה	כולל רכישה, בעלות, ניהול ומכירה של נכסים מסחריים וקרקעות להשקעה.
2. ייזום	כולל פיתוח, קניה ומכירה של נכסי נדל"ן.
3. מלונאות	כולל רכישה, בעלות, ניהול ומכירה של מלונות, חלקים ממלונות ופעילויות ועסקים לשהייה ארוכה.
4. אחר	אחר.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.  
 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)  
 (באלפי ש"ח)

הטבלה הבאה מציגה מידע פיננסי עבור מגזרים אלו:

(ב)

לשלושת החודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ 2014

(בלתי מבוקר)

סך הכל	אחר	מלונאות	ייזום	נדל"ן להשקעה	הכנסות
378	--	--	378	--	מכירה של בתי דירות
555	--	--	555	--	מכירה של דירות מגורים ומגרשים
2,411	--	--	--	2,411	הכנסה מנדל"ן להשקעה
54,528	--	54,528	--	--	הכנסה ממלונאות
54	--	54	--	--	דמי ניהול נכסים
787	787	--	--	--	הכנסות מיחידות נופש
58,713	787	54,582	933	2,411	
501	--	--	501	--	עלות המכירות
983	--	--	--	983	עלות מכירת בתי דירות
49,408	--	49,408	--	--	הוצאות תפעול על נדל"ן להשקעה
292	292	--	--	--	הוצאות תפעול אירוח
425	--	--	425	--	הוצאות מיחידות נופש
422	--	--	422	--	הוצאות מכירה של דירות מגורים ומגרשים
4,724	73	4,486	165	--	הוצאות פיתוח תקופתיות
56,755	365	53,894	1,513	982	פחת
1,958	422	688	(581)	1,429	רווח גולמי
16,076					שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן
3,826					הוצאות מכירה ושיווק
3,252					הוצאות הנהלה וכלליות
5,809					הוצאות מימון
(10)					הכנסות מימון
--					הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
--					רווח ממימוש השקעה
5,157					רווח לפני מיסי הכנסה
1,004,989	6,286	552,939	204,380	241,383	ליום 31 במרץ 2014
516,642	12,367	309,217	189,444	5,615	נכסים
488,346	(6,081)	243,723	14,936	235,768	התחייבויות

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.  
 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)  
 (באלפי ש"ח)

לשלושת החודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ 2013  
 (בלתי מבוקר)

סך הכל	אחר	מלונאות	יזום	נדל"ן להשקעה	
21,471	--	--	21,471	--	<b>הכנסות</b>
5,032	--	--	5,032	--	מכירה של בתי דירות
855	--	--	--	855	מכירה של דירות מגורים ומגרשים
67,774	--	67,774	--	--	הכנסה מנדל"ן להשקעה
1,393	--	1,393	--	--	הכנסה מאירוח
<b>96,525</b>	<b>--</b>	<b>69,167</b>	<b>26,503</b>	<b>855</b>	דמי ניהול נכסים
16,527	--	--	16,527	--	<b>עלות המכירות</b>
682	--	--	--	682	עלות יחידות הדיור שנמכרו
60,347	--	60,347	--	--	הוצאות תפעול על נדל"ן להשקעה
343	--	343	--	--	הוצאות תפעול אירוח
5,110	--	--	5,110	--	הוצאות ניהול נכסים
1,488	--	--	1,488	--	עלות מלאי מקרקעין שנמכר
4,892	--	4,885	7	--	הוצאות פיתוח תקופתיות
89,389	--	65,575	23,132	682	פחת
<b>7,136</b>	<b>--</b>	<b>3,592</b>	<b>3,371</b>	<b>173</b>	<b>רווח גולמי</b>
(477)					שינויי בשווי ההוגן של
1,083					נדל"ן להשקעה
4,288					הוצאות מכירה ושיווק
6,134					הוצאות הנהלה וכלליות
(81)					הוצאות מימון
--					הכנסות מימון
--					הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
<b>(4,765)</b>					רווח ממימוש השקעה
					<b>רווח לפני מיסי הכנסה</b>
1,033,188	50	538,156	252,040	242,941	<b>ליום 31 במרץ 2013</b>
624,412	29	279,069	256,843	88,472	נכסים
<b>408,776</b>	<b>22</b>	<b>259,087</b>	<b>(4,803)</b>	<b>154,470</b>	התחייבויות

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.  
 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)  
 (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2013  
 (מבוקר)

סך הכל	אחר	מלונאות	ייזום	נדל"ן להשקעה
32,498	--	--	32,498	--
23,340	--	--	23,340	--
8,281	--	--	--	8,281
253,056	--	253,056	--	--
3,618	--	3,618	--	--
158	158	--	--	--
144	--	--	7	137
<b>321,095</b>	<b>158</b>	<b>256,674</b>	<b>55,845</b>	<b>8,418</b>
25,318	--	--	25,318	--
3,524	--	--	--	3,524
235,975	--	235,975	--	--
115	115	--	--	--
26,198	--	--	26,198	--
5,981	--	--	5,981	--
18,593	154	17,439	1,000	--
<b>315,704</b>	<b>269</b>	<b>253,414</b>	<b>58,497</b>	<b>3,524</b>
<b>5,391</b>	<b>(111)</b>	<b>3,260</b>	<b>(2,652)</b>	<b>4,894</b>
73,587				
5,115				
21,222				
25,167				
(1,984)				
333				
(3,992)				
<b>33,117</b>				
967,451	4,476	489,653	177,040	296,282
530,560	8,328	225,866	189,010	107,356
<b>436,891</b>	<b>(3,852)</b>	<b>263,787</b>	<b>(11,970)</b>	<b>188,926</b>

**הכנסות**  
 מכירה של בתי דירות  
 מכירה של דירות מגורים ומגרשים  
 הכנסה מנדל"ן להשקעה  
 הכנסה מאירוח  
 דמי ניהול נכסים  
 הכנסות מיחידות נופש  
 הכנסות אחרות

**עלות המכירות**  
 עלות מכירת בתי דירות  
 הוצאות תפעול על נדל"ן להשקעה  
 הוצאות תפעול אירוח  
 הוצאות הפעלת יחידות הנופש  
 הוצאות מכירה של דירות מגורים ומגרשים  
 הוצאות פיתוח תקופתיות  
 פחת

**רווח גולמי**

שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה  
 הוצאות מכירה ושיווק  
 הוצאות הנהלה וכלליות  
 הוצאות מימון  
 הכנסות מימון  
 הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו  
 רווח ממימוש השקעה  
**רווח לפני מיסי הכנסה**

**ליום 31 בדצמבר 2013**

נכסים  
 התחייבויות

**(ג) יחידות נופש**

במהלך הרבעון המשיכה החברה בקידום תחום פעילות יחידות נופש. זאת, על מנת לייעל ולמקסם את השימוש של הציבור בנכסי הנופש, המלונאות ושירותים אשר מוצעים לציבור הרחב ע"י החברה. הפעילות כאמור, הושקה בסוף אוקטובר 2013.

שיווק הפעילות כאמור יבוצע בעקפין על ידי חברת Skyline Vacation Club (להלן - SVC) באמצעות חברת בת חדשה שהוקמה לצורך כך - Skyline Vacation Ownership Inc (להלן - SVOC). בנוסף, הקימו חברי SVC, יישות נוספת ללא מטרת רווח, בשם SVCMA. חברת SVOC תמכור נקודות מועדון מתוך מלאי הנקודות שהונפקו על ידי הנאמן של SVCMA לצדדים שלישיים. באמצעות נאמן, שהינו צד שלישי, ניתן לוודא כי הונפקו מספיק נקודות ל-SVOC על מנת ליצור מכירות. הנאמן כאמור, מאשר את נכונות הנתונים על ידי מתן תצהיר. נקודות אלו יכולות להיות מנוצלות לשהיה בנכסי SVOC (או במידה והדבר אינו אפשרי נקודות אלו יכולות להיות מנוצלות לשהיה באתר אחר של Skyline בתמורה לתשלום שישולם ע"י SVOC לאתר זה).

SVOC הגיעו להסכם עם RCI (חברה בינלאומית אשר משווקת נופש בבתי דירות). הסכם זה מעניק חברות פלטינה לחברי SVC, כאשר המשמעות של חברות פלטינה זו הינה שנקודות אלו יכולות להיות מוחלפות (באמצעות תשלום) לטובת שהיה באתרים אחרים בתוררשת RCI.

השימוש בנקודות מועדון אלו כפוף לתנאים והגבלות מסויימים, נקודות מועדון אלו הינן בעלות אורך חיים של 50 שנה כפי שנקבע בהסכם החברות כאמור. ישנה אפשרות לפיתוח תכנית כך שאורך החיים של נקודות מועדון אלו יהיה פחות מ-50 שנה.

כל העלויות שכוללות עלויות תפעול שיווק וקידום התחום יחידות הנופש כמו גם הוצאות המכירה, הניהול והקמת העסק, נזקפות לרווח וההפסד עם התהוותן.

**7 סיווג מחדש**

בדוחות הכספיים בוצע סיווג של מספרי השוואה כדי לשקף נכונה את הנתונים בתקופות המקבילות בהשוואה לתקופה השוטפת הנוכחית.

**8 ארועים לאחר תאריך הדיווח**

בהמשך לתשקיף שהגישה החברה, קיבלה החברה בתאריך 14 במאי, 2014 היתר מהרשות ניירות ערך באונטריו (OSC) והחלה להיות חברה מדווחת בפרובינציית Canada, Ontario.





# SKYLINE

---

## **SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים  
המיוחסים לחברה**

**ליום 31 במרץ 2014**

# SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 31 במרץ 2014

תוכן עניינים :

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
3	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
6	מידע נוסף



לכבוד

Skyline International Development Inc. של בעלי המניות של

א.ג.נ.,

**הנדון:** דוח מיוחד לסקירת מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של Skyline International Development Inc. (להלן – "החברה") ליום 31 במרץ 2014 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

גיא, גופר, יהב, גילמן, אודם ושות'  
רואי חשבון

תל אביב, 23 במאי 2014

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה**  
 (באלפי דולר קנדי)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה שהסתיימה ביום	
	31 בדצמבר 2013 (מבוקר)	31 במרץ 2013 (בלתי מבוקר)
1,048	882	16,528
222	426	319
-	1,271	-
358	10	115
<u>1,629</u>	<u>2,589</u>	<u>16,963</u>
69	73	52
5,030	3,804	5,375
76,764	79,470	84,167
79,040	69,069	77,995
<u>160,903</u>	<u>152,416</u>	<u>167,589</u>
<u>162,532</u>	<u>155,005</u>	<u>184,551</u>
5,525	26,122	7,549
334	594	763
2,420	1,467	3,100
<u>8,279</u>	<u>28,183</u>	<u>11,413</u>
1,598	-	1,598
11,396	-	11,614
12,497	12,938	10,390
<u>25,491</u>	<u>12,938</u>	<u>23,602</u>
<u>33,770</u>	<u>41,122</u>	<u>35,014</u>
128,762	113,884	149,537
<u>162,532</u>	<u>155,005</u>	<u>184,551</u>

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
 חייבים ויתרות חובה  
 פקדונות רכישה  
 הוצאות מראש

**נכסים בלתי שוטפים**

רכוש קבוע  
 מסים נדחים  
 הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות  
 נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לחברות מוחזקות, נטו

**התחייבויות שוטפות**

חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי עניין  
 התחייבויות לספקים וסכומים לשלם  
 זכאים ויתרות זכות

**התחייבויות לזמן ארוך**

הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים  
 הלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות  
 הלוואות מבעלי עניין

**הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה**

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

אדים שוב, סמנכ"ל כספים

מייקל סנייד, מנכ"ל

גיל בלוטרייך- יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 23 במאי, 2014

## SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה

(באלפי דולר קנדי)

לשנה שהסתיימה ה ביום	לתקופה שהסתיימה ביום		
	31 בדצמבר	31 במרץ	
2013	2013	2014	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
558	40	100	מחזור הפעולות
1,071	274	254	עלות המכירות
(513)	(234)	(154)	הפסד גולמי
39	16	9	הוצאות שיווק ומכירה של נדל"ן
5,382	1,170	1,027	הוצאות הנהלה וכלליות
(27)	-	-	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(5,907)	(1,420)	(1,191)	הפסד מפעולות רגילות
(1,214)	(365)	(188)	הוצאות מימון
316	-	2	הכנסות מימון
3,067	767	654	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
4,998	(348)	1,703	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
1,260	(1,366)	980	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
1,598	371	345	מסים על הכנסה
2,858	(995)	1,325	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

### נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

2,858	(995)	1,325	רווח (הפסד) לתקופה
			רווח כולל אחר :
			<b>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</b>
387	(309)	(12)	רווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע
40	(8)	3	מסים על ההכנסה המתייחסים להערכה מחדש של רכוש קבוע
			<b>סכומים שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</b>
853	-	165	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
4,138	(1,312)	1,481	סך הכל רווח כולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

## SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

### נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

(באלפי דולר קנדי)

שנה שהסתיימה ביום	לתקופה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר	31 במרץ	31 במרץ	
2013	2013	2014	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,858	(995)	1,325	רווח (הפסד) לתקופה
			התאמות:
			פחת והפחתות
82	21	19	ריבית בגין הלוואות מבעלי עניין
1,144	311	119	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(3,067)	(767)	(654)	רווח מחברות מוחזקות
(4,998)	348	(1,703)	הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות
631	203	76	שינוי במסים נדחים, נטו
(1,598)	(371)	(345)	שינוי בחיבים ויתרות חובה
(284)	(140)	146	שינוי בפקדונות עבור רכישת נכסים
1,151	(120)	-	שינוי בספקים ונותני שירותים
660	(34)	1,109	
<u>(3,421)</u>	<u>(1,544)</u>	<u>92</u>	
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</b>
(57)	0	(2)	רכישת רכוש קבוע
14,103	1,043	(3,625)	שינוי בהלוואות ובהשקעות בחברות מוחזקות, נטו
<u>14,046</u>	<u>1,043</u>	<u>(3,627)</u>	
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</b>
1,598	-	-	קבלת אשראי לזמן ארוך
(21,828)	(272)	(203)	פרעון הלוואות מבעלי עניין
9,000	-	19,218	תמורה מהנפקת מניות
<u>(11,231)</u>	<u>(272)</u>	<u>19,015</u>	
(606)	(773)	15,480	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
1,655	1,655	1,048	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>1,048</u>	<u>882</u>	<u>16,528</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			הוצאות ריבית ששולמו
1,230	0	20	ריבית שהתקבלה
(316)	(0)	(2)	מס הכנסה ששולם

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

## באור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל 1970-, ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ע 2010- (להלן: "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ, 2014 (להלן: "הדוחות המאוחדים").

החל מיום 13 במרץ, 2014 החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ראה גם באור 5 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים. בהמשך לתשקיף שהגישה החברה, קיבלה החברה בתאריך 14 במאי, 2014 היתר מהרשות ניירות ערך באונטריו (OSC) והחלה להיות חברה מדווחת בפרובינציית Canada, Ontario. ראה באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים.