



## Skyline International Development Inc.

חברה המאוגדת לפי דיני אונטריו  
(“החברה”)

### דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2014



פרק א' – דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני, 2014.

פרק ב' – דוחות כספיים מאוחדים באנגלית ליום 30 ביוני, 2014.

פרק ג' – דוחות כספיים מאוחדים בעברית ליום 30 ביוני, 2014.

פרק ד' – דוחות כספיים סולו ליום 30 ביוני, 2014.

## **דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה** **לתקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014**

כל הנתונים בדוח זה הם באלפי דולר קנדי

דירקטוריון Skyline International Development Inc (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון לתקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 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: (1) ייזום, פיתוח וניהול פרויקטים בנדל"ן בקנדה; (2) נדל"ן להשקעה והשבחת נכסים מניבים וקרקעות בקנדה; (3) ניהול של מלונות ואתרי נופש בקנדה ובארצות הברית. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.3 להלן.

האזורים הגיאוגרפיים שבהם פועלת החברה הינם קנדה וארה"ב. כל הנכסים של החברה הם בקנדה למעט החזקות החברה במבנה אחד המכיל מלון וקניון 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 ליום 31 בדצמבר, 2013 ובדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ, 2014**

להלן שינויים וחידושים מהותיים שאירעו בעסקי התאגיד בתקופה שחלפה ממועד פרסום הדוח הכספי של החברה לרבעון הראשון בשנת 2014, אשר פורסם ביום 26 במאי, 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-073470):

1. בתוצאות החציון נכללה הכנסה משיערוך נדל"ן להשקעה בסך כולל של כ- 5,087 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.
2. בתאריך 14 במאי, 2014, פרסמה החברה תשקיף שחרור מחסימה ללא הצעה והפכה לתאגיד מדווח גם באונטריו, קנדה. לפרטים נוספים ולנוסח התשקיף המלא, כפי שפורסם ראה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך באונטריו, קנדה:

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

769

3. בתאריך 28 במאי התקיימה אסיפה שנתית בה אושרה כהונתם של הדירקטורים הקיימים בחברה, מר גיל בלוטרייך, רמי שריקי, מארק גודמן, אלי כהן ושמשון מרפוגל וכן הדירקטורים החיצוניים (אשר מונו לראשונה) גבי מעיין בן ציון גיטלבנד ומר מרדכי (מודי) קרת כדירקטורים חיצוניים בחברה (מס' אסמכתאות 2014-01-077052 ו- 2014-01-077040).

4. ביום 28 במאי 2014 עדכנה החברה בקשר עם עסקה לרכישת חלק השותף בנכס Blue Mountain (לפרטים ראה סעיף 9.2 לדוח התקופתי), כי ביום 27 במאי, 2014 תיקנו החברה והשותף את הסכם הרכישה והאריכו את התקופה להשלמת הסכם הרכישה ב-90 יום, קרי עד ליום 26 באוגוסט, 2014. כמו כן, הסכם הרכישה תוקן כך שהובהר כי מסכום הרכישה תופחת יתרת ההלוואה שנלקחה על ידי השותף וכן כי החברה תוכל לשלם את התמורה על ידי הקצאת מניות של החברה, בתנאים שיוסכמו על ידי הצדדים (לפרטים נוספים ראה באור 5 לדוח הכספי וכן מס' אסמכתא: 2014-01-075702).
5. ביום 28 במאי 2014 דיווחה החברה על מימוש 5,420 אופציות לא סחירות על ידי CFO החברה, מר ואדים שוב (לפרטים נוספים ראה באור 5 לדוחות הכספיים וכן מס' אסמכתא: 2014-01-075711).
6. בימים 16 ביוני 2014 וב-22 ביוני 2014 דיווחה החברה על מכירת מניות החברה על ידי CFO החברה, מר ואדים שוב (מס' אסמכתאות: 2014-01-092184 ו-2014-01-095226).
7. ביום 5 באוגוסט, 2014 החברה התקשרה בהסכם לרכישת אתר סקי ומבנים הפרוסים על שטח של כ-1,700 אקר בקליפורניה, ארה"ב. לפרטים נוספים ראה מס' אסמכתא 2014-01-132840.
8. במהלך תקופת הדיווח, המשיכה החברה בתהליך חידוש נכסיה. בין היתר חידשה החברה 114 חדרי מלון ב-Hyatt Regency Arcade (בהשקעה של כ-3,545 אלפי דולר קנדי), 8 חדרי מלון באתר Horseshoe וציוד עסקי (בשקעה של כ-475 אלפי דולר קנדי) ו-21 חדרים במלון King Edward.
9. בחודש יולי, 2014 התקשרה החברה בהסכם מכירה של 9 מגרשים צמודים, באתר הנופש Blue Mountain במחיר של כ-860 אלפי דולר קנדי.
10. בחודש יולי, 2014 קיבלה החברה היתר לבקשה שהגישה לשינוי ייעוד באתר Horseshoe לצורך הקמת בניין מגורים ה-Copeland House. אם לא יתקבלו התנגדויות מצד תושבי הרשות המקומית, החברה מתכננת להתחיל בבניה בחודש ספטמבר, 2014 (לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4.2 בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2013).
11. ביום 11 באוגוסט 2014 אושר מינוי מבקר פנים בחברה. לפרטים נוספים ראה דוח מידיי מיום 11 באוגוסט, 2014 (אסמכתא: 2014-01-131964).

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

#### 4 המצב הכספי:

הונה העצמי של החברה ליום 30 ביוני, 2014 הסתכם לסך של 150,712 אלפי דולר קנדי (כ-48.48% מסך המאזן) לעומת סך של 133,843 אלפי דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2013 (כ-45.16% מסך המאזן) עליה של 16,869 אלפי דולר קנדי. העליה בהון נובעת בעיקר מתמורת גיוס הכספים במסגרת ההנפקה לציבור של החברה, בסך של כ-18,938 אלפי דולר קנדי ומהפסד לתקופה שהסתכם לסך של כ-1,712 אלפי דולר קנדי.

ההפסד הנקי לתקופה בסך של כ-1,712 אלפי דולר קנדי, מורכב מהפסד גולמי ממגזר המלונאות בסך של כ-684 אלפי דולר קנדי, מרווח גולמי ממגזר נדל"ן להשקעה בסך של כ-887 אלפי דולר קנדי, מהפסד גולמי ממגזר הייזום בסך של כ-932 אלפי דולר קנדי, ומרווח גולמי מפעולות אחרות בסך של כ-40 אלפי דולר קנדי. בתוספת רווח משיערוך נדל"ן להשקעה בסך של כ-5,087 אלפי דולר קנדי (ראה הסבר בהמשך הדוח), בניכוי הוצאות מכירה ושיווק בסך של כ-1,618 אלפי דולר קנדי

הכוללים 1,294 דולר קנדי הוצאות בגין ה-Vacation ownership, הוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 1,840 אלפי דולר קנדי, הוצאות מימון נטו בסך של כ- 3,338 אלפי דולר קנדי ובתוספת הכנסות מיסים בסך של כ- 686 אלפי דולר קנדי.

סך המאזן המאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2014 הסתכם ב- 310,854 אלפי דולר קנדי, לעומת סך של כ- 296,382 אלפי דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2013. הגידול נטו בסך של כ- 14,472 אלפי דולר קנדי נובע בעיקרו מגידול ביתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 8,846 אלפי דולר קנדי, מגידול ביתרת נדל"ן להשקעה בסך של כ- 4,481 אלפי דולר קנדי הנובעת בעיקר משיערוך, מקיטון ביתרת פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל בסך של כ- 3,054 אלפי דולר קנדי, גידול ביתרת רכוש קבוע בסך של כ- 2,568 אלפי דולר קנדי ומגידול ביתרת הלקוחות בסך של כ- 1,279 אלפי דולר קנדי.

#### **4.1 להלן פירוט השינויים העיקריים בסעיפי המאזן ליום 30 ביוני, 2014:**

##### **4.1.1 נכסים שוטפים**

סעיף הנכסים השוטפים הסתכם לסך 73,380 אלפי דולר קנדי ביום 30 ביוני, 2014 לעומת 64,839 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר 2013. גידול של כ- 8,541 אלפי דולר קנדי נובע בעיקר מתמורה שהתקבלה במסגרת ההנפקה לראשונה לציבור (IPO) בסכום של כ- 18,938 אלפי דולר קנדי (נטו, לאחר הוצאות הנפקה). הגידול ביתרת המזומנים בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2013 הינו 8,846 אלפי דולר קנדי.

##### **4.1.2 נכסים בלתי שוטפים**

###### **4.1.2.1 פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל**

נכון ליום 30 ביוני, 2014 הסתכמו הפקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל לסכום של 3,040 אלפי דולר קנדי, לעומת 6,094 אלפי דולר קנדי ב- 31 בדצמבר 2013, קיטון בסך של כ- 3,054 אלפי דולר קנדי. השינוי כאמור נובע בעיקר כתוצאה מקיטון בסך של כ- 2,886 אלפי דולר קנדי בסכום המוחזק בנאמנות בגין מלון בארה"ב, ששימוש למימון השיפוץ של חדרי מלון במלון בו מחזיקה החברה ב- 100% ומקיטון כולל ולא מהותי ביתרות מוגבלות שונות בסך של כ- 168 אלפי דולר קנדי.

###### **4.1.2.2 נדל"ן להשקעה**

נכון ליום 30 ביוני, 2014 הסתכמה יתרת הנכסים נדל"ן להשקעה לסכום של כ- 96,763 אלפי דולר קנדי, לעומת 92,282 אלפי דולר קנדי ב- 31 בדצמבר 2013, גידול בסך של כ- 4,481 אלפי דולר קנדי. הגידול כאמור נובע בעיקר מהתאמה לשווי הוגן בסך של כ- 5,087 אלפי דולר קנדי ומסיווג של נדל"ן להשקעה בשווי של כ- 675 אלפי דולר קנדי למלאי (לפרטים נוספים על נדל"ן להשקעה ראה סעיף 4.3.1 להלן).

###### **4.1.2.3 רכוש קבוע**

סך הכל רכוש קבוע (לפי עלות ושווי הוגן) עומד על סך של 122,702 אלפי דולר קנדי ב- 30 ביוני, 2014 לעומת 120,134 אלפי דולר קנדי ב- 31 בדצמבר 2013. עיקר הגידול הינו מתוספות לנכסים הקיימים בסך של כ- 5,451 אלפי דולר קנדי, מתוכו כ-

3,545 אלפי דולר קנדי, שהושקעו בחידוש ושיפוץ מלון Hyatt Regency Arcade  
וכן סך של כ- 640 אלפי דולר קנדי בגין השקעה בנכסים עבור ה-Time share.

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

ההשקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה עומדת על סך של 3,669 אלפי דולר קנדי ב-30 ביוני, 2014 (ב-31 בדצמבר 2013 – 3,457 אלפי דולר קנדי) 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 30 ביוני, 2014 עומדות על סך של 10,965 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 9,429 אלפי דולר קנדי ב-31 בדצמבר 2013. הגידול בסך 1,536 אלפי דולר קנדי נובע בעיקר בגין גידול בהפסדים מוכרים לצרכי מס.

#### **4.1.3 התחייבויות שוטפות**

ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני, 2014 הסתכמו לסך של 44,802 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 37,741 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר, 2013. הגידול בהתחייבויות השוטפות הסתכם לסכום של 7,061 אלפי דולר קנדי והוא נובע בעיקר מגידול ביתרת החלויות השוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים בסך של כ- 2,486 אלפי דולר קנדי, מגידול ביתרת החלויות השוטפות של הלוואות לזמן ארוך מבעלי עניין בסך של כ- 6,176 אלפי דולר קנדי (סכומים שעתידים להיפרע עד יוני 2015), מקיטון ביתרת המסים לשלם בסך של כ- 822 אלפי דולר קנדי עקב בעברת התשלום לרשויות המס בקנדה ובארצות הברית, מקיטון בסך של כ- 395 אלפי דולר קנדי ביתרת ספקים וסכומים לשלם וכן ירדה בסך של כ- 185 אלפי דולר קנדי ביתרת התחייבויות בגין פקדונות רוכשים.

#### **4.1.4 התחייבויות לזמן ארוך**

נכון ליום 30 ביוני, 2014 הסתכמו ההתחייבויות לזמן ארוך לסכום של 115,340 אלפי דולר קנדי, לעומת סך של 124,798 אלפי דולר קנדי ליום 31 בדצמבר, 2013 ירידה בסך של כ- 9,458 אלפי דולר קנדי. עיקר השינוי נובע מסיווג של יתרת הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים בסך של כ- 4,400 אלפי דולר קנדי, סיווג הלוואות לזמן ארוך מבעלי עניין בסך של כ- 6,138 אלפי דולר קנדי ומגידול ביתרת המיסים הנדחים בסך של כ- 961 אלפי דולר קנדי, הנובע בעיקר משיערוך נדליין להשקעה.

**4.2.1 מחזור הפעולות**

ההכנסות בששת החודשים הראשונים לשנת 2014 הסתכמו לסך של 37,437 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 46,847 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 9,410 אלפי דולר קנדי. ירידה זו נובעת בעיקרה מקיטון בהכנסות במגזר הייזום בסך של כ- 8,442 אלפי דולר קנדי. בחציון הראשון של שנת 2013, מסרה החברה יחיד במלון קינג אדוארד בגינן הכירה בחלקה (17%) בהכנסות של 9,143 אלפי דולר קנדי כאשר בתקופת דיווח השוטפת החברה הכירה בהכנסה ממשירת 4 יחידות דיור ומגרש אחד מפותח באתר Deerhurst Resort (בגין אותן היחידות הוכר בשנים קודמות רווח משינוי בשווי הוגן בסך של כ- 568 אלפי דולר קנדי) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בה מסרה החברה יחידות דיור אחת ו-10 יחידות קרקע מפותחות שנמכרו באתר Deerhurst Resort (בגין אותן היחידות הוכר בשנים קודמות רווח משינוי בשווי הוגן בסך של כ- 1,210 אלפי דולר קנדי). כמו כן, רשמה החברה קיטון בהכנסות ממגזר המלונאות בקנדה בסך של 2,494 אלפי דולר קנדי הנובעת מהפסקת האיחוד היחסי של מלון King Edward החל מחודש אוגוסט 2013, שהסתכמו בתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ- 1,562 אלפי דולר קנדי וכן ירידה בהכנסות מלון Hyatt Regency Arcade בסך של כ- 380 אלפי דולר קנדי, שנבעו בעיקר כתוצאה מעבודות השיפוץ שבמבוצעות במלון אשר הוציא כ-114 חדרי מלון מכלל שימוש ברבעון הראשון של השנה. כמו כן, במהלך ששת החודשים חלה ירדה בהכנסות מלון ה- Cosmopolitan בסך של כ- 550 אלפי דולר קנדי בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בעקב עקב צימצום במספר חדרים.

במקביל, במהלך ששת החודשים, חל גידול בסך של כ- 741 אלפי דולר קנדי 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- 7,744 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתוצאות הרבעון המקביל אשתקד. עלויות אלו הסתכמו ליום 30 ביוני, 2014 לסך של כ- 38,126 אלפי דולר קנדי בהשוואה ל-45,870 אלפי דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד בעיקר כתוצאה מהכרה בחלקה של החברה בעלויות דירות קונדומיניום בפרויקט King Edward בסך של 7,084 אלפי דולר קנדי.

במהלך תקופת הדיווח החלה החברה בתהליך התייעלות במגזר המלונאות והדיור (בעיקר באתרי הנופש של החברה). כתוצאה מתהליך זה, ניתן לראות שיפור בתוצאות אתרי הנופש השונים של החברה עקב הקטנת העלויות. עם זאת, קיימת ירידה ברווחיות של מלונות הדאון טאון טורונטו – הקוסמופוליטאן ופנטייג'יס, כתוצאה מירידה במספר החדרים במלונות וירידה לא משמעותית, אם בכלל בעלויות הקבועות.

ראה גם ניתוח תוצאות הפעילות לפי מגזרי הפעילות של החברה בסעיף 4.3 להלן.

#### **4.2.3 רווח גולמי**

ההפסד הגולמי בששת החודשים הראשונים לשנת 2014 הסתכם לסך של כ- 689 אלפי דולר קנדי, לעומת רווח גולמי בסך של כ- 977 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בתוצאות הפעילות לעיל.

בתקופת הדוח, שיעור ההפסד הגולמי הינו כ- 1.8% לעומת שיעור רווח גולמי של כ- 2.1% ברבעון המקביל אשתקד.

הירידה ברווח גולמי נובעת בעיקרה מהכרה בסך של 2,059 אלפי דולר קנדי ברווח ממסירת דירות בפרויקט קינג אדוארד בחציון הראשון של שנה שעברה.

בנוסף, בתקופת הדוח מסרה החברה יחידת קרקע וארבעה בתים צמודי קרקע באתר Deerhurst וכן דירה אחת במלון קינג אדוארד. בתקופה המקבילה אשתקד הכירה החברה ברווח גולמי באתר הנופש Deerhurst (ראה סעיף 4.2.1 לעיל). בתקופה השוטפת חל שיפור מסויים ברווח הגולמי ממגזר המלונאות (כ- 2.14% הפסד גולמי מתוך ההכנסות בתקופת הדוח לעומת כ- 2.05% הפסד גולמי בתקופה המקבילה אשתקד) וזאת לעומת השבתת 114 חדרי מלון Hyatt Regency Arcade בעקבות עבודות חידוש ושיפוץ.

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

בששת החודשים הראשונים של שנת 2014, רשמה החברה רווח מהתאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 5,087 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 שצורפה לדוח דירקטוריון שפורסם במסגרת הדוחות הכספיים לרבעון הראשון – אסמכתא: 2014-01-073545) וזאת לעומת רווח של 17,095 אלפי דולר קנדי שנרשם ברבעון שני של שנה שעברה בעקבות עליית ערך של נדל"ן להשקעה באתר Blue Mountain.

#### **4.2.5 הוצאות מכירה ושווק**

הוצאות מכירה ושווק בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 1,618 אלפי דולר קנדי לעומת סך של כ- 395 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המכירה והשווק נובע בעיקר כתוצאה מקידום פעילות Vacation Ownership, שהושקה באוקטובר 2013. ראה באור 6 לדוחות הכספיים.

#### **4.2.6 הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 1,840 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 2,901 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המייצג קיטון של כ- 1,061 אלפי דולר קנדי. הקיטון נובע בעיקר בירידה בעלויות השכר בסך של כ- 1,178 אלפי דולר קנדי, הוצאות שכר בתקופה מקבילה אשתקד כללו סך של 550 אלפי דולר קנדי הפרשה לבונוס יו"ר דירקטוריון החברה בהתאם לתנאי העסקה שהיו בתוקף עד תום שנת 2011. למועד הדוח יתרת ההפרשה

בספרים עבור שכר יו"ר דירקטוריון החברה עומדת על סך של 2,000 אלפי דולר קנדי. יתרה זו נצברה החל משנת 2012. נכון למועד דוחות כספיים אלה טרם אושרו תנאי העסקתו של יו"ר הדירקטוריון החל מיום 1 בינואר 2012.

#### **4.2.7 הוצאות מימון, נטו**

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בששת החודשים הראשונים בשנת 2014 לסך של כ- 3,338 אלפי דולר קנדי, לעומת 2,968 אלפי דולר קנדי בששת החודשים הראשונים בשנת 2013. הגידול בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מנטילת מימון עבור פרוייקט Blue-Mountain, אשר נרכש במהלך חודש אפריל 2013.

#### **4.2.8 מיסים על הכנסה**

בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מיסים (הטבה) בסך של כ- 686 אלפי דולר קנדי לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 3,390 אלפי דולר קנדי, אשר נרשמו בתקופה המקבילה אשתקד, ונבעו בעיקר מהכרה בהכנסה כתוצאה משיערוך של נדל"ן להשקעה (ראה גם סעיף 4.3.1).

#### **4.2.9 רווח (הפסד) לתקופה**

בתקופת הדוח לחברה הפסד נקי בסך של כ- 1,712 אלפי דולר קנדי לעומת רווח בסך של כ- 8,418 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד.



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

Q2-2014	Q1-2014	Q4-2013	Q3-2013	Q2-2013	Q1-2013	Q4-2012	Q3-2012	
18,930	18,507	18,164	26,571	20,659	26,188	17,811	25,422	מחזור הפעולות
20,236	17,890	19,893	24,281	21,619	24,251	20,118	20,872	עלות המכירות וההשכרה
<b>(1,306)</b>	<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>	רווח גולמי
(3)	5,090	4,461	11	17,228	(133)	1,920	(51)	שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
412	1,206	956	108	101	294	(87)	440	הוצאות מכירה שיווק
815	1,025	1,840	1,312	1,737	1,164	1,645	1,051	הוצאות הנהלה וכלליות
<b>(2,536)</b>	<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>	רווח מפעולות רגילות
1,545	1,831	1,911	1,991	1,610	1,666	1,962	1,573	הוצאות מימון
(35)	(3)	(222)	(36)	(286)	(22)	(12)	(21)	הכנסות מימון
-	-	99	(4)	-	-	29	30	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
-	-	-	(1,155)	-	-	184	(21)	רווח מממוש השקעות
<b>(4,046)</b>	<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>	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
(1,004)	318	(813)	(475)	3,693	(303)	(977)	607	מסים על הכנסה
<b>(3,042)</b>	<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>	רווח (הפסד) לתקופה

**4.3 ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לתחומי הפעילות של החברה:**

**4.3.1 נדל"ן להשקעה**

בתקופת הדוח, רשמה החברה הכנסות בסך של 1,545 אלפי דולר קנדי והוצאות בסך של 658 אלפי דולר קנדי מפעילות נדל"ן להשקעה, לעומת הכנסות בסך 804 אלפי דולר קנדי והוצאות בסך 179 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 בתקופה נוכחית רשמה החברה רווחים מהתאמות לשווי הוגן בסך של כ-5,087 אלפי דולר קנדי לעומת רווח של 17,095 אלפי דולר קנדי שנרשם בתקופה המקבילה. אשתקד. למידע נוסף בעניין ההתאמות לשווי הוגן שבוצעו ברבעון הנכוחי, ראה באור 5 דוחות הכספיים המאוחדים.

#### **4.3.2 ייזום ופיתוח נדל"ן למכירה**

בתקופת הדוח, רשמה החברה הכנסות בסך של 3,167 אלפי דולר קנדי והוצאות בסך של 4,099 אלפי דולר קנדי מפעילות ייזום נדל"ן, לעומת הכנסות בסך 11,609 אלפי דולר קנדי והוצאות בסך 10,550 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון הנוכחי הכירה החברה ברווח ממסירת 4 יחידות דיור ומגרש אחד מפותח באתר Deerhurst (בגינן הוכר בעבר רווח משיערוך בסך של כ-568 אלפי דולר קנדי) וכן יחידת דיור במלון קינג אדוארד (בהתאם לחלקה בפעילות - 17%) זאת בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בה מסרה החברה יחידת דיור אחת שנמכרה באתר Deerhurst Resort וכן 10 מגרשים מפותחים באתר Deerhurst (בגינן הוכר בעבר רווח משיערוך בסך של כ-1,210 אלפי דולר קנדי). בנוסף, הכירה בחלקה (17%) ב-9,143 אלפי דולר קנדי הכנסות ממכירת דירות קונדומיניום במלון קינג אדוארד עם מסירת החזקה בדירות ובעלויות המכר בסך של 7,084 אלפי דולר קנדי.

בחודש יולי, 2014 השיקה החברה את פרויקט ה- Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst. הפרוייקט מורכב מבניין בן 162 דירות, כאשר 100 מהן צופות על מים. עד למועד החתימה על הדוחות הכספיים, מכרה החברה 32 דירות בפרוייקט (מכירות שהתממשו, אחרי תקופת הצינון בת 10 הימים עפ"י חוק בקנדה). החברה החלה לפעול מול תאגידי בנקאיים לצורך גיוס מימון להקמת הפרוייקט.

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

סך ההכנסות ממגזר פעילות זה הסתכמו בתקופה השוטפת לשנת 2014 לסך של כ-31,940 אלפי דולר קנדי בהשוואה לכ-34,434 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-7.2%. הוצאות המגזר ברבעון הראשון לשנת 2014 עמדו על סך של כ-32,624 אלפי דולר קנדי לעומת סך של כ-35,141 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד הגולמי מפעילות המגזר בתקופת הדוח הסתכם לסך של 684 אלפי דולר קנדי לעומת הפסד בסך של כ-707 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 בתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ-1,562 אלפי דולר קנדי וכן ירידה בהכנסות מלון Hyatt Regency Arcade בסך של כ-380 אלפי דולר קנדי, שנבעו בעיקר מתהליך שיפוץ וחיידוש במלון, אשר הוציא כ-114 חדרי מלון מכלל שימוש ברבעון הראשון של השנה. כמו כן, במהלך ששת החודשים חלה ירידה בהכנסות מלון ה- Cosmopolitan בסך של כ-550 אלפי דולר קנדי בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בעקב עקב צימצום במספר חדרים.

שיעור ההפסד הגולמי של המגזר בתקופת הדוח עמד על כ- 2.14% (ברבעון המקביל אשתקד : 2.05%).

#### 4.4 נזילות

##### 4.4.1 תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך 1,868 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתזרים מזומנים חיובי בסך של כ- 2,440 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. לצורך העמקת ההבנה באשר לפער והשינויים שחלו בין התקופות, ראה דוח תזרים מזומנים.

**בדוח הסולו של החברה** בששת החודשים הראשונים לשנת 2014, החברה מציגה תזרים המזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך 1,747 אלפי דולר קנדי (וכ- 563 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 שלילי ליום 30 ביוני, 2014 בסך של כ- 6,010 אלפי דולר קנדי (ליום 30 ביוני, 2014 הון חוזר שלילי בסך של כ-15,262 אלפי דולר קנדי). בדוחות המאוחדים של החברה רשמה החברה הון חוזר חיובי ליום 30 ביוני, 2014 בסך של כ-28,578 אלפי דולר קנדי (ליום 30 ביוני, 2013 הון חוזר חיובי בסך של כ-45,309 אלפי דולר קנדי).

##### 4.4.2 תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך 5,721 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו כתוצאה מהשקעה ברכישת רכוש קבוע בסך של כ- 5,451 אלפי דולר קנדי (מתוכו כ- 3,545 אלפי דולר קנדי הושקעו בחידוש מלון Hyatt Regency Arcade וכן סך של כ- 640 אלפי דולר קנדי בגין השקעה בנכסים שיוחסו לפעילות ה-Time share). בתקופה המקבילה אשתקד, נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך של 22,932 אלפי דולר קנדי. הנובע בעיקרו כתוצאה מרכישת אתר הנופש Blue Mountain בסך של כ- 21 מיליון דולר קנדי וכן השקעה ברכוש קבוע בסך של כ- 1,642 אלפי דולר קנדי.

##### 4.4.3 תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך 16,435 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו מהנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך בישראל לראשונה, אשר התמורה שהתקבלה בגין ההנפקה כאמור הסתכמה לסך של כ- 18,938 אלפי דולר קנדי (נטו בניכוי עלויות ההנפקה). במקביל פרעה החברה הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 1,969 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- 27,531 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו כתוצאה מקבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים בסך של כ-24,699 אלפי דולר קנדי נטו, הנפקת מניות פרטיות, שהניבו תזרים חיובי מפעילות מימון בסך של כ-9,000 אלפי דולר קנדי ופרעון הלוואות לבעלי עניין בסך של כ- 5,336 אלפי דולר קנדי. לאחר תאריך המאזן, בחודש יולי, שילמה החברה 2,750 אלפי דולר קנדי למוסד פיננסי, לפירעון הלוואה על חלק מקרקעות האתר Horseshoe.

#### **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 18,938 אלפי דולר קנדי (נטו בניכוי עלויות הנפקה). לפרטים נוספים ראה באור 5 לדוחות כספיים ביניים.

יתרת הלקוחות ברבעון הנוכחי עמדה על סך של כ- 5,011 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ- 3,732 אלפי דולר ב-31 בדצמבר, 2013.

יתרת הספקים ברבעון הנוכחי עמדה על סך של כ- 6,092 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 ליום 31 בדצמבר, 2013.

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

לפרטים אודות חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ראה סעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2013. בתקופת הדוח לא חל שינוי משמעותי בנושא סיכוני השוק ודרכי ניהולם ביחס לאמור בדוח התקופתי כאמור לעיל.

החל מיום 1 בינואר 2014 ועד ליום 30 ביוני, 2014 התחזק דולר ארה"ב כנגד הדולר הקנדי בשיעור של כ-0.3%. החל מיום 30 ביוני, 2014 ועד סמוך ליום חתימת הדוחות הכספיים התחזק דולר ארה"ב כנגד הדולר הקנדי בשיעור נוסף של כ- 2.74%.

#### **6 היבטי ממשל תאגידי**

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

טרם אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה מובאים הדוחות הכספיים להמלצת ועדת המאזן (להלן: "הוועדה"). בדיון הוועדה שהתקיים ביום 7 באוגוסט, 2014 נכחו חברי הוועדה

כדלקמן: מר מרק גודמן, מר מרדכי (מודי) קרת וגב' מעיין בן ציון. חברי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים נתנו המלצתם לאישור הדוחות הכספיים.

בדיון הדירקטוריון, שהתקיים ביום 11 באוגוסט, 2014 נכחו חברי הדירקטוריון כדלקמן: מר גיל בלוטרייך – יו"ר הדירקטוריון, מר מארק גודמן, מר רמי שריקי, גב' מעיין בן ציון, מר מרדכי (מודי) קרת. חברי הדירקטוריון אישרו את הדוחות הכספיים.

## 6.2 אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים וכן בסעיף 7 להלן.

## 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 13 באוגוסט, 2014 אסמכתא 2014-01-133719

## 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 30 ביוני, 2014 ולמועד הדוח, על 1.00:1.96.

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 הלוואות בארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה לבין (2) סך התשלומים בהן נשאו הלוואות למלווה (קרן וריבית) בתקופה האמורה בס"ק (1) (לא כולל סכומים שפרעו הלוואות 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-0.38. הלוואות התחייבו כי היחס כאמור לא יעלה על 1:0.55. יחס זה ייבחן אחת לשנה, ביחס לדוחות הכספיים השנתיים של הלוואות.

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:

הלוואה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 30 ביוני, 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 הלווה 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 בבאור 17(j) לדוח

הכספי המצורף לדוח התקופתי:

הלווה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 31 במרץ 2014 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00: 3.74. 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 הלווה בפירעון מוקדם).

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת (2014)	שנה שוטפת (2014)	Blue Mountain – החברה
			Village Lands
31.12.2013	רבעון 2	רבעון 1	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 60%)
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) שערודך בתקופה (אלפי דולר קנדי)
27	27	27	שווי הוגן, למ"ר (דולר קנדי)

מספרי השוואה	שנה שוטפת (2014)	שנה שוטפת (2014)	<u>נכס מהותי מאד עבור החברה – Deerhurst Resort</u>
			<u>Development Lands</u> (נתונים לפי 100%)
31.12.2013	רבעון 2	רבעון 1	
10,070	15,220	15,220	שווי הנכס (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (במטבע הפעילות או במטבע הצגה)
4,270	-	5,150	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי דולר קנדי)
5.4	7.69	7.69	שווי הוגן, למ"ר (דולר קנדי)

מספרי השוואה	שנה שוטפת (2014)	שנה שוטפת (2014)	<u>נכס מהותי מאד עבור החברה – Blue Mountain</u>
			<u>Village Retail</u> (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 60%)
31.12.2013	רבעון 2	רבעון 1	
23,000	23,000	23,000	שווי הנכס (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (במטבע הפעילות או במטבע הצגה)
923	418	412	NOI בתקופה (במטבע הפעילות או במטבע הצגה)
2,966	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי דולר קנדי)
83.3	83.0	83.0	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.7	7.2	7.2	שיעור תשואה (%)
596	596	596	דמי שכירות ממוצעים למ"ר [שנתי] (במטבע הפעילות)
506	384	384	דמי שכירות ממוצעים למ"ר <u>בחוזים שנחתמו בתקופה</u> (שנתי] (במטבע הפעילות)

ואדים שוב  
מנהל כספים ראשי

מייקל סנייד  
מנכ"ל

גיל בלוטרייך  
יו"ר הדירקטוריון

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.  
CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE THREE AND SIX MONTHS ENDED  
JUNE 30, 2014  
AND 2013  
(Unaudited)**



**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.  
CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE THREE AND SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2014 & 2013***(Unaudited)***CONTENTS**

AUDITOR REVIEW .....	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 - 8
INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENTS .....	9 - 10
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS .....	11 - 18



**Gai, Goffer, Yahav, Guilman, Udem & Co.**

Certified Public Accountants (Isr.)

## 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 June 30, 2014 and the condensed consolidated statement of operations, comprehensive income, changes in equity and cash flows for the periods of six and three months ended June 30, 2014. The board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of interim financial information for these periods in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting" and are also responsible for the preparation of interim financial information for these periods in accordance with Section D of the Securities Regulations (Periodic and Immediate Reports), 1970. Our responsibility is to express a conclusion on these 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 Intermediate Reports), 1970.

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

Tel Aviv, August 11, 2014

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

(in thousands of Canadian Dollars)

	<b>As at</b>		
	<b>June 30, 2014</b>	<b>June 30, 2013</b>	<b>December 31, 2013</b>
	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Audited)</i>
<b>ASSETS</b>			
<b>Current</b>			
Cash and cash equivalents	14,424	11,318	5,578
Trade receivables	5,011	6,985	3,732
Other receivables	4,290	28,692	4,623
Prepayments	1,158	1,774	1,175
Inventories	1,286	1,200	1,246 *
Real Estate Inventory	47,211	50,627	48,485 *
Total current assets	<u>73,380</u>	<u>100,596</u>	<u>64,839</u>
<b>Non-current</b>			
Restricted bank deposits	3,040	4,694	6,094
Investment properties	96,763	87,776	92,282
Property, plant and equipment, at cost	94,448	99,966	91,833
Property, plant and equipment, at fair value	28,254	26,956	28,301
Other assets	335	427	147
Deferred tax	10,965	9,618	9,429
Available for Sale Investments, at fair market value	3,669	-	3,457
Total non-current assets	<u>237,474</u>	<u>229,437</u>	<u>231,543</u>
<b>Total Assets</b>	<b><u>310,854</u></b>	<b><u>330,033</u></b>	<b><u>296,382</u></b>
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>			
<b>Current</b>			
Loans payable	11,317	7,976	8,831
Loans payable to related parties	11,701	21,925	5,525
Trade payables	6,092	6,817	7,678
Other payables and credit balances	8,930	10,209	7,739
Deferred revenue	6,612	7,278	6,811
Income taxes payable	--	470	822
Investors deposits	150	612	335
Total current liabilities	<u>44,802</u>	<u>55,287</u>	<u>37,741</u>
<b>Non-current</b>			
Loans payable	79,592	99,282	83,992
Loans payable to related parties	6,359	12,385	12,497
Tenants deposits	285	755	166
Deferred tax	29,104	29,465	28,143
Total non-current liabilities	<u>115,340</u>	<u>141,887</u>	<u>124,798</u>
Total liabilities	<u>160,142</u>	<u>197,174</u>	<u>162,539</u>
<b>Shareholders' Equity</b>			
Share capital	76,988	57,988	57,988
Warrant Certificates	519	581	581
Revaluation surplus	4,173	5,030	4,192
Related Party Surplus	125	125	125
Equity settled service reserve	1,452	1,405	1,703
Foreign exchange translation	766	572	853
Retained earnings	61,586	62,004	63,320
	<u>145,609</u>	<u>127,705</u>	<u>128,762</u>
Equity attributable to Shareholders of the Company	<u>145,609</u>	<u>127,705</u>	<u>128,762</u>
Non-controlling interest	5,103	5,154	5,081
<b>Total Liabilities and Equity</b>	<b><u>310,854</u></b>	<b><u>330,033</u></b>	<b><u>296,382</u></b>

Subsequent Events

\* 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

August 11, 2014

Date

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

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

	FOR THE THREE MONTHS ENDED		FOR THE SIX MONTHS ENDED		YEAR ENDED
	June 30,		June 30,		Dec 31,
	2014 (Unaudited)	2013 (Unaudited)	2014 (Unaudited)	2013 (Unaudited)	2013 (Audited)
<b>REVENUE</b>					
Sale of condominiums	--	3,315	119	9,143	9,269
Sale of residential condos and lots	2,873	1,100	3,048	2,466	6,657
Income from investment properties	785	572	1,545	804	2,362
Hospitality income	14,708	15,650	31,896	34,034	72,176
Property management fees	26	8	43	386	1,032
Timeshare income	537	--	785	--	45
Other revenue	1	14	1	14	41
	<u>18,930</u>	<u>20,659</u>	<u>37,437</u>	<u>46,847</u>	<u>91,582</u>
<b>EXPENSES AND COSTS</b>					
Cost of sale of condominiums	--	2,598	158	7,084	7,221
Operating expenses of investment properties	348	(6)	658	179	1,005
Hospitality operating expenses	14,325	16,165	29,899	32,533	67,304
Property management costs	--	(93)	--	--	--
Timeshare expenses	532	--	624	--	33
Cost of sale of residential condos and lots	2,877	1,141	3,011	2,528	7,472
Development periodic costs	694	524	827	928	1,706
Depreciation	1,460	1,290	2,949	2,618	5,303
	<u>20,236</u>	<u>21,619</u>	<u>38,126</u>	<u>45,870</u>	<u>90,044</u>
<b>GROSS PROFIT</b>	<b>(1,306)</b>	<b>(960)</b>	<b>(689)</b>	<b>977</b>	<b>1,538</b>
Gain (loss) from fair value adjustments	(3)	17,228	5,087	17,095	21,567
Selling and marketing expenses	412	101	1,618	395	1,459
Administrative and general expenses	815	1,737	1,840	2,901	6,053
<b>PROFIT FROM OPERATIONS</b>	<b>(2,536)</b>	<b>14,430</b>	<b>940</b>	<b>14,776</b>	<b>15,593</b>
Financial expense	1,545	1,610	3,376	3,276	7,178
Financial income	(35)	(286)	(38)	(308)	(566)
Other expense	--	--	--	--	95
Loss (gain) on sale of investment	--	--	--	--	(1,155)
<b>PROFIT BEFORE INCOME TAXES</b>	<b>(4,046)</b>	<b>13,106</b>	<b>(2,398)</b>	<b>11,808</b>	<b>10,041</b>
Income tax expense (recovery)	(1,004)	3,693	(686)	3,390	2,102
<b>PROFIT (LOSS) FOR THE PERIOD</b>	<b>(3,042)</b>	<b>9,413</b>	<b>(1,712)</b>	<b>8,418</b>	<b>7,939</b>
<b>Attributable to:</b>					
Shareholders of the Company	(3,059)	4,259	(1,734)	3,264	2,858
Non-controlling interest	17	5,154	22	5,154	5,081
	<u>(3,042)</u>	<u>9,413</u>	<u>(1,712)</u>	<u>8,418</u>	<u>7,939</u>
<b>BASIC EARNINGS PER SHARE</b>	<b>(0.19)</b>	<b>0.29</b>	<b>(0.11)</b>	<b>0.23</b>	<b>0.20</b>
<b>DILUTED EARNINGS PER SHARE</b>	<b>(0.19)</b>	<b>0.29</b>	<b>(0.11)</b>	<b>0.23</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)**

(in thousands of Canadian Dollars)

	FOR THE THREE MONTHS ENDED		FOR THE SIX MONTHS ENDED		YEAR ENDED
	June 30,		June 30,		Dec 31,
	2014 <i>(Unaudited)</i>	2013 <i>(Unaudited)</i>	2014 <i>(Unaudited)</i>	2013 <i>(Unaudited)</i>	2013 <i>(Audited)</i>
<b>PROFIT (LOSS) FOR THE PERIOD</b>	(3,042)	9,413	(1,712)	8,418	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	(13)	(166)	(25)	(475)	387
Income taxes	3	26	6	18	40
Exchange differences on translation of foreign operations	(252)	572	(87)	572	853
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE PERIOD net of taxes</b>	(262)	432	(106)	115	1,280
<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE PERIOD, net of taxes</b>	<b>(3,304)</b>	<b>9,845</b>	<b>(1,818)</b>	<b>8,533</b>	<b>9,219</b>
<b>Attributable to:</b>					
Non-controlling interest	17	5,154	22	5,154	5,081
Shareholders of the Company	(3,321)	4,691	(1,840)	3,379	4,138
	<b>(3,304)</b>	<b>9,845</b>	<b>(1,818)</b>	<b>8,533</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 June 30, 2014</b>										
<i>(Unaudited)</i>										
<b>Balance at the beginning of the period</b>	77,260	527	4,183	1,779	125	1,018	64,645	149,537	5,086	154,623
Cancellation of warrants										
Issuance of new shares	(272)	(8)	--	--	--	--	--	(280)	--	(280)
Loss for the period	--	--	--	--	--	--	(3,059)	(3,059)	17	(3,042)
Other comprehensive income (loss) for the period	--	--	(10)	--	--	(252)	--	(262)	--	(262)
<b>Total comprehensive Income (loss) for the period</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(10)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(252)</b>	<b>(3,059)</b>	<b>(3,321)</b>	<b>17</b>	<b>(3,304)</b>
Recognition of Share-based payment	--	--	--	(327)	--	--	--	(327)	--	(327)
<b>Balance at the end of the period</b>	<b><u>76,988</u></b>	<b><u>519</u></b>	<b><u>4,173</u></b>	<b><u>1,452</u></b>	<b><u>125</u></b>	<b><u>766</u></b>	<b><u>61,586</u></b>	<b><u>145,609</u></b>	<b><u>5,103</u></b>	<b><u>150,712</u></b>
<b>FOR THE THREE MONTHS ENDED June 30, 2013</b>										
<i>(Unaudited)</i>										
<b>Balance at the beginning of the period</b>	49,569	--	5,170	1,275	125	--	57,745	113,884	--	113,884
Issuance of new shares	8,419	581	--	--	--	--	--	9,000	--	9,000
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	4,259	4,259	5,154	9,413
Other comprehensive (loss) for the period	--	--	(140)	--	--	572	--	432	--	432
<b>Total comprehensive Income (loss) for the period</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(140)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>572</b>	<b>4,259</b>	<b>4,691</b>	<b>5,154</b>	<b>9,845</b>
Recognition of Share-based payment	--	--	--	130	--	--	--	130	--	130
<b>Balance at the end of the period</b>	<b><u>57,988</u></b>	<b><u>581</u></b>	<b><u>5,030</u></b>	<b><u>1,405</u></b>	<b><u>125</u></b>	<b><u>572</u></b>	<b><u>62,004</u></b>	<b><u>127,705</u></b>	<b><u>5,154</u></b>	<b><u>132,859</u></b>

**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 SIX MONTHS ENDED June 30, 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	18,419	519	--	--	--	--	--	18,938	--	18,938
Loss for the year	--	--	--	--	--	--	(1,734)	(1,734)	22	(1,712)
Other comprehensive income for the period	--	--	(19)	--	--	(87)	--	(106)	--	(106)
<b>Total comprehensive Income for the year</b>	--	--	(19)	--	--	(87)	(1,734)	(1,840)	22	(1,818)
Recognition of Share-based payment	--	--	--	(251)	--	--	--	(251)	--	(251)
<b>Balance at the end of the period</b>	<u>76,988</u>	<u>519</u>	<u>4,173</u>	<u>1,452</u>	<u>125</u>	<u>766</u>	<u>61,586</u>	<u>145,609</u>	<u>5,103</u>	<u>150,712</u>
<b>FOR THE SIX MONTHS ENDED June 30, 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
Issuance of new shares	8,419	581	--	--	--	--	--	9,000	--	9,000
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	3,264	3,264	5,154	8,418
Other comprehensive income for the year	--	--	(457)	--	--	572	--	115	--	115
<b>Total comprehensive income for the period</b>	--	--	(457)	--	--	572	3,264	3,379	5,154	8,533
Recognition of Share-based payment	--	--	--	333	--	--	--	333	--	333
<b>Balance at the end of the period</b>	<u>57,988</u>	<u>581</u>	<u>5,030</u>	<u>1,405</u>	<u>125</u>	<u>572</u>	<u>62,004</u>	<u>127,705</u>	<u>5,154</u>	<u>132,859</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		FOR THE SIX MONTHS ENDED		YEAR ENDED
	June 30,		June 30,		Dec 31,
	2014	2013	2014	2013	2013
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
<b>NET INFLOW (OUTFLOW) OF CASH RELATED TO THE FOLLOWING ACTIVITIES</b>					
<b>Operating</b>					
Profit (loss) for the year	(3,042)	9,413	(1,712)	8,418	7,939
Add (deduct) items not involving cash:					
Depreciation and amortization	1,471	1,624	3,242	3,263	6,369
Loss (gain) from fair value adjustments	3	(17,228)	(5,087)	(17,095)	(21,567)
Gain on sale of investment	--	--	--	--	(1,155)
Deferred tax	(936)	3,975	(575)	3,577	2,444
Equity settled service reserve	(327)	130	(251)	333	631
<b>Changes in non-cash working capital</b>					
Trade receivables	(1,223)	2,225	(1,279)	(2,965)	206
Other receivables and prepayments	251	343	417	(1,926)	1,055
Restricted bank deposits	1,600	(153)	3,054	(275)	(1,675)
Inventories	443	5,071	635	5,172	(226) *
Real Estate Inventory	1,290	(3,848)	1,274	--	7,494 *
Deposits on properties	--	1,271	--	1,151	1,151
Trade and other payables and credit balances	(95)	2,950	(512)	2,309	(694)
Income taxes payable	(555)	(96)	(889)	(133)	219
Investors deposits	(298)	(1,850)	(185)	612	335
	<u>(1,418)</u>	<u>3,826</u>	<u>(1,868)</u>	<u>2,440</u>	<u>2,526</u>
<b>Investing</b>					
Investment in available for sale assets	(212)	--	(212)	--	(501)
Additions to investment properties	18	(21,139)	(58)	(21,290)	(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	(3,202)	(990)	(5,451)	(1,642)	(5,316)
Proceeds of loans given to purchasers	--	--	--	--	21,500
	<u>(3,396)</u>	<u>(22,129)</u>	<u>(5,721)</u>	<u>(22,932)</u>	<u>(2,535)</u>
<b>Financing</b>					
Bank credit and other short-term loans	464	(3,608)	573	(3,216)	(3,463)
Proceeds on loans payable	90	28,912	495	31,412	31,984
Repayments of loans payable	(2,275)	(3,247)	(3,037)	(3,497)	(13,660)
Repayments of loans payable to related parties	--	(5,064)	(203)	(5,336)	(21,828)
Change in tenants' deposits	113	131	119	131	(458)
Deferred financing costs paid	(188)	(391)	(450)	(391)	(267) *
Foreign Exchange translation gain (loss)	--	(572)	--	(572)	--
Common shares issued	(280)	9,000	18,938	9,000	9,000
	<u>(2,076)</u>	<u>25,161</u>	<u>16,435</u>	<u>27,531</u>	<u>1,308</u>
<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS DURING THE PERIOD</b>					
	<u>(6,890)</u>	<u>6,858</u>	<u>8,846</u>	<u>7,039</u>	<u>1,299</u>
Cash and cash equivalents, beginning of the year	21,314	4,460	5,578	4,279	4,279
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS, END OF PERIOD</b>	<u>14,424</u>	<u>11,318</u>	<u>14,424</u>	<u>11,318</u>	<u>5,578</u>
<b>SUPPLEMENTAL CASH FLOW INFORMATION</b>					
Interest paid	1,424	1,294	3,136	2,647	6,346
Interest received	35	286	38	308	566
Income taxes paid	555	31	889	139	227

\* 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		FOR THE SIX MONTHS ENDED		YEAR ENDED
	June 30,		June 30,		Dec 31,
	2014	2013	2014	2013	2013
	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Unaudited)</i>	<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>	--	--	--	--	1,999
Gain on sale of investment	--	--	--	--	1,155
	--	--	--	--	3,154
Less:					
Cash and cash equivalent balances disposed of	--	--	--	--	19
<b>Net cash from sale of assets</b>	--	--	--	--	3,173

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE THREE AND SIX MONTHS ENDED June 30, 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 66.18% 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, following the filing of the prospectus, the Company obtained a Receipt from the Ontario Securities Commission, and it became a reporting issuer in Canada.

**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.

Disclosure of new IFRS standards in the period prior to their adoption:

IFRS 15, "Revenue from Contracts with Customers":

The standard replaces the existing guidelines regarding the revenue recognition and presents a new single comprehensive model for entities to use in accounting for revenue arising from contracts with customers. The Standard provides two approaches to revenue recognition: one point in time or over time. The model framework consists of five steps for analyzing transactions to determine timing and amount of revenue recognition. In addition, the standard provides new, more extensive disclosure requirements to those that exist today.

Application of the standard is mandatory for annual reporting periods starting from January 1, 2017. Earlier application is permitted. The standard includes various options for transitional provisions, so that companies will be able to choose one of the following options during the initial implementation: full retrospective application, full retrospective application with certain limited practical expedients being available; or retain prior period figures as reported under the previous standards, recognizing the cumulative effect of applying IFRS 15 as an adjustment to the opening balance of equity as at the date of initial application (beginning of current reporting period) regarding the transactions that were not yet completed.

The Company is evaluating the impact of the standard on the financial statements.

**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 June 30, 2014 the foreign exchange difference on the U.S. dollar compared to the Canadian dollar increased by 0.3%. From April 1, 2014 until June 30, 2014 the foreign exchange difference on the U.S. dollar compared to the Canadian dollar decreased by 3.9%

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE THREE AND SIX MONTHS ENDED June 30, 2014**

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

**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	
	As at June 30, 2014	As at June 30, 2013	As at June 30, 2014	As at June 30, 2013
Loans payable	90,124	108,904	90,909	107,258
Loans payable to related parties	18,060	34,310	18,060	34,310
	108,184	143,214	108,969	141,568

**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.

**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.

In May 2014, the Company and the third party both agreed to extend to complete the transaction to the end of August 2014 and that the acquisition will be completed through the issuance of shares of the Company.

**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 \$18,938 (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).

**Exercise of Options**

On May 27, 2014 one of the Company's employees exercised 5,420 options and was issued 5,420 common shares. This transaction reduced the balance of the options outstanding from 651,980 to 646,560. The share price of the Company's share on the exercise date was \$9.2 dollars per share.

**Employee Stock Option**

In January 2012, the Board of Directors of the Company (BOD) agreed to establish an employee stock option plan (ESOP) to align the compensation structure of Directors, Executives and Employees with the Company's performance objectives.

As per the ESOP, the aggregate number of shares in the capital of the corporation that may be issued and/or delivered under the plan shall not exceed 1,024,640 common shares.

847,040 options were granted on February 1, 2012 (including 204,310 options that were granted to the President, which were subject to ratification by the Parent Company). Once the Company became a public issuer, the Parent Company did not give its approval to issue options to the President. The 204,310 options were returned to the Company.

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE THREE AND SIX MONTHS ENDED June 30, 2014**

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

**5 SIGNIFICANT EVENTS DURING THE PERIOD (continued)**

**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.

**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 June 30, 2014 (unaudited)				
	Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
<b>REVENUE</b>					
Sale of residential condos and lots	--	2,873	--	--	2,873
Income from investment properties	785	--	--	--	785
Hospitality income	--	--	14,708	--	14,708
Property management fees	--	--	26	--	26
Timeshare income	--	--	--	537	537
Other revenue	--	--	1	--	1
	785	2,873	14,735	537	18,930
<b>EXPENSES AND COSTS</b>					
Operating expenses of investment properties	348	--	--	--	348
Hospitality operating expenses	--	--	14,325	--	14,325
Timeshare expenses	--	--	--	532	532
Cost of sale of residential condos and lots	--	2,877	--	--	2,877
Development periodic costs	--	694	--	--	694
Depreciation	--	51	1,311	98	1,460
	348	3,622	15,636	630	20,236
<b>SEGMENTED RESULTS</b>					
	437	(749)	(901)	(93)	(1,306)
Gain (loss) from fair value adjustments					(3)
Selling and marketing expenses					412
Administrative and general expenses					815
Financial expense					1,545
Financial income					(35)
<b>LOSS BEFORE INCOME TAXES</b>					<b>(4,046)</b>

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE THREE AND SIX MONTHS ENDED June 30, 2014**

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

**6 SEGMENTED INFORMATION (continued)**

	For the three months ended June 30, 2013 (unaudited)				
	Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
<b>REVENUE</b>					
Sale of condominiums	--	3,315	--	--	3,315
Sale of residential condos and lots	--	1,100	--	--	1,100
Income from investment properties	572	--	--	--	572
Hospitality income	--	--	15,650	--	15,650
Property management fees	--	--	8	--	8
Other revenue	--	--	14	--	14
	<u>572</u>	<u>4,415</u>	<u>15,672</u>	<u>--</u>	<u>20,659</u>
<b>EXPENSES AND COSTS</b>					
Cost of sale of condominiums	--	2,598	--	--	2,598
Operating expenses of investment properties	(6)	--	--	--	(6)
Hospitality operating expenses	--	--	16,165	--	16,165
Property management costs	--	--	(93)	--	(93)
Cost of sale of residential condos and lots	--	1,141	--	--	1,141
Development periodic costs	--	524	--	--	524
Depreciation	--	8	1,282	--	1,290
	<u>(6)</u>	<u>4,271</u>	<u>17,354</u>	<u>--</u>	<u>21,619</u>
<b>SEGMENTED RESULTS</b>	<b>578</b>	<b>144</b>	<b>(1,682)</b>	<b>--</b>	<b>(960)</b>
Gain (loss) from fair value adjustments					<b>17,228</b>
Selling and marketing expenses					<b>101</b>
Administrative and general expenses					<b>1,737</b>
Financial expense					<b>1,610</b>
Financial income					<b>(286)</b>
<b>LOSS BEFORE INCOME TAXES</b>					<b>13,106</b>

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE THREE AND SIX MONTHS ENDED June 30, 2014**

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

**6 SEGMENTED INFORMATION (continued)**

	For the six months ended June 30, 2014 (unaudited)				
	Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
<b>REVENUE</b>					
Sale of condominiums	--	119	--	--	119
Sale of residential condos and lots	--	3,048	--	--	3,048
Income from investment properties	1,545	--	--	--	1,545
Hospitality income	--	--	31,896	--	31,896
Property management fees	--	--	43	--	43
Timeshare income	--	--	--	785	785
Other revenue	--	--	1	--	1
	<u>1,545</u>	<u>3,167</u>	<u>31,940</u>	<u>785</u>	<u>37,437</u>
<b>EXPENSES AND COSTS</b>					
Cost of sale of condominiums	--	158	--	--	158
Operating expenses of investment properties	658	--	--	--	658
Hospitality operating expenses	--	--	29,899	--	29,899
Timeshare expenses	--	--	--	624	624
Cost of sale of residential condos and lots	--	3,011	--	--	3,011
Development periodic costs	--	827	--	--	827
Depreciation	--	103	2,725	121	2,949
	<u>658</u>	<u>4,099</u>	<u>32,624</u>	<u>745</u>	<u>38,126</u>
	<b>887</b>	<b>(932)</b>	<b>(684)</b>	<b>40</b>	<b>(689)</b>
<b>SEGMENTED RESULTS</b>					
Gain (loss) from fair value adjustments					5,087
Selling and marketing expenses					1,618
Administrative and general expenses					1,840
Financial expense					3,376
Financial income					(38)
<b>LOSS BEFORE INCOME TAXES</b>					<b>(2,398)</b>

	As at June 30, 2014				
	(Unaudited)				
	Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
Assets	76,000	62,914	169,537	2,403	310,854
Liabilities	176	59,197	96,019	4,750	160,142
Shareholders' Equity	<u>75,824</u>	<u>3,717</u>	<u>73,518</u>	<u>(2,347)</u>	<u>150,712</u>

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE THREE AND SIX MONTHS ENDED June 30, 2014**

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

**6 SEGMENTED INFORMATION (continued)**

	For the six months ended June 30, 2013 (unaudited)				
	Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
<b>REVENUE</b>					
Sale of condominiums	--	9,143	--	--	9,143
Sale of residential condos and lots	--	2,466	--	--	2,466
Income from investment properties	804	--	--	--	804
Hospitality income	--	--	34,034	--	34,034
Property management fees	--	--	386	--	386
Other Revenue	--	--	14	--	14
	<u>804</u>	<u>11,609</u>	<u>34,434</u>	<u>--</u>	<u>46,847</u>
<b>EXPENSES AND COSTS</b>					
Cost of sale of condominiums	--	7,084	--	--	7,084
Operating expenses of investment properties	179	--	--	--	179
Hospitality operating expenses	--	--	32,533	--	32,533
Cost of sale of residential condos and lots	--	2,528	--	--	2,528
Development periodic costs	--	928	--	--	928
Depreciation	--	10	2,608	--	2,618
	<u>179</u>	<u>10,550</u>	<u>35,141</u>	<u>--</u>	<u>45,870</u>
<b>SEGMENTED RESULTS</b>					
	<b>625</b>	<b>1,059</b>	<b>(707)</b>	<b>--</b>	<b>977</b>
Gain (loss) from fair value adjustments					<b>17,095</b>
Selling and marketing expenses					<b>395</b>
Administrative and general expenses					<b>2,901</b>
Financial expense					<b>3,276</b>
Financial income					<b>(308)</b>
<b>PROFIT BEFORE INCOME TAXES</b>					<b>11,808</b>

	As at June 30, 2013 (Unaudited)				
	Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
Assets	107,096	64,287	158,631	19	330,033
Liabilities	45,176	72,860	79,124	14	197,174
Shareholders' Equity	<b>61,920</b>	<b>(8,573)</b>	<b>79,507</b>	<b>5</b>	<b>132,859</b>



**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE THREE AND SIX MONTHS ENDED June 30, 2014**

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

**6 SEGMENTED INFORMATION (continued)**

	For the year ended December 31, 2013 (Audited)				
	Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
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					<b>21,567</b>
Selling and marketing expenses					<b>1,459</b>
Administrative and general expenses					<b>6,053</b>
Financial expense					<b>7,178</b>
Financial income					<b>(566)</b>
Other expense					<b>95</b>
Loss (gain) on sale of investment					<b>(1,155)</b>
<b>PROFIT BEFORE INCOME TAXES</b>					<b>10,041</b>

	As at December 31, 2013 (Audited)				
	Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
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 AND SIX MONTHS ENDED June 30, 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**

**Acquisition of ski resort in California, U.S.A**

On August 5, 2014 the Company entered into an agreement with a vendor (an affiliate to one of the Company's shareholders) for the acquisition of operation and certain assets of a ski resort and village centre offering approximately 1,700 acres and 75 runs of skiable area, located in California, United States. The assets acquired include mainly nine lifts, a mountain based 40,000 sq. ft. lodge, equipment area, 2,000 stall parking lot, as well as all the snowmaking and other equipment, and ancillary maintenance and equipment buildings for a total consideration of \$2,000 USD. The transaction includes a ten-year lease of 53 guest room lodge and 17,000 sq. ft. commercial center, and a two year option to purchase substantial development lands surrounding the resort, suitable for a development of more than 350 residential unit at the exercise price of \$3,000 USD.

The closing of the transaction is expected to take place within few weeks and after receiving a permit by the U.S. Department of Agriculture-Forest Service and approval by the Company organs under the provisions of the Israeli Companies Act, 1999.

# .SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2014

תוכן עניינים :

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-21	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 30 ביוני 2014 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח וההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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, 11 באוגוסט 2014

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2013 (מבוקר)	ליום	
	30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)
18,207	39,066	46,416
12,182	24,110	16,125
15,092	99,036	13,805
3,835	6,123	3,726
* 4,068	4,137	4,138
* 158,265	174,749	151,925
211,649	347,221	236,135
19,892	16,202	9,783
301,227	302,976	311,383
299,761	345,053	303,934
92,380	93,044	90,921
480	1,474	1,078
30,778	33,091	35,285
11,284	-	11,807
755,802	791,840	764,191
967,451	1,139,061	1,000,326

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות והכנסות לקבל  
חייבים ויתרות חובה  
הוצאות מראש  
מלאי  
מלאי נדל"ן  
סה"כ נכסים שוטפים

**נכסים בלתי שוטפים**

פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל  
נדל"ן להשקעה  
רכוש קבוע, לפי עלות  
רכוש קבוע, לפי שווי הוגן  
נכסים בלתי שוטפים אחרים  
מסים נדחים  
השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה  
סה"כ נכסים בלתי שוטפים

**סה"כ נכסים**

\* סווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**

**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

(באלפי ש"ח)

ליום	ליום	
31 בדצמבר	30 ביוני	30 ביוני
2013	2013	2014
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

28,826	27,531	36,418
18,035	75,679	37,654
25,063	23,530	19,604
25,261	35,238	28,737
22,232	25,121	21,277
2,683	1,622	-
1,094	2,112	483
123,194	190,833	144,173

אשראי ממוסדות כספיים ואחרים  
חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי עניין  
התחייבויות לספקים וסכומים לשלם  
זכאים ויתרות זכות  
הכנסות מראש  
מסים שוטפים לשלם  
התחייבות בגין פקדונות לרוכשים  
**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות לזמן ארוך**

274,167	342,687	256,127
40,793	42,749	20,463
542	2,606	917
91,864	101,597	93,657
407,366	489,639	371,164
530,560	680,472	515,337

הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים  
בעלי עניין  
אחרות  
מסים נדחים  
**סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות**

**סה"כ התחייבויות**

**הון עצמי**

207,716	207,716	267,001
2,085	2,085	1,611
19,815	22,854	19,754
416	416	416
6,163	5,214	5,355
(44,719)	(23,149)	(49,143)
228,830	225,665	223,575
420,306	440,801	468,569

הון המניות הנפרע  
תעודות אופציות  
קרן הערכה מחדש  
קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה  
קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות  
קרן הפרשי תרגום  
עודפים  
**מיוחס לבעלי מניות של החברה**

מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

967,451	1,139,061	1,000,326
---------	-----------	-----------

**סה"כ התחייבויות והון עצמי**

**הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

ואדים שוב	מייקל סנייד	גיל בלוטרייד
מנהל כספים ראשי	מנכ"ל	יושב ראש

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11 באוגוסט, 2014

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**דוחות מאוחדים על הרווח והפסד**

(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)	
					<b>מחזור הפעולות</b>
32,498	33,230	378	11,759	--	מכירת יחידות דיור
23,340	8,932	9,678	3,900	9,123	מכירת מלאי מקרקעין
8,281	3,155	4,906	2,300	2,495	השכרת שטחים מסחריים
253,056	123,209	101,280	55,435	46,752	הכנסות ממלונאות
3,618	2,642	137	1,249	83	דמי ניהול נכסים
158	--	2,493	--	1,706	מכירה של יחידות שימוש בשיטת "Time share"
144	49	3	49	3	הכנסות אחרות
<b>321,095</b>	<b>171,217</b>	<b>118,875</b>	<b>74,692</b>	<b>60,162</b>	
					<b>עלות המכירות וההשכרה</b>
25,318	25,737	502	9,210	1	עלות יחידות הדיור שנמכרו
3,524	1,510	2,089	828	1,106	אחזקת מבנים
235,975	118,273	94,938	57,926	45,530	פעילות מלונאות
--	--	--	(343)	--	עלות ניהול נכסים
116	--	1,981	--	1,689	עלויות מכירה של יחידות שימוש בשיטת "Time share"
26,198	9,155	9,561	4,045	9,136	עלות מלאי מקרקעין שנמכר
5,981	2,995	2,626	1,507	2,204	הוצאות פיתוח תקופתיות
18,593	9,465	9,364	4,573	4,640	פחת
<b>315,705</b>	<b>167,135</b>	<b>121,061</b>	<b>77,746</b>	<b>64,306</b>	
<b>5,390</b>	<b>4,082</b>	<b>(2,186)</b>	<b>(3,054)</b>	<b>(4,144)</b>	<b>רווח (הפסד) גולמי</b>
73,587	58,989	16,370	59,466	294	שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
5,115	1,792	5,138	709	1,312	הוצאות מכירה ושיווק
21,222	10,504	5,843	6,186	2,591	הוצאות הנהלה וכלליות
<b>52,640</b>	<b>50,775</b>	<b>3,203</b>	<b>49,517</b>	<b>(7,753)</b>	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
25,166	11,288	10,720	5,184	4,911	הוצאות מימון
(1,984)	(1,095)	(121)	(1,014)	(111)	הכנסות מימון
333	--	--	--	--	הוצאות אחרות
3,992	--	--	--	--	רווח ממימוש השקעה
<b>33,117</b>	<b>40,582</b>	<b>(7,396)</b>	<b>45,347</b>	<b>(12,553)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה</b>
7,117	11,542	(2,208)	12,659	(3,198)	מסים על ההכנסה
<b>26,000</b>	<b>29,040</b>	<b>(5,188)</b>	<b>32,688</b>	<b>(9,355)</b>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
					<b>מיוחס ל:</b>
8,466	11,252	(5,255)	14,900	(9,406)	בעלי המניות של החברה
17,534	17,788	67	17,788	51	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>26,000</b>	<b>29,040</b>	<b>(5,188)</b>	<b>32,688</b>	<b>(9,355)</b>	
<b>0.59</b>	<b>0.79</b>	<b>(0.33)</b>	<b>1.02</b>	<b>(0.57)</b>	<b>רווח (הפסד) בסיסי למניה</b>
<b>0.59</b>	<b>0.79</b>	<b>(0.33)</b>	<b>1.02</b>	<b>(0.57)</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 2013 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)
26,000	29,040	(5,188)	32,688	(9,355)
1,162	(1,712)	(80)	(603)	(42)
128	90	19	119	9
* (58,792)	(35,463)	(4,376)	(17,117)	8,781
* 2,784	1,974	(280)	1,974	(801)
<b>(28,718)</b>	<b>(6,071)</b>	<b>(9,905)</b>	<b>17,061</b>	<b>(1,408)</b>
(45,303)	(23,859)	(9,740)	(727)	(1,765)
16,585	17,788	(165)	17,788	357
<b>(28,718)</b>	<b>(6,071)</b>	<b>(9,905)</b>	<b>17,061</b>	<b>(1,408)</b>

**רווח (הפסד) לשנה**

רווח כולל אחר:

**סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:**  
 רווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע

מסים על ההכנסה המתייחסים לרווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה

**סכומים שיווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:**

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

**סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה**

מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה  
 זכויות שאינן מקנות שליטה

\* 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	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 המניות הנפרע	
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2014 (בלתי מבוקר)										
488,346	16,063	472,283	232,981	(56,817)	416	6,403	19,787	1,637	267,876	יתרה לתחילת התקופה
(901)	--	(901)	--	--	--	--	--	(26)	(875)	הנפקת מניות
(9,355)	51	(9,406)	(9,406)	--	--	--	--	--	--	רווח לתקופה
7,947	306	7,641	--	7,674	--	--	(33)	--	--	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
(1,408)	357	(1,765)	(9,406)	7,674	--	--	(33)	--	--	סך הכל רווח כולל לתקופה
(1,048)	--	(1,048)	--	--	--	(1,048)	--	--	--	תשלום מבוסס מניות
484,989	16,420	468,569	223,575	(49,143)	416	5,355	19,754	1,611	267,001	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	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 המניות הנפרע	
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 (בלתי מבוקר)										
408,775	--	408,775	210,765	(8,006)	416	4,766	23,338	--	177,496	<b>יתרה לתחילת התקופה</b>
32,305	--	32,305	--	--	--	--	--	2,085	30,220	הנפקת מניות
32,688	17,788	14,900	14,900	--	--	--	--	--	--	רווח לתקופה
(15,627)	--	(15,627)	--	(15,143)	--	--	(484)	--	--	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
17,061	17,788	(727)	14,900	(15,143)	--	--	(484)	--	--	סך הכל רווח כולל לתקופה
448	--	448	--	--	--	448	--	--	--	תשלום מבוסס מניות
458,589	17,788	440,801	225,665	(23,149)	416	5,214	22,854	2,085	207,716	<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	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 המניות הנפרע	
לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2014										
(בלתי מבוקר)										
436,891	16,585	420,306	228,830	(44,719)	416	6,163	19,815	2,085	207,716	<b>יתרה לתחילת התקופה</b>
58,811	--	58,811	--	--	--	--	--	1,611	57,200	הנפקת מניות
--	--	--	--	--	--	--	--	(2,085)	2,085	פקיעת אופציות
(5,188)	67	(5,255)	(5,255)	--	--	--	--	--	--	רווח לתקופה
(4,717)	(232)	(4,485)	--	(4,424)	--	--	(61)	--	--	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
(9,905)	(165)	(9,740)	(5,255)	(4,424)	--	--	(61)	(2,085)	2,085	סך הכל רווח כולל לתקופה
(808)	--	(808)	--	--	--	(808)	--	--	--	תשלום מבוסס מניות
484,989	16,420	468,569	223,575	(49,143)	416	5,355	19,754	1,611	267,001	<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	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 המניות הנפרע	
לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013										
(בלתי מבוקר)										
431,178	--	431,178	214,413	10,340	416	4,037	24,476	--	177,496	<b>יתרה לתחילת התקופה</b>
32,305	--	32,305	--	--	--	--	--	2,085	30,220	הנפקת מניות
29,040	17,788	11,252	11,252	--	--	--	--	--	--	רווח לתקופה
(35,111)	--	(35,111)	--	(33,489)	--	--	(1,622)	--	--	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
(6,071)	17,788	(23,859)	11,252	(33,489)	--	--	(1,622)	--	--	סך הכל רווח כולל לתקופה
1,177	--	1,177	--	--	--	1,177	--	--	--	תשלום מבוסס מניות
458,589	17,788	440,801	225,665	(23,149)	416	5,214	22,854	2,085	207,716	<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	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 המניות הנפרע	
לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר, 2013										
(מבוקר)										
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
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.**  
**רוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 (מבוקר)	לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
	30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)
26,000	29,040	(5,188)	32,688	(9,355)
22,330	11,758	10,294	5,720	4,676
(73,587)	(58,989)	(16,370)	(59,466)	(294)
(3,992)	--	--	--	--
8,457	12,666	(1,850)	14,136	(3,014)
2,060	1,197	(797)	468	(1,037)
722	(10,350)	(4,061)	8,816	(3,883)
3,699	(6,958)	1,324	1,401	797
(5,873)	(995)	9,697	(546)	5,084
(799)	--	4,045	(372)	4,096
26,281	18,694	2,016	4,518	1,407
(2,433)	8,043	(1,626)	10,404	(304)
4,036	4,097	--	4,539	--
768	(445)	(2,823)	(309)	(1,763)
1,175	2,141	(587)	(6,929)	(945)
8,844	9,899	(5,926)	15,068	(4,535)
10,917	--	--	--	--
(18,638)	(75,781)	(184)	(75,225)	57
(75,066)	(6,044)	(17,309)	(3,642)	(10,174)
116	--	--	--	--
(1,757)	--	(673)	--	(673)
72,854	878	--	878	--
(11,574)	(80,947)	(18,166)	(77,989)	(10,790)
(12,142)	(11,586)	1,819	(13,030)	1,473
112,139	111,793	1,572	102,583	287
(47,893)	(13,351)	(9,643)	(12,430)	(7,226)
(76,433)	(19,867)	(645)	(18,865)	--
(936)	(1,392)	(1,429)	(1,392)	(598)
(1,606)	398	378	398	359
32,305	32,036	58,811	32,036	(901)
5,434	98,031	50,863	89,300	(6,606)
(542)	(3,962)	1,438	(3,322)	1,031
2,162	23,021	28,209	23,057	(20,900)
16,045	16,045	18,207	16,009	67,316
18,207	39,066	46,416	39,066	46,416

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

פחת והפחתות

שינוי בשווי ההגון של נדל"ן להשקעה

רווח ממימוש השקעה

מסים נדחים, נטו

הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

שינוי בלקוחות והכנסות לקבל

שינוי בחייבים ויתרות חובה

שינוי בפקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל

שינוי במלאי

שינוי במלאי נדל"ן

שינוי בספקים וסכומים לשלם

שינוי בפקדונות על חשבון רכישת נכסים

שינוי במסים שוטפים לשלם

שינוי בפקדונות על חשבון התקשרויות לרכישת יחידות דיור

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:**

מימוש השקעה בחברה מאוחדת באיחוד יחסי (נספח א')

רכישת נכסים מניבים

רכישת רכוש קבוע

תמורה ממכירת נכסים מניבים

השקעה בנכסים פיננסיים מוחזקים למכירה

פרעון הלוואות לרוכשים

**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

פרעון של הוצאות מימון נדחות

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

\* סווג מחדש

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)**

(באלפי ש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 (מבוקר)	לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)	
10,917	-	-	-	-	תמורה שהתקבלה
(439)	-	-	-	-	הון חוזר למעט מזומנים ושווי מזומנים
32,494	-	-	-	-	רכוש קבוע, לפי עלות
(14,643)	-	-	-	-	אשראי ממוסדות כספיים ואחרים
(343)	-	-	-	-	הכנסות מראש
(10,144)	-	-	-	-	השקעה במניות
(65)	-	-	-	-	
6,860	-	-	-	-	<b>סה"כ נכסים שנגרעו</b>
3,992	-	-	-	-	רווח ממימוש השקעה
10,852	-	-	-	-	
65	-	-	-	-	בניכוי:
10,917	-	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים שנגרעו
					סך הכל מזומנים נטו ממכירה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**1. אופי הפעילויות**

Skyline International Development Inc (להלן- החברה) התאגדה ב- 4 בדצמבר 1998 על פי חוק החברות של אונטריו. 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.

66.18% מהחברה הם בבעלות סקייליין קנדה-ישראל בע"מ שמרבית מניותיה בבעלות מישורים 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.

בהמשך לתשקיף שהגישה, קיבלה החברה ביום 14 במאי, 2014 היתר מרשות ניירות ערך באונטריו (OSC) והחלה להיות חברה מדווחת בפרובינציית אונטריו, קנדה.

**2. עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

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 ומיידיים), 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 שיר. עלויות ההנפקה מוקצות לכל רכיב בהתאם ליחס הסכומים שנקבע לכל רכיב בחבילה.

**ג. תקנים ותיקונים לתקני IFRS שפורסמו ועדיין אינם בתוקף:**

**תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15, הכנסה מחוזים עם לקוחות**

התקן מחליף את ההנחיות הקיימות כיום לעניין הכרה בהכנסות ומציג מודל חדש להכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות. התקן קובע שתי גישות להכרה בהכנסה: בנקודת זמן אחת או על פני זמן. המודל כולל חמישה שלבים לניתוח עסקאות על מנת לקבוע את עיתוי ההכרה בהכנסה ואת סכומה. כמו כן, התקן קובע דרישות גילוי חדשות ונרחבות יותר מאלו הקיימות כיום.

התקן ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2017, עם אפשרות לאימוץ מוקדם. התקן כולל חלופות שונות עבור הוראות המעבר, כך שחברות יוכלו לבחור באחת מהחלופות הבאות בעת היישום לראשונה: יישום רטרופקטיבי מלא, יישום רטרופקטיבי מלא הכולל הקלות פרקטיות; או יישום התקן החל מיום היישום לראשונה, תוך התאמת יתרת העודפים למועד זה בגין עסקאות שטרם הסתיימו.

החברה בוחנת את ההשלכות של אימוץ התקן על הדוחות הכספיים.

**3. עונתיות ושינויים בשערי החליפין**

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 30 ביוני, 2014 התחזק דולר ארה"ב ביחס לדולר קנדי ב- 0.3%. מיום 1 באפריל, 2014 ועד ליום 30 ביוני, 2014 התחזק דולר ארה"ב בהשוואה לדולר הקנדי בשיעור של כ- 3.9%.

**4. נכסים והתחייבויות פיננסיים**

**קטגוריות של נכסים והתחייבויות פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן**

השווי הוגן המוערך של הלוואות לפרעון הינו כדלקמן:

שווי הוגן		ערך בספרים	
ליום 30 ביוני		ליום 30 ביוני	
2014	2013	2014	2013
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
290,019	375,904	292,545	370,218
58,117	118,428	58,117	118,428
348,136	494,332	350,662	488,646

הלוואות ממוסדות כספיים ואחרים  
הלוואות לבעלי עניין



5. ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. Blue Mountain Village, קולינגווד, 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 היודע 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 1.20.

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. במסגרת משא ומתן בין החברה לשותף, הוסכם בחודש מאי 2014, לדחות את מועד סגירת העסקה עד לסוף חודש אוגוסט, 2014. בנוסף, הוסכם בין הצדדים כי העסקה תבצע בדרך של הנפקת מניות החברה לשותף.

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 58,811 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 ושולץ.

ג. מימוש אופציות

ביום 27 במאי, 2017 מימש אחד מעובדי החברה 5,420 אופציות תמורתן קיבל 5,420 מניות. עסקה זו הקטינה את יתרת האופציות הבלתי ממומשות מ-651,980 ל-646,560. מחיר מניית החברה ביום העסקה עמד על 29.49 ש"ח.

ד. אופציות לעובדים

בינואר 2012, דירקטוריון החברה (BOD) הסכים ליצור תוכנית תשלום מבוסס מניות לעובדים (ESOP) כדי להתאים את מבנה התגמול של הדירקטורים, מנהלים ועובדים עם יעדי החברה. בהתאם לתוכנית ESOP, המספר המניות בהן התאגיד אשר ניתן יהיה להנפיק או להעביר בתוכנית לא יעלה על 1,024,640 מניות רגילות. סך של 847,040 אופציות הוענקו ביום 1 בפברואר, 2012 (לרבות 204,310 אופציות אשר הוענקו לנשיא וכפופות לאישור חברת האם). לאור הפיכת החברה לחברה ציבורית, החברה האם לא נתנה את אישורה להנפקת מניות לנשיא החברה. סך של 204,310 אופציות הושבו לחברה.

ה. פיתוח Village Centre באתר הנופש Deerhurst

במהלך 2012 התקשרה החברה עם יועצים ומתכננים וקיימה דיונים עם הרשויות המקומיות של Huntsville בקשר עם פיתוח הקרקעות בסביבת אתר Deerhurst שבעלותה. 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-15,150 אלפי דולר קנדי. הערכת השווי בוצעה על ידי מעריך שווי מנוסה מתחום הנדל"ן, בלתי תלוי, המייצג את אחת הפירמות המובילות בתחום.

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

(באלפי ש"ח)

**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.  |

**(ב) הטבלה הבאה מציגה מידע פיננסי עבור מגזרים אלו:**

לשלושת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני, 2014

(בלתי מבוקר)

סך הכל	אחר	מלונאות	ייזום	נדל"ן להשקעה	הכנסות
9,123	--	--	9,123	--	מכירה של דירות מגורים ומגרשים
2,495	--	--	--	2,495	הכנסה מנדל"ן להשקעה
46,752	--	46,752	--	--	הכנסה ממלונאות
83	--	83	--	--	דמי ניהול נכסים
1,706	1,706	--	--	--	הכנסות מיחידות נופש
3	--	3	--	--	הכנסות אחרות
<b>60,162</b>	<b>1,706</b>	<b>46,835</b>	<b>9,123</b>	<b>2,495</b>	
					<b>עלות המכירות</b>
1	--	--	1	--	עלות מכירת בתי דירות
1,106	--	--	--	1,106	הוצאות תפעול על נדל"ן להשקעה
45,530	--	45,530	--	--	הוצאות תפעול אירוח
1,689	1,689	--	--	--	הוצאות מיחידות נופש
9,136	--	--	9,136	--	הוצאות מכירה של דירות מגורים ומגרשים
2,204	--	--	2,204	--	הוצאות פיתוח תקופתיות
4,640	311	4,167	162	--	פחת
<b>64,306</b>	<b>2,000</b>	<b>49,697</b>	<b>11,503</b>	<b>1,106</b>	
<b>(4,144)</b>	<b>(294)</b>	<b>(2,862)</b>	<b>(2,380)</b>	<b>1,389</b>	<b>רווח גולמי</b>
294					שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
1,312					הוצאות מכירה ושיווק
2,591					הוצאות הנהלה וכלליות
4,911					הוצאות מימון
(111)					הכנסות מימון
<b>(12,553)</b>					<b>רווח לפני מיסי הכנסה</b>

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

(באלפי ש"ח)

**6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)**

לשלושת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני, 2013

(בלתי מבוקר)

סך הכל	אחר	מלונאות	ייזום	נדל"ן להשקעה	הכנסות
11,759	--	--	11,759	--	מכירה של בתי דירות
3,900	--	--	3,900	--	מכירה של דירות מגורים ומגרשים
2,300	--	117	--	2,183	הכנסה מנדל"ן להשקעה
55,435	--	55,435	--	--	הכנסה מאירוח
1,249	--	1,131	--	118	דמי ניהול נכסים
--	--	--	--	--	הכנסות מיחידות נופש
49	--	--	(7)	56	הכנסות אחרות
<b>74,692</b>	<b>--</b>	<b>56,683</b>	<b>15,652</b>	<b>2,357</b>	
9,210	--	--	9,210	--	<b>עלות המכירות</b>
828	--	--	--	828	עלות יחידות הדיור שנמכרו
57,926	--	57,926	--	--	הוצאות תפעול על נדל"ן להשקעה
(343)	--	(343)	--	--	הוצאות תפעול אירוח
4,045	--	--	4,045	--	הוצאות ניהול נכסים
1,507	--	660	847	--	עלות מלאי מקרקעין שנמכר
4,573	--	3,884	689	--	הוצאות פיתוח תקופתיות
77,746	--	62,127	14,791	828	פחת
<b>(3,054)</b>	<b>--</b>	<b>(5,444)</b>	<b>861</b>	<b>1,529</b>	<b>רווח גולמי</b>
59,466					שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
709					הוצאות מכירה ושיווק
6,216					הוצאות הנהלה וכלליות
5,154					הוצאות מימון
(1,014)					הכנסות מימון
<b>45,347</b>					<b>רווח לפני מיסי הכנסה</b>

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

**6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)**

לששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני, 2014					
(בלתי מבוקר)					
סך הכל	אחר	מלונאות	ייזום	נדליין להשקעה	
378	--	--	378	--	<b>הכנסות</b>
9,678	--	--	9,678	--	מכירה של בתי דירות
4,906	--	--	--	4,906	מכירה של דירות מגורים ומגרשים
101,280	--	101,280	--	--	הכנסה מנדליין להשקעה
137	--	137	--	--	הכנסה ממלונאות
2,493	2,493	--	--	--	דמי ניהול נכסים
3	--	3	--	--	הכנסות מיחידות נופש
118,875	2,493	101,420	10,056	4,906	הכנסות אחרות
<b>עלות המכירות</b>					
502	--	--	502	--	עלות מכירת בתי דירות
2,089	--	--	--	2,089	הוצאות תפעול על נדליין להשקעה
94,938	--	94,938	--	--	הוצאות תפעול אירוח
1,981	1,981	--	--	--	הוצאות הפעלת יחידות הנופש
9,561	--	--	9,561	--	הוצאות מכירה של דירות מגורים ומגרשים
2,626	--	--	2,626	--	הוצאות פיתוח תקופתיות
9,364	384	8,653	327	--	פחת
121,061	2,365	103,591	13,016	2,089	
<b>(2,186)</b>	<b>128</b>	<b>(2,171)</b>	<b>(2,960)</b>	<b>2,817</b>	<b>רווח גולמי</b>
16,370					שינויי בשווי ההוגן של נדליין להשקעה
5,138					הוצאות מכירה ושיוק
5,843					הוצאות הנהלה וכלליות
10,720					הוצאות מימון
(121)					הכנסות מימון
<b>(7,396)</b>					<b>רווח לפני מיסי הכנסה</b>
					<b>ליום 30 ביוני, 2014</b>
1,000,326	7,731	545,570	202,457	244,568	נכסים
515,337	15,286	308,989	190,496	566	התחייבויות
<b>484,989</b>	<b>(7,555)</b>	<b>236,581</b>	<b>11,961</b>	<b>244,002</b>	

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

(באלפי ש"ח)

**6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)**

לששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני, 2013					
(בלתי מבוקר)					
סך הכל	אחר	מלונאות	ייזום	נדליין להשקעה	הכנסות
33,230	--	--	33,230	--	מכירה של בתי דירות
8,932	--	--	8,932	--	מכירה של דירות מגורים ומגרשים
3,155	--	117	--	3,038	הכנסה מנדליין להשקעה
123,209	--	123,209	--	--	הכנסה מאירוח
2,642	--	2,524	--	118	דמי ניהול נכסים
--	--	--	--	--	הכנסות מיחידות נופש
49	--	--	(7)	56	הכנסות אחרות
171,217	--	125,850	42,155	3,212	
<b>עלות המכירות</b>					
25,737	--	--	25,737	--	עלות מכירת בתי דירות
1,510	--	--	--	1,510	הוצאות תפעול על נדליין להשקעה
118,273	--	118,273	--	--	הוצאות תפעול אירוח
--	--	--	--	--	הוצאות הפעלת יחידות הנופש
9,155	--	--	9,155	--	הוצאות מכירה של דירות מגורים ומגרשים
2,995	--	660	2,335	--	הוצאות פיתוח תקופתיות
9,465	--	8,769	696	--	פחת
167,135	--	127,702	37,923	1,510	
<b>4,082</b>	<b>--</b>	<b>(1,852)</b>	<b>4,232</b>	<b>1,702</b>	<b>רווח גולמי</b>
58,989					שינויי בשווי ההוגן של נדליין להשקעה
1,792					הוצאות מכירה ושיווק
10,504					הוצאות הנהלה וכלליות
11,288					הוצאות מימון
(1,095)					הכנסות מימון
<b>40,582</b>					<b>רווח לפני מיסי הכנסה</b>
					<b>ליום 30 ביוני, 2013</b>
1,139,061	66	547,496	221,836	369,663	נכסים
680,472	48	273,062	251,428	155,934	התחייבויות
<b>458,589</b>	<b>18</b>	<b>274,434</b>	<b>(29,592)</b>	<b>213,729</b>	

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

(באלפי ש"ח)

**6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)**

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2013					
(מבוקר)					
סך הכל	אחר	מלונאות	ייזום	נדל"ן להשקעה	הכנסות
32,498	--	--	32,498	--	מכירה של בתי דירות
23,340	--	--	23,340	--	מכירה של דירות מגורים ומגרשים
8,281	--	--	--	8,281	הכנסה מנדל"ן להשקעה
253,056	--	253,056	--	--	הכנסה מאירוח
3,618	--	3,618	--	--	דמי ניהול נכסים
158	158	--	--	--	הכנסות מיחידות נופש
144	--	--	7	137	הכנסות אחרות
321,095	158	256,674	55,845	8,418	
25,318	--	--	25,318	--	<b>עלות המכירות</b>
3,524	--	--	--	3,524	עלות מכירת בתי דירות
235,975	--	235,975	--	--	הוצאות תפעול על נדל"ן להשקעה
116	116	--	--	--	הוצאות תפעול אירוח
26,198	--	--	26,198	--	הוצאות הפעלת יחידות הנופש
5,981	--	--	5,981	--	הוצאות מכירה של דירות מגורים ומגרשים
18,593	154	17,439	1,000	--	הוצאות פיתוח תקופתיות
315,705	270	253,414	58,497	3,524	פחת
<b>5,390</b>	<b>(112)</b>	<b>3,260</b>	<b>(2,652)</b>	<b>4,894</b>	<b>רווח גולמי</b>
73,587					שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
5,115					הוצאות מכירה ושיווק
21,222					הוצאות הנהלה וכלליות
25,166					הוצאות מימון
(1,984)					הכנסות מימון
333					הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
3,992					רווח מממוש השקעה
<b>33,117</b>					<b>רווח לפני מיסי הכנסה</b>
					<b>ליום 31 בדצמבר, 2013</b>
967,451	4,476	489,653	177,040	296,282	נכסים
530,560	8,328	225,866	189,010	107,356	התחייבויות
<b>436,891</b>	<b>(3,852)</b>	<b>263,787</b>	<b>(11,970)</b>	<b>188,926</b>	

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

(ג) יחידות נופש

החל מחודש אוקטובר 2013, החלה 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 משוקת 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 בתוך רשת 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

רכישת אתר סקי בקליפורניה, ארה"ב

ביום 5 באוגוסט, 2014 התקשרה החברה בהסכם (אחד מהמוכרים הינו צד קשור לאחד מבעלי מניות בחברה) לרכישת פעילות אתר סקי ונכסים שמציע שטח סקי של כ- 1,700 אקר ו 75 מסלולי סקי בקליפורניה, ארה"ב. הנכסים הנרכשים כוללים, בין היתר, 9 מעליות, מבנה התכנסות בגודל של כ- 40,000 רגל רבוע, חניון ל-2,000 כלי רכב, ציוד המשמש ליצור שלג וכן מבני עזר יעודיים נוספים בתמורה כוללת של 2,000 אלפי דולר ארה"ב. העסקה כוללת שכירות לעשר שנים של מבנה מלונאי שמכיל 53 חדרי אירוח וכן 17,000 רגל רבוע של מרכז מסחרי, ואופציה לתקופה של שנתיים לרכישת קרקעות הסמוכות לאתר הנופש הניתנות לפיתוח של יותר מ-350 יחידות דיוור במחיר של כ-3,000 אלפי דולר ארה"ב. השלמת העסקה צפויה להתקיים בתוך מספר שבועות ולאחר קבלת אישורים מרשות החקלאות והייעור בארה"ב ואישור האורגנים בחברה לפי הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999.



# SKYLINE

---

## **SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**

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

**ליום 30 ביוני 2014**



# SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני 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. 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 30 ביוני 2014 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה 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 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 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, 11 באוגוסט 2014

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

ליום	ליום	
31 בדצמבר	30 ביוני	30 ביוני
2013	2013	2014
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
1,048	8,508	9,850
223	642	221
358	10	165
1,629	9,159	10,236
69	102	90
5,030	4,052	5,690
76,764	86,094	88,399
79,040	70,729	74,782
160,903	160,977	168,961
162,532	170,136	179,197
-	-	1,598
5,525	21,925	11,701
334	303	153
2,420	2,192	2,794
8,279	24,421	16,246
1,598	1,598	-
11,396	4,027	10,983
12,497	12,385	6,359
25,491	18,010	17,342
33,770	42,431	33,588
128,762	127,705	145,609
162,532	170,136	179,197

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
 חייבים ויתרות חובה  
 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 ממוסדות כספיים ואחרים  
 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.

ראדים שוב, סמנכ"ל כספים

מייקל סנייד, מנכ"ל

גיל בלוטרייך - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11 באוגוסט, 2014

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה

(באלפי דולר קנדי)

לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31 בדצמבר 2013 (מבוקר)	30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)	
558	1,335	201	1,297	101	מחזור הפעולות
1,071	590	486	316	232	עלות המכירות
(513)	745	(285)	981	(131)	רווח (הפסד) גולמי
39	22	22	7	13	הוצאות שיווק ומכירה של נדל"ן
5,382	2,836	1,507	1,666	480	הוצאות הנהלה וכלליות
(27)	-	-	-	-	הכנסות אחרות, נטו
(5,907)	(2,113)	(1,814)	(692)	(624)	הפסד מפעולות רגילות
1,214	649	360	282	173	הוצאות מימון
(316)	(2)	(32)	(2)	(31)	הכנסות מימון
3,067	1,534	1,308	767	654	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
4,998	3,870	(1,560)	4,216	(3,263)	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
1,260	2,644	(2,394)	4,011	(3,375)	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
1,598	620	660	248	316	מסים על הכנסה
2,858	3,264	(1,734)	4,259	(3,059)	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

2,858	3,264	(1,734)	4,259	(3,059)	רווח (הפסד) לתקופה
					רווח כולל אחר:
					<b>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</b>
387	(475)	(25)	(166)	(13)	רווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע
40	18	6	26	3	מסים על ההכנסה המתייחסים להערכה מחדש של רכוש קבוע
					<b>סכומים שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</b>
853	572	(87)	572	(252)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
4,138	3,379	(1,840)	4,691	(3,321)	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)

לשנה שהסתיימה ביום		לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר 2013 (מבוקר)	30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)		
2,858	3,264	(1,734)	4,259	(3,059)		רווח (הפסד) לתקופה
						התאמות:
82	43	19	22	-		פחת והפחתות
1,144	627	240	316	121		ריבית בגין הלוואות מבעלי עניין
(3,067)	(1,534)	(1,308)	(767)	(654)		הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(4,998)	(3,870)	1,560	(4,216)	3,263		הפסד (רווח) מחברות מוחזקות
631	333	(250)	130	(326)		הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות
(1,598)	(620)	(660)	(249)	(315)		שינוי במסים נדחים, נטו
(286)	(357)	194	(217)	48		שינוי בחייבים ויתרות חובה
1,151	1,151	-	1,271	-		שינוי בפקדונות עבור רכישת נכסים
660	400	192	434	(917)		שינוי בספקים ונותני שירותים
(3,423)	(563)	(1,747)	983	(1,839)		
						<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</b>
(57)	(51)	(41)	(51)	(39)		רכישת רכוש קבוע
14,103	2,205	(8,145)	1,160	(4,520)		שינוי בהלוואות ובהשקעות בחברות מוחזקות, נטו
14,046	2,154	(8,186)	1,109	(4,559)		
						<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</b>
1,598	1,598	-	1,598	-		קבלת אשראי לזמן ארוך
(21,828)	(5,336)	(203)	(5,064)	-		פרעון הלוואות מבעלי עניין
9,000	9,000	18,938	9,000	(280)		תמורה מהנפקת מניות
(11,230)	5,262	18,735	5,534	(280)		
(607)	6,853	8,802	7,626	(6,678)		שינוי במזומנים ושווי מזומנים
1,655	1,655	1,048	882	16,528		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,048	8,508	9,850	8,508	9,850		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
1,230	14	72	14	52		הוצאות ריבית ששולמו
(316)	(2)	(32)	(2)	(30)		ריבית שהתקבלה

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 ומיידיים), התש"ל 1970-, ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) 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 30 ביוני, 2014 (להלן: "הדוחות המאוחדים").

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