



Skyline International Development Inc.

חברה המאגדת לפי דיני אונטריו

(*"החברה"*)

דו"ח תקופתי לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015



תוכן עניינים

פרק א': תיאור עסקי התאגיד

א: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

- | | | |
|---|----|---|
| 1 | 1. | פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו |
| 3 | 2. | תחומי הפעילות של החברה |
| 3 | 3. | השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה |
| 3 | 4. | חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה ; רכישה עצמית של ניירות ערך |
| 4 | 5. | מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה |
| 6 | 6. | סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה |

ב: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

- | | | |
|----|-----|---|
| 7 | 7. | תיאור תחום ייזום ופיתוח נדל"ן למכירה וקרקעות להשקעה בקנדה |
| 33 | 8. | תחום המלונאות בקנדה |
| 42 | 9. | תחום המלונאות בארה"ב |
| 50 | 10. | תחום נדל"ן מניב להשקעה |

ג: עניינים המשותפים לכלל פעילות החברה

- | | | |
|----|-----|---|
| 62 | 11. | רכוש קבוע ומקרקעין |
| 62 | 12. | נכסים בלתי מוחשיים |
| 62 | 13. | הון אנושי |
| 64 | 14. | חומרי גלם וספקים |
| 64 | 15. | הון חוזר |
| 64 | 16. | מימון |
| 66 | 17. | מיסוי |
| 66 | 18. | מגבלות והוראות פיקוח כלליות על פעילות החברה |
| 67 | 19. | הליכים משפטיים |
| 67 | 20. | יעדים ואסטרטגיה |
| 67 | 21. | גורמי סיכון |

פרק ב': דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

פרק ג': דוחות כספיים (בדולר קנדי) ליום 31 בדצמבר 2015 (אנגלית)
דוחות כספיים (בשקלים חדשים) ליום 31 בדצמבר 2015 (עברית)
דוחות כספיים (בדולר קנדי) סולו ליום 31 בדצמבר 2015 (עברית)

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה': דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

א. תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה

1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

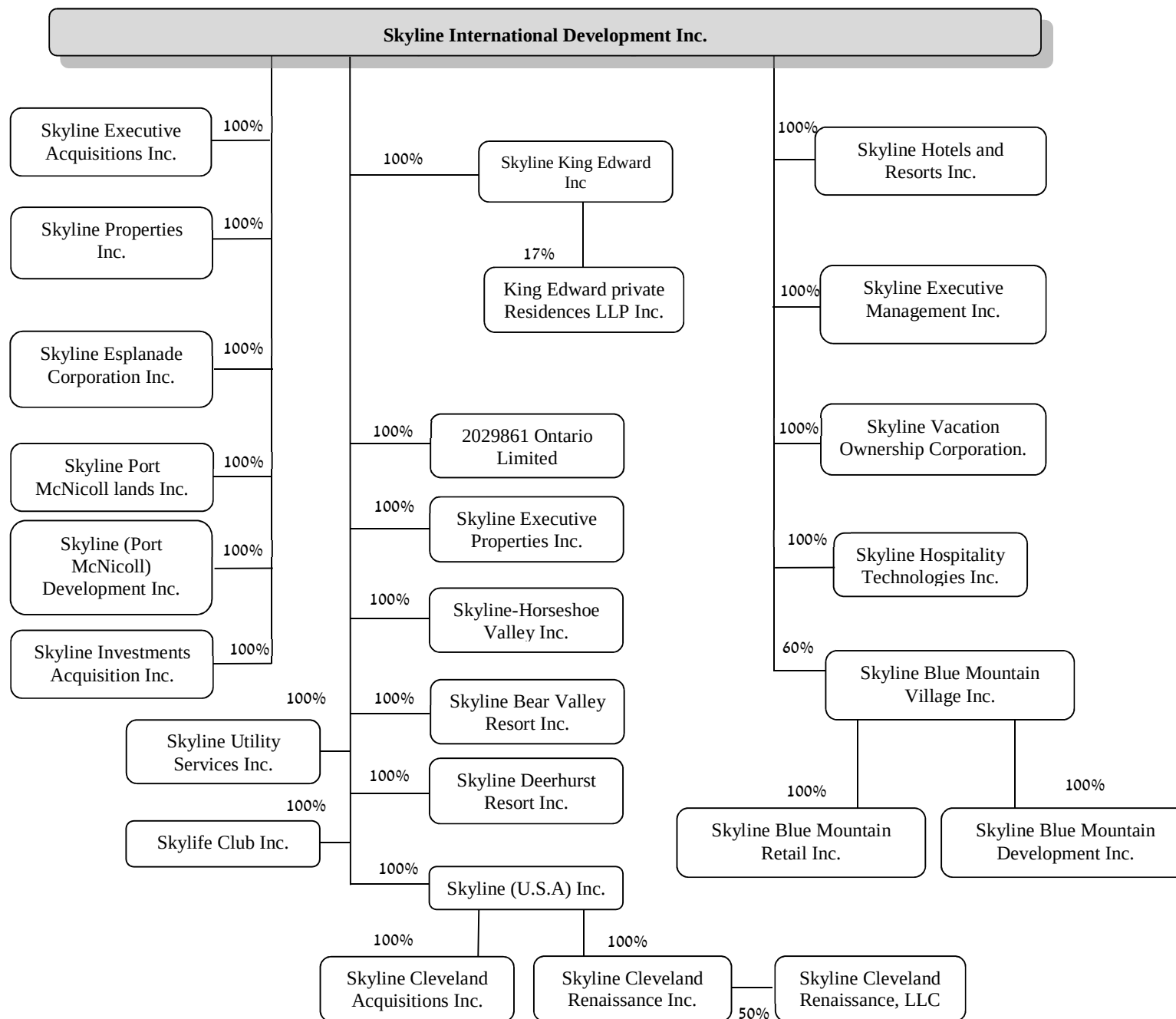
- 1.1 החברה התאגדה ביום 4 בדצמבר 1998, כחברה פרטית על פי דיני מחוז אונטריו, קנדה.
- 1.2 נכון למועד הדוח, בעלת השליטה בחברה הינה מישורים, אשר מחזיקה, במישרין ובעקיפין, בכ- 50.01% מהונה המונפק והנפרע של החברה¹. מר גיל בלוטרייך, בעל השליטה במישורים חברה לפיתוח בע"מ ("מישורים"), מחזיק, יחד עם משפחתו, ב-2.61% מהון המניות המונפק של החברה, באמצעות Blutrigh Holdings Inc.²
- 1.3 ביום 28 בפברואר 2014 פרסמה החברה תשקיף ("התשקיף") על פיו הונפקו לציבור בישראל מניות רגילות של החברה, כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה וכתבי אופציה (סדרה 2) של החברה. החל ממועד זה הפכה החברה ל"חברה ציבורית" הכפופה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולחלק מהוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999.
- 1.4 ביום 16 באפריל, 2014, קיבלה החברה היתר מרשות ניירות ערך באונטריו, קנדה. מאותו מועד הפכה החברה להיות יישות מדווחת באונטריו.
- 1.5 החברה פעלה השנה להרחבת פעילותה בארה"ב, על-כן, למועד הדוח, עוסקת החברה בתחום פעילות נוסף של מלונאות ואתרי נופש בארה"ב, כמפורט להלן.
- 1.6 למועד הדוח, עוסקת החברה בארבעה תחומי פעילות: (1) ייזום ופיתוח נדל"ן למכירה בקנדה (ראה סעיף 7 להלן); (2) מלונאות ואתרי נופש בקנדה (ראה סעיף 8 להלן) (3) מלונאות ואתרי נופש בארה"ב (ראה סעיף 9 להלן); (4) נדל"ן להשקעה (ראה סעיף 10 להלן). פעילות החברה מבוצעת באמצעות חברות בנות, אשר מוחזקות במלואן (100%) על-ידי החברה.
- 1.7 עיקר פעילותה של החברה מתמקד בייזום והקמה בקנדה של הפרויקטים הייחודיים ב-Port McNicoll (ראה סעיף 7.4.1 להלן), Horseshoe (ראה סעיף 7.4.2 להלן), Deerhurst (ראה סעיף 7.4.3 להלן). כמו כן, לחברה אחזקה במספר שטחי מסחר, חדריים וסוויטות במלונות בטורונטו, קנדה ובצפון ארה"ב ובכלל זה התקשרויות להעמדת שירותי ניהול ואחזקה (ראה סעיף 14 להלן). בנוסף, מחזיקה החברה בנכסים מניבים וקרקעות להשקעה ובכלל זה בכפר הנופש Blue Mountain (ראה סעיפים 10.14 ו-10.15 להלן).
- 1.8 החברה וחברות בנות שלה אינן קבלן רשום³, ומאז הקמתה ועד למועד הדוח, היא מבצעת את עבודות ההקמה של הפרויקטים אותם היא יוזמת באמצעות חברות קבלניות חיצוניות אשר אינן קשורות לחברה.

¹ מישורים מחזיקה במניות החברה במישרין ובעקיפין באמצעות סקייליין קנדה-ישראל בע"מ (להלן: "סקייליין ישראל").

² לפרטים אודות שיעור האחזקה של בעל השליטה האחרונות בשנת 2015, ראה תקנה 21 לפרטים הנוספים.

³ למעט Skyline Executive Acquisition Inc., חברה בת (100%) הרשומה כיום במרשמי Tarion – יישות רגולטורית במחוז אונטריו, קנדה שיעודה מתן הגנה לרוכשי יחידות דיר.

להלן מבנה האחזקות של החברה (חברות פעילות בלבד):



2. תחומי הפעילות של החברה

החברה עובדת במישרין ובאמצעות החברות הבנות שלה, בעיקר בתחומי פעילות, כמפורט להלן:

- [א] ייזום ופיתוח נדל"ן למכירה וקרקעות להשקעה בקנדה – פיתוח בניה ומכירה של נדל"ן המיועד בעיקר למגורים, ולמסחר או מלונאות בסמוך לאתרי נופש בקנדה (להלן: "**תחום ייזום נדל"ן למכירה**"). לפרטים נוספים ראה סעיף 7 להלן.
- [ב] ניהול מלונות, אתרי נופש בקנדה – ניהול, רכישה, החזקה והשבחה וניהול-על של מלונות דירות ואתרי נופש לרבות מועדוני מנויים בהם, בקנדה (להלן: "**תחום המלונאות קנדה**"). לפרטים נוספים ראה סעיף 8 להלן.
- [ג] ניהול מלונות, אתרי נופש בארה"ב – ניהול, רכישה, החזקה והשבחה וניהול-על של מלונות דירות ואתרי נופש לרבות מועדוני מנויים בהם, בארה"ב (להלן: "**תחום המלונאות ארה"ב**"). לפרטים נוספים ראה סעיף 9 להלן.
- [ד] נכסים מניבים המוחזקים להשקעה – רכישה, החזקה והשבחה של קרקעות, ורכישה, החזקה הפעלה וניהול של נדל"ן מניב (להלן: "**תחום הנדל"ן להשקעה**"). לפרטים נוספים ראה סעיף 10 להלן.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים שקדמו למועד הדוח לא בוצעו השקעות במניות החברה ולא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת במניותיה על ידי בעל עניין בתאגיד, למעט כמפורט להלן:

בחודש מרס 2014 הנפיקה החברה את מניות החברה וכתבי האופציה (סדרות 1 ו-2) של החברה, מכח תשקיף החברה, כאמור בסעיף 1.3 לעיל. מחיר המניה שנקבע בהנפקה עמד על 39.65 ש"ח (מחיר אפקטיבי 38.05).

4. חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה; רכישה עצמית של ניירות ערך

- 4.1 בשנתיים שקדמו למועד פרסום הדוח החברה לא חילקה דיבידנדים.
- 4.2 לחברה אין תכנית רכישה עצמית או מדיניות חלוקת דיבידנדים.
- 4.3 ממועד הקמת החברה לא חולקו מניות הטבה בחברה.

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים (באלפי דולר קנדי) של החברה בכל אחת מהשנים 2015, 2014 ו-2013 בחלוקה לתחומי פעילות⁴:

סך-הכל	אחר			נכסים מניבים*			מלונאות ואתרי נופש ארה"ב			מלונאות ואתרי נופש קנדה			יזום למכירה וקרקעות בקנדה			מחיצות יים	הכנסות
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015		
91,582	80,325	96,663	45	1,474	694	2,401	3,350	3,560	13,973	15,921	32,943	59,235	55,481	59,190	15,928	4,099	276
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91,582	80,325	96,663	45	1,474	694	2,401	3,350	3,560	13,973	15,921	32,943	59,235	55,481	59,190	15,928	4,099	276
77,984	61,798	68,271	33	1,364	901	457	451	376	9,794	10,833	25,611	51,325	43,783	40,043	16,375	5,367	1,340
12,060	13,695	14,773	44	149	102	548	805	953	2,246	2,314	4,634	8,922	10,385	9,039	300	42	45
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
90,044	75,493	83,044	77	1,513	1,003	1,005	1,256	1,329	12,040	13,147	30,245	60,247	54,168	49,082	16,675	5,409	1,385
1,538	4,832	13,619	(32)	(39)	(309)	1,396	2,094	2,231	1,933	2,774	2,698	1,012	1,313	10,108	(747)	(1,310)	(1,109)

⁴ לפרטים אודות שינויים שחלו בתחומי הפעילות של החברה, ראה באור 35 לדוחות הכספיים של החברה.

סך-הכל			אחר			נכסים מניבים*			מלונאות ואתרי נופש ארה"ב			מלונאות ואתרי נופש קנדה			ייזום למכירה וקרקעות בקנדה			
2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015	
21,567	13,891	(1,045)	-	-	-	(2,975)	(2,460)	(491)	-	-	-	-	-	-	(18,592)	(11,431)	(554)	עלייה בשווי ההון של נדל"ן להשקעה
-	-	(8,274)	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,274)	-	-	-	-	-	-	עודף שווי הון על צירוף עסקים, רווח מעליית ערך רכוש קבוע ורווח מממוש השקעה
7,512	6,602	6,262	4	121	45	197	275	231	1,146	1,309	2,134	4,859	4,560	3,834	1,306	337	18	עלויות הנהלה וכלליות ושיווק ⁵
95	-	560	-	-	4	3	-	21	14	-	191	61	-	342	17	-	2	הכנסות (הוצאות) אחרות שלא ניתן לייחסן
15,688	12,121	17,236	(36)	(160)	(350)	4,177	4,279	2,512	801	1,465	9,029	5,810	(3,247)	6,616	16,556	9,784	(571)	רווח (הפסד) תפעולי
296,382	335,264	381,858	1,371	2,891	424	27,931	30,594	34,458	35,108	48,366	95,057	114,899	118,348	101,737	117,073	135,165	150,182	סך נכסים
162,539	177,389	212,074	2,551	5,891	433	17,843	17,903	20,276	22,089	32,691	69,269	47,114	44,006	48,171	72,942	76,898	73,925	סך ההתייבויות

* כולל קרקעות המיועדות להשכחה המוחזקת לשם עליית ערך בטווח ארוך או שיעודן טרם נקבע, ונדל"ן מניב שפעילות החברה בתחום החלה בשנת 2012.

⁵ הוצאות הנהלה כלליות ושיווק הניתנות לייחוס ספציפי שויכו לתחום הפעילות, יתר ההוצאות (בעיקר שכר הנהלה והוצאות משרדיות), יוחסו לפי היקף מחזורי הכנסות בתחום בכל אחת מהשנים.

קנדה נכללת בין 10 הכלכלות הגדולות בעולם והיא מאופיינת כמדינה בעלת משאבי טבע רבים, תשתית רחבה, עשירה בתעשייה עתירת ידע, ותשתית עסקית מפותחת ומתקדמת.

במהלך העשור האחרון הבנק המרכזי של קנדה מעניק הלוואות לזמן ארוך לארגונים פיננסיים קנדיים בשיעורי ריבית נוחים. מדיניות זו סייעה לעסקים קנדיים בהתמודדות עם בעיות האשראי. הזמינות המתמשכת של אשראי מתאגידים בנקאיים בקנדה גרמה לכך שאמון צרכנים, כולל התחלות בנייה, נותר יציב. שווקים עירוניים מסוימים (כגון אזור טורונטו רבתי) חוו צמיחה משמעותית בשנים האחרונות.

רמות החוב של משקי הבית של קנדה נמצאות בטווח הנורמות של ארגון OECD. עם זאת, קיימת מגמה של עליה ביחס שבין החוב הביתי לבין ההכנסות. עומס החוב של משקי הבית יהיה ניתן לניהול כל עוד מחירי הדיור יישארו בעינם ושיעורי הריבית יישארו נמוכים. עם זאת, שינוי בטווח הקצר והבינוני של ערכי הנכסים וההכנסות ישפיע על אמון הצרכנים וההוצאות. המשך מגמת העלייה של היקף החוב של משקי הבית עלול להשפיע לרעה על הפעילות המלוואית של החברה, שכן משקי הבית יפעלו לקיצוץ הוצאותיהם, ובכלל זה הוצאות הנופש.

מדיניות ההגירה המקיפה של קנדה, מאפשרת לעובדים מיומנים ואנשי עסקים להתקבל בנקל למדינה. מסיבות אלו, במהלך 20 השנים האחרונות, מהגרים רבים המשיכו להגר למדינה ובייחוד לערים הגדולות בקנדה כגון טורונטו.

ב. תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

7. תיאור תחום ייזום ופיתוח נדל"ן למכירה וקרקעות להשקעה בקנדה

7.1 כללי

החברה עוסקת ברכישה, פיתוח תשתיות ובניית נדל"ן למכירה בעיקר למגורים ולמסחר במחוז אונטריו בקנדה. ככלל, פעילות הבנייה למגורים של החברה מתמקדת בפיתוח תשתיות (מים, חשמל, ביוב, תקשורת וכיו"ב) של קרקעות לא מפותחות שבבעלותה, ומכירת יחידות הקרקע המפותחות ללקוחותיה או בניית בתים צמודי קרקע או דירות קונדומיניום באמצעות קבלני משנה עימם היא מתקשרת לשם כך.

7.1.1 עיקר פעילותה של החברה בתחום פעילות זה הינו פיתוח תשתיות ובנייה למכירה של שלושה פרויקטי נדל"ן באונטריו, קנדה: פרויקט Port McNicoll במסגרתו משווקת החברה קרקעות שישמשו להקמת מתחמי מגורים בשילוב עם שטחי ציבור ומסחר (ראה סעיף 7.4.1 להלן); פרויקט Horseshoe הממוקם בצמידות לאתר מלונאות ונופש שבבעלות החברה, במסגרתו היא יוזמת הקמת שכונות מגורים עם שטחי ציבור ומסחר (ראה סעיף 7.4.2 להלן); פרויקט Deerhurst, הממוקם בצמידות לאתר מלונאות ונופש שבבעלות החברה, הכולל מגרשים מפותחים לבניה מיידית (ראה סעיף 7.4.3 להלן); פרויקט Blue Mountain, הממוקם בלב אתר תיירות ונופש הידוע ביותר באונטריו (ראה סעיף 7.4.4).

7.1.2 כמו-כן, מחזיקה החברה בקרקעות שסיווגן כנדל"ן להשקעה נעשה בהתאם להוראות תקן חשבונאי IAS40, מאחר וייעודן הסופי טרם נקבע. בפני החברה עומדות מספר אפשרויות כדוגמת בניית יחידות להשכרה, כמקובל בפרויקטים שונים בקנדה; צירוף יחידות כאגפים נוספים לאתרי נופש קיימים; מימוש מקרקעין במצבם הנוכחי או לאחר פיתוחם; בניית דירות למכירה למטרות מגורים, נופש או החזקה לטווח הארוך לשם עליית ערך. לפרטים אודות פירוט הקרקעות כאמור, ראה סעיפים 10.12, 10.13 ו-10.15, להלן.

7.2 מידע כללי על תחום ייזום נדל"ן למכירה

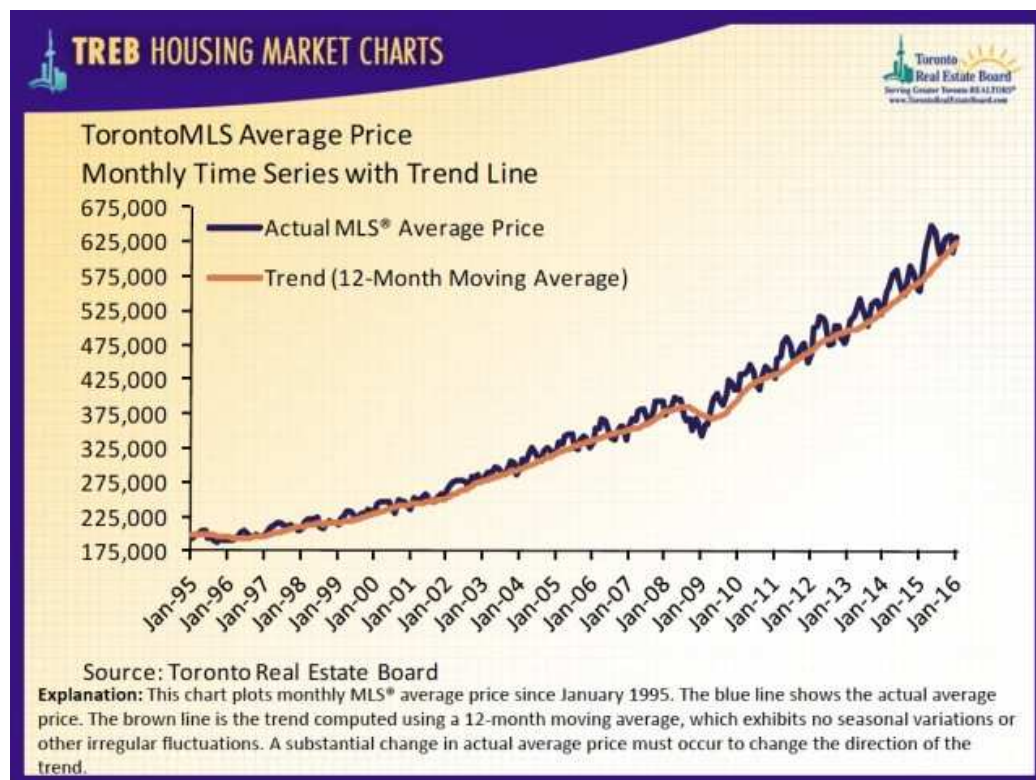
7.2.1 מבנה תחום ייזום נדל"ן למכירה ושינויים החלים בו

תעשיית הבנקאות של קנדה פועלת באופן שמרני זמן רב. תחת פיקוח המדינה, בנקים קנדיים דורשים מיזמים למכור מראש כ-75%-70% מהיקף התמורה הצפויה בפרויקט על מנת להבטיח הלוואות לבנייה, ובנקים עשויים לדרוש התניות אחרות בקשר לגביה של הפקדות ושמירה על רמות מסוימות של הון עצמי.

שוק הנדל"ן באונטריו הינו אחד מהשווקים הבולטים בקנדה. בחודש פברואר 2016, פרסם בנק RBC את תחזית עליית מחירי הבתים בקנדה. בשנת 2015 עלו מחירי הבתים באונטריו בסך של כ-8.8%. להערכת הנהלת החברה, על בסיס פרסומים של גופים חיצוניים בתחום הנדל"ן, שוק הנדל"ן באונטריו, קנדה צפוי לחוות ירידה במכירות הבתים בכ-1.4% בשנת 2016 ואולם, מחירי

הבתים בשנה זו יעלו בכ-3.4%,⁶ וזאת במובחן משוק הנדל"ן הכולל בקנדה אשר מורכב ממספר אזורים בעלי מאפיינים שונים ואינו מאפיין את שוק הנדל"ן באונטריו.

להלן גרף מחירי הדיור באזור טורונטו רבתי בשנים 1995 – 2015, המדגים את עליית מחירי הדיור בטורונטו:



עם קהל היעד העיקרי של החברה בתחום הנדל"ן היוזמי נמנים דור ה-Baby Boomer בני 50-60 שפרשו/עומדים לפני פרישה, המעוניינים לשפר את איכות ורמת החיים שלהם ושל משפחותיהם או שמעוניינים לרכוש נכסי נדל"ן מחוץ לעיר.

7.2.2 פוליסת ביטוח זכויות קניין – Title Insurance

במסגרת פעילותה של החברה, מתקשרת החברה בדרך כלל בפוליסת ביטוח זכויות קניין ביחס לנכסים. רכישת פוליסה מהסוג האמור הינה הליך שגרתי בקנדה שמטרתו הינה להגן על: (1) זכות הבעלות בנכס הנרכש על ידי הרוכש, או (2) על זכות השעבוד של נותני המשכנתא בנכס. הכיסוי הביטוחי הקבוע בפוליסה הינו בדרך כלל בגובה סכום הרכישה או סכום החוב (לפי העניין). חברת הביטוח מבטחת את המבוטח (הרוכש או המלווה, כאמור) כנגד נזק או הפסד, שלא יעלו על הסכום הנקוב בפוליסה. סוגי הסיכונים המכוסים על ידי פוליסת ביטוח זכויות קניין טיפוסית כוללים: (1) קיומה של זכות בעלות בנכס לצד שלישי; (2) מסמכים שנחתמו שלא כדין; (3) זיוף ומרמה; (4) רישום פגום של זכויות הקניין בנכס; (5) בעיות גישה; (6) מגבלות על סחירות הנכס; (7) חוב או שעבוד המשפיעים על הזכויות הקנייניות בנכס; (8) הפרות של הוראות תכנית בקרת האתר מכח חוקי התכנון; וכן (9) הסגות גבול. טרם

⁶ http://www.rbc.com/economics/economic-data/pdf/home-resale-fcst_can.pdf

הוצאת הפוליסה, חברת הביטוח מבצעת בדיקה במרשמים הציבוריים כדי לקבוע מהן ההחרגות לכיסוי הביטוחי, דוגמת שעבודים או מגבלות אשר משפיעות על הבעלות בנכס.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות ייזום נדל"ן למכירה⁷

7.2.3

7.2.3.1 על פעילות הייזום של החברה באונטריו, קנדה חל חוק התכנון "The Planning Act". חוק זה קובע את כללי היסוד לתכנון השימוש בקרקע באונטריו, ומתאר כיצד ניתן להסדיר את השימושים בקרקע ומי רשאי לעשות זאת. עיקר הכלים התכנוניים תחת חוק התכנון, הרלוונטיים לפעילות החברה, הינם:

[א] **הצהרת המדיניות המחוזית**

(Provincial Policy Statement), אשר מסכמת את האינטרסים המחוזיים שלאורם צריכות להתקבל כל החלטות התכנון המחוזיות, האזוריות והמקומיות;

[ב] **תכנית המתאר** (The Official Plan) אשר מתארת כיצד יש להשתמש בקרקע ברשות מקומית במעגל העליון (upper tier), התחתון (lower tier) או הבודד (single tier). תכנית המתאר של רשות מקומית במעגל העליון (מועצה אזורית, מחוז או פרובינציה), של רשות מקומית במעגל התחתון (עיר, עיירה או עיירה קטנה) או של רשות במעגל בודד (עיר גדולה) מתארת את מדיניות המועצה ביחס לשימוש בקרקע. תכנית המתאר מטפלת בעיקר בנושאים כגון: מיקום אזורים חדשים למגורים, לתעשייה, למשרדים ולחנויות; שירותים שיידרשו כגון כבישים, צינורות מים, צינורות ביוב, גנים ציבוריים ובתי ספר. תוכנית המתאר צריכה לציית להצהרת המדיניות המחוזית. תכנית המתאר של רשות מהמעגל התחתון צריכה לציית לקווי המדיניות של הרשות מהמעגל העליון. בנוסף, כל תכניות המתאר של רשויות בתוך האזור Greater Golden Horseshoe (האזור הנרחב שבמרכזו טורונטו) צריכות לציית למדיניות וליעדי הפיתוח של התכנית עבור Greater Golden Horseshoe של המחוז, אשר מפורסמת על ידי משרד התשתיות של אונטריו במסגרת חוק מקומות לצמיחה (Places to Grow Act). חשיבותה של תכנית המתאר היא, שלאור הכללים המנחים לפיתוח הרשות שהיא מגדירה, מועצה אינה מורשית לאשר עבודות ציבוריות כלשהן או להעביר חוקי עזר כלשהם, לרבות תכניות איזור (Zoning by-laws), שאינם תואמים לקווי

⁷ המגבלות תחת סעיף זה (למעט סעיף קטן [ב]) רלוונטיות גם לתחום הפעילות נדל"ן להשקעה (לפרטים נוספים, ראו סעיף 10.6 להלן).

המדיניות של תוכנית המתאר. עם זאת, כל אחד הרואה עצמו מושפע מהתכנית האמורה יכול להגיש בקשה לתיקון תוכנית המתאר בכל עת.

[ג] **תכנית האזור** (Zoning By-law) אשר מגדירה את הכללים והתקנות המסדירים את הפיתוח במהלכו. תכנית האזור נועדה ליישם את תכנית המתאר על ידי הסדרת השימוש בקרקע באמצעות תקנות מדויקות. ייעוד הקרקע; מיקום בניינים ומבנים אחרים; סוגי הבניינים המותרים והשימושים בהם; חלוקת קרקעות לגושים וחלקות. ניתן להגיש בקשה לתיקון תכנית האזור בכל עת, ובלבד שהתיקון אינו סותר את תכנית המתאר. שינויים קלים (minor variances) לתכנית האזור אינם מחייבים תיקון של תכנית האזור.

[ד] **תכנית חלוקת המשנה** (Plan of Subdivision) אשר מחלקת קרקע בלתי מעובדת לגושים וחלקות פיתוח, כבישים ותשתיות ציבוריות. תהליך האישור כולל הכנת טיוטה של תכנית חלוקת משנה, וכן תנאים לאישורה של תכנית חלוקת משנה שבהם יש לעמוד טרם רישום התכנית כתכנית חלוקת משנה ולחתום על הסכם פיתוח עם הרשות המקומית. תכנית חלוקת המשנה נדרשת לעמוד בתנאי הצהרת המדיניות המחוזית (Provincial Policy Statement).

[ה] **תהליך תכנית בית משותף** (Plan of Condominium) דומה לתהליך **תוכנית חלוקת המשנה** (Plan of Subdivision) ומבוצע במסגרת חוק הבית המשותף (Condominium Act) אשר חל ביחס לפרויקטים של בתים משותף (condominium ownership projects) למגורים ולמסחר.

[ו] **בקרת תכנית האתר** (Site Plan Control) אשר מסדירה את הפרטים של פיתוח האתר הבודד, אך אינה חלה על חלקות למשפחה בודדת. תהליך בקרת תכנית האתר (Site Plan Control) מסדיר את הפרטים של פיתוח האתר עבור פרויקטים מסחריים, תעשייתיים, מוסדיים ופרויקטים למגורים, לרבות תכנוני נוף, ריצוף, ניקוז, מסופי טעינה ועיצוב חיצוני של בניינים. אישור תכנית האתר הוא אחד מהתנאים המוקדמים לקבלת היתר בנייה.

[ז] **היתר בנייה** נדרש עבור כל פרויקט בנייה, והוא נדרש במסגרת פקודת הבנייה של אונטריו (Ontario Building Code Act) המפורסמת על ידי משרד השיכון והעניינים המוניציפאליים של אונטריו. ניתן לקבל היתר בנייה רק לאחר אישור תכנית האתר וציות מלא לתכנית האזור, אשר צריכה להיות בהתאם לתכנית המתאר. נדרשת

הגשה של שרטוטי ההיתר, אשר מהווים כ-80% מהשרטוטים המפורטים והסופיים האדריכליים וההנדסיים בתחום המבנה/מכאניקה/חשמל/צנרת.

[ח] **תכנית אב** (Master Plan), מאושרת על ידי מועצה מקומית לצורך הצהרה על תכניות המועצה ליעוד הקרקע, וזאת למרות שתכנית האב אינה מעוגנת בתקנות התכנון של אונטריו ואינה בעלת תוקף חוקי. עם זאת, תכנית האב משמשת ככלי תכנוני לצורך שקילת ההקשר התכנוני או שלבי הפרויקט במבט רחב. תכנית אב יכולה לאותת על הסכמה כללית עם הכיוון התכנוני המוצע, חרף העובדה שלא ניתן להסתמך על תכנית זו.

7.2.3.2 כדי להגן על רוכשי יחידות דיור חדשות, על היזם להירשם ברשות האמונה על יישום החוק להגנה על רוכשי בתים חדשים באונטריו (Ontario New Homes Warranties Plan Act). על מנת לעשות שימוש בכספי הפיקדון של רוכשי יחידות דיור חדשות על היזם לספק אחת מהבטוחות הבאות: (1) הפקדת מזומן בגובה סכום המשיכה; (2) הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית בגובה סכום המשיכה; (3) הפקדת כתב ערובה מחברת ביטוח העוסקת בתחום ביטוח מימון יחידות דיור חדשות בגובה סכום המשיכה.

7.2.3.3 כמקובל באונטריו, המוכר נוהג לתת לרוכש Status Certificate (להלן: "תעודת גילוי") הכוללת, בין היתר, את פרטי הפרויקט, מצבו התכנוני ומצבו הסטטוטורי. בדרך-כלל קובע הסכם המכירה, כי כל עוד לא מקבל הרוכש תעודה זו, חוזה הרכישה אינו מחייב אותו, וזאת עד להשלמת רישום הפרויקט. הרוכש זכאי בתוך מספר ימים מקבלת התעודה, לבטל ההסכם ולקבל את כספו בחזרה.

7.2.3.4 בכדי להגן על ספקים וקבלני משנה, מעניק להם חוק השעבודים בתחום הבנייה של אונטריו (Ontario Construction Lien Act) מספר זכויות המיועדות להגן על הכספים המגיעים להם ולמנוע מצדדים שלישיים, כגון נושים מובטחים, מלתפוס כספים אלו. החוק מעניק לקבלן או לקבלן משנה, בין היתר, שעבוד אוטומטי על המקרקעין בהם הוא מספק את שירותיו. שעבוד זה גובר על זכויותיהם של נושים אחרים ונדחה רק בפני משכנתא אשר נרשמה ואשר הכספים בגינה הועברו טרם תחילת העבודה. לא קיימים שעבודים מהותיים לחברה מכח החוק האמור.

7.2.3.5 לקוחות הרוכשים דירות נדרשים להפקיד בחשבון נאמנות מקדמה שגובהה כ-15% ממחיר הדירה וכן 5% ממחיר הדירה בעת אכלוסה. יתרת התמורה ממומנת בדרך כלל באמצעות משכנתא המשולמת לחברה במועד מסירת הדירה לרוכש. יוצאים מן הכלל הינם לקוחות אשר זו להם רכישת הדירה הראשונה (First Time Buyer), שאז הם נדרשים להפקיד

מקדמה בגובה 5% ממחיר הנכס למגורים בעבור רכישה של עד 500 אלפי דולר קנדי ומקדמה בגובה 10% מהמחיר בעבור רכישה במחיר גבוה יותר, את היתרה הם מממנים באמצעות משכנתא. המוסד הפיננסי המלווה בודק את כשירות רוכשי הדירות ומחייבם להציג התחייבות לקבלת משכנתא מבנק למשכנתאות. תוך 10 ימים ממועד החתימה זכאי רוכש הדירה לבטל את העסקה, ולאחר מועד זה הופכת העסקה לסופית. כאמור, רק עם מסירת החזקה, מקבל המוכר את הסכומים שהופקדו בנאמנות ואת יתר הסכומים המתקבלים, בדרך-כלל, מאת הבנק למשכנתאות.

7.2.3.6 עם סיום הבניה של פרויקט בית משותף (condominium ownership project), מוקם תאגיד המאגד את דיירי הבניין (Corporation Condominium) ואשר בעליו הם בעלי הדירות, ואשר תפקידו לטפל באינטרסים המשותפים של דיירי הבניין.

7.2.3.7 יזמים נדרשים להעניק לרוכשי דירות אחריות בת שנה בגין תיקונים כללים, אחריות בת שנתיים לרטיבות ולמערכות (אינסטלציה, מיזוג אויר וכו') ואחריות של שבע שנים למבנה. אחריות זו מגובה, בדרך כלל, בערבות Back to Back של קבלני המשנה.

7.2.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום ייזום נדל"ן למכירה ושינויים החלים בהם

לדעת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות זה הינם:

- [א] מוניטין של החברה.
- [ב] עמידה בלוחות הזמנים למסירת הדירות.
- [ג] איכות ביצוע גבוהה.
- [ד] חוסן פיננסי לצורך עמידה בהתחייבויותיה לסיום הפרויקט.
- [ה] זיהוי מראש של אזורים אשר יהפכו להיות פופולאריים בעתיד ומציאת פתרונות תכנוניים וייחודיים תוך רכישת קרקעות המהוות את המשאב העיקרי להצלחה.

7.2.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום ייזום נדל"ן למכירה

להערכת החברה, מחסומי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות הם:

- [א] חוסן פיננסי לצורך גיוס המימון הדרוש לפרויקטים.
 - [ב] ידע וניסיון בתכנון ושיווק.
 - [ג] מוניטין הדרוש לצורך איתור עסקאות והתקשרות עם רוכשי יחידות.
 - [ד] היצע מוגבל של קרקעות הנמצאות: (1) בקו ראשון למים וגם ממוקמות במרחק נסיעה קצר מהעיר טורונטו; או- (2) בקרבת אתרי נופש המציעים מגוון של פעילויות לכל המשפחה.
- להערכת החברה, מחסומי היציאה העיקריים של התחום הם:

[א] התחייבויות ארוכות טווח כלפי הגופים המממנים.

[ב] משך זמן ארוך יחסית של תכנון, השבחה והקמה.

[ג] תלות במצב שוק הנדל"ן.

7.2.6 מבנה התחרות בתחום ייזום נדל"ן למכירה ושינויים החלים בו

[א] בתחום יזמות הנדל"ן התחרות הינה סביב מספר פרמטרים כשהעיקריים בהם הינם מיקומם הגיאוגרפי של הפרויקטים ורמת הביקוש באותו אזור, איכות הבנייה והפיתוח ומחירי הרכישה, והוצאות התחזוקה שגובה ה-Condominium Corporation. החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות יזמות לפיתוח דירות קונדומיניום.

[ב] היקף המבנים הנבנים על ידי החברה אינו מהותי ביחס לסך כל השוק. מכאן שאין לחברה יכולת להשפיע על התחרות בתחום. במקומות בהם יש לשטח כלשהו שבבעלות החברה מתחרה ישיר, תהיה עדיפות למי שיציע דירות קונדומיניום ברמת גימור גבוהה יותר, במחיר נמוך יותר ובדמי אחזקה נמוכים יותר. יחד עם זאת, לחברה תהיה השפעה מהותית על מצב השוק באזור Port McNicoll, Horseshoe ו-Deerhurst, שכן לפי מיטב ידיעת החברה, אין באזורים אלה פרויקטים נוספים בסדרי גודל דומים.

7.3 תיאור נכסי הנדל"ן היזמיים שבבעלות החברה

במהלך שנת 2015, בהמשך להצטרפותו של סמנכ"ל פיתוח בכיר לחברה ועם מינוי של מנכ"ל חדש, הוחלט על-ידי החברה לעבור ממודל פיתוח מלא לפיתוח חלקי שבמסגרתו ניתנת העדפה למכירת גושי קרקע לקבלנים מקומיים. שינוי תפיסה זה, עלול לשנות את סדרי ומועדי שיווק, מכירה ובנייה של שלבים שונים של פרויקטים שונים של החברה ואת תמהיל היחידות שיוקמו או יימכרו. אי לכך, הפרטים שלהלן מתייחסים למלאי החברה לזמן קצר בלבד.

7.3.1 נתונים כלליים אודות הפרויקטים:

שם הפרויקט/ שכונה	סוג הפרויקט	שטח קרקע ברוטו או שטח נטו לבניה (בקירוב)	תאריך רכישת הזכויות בקרקע וסוג הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מועד תחילת העבודה	מספר יחידות דיור/יחידת קרקע	מ"ר ממוצע ליחידת דיור	שיעור מכירה		שיעור ביצוע (עלויות הסבה – ללא עלות קרקע*)	סטטוס
								ליום 31.12.2015	למועד הדוח		
Port McNicoll (סעיף 7.4.1 להלן) ⁸											
Swan Island Harbor Club-ו	יחידות קרקע לבניה עצמית ⁹ על ידי הרוכשים	105 אלפי מ"ר קרקע (ברוטו)	מאי 2007	100%	ספטמבר 2007	60 יחידות קרקע	1,200 מ"ר ליחידת קרקע	82%	82%	98%	מכירת יתרת שלב א'. נמכרו 49 יחידות דיור
Yacht Club Residence	ייוזום ומכירת קרקע שניתנת לבניית קוטג'ים טוריים ¹⁰ או בתים צמודי קרקע	3.4 אלפי מ"ר קרקע נטו (על שטח כולל של 36 אלפי מטר מ"ר)	מאי 2007	100%	2014	4 יחידות קרקע	800 מ"ר ליחידת קרקע	-	-	10%	נתקבלו האישורים לתוכנית מתאר, אזור, החברה מכינה בקשה לתיקון לטיטות תוכניות חלוקת המשנה והאתר
סה"כ	-	-	-	-	-	64	-	-	-	-	-
Horseshoe (סעיף 7.4.2 להלן) ¹¹											
Horseshoe Village condos שלב א'	ייוזום ומכירת דירות נופש ¹² על-ידי החברה	4.4 אלפי מ"ר קרקע	יולי 2008	100%	2014	67 יחידות דיור	69 מ"ר	82%	82%	80%	נתקבלו אישורי אכלוס
Horseshoe Village condos שלב ב'	ייוזום מכירת קרקע להקמת דירות נופש	4.4 אלפי מ"ר קרקע נטו	יולי 2008	100%	2015	58 יחידות דיור, כ-560 מ"ר למסחר	69 מ"ר	-	-	-	נתקבלו האישורים לתוכנית מתאר, אזור וחלוקת בית משותף. נדרש אישור תוכנית האתר ואישור בנייה

⁸ בנוסף לאמור בטבלה, בבעלות החברה כ-290 דונם נוספים הניתנים לפיתוח ומכירה, שנכללו בסעיף מלאי לזמן ארוך וכ-1,190 דונם של קרקעות, המסווגות כנדל"ן להשקעה. לפרטים ראה סעיף 10.15, להלן.

⁹ "יחידת קרקע לבניה עצמית" - יחידת קרקע לבנייה עצמית ע"י הקונה.

¹⁰ "קוטג'ים טוריים" - Townhouse - יחידות מגורים בנות שתיים או שלוש קומות המחוברות אופקית לטור, המבנה ניתן להתאגדות כקונדומיניום או בעלות חופשית.

¹¹ בנוסף לאמור בטבלה, בבעלות החברה 2,019 דונם נוספים שנכללו בסעיף נדל"ן להשקעה. לפרטים ראה סעיף 10.15, להלן.

¹² "דירת נופש" - דירת קונדומיניום שעיקר השימוש בה הוא לנופש בפרקי זמן קצרים ולא למגורי קבע.

שם הפרויקט/ שכונה	סוג הפרויקט	שטח קרקע ברוטו או שטח נטו לבניה (בקירוב)	תאריך רכישת הזכויות בקרקע וסוג הזכויות בקרקע	חלק החברה בקרקע	מועד תחילת העבודה	מספר יחידות דיור/יחידת קרקע	מ"ר ממוצע ליחידת דיור	שיעור מכירה		שיעור ביצוע (עלויות הסבה – ללא עלות קרקע*)	סטטוס
								ליום 31.12.2015	למועד הדוח		
Horseshoe Village condos שלב ג'	יזום ומכירת דירות נופש	5.8 אלפי מ"ר קרקע	יולי 2008	100%	2016	40	110 מ"ר	-	-	10%	נתקבלו כל האישורים
סה"כ	-	-	-	-	-	165 וכ-560 מ"ר למסחר	-	-	-	-	-
Deerhurst (סעיף 7.4.3) ¹³											
Highland Estates שלב א'	מכירת בתים צמודי קרקע ויחידות קרקע	71 אלפי מ"ר קרקע ברוטו	מרץ 2011	100%	2011	39	125 מ"ר	67%	67%	95%	בשלבי מכירה
Highland Estates שלב ב'	יזום ומכירת קרקע לקבלנים	130 אלפי מ"ר קרקע ברוטו	מרץ 2011	100%	2014	56	125 מ"ר	-	-	15%	נתקבלו האישורים לתוכנית מתאר
Lakeside Lodge	יזום ומכירת דירות נופש	35 אלפי מ"ר קרקע ברוטו	מרץ 2011	100%	2014	162	46 מ"ר	40%	40%	7%	נתקבלו האישורים לתוכנית מתאר
Sanctuary	יזום ומכירת קרקעות לבתים צמודי קרקע	295 אלפי מ"ר ברוטו	אוגוסט 2012	100%	2013	32	9,218 מ"ר לקרקע	7%	7%	19%	בשלבי מכירה
סה"כ	-	-	-	-	-	299	-	-	-	-	-
Blue Mountain (סעיף 7.4.4) ¹⁴											
Plateau East	יזום ומכירת קרקע שניתנת לבניית בתים צמודי קרקע	65 אלפי מ"ר קרקע ברוטו	אפריל 2013	60%	2015	39	כ-1,500 מ"ר לקרקע	100%	100%	15%	נמכר לקבלן, מיועד לבניית כ-39 יחידות. תשלום התמורה: 25% בסגירה והיתרה המוקדם מבין מכירת הבתים לרוכשים או תום 3 שנים מיום הסגירה. הקרקע המשוררת משמשת כבטחון לפרעון הלוואת רוכש. נתקבלו האישורים לתוכנית מתאר, אזור, וחלוקת בית משותף. נדרש אישור תוכנית האתר ואישור בנייה.
פרויקטים אחרים											
Edward King Hotel סעיף 8.3.4	הסבת 3 קומות לדירות למגורים	16 אלפי מ"ר בניה	מרץ 2010	17%	2011	143	65 מ"ר	99%	99%	100%	5 יחיד טרם נמכרו

* לא כולל עלויות שיווק ומכירה

¹³ בנוסף לאמור בטבלה, בבעלות החברה 2,150 דונם נוספים, שנכלל בסעיף נדל"ן להשקעה, לפרטים ראה סעיף 10.15 להלן.

¹⁴ בנוסף לאמור בטבלה, בבעלות החברה כ- 500 דונם נוספים שנכללו בסעיף נדל"ן להשקעה. לפרטים ראה סעיף 7.4, להלן.

7.3.2 נתונים כלליים נוספים :

שם הפרויקט	מועד תחילת שיווק הפרויקט	צפי מועד סיום כלל המכירות ¹⁵	מועד סיום הקמה צפוי	ליווי פיננסי	מספר יחידות דיור שטרם נמכרו נכון ליום 31.12.2015	מספר יחידות דיור מכורות (במצטבר)		סה"כ תקבולים צפויים (רווח גולמי צפוי ¹⁶) מיחידות דיור מכורות ויחידות דיור שבמלאי למועד הדוח (באלפי דולר קנדי)
						ליום 31.12.2015	למועד הדוח	
Port McNicoll (סעיף 7.4.1 להלן)								
Swan Island Harbor Club-ו	יולי 2007	2016	הבנייה הסתיימה	נפרע	11	49	49	21,000 (9,804)
Yacht Club Residence	2015	2016	-	טרם נקבע	4	-	-	800 (81)
Horseshoe(סעיף 7.4.2 להלן)								
Village Horseshoe condos שלב א'	אוקטובר 2011	2016	2016	Pacific Western Bank of Canada	12	55	55	19,124 (2,105)
Horseshoe Village condos שלב ב' או מכירת קרקע בלבד	2014	2017	2017	טרם נקבע	58	-	-	20,191 (3,652) (בהנחת בניית הבניין על-ידי החברה)
Village Horseshoe condos שלב ג'	2016	2017	2017	טרם נקבע	40-	-	-	11,417 (5,203)
Deerhurst (סעיף 7.4.3 להלן)								
Highland Estates שלב א'	אוקטובר 2011	2017	2014	Pacific Western Bank of Canada	13	26	26	12,427 (97)
Highland Estates שלב ב'	2014	2018	2016	טרם נקבע	56	-	-	10,640 (336)
Lakeside Lodges	2014	2018	2016	טרם נקבע	98	64	65	52,670 (13,702)
Sanctuary	2013	2019	2018	לא נדרש	30	2	2	5,760 (1,327)
Blue Mountain (סעיף 7.4.4 להלן)								
Plateau East	2015	2016	2016	Pacific Western Bank of Canada	39	-	-	5,850 (1,054)
פרויקטים אחרים								
Edward King *Hotel	מאי 2010	2016	2013	נפרע	2	138	138	59,000 (13,098)

¹⁵ כל שנה הנהלת החברה בוחנת את הקדמות הפרויקטים ומחליטה על הקצאת משאבים בהתאם לסדרי עדיפויות שנקבעו. צפי סיום כלל המכירות תלוי בקצב המכירות.

¹⁶ הנתונים מתייחסים לסך כל התקבולים בגין כל אחד מהפרויקטים, ולא רק לחלקה של החברה בהם.

* מלון הדירות, שהיה מצוי באופן חלקי (9%) בבעלות החברה – לפרטים ראה סעיף 8.3.4 להלן. עם רכישתו על ידי החברה ושותפותיה, הוסבו שלוש קומות פנויות מהמלון ליחידות דיור, שנמכרו לצדדים שלישיים. המלון נמכר לצד שלישי באוקטובר 2015.

** רווח גולמי צפוי מוגדר כסה"כ תקבוליים צפויים (כולל אלה שהוכרו) בניכוי עלויות הסבה והקמה ובניכוי עלות חשבונאית של קרקע, לא כולל עלויות שיווק ומכירה.

הערכת החברה בעניין התקבולים הצפויים לעיל הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על ניסיונה של החברה ועל ההזדמנויות העסקיות אליהן היא חשופה במועד הדו"ח. ייתכן שהערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה באופנים שונים מהערכות החברה, כאמור לעיל.

7.3.3 נתונים כלליים – פרטים בדבר פרויקטים של החברה בהם התקשרה בהסכם ליווי להקמתם

שם הפרויקט	שם הגוף הפיננסי המלווה	היקף המימון בהסכם הליווי	סכום ושיעור ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	בטחונות	תנאי ביצוע שנקבעו בהסכם הליווי		ביצוע בפועל ליום 31.12.2015		תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	הפרות של הסכם הליווי	אשראי שנוצל ליום 31.12.2015 (באלפי דולר קנדי)	יתרה לניצול ליום 31.12.2015 (באלפי דולר קנדי)
					תנאים כמותיים	תנאים כספיים	כמותי	כספי אלפי דולר קנדי				
Port McNicoll Swan Island Harbor ו- Club 6.7.4.1	Romspe n Investm ent Corporat ion	10,950 אלפי דולר קנדי החל מ-12/2014 הסכום הוגדל ל 15,450 כולל מסגרת בגובה כ-950 אלפי דולר קנדי לצורך ערבויות	-	שעבוד כל הקרקעות שבבעלות החברה ב-Port McNicoll ; ערבות החברה; שעבוד על מקרקעין (429 דונם) מפרויקט Horseshoe ; שעבוד על המקרקעין שעליהן מתקן טיהור השפכים עבור אתר Horseshoe	אין	אין	-	-	אין	אין	2,177 ו-10,823 ערבויות עבור 304 ערבויות	-
Port McNicoll Swan Island Harbor ו- Club	Firm Capital	510 אלפי דולר קנדי	-	כל הקרקעות של שלב א' ב-Port McNicoll שטרם נמכרו; ערבות החברה.	אין	אין	-	-	אין	אין	410	-
Horseshoe Village condos שלב א'	Pacific Western Bank of Canada	12,300 אלפי דולר קנדי	3,400 אלפי דולר קנדי	(1) משכנתא מדרגה ראשונה על הקרקע; (2) פיקדונות הרוכשים בסך 1,000 אלפי דולר קנדי יופקדו אצל נאמן (לפחות 15% ממחיר הרכישה); (3) משכנתא מדרגה ראשון בסך 15 מיליון דולר קנדי	(1) מכירת בסך של 13,500 אלפי דולר קנדי; (2) הפקדת הפיקדונות הרוכשים בסך 1,000 אלפי דולר קנדי אצל נאמן	השקעת הון עצמי בסך של כ-3,400 אלפי דולר קנדי	נמכרו 55 יחידות בסך כולל של 15,163 אלפי דולר קנדי	הושקע הון עצמי בסך של 4,354 אלפי דולר קנדי	אין	אין	7,382	4,918
Deerhurst Lakeside Lodge	Pacific Western Bank of Canada	30,000 אלפי דולר קנדי שאושרו אחרי תאריך דוח זה ועוד מסגרת של 2,000 אלפי דולר קנדי לערבויות בנקאיות	9,051 אלפי דולר קנדי	(1) משכנתא מדרגה ראשונה על הקרקע; (2) פיקדונות הרוכשים בסך 4,779 אלפי דולר קנדי יופקדו אצל נאמן (לפחות 15% ממחיר הרכישה); (3) משכנתא מדרגה ראשון בסך 35 מיליון דולר קנדי; ערבות של החברה האם בסך 35 מיליון דולר קנדי	(1) מכירות בסך של 26,779 אלפי דולר קנדי; (2) הפקדת פיקדונות הרוכשים בסך 4,779 אלפי דולר קנדי אצל נאמן	השקעת הון עצמי בסך של 9,051 אלפי דולר קנדי (כולל מרכיב קרקע שהוערך על-ידי הבנק בסך של 6,800 אלפי דולר קנדי)	נמכרו 64 יחידות בסך כולל של 22,529 אלפי דולר קנדי	הושקע הון עצמי בסך של 10,044 אלפי דולר קנדי	אין	אין	-	-

שם הפרויקט	שם הגוף הפיננסי המלווה	היקף המימון בהסכם הליווי	סכום ושיעור ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	בטחונות	תנאי ביצוע שנקבעו בהסכם הליווי		ביצוע בפועל ליום 31.12.2015		תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	הפרות של הסכם הליווי	אשראי שנוצל ליום 31.12.2015 (באלפי דולר קנדי)	יתרה לניצול ליום 31.12.2015 (באלפי דולר קנדי)
					תנאים כמותיים	תנאים כספיים	כמותי	כספי אלפי דולר קנדי				
									חוזי התקשרות מול קבלנים ; (5) השלמת הסכם התקשרות של הבנק עם בנק אחר ביחס לחלק מהסכום			
Blue Mountain Plateau East	Pacific Western Bank of Canada	3,400 אלפי דולר קנדי ומסגרת של 1,900 אלפי דולר קנדי לערבויות בנקאיות	1,866 אלפי דולר קנדי	(1) משכנתא מדרגה ראשונה על הקרקע עד 5,500 אלפי דולר קנדי; (2) ערבות של החברה האם בסך של 5,500 אלפי דולר קנדי	אין	השקעת הון עצמי בסך של 1,866 אלפי דולר קנדי (כולל מרכיב קרקע שהוערך על-ידי הבנק בסך של 1,850 אלפי דולר קנדי)	החברה התקשרה בהסכם עם צד שלישי למכירת הקרקע עם סיום עבודות השירות בקרקע	הושקע הון עצמי בסך של 1,866 אלפי דולר קנדי	(1) קבלת אישורים סטטוטוריים; (2) אישור על ידי מהנדס כמוויות של חוזי התקשרות מול קבלנים; (3) קבלת אישור טיוטת הסכם שירות הקרקע מהרשות המקומית	אין	-	3,400

* קו אשראי בהיקף כולל של 14,500 אלפי דולר קנדי.

** כולל העמדת מכתב אשראי לרשויות המוניציפאליות בסך 650 אלפי דולר קנדי.

להלן פירוט בדבר הכנסות ועלויות של פרויקטים בתחום ייזום נדל"ן למכירה בהם מעורבת החברה בקנדה באלפי דולר קנדי¹⁷:

הפרויקט	עלות מצטברת ליום 31.12.2015			הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.2015 (שיעור רווח גולמי מצטבר ליום 31.12.2015)	הכנסות שהוכרו ושיעור רווח גולמי שהוכר	
	רכישת קרקע (לא כולל שערך)	עלויות בניה ופיתוח	אחרות (שיווק ומכירה)		לשנת 2015	
					לשנת 2014	לשנת 2015
הכנסות	שיעור רווח (הפסד) גולמי	הכנסות	שיעור רווח (הפסד) גולמי	הכנסות	שיעור רווח (הפסד) גולמי	
Port McNicoll Swan Island Harbor Club-ו 6.7.4.1	854	11,106	941	19,917 (49%)	-	-
Horseshoe village condos שלב א' ¹⁸	-	14,669	605	-	-	-
Horseshoe village condos שלב ב' ¹⁹	-	1,511	272	-	-	-
Horseshoe village condos שלב ג'	-	103	-	-	-	-
קרקעות ובתים צמודי קרקע ב highlands 1	878	7,019	631	9,437 (1%) ²⁰	275	12%
קרקעות ובתים צמודי קרקע ב highlands 2	1,260	659	-	-	-	-
קרקעות Sanctuary	3,953	92	187	305 (9%)	174	12%
Lakeside Lodge	-	1,810	1,505	-	-	-
Plateau East	70	333	-	-	-	-
King Edward	9,929	34,921	-	54,643 (22%)	1,088	(24%)

¹⁷ בשאר הפרויקטים בהם מעורבת החברה בתחום ייזום נדל"ן, טרם רשמה החברה הוצאות או הכנסות.

¹⁸ הבניה החלה בסוף שנת 2014.

¹⁹ הבניה טרם החלה.

²⁰ עלות יחידות הקרקע שנמכרו כוללת מימוש רווחי שערך כתוצאה מרכישה הזדמנותית בסך הכולל של 2,840 אלפי דולר קנדי אשר בנייתו מרכיב זה עמד הרווח הגולמי על סך של 31%.

7.4.1 פרויקט Port McNicoll

פרויקט Port McNicoll כולל שטחי נדל"ן בשני מתחמים כמפורט להלן: (1) 3,440 דונם, מתוכם כ-370 דונם מצויים בתהליכי ייזום ובנייה, כ-1,900 המיועדים לשמש כשטחי ציבור, פארקים ותשתיות, אשר לגביהם מתוארות תוכניות החברה בסעיף 7 זה וכן כ-1,170 דונם המתוארים בסעיף 9 להלן (תחום הנדל"ן להשקעה). מתחם זה כולל נמל פרטי הממוקם לאורך כ-13.5 ק"מ של קו החוף של מפרץ ג'ורג'יאן (Georgian Bay), המהווה חלק מחמשת האגמים הגדולים בצפון אמריקה; (2) כ-1,200 דונם הממוקמים בכניסה לעיירת Port McNicoll הכוללים 250 דונם מאושרים לשימוש מסחר, אשר ביחס אליהם טרם גיבשה החברה, תוכניות פיתוח סופיות, ו-950 דונם אדמת בור לצרכי תוכניות פיתוח עתידיות. השטחים האמורים ממוקמים במרחק של 117 ק"מ מהעיר טורונטו שבאונטריו, בקנדה.

הקמת הפרויקט

תוכנית המתאר (The Local Official Plan) שחלה על שטח הפרויקט מאפשרת בנייה למגורים בהיקף של כ-650 יחידות דיור ורציפי עגינה ושטחי מסחר בהיקף של כ-23 אלפי מ"ר. בחודש יוני 2009 ניתן אישור לתכנית אב (Master Plan) חדשה לפרויקט על-ידי עיריית Tay (הרשות המקומית), כך שזה יכלול 1,736 יחידות דיור, 650 רציפי עגינה לסירות ויאכטות, 150 חדרי מלון וכ-33 אלף מ"ר של שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים. בחודש ינואר 2014 אישרה עיריית TAY תכנית חלוקת משנה (Plan of subdivision) במסגרתה אושרו 174 יחידות דיור הכוללות 101 יחידות קרקע לבנייה עצמית, 26 קוטג'ים טוריים ו-47 דירות קונדומיניום.

במהלך שנת 2015, בהמשך להצטרפותו של סמנכ"ל פיתוח בכיר לחברה ועם מינויו של מנכ"ל חדש, הוחלט על-ידי החברה לעבור ממודל פיתוח מלא למודל פיתוח חלקי שבמסגרתו ניתנת העדפה למכירת גושי קרקע לקבלנים מקומיים. שינוי תפיסה זה, עלול לשנות את סדרי ומועדי שיווק, מכירה ובנייה של שלבים שונים של פרויקטים שונים של החברה ואת תמהיל היחידות שיוקמו או יימכרו. אי לכך, הפרטים שלהלן מתייחסים למלאי החברה לזמן קצר בלבד.

במסגרת מלאי זה ששטחו הכולל הינו כ-83 אלפי מ"ר תשווק החברה קרקעות עליהן יוקמו כ-60-70 יחידות דיור. יתר הקרקעות ששטחן הכולל הינו כ-288 אלפי מ"ר נכללו במלאי קרקעות לזמן ארוך וקרקעות ששטחן הכולל של כ-1,170 אלפי מ"ר נכללו בנדל"ן להשקעה כמתואר בסעיף 10.15 להלן כקרקע מהותית.

ייתכן, כי בפועל, כמות השטחים בתוכנית בניין רב שלבית תהיה שונה (גבוהה או נמוכה) מתוכנית האב החדשה שאושרה כאמור לעיל. מועד פיתוח ומכירות השלבים תלוי בקצב והצלחת המכירות של שלבים מוקדמים יותר של הפרויקט. לפרטים לגבי מימון הפרויקט ראה סעיף 7.3.3, לעיל.

7.4.1.1 להלן פרטים בדבר שלבי הפרויקט ביחס לקרקעות שמסווגות כמלאי לזמן קצר, שבכוונת החברה לפתח בשנים בקרובות בלבד²¹:

השכונה	מס' יחידות דיור	שטח כולל במ"ר	היתר בניה*	מועד צפוי לתחילת הבנייה	מועד צפוי לסיום בנייה	מס' יחידות מלון	חדרי מלון במ"ר	שטחים מסחריים במ"ר	רציפי עגינה	סטטוס
Harbor Club	38	50,000	כן	הבניה הושלמה (פיתוח תשתיות)		-	-	-	38	ראה סעיף 7.3.1 לעיל
Swan Island	22	28,600	כן	הבניה הושלמה (פיתוח תשתיות)		-	-	-	22	ראה סעיף 7.3.1 לעיל
Yacht Club Residence	4	4,000	לא	2016	2017	-	-	-	-	ראה סעיף 7.3.1 לעיל
סה"כ	64	82,600	-	-	-	-	-	-	60	-

* אישורים המתייחסים לתוכניות עבודה, גודל יחידות דיור, תוכניות פיתוח (תשתיות) וכיוצ"ב.

** כאמור, תכנית האב לפרויקט כוללת 1,512 יחידות דיור. בפועל, כמות יחידות הדיור המתוכננת כפופה לשינויים בהתאם לתוכניות המתעדכנות של החברה מעת לעת. סך יחידות הדיור המתוכננות בפרויקט מסתכם ל-1,736.

²¹ בבעלות החברה-כ-288 אלפי מ"ר נוספים הניתנים לפיתוח ולמכירה.

7.4.1.2 להלן הערכות החברה²², ביחס לרווחים הצפויים בגין הפרויקטים שנכללו בטבלה קודמת בהתבסס על התוכניות הקיימות, הכפופה כאמור להיתרי בניה סופיים (לא כולל יחידות דיוור שנמכרו) לגבי שלבים שתוארו בסעיף 7.3.1 לעיל²³:

השכונה	גודל אתר מפותח (אלפי מ"ר)	מספר יחידות דיור						מס' חוזים חתומים לתאריך 31.12.2015	שטחי מסחר (בנוי), מלונות, ציבוריים במ"ר	מחיר ממוצע ליחיד באלפי דולר קנדי (למועד הדו"ח)				סה"כ הכנסות צפויות באלפי דולר קנדי	עלות קרקע כולל השבחה באלפי דולר קנדי למועד הדוח	הוצאות אחרות באלפי דולר קנדי הדוח	הוצאות צפויות באלפי דולר קנדי	סה"כ הוצאות באלפי דולר קנדי	רווח גולמי צפוי	
		דירות נופש	מגרשים	קוטג'ים	בתים פרטיים	דירות נופש	מגרשים			קוטג'ים	בתים פרטיים	באלפי דולר קנדי	ב-%							
Harbor Club	79	-	11	-	-	-	-	-	-	149	-	-	1,800	1,767	33	-	1,800	-	-	
Yacht Club Residence	4	-	4	-	-	-	-	-	-	200	-	-	800	441	-	334	775	25	3.1%	
סה"כ מגורים ומסחרי	83	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,600	2,208	33	334	2,575	25	1%	
הוצאות שאינן מיוחסות																				
סך הכול רווח צפוי בפרויקט																				
חלק החברה ברווח בפרויקט (100%)																				

* לא כולל 49 מגרשים שנמכרו כמתואר בסעיף 7.3.1 לעיל.

²² ההערכות מבוססות על שירותי ייעוץ ושמאות שקיבלה החברה מחברות בינלאומיות המתמחות בייעוץ לפרויקטים בסדרי גודל דומים. המחירים מתייחסים למכירת יחידת קרקע לאחר פיתוחה, וכוללים גם את הרכיב היזמי של בניית היחידות.

²³ בבעלות החברה 288 אלפי מ"ר נוספים הניתנים לפיתוח ולמכירה וכ-1,170 אלפי מ"ר של קרקעות שייעודן טרם נקבע.

7.4.1.3 להלן נתונים על ההערכות האמורות של החברה, ביחס לרווחיות הפרויקט בכפוף לקבלת היתרי הבניה לכל השלבים, כאמור לעיל באלפי דולר קנדי:

2,600	סך הכול הכנסות*
2,575	סך הכול הוצאות
25	סך הכול רווח גולמי צפוי
25	חלק סקייליין קנדה ברווח בשרשור (100%)

* כאמור, מועד ההכרה בהכנסות ממכירת הקרקעות הינו מועד העברת הבעלות על הקרקע לרוכשים.

7.4.1.4 להלן ניתוח רגישות של השפעת השינויים בהכנסות ובעלויות הפרויקט על חלק החברה ברווח בשרשור באלפי דולר קנדי:

שינויים בהכנסות					שינויים בעלויות
-6%	-3%	0%	+3%	+6%	
53	102	180	258	336	-6%
130	26	103	181	259	-3%
207	52	26	104	182	0%
284	129	51	27	105	+3%
53	206	128	50	28	+6%

המידע המפורט לעיל אודות הפרויקט, לרבות הערכות החברה ביחס להכנסות והרווחים הצפויים מהפרויקט, לרבות של השלבים אשר לגביהן ניתנו כל האישורים הדרושים, וביחס לקצב התקדמות השלבים השונים של הפרויקט וההכנסות מהן, הינו מידע צופה פני עתיד. יתכן וחלק מן הערכות החברה יתממשו בפועל בצורה שונה ו/או לא יתממשו בכלל, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, כגון: גידול בעלויות הבניה והשיווק, ירידה בביקוש ליחידות מגורים ומסחר ובעקבות זאת גם לירידה במחירי המכירה והשכירות של נכסים אלה, אי קבלה או עיכוב בקבלת אישורים מתאימים לתוכניות ההקמה של השכונות השונות, חוסר התעניינות של רוכשים באזור שבו מתוכנן הפרויקט, עלייה בהוצאות המימון וקשיים בגיוס מקורות מימון, הן לחברה והן לרוכשים.

פרויקט Horseshoe 7.4.2

כללי

הפרויקט הינו אתר מגורים, נופש ומלונאות המשתרע על שטח של כ-7,475 דונם, מתוכם כ-16 דונם מצויים בתהליכי ייזום ובנייה אשר לגביהם מתוארות תוכניות החברה בסעיף 7 זה, כ-5,440 דונם עליהם מצויים אתר הנופש, אתר הסקי, מגרשי גולף, המלון ושטחי מסחר (לפרטים אודות אתר הנופש Horseshoe Resort ראה סעיף 8.3.3 להלן) וכן כ-2,019 דונם של נדל"ן להשקעה. הפרויקט ממוקם במרחק שעת נסיעה צפונית מטורונטו וכ-20 דקות בלבד מפרויקט Port McNicoll. הפרויקט נרכש על-ידי החברה, באמצעות Skyline Horseshoe Valley Inc. (להלן: "Skyline Horseshoe"), בחודש יולי 2008 בתמורה לסך כולל של 36,800 אלפי דולר קנדי.

פיתוח תשתיות האתר

בחודש יוני 2009 אושרה על-ידי המועצה המקומית תוכנית אב (master plan) לפרויקט, על פיה ניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקט כ-1,500 יחידות דיור, 212 חדרי מלון וכ-36,500 מ"ר של שטחים מסחריים מחולקים למספר שכונות.

בכוונת החברה לפתח את Horseshoe ולנצל את התשתיות הקיימות בו במספר שלבים עיקריים, ולהקים 165 יחידות דיור על שטח כולל של כ-16 אלפי מ"ר. סטטוס האישורים למלאי הקרקעות להלן ניתן כמתואר בסעיף 7.4.2.1 להלן. לפרטים אודות מימון ספציפי לפרויקטים ראה סעיף 7.3.3 לעיל.

7.4.2.1 להלן פרטים בדבר שלבי הפרויקט (כפי שנכללו בתכניות האב) ביחס לקרקעות המסווגות כמלאי לזמן קצר :

השכונה	מס' יחידות דיור	שטח ממוצע ליחידה	גודל אתר מפותח במ"ר	היתר בניה	מועד צפוי לתחילת בנייה	מועד צפוי לסיום בנייה	מס' חדרי מלון	חדרי מלון במ"ר	שטחים מסחריים במ"ר	סטטוס
Horseshoe Village condos - שלב א'	67	69	4,000	יש	2014	2016	-	-	-	ראה סעיף 7.3.1
Horseshoe Village condos - שלב ב'	58	69	4,000	אין	2016 (בהנחת בניית הבניין על-ידי החברה)	2018	-	-	560	ראה סעיף 7.3.1
Horseshoe Village condos - שלב ג' (הסבת בניין קיים)	40	111	8,000	-	2016	2017	-	-	-	ראה סעיף 7.3.1
סה"כ	165	-	16,000	-	-	-	-	-	560	-

הערכת החברה בעניין המועדים הצפויים הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על ניסיונה של החברה ועל ההזדמנויות העסקיות אליהן היא חשופה במועד הדו"ח. ייתכן שהערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה באופנים שונים מהערכות החברה, כאמור לעיל.

7.4.2.2 להלן פרטים על הערכות החברה, ביחס לרווחים הצפויים בגין הפרויקטים שפורטו בסעיף 7.4.1.2, לעיל, בהתבסס על התכונות הקיימות, הכפופה כאמור להיתרי בניה סופיים (לא כולל יחידות דיור שנמכרו) לגבי שלבים שתוארו בסעיף 7.3.1:

השכונה	גודל אתר מפותח (אלפי מ"ר)	מספר יחידות דיור				מס' חוזים חתומים לתאריך *31.12.2015	שטחי מסחר, מלונות, ציבוריים (במ"ר)	טווח מחירים ממוצעים ליח"ד באלפי דולר קנדי (במונחי שנת 2015)			סה"כ הכנסות צפויות באלפי דולר קנדי	עלות קרקע ובנייה כולל השבחה באלפי דולר קנדי למועד הדוח	הוצאות אחרות באלפי דולר קנדי למועד הדוח	הוצאות צפויות באלפי דולר קנדי	סה"כ הוצאות באלפי דולר קנדי	רווח גולמי צפוי	
		דירות נופש	קוטג'ים	בתים פרטיים	סה"כ			דירות נופש	קוטג'ים	בתים פרטיים						ב- %	באלפי דולר קנדי
Horseshoe Village condos שלב א'	4	67	-	-	67	55	-	285	-	-	19,124	13,822	847	2,350	17,019	2,105	11%
Horseshoe Village condos שלב ב, 24	4	58	-	-	58	-	כ-560	314	-	-	20,191	928	583	15,315	16,826	3,365	17%
Horseshoe Village condos שלב ג'	8	40	-	-	40	-	-	285	-	-	11,417	25	78	6,574	6,677	4,740	42%
סה"כ מגורים ומסחרי	16	165	-	-	165	55	כ-560	-	-	-	50,732	14,775	1,508	24,239	40,522	10,210	20%
הוצאות שאינן מיוחסות																	
																40,522	80%
																10,210	20%
																10,210	20%

* חוזים שההכנסה בגינם טרם הוכרה.

הערכת החברה בעניין ההכנסות הצפויות הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על ניסיונה של החברה ועל ההזדמנויות העסקיות אליהן היא חשופה במועד הדו"ח. ייתכן שהערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה באופנים שונים מהערכות החברה, כאמור לעיל.

7.4.2.3 להלן נתונים על ההערכות האמורות של החברה, ביחס לרווחיות הפרויקט, בכפוף לקבלת היתרי הבניה לכל השלבים, כאמור לעיל (באלפי דולר קנדי):

50,732	סך הכול הכנסות*
40,522	סך הכול הוצאות
10,210	סך כל רווח גולמי צפוי
10,210	חלק החברה ברווח בשירשור (100%)

* מועד ההכרה בהכנסות ממכירת יחידות דיור יהא מועד העברת הבעלות על הקרקע לרוכשים; ובמכירת דירות קונדומיניום יהא מועד האכלוס.

הערכת החברה בעניין הערכות החברה הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על ניסיונה של החברה ועל ההזדמנויות העסקיות אליהן היא חשופה במועד הדו"ח. ייתכן שהערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה באופנים שונים מהערכות החברה, כאמור לעיל.

7.4.2.4 להלן ניתוח רגישות של השפעת השינויים בהכנסות ובעלויות הפרויקט על חלק החברה ברווח בשרשור באלפי דולר קנדי:

שינויים בהכנסות					שינויים בעלויות
-6%	-3%	0%	+3%	+6%	
9,597	11,119	12,641	14,163	15,685	-6%
8,382	9,904	11,426	12,948	14,470	-3%
7,166	8,688	10,210	11,732	13,254	0%
5,950	7,472	8,994	10,516	12,038	+3%
4,735	6,257	7,779	9,301	10,823	+6%

המידע המפורט לעיל אודות הפרויקט, לרבות הערכות החברה ביחס להכנסות והרווחים הצפויים מהפרויקט, לרבות של השלבים אשר לגביהן ניתנו כל האישורים הדרושים, וביחס לקצב התקדמות השלבים השונים של הפרויקט וההכנסות מהן, הינו מידע צופה פני עתיד. יתכן וחלק מן הערכות החברה יתממשו בפועל בצורה שונה ו/או לא יתממשו בכלל, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, כגון: גידול בעלויות הבניה והשיווק, ירידה בביקוש ליחידות מגורים ומסחר ובעקבות זאת גם לירידה במחירי המכירה והשכירות של נכסים אלה, אי קבלה או עיכוב בקבלת אישורים מתאימים לתוכניות ההקמה של השכונות השונות, חוסר התעניינות של רוכשים באזור שבו מתוכנן הפרויקט, עלייה בהוצאות המימון וקשיים בגיוס מקורות מימון, הן לחברה והן לרוכשים.

7.4.3 פרויקט Deerhurst

פרויקט הממוקם מרחק כשעתיים נסיעה מצפון לטורונטו בסמוך לעיר הנסווייל שבחבל מוסקוקה (Muskoka) שבאונטריו, קנדה. הפרויקט הינו אתר מגורים, נופש ומלונאות המשתרע על שטח של כ-3,250 דונם, מתוכם כ-531 דונם מצויים בתהליכי ייזום ובנייה אשר לגביהם מתוארות תוכניות החברה בסעיף 7 זה, כ-209 דונם עליהם מצויים אתר הנופש, מגרשי גולף, המלון ומנחת מטוסים פרטי (לפרטים אודות אתר הנופש Deerhurst Resort ראה סעיף 8.3.3 להלן) וכן כ-2,510 דונם המתוארים בסעיף 10.15 להלן כקרקע מהותית.

פיתוח האתר

ביום 18 בנובמבר 2014 קיבלה החברה אישור מסגרת של הוועדה המחוזית לבקשה לשינוי ייעוד של החברה באשר לקרקעות חקלאיות בשטח כולל של 160 דונם שבבעלות החברה, אשר ממוקמות במרכז הכפר של אתר Deerhurst. זכויות הבנייה במתחם יכללו 640 יחידות דיור ומלונאות וכן שטחי מסחר בהיקף כולל של 4,500 מ"ר. ביום 28 בספטמבר 2015 עיריית Huntsville אישרה תכנית האזור (Zoning by law), באשר לקרקעות החקלאיות שבבעלות החברה באתר הנופש Deerhurst. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה, שפורסם ביום 1 באוקטובר 2015 (אסמכתא: 2015-01-126816).

בכוונת החברה לפתח את הפרויקט במספר שלבים. מועד פיתוח ומכירות השלבים תלוי בקצב והצלחת המכירות של שלבים מוקדמים יותר של הפרויקט. החברה אינה מתחייבת כלפי רוכשי היחידות לגבי היקף פיתוח יתר השלבים או לגבי מועד השלמתם. לפרטים אודות מימון הפרויקט, ראה סעיף 7.3.3 לעיל.

7.4.3.1 להלן פרטים בדבר שלבי הפרויקט:

השכונה	מס' יחידות דיור	שטח ממוצע ליחידת דיור/קרקע	גודל אתר מפותח במ"ר (בקירוב)	היתר בניה	מועד צפוי לתחילת בנייה/לשיווק	מועד צפוי לסיום בנייה/לשיווק	סטטוס
Highland Estates שלב א'	39	150	71,300	כן	2011	2017	ראה סעיף 7.3.1 לעיל. אושרה ונרשמה תוכנית חלוקת משנה. התקבלו היתרי בניה.
Highland Estates שלב ב'	56	טרם נקבע	130,000	לא	2017	2018	ראה סעיף 7.3.1 לעיל
Sanctuary	32	9,200 מ"ר	295,000	-	2013	2018	ראה סעיף 7.3.1 לעיל
Lakeside Lodge	162	46 מ"ר	35,000	לא	2014	2018	ראה סעיף 7.3.1 לעיל
סה"כ	289	-	531,300	-	-	-	-

הערכת החברה בטבלה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על ניסיונה של החברה ועל ההזדמנויות העסקיות אליהן היא חשופה במועד הדו"ח. ייתכן שהערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה באופנים שונים מהערכות החברה, כאמור לעיל.

7.4.3.2 להלן פרטים על הערכות החברה, ביחס להכנסות ורווחים הצפויים בגין פיתוח האתר בהתבסס על התכנית החדשה לגבי שלבים המתוארים בסעיף 7.3.1 לעיל:

השכונה	גודל אתר מפותח (אלפי מ"ר)	מספר יחידות דיור				מס' חוזים חתומים ליום 31.12.2015	שטחי מסחר, מלונות, ציבוריים (במ"ר)	טווח מחירים ממוצעים ליח"ד באלפי דולר קנדי (במונחי 2015)			עלות קרקע ובנייה כולל השבחה באלפי דולר קנדי למועד הדוח	הוצאות אחרות באלפי דולר קנדי	הוצאות צפויות באלפי דולר קנדי	סה"כ הוצאות באלפי דולר קנדי	רווח גולמי צפוי	
		דירות נופש	יחידות קרקע	בתים פרטיים	סה"כ			דירות נופש	יחידות קרקע	בתים פרטיים					ב- %	באלפי דולר קנדי
Highland estates א' שלב	71	-	28	11	39	-	-	-	205	590	12,328	-	-	12,328	99	1%
Highland estates ב' שלב	130	-	56	-	56	-	-	-	190	-	7,889	392	2,023	10,304	336	3%
Sactuary	295	-	32	-	32	-	-	-	180	-	4,002	43	388	4,433	1,327	23%
Lakeside lodges	35	162	-	-	162	64	-	325	-	-	1,595	216	37,157	38,968	13,702	26%
סה"כ מגורים ומסחרי	531	162	116	11	289	64	-	-	-	-	25,814	651	39,568	66,033	15,464	19%
הוצאות שאינן מיוחסות																
סה"כ הוצאות																
סך הכול רווח צפוי מהפרויקט																
חלק החברה ברווח בשרשור (100%)																

* חוזים שההכנסה בגינם טרם הוכרה.

הערכות החברה בטבלה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על ניסיונה של החברה ועל ההזדמנויות העסקיות אליהן היא חשופה במועד הדו"ח. ייתכן שהערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה באופנים שונים מהערכות החברה, כאמור לעיל.

7.4.3.3

להלן נתונים על ההערכות האמורות של החברה, ביחס לתוצאות הפרויקט בכפוף לקבלת היתרי הבניה לכל השלבים, כאמור לעיל באלפי דולר קנדי:

81,497	סך הכול הכנסות*
66,033	סך הכול הוצאות
15,464	סך כל רווח גולמי צפוי
15,464	חלק החברה ברווח בשירשור (100%)

* מועד ההכרה בהכנסות ממכירת קרקעות ובתים יהא מועד העברת הבעלות על הקרקע לרוכשים; וממכירת דירות קונדומיניום יהא מועד האכלוס.

הערכת החברה בטבלה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על ניסיונה של החברה ועל ההזדמנויות העסקיות אליהן היא חשופה במועד הדו"ח. ייתכן שהערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה באופנים שונים מהערכות החברה, כאמור לעיל.

7.4.3.4

להלן ניתוח רגישות של השפעת השינויים בהכנסות ובעלויות הפרויקט על חלק החברה ברווח בשירשור, באלפי דולר קנדי:

שינויים בהכנסות					שינויים בעלויות
-6%	-3%	0%	+3%	+6%	
14,536	16,981	19,426	21,871	24,316	-6%
12,555	15,000	17,445	19,890	22,335	-3%
10,574	13,019	15,464	17,909	20,354	0%
8,593	11,038	13,483	15,928	18,373	+3%
6,612	9,057	11,502	13,947	16,392	+6%

המידע המפורט לעיל אודות הפרויקט, לרבות הערכות החברה ביחס להכנסות והרווחים הצפויים מהפרויקט, לרבות של השלבים אשר לגביהן ניתנו כל האישורים הדרושים, וביחס לקצב התקדמות השלבים השונים של הפרויקט וההכנסות מהן, הינו מידע צופה פני עתיד. יתכן וחלק מן הערכות החברה יתממשו בפועל בצורה שונה ו/או לא יתממשו בכלל, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, כגון: גידול בעלויות הבניה והשיווק, ירידה בביקוש ליחידות מגורים ומסחר ובעקבות זאת גם לירידה במחירי המכירה והשכירות של נכסים אלה, אי קבלה או עיכוב בקבלת אישורים מתאימים לתוכניות ההקמה של השכונות השונות, חוסר התעניינות של רוכשים באזור שבו מתוכנן הפרויקט, עלייה בהוצאות המימון וקשיים בגיוס מקורות מימון, הן לחברה והן לרוכשים.

אתר Blue Mountain

7.4.4

פרויקט הממוקם מרחק כשעה וחצי נסיעה מצפון לטורונטו, בכפר התיירות והנופש Blue Mountain שבעיירה Colingwood שבאונטריו, קנדה. אתר נופש רב עונתי זה, הינו הידוע ביותר באונטריו בזכות גבעות הסקי הגדולות שכוללות 36 מסלולים, מעל אלף יחידות דיור שמרביתן גם משמשות להשכרה לאורחים לתקופות שונות, מלון Westin, מגרש גולף 18 חורים, מרכז ה- timeshare, ועשרות חניות.

בחודש אפריל 2013, השלימה החברה ביחד עם שותף (40%) את רכישת פרויקט Blue Mountain, המורכב משטחי מסחר (כ-4,457 מ"ר) וקרקעות ששטחם הכולל הינו כ-568 אלפי מ"ר, אשר להן זכויות בניה להקמת שטח מסחרי בהיקף של כ-1,800 מ"ר, 364 יחידות מגורים מחוץ לכפר (בעיקר קרקעות ברמות שונות של שירות לבניית

בתים פרטיים וקוטג'ים טוריים) וכ-434 יחידות דיור בתוך הכפר שרובן המוחלט מתאים לבניית דירות קונדומיניום. לפרטים נוספים ראה סעיפים 10.14 ו- 10.15 להלן.

פיתוח האתר

החברה מחזיקה את הקרקעות בעיקר למטרת עליית ערך. במהלך שנת 2015, בעקבות החלטת החברה לממש חלק מהקרקעות באתר, סווגו הקרקעות כנכסים לזמן קצר. בהמשך לכך, מכרה החברה מספר קרקעות באתר הנופש Blue Mountain. נכון ליום 31 בדצמבר 2015 מכירות אלה טרם הושלמו, לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 27 במאי 2015 (אסמכתא מספר: 2015-01-029814). בחודש פברואר 2016 מסרה החברה גוש קרקע ראשון, שניתן לבניין 25-30 קוטג'ים טוריים תמורת כ- 2.1 מיליון דולר קנדי שחלקו שולם במזומן וכנגד היתרה ניתנה הלוואת רוכש כנגד שעבוד הקרקע העומדת לפרעון במועד מסירת החזקה על הבית לרוכש או לאחר שנתיים על-פי המוקדם שבהם, מסירת גוש קרקע (כ-39 יח"ד) אחר צפויה להתבצע במהלך שנת 2016.

7.4.4.1 להלן פרטים בדבר שלבי הפרויקט:

השכונה	מס' יחידות דיור	שטח ממוצע ליחידת דיור/קרקע	גודל אתר מפותח במ"ר (בקירוב)	היתר בניה	מועד צפוי לתחילת בנייה/לשיווק	מועד צפוי לסיום בנייה/לשיווק	סטטוס
Plateau East	39	1,500 מ"ר	65 אלפי מ"ר	כן	2015	2016	ראה סעיף 7.3.1 לעיל. נתקבלו האישורים לתוכנית מתאר, וחלוקת משנה. נדרש אישור תוכניות האזור, האתר ואישור הבנייה.

להערכת החברה בטבלה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על ניסיונה של החברה ועל ההזדמנויות העסקיות אליהן היא חשופה במועד הדו"ח. ייתכן שהערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה באופנים שונים מהערכות החברה, כאמור לעיל.

7.4.4.2 להלן פרטים על הערכות החברה, ביחס להכנסות ורווחים הצפויים בגין פיתוח האתר בהתבסס על התכנית החדשה לגבי שלבים המתוארים בסעיף 7.3.1 לעיל:

השכונה	גודל אתר מפותח (אלפי מ"ר)	מספר יחידות דיור				מס' חוזים חתומים ליום *31.12.2015	שטחי מסחר, מלונות, ציבוריים (במ"ר)	טווח מחירים ממוצעים ליח"ד באלפי דולר קנדי (במונחי 2015)			סה"כ הוצאות צפויות באלפי דולר קנדי	הוצאות אחרות באלפי דולר קנדי	הוצאות צפויות באלפי דולר קנדי	סה"כ הוצאות באלפי דולר קנדי	רווח גולמי צפוי	
		דירות נופש	יחידות קרקע	בתים פרטיים	סה"כ			דירות נופש	יחידות קרקע	בתים פרטיים					ב- %	באלפי דולר קנדי
Plateau East	40	-	39	-	39	קונה יחיד	-	-	150	-	5,850	1,850	-	2,946	4,796	1,054
הוצאות שאינן מיוחסות																
סה"כ הוצאות																
סך הכול רווח צפוי מהפרויקט																
חלק החברה ברווח בשרשרת (100%)																

*חוזים שההכנסה בגינם טרם הוכרה.

הערכות החברה בטבלה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על ניסיונה של החברה ועל ההזדמנויות העסקיות אליהן היא חשופה במועד הדו"ח. ייתכן שהערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה באופנים שונים מהערכות החברה, כאמור לעיל.

7.4.4.3

להלן נתונים על ההערכות האמורות של החברה, ביחס לתוצאות הפרויקט בכפוף לקבלת היתרי הבניה לכל השלבים, כאמור לעיל (באלפי דולר קנדי):

5,850	סך הכול הכנסות*
4,796	סך הכול הוצאות
1,054	סך כל רווח גולמי צפוי
18%	חלק החברה ברווח בשירשור (100%)

* מועד ההכרה בהכנסות ממכירת יחידות דיור יהא מועד העברת הבעלות על הקרקע לרוכשים.

הערכת החברה בטבלה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על ניסיונה של החברה ועל ההזדמנויות העסקיות אליהן היא חשופה במועד הדו"ח. ייתכן שהערכות החברה לא תתממשה או תתממשה באופנים שונים מהערכות החברה, כאמור לעיל.

7.4.4.4

לאור העובדה כי המגרש האמור נמכר לקבלן בונה יחיד, לפי חוזה מכר, ניתוח רגישות אינו מספק מידע משמעותי.

המידע המפורט לעיל אודות הפרויקט, לרבות הערכות החברה ביחס להכנסות והרווחים הצפויים מהפרויקט, לרבות של השלבים אשר לגביהן ניתנו כל האישורים הדרושים, וביחס לקצב התקדמות השלבים השונים של הפרויקט וההכנסות מהן, הינו מידע צופה פני עתיד. יתכן וחלק מן הערכות החברה יתממשו בפועל בצורה שונה ו/או לא יתממשו בכלל, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, כגון: גידול בעלויות הבניה והשיווק, ירידה בביקוש ליחידות מגורים ומסחר ובעקבות זאת גם לירידה במחירי המכירה והשכירות של נכסים אלה, אי קבלה או עיכוב בקבלת אישורים מתאימים לתוכניות ההקמה של השכונות השונות, חוסר התעניינות של רוכשים באזור שבו מתוכנן הפרויקט, עלייה בהוצאות המימון וקשיים בגיוס מקורות מימון, הן לחברה והן לרוכשים.

שיווק והפצה בתחום ייזום נדל"ן למכירה וקרקעות

7.5

בפרויקטים של החברה בהם מוצעות יחידות דיור ומסחר למכירה, נוהגת החברה לבצע את עבודות השיווק וההפצה באופן עצמאי ובאמצעות משרדי התיווך מהגדולים בקנדה שבאחריותם הכנת תכנית השיווק, הוצאתה לפועל, ניהול משרד המכירות, אנשי השיווק, מסדי נתונים של רוכשים פוטנציאליים, אנשי המכירות, החתמת הרוכשים על ההסכמים וכד'. משרדי התיווך מקבלים עמלות בשיעור של 3%-4.5% מהמכירות. העמלות משולמות בחלקן במועד חתימת הסכמי הרכישה וחלקן במועד העברת הבעלות על שם הרוכשים.

עם מכירת קרקעות להשקעה משלמת החברה בד"כ עמלות תיווך בסך של כ- 2-3% אם בכלל כיוון שבדרך כלל קונים פוטנציאליים פונים לחברה ישירות או באמצעות מתווכים.

עונתיות בתחום ייזום נדל"ן למכירה

7.6

מאחר שפרויקט Port McNicoll ממוקם באגם קפוא בעונות החורף והסתיו, שיווקו מתאפשר בעיקר בתקופות הקיץ והאביב.

לעונתיות אין השפעה על הפעילות של שאר הפרויקטים של החברה בתחום פעילות זה.

מימון בתחום ייזום נדל"ן למכירה וקרקעות להשקעה

7.7

להלן פרטים אודות התחייבויות נוספות של החברה בקשר עם הפרויקטים, שאינן מפורטות בסעיף 7.3.3, לעיל (באלפי דולר קנדי):

פרויקט	סה"כ יתרה בגין הלוואות ליום 31 בדצמבר 2015	סה"כ יתרות בגין הלוואות למועד דוח זה	סה"כ ריבית שטרם שולמה ליום 31 בדצמבר 2015	סה"כ ריבית שטרם שולמה למועד דוח זה
Port McNicoll	-	-	-	-
Horseshoe	5,800	5,800	-	-
Deerhurst	4,357	4,180	-	-
Blue Mountain	-	-	-	-

8. תחום המלונאות בקנדה

החברה מפעילה ומנהלת מספר אתרי נופש ובתי מלון באזור טורונטו, במהלך שנת הדיווח החלה החברה ביישום של אסטרטגיית מימוש נכסים במסגרתה נמכרו החזקות החברה בשני בתי מלון. נכון למועד הדוח מפעילה החברה שני אתרי נופש ומלון אחד בקנדה.

ביום 7 במאי 2015 התקשרה החברה, באמצעות חברות בנות של החברה, בהסכם למכירת מלוא הזכויות במלון Cosmopolitan Toronto, תמורת סך של כ-12,950 אלפי דולר קנדי. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 12 ביולי 2015 (אסמכתא מספר: 2015-01-070167) ודיווח מידי של החברה מיום 13 במאי 2015 (אסמכתא מספר: 2015-01-018963) וביאור 11 בדוח הכספי.

ביום 29 באוקטובר 2015 התקשרה החברה בהסכם למכירת יתרת אחזקתה נטו (9.07%) במלון King Edward, תמורת סך של כ-5,164 אלפי דולר קנדי. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 1 בנובמבר 2015 (אסמכתא מספר: 2015-01-145422) וביאור 14 בדוח הכספי.

8.1 מידע כללי על תחום המלונאות בקנדה

8.1.1 מבנה תחום המלונאות והשינויים החלים בו²⁵

ענף המלונאות בטורונטו מתבסס בעיקרו על סגמנט אנשי העסקים (כ-60% עד 65% מהמבקרים בטורונטו) וסגמנט תיירות הנופש (חיצונית ופנימית, כ-20 מיליון תיירים בשנה).

להלן נתונים כלליים על ענף המלונאות בקנדה²⁶:

נתון						אזור	
						קנדה	
						2014	2015 חזוי
						2014	2015 חזוי
						2014	2015 חזוי
מספר בתי מלון						289	-
מספר חדרי מלון						44,360	43,775
שיעור תפוסה ממוצע						72%	71.4%
מספר חדרי מלון בשלבי תכנון והקמה						23,345	23,052
מספר אתרי נופש						100	100
מספר חדרים באתרי נופש						5,298	5,298

עם קהל היעד העיקרי של החברה בתחום המלונאות נמנות בעיקר משפחות צעירות המעוניינות לנפוש מחוץ לעיר הגדולה במקומות המציעים פעילויות מגוונות לכל המשפחה.

²⁵ <http://www.hotelnewsnow.com>

²⁶ <http://www.resortsofontario.com>

<http://www.str.com>

<http://www.pkfcanada.com>

<http://www.resortsofontario.com>

<http://www.hotelassociation.ca/forms/Hotel%20Industry%20Facts%20Sheet.pdf>

פעילות החברה בתחום המלונאות מרוכזת בעיקרה באונטריו, קנדה. על הפעילות המלונאית כאמור חלות תקנות וחקיקה בשלושה מעגלים שלטוניים: (א) חוקים ותקנות מוניציפאליים; (ב) חוקים ותקנות של מחוז אונטריו; (ג) חוקים ותקנות של הממשל הפדראלי בקנדה.

להלן עיקר החוקים, התקנות והמגבלות החלים על מפעילי בתי מלון במחוז אונטריו וקנדה:

[א] במישור המוניציפאלי – בעלי ומפעילי בתי מלון בעיר טורונטו חייבים לעמוד בתקנות תכנון ובנייה, תב"ע (יעוד הבניין), קוד ותקן הבנייה ותקנות רישוי עסקים.

חוק התכנון והבנייה מפרט את התקנים הדרושים לתכנון מפורט של בתי מלון כגון מספר המעליות ביחס למספר החדרים, מספר החניות המינימאלי וכד'. קוד הבנייה מפרט את מערכת התקנים למוצרי בנייה וגמר בהם מותר להשתמש בבניית בתי מלון. תקנות רישוי עסקים קובעות תקנות לצורך הפעלת מסעדות, ברים ועסקים אחרים הממוקמים בתוך בתי המלון.

[ב] במישור המחוזי – בעלי ומפעילי בתי מלון במחוז של אונטריו חייבים לעמוד בחוקי כיבוי האש ובטיחות, ובחוקי האלכוהול וההימורים. חוקי בטיחות וכיבוי אש מכילים תקנים מפורטים למספר יציאות החירום, שימוש בחומרים בלתי דליקים בבניין, שימוש במתזים וכד'. חוקי השימוש באלכוהול והימורים כוללים תקנות המחייבות קבלת רישוי למכירת אלכוהול על-מנת להגיש משקאות אלכוהוליים במלון, במסעדות ובחדרים. רישיון זה מותנה בעמידה בתקנות הבטיחות, בתקנות וחוקי הבנייה השונים ובחוקי כיבוי אש ובטיחות.

[ג] במישור הפדראלי – בעלי ומפעילי בתי מלון בקנדה חייבים לעמוד בחוק רישום האורחים (1970), חוקי איכות הסביבה וחוק הבריאות הציבורי בכל הקשור למתן שירותי ביוב לבתי המלון ואתרי הנופש, טיפול בפסולת, פליטות גזים מזהמים ושמירה מפני זיהום מקורות מים. חוק רישום אורחים (1970) – מאפיין את הדרישות מבניין המתעתד לשמש כבית מלון ומחייב את בעל בית המלון או המפעיל לדאוג לרישום מסודר של האורחים כולל זיהוי האורחים על פי תעודה מזהה, הצגת מחיר החדר ללילה ועוד. חוק הפרטיות וחוק שמירה על פרטים אישיים ומסמכים אלקטרוניים החלים בקנדה, מחייבים בעלי ומפעילי בתי מלון ואתרי נופש בקנדה לאמץ מנגנונים האמונים על שמירה נאותה של פרטי המבקרים בנכסיהם לרבות פרטים בדבר אמצעי התשלום.

לדעת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

- [א] עלייה מתמדת ברמת השירות;
- [ב] שמירה על רמה פיסית נאותה של בתי המלון מיתוג ובידול של בתי המלון ביחס למתחרים;
- [ג] שיפורים טכנולוגיים בתחום מערכות המידע אשר יש בהם להגביר את השליטה ומקסום היעילות התפעולית;

[ד] הגברת החשיפה הפרסומית בטורונטו ובעולם כולו ובניית נאמנות לקוחות.

8.1.4 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום המלונאות בקנדה

לדעת החברה, מחסומי הכניסה והיציאה לענף המלונאות הינם כדלקמן:

[א] ענף המלונאות (בשונה מניהול בתי מלון בלבד) מחייב השקעות נכבדות להקמת בתי המלון. בנוסף, ענף זה הנו עתיר כוח אדם. לאור זאת, כל כניסה לענף מחייבת הון עצמי גבוה.

[ב] תקופת ההרצה הארוכה יחסית (בדרך כלל כ-3 שנים), הדרושה למלון חדש כדי למצב עצמו בשוק, לבסס בסיס לקוחות ולאתר ולהכשיר כח אדם איכותי.

[ג] התחום דורש ניהול מקרוב של פרטים רבים בעלי השפעה מכרעת על חוויית האירוח.

[ד] הצורך בהון עצמי גבוה מקשה על היציאה מתחום הפעילות.

8.1.5 תחליפים למוצרי תחום המלונאות בקנדה ושינויים החלים בהם

בשני העשורים האחרונים ניכרת התפתחות בתחום דירות ה-Extended Stay. דירות אלו מיועדות לשהייה לטווח ארוך (מעל 30 ימים), והינן מרוהטות ומתוחזקות על ידי חברות ניהול. תחום זה עונה, בעיקר, על צורך של חברות השולחות את עובדיהן לתקופה מסוימת לערים אחרות, לתושבים הזקוקים למגורים בתקופת ביניים במעבר בין מקומות מגורים, וכן מעניקה מענה לדיירים הנזקקים לדירות במהלך תקופות שיפוץ. דירות אילו מאופיינות במתחם מגורים הגדול מחדר סטנדרטי במלון, במחיר נמוך באופן יחסי, ללא התחייבות לתקופה ארוכה ותוך הסתפקות בשירותי אחזקה, כביסה וניקיון חלקיים. באונטריו היה תחום זה בצמיחה עד לשנת 2004, מועד בו שונתה החקיקה ונקבע כי נכס המושכר לתקופה הפחותה מ-30 יום ישלם ארנונה כנכס מסחרי. שינוי זה, כמו גם התנגדויות מצד ועדי בתים לפעילות בתוך הבניינים, הביא לצמצום ניכר של ענף זה באונטריו, יחד עם זאת החל משנת 2010, עם כניסת חברות גדולות לתחום ה-Extended Stay, חל גידול בשיעורי התפוסה וכן במחיר ללילה.

8.1.6 מבנה התחרות בתחום המלונאות בקנדה ושינויים החלים בו

במרכז העיר טורונטו קיימים עשרה בתי מלון יוקרתיים השייכים לקטגוריית בתי המלון עליהן נמנים מלונות דירות, ה-Pantages ותשעה בתי מלון יוקרתיים נוספים. מאחר וניתן לבדוק את המחירים המוצעים על-ידי המלונות השונים באמצעות האינטרנט, גוברת התחרות בין בתי המלון השונים, ותחום ניהול ההכנסות (Revenue Management) תופס מקום מרכזי בתכנון וניהול של בתי המלון. לפרטים נוספים, ראה סעיפים 8.3.1 ו-8.3.2 להלן.

סביבתה של טורונטו והאזורים המרוחקים מרחק סביר מטורונטו (עד כשעת נסיעה), מציעים מגוון פעילויות נופש, המופעלות על ידי גורמים שונים, כגון אתרי סקי, מסלולי גולף, אגמים לשיט ודיג ופעילויות טבע שונות.

8.2 מוצרים ושירותים בתחום המלונאות בקנדה

8.2.1 להלן נתונים על המלונות בהם מחזיקה החברה (לא כולל יחידות דיור בבעלות צדדים שלישיים):

שם הנכס	מיקום	מספר חדרים	סוג הנכס	שטח בנוי כולל של הנכס (במ"ר)	חלק החברה בפרויקט	יתרת השקעה בדוח הכספי ליום 31.12.2015 (באלפי דולר קנדי)	יתרת התחייבויות החברה בגין הנכס ליום 31.12.2015 (באלפי דולר קנדי)	ניהול הנכס על-ידי חברת בת של החברה
Pantages Hotel & Spa*	Toronto, Ontario	81**	מלון דירות	3,175 2,069	100%	18,734	12,363	כן
Horseshoe Resort	Near Barrie, Ontario	141	אתר מלונאות ונופש	15,464	100%	37,417	20,751	כן
Deerhurst Resort	Near Huntsville, Ontario	336***	אתר מלונאות ונופש	18,520	100%	22,668	13,424	כן
סה"כ	558		-	39,228	-	78,819	46,538	-

* מסווג כנכס מוחזק למכירה.

** סה"כ מלאי החדרים, מתוכם 71 בבעלות החברה.

*** סה"כ מלאי החדרים, מתוכם 101 בבעלות החברה.

8.2.2 להלן נתונים בדבר פילוח הכנסות הפעילות המלונאית בקנדה*

31.12.2013		31.12.2014		31.12.2015		
%	דולר קנדי	%	דולר קנדי	%	דולר קנדי	
39%	22,601	38%	20,852	39%	20,673	חדרים
31%	17,924	30%	16,914	31%	16,317	מזון ומשקאות
30%	17,638	32%	17,699	31%	16,309	שירותים אחרים
100%	58,163	100%	55,465	100%	53,299	סה"כ

* לא נלקחו בחשבון הכנסות מעמלות, ביטולי מחזורים בין חברתיים, ככל שקיימים, והכנסות ממתקן הביוב והמים SUS באתר Horseshoe.

8.2.3 להלן נתונים בדבר רווחיות הפעילות המלונאית בקנדה

31.12.2013		31.12.2014		31.12.2015		
%		%		%		
(2%)		2%		17%		שיעור הרווח הגולמי*
59%		64%		67%		שיעור הרווח הגולמי – חדרים
26%		29%		29%		שיעור הרווח הגולמי-מזון ומשקאות

* רווח גולמי בהתאם להצגה בדוחות כספיים מאוחדים של החברה, הכולל את הכנסות המגזר בניכוי כל הוצאות המגזר, לרבות הוצאות פחת, דמי ניהול והפחתת הוצאות הנהלה וכלליות של נכסי המגזר הכלולים בעלות המכר.

8.2.4 להלן נתונים בדבר הכנסות מנכסים זהים*

להלן נתונים בדבר הכנסות ו-EBITDA של החברה ממלונות ואתרי נופש שהופעלו על-ידי החברה במשך כל אחת מהתקופות שהחלו ביום 1 בינואר ושהסתיימו ביום 31 בדצמבר בשנים 2013, 2014 ו-2015 ואשר לא נערכו בהם שינויים מהותיים בתקופות אלה (יובהר, הנתונים אינם כוללים מלונות חדשים שהחברה החלה להפעיל או שנמכרו במהלך תקופות אלו):

31.12.2013		31.12.2014		31.12.2015		
אלפי דולר קנדי		אלפי דולר קנדי		אלפי דולר קנדי		
52,201		52,212		51,708		הכנסות
5,204		8,334		8,998		EBITDA

* לא נלקחו בחשבון ביטולי מחזורים בין חברתיים, ככל שקיימים.

8.2.5 להלן נתונים בדבר פילוח הכנסות הפעילות המלונאית מהותית בקנדה בגין קבוצות מלונות, כדלקמן:

8.2.5.1 קבוצה א': הינם נכסים אשר עבורם היחס בין שיעור ה-EBITDA הכולל של הנכס לבין סך כל ה-EBITDA המאוחד של החברה, בהתאם לדוחותיה המאוחדים לשנת 2015, הינו מעל 20%.

8.2.5.2 קבוצה ב': הינם נכסים אשר עבורם היחס בין שיעור ה-EBITDA הכולל של המלון לבין סך הכל ה-EBIDTA המאוחד של החברה, בהתאם לדוחותיה המאוחדים בשנת 2015, הינו בין 10% ל- 20%.

8.2.5.3 קבוצה ג': הינם נכסים אשר עבורם היחס בין שיעור ה-EBITDA הכולל של המלון לבין סך הכל ה-EBIDTA המאוחד של החברה, בהתאם לדוחותיה המאוחדים בשנת 2015, הינו עד 10%.

קבוצה	מספר מלונות ו/או אתרי נופש	הכנסות מצרפיות (באלפי דולר קנדי)	EBITDA (באלפי דולר קנדי)	שיעור תפוסה ממוצע	ADR מחזרים ²⁸	CapEx	Capex צפוי מהותי בשנה העוקבת
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2016
א'	2	2	45,859	8,473	46%	176	10,000
ב'	-	-	-	-	-	-	-
ג'	2	2	7,928	9,607	79%	168	-

* במהלך השנה נמכר מלון ה-Cosmopolitan, הנכלל בקבוצה.

8.2.6 להלן נתונים אודות מספר יחידות הדיור בבעלות צדדים שלישיים ומספר יחידות הדיור בבעלות החברה:

שם הנכס	לשנת 2015			לשנת 2014		
	יח"ד צד ג' תחת ניהול	יח"ד בבעלות החברה	סה"כ	יח"ד צד ג' תחת ניהול	יח"ד בבעלות החברה	סה"כ
Pantages Hotel and Spa	10	71	81	10	71	81
Horseshoe Resort	-	141	141	-	141	141
Deerhurst Resort	235	101	336	272	101	373
סה"כ	245	313	558	282	313	595

8.2.7 להלן פרטים בדבר הכנסות החברה, לפני ביטול מחזורים בין חברתיים, מדמי ניהול שוטפים ביחס למלונות בקנדה (באלפי דולר קנדי):

שם הנכס	חברת הניהול	דמי ניהול שנתיים ששולמו בפועל לשנת**	
		2015	2014
Pantages Hotel and Spa*	Skyline Hotels and Resort Inc. Skyline Executive Management Inc.	709	525
Horseshoe Resort	Skyline Hotels and Resorts Inc.	186	266
Deerhurst Resort*	Skyline Hotels and Resorts Inc.	266	334
סה"כ	-	1,161	1,475

* לרבות דמי ניהול שנתקבלו מחברות בנות בעלות נכסים במלון דירות.

8.2.8 להלן פרטים נוספים אודות המלונות אשר בבעלות החברה בקנדה (באלפי דולר קנדי):

שם הנכס	מ"ר להשכרה ברוטו	סוג בעלות	מועד פתיחה לראשונה	מועד שיפוף מהותי אחרון	מודל הכרה חשבונאית למועד הדוח	יתרת עלות מופחתת בדוח הכספי ליום 31.12.2015 (באלפי דולר קנדי)* (1)
Pantages Suites Hotel & Spa	5,244	בעלות	2004	-	נכס מוחזק למכירה	18,734
Horseshoe Resort	15,464	בעלות	1962	2013	IAS 16 (cost)	37,417
Deerhurst Resort	18,520	בעלות	1896	2000	IAS 16 (cost)	22,668
סה"כ	136,031	-	-	-	-	78,819

(1) עלות חשבונאית בניכוי פחת נצבר ובתוספת התאמת שווי הוגן (במידה ונחל).

²⁷ EBITDA הינו רווח תפעולי של מגזר מלונאות של המלונות שנכללו בקבוצת דיווח בנטרול פחת ודמי ניהול ששולמו למשרד הראשי.

²⁸ ADR הינו הכנסה ממוצעת לחדר – היחס בין סך ההכנסות מחזרים לבין מספר החדרים שנמכרו.

לפרטים אודות השווי ההון של המלוונות בקנדה (אלפי דולר קנדי), ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים.

8.3 להלן פרטים נוספים אודות המלוונות אשר מפעילה החברה בקנדה:

8.3.1 מלון דירות Pantages

מלון דירות בן 8 קומות הממוקם בבניין ה-Pantages שהינו מבנה בן 44 קומות, הממוקם בסמוך למרכז הקניות והבידור של טורונטו. הפרויקט פועל החל מחודש מרץ 2004, וכולל 81 סוויטות ודירות (67 סוויטות המתאימות גם לשהייה בשיטת ה-Extended Stay ו-14 דירות), אולמות קונגרסים, חדרי ישיבות, ספא, מסעדה, חדר כושר, בר, לובי, משרדים וחניון הכולל 54 מקומות חנייה.

החברה מחזיקה, באמצעות Skyline Executive Properties Inc. (להלן: "SEPI"), ב-57 מהסוויטות שבמלון הדירות (יתרת היחידות מוחזקות על-ידי צדדים שלישיים), שנרכשו במהלך השנים 2005-2012, בתמורה לסך כולל של כ-11,000 אלפי דולר קנדי באמצעות הלוואות שנטלה SEPI לשם כך, אשר פרטיהן להלן:

גוף מלווה	סכום הלוואה מקורי באלפי דולר קנדי	ריבית	מועד פירעון	יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2015 באלפי דולר קנדי	יתרת הלוואה במועד סמוך לדוח באלפי דולר קנדי	בטוחות
HSBC	6,619	ריבית משתנה לפי שיעור ריבית על PRIME של HSBC (למועד הדו"ח 3% שנתי קבועה)	2016-2017	4,655	4,655	שעבוד מדרגה ראשונה על הסוויטות אשר לשם רכישתן הועמדה ההלוואה.
Firm Capital Trust	3,500	הגבוה מבין (1) 6.10% שנתי; או (2) שיעור ריבית ה-PRIME של הבנקים בקנדה + 2%	2016	3,040	3,040	
סה"כ	10,119	-	-	7,695	7,695	-

כמו-כן, מחזיקה החברה, באמצעות החברה Ontrio Limited 2029861 (להלן: "2029861"), ב-14 דירות שבפרויקט, בחניון, ובכל שטחי המסחר שבפרויקט המסתכמים בכ-3,000 מ"ר. השטחים כאמור נרכשו על ידי 2029861 בתמורה לסך כולל של 4,000 אלפי דולר קנדי. בשנת 2006 רכשה החברה את אחזקות שותפיה ב-2029861, בתמורה לסך כולל של 3,500 אלפי דולר קנדי.

הרכישות האמורות בוצעו באמצעות הלוואה שנטלו החברה ו-2029861 אשר פרטיה להלן:

המלווה	היקף המימון
Business Development Bank of Canada	7,500 אלפי דולר קנדי.
מועד נטילת ההלוואה	מרץ 2007
תקופת מימון	20 שנה
תנאי פירעון קרן וריבית	תשלומים חודשיים שווים של קרן בתוספת ריבית.
ריבית	שיעור משתנה הנקבע על פי שיעור תשואת האג"ח של ממשלת קנדה בניכוי 1.1% 2029861 רשאית לפנות לגורם הממון בבקשה כי משיעור הריבית האמור יופחת 0.5%, ככל שתוצאות פעילות Pantanges והיחסים הפיננסיים במאזנים העתידיים בדוחות 2029861 יעמדו בתנאים שנקבעו בהסכם. 2029861 לא פנתה בבקשה כאמור והריבית עומדת בשיעור של 3.7%.
בטוחות	שיעבוד ספציפי וראשון בדרגה על זכויות 2029861 וזכויות Skyline Hotels and

Pantages-B Resorts Inc.	
שיעבוד כללי על דמי השכירות הצפויים מן הפרויקט.	
החברה העמידה ערבות בסך של 4,000 אלפי דולר קנדי.	
4,668	יתרת ההתחייבות ליום 31.12.2015
4,668	יתרת ההתחייבות למועד פרסום הדוח

ניהול הנכס

Skyline Executive Management Inc. (להלן: "SEMI"), חברה בת של החברה המעניקה שירותי ניהול-על עבור בעלי הסוויטות במלון, בתמורה לדמי הניהול הנגזרים מההכנסות הברוטו בגין השכרתן בשיעור שנע בין 14%-15%. בעלי הסוויטות נושאים בהוצאות תפעול, אחזקה, ביטוח ושיווק הסוויטות. כמו כן אחראים בעלי הסוויטות לתשלום ההוצאות הקשורות ישירות לסוויטה בבעלותם ובכלל זה ארנונה, ועד בית, ביטוח נכסי ומשכנתא.

אתר נופש Horseshoe Resort

8.3.2

אתר הנופש Horseshoe Resort כולל אתר סקי, שני מגרשי גולף, פארק הרפתקאות, מלון ובו 141 חדרים, אולמות אירועים בהיקף של 800 מ"ר, שתי בריכות שחייה ושטחי מסחר.

במהלך שנת 2012 עברו לבעלותה של Skyline Horseshoe כל זכויות השימוש ב-40 יחידות נופש הפועלות באתר במתכונת של Timesharing (קרי, כשלכל אחד מבעלי הזכויות, מוקנית הזכות להשתמש ביחידת הנופש לפרק זמן מוגבל במהלך השנה, בדרך כלל שבוע). זכויות השימוש ביחידות הנופש כאמור עברו לבעלותה של Skyline Horseshoe מבעלי הזכויות המקוריים ללא תמורה כספית. חלק מבעלי היחידות זכאים למספר של עד 7 לינות בשנה באתרי החברה במחיר מוזל. להלן פרטים אודות הלוואה מהותית שנטלה החברה בקשר עם מימון אתר הנופש Horseshoe Resort

ואתר הנופש Deerhurst :

המלווה	תאגיד בנקאי קנדי
הלווה	Skyline Horseshoe ו-Skyline Deerhurst Resort Inc. (להלן: "Skyline Deerhurst") – חברות בנות (100%) של החברה
היקף המימון	37 מיליון דולר קנדי
מועד העמדת המימון	נובמבר 2012.
סוג ומטרת המימון	הלוואה עם תנאי פירעון מוגדרים לצורכי מימון מחדש של הלוואות קודמות הפרויקטים Deerhurst Resort ו-Horseshoe Resort.
הערבים	החברה ערבה להתחייבויות הלוואות כלפי המלווה.
תקופת המימון	42 חודשים.
בסיס הצמדה ושיעורי ריבית	ריבית שנתית בשיעור הפריים הקנדי בתוספת 1.75%. ליום 31 בדצמבר 2015, שיעור ריבית הפריים עמד על 2.7% ולמועד דוח זה 2.7%.
תנאי פירעון קרן וריבית	בששת החודשים הראשונים ממועד העמדת הלוואה, שילמו הלוואות, מדי חודש, את הריבית בלבד. בחלוף שישה חודשים, שילמו הלוואות על חשבון קרן הלוואה, תשלום חודשי קבוע בסך של כ-123 אלפי דולר קנדי, בתוספת ריבית (כמפורט להלן). בחלוף 42 חודשים ממועד העמדת הלוואה תיפרענה הלוואות את יתרת קרן הלוואה ואת הריבית בגינה. בנוסף, בגין העמדת קו האשראי שילמו הלוואות עמלה בשיעור 1.5% מההיקף הניצול בפועל. הלוואות תהיינה זכאיות, בכל עת ועל פי שיקול דעתן הבלעדי, לפרוע את הלוואה, כולה או חלקה, בפירעון מוקדם, ללא תשלום עמלת פירעון מוקדם, ובלבד שכל סכום שייפרע בפירעון מוקדם כאמור לא יפחת מ-1,000 אלפי דולר קנדי.
ריבית אפקטיבית	4.65%
ריבית ממוצעת	4.45%
בטחונות	1. שיעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת המלווה של כל אחד מהפרויקטים, מוגבל לסכום של 50,000 אלפי דולר קנדי בגין כל אחד מהפרויקטים. על אף האמור לעיל, הלוואות תהיינה רשאיות, בהתקיים תנאים מסוימים להחריג חלק מהקרענות שבפרויקטים ולמוכרן במהלך העסקים הרגיל של הלוואות. 2. המחאה על דרך השעבוד מדרגה ראשונה של כל ההכנסות השוטפות של הלוואות מהפרויקטים. 3. הכפפת הלוואות בעלים שהעמידה החברה למלוות ביחס להלוואה. 4. המחאה של זכויות שונות של המלוות ביחס לפרויקטים והסכמים בהם התקשרו עם צדדים שלישיים ביחס לפרויקטים (הסכם ניהול, הסכם תפעול וכיוצ"ב). 5. הלוואות הפקידו בחשבון ייעודי המשותף להן ולמלווה, סך של 750 אלפי דולר קנדי, עד למועד פירעון הלוואה. 6. כל אחת מהלוואות פתחה חשבון ייעודי אצל המלווה, אליו מועברים מדי חודש 3% מסך ההכנסות התפעוליות ברוטו של הפרויקט שבבעלותה. 7. בטחונות נוספים שידרוש המלווה אשר הינם סבירים ביחס להסכמי הלוואה דומים.

אמות מידה פיננסיות של הלווים	[א] יחס שירות לחוב, שייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, שלא יפחת מ-1:1.40 עד למועד הבדיקה שיחול ביחס לרבעון שישתיים ביום 30 בספטמבר 2015, ושלא יפחת מ-1:1.75 החל מיום 31 בדצמבר 2015. "יחס שירות לחוב" לעניין זה הינו היחס שבין (1) ה-EBITDA המצטבר של הלווה בארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה לבין (2) סך התשלומים בהן נשאו הלווה למלווה (קרן וריבית) בתקופה האמורה בס"ק (1) (לא כולל סכומים שפרעו הלווה בפירעון מוקדם). ליום 31 בדצמבר 2015 עמד יחס שירות לחוב על 1.00:1.75. הלווה עמדו ביחס השירות לחוב ליום 31 בדצמבר 2015 ולמועד דוח זה, אשר עמד על 7.6, בהתאמה. [ב] היחס שבין יתרת החוב הבלתי נפרע כלפי המלווה לבין השווי המשתקף לפרויקטים על פי הערכת השווי האחרונה שבוצעה להם (LTV), לא יעלה על 1:0.55. יחס זה ייבחן אחת לשנה, ביחס לדוחות הכספיים השנתיים של הלווה. הלווה עמדו ביחס זה ליום 31 בדצמבר 2015 ולמועד הדוח, אשר עמד על 0.28 (בשני המועדים), בהתאמה.
יתרת ההתחייבות ליום 31.12.2015	33,053
יתרת ההתחייבות למועד פרסום הדוח	32,683

8.3.3 אתר נופש Deerhurst Resort

בחודש מרץ 2011 השלימה החברה, באמצעות Skyline Deerhurst, את רכישת מלוא הזכויות באתר הנופש בתמורה לסך כולל של 26,000 אלפי דולר קנדי, בתוספת הוצאות רכישה בסך של כ-1,600 אלפי דולר קנדי. אתר הנופש כולל, בין היתר, 431 סוויטות²⁹, בריכות שחיה, שני מגרשי גולף, מגרשי טניס ומנחת מטוסים פרטי. אתר הנופש מופעל על-ידי Skyline Deerhurst.

פרויקט Deerhurst Resort הוכר בעבור ההישגים הבאים: מגרשי הגולף ב-Deerhurst Highlands נבחרו על ידי מגזין SCOREGolf כאחד ממגרשי הגולף הציבוריים הטובים בקנדה (2013); מגרשי הגולף ב-Deerhurst Highlands נבחרו על ידי מגזין SCOREGolf כאחד ממגרשי הגולף הציבוריים הטובים בקנדה (2011).

8.4 לקוחות בתחום המלונאות בקנדה

8.4.1 הלקוחות בתחום המלונאות והנופש הינם אורחים פרטיים וחברות. להערכת החברה, אין לחברה תלות בלקוח כלשהו, באופן שהפסקת ההתקשרות עימו עלולה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות החברה.

8.4.2 להלן נתונים עיקריים לגבי התפלגות שנתית של הכנסות החברה בחלוקה להכנסות מקבוצות ולהכנסות מיחידים לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחד מהשנים 2014 ו-2015 (באלפי דולר קנדי):

	2014					2015				
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	סה"כ
הכנסות מיחידים	10,527	15,614	8,654	13,751	46,101	8,699	14,811	8,672	13,919	46,101
הכנסות מקבוצות	1,544	2,329	2,087	959	7,198	1,135	2,859	1,969	1,235	7,198

8.5 שיווק והפצה בתחום המלונאות בקנדה

מחלקת שיווק ומכירות של Skyline Hotels and Resorts Inc. (חברה בת 100%), אחראית על פעילות השיווק של חדרי המלונות שבבעלות החברה ושל אתרי הנופש, ובכלל זה שיווק ומכירת החדרים, חדרי הישיבות והכנסים, טיפולי הספא, מזון ומשקאות ועוד. מחלקת השיווק עושה שימוש במנועי חיפוש באינטרנט, סוכני נסיעות, מארגני כנסים ואירועים, קשר ישיר עם חברות, מוסדות וגופי ממשלה, משווקים סיטונאים, השתתפות בכנסים ואירועי שיווק, השתתפות באירועים כלל עירוניים וכד'.

101 סוויטות הינן בבעלותה של Skyline Deerhurst, והיתרה הינה בבעלות צדדים שלישיים.

בנוסף, לחברה מאגר לקוחות הכולל למעלה מ-200 אלף לקוחות וזאת כתוצאה מרישום של אורחי המלונות והאתרים שבבעלותה לאורך שנות פעילותה. החברה עושה שימוש במאגר זה לצורך ביצוע שיווק האירוח והפרויקטים שהיא מפתחת באתרים השונים. שיווק באמצעות שימוש במאגר הלקוחות הקיים חוסך עלויות שיווק ועמלות למתווכים וכך החברה מסוגלת להציע מבצעים אטרקטיביים.

8.6 עונתיות בתחום המלונאות בקנדה

להלן פרטים בדבר פילוח ההכנסות בתחום המלונאות בקנדה בשנים 2015, ו-2014 בחלוקה לרבעונים קלנדאריים (באלפי דולר קנדי):

שנת 2014				שנת 2015				רבעון קלנדארי
I	II	III	IV	I	II	III	IV	
14,710	10,741	17,943	12,071	15,154	10,641	17,670	9,834	הכנסות ממלונאות ונופש

* לא נלקחו בחשבון הכנסות מעמלות, ביטולי מחזורים בין חברתיים, ככל שקיימים, והכנסות ממתקן הביוב והמים SUS באתר Horseshoe.

פעילות אתרי הנופש מושפעת מעונתיות. באתר הנופש Horseshoe Resort ההכנסות גבוהות ברבעון הראשון של השנה, בשל היקף הפעילות הגבוהה בעונה באתרי הסקי. ברבעון השני, בו מזג האוויר בקנדה עודנו קר באופן שאינו מאפשר פעילויות קיץ מחד, אך גם אינו מאפשר את פעילות הסקי האמורה מאידך, חלה ירידה בהיקף הפעילות בתחום. ברבעון השלישי נרשמת עליה בהיקף הפעילות בשל עונת הקיץ ונרשמות הכנסות גבוהות באתר הנופש Deerhurst Resort, וברבעון הרביעי נשמרת היציבות עם המעבר לתחילת החורף. לצד השפעת העונתיות על פעילות אתרי הנופש, הפעילות במלונות במרכז טורונטו שומרת על רמה מאוזנת של הכנסות במהלך רוב השנה. בחודשים אפריל ובנובמבר חלה ירידה בהכנסות, היות ואין לחברה הכנסות מפעילות סקי מחד גיסא אך גם לא מפעילות גולף מאידך גיסא.

9. תחום המלונאות בארה"ב

9.1 מידע כללי על תחום המלונאות

9.1.1 מבנה תחום המלונאות והשינויים החלים בו³⁰

ענף המלונאות בארה"ב הוא מהמובילים בעולם בבחינת הצמיחה. בשנת 2015 חווה שוק המלונאות בארה"ב צמיחה של כ-6.6% בהכנסות המלונות. שוק המלונאות בארה"ב מגוון ומבוסס הן על הסגמנט העסקי והן על סגמנט תיירות הנופש (הן חיצונית והן פנימית). מסיבות אלה, שוק המלונאות האמריקאי מושך אליו הרבה משקיעים חיצוניים, ובהתאם לכך, כמות העסקאות המתבצעות בענף גבוהה מאוד³¹.

³⁰ <http://www.hotelnewsnow.com>

³¹ <http://www.bu.edu/bhr/2015/09/11/u-s-lodging-industry-update-q2-2015/>

להלן נתונים כלליים על ענף המלונאות בארה"ב:

נתון		ארה"ב
		2014
		2015
מספר בתי מלון	54,432	54,073
מספר חדרי מלון	4,978,023	5,038,485
שיעור תפוסה ממוצע	65%	66%
מספר חדרי מלון בשלבי תכנון והקמה	521,838	609,842
מספר אתרי נופש אלפני	*470	*470

* מתוך מספר אתרי הנופש האלפנינים בארה"ב, כ-29 ממוקמים באזור קליפורניה.

9.1.2

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום המלונאות בארה"ב

על הפעילות המלונאית כאמור חלות תקנות וחקיקה בשלושה מעגלים שלטוניים: (א) תקנות של העיר קליבלנד, אוהיו; (ב) חוקים ותקנות של אונטריו מדינות קליפורניה ואוהיו; (ג) חוקים ותקנות של הממשל הפדראלי בארה"ב.

להלן עיקר החוקים, התקנות והמגבלות החלים על מפעילי בתי מלון במחוז אונטריו וקנדה:

[א] במישור המוניציפאלי – בעלי ומפעילי בתי מלון בעיר קליבלנד, Cuyohaga County חייבים לעמוד בתקנות תכנון ובנייה, תב"ע (יעוד הבניין), קוד ותקן הבנייה ותקנות רישוי עסקים.

חוק התכנון והבנייה מפרט את התקנים הדרושים לתכנון מפורט של בתי מלון כגון מספר המעליות ביחס למספר החדרים, מספר החניות המינימאלי וכד'. קוד הבנייה מפרט את מערכת התקנים למוצרי בנייה וגמר בהם מותר להשתמש בבניית בתי מלון. תקנות רישוי עסקים קובעות תקנות לצורך הפעלת מסעדות, ברים ועסקים אחרים הממוקמים בתוך בתי המלון. בנוסף, מוטל בקליבלנד מס הארחה מיוחד על מכירות חדרים בשיעור של 5.50% (County Bed Tax).

[ב] במדינת אוהיו – בעלי ומפעילי בתי מלון במדינה חייבים לעמוד בחוקי כיבוי האש ובטיחות, ובחוקי האלכוהול וההימורים, זאת בהתאם לסוג רשיון ההפעלה. חוקי בטיחות וכיבוי אש מכילים תקנים מפורטים למספר יציאות החירום, שימוש בחומרים בלתי דליקים בבניין, שימוש במתזים וכד'. חוקי השימוש באלכוהול וההימורים כוללים תקנות המחייבות קבלת רישוי למכירת אלכוהול על-מנת להגיש משקאות אלכוהוליים במלון, במסעדות ובחדרים. רישיון זה מותנה בעמידה בתקנות הבטיחות, בתקנות וחוקי הבנייה השונים ובחוקי כיבוי אש ובטיחות (Ohio Revised Code).

[ג] במישור הפדראלי – בעלי ומפעילי בתי מלון בקנדה חייבים לעמוד בחוק Americans with Disabilities Act, חוקי איכות הסביבה וחוק הבריאות הציבורי בכל הקשור למתן שירותי ביוב לבתי המלון ואתרי הנופש, טיפול בפסולת, פליטות גזים מזהמים ושמירה מפני זיהום מקורות מים. בין החוקים

העיקריים המשפיעים על פעילות מלונאית נמנים Labor Standards Act, Hotel and Motel Fire Safety Act, Pool and Spa Safety, H1N1 Flu Pandemic, חוק הפרטיות וחוק שמירה על פרטים אישיים ומסמכים אלקטרוניים החלים בארה"ב, מחייבים בעלי ומפעילי בתי מלון ואתרי נופש בארה"ב לאמץ מנגנונים האמונים על שמירה נאותה של פרטי המבקרים בנכסיהם לרבות פרטים בדבר אמצעי התשלום.

9.1.3 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום המלונאות בארה"ב

לדעת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

- [א] עלייה מתמדת ברמת השירות;
- [ב] שמירה על רמה פיסית נאותה של בתי המלון מיתוג ובידול של בתי המלון ביחס למתחרים;
- [ג] שיפורים טכנולוגיים בתחום מערכות המידע אשר יש בהם להגביר את השליטה ומקסום היעילות התפעולית;
- [ד] הגברת החשיפה הפרסומית בארה"ב ובעולם כולו ובניית נאמנות לקוחות.

9.1.4 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום המלונאות בארה"ב

לדעת החברה, מחסומי הכניסה והיציאה לענף המלונאות הינם כדלקמן:

- [א] ענף המלונאות (בשונה מניהול בתי מלון בלבד) מחייב השקעות נכבדות להקמת בתי המלון. בנוסף, ענף זה הנו עתיר כוח אדם. לאור זאת, כל כניסה לענף מחייבת הון עצמי גבוה.
- [ב] תקופת ההרצה הארוכה יחסית (בדרך כלל כ-3 שנים), הדרושה למלון חדש כדי למצב עצמו בשוק, לבסס בסיס לקוחות ולאתר ולהכשיר כח אדם איכותי.
- [ג] התחום דורש ניהול מקרוב של פרטים רבים בעלי השפעה מכרעת על חוויית האירוח.
- [ד] הצורך בהון עצמי גבוה מקשה על היציאה מתחום הפעילות.

9.1.5 תחליפים למוצרי תחום המלונאות בארה"ב ושינויים החלים בהם

בשני העשורים האחרונים ניכרת התפתחות בתחום דירות ה-Extended Stay. דירות אלו מיועדות לשהייה לטווח ארוך (מעל 30 ימים), והינן מרוהטות ומתוחזקות על ידי חברות ניהול. תחום זה עונה, בעיקר, על צורך של חברות השולחות את עובדיהן לתקופה מסוימת לערים אחרות, לתושבים הזקוקים למגורים בתקופת ביניים במעבר בין מקומות מגורים, וכן מעניקה מענה לדיירים הנזקקים לדירות במהלך תקופת שיפוץ. דירות אילו מאופיינות במתחם מגורים הגדול מחדר סטנדרטי במלון, במחיר נמוך באופן יחסי, ללא התחייבות לתקופה ארוכה ותוך הסתפקות בשירותי אחזקה, כביסה וניקיון חלקיים. כמו-כן, בשנים האחרונות חלה עלייה בשימוש של אנשים פרטיים בשירותי שיתוף חדרים או דירות על בסיס לילה באמצעות תיווך אתרי אינטרנט כדוגמת Airbnb.

9.1.6 מבנה התחרות בתחום המלונאות בארה"ב ושינויים החלים בו

סביבתה של קליבלנד והאזורים המרוחקים מרחק סביר מהעיר (עד כשעת נסיעה), מציעים מגוון פעילויות נופש, המופעלות על ידי גורמים שונים, כגון פעילויות טבע שונות.

9.2.1 להלן נתונים על המלוונות בהם מחזיקה החברה בארה"ב (לא כולל יחידות דיור בבעלות צדדים שלישיים):

שם הנכס	מיקום	סוג הנכס	שטח כולל של הנכס (במ"ר)	חלק החברה בפרויקט	יתרת התחייבויות החברה בגין הנכס ליום 31.12.2015 (באלפי דולר ארה"ב)	מספר חדרים ליום 31.12.2015	ניהול הנכס
Hyatt Cleveland	קליבלנד, אוהיו	מלון	28,638	100%	15,690	293	Hyatt
Bear Valley	קליפורניה	אתר מלונאות ונופש	4,167	100%	-	53	ניהול עצמי
Renaissance	קליבלנד, אוהיו	מלון	81,000	50%	14,750	491	Aimbridge
סה"כ	-	-	113,805	-	30,440	837	-

31.12.2013		31.12.2014		31.12.2015		
%	אלפי דולר ארה"ב	%	אלפי דולר ארה"ב	%	אלפי דולר ארה"ב	
74%	10,037	68%	9,607	54%	13,911	חדרים
25%	3,354	24%	3,422	24%	6,057	מזון ומשקאות
1%	129	8%	1,196	22%	5,579	שירותים אחרים
-	13,520	-	14,226	-	25,547	סה"כ

9.2.3 להלן נתונים בדבר רווחיות הפעילות המלונאית בארה"ב

31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	
%	%	%	
14%	17%	8%	שיעור הרווח הגולמי *
72%	73%	69%	שיעור הרווח הגולמי – חדרים **
31%	24%	26%	שיעור הרווח הגולמי-מזון ומשקאות**

9.2.4 להלו נתונים בדבר הכנסות מנכסים זהים

-44-

ביום 31 בדצמבר בשנים 2015, 2014 ו-2013 ואשר לא נערכו בהם שינויים מהותיים בתקופות אלה (יובהר, הנתונים אינם כוללים מלוונות חדשים שהחברה החלה להפעילם או שנמכרו במהלך תקופות אלו):

31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	
אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	
13,520	12,936	14,456	הכנסות
2,925	2,666	3,191	EBITDA

9.2.5 להלן פרטים בדבר הכנסות החברה, לפני ביטול מחזורים בין חברתיים, מדמי ניהול שוטפים ביחס למלוונות בארה"ב (באלפי דולר ארה"ב):

דמי ניהול שנתיים לשנת		חברת הניהול	שם הנכס
2014	2015		
431	552	Hyatt	Hyatt Cleveland
390	433	Skyline Hotels and Resorts Inc.	Hyatt Cleveland
-	-	ניהול עצמי	Bear Valley
-	82	Skyline Hotels and Resorts Inc.	Renaissance
-	132	Aimbridge	Renaissance
821	1,286		סה"כ

9.2.6 להלן פרטים נוספים אודות המלוונות אשר בבעלות החברה בארה"ב (באלפי דולר ארה"ב):

שם הנכס	שטח בנוי כולל של הנכס (מ"ר)	סוג בעלות	מועד פתיחה לראשונה	מועד שיפוץ מהותי אחרון	מודל הכרה חשבונאית למועד הדוח	יתרת עלות מופחתת בדוח כספי ליום 31.12.2015 באלפי דולר ארה"ב
Bear Valley Resort (1)	4,167	בעלות	1967	2006	IAS 16 (cost)	6,932
Hyatt Cleveland (2)	28,638	בעלות	1890	2014	IAS 16 (cost)	26,597
Renaissance (3)	81,000	בעלות	1918	2012	IAS 16 (cost)	25,248
סה"כ	113,805	-	-	-	-	58,777

- (1) הרכישה הושלמה ביום 19 בדצמבר, 2014.
(2) הרכישה הושלמה ברבעון הראשון בשנת 2012.
(3) הרכישה הושלמה ביום 28 באוקטובר 2015.

9.2.7 לפרטים אודות השווי ההוגן של המלוונות בארה"ב (אלפי דולר ארה"ב) ראה באור 11 לדוחות הכספיים.

9.2.8 להלן נתונים בדבר מלוונות מהותיים:

מספר מלוונות ו/או אתרי נופש	הכנסות מצרפיות (קנדי דולר ארה"ב)	EBITDA מצרפי (באלפי דולר ארה"ב)	ADR ³² בדולר ארה"ב		שיעור תפוסה ממוצע (%)		CapEx באלפי דולר ארה"ב		CapEx צפוי מהותי בשנה העוקבת
			2014	2015	2014	2015	2014	2015	
קבוצה א' ¹	25,547	3,485	141.37	131.67	72%	68%	1,092	3,324	11,600
קבוצה ב' ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
קבוצה ג' ³	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1. מלוונות קבוצה א' הינם מלוונות שה-EBITDA של כל אחד מהם ממגזר המלוונות מהווים מעל 20% מה-EBITDA הכולל שלהחברה במאוחד בהתאם לדוחות הכספיים לשנת 2015.
2. מלוונות קבוצה ב' הינם מלוונות שה-EBITDA של כל אחד מהם מהווים מעל 10% ועד ל-20% מה-EBITDA הכולל של יתרת עלות מופחתת בדוח כספי ליום 31.12.2015 באלפי דולר ארה"ב.
3. מלוונות קבוצה ג' הינם מלוונות שה-EBITDA של כל אחד מהם מהווים עד ל-10% מה-EBITDA הכולל של יתרת עלות מופחתת בדוח כספי ליום 31.12.2015 באלפי דולר ארה"ב.

9.3 להלן פרטים נוספים אודות המלוונות אשר מפעילה החברה בארה"ב

³² "ADR" – הינו הכנסה ממוצעת לחדר – היחס בין סך ההכנסות מחדרים לבין מספר החדרים שנמכרו.

בחוודש פברואר 2012, השלימה החברה את רכישת מלוא הזכויות בנכס המשמש כקומפלקס הכולל מלון ובו 293 חדרים וקניון מקורה בשטח של כ-4,446 מ"ר, בדאון טאון קליבלנד, אוהיו, ארה"ב, בתמורה לסך של כ-7.7 מיליון דולר ארה"ב (כ-7,700 אלפי דולר קנדי). רכישת הנכס נעשתה בעקבות זכייתה של החברה במכרז, במסגרת הליך לכינוס נכסים של הקומפלקס. החברה מימנה את הרכישה בשלב הראשון, אמצעות מקורותיה העצמיים. המלון שבקומפלקס מנוהל על ידי רשת Hyatt, על פי עיקרי ההסכם עם Hyatt, וזכאית Hyatt לדמי ניהול בסיסיים בשיעור השווה ל-3% מהכנסות המלון, לרבות כיסוי הוצאות הפעלת המלון ותשלום בגין שירותים נלווים (Chain Services) ו-"Centralized Services", המסופקים על-ידי Hyatt, בעיקר עבור שיווק ומכירה, Hyatt Rewards, מערכות אלקטרוניות וטכנולוגיות בהן החברה מחויבת להשתמש, וכן עבור שירותים בהם החברה בוחרת להשתמש מדי תקופה "non-mandatory" כגון ביטוח נכס, תוכניות רווחה וניהול רכוש קבוע. ההסכם האמור הינו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2021, כאשר לחברת ניהול קיימת זכות הארכה של חמש (5) שנים נוספות באותם תנאים. כחלק מתנאי ההסכם, נדרשת החברה להפריש סך השווה ל-5% ממחזור הנכסות לקרן השיפוצים ולבצע תוכנית שיפוצים חדרים (property improvement plan) או PIP בהיקף מוסכם עד שנת 2017. במועד הדוח סיימה החברה לשפץ 114 מתוך 293 חדרי המלון. בנוסף, קיימים תנאים נוספים להסדרת מערכת היחסים בין הצדדים כמקובל בסוג כזה של הסכמים.

מבדיקות שערכה החברה עלה, כי בקופת המלון נמצא סך של 4.3 מיליון דולר ארה"ב (כ-4,300 אלפי דולר קנדי) המוחזק עבור רוכש הקומפלקס, מתוכם 2.6 מיליון דולר ארה"ב (כ-2,600 אלפי דולר קנדי) המהווים קרן ייעודית לשיפוץ הקומפלקס, וסך של 1.6 מיליון דולר ארה"ב (כ-1,600 אלפי דולר קנדי) המהווה יתרת זכות בחשבון התפעולי של הקומפלקס. כמו כן נמצא, כי בגין השתתפות הרשות המקומית בעבר בסיוע בשיפוץ, הקומפלקס זכאית הרשות המקומית לסך כולל של 6.8 מיליון דולר ארה"ב (כ-6,800 אלפי דולר קנדי) מאת בעלי הקומפלקס, ולפיכך החברה מחויבת בתשלומים דו שנתיים בתוספת ריבית בשיעור של 9% (כולל ארנונה), על פי לוח סילוקין קבוע מראש, הצפוי להסתיים בשנת 2025. מול ההתחייבות האמורה, נהנים בעלי הקומפלקס מפטור בגין תשלומי ארנונה בהיקף של כ-160 אלפי דולר ארה"ב לשנה, עד לשנת 2030 (סך כולל של כ-3.04 מיליון דולר ארה"ב (כ-3,222 אלפי דולר קנדי). ליום 31 בדצמבר 2015 ולמועד דוח זה, יתרת ההתחייבות של החברה כלפי הרשות המקומית עומדת על סך של כ-3,840 אלפי דולר ארה"ב, בשני המועדים.

בחוודש יוני 2013 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי אמריקאי בהסכם מימון המובטח על ידי קומפלקס המלונאות והמסחר בסך של 12,300 אלפי דולר ארה"ב (כ-12,878 אלפי דולר קנדי) הנושאת ריבית בשיעור שנתי קבוע של 4.75%. ההלוואה עומדת לתקופה של 5 שנים כאשר החזר קרן ההלוואה מחושב על פני 30 שנה. ליום 31 בדצמבר 2015 ולמועד דוח זה, עומדת יתרת התחייבות החברה בגין המימון על סך של כ-11,850 אלפי דולר ארה"ב (כ-16,400 אלפי דולר קנדי) וכ-11,784 אלפי דולר ארה"ב (כ-16,309 אלפי דולר קנדי), בהתאמה. כבטוחה להעמדת ההלוואה שעבדה החברה את זכויותיה בפרויקט לטובת התאגיד הבנקאי וכן התחייבה בהתחייבויות נוספות מקובלות, לרבות לעמידה באמות מידה פיננסיות.

ביום 5 באוגוסט 2014 התקשרה החברה בהסכם לרכישת אתר סקי ומבנים על שטח של כ-6,900 דונם בקליפורניה, ארה"ב, בתמורה לסך של כ-2,000 אלפי דולר ארה"ב וכוללת גם שכירות לעשר שנים של 53 חדרים. האתר כולל בין היתר 9 מעליות, מבנה התכנסות בגודל של כ-3,600 מ"ר, חניון לכ-2,000 כלי רכב וכן הר המשמש לסקי, עליו כ-75 מסלולי סקי וכן ציוד לייצור שלג (כולל מבנה לאיחסון הציוד). בנוסף, ניתנה לחברה אופציה לתקופה של שנתיים לרכישת המלון ושטחים סמוכים לו בגינם קיימת תכנית בניה מאושרת, המאפשרת בניה של 350 יחידות דיור ו-40,000 רגל רבוע של שטח מסחרי, במחיר של כ-3,000 אלפי דולר ארה"ב.

Renaissance Hotel, Cleveland

9.3.3

ביום 28 באוקטובר 2015, השלימה החברה, יחד עם צד שלישי (בסעיף זה: "השותף"), את רכישת מלוא הזכויות בנכס המשמש כקומפלקס הכולל מלון ובו 491 חדרים, 34 אולמות כנסים וחניון מקורה המכיל 304 מקומות חניה בשטח של כ-81,000 מ"ר, במרכז העיר קליבלנד, אוהיו, ארה"ב, בתמורה לסך של כ-18,650 אלפי דולר ארה"ב ובעלות כוללת של כ-19,100 אלפי דולר ארה"ב.

במסגרת ההסכם של החברה עם השותף התחייב השותף לשלם כ-14,000 אלפי דולר ארה"ב מעלויות הרכישה של הנכס וכי יישא ב-75% מעלויות שיפוץ הנכס. בעקבות ההסכם מחזיק כל אחד מהצדדים ב-50% מהנכס. העסקה מומנה באמצעות הלוואות בעלים שניתנו על-ידי החברה (כ-6,500 אלפי דולר ארה"ב) והשותף (כ-14,500 אלפי דולר ארה"ב).

המלון מנוהל תחת מותג "Renaissance" מקבוצת Marriott, קבוצת ניהול מלוונות הגדולה בעולם, על-ידי חברת ניהול Aimbridge Hospitality. על-פי עיקרי הסכם הזכינות עם חברת Marriott, ההסכם הינו לתקופה של 20 שנים המתחילה ביום 27 לאוקטובר 2015 ללא זכות הארכה, במסגרתו זכאית הרשת לדמי זכינות בשיעור של 5% ממחזור ההכנסות מחדרים, בתוספת תשלומים נוספים בעיקר עבור שירותי שיווק ומכירה ושימוש במערכות. כחלק מתנאי ההסכם, על החברה לבצע תוכנית שיפוצים לחדרים ולשטחי מלון נוספים (property improvement plan) או PIP בהיקף מוסכם, על פני תקופה של שלוש עד ארבע שנים מיום ההסכם. נכון למועד הדוח, נמצאת החברה בשלבי תכנון ראשוניים של תוכנית השיפוצים. בנוסף, קיימים תנאים נוספים להסדרת מערכת היחסים בין הצדדים כמקובל בסוג כזה של הסכמים.

על-פי עיקרי הסכם הניהול עם חברת Aimbridge (property management) חברת Aimbridge תהא אחראית לניהול השוטף של המלון. בתמורה, היא תהא זכאית לדמי ניהול בסיסיים בשיעור השווה ל-2.5% מהכנסות המלון, לרבות כיסוי הוצאות הפעלת המלון ותשלום בגין שירותים נלווים, "Centralized Services" שמסופקים על-ידי Aimbridge, בעיקר עבור ניהול הכנסות וחשבונאות וכן עבור שירותים שהחברה בוחרת להשתמש בהם מדי תקופה "non-mandatory" כגון ביטוח נכס וניהול רכוש קבוע. בנוסף, במידה ורווחיות הנכס עולה על סכום הסף שנקבע, זכאית חברת הניהול לתשלום דמי ניהול נוספים בסך של 7.5% מרווח תפעולי, מעבר לסכום הסף המותאם בהתאם לעלויות השיפוץ בפועל. תוקף ההסכם הינו לחמש שנים עם זכות הארכה של 5 שנים נוספות באותם תנאים. בנוסף, קיימים תנאים נוספים להסדרת מערכת היחסים בין הצדדים כמקובל בסוג כזה של הסכמים.

בחודש מרס 2016 התקשרה חברה בת של החברה עם תאגיד בנקאי אמריקאי בהסכם מימון המובטח על-ידי קומפלקס המלונאות והמסחר בסך של 12,350 אלפי דולר ארה"ב (כ-16,954 אלפי דולר קנדי) למימון רכישת המלון. לפרטים נוספים ראה באור 39ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2015. ההלוואה שימשה להחזר יתרות זכות לחברה (כ-1,500 אלפי דולר ארה"ב) ולשיתוף בנכס (כ-10,750 אלפי דולר ארה"ב), בהתאמה.

להלן פרטים אודות ההלוואה מהותית שנטלה החברה בקשר עם מימון מלון Renaissance :

המלווה	Fifth Third Bank
הלווה	Skyline Cleveland Renaissance LLC
היקף המימון	מרכיב לרכישה - \$12,350 אלפי דולר ארה"ב מרכיב למימון השבחה ושדרוג - \$16,800 אלפי דולר ארה"ב למימון של עד 70% מגובה עלות השדרוג
מועד העמדת המימון	18 למרץ 2016
סוג ומטרת המימון	הלוואה לרכישה ולשדרוג והשבחה
הערבים	החברה ערבה עד 35% מגובה ההלוואה, שתקטן עם העלייה בשירות החוב ותתבטל עם יחס שירות חוב של 1.00:1.50 בתום תקופת ההשבחה. ערבות החברה הינה נון ריקורס, למעט מקרים (Carve Outs) המפורטים בהסכם ולרבות, פשיטת רגל של החברה הבת, הפרת תניות פיננסיות המפורטות בהסכם, כל הונאה או הטעיה בקשר עם הנכס וכדומה השותף של החברה הבת בנכס (50%), התחייב לשפות את החברה בגין 50% מגובה הערבות שתשלם, ככל שתידרש לה.
תקופת המימון	4 שנים עם אופציה הארכה בשנה אחת
בסיס הצמדה ושיעורי ריבית	ליבור ל 30 יום בתוספת ריבית שנתית של 2.50% בגין מרכיב הרכישה ו 2.75% בגין מרכיב השבחה
תנאי פירעון קרן וריבית	ריבית בלבד, בתום תקופה זו תשולם קרן ההלוואות מדי חודש, כאשר הקרן מחולקת ונפרעת במשך 25 שנים
ריבית אפקטיבית	ליבור + 2.85% - מרכיב רכישהו 3.05% מרכיב להשבחה
ריבית ממוצעת	ליבור + 2.60%
בטחונות	שועבדו מלוא זכויות הבעלות של חברת הבת בנכס במשכנתא מדרגה ראשונה. ההסכם כולל תנאים מקובלים בהסכמים מסוג זה, לרבות עילות פירעון מיידי
אמות מידה פיננסיות של הלווים	- תזרים מזומנים חלקי שירותי חוב (להלן: "DSCR") בנכס בשיעור שלא יפחת, בשלוש השנים הראשונות מ-1.0:1.3, בשנה הרביעית מ-1.0:1.35 ובכל שנה אחר כך לא יפחת משיעור של 1.0:1.4. שירותי חוב מחושב בהנחת ריבית של 7% - יתרת הון בנכס שלא תפחת מ-\$8,000 אלפי דולר ארה"ב - הון בעלי מניות של הערבה לא פחות מ 100 מיליון דולר קנדי - יתרות מזומנים של הערבה (במאוחזד) ומסגרות אשראי לא מנוצלות של לפחות 10 מיליון דולר קנדי - הזרמת הון או הלוואות בעלי מניות של 30% מעלות השדרוג לכל שלב השדרוג לפני קבלת מימון הבנק לשלב זה
יתרת ההתחייבות ליום 31.12.2015	-
יתרת ההתחייבות למועד פרסום הדוח	12,350 אלפי דולר ארה"ב

9.4 לקוחות בתחום המלונאות בארה"ב

9.4.1 הלקוחות בתחום המלונאות והנופש הינם אורחים פרטיים וחברות. להערכת החברה, אין לחברה תלות בלקוח כלשהו, באופן שהפסקת ההתקשרות עימו עלולה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות החברה.

9.4.2 להלן נתונים עיקריים לגבי התפלגות שנתית של הכנסות החברה בחלוקה להכנסות מיחידים ולהכנסות מקבוצות (בדולר ארה"ב) לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2014 ו-2015 :

	2014					2015				
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	סה"כ
הכנסות מיחידים	4,155	2,940	2,445	1,613	11,153	8,608	3,525	3,550	5,811	21,494
הכנסות מקבוצות	777	1,033	878	385	3,073	1,209	1,017	1,333	494	4,053

9.5 שיווק והפצה בתחום המלונאות בארה"ב

מחלקת שיווק ומכירות של Skyline Hotels and Resorts Inc. (חברה בת 100%), אחראית על פעילות השיווק של חדרי המלונות שבבעלות החברה הנופש באתר הנופש Bear Valley, ובכלל זה שיווק ומכירת החדרים, מזון ומשקאות ועוד. מחלקת השיווק עושה שימוש במנועי חיפוש באינטרנט, סוכני נסיעות, מארגני כנסים ואירועים, קשר ישיר עם חברות, מוסדות וגופי ממשלה, משווקים סיטונאים, השתתפות בכנסים ואירועי שיווק, השתתפות באירועים כלל עירוניים וכד'.

בכל הקשור למלונות החברה בארה"ב, מתנהל השיווק ישירות על-ידי חברות הניהול ובמסגרת מועדוני הלקוחות של Hyatt ו-Marriott על-פי העניין. פעילות השיווק וההפצה של מלון Hyatt Regency Cleveland (ראה סעיף 9.3.1 לעיל) מתבצעת על ידי רשת Hyatt. בנוסף, פעילות השיווק וההפצה של מלון Renaissance (ראה סעיף 9.3.3 לעיל) מתבצעת על ידי רשת Marriott.

9.6 עונתיות בתחום המלונאות בארה"ב

להלן פרטים בדבר פילוח ההכנסות בתחום המלונאות בארה"ב בשנים 2015, ו-2014 בחלוקה לרבעונים קלנדאריים (באלפי דולר ארה"ב):

שנת 2014				שנת 2015				רבעון קלנדארי
I	II	III	IV	I	II	III	IV	
1,998	3,323	3,973	4,932	6,305	4,883	4,542	9,817	הכנסות ממלונאות ונופש**

* פעילות אתרי הנופש מושפעת מעונתיות.

** אינו כולל ביטולי מחזורים בין חברתיים, ככל שקיימים.

10. תחום הנדל"ן המניב להשקעה

10.1 כללי

פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן להשקעה מורכבת נכון למועד דוח זה מהפעלה, ניהול והשבחה של נדל"ן מניב באונטריו, קנדה ובקליבלנד, אוהיו, ארה"ב.

10.2 פעילות מבנה תחום הנדל"ן המניב להשקעה ושינויים החלים בו

לחברה פעילות בתחום הנדל"ן המניב להשקעה, המורכבת משטחים מסחריים, בבתי המלון שהחברה מפעילה. בחודש אפריל 2013, השלימה החברה את רכישת פרויקט Blue Mountain המורכב משטחי מסחר (כ-4,457 מ"ר) וקרקעות אשר להן זכויות בניה להקמת שטח מסחרי בהיקף של כ-1,800 מ"ר, לפרטים נוספים ראה סעיפים 10.14 ו-10.15 להלן.

שטחיה המניבים של החברה בקנדה ובארה"ב משמשים לשימושי מסחר ובילוי בלבד. שטחיה המניבים של החברה המשמשים למסחר ובילוי נחלקים לשני סוגים עיקריים: (1) בארה"ב - שטחי מסחר במלונות דירות המופעלים על-ידי החברה או בבעלותה; (2) בקנדה - שטחי מסחר בפרויקט Blue Mountain (לרבות ניהול שטחי המסחר שאינם בבעלות החברה בתמורה לדמי ניהול בשיעור של 4% מההכנסה).

10.3 גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב להשקעה

לדעת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות זה הינם:

[א] מיקום הנכסים ופריסתם הגיאוגרפית על פי מאפייני ביקוש;

[ב] היכרות עם השוק המקומי ונגישות למידע אודות עסקאות פוטנציאליות והזדמנויות עסקיות;

- [ג] מומחיות וניסיון מצטברים בתחום הנדל"ן ויכולת זיהוי של הזדמנויות עסקיות תוך הפגנת יכולת תגובה מהירה;
- [ד] איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי והשגת מימון זר ביחס המשאיר תשואה גבוהה על ההון העצמי;
- [ה] ניסיון בניהול בסביבה בעלת אופי ייחודי - התכנון, ההתקשרות החוזית, השגת האישורים, הייזום, הבנייה, הלוגיסטיקה, הבקרה, ההשכרה, המכירה וכד'.

10.4 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן המניב להשקעה
להערכת החברה מחסומי הכניסה והיציאה הרלוונטיים לפעילות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה הינם זהים למחסומי הכניסה והיציאה המתוארים בתחום ייזום נדל"ן למכירה בקנדה, לפרטים נוספים ראה סעיף 7.2.5 לעיל.

10.5 מבנה התחרות בתחום הנדל"ן המניב להשקעה
בתחום הנדל"ן להשקעה התחרות הינה סביב מספר פרמטרים כשהעיקריים בהם הינם: מיקומם הגיאוגרפי של השטחים המיועדים להשכרה, רמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור, גובה דמי השכירות, עלויות הניהול והתחזוקה, איכות הבנייה של השטחים המושכרים, רמת השירותים הנלווים והמוניטין של המשכיר. היקף הנכסים המניבים אשר ברשות החברה אינו מהותי ביחס לסך כל השוק. מכאן שאין לחברה יכולת להשפיע על התחרות בתחום הנכסים המניבים. במקומות בהם יש לשטח כלשהו של החברה מתחרה ישיר, תהיה עדיפות למי שיציע שטחים אשר בגינם גובה דמי השכירות, דמי הניהול והתחזוקה הנדרשים, נמוכים יותר.

10.6 שינויים בבסיס הפעילות בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בשלוש השנים האחרונות
בחודש מרץ 2012 השלימה החברה את רכישת מלוא הזכויות בפרויקט Hyatt Regency Cleveland, הכולל שטחי מסחר. בחודש אפריל 2013 השלימה החברה יחד עם שותף בלתי קשור לחברה (40%) את רכישת 50% מהזכויות בפרויקט Blue Mountain, המורכב משטחי מסחר וכן מקרקע אשר כל אחד מהמרכיבים האמורים מהווה נכס מהותי מאד של החברה, כמתואר להלן.

10.7 תמצית תוצאות הפעילות של החברה בתחום:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	
אלפי דולר קנדי			
2,401	3,350	3,560	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
2,975	2,460	491	רווחים משערורים (מאוחד)
4,371	4,554	2,722	רווחי הפעילות (מאוחד)
185	251	332	NOI ³³ מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
185	251	332	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
1,396	1,897	2,012	סה"כ NOI (מאוחד)
1,027	1,239	1,340	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

10.8 אזורים גיאוגרפיים

החברה פועלת בשני אזורים גיאוגרפיים עיקריים: באונטריו קנדה ובקליבלנד, אוהיו שבארצות הברית. הפעילות באונטריו, קנדה מורכבת משטחי מסחר במלון דירות Pantages שבטורונטו (ראה סעיף 8.3.1 לעיל) וכן משטחי המסחר בפרויקט Blue Mountain, כמתואר לעיל. הפעילות בקליבלנד,

³³ Net Operating Income – NOI. לגבי נכס מניב: כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס (למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההון לדוח רווח והפסד), בניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הוצאות פחת (אם ישנן). סך ההכנסות כולל הכנסות מדמי שכירות וניהול.

אוהיו שבארה"ב מורכבת משטחי מסחר הממוקמים במלון Hyatt Regency Cleveland, לפרטים נוספים ראה סעיף 9.3.6 לעיל.

[א] קליבלנד, אוהיו – הנכס המניב של החברה, בהיקף כולל של כ-4,446 מ"ר, הכלול באזור גיאוגרפי זה, הינו שטח המסחר הממוקם בפרויקט בפרויקט Hyatt Regency Cleveland.

[ב] אונטריו, קנדה – הנכסים המניבים של החברה, בהיקף כולל של כ-4,819 מ"ר, הכלולים באזור גיאוגרפי זה, הינם שטחי המסחר בפרויקט Pantages ושטחי המסחר בפרויקט Blue Mountain.

10.9 פרמטרים מאקרו כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים

קליבלנד, אוהיו			אונטריו, קנדה			פרמטר
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	
						פרמטרים מאקרו כלכליים :
16,123	16,478	17,968.2	1,521	1,558	1,628	תוצר מקומי גולמי (PPP) ^(*)
50,964	טרם פורסם	55,904.3	42,745	43,526	45,900	תוצר לנפש (PPP) ^(*)
2.6%	2.2%	2.4%	2.6%	2.4%	1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ^(*)
2%	3.7%	1.6%	0.5%	1.8%	1.2%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ^(*)
2.7%	2.9%	3.1%	2%	2%	1.7%	צמיחה במונחי תוצר ריאלי ^(**)
6.7%	7.8%	4.2%	6.9%	6.6%	6.8%	שיעור אבטלה ^(***)
1.5%	1.6%	0.1%	1.2%	1.9%	1.2%	שיעור אינפלציה ^(****)
3.9%	2.8%	2.4%	2.8%	1.8%	1.78%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד מקומי לטווח ארוך ^(****)
1.6%	0.9%	0.82%	0.9%	0.6%	0.6%	התשואה על חוב ממשלתי צמוד מקומי לטווח ארוך ^(****)
Aaa	AA+	AA+	Aaa	Aaa	Aaa+	דירוג חוב ממשלתי מקומי (אג"ח מקומי) לטווח ארוך ^(****)
1	1.16	1.384	0.9348	0.86	0.72	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ארה"ב ליום האחרון של השנה ^(*****)

^(*) נתוני התוצר (PPP) ביחס לקנדה מבוססים על פרסום של <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/ca.html> ובחס <http://www.tradingeconomics.com/canada/gdp-growth-annual>, ובחס <https://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2015/02/weodata/index.aspx>, 2015, "World Economic Outlook Database - לארה"ב", "International Monetary Fund ("IMF")", מחודש אוקטובר <https://www.statcan.gc.ca/tables-tableaux/sum-som/101/cst01/econ05-eng.htm>.

^(**) אונטריו: <http://www.fin.gov.on.ca/en/economy/ecaccts>.

אוהיו: <http://www.bea.gov/regional/bearfacts/action.cfm?geoType=3&fips=39000&areatype=39000>.

^(***) שיעור האבטלה באונטריו, קנדה על-פי: StatsCan ובארה"ב: http://www.bls.gov/eag/eag.oh_cleveland_msa.htm.

^(****) שיעור האינפלציה באונטריו, קנדה ובארה"ב עפ"י: <http://www.statcan.gc.ca/tables-tableaux/sum-som/101/cst01/econ09g-eng.htm>.

^(*****) תשואה על חוב לא צמוד באונטריו, קנדה - על-פי בנק קנדה - <http://www.bankofcanada.ca/rates/interest-rates/lookup-bond-yields>.

תשואה על חוב צמוד באונטריו, קנדה - על-פי בנק קנדה - <http://www.bankofcanada.ca/rates/interest-rates/lookup-bond-yields>.

תשואה על חוב לא צמוד - על-פי משרד האוצר האמריקני - <https://www.treasury.gov/resource-center/data-charts/Pages/TextView.aspx?data=longtermratechart-center/interest-rates>.

תשואה על חוב צמוד בקליבלנד, אוהיו - על-פי <https://www.treasury.gov/resource-center/data-charts/Pages/TextView.aspx?data=reallongtermrate>.

^(*****) Trading Economics

^(*****) Bank of Canada

10.10.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב של החברה לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2015 :

אזורים	שימושים	מרכזי מסחר ובילוי	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
	באלפי מ"ר			
אונטריו, קנדה*	במאוחד	4,819	4,819	52%
	חלק התאגיד	3,036	3,036	41%
קליבלנד , אוהיו	במאוחד	4,446	4,446	48%
	חלק התאגיד	4,446	4,446	59%
סה"כ	במאוחד	9,265	9,265	100%
	חלק התאגיד	7,482	7,482	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	100%	100%	100%
	חלק התאגיד	100%	100%	100%

* חלק מנכסי הנדל"ן המניב באונטריו, קנדה מסווגים כנכס המוחזק למכירה.

10.10.2 פילוח שטחי נדל"ן מניב של החברה לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2014 :

אזורים	שימושים	מרכזי מסחר ובילוי	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
	באלפי מ"ר			
אונטריו, קנדה	במאוחד	4,819	4,819	52%
	חלק התאגיד	3,036	3,036	41%
קליבלנד, אוהיו	במאוחד	4,446	4,446	48%
	חלק התאגיד	4,446	4,446	52%
סה"כ	במאוחד	9,265	9,265	100%
	חלק התאגיד	7,482	7,482	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	100%	100%	100%
	חלק התאגיד	100%	100%	100%

10.10.3 פילוח שווי נדל"ן מניב של החברה לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2015 :

אזורים	שימושים	מרכזי מסחר ובילוי	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
				אלפי דולר קנדי
אונטריו, קנדה*	במאוחד	28,647	28,647	91%
	חלק התאגיד	18,267	18,267	86%
קליבלנד, אוהיו	במאוחד	2,924	2,924	9%
	חלק התאגיד	2,924	2,924	14%
סה"כ	במאוחד	31,571	31,571	100%
	חלק התאגיד	21,191	21,191	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	100%	100%	100%
	חלק התאגיד	100%	100%	100%

* חלק מנכסי הנדל"ן המניב באונטריו, קנדה מסווגים כנכס המוחזק למכירה.

10.10.4 פילוח שווי נדל"ן מניב של החברה לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2014 :

אזורים	שימושים	מרכזי מסחר ובילוי	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
				אלפי דולר קנדי
אונטריו, קנדה	במאוחד	28,157	28,157	92%
	חלק התאגיד	17,973	17,973	88%
קליבלנד, אוהיו	במאוחד	2,437	2,437	8%
	חלק התאגיד	2,437	2,437	12%
סה"כ	במאוחד	30,594	30,594	100%
	חלק התאגיד	20,410	20,410	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	100%	100%	100%
	חלק התאגיד	100%	100%	100%

10.10.5 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2015 :

אזורים	שימושים	מרכזי מסחר ובילוי	סה"כ	אחוז מסך של NOI הנכסים
				אלפי דולר קנדי
אונטריו, קנדה*	במאוחד	1,971	1,971	98%
	חלק התאגיד	1,299	1,299	97%
קליבלנד, אוהיו	במאוחד	41	41	2%
	חלק התאגיד	41	41	3%
סה"כ	במאוחד	2,012	2,012	100%
	חלק התאגיד	1,340	1,340	100%
אחוז מסך של NOI הנכסים	במאוחד	100%	100%	100%
	חלק התאגיד	100%	100%	100%

* חלק מנכסי הנדל"ן המניב באונטריו, קנדה מסווגים כנכס המוחזק למכירה.

10.10.6 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2014 :

אזורים	שימושים	מרכזי מסחר ובילוי	סה"כ	אחוז מסך של NOI הנכסים
				אלפי דולר קנדי
אונטריו, קנדה	במאוחד	1,849	1,849	97%
	חלק התאגיד	1,191	1,191	96%
קליבלנד, אוהיו	במאוחד	48	48	3%
	חלק התאגיד	48	48	4%
סה"כ	במאוחד	1,897	1,897	100%
	חלק התאגיד	1,239	1,239	100%
אחוז מסך של NOI הנכסים	במאוחד	100%	100%	
	חלק התאגיד	100%	100%	

10.10.7 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2013 :

אזורים	שימושים	מרכזי מסחר ובילוי	סה"כ	אחוז מסך של NOI הנכסים
				אלפי דולר קנדי
אונטריו, קנדה	במאוחד	1,145	1,145	82%
	חלק התאגיד	775	775	76%
קליבלנד, אוהיו	במאוחד	251	251	18%
	חלק התאגיד	251	251	24%
סה"כ	במאוחד	1,396	1,396	100%
	חלק התאגיד	1,026	1,026	100%
אחוז מסך של הנכסים	במאוחד	100%	100%	100%
	חלק התאגיד	100%	100%	100%

10.10.8 פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2015 * :

אזורים	שימושים	מרכזי מסחר ובילוי	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערך
				אלפי דולר קנדי
אונטריו, קנדה	במאחד	491	491	100%
	חלק התאגיד	295	295	100%
קליבלנד, אוהיו	במאחד	-	-	0%
	חלק התאגיד	-	-	0%
סה"כ	במאחד	491	491	100%
	חלק התאגיד	295	295	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאחד	100%	100%	100%
	חלק התאגיד	100%	100%	100%

* בנטרול השפעות שערי חליפין.

10.10.9 פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה בפועל :

שימושים	מסחר ובילוי		
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
אונטריו, קנדה (דולר קנדי)	593	610	615
קליבלנד, אוהיו (דולר קנדי)	209	217	199

10.10.10 פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה, לגבי החוזים שנחתמו בתקופה :

שימושים	מסחר ובילוי		
	חוזים שנחתמו בתקופה שנסתיימה ביום		
אזורים	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
	505.85	578	618
אונטריו, קנדה (דולר קנדי)	0	0	241
קליבלנד, אוהיו (דולר קנדי)			

10.10.11 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים באחוזים :

שימושים			מסחר ובילוי
אזורים			31.12.2013 31.12.2014 31.12.2015
אונטריו, קנדה			84.5 83.5 92.2
קליבלנד, אוהיו			53 49 64

10.10.12 פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים :

שימושים			מסחר ובילוי
אזורים			31.12.2013 31.12.2014 31.12.2015
אונטריו, קנדה			2 2 2
קליבלנד, אוהיו			1 1 1
סה"כ מספר נכסים מניבים			3 3 3

10.10.13 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף תקופה)³⁴ לפי אזורים

ושימושים :

שימושים			מסחר
אזורים			באחוזים
אזורים			31.12.2013 31.12.2014 31.12.2015
אונטריו, קנדה			5.8 5.9 6.9
קליבלנד, אוהיו			11.2 2.1 1.4

10.11 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים ליום 31 בדצמבר 2015 :

בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי דולר קנדי)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי דולר קנדי)		
334	6	-	768	רבעון 1	שנת 2016
-	-	43	750	רבעון 2	
159	3	5	750	רבעון 3	
225	2	-	705	רבעון 4	
718	11	48	2,974	סה"כ	שנת 2017 שנת 2018 שנת 2019 שנת 2020 ואילך סה"כ
1,060	9	42	2,638		
195	3	34	2,624		
1,411	8	35	1,914		
3,170	13	72	4,757		
6,161	52	279	16,871		

10.12 קרקעות שסווגו במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים (מצרפי), לפי אזורים :

אזור	פרמטרים	תקופה שנתיימה ביום		
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
אונטריו	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (באלפי דולר קנדי)	64,351	75,350	73,731
קנדה*	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	7,132	6,957	6,957
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (התקבלו אישורים לפי תוכנית המתאר בכפוף להתחייבויות לרשות המקומית), לפי שימושים (במ"ר)	1,799 יח"ד	2,131 יח"ד	2,243 יח"ד
	מסחר	1,733	1,733	1,733

*חלק מהקרקעות לעיל סווגו במסגרת סעיף נכסים מוחזקים למכירה.

10.13 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי), לפי אזורים :

אזור	פרמטרים	תקופה שנתיימה ביום		
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
אונטריו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	1	-
	תמורה ממכירת נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)	-	860	-
	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	-	6	-
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)	-	-	-
	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)	-	185	-
קנדה	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	2	-	-
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)	21,036	-	-
	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)	923	-	-
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	570	-	-
קליבלנד, אוהיו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	-
	תמורה ממכירת נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)	-	-	-
	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	-	-	-
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)	-	-	-
	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)	-	-	-
	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)	-	-	-
	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)	-	-	-
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	-	-	-
	נכסים שנרכשו	-	-	-

* במהלך שנת 2015 מכרה החברה מספר קרקעות באתר הנופש Blue Mountain, ליום 31 בדצמבר 2015, מכירות אלה טרם הושלמו. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 27 במאי 2015 (אסמכתא מספר 2015-01-029814).

10.14 רשימת נכסים מהותיים עבור החברה:

פריט מידע															שם הנכס ומאפייניו
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)	נחות נוספות בבסיס ההערכה - cap] rate/שיעור היזון; מספר נכסי מחיר ממוצע למ"ר של הנכס השוואה]	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים לשנה למ"ר (בדולר קנדי)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שערור (מאוחד) (בדולר קנדי)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור התשואה המתואם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (בדולר קנדי)	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי דולר קנדי)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)	שנה	
בהערכת שווי לסוף שנת 2015 שיעור CAPRAT של E של 6.75%, שיעור תפוסה מיוצב של 96% שיעור היזון תזרימים מזומנים של 7.75%	Income capitalization approach שיטת DCF תזרימים מזומנים של 7.75%	Cushman & Wakefield Ltd. כריס ורדון, מעריך שווי בעל ניסיון משנת 1984, הינו בעל השכלה וניסיון נרחבים בתחום ביצוע הערכות שווי למלונאות ונדל"ן בקנדה	522	100%	490	1.44	6.5%	6.5%	1,680	2,556	25,950	25,950	שנת 2015	אזור קנדה אונטריו, קנדי	Blue Mountain Retail
														דולר קנדי	
														מגורים	
														מסחר	
														20,025	
														עלות מקורית (באלפי דולר)	
שנת 2014	שנת 2014	שנת 2014	588	100%	2,460	1.7	5.8	5.8	1,482	2,320	25,460	25,460	שנת 2014	חלק התאגיד (%)	שטח (מ"ר) 100%
														60%	
שנת 2013	שנת 2013	שנת 2013	577	83.3%	2,975	1.53	5.7	5.7	923	1,561	23,000	23,000	שנת 2013	4,457	

נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע					נתונים כספיים							שם עתודת הקרקע ומאפייניה	תקופת הדיווח				
תאור מצב תכנוני נוכחי			תאור מצב תכנוני שבהליכי אישור		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים									
ייעוד נוכחי	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה מתוכננות	תאור התקדמות הליך האישורים	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	שווי הוגן בתום תקופה (אלפי דולר קנדי)	ערך בסוף תקופה (אלפי דולר קנדי)	רווחי (הפסדי) שערך שנה (מאוחד) (אלפי דולר קנדי)							
טרם הוגשו	-	-	כ-797 אלפי מ"ר	<u>מגורים</u> תכנית המתאר : מגורים כפריים תכנית האזור : בנייה בצפיפות בינונית, כפוף לאישור המועצה המקומית	מחיר למ"ר לצורך ההערכה – 19.77 דולר קנדי טווח מחירים למ"ר של קרקעות ברות השוואה – 17.96-25.15 דולר קנדי (בהתאם להתאמה למיקום) מספר קרקעות ברות השוואה – 6 שיעור תשואה – 0% זמן למימוש – שנה עד שנתיים.	שיטת השוואה	Cushman & Wakefield Ltd. כריס ורדון, מעריך שווי בעל ניסיון משנת 1984, הינו בעל השכלה וניסיון נרחבים בתחום ביצוע הערכות שווי למלונאות ונדל"ן בקנדה	18,882	18,882	(1,529)	שנת 2015	נתונים שנתיים על הקרקע	Port McNicoll				
								18,882	18,882	(13)	שנת 2014		אזור	אונטריו, קנדה			
								18,882	18,882	235	שנת 2013		ציון המטבע המסחרי	דולר קנדי			
								18,895	18,895				מועד רכישת הקרקע	מאי 2007			
				<u>מסחרי</u> תכנית המתאר : שטחי מסחר כפריים תכנית האזור : שטחי מסחר כפריים, כפוף לאישור המועצה המקומית												100	חלק התאגיד (בפועל) (%)
																שווי הוגן	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד
																1,170	שטח הקרקע (אלפי מ"ר)
																5,211	עלות מקורית (באלפי דולר קנדי)

נתונים קשורים למצבה התכנוני של הקרקע					נתונים כספיים					תקופת הדיווח	שם עתודת הקרקע ומאפייניה						
תאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים									
תאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד נוכחי	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	שווי הוגן בתום תקופה (אלפי דולר קנדי)	ערך בספרים תקופה (אלפי דולר קנדי)			(הפסדי) שערך שנה (מאוחד) (אלפי דולר קנדי)					
טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	כ- 364 יח"ד	מגורים	Avison Young : בוצעו התאמות למועד מכירה, אזור, פיתוח, גודל, צפיפות וסטטוס אישור לביצוע פיתוח על הקרקע.	שיטת ההשוואה	Avison Young טיובו היינסר, מעריך שווי בעל ניסיון משנת 1984, הינו בעל השכלה וניסיון נרחבים בתחום ביצוע הערכות שווי למלונאות ונדל"ן 2013 : Cushman & Wakefield Ltd. כריס ורדון, מעריך שווי בעל ניסיון משנת 1984, הינו בעל השכלה וניסיון נרחבים בתחום ביצוע הערכות שווי למלונאות ונדל"ן בקנדה	2,286	23,346	23,346	נתונים שנתיים על הקרקע	Blue Mountain Village Lands					
								5,721	20,955	20,955		שנת 2014*	אזור	אוטריו, קנדה			
								14,339	15,350	15,350		שנת 2013	ציון המטבע המסחרי	דולר קנדי			
				מלונאות	Cushman & Wakefield Ltd בוצעו התאמות לאזור, מועד המכירה, גודל הקרקע, צפיפות ורמת פיתוח על הקרקע_	שטח	2013	אפריל 2013	מועד רכישת הקרקע								
										מסחרי		* במהלך שנת 2015, בעקבות החלטת החברה לממש חלק מהקרקעות באתר, סווגו הקרקעות לנכסים לזמן קצר. בהמשך לכך, מכרה החברה מספר קרקעות באתר הנופש Blue Mountain. נכון ליום 31 בדצמבר 2015 מכירות אלה טרם הושלמו, לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 27 במאי 2015 (אסמכתא מספר : 2015-01-029814). מסירת הקרקעות צפויה להתבצע במהלך שנת 2016, למועד הדוח נמסרו קרקעות תמורת 2,150 אלפי דולר קנדי.	חלק התאגיד (בפועל) (%)	60			
															שטח הקרקע (אלפי מ"ר)	שווי הוגן	568
				DeerHurst	אזור	אוטריו											
							אזור	דולר קנדי	מרץ 2011	מועד רכישת הקרקע							
				חלק התאגיד	100												

נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע					נתונים כספיים							תקופת הדיווח	שם עתודת הקרקע ומאפייניה
תאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים					
תאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד נוכחי	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי (הפסדי) שערך שנה (מאוחד) (אלפי דולר קנדי)	ערך בספרי ס בסוף תקופה (אלפי דולר קנדי)	שווי הוגן בתום תקופה (אלפי דולר קנדי)			
שבבעלות החברה באתר הנופש Deerhurst. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה, שפורסם ביום 1 באוקטובר 2015 (אסמכתא: 2015-01-126816)				שטחים פתוחים									
												(בפועל) (%)	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד
												שווי הוגן	שטח הקרקע (אלפי מ"ר)
												1,980	עלות מקורית (באלפי דולר קנדי)
												5,355	

המידע המפורט לעיל אודות הנכסים בתחום הפעילות נדל"ן להשקעה לרבות הערכות החברה ביחס להכנסות והרווחים הצפויים בגין חוזי שכירות חתומים הינו מידע צופה פני עתיד. יתכן, שחלק מן הערכות החברה יתממשו בפועל בצורה שונה ו/או לא יתממשו כלל, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה כגון: ירידה בביקושים להשכרת שטחי מסחר, היעדר יכולת מצד השוכרים לעמוד בהסכמי השכירות, גידול בעלויות הקמה ושיווקם של נכסים מניבים, עלייה בהוצאות המימון וקשיים בגיוס מקורות מימון, הן לחברה והן לשוכרים.

ג. עניינים המשותפים לכלל פעילות החברה

11. רכוש קבוע ומקרקעין

עיקר הרכוש המסווג כרכוש קבוע בדוחותיה הכספיים של החברה הינו המלוונות ואתרי הנופש שבבעלות החברה והציוד הקיים בהם. לחברה מלאי מבנים וקרקעות בקנדה המיועדים למכירה. כמו כן, קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה בקנדה.

להלן פרטים על הרכוש הקבוע והמקרקעין המהותיים שבבעלות החברה ליום 31 בדצמבר בשנים 2015, 2014 ו-2013 (באלפי דולר קנדי):

יתרה ליום 31 בדצמבר			פריט	
2013	2014	2015		
24,316	25,899	77,273	מלוונות ואתרי נופש (קרקע ומבנים)	ארה"ב
2,117	5,826	4,074	ציוד, ריהוט משרדי ושיפורים במושכר	
2,234	2,436	2,927	נדל"ן להשקעה (נכסים מניבים)	
45,442	46,366	46,505	מלאי קרקעות	קנדה
3,043	3,758	19,266	מלאי נדל"ן בבנייה	
64,351	75,351	73,781	נדל"ן להשקעה (קרקעות לא מניבות)	
74,864	83,342	67,625	מלוונות ואתרי נופש (קרקע ומבנים)	
18,837	17,590	15,813	ציוד, ריהוט משרדי ושיפורים במושכר	
25,697	28,157	28,647	נדל"ן להשקעה (נכסים מניבים)	

12. נכסים בלתי מוחשיים

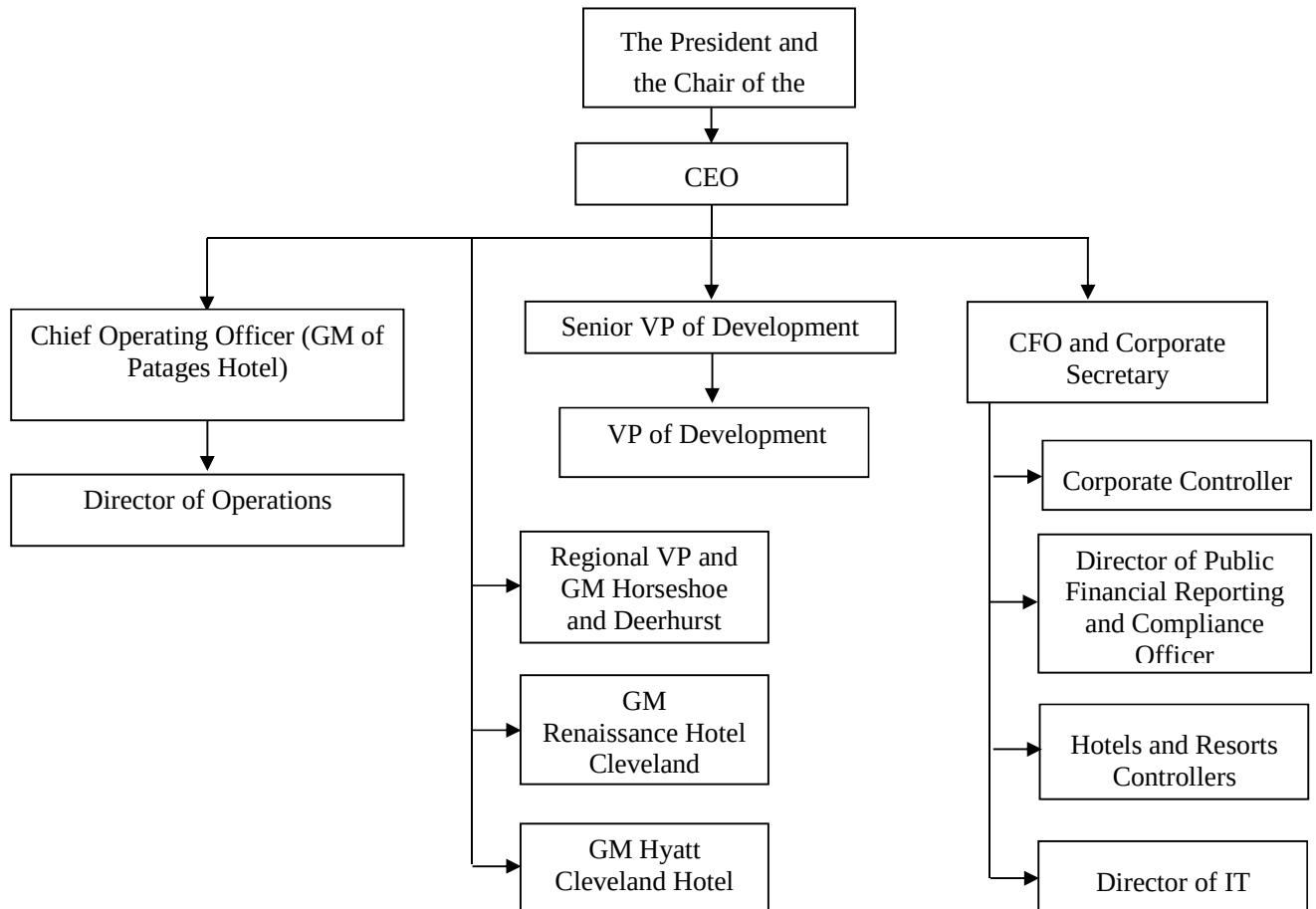
מלון הדירות Pantages, וכן אתרי הנופש Horseshoe Resort, Deerhurst Resort והפרויקטים Port McNicoll ו-Blue Mountain, הינם מותגים בקנדה המזוהים עם פעילות החברה וטיב מוצריה. בתי המלון Hyatt Regency Cleveland, Renaissance Cleveland הינם מותגים ידועים בארה"ב, ככלל, ובמדינת אוהיו בפרט. החברה עושה שימוש במותגים אלה הן על ידי שיווק באמצעות אינטרנט והן באמצעים אחרים.

13. הון אנושי

13.1 להלן פירוט אודות התפלגות עובדי החברה:

מספר עובדים		סוג
ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
27	21	מטה והנהלה
31	34	מזכירות והנהלת חשבונות
54	62	יזום ושיווק
1,432	1,474	תחזוקה ואחר
1,544	1,591	סה"כ

* למועד הדוח, סך הכל מספר העובדים בחברה הינו 1,571.



13.2 להערכת החברה, יש לה תלות בבעל השליטה בחברה, מר גיל בלוטרייך. מר בלוטרייך הינו מייסד ונשיא החברה, יו"ר הדירקטוריון בה והאחראי על פיתוח עסקיה. כמו כן מר בלוטרייך הינו מייסד ונשיא מישורים, דירקטור בה והאחראי על פיתוח עסקיה בארץ ובחו"ל. מר בלוטרייך משקיע את מרב זמנו בקידום ופיתוח עסקי החברה בקנדה, בארה"ב ובישראל. מר בלוטרייך התחייב כלפי החברה ומישורים, כי כל עוד הוא יהיה נושא משרה בחברה, הוא ירכז בה את פעילותו בתחום ניהול המלונות, אתרי הנופש והקלאב ובתחום הנכסים המניבים בקנדה, וכן יפנה לחברה הזדמנויות עסקיות בתחום הפרויקטים היזמיים בקנדה. בפרויקטים שהוא יפנה לחברה, מר בלוטרייך יהיה ראשי, להשתתף ביחד עם החברה בפרויקט עד לשיעור של 50%, באותם תנאים שיקבעו לחברה, באופן יחסי לחלקו בפרויקט. התקשרות כאמור תהא כפופה לאישורי האורגנים של החברה על פי חוק החברות. אם החברה תקבל החלטה שלא להתקשר בפרויקט שהופנה על ידו כאמור, מר בלוטרייך יהיה ראשי להתקשר באופן עצמאי בפרויקט באותם תנאים שהוצעו לחברה (או בתנאים גרועים מכך מבחינתו של הקונה). בכל מקרה, מר בלוטרייך יהיה ראשי להתקשר בהסכם לרכישת נכס או פעילות שאינם כלולים בתחומי הפעילות של החברה כאמור בסעיף 2 לעיל. בהתאמה, מישורים אישרה לחברה כי כל פעילותה בקנדה תבוצע רק באמצעות החברה. לפרטים אודות הסכם העסקה שנחתם בין החברה למר בלוטרייך, ראה תקנה 21 בפרק ד', להלן.

לפרטים בדבר הקצאות ניירות ערך לנושאי משרה בחברה – ראה ביאור 20 בדוח הכספי.

14. חומרי גלם וספקים

החברה והחברות הבנות שלה אינן קבלן רשום ואינן מורשות לבצע עבודות קבלנות, למעט האמור בסעיף 1.6 לעיל. לפיכך החברה מתקשרת, במהלך העסקים הרגיל, בהסכמים עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות בפרויקטים אותם היא יוזמת. החברה נוהגת להתקשר בהסכמים למחיר בניה קבוע, או באמצעות קבלן ראשי המספק אחריות כוללת למחיר (פאושלי) כפי שהוגדר בהסכם עימו, או באמצעות שכירת מנהל פרויקט המתקשר עם קבלני משנה לצורך השלמת כל חלק בפרויקט.

ההתקשרות עם הקבלנים נעשית לביצוע עבודות פיתוח תשתית, בניה וגימור. ההתקשרות עם קבלנים מתבצעת ככלל על בסיס חוזה לביצוע עבודות בניה, באופן שהתשלומים לקבלן בגין ביצוע העבודות נעשים על בסיס אבני דרך בהתאם להתקדמות הבניה בפרויקט. בדרך כלל מעוכב סכום קבוע מכל תשלום, עד לגמר מתן השירותים על ידי הקבלן המבצע ולאחר שחלפו תקופות הערבויות שהקבלן מספק לחברה. כמו כן, החברה מתקשרת, בהיקפים לא מהותיים, עם נותני שירותים ויועצים חיצוניים, כגון: אדריכלים, מהנדסים, שמאים, חברות פרסום, סוכני תיווך, סוכני ביטוח, יועצים משפטיים וכיוצא באלה. החברה והחברות הבנות שלה אינן תלויות בשירותים ספק או נותן שירותים כלשהו.

15. הון חוזר

להלן פירוט של הרכב ההון החוזר של החברה בדוח על המצב הכספי (אלפי דולר קנדי):

סה"כ	התאמות*	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
ליום 31 בדצמבר 2015			
82,667	(21,595)	104,262	נכסים שוטפים
99,857	(3,703)	103,154	התחייבויות שוטפות
(16,784)	(17,892)	1,108	הון חוזר
ליום 31 בדצמבר 2014			
32,735	(34,762)	67,497	נכסים שוטפים
42,719	(1,630)	44,349	התחייבויות שוטפות
(9,984)	(33,132)	23,148	הון חוזר

* נכון ליום 31 בדצמבר 2015 קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שניים-עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים). ההבדל נובע בעיקר מכך שבהתייחס לפעילות היזמית של החברה, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שלוש עד ארבע שנים. לפיכך, ביחס לפעילות היזמית של החברה, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת נכסים והתחייבויות שוטפים, בהתאם למחזור התפעולי.

16. מימון

16.1 כללי

ככלל, החברה מממנת את פעילותה בעיקר מהון עצמי ומאשראי בנקאי. אשראי בנקאי ניתן לחברה ולחברות הבנות שלה כנגד בטוחות שהן מעמידות למלווים, הכוללים, בין היתר, את שעבוד נכסי הנדל"ן שבבעלות החברה, המחאה על דרך השעבוד של הזכויות מהנכסים, התחייבויות לשמירה על אמות מידה פיננסיות ועוד. כמו כן, קו אשראי בהיקף של כ-14,500 אלפי דולר קנדי, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2015 ולמועד דוח זה היקף הניצול שלו הסתכם בסך של 3,677 אלפי דולר קנדי ו-3,677 אלפי דולר קנדי, בהתאמה.

16.2 הלוואות בעלים

לפרטים אודות הלוואות הבעלים שהועמדו לחברה ע"י בעלי מניותיה בקשר עם מימון נכסיה ראה תקנה 22(ג) בפרטים הנוספים.

16.3 הסכמי מימון

לפרטים אודות הסכמי מימון בתחום פעילות ייזום נדל"ן למכירה בקנדה, ראה סעיף 7.3.3 וסעיף 7.7 לעיל. לפרטים אודות הסכמי מימון בתחום ניהול מלוונות ואתרי הנופש בקנדה, ראה סעיפים 8.3.1 ו-8.3.2. לפרטים אודות הסכמי מימון בתחום ניהול מלוונות ואתרי הנופש בארה"ב, ראה סעיף 9.3.1. לפרטים אודות הסכם מימון בתחום נדל"ן להשקעה ראה סעיף 10.15 לעיל.

16.4 שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

16.4.1 להלן נתונים אודות שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות שהיו בתוקף ליום 31 בדצמבר בשנים 2013, 2014 ו-2015:

	בסיס הצמדה	שיעור ריבית ממוצעת של הלוואות לזמן ארוך			שיעור ריבית ממוצעת של הלוואות לזמן קצר		
		2013	2014	2015	2013	2014	2015
מקורות בנקאיים	דולר קנדי	5.24%	5.49%	5.6%	9%	10%	9%
	דולר ארה"ב	5.84%	5.87%	6.75%	-	-	-
מקורות לא בנקאיים	דולר קנדי	6%	7%	7%	-	-	-

16.4.2 להלן נתונים אודות שיעור הריבית האפקטיבית ליום 31 בדצמבר בשנים 2013, 2014 ו-2015:

	בסיס הצמדה	הלוואות לזמן ארוך			הלוואות לזמן קצר		
		2013	2014	2015	2013	2014	2015
מקורות בנקאיים	דולר קנדי	5.65%	5.97%	5.85%	9.5%	10%	10%
	דולר ארה"ב	6.15%	6.18%	6.88%	-	-	-
מקורות לא בנקאיים	דולר קנדי	6%	7%	7%	-	-	-

16.5 אמות מידה פיננסיות

16.5.1 החברה התחייבה כלפי חלק ממעמידי האשראי שלה, לעמידה באמות מידה פיננסיות. לפרטים ראה בסעיף 12 לדוח הדירקטוריון.

16.5.2 החברה אינה מצויה בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות האמורות שנטלה על עצמה.

16.6 אשראי בריבית משתנה

להלן נתונים בדבר אשראי בריבית משתנה שהועמד לחברה על-ידי גורמים מממנים (באלפי דולר קנדי):

מנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2015 באלפי דולר קנדי	שיעור ריבית מרבית במהלך שנת 2015	שיעור ריבית מזערית במהלך שנת 2015	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2014 באלפי דולר קנדי	שיעור ריבית מרבית במהלך שנת 2014	שיעור ריבית מזערית במהלך שנת 2014	שיעור הריבית ליום פרסום דוח זה
פריים קנדי 0.25%-1.75%	47,081	2.75%	2.5%	5,516	2.75%	2.75%	2.5%
אג"ח ממשלתי קנדי בתוספת 0.5%	4,668	4%	3.5%	5,043	4%	4%	3.5%

לחברה מסגרות אשראי בבנקים אשר עמדו ביום 31 בדצמבר 2015 על 14,500 אלפי דולר קנדי ובמועד פרסום הדוח על 14,500 אלפי דולר קנדי. למועד פרסום הדוח, החברה ניצלה 3,677 אלפי דולר קנדי ממסגרות האשראי האמורות.

16.8 גיוס מקורות נוספים

להערכת הנהלת החברה, היא תידרש בשנה הקרובה לגייס מקורות נוספים לכיסוי פרעון הלוואות שמועד פרעונן הינו בשנת 2016, בנוסף להתקשרויות בהסכמי ליווי שונים בהם מתקשרת החברה מעת לעת. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.5 לדוח דירקטוריון.

הערכת החברה בעניין מקורות המימון הנוספים הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על ניסיונה של החברה ועל ההזדמנויות העסקיות אליהן היא חשופה במועד הדו"ח. ייתכן שהערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה באופנים שונים מהערכות החברה, כאמור לעיל.

17. מיסוי

לפרטים אודות משטר המס הרלוונטי לחברה – ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים של החברה.

18. מגבלות והוראות פיקוח כלליות על פעילות החברה

להלן פירוט תמציתי של מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לחלק מהותי בפעילות החברה והמשפיעים עליה באופן מהותי:

18.1 כאמור, החברה מאוגדת תחת דיני אונטריו, קנדה. החל ממועד פרסום תשקיף החברה והפיכתה לחברה ציבורית בישראל חלים על החברה הוראות חוק ניירות ערך וחלק מהוראות חוק החברות. החברה ביקשה מרשות ניירות ערך פטור מתחולת חלק מההוראות בהתאם לסעיף 39א' לחוק ניירות ערך, כדלקמן: סעיפים 64, 65, 245(ב), 333(א), 333(ב), 338, 337 ו-340 לחוק החברות. בקשת הפטור האמורה כפופה להתחייבויות שניתנו על ידי בעל השליטה בחברה, נושאי המשרה בחברה והחברה. החברה כללה בתקנון שלה את ההוראות כאמור, למעט הוראות הסעיפים לגביהם התקבל פטור.

אם וככל שבעתיד יתברר לחברה או שיתעוררו סתירות בין הדין הישראלי והדין באונטריו החל על החברה, החברה תפנה לרשות ניירות ערך בבקשה לפטור אותה מהוראות ותקנות בהתאם לסעיף 39א' כאמור.

לאור האמור, נושאי המשרה של החברה, בעל השליטה בחברה, הדירקטורים והחברה התחייבו לפעול (להימנע מלפעול) באופן שיאפשר את קיום הוראות סעיף 39א' לחוק ניירות ערך וכן שלא להעלות טענות נגד תקפותו או אופן יישומו של סעיף 39א' כאמור³⁵. כמו כן, נושאי המשרה של החברה, בעלי השליטה בחברה והחברה התחייבו שלא להעלות טענות כנגד סמכותו המקומית של בית המשפט בישראל בקשר עם הליכים שיוגשו על-ידי מחזיקי ניירות הערך של החברה.

18.2 ביצוע עסקאות בתחום הנדל"ן בקנדה כפופות להוראות מיסוי נרחבות. להלן פירוט הוראות המס החלות על החברה בביצוע עסקאות נדל"ן:

³⁵ אם וככל שבעתיד יתברר לחברה ו/או לנושאי המשרה או שיתעוררו סתירות בין הדין הישראלי והדין באונטריו החל על החברה, נושאי המשרה יפעילו את מירב מאמציהם כדי לגרום לחברה לפנות לרשות ניירות ערך בבקשה לפטור אותה מהוראות ותקנות בהתאם לסעיף 39א' כאמור.

[א] מס רכישה – חל על הרוכש, ועומד על שיעור של בין 0.5%-ל-1.5% ביחס לנכסים מסחריים. מס זה חל בעסקאות של העברת בעלות, וכן העברת זכויות חכירה לתקופה העולה על 50 שנה (כולל אופציות);

[ב] היטל רכישה – החל משנת 2008 מטילה עיריית טורונטו היטל רכישה בשיעור השווה למס הרכישה.

[ג] מס ערך מוסף – עסקאות נדל"ן בקנדה, פרט לעסקאות למגורים, חייבות בתשלום מע"מ (GST), על ידי הרוכש, בשיעור של 5%. בחודש יולי 2010 נכנס לתוקף מס עקיף מאוחד (HST) בשיעור של 13% שאיחד את ה-GST והמס הפרובינציאלי.

[ד] מס שבח – כאשר המוכר הינו חברה, מס השבח משולם במסגרת רווחי ההון, או ההכנסה של החברה;

[ה] מס חברות – שיעור מס החברות שחל על החברה בקנדה, הכולל מס פדראלי ומס מחוז, עומד על 26.5%;

[ו] מס רווח הון – מס בשיעור השווה למחצית שיעור מס חברות.

[ז] מס חברות (ארה"ב) – שיעור מס החברות שחל על הכנסות החברה באוהיו, הכולל מס פדראלי ומס מדינה, הינו כ-34.1%. שיעור מס החברות שחל על הכנסות החברה בקליפורניה, הכולל מס פדראלי ומס מדינה, הינו כ-39%.

לפרטים אודות מגבלות והוראות פיקוח כלליות על פעילות החברה בתחום הייזום ובתחום המלונאות, ראו סעיפים 7.2.3 ו-8.1.2, בהתאמה.

19. הליכים משפטיים

לפרטים ראה בביאור 21 הכספי לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

20. יעדים ואסטרטגיה

לאור שינויים אסטרטגיים ביעדי החברה, בכוונת החברה להמשיך ולהתמקד בהשקעות בנדל"ן מניב ומלונאות, תוך איתור הזדמנויות רכישה חדשות ומימוש נכסים שהובשלו, בהתאם לרמת ביקושים בשוק, ופיתוח עירוני מגורים כחלק מאתרי נופש, בעיקר באמצעות מכירת קרקעות לקבלנים מקומיים, תוך התמקדות באזורים הנהנים מיציבות כלכלית. מיקוד עיקר הפעילות של החברה בצפון אמריקה מאפשר לבצע פעילות במדינה בעלת סביבה עסקית נוחה ובעלת יציבות כלכלית ופוליטית. בכוונת החברה לפעול למימוש חלק מנכסיה במהלך השנה הקרובה, כך שכל שיתקבלו הצעות מתאימות, עשויה החברה לממש חלק מנכסיה.

המידע המפורט לעיל הינו מידע צופה פני עתיד. מידע זה משקף את כוונתה הנוכחית של החברה לאירועים עתידיים שהתממשותם או התרחשותם מבוססת על הערכות ושאינם תלויים רק בחברה, על כן קיימת לגבי התממשותם מידה של סיכון וחוסר וודאות. התרחשות או התממשות האירועים בפועל עלולה להיות שונה באופן מהותי מהערכת החברה כאמור לעיל, זאת עקב קיומם של מגוון גורמים אשר אינם תלויים בחברה.

21. גורמי סיכון

21.1 סיכונים מאקרו-כלכליים

21.1.1 חשיפה לשינויים בשיעורי ריבית – תנודות בשיעורי הריבית, בין היתר כתוצאה משינויים בשיעורי האינפלציה, עלולות להשפיע לרעה על עסקיה, תוצאות פעילותה ומצבה הכספי של החברה. כמו כן, עלייה בשיעורי הריבית עלולה לפגוע באיתנותם של

השוכרים ועל ידי כך להשפיע גם על שיעורי התפוסה ועל גובה שכר הדירה, וכתוצאה מכך עלולה להשפיע לרעה על שווי נכסי החברה או להקטנת ביקושים.

21.1.2 הרעה במצב הכלכלי העולמי – הרעה בכלכלת ארצות הברית וקנדה המתבטאת בשיעורי אבטלה גבוהים, שחיקה באמון הצרכנים ועלייה בשיעורי הריבית כאמור לעיל, עלולים להשפיע על תעשיית המלונאות הנופש, וכתוצאה מכך על תוצאות פעילות החברה. אחת ההשלכות לכך היא שבעלי יחידות נופש קיימים מציעים למכור את זכויותיהם ביחידות הנופש בשוק המשני. מגמה זו, ככל שתימשך, עלולה להוביל לירידת מחירים בתעשיית המלונאות הנופש ועשויה ולהשפיע לרעה על הכנסות החברה. בנוסף, הואיל והחברה נדרשת להציג חלק מנכסיה בשווי הוגן, הרעה במצב הכלכלי העולמי עלול להוביל להכרה בירידת ערך בחלק מנכסי החברה.

21.1.3 כוח עליון – פעולות טרור, התפשטות של מגפות, אירועים פוליטיים וסכסוכים צבאיים במדינות העולם, מקטינים את מספר המבקרים בנכסי החברה מאותן מדינות.

21.1.4 יישום כללי חשבונאות מקובלים – יישום שינויים בהוראות חקיקה, תקנים חשבונאיים, פרשנויות והנחיות של רשויות רגולטוריות בדוחותיה הכספיים של החברה, עלול להשפיע על הצגת נכסיה והתחייבויותיה של החברה בדוחותיה הכספיים באופן שישפיע לרעה על תוצאותיה.

21.1.5 עלויות הנסיעה – מבקרים המגיעים לאתרי הנופש באמצעות כלי רכב מושפעים בשינויים במחירי הדלק, כך שעלייה במחירי הדלק תייקר את עלות הנסיעה לנכסי החברה ובאופן ישיר תחליש את כוח הקנייה של המבקרים בהם. כתוצאה מכך, שיעורי התפוסה בנכסי החברה תפגענה עלולים להיפגע ובהתאם ייקטנו הכנסות החברה.

ביטוח – על אף העובדה שהחברה רוכשת פוליסות ביטוח ממגוון סוגים כדי למזער את חשיפתה לנזקים שונים, החברה אינה יכולה לבטח את עצמה מפני כל סוגי הנזקים העלולים לפקוד אותה. בנוסף, ייתכן והחברה לא תוכל לחדש את פוליסות הביטוח שבבעלותה בתנאים עדיפים, אם בכלל. יכולת החברה להשיג כיסוי ביטוחי עתידי בתנאים מסחריים סבירים יכולה להיות מושפעת לרעה באופן מהותי אם החברה או חברות אחרות הפועלות בתחומי הפעילות של החברה יספגו הפסדים משמעותיים או יתבעו תביעות ביטוח משמעותיות.

21.2 סיכונים ענפיים כלליים

21.2.1 שינויי מזג אוויר – למזג האוויר השפעה רבה על תחום המלונאות ואתרי הנופש של החברה. מזג האוויר בקנדה יכול שיהיה קר באופן כזה, שלא יאפשר פעילות קיץ מחד גיסא, ופעילות סקי בחורף מאידך גיסא, באופן שעלול לפגוע בשיעורי התפוסה בכל אתרי הנופש של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאות הכספיות של החברה. בנוסף, לחברה אין יכולת להעריך מדי שנה את השפעת מזג האוויר על תוצאות פעילות החברה, כך למשל גשם בעונת הקיץ וכמות מעטה של שלג בעונת החורף עלולים לגרום לדחייה ואף לביטולם של הזמנות באתרי הנופש. לצד שינויים הבלתי צפויים במזג האוויר, נמשכת מגמת ההתחממות הגלובלית בעולם. מגמה זו עשויה לפגוע בתוצאות פעילות החברה מכיוון שעם עליית הטמפרטורה בעולם כמות השלג בחורף יורדת, עונת הסקי מתקצרת, הביקושים לפעילויות חורף יורדים ואיתם יורדות הכנסות החברה.

- 21.2.2 שינויים בפעילות בין רבעונים – בתקופת החגים, בחופשות מרוכזות ובסופי שבוע החברה נהנית משיעורי תפוסה גבוהים במיוחד במלונות דירות, באתרי הנופש ובמרכזים המסחריים. ייתכן שבשנה קלנדארית תקופות השיא תתרכזנה ברבעון אחד. כך שמירב ההכנסות השנתיות של החברה מהנכסים האמורים תידחסנה לרבעון אחד. תופעה זו תוביל להבדלים מהותיים בהצגת תוצאות פעילות החברה בין הרבעונים השונים. לחילופין, הופעת החגים בחודשים שאינם מאפשרים פעילויות חורף או קיץ עלולים לגרור לביטולים גורפים בהזמנות במלונות דירות ובאתרי הנופש ו/או לירידה חדה בביקושים, כך שרבעונים המציגים באופן מסורתי שיעורי הכנסה גבוה יציגו תוצאות כספיות חלשות.
- 21.2.3 שינויים בשוק הנדל"ן – ירידה בביקושים לשטחים מסחריים, ירידת מחירי שכירות, ירידה בכושר התשלום של שוכרים, גידול בעלויות מימון, צמצום מקורות תזרימים ושינויים בהיקף אתרי האירוח והנופש, עלולים להשפיע לרעה על פעילות החברה.
- 21.2.4 תחרות – התחרות בענף המלונאות והנופש הינה סביב המחיר, האיכות והזמינות של החדרים, המסעדות, אולמות הכנסים, מרכזי המסחר והאטרקציות באתרי הנופש. ייתכן שמתחרים בתחום יקצו משאבים רבים יותר כדי להפוך את אתרי הנופש, המלונות ומרכזי המסחר אטרקטיביים יותר מנכסי החברה, ובכך להסיט אליהם את המבקרים. אם החברה לא תצליח ליישר קו עם המתחרים בענף הן בטיב השירותים והן במחיר, שיעורי התפוסה בנכסים ירדו ותוצאות הכספיות של החברה תפגענה.
- 21.2.5 עלות העסקת הקבלנים – עלות העסקת קבלנים בפרויקטים שיוזמת החברה משפיעה על רווחיותה, ולפיכך החברה מושפעת משינויים במחירי חומרי גלם לבניה ובעלות כוח אדם וממחסורים בחומרי גלם או כוח אדם לרבות, לרבות במקרים של עיצומים ושביתות.
- 21.2.6 התייקרות כח העבודה – על מנת להפעיל את אתרי הנופש ומלונות דירות יש צורך בגיוס כוח עבודה רב. התייקרות כוח העבודה עלולה להכביד על העלויות המשתנות של החברה ולהעיב על רווחיותה. בנוסף, החברה כפופה לחוקי מגן בקנדה ומחויבת לשלם שכר מינימום, שעות נוספות, הפרשות סוציאליות, פיצויי פיטורים וכיוצ"ב. חשיפה נוספת הינה האפשרות שעובדיה יתאגדו בעתיד וינהלו מו"מ לשיפור תנאיהם בחברה ובכך ייקרו את עלות העסקתם. רפורמה בחוקי ההגירה בקנדה עלולה להשפיעה על כח העבודה של החברה כיוון שהחברה מגייסת עובדים זרים כחלק מכח העבודה העונתי שלה.
- 21.2.7 פיתוח נכסים – פיתוח נכסי מקרקעין הינו תהליך הנמשך מספר שנים, אשר במהלכו החברה עשויה להיות חשופה למחסור בחומרי גלם, שינויים בתשומות הבניה, קשיי מימון, קשיים בקבלת היתרים מרשויות מקומיות וקושי במציאת קבלנים. לאור הסיכון הטמון בפיתוח הנכסים, החברה עלולה להעריך בחסר או ביתר את ההוצאות הצפויות בתהליך הפיתוח, ובהתאם את ההטבות הכלכליות הצפויות בגין הנכסים. הפרויקטים של החברה בתחום ייזום הנדל"ן תוכננו על מנת להעלות את האטרקטיביות של אתרי הנופש של החברה ולשמר את התחרותיות של החברה. אי הצלחת פרויקטים של החברה בתחום ייזום הנדל"ן, בנוסף לאי השגת הרווחים המתוכננים בתחום ייזום הנדל"ן, עלולה לגרום לאורחי אתרי הנופש של החברה לבחור באתרי נופש מתחרים אשר לתפישתם מציעים פעילויות והטבות עדיפות על אתרי הנופש של החברה.

- 21.2.8 מגבלות מימון – פעילות הייזום והבנייה חשופות להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי, וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים. הגבלת האשראי כאמור עשויה לפגוע בתוצאות העסקיות של החברה. בנוסף, היכולת להתקשר בהסכמי מימון בתנאים כלכליים סבירים, עלולה להשפיע באופן מהותי על יכולת החברה להשיג מימון נוסף הדרוש לרכישת בעלות ביחידות נופש למלאי החברה. אם שיעורי הריבית או מדדי אשראי אחרים בבסיס תכנית הבעלות ביחידות הנופש של החברה יפגעו, תזרים המזומנים של תכנית הבעלות ביחידות הנופש של החברה עלול להיפגע משמעותית. מכירת זכויות ביחידות הנופש של החברה עלולה להיפגע אם החברה תקטין ו/או תעצור את העמדת המימון לרוכשים וכתוצאה מכך לפגוע מהותית בתזרים המזומנים של החברה, הכנסותיה ורווחיותה.
- 21.2.9 הליכי רגולציה – תוכניות החברה ופעילותה השוטפת, מצריכות השגת אישורים רגולטורים שונים (דוגמת אישורי ייעוד הנכס, תכנון ובניה, שינוי תב"ע), אשר עלולים לגרום לעיכוב בפרויקטים ולהוצאות נוספות מצד החברה. בנוסף, החברה כפופה לחוקים בדבר שמירה על איכות הסביבה (ראו ס"ק [טז] להלן) ושמירה על חיסיון לקוחות (ראו, ס"ק [טו] להלן). הפרויקטים של החברה בתחום ייזום הנדל"ן דורשים שירותים מוניציפאליים נאותים כגון טיפול בשפכים, אספקת מים ונגישות תחבורתית. ישנם סיכונים הכרוכים באי אספקת שירותים מסוג זה, במיוחד באזורים חקלאיים, אשר עלולים להביא לעיכובים ושדרוגים למערכות האמורות אשר עלולים להכביד על עלויות הפרויקטים האמורים.
- 21.2.10 שימוש במערכות מידע – החברה עושה שימוש נרחב במערכות מידע אלקטרוניות, לצורך הניהול השוטף של נכסיה ולצורך שיווק מוצריה באופן מקוון באינטרנט. פגיעה במערכות המידע האמורות עלולה להוביל לשימוש במערכות מידע מסורבלות לצד סביבה מקוונת מיושנת לקהל היעד, אשר תפגום ביעילות ניהול אתרי הנופש, מלונות דירות ומרכזי מסחר ותקשה על החברה לעמוד בתחרות בענף, ולבסוף תפגע בתוצאות פעילותה.
- 21.2.11 שימוש באמצעי תקשורת – החברה עושה שימוש נרחב במגוון אמצעי תקשורת לצורך שיווק ופרסום נכסיה, לרבות פרסום בדואר רגיל, פרסום בדואר אלקטרוני, טלמרקטינג וכיו"ב. כמו כן החברה נעזרת על ידי פניה למאגר לקוחות כדי לשווק את מוצריה. חקיקה, כגון חקיקה למניעת ספאם (Anti-Spam) בקנדה, שתאסור או תגביל אמצעי תקשורת מסוים או את הפניה לספקי נסיעות וטיולים עלולה לפגוע ביכולת החברה לשווק את מוצריה ובכך לפגוע בהכנסותיה.
- 21.2.12 פגיעה במוניטין – פגיעה במוניטין החברה עלולה להוביל לצניחה חדה בכמות המבקרים באתרי הסקי של החברה, במלונות דירות ובמרכזים המסחריים שלה ולפגוע בתוצאות הכספיות של החברה.
- 21.2.13 השקעות הוניות – על החברה להשקיע הון כדי לפתח נכסי מקרקעין, לשפץ מרכזי מסחר ולשפר ולתחזק את אתרי הנופש ומלונות דירות. מכיוון שאין וודאות לכך שהחברה תצליח לגייס הון הנדרש לה לשם כך, מחסור בתזרים מזומנים עלול לגרום עיכובים בפיתוח נכסי מקרקעין וכתוצאה מכך לפגוע בתוצאות הכספיות של החברה.
- 21.2.14 תחזוקה – תחזוקה ושיפור יחידות הנופש ממומנים על ידי דמי אחזקה הנגבים מבעלי יחידות הנופש. אי תשלום דמי האחזקה על ידי בעלי יחידות הנופש, או היעדר גביה

נאותה, ירע את המצב הפיסי של יחידות הנופש אשר עלול להוביל לפגיעה בשביעות רצון הלקוח, במוניטין החברה וביכולת החברה לשווק את יחידות הדוור.

21.2.15 שמירה על חיסיון לקוחות – החברה מעניקה שירותים למספר רב של מבקרים באתרי הנופש, במלונות דירות ומרכזי המסחר ואגב כך צוברת מידע רב אודותם כגון: פרטיים אישיים, פרטי רכישה והרגלי צריכה. החוק בקנדה מחייב את החברה לאמץ מגננונים האמונים על שמירה נאותה של פרטי לקוחות, שאימוצם מעמיס עלויות נוספות על החברה מצד אחד, ובהיעדר הגנה מוחלטת מפני דליפת פרטיים אישיים, חושפת את החברה לתביעות מצד שני (לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.1.2 לעיל).

21.2.16 שמירה על איכות סביבה – החוק במחוז אונטריו מחייב את החברה לאמץ בקרות נאותות על מנת למנוע פליטות של חומרים מזהמים לסביבה, ולטפל באופן מיידי ונאות במפגעים סביבתיים המדווחים לחברה. למשל, החברה מפקחת באופן שוטף על מתקן הביוב באתר Horseshoe, ועל הליך סגירתו של אתר השלכת הפסולת ב-Port McNicoll. עם זאת, ולמרות שהחברה עושה כמיטב יכולתה לעמוד בדרישות החוק, קיים סיכון שהחברה תחוב באחריות פלילית או מנהלית אם תפר את דרישות החוק.

21.2.17 ליטיגציה – החברה חשופה מטבע תחומי פעילותה לתביעות מצד לקוחות, ספקים ושותפים עסקיים

21.3 סיכונים ייחודיים לחברה

21.3.1 הוצאות קבועות – בעוד שהכנסות החברה תלויות ברכיבים משתנים כגון מספר המבקרים באתרי הנופש, במלונות החברה ובמרכזי המסחר, לחברה הוצאות קבועות הנובעות מתחזוקה שוטפת של נכסים, העסקת עובדים במהלך כל השנה ורכישת ביטוח וציוד שוטף לנכסים. לפיכך, גם אם התוצאות הכספיות של החברה תפגענה בין היתר מהסיכונים האמורים, ההוצאות הקבועות של החברה תישארה ברמתן הנוכחית או אף תעלנה, וכתוצאה מכך החברה תציג רווחיות נמוכה או הפסד.

21.3.2 תלות באיש מפתח – לחברה תלות ביו"ר החברה ובעל השליטה בה, מר גיל בלוטרייך, לאור התמחותו בתחומי הפעילות של החברה וקידום עסקיה. הצלחת החברה ועסקיה תלויה באופן משמעותי באנשי מפתח בהנהלת החברה, ובכלל זאת בחברי ההנהלה הבכירה של החברה. אם כל אחד מהמנהלים האמורים יעזוב את החברה, ייתכנו קשיים בהחלפתו ופעילות החברה ועסקיה עלולים להיפגע.

21.3.3 סיכונים הכרוכים ברכישת נכסים – התרחבות עסקית של החברה בדרך של רכישת נכסים חדשים טומנת בחובה סיכונים שונים העלולים להשפיע על ההוצאות התפעוליות של החברה ועל יכולתה להפיק תזרים מזומנים חיובי ויציב מפעילותה. בנוסף, התאמת הנכסים לאחר רכישתם, וניהול הנכסים ביעילות הינם תהליך שעלול לארוך זמן רב ולייצר הוצאות נוספות לחברה מעבר לתמורת הרכישה מחד גיסא, ולדחות הכנסות מאידך גיסא

21.3.4 חשיפה לשינויים בשערי חליפין – החברה מציגה את דוחותיה במטבע דולר קנדי אך מחזיקה בנכס בארצות הברית הממומן על ידי חוב בדולר ארצות הברית. שינויים קיצוניים בשערי החליפין עלולים להשפיע על הכנסות החברה מנכסיה בארצות הברית בפרט ועל ההצגה בדוחות הכספיים בכלל.

21.3.5 חשיפה לשינויים בשערי החליפין של מטבע תרגום הדוחות – בנוסף להצגת החברה של דוחותיה במטבע דולר קנדי, מפרסמת החברה דוחות כספיים בשקלים. שינויים

קיצוניים בשערי החליפין בין הדולר הקנדי לשקל, עלולים להשפיע על תרגום כלל סעיפי דוחותיה הכספיים של החברה. ניצול הפסדים מועברים – נכון ליום 31 בדצמבר 2014 החברה מעריכה כי יהיו לה הפסדים מועברים בסך של כ- 50 מיליון דולר קנדי לצרכי מס הכנסה פדראלי בקנדה. בכוונת החברה לנצל את נכס המס בשנים הבאות מול הכנסתה החייבת במס. עם זאת, אין וודאות מוחלטת כי ביכולת החברה לנצל את נכס המס במלואו מול הכנסתה החייבת בעתיד.

21.3.6 רמת חוב גבוהה – רמת החוב של החברה עלולה להשפיע לרעה על האיתנות הפיננסית שלה ולמנוע מהחברה מלעמוד בהתחייבויותיה. לרמת החוב של החברה עלולות להיות השלכות חשובות. לדוגמא, להקשות על החברה לעמוד בהתחייבויותיה; להגדיל את הפגיעות של החברה להרעה במצב הכלכלי הכללי ולמצב משק הנדל"ן; יחייב את החברה להקדיש חלק ניכר מתזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת לתשלומי התחייבויות החברה, כולל תשלומים שנתיים בגין חכירה קבועה, ובכך להפחית את הזמינות של תזרים המזומנים של החברה למימון הון חוזר, פיתוח נדל"ני, מאמצי שיווק ומטרות כלליות של חברה אחרות; להגביל את גמישותה של החברה בתכנון, או ביכולת התגובה לשינויים בעסקי החברה והענף בו פועלת החברה; למקם את החברה בעמדת נחיתות תחרותית בהשוואה למתחריה של החברה שיש להם רמת חוב נמוכה מזו של החברה ולהגביל את יכולתה של החברה ללוות כספים נוספים.

21.3.7 תנודתיות שער המניה – שער המניה הרגילה של החברה עלול להיות תנודתי הואיל והוא עשוי להיות חשוף לסיכונים המנויים בסעיף זה לרבות לאופן בו פעילות החברה מנותחת על ידי אנליסטים בשוק ההון ולתפישת המשקיעים את פעילות ותוצאות הכספיות של החברה.

21.3.8 היעדר סחירות – אין ערובה לכך שבמניות החברה יהיה מסחר רב ושמניות החברה תמשכנה להיסחר ברשימה הראשית בבורסה. היעדר סחירות במניות החברה, הימצאותן ברשימה דלת סחירות או ברשימת השימור תפגענה בנזילות המניות.

21.3.9 חוסר יכולת לחלק דיבידנדים – כל הצהרה ותשלום דיבידנדים בעתיד לבעלי המניות של החברה תהיה כפופה לשיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה בהתאם לדין החל על החברה לאחר שיילקחו בחשבון גורמים שונים, ביניהם המצב הכספי של החברה, תוצאות פעילותה של החברה, צרכי המזומנים הנוכחיים והצפויים של החברה, ההשפעה על שיעור המס האפקטיבי של החברה, מצבת ההתחייבויות של החברה, וכל דרישות החוק וכן גורמים נוספים, שדירקטוריון החברה ימצא לרלוונטי. מכיוון שהחברה הינה חברת אחזקות, ביכולתה של החברה לחלק דיבידנד במזומן לבעלי המניות של החברה תהיה תלויה בקבלת דיבידנדים או חלוקות אחרות מחברות הבנות של החברה. עד למועד בו תחלק החברה דיבידנד, המשקיעים של החברה חייבים להסתמך על מכירות של המניות הרגילות שלהם לאחר הערכת שווי, שעלולה שלא להתרחש, כדרך היחידה לממש את כל רווחים עתידיים על השקעתם.

להלן מידת השפעת גורמי הסיכון על החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכונים מאקרו – כלכליים			
	X		חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית
		X	הרעה במצב הכלכלי העולמי
		X	כוח עליון
X			יישום כללי חשבונאות מקובלים
	X		עלויות נסיעה
X			ביטוח
סיכונים ענמיים			
		X	שינויי מזג אויר
	X		שינויים בשוק הנדל"ן
	X		תחרות
	X		עלות העסקת קבלנים
	X		התייקרות כוח העבודה
		X	פיתוח נכסים
		X	מגבלות מימון
	X		הליכי רגולציה
		X	שימוש במערכות מידע
	X		שימוש באמצעי תקשורת
	X		פגיעה במוניטין
	X		השקעות הוניות
X			תחזוקה
X			שמירה על חיסיון לקוחות
	X		שמירה על איכות הסביבה
	X		ליטיגציה
סיכונים ייחודיים לחברה			
	X		הוצאות קבועות
	X		תלות באנשי מפתח
X			סיכונים הכרוכים ברכישת נכסים
X			חשיפה לשינויים בשערי חליפין
		X	חשיפה לשינויים בשערי החליפין של מטבע תרגום הדוחות להצגה
	X		ניצול הפסדים מועברים
	X		רמת חוב גבוהה
	X		תנודתיות שער המניה
X			היעדר סחירות
X			חוסר יכולת לחלק דיבידנדים

**דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015**

ת ו כ ן

עמוד

2	כללי
3	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד
17	חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
21	היבטי ממשל תאגידי
21	המבקר הפנימי של החברה
23	מדיניות החברה בנושא תרומות
23	אירועים לאחר תאריך המאזן
23	דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית
23	תכנית אכיפה מנהלית
23	דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון
23	רואה החשבון
24	תגמול לנושאי משרה בכירה
24	עמידת החברה באמות מידה פיננסיות
26	נתונים לגבי הכנת הערכות שווי מהותיות

דירקטוריון Skyline International Development Inc (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015 (להלן: "תקופת הדוח") ובו הסברים לגבי האירועים והשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. הדו"ח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970 (להלן: "התקנות").

כל הנתונים המפורטים בדו"ח זה הם באלפי דולר קנדי ומתייחסים לנתוני החברה במאוחד.

א. כללי

לחברה ארבעה תחומי פעילות: (1) ייזום, פיתוח וניהול פרויקטים בנדל"ן בקנדה, לרבות ניהול והשבחת קרקעות; (2) נדל"ן להשקעה והשבחת נכסים מניבים; (3) ניהול של מלונות ואתרי נופש בקנדה (4) ניהול של מלונות ואתר נופש בארצות הברית. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3 להלן. האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה הינם קנדה וארה"ב. הנכסים של החברה ממוקמים בקנדה ובארה"ב. לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה ראה סעיף 2 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה (להלן: "הדוח התקופתי"). להסבר על פיצול מגזרים, ראה באור 35 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015. החברה מפרסמת את דוחותיה הכספיים גם בפורטל SEDAR בקנדה. ניתן לצפות בחבילת הדיווח של החברה באתר: www.sedar.com, לרבות בדוח הדירקטוריון שלה באנגלית.

אירועים מהותיים בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2015:

להלן פירוט אירועים מהותיים שהתרחשו בתקופת הרבעון הרביעי ואירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן:

- ביום 25 ביוני, 2015, חברה בת של החברה, חתמה על הסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, לרכישת מלון בדאון טאון קליבלנד אוהיו, ארה"ב ("הנכס"). ביום 20 באוקטובר, 2015 נחתם הסכם עם צד שלישי ("השותף"), אשר חבר לחברה הבת בשיעור החזקה של 50% מהנכס. הרכישה הושלמה ביום 28 באוקטובר 2015. עלות הרכישה של המלון הסתכמה לסך של כ-19.1 מיליון דולר ארה"ב (כ-25 מיליון דולר קנדי) בתוספת התאמות. הרכישה מומנה באמצעות הלוואות בעלים שהעמידה החברה (כ-6.5 מיליון דולר ארה"ב) וכן הלוואות בעלים שהעמיד השותף (כ-14.5 מיליון דולר ארה"ב). במסגרת העסקה, שילם השותף לחברה 3.5 מיליון דולר ארה"ב, עמלה. הנכס צפוי לעבור השבחה משמעותית במהלך שלושת-ארבעת השנים הבאות כפי שסוכם עם בעל הזכיון אשר תמומן באמצעות מימון בנקאי והלוואות בעלים, כאשר חלק החברה יהא 25% מההלוואות הבעלים. עוד במסגרת העסקה הצדדים הסכימו על מנגנון שיפוי הדדי (לפרטים נוספים ראה באור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2015) החברה מחזיקה ב-50% ממניות החברה החדשה ("חברת הנכס") וזכאית למנות את רוב הדירקטורים בדירקטוריון. כן משמשת החברה כמנהלת הנכס. החברה התקשרה בהסכם זכיינות עם רשת Marriott רנסנס, שהינו מותג מלונאי מדרגה ראשונה הכולל כ-5,000 בתי מלון בעולם, לתקופה של 20 שנים. במסגרת ההסכם, המלון יהנה מכל מערך ההזמנות, השיווק ומכירת חדרים של Marriott. המלון מתופעל על ידי חברת Aimbridge Hospitality Inc. שטחו של המלון שנרכש הינו כ-81 אלפי מטר רבוע, הוא מכיל 491 חדרים, 34 אולמות כנסים ו-304 מגרשי חניה. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים של החברה שפורסמו ביום 21 באוקטובר 2015 (אסמכתא מספר: 2015-01-138672) וביום 29 באוקטובר, 2015 (אסמכתא מספר: 2015-01-144369). החברה רשמה רווח מרכישה במחיר הזדמנותי בגובה 8,274 אלפי דולר קנדי (לפני מס).

במרץ 2016, בהמשך לקבלת מכתב התחייבות בשנת 2015, סגרה החברה הסכם מימון עם מוסד בנקאי למימון הרכישה של המלון בגובה של כ- 12,350 אלפי דולר ארה"ב ולמימון השיפוץ והשבחת המלון בגובה 16,800 אלפי דולר ארה"ב.

- בהמשך לדיווח המידי, מיום 19 בנובמבר 2014 (אסמכתא מספר: 199368-01-2014) בדבר אישור לשינוי הייעוד של תוכנית המתאר (Official Plan) על ידי הועדה המחוזית של Muskoka באשר לקרקעות חקלאיות שבבעלותה, נודע לחברה כי ביום 28 בספטמבר, 2015 התקיימה הצבעה בעיריית Huntsville שאישרה את תכנית האזור (Zoning by law) לאותה הקרקע. (לפרטים נוספים ראו אסמכתא: 2015-01-126816).
- ביום 29 באוקטובר 2015 התקשרה החברה בהסכם על פיו נמכרו לאחד משותפיה כל זכויותיה וחובותיה בשותפות King Edward Realty Inc., המחזיקה במלון מרידיאן קינג אדוארד, חלקה של החברה, נכון למועד המכירה, הינו 9.07%. בגין המכירה שולם לחברה סך של 5,164 אלפי דולר קנדי. החברה רשמה רווח בסך של כ-550 אלפי דולר קנדי (לפני מס) בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2015. זאת בהמשך למכירה ברווח של 1,155 אלפי דולר של 7.97% מהזכויות של החברה בנכס תמורת 3,154 אלפי דולר קנדי בחודש אוגוסט 2013. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה, שפורסם ביום 1 בנובמבר 2015 (אסמכתא: 2015-01-145422).
- ביום 7 במרץ, 2016 דיווחה החברה על פקיעת כתבי אופציה סדרה 1. לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה, שפורסם ביום 7 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-000903).
- ביום 18 במרץ 2016, התקשרה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בארה"ב במסגרתו תועמד לחברה בת (50%) של החברה הלוואה בסכום של 12,350 אלפי דולר ארה"ב בגין מלון ה-Renaissance והלוואה בסכום של 16,800 אלפי דולר ארה"ב לביצוע השבחה ושידרוג הנכס. לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה, שפורסם ביום 20 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-009369).

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

1. המצב הכספי

סיכום

הונה העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 הסתכם לסך של 169,784 אלפי דולר קנדי (כ-44% מסך המאזן) לעומת סך של 157,975 אלפי דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2014 (כ-47% מסך המאזן) עליה של 11,809 אלפי דולר קנדי. עליה בהון נובעת בעיקר מרווחי החברה בסך של כ-8,095 אלפי דולר קנדי ביתרת העודפים, מגידול בקרן מהפרשי תרגום בסך של כ-3,350.

החברה רשמה שיפור ברוב מגזרי הפעילות שלה והגדילה את הרווח הגולמי בכ-180% עם עלייה של כ-20% במחזור המכירות.

עיקר השיפור ברווח הגולמי הוא של מגזר המלונאות בקנדה בו רשמה החברה מחזור הכנסות בסך של כ-59,190 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כאשר בשנת 2014 רשמה החברה הכנסות ממגזר המלונאות בקנדה בסך של כ-55,481 אלפי דולר קנדי – גידול של כ-3,709 אלפי דולר קנדי. הרווח הגולמי של מגזר המלונאות בקנדה בתקופה השוטפת הסתכם לסך של כ-10,108 אלפי דולר קנדי, זאת בהשוואה לכ-1,313 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח נבע מהשיפור בתוצאות הפעילות של הנכסים

המלונאים ושל שירותי הניהול של המגזר בסך של כ- 5,510 אלפי דולר קנדי וכתוצאה מקבלת עמלה בסך של כ- 4,598 אלפי דולר קנדי. שיעור רווח גולמי של החברה עלה מכ-6% לכ-14% (בנטרול העמלה לכ-9%). לפרטים נוספים ראה ניתוח מגזרי פעילות להלן.

החברה הקטינה את הוצאות שיווק ומכירה שלה בכ-42% לסך של כ-1,863 אלפי דולר קנדי בעיקר עם הפסקת השיווק אקטיבי של Vacation Ownership.

סך המאזן המאוחד של החברה ליום 31 בספטמבר 2015 הסתכם בכ-381,858 אלפי דולר קנדי, לעומת סך של כ-335,364 אלפי דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2014 גידול נטו בסך של כ-46,494 אלפי דולר קנדי.

1.1 להלן פירוט השינויים העיקריים בסעיפי המאזן ליום 31 בדצמבר, 2015 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2014

1.1.1 נכסים שוטפים

סעיף הנכסים השוטפים הסתכם לסך של 104,262 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר 2015 לעומת 67,497 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר 2014, גידול של כ-36,765 אלפי דולר קנדי המוסבר בעיקר מגידול בסך של כ-32,891 אלפי דולר קנדי, המשקף את ערכם בספרים של מלון Pantages ושני מתחמי קרקע באתר הנופש Blue Mountain, שסווגו כמוחזקים למכירה, בהתאם להוראות IFRS 5 (לפרטים נוספים ראה באור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים), מקיטון יתרת מלאי נדל"ן בסך של כ-3,108 אלפי דולר קנדי (הקיטון האמור מורכב בעיקר מגידול במלאי הנדל"ן בסך של כ-11,620 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר מעבודות בנייה שהושקעו במהלך השנה במתחם Copeland House הממוקם באתר הנופש Horseshoe מחד, ומקיטון במלאי עקב סיווג סך של כ-16,795 אלפי דולר קנדי לזמן ארוך מאידך. גידול ביתרות פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל לזמן קצר בסך של כ-4,149 אלפי דולר קנדי ומגידול מקדמות בסך של כ-1,076 אלפי דולר קנדי.

1.1.2 נכסים בלתי שוטפים

1.1.2.1 פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל

נכון ליום 31 בדצמבר, 2015 הסתכמו הפקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל לזמן ארוך לסך של כ-2,243 אלפי דולר קנדי, לעומת 4,574 אלפי דולר קנדי ב-31 בדצמבר 2014, קיטון בסך של כ-2,331 אלפי דולר קנדי. הקיטון נובע בעיקר מסיווג לזמן קצר של יתרת הפקדונות ממלון Hyatt בקליבלנד בסך של כ-1,185 אלפי דולר קנדי (מתוך היתרה שעמדה ליום 31 בדצמבר, 2014) עקב כוונת החברה להתחיל בשלב השני של השיפוצים במלון במהלך שנת 2016 וכן סיווג יתרת פקדונות נוספים לנכסים השוטפים עקב ציפיות החברה לשחרורם בטווח של 12- החודשים הקרובים.

1.1.2.2 מלאי נדל"ן לזמן ארוך

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 עמדה יתרת מלאי נדל"ן לזמן ארוך על סך של כ-25,599 אלפי דולר קנדי (ליום 31 בדצמבר, 2014 – 8,804 אלפי דולר קנדי). יתרה זו משקפת את מלאי הנדל"ן בפרייקט Port McNicoll שלדעת הנהלת החברה צפוי להימסר לקונים תוך תקופה ארוכה יותר מהמחזור התפעולי הרגיל של החברה (ראה באור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2015).

1.1.2.3 נדל"ן להשקעה

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 הסתכמה יתרת נכסי נדל"ן להשקעה לסכום של כ- 93,158 אלפי דולר קנדי, לעומת 105,944 אלפי דולר קנדי ב-31 בדצמבר 2014, קיטון בסך של כ-12,786 אלפי דולר קנדי רובו, עקב המעבר לזמן קצר לנכסים המוחזקים למכירה או מלאי. (לפרטים נוספים על נדל"ן להשקעה ראה סעיף 1.3.1 להלן).

1.1.2.4 רכוש קבוע

יתרת רכוש קבוע לפי עלות עומדת על סך של 146,051 אלפי דולר קנדי ב-31 בדצמבר 2015 לעומת 104,451 אלפי דולר קנדי ב-31 בדצמבר 2014, גידול בסך של כ- 41,600 אלפי דולר קנדי. עיקר הגידול, בסך של כ-33,400 אלפי דולר קנדי מוסבר מאיחוד לראשונה של מלון ה- Renaissance הממוקם בקליבלנד, אוהיו, ארה"ב. כמו כן, במהלך תקופת הדוח השקיעה החברה בחידוש הרכוש הקבוע שלה וברכישת רכוש המוצג במסגרת הרכוש הקבוע לפי עלות, סך של כ-3,704 אלפי דולר קנדי, יתר הגידול בסך של כ-4,496 אלפי דולר קנדי מוסבר על ידי גידול ביתרת הרכוש הקבוע הנובע משינוי בשע"ח דולר אמריקאי / קנדי (בסך של כ-9,509 אלפי דולר קנדי) והקיטון הנובע בעיקר מפחת. יתרת רכוש קבוע לפי שווי הוגן, עומדת בתקופה השוטפת על אפס, בהשוואה ליתרה בסך של כ- 28,206 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר, 2014 הקיטון, נובע ממכירת מלון ה-Cosmopolitan ומסיווג מלון Pantages מרכוש קבוע לפי שווי הוגן לנכסים מוחזקים למכירה (ראה סעיף 1.1.1 לעיל).

1.1.2.5 השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה

ביום 29 באוקטובר 2015 התקשרה החברה בהסכם על פיו נמכרו לאחד משותפיה כל זכויותיה וחובותיה בשותפות King Edward Realty Inc., המחזיקה במלון מרידיאן קינג אדוארד, חלקה של החברה, נכון למועד המכירה, הינו 9.07%. ליום 31 בדצמבר 2014 עמדה היתרה בסעיף זה על סך של כ-4,614 אלפי דולר קנדי. ההשקעה כאמור יצגה את יתרת השקעת החברה, במועד זה, ב-King Edward, בשיעור של 9.07% אשר טופלה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IAS 39.

1.1.2.6 נכסי מסים נדחים

יתרות נכסי מיסים נדחים ליום 31 בדצמבר 2015 עומדות על סך של 10,032 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 10,908 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר 2014. הקיטון בסך של 876 אלפי דולר קנדי, נובע בעיקר בגין ניצול בהפסדים מוכרים לצרכי מס.

1.1.3 התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2015 הסתכמו לסך של 103,154 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 44,349 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר 2014. הגידול בהתחייבויות השוטפות הסתכם לסכום של 58,805 אלפי דולר קנדי והוא נובע בעיקר מסיווג של הלוואות בגין נכס מוחזק למכירה (מלון Pantages) בסך של כ- 12,364 אלפי דולר קנדי וסיווג הלוואה מתאגיד בנקאי, שמועד פרעונה הינו בתוך 12 חודשים בסך של כ- 33,650 אלפי דולר קנדי מזמן ארוך לזמן קצר וזאת עד להשלמת תהליך מימון מחדש (החברה נמצאת בשלבים מתקדמים מאוד של משא ומתן מול מספר תאגידים בנקאיים בעניין המימון מחדש), גידול ביתרת המקדמות מרוכשים בסך של כ- 2,477 אלפי דולר קנדי, בעיקר מרוכשי פרוייקט Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst. גידול ביתרת ספקים וסכומים לשלם וכן היתרת זכאים ויתרות זכות בסך של כ- 8,700 אלפי דולר קנדי

מסך של כ- 15,513 בתקופה המקבילה אשתקד לכ- 24,213 אלפי דולר קנדי בתקופה השוטפת. הגידול נובע בעיקר מצירוף לראשונה של מלון ה- Renaissance, יתרות ספקים בגין פרוייקט ה- Copeland House, אשר ליום 31 בדצמבר, 2015 נמצא בשלבי סיום וגידול ביתרות באתר הנופש Bear Valley, אשר אוחד לראשונה ב-19 בדצמבר, 2014 ופעילותו בתקופה המקבילה הייתה מצומצמת יחסית להשנה (בעיקר עקב תנאי מזג האוויר) בקיטון בסך של כ- 4,877 אלפי דולר קנדי בהתחייבויות השוטפות לצדדים קשורים הנובע מפרעון (יובהר כי סך הפרעון לצדדים קשורים במהלך תקופת הדיווח הסתכם לסך של כ- 11,600 אלפי דולר קנדי). כמו כן חל גידול של כ- 1,154 אלפי דולר קנדי ביתרת הכנסות מראש. הגידול נובע בעיקר מאתר הנופש Bear Valley, בו בתקופה השוטפת נמכרו יותר מנויים לתקופת החורף.

1.1.4 התחייבויות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר, 2015 הסתכמו ההתחייבויות לזמן ארוך לסכום של 108,920 אלפי דולר קנדי, לעומת סך של 133,040 אלפי דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2014 ירידה בסך של כ- 24,120 אלפי דולר קנדי. עיקר השינוי נובע מסיווג הלוואות זמן ארוך לזמן קצר כפי שפורט בסעיף 1.1.3 לעיל, כמו כן, מקיטון הלוואות מבעלי עניין לזמן ארוך בסך של כ- 6,359 אלפי דולר קנדי, שסווגו לחלות שוטפת לפרעון בסוף חודש מרץ 2016, מגידול ביתרת העתודה למיסים הנדחים בסך של כ- 5,925 אלפי דולר קנדי.

1.2 תוצאות הפעילות

1.2.1 מחזור הפעילות

ההכנסות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 96,663 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 80,325 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ- 16,338 אלפי דולר קנדי (כ-20%). עליה זו נובעת בעיקרה מההכפלה (מגידול של כ- 100%) בהכנסות במגזר המלונאות והאירוח בארה"ב המשקף גידול בסך של כ- 17,022 אלפי דולר קנדי. הגידול בהכנסות מגזר המלונאות והאירוח נבע בעיקר מאיחוד הפעילות של אתר הנופש Bear Valley בחודש דצמבר 2014, שרכישתו הושלמה על ידי החברה ביום 19 בדצמבר 2014. ההכנסות בגין אתר הנופש כאמור תרמו כ- 8,812 אלפי דולר קנדי למחזור ההכנסות המאוחד של החברה (בשנה במקבילה, בגין 11 הימים ממועד איחודו לראשונה של אתר הנופש נרשמו הכנסות בסך של כ- 1,496 אלפי דולר קנדי), איחוד לראשונה של מלון ה- Renaissance, הממוקם בקליבלנד ארה"ב, שרכישתו הושלמה ביום 28 באוקטובר, 2015. ממועד איחודו ועד ליום 31 בדצמבר, 2015, רשמה החברה הכנסות בסך של כ- 5,640 אלפי דולר קנדי מהמלון. בגין עסקת רכישת מלון ה- Renaissance רשמה החברה סך של כ- 4,598 אלפי דולר קנדי במסגרת סעיף עמלות והיטלים. העמלה כאמור התקבלה מהשותף של החברה (50%) במלון. כמו כן חל גידול בהכנסות ממלון Hyatt הממוקם בקליבלנד, בסך של כ- 4,066 אלפי דולר קנדי בהכנסות מלון (מתוכו סך של כ- 2,285 אלפי דולר קנדי נבע מהתחזקות שע"ח של דולר ארה"ב לעומת דולר קנדי). הגידול בהכנסות המלון נובע, בעיקר כתוצאה מהשיפוץ שבוצע ב-114 חדרי המלון במהלך הרבעון הראשון והרבעון השני של שנת 2014. לעניין מגזר המלונאות והאירוח בקנדה, במהלך תקופת הדוח חל שיפור בהכנסות של אתר הנופש Deerhurst אשר קוּזו בירידה בהכנסות מאתר הנופש Horseshoe במהלך הרבעון הרביעי של תקופת הדיווח נרשמו כמויות שלג מוגבלות, אם בכלל באתר הנופש Horseshoe. כתוצאה מכך, הכנסות אתר הנופש שנרשמו במהלך הרבעון הרביעי של השנה היו נמוכות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. במהלך שנת 2015

רשמה החברה קיטון בהכנסות מאתר הנופש Horseshoe. כמו כן, עם מכירת מלון ה-Cosmopolitan בתחילת יולי 2015 קטנו הכנסות ממנו בסך של כ-1,630 אלפי דולר קנדי.

במהלך תקופת הדיווח השוטפת, רשמה החברה גידול בהכנסות בתחום נדל"ן להשקעה בסך של כ-210 אלפי דולר קנדי, בעיקר מהגעה לתפוסת 100% באתר הנופש Blue Mountain לעומת 83% תפוסה בתקופה מקבילה אשתקד.

במהלך תקופת הדוח החברה הכירה בהכנסות ממגזר הייזום בסך של כ-276 אלפי דולר קנדי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בו הכירה החברה בהכנסה של כ-4,099 אלפי דולר קנדי ממכירת קרקע באתר הנופש Deerhurst בסך של כ-3,054 אלפי דולר קנדי, מכירה של 9 מגרשים באתר הנופש Blue Mountain, בסך של כ-860 אלפי דולר קנדי וכן בחלקה בהכנסה, בסך של כ-185 אלפי דולר קנדי ממכירת יחידת דיור במלון King Edward.

לניתוח תוצאות הפעילות על פי מגזרי הפעילות של החברה ראה סעיף 1.3 להלן.

1.2.2 עלות ההכנסות

בתקופת הדוח חלה עליה בעלות ההכנסות בסך של כ-7,551 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתוצאות התקופה המקבילה אשתקד. עלויות אלו הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2015 לסך של כ-83,044 אלפי דולר קנדי בהשוואה ל-75,493 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד.

השינוי במגזר המלונאות ואירוח בארה"ב נבע בעיקר מאיחוד לראשונה של אתר הנופש Bear Valley בחודש דצמבר 2014, שתרם לגידול בעלות המכר בתקופה השוטפת בסך של כ-8,628 אלפי דולר קנדי, גידול מעלות המכר של מלון ה-Renaissance שאוחד לראשונה בחודש אוקטובר 2015 בסך של כ-5,314 אלפי דולר קנדי, גידול בעלות המכר ממלון Hyatt בסך של כ-3,207 אלפי דולר קנדי, (מתוכו סך של כ-1,964 אלפי דולר קנדי מהתחזקות שעי"ח של דולר ארה"ב לעומת דולר קנדי).

במגזר המלונאות האירוח בקנדה חל קיטון בסך של כ-5,086 אלפי דולר קנדי. מתוכו, כ-1,815 אלפי דולר קנדי בעלות המכר ממלון ה-Cosmopolitan, אשר נמכר ביולי 2015, קיטון בעלות המכר בסך של כ-1,970 אלפי דולר קנדי מאתר הנופש Horseshoe, אשר חלקו נובע מניהול יעיל יותר של הוצאות וחלקו מוסבר על ידי הפעילות המצומצמת יחסית במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2015, עקב מזג האוויר. כמו כן, חל קיטון בסך של כ-812 אלפי דולר קנדי בעלות המכר של מלון Pantages, הנובע בעיקר ניהול הוצאות יעיל יותר. במגזר הפיתוח, בו נרשמה ירידה בעלות המכר בסך של כ-4,024 אלפי דולר קנדי. בתקופה השוטפת לא מסרה החברה יחידות דיור ו/או קרקעות. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.2.

עלות ההכנסות כוללת גם הוצאות פחת. במהלך תקופת הדוח חל קיטון בהוצאות הפחת של מגזר המלונאות והאירוח בקנדה בסך של כ-753 אלפי דולר קנדי מכ-4,162 אלפי דולר קנדי שנרשמו במהלך שנת 2014 לעומת התקופה השוטפת, בה נרשמו הוצאות פחת בסך של כ-3,409 אלפי דולר קנדי. הקיטון כאמור נובע בעיקר כתוצאה משינוי אומדן אורך חיים שימושיים (כעת ארוך יותר) של נכסים באתרי הנופש Deerhurst ו-Horseshoe שבוצע במהלך שנת 2014, וכפועל יוצא מכך להקטנת הוצאות פחת תקופתיות.

במגזר המלונאות והאירוח בארה"ב חל גידול כולל בסך של כ- 803 אלפי דולר קנדי בהוצאות הפחת מכ-942 אלפי דולר קנדי בשנת 2014 לכ- 1,745 אלפי דולר קנדי בתקופה השוטפת. גידול זה נובע בעיקר מפחת שנתי מלא על נכסי רכוש קבוע באתר הנופש Bear Valley בשנת 2015 בהשוואה לשנת 2014 וכן הוצאות פחת שנרשמו בגין שני חודשי האיחוד של מלון ה-Renaissance בקליבלנד.

לניתוח תוצאות הפעילות על פי מגזרי הפעילות של החברה ראה סעיף 1.3 להלן.

1.2.3 רווח גולמי

הרווח הגולמי, בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-13,619 אלפי דולר קנדי, לעומת רווח גולמי בסך של כ-4,832 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. גידול של כ-180% או 8,787 אלפי דולר קנדי.

העליה ברווח גולמי נובעת בעיקרה, מגידול ברווח הגולמי ממגזר המלונאות בקנדה בו רשמה החברה בתקופה השוטפת הסתכם הרווח הגולמי לסך של כ- 10,108 אלפי דולר קנדי, זאת בהשוואה לכ- 1,313 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ-8,795 אלפי דולר קנדי). הגידול ברווח נבע בעיקר מהשיפור בתוצאות הפעילות של הנכסים המלונאים, בין היתר כתוצאה מניהול יעיל יותר, ששיקף עליה בסך של כ- 4,197 אלפי דולר קנדי (גידול פי-3 לעומת לתקופה מקבילה אשתקד) ברווח הגולמי וכן כתוצאה מקבלת עמלה בסך של כ- 4,598 אלפי דולר קנדי מהשותף של החברה במלון ה-Renaissance. לדעת הנהלת החברה השיפור ברווח הגולמי בתקופה השוטפת נובעת בעיקר מניהול הוצאות תפעוליות יעיל יותר מחד וכן מקיטון בהוצאות הפחת שנבע בעיקר מהארכת משך החיים השימושיים של הנכסים (ראה סעיף 1.2.2 לעיל) שיעור רווח גולמי של החברה עלה מכ-6% לכ-14% (בנטרול העמלה לכ-9%).

רווח גולמי לפני פחת (NOI)

הרווח הגולמי הכללי לפני פחת עמד בתקופת הדוח על כ-18,945 אלפי דולר קנדי, גידול של 8,703 אלפי דולר קנדי (85%) לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בה רשמה החברה רווח גולמי לפני פחת בסך של כ-10,242 אלפי דולר קנדי. הגידול נובע בעיקר משיפור בתוצאות הפעילות של מגזר המלונאות והאירוח בקנדה, כאשר הרווח הגולמי לפני פחת של מגזר זה רשם גידול בסך של כ-8,042 אלפי דולר קנדי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. יובהר כי עיקר הגידול נובע מהכנסות במסגרת סעיף עמלות והיטלים בסך של כ-4,598 וצמצום בעלות המכר, הנובע מניהול יעיל יותר וכן מקיטון בעלות המכר (לפני פחת) בסך של כ-1,768 אלפי דולר קנדי הנובע ממכירת מלון ה-Cosmopolitan.

במגזר המלונאות האירוח בארה"ב נרשם גידול ברווח הגולמי לפני פחת (NOI) בסך של כ-727 אלפי דולר קנדי מכ-3,716 אלפי דולר קנדי לכ-4,443 אלפי דולר קנדי, כאשר בנטרול ההשפעה השלילית בסך של כ-152 אלפי דולר קנדי הנובעת מ-NOI של אתר הנופש Bear Valley, רשמה החברה ברבעון השוטף גידול ברווח הגולמי לפני פחת (NOI) ממגזר המלונאות והאירוח בארה"ב בסך של כ-879 אלפי דולר קנדי.

1.2.4 שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

במהלך תקופת הדוח רשמה החברה הכנסות משינוי בשווי הוגן של נדל"ן המסווג לסעיף נדל"ן להשקעה, 1,045 אלפי דולר קנדי (בעיקר בקרקעות של אתר Blue Mountain) בהשוואה לרווח מהתאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-13,891 אלפי דולר קנדי, שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד.

1.2.5 הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-1,863 אלפי דולר קנדי לעומת סך של כ-3,212 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד - קיטון של כ-1,349 אלפי דולר קנדי. השינוי מוסבר בעיקר על ידי קיטון בסך של כ-1,610 אלפי דולר קנדי בהוצאות המכירה והשיווק בפעילות Vacation Ownership בתקופה השוטפת בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

1.2.6 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-4,399 אלפי דולר קנדי לעומת סך של כ-3,390 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהעובדה שבשנה שעברה הופחתו הוצאות שכר לנשיא החברה בכ-1,439 אלפי דולר קנדי, זאת בהמשך להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות ביום 23 בדצמבר, 2014.

1.2.7 הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2015 לסך של כ-7,049 אלפי דולר קנדי, לעומת הוצאות מימון נטו בסך של כ-6,375 אלפי דולר קנדי, שהוכרו בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע, בעיקר מגידול ביתרת ההלוואות מתאגידים בנקאיים.

1.2.8 מיסים על הכנסה

בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות מיסים בסך של כ-4,740 אלפי דולר קנדי לעומת ההוצאות מיסים בסך של כ-1,550 אלפי דולר קנדי, אשר נרשמו בתקופה המקבילה אשתקד.

1.2.9 רווח (הפסד) לתקופה

בתקופת הדוח לחברה רווח נקי בסך של כ-8,095 אלפי דולר קנדי וסך של כ-11,755 אלפי דולר קנדי רווח כולל. לעומת רווח נקי בסך של כ-4,196 אלפי דולר קנדי וסך של כ-5,165 אלפי דולר קנדי הפסד כולל בתקופה המקבילה אשתקד.

נתוני רווח והפסד רבעוניים :

Q4-2015	Q3-2015	Q2-2015	Q1-2015	
29,060	25,053	18,032	24,518	מחזור הפעולות
22,588	20,950	17,672	21,834	עלות המכירות וההשכרה
6,472	4,103	360	2,684	רווח גולמי
(942)	(165)	2,211	(59)	שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
542	384	411	526	הוצאות מכירה שיווק
1,759	783	795	1,062	הוצאות הנהלה וכלליות
3,229	2,771	1,365	1,037	רווח מפעולות רגילות
1,728	1,713	1,871	1,770	הוצאות מימון
(3)	(13)	-	(17)	הכנסות מימון
560	-	-	-	הוצאות אחרות
(549)	(3,219)	-	-	רווח ממימוש השקעות
(8,274)	-	-	-	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
9,767	4,290	(506)	(716)	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
(3,601)	(1,195)	150	(94)	מסים על הכנסה
6,166	3,095	(356)	(810)	רווח (הפסד) לתקופה
0.21	0.18	(0.06)	(0.05)	רווח למניה (בסיסי ומדולל) ברבעון

Q4-2014	Q3-2014	Q2-2014	Q1-2014	
18,642	24,246	18,930	18,507	מחזור הפעולות
17,003	20,364	20,236	17,890	עלות המכירות וההשכרה
1,639	3,882	(1,306)	617	רווח גולמי
2,162	6,642	(3)	5,090	שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
809	785	412	1,206	הוצאות מכירה שיווק
(8)	1,558	815	1,025	הוצאות הנהלה וכלליות
3,000	8,181	(2,536)	3,476	רווח מפעולות רגילות
1,716	1,463	1,545	1,831	הוצאות מימון
(113)	(29)	(35)	(3)	הכנסות מימון
1,397	6,747	(4,046)	1,648	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
(310)	(1,926)	1,004	(318)	מסים על הכנסה
1,087	4,821	(3,042)	1,330	רווח (הפסד) לתקופה
0.05	0.15	(0.19)	0.09	רווח למניה (בסיסי ומדולל) ברבעון

Q4-2013	Q3-2013	Q2-2013	Q1-2013	
18,164	26,571	20,659	26,188	מחזור הפעולות
19,893	24,281	21,619	24,251	עלות המכירות וההשכרה
(1,729)	2,290	(960)	1,937	רווח גולמי
4,461	11	17,228	(133)	שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
956	108	101	294	הוצאות מכירה שיווק
1,840	1,312	1,737	1,164	הוצאות הנהלה וכלליות
(64)	881	14,430	346	רווח מפעולות רגילות
1,911	1,991	1,610	1,666	הוצאות מימון
(222)	(36)	(286)	(22)	הכנסות מימון
99	(4)	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
-	(1,155)	-	-	רווח ממימוש השקעות
(1,852)	85	13,106	(1,298)	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
813	475	(3,693)	303	מסים על הכנסה
(1,039)	560	9,413	(995)	רווח (הפסד) לתקופה
(0.06)	0.04	0.29	(0.07)	רווח למניה (בסיסי ומדולל) ברבעון

1.3 ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לתחומי הפעילות של החברה

1.3.1 תחום נדל"ן מניב להשקעה

בתקופת הדוח, רשמה החברה הכנסות בסך של 3,560 אלפי דולר קנדי והוצאות בסך של 1,329 אלפי דולר קנדי מפעילות נדל"ן להשקעה, לעומת הכנסות בסך 3,350 אלפי דולר קנדי והוצאות בסך 1,256 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות ובהוצאות נובע מגידול בשיעורי התפוסה בנכסי נדל"ן להשקעה הממוקמים ב-Blue Mountain ל 100% לעומת 83%. בנוסף, בתקופה נוכחית רשמה החברה רווח מהתאמה לשווי הוגן בסך של כ-491 אלפי דולר קנדי לעומת רווח של 2,460 אלפי דולר קנדי שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד (ראה גם סעיף 1.2.4).

1.3.2 תחום ייזום ופיתוח נדל"ן וקרקעות להשקעה

בתקופת הדוח, רשמה החברה הכנסות בסך של כ-276 אלפי דולר קנדי והכירה בהוצאות בסך של כ-1,385 אלפי דולר קנדי מפעילות ייזום נדל"ן, לעומת הכנסות בסך של כ-4,099 אלפי דולר קנדי,

סך של כ-3,054 אלפי דולר קנדי ממכירת 4 יחידות דיור וקרקע באתר הנופש Deerhurst, סך של כ-860 אלפי דולר קנדי בגין מכירת תשע קרקעות באתר הנופש Blue Mountain וכן בחלקה בהכנסה, בסך של כ-185 אלפי דולר קנדי, ממכירת יחידת דיור במלון King Edward. עלות המכר בתקופה המקבילה הסכמה לסך של כ-5,409 אלפי דולר קנדי.

עלות מלאי הנדל"ן של החברה כוללת רווחי שערך ניכרים שהוכרו לפני תחילת פיתוח קרקעות למטרת מכירה. בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים מרכיב זה שאינו במזומן הינו חלק בלתי נפרד מהעלות שמתממש עם מכירת המלאי. רווחי שערך אלה שהתממשו עם מכירת מלאי הסתכמו בכ-2,840 אלפי דולר קנדי בפרויקט Deerhurst (135 אלפי דולר קנדי השנה ו-568 אלפי דולר בשנה שעברה) ו-570 אלפי דולר קנדי בפרויקט Blue Mountain (ראה גם סעיף 1.2.4 לעיל).

בחודש יולי, 2014 השיקה החברה את פרוייקט ה- Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst. הפרויקט מורכב מבניין בן 162 דירות, כאשר 100 מהן צופות על מים. ליום 31 בדצמבר, 2015, מכרה החברה 64 דירות.

בחודש ספטמבר 2014 החלה החברה בבניית שלב ראשון בפרוייקט ה- Copeland House באתר הנופש Horseshoe. ליום 31 בדצמבר, 2015, מכרה החברה 54 דירות מתוך היצע של 67 הדירות בשלב פיתוח זה.

הכנסות בגין מכירות בשני פרוייקטים אלה יוכרו עם מסירת החזקה לרוכשים.

1.3.3 תחום ניהול בתי מלון ואתרי נופש בקנדה

סך ההכנסות מתחום פעילות זה הסתכמו בתקופה השוטפת לשנת 2015 לסך של כ-59,190 אלפי דולר קנדי בהשוואה לכ-55,481 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות התחום במהלך התקופה השוטפת לשנת 2015 הסתכמו לסך של כ-49,082 אלפי דולר קנדי לעומת סך של כ-54,168 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד.

לפרטים נוספים לגבי השינוי וניתוח הכנסות והוצאות בין תקופות הדיווח ראה סעיף 1.2.1, 1.2.2 ו-1.2.3 לעיל.

במהלך שנת 2014 הגישה החברה הצעות לרכישת נכסים בתחום המלונאות והאירוח. למרות שהנהלת החברה האמינה כי נתנה את ההצעות הטובות ביותר ככל שהתאפשר לה, בהתבסס על שיטות הערכת שווי קונבנציונליות, הצעותיה של החברה נדחו והנכסים האמורים נמכרו בהפרש ניכר מההצעות שהגישה החברה. לאור האמור, הנהלת החברה התרשמה כי המצב השורר בשוק עשוי לשקף "שוק של מוכרים". על כן, בחודש ינואר 2015, הנחה דירקטוריון החברה להוציא למכירה את אחד הנכסים של החברה ובחודש אפריל 2015 לאור ההיענות של השוק, הנחה דירקטוריון החברה את ההנהלה לחפש הזדמנויות למכירת נכסי המלונאות והאירוח במחיר שהוא מעל השווי כפי שמוצג בספרים. התמורה ממכירת הנכסים כאמור תשמש, בין היתר, לחיפוש הזדמנויות השקעה חדשות. בהתאם לאסטרטגיה הזו, השלימה החברה את מכירת מלון ה-Cosmopolitan ביולי השנה ובאוקטובר את יתרת החזקה ב-King Edward (ראה 1.1.2.5) ורכשה את מלון ה-Renaissance בקליבלנד, אוהיו, ארה"ב.

1.3.4 תחום ניהול בתי מלון ואתרי נופש בארה"ב

סך ההכנסות מתחום פעילות זה הסתכמו בתקופה השוטפת לשנת 2015 לסך של כ-32,943 אלפי דולר קנדי בהשוואה לכ-15,921 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות התחום במהלך התקופה השוטפת לשנת 2015 הסתכמו לסך של כ-30,245 אלפי דולר קנדי לעומת סך של כ-13,147 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי מפעילות המגזר בתקופת

הדוח הסתכם לסך של כ-2,698 אלפי דולר קנדי לעומת רווח גולמי בסך של כ-2,774 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווח הגולמי בסך של כ-76 אלפי דולר קנדי נובעת מהפסד גולמי מאתר הנופש Bear Valley בסך של כ-488 אלפי דולר קנדי מחד ומאידיך גידול ברווח הגולמי הנובע מאיחוד של פעילות מלון ה-Renaissance בסך של כ-326 אלפי דולר קנדי וכן גידול ברווח הגולמי בסך של כ-86 אלפי דולר קנדי ממלון ה-Hyatt בקליבלנד. לפרטים נוספים לגבי השינוי בהכנסות ובהוצאות בין תקופות הדיווח ראה סעיף 1.2.1, 1.2.2 ו-1.2.3 לעיל.

1.4 נזילות

1.4.1 תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח לחברה (במאוחד) תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 655 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתזרים מזומנים שלילי בסך של כ-110 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים ליום 31 בדצמבר, 2015 (ראה גם סעיף 1.4.4). בדוח הסולו של החברה במהלך תקופת הדוח שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015, החברה מציגה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 999 אלפי דולר קנדי (וכ-3,182 אלפי דולר קנדי תזרים שלילי מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה 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. לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים חוזי בסעיף 1.5 להלן.

1.4.2 הון חוזר

בדוחות המאוחדים רשמה החברה הון חוזר חיובי ליום 31 בדצמבר 2015 בסך של כ-1,108 אלפי דולר קנדי בעיקר בעקבות סיווג יתרת ההלוואה למימון אתרי נופש Deerhurst ו-Horseshoe בסך של 33,050 אלפי דולר קנדי לזמן קצר. מועד פרעון ההלוואה זו נקבע לסוף חודש אפריל (עם אפשרות לעד שישה חודשי הארכה) וזאת עד להשלמת תהליך מימון מחדש (החברה נמצאת בשלבים מתקדמים מאוד של משא ומתן מול מספר תאגידים בנקאיים בעניין המימון מחדש) (ליום 31 בדצמבר 2014 הון חוזר חיובי בסך של כ-23,148 אלפי דולר קנדי). בדוחות הסולו של החברה רשמה החברה הון חוזר שלילי ליום 31 בדצמבר 2015 בסך של כ-3,855 אלפי דולר קנדי (ליום 31 בדצמבר 2014 הון חוזר שלילי בסך של כ-6,794 אלפי דולר קנדי).

1.4.3 תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ-11,658 אלפי דולר קנדי. הנובע מהשלמת הרכישה של מלון ה-Renaissance בקליבלנד שהתבטא בתזרים שלילי בסך של כ-24,225 אלפי דולר קנדי וממכירה של מלון ה-Cosmopolitan בדאון טאון טורונטו, אשר ממכירתו נבע לחברה תזרים מזומנים חיובי בסך של כ-12,950 אלפי דולר קנדי, השקעה בנכסי נדל"ן להשקעה של החברה בסך של כ-1,855 אלפי דולר קנדי וכן השקעה בסך של כ-3,704 אלפי דולר קנדי בנכסי רכוש קבוע שבבעלות החברה. לפרטים נוספים בעניין רכישות של רכוש קבוע ראה סעיף 1.1.2.4.

בתקופה המקבילה אשתקד, נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך של 12,106 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו כתוצאה מהשקעה ברכישת רכוש קבוע בסך של כ-8,279 אלפי דולר קנדי (מתוכו כ-3,750 אלפי דולר קנדי הושקעו בחידוש מלון Hyatt Regency Arcade, וכן סך של כ-2,343 אלפי דולר קנדי הושקעו בצידוד הקשור בהפעלת אתר הסקי ושיפוץ בניינים, כולל

מספר חדרי מלון ומערכת ביוב באתר Horseshoe וכ- 820 אלפי דולר הושקעו בחידוש מבנים וציוד באתר הנופש Deerhurst. סך של כ- 1,366 הושקעו ברכוש קבוע בפעילויות השונות של הקבוצה, בין היתר ברכוש קבוע של פעילות ה-Vacation Club, בה הושקעו כ- 739 אלפי דולר קנדי מתוך סכום זה) כמו כן, במהלך התקופה המקבילה אשתקד, שילמה החברה סך של כ- 2,672 אלפי דולר קנדי לרכישת אתר הנופש Bear Valley בקליפורניה, ארה"ב.

1.4.4 תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך של כ- 10,845 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר מפרעון הלוואות לבעלי עניין בסך של כ- 11,600 אלפי דולר קנדי, לצד נטילת הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 8,771 אלפי דולר (רובן למימון עלויות הבנייה של פרויקט דירות Copeland ופרעון נטו של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 14,448 אלפי דולר קנדי).

בתקופה המקבילה אשתקד לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך של 23,400 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר מהנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך בישראל לראשונה, אשר התמורה שהתקבלה בגין ההנפקה כאמור הסתכמה לסך של כ- 19,132 אלפי דולר קנדי (נטו בניכוי עלויות ההנפקה). במקביל נטלה החברה הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של 6,258 אלפי דולר קנדי נטו, פרעה הלוואה לזמן קצר בסך של כ- 1,024 אלפי דולר קנדי וכן פרעה סך של 531 אלפי דולר קנדי לבעלי עניין.

1.5 גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי

תחזיות תזרים המזומנים של החברה סולו, שנערכו בהתאם לכללים שהותקנו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, לשנים 2016, ו- 2017 מראות צפי לתזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת הנובע בעיקר מעלויות מטה החברה, מאחר והחברה הינה חברת אחזקות בעיקרה וכל פעילות החברה בקנדה ובארה"ב מבוצעת באמצעות חברות בנות. להערכת הנהלת החברה, החברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בתקופה האמורה בהגיע מועד קיומן. ההנחות והמקורות אשר שימשו את הנהלת החברה:

1.5.1 יתרת מזומנים ושווי מזומנים בדוח הסולו ל 31 בדצמבר 2015 בסך של כ- 3.6 מיליוני דולר קנדי.

1.5.2 לחברה יתרת קווי אשראי בלתי מנוצלים של כ- 10.8 מיליון דולר קנדי.

1.5.3 החברה צפויה למשוך חלק מהתזרים נטו כתוצאה מעודף רווחים שצפוי להיווצר עם השלמה של פרויקטי פיתוח במהלך רבעון שני של שנת 2016 מחברות בנות, אשר לחברה יש יכולת שליטה על חלוקת תזרימי מזומנים שלהן, סך של כ- 4 מיליון דולר קנדי

1.5.4 מאחר ואין לחברה צורך בשמירה על יתרות מזומנים גבוהות בסולו, היא אינה נוהגת למשוך מזומנים מהחברות הבנות שלה. אי לכך החברה צפויה למשוך חלק בלבד מעודף התזרים נטו (אחרי שירות חוב) מנכסים מניבים ומלונאים שבבעלות חברות בנות אשר לחברה יש יכולת שליטה על חלוקת תזרימי מזומנים מהן בסך של כ- 5 מיליון דולר קנדי בשנה.

1.5.5 מימוש אחד או יותר מנכסי מלונאות ונופש בבעלות החברה.

1.5.6 מימון מחדש של אתרי נופש אשר יוזמו לחברה כהחזר הלוואות בעלים לחברה בחציון השני של שנת 2016 בסך של כ-10 מיליוני דולר קנדי.

1.5.7 להערכת הנהלת החברה, ביכולתה של החברה לממן סכומים נוספים ככל שידרשו לפעילותה מהמקורות הנוספים הבאים:

1.5.7.1 ביצוע מימון מחדש של מספר קרקעות בקנדה.

1.5.7.2 מימוש נכסים נוספים.

1.5.7.3 גיוסי הון ו/או חוב נוספים.

מובהר כי בדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 אין הון חוזר שלילי, וקיים תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת של כ-655 אלפי דולר קנדי, כתוצאה מרווחים שוטפים זאת למרות עלויות הבניה של פרוייקט הקונדומיניום Copeland House באתר הנופש Horseshoe (ראה סעיף 1.4.1 לעיל) אשר מומנו ברובם ע"י הלוואות בנייה ולצד גידול ביתרות זכות וספקים ששימשו כהון חוזר במלון Renaissance ופרויקט Copeland.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. ההנחות והאומדנים של החברה בדבר תזרים המזומנים החזוי ובדבר מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה, מבוססים על הנתונים ותוכניות העבודה שבידי החברה למועד פרסום דוח זה ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

1.6 מקורות המימון

יתרת הלקוחות ליום 31 בדצמבר 2015 עמדה על סך של כ-4,555 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ-4,319 אלפי דולר ב-31 בדצמבר 2014. יתרת הספקים ליום 31 בדצמבר 2015 עמדה על סך של כ-9,551 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ-5,458 אלפי דולר ביום 31 בדצמבר 2014. היתרה נובעת בעיקר מסכומים שיש לשלם לספקי החברה בפעילותה בתחום המלונאי וכן היזמי 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.

1.7 אומדנים חשבונאיים קריטיים

הצגת הדוחות הכספיים כרוכה באומדנים ובהנחות העשויים להשפיע על הנתונים המוצגים בהם. שינוי באומדנים עשוי להשפיע על הנתונים המדווחים. החברה מעריכה כקריטיים את האומדנים הבאים:

1.7.1 נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

האומדנים הכרוכים בהצגת נדל"ן להשקעה ומבנים הכלולים ברכוש הקבוע משפיעים על שוויים ההוגן של נכסים, שנקבעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. הערכות השווי כרוכות, בין היתר, בשימוש בשיעורי היוון ובהנחות לגבי שיעורי תפוסה, משך השכרה ועוד. אומדנים והנחות אלה כרוכים באי וודאות.

לפרטים אודות שינויים שחלו במגזר נדל"ן להשקעה ובסעיף רכוש קבוע ראה סעיפים 1.3.1 ו-1.1.2.4 בהתאמה.

קביעת השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות הניתנים לזיהוי במהלך צירוף עסקים מתבסס על הערכות שווי של שמאים בלתי תלויים.

1.7.2. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תיקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. בתקופת הדוח הכספי לא חל שינוי בהפרשות בגין תביעות משפטיות.

1.7.3. מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית, שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש שיקול דעת של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה באסטרטגיית תכנון המס של החברה. בתקופת הדוח קטנו נכסי המיסים הנדחים בכ-876 אלפי דולר קנדי בגין הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים, שטרם נוצלו כאמור לעיל (ליום 31 בדצמבר 2014 גדלו נכסי המיסים הנדחים בסך של כ-1,479 אלפי דולר קנדי, בהשוואה ליתרת נכסי המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2013). לפרטים אודות עתודה למס ראה סעיף 1.1.4 לעיל.

1.7.4. אופציות לעובדים ולנושאי משרה

שווין ההוגן של האופציות שהוענקו נאמדו על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, נקבע תוך קבלת הנחות לגבי שיעור הריבית חסרת הסיכון, התנודתיות החזויה של חברות דומות תוך התחשבות בתנודתיות ההיסטורית של מחיר מניית חברת האם. אופן הטיפול החשבונאי הינו בהתאם ל-2 IFRS – תשלום מבוסס מניות. באשר לשימוש באומדנים חשבונאיים בעת עריכת הדוחות הכספיים, ראה בנוסף ביאור 2, עיקרי המדיניות החשבונאית לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2015.

2. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

2.1.1 החברה מינתה את סמנכ"ל הכספים של החברה רו"ח ואדים שוב, שהינו רואה חשבון מוסמך בישראל, ארה"ב וקנדה ומכהן בתפקידו כסמנכ"ל הכספים בסקיילין קנדה, החל משנת 2006, למנהל הסיכונים בחברה.

מיום 1 בינואר 2015 ועד ליום 31 בדצמבר 2015 התחזק הדולר ארה"ב כנגד הדולר הקנדי בשיעור של כ-19.3%.

מיום 1 בינואר 2014 ועד ליום 31 בדצמבר 2014 התחזק הדולר ארה"ב כנגד הדולר הקנדי בשיעור של כ-9.1%. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה ראה מאזן בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר, 2015 וליום 31 בדצמבר, 2014 בבאור 34. החל מיום 31 בדצמבר 2015 ועד סמוך ליום חתימת הדוחות הכספיים נחלש הדולר ארה"ב כנגד הדולר הקנדי בשיעור של כ-5.3%.

2.1.2 בתקופה שמיום 1 בינואר 2015 ועד למועד חתימת הדוחות הכספיים הנהלת החברה קיימה ומקיימת דיונים שוטפים בנושא החשיפה לסיכונים שוק ובהם שינויים בשערי מטבע חוץ. בתקופה

האמורה דירקטוריון החברה דן בסיכונים האמורים ובמדיניות החברה לגביהם. מדיניות החברה הינה לשמור ככל האפשר על מתאם גבוה בין המטבע בו נרכשו נכסים לבין המטבע בו נלקחו ההתחייבויות בגין רכישתם, מתוך מגמה להחזיק את הונה העצמי במטבעות של השווקים השונים בהם היא פועלת ובשיעורים דומים לשיעור הנכסים במטבעות השונים מתוך סך הנכסים. חלקה של החברה ביתרת הקרן מהפרשי תרגום עמדה ליום 31 בדצמבר, 2015 על סך של כ- 5,209, זאת בהשוואה לסך של כ- 1,859 אלפי דולר בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 3,350. להלן ההשפעה הקיימת על החברה כתוצאה מהתחזקות הדולר ארה"ב מול הדולר הקנדי:

א. על נכסי החברה - 25%

ב. התחייבויותיה - 33%

ג. הונה העצמי - 15%

החברה לא נוקטת בפעולות הגנה על סעיפים מאזניים ותוצאתיים המתורגמים מדולר ארה"ב מאחר שהשפעות השינויים בשערי החליפין אינם תזרימיים.

2.1.3 סיכוני שוק

חברות הקבוצה הנתונות למספר סיכונים ואי וודאויות, בעיקר סיכונים הקשורים עם פיתוח של נכסים עתידיים, תחרות, שוקי נדל"ן ותנאים כלכליים כלליים בהם החברה מתחרה, הזמינות והעלות של המימון ותנודות בשעורי הריבית כל אלה מקבלים יתר שאת לאור חוסר הוודאות השורר בשווקים לאור המשבר הפיננסי אשר פקד את השווקים בעולם בהם גם ישראל ארה"ב וקנדה.

החברות לא מחזיקות או מנפיקות מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי מסחר.

2.1.4 חברות הקבוצה חשופות לסיכונים הבאים הקשורים לנכסים והתחייבויות פיננסיות כדלקמן:

2.1.4.1 סיכון שער ריבית

חברות הקבוצה מזערו את הסיכון שלהן לשינויים שליליים בשעורי ריבית על ידי הבטחת פריסת הלוואות על פני מספר שנים. לחברה ישנן הלוואות העלולות לחשוף אותה לתנודות בשיעורי ריבית לזמן קצר. סיכוני שיעור הריבית מוקטנים על ידי לקיחת מימון לכיסוי חובות בשעורי ריבית קבועים הנפרסים על פני מספר שנים.

2.1.4.2 סיכוני אשראי

חברות הקבוצה חשופות לסיכוני אשראי הנובעים מהסיכוי שהלקוחות יתקלו בבעיות כספיות ולא יוכלו למלא את התחייבותם בהתאם להסכמי רכישת נדל"ן, הלוואות רוכש, והסכמי הארחה. סיכון זה מופחת על ידי רישום שעבודים והערות אזהרה על נכסי הנדל"ן וכן גביית פקדונות מרוכשי יחידות מגורים וקרקעות. החברה ממזערת את סיכוני האשראי ללקוחותיה בתחום המלונאות ע"י קבלת פקדונות מראש מקבוצות וקבלת תשלומים בכרטיסי אשראי ומזומן מלקוחות קמעונאים.

2.1.4.3 סיכון שער חליפין

הקבוצה חשופה לסיכוני שער חליפין על הלוואות הנקובות בדולר ארה"ב וזאת ביחס למטבע התפעולי הקנדי. הקבוצה לא משתמשת במכשירים נגזרים על מנת להקטין את החשיפה לסיכון זה.

2.1.4.4 סיכונים נוספים

לתיאור נוסף של סיכונים שחלים על פעילות החברה ראה באור 34 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

2.1.4.5 הערך הנאות של מזומנים ושווה מזומנים קרוב לערכם בספרים. הערך הנאות של הלקוחות המסחריים, לקוחות אחרים, פקדונות על יחידות דיור, פקדונות על נכסים מניבים ויתרות זכאים קרוב אף הוא לערכם בספרים עקב מאפייניהם כנכסים והתחייבויות לזמן קצר.

2.1.5 לטבלאות רגישות המציגות תרחישים שונים שעשויים לחול על החברה, ראה סעיף 7 בדוח תיאור עסקי התאגיד לעיל.

2.2 דיווח איכותי וכמותי בדבר החשיפה לסיכוני מטבע

2.2.1 סיכוני מטבע

חשיפה מטבעית – לחברה נכסים והתחייבויות נקובים במטבעות חוץ שונים. לאור העובדה שסך ההתחייבויות במטבע חוץ לא תמיד שוות בערך לסך הנכסים במטבע חוץ, חשופה החברה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבעות החוץ.

2.2.2 להלן השפעת שינויים בשער הדולר האמריקאי על תוצאות מגזרי הפעילות:

31.12.2015					תאור מגזר הפעילות
רווח (הפסד) מהשינויים בשער הדולר		רווח (הפסד) גולמי אלפי דולר קנדי	רווח (הפסד) מהשינויים בשער הדולר		
-6%	-3%		3%	6%	
(2)	(1)	2,231	1	2	נדל"ן להשקעה
-	-	(1,109)	-	-	פעילות ייזום
-	-	10,108	-	-	מלונאות ואירוח בקנדה
(162)	(81)	2,698	81	162	מלונאות ואירוח בארה"ב
-	-	(309)	-	-	אחר
(164)	(82)	13,619	82	164	סה"כ

2.2.3 להלן השפעת שינויים בשער הדולר האמריקאי על הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של

החברות בארצות הברית:

31.12.2015					סעיף
גידול (קיטון) בהון העצמי מהשינויים בשער הדולר		אלפי דולר קנדי	גידול (קיטון) בהון העצמי מהשינויים בשער הדולר		
-6%	-3%		3%	6%	
780	(390)	12,998	390	780	רכוש שוטף
-	-	-	-	-	רכוש לא שוטף
588	294	(9,803)	(294)	(588)	התחייבויות שוטפות
2,638	1,319	(43,972)	(1,319)	(2,638)	התחייבויות לזמן ארוך
2,446	1,223	(40,777)	(1,223)	(2,446)	סה"כ

2.2.4 דרכי ניהול סיכון המטבע:

ככלל, החברה מממנת את השקעותיה בחו"ל ע"י קבלת הלוואות מבנקים בחו"ל במטבע זהה למטבע ההשקעה וכן הון עצמי ממקורותיה העצמיים.

2.3 דיווח איכותי וכמותי בדבר החשיפה לסיכוני ריבית

2.3.1 סיכוני ריבית:

חלק מהלוואות החברה הינן בריבית קבועה, כך ששינויים בריבית השוק לא משפיעים על הוצאות המימון הנובעות מהלוואות אלו. יחד עם זאת, לחברה הלוואות בריבית משתנה הצמודה לבסיסי הצמדה שונים (תשואת אג"ח ממשלתי ופריים קנדי).

להלן השפעות שינויים בשערי הפריים על הוצאות הריבית בגין ההלוואות:

תקופה ריבית משתנה	שיעורי ריבית	הוצאות ריבית	שינויים בשיעורי הריבית			
			0.5%	1%	-0.5%	-1%
שנת 2015	4.68%	2,607	279	558	(279)	(558)
שנת 2014	4.62%	2,212	239	479	(239)	(479)

2.3.2 דרכי ניהול סיכוני ריבית:

לחברה חשיפה לא מהותית לשינויים בשערי הריבית בגין מקורות המימון להשקעות בנדל"ן הכולל רכישת קרקעות והקמת בניינים למכירה. בכל הקשור לפרוייקטים היזמיים, מדיניות החברה היא לממן פעילויות אלה באשראי לזמן קצר. החברה חשופה לשינויים בשערי ריבית בגין מקורות מימון לזמן ארוך לצורך מימון השקעותיה בחלק מאתרי התיירות והנופש שלה. מדיניות החברה במצבים אלה היא למזער את החשיפה בדרך של התקשרות לתקופה שלא עולה על חמש שנים והקפדה על צמצום קנסות במקרה של צורך במימון מחדש.

2.4 אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

הסיכונים המפורטים לעיל מנוהלים ברמת הניהול הארוך טווח של החברה והשוטף ע"י הנהלת החברה אשר בוחנת סיכונים אלה מעת לעת.

ריבית משתנה – לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך הנושאים ריבית משתנה התלויה בגובה ריבית הפריים הקנדי. עלייה בשיעורי הפריים תשפיע לרעה על גובה הוצאות המימון של החברה.

בסיס הצמדה – לחברה אשראי לזמן ארוך בריבית קבועה הנקובה במטבע זהה למטבע הפעילות של הנכס הממומן.

2.5 ההשפעות המהותיות להן חשופה פעילות החברה ולמועד החתימה על הדו"חות, על מצב עסקיה ותוצאות פעילותה, מצבה הכספי, נזילותה ואיתנותה הפיננסית

נכון ליום 31 בדצמבר, 2015 ולמועד החתימה על הדוחות אין השפעה משמעותית על שיעורי התפוסה בנכסי החברה, מוסר התשלומים בגין דמי שכירות, דמי השכירות או שיעורם באופן שיש בו בכדי להשפיע באופן מהותי על הכנסותיה של החברה מדמי שכירות.

פעילות החברה בתחום המלונאות והנופש מושפעת מעונתיות בהתאם לעונות הקיץ והחורף. ההכנסות והרווחים בתחום זה גדלים באופן משמעותי בעונת החורף, בעיקר הודות לפעילות הסקי. יחד עם זאת, בעקבות רכישת אתר Deerhurst Resort, אשר הפעילות בו גבוהה בחודשי הקיץ, השפעת העונתיות על פעילות החברה מצומצמת יותר.

2.6 דוח בסיסי הצמדה

להתפלגות נכסי החברה והתחייבויותיה לפי בסיסי ההצמדה שלהם בשנת 2015 ו- 2014 ראה ביאור 34. לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1 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 21 במרץ 2016 נכחו חברי הוועדה כדלקמן: גב' מעיין בן ציון ומר מרדכי (מודי) קרת. חברי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים נתנו המלצתם לאישור הדוחות הכספיים. בדיוני הדירקטוריון, שהתקיימו ביום 23 במרץ 2016 נכחו חברי הדירקטוריון כדלקמן: מר גיל בלוטרייך – יו"ר הדירקטוריון, מר רמי שריקי, מר בן בלוטרייך, גב' מעיין בן ציון ומר מרדכי (מודי) קרת. בדיוני הדירקטוריון שהתקיימו ביום 28 במרץ 2016 השתתפו מר גיל בלוטרייך – יו"ר הדירקטוריון, מר רמי שריקי, גב' מעיין בן ציון ומר מרדכי (מודי) קרת. חברי הדירקטוריון אישרו את הדוחות הכספיים.

4. המבקר הפנימי של החברה:

4.1 זהות המבקר הפנימי של החברה ודרך מינויו

שם המבקר: רו"ח יואב ברוקנר ממשרד VBIR ורדי ברוקנר אינגבר רוזנצוויג, רואי חשבון.

תאריך תחילת כהונה: 11 באוגוסט 2014.

המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה ואינו רואה חשבון המבקר או מי מטעמו.

המבקר הפנימי אינו ממלא בתאגיד תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית.

המבקר הפנימי אינו ממלא מחוץ לחברה תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.

למיטב ידיעת החברה, למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

גורם חיצוני: המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים כמינוי אישי וכגורם חיצוני, באמצעות משרד ורדי ברוקנר אינגבר רוזנצוויג רואי חשבון, המעסיק עובדים בעלי מיומנויות שונות ומומחים בתחומם.

דרך המינוי: ביום 11 באוגוסט 2014 קיבל דירקטוריון החברה את המלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 7 באוגוסט, 2014 והודיע על כוונתו למנות את רו"ח יואב ברוקנר לתפקיד של המבקר הפנימי. מר ברוקנר נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, תוך התייחסות לחובות, לסמכויות ולתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי בהתאם לדיון, ובהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה.

תמצית נימוקי הדירקטוריון לאישור המינוי: המבקר הפנימי הוא רואה חשבון במקצועו, בעל תואר שני במשפטים ובעל ניסיון עשיר בבקורת פנימית במגוון חברות ציבוריות במשק הישראלי.

המבקר הפנימי מקיים את הוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות והוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית.

למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

4.2 זהות הממונה הארגוני על המבקר פנים

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד הינו יושב ראש הדירקטוריון של החברה.

- 4.3 התקנים המקצועיים המנחים את עבודת הביקורת הפנימית
- המבקר הפנימי עורך את ביקורתו על פי תקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, על פי האמור בחוק החברות וכן על פי הנחיות מקצועיות ותדריכים שלשכת המבקרים הפנימיים אישרה ופרסמה.
- דירקטוריון החברה על פי הודעתו של המבקר הפנימי הניח את דעתו כי המבקר הפנימי מבצע את הביקורת הפנימית בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית והתקנים המקצועיים המתפרסמים והמתעדכנים על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.
- בנוסף, דוחות הביקורת נדונו בישיבת ועדת הביקורת, כשבמסגרת הדיון מדווח המבקר על דרך פעולתו, הנהלים שיישם וממצאים שעלו.
- 4.4 גישה למידע
- החברה המציאה למבקר הפנימי מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 של חוק הביקורת וניתנה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה ושל חברות הבנות שלה, בהם מבצע המבקר ביקורת פנים.
- 4.5 תוכנית העבודה
- א. תוכנית העבודה של מבקר הפנים הינה שנתית. התוכנית נקבעה בהמשך לסקר הראשוני והערכת סיכונים משותפת שעורך מבקר הפנים ביחד עם הנהלת החברה. הנושאים שנקבעו אושרו על ידי ועדת הביקורת.
- ב. השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת השנתית בתאגיד:
- תוכנית הביקורת נקבעת ומאושרת על ידי ועדת הביקורת והנהלת החברה, ועיקרם נושאים שבהם החברה עלולה לעמוד בפני סיכונים כספיים, כולל ביקורת בחברות בנות שאין להן מבקר פנימי. בנוסף עורך המבקר הפנימי ביקורת מחזורית על נושאים שבוקרו בעבר.
- למבקר הפנימי יש שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה בהתייעצות עם חברי ועדת הביקורת ובאישורם.
- 4.6 המועד בו הוגש דין וחשבון על ממצאי מבקר הפנים לממונה האירגוני והמועד בהם התקיימו דיונים בוועדת הביקורת בממצאי מבקר הפנים
- במסגרת ביקורת פנים שיגרתית של המבקר הפנימי, בהתאם לתכנית השנתית, ביקר מהלך שנת 2015 במטה החברה בטורונטו, קנדה. ממצאי המבקר הפנימי נידונו במסגרת ועדת הביקורת שהתקיימה ביום 21 במרץ, 2016 בה נכחו חברי הוועדה כדלקמן: גב' מעיין בן ציון ומר מרדכי (מודי) קרת.
- 4.7 היקף אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי
- היקף העסקה: ועדת הביקורת בשיתוף עם הנהלת החברה והמבקר הפנימי בוחנים מידי תקופה את ההיקף הנאות של שעות עבודת הביקורת הפנימית בחברה.
- היקף העסקת המבקר הפנימי בשים לב להיקף העבודה: כ-200 שעות עבודה שנתיות. והיקף שכר הטרחה נקבע לכ-19 אלפי דולר קנדי לשנה. היקף השעות נקבע על מנת ליתן בידי המבקר הפנימי את הזמן הדרוש לבחון לעומק את נושאי הבקורת ולהכין את תוכניות העבודה.
- לדעת דירקטוריון החברה תגמול מבקר הפנים הינו סביר ואין בו בכדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.
- 4.8 הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר פנים

לדעת הדירקטוריון היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי נמצאו סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

5. מדיניות החברה בנושא תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בקשר למתן תרומות. בשנת 2015 תרמה החברה כאלפיים דולר קנדי ובשנת 2014 תרמה החברה כאלף דולר קנדי.

6. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 39 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים.

7. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הראוי לכהן בחברה הינו דירקטור אחד. קביעה זו נעשתה בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות והכנת דוחותיה הכספיים של החברה וכן בהתחשב בהרכב הדירקטוריון בעלי נסיון עסקי, ניהולי ומקצועי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה לרבות מטרות הדיווח. לדעת החברה, המספר המזערי הראוי שנקבע כאמור, יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות של החברה, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה, לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם. הדירקטור בו רואה החברה כבעל מומחיות פיננסית הינו מר מרדכי (מודי) קרת (דח"צ). לפרטים נוספים אודות מר קרת ראה תקנה 26 בפרטים נוספים על התאגיד המהווים חלק בלתי נפרד מן הדוח התקופתי של החברה לשנת 2015.

לפרטים נוספים אודות דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה תקנה 26 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (פרק ד' לדוח).

8. תוכנית אכיפה מנהלית

החברה אימצה תוכנית אכיפה פנימית, אשר אושרה על-ידי דירקטוריון, בחודש מרס, 2015, במסגרתה הוכנו נהלים שונים, בהתאם לחוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה) התשע"א-2011. בהמהלך שנת 2015 החלה החברה בתהליך הטמעת תוכנית האכיפה כאמור. תהליך הטמעה זה צפוי להסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2016.

9. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראה על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 28 במרץ, 2016 אסמכתא 2016-01-016671

10. רואה החשבון

רואי החשבון של החברה הינם נציגי הרשת הבינלאומית HLB בישראל וקנדה. רואי החשבון בארץ הינם משרד רואי חשבון גיא גופר יחב גילמן אודם ושת' נציגי הרשת הבינלאומית HLB בישראל. בקנדה משרד SLF נציגי הרשת הבינלאומית HLB בקנדה.

להלן נתונים בדבר שכ"ט רואי החשבון של הקבוצה לשנים 2013-2015.

2015		שירותים אחרים לרבות תשקיף מדף		שירותי ביקורת, שירותים הנלווים לביקורת ושירותי מס.		סה"כ
שם החברה	אלפי דולר קנדי	שעות	אלפי דולר קנדי	שעות	אלפי דולר קנדי	שעות
ישראל	154	1,748	15	112	169	1,860
קנדה	333	2,083	-	-	333	2,083
ארה"ב	30	130	-	-	30	130

2014		שירותים אחרים לרבות תשקיף מדף		שירותי ביקורת, שירותים הנלווים לביקורת ושירותי מס.		סה"כ
שם החברה	אלפי דולר קנדי	שעות	אלפי דולר קנדי	שעות	אלפי דולר קנדי	שעות
ישראל	145	1,628	4	39	149	1,667
קנדה	360	1,397	-	-	360	1,397
ארה"ב	22	100	-	-	22	100

2013		שירותים אחרים לרבות IPO		שירותי ביקורת, שירותים הנלווים לביקורת ושירותי מס.		סה"כ
שם החברה	אלפי דולר קנדי	שעות	אלפי דולר קנדי	שעות	אלפי דולר קנדי	שעות
ישראל	37	410	185	1,361	222	1,771
קנדה	448	2,652	92	610	540	3,262
ארה"ב	67	400	-	-	67	400

השכר ששולם למשרד רואה החשבון המבקר בגין שירותי מס במהלך שנים 2013-2015 לא עלה על 45% מסך השכר ששולם לו כאמור. שירותים אחרים כוללים שכר טרחה ששולם רואה חשבון עבור הכנת תשקיף מדף ושירותי מס הקשורים בתשקיף. למעט כמפורט לעיל, רואה החשבון המבקר לא העניק לחברה שירותים אחרים בגינם היה זכאי לשכר כלשהו.

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע במו"מ בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, ולדעת החברה הינו סביר ובהתאם למקובל בהתאם לאופי והיקף פעילות החברה.

שכר הטרחה מאושר על ידי דירקטוריון החברה.

11. תגמול לנושאי משרה בכירה

דירקטוריון החברה בחן את התגמולים שניתנו לכל אחד מנושאי משרה בכירה ולבעלי עניין בחברה (בסעיף זה – "נושאי משרה") בשנת 2015 כמפורט בתקנה 21 לחלק ד' לדוח. דירקטוריון החברה קבע כי התגמול אשר הוענק לכל אחד מנושאי המשרה ובעלי העניין בחברה, תואם את מדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה על-ידי האסיפה הכללית ביום 23 בדצמבר, 2014.

12. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

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

א. ביחס להלוואה על סך 37 מיליון דולר קנדי שנטלו חברות בנות של החברה באוקטובר 2012,

ואשר מתוארות בבאור (i) 17 לדוח התקופתי:

- ב. ההלוואות עמדו ביחס השירות לחוב ליום 31 בדצמבר 2015 ולמועד הדוח על 1.00:7.57. על פי תנאי ההלוואות, יחס שירות לחוב כאמור, ייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, ולא יפחת מ-1:1.75.
- "**יחס שירות לחוב**" לעניין זה - היחס שבין (1) ה-EBITDA המצטבר של הלוות בארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה לבין (2) סך התשלומים בהן נשאו הלוות למלווה (קרן וריבית) בתקופה האמורה בס"ק (1) (לא כולל סכומים שפרעו הלוות בפירעון מוקדם).
- ג. היחס שבין יתרת החוב הבלתי נפרע כלפי המלווה לבין השווי המשתקף לפרויקטים על פי הערכת השווי האחרונה שבוצעה להם (LTV), הסתכם ל-0.28. הלוות התחייבו כי היחס כאמור לא יעלה על 1:0.55. יחס זה ייבחן אחת לשנה, ביחס לדוחות הכספיים השנתיים של הלוות.
- ד. יובהר כי למועד 31 בדצמבר 2015 מסווגת ההלוואה לזמן קצר היות ומועד פרעונה הינו תוך פחות מ-12 חודשים וזאת עד למועד מימון מחדש של ההלוואה כאמור.
- ביחס להלוואה על סך 15 מיליון דולר קנדי שנטלה חברה בת (60%) של החברה באפריל 2013, ואשר מתוארת בביאור 17(j) לדוח התקופתי:
- הלווה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 31 בדצמבר 2015 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00:1.44. יחס שירות לחוב כאמור, ייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, ולא יפחת מ-1:1.20.
- "**יחס שירות לחוב**" לעניין זה הינו היחס שבין (1) ה-EBITDA בארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה לבין (2) סך התשלומים למלווה (קרן וריבית) בתקופה האמורה בס"ק (1) (לא כולל סכומים שפרעו הלוות בפירעון מוקדם).
- ביחס להלוואה על סך 12.3 מיליון דולר ארה"ב (כ-16.4 מיליון דולר קנדי) שנטלה חברה בת של החברה ביוני 2013, ואשר מתוארת בביאור 17(k) לדוח התקופתי:
- הלווה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 31 בדצמבר 2015 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00:3.52. יחס שירות לחוב כאמור, ייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, ולא יפחת מ-1:1.15.
- "יחס שירות לחוב" לעניין זה הינו היחס שבין (1) ה-EBITDA בארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה לבין (2) סך התשלומים למלווה (קרן וריבית) בתקופה האמורה בס"ק (1) (לא כולל סכומים שפרעו הלוות בפירעון מוקדם).
- יובהר כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו על ידי המלווים.

13 להלן פירוט נתונים לגבי הכנת הערכות שווי מהותיות:

א. להלן פרטים אודות הערכות שווי מהותיות שנערכה ביום 31 בדצמבר 2015:

שם הנכס:	Blue Mountain Retail
זיהוי נושא ההערכה:	שווי של שטחי מסחר באתר הנופש Blue Mountain
עיתוי ההערכה:	דצמבר, 2015
שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:	20,195 אלפי דולר קנדי
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי דולר קנדי):	25,950 אלפי דולר קנדי
שם מעריך השווי:	משרד: Cushman & Wakefield מעריך: Chris Vardon (להלן: "המעריך")
השכלת מעריך השווי:	Chris Vardon, AACI הינו סמנכ"ל חטיבת הערכות שווי וייעוץ במשרד קושמן וואקפילד בעל נסיון עשיר בביצוע הערכות שווי של נכסים תעשייתיים ומסחריים. Chris Vardon קיבל את ההסמכה שלו באוקטובר 1994.
ניסיון מעריך השווי בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	משרד שמאים מהגדולים בעולם אשר לו נציגות בטורנטו, אונטריו, קנדה.
תלות מעריך השווי במזמין ההערכה:	אין תלות בין מעריך השווי לחברה.
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	אין
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	Direct capitalization approach שיטת היוון תזרימי מזומנים DCF שיטת השוואה
ההנחות שלפיהן מעריך השווי ביצע את ההערכה, בהתאם למודל	שיעור CAPRATE של 6.75%, שיעור תפוסה מיוצב של 96%, שיעור היוון תזרים מזומנים חזוי של 7.75%

ב. להלן פרטים אודות הערכת שווי מהותיות שנערכה ביום 31 בדצמבר 2015:

שם הנכס:	Port Mc NICOLL Lands
זיהוי נושא ההערכה:	שווי קרקעות נדל"ן להשקעה באתר Port Mc NICOLL
עיתוי ההערכה:	דצמבר, 2015
שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:	6,617 אלפי דולר קנדי
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי דולר קנדי):	18,882 אלפי דולר קנדי
שם מעריך השווי:	משרד: Cushman & Wakefield מעריך: Chris Vardon (להלן: "המעריך")
השכלת מעריך השווי:	Chris Vardon, AACI הינו סמנכ"ל חטיבת הערכות שווי וייעוץ במשרד קושמן וואקפילד בעל נסיון עשיר בביצוע הערכות שווי של נכסים תעשייתיים ומסחריים. Chris Vardon קיבל את ההסמכה שלו באוקטובר 1994.
ניסיון מעריך השווי בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	משרד שמאים מהגדולים בעולם אשר לו נציגות בטורנטו, אונטריו, קנדה.
תלות מעריך השווי במזמין ההערכה:	אין תלות בין מעריך השווי לחברה.
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	אין
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	שיטת ההשוואה
ההנחות שלפיהן מעריך השווי ביצע את ההערכה, בהתאם למודל	מחיר למ"ר לצורך ההערכה – 19.77 דולר קנדי טווח מחירים למ"ר של קרקעות ברות השוואה – 17.96-25.15 דולר קנדי (בהתאם להתאמה למיקום) מספר קרקעות ברות השוואה – 6 שיעור תשואה – 0% זמן למימוש – שנה עד שנתיים.

ג. להלן פרטים אודות הערכת שווי מהותית שנערכה ביום 12 ביולי 2015 :

Renaissance Hotel and Parking garage	שם הנכס :
שווי מלון וחניון ה- Renaissance	זיהוי נושא ההערכה :
יולי, 2015	עיתוי ההערכה :
25,812 אלפי דולר קנדי (18,650 אלפי דולר ארה"ב)	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי :
35,154 אלפי דולר קנדי (כ- 25,400 אלפי דולר ארה"ב)	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי דולר קנדי) :
משרד : Cushman & Wakefield מערך : Robert J. Vodinelic (להלן : "המערך")	שם מעריך השווי :
MAI ו- Robert J. Vodinelic הינו מנהל אזורי במשרד Cushman & Wakefield, בעל הסמכת MAI ו- MRICS. בעל ניסיון בהערכות שווי משנת 1998. כמו כן מחזיק בתואר ראשון במנהל עסקים ובתואר שני בנדל"ן עם התמחות בהערכות שווי ואנליזה	השכלת מעריך השווי :
משרד שמאים מהגדולים בעולם, אשר לו נציגות, בין היתר, בארה"ב.	ניסיון מעריך השווי בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה :
אין תלות בין מעריך השווי לחברה.	תלות מעריך השווי במזמין ההערכה :
אין	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי :
היוון תזרימי מזומנים באמצעות גישת היוון ההכנסות שיטת ההשוואה	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו
<u>היוון תזרימי מזומנים באמצעות גישת היוון ההכנסות</u> ה-NOI השנתי המיוצב בשנת 2019 עומד על כ- 6 מיליון דולר אמריקאי שיעור היוון : 15% שיעור תפוסה מיוצב : 60% מספר חדרי מלון מיוצב : 491 שיעור ה-CAP הינו : 10% <u>שיטת ההשוואה</u> בחינת חמישה נכסים בטווח מחירים בין 10.3 מילין דולר ארה"ב לכ- 21 מיליון דולר ארה"ב תוך התאמה למועד המכירה, המיקום, RevPAR וכו'.	ההנחות שלפיהן מעריך השווי ביצע את ההערכה, בהתאם למודל

הערכות שווי שבידי החברה שלא שימשו בסיס למדידת נכסיה שפרטיהם מובאים לידיעת הציבור :

הנכס	שווי הוגן באלפי דולר קנדי	ערך בספרים נטו באלפי דולר קנדי, ליום 31 בדצמבר, 2015	תאריך הערכת השווי	רמה	בסיס הערכת שווי	הנחות/תחזיות העיקריים ששימשו בביצוע ההערכה
Horseshoe Valley Resort, Barrie, Ontario, Canada	54,400	37,417	דצמבר 2015	רמה 3	היוון תזרימי מזומנים באמצעות גישת היוון ההכנסות	ה-NOI* השנתי המיוצב בשנת 2019 עומד על כ- 5.6 מיליון דולר קנדי שיעור היוון : 10.5% שיעור תפוסה מיוצב : 50% מספר חדרי מלון מיוצב : 123 שיעור ה- CAP הינו : 8.00%
Deerhurst Resort, Huntsville, Ontario, Canada	67,200	22,668	דצמבר 2015	רמה 3	היוון תזרימי מזומנים באמצעות גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	ה-NOI* השנתי המיוצב בשנת 2019 עומד על כ- 7 מיליון דולר קנדי שיעור היוון : 10.5% שיעור תפוסה מיוצב : 50% מספר חדרי מלון מיוצב : 445 שיעור ה- CAP הינו : 8.5% גידול מספר החדרים המנוהלים ב- 80 ל-445
Hyatt Regency Arcade Hotel, Cleveland, Ohio, USA	47,090	36,810	דצמבר 2015	רמה 3	היוון תזרימי מזומנים באמצעות גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	ה-NOI* השנתי המיוצב עומד בשנת 2019 על כ- 3.8 מיליון דולר אמריקאי שיעור היוון : 10% שיעור תפוסה מיוצב : 72% שיעור ה- CAP הינו : 8% מספר חדרי מלון מיוצב : 293

* ה- NOI מוגדר כרווח מפעולות רגילות בנטרול פחת. לדעת הנהלת החברה לא חל שינוי מהותי בשוויים של נכסים אלו ממועד הערכות השווי.

גיל בלוטרייך	בלייק לאיין	ואדים שוב
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	מנהל כספים ראשי

נחתם היום : 28 במרץ, 2016.

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
December 31, 2015
and 2014
(AUDITED)**

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2015 & 2014

(AUDITED)

CONTENTS

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	2
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION	3
CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME	4
CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME	5
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY	6 -7
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS	8 - 9
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	10 - 54



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

AUDITOR'S REPORT
to the shareholders of
Skyline International Development Inc.

We have audited the accompanying consolidated statements of financial position of Skyline international Development Inc. (hereafter - the Company) as at December 31, 2015 and 2014 and the consolidated income statements, statements of comprehensive income, changes in equity and cash flows for each of the three years ended December 31, 2015, 2014 and 2013. These financial statements are the responsibility of the Company's board of directors and management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audits.

We did not audit the financial statements of subsidiaries whose revenues included in consolidation constitute approximately 50% of total consolidated revenues for the year ended December 31, 2013. The financial statements of those subsidiaries were audited by other auditors whose reports have been furnished to us, and our opinion, insofar as it relates to amounts included for those companies, is based on the reports of the other auditors.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards in Israel, including those prescribed by the Auditors' Regulations (Auditor's Mode of Performance), 1973. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by board of directors and management, as well as evaluating the overall financial statements presentation as a whole. We believe that our audits and the reports of other auditors provide a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, based on our audit and the reports of other auditors, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Company and its subsidiaries and partnerships as at December 31, 2015 and 2014 and their consolidated results of operations, changes in equity and cash flows for each of the three years ended December 31, 2015, 2014 and 2013 in conformity with International Financial Reporting Standards (IFRS) and the Securities Regulations (Annual Financial Statements), 2010.

We have also audited, in accordance with Auditing Standard 104 of the Institute of Certified Public Accountants in Israel "Audit of Internal Control Components over Financial Reporting", the Company's internal control components over financial reporting as of December 31, 2015, and our report dated March 28, 2016 expressed an unqualified opinion on the maintenance of such effective audited control components.

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

Ramat Gan, March 28, 2016

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
(in thousands of Canadian Dollars)

		As at	
		December 31, 2015	December 31, 2014
		(Audited)	(Audited)
		Notes	
ASSETS			
Current			
Cash and cash equivalents	3	14,204	14,942
Trade receivables	4	4,555	4,319
Other receivables	5	6,416	4,760
Prepayments		1,903	827
Inventories	7	1,932	1,329
Real estate inventory	8	38,212	41,320
Property held for sale	9	32,891	-
Restricted bank deposits	6	4,149	-
Total current assets		<u>104,262</u>	<u>67,497</u>
Non-current			
Restricted bank deposits	6	2,243	4,574
Real estate inventory	8	25,599	8,804
Investment properties	10	93,158	105,944
Property, plant and equipment, at cost	11	146,051	104,451
Property, plant and equipment, at fair value	11	--	28,206
Other assets	12	513	366
Deferred tax	13	10,032	10,908
Available for Sale Investments, at fair market value	14	--	4,614
Total non-current assets		<u>277,596</u>	<u>267,867</u>
Total Assets		<u>381,858</u>	<u>335,364</u>
LIABILITIES AND EQUITY			
Current			
Loans payable	15	46,596	7,684
Loans payable on property held for sale		12,364	-
Loans payable to related parties	18	6,739	11,616
Trade payables		9,551	5,458
Other payables and credit balances	16	14,662	10,055
Deferred revenue		6,752	5,598
Income taxes payable		111	36
Purchasers' Deposits		6,379	3,902
Total current liabilities		<u>103,154</u>	<u>44,349</u>
Non-current			
Loans payable	17	68,274	91,813
Loans payable to related parties	18	--	6,359
Other liabilities		3,030	3,177
Deferred tax	13	37,616	31,691
Total non-current liabilities		<u>108,920</u>	<u>133,040</u>
Total liabilities		<u>212,074</u>	<u>177,389</u>
Shareholders' Equity			
Share capital	20	77,900	77,182
Warrant Certificates		519	519
Revaluation surplus		2,804	4,155
Related Party Surplus		125	125
Equity settled service reserve	20	874	1,538
Foreign exchange translation		5,209	1,859
Retained earnings		71,120	65,009
		<u>158,551</u>	<u>150,387</u>
Equity attributable to Shareholders of the Company			
Non-controlling interest	20	11,233	7,588
Total Liabilities and Equity		<u>381,858</u>	<u>335,364</u>
Commitments, provisions, contingencies and charges	21		
Subsequent Events	39		

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

On Behalf of the Board of Directors:

Gil Blutrigh
Chairman

Blake Lyon
CEO

Vadim Shub
CFO

March 28, 2016

Date

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME

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

		FOR THE YEAR ENDED		
Notes		December 31,	December 31,	December 31,
		2015	2014	2013
		(Audited)	(Audited)	(Audited)
REVENUE				
Sale of condominiums		--	185	9,269
Sale of residential houses and lots		276	3,914	6,657
Income from investment properties	22	3,538	3,183	2,362
Hospitality income	23	87,170	71,101	72,176
Property management fees		365	343	1,032
Commissions and fees		4,620	--	--
Timeshare income	35	694	1,474	45
Other revenue		--	125	41
		<u>96,663</u>	<u>80,325</u>	<u>91,582</u>
EXPENSES AND COSTS				
Cost of sale of condominiums	26	--	207	7,221
Operating expenses of investment properties	24	1,329	1,256	1,005
Hospitality operating expenses	25	74,174	62,211	67,304
Timeshare expenses		901	1,364	33
Cost of sale of residential condos and lots	26	264	3,998	7,472
Development periodic costs		1,050	1,047	1,706
Depreciation	27	5,326	5,410	5,303
		<u>83,044</u>	<u>75,493</u>	<u>90,044</u>
GROSS PROFIT		<u>13,619</u>	<u>4,832</u>	<u>1,538</u>
Gain from fair value adjustments	10	(1,045)	(13,891)	(21,567)
Selling and marketing expenses		1,863	3,212	1,459
Administrative and general expenses	28	4,399	3,390	6,053
PROFIT FROM OPERATIONS		<u>8,402</u>	<u>12,121</u>	<u>15,593</u>
Financial expense	30	7,082	6,555	7,178
Financial income	30	(33)	(180)	(566)
Other expense		560	--	95
Gain on bargain purchase	11 (a)	(8,274)	--	--
Gain on sale of investment	11(c) & 14	(3,768)	--	(1,155)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES		<u>12,835</u>	<u>5,746</u>	<u>10,041</u>
Income tax expense	31 & 13	4,740	1,550	2,102
PROFIT FOR THE YEAR		<u>8,095</u>	<u>4,196</u>	<u>7,939</u>
Attributable to:				
Shareholders of the Company		4,669	1,689	2,858
Non-controlling interest	20	3,426	2,507	5,081
		<u>8,095</u>	<u>4,196</u>	<u>7,939</u>
BASIC EARNINGS PER SHARE		<u>0.28</u>	<u>0.10</u>	<u>0.20</u>
DILUTED EARNINGS PER SHARE		<u>0.28</u>	<u>0.10</u>	<u>0.20</u>

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

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME ESTINATION COMMUNITIES
(in thousands of Canadian Dollars)



	FOR THE YEAR ENDED		
	Dec 31, 2015 <i>(Audited)</i>	Dec 31, 2014 <i>(Audited)</i>	Dec 31, 2013 <i>(Audited)</i>
PROFIT FOR THE YEAR	8,095	4,196	7,939
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:			
Revaluation surplus (loss) of property, plant and equipment, before income taxes	123	(53)	387
Income taxes (recovery)	(32)	16	40
Items that will or may be reclassified subsequently to profit or loss:			
Exchange differences on translation of foreign operations	3,569	1,006	853
OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR net of taxes	3,660	969	1,280
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR, net of taxes	11,755	5,165	9,219
Attributable to:			
Shareholders of the Company	8,110	2,658	4,138
Non-controlling interest	3,645	2,507	5,081
	11,755	5,165	9,219

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

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY
(in thousands of Canadian Dollars)

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re- valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
FOR THE YEAR ENDED December 31, 2015										
<i>(Audited)</i>										
Balance at the beginning of the year	77,182	519	4,155	1,538	125	1,859	65,009	150,387	7,588	157,975
Issuance of new shares	718	--	--	(718)	--	--	--	--	--	--
Profit for the year	--	--	--	--	--	--	4,669	4,669	3,426	8,095
Other comprehensive income for the year	--	--	91	--	--	3,350	--	3,441	219	3,660
Total comprehensive income for the year	--	--	91	--	--	3,350	4,669	8,110	3,645	11,755
Revaluation surplus, recognized net of taxes	--	--	(1,442)	--	--	--	1,442	--	--	--
Recognition of Share-based payment	--	--	--	54	--	--	--	54	--	54
Balance at the end of the year	<u>77,900</u>	<u>519</u>	<u>2,804</u>	<u>874</u>	<u>125</u>	<u>5,209</u>	<u>71,120</u>	<u>158,551</u>	<u>11,233</u>	<u>169,784</u>

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re- valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
FOR THE YEAR ENDED December 31, 2014										
<i>(Audited)</i>										
Balance at the beginning of the year	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	18,613	519	--	--	--	--	--	19,132	--	19,132
Profit for the year	--	--	--	--	--	--	1,689	1,689	2,507	4,196
Other comprehensive income for the year	--	--	(37)	--	--	1,006	--	969	--	969
Total comprehensive Income for the year	--	--	(37)	--	--	1,006	1,689	2,658	2,507	5,165
Recognition of Share-based payment	--	--	--	(165)	--	--	--	(165)	--	(165)
Balance at the end of the year	<u>77,182</u>	<u>519</u>	<u>4,155</u>	<u>1,538</u>	<u>125</u>	<u>1,859</u>	<u>65,009</u>	<u>150,387</u>	<u>7,588</u>	<u>157,975</u>

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

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re- valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
FOR THE YEAR ENDED December 31, 2013 <i>(Audited)</i>										
Balance at the beginning of the year	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 year	--	--	--	--	--	--	2,858	2,858	5,081	7,939
Other comprehensive income for the year	--	--	427	--	--	853	--	1,280	--	1,280
Total comprehensive Income (loss) 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
Balance at the end of the year	<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 consolidated financial statements.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
(in thousands of Canadian Dollars)

	FOR THE YEAR ENDED		
	December 31,	December 31,	December 31,
	2015	2014	2013
	<i>(Audited)</i>	<i>(Audited)</i>	<i>(Audited)</i>
NET INFLOW (OUTFLOW) OF CASH RELATED TO THE FOLLOWING ACTIVITIES			
Operating			
Profit for the year	8,095	4,196	7,939
Add (deduct) items not involving cash:			
Depreciation and amortization	5,789	5,819	6,369
Gain from fair value adjustments	(1,045)	(13,891)	(21,567)
Gain on sale of investment	(550)	--	(1,155)
Gain on sale of investment and other property	(3,663)	--	--
Gain on bargain purchase	(8,274)	--	--
Deferred tax	5,456	2,707	2,444
Equity settled service reserve	54	(165)	631
Changes in non-cash working capital			
Trade receivables	469	(596)	206
Other receivables and prepayments	(2,647)	(107)	1,055
Restricted bank deposits	(1,818)	1,520	(1,675)
Inventories	(494)	756	(226)
Real Estate Inventory	(11,687)	(1,639)	7,494
Deposits on properties	--	--	1,151
Trade and other payables and credit balances	8,418	1,514	1,459
Income taxes payable	75	(786)	219
Purchasers' Deposits	2,477	562	(1,818)
	<u>655</u>	<u>(110)</u>	<u>2,526</u>
Investing			
Investment in available-for-sale assets	--	(1,157)	(501)
Additions to investment properties	(1,855)	(316)	(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	(3,704)	(8,279)	(5,316)
Proceeds from sale of property, plant and equipment	12,962	--	--
Disposition of available-for-sale Investment	5,164	--	--
Proceeds of loans given to purchasers	--	318	21,500
Net cash used in a business acquisition (Schedule B)	(24,225)	(2,672)	--
	<u>(11,658)</u>	<u>(12,106)</u>	<u>(2,535)</u>
Financing			
Bank credit and other short-term loans	8,771	(1,024)	(3,463)
Proceeds on loans payable	39,190	10,701	31,984
Repayments of loans payable	(24,742)	(4,443)	(13,660)
Repayments of loans payable to related parties	(11,600)	(531)	(21,828)
Change in other liabilities	(147)	151	(458)
Deferred financing costs paid	(627)	(586)	(267)
Common shares issued	--	19,132	9,000
	<u>10,845</u>	<u>23,400</u>	<u>1,308</u>
Foreign Exchange translation of foreign operations	(580)	(1,820)	--
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS DURING THE PERIOD	(738)	9,364	1,299
Cash and cash equivalents, beginning of the year	14,942	5,578	4,279
CASH AND CASH EQUIVALENTS, END OF YEAR	14,204	14,942	5,578
SUPPLEMENTAL CASH FLOW INFORMATION			
Interest paid	6,719	6,071	6,346
Interest received	33	180	566
Income taxes paid	(446)	910	228

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

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
(in thousands of Canadian Dollars)

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

FOR THE YEARS ENDED

	<u>December 31,</u> <u>2015</u> <i>(Audited)</i>	<u>December 31,</u> <u>2014</u> <i>(Audited)</i>	<u>December 31,</u> <u>2013</u> <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)
Total assets disposed of	--	--	1,999
Gain on sale of investment	--	--	1,155
	--	--	3,154
Less:			
Cash and cash equivalent balances disposed of	--	--	19
Net cash from sale of assets	--	--	3,173

Schedule B - Net cash used in the acquisition of the assets and liabilities of the Renaissance Hotel in 2015 and Bear Valley Resort in 2014

FOR THE YEAR ENDED

	<u>December 31,</u> <u>2015</u> <i>(Audited)</i>	<u>December 31,</u> <u>2014</u> <i>(Audited)</i>	<u>December 31,</u> <u>2013</u> <i>(Audited)</i>
Working Capital, net of cash and cash equivalents	942	292	--
Inventory	(109)	(164)	--
Property, plant and equipment	(33,401)	(7,198)	--
Deferred revenue	67	1,538	--
Deferred taxes	2,830	--	--
Other Long term Liabilities	--	2,860	--
Recognized excess of net fair value acquired over cost, net of tax	5,446	--	--
Net assets acquired	<u>(24,225)</u>	<u>(2,672)</u>	--
Net cash used in acquisition	<u>(24,225)</u>	<u>(2,672)</u>	--

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

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(in thousands of Canadian Dollars)

1 NATURE OF OPERATIONS

Skyline International Development Inc. (the "Company") was incorporated on December 4, 1998 under the Ontario *Business Corporations Act*, and its registered office is located at 150 King Street West, Suite 2108, Toronto, Ontario, Canada.

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 66.15% 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 20 (c).

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

On February 24, 2015, following the filing of the Shelf Prospectus, the Company received a receipt from the Israeli Securities Authority to publish a shelf prospectus and offer bonds on the Tel Aviv Stock Exchange.

In management's opinion, it is typical for a real estate development company like Skyline, with an operating cycle of longer than one year, which funds most of its investments and real estate projects through credit from financial institutions, to incur a net cash outflow from operations.

The Company's current liabilities include \$46,596 of current maturities of long term loans and short-term loans, including \$33,650 loan for the Company's resorts in Ontario, maturing in May 2016, \$12,364 loans related to properties held for sale, and \$6,739 loans payable to related parties. There is a net cash inflow from operations of \$655 as per the consolidated statements of cash flow for the year ended December 31, 2015. A net cash outflow from operations, when applicable, is not expected to adversely affect the Company's business operations, since according to its past experience, financial institutions refinance the loans in addition to the fact that there are a substantial number of potential lenders.

2 SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

Definitions:

The **Company**- Skyline International Development Inc.

Parent Company- Skyline Canada-Israel Ltd.

The **Group** - the Company and its subsidiaries (see note 38)

Related Parties - As defined in IAS 24

Interested Parties - as defined by the Israeli Securities' regulations, (Annual Financial Statements), 2010.

Basis of Presentation

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as issued by the International Accounting Standards Board, using accounting policies adopted by its parent company. These accounting policies are based on the IASs, IFRSs and IFRIC interpretations (collectively the "IFRS") that are applicable for the Company, and are the same used in preparation of the December 31, 2014 consolidated financial statements. As well these consolidated financial statements have been prepared in accordance with the Israeli Securities' Regulations (Annual Financial Statements), 2010.

These consolidated financial statements have been prepared under the historical cost convention. Investment properties are revalued annually. Some of the property, plant and equipment was measured at fair value in 2014. It has been subsequently sold or reclassified as asset held-for-sale.

The consolidated financial statements of the Company for the years ended December 31, 2015 and 2014 were approved by the Board of Directors on March 28, 2016.

The Company presented its Consolidated Statements of Income using the functional approach.

New and revised IFRS's in effect in 2015:

Amendment to IAS 19 Employee Benefits, annual improvements 2010-2012 & 2011-2013 cycles.

The above amendments and improvements have had no impact on the Company's financial statements.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(in thousands of Canadian Dollars)

New and revised IFRS's in issue but not yet effective:

IFRS 16, "Leases"

The standard issued in January 2016, supersedes the existing IAS 17 and specifies how to recognize, measure, present and disclose leases. The standard provides a single lessee accounting model, requiring lessees to recognize assets and liabilities for all leases unless the lease term is 12 months or less or the underlying asset has a low value. The standard does not substantially change the lessor accounting, in which leases continue to be classified as operating or finance leases. The standard applies to annual reporting periods beginning on or after January 1, 2019. Earlier application is permitted if IFRS 15 has also been applied. An entity is not required to reassess whether a contract is, or contains, a lease at the date of initial application. A lessee shall either apply the standard with full retrospective effect or alternatively recognize the related cumulative effect as an adjustment to opening equity at the date of initial application.

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

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 beginning on or after January 1, 2018. 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 currently evaluating the impact of this standard on the financial statements.

IFRS 9 (2014) Financial Instruments

IFRS 9 Financial Instruments issued in July 2014 finalizes the new requirements for the classification and measurement of financial assets and financial liabilities and for derecognition. It replaces IAS 39 and all previous versions of IFRS 9.

IFRS 9 requires all recognized financial assets that are within the scope of IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement to be subsequently measured at amortized cost or fair value. Specifically, debt investments that are held within a business model whose objective is to collect the contractual cash flows, and that have contractual cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal outstanding are generally measured at amortized cost at the end of subsequent accounting periods. All other debt investments and equity investments are measured at their fair values at the end of subsequent accounting periods.

The most significant effect of IFRS 9 regarding the classification and measurement of financial liabilities relates to the accounting for changes in fair value of a financial liability (designated as at fair value through profit or loss) attributable to changes in the credit risk of that liability. Specifically, under IFRS 9, for financial liabilities that are designated as at fair value through profit or loss, the amount of change in the fair value of the financial liability that is attributable to changes in the credit risk of that liability is recognized in other comprehensive income, unless the recognition of the effects of changes in the liability's credit risk in other comprehensive income would create or enlarge an accounting mismatch in profit or loss. Changes in fair value attributable to a financial liability's credit risk are not subsequently reclassified to profit or loss. Previously, under IAS 39, the entire amount of the change in the fair value of the financial liability designated as at fair value through profit or loss was recognized in profit or loss.

This IFRS is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2018 and earlier adoption is permitted.

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

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(in thousands of Canadian Dollars)

The following is a listing of amendments, revisions and new International Financial Reporting Standards (IFRSs) issued but not effective until annual periods beginning after January 1, 2016. Unless otherwise indicated, earlier application is permitted.

Consequential amendments to other IFRSs are included with the amendment, revision or new IFRS to which they relate. Generally, entities choosing to apply an amendment, revision or new IFRS before its effective date are required to also apply the related consequential amendments at the same time.

IFRS 10 Consolidated Financial Statements

- Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture (Amendments to IFRS 10 and IAS 28)

IFRS 11 Joint Arrangements

- Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations (Amendments to IFRS 11)

IAS 1 Disclosure Initiative

- Additional guidance on how to apply the concept of materiality in practice

IAS 16 Property, Plant and Equipment

- Agriculture: Bearer Plants (Amendments to IAS 16 and IAS 41)
- Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation (Amendments to IAS 16 and IAS 38)

IAS 27 Separate Financial Statements (amended in 2011)

- Equity Method in Separate Financial Statements (Amendments to IAS 27)

IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures (amended in 2011)

- Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture (Amendments to IFRS 10 and IAS 28)

IAS 38 Intangible Assets

- Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation (Amendments to IAS 16 and IAS 38)

Annual Improvements to IFRSs 2012–2014 Cycle

The Company chose not to adopt the above amendments early and those will come into effect in 2016.

Use of Estimates and Critical Judgments

The preparation of financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, revenue and expenses. Actual results could differ from these estimates.

Key areas of estimation, where management has made difficult, complex or subjective judgments, often as a result of matters that are inherently uncertain are as follows:

(i) Business Combinations:

The determination of the fair values of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed in a business combination is based, to a considerable extent, on management's judgement. See notes 11(a) and 36.

(ii) Income taxes:

Income tax liabilities must be estimated for the Company, including an assessment of the accounting for temporary differences. Any temporary differences will generally result in the recognition of deferred tax assets and liabilities in the financial statements. Management's judgement is required for the calculation of current and deferred taxes. See note 13.

(iii) Property, plant and equipment ("PP&E")

Measurement of PP&E involves the use of estimates for determining the expected useful lives of depreciable assets. Management's judgement is also required to determine depreciation methods and an asset's residual value, the rate of capitalization of internal labour costs and whether an asset is a qualifying asset for the purposes of capitalizing borrowing costs.

PP&E for Toronto downtown hotels have been measured and recorded in the financial statements based on their fair values net of accumulated amortization since the appraisal date. See note 11.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(in thousands of Canadian Dollars)

(iv) Investments Properties

Investment properties have been measured and recorded in the financial statements based on their fair values. These fair values have been determined by external valuers using assumptions and financial data which involve considerable judgement. See note 10.

(v) Provisions and contingent liabilities

Considerable judgement is used in measuring and recognizing provisions and the exposure to contingent liabilities. Judgement is necessary to determine the likelihood that a pending litigation or other claim will succeed, or a liability will arise and to quantify the possible range of the final settlement. In case of legal claims, the Company relies on its legal advisors to determine the likelihood of the outcome. See note 16.

(vi) Stock options

Assumptions, such as volatility, expected life of an award, risk free interest rate, forfeiture rate, and dividend yield, are used in the underlying calculation of fair values of the Company's stock options. Fair value is determined using the i) the OPTIONS XL Binomial and Trinomial Lattice with Exercise Behavior model (for Directors and Employees), and ii) OPTIONS XL Trinomial Lattice with Exercise Behaviour model: Vesting Tranche Fair Value (for Executives). Assumptions details used are included in note 20.

Significant changes in the assumptions, including those with respect to future business plans and cash flows, could materially change the recorded carrying amounts. Revisions to accounting estimates are recognized in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.

Basis of Consolidation

The consolidated financial statements include the accounts of the subsidiaries the Company controls and its interests in unincorporated joint ventures and co-ownerships held and controlled by certain of the Company's subsidiaries.

All intercompany balances and transactions between subsidiaries of the Company, including sales, profit, receivables and payables, have been eliminated on consolidation.

Joint operations are those businesses in which the Company has a long-term interest and is able to exercise joint control with its partners under a contractual arrangement. The financial statements of the joint operations are line by line consolidated in these consolidated financial statements according to the Company's ownership interest in the joint operations.

Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents on the consolidated statements of cash flows includes cash on hand, deposits held at call with financial institutions, other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less that are readily convertible to known amounts of cash which are subject to an insignificant risk of changes in value, and bank overdrafts. Bank overdrafts are shown within borrowings in current liabilities on the consolidated statements of financial position.

Trade Receivables

Trade receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost, less provision for doubtful debts. Trade receivables are due for settlement no more than 120 days from the date of recognition for land development and resale debtors and no more than 30 days for other debtors. Collectability of trade receivables is reviewed on an ongoing basis. Receivables that are known to be uncollectible are written off. An allowance for doubtful receivables is established when there is objective evidence that the company will not be able to collect all amounts due according to the original terms of debts receivable. The amount of the provision is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the effective interest rate. The amount of the provision is recognized in the consolidated income statements.

Inventory and Real Estate Inventory

The Company follows the principles of IAS 2 - Inventories. Inventory comprises of serviced parcels of land, condominiums, land held for current development, food and beverage, and retail goods held for sale in the ordinary course of business of the Company. Inventory is measured at the lower of cost and net realizable value. Cost comprises of all costs of purchase and other costs incurred in bringing the property to its present location and condition. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale. Net realizable value for inventory may not equal fair value less costs to sell.

Parcels of land are subdivided into lots, sellable on a standalone basis.

Serviced parcels of land sold to retail customers typically include full infrastructure such as connection to the utilities such as hydro, gas, sewage and water, and roads. Serviced lots allow buyers to construct custom houses on their own. Land not expected to be developed in the next operational cycle is included in non-current inventory.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(in thousands of Canadian Dollars)

Property, Plant and Equipment

The Company follows the principles of IAS 16 - "Property, plant and equipment". The cost of property, plant and equipment is their purchase cost, together with any incidental costs of acquisition. External costs and internal costs are capitalized to the extent they enhance the future economic benefit of the asset. During 2015, the Company sold one of the assets and reclassified another asset to property held for sale; both were previously accounted for using the revaluation model as per IAS 16.31. All the remaining items are currently recorded at historical cost.

Depreciation is calculated so as to write off the cost of property, plant and equipment, less their estimated residual values, which are adjusted, if appropriate, at each balance sheet date, on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets concerned. The principal lives used for this purpose are:

Freehold high-rise buildings -	60 years
Freehold buildings -	25 years
Furniture and equipment -	3 to 5 years
Computers and monitors -	3 to 5 years
Resort equipment -	10 to 39 years
Appliances in buildings -	10 years
Leasehold improvements -	over the term of the lease

A provision is made against the carrying value of the property, plant and equipment where an impairment in value is deemed to have occurred.

A financial impact of any change in estimated useful life is applied prospectively.

The Company's real estate classified as property plant and equipment as of December 31, 2015 consists of two main groups: resorts and hotels in Cleveland, USA.

The main characteristics of the USA hotels are:

- the entire hotels constitutes a single real estate unit;
- they reside in historic buildings, and can be protected by law of conservation;
- the property constitutes typical hotel rooms used for relatively short staying periods;
- the Company has ownership of the entire property;
- the existing building can presently be used only as a hotel and realized in one unit;
- the hotels are managed by a third party brand or franchise network under long term management agreements; and
- maintenance is the responsibility of the hotels, target customers are groups, leisure or business people.

Investment Properties

The Company follows the principles of IAS 40 - "Investment properties". Investment properties are land or buildings held to earn rental income or for capital appreciation or both.

The initial cost of investment properties is their purchase cost, together with any incidental costs of acquisition. External costs and internal costs are capitalized to the extent they enhance the future economic benefit of the asset.

The initial cost of an investment property held under a finance lease is presented at the lower of the fair value of the property and the present value of the minimum lease payments. An equivalent amount is recognized as a liability.

After initial recognition, the Company measures all of the investment properties at their fair values. A gain or loss arising from a change in the fair value is recognized in profit or loss for the period in which it arises. The fair value of investment property reflects market conditions at the balance sheet date.

The fair value of investment property is based on a valuation by an independent valuator who holds a recognized and relevant professional qualification and has recent experience in the location and category of the investment property being valued.

In the case of mixed use investment property and property held for use in production of goods or services ("Owner-occupied property"), the Company classifies the leased component as investment property, and the owner-occupied portion at cost, as property, plant and equipment.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(in thousands of Canadian Dollars)

Other Assets

Leasing costs are capitalized and amortized on a straight-line basis over the terms of the lease to which they relate.

Major recoverable repair costs of commercial real estate assets are deferred and subsequently recovered from tenants over the estimated period of the repair usage.

Impairment of Long-lived Assets

Assets with indefinite useful lives are tested at least annually for impairment and whenever there is an indication that the asset maybe impaired. Assets that are subject to amortization are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognized for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the greater of an asset's fair value less costs to sell and the value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows.

Financial Instruments

A financial asset or a financial liability is recognized when the Company becomes a party to the contractual provisions of a financial instrument.

Financial assets are derecognized when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire, or when the financial asset and all substantial risks and rewards are transferred. A financial liability is derecognized when the Company's obligations are extinguished, discharged, cancelled or expired.

Financial assets and financial liabilities are measured initially at fair value adjusted by transactions costs, except for financial assets and financial liabilities carried at fair value through profit or loss, which are measured initially at fair value.

Financial assets and financial liabilities are measured subsequently as described below.

Issue of a unit of a security:

The issue of a unit of securities involves the allocation of 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.

Fair Value of Financial Instruments

Management uses valuation techniques in measuring the fair value of financial instruments, where active market quotes are not available. Details of the assumptions used are given in the notes regarding financial assets and liabilities. In applying the valuation techniques management makes maximum use of market inputs, and uses estimates and assumptions that are, as far as possible, consistent with observable data that market participants would use in pricing the instrument. Where applicable data is not observable, management uses its best estimate about the assumptions that market participants would make. These estimates may vary from the actual prices that could be achieved in an arm's length transaction at the reporting date.

Financial Assets

For the purpose of subsequent measurement, financial assets other than those designated and effective as hedging instruments are classified into the following categories upon initial recognition:

- loans and receivables;
- financial assets at fair value through profit or loss;
- held to maturity investments; and
- available-for-sale financial assets.

The category determines subsequent measurement and whether any resulting income and expense is recognized in profit or loss or in other comprehensive income.

All financial assets except for those at fair value through profit or loss are subject to review for impairment at least at each reporting date. Financial assets are impaired when there is any objective evidence that a financial asset or a group of financial assets is impaired. Different criteria to determine impairment are applied for each category of financial assets, which are described below.

All income and expenses relating to financial assets that are recognized in profit or loss are presented within 'financial expenses', 'financial income' or 'other expense', except for impairment of trade receivables which is presented within 'administrative and general expenses'.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(in thousands of Canadian Dollars)

Loans and Receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. After initial recognition, these are measured at amortized cost using the effective interest method, less any provision for impairment. Discounting is omitted where the effect of discounting is immaterial. The Company's trade and most other receivables fall into this category of financial instruments.

Significant receivables are considered for impairment individually when they are past due or when other objective evidence is received that a specific counterparty will default. Receivables that are not considered to be individually impaired are reviewed for impairment in groups, which are determined by reference to the industry and region of a counterparty and other available features of shared credit risk characteristics. The percentage of the write down is then based on recent historical counterparty default rates for each identified group. Impairment of trade receivables are presented within 'administrative and general expenses'.

Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss

Financial assets at fair value through profit or loss include financial assets that are either classified as held for trading or that meet certain conditions and are designated as at fair value through profit or loss upon initial recognition. All derivative financial instruments fall into this category, except for those designated and effective as hedging instruments, for which hedge accounting requirements apply.

Assets in this category are measured at fair value with any gains or losses arising from remeasurement are recognized in profit or loss. Gains or losses on derivative financial instruments are based on changes in fair value determined by reference to active market transactions or using a valuation technique where no active market exists.

Held-to-Maturity Investments

Held-to-maturity investments are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments and fixed maturity dates other than loans and receivables. Investments are classified as held-to-maturity if the Company has the intention and ability to hold them until maturity.

Subsequent to initial recognition, held-to-maturity investments are measured at amortized cost using the effective interest method. If there is objective evidence that the investment is impaired, determined by reference to external credit ratings, the financial asset is measured at the present value of estimated future cash flows. Any changes to the carrying amount of the investment, including impairment losses, are recognized in profit or loss.

Available-For-Sale Financial Assets

Available-for-sale financial assets are non-derivative financial assets that are either designated to this category or do not qualify for inclusion in any of the other categories of financial assets.

Available-for-sale financial assets are measured at fair value or at cost less any impairment charges, if their fair value cannot be estimated reliably. Gains and losses are recognized in other comprehensive income and reported within the available-for-sale reserve within equity, except for impairment losses and foreign exchange differences on monetary assets, which are recognized in profit or loss. When the asset is disposed of or is determined to be impaired the cumulative gain or loss recognized in other comprehensive income is reclassified from the equity reserve to profit or loss and presented as a reclassification adjustment within other comprehensive income. Interest calculated using the effective interest method and dividends are recognized in profit or loss within 'finance income'. Reversals of impairment losses are recognized in other comprehensive income, except for financial assets that are debt securities which are recognized in profit or loss only if the reversal can be objectively related to an event occurring after the impairment loss was recognized.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(in thousands of Canadian Dollars)

Financial Liabilities

The Company's financial liabilities include loans payable, trade and other payables and tenant deposits.

Financial liabilities are measured subsequently at amortized cost using the effective interest method, except for financial liabilities held for trading or designated at fair value through profit or loss, that are carried subsequently at fair value with any gains or losses arising on remeasurement recognized in profit or loss.

All derivative financial instruments that are not designated and effective as a hedging instruments are accounted for at fair value through profit or loss.

All interest-related charges and, if applicable, changes in an instrument's fair value that are reported in profit or loss are included within 'financial expense' or 'financial income'.

Derivative Financial Instruments

A specific accounting treatment is required for derivatives designated as hedging instruments in cash flow hedge relationships. To qualify for hedge accounting, the hedging relationship must meet several strict conditions with respect to documentation, probability of occurrence of the hedged transaction and hedge effectiveness. All other derivative financial instruments are accounted for at fair value through profit or loss.

For the reporting years under audit, the Company does not hold any derivative financial instruments.

Business Combinations

On initial recognition, the assets and liabilities of the acquired business are included in the consolidated statement of financial position at their fair values. In measuring fair value, management uses estimates about future cash flows and discount rates, however, the actual results may vary. Any measurement changes upon initial recognition would affect the measurement of goodwill.

Goodwill represents the excess of the fair value of the consideration transferred on an acquisition of a business over the fair value of the net assets, including any intangible assets identified and liabilities acquired in accordance with IFRS 3. In determining the fair value of consideration, the fair value of equity issued is the market value of equity at the date of completion, and the fair value of contingent consideration is based upon the Directors' judgment whether the performance conditions will be met and thus whether any further consideration will be payable. Goodwill is measured at cost less impairment losses. The Company tests goodwill for impairment annually, or more frequently if events indicate that it might be impaired. The Company determines if goodwill is impaired by comparing its carrying amount to its fair value for each acquisition. Acquisition - related costs, other than those that are associated with the issue of debt or equity securities that the Company incurs in connection with a business combination, are expensed as incurred. Excess of fair value of net assets acquired over fair value of consideration is recognized in the income statement as a gain from bargain purchase.

Non-current asset and / or a group of assets held for sale

As per IFRS 5, Non-current asset and / or a group of assets held for sale, as well as the liabilities related to these assets must be available for immediate sale in its present condition, the management must be committed to a plan to sell the asset, and an active program to locate a buyer and complete the plan must have been initiated. The sale should be expected to qualify for recognition as completed in one year from the date of classification and must be highly probable. These assets cease to be amortized from the date of such classification and presented separately as current assets at the lower of their carrying amount or fair value less costs to sell. Assets that were previously booked at investment property and measured as fair value. Financial liabilities relating to those items are measured at amortized cost.

Share-based payments

Equity-settled share-based payment transactions with parties other than employees are measured at the fair value of the goods or services received, except where that fair value cannot be estimated reliably, in which case they are measured at the fair value of the equity instruments granted at the date the entity obtains the goods or the counterparty renders the service.

Equity-settled share-based payment transactions with employees and others providing similar services are measured at the fair value of the equity instruments at the grant date. Details regarding the determination of the fair value of equity-settled share-based transactions with employees are set out in note 20.

The fair value determined at the grant date of the equity-settled share-based payments is expensed on a straight-line basis over the service period, based on the Company's estimate of equity instruments that will eventually vest. At the end of each reporting period, the Company revises its estimate of the number of equity instruments expected to vest. The impact of the revision of the original estimates, if any, is recognized in profit or loss such that the cumulative expense reflects the revised estimate, with a corresponding adjustment to the equity-settled service reserve.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(in thousands of Canadian Dollars)

Revenue Recognition

The Company's principal sources of revenues and recognition of these revenues for financial statement purposes are as follows:

Revenue from resort operations is recognized when services are provided.

Revenue from hotel and restaurant operations is recognized at the time the goods and services are delivered.

The sale of real estate property is recognized when all material requirements of the sale agreement have been met, the risks of ownership have passed to the purchaser and an appropriate deposit has been received.

Revenue from membership and season passes is shown as deferred revenue and recognized over the period covered by the payment.

Revenue from membership initiation fees are recognized when no significant uncertainty to its collectability exists. Revenue from monthly membership fees are recognized on a monthly basis.

Revenue from the sale of vacation ownership products is recognized when the customer has executed a binding sales contract, the statutory rescission period has expired (after which time the purchaser is not entitled to a refund except for non-delivery), the Company deems the receivable collectible and the remaining obligations are completed. The purchaser must have met the initial investment criteria of a minimum down payment and the continuing investment criteria.

Condominium unit sales are recognized as revenue when the amount due on first closing is received in cash. That amount usually constitutes 15% to 20% of the total consideration. The first closing date is the date at which the purchaser takes physical possession of the property. At that time, the purchaser is entitled to occupancy and provides a commitment to obtain a mortgage for the balance of the consideration, which secures collection of the entire consideration. The vendor, at that time, undertakes to transfer title on registration under the Condominium Act of the applicable jurisdiction. The Company considers, that at that time of first closing, substantially all risks and rewards are transferred to the purchaser and managerial involvement to a degree usually associated with ownership or effective control over the unit is discontinued. In the interim period between first closing and title closing, typical duration of which is a few months, the purchaser assumes costs typical to ownership, such as insurance and asset related taxes.

Revenue from sales of services is recognized when the service is performed. Amounts received for which services have not been rendered are accounted for as deferred revenue and classified as a liability. Other revenue such as the sale of gift cards is recognized at the time of use.

Income from investment properties include rents by tenants under lease agreements, percentage participation rents, property tax and operating cost recoveries, lease cancellation fees, leasing concessions, parking income and incidental income. Tenant deposits are reflected in other liabilities.

The Company accounts for step-up rents on a straight-line basis over the term of each relevant lease except for percentage participation rent.

Percentage participation rent is recognized after the minimum sales level has been achieved in accordance with each lease.

Interest income from a financial asset is recognized when it is probable that the economic benefit will flow to the Company and the amount of income can be reasonably measured. Interest income is accrued on a timely basis, by reference to the principal outstanding and at the effective interest rate applicable.

Borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale.

All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2015 AND 2014

(in thousands of Canadian Dollars)

Employee benefits

Short-term employee benefits are expensed in the period in which an employee renders services to the Company and they include items such as:

Wages, salaries and social security contributions;

Short term compensation absences;

Non-monetary benefits (such as medical and dental care, life insurance) for current employees;

Bonuses payable within twelve months after the end of the period for which the employees render the related service.

The Company offers RRSP (Registered Retirement Savings Plan) matching payments to some of its employees. RRSP is a tax deferred savings plan approved by the Government of Canada to individuals to save. This incentive is discretionary and the Company has no obligation to contribute to the plan once the employee leaves.

The Company does not offer any post termination benefits to its employees.

A liability for a payment in lieu of termination notice is recognized at the earlier of when the entity can no longer withdraw the offer of the termination benefit and when the entity recognizes any related restructuring costs.

Income Taxes

Deferred tax assets and liabilities are determined based on temporary differences between the financial reporting and tax bases of assets and liabilities and are measured using substantially enacted rates and laws that will be in effect when the differences are expected to reverse. The deferred tax is not accounted for if it arises from initial recognition of an asset or liability in a transaction that at the time of the transaction affects neither accounting nor taxable income or loss. The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at the end of each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered.

Deferred taxes arise from temporary differences on investments in subsidiaries, except where the timing of the reversal of the temporary difference is controlled by the Company and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future. Deferred tax assets and liabilities arising in the same tax jurisdiction are offset.

As per the amendment to IAS 12, the deferred tax liability resulting from holding investment properties is measured based on the assumption that it will be realized from sale.

Earnings per share

Earnings per share is calculated by dividing profit or loss attributable to shareholders' of the company (the numerator) by the weighted average number of common shares (the denominator).

Basic earnings per share is calculated by dividing profit or loss attributable to shareholders' of the company (the numerator) by the weighted average number of common shares outstanding (the denominator) during the period.

For the purpose of calculating diluted earnings per share, the Company adjusts profit or loss attributable to shareholders of the company, and the weighted average number of shares outstanding, for the effects of all dilutive potential ordinary shares.

Foreign Exchange

In preparing the financial statements of each individual group entity, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recognized at the rates of exchange on the dates of the transactions. The functional currency for the Company and its Canadian subsidiaries is Canadian dollars. The functional currency of the Company's US subsidiaries is the US dollar. At the end of each reporting period, monetary items denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at that date. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not retranslated. Exchange differences on monetary items are recognized in the statement of profit and loss in the period for which they arise.

For the purposes of presenting these consolidated financial statements, the assets and liabilities of the Group's foreign operations are translated into Canadian dollars, the presentation currency, using exchange rates prevailing at the end of each reporting period (1 USD = 1.384 CAD). Income and expense items are translated at the average exchange rates for that period (1 USD = 1.2785 CAD). With respect to the Renaissance Hotel in Cleveland, Ohio, revenues and expenses were translated using the average date from acquisition (October 28, 2015) to December 31, 2015 (1 USD = 1.35 CAD). Exchange differences are recognized in other comprehensive income, accumulated in equity and attributed to non-controlling interests as appropriate.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

		December 31,	
		2015	2014
		(Audited)	(Audited)
3 CASH AND CASH EQUIVALENTS	Range of Interest		
Cash and cash equivalents	0.2% - 0.50%	13,933	14,671
Short-term bank deposits	0.50%	271	271
		<u>14,204</u>	<u>14,942</u>

4 TRADE RECEIVABLES

Due from guests and clients	4,497	4,237
Deferred rent	116	140
Less - Allowance for doubtful accounts	(58)	(58)
	<u>4,555</u>	<u>4,319</u>

The change in the allowance for doubtful accounts can be reconciled as follows:

Balance 1 January	58	204
Adjustment to allowance	--	(146)
Period ending balance	<u>58</u>	<u>58</u>

5 OTHER RECEIVABLES

Government institutions	515	357
Deposit receivables (a)	5,215	3,846
Other receivables	686	557
	<u>6,416</u>	<u>4,760</u>

All amounts are short-term. The net carrying value of other receivables is considered a reasonable approximation of fair value.

(a) Deposits from purchasers of various real estate projects of the Company. The deposits are held in trust by the lawyers of the company projects. This deposits are typically insured and bonded to comply with the Ontario residential construction laws.

6 RESTRICTED BANK DEPOSITS

The deposits in bank institutions are subject to certain externally imposed restrictions with respect to the Company's use of these funds.

Restricted bank deposits as of December 31, 2015, also include \$563 (2014 - \$563) against which letters of guarantee have been issued in favour of local authorities of the Township where various land development activities are being conducted.

7 INVENTORIES

		December 31,	
		2015	2014
		(Audited)	(Audited)
Food & beverage		837	604
Retail		885	475
Other inventory		210	250
		<u>1,932</u>	<u>1,329</u>

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(in thousands of Canadian Dollars)
8 REAL ESTATE INVENTORY

		December 31,	
		2015	2014
		(Audited)	(Audited)
Serviced parcels of land	(a) & (b)	9,438	9,130
Undeveloped land inventory	(a)	--	17,745
Real estate under construction	(b) & (c)	17,306	3,758
Parcels of land under construction	(b) & (c)	11,468	10,687
Current real estate inventory		38,212	41,320
Long term real estate inventory	(a)	25,599	8,804
		<u>63,811</u>	<u>50,124</u>

(a) Port McNicoll, Ontario

During 2011 the Company designated portions of the lands in Port McNicoll as inventory and began commercial development with intent of selling land as condo units, residential lots, detached houses, townhomes, and commercial areas. The fair value of this land was determined by an appraisal, prepared by an independent qualified appraiser on the date of designation. In 2015, the Company reviewed its portfolio of the lands and real estate projects and determined that \$25,599 (\$8,804 in 2014) of the inventory is a long term inventory as it is expected to be developed over a period greater than its regular business cycle.

(b) Huntsville, Ontario - Deerhurst

On August 16, 2012, one of the Company's subsidiaries acquired 32 vacant lots that is located in the Town of Huntsville, Ontario in the District Municipality of Muskoka near Deerhurst Resort for a total consideration of \$3,953. These lots are part of a planned subdivision that has already completed the first phase of development.

In May 2011, the company designated a portion of the lands, acquired as part of the Deerhurst acquisition as inventory and began commercial development with the intent of selling the developed land as residential units or serviced lots. The fair value of this land as of the determination date was determined by an independent accredited appraiser on the date of designation. In addition, the company is promoting its new development condo project - the Lakeside Lodge at Deerhurst Resort. As of December 31, 2015 approximately 42% of the project was pre-sold (this per-sale rate represents approximately \$22 million of the projected revenue).

(c) Barrie, Ontario - Horseshoe Valley

In November of 2011, the Company designated a portion of the land at Horseshoe Resort as inventory and began promoting the sale of condominium units. The fair value of the land was determined by an independent accredited appraiser. The first phase of Copeland house project is expected to be completed the first quarter of 2016.

(d) Blue Mountain Lands

In May 2015, Skyline Blue Mountain Development Inc., a subsidiary of the Company (60%), entered into an agreement of purchase and sale with an arm's length third party to sell two parcels of land at the Blue Mountain Resort for a total consideration of \$8,000. The transactions became firm in June, 2015. At the purchaser's request the Company undertook to service one of the parcels, as such these lands are included in the real estate inventory. The sale of the second parcel, fair market value of which is as is \$1,960, was concluded in February 2016. See note 9.

(e) The real estate inventory is summarized as follows:

		December 31,	
		2015	2014
		(Audited)	(Audited)
Port McNicoll (a)		27,436	28,315
Deerhurst (b)		16,258	16,096
Horseshoe Valley (c)		17,761	5,705
Blue Mountain Lands (d)		2,000	--
Other		356	8
		<u>63,811</u>	<u>50,124</u>

There is no inventory carried at fair value less cost to sell.

(f) Charges

See note 21 (c) for additional details.

9 PROPERTY HELD FOR SALE

In April 2015, Management launched a sales program for the purpose of selling some of the Company's properties that are best positioned for disposition. As a result certain properties became classified as held for sale in the Company's financial statements. Management intends to use the proceeds from disposition of these properties, in part, to look for new investment opportunities.

Following this decision, and the offer the Company accepted, to sell the Cosmopolitan Hotel in downtown Toronto (the sale was closed on July 8, 2015), the Company classified the Pantages Hotel as property held for sale in June 2015, in accordance with IFRS 5. The corresponding financial liabilities totaling \$12,364 have been classified as current accordingly. In addition, The Company management classified some of the lands at the Blue Mountain resort to Property Held for Sale.

The properties that are classified as held for sale are expected to be sold in one year.

Property held for sale is allocated as follows:

		December 31,	
		2015	2014
		(Audited)	(Audited)
Pantages Complex		21,431	--
Blue Mountain Lands		11,460	--
		<u>32,891</u>	<u>--</u>

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

10 INVESTMENT PROPERTIES

	December 31,	
	2015	2014
	(Audited)	(Audited)
Balance as at the beginning of the year	105,944	92,282
Expenditures subsequent to acquisition	1,855	316
Net gain from fair value adjustments	1,046	13,891
Foreign Exchange translation	470	130
Transfer to property held for sale	(14,157)	--
Transfer to Inventory	(2,000)	(675)
Balance as at the end of the year	93,158	105,944

The fair value model has been used for all the investment properties, and the valuations were performed in December 2015 and December 2014 by independent valuers, who have recent experience in the valuation of properties in the relevant locations. The valuers applied a combination of direct comparison approach and discounted cash flow method when applicable in determining the fair value of the investment properties.

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an ordinary transaction between market participants at the measurement date.

The table summarizes the details of Valuations of major items of Investment Properties:

			December 31, 2015	
			(Audited)	
Property	Appraiser	Basis of Valuation	Fair Value	Cumulative Cost
1 Development Land at 1101 Horseshoe Valley Road, County of Simcoe, Ontario	Cushman & Wakefield Ltd.	Direct Comparison Approach Method (1)	16,354	12,658
2 Waterfront Development at Port McNicoll, County of Simcoe, Ontario	Cushman & Wakefield Ltd.	Direct Comparison Approach Method (1)	18,882	6,617
3 Development land at 1235 Deerhurst Drive, Huntsville, Ontario	Cushman & Wakefield Ltd.	Direct Comparison Approach Method (1)	15,480	5,842
4 Commercial and Rural Land at Port McNicoll, County of Simcoe, Ontario	Cushman & Wakefield Ltd.	Direct Comparison Approach Method (1)	3,679	1,489
5 Commercial spaces that is leased within the Arcade, Cleveland, Ohio		Income Capitalization Approach Method	2,924	2,927
6 Blue Mountain, retail	Cushman & Wakefield Ltd.	Income Capitalization Approach Method (2)	25,950	20,195
7 Blue Mountain, lands	CHS Realty Advisors Inc.	Direct Comparison Approach Method (1)	9,889	1,067

(1) Comparable data was used by the valuers and adjustments were made to address the size, location and timing of the comparable transactions.

(2) The appraiser used a cap rate of 6.75% and a vacancy rate of 4%.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

10 INVESTMENT PROPERTIES (continued)

			December 31, 2014	
			(Audited)	
<u>Property</u>	<u>Appraiser</u>	<u>Basis of Valuation</u>	<u>Fair Value</u>	<u>Cumulative Cost</u>
1 Development Land at 1101 Horseshoe Valley Road, County of Simcoe, Ontario	Cushman & Wakefield Ltd.	Direct Comparison Approach Method	16,354	12,658
2 Waterfront Development at Port McNicoll, County of Simcoe, Ontario	Cushman & Wakefield Ltd.	Direct Comparison Approach Method	18,882	5,088
3 Development land at 1235 Deerhurst Drive, Huntsville, Ontario	Cushman & Wakefield Ltd.	Direct Comparison Approach Method	15,480	5,740
4 Commercial and Rural Land at Port McNicoll, County of Simcoe, Ontario	Cushman & Wakefield Ltd.	Direct Comparison Approach Method	3,679	1,489
5 Commercial spaces that is leased within the Pantages hotel, Toronto, Ontario		Income Capitalization Approach Method	2,697	1,738
6 Commercial spaces that is leased within the Arcade, Cleveland, Ohio		Income Capitalization Approach Method	2,437	2,437
7 Blue Mountain, retail	Cushman & Wakefield Ltd.	Income Capitalization Approach Method	25,460	20,043
8 Blue Mountain, lands	Avison Young Commercial Real Estate (Ontario) Inc.	Direct Comparison Approach Method (3)	20,955	962

(3) Comparable data was used by the valuers and adjustments were made to address the size, location and timing of the comparable transactions.

The valuers used unobservable inputs (level 3) in estimating the fair value of the above mentioned properties. The impact on income resulting from these valuations is a gain from fair value in the amount of \$1,045 (\$13,891 in 2014).

(a) Transfer to property held for sale

See note 8 (d).

(b) Assets under finance lease

The net carrying amount of assets under finance lease included in Investment Properties is \$Nil (\$Nil - 2014).

(c) Charges

See note 21 (c).

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

11 PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

	Resort lands & buildings	Hotel Land	Hotel Buildings & improvements	Furniture & equipment	Total
For the year ended December 31, 2015					
	(Audited)				
Gross carrying amount as at the beginning of the year	85,003	1,149	38,021	40,030	164,203
Accumulated depreciation as at the beginning of the year	(3,440)	--	(11,492)	(16,614)	(31,546)
Acquisitions (a)	--	--	33,401	--	33,401
Expenditures subsequent to acquisitions	3,049	--	288	367	3,704
Foreign Exchange translation	--	--	9,509	--	9,509
Transfer to property held for sale (c)	--	--	(18,734)	--	(18,734)
Disposal	--	(1,149)	(8,027)	--	(9,176)
Depreciation	(692)	--	(722)	(3,896)	(5,310)
Balance as at the end of the year	83,920	--	42,244	19,887	146,051
Balance as at the end of the year:					
For items measured at fair value	--	--	--	--	--
For items measured at cost	83,920	--	42,244	19,887	146,051
For the year ended December 31, 2014					
	(Audited)				
Gross carrying amount as at the beginning of the year	75,794	1,149	35,597	33,759	146,299
Accumulated depreciation as at the beginning of the year	(2,581)	--	(10,779)	(12,805)	(26,165)
Acquisitions (a)	7,198	--	--	--	7,198
Expenditures subsequent to acquisitions	2,011	--	--	6,271	8,282
Net gain from fair value adjustments	--	--	(60)	--	(60)
Foreign Exchange translation	--	--	2,484	--	2,484
Depreciation	(859)	--	(713)	(3,809)	(5,381)
Balance as at the end of the year	81,563	1,149	26,529	23,416	132,657
Carrying amount recognized if cost model was applied	81,563	725	20,885	23,416	126,589
Balance as at the end of the year:					
For items measured at fair value	--	1,149	26,529	528	28,206
For items measured at cost	81,563	--	--	22,888	104,451

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

11 PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (continued)

(a) Acquisitions

December 31, 2015

Renaissance Hotel, Cleveland, Ohio, USA

On June 25, 2015, a Company's subsidiary (the "Subsidiary") entered into a purchase and sale agreement to acquire the Renaissance Hotel in downtown Cleveland, Ohio. The acquired hotel building is 873,000 sq. ft. (approximately 81,000 square meters), includes 491 rooms, 65,000 sq. ft. of event and meeting space including 34 meeting rooms, a number of restaurants, and a 304 vehicle parking garage. On October 20, 2015, the Company entered into an agreement with a third party ("the Partner"). The Partner became a 50% equity shareholder in the Subsidiary. The acquisition of the Hotel was completed on October 28, 2015 for a total consideration of approximately US \$19 million. The transaction was funded by the way of shareholder loans provided by the Company (US \$6.5 million) and the Partner (US \$14.5 million). The Partner paid the Company a fee of US \$3.5 million. The property is expected to undergo substantial renovation over the next three to four years, which is projected to be financed by third party debt and shareholder loans. The Company will asset manage the Hotel. The Company and the Partner agreed on an indemnification mechanism, whereby if any losses arising out from the hotel operation, including non-repayment of shareholder loans, each party shall bear 50% of those losses. The Company holds 50% of the equity in the Subsidiary and its nominees comprise the majority of the board of directors therefore it has control. The Hotel is operated through a Marriott Renaissance 20 year franchise agreement with the Subsidiary as the franchisee. Ambridge Hospitality LLC is the hotel manager.

As per IFRS 3, the Company recorded a gain from bargain purchase in the amount of \$8,274 before tax and \$5,446 net of tax.

December 31, 2014

Bear Valley Resort, California, USA

On August 5, 2014 the Company entered into an agreement with a vendor (an affiliate to one of the Company's shareholders who is also a member of the board of directors' for the Company) 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 an initial 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 Company closed this transaction on December 19, 2014. Given the closing of the transaction was close to December 31, 2014, and the requirement to assess the value of the liability based on the limited information, the company used provisional numbers as related to the determination of the total consideration of \$7,198 and a corresponding provisional liability of \$2,860, which were subsequently reviewed after more reliable information became available and no changes were made, as per IFRS 3.45. Actual net cash paid amounted to \$2,672. The provisional liability is amortized on straight-line basis over 10 years.

(b) Assets under finance lease

The net carrying amount of assets under finance lease, which are included in Furniture & Equipment as of December 31, 2015 is \$1,499 (\$1,830 in December 31, 2014).

(c) Held for Sale and Sold

During 2015 Pantages and Cosmopolitan Hotels, located in Downtown Toronto, were classified as property held for sale, in accordance with IFRS 5. On July 8, 2015, the Company successfully completed the agreement of purchase and sale to sell its real estate holdings of the Cosmopolitan Hotel located in downtown Toronto to an arm's length third party for a total consideration of \$12,950. The Company recognized \$3,219 in the statements of income in addition to the revaluation income of \$1,962 (before taxes) that were recorded in the other comprehensive income. (see also note 9)

(d) The tables summarize the details of Valuations of major items of Property, Plant and Equipment (in 2015 the Cosmopolitan Hotel was sold and the Pantages Hotel was classified as property held for sale):

	December 31, 2014			
	(Audited)			
<u>Property</u>	Fair <u>Value</u>	Cumulative <u>Cost</u>	<u>Valuator</u>	<u>Basis of Valuation</u>
1 Pantages Suites Hotel & Spa, Toronto, Ontario	18,712	16,471	Cushman & Wakefield Ltd.	Discounted Cash Flow using the Income Capitalization Approach
2 Cosmopolitan Hotel, Toronto, Ontario	9,106	6,217	Cushman & Wakefield Ltd.	Discounted Cash Flow using the Income Capitalization Approach

The valutors used level 2 inputs in estimating the fair value of the above mentioned properties. The impact of the revaluation is reflected in other comprehensive income.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

11 PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (continued)

(e) The details of Valuations of major items of Property, Plant and Equipment :

Following the business combination with the acquisition of Renaissance Hotel operations , certain carrying amounts of items of Property, Plant and Equipment were recognized at their fair market value , as required by IFRS 3. The major assumptions in the fair value determination are as following:

Property	Appraised value	Reported net book value as for December 31, 2015	Appraisal date	Input Level	Basis of Valuation	Major inputs/projections used in fair value measurement
Renaissance Hotel and Parking garage, Cleveland, Ohio, USA	\$ 35,154	\$ 34,943	July, 2015	Level 3	Discounted Cash Flow using the Income Capitalization Approach and sales comparison approach	The stabilized annual NOI* is 6 million USD Discount rate of: 15% Stabilized occupancy rate: 60% Capitalization rate: 10.00% Number of stabilized room inventory after completion of renovation: 491

* NOI is defined as Profit from Operations before Depreciation. The Company management believes that there was no significant change in the value of these assets from the date of valuation.

(f) Charges

Charges are written on substantially all the Company's Property Plant and Equipment, including all the land, building, improvements, movable and not-movable, equipment components.

Please see note 21(c).

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

12 OTHER ASSETS

	December 31,	
	2015	2014
	(Audited)	(Audited)
Deferred financing and leasing expenses	283	290
Long-term deposit	423	335
Accumulated depreciation of deferred expenses	(193)	(259)
	<u>513</u>	<u>366</u>

13 DEFERRED TAX

(a) Taxation in Canada

The taxable income of the Canadian Group of companies is subject to effective corporate tax rates (combined Federal and Provincial) which range between 25% and 26.5%. A Canadian resident corporation is subject to tax on only one half of realized capital gains. In general, and subject to certain conditions, dividends received by a Canadian company from other Canadian companies and/or from foreign affiliate companies may not be subject to Canadian corporate income tax. Dividends between companies in the Canadian Group are not taxable to the recipient, and are not deductible to the payer. According to the FAPI (Foreign Accrual Property Income) rules, a Canadian resident company may be liable for tax in Canada on undistributed passive income of a foreign affiliate company, but can receive relief for foreign tax imposed on this income. Generally, dividends paid by a Canadian resident company to a foreign resident are subject to withholding tax of 25%. Reduced withholding tax rates may apply under the relevant tax treaty (if applicable). Under the Israel/ Canada tax treaty, withholding tax on dividends and interest is limited to 15%.

Non capital losses can be carried forward 20 years or back 3 years to apply against taxable income earned in those years. Allowable capital losses (i.e. one half of actual capital losses) can be carried back three years, but forward indefinitely to apply against capital gains in those years.

In general, once four years have passed from the date that a corporation's income tax return has been assessed by the Canada Revenue Agency, no adjustments to the return can be made by the CRA or by the company.

(b) Taxation in the U.S.

Skyline's U.S. subsidiaries are subject to corporate tax at the normal rates in the U.S. (Federal tax at the rate of up to 35%, and Ohio State 0.2% revenue tax, California State income tax of 8.8% and City taxes which are deductible in computation of the federal income taxes).

In accordance with the tax treaty between Canada and the U.S., upon distribution of dividends from the U.S. to the company, reduced withholding tax at a rate of 5% applies, provided that the company holds at least 10% ownership of the distributing company. Payment of interest to the company is subject to no withholding tax.

(c) Deferred taxes, net:

Some income and expenses for accounting purposes may be recognized in earlier or later years for tax purposes. These timing differences result in deferred tax balances and reflect taxes that are expected to become payable, or recoverable, in future periods.

The composition and movement in deferred taxes are as follows:

	Investment Properties	Property Plant and Equipment	Carry forward Losses	Depreciation temporary differences	Other	Total
Balance as of December 31, 2013	<u>(16,461)</u>	<u>(1,884)</u>	<u>11,652</u>	<u>(12,054)</u>	<u>33</u>	<u>(18,714)</u>
Carried to foreign currency translation reserve	--	--	--	(658)	--	(658)
Amounts carried to other comprehensive income	--	15	--	--	--	15
Amounts carried to income statement	(3,729)	12	1,742	349	200	(1,426)
Balance as of December 31, 2014	<u>(20,190)</u>	<u>(1,857)</u>	<u>13,394</u>	<u>(12,363)</u>	<u>233</u>	<u>(20,783)</u>
Carried to foreign currency translation reserve	--	--	252	(1,783)	--	(1,531)
Amounts carried to other comprehensive income	--	(32)	--	--	--	(32)
Amounts carried to income statement	(480)	956	(544)	(5,231)	61	(5,238)
Balance as of December 31, 2015	<u>(20,670)</u>	<u>(933)</u>	<u>13,102</u>	<u>(19,377)</u>	<u>294</u>	<u>(27,584)</u>

The deferred taxes are calculated at tax rates ranging between 12.50% and 39.83% - see note d below. The realization of deferred tax assets is dependent on the existence of sufficient taxable income in the subsequent years.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

13 DEFERRED TAX (continued)

Deferred taxes are presented as follows

	December 31,	
	2015	2014
	(Audited)	(Audited)
Within non-current assets	10,032	10,908
Within non-current liabilities	(37,616)	(31,691)
	<u>(27,584)</u>	<u>(20,783)</u>

(d) Tax rates

Deferred Canadian and U.S. federal and provincial income tax is calculated based on the following combined tax rates:

	2015	2014
Non-capital profit tax rates		
Ontario	26.50%	26.50%
Ohio, USA	34.10%	34.10%
California, USA:	39.83%	39.83%
Alberta	26.00%	25.00%
Capital gain tax rates		
Ontario	13.25%	13.25%
Ohio, USA	34.10%	34.10%
California, USA:	39.83%	39.83%
Alberta	13.00%	12.50%

(e) Non-capital losses

The Company has non-capital losses carried forward for US and Canadian tax purposes of \$48,949 as at December 31, 2015, which expire at various dates extending to December 31, 2035 (December 31, 2014 - \$50,559).

14 AVAILABLE FOR SALE INVESTMENTS

The Company's 9.07% investment in the King Edward Hotel was classified as "Available for Sale" in August 2013 and measured at fair market value as per IAS 39. On October 29, 2015 the Company sold its stake (9.07%) in King Edward Realty Inc., which owns the King Edward Hotel in downtown Toronto, Ontario, Canada for a total consideration of \$5,164 and as a result recorded a gain of \$550 (before taxes). There is no mortgage or loan associated with that investment.

15 LOANS PAYABLE

	December 31,	
	2015	2014
	(Audited)	(Audited)
Short term loans	9,282	510
Current maturities of long term loans	37,314	7,174
	<u>46,596</u>	<u>7,684</u>

See note 17 for further details.

16 OTHER PAYABLES AND CREDIT BALANCES

	December 31,	
	(Audited)	(Audited)
	2015	2014
Provision for completion costs	1,113	1,281
Government institutions	439	729
Deferred revenue	56	--
Employees and payroll institutions	2,554	1,675
Due to hotel unit owners	273	335
Due to related parties	1,237	1,199
Accrued expenses	7,970	3,891
Other	1,020	945
	<u>14,662</u>	<u>10,055</u>

All amounts are short-term. The carrying values of other payables and credit balances are considered to be a reasonable approximation of their fair values.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

17 LOANS PAYABLE

The management decided to amend the way of presentation of the note, as it believes that the way it was previously presented did not contribute to the financial statements reader.

- (a) Loans payable consist of the following:
Mortgages and vendor take backs

As of December 31, 2015

	Annual interest rate	Balance	Balance less current maturities (1)
Loan from financing institution in Canadian dollar (*)	5.24%	84,780	27,155
US dollar loan from financing institution in CAD (**)	5.84%	21,715	21,111
US dollar loan in CAD from the Partner in Renaissance (***)	6.00%	20,414	20,414
Finance lease	4.75-9%	1,499	768
		128,408	69,448
Deferred financing cost			(1,174)
Loans payable non-current			68,274

(1) Current maturities include loan balances for properties held for sale

(*) Annual weighted average interest rate as for December 31, 2015. The interest rate is mainly variable

(**) Annual weighted average interest rate as for December 31, 2015. The interest rate is fixed

(***) Annual interest rate as for December 31, 2015. The interest rate is fixed

The Prime rate in Canada, as of December 31, 2015 is 2.7%

As of December 31, 2014

	Annual interest rate	Balance	Balance less current maturities
Loan from financing institution in Canadian dollar (*)	5.49%	80,405	73,803
US dollar loan from financing institution in CAD (**)	5.87%	18,652	18,202
Finance lease	4.75-8.8%	1,831	1,199
		100,888	93,204
Deferred financing cost			(1,391)
Loans payable non-current			91,813

(*) Annual weighted average interest rate as for December 31, 2014. The interest rate is mainly variable

(**) Annual weighted average interest rate as for December 31, 2014. The interest rate is fixed

The Prime rate in Canada, as of December 31, 2014 is 3%

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

17 LOANS PAYABLE (continued)

(b) Scheduled repayments of loans payable are due as follows:

Period ending December 31,	2016	58,960
	2017	28,129
	2018	20,126
	2019	3,894
	2020	1,079
	2021 and Thereafter	15,046
		<u>127,234</u>

(c) For charges, please see note 21(c).

The amount of \$102,927 of the loans are secured by charges registered to the Company's assets totaling \$335,911. \$93,158 of the assets are measured at fair value, \$209,862 are measured at cost and \$32,891 are held for sale and measured as per IFRS 5.

(d) For contingent liabilities, please see note 21(b).

(e) Line of Credit

The Company has a line of Credit in place that was renewed in December 2014 at \$14,500. The line of credit bears an annual interest of 9%, payable monthly. Any balance outstanding under this facility is due on November 30, 2016. As of December 31, 2015 the undrawn facility available was \$11,300.

(f) Lakeside Lodge Financing:

The Company secured a \$30,000 construction financing facility for a construction of a condominium project at Deerhurst Resort. The loan is conditional to achievement of certain milestones including, among other, sales in an amount of at least \$26,779 and 15% of the gross purchase price deposits.

(g) Renaissance:

Loan in the amount of \$14,750 US (\$20,414 CAD), from Company's Partner in the Renaissance Hotel Cleveland is unsecured and bears an fixed rate interest of 6%. This loan is expected to be replaced with a loan from a financial institution. (see note 39)

(h) Other new and secured credit facilities: as part of the regular course of business the Company obtains and repays various loans to facilitate its business activities.

Contractual limitations and financial covenants in place for material loans payable:

(i) **Horseshoe Valley Resort and Deerhurst Resort**

On November 1, 2012, the Company obtained, with a banking institution a \$37,000 loan replacing the 9.5% \$24,166 loan held at Horseshoe Valley Resort and the \$11,774 loan held at Deerhurst Resort. The refinancing of the two loans allowed the Company to reduce the blended interest rate of 10% to Prime + 1.75% (currently - 4.75%). The term of the loan is for 42 months with interest only payments for the first 6 months of the life of the loan and payments of interest plus \$123 principal being applied to the balance thereafter. \$750 is held in an interest reserve. The Company is allowed to make prepayments greater than \$1,000 in increments of \$250 without penalty. The Company undertook to comply with two major financial covenants, requiring a minimum debt service coverage ratio of at least 1.75 and a loan to value ("LTV") ratio of less than 0.55. As of December 31, 2015 the Company was in compliance with these covenants, having a LtV ratio of 0.28 and DSCR ratio of 7.57. The loan will mature in April 2016, therefore the Company classified it to current liabilities. The Company approached several banking institution for refinancing the loan. See note 39(d).

(j) **Blue Mountain Retail**

On April 15, 2013, the Company completed the partial acquisition of the retail complex at the Blue Mountain Village (see note 10a). 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 an unrelated 40% shareholder in The Village and is subject to a minimum debt service ratio covenant (DSCR) of 1.20. As at December 31, 2015, the property had a DSCR of 1.44.

(k) **Hyatt Arcade, Cleveland, Ohio, USA**

On June 27, 2013, the Company secured a CMBS financing (Commercial mortgage backed securities) for the property. The principal amount of the loan is \$12,878, bearing annual interest of 4.78% for 5 years with 25 year amortization.

As part of the terms the Company was required to increase contribution into the FF&E reserve account to 7% until December 2016. which will be used to fund the renovation program to be completed by the end of 2016. DSCR ratio is required to be greater than 1.15 (actual ratio at December 31, 2015 is 3.52).

(l) In November 2013, the Company secured construction financing with one of its financiers at Horseshoe in the amount of \$12,300. As for December 31, 2015 the Company used \$7,383.

(m) As at December 31, 2015 the Company was compliant with its covenant obligations, including maintaining capital and financing profitability ratios.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

18 RELATED PARTIES

(a) Liabilities	Interest rate	December 31,	
		2015 (Audited)	2014 (Audited)
Loans from shareholders of the parent company	4%	6,498	12,110
Interest accrued on the loans to above related parties		241	5,865
Less - current portion		(6,739)	(11,616)
Long term liabilities		--	6,359
Bonus and salary due to a shareholder of a parent company and director - see note 16		1,273	1,436
Payments on account of loans, see note 16		--	(96)
Other current balance, see note 16		(36)	(141)
Current portion of loans from shareholders		6,739	11,616
Short term liabilities		7,976	12,815
		7,976	19,174
Loans from key person included in the above	4%	143	252

- (b) In 2008, the Company received \$24,235 unsecured loans from the related parties above to finance its operations at 10% annual interest. During year 2009 the Company received additional \$1,392 loans at similar terms, and in year 2010 it received \$5,750 of which \$2,750 was received to finance the acquisition of King Edward. In July 2010 the shareholders agreed to reduce the interest to 4%, which approximated market interest.

In 2011, the Company received \$6,359 from related parties to facilitate the Deerhurst acquisition in March 2011. It has been agreed that these loans will mature April 2016 and will bear interest at a rate of 4% per annum until the loans are repaid.

In 2015, the Company repaid \$11,600 of the loans from shareholders (in 2014, \$531).

- (c) For Provisions, Contingencies and Related Party surplus., please see note 21(b).

- (d) Shareholder of the Parent Company and the President of the Company, CEO and CFO (key management personnel) - management fees, salary, bonus and benefits:

Number of
related parties
3
For the years ended
December 31,

	2015 (Audited)	2014 (Audited)	2013 (Audited)
Compensation, bonus and benefits.	1,286	211	1,535
Employee stock option expense recognized on conditionally granted options. See note 20 (g) for additional details.	54	(221)	408
Management fee earned from the President (see (e) below)	-	17	45

- (e) Management of the controlling person's real estate
 The company's managed downtown hotels' assets include a number of the condo units owned by the President in exchange for a management fees varied between 14.5% and 25% of the revenue.
- (f) Related party transactions are measured at the exchange amount, which is the consideration agreed to by the related parties.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

19 FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

Categories of financial assets and liabilities

The carrying amounts presented in the statement of financial position relate to the following categories of financial assets and liabilities:

The following table provides an analysis of financial instruments, grouped into Levels 1 to 3 based on the degree to which the fair value is observable.

Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.

Level 2 fair value measurements are those derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).

Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

Financial assets	Level	December 31,	
		2015 (Audited)	2014 (Audited)
Financial assets at fair value through profit or loss			
Cash and cash equivalents	Level 1	14,204	14,942
Financial Assets Available for Sale			
Available for Sale Investments	Level 2	--	4,614
Loans and receivables			
Trade receivables	Level 2	4,555	4,319
Other receivables	Level 2	6,416	4,760
Restricted bank deposits	Level 1	6,392	4,574
		<u>31,567</u>	<u>33,209</u>
Held-to-maturity investments			
Long-term deposit	Level 2	423	335
		<u>31,990</u>	<u>33,544</u>
Financial liabilities			
Financial liabilities measured at amortized cost:			
Current:			
Loans payable	Level 2	46,596	7,684
Loans payable on property held for sale	Level 2	12,364	--
Loans payable to related parties	Level 2	6,739	11,616
Trade payables	Level 2	9,551	5,458
Other payables and credit balances	Level 2	14,662	10,055
Purchasers' Deposits	Level 2	6,379	3,902
		<u>96,291</u>	<u>38,715</u>
Non-current:			
Loans payable	Level 2	68,274	91,813
Loans payable to related parties	Level 2	--	6,359
Other liabilities	Level 2	3,030	3,177
		<u>71,304</u>	<u>101,349</u>
		<u>167,595</u>	<u>140,064</u>

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

19 FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES (continued)

The estimated fair values of loans payable are as follows:

	Fair value December 31,		Carrying amount December 31,	
	2015 (Audited)	2014 (Audited)	2015 (Audited)	2014 (Audited)
Loans payable	128,763	89,523	127,234	99,497
Loans payable to related parties	6,739	17,975	6,739	17,975
	<u>135,502</u>	<u>107,498</u>	<u>133,973</u>	<u>117,472</u>

The carrying value of loans payable to related parties approximate their fair values, since they bear interest at rates which approximate market rates.

Fair values of long-term financial liabilities have been determined by calculating their present values at the reporting date, using fixed effective market interest rates available to the Company. The carrying amount of the loans maturing during the next year is assumed to approximate their fair values.

The economic and market conditions, existing at December 2015, reflected in a limited credit availability from lenders, resulted in a significant reduction in the market lending transactions. Many lenders in the real estate market significantly reduced the financial resources allocated to new lending, and changed the credit pricing methodology.

However, the Management believes that there is a correlation between the capitalization rates, required by investors and the interest rates the lenders would offer in the real estate transactions.

The management used the change in the capitalization rates, obtained by comparing the valuations of the Company's real estate properties used by the valuers for 2015 and 2014 year ends as an approximation to the change to the market interest rates.

The carrying amount of the variable interest loans approximates the fair values of these loans.

Fair value of other financial assets and liabilities

The fair value of cash and cash equivalents and marketable securities approximates their carrying values.

Amounts receivable, accounts payable and accrued liabilities are also assumed to have a fair value that approximates their carrying values due to their short-term nature.

Non-current loans to purchasers approximate their fair values as the interest rates charged correspond to the market rates. In addition, the Company has taken adequate securities on those financial assets.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

20 SHARE CAPITAL

Note: All shares, units and options as well as price per share have been retroactively adjusted for a 10:1 share split in 2014 (see note 20c).

- (a) Authorized
 1) Unlimited common shares, without par value.

- (b) Issued and Paid-in

		For the years ended December 31,	
		2015	2014
		(Audited)	(Audited)
16,531,360 common shares at December 31, 2015 (2014 - 16,523,620)		--	--
		--	--
Share Capital	(c) - (f)	77,900	77,182
		77,900	77,182
Equity settled service reserve	see (g) below	874	1,538

- (c) **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 expire on the IPO date.

On February 28, 2014, the company filed its prospectus and was issued a receipt to sell its securities to the public on the Tel Aviv Stock Exchange (TASE). On March 13, 2014 the Company concluded its Initial Public Offering (IPO) and listed its shares on TASE, issuing 1,759,250 common shares (10.65%) and 703,700 warrants in consideration of \$22,450 (69,754 New Israeli Shekels (NIS)) or net amount of approximately \$19,132 (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).

- (d) **Share Subscription:**

In April 2013, the Company issued 695,730 "units" to some of its existing shareholders for \$9,000.

The issue price was set at \$12.9359 per unit, representing a pre-money equity valuation of \$181,000.

- (e) **Share Issuance:**

On May 7, 2013, some shareholders of the Company received 154,620 additional common shares pursuant to the "Rights" granted in the 2011 subscription round.

- (f) **Subscription of Shares during 2012**

In August 2012, the Company issued 246,670 common shares to an arms length party which resulted in a cash raise of \$3,900, less approximately \$6 in financing costs.

The issue price was set at \$15.81 per unit.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

20 SHARE CAPITAL(continued)

(g) Employees' Stock Options

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). The fair value of the options at the grant date was determined using two methods: i) The OPTIONS XL Binomial and Trinomial Lattice with Exercise Behavior model (for Directors and Employees), and ii) OPTIONS XL Trinomial Lattice with Exercise Behavior: Vesting Tranche Fair Value (for Executives). 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.

In August 2013, the BOD granted an additional 9,280 options to the company's employees.

There are three different option categories, varying mainly in terms of length of service and exercise price.

Where relevant, the expected life used in the models has been adjusted based on management's best estimate for the effects of non-transferability, exercise restrictions, and behavioral considerations. Expected volatility is based on the historical share price volatility of similar companies including the Parent Company over the past 60 months, which management estimates to approximate the volatility in value of the Company's shares.

	<u>Directors</u> <u>Options</u>	<u>Employee</u> <u>Options</u>	<u>Employee</u> <u>Options</u>	<u>Executive</u> <u>Options</u>		
# of Options granted	102,460	6,170	6,960	530,970		
Grant date	1-Feb-12	1-Feb-12	12-Aug-13	1-Feb-12		
Grant date share price	\$12.94	\$12.94	\$12.94	\$12.94		
Exercise price	\$12.94	\$0.001	\$0.001	\$12.94		
Expiration date	1-Feb-17	1-Feb-17	12-Aug-17	1-Feb-17		
Dividend yield	0%	0%	0%	0%		
Risk-free interest rate	0.72%	0.72%	0.72%	0.72%		
Exit rate post-vesting	40%	40%	40%	40%		
Fair value per option at grant date	\$2.88	\$8.28	\$8.28	\$2.22		
Expected volatility	54.10%	54.10%	54.10%	54.10%		
<u>Vesting dates:</u>						
Vested immediately**	100%	100%	100%	--		
1st Anniversary of Grant Date	--	--	--	25%		
2nd Anniversary of Grant Date	--	--	--	25%		
3rd Anniversary of Grant Date	--	--	--	25%		
4th Anniversary of Grant Date	--	--	--	25%		
	<u>Directors</u> <u>Options</u>	<u>Employee</u> <u>Options</u>	<u>Employee</u> <u>Options</u>	<u>Executive</u> <u>Options</u>	<u>Balance</u>	<u>Weighted</u> <u>Average</u> <u>Exercise</u> <u>Price</u>
Beginning Balance December 31, 2014	102,460	6,170	6,960	530,970	646,560	\$ 12.68
Forfeited during the year	-	-	-	-	-	\$ (12.94)
Exercised during the year	-	(3,100)	(4,640)	-	(7,740)	\$ 0.001
Expired during the year	(102,460)	-	-	(163,320)	(265,780)	-
Outstanding options at December 31, 2015	-	3,070	2,320	367,650	373,040	12.75

** The Holders of Directors' and Employee options shall become vested in the option, upon the date which is the earlier of: (a) date of a Qualified Event (see note (c)); and (b) the second (2nd) anniversary of the Grant Date.

Material terms and conditions of the option agreements:

(a) The Holder must execute a counterpart to the Shareholders' Agreement at the time of exercise in order to effectuate his or her exercise and as a condition precedent to becoming a shareholder and receiving any shares of Common Stock.

(b) The transfer of Common Stock is restricted pursuant to the aforesaid Shareholders' Agreement.

(c) The Holder shall abide by the same resale restrictions agreed to by said officers and directors of the Company as part of the IPO Qualified Event and will execute such documents and instruments as are necessary in connection therewith.

(d) No Option granted under this stock option agreement and the plan shall be transferable.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

20 SHARE CAPITAL(continued)

(e) Upon disability or death of the option Holder, the portion of options that shall not become fully vested shall immediately expire, and the vested options have to be exercised within 120 days following the qualified event.

(f) Upon termination without cause or voluntary resignation, the portion of options that shall not become fully vested shall immediately expire, and the vested options have to be exercised within 60 days following the qualified event.

(g) Upon termination with cause, the option holder's right to exercise options (whether vested or not) shall terminate at the time of notice of termination given by the Company to the holder and such options shall immediately be forfeited by the holder.

(h) The options granted to a holder shall immediately accelerate and vest upon a Non-IPO qualifying event, and must be exercised at least five business days prior to the date of this event.

In August 2013, the Board of Directors approved granting additional 9,280 options to employees at the terms identical to those described in note (g) above.

On May 27, 2014 an employee exercised 5,420 options

On January 23, 2015 one of the Company's employees exercised 3,100 options and was issued 3,100 common shares (The price of the Company's share on the exercise date was \$6.89 dollars per share). On March 1, 2015 one of the Company's employees exercised 2,320 options and was issued 2,320 common shares (The price of the Company's share on the exercise date was \$7.13 dollars per share). On April 16, 2015 one of the Company's employees exercised 2,320 options and was issued 2,320 common shares (The price of the Company's share on the exercise date was \$7.01 dollars per share). As for December 31, 2015 the amount of outstanding options is 373,040.

The Company recognized \$54 service costs which are included in administrative and general expenses. (an income of \$165 - 2014 and an expense of \$631 recorded in 2013).

Expiration of Options

On March 19, 2015 an amount of 102,460 options, that were held by Company's former director, expired.

On May 18, 2015 an amount of 163,320 options, that were held by Company's former employee, expired.

(h) Non-controlling Interest

Skyline Blue Mountain Village Inc., Collingwood Ontario ("SBMV")

The proportion of ownership by Non Controlling Interest ("NCI") is 40%.

	2015	2014
	(Audited)	(Audited)
Summarized financial information		
Assets	51,771	48,866
Liabilities	30,781	29,901
Net Income	1,946	6,267
Cash flow from operations	2,218	488
Cash flow from Investing activities	(528)	25
Cash flow from financing activities	9	134

Skyline Cleveland Renaissance, LLC, Ohio, USA ("SCRL")

The proportion of ownership by NCI is 50%.

	2015	2014
	(Audited)	(Audited)
Summarized financial information		
Assets	39,799	--
Liabilities	33,992	--
Net Income	5,368	--
Cash flow from operations	531	--
Cash flow from Investing activities	(24,225)	--
Cash flow from financing activities	19,393	--

The current profit allocation to NCI is \$3,426 and accumulated NCI at the end of the year is \$11,014 for both SBMV and SCRL see note 38.

- (i) The properties revaluation surplus arises on the revaluation of land and buildings. When revalued land or buildings are sold, the portion of the properties revaluation reserve that relates to that asset is transferred directly to retained earnings.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

21 COMMITMENTS, PROVISIONS, CONTINGENCIES AND CHARGES

(a) Commitments

Future annual rental payments for office premises and equipment operating leases as well as operating leases that expire at various dates are payable as follows:

2016	304
2017	342
2018	320
Thereafter	16
	982

On February 11, 2016 the Company signed a new lease agreement for its new Corporate office location. The agreement is for 2.5 years. The Company does not have an extension option for the lease.

(b) Provisions, Contingencies and Related Party surplus.

The Company's compensation policy was approved during the general meeting of shareholders conducted on December 23, 2014 consisting primarily of:

a) Company's president or a company under his control is entitled to an annual compensation in the amount of \$350 CAD and an annual bonus performance driven up to a maximum amount of \$375 CAD.

b) An annual compensation to the president or a company under his control for the years 2015, 2014 and 2013 in the amount of \$300 CAD was also approved as well as bonuses for the year 2013 in the amount of \$75 CAD, respectively. As a result of that approval, the company recorded in 2014 a reduction of \$814 CAD in the administrative and general expenses due to the elimination of provisions previously recorded. The payment of these amounts is pending approval of the Company's Compensation committee.

The Company is contingently liable for the other co-owners' share of the obligations of the incorporated co-ownerships in which it participates. The other co-owners' share of the assets of the co-ownerships is available for the purpose of satisfying such obligations and the other co-owners signed indemnification agreements with the Company. The carrying value of the net assets of these co-ownerships exceeds the contingent liabilities.

(c) Charges

Charges are written on the Company's properties to secure the first mortgages received on their purchase. The total liabilities secured under these charges are as described in note 17. These charges include specific covenant requirements for the associated revenue producing properties.

(d) Cosmopolitan and Pantages Hotels Claim

On October 21, 2009, a legal claim of approximately \$8,000 was delivered to the offices of the Company's parent company, naming the parent company, its major shareholder, the Company, and some of its subsidiaries as defendants. The claim was served by a group of individuals that purchased approximately 20 condo rooms in Cosmopolitan and Pantages hotels. The claimants believe the defendants violated the terms of agreements of purchase and sale and demand a full refund of the purchase price. The parent company has forwarded the claim to its legal advisors and on March 25, 2010 submitted a defense letter. The claim that totaled to \$1,861 on October 28, 2015 was dismissed without costs. See note 39a.

(e) Letters of Guarantee

The company has various letters of guarantee approximating \$2,970 as of December 31, 2015 (\$2,356 - 2014).

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

22 INCOME FROM INVESTMENT PROPERTIES

For the years ended
 December 31,

	2015 (Audited)	2014 (Audited)	2013 (Audited)
Basic Rent	2,702	2,369	1,984
Other	836	814	378
	<u>3,538</u>	<u>3,183</u>	<u>2,362</u>

23 HOSPITALITY INCOME

For the years ended
 December 31,

	2015 (Audited)	2014 (Audited)	2013 (Audited)
Room Revenue	38,608	31,580	32,952
Food & beverage revenue	24,181	20,709	21,384
Ski Revenue	12,900	8,164	6,889
Other Hospitality Revenue	11,481	10,648	10,951
	<u>87,170</u>	<u>71,101</u>	<u>72,176</u>

24 OPERATING EXPENSES OF INVESTMENT PROPERTIES

For the years ended
 December 31,

	2015 (Audited)	2014 (Audited)	2013 (Audited)
Operating expenses	1,019	949	682
Non-recovered expenses of investment properties	7	9	100
Property tax	303	298	223
	<u>1,329</u>	<u>1,256</u>	<u>1,005</u>

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

25 HOSPITALITY OPERATING EXPENSES

For the years ended
 December 31,

	2015	2014	2013
	(Audited)	(Audited)	(Audited)
Room department	12,028	11,395	12,068
Cost of food & beverage	17,459	14,099	15,721
Resort administrative and general expenses	9,512	7,347	8,506
Resort marketing and sales	6,235	5,258	6,348
Resort maintenance and repairs	5,550	4,126	5,054
Cost of Ski services	5,362	3,551	3,331
Cost of Golf services	1,972	2,162	2,352
Cost of Property tax, utilities, and Insurance	8,494	7,480	6,209
Other	7,562	6,793	7,715
	<u>74,174</u>	<u>62,211</u>	<u>67,304</u>

26 COST OF SALE OF RESIDENTIAL CONDOS AND LOTS

For the years ended
 December 31,

	2015	2014	2013
	(Audited)	(Audited)	(Audited)
Cost of sale of condominiums	--	207	7,221
Cost of sale Development projects	150	2,853	5,313
Revaluation component included in cost of sale	114	1,145	2,159
	<u>264</u>	<u>3,998</u>	<u>7,472</u>
	<u>264</u>	<u>4,205</u>	<u>14,693</u>

27 DEPRECIATION

See note 2 Significant Accounting Policies under "Property, Plant and Equipment"

Depreciation expense includes depreciation of the Company's items of property plant and equipment.

In 2014, the Company reassessed the remainder of the useful life of its major resort assets, this reassessment increased the useful life of major assets and as a result of that reduced amortization expenses. This change will be accounted for on a prospective basis.

28 ADMINISTRATIVE AND GENERAL EXPENSES

For the years ended
 December 31,

	2015	2014	2013
	(Audited)	(Audited)	(Audited)
Salaries	1,135	979	1,108
Recognition of Share-based payment Note 20 (g)	54	(165)	631
Compensation, benefits and bonus to key management personnel	1,286	211	1,535
Office Rent and Insurance	293	529	699
Legal, audit and consulting	1,186	1,413	1,587
Communication, Computer support and office	411	383	411
Depreciation of property, plant and equipment	34	40	82
	<u>4,399</u>	<u>3,390</u>	<u>6,053</u>

In 2015 office rent includes \$168 of operating lease payments recognised as an expense (\$442 - 2014).

29 SHARE-BASED PAYMENT

During 2015 the Company recognized an expense of \$54 in share-based compensation, see notes 20 and 28. During 2014 and 2013 the company recognized a gain of \$165 and a loss of \$631 in share-based compensation expense respectively, see notes 20 and 28.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

30 FINANCIAL EXPENSE AND INCOME

For the years ended
 December 31,

Expenses	2015 (Audited)	2014 (Audited)	2013 (Audited)
Interest on long-term loans	6,111	5,874	6,655
Amortization of deferred financing charges	479	368	239
Interest on short-term loans	347	161	189
Bank charges	145	152	95
Total expenses	7,082	6,555	7,178
Income	(33)	(180)	(566)
Included in financial expense (income) are balances related to:			
Related parties	363	484	1,144

31 INCOME TAXES

- (a) Current Canadian and U.S. federal and provincial combined income tax was calculated based on the following tax rates:

For the years ended
 December 31,

	2015 (Audited)	2014 (Audited)	2013 (Audited)
Ontario:	26.5%	26.5%	26.5%
Alberta:	26.0%	25.0%	25.0%
Ohio, USA:	34.1%	34.1%	34.1%
California, USA:	39.8%	39.8%	--

Income Tax expense (recovery) included in the Consolidated Income Statements:

Current Income Tax	(53)	198	1,016
Deferred Income tax	5,238	1,426	1,671
Prior year taxes (recovery) and refunds	(445)	(74)	(585)
	4,740	1,550	2,102

- (b) Reconciliation between the statutory tax rate and the effective tax rate:

Profit before income taxes	12,835	5,746	10,041
Ontario Statutory tax rate	26.5%	26.5%	26.5%
Tax calculated using statutory tax rate	3,401	1,523	2,661
Increase (decrease) in taxes resulting from:			
Prior year taxes	(36)	(74)	(585)
Changes in tax rates	--	--	13
Difference in tax rate applicable to income of foreign subsidiaries	773	31	30
Allowance for tax loss non recoverability	725	--	--
Difference in tax rate applicable on capital gain	(143)	--	(137)
Difference in tax rate on fair value adjustments	19	14	9
Non-Deductible expense (recovery)	21	(38)	178
Other	(20)	94	(67)
Income tax expense	4,740	1,550	2,102

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

32 CO-OWNERSHIP INTEREST

The following amounts, included in these consolidated financial statements, represent the Company's proportionate share in subsidiaries that are not wholly owned:

	For the years ended December 31,	
	2015	2014
	(Audited)	(Audited)
<u>Balance sheets</u>		
Current assets	190	1,997
Non-current assets	58	510
	<u>248</u>	<u>2,507</u>
Current liabilities	87	87
Non-current liabilities	--	601
	<u>87</u>	<u>688</u>

	For the years ended December 31,		
	2015	2014	2013
	(Audited)	(Audited)	(Audited)
<u>Income statements</u>			
Revenue	--	180	10,933
Expenses	(86)	(427)	(9,339)
Earnings (loss) from operations	<u>(86)</u>	<u>(247)</u>	<u>1,594</u>
<u>Statements of cash flows</u>			
Cash flows resulting from (used in):			
Operating activities	86	247	(4,032)
Financing activities	--	--	79

See note 38 for a full list of co-ownership interests

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

33 EMPLOYEE BENEFITS

Employee benefits included in the functional expenses reported in notes 24 and 25 amount to \$4,676 for the year ended December 31, 2015 (\$3,720 - 2014 and \$4,936 - 2013)

	For the years ended December 31,		
	2015 (Audited)	2014 (Audited)	2013 (Audited)
Wages, Salaries and benefits included in:			
Hospitality operating expenses	33,454	30,648	33,061
Development periodic costs	319	220	827
Timeshare expenses	448	2,209	677
Administrative and general expenses	2,421	1,190	2,643
	<u>36,642</u>	<u>34,267</u>	<u>37,208</u>

34 RISKS AND CAPITAL MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

The Company's operations are subject to a number of risks and uncertainties, including, but not limited to, risks associated with the development of future properties, competition, the real estate markets and general economic conditions in which the Company competes, the availability and cost of financing and fluctuations in interest rates.

The Company is exposed to various risks in relation to financial instruments. Its financial assets and liabilities by category are summarised in note 19.

The main types of risks the Company is exposed to, related to financial assets and liabilities are interest rate risk, credit risk, foreign exchange risk and liquidity risk.

The Company's risk management is coordinated at its headquarters, in close co-operation with the board of directors, and focuses on actively securing the Company's short to medium-term cash flows by minimizing the exposure to financial markets.

The Company does not actively engage in the trading of financial assets for speculative purposes nor does it trade in options. The most significant financial risks to which the Company is exposed are described below.

The Company does not hold or issue derivative financial instruments for trading purposes.

a) Interest rate risk

The Company's policy is to minimize interest rate risk exposures on long-term financing. Longer-term loans payable are therefore usually at fixed rates, subject to the financial market availability. At December 31, 2015 and 2014, the Company was exposed to changes in market interest rates through bank borrowings at variable interest rates. Other loans payable are at fixed interest rates. The Company's investments in bonds all pay fixed interest rates.

At December 31, 2015, 57% (2014: 52%) of the Company's indebtedness for borrowed money was issued at fixed rates.

The following table illustrates the sensitivity of profit and equity to a reasonably possible change in interest rates of +/- 1% at December 31, 2015 (2014: +/- 1%). These changes are considered to be reasonably possible based on observation of current market conditions. The calculations are based on a change in the average market interest rates for each period, and the financial instruments held at each reporting date that are sensitive to changes in interest rates. All other variables are held constant.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

34 RISKS AND CAPITAL MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

	Profit		Equity	
	+1%	-1%	+1%	-1%
Year ended December 31, 2015	409	(409)	409	(409)
Year ended December 31, 2014	362	(362)	362	(362)

b) Credit risk

The Company operates as a developer of destination real estate assets, as well as a hospitality manager and owner. As a developer, the Company is exposed to credit risk to the extent that purchasers may fail to meet their obligations under the terms of purchase and sale agreements. This risk is alleviated by minimizing the amount of exposure the Company has to any single sales transaction by collecting sufficient deposits and obtaining confirmations from the purchasers bank on mortgage financing.

Credit risk on development projects is limited to the uncollected amount of all transactions that have not closed. As at December 31, 2015, this amount is limited to \$31,491.

The Company is also exposed to credit risk on certain financial assets recognized at the reporting date, as summarized below:

	For the years ended December 31,	
	2015 (Audited)	2014 (Audited)
Cash and cash equivalents	14,204	14,942
Trade receivables	4,555	4,319
Other receivables	6,416	4,760
Restricted bank deposits	6,392	4,574
Long-term deposit	423	335
	<u>31,990</u>	<u>28,930</u>

The Company continuously monitors defaults of customers and other counterparties. Where available at reasonable cost, external credit ratings and/or reports on customers and other counterparties are obtained and used. The Company's policy is to deal only with creditworthy counterparties.

Some of the unimpaired trade receivables are past due as at the reporting date.

The Company's management considers that all the above financial assets that are not impaired or past due are of good credit quality.

In respect of trade and other receivables, the Company is not exposed to any significant credit risk exposure to any single counterparty or any group of counterparties having similar characteristics. Trade receivables consists of a large number of customers in various industries and geographical areas. Based on historical information about customer default rates management consider the credit quality of trade receivables that are not past due or impaired to be good.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

34 RISKS AND CAPITAL MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

The carrying amount of financial assets whose terms have been renegotiated, that would otherwise be past due or impaired is \$ Nil as at December 31, 2015 (\$ Nil - 2014).

The credit risk for cash and cash equivalents is considered negligible, since the counterparties are reputable banks with high quality external credit ratings.

c) Liquidity risk

The Company manages its liquidity risks by ensuring that there is adequate cash resources to meet its obligations as they become due. Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the Board of Directors. The Company manages liquidity risk by maintaining adequate reserves and banking facilities, by continuously monitoring forecast and actual cash flows and matching the maturity profiles of financial assets and liabilities.

As at December 31, 2015, the Company's liabilities have contractual maturities as summarized below:

	Current	year 2	year 3	year 4	year 5	6 years & later
Loans payable	58,960	28,129	20,126	3,894	1,079	15,046
Trade payables	9,551	--	--	--	--	--
Other payables and credit balances	14,662	--	--	--	--	--
Purchasers' Deposits	6,379	--	--	--	--	--
Loans payable to related parties	6,739	--	--	--	--	--
Interest on loans payable	4,203	2,676	1,985	1,322	1,241	2,584
Interest on loans payable to related parties	130	--	--	--	--	--
Other liabilities	--	--	3,030	--	--	--
	<u>100,624</u>	<u>30,805</u>	<u>25,141</u>	<u>5,216</u>	<u>2,320</u>	<u>17,630</u>

The above amounts reflect the contractual undiscounted cash flows, which may differ to the carrying values of the liabilities at the reporting date.

d) Foreign Exchange currency risk

Foreign exchange risk arises when individual Group entities enter into transactions denominated in a currency other than their functional currency. The Group's policy is, where possible, to allow group entities to settle liabilities denominated in their functional currency (primarily Canadian Dollars and US Dollars) with the cash generated from their own operations in that currency.

In addition, the risk is raised when the reporting currency is different from the entity's functional currency.

Exchange rate exposures are not managed by any forward foreign exchange contracts.

At December 31, 2015, \$41,757, or 31.2%, (2014: \$18,215 , or 15.3%.) of the Company's indebtedness for borrowed money was denominated in US dollars.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

34 RISKS AND CAPITAL MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

Assets and liabilities of the Company by currency category and country:

	December 31, 2015		
	Canada	USA	Total
	(Audited)	(Audited)	(Audited)
Assets:			
Cash and cash equivalents	6,224	7,980	14,204
Trade receivables	2,625	1,930	4,555
Other receivables	6,336	80	6,416
Restricted bank deposits	3,384	3,008	6,392
Available for Sale Investments	--	--	--
Other assets	423	--	423
Total Financial Assets	18,992	12,998	31,990
Non-Financial Assets	264,882	84,986	349,868
Total Assets	283,874	97,984	381,858
Liabilities:			
Loans payable	45,992	604	46,596
Loans payable on property held for sale	12,364	--	12,364
Loans payable to related parties	6,739	--	6,739
Trade payables	7,298	2,253	9,551
Other payables and credit balances	1,675	12,987	14,662
Intercompany balances	6,041	(6,041)	--
Purchasers' Deposits	6,379	--	6,379
Loans payable	27,121	41,153	68,274
Other liabilities	211	2,819	3,030
Total Financial Liabilities	113,820	53,775	167,595
Non-Financial Liabilities	23,285	21,194	44,479
Total Liabilities	137,105	74,969	212,074
Financial Assets net of Financial Liabilities	(94,828)	(40,777)	(135,605)
Total Assets, net of Total Liabilities	146,769	23,015	169,784
Revenue	58,540	38,123	96,663

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

34 RISKS AND CAPITAL MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

	December 31, 2014		
	Canada	USA	Total
	(Audited)	(Audited)	(Audited)
Assets:			
Cash and cash equivalents	10,752	4,190	14,942
Trade receivables	3,240	1,079	4,319
Other receivables	4,632	128	4,760
Intercompany balances	151	(151)	--
Restricted bank deposits	3,389	1,185	4,574
Available for Sale Investments	4,614	--	4,614
Other assets	366	--	366
Total Financial Assets	27,144	6,431	33,575
Non-Financial Assets	259,855	41,934	301,789
Total Assets	286,999	48,365	335,364
Liabilities:			
Loans payable	7,234	450	7,684
Loans payable to related parties	11,616	--	11,616
Trade payables	4,758	700	5,458
Other payables and credit balances	7,772	2,283	10,055
Purchasers' Deposits	3,902	--	3,902
Loans payable	74,048	17,765	91,813
Loans payable to related parties	6,359	--	6,359
Other liabilities	196	2,981	3,177
Total Financial Liabilities	115,885	24,179	140,064
Non-Financial liabilities	28,814	8,511	37,325
Total Liabilities	144,699	32,690	177,389
Financial Assets net of Financial Liabilities	(88,741)	(17,748)	(106,489)
Total Assets, net of Total Liabilities	142,300	15,675	157,975
Revenue	62,071	18,254	80,325

The following table illustrates the sensitivity of profit and equity to a reasonably possible change in exchange rate of +/- 5% at December 31, 2015 (2014: +/- 5%). These changes are considered to be reasonably possible based on observation of current market conditions. The calculations are based on a change in the average foreign exchange rates for each period, and the financial assets and liabilities held at each reporting date that are sensitive to changes in exchange rates. All other variables are held constant.

	December 31, 2015		December 31, 2014	
	(Audited)		(Audited)	
	+5%	-5%	+5%	-5%
Assets	650	(650)	322	(322)
Liabilities	(2,689)	2,689	(1,209)	1,209
Equity	(2,039)	2,039	(887)	887
Profit for the year	(1,346)	1,346	(586)	586
Loans from financial institutions	2,106	(2,106)	933	(933)

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

34 RISKS AND CAPITAL MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

e) Asset and liabilities of the Company by expected settlement or recovery period:

	December 31, 2015		
	(Audited)		
	Within twelve months	More than twelve months	Total
Assets:			
Cash and cash equivalents	14,204	-	14,204
Trade receivables	4,555	-	4,555
Other receivables	2,713	3,703	6,416
Prepayments	1,903	-	1,903
Inventories	23,527	42,216	65,743
Restricted bank deposits	4,149	2,243	6,392
Property held for sale	32,891	-	32,891
Investment properties	-	93,158	93,158
Property, plant and equipment	-	146,051	146,051
Other assets	-	513	513
Deferred tax	-	10,032	10,032
Total Assets	83,942	297,916	381,858
Liabilities:			
Loans payable	46,596	-	46,596
Loans payable on property held for sale	12,364	-	12,364
Loans payable to related parties	6,739	-	6,739
Trade payables	9,551	-	9,551
Other payables and credit balances	14,662	-	14,662
Deferred revenue	6,752	-	6,752
Income taxes payable	111	-	111
Purchasers' Deposits	2,676	3,703	6,379
Loans payable	-	68,274	68,274
Other liabilities	-	3,030	3,030
Deferred tax	-	37,616	37,616
Total Liabilities	99,451	112,623	212,074
Total assets, net of total liabilities	(15,509)	185,293	169,784

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(in thousands of Canadian Dollars)
34 RISKS AND CAPITAL MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

December 31, 2014			
(Audited)			
	Within twelve months	More than twelve months	Total
Assets:			
Cash and cash equivalents	14,942	-	14,942
Trade receivables	4,319	-	4,319
Other receivables	3,130	1,630	4,760
Prepayments	827	-	827
Inventories	9,517	41,936	51,453
Restricted bank deposits	--	4,574	4,574
Investment properties	--	105,944	105,944
Property, plant and equipment	--	132,657	132,657
Other assets	--	366	366
Deferred tax	--	10,908	10,908
Available for Sale Investments, at fair market value	--	4,614	4,614
Total Assets	32,735	302,629	335,364
Liabilities:			
Loans payable	7,684	-	7,684
Loans payable to related parties	11,616	-	11,616
Trade payables	5,458	-	5,458
Other payables and credit balances	10,055	-	10,055
Deferred revenue	5,598	-	5,598
Income taxes payable	36	-	36
Purchasers' Deposits	2,272	1,630	3,902
Loans payable	--	91,813	91,813
Loans payable to related parties	--	6,359	6,359
Other liabilities	--	3,177	3,177
Deferred tax	--	31,691	31,691
Total Liabilities	42,719	134,670	177,389
Total assets, net of total liabilities	(9,984)	167,959	157,975

f) Capital Management Policies and Procedures

The Company's capital management objectives are:

- to ensure the Company's ability to continue as a going concern; and
- to provide an adequate return to shareholders by pricing products and services commensurately with the level of risk.

The Company monitors capital on the basis of the carrying amount of equity plus loans from related parties, less cash and cash equivalents as presented on the face of the consolidated balance sheets.

The Company's goal in capital management is to maintain a loan-to-overall financing ratio of 70%. This is in line with its parent company's requirement to meet its bond rating obligations.

The Company sets the amount of capital in proportion to its overall financing structure, i.e. equity and financial liabilities other than the loans payable to related parties. The Company manages the capital structure and makes adjustments to it in the light of changes in economic conditions and the risk characteristics of the underlying assets. In order to maintain or adjust the capital structure, the Company may adjust the amount of dividends paid to shareholders, return capital to shareholders, issue new shares, or sell assets to reduce debt.

Capital for the reporting periods under review is summarized as follows:

	December 31,	
	2015 (Audited)	2014 (Audited)
Shareholders' equity	158,551	150,387
Loans payable to related parties	6,739	17,975
Cash and cash equivalents	(14,204)	(14,942)
Capital	151,086	153,420
Loans payable	127,234	99,497
Overall Financing	278,320	252,917
Loan to overall financing ratio	46%	39%

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

35 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 of the Company's operating segments operate in Ontario, Canada, California, USA and Ohio, USA.

Hospitality segments: In 2015, following to the acquisition of Renaissance Hotel, the Hospitality operation in the USA became very significant. Therefore, the chief operation decision maker decided to review and analyze the US hospitality operations as separate segment, consisted of The Hyatt Regency Arcade and the Renaissance Hotel located in Cleveland, Ohio and the Bear Valley Resort located in California.

Development and investment properties segments: Effective 2015, the management of the company manages the lands, regardless of their accounting classification, as one operating segment. Therefore, chief operation decision maker decided to review and analyze the all the lands (both accounted for IAS 40 and IAS 2) under the development segment.

(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 real estate properties including lands accounted as per IAS 40. |
| 3. Hospitality Canada - | Includes the acquisition, ownership, management and sale of hotels, portion of hotels and extended stay operations in Canada. |
| 4. Hospitality USA - | Includes the acquisition, ownership, management and sale of hotels, portion of hotels and extended stay operations in USA. |
| 5. Other - | Other |

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

For the year ended December 31, 2015

(Audited)

	Investment properties	Development	Hospitality Canada	Hospitality USA	Other	Total
REVENUE						
Sale of residential houses and lots	--	276	--	--	--	276
Income from investment properties	3,538	--	--	--	--	3,538
Hospitality income	--	--	54,227	32,943	--	87,170
Property management fees	--	--	365	--	--	365
Commissions and fees	22	--	4,598	--	--	4,620
Timeshare income	--	--	--	--	694	694
	<u>3,560</u>	<u>276</u>	<u>59,190</u>	<u>32,943</u>	<u>694</u>	<u>96,663</u>
EXPENSES AND COSTS						
Operating expenses of investment properties	1,329	--	--	--	--	1,329
Hospitality operating expenses	--	--	45,673	28,500	--	74,173
Timeshare expenses	--	--	--	--	901	901
Cost of sale of residential condos and lots	--	264	--	--	--	264
Development periodic costs	--	1,051	--	--	--	1,051
Depreciation	--	70	3,409	1,745	102	5,326
	<u>1,329</u>	<u>1,385</u>	<u>49,082</u>	<u>30,245</u>	<u>1,003</u>	<u>83,044</u>
SEGMENTED RESULTS						
	<u>2,231</u>	<u>(1,109)</u>	<u>10,108</u>	<u>2,698</u>	<u>(309)</u>	<u>13,619</u>
Gain from fair value adjustments	(491)	(554)	--	--	--	(1,045)
Selling and marketing expenses	--	--	--	--	--	1,863
Administrative and general expenses	--	--	--	--	--	4,399
Financial expense	--	--	--	--	--	7,082
Financial income	--	--	--	--	--	(33)
Other expense	--	--	--	--	--	560
Gain on bargain purchase	--	--	--	--	--	(8,274)
Gain on sale of investment	--	--	--	--	--	(3,768)
Profit before income taxes						<u>12,835</u>

As at December 31, 2015

(Audited)

	Investment properties	Development	Hospitality Canada	Hospitality USA	Other	Total
Assets	34,458	150,182	101,737	95,057	424	381,858
Liabilities	20,276	73,925	48,171	69,269	433	212,074
	<u>14,182</u>	<u>76,257</u>	<u>53,566</u>	<u>25,788</u>	<u>(9)</u>	<u>169,784</u>

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

35 SEGMENTED INFORMATION (continued).

For the year ended December 31, 2014

(Audited)

	Investment properties *)	Development *)	Hospitality Canada *)	Hospitality USA *)	Other	Total
REVENUE						
Sale of condominiums	--	185	--	--	--	185
Sale of residential houses and lots	--	3,914	--	--	--	3,914
Income from investment properties	3,183	--	--	--	--	3,183
Hospitality income	--	--	55,180	15,921	--	71,101
Property management fees	42	--	301	--	--	343
Timeshare income	--	--	--	--	1,474	1,474
Other revenue	125	--	--	--	--	125
	<u>3,350</u>	<u>4,099</u>	<u>55,481</u>	<u>15,921</u>	<u>1,474</u>	<u>80,325</u>
EXPENSES AND COSTS						
Cost of sale of condominiums	--	207	--	--	--	207
Operating expenses of investment properties	1,256	--	--	--	--	1,256
Hospitality operating expenses	--	--	50,006	12,205	--	62,211
Timeshare expenses	--	--	--	--	1,364	1,364
Cost of sale of residential condos and lots	--	3,998	--	--	--	3,998
Development periodic costs	--	1,047	--	--	--	1,047
Depreciation	--	157	4,162	942	149	5,410
	<u>1,256</u>	<u>5,409</u>	<u>54,168</u>	<u>13,147</u>	<u>1,513</u>	<u>75,493</u>
SEGMENTED RESULTS	2,094	(1,310)	1,313	2,774	(39)	4,832
*) Gain from fair value adjustments	(2,460)	(11,431)	--	--	--	(13,891)
Selling and marketing expenses						3,212
Administrative and general expenses						3,390
Financial expense						6,555
Financial income						(180)
Profit before income taxes						5,746

As at December 31, 2014

(Audited)

	Investment properties *)	Development *)	Hospitality Canada *)	Hospitality USA *)	Other	Total
Assets	30,594	135,165	118,348	48,366	2,891	335,364
Liabilities	17,903	76,898	44,006	32,691	5,891	177,389
	<u>12,691</u>	<u>58,267</u>	<u>74,342</u>	<u>15,675</u>	<u>(3,000)</u>	<u>157,975</u>

*) Reclassified

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(in thousands of Canadian Dollars)
35 SEGMENTED INFORMATION (continued)

For the year ended December 31, 2013

(Audited)

	Investment properties *)	Development *)	Hospitality Canada *)	Hospitality USA *)	Other	Total
REVENUE						
Sale of condominiums	--	9,269	--	--	--	9,269
Sale of residential houses and lots	--	6,657	--	--	--	6,657
Income from investment properties	2,362	--	--	--	--	2,362
Hospitality income	--	--	58,203	13,973	--	72,176
Property management fees	--	--	1,032	--	--	1,032
Timeshare expenses	--	--	--	--	45	45
Other revenue	39	2	--	--	--	41
	<u>2,401</u>	<u>15,928</u>	<u>59,235</u>	<u>13,973</u>	<u>45</u>	<u>91,582</u>
EXPENSES AND COSTS						
Cost of sale of condominiums	--	7,221	--	--	--	7,221
Operating expenses of investment properties	1,005	--	--	--	--	1,005
Hospitality operating expenses	--	--	56,343	10,961	--	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	3,904	1,079	44	5,303
	<u>1,005</u>	<u>16,675</u>	<u>60,247</u>	<u>12,040</u>	<u>77</u>	<u>90,044</u>
SEGMENTED RESULTS	<u>1,396</u>	<u>(747)</u>	<u>(1,012)</u>	<u>1,933</u>	<u>(32)</u>	<u>1,538</u>
*) Gain from fair value adjustments	(2,975)	(18,592)	--	--	--	(21,567)
Selling and marketing expenses						1,459
Administrative and general expenses						6,053
Financial expense						7,178
Financial income						(566)
Other expense						95
Loss on sale of investment						(1,155)
Profit before income taxes						<u>10,041</u>

As at December 31, 2013

(Audited)

	Investment properties *)	Development *)	Hospitality Canada *)	Hospitality USA *)	Other	Total
Assets	27,931	117,073	114,899	35,108	1,371	296,382
Liabilities	17,843	72,942	47,114	22,089	2,551	162,539
	<u>10,088</u>	<u>44,131</u>	<u>67,785</u>	<u>13,019</u>	<u>(1,180)</u>	<u>133,843</u>

*) Reclassified

(c) Timeshare Operations

During late 2013, the Company began developing a "time-share" operation marketed as Skyline Vacation Club through a newly incorporated subsidiary Skyline Vacation Ownership Corporation ("SVOC") so as to optimize the usage of the resort and hotel properties and services within the Group to the public. The SVOC is presented as part of Other.

In 2014, SVOC entered into an agreement with a third party financial institution, which would allow the buyers of points to typically pay 10% in cash and the balance to be financed by them via this financial institution as a consumer interest bearing loan. The financial institution has limited recourse against SVC in case the buyers default on their loans.

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

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

36 SIGNIFICANT BUSINESS ACQUISITIONS

2015 Acquisitions

(a) For information regarding Renaissance Hotel acquisition please see note 11 (a) above.

(b) The total consideration transferred included the following:

	\$
Cash paid	24,225
Cash and cash equivalents assumed	--
	<u>24,225</u>

(c) Recognized as of the acquisition date, of assets acquired and liabilities assumed:

	\$
Property Plant & Equipment	33,401
Investment Property	--
Accounts receivable and other receivable	705
Inventory	109
Prepayments	85
Accounts payables	(1,732)
Deferred revenue	(67)
Recognized excess of net fair value acquired over cost, net of tax	(5,446)
Deferred taxes	(2,830)
Cash used in acquisition of operation	<u>24,225</u>

less: Cash & cash equivalents, assumed

	--
Net cash used in acquisition of operation	<u>24,225</u>

Property, plant and equipment includes the following:

	\$
Hotel Building, land and FF&E	24,300
Parking garage	9,101
	<u>33,401</u>

Proforma consolidated revenue and profit of the Company for the year ended December 31, 2015 as though the acquisition date for Renaissance Hotel had been as of January 1, 2015:

	Renaissance Hotel operation's contribution since October 28, 2015	As per the consolidated income statements	Renaissance Hotel operation contribution for ten months prior to October 28, 2015	Pro-forma
	\$	\$	\$	\$
Revenue	5,640	96,663	30,880	127,543
Income (loss) before income taxes	326	12,835	4,550	17,385

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(in thousands of Canadian Dollars)

36 SIGNIFICANT BUSINESS ACQUISITIONS (continued)

2014 Acquisitions

(a) For information regarding Bear Valley acquisition please see note 11 (a) above.

(b) The total consideration transferred included the following:

	16
Cash paid	2,711
Cash and cash equivalents assumed	(39)
	<u>2,672</u>

(c) Final amounts, recognized as of the acquisition date, of assets acquired and liabilities assumed:

	16
Property, plant and equipment	7,198
Accounts receivable	12
Inventory	164
Other working capital	18
Accounts payables	(283)
Deferred revenue	(1,538)
Other long term liability	(2,860)
Cash used in acquisition of operation	<u>2,711</u>

less: Cash & cash equivalents assumed	(39)
Net cash used in acquisition of operation	<u>2,672</u>

<u>Property, plant and equipment includes the following:</u>	<u>\$</u>
Ski Lifts	7,198
	<u>7,198</u>

Proforma consolidated revenue and profit of the Company for the year ended December 31, 2014 as though the acquisition date for Bear Valley had been as of January 1, 2014:

	Bear Valley operation's contribution since December 20, 2014	As per the consolidated income statements	Bear Valley operation contribution for eleven months prior to December 20, 2014	Pro-forma
	\$	\$	\$	\$
Revenue	1,496	80,325	4,635	84,960
Income (loss) before income taxes	(28)	5,746	(771)	4,975

37 EARNINGS PER SHARE

The following table presents the calculation of basic and diluted earnings per common share.

	For the years ended December 31,		
	2015 (Audited)	2014 (Audited)	2013 (Audited)
Profit for the period attributable to Shareholders of the Company	4,669	1,689	2,858
Net earnings	<u>4,669</u>	<u>1,689</u>	<u>2,858</u>
Weighted number of common shares - basic	16,530,121	16,179,235	14,435,290
Weighted-average effect of dilutive			
Shareholder rights issuance		-	20,980
Employee stock option plan	6,629	15,305	71,350
Weighted-average number of common shares - diluted see note below	<u>16,536,750</u>	<u>16,194,540</u>	<u>14,527,620</u>
Net earnings per common share (in Canadian dollars):			
Basic	0.28	0.10	0.20
Diluted	0.28	0.10	0.20

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(in thousands of Canadian Dollars)
38 INVESTMENT IN SUBSIDIARIES

	Percentage of ownership			Amounts given to (from) subsidiaries in the form of:		Net
	December 31,			loans	guarantees*	Investment, equity method
	2015	2014				
	(Audited)		Incorporated in			
<u>Consolidated (active)</u>						
Skyline Hotels and Resorts Inc. ("SHR")	100%	100%	Canada	1,347	1,500	(1,938)
Skyline Horseshoe Valley Inc. ("SHV")	100%	100%	Canada	24,989	25,000	7,065
Skyline Utility Services Inc. ("SUS")	100%	100%	Canada	1,432	--	(621)
Skyline Properties Inc ("SPI")	100%	100%	Canada	--	--	460
Skyline Esplanade Corporation ("SEC")	100%	100%	Canada	3,970	30,000	(1,341)
Pantages Hotel Operations:				2,976		3,018
Skyline Executive Properties Inc ("SEPI")	100%	100%	Canada	--	8,982	--
2029861 Ontario Ltd. ("2029861")	100%	100%	Canada	--	4,000	--
Cosmopolitan Hotel Operations:				(2,185)		2,249
Skyline (Port McNicoll) Development Inc("Port")	100%	100%	Canada	22,510	13,000	17,328
Skyline Club Inc. ("SCI")	100%	100%	Canada	4,355	15,000	(1,026)
Skyline (Port McNicoll) Land Inc ("LPort")	100%	100%	Canada	1,555	500	1,858
Skyline Marine Inc ("SMI")	0%	100%	Canada	17	--	694
Skyline Deerhurst Resort Inc ("DHR")	100%	100%	Canada	4,717	12,000	14,185
Skyline Executive Acquisition Inc. ("SEAI")	100%	100%	Canada	605	5,800	4,883
Skyline Hospitality Technologies Inc. ("SHTI")	100%	100%	Canada	668	--	(100)
Skyline Cleveland Acquisitions Inc. ("SCAI")	100%	100%	USA	(4,993)	17,023	17,417
Skyline Cleveland Renaissance LLC. ("SCRL")	50%	0%	USA		--	5,807
Skyline Cleveland Renaissance Inc. ("SCRI")	100%	0%	USA	5,938		5,807
Skyline Bear Valley Inc ("SBVI")	100%	100%	USA	4,295	--	249
Skyline USA Inc. ("SUSA")	100%	100%	Canada	945	17,023	23,224
Skyline Blue Mountain Village Inc. ("SBMV")	60%	60%	Canada	(17,739)	18,400	(11,020)
Skyline Blue Mountain Retail Inc. ("SBMR")	60%	60%	Canada	20,103	--	5,212
Skyline Blue Mountain Development Inc. ("SBMD")	60%	60%	Canada	2,177	--	15,784
Skyline Vacation Ownership Club Inc. ("SVOC")	100%	100%	Canada	5,368	--	(5,384)
<u>Investment available for sale</u>						
King Edward Realty Inc. ("SKE")	0%	9%	Canada	(693)	--	626

* Other than guarantees of equipment leases, car leases or other such leases

The guarantee of \$37,000 to the financial institution for the loan cross collateralized by Horseshoe Resort and Deerhurst Resort assets.

39 SUBSEQUENT EVENTS

- As of the date of approval of this financial statements, a number of claimants filed their appeal amounted to approximately 1 million CAD. Based on Company's legal advisors, the management believes that it is more likely than not the appeals will be rejected.
- On February 16, 2016, the Company's Board of Directors appointed Mr. Blake D. Lyon as a new CEO of the Company effective February 17, 2016, following the end of service term of Mr. Michael Sneyd. The appointment is subject to shareholders general meeting approval.
- During March 2016, the Company obtained a 4-year interest only financing, with an option to extend the loan by an additional year for its acquisition and renovation of the Renaissance Hotel totaling \$29,150 US. \$12,350 US is used to fund the acquisition with the balance of the funds available to fund future renovation of the property, bearing annual interest of 2.50%-2.75% above 30 day libor. During the extension period option (as described above, and if the Company will choose to exercise it), the principal repayment will begin based on the 25 year amortization. As part of the terms of this loan the property is subject to particular financial covenants, including DSCR ranging between 1.30-1.40 : 1.00 with partial recourse in addition to the other terms as customary for this type of transactions.
- In March 2016, a lender agreed to extend the remaining balance of a loan totalling \$33,650 by six months, until the end of October 2016. See note 17 (i).
- All unexercised Series 1 Warrants expired, with no further rights to the holder thereof, on March 5, 2016. See note 20(c).

40 RECLASSIFICATION OF PREVIOUS YEAR FIGURES

Certain comparative figures for 2014 and 2013 have been reclassified, with respect to loans and segmented information (see notes 17 and 35).

.SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2015

תוכן עניינים :

2-3	דוח רואי החשבון המבקרים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-70	באורים לדוחות הכספיים

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של Skyline International Development Inc. (להלן – החברה) לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2015, 2014 ו- 2013. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 50% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה בימים 31 בדצמבר 2013. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג - 1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות והשותפויות שלה לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2015, 2014 ו- 2013 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, והדוח שלנו מיום 28 במרץ 2016 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

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

רמת גן, 28 במרץ 2016

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
Skyline International Development Inc.
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של Skyline International Development Inc. וחברות בנות ושותפויות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2015. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו, נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו (להלן "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על הטיפול החשבונאי בנדל"ן להשקעה והערכות השווי; (3) בקרות על תהליך המזומנים, חוב ועמידה באמות מידה פיננסיות; (4) בקרות על הכנסות, הוצאות ושכר בחברות Skyline Deerhurst Resort Inc., Skyline Horseshoe, Valley Resort Inc. ו-Skyline – Skyline Cleveland Acquisitions Inc. (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבונו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2015.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 והדוח שלנו, מיום 28 במרץ 2016, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

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

רמת גן, 28 במרץ 2016

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)	ליום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)	באור
50,184	39,971	3
14,506	12,818	4
15,987	18,055	5
2,778	5,355	
4,464	5,437	7
138,777	107,532	8
-	92,559	9
-	11,676	6
226,696	293,403	
15,362	6,312	6
29,569	72,038	8
355,824	262,156	10
350,809	411,002	11
94,733	-	11
1,229	1,444	12
36,636	28,231	13
15,497	-	14
899,659	781,183	
1,126,355	1,074,586	

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
הוצאות מראש
מלאי
מלאי נדל"ן
נכסים מוחזקים למכירה
פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
מלאי נדל"ן לזמן ארוך
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

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)	ליום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)	באור
--------------------------------------	--------------------------------------	------

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

25,807	131,126	15
-	34,794	
39,013	18,964	18
18,331	26,877	
33,771	41,260	16
18,801	19,001	
121	312	
13,105	17,951	
148,949	290,285	

אשראי ממוסדות כספיים ואחרים
התחייבות הקשורה במישרין לרכוש בלתי שוטף המסווג כמוחזק למכירה
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

308,363	192,130	17
21,357	-	18
10,670	8,527	
106,437	105,855	13
446,827	306,512	

הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים
צדדים קשורים
התחייבויות אחרות
מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לזמן ארוך

סה"כ התחייבויות

595,776	596,797
---------	---------

הון עצמי

267,650	269,823	20
1,611	1,611	
19,691	15,748	
416	416	
5,609	3,597	20
(25,376)	(98,581)	
235,493	253,564	
505,094	446,178	

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

25,485	31,611	20
1,126,355	1,074,586	

מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ התחייבויות והון עצמי

21 התקשרויות, הפרשות, התחייבויות תלויות ושעבודים
39 אירועים לאחר תאריך המאזן

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גיל בלוטרייך	בלייק לאיין	ואדים שוב
יושב ראש	מנכ"ל	מנהל כספים ראשי

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 במרץ, 2016

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)	באור	
32,498	599	--		מחזור הפעולות
23,340	12,677	840		מכירת יחידות דיור
8,281	10,309	10,772	22	מכירת מלאי מקרקעין
253,056	230,283	265,413	23	השכרת שטחים מסחריים
3,618	1,111	1,111		הכנסות ממלונאות
--	--	13,539		דמי ניהול נכסים
158	4,774	2,113	35	עמלות והיטלים
144	405	--		מכירה של יחידות שימוש בשיטת "Time share"
321,095	260,158	293,788		הכנסות אחרות
25,318	670	--	26	עלות המכירות וההשכרה
3,524	4,068	4,046	24	עלות יחידות הדיור שנמכרו
235,975	201,490	225,843	25	אחזקת מבנים
116	4,418	2,743		פעילות מלונאות
26,198	12,949	804	26	עלויות מכירה של יחידות שימוש בשיטת "Time share"
5,981	3,391	3,197		עלות מלאי מקרקעין שנמכר
18,593	17,522	16,216	27	הוצאות פיתוח תקופתיות
315,705	244,508	252,849		פחת
5,390	15,650	40,939		רווח גולמי
(73,587)	(46,654)	(2,941)	10	שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
5,115	10,403	5,672		הוצאות מכירה ושיווק
21,222	10,980	13,394	28	הוצאות הנחלה וכלליות
52,640	40,921	24,814		רווח מפעולות רגילות
25,166	21,230	21,563	30	הוצאות מימון
(1,984)	(583)	(100)	30	הכנסות מימון
333	--	1,705		הוצאות אחרות
--	--	(24,248)	11(א)	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(3,992)	--	(11,219)	11(ג) & 14	רווח ממימוש השקעה
33,117	20,274	37,113		רווח לפני מסים על הכנסה
7,117	5,191	13,224	13 & 31	מסים על ההכנסה
26,000	15,083	23,889		רווח לתקופה
8,466	6,663	13,851		מיוחס ל:
17,534	8,420	10,038	20	בעלי המניות של החברה
26,000	15,083	23,889		זכויות שאינן מקנות שליטה
0.59	0.41	0.84	37	רווח בסיסי למניה
0.59	0.41	0.84		רווח מדולל למניה

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 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)
--	--	--

רווח (הפסד) לשנה

26,000	15,083	23,889
--------	--------	--------

רווח כולל אחר:

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

רווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע

1,162	(174)	374
-------	-------	-----

מסים על ההכנסה המתייחסים לרווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע

128	50	(97)
-----	----	------

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה

(58,792)	16,444	(87,161)
----------	--------	----------

סכומים שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

2,784	3,379	10,044
-------	-------	--------

סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה

(28,718)	34,782	(52,951)
----------	--------	----------

מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

(45,303)	25,882	(59,077)
----------	--------	----------

16,585	8,900	6,126
--------	-------	-------

(28,718)	34,782	(52,951)
----------	--------	----------

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

(באלפי ש"ח)

הון המניות הנפרע ופרמיה	תעודות אופציה	קרן הערכה מחדש	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הפרשי תרגום	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015									
(מבוקר)									
יתרה לתחילת השנה	267,650	1,611	19,691	5,609	416	(25,376)	235,493	505,094	530,579
מימוש אופציות וסיווג מקרן בשל תשלום מבוסס מניות עקב פקיעתן, נטו ממס	2,173	--	--	(2,173)	--	--	--	--	--
רווח (הפסד) לשנה	--	--	--	--	--	--	13,851	13,851	23,889
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה	--	--	277	--	--	(73,205)	--	(72,928)	(76,840)
סך הכל רווח כולל לשנה	--	--	277	--	--	(73,205)	13,851	(59,077)	(52,951)
מימוש רווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע	--	--	(4,220)	--	--	--	4,220	--	--
תשלום מבוסס מניות	--	--	--	161	--	--	--	161	161
יתרה לסוף השנה	269,823	1,611	15,748	3,597	416	(98,581)	253,564	446,178	477,789

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הון המניות הנפרע ופרמיה	תעודות אופציה	קרן הערכה מחדש	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הפרשי תרגום	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר, 2014									
(מבוקר)									
יתרה לתחילת השנה	207,716	2,085	19,815	6,163	416	(44,719)	228,830	420,306	436,891
הנפקת מניות	57,849	1,611	--	--	--	--	--	59,460	59,460
פקיעת אופציות	2,085	(2,085)	--	--	--	--	--	--	--
רווח לשנה	--	--	--	--	--	--	6,663	6,663	15,083
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה	--	--	(124)	--	--	19,343	--	19,219	19,699
סך הכל רווח כולל לשנה	2,085	(2,085)	(124)	--	--	19,343	6,663	25,882	34,782
תשלום מבוסס מניות	--	--	--	(554)	--	--	--	(554)	(554)
יתרה לסוף השנה	267,650	1,611	19,691	5,609	416	(25,376)	235,493	505,094	530,579

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)
--	--	--

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

26,000	15,083	23,889	רווח (הפסד) לתקופה
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
22,330	18,847	17,626	פחת והפחתות
(73,587)	(46,654)	(2,941)	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
--	--	(1,616)	רווח מממוש השקעה
(3,992)	--	(10,931)	הפסד (רווח) ממכירת נכסים מניבים ורכוש קבוע, נטו
--	--	(24,248)	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי לפני השפעת מס
8,457	9,092	15,354	מסים נדחים, נטו
2,060	(534)	161	הוצאות (הכנסות) בשל תשלום מבוסס מניות
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
722	(1,930)	1,428	שינוי בלקוחות והכנסות לקבל
3,699	(347)	(8,060)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(5,873)	4,923	(5,535)	שינוי בפקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
(799)	2,449	(1,504)	שינוי במלאי
26,281	(5,308)	(35,584)	שינוי במלאי נדל"ן
5,117	4,904	25,631	שינוי בספקים וסכומים לשלם
4,036	--	--	שינוי בפקדונות על חשבון רכישת נכסים
768	(2,546)	228	שינוי במסים שוטפים לשלם
(6,375)	1,820	7,542	שינוי בפקדונות על חשבון התקשרויות לרכישת יחידות דיור
8,844	(201)	1,440	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

10,917	--	--	מימוש השקעה בחברה מאוחדת באיחוד יחסי (נספח א')
(75,066)	(1,023)	(5,648)	רכישת נכסים מניבים
(18,638)	(26,814)	(11,278)	רכישת רכוש קבוע
116	--	--	תמורה ממכירת נכסים מניבים
--	--	38,680	תמורה ממכירת רכוש קבוע
--	--	15,172	תמורה ממכירת נכס פיננסי זמין למכירה
(1,757)	(3,747)	--	השקעה בנכסים פיננסיים מוחזקים למכירה
72,854	1,030	--	פרעון הלוואות על ידי רוכשים
--	(9,055)	(70,994)	השקעה בחברה מאוחדת (נספח ב')
(11,574)	(39,609)	(34,068)	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

(12,142)	(3,317)	26,706	אשראי לזמן קצר ממוסדות כספיים, נטו
112,139	34,659	119,325	קבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות כספיים
(47,893)	(14,390)	(75,334)	פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות כספיים
(76,433)	(1,720)	(35,319)	פרעון הלוואות מבעלי עניין
(936)	(1,898)	(1,909)	פרעון של הוצאות מימון נדחות
(1,606)	489	(448)	שינוי בהתחייבויות אחרות
32,305	59,460	--	תקבולים מהקצאת מניות בחברה
5,434	73,283	33,021	
(542)	(1,496)	(10,606)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

22,250	19,663	20,458	הוצאות ריבית ששולמו
1,984	583	100	ריבית שהתקבלה
870	2,947	(1,358)	מס הכנסה ששולם

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (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)	-	--	מזומנים ושווי מזומנים שנגרעו
6,860	-	--	סה"כ נכסים שנגרעו
3,992	-	--	רווח ממימוש השקעה
10,852	-	--	
65	-	--	בניכוי:
			מזומנים ושווי מזומנים שנגרעו
10,917	-	--	סך הכל מזומנים נטו ממכירה

נספח ב' - מזומנים נטו ששימשו ברכישה של נכסים והתחייבויות שמלון ה-Renaissance בשנת 2015 ואתר הנופש Bear Valley בשנת 2014

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)	
-	990	2,761	הון חוזר למעט מזומנים ושווי מזומנים
-	(556)	(319)	מלאי
-	(24,393)	(97,885)	רכוש קבוע
-	5,212	196	הכנסות נדחות
-	-	8,294	מסים נדחים
-	9,692	--	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
-	-	15,960	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי, נטו ממס
	(9,055)	(70,994)	נכסים שנרכשו נטו
-	(9,055)	(70,994)	שינוי במזומנים כתוצאה מאיחוד

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

1 א. אופי הפעילויות

Skyline International Development Inc (להלן- החברה) התאגדה ב- 4 בדצמבר 1998 על פי חוק החברות של אונטריו ומשרדה הרשום נמצא ב-150 King Street West, Suite 2108, Toronto, Ontario, Canada.

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, אשר הטווח האופייני שלו נע בין שלוש לארבע שנים.

66.15% 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.

ביום 13 במרץ, 2014 רשמה החברה את המניות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ראה ביאור 20ג'.

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

ביום 24 בפברואר, 2015, עם קבלת היתר מהרשות לניירות ערך לפרסם תשקיף מדף, פרסמה החברה את התשקיף בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ב. לדעת הנהלת החברה, אופייני לחברת ייזום ופיתוח כסקייליין, עם מחזור פעילות של מעל שנה (ראה לעיל) ואשר מממנת את מרבית השקעותיה ופריינקטי הנדל"ן שלה על ידי מימון ממוסדות פיננסיים תדווח על תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת. ההתחייבויות השוטפות של החברה כוללות חלויות שוטפות והלוואות לזמן קצר בסך של כ-131,126 אלפי ש"ח, הכוללת הלוואה בגין אתרי הנופש של החברה באונטריו, בסך של כ-94,694 אלפי ש"ח אשר מועד פרעונה הינו מאי, 2016, הלוואה בגין נכסים המוחזקים למכירה בסך של כ-34,794 אלפי ש"ח וכן הלוואות בסך של כ-18,964 אלפי ש"ח לצדדים קשורים. בדוחות המאוחדים של החברה, ליום 31 בדצמבר, 2015 קיים תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-1,440 אלפי ש"ח. ככלל תזרים מזומנים שלילי, כאשר קיים, אינו צפוי לפגוע בפעילות העסקית של החברה, היות ולפי נסיון העבר הגופים הפיננסיים נוהגים למחזר באופן שוטף את האשראי הניתן וכן לאור העובדה כי קיים מספר רב מלווים פוטנציאלי.

2 עיקרי המדיניות החשבונאית הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

החברה - SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

החברה האם - סקייליין קנדה ישראל בע"מ.

הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה. (ראה באור 38)

צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.

בעלי עניין - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך, (עריכת דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.

בסיס הצגת הדוחות הכספיים

דוחות כספיים מאוחדים אלה מוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים של ה- IASB תוך שימוש במדיניות חשבונאית שאומצה על ידי חברת האם. המדיניות החשבונאית מבוססת על פירושים ל- IAS (תקני חשבונאות בינלאומיים), ל- IFRS (תקני דיווח כספי בינלאומיים) ול- IFRIC (וועדת הפרשנות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים) (ביחד: "תקני דיווח כספי בינלאומיים") החלים על החברה והם אלה ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2014. כמו כן, הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לדרישות הגילוי בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010.

דוחות כספיים מאוחדים אלה הוכנו על פי העלות ההיסטורית. נדל"ן להשקעה משוערך אחת לשנה. חלק מהרכוש הקבוע נמדד עפ"י השווי ההוגן בשנת 2014, אשר בסופו של דבר נמכר או סווג לנכסים מוחזקים למכירה.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

2 עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2015 ו- 2014, אושרו על ידי הדירקטוריון ב- 28 במרץ, 2016.

החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח והפסד והדוח על הרווח הכולל לפי שיטת מאפיין הפעילות.

שינוי במדיניות החשבונאית, תקנים שפורסמו ובתוקף משנת 2015

עדכונים ל- IAS 19, שיפורים שנתיים למחזורים 2010-2012 ו- 2011-2013. השינויים ו/או השיפורים האמורים אינם משפיעים על הדוחות הכספיים של החברה.

שינוי במדיניות החשבונאית, תקנים שפורסמו אך עדיין לא בתוקף.

תקן IFRS 16 חכירות

פורסם בינואר 2016, מחליף את IAS 17 וקובע כיצד לזהות, למדוד, להציג ולתת גילוי אודות חכירות. התקן מספק מודל חשבונאי יחיד לחוכר, הדורש מחוכרים להכיר נכסים והתחייבויות בכל החכירות אלא אם תקופת החכירה הינה בת 12 חודשים או פחות או שנכס הבסיס הינו בעל ערך נמוך. התקן אינו משנה מהותית את חשבונאות המחכיר, שבה חכירות ימשיכו להיות מסווגות כתפעוליות או מימוניות. התקן חל על תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019 או לאחר מכן. יישום מוקדם מותר אם IFRS 15 מיושם גם הוא. ישות אינה נדרשת לבדוק האם חוזה מהווה או מכיר עסקת חכירה במועד היישום לראשונה. חוכר יישם את התקן עם השפעה רטרואקטיבית מלאה או יכיר בהשפעה המצטברת המתיחסת כתיאום להון הפתיחה במועד היישום לראשונה.

החברה בוחנת את ההשפעה של התקן על דוחותיה הכספיים.

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, 2018, עם אפשרות לאימוץ מוקדם. התקן כולל חלופות שונות עבור הוראות המעבר, כך שחברות יוכלו לבחור באחת מהחלופות הבאות בעת היישום לראשונה: יישום רטרואקטיבי מלא, יישום רטרואקטיבי 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.

IFRS 9 מכשירים פיננסיים (כפי שתוקן ב-2014)

IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" שפורסם ביולי 2014 מציג דרישות לסיווג ומדידת נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות וכן לסילוקם. IFRS 9 דורש שכל הנכסים הפיננסיים המוכרים במסגרת IAS 39 – "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" יימדדו בהמשך בעלות מופחתת או בשווי הוגן. באופן מיוחד, מכשירי חוב המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא לאסוף את תזרימי המזומנים החוזיים ושיש להם תזרימי מזומנים חוזיים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד על הקרן העומדת לתשלום, נמדדים בדרך כלל בעלות מופחתת בסוף תקופות חשבונאיות עוקבות. כל מכשירי החוב ומכשירים הוניים אחרים יימדדו בשווי ההוגן שלהן בסוף תקופות חשבונאיות עוקבות.

ההשפעה החשובה ביותר של IFRS 9 בנוגע לסיווג ומדידה של התחייבויות כספיות נוגעת לחשבונאות באשר לשינויים בשווי הוגן של התחייבות פיננסית (שנמדדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד) המיוחסת לשינויים בסיכון האשראי של אותה התחייבות. באופן מיוחד, על פי IFRS 9, עבור התחייבויות פיננסיות שנמדדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, סכום השינוי בשווי ההוגן של התחייבות הפיננסית המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של אותה התחייבות מוכר ברווח כולל אחר, אלא אם ההכרה בהשפעות של השינויים בסיכון האשראי של החבות ברווח כולל אחר תיצור או תגדיל אי התאמה חשבונאית ברווח או הפסד. שינויים בשווי ההוגן המיוחסים לסיכון האשראי של התחייבות פיננסית לא יסווגו בהמשך כרווח או הפסד. בעבר, על פי IAS 39, מלוא סכום השינוי בשווי ההוגן של התחייבות הפיננסית הוכר ברווח או הפסד.

IFRS 9 תקף לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018 או לאחר מכן כאשר אימוץ מוקדם יותר אפשרי. החברה בוחנת את ההשלכות של אימוץ התקן על הדוחות הכספיים.

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

2 עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להלן מוצגים עדכונים, שינויים ותקנים חדשים (IFRS) שהוצגו אך עדיין אינם בתוקף עד לתקופות הדיווח המתחילות ביום 1 בינואר, 2016. אם לא צוין אחרת, יישום מוקדם לראשונה אפשרי. העדכון או השינוי התוצאתי של תקנים אחרים כתוצאה מעדכון של תקן IFRS יכללו בו. ככלל, ישויות הבוחרות ליישם את העדכון או השינוי או ליישם לראשונה תקן IFRS חדש לפני כניסתו לתוקף נדרשות ליישם את התקנים האחרים על העדכונים החלים בהם בעקבות השינוי בתקן המיושם.

- IFRS 10 - דוחות כספיים מאוחדים
- * מכירה או העברה של נכסים בין משקיעים והשותפים האחרים במסגרת מיזם משותף (שינויים לתקנים IFRS 10 ו- IAS 28)
- IFRS 11 - הסדרים משותפים
- * טיפול חשבונאי ברכישה של זכויות בפעילויות משותפות (עדכונים לתקן IFRS 11)
- IAS 1 - גילויים וביאורים
- * הנחיה נוספת בעניין יישום מהותיות בפרקטיקה
- IAS 16 - ציוד ורכוש קבוע
- * חקלאות (עדכונים לתקנים IAS 16 ו- IAS 41)
- * הבהרות לעניין שיטות מקובלות להכרה של פחת והפחתות (שינויים בתקנים IAS 16 ו- IAS 38)
- IAS 27 - דוחות כספיים נפרדים (עודכן ב- 2011)
- * שיטת שווי מאזני בדוחות כספיים נפרדים (עדכונים ל IAS 27)
- IAS 28 - השקעות בחברות כלולות ומיזמים משותפים (עודכן ב- 2011)
- * מכירה או העברה של נכסים בין שותפים במיזם המשותף (עדכונים ל- IFRS 10 ו- IAS 28)
- IAS 38 - נכסים בלתי מוחשיים
- * הבהרות לעניין שיטות מקובלות לרישום פחת (עדכונים לתקנים IAS 16 ו- IAS 38)

עדכונים שנתיים לתקני IFRS בשנים 2012-2014
 החברה בחרה לא לאמץ מוקדם עדכונים אלה, אשר יכנסו לתוקף בשנת 2016

שימוש באומדנים

הכנת הדוחות הכספיים דורשת מההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים העיקריים שבהם הפעילה ההנהלה הנחות סבוכות, מורכבות או סובייקטיביות, לעיתים קרובות כתוצאה מנושאים הקשורים באי וודאות אינהרנטית, הם כדלקמן:

(i) צירוף עסקים:

קביעת השווי ההוגן של נכסים ניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו בצירוף עסקים מבוססות, במידה רבה, על שיקול הדעת של ההנהלה. ראה באור 11א' ו-36

(ii) מיסים על הכנסה:

התחייבויות בגין מיסים על הכנסה יואמדו עבור החברה, לרבות הערכה חשבונאית של הפרשים זמניים. הפרשים הזמניים יובילו בדרך כלל להכרה בנכסים או התחייבויות בגין מיסים נדחים בדוחות הכספיים. שיקול הדעת של ההנהלה נדרש לשם חישוב מיסים שוטפים ונדחים. ראה באור 13.

(iii) רכוש קבוע:

מדידת הרכוש הקבוע כרוכה בשימוש באומדנים לקביעת אורך החיים השימושי החזוי של נכסים ברי פחת. שיקול הדעת של ההנהלה נדרש גם כדי לקבוע שיטות פחת ואת ערך השייר של הנכס, את שיעור ההיוון של עלויות עבודה פנימיות והאם נכס הוא נכס כשיר למטרות היוון עלויות הלוואה. המלונות בדאון טאון טורונטו, המוכרים לצורכי חשבונאות כרכוש קבוע בשווי הוגן, מחושבים בשוויים ההוגן בניכוי פחת מתאריך הערכת השווי. ראה באור 11.

(iv) נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד ונרשם בדוחות הכספיים לפי שווי ההוגן. ערכים הוגנים אלה נקבעו על ידי מערכי שווי חיצוניים תוך שימוש בהנחות ובמידע כספי שהיו כרוכים בשיקול דעת רב. ראה באור 10.

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

2 עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(v) הפרשות והתחייבויות תלויות

שיקול דעת נדרש במדידה והכרה של הפרשות ובחשיפה להתחייבויות תלויות. שיקול דעת דרוש על מנת לקבוע את סבירות ההצלחה של התדינות משפטיות תלויות או את סבירות ההיגרמות של תביעה קיימת ועל מנת לכמת את טווח ההסדר הסופי האפשרי. במקרה של תביעה, החברה מסתמכת על יועציה המשפטיים שבכל הקשור לסיכויי התממשות התביעה המשפטית. ראה באור 16.

(vi) אופציות

בחישוב הבסיסי של שוויים ההוגן של אופציות החברה נעשה שימוש באומדנים שונים כגון תנודתיות, אורך החיים החזוי של כתב אופציה, שיעור ריבית נטול סיכונים ותשואת דיבידנדים. השווי ההוגן נקבע על ידי שימוש ב- (א) מודל רשתי בינומי וטרינומי OPTIONS XL עם מודל התנהגות מימוש (עבור דירקטורים ועובדים) וב- (ב) מודל רשתי טרינומי OPTIONS XL עם מודל התנהגות מימוש: השווי ההוגן של הבשלת האופציות (עבור מנהלים). לפרטים על ההנחות בהן נעשה שימוש ראה בביאור 20.

שינויים משמעותיים בהנחות, לרבות בנוגע לתוכניות עסקיות עתידיות ותזרימי מזומנים, עשויים לשנות באופן מהותי את הערך בספרים. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית שהושפעה מכך.

בסיס לאיחוד הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את יתרות חברות הבנות של החברה וזכויותיה במיזמים משותפים בלתי מאוגדים ובעלויות משותפות המוחזקות על ידי חלק מחברות הבת שלה.

כל היתרות ההדדיות ועסקאות בין חברתיות בין החברה לחברות הבנות שלה, לרבות מכירות, רווחים, חייבים וזכאים, בוטלו בעת האיחוד.

פרויקטים משותפים הם עסקים שבהם לחברה יש זכויות לטווח ארוך ושהם היא מסוגלת לממש את השליטה המשותפת עם שותפיה במסגרת הסכם חוזי. הדוחות הכספיים של העסקאות המשותפות מאוחדים באופן פרופורציונלי בדוחות כספיים מאוחדים אלה בהתאם לשיעור השליטה של החברה בפרויקטים המשותפים.

מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים בקופה, פיקדונות לזמן קצר במוסדות פיננסיים, השקעות שנזילותן גבוהה שהתקופה עד למועד מימושם בעת ההשקעה בהן לא עלתה על שלושה חודשים שניתן להמירן מיד לסכומי מזומנים ידועים החשופים לסיכון ערך בלתי משמעותי וכן משיכות יתר בבנק. משיכות יתר בבנק מופיעות במסגרת נטילת הלוואות בהתחייבויות שוטפות במאזן המאוחד.

חייבים (לקוחות)

חייבים (לקוחות) מוכרים תחילה בשוויים ההוגן שלהם ובהמשך נמדדים בעלותם המופחתת, בניכוי הפרשה לחובות מסופקים. חייבים (לקוחות) יש לפרוע תוך לא יותר מ- 120 יום ממועד ההכרה עבור פיתוח קרקע ונושים במכירה חוזרת ולא יותר מ- 30 יום עבור נושים אחרים. יכולת פרעון של חייבים (לקוחות) נבדקת על בסיס שוטף. חייבים הידועים כבלתי ניתנים לגבייה נמחקים. הפרשה לחובות מסופקים נעשית כאשר קיימות הוכחות אובייקטיביות לכך שהחברה לא תוכל לגבות את כל הסכומים בהתאם לתנאים המקוריים של החובות. סכום ההפרשה הוא ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים החזויים בניכוי שיעור הריבית שבתוקף. סכום ההפרשה מוכר בדוח רווח והפסד המאוחד.

מלאי ומלאי נדל"ן

החברה מיישמת את עקרונות IAS 2 – מלאי. מלאי מורכב מחלקות קרקע המחוברות לתשתית, בתים משותפים, קרקע המוחזקת לשם פיתוח נוכחי, מוצרי מזון ושתייה וסחורות קמעונאיות המוחזקות לשם מכירה במהלך העסקים הרגיל של החברה. מלאי מוערך כנמוך מבין העלות או שווי המימוש נטו. העלות מורכבת מכל עלויות הרכישה והעלויות האחרות שנגרמות בהבאת הנכס למיקומו ומצבו הנוכחי. שווי המימוש נטו הוא מחיר המכירה המוערך במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות השלמת המכירה והעלויות המוערכות לביצוע המכירה. שווי המימוש נטו למלאי עשוי שלא להשתוות לשווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה.

מגרשים הינם חלקות קרקע לאחר פרצלציה מיועדים למכירה. מגרשים מחוברים לשרותי תשתית נמכרים לרוכשים כאשר מותקנות עליהן תשתיות כגון חשמל, גז, ביוב, מים וכבישים. מגרשים מחוברים לשרותי תשתית שמאפשר לרוכשים לבנות עליהן בתים באופן עצמאי. מלאי קרקעות שלא צפוי שיפותחו במהלך המחזור התפעולי של החברה סווגו לסעיף מלאי לזמן ארוך.

רכוש קבוע

החברה מיישמת את עקרונות IAS 16 – רכוש קבוע. עלות הרכוש הקבוע היא עלות הרכישה שלו ביחד עם עלויות רכישה נלוות. עלויות ישירות ועקיפות מהוונות ככל שהן מגדילות את התועלת הכלכלית העתידית של הנכס. במהלך 2015, מכרה החברה את אחד הנכסים שסווג לנכסים המוחזקים למכירה; שניהם טופלו בעבר לפי מודל ההערכה מחדש, לפי תקן החשבונאות הבינלאומי IAS 16.31. יתר הרכיבים מטופלים לפי העלות ההיסטורית. פחת מחושב כך שהוא מפחית את עלות הרכוש הקבוע בניכוי הערך השירי המוערך שלו המותאם, אם הדבר אפשרי, בכל תאריך מאזן, על בסיס הקו הישר על פני החיים הכלכליים השימושיים החזויים של הנכסים הרלוונטיים. החיים הכלכליים העיקריים שנעשה בהם שימוש למטרה זו הם:

שישים שנים	גורדי שחקים בבעלות -
עשרים וחמש שנים	בניינים בבעלות -
שלוש עד חמש שנים	ריהוט וציוד -
שלוש עד חמש שנים	מחשבים ומסכים -
עשר עד שלושים ותשע שנים	ציוד באתרי נופש -
עשר שנים	מכשירי חשמל בבניינים -
במשך תקופת השכירות	שיפורים במושכר -

כאשר נראה שחלה ירידת ערך, נעשית הפרשה נגד הערך בספרים של הרכוש הקבוע. השפעה של כל שינוי בחיים השימושיים המוערכים מיושמת מכאן ואילך.

מקרקעי החברה המסווגים כרכוש קבוע נכון ליום 31 בדצמבר, 2015 מתחלקים ל - 2 קבוצות עיקריות: אתרי נופש, ומלונות בקליבלנד, ארה"ב.

המאפיינים העיקריים של מלונות בארה"ב הם:

- המלונות מהווים יחידת נדל"ן יחידה;
- הם ממוקמים בתוך מבנים היסטוריים, אשר עשויים להיות מוגנים על פי חוקי שימור;
- הנכס מורכב מחדרי מלון סטנדרטיים בשימוש לתקופות שהייה קצרות יחסית;
- לחברת בעלות על הנכס כולו;
- המבנה הקיים יכול לשמש כיום רק כמלון ולהמכר כיחידה אחת;
- המלונות ממותגים ומנוהלים על ידי צד שלישי או רשת זיכיון במסגרת הסכמי ניהול לטווח ארוך;
- תחזוקה היא באחריות המלונות, לקוחות היעד הם קבוצות, יחידים או אנשי עסקים.

נדל"ן להשקעה

החברה מיישמת את עקרונות IAS 40 – נדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה הם קרקע או בנין הנחשבים ככאלה שייצרו דמי שכירות או עליית ערך או את שניהם.

העלות הראשונית של נדל"ן להשקעה היא עלות הרכישה שלהם ביחד עם כל עלויות הרכישה הנלוות. עלויות חיצוניות ופנימיות מהוונות ככל שהן מגדילות את התועלת הכלכלית העתידית מהנכס.

זכויות חכירה מימונית מוצגת כנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס לבין הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. סכום שווה ערך יוכר כהתחייבות.

לאחר ההכרה לראשונה, מודדת החברה את כל הנדל"ן להשקעה לפי שווי ההוגן. רווח או הפסד הנובעים משינוי בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד עבור התקופה שבה נבעו. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה משקף את תנאי השוק במועד המאזן. השווי ההוגן של נכס להשקעה מבוסס על הערכה שנעשתה על ידי מעריך חיצוני בלתי תלוי בעל תעודה מוכרת ומקצועית רלוונטית וניסיון עדכני במיקום ובהטגוריה של הנדל"ן להשקעה שהוערך.

במקרה של נדל"ן להשקעה לשימוש מעורב ונכסים המוחזקים לשם ייצור סחורות או שירותים ("נכס בשימוש הבעלים"), החברה מסווגת את הרכיב המוכר כנדל"ן להשקעה ואת החלק שנמצא בשימוש על ידי הבעלים כרכוש קבוע.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

2 עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

רכוש אחר

עלויות חכירה מהוונות ומפוחות לפי שיטת הקו הישר למשך תקופות החכירה שאליהן הן קשורות.

עלויות תיקונים משמעותיות ברות השבה בנכסי נדל"ן מסחריים נדחות ומתקבלות בחזרה בהמשך מהדיירים במשך תקופת השימוש המוערכת בתיקון שהתבצע.

ירידת ערך של נכסים בלתי שוטפים

נכסים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר נבדקים על בסיס שנתי לשם בדיקת אפשרות לירידת ערך וכאשר יש סימן שהנכס עלול להיות לספוג ירידת ערך. נכסים המוצגים בעלותם המופחתת, נבדקים כל אימת שאירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שהערך בספרים אינו בר השבה. הפסד מירידת ערך מוכר כסכום שבו הערך בספרים של הנכס עולה על סכום בר השבה שלו. סכום בר השבה הוא הגדול מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות המכירה לבין שווי השימוש. למטרת מדידת ירידת ערך, הנכסים מסווגים לקבוצות על פי הרמות הנמוכות ביותר שבהן יש תזרימי מזומנים שניתנים לזיהוי בנפרד.

מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי או התחייבות פיננסית מוכרים כאשר החברה הופכת לצד בהוראות חוזיות של מכשיר פיננסי.

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר הנכסים הפיננסיים וכל הסיכונים והגמולים המהותיים מועברים. התחייבות פיננסית נגרעת כאשר ההתחייבות נפרעה, בוטלה, או פקעה.

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות נמדדים תחילה בשווי הוגן המותאם על ידי עלויות עסקאות, להוציא נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות המוערכים בשווי ההוגן דרך רווח או הפסד שנמדדים תחילה בשווי ההוגן.

בהמשך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות נמדדים כמתואר 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.

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

במדידת השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עושה ההנהלה שימוש בשיטות הערכה כאשר מחירי שוק פעיל אינם זמינים. פרטים על ההנחות בהן נעשה שימוש מופיעים בביאורים בנוגע לנכסים והתחייבויות פיננסיים. ביישום שיטות הערכה, ההנהלה עושה שימוש במידע על השוק ובאומדנים והנחות העולים בקנה אחד, ככל האפשר, עם נתונים שניתן לצפות ששחקני השוק ישתמשו בהם בתמחור המכשיר. כאשר נתונים רלוונטיים אינם ניתנים לחיזוי, ההנהלה עושה שימוש באומדנים הטובים ביותר שהיא יכולה להפיק לגבי ההנחות שיעשו שחקני השוק. אומדנים אלה עשויים להיות שונים מהמחירים בפועל שניתן יהיה להשיג בעסקאות בתנאי השוק במועד הדיווח.

נכסים פיננסיים

למטרת מדידה עוקבת, נכסים פיננסיים למעט אלה שנמדדו ותקפים כמכשירי גידור, מסווגים לקטגוריות הבאות עם ההכרה הראשונה:

- הלוואות וחייבים;
- נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;
- השקעות המוחזקות לפדיון; ו-
- נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

הקטגוריה קובעת את המדידה העוקבת והאם ההכנסות וההוצאות הנובעות מוכרות ברווח או הפסד או ברווח כולל אחר.

כל הנכסים הפיננסיים להוציא אלה הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח או הפסד נתונים לבדיקה לשם גילוי ירידת ערך בכל תאריך מאזן. נכסים פיננסיים סופגים ירידת ערך כאשר קיימות ראיות אובייקטיביות לכך שקיים הפסד מירידת ערך. קריטריונים שונים משמשים לקביעת ירידת ערך עבור כל קטגוריה של נכסים פיננסיים המתוארים להלן.

כל ההכנסות וההוצאות הקשורות לנכסים פיננסיים שמוכרים דרך רווח או הפסד מוצגות במסגרת 'הוצאות מימון', 'הכנסות מימון' או 'הכנסות אחרות', למעט ירידת ערך של חייבים (לקוחות) המוצגים במסגרת 'הוצאות הנהלה וכלליות'.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

2 עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הם נכסים פיננסיים שאינם נגזרים בעלי תשלומים קבועים או ניתנים לקביעה שאינם נקובים בשוק פעיל. לאחר הכרה בפעם הראשונה, נמדדים אלה בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי הפרשות לירידת ערך. ההיוון נמחק כאשר השפעתו אינה מהותית. לקוחות החברה ורוב החייבים האחרים שלה מסווגים בקטגוריה זו של מכשירים פיננסיים.

חייבים משמעותיים נמדדים ספציפית לצורך ירידת ערך כאשר מועד פירעונם עבר או כאשר מתקבלות ראיות אובייקטיביות אחרות לכך שצד אחר לא יעמוד בתשלום. חייבים שלא נמדדים באופן נפרד לצורך ירידת ערך נבדקים לצורך זה בקבוצות שנקבעות על ידי התייחסות לענף ולאזור של צד אחד ולתכונות זמינות אחרות של מאפייני סיכון אשראי משותף. לאחר מכן שיעור המחיקה מבוסס על שיעורי אי הפירעון ההיסטוריים האחרונים של הצד האחר בכל קבוצה מזוהה. ירידת ערך בחייבים (לקוחות) מוצגת במסגרת 'הוצאות הנהלה וכלליות'.

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללים נכסים פיננסיים המסווגים כמוחזקים למסחר או העומדים בתנאים מסוימים ונמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד עם ההכרה בפעם הראשונה. כל הנגזרים נופלים בקטגוריה זו, למעט אלה שנמדדו ותקפים כמכשירי גידור שעבורם חלות דרישות חשבונאות גידור.

הנכסים בקטגוריה זו נמדדים בשווי הוגן כאשר כל רווח או הפסד הנובע ממדידה מחדש נזקף לרווח או הפסד. רווחים או הפסדים הנובעים ממכשירים פיננסיים נגזרים מבוססים על שינויים בשווי הוגן שנקבעים על ידי התייחסות לעסקאות דומות בשוק פעיל או תוך שימוש בשיטות הערכה כאשר אין שוק פעיל.

השקעות מוחזקות לפדיון

השקעות מוחזקות לפדיון הן נכסים פיננסיים שאינם נגזרים בעלי תשלומים קבועים או ניתנים לקביעה ובעלי מועדי פירעון קבועים להוציא הלוואות וחייבים. השקעות מסווגות כמוחזקות לפדיון אם לחברה יש כוונה ויכולת להחזיק בהן עד לפדיון. לאחר ההכרה בפעם הראשונה, השקעות המוחזקות לפדיון נמדדות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. אם יש ראיות אובייקטיביות לירידת ערך ההשקעה, הנקבעות על ידי התייחסות לדירוג אשראי חיצוני, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן של אמדן תזרימי מזומנים חזויים. כל שינוי בערך בספרים של ההשקעה, לרבות הפסדי ירידת ערך, נזקף לרווח או הפסד.

נכסים פיננסיים זמינים למכירה

נכסים פיננסיים זמינים למכירה הם מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים הנמדדים בקטגוריה זו או שאינם כשירים להיכלל באף קטגוריה אחרת של נכסים פיננסיים.

נכסים פיננסיים זמינים למכירה נמדדים בשווי הוגן או בעלות בניכוי הפרשה לירידת ערך, אם לא ניתן להעריך את השווי הוגן שלהם באופן מהימן. רווחים והפסדים נזקפים לרווח כולל אחר ומדווחים במסגרת ההון העצמי, להוציא הפסדי ירידת ערך והפרשי מטבע זר על נכסים כספיים המוכרים ברווח או הפסד. כאשר הנכס נמכר או כאשר נקבע שערכו ירד, הרווח או ההפסד המצטבר המוכר לרווח הכולל האחר מסווג מחדש מההון העצמי לרווח או הפסד ומוצג כהתאמה הקשורה לסיווג מחדש במסגרת רווח כולל אחר. ריבית המחושבת משימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ודיבידנדים מוכרים ברווח או הפסד במסגרת 'הכנסה פיננסית'. ביטולים של הפסדי ירידת ערך מוכרים בהכנסה כוללת אחרת, להוציא נכסים פיננסיים המהווים חובות המוכרים ברווח או הפסד רק אם ניתן לקשור את הביטול בצורה אובייקטיבית לאירוע שחל לאחר שהפסד ירידת הערך הוכר.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

2 עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות הפיננסיות של החברה כוללות הלוואות לפירעון, ספקים וזכאים אחרים וכן הפקדות של דיירים.

התחייבויות פיננסיות מוצגות בהמשך בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט התחייבויות פיננסיות המוחזקות למסחר או הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונרשמות לאחר מכן בספרים בשווי ההוגן שלהן בתוספת רווח או הפסד הנובעים ממדידה מחדש הנזקפים לרווח או הפסד.

כל המכשירים הפיננסיים הנגזרים שאינם נמדדים ותקפים כמכשירי גידור מדווחים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

כל החיובים הקשורים לריבית וכל השינויים, אם ישנם, בשווי ההוגן של מכשיר פיננסי הנזקפים לרווח או הפסד נכללים במסגרת 'הוצאות מימון' או 'הכנסות מימון'.

מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור

נגזרים הנמדדים כמכשירי גידור להגנת תזרימי המזומנים דורשים טיפול חשבונאי ספציפי. על מנת שמכשיר הגידור יענה על דרישות של חשבונאות גידור, עליו לעמוד במספר תנאים חמורים בנוגע לתיקון, ההסתברות של התרחשות עסקת הגידור ויעילות הגידור. כל המכשירים הפיננסיים הנגזרים האחרים מדווחים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה לא מחזיקה במכשירים פיננסיים נגזרים בגין תקופות הדיווח המבוקרות.

צירופי עסקים

בהכרה לראשונה, הנכסים וההתחייבויות של עסקים שניקנו נכללים בדוח המאוחד על המצב הכספי לפי שווים ההוגן. במדידת שווי הוגן, משתמשת ההנהלה באומדנים לגבי תזרימי מזומנים חזויים ושיעורי הון. עם זאת, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות. שינוי במדידות בהכרה בפעם הראשונה ישפיע על מדידת המוניטין.

מוניטין מייצג את עודף השווי ההוגן של התמורה שהועברה על רכישת עסק על השווי ההוגן של נכסים נטו, לרבות כל נכסים הבלתי מוחשיים המזהים והתחייבויות שנרכשו על פי IFRS 3 ההוגן. בקביעת השווי ההוגן של התמורה, מודדים את הון שנרכש לפי שווי השוק של הון עצמי במועד הרכישה, ואת השווי ההוגן של התמורה המותנית על בסיס שיקול הדעת של הדיקטוריון בנוגע לעמידה בתנאי לביצוע וכן האם עתידה להיות משולמת תמורה נוספת. מוניטין נמדד בעלות בניכוי הפסדים מירידת ערך. בכל תקופה החברה בוחנת ירידת ערך של המוניטין, או לעתים קרובות יותר אם מתקיימים סימנים לירידת ערך. החברה קובעת אם המוניטין מופחת על ידי השוואה בין יתרת המוניטין שבספרים לבין השווי ההוגן של הרכישה. במועד הרכישה לראשונה, עודף שווי הוגן של נכסים שנרכשו מעל שוויים ההוגן מוכר בדוח הרווח וההפסד כרווח מרכישה במחיר הזדמנותי.

נכסים בלתי שותפים ו/או קבוצות של נכסים המוחזקים למכירה

על פי IFRS 5, נכס לא שוטף ו/או קבוצה של נכסים המוחזקים למכירה, כמו גם ההתחייבויות המתייחסות לנכסים אלה חייבים להיות זמינים למכירה מיידית במצבו הנוכחי, ההנהלה צריכה להיות מחויבת לתכנית למכור את הנכס, כמו כן, צריכה להיות תוכנית פעילה בביצוע לצורך איתור קונה. מכירת הנכס חייבת להיות צפויה ברמה גבוהה ממועד סיווג לראשונה. נכסים אלה חדלים להיות מופחתים ממועד סיווג כזה ויוצגו בנפרד כנכסים שוטפים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים או השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה. נכסים שסווגו בעבר במסגרת נדל"ן להשקעה ימשיכו להמדד בשווי הוגן. התחייבויות פיננסיות הנובעות מפריטים אלה נמדדים לפי העלות המופחתת.

תשלומים מבוססי מניות

עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים עם צדדים שאינם עובדים של החברה נמדדות בשווי הוגן של הסחורות או השירותים שהתקבלו, להוציא כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, ובמקרה כזה הן נמדדות בשווי הוגן של המכשירים הוניים המוענקים במועד שבו הישות רוכשת את הסחורות או שבו הצד שכנגד מעניק את השירותים.

עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים עם עובדים של החברה וספקי שירותים דומים אחרים נמדדות בשווי הוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. פרטים לגבי קביעת השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים עם עובדים של החברה מפורטים בביאור 20.

השווי ההוגן שנקבע במועד ההענקה של התשלום מבוסס המניות המסולק במכשירים הוניים מוצא כהוצאה על בסיס הקו הישר על פני תקופת השירות, בהתבסס על אומדן החברה לגבי המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר. בסוף כל תקופת דיווח, החברה מתקנת את האומדן שביצעה לגבי מספר המכשירים הוניים הצפויים להבשיל. ההשפעה של תיקון האומדנים המקוריים, אם יש, מוכרת ברווח או הפסד כך שההוצאה המצטברת משקפת את האומדן המתוקן בלויית התאמה מתאימה להפרשה לשירות המסולק במכשירים הוניים.

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

2 עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הכרה בהכנסה

מקורות ההכנסה העיקריים של החברה והכנסות אלה למטרת הדוחות הכספיים הם כדלקמן:
הכנסות מפעילויות נופש מוכרות כאשר השירות סופק.
הכנסות מפעילויות של בתי מלון ומסעדות מוכרות בזמן שהסחורות והשירותים נמסרים.
מכירת נכסי נדל"ן מוכרת כאשר כל הדרישות המהותיות בהסכם המכירה התקיימו, סיכויי הבעלות הועברו לקונה והתקבל פיקדון מתאים.

הכנסות בגין דמי הרשמה מוכרות כאשר סביר שהתמורה בגין תתקבל ואין אי ודאות משמעותית לגביה. הכנסות מדמי חבר חודשיים מוכרות על בסיס חודשי.
הכנסות ממכירה של יחידות שימוש בשיטת "Timeshare" מוכרות רק כאשר הלקוח השלים חתימה על חוזה המכירה המחייב, תקופת הביטול הסטטוטורי פגה (תקופה זו הינה הזמן שלאחריו הרוכש אינו זכאי להחזר כספי בעבור רכישתו פרט לאי מסירת הטובין על ידי החברה), התמורה ניתנת לגבייה וכל ההתחייבויות הנותרות הושלמו. בנוסף על הרכוש לעמוד בקריטריון הראשוני לרכישה שהינו מקדמה בסכום מינימלי וקריטריונים נוספים להמשך ההשקעה.
מכירות של יחידות בבתים משותפים מוכרות כהכנסות כאשר הסכום לתשלום בסגירה הראשונה מתקבל במזומן. סכום זה מהווה לרוב בין 15% ל- 20% מהתמורה הכוללת. מועד הסגירה הראשונה הינו המועד שבו הרוכש מקבל את ההחזקה הפיסית בנכס. במועד זה, הקונה זכאי לאכלוס וממציא התחייבות לקבלת משכנתא בסכום יתרת התמורה, שמבטיחה את גביית התמורה הכוללת. המוכר, באותו מועד, מתחייב להעביר את הבעלות עם ההכרה על פי חוק הבתים המשותפים של תחום השיפוט הרלוונטי. להערכת החברה, במועד מסירת החזקה, עיקר הסיכונים וההטבות הועברו לרוכש והופסקה המעורבות הניהולית האופיינית ברמה המיוחסת לבעלות, או לשליטה אפקטיבית ביחידה. בתקופת הביניים שבין מסירת החזקה לבין רישום הבעלות על שם הרוכש, שאורכה האופייני חודשים ספורים, נושא הרוכש בעלויות אופייניות לבעלות, כגון ביטוח ומיסים המוטלים בשל הנכס.

הכנסות ממכירת שירותים מוכרות כאשר השירותים מבוצעים. סכומים המתקבלים עבור שירותים שלא ניתנו מדווחים כהכנסות נדחות ומסווגים כהתחייבות. הכנסות אחרות כגון מכירת כרטיסי מתנה מוכרות בעת השימוש.
הכנסות מנכסים כוללות דמי שכירות מדיירים במסגרת הסכמי שכירות, שכירות תמורת אחוז מההכנסות של העסק, מס רכוש והחזרי עלויות תפעול, דמי ביטול שכירות, הנחות בשכירות, הכנסה מחנייה והכנסות נלוות. פיקדונות של דיירים מבוטאים כהתחייבויות.

החברה מדווחת על שכירות מדרגית על בסיס הקו הישר במשך התקופה של כל שכירות רלוונטית להוציא שכירות תמורת אחוז מההכנסות של העסק.
שכירות תמורת אחוז מההכנסות של העסק מוכרת לאחר שהושגו רמות המכירה המינימליות בהתאם לכל שכירות.
הכנסה מריבית מנכס פיננסי מוכרת כאשר יש סבירות שהתועלת הכלכלית תזרום לחברה ושניתן למדוד באופן סביר את סכום ההכנסה.
הכנסה מריבית נצברת על בסיס זמן, על ידי התייחסות ליתרת החוב ולשיעור הריבית האפקטיבית הרלוונטי.

עלויות אשראי

עלויות אשראי המיוחסות באופן ישיר לרכישה, בנייה או ייצור של נכסים כשירים שהם נכסים שדורשים בהכרח תקופת הכנה ארוכה לשם שימושם המיועד או לשם מכירתם מתווספות לעלות הנכסים הללו, עד למועד שבו הנכסים מוכנים באופן משמעותי לשימושם המיועד או למכירה.

כל עלויות האשראי האחרות מוכרות ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרמו.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

2 עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הטבות לעובדים

הטבות לעובדים לזמן קצר מוכרות כהוצאה עם מתן השירותים לחברה. הטבות אלו כוללות בעיקר: שכר, משכורות והפקדות מעסיק למוסד לביטוח סוציאלי, ימי חופשה ומחלה, בונסים אשר עתידים להיות מסולקים במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים, הטבות שלא במזומן כגון ביטוחי שניים, רפואי, וביטוחי חיים. החברה משלמת עבור עובדים מסוימים תשלומים לקופות גמל (RRSP) (Registered Retirement Saving Plan) תשלומים אלה מוכרים כהוצאה עם מתן השירות לחברה. RRSP הינו מכשיר חסכון מאושר ע"י ממשלת קנדה אשר מאפשר ליחיד חסכון לטווח ארוך עם דחיית אירוע המס למועד המשיכה. הטבה זאת ניתנת לפי שיקול דעת החברה. אין לחברה התחייבות לתשלום לתוכנית זאת בתום סיום העסקת עובד.

אין לחברה התחייבות למתן הטבות לעובדים לאחר סיום יחסי עובד מעביד. התחייבות לתשלום בגין אי מתן הודעת סיום יחסי עובד מעביד ע"י החברה מוכרת כמוקדם מבין אלה: כאשר לא ניתן לחברה לחזור בה מההודעה הזאת או כאשר החברה מכירה בהוצאות עקב ארגון מחדש.

מיסים על ההכנסה

מיסי הכנסה מחושבים תוך שימוש בשיטת ההתחייבויות. על פי שיטה זו, נכסי מיסים והתחייבויות נדחים נקבעים על בסיס הפרשים זמניים בין דיווח כספי ובסיס מס עבור נכסים והתחייבויות ונמדדים תוך שימוש בשיעורים וחוקים שחוקקו באופן משמעותי ושיהיו בתוקף כאשר צפוי שהפרשים אלה יתהפכו. המס הנדחה לא מדווח אם הוא נובע מהכרה ראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה שבזמן העסקה לא השפיע על החשבונאות ולא על ההכנסה החבה במס או על ההפסד. הערך הספרים של נכסי מיסים נדחים נבדק בסוף כל תקופת דיווח ומופחת ככל שאין עוד סבירות שיהיו מספיק רווחים זמינים ברי מיסוי להשבת כל הנכסים או חלקם.

מיסים נדחים ניתנים על הפרשים זמניים הנובעים מהשקעות בחברות בת למעט כאשר העיתוי של היפוך הפרש הזמני נשלט על ידי החברה ויש סבירות שההפרש הזמני לא ישתנה בעתיד הנראה לעין. נכסי והתחייבויות מיסים נדחים הנובעים מאותו תחום מיסוי מקוזזים.

באשר לתיקון ל- IAS 12, התחייבויות מיסים נדחים הנובעות מהחזקת נכסים להשקעה נמדדות על בסיס ההנחה שהן תתממשנה מהמכירה.

רווח למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

מטבע הפעילות ומטבע הצגה

מטבע הפעילות של החברה הוא דולר קנדי מלבד, Skyline Cleveland Acquisitions Inc, Skyline Cleveland Renaissance Inc and Skyline Bear Valley Inc שמטבע הפעילות שלהן, הוא דולר ארה"ב. בדוח זה ניתן תרגום של הדוחות הכספיים לש"ח, וזאת בהתאם לכללים שנקבעו בתקנות ניירות הערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, המתייחסות לתאגיד אשר מטבע הדיווח שלו אינו השקל. תרגום הנתונים הכספיים מ - דולר קנדי ל - ש"ח נעשה בהתאם לכללים שנקבעו ב- IAS21. בהתאם לכללים אלה: נכסים והתחייבויות תורגמו לפי שער הסגירה לכל תאריך מאזן. הכנסות והוצאות תורגמו לפי שער חליפין ממוצע בתקופות בהן הן התהוו. אולם, במקרים של עסקאות מהותיות, הכנסות והוצאות מתורגמות לפי שער החליפין כפי שהיו במועד העסקאות עצמן. רכיבים הוניים תורגמו לפי שער החליפין במועדים בהם הם התהוו. הפרשים שנוצרו בעקבות התרגומים האמורים נזקפו לקרן הונית.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

2 עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

שערי חליפין היציגים של הדולר הקנדי לעומת השקל כפי שמתפרסמים על ידי בנק ישראל, לתאריכים רלוונטיים לדוחות כספיים אלה ניתנים להלן:

ליום 31 בדצמבר:

2014	2015	
3.359	2.814	שער דולר של קנדה (בש"ח ל - 1 דולר)
3.239	3.045	שער דולר קנדי ממוצע לשנה (בש"ח ל-1 דולר)
3.889	3.902	שער דולר של ארה"ב (בש"ח ל - 1 דולר)
3.577	3.884	שער דולר ארה"ב ממוצע לשנה (בש"ח ל-1 דולר)

שיעור השינוי באחוזים:

שיעור השינוי באחוזים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר:

2.9%	-16.2%	דולר של קנדה
12.0%	0.3%	דולר של ארה"ב

31 בדצמבר	
2014	2015
(מבוקר)	(מבוקר)
49,274	39,209
910	762
<u>50,184</u>	<u>39,971</u>

טווח ריבית
0.20% - 0.50%
0.50%

3 מזומנים ושוי מזומנים
מזומנים ושוי מזומנים
פקדונות בנק לזמן קצר

14,230	12,655
471	325
(195)	(162)
<u>14,506</u>	<u>12,818</u>

4 לקוחות והכנסות לקבל
אורחים ולקוחות
הכנסות שכירות לקבל
בניכוי – הפרשה לחובות מסופקים

666	195
19	(33)
(490)	--
<u>195</u>	<u>162</u>

תנועה בהפרשה לחובות מסופקים:
יתרה ל- 1 בינואר
הפרש בגין שער חליפין
התאמה להפרשה
יתרה לסוף תקופה

1,199	1,449
12,917	14,676
1,871	1,930
<u>15,987</u>	<u>18,055</u>

5 חייבים אחרים ויתרות חובה

מוסדות
פקדונות (א)
חייבים אחרים

כל הסכומים הם לזמן קצר. היתרה של חייבים אחרים נחשבת קירוב סביר לשוי הוגן.

(א) מקדמות מרוכשים בגין פרויקטי נדל"ן שונים של החברה. המקדמות מוחזקות בנאמנות בידי עו"ד של החברה האחראים על הפרוייקט. ככלל המקדמות מבטחות ושמורות לצורך עמידה בחוקי הבנייה למגורים באונטריו.

6 פקדונות בנק שהשימוש בהם מוגבל

הפקדונות במוסדות בנקאיים כפופים למגבלות חיצוניות מסוימות המוטלות ביחס לשימוש החברה בכספים אלה. נכון ליום 31 בדצמבר 2015, פקדונות בנק מוגבלים כוללים גם סכום של כ- 563 אלפי דולר קנדי (כ- 1,584 אלפי ש"ח) וכ- 563 אלפי דולר קנדי (כ- 1,891 אלפי ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2014, בכתבי ערבות לטובת רשויות מקומיות בהן מתקיימות פעילויות בתחום פיתוח הקרקעות.

31 בדצמבר	
2014	2015
(מבוקר)	(מבוקר)
2,029	2,355
1,595	2,491
840	591
<u>4,464</u>	<u>5,437</u>

7 מלאי

מזון ומשקאות
לבוש ואביזרים
מלאי אחר

8 מלאי נדל"ן

30,664	26,559	(א) (ב)	מגרשים מחוברים לשרותי תשתית
59,598	--	(א)	קרקעות לא מפותחות
12,622	48,701	(ב) & (ג)	יחידות דיור בבניה
35,893	32,272	(ב) & (ג)	מגרשים בתהליך חיבור לשרותי תשתית
138,777	107,532		מלאי נדל"ן לזמן קצר
29,569	72,038	(א)	מלאי נדל"ן לזמן ארוך
<u>168,346</u>	<u>179,570</u>		

(א) פורט מקניקול, אונטריו

במהלך שנת 2011 ייעדה החברה חלק מהקרקעות בפורט מקניקול כמלאי והחלה בפיתוח מסחרי בכוונה למכור את הקרקעות המפותחות כמגרשי מגורים, בתים פרטיים, דו משפחתיים ואזורים מסחריים. במועד ההעברה למלאי, הוערך שווי הקרקעות לפי שווי ההוגן בהתבסס על הערכת שווי שהוכנה על ידי שמאי בלתי תלוי. בשנת 2015, העריכה החברה את פורטפוליו הקרקעות בפרוייקט שברשותה והחליטה לסווג חלק ממלאי הקרקעות בסך של כ- 72,038 אלפי ש"ח (כ-25,599 אלפי דולר קנדי) למלאי לזמן ארוך (בשנת 2014 סך של כ- 29,569 אלפי ש"ח שהיוו כ- 8,804 אלפי דולר קנדי), היות ולהערכת ההנהלה מלאי קרקעות זה צפוי להיות מפותח בתוך זמן ארוך יותר ממחזור התפעולי של החברה.

(ב) הנטסוויל, אונטריו – דירהרסט

ב- 16 באוגוסט 2012, רכשה חברת בת של החברה 32 מגרשים ריקים הממוקמים בהנטסוויל, אונטריו, במחוז מוסקוקה ליד אתר הנופש דירהרסט, בתמורה כוללת של כ- 3,953 אלפי דולר קנדי (כ- 16,159 אלפי ש"ח). מגרשים אלה הם חלק מתוכנית פיתוח מתוכננת אשר שלב הפיתוח הראשון שלה הושלם. במאי 2011 החברה ייעדה חלק מהקרקעות שנרכשו ברכישה לראשונה של דירהרסט למלאי והחלה בפיתוח מסחרי בכוונה למכור את הקרקעות המפותחות כיחידות מגורים או מגרשים המחוברים לשירותים. הערך ההוגן של קרקעות אלו במועד הסיווג נקבע בהתבסס על הערכת שווי שהוכנה על ידי שמאי בלתי תלוי. בנוסף, החברה מקדמת את פרוייקט הדירות החדש שלה ה- Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst. ליום 31 בדצמבר, 2015, כ- 42% מהפרוייקט נמכר (שיעור זה מייצג כ- 62 מיליון ש"ח / כ-22 מיליון דולר קנדי, ממחזור ההכנסות החזוי של הפרוייקט).

(ג) בארי, אונטריו – הורסו

בנובמבר 2011, ייעדה החברה חלק מהקרקע באתר הנופש הורסו כמלאי והחלה בקידום מכירת דירות. הערך ההוגן של הקרקע נקבע בהתבסס על הערכת שווי שהוכנה על ידי שמאי בלתי תלוי. השלב הראשון של פרוייקט ה- Copeland House צפוי להיות מושלם במהלך הרבעון הראשון של שנת 2016.

קרקעות Blue Mountain

(ד) במאי 2015, חברת Skyline Blue Mountain Development Inc, חברה בת של החברה (60%), התקשרה בהסכם עם צד שלישי למכירת שני גושי קרקע באתר הנופש Blue Mountain, בתמורה כוללת של כ- 8,000 אלפי דולר קנדי (ליום 31 בדצמבר, 2015 כ-22,513 אלפי ש"ח). העסקה הפכה להיות סופית ביוני, 2015. לבקשת הרוכש, החברה הסכימה לחבר את אחד הגושים לתשתיות (to service the land), ככזה, סווג גוש הקרקע למלאי. מסירה של גוש הקרקע הרשום בשווי ההוגן בספרי החברה בסך של כ- 5,516 אלפי ש"ח (כ-1,960 אלפי דולר קנדי) הושלמה בפברואר 2016 (ראה באור 9).

31 בדצמבר	
2014	2015
(מבוקר)	(מבוקר)
95,099	77,208
54,060	45,752
19,161	49,981
--	5,628
26	1,001
<u>168,346</u>	<u>179,570</u>

(ה) סיכום מלאי נדל"ן הוא כדלקמן:

פורט מקניקול (א)
 דירהרסט (ב)
 הורסו (ג)
 בלו מאונטיין - קרקעות (ד)
 אחרים

לא בוצע רישום של מלאי בערך שווי הוגן בניכוי עלות למכירה.

(ו) לפרטים נוספים ראה באור 21 (ג).

9 נכסים מוחזקים למכירה

באפריל 2015, הנהלת החברה השיקה תכנית למכירה חלק מנכסי החברה, אשר לדעתה מיוצבים בצורה הטובה ביותר למכירה. כתוצאה מכך, חלק מנכסי החברה סווגו כנכסים מוחזקים למכירה בדוחותיה הכספיים של החברה. ההנהלה מתכננת להשתמש בחלק מתמורת מהמכירה של נכסים אלה, בין היתר, כדי לחפש הזדמנויות השקעה חדשות.

בהמשך להחלטה כאמור, וההצעה שקיבלה הנהלת החברה למכור את מלון ה-Cosmopolitan בדאון טאון טורונטו (מכירה שהושלמה ביום 8 ביולי 2015), סיווגה החברה גם את מלון ה-Pantages כנכס מוחזק למכירה ביוני 2015, בהתאם לתקן IFRS 5. ההלוואות המיוחסות לנכס זה בסך של כ- 12,364 אלפי דולר קנדי (כ- 34,794 אלפי ש"ח) סווגו להתחייבויות שוטפות. כמו כן, הנהלת החברה סיווגה חלק מהקרקעות באתר Blue Mountain כנכסים מוחזקים למכירה. הנכסים שסווגו כמוחזקים למכירה מצופים להמכר תוך שנה.

31 בדצמבר	
2014	2015
(מבוקר)	(מבוקר)
--	60,309
--	32,250
--	92,559

מתחם Pantages
קרקעות ב- Blue Mountain
יתרה לסוף התקופה

31 בדצמבר	
2014	2015
(מבוקר)	(מבוקר)
301,227	355,824
1,023	5,220
46,654	2,944
9,149	(56,365)
--	(39,839)
(2,229)	(5,628)
355,824	262,156

10 נדל"ן להשקעה

יתרה לתחילת התקופה
תוספות
התאמה לשווי הוגן
הפרשי תרגום
העברה לנכסים מוחזקים למכירה
העברה למלאי
יתרה לסוף התקופה

הנדל"ן להשקעה נמדד לפי מודל השווי ההוגן באמצעות הערכות שווי. הערכות אלו בוצעו בדצמבר 2015 ובדצמבר 2014 על ידי שמאים בלתי תלויים ובעלי ניסיון עדכני בהערכת נכסים במתחמים השונים. השמאים השתמשו בשילוב של שיטת ההשוואה הישירה ושיטת היוון תזרים מזומנים כאשר אלה היו רלוונטיות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

שווי הוגן הוא הסכום שבו ניתן היה להחליף נכס, בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

10 נדל"ן להשקעה (המשך)

להלן טבלה אשר מסכמת את עיקרי הערכות השווי של נדל"ן להשקעה:

להלן טבלה אשר מסכמת את עיקרי הערכות השווי של נדל"ן להשקעה:				
31 בדצמבר 2014		31 בדצמבר 2015		
(מבוקר) עלות מצטברת	(מבוקר) שווי הוגן	(מבוקר) עלות מצטברת	(מבוקר) שווי הוגן	בסיס הערכה
				שמיאי
				נכס
				קרקע לפיתוח ב- 1101 Horseshoe Valley Road County of Simcoe, Ontario
42,513	54,927	35,621	46,022	שיטת ההשוואה הישירה (1) Cushman & Wakefield Ltd
17,089	63,417	18,621	53,136	שיטת ההשוואה הישירה (1) Cushman & Wakefield Ltd
19,278	51,991	16,440	43,562	שיטת ההשוואה הישירה (1) Cushman & Wakefield Ltd
5,001	12,356	4,190	10,353	שיטת ההשוואה הישירה (1) Cushman & Wakefield Ltd
5,837	9,058	--	--	שיטת היזון הכנסות
8,185	8,185	8,237	8,228	שיטת היזון הכנסות
67,316	85,510	56,831	73,026	שיטת היזון הכנסות (2) Cushman & Wakefield Ltd
3,231	70,379	3,003	27,829	שיטת ההשוואה In 2015: CHS Realty Advisors Inc. In 2014: Avison Young Commercial Real & הישירה (1) & (3) Estate (Ontario) Inc
				קרקעות Blue Mountain

שנת 2015:

1. מעריכי השווי עשו שימוש בשיטת ההשוואה וביצעו התאמות לגודל, מיקום וזמן של העסקאות ששימשו לצורך ביצוע ההשוואה.

2. מעריך השווי השתמש בשיעור CAP בגובה של 6.75% ושיעור נכסים פנויים 4%.

שנת 2014:

3. מעריכי השווי עשו שימוש בשיטת ההשוואה וביצעו התאמות לגודל, מיקום וזמן של העסקאות ששימשו לצורך ביצוע ההשוואה.

מעריכי השווי עשו שימוש בתחזיות (רמה 3) באמידת השווי ההוגן של הנכסים. ההשפעה על הרווח והפסד כתוצאה מהערכות שווי אלו הוא רווחי שיערוך בסך של כ- 2,941 אלפי ש"ח (כ- 1,045 אלפי דולר קנדי). בשנת 2014: שיערוך בסך של כ- 13,891 אלפי דולר קנדי (כ- 46,654 אלפי ש"ח).

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

11 רכוש קבוע (המשך)

סה"כ	ציד וריהוט משרדי	מלונות בניינים ותוספות	קרקעות של מלונות	אתר נופש קרקע ומבנים
לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר, 2014				
(מבוקר)				
488,098	114,564	121,477	3,751	248,306
(95,957)	(46,165)	(40,467)	--	(9,325)
24,393	--	--	--	24,393
26,824	20,311	--	--	6,513
(202)	--	(202)	--	--
19,814	2,272	10,601	108	6,833
(17,428)	(12,337)	(2,309)	--	(2,782)
445,542	78,645	89,100	3,859	273,938
425,162	78,645	70,144	2,435	273,938
94,732	1,773	89,100	3,859	--
350,809	76,872	--	--	273,937

ערך בספרים לתחילת התקופה, ברוטו
פחת שנצבר לתחילת התקופה

רכישות (א)
תוספות
התאמה לשווי הוגן
הפרשי תרגום
פחת לשנה
יתרה לסוף השנה, נטו

ערך פנקסני שהיה מוכר אילו יושם מודל העלות

יתרה לסוף התקופה
סעיפים נמדדים לפי שווים ההוגן
סעיפים נמדדים לפי עלותם

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

11 רכוש קבוע (המשך)

(א) רכישות

31 בדצמבר, 2015

מלון Renaissance בקליבלנד, אוהיו, ארה"ב

ביום 25 ביוני, 2015 התקשרה חברת הבת (להלן בסעיף זה "חברת בת") בהסכם לרכישת המלון הרנסנס בדאון טאון קליבלנד, אוהיו. גודל מבנה המלון הנרכש הינו 873,000 רגל רבוע (כ- 81,000 מ"ר), הכולל 491 חדרים, 65,000 רגל רבועי של חדרי ישיבות הכולל 34 חדרי ישיבות, מספר מסעדות וחניון לכ- 304 רכבים. ב-20 באוקטובר, 2015, החברה התקשרה בהסכם עם צד שלישי (להלן: "השותף"). השותף הפך להיות הבעלים של 50% מההון בחברת הבת. רכישת המלון הושלמה ביום 28 באוקטובר, 2015 בתמורה לסך של כ- 19 מיליון דולר ארה"ב. העסקה מומנה על ידי הלוואות בעלי מניות כאשר החברה העבירה הלוואה בסך של כ- 6.5 מיליון דולר ארה"ב ואילו השותף העביר הלוואה בגובה של כ-14.5 מיליון דולר ארה"ב. השותף שילם לחברה עמלה בגובה של כ- 3.5 מיליון דולר ארה"ב. הנכס צפוי לעבור שיפוץ משמעותי במהלך שלוש עד ארבע שנים הבאות, אשר צפוי להיות מממן על ידי הלוואות מצדדים שלישיים והלוואות בעלי מניות. החברה תנהל את המלון "ניהול על". במסגרת ההסכם בין החברה לשותף, הוסכם על מנגנון שיפוי הדדי, לפיו במידה וייגרמו הפסדים כלשהם מפעילות המלון, לרבות אי החזר הלוואות בעלים, כל אחד מהצדדים ישא ב- 50% מאותם ההפסדים. החברה מחזיקה ב-50% ממניות החברה הבת והיא זכאית למנות את רוב הדירקטורים, על כן נמצאת בשליטה. המלון מופעל תחת זכינות של Marriott בהסכם ל-20 שנה באמצעות חברת הבת, שהינה בעלת הזכויות. חברת Aimbridge Hospitality LLC הינה מנהל הנכס של המלון. בהתאם ל- IFRS 3 החברה רשמה רווח מרכישה במחיר הזדמנותי של כ- 24,248 אלפי ש"ח (כ-8,274 אלפי דולר קנדי) לפני מס וכ-15,960 אלפי ש"ח (כ-5,446 אלפי דולר קנדי) אחרי מס.

31 בדצמבר, 2014

רכישת אתר Bear Valley בקליפורניה

ביום 5 באוגוסט, 2014 התקשרה החברה בהסכם (אחד מהמוכרים הינו צד קשור לאחד מבעלי מניות בחברה, אשר נמנה על חברי הדירקטוריון שלה) 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 דיור במחיר של כ-3,000 אלפי דולר ארה"ב. החברה סגרה את העסקה ביום 19 בדצמבר, 2014. לאור העבודה כי סגירת העסקה התרחשה קרוב ליום 31 בדצמבר, 2014 והדרישה להעריך את השווי של ההתחייבות התבססה על מידע מוגבל באותה העת, החברה השתמשה בהפרשות כדי לקבוע את ערך הנכס בסך של כ- 7,198 אלפי דולר קנדי וכנגדה נרשמה התחייבות בגובה 2,860 אלפי דולר קנדי, לכשמידע מהימן יותר התקבל, יתרות אלו נבחנו מחדש, לא בוצע כל שינוי, בהתבסס על IFRS 3.45. סך המזומן ששולם היה 2,672 אלפי דולר קנדי (כ-9,055 אלפי ש"ח). ההתחייבות שנרשמה מופחתת על פני עשר שנים בקו ישר.

(ב) נכסים בחכירה מימונית

הערך בספרים נטו של נכסים בחכירה מימונית אשר נכללים ברכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2015 הסתכם לסך של כ- 1,499 אלפי דולר קנדי (כ-4,218 אלפי ש"ח), ליום 31 בדצמבר 2014 סך של כ- 1,830 אלפי דולר קנדי (כ-6,146 אלפי ש"ח).

(ג) מוחזק למכירה ונמכר

במהלך 2015, מלונות Cosmopolitan ו- Pantages, הממוקמים בדאון טאון טורונטו, סווגו כנכסים מוחזקים למכירה, בכפוף ל- IFRS 5. ביום 8 ביולי, 2015 השלימה החברה בהצלחה את עסקת מכירת החזקתיה במלון ה- Cosmopolitan הממוקם בדאון טאון טורונטו, לצד שלישי, בתמורה לסך של כ- 12,950 אלפי דולר קנדי. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים רווח בסך של כ-9,605 אלפי ש"ח (כ-3,219 אלפי דולר קנדי), זאת בתוספת של כ-5,855 אלפי ש"ח (כ-1,962 אלפי דולר קנדי) (לפני מס) אשר נרשמו במסגרת הרווח הכולל (ראה גם באור 9).

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

11 רכוש קבוע (המשך)

(ד) להלן טבלה אשר מסכמת את פרטי הערכות השווי של הרכוש הקבוע העיקרי. במהלך 2015 נמכר מלון ה- Cosmopolitan ומלון ה- Pantages סווג כנכס מוחזק למכירה:

31 בדצמבר 2014				
(מבוקר)				
1	Pantages Suites Hotel & Spa, טורונטו, אונטריו	Cushman & Wakefield Ltd.	שיטת הוון תזרים המזומנים תוך שימוש בשיטת היוון הכנסות	55,320 62,846
2	מלון קוסמופוליטן, טורונטו, אונטריו	Cushman & Wakefield Ltd.	שיטת הוון תזרים המזומנים תוך שימוש בשיטת היוון הכנסות	20,880 30,583

מערכי השווי השתמשו בנתוני רמה 2 בכל הקשור להערכתם את השווי ההוגן של הנכסים המוזכרים לעיל. ההשפעה של השערך באה לידי ביטוי בדוח על הרווח הכולל.

(ה) פרטי הערכות שווי של פריטים מתוך רכוש קבוע:

בהמשך לצירוף עסקים שבוצע עם רכישת פעילות מלון ה-Renaissance, חלק מפריטי הרכוש הקבוע הוכרו בשווי ההוגן שלהם, כנדרש על פי IFRS 3. ההנחות העיקריות ששימשו בקביעת השווי ההוגן הינן כדלקמן:

הנכס	שווי הוגן באלפי ש"ח	ערך בספרים נטו יום 31 בדצמבר, 2015	תאריך הערכת השווי	רמה	בסיס הערכת שווי	הנחות/תחזיות העיקריים ששימשו בביצוע ההערכה
Renaissance Hotel and Parking garage, Cleveland, Ohio, USA	98,927	98,333	יולי 2015	רמה 3	היוון תזרימי מזומנים באמצעות גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	ה-NOI* השנתי המיוצב בשנת 2019 עומד על כ- 6 מיליון דולר אמריקאי (כ-23.4 מיליון ש"ח) שיעור היוון: 15% שיעור תפוסה מיוצב: 60% מספר חדרי מלון מיוצב: 491 שיעור ה-CAP הינו: 10%

* ה-NOI מוגדר כרווח מפעולות רגילות בנטרול פחת. לדעת הנהלת החברה לא חל שינוי מהותי בשוויים של נכסים אלו ממועד הערכות השווי.

(ו) שעבודים:

שעבודים רשומים על הרכוש הקבוע של החברה, רובו ככולו, לרבות כל הקרקעות, מבנים, שיפורים, ומרכיבי ציוד ניידים ובלתי ניידים. ראה באור 21 (ג).

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

12 נכסים בלתי שוטפים אחרים

31 בדצמבר	
2014	2015
(מבוקר)	(מבוקר)
974	796
1,125	1,191
(870)	(543)
1,229	1,444

הוצאות מימון וחכירה נדחות
פקדון לזמן ארוך
פחת נצבר של הוצאות נדחות

13 מס נדחה

(א) מיסוי בקנדה

ההכנסה החייבת במס של קבוצת החברה כפופה למס החברות שבתוקף (פדרלי ופרובינציאלי) הנמצא בטווח שבין 25% ל-26.5%. חברה תושבת קנדה המממשת רווח הון ממוסדה בקנדה בלבד על מחצית מרווח ההון. ככלל ובכפוף לתנאים מסוימים, חברה תושבת קנדה שמקבלת דיבידנד לא תהא חייבת במס בקנדה או שלא יהיה לדיבידנד השפעה על ההכנסה החייבת שלה. דיבידנדים בין חברות הקבוצה אינם חייבים במס (לחברה המקבלת אותו) ולא מותר בניכוי לחברה המחלקת אותו. על פי כללי ה-FAPI (Foreign Accrual Property Income), חברה תושבת קנדה עשויה להיות מחויבת במס בקנדה בגין רווחים פסיביים בלתי מחולקים של חברה זרה ולקבל הקלה על מס שחל בחו"ל המוטל על רווחים אלה. באופן כללי, חלוקת דיבידנדים מחברה תושבת קנדה לתושב זר כפופה לניכוי מס במקור של 25%. שיעורי מס מופחתים יכולים לחול על בסיס אמנת מס רלוונטית (אם הדבר רלוונטי). על פי אמנת המס בין ישראל לקנדה, תשלומי דיבידנדים וריבית כפופים לניכוי מס בשיעור מופחת של 15%.

ככלל חברות הקבוצה רשאיות להעביר לשנים הבאות הפסדים פירותיים למשך 20 שנה משנת היווצרותם או לקזזם נגד רווחי 3 השנים הקודמות. הפסדי הון (מחצית מהפסדי ההון בפועל) יכולים להיות מקוזזים כנגד רווחי שלוש שנים הקודמות וכן להעביר לשנים הבאות ללא הגבלת זמן ולקזזם כנגד הכנסות מרווחי הון בשנים אלה. השומה נחשבת לסופית ואינה יכולה להיפתח על ידי רשות המיסים הקנדית ולא להיות מתוקנת על ידי החברה הנישומה לאחר ארבע שנים מיום ביצוע "הערכה" על ידי רשויות המס בקנדה.

(ב) מיסוי בארה"ב

החברות הבנות האמריקאיות של החברה כפופות למס חברות בשיעורים הרגילים בארה"ב (מס פדרלי בשיעור של עד 35%, במדינת אוהיו 0.2% מס מחזור, במדינת קליפורניה מס הכנסה של כ-8.8% וכן מסי עירייה, אשר ניתנים לניכוי בחישוב מס ההכנסה הפדרלי).

בהתאם לאמנת המס בין קנדה וארה"ב, על חלוקת הדיבידנד מארה"ב לחברה, חל שיעור מס מופחת של 5%, בתנאי שבבעלות החברה לפחות 10% ממניות החברה המשלמת את הדיבידנד. תשלום הריבית לחברה אינו כפוף לניכוי מס במקור.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

13 מס נדחה (המשך)

(ג) מיסים נדחים, נטו:

חלק מההכנסות וההוצאות החשבונאיות עשויות להיות מוכרות בשנים מוקדמות או מאוחרות יותר לצורכי מס. הפרשי עיתוי אלו משתקפים ביתרות מסים נדחים אשר מגלמות מיסים שישלמו או יתקבלו בתקופות עתידיות.

להלן ההרכב והתנועה במיסים נדחים:

נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע	הפסדים להעברה	הפרשי עיתוי	אחרים	סה"כ
(53,732)	(6,149)	38,034	(39,347)	108	(61,086)
יתרה ל- 31 בדצמבר, 2013					
(1,554)	(178)	1,100	(3,347)	--	(3,979)
--	53	--	--	--	53
(12,524)	40	5,851	1,172	672	(4,789)
יתרה ל- 31 בדצמבר, 2014					
(67,810)	(6,234)	44,985	(41,522)	780	(69,801)
10,994	1,015	(6,584)	1,714	(125)	7,014
--	(97)	--	--	--	(97)
(1,350)	2,690	(1,531)	(14,721)	172	(14,740)
יתרה ל- 31 בדצמבר, 2015					
(58,167)	(2,626)	36,870	(54,529)	827	(77,624)

המיסים הנדחים מחושבים בשיעורי מס שבטוח שבין 12.5% ל- 39.83% (שיעורי המס רלוונטיים בשימוש לרבות מס פדרלי, מס פרובינציאלי ומס מדינה). ניצול נכסי המסים הנדחים תלוי בכך שתהיה הכנסה מספקת אשר חייבת במס בשנים הבאות.

מוצגים במאזן:

31 בדצמבר	
2014	2015
(מבוקר)	(מבוקר)
36,636	28,231
(106,437)	(105,855)
(69,801)	(77,624)

בנכסים בלתי שוטפים
בהתחייבויות לזמן ארוך

(*) סווג מחדש

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

13 מס נדחה (המשך)

(ד) שיעורי מס

מס הכנסה פדרלי ופרובינציאלי בקנדה ובארה"ב מחושב על בסיס שיעורי המס המשולבים הבאים:

2014	2015	שיעורי מס על רווחים שאינם רווחי הון
26.50%	26.50%	אונטריו
39.83%	39.83%	קליפורניה, ארה"ב
34.10%	34.10%	אוהיו, ארה"ב
25.00%	26.00%	אלברטה
		שיעורי מס רווחי הון
13.25%	13.25%	אונטריו
39.83%	39.83%	קליפורניה, ארה"ב
34.10%	34.10%	אוהיו, ארה"ב
12.50%	13.00%	אלברטה

(ה) הפסדים פירותיים

נכון ל- 31 בדצמבר 2015 לחברה יש הפסדים פירותיים להעברה בסך של כ- 48,949 אלפי דולר קנדי (כ- 137,747 אלפי ש"ח), הפסדים אלה יפקעו במועדים שונים ועד ליום 31 בדצמבר, 2035. ליום 31 בדצמבר 2014, סך של כ- 50,559 אלפי דולר קנדי (כ- 169,102 אלפי ש"ח).

14 השקעות זמינות למכירה

לחברה הייתה השקעה בשיעור 9.07% במלון קינג אדוארד אשר סווגה כזמינה למכירה ונמדדה לפי שווייה ההוגן בהתאם להוראות IAS 39. ביום 29 באוקטובר, 2015, חברה החברה את חלקה (9.07%) בחברת King Edward Realty Inc אשר מחזיקה במלון King Edward בדאון טאון טורונטו, אונטריו, קנדה, בתמורה לסך של כ- 5,164 אלפי דולר קנדי (כ- 15,172 אלפי ש"ח), כתוצאה מכך, רשמה החברה רווח בסך של כ- 550 אלפי דולר קנדי (כ- 1,616 אלפי ש"ח) לפי מס. אין משכנתא או הלוואה הקשורה בהשקעה זו.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

15 אשראי ממוסדות כספיים

31 בדצמבר	
2014	2015
(מבוקר)	(מבוקר)
1,713	26,120
24,094	105,006
25,807	131,126

הלוואות לזמן קצר
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

לפרטים נוספים ראה באור 17.

16 זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2014	2015
(מבוקר)	(מבוקר)
4,302	3,132
2,448	1,235
--	158
5,626	7,187
1,125	768
4,027	3,481
13,068	22,428
3,175	2,871
33,771	41,260

הפרשה לעלויות השלמה
מוסדות
הכנסות מראש
התחייבויות בגין שכר ומשכורת
התחייבות לבעלי יחידת מלונאות
התחייבות לבעלי עניין (ראה באור 18)
הוצאות לשלם
אחר

כל הסכומים הם לזמן קצר. הערך בספרים של זכאים ויתרות זכות הינו קירוב סביר לשווי ההוגן שלהם.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

17 הלוואות

הנהלת החברה החליטה לשנות את אופן ההצגה של הביאור, היות ולדעתה, האופן בו הביאור הוצג בעבר לא תרם להבנת קורא הדוחות הכספיים.

(א) הלוואות לפרעון מורכבות מהסכומים הבאים:

משכנתאות והלוואות ממוכרי נכסים

ליום 31 בדצמבר, 2015

יתרה בניכוי חלויות שוטפות (1)	יתרה	שיעור ריבית	
76,417	238,579	5.24%	הלוואות ממוסד פיננסי צמוד לדולר קנדי (*)
59,409	61,110	5.84%	הלוואות ממוסד פיננסי צמוד לדולר אמריקאי (**)
57,447	57,447	6.00%	הלוואות מהשותף במלון ה- Renaissance צמוד לדולר אמריקאי (***)
2,161	4,218	4.75-9%	חכירה מימונית
195,434	361,354		הוצאות מימון נדחות
(3,304)			הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים
192,130			

(1) החלויות השוטפות כוללות הלוואות בגין נכסים מוחזקים למכירה.

(*) שיעור ריבית ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2015. הריבית הינה בעיקר משתנה.

(**) שיעור ריבית ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2015. שיעור הריבית הינו קבוע.

(***) שיעור ריבית ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2015. הריבית הינה קבועה.

שיעור הפריים בקנדה ביום 31 בדצמבר, 2015 הינו 2.7%

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

17 הלוואות (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2014

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית	
247,875	270,048	5.49%	הלוואות ממוסד פיננסי צמוד לדולר קנדי (*)
61,133	62,644	5.87%	הלוואות ממוסד פיננסי צמוד לדולר אמריקאי (**)
4,027	6,150	4.75-8.8%	חכירה מימונית
313,035	338,842		
(4,672)			הוצאות מימון נדחות
<u>308,363</u>			הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים

(*) שיעור ריבית ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2014. הריבית הינה בעיקר משתנה.

(**) שיעור ריבית ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר, 2014. שיעור הריבית הינו קבוע.

שיעור הפריים בקנדה ביום 31 בדצמבר, 2014 הינו 3%

לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר :

165,919	2016
79,158	2017
56,638	2018
10,958	2019
3,036	2020
42,341	2021 ואילך
<u>358,050</u>	

(ג) לגבי שעבודים, ראה באור 21(ג)

הלוואות בסך 102,927 אלפי דולר קנדי (כ- 289,647 אלפי ש"ח) מובטחות בשעבודים הרשומים על נכסי החברה המסתכמים בסך 335,911 אלפי דולר קנדי (כ- 945,287 אלפי ש"ח). 93,158 אלפי דולר קנדי (כ- 262,156 אלפי ש"ח) מסך הנכסים נמדדים לפי שווים ההוגן, סך 211,822 אלפי דולר קנדי (כ- 596,088 אלפי ש"ח) מתייחס לנכסים הנמדדים לפי עלות וסך של כ- 32,891 אלפי דולר קנדי (כ- 92,559 אלפי ש"ח) בגין נכסים מוחזקים למכירה, נמדדים בהתאם ל IFRS 5.

(ד) לגבי התחייבויות תלויות, אנא ראה באור 21(ב)
(ה) קו אשראי

לחברה קו אשראי, אשר חודש בדצמבר 2014, ועמד על סך של כ- 14,500 אלפי דולר קנדי (כ- 40,804 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2015) קו האשראי נושא ריבית שנתית של 9%, המשולם מידי חודש. החברה התחייבה לפרוע את יתרת קו האשראי עד ליום 30 בנובמבר, 2016. ליום 31 בדצמבר, 2015 לרשות החברה עומדת יתרת אשראי בגובה של כ- 11,300 אלפי דולר קנדי (כ- 31,799 אלפי ש"ח).

(ו) מימון Lakeside Lodge:

החברה קיבלה מימון בנקאי בסך של כ- 30,000 אלפי דולר קנדי (כ- 84,423 אלפי ש"ח) לצורך בניית פרוייקט דירות באתר הנופש Deerhurst. ההלוואה מותנית בהשגה של אבני דרך מסויימות, בין היתר, מכירות בגובה של כ- 26,779 אלפי דולר קנדי (כ- 75,359 אלפי ש"ח) וכן קבלת 15% מקדמות מרוכשים.

(ז) Renaissance:

הלוואה בסך של כ- 14,750 אלפי דולר אמריקאי (כ- 57,555 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2015) מהשותף של החברה במלון Renaissance בקליבלנד, שאינה מבוטחת בשיעור של כ- 6%. הלוואה זו צפויה להיות מוחלפת על ידי הלוואה ממוסד פיננסי. (ראה באור 39)

(ח) לחברה הלוואות מובטחות בשיעבוד אחרות, כחלק ממהלך עסקים הרגיל שלה, אשר אותן החברה מקבלת ופורעת לצורכי הפעילות השוטפות.

מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בקשר להלוואות מהותיות:
(ט) מימון מחדש של אתר הנופש Horseshoe Valley ואתר הנופש Deerhurst

ביום 1 בנובמבר, 2012, חתמה החברה על הסכם למימון חדש עם מוסד בנקאי. על פי ההסכם החברה קיבלה הלוואה בסך 37,000 אלפי דולר קנדי (כ- 148,000 אלפי ש"ח) שתחליף את הלוואה בסך 24,166 אלפי דולר קנדי (כ- 96,825 אלפי ש"ח) בריבית של 9.5% בגין אתר הנופש Horseshoe Valley והלוואה בסך של כ- 11,774 אלפי דולר קנדי (כ- 47,175 אלפי ש"ח) בגין אתר הנופש Deerhurst. המימון מחדש של שתי ההלוואות אפשר לחברה להפחית את שיעור הריבית המעורבת שעמד על 10% לריבית פריים + 1.75% (כיום 4.75%). משך ההלוואה הינו ל- 42 חודשים. ההלוואה תיפרע על ידי הלוואות כמפורט להלן: בששת החודשים הראשונים ממועד העמדת ההלוואה, תשלמנה הלוואות, מדי חודש, את הריבית בלבד. בחלוף ששת החודשים כאמור, תשלמנה הלוואות על חשבון קרן ההלוואה 123 אלפי דולר קנדי (כ- 492 אלפי ש"ח) וריבית. 750 אלפי דולר קנדי (כ- 3,000 אלפי ש"ח) ישמרו כריבית בעתודה. לחברה יש אפשרות לבצע פרעונות מוקדמים בסכומים של יותר מ- 1,000 אלפי דולר קנדי, במרווחים של 250 אלפי דולר קנדי, ללא עמלה. החברה לקחה על עצמה לעמוד בשתי אמות המידה הפיננסיות העיקריות: יחס שירות לחוב (DSCR) של לפחות 1.75 ויחס בין ההלוואה לשווי הנכס של 0.55. נכון ל- 31 בדצמבר, 2015 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות אלו, כאשר יחס הלוואה לשווי הנכס עומד על 0.28 ויחס שירות לחוב עומד על 7.57. ההלוואה צפויה להיפרע באפריל 2016, על כן, סווגה להתחייבויות שוטפות. החברה פנתה למספר מוסדות פיננסיים לצורך מחזור ההלוואה. ראה באור 39ד'.

17 הלוואות (המשך)
(י) רכישת אתר הנופש Blue Mountain

ב-15 באפריל 2013, השלימה החברה את הרכישה של חלק מהקומפלקס המסחרי הממוקם באתר "Blue Mountain" (ראה באור 10א). הרכישה מומנה באמצעות משכנתא מדרגה ראשונה לתקופה של 10 שנים בסך של 15,000 אלפי דולר קנדי (כ-53,250 אלפי ש"ח) הנושא ריבית בשיעור 6.75%. ההלוואה מובטחת באמצעות ערבות של החברה המאוחדת ושל השותף לעסקה שהינו גוף בלתי קשור המחזיק 40% מהמניות באתר הנופש Blue Mountain. חברת הבת התחייבה כי בכל עת עד למועד פירעון ההלוואה יחס שירות לחוב לא יפחת מ-1.2. נכון ל-31 בדצמבר 2015, יחס שירות לחוב עמד על 1.44.

(יא) מימון מחדש של מלון Hyatt Arcade בקליבלנד, אוהיו, ארה"ב

ב-27 ביוני 2013, קיבלה החברה מימון (הלוואת CMBS - הלוואה מסחרית המגובה בניירות ערך) בגין הנכס. סכום ההלוואה מסתכם לכ-12,878 אלפי דולר קנדי (כ-57,244 אלפי ש"ח) אשר נושא ריבית שנתית בשיעור 4.78%. ההלוואה הינה לחמש שנים כאשר תשלום הקרן מחושב על בסיס הלוואה ל-25 שנה. כחלק מתנאי המימון החברה התחייבה, כי עד לחודש דצמבר 2016 היא תפריש לחשבון רזרבה שישועבד למלווה 7% מהכנסותיה החודשיות. חשבון הרזרבה האמור ישמש את הלווה לביצוע שיפוע עד 2016. הלווה התחייבה, כי עד למועד פירעון ההלוואה, יחס השירות לחוב שלה לא יפחת מ-1.15. נכון ל-31 בדצמבר 2015 יחס שירות לחוב עומד על 3.52.

(יב) בנובמבר 2013, החברה ואחד המממנים Horseshoe הגיעו להסכם לקבלת מימון בסכום של 12,300 דולר קנדי (כ-34,613 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015). ליום 31 בדצמבר 2015 ניצלה החברה סך של כ-7,383 אלפי דולר קנדי (כ-20,777 אלפי ש"ח) מסכום זה.

(יג) נכון ליום 31 בדצמבר 2015 החברה עמדה במחויבויותיה לאמות מידה פיננסיות לרבות שמירת הון ויחסי רווחיות פיננסית.

18 צדדים קשורים

31 בדצמבר		שער ריבית	(א) התחייבויות
2014	2015		
(מבוקר)	(מבוקר)		
40,673	18,286	4%	הלוואות מבעלי מניות בחברת האם
19,698	678		ריבית צבורה מההלוואות לצדדים
			הקשורים הנזכרים לעיל
			בניכוי- חלויות שוטפות
(39,013)	(18,964)		התחייבויות לזמן ארוך
21,358	--		
4,823	3,582		בונוס ומשכורת המיועדים לבעל מניות
(322)	--		בחברת האם ודירקטור, ראה באור 16
(474)	(101)		תשלום על חשבון הלוואות, ראה באור 16
39,013	18,964		יתרה שוטפת אחרת, ראה באור 16
			חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי
			המניות
43,040	22,445		סה"כ התחייבויות לזמן קצר
64,398	22,445		
846	402	4%	הלוואות מבעלי עניין

18 צדדים קשורים (המשך)

(ב) בשנת 2008, החברה קיבלה הלוואות ללא בטחונות בסך 24,235 אלפי דולר קנדי (כ- 75,434 אלפי ש"ח) נושאות ריבית שנתית בשיעור של 10% מבעלי מניותיה הנזכרים לעיל על מנת לממן את פעילותה. במהלך שנת 2009 קיבלה החברה הלוואות נוספות בסך 1,392 אלפי דולר קנדי (כ- 5,015 אלפי ש"ח) בתנאים דומים, ובשנת 2010 היא קיבלה 5,750 אלפי דולר קנדי (כ- 20,441 אלפי ש"ח) נוספים, אשר 2,750 אלפי דולר קנדי (כ- 9,776 אלפי ש"ח) מהם התקבלו לצורך מימון רכישת King Edward. ביולי 2010, בעלי המניות הסכימו להפחית את הריבית ל- 4%, אשר היוותה בקירוב את ריבית השוק.

ב-2011 החברה קיבלה 6,359 אלפי דולר קנדי (כ- 22,850 אלפי ש"ח) מבעלי עניין לצורך השלמת רכישת אתר Deerhust במרץ 2011. הוסכם כי מועד פירעון של הלוואות אלו יחול במרץ 2016 וכי ההלוואות יישאו ריבית בשיעור של 4% לשנה עד מועד פירעון.

במהלך שנת 2015 החברה פרעה 11,600 אלפי דולר קנדי (כ- 35,319 אלפי ש"ח) מתוך הלוואות בעלי המניות. החברה פרעה 531 אלפי דולר קנדי (כ- 1,720 אלפי ש"ח) במהלך שנת 2014.

(ג) לפרטים נוספים על התקשרויות, הפרשות, התחייבויות תלויות ושעבודים ראה באור 21(ב)

מספר צדדים קשורים

(ד) בעל מניות של החברה האם ונשיא החברה, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים של החברה (אנשי מפתח ניהולי) – דמי ניהול, שכר, בונוס והטבות:

3

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2013	2014	2015
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
5,382	683	3,916
1,430	(716)	164
158	55	--

תגמול, בונוסים והטבות.
תשלום מבוסס מניות בגין אופציות שהענקתן מותנית. לפרטים נוספים ראה באור 20 (ז)
דמי ניהול שהתקבלו מהנשיא (ראה (ו) להלן)

(ה) ניהול נדל"ן של בעל עניין:

החברה מנהלת יחידות דיור במלונות במרכז העיר טורונטו הכוללות מספר יחידות דיור אשר בבעלות נשיא החברה בתמורה לדמי ניהול משתנים בשיעורים של בין 14.5% ל- 25% מההכנסה.

(ו) עסקות עם צדדים קשורים נמדדות בסכום, המהווה את התמורה מוסכמת בין הצדדים הקשורים.

19 נכסים והתחייבויות פיננסיים

קטגוריות של נכסים והתחייבויות פיננסיים

- הערך בספרים מוצג בדוח על המצב הכספי בהתאם לקטגוריות הבאות של נכסים והתחייבויות פיננסיים:
- הטבלה הבאה מספקת ניתוח של מכשירים פיננסיים הנמדדים לאחר הכרה לראשונה בשווי הוגן, לפי רמות מדידה 1 עד 3 המבוססים על המידה שבה השווי ההוגן שלהם לצפייה.
- רמה 1 של מדידות שווי הוגן הן אלו אשר נגזרות ממחירים מצוטטים (בלתי מתואם) בשווקים פעילים עבור נכסים והתחייבויות זהים.
 - רמה 2 של מדידות שווי הוגן הן אלו אשר נגזרות מתשומות, למעט מחירים מצוטטים הנכללים ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה עבור הנכסים או ההתחייבויות, בין אם באופן ישיר (למשל כמחירים) או באופן עקיף (למשל נגזרים מהמחירים).
 - רמה 3 של מדידות שווי הוגן הן אלו אשר נגזרות מטכניקות הערכה אשר כוללות תשומות עבור נכסים או התחייבויות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה נצפים (נתונים שאינם ניתנים לצפייה).

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

31 בדצמבר		19 נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך)	
2014	2015	רמה	נכסים פיננסיים
(מבוקר)	(מבוקר)		
50,184	39,971	רמה 1	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מזומנים ושווי מזומנים
15,497	--	רמה 2	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
14,506	12,818	רמה 2	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
15,987	18,055	רמה 2	הלוואות וחייבים לקוחות
15,362	17,988	רמה 1	חייבים אחרים
111,536	88,832		פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
1,125	1,190	רמה 2	השקעות המוחזקות לפדיון
112,661	90,022		הפקדות לזמן ארוך
			התחייבויות פיננסיות
			התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:
			שוטף:
25,807	131,126	רמה 2	אשראי ממוסדות כספיים ואחרים
--		רמה 2	התחייבות הקשורה במישרין לרכוש בלתי שוטף המסווג כמוחזק למכירה
	34,794		
39,013	18,964	רמה 2	חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי ע
18,331	26,877	רמה 2	התחייבויות לספקים וסוכומים לשלם
33,771	41,260	רמה 2	זכאים ויתרות זכות
13,105	17,951	רמה 2	התחייבות בגין פקדונות לרוכשים
130,027	270,972		
			לא שוטף:
308,363	192,130	רמה 2	הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים
21,357	--	רמה 2	בעלי עניין
10,670	8,527	רמה 2	אחרות
340,390	200,657		
470,417	471,629		
			השווי ההוגן המוערך של הלוואות לפרעון הינו כדלקמן:
ערך בספרים		שווי הוגן	
31 לדצמבר		31 לדצמבר	
2014	2015	2014	2015
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
334,170	358,050	300,671	362,352
60,370	18,964	60,370	18,964
394,540	377,014	361,041	381,316

הלוואות לזמן ארוך
 ממוסדות כספיים ואחרים
 הלוואות לבעלי עניין

19 נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך)

הערך בספרים של הלוואות לפירעון לבעלי עניין מתקרב לשווים ההוגן כיוון שהם נושאים ריבית בשערים הקרובים לשערי שוק. שווי הוגן של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים נקבע על ידי חישוב ערך נוכחי למועד הדיווח, תוך שימוש בשערי ריבית שוטפת אפקטיבית קבועה הזמינה לחברה. ההנחה היא כי הערך בספרים של הלוואות העומדות לפירעון במהלך השנה הפיסקאלית הקרובה מתקרב לשווי ההוגן שלהן. לא נכללו בדוח רווח או הפסד שינויים בשווי ההוגן כיוון שהתחייבויות פיננסיות נמדדות לפי עלות מופחתת בדוח על המצב הכספי.

תנאי השוק והתנאים הכלכליים, המתקיימים בחודש דצמבר 2015, המשתקפים בזמניות האשראי המוגבל ממלווים, הביאו לירידה משמעותית בעסקאות הלוואה בשוק. מלווים רבים בשוק הנדל"ן הפחיתו משמעותית את המשאבים הפיננסיים שהוקצו להלוואות חדשות, ושינו את מתודולוגיית תמחור האשראי.

אולם, ההנהלה מאמינה שקיים קשר הדדי בין שערי ההיוון, הנדרשים על ידי המשקיעים, ובין שערי הריבית אשר המלווים יציעו בעסקאות נדל"ן. הנהלת החברה השתמשה בשינוי בשיעורי ההיוון, שהתקבל על ידי השוואת הערכות שווי של נכסי נדל"ן של החברה בשימוש על ידי מעריכי השווי בסוף שנת 2014 ובסוף שנת 2013 כקירוב לשינוי בשיעורי הריבית בשוק. השווי בספרים של הלוואות בריבית משתנה קרוב לשווי ההוגן של הלוואות אלו.

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים אחרים

השווי ההוגן של מזומנים ושווי מזומנים ובטוחות סחירות מתקרב לשווי שלהם בספרים.

מניחים כי גם השווי ההוגן של יתרות לקוחות, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות לספקים וסכומים לשלם וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי שלהם בספרים לאור אופיים לזמן קצר.

יתרות הלוואות לרוכשים שאינן שוטפות קרובות לשווי ההוגן שלהן ושיעורי הריבית שחויבו מתאימים למחירי השוק. בנוסף על כך, החברה קיבלה בטחונות הולמים לגבי נכסים פיננסיים אלו.

20 הון מניות

הערה : כל המניות, "היחידות" והאופציות וכן מחירים למניה ותוספות מימוש הותאמו למפרע ביחס של 10:1 בשל פיצול הון של 10:1 בשנת 2014 (ראה באור 20ג)

(א) רשום

(1) מספר בלתי מוגבל של מניות רגילות ללא ערך נקוב.

(ב) מונפק ונפרע

31 בדצמבר	
2014	2015
(מבוקר)	(מבוקר)
--	--

16,531,360 מניות רגילות ליום 31 בדצמבר 2015 (בשנת 2014 - 16,523,620)

267,650	269,823
267,650	269,823
5,609	3,597

הון מניות (ג)-(ו)

קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות ראה (ז) להלן

(ג) 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 בכוונתם 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 Black & Scholes.

(ד) הקצאת מניות:

באפריל 2013, החברה הנפיקה 695,730 "יחידות" לחלק מבעלי מניותיה הקיימים בתמורה ל 9,000 אלפי דולר קנדי (כ-30 מליון ש"ח).

מחיר ההנפקה נקבע ל-12.9359 דולר קנדי ליחידה (כ-44.4 שקלים), המייצג שווי חברה לפני הכסף של 181,000 אלפי דולר קנדי (כ-621,120 אלפי ש"ח).

(ה) הנפקת מניות:

ביום 7 במאי, 2013, קיבלו חלק מבעלי מניות בחברה 154,620 מניות רגילות נוספות לאחר מימוש אופציה שניתנה בהקצאה בשנת 2011.

(ו) הקצאת מניות במהלך 2012

באוגוסט 2012, החברה הנפיקה 246,670 מניות רגילות לצד בלתי קשור, תמורת כ-3,900 אלפי דולר קנדי (כ-15,582 אלפי ש"ח), בניכוי של הוצאות הנפקה בסך של כ-6 אלפי דולר (כ-24 אלפי ש"ח).

מחיר המניה נקבע ל-15.81 דולר (כ-63.2 ש"ח) ליחידה.

(ז) אופציות לעובדים

בינואר 2012, דירקטוריון החברה (BOD) הסכים ליצור תוכנית תשלום מבוסס מניות לעובדים (ESOP) כדי להתאים את מבנה הפיצוי של הדירקטורים, מנהלים ועובדים עם מטרות הביצוע של החברה.

בהתאם לתוכנית ESOP, המספר המניות בהן התאגיד אשר ניתן יהיה להנפיק או להעביר בתוכנית לא יעלה על 1,024,640 מניות רגילות.

847,040 אופציות הוענקו ביום 1 בפברואר, 2012 (לרבות 204,310 אופציות אשר הוענקו לנשיא, וכפופות לאישור חברת האם). השווי ההוגן של האופציות במועד הענקתן נקבע תוך שימוש בשתי שיטות: (1) The OPTIONS XL Binomial and (2) Trinomial Lattice with Exercise Behavior model (עבור דירקטורים ועובדים) ו- (2) OPTIONS XL Trinomial Lattice with Exercise Behavior: Vesting Tranche Fair Value (עבור מנהלים). סך של 204,310 הוחזרו לחברה.

בחודש אוגוסט 2013 העניק הדירקטוריון, לעובדי החברה 9,280 אופציות נוספות.

ישנן שלוש קטגוריות של אופציה, השונות זו מזו בעיקר מבחינת אורך השירות ומחיר המימוש

כאשר רלבנטי, בוצעו התאמות למשך חיי האופציה הצפויים שבוצע בהם שימוש במודלים וזאת בהתבסס על הערכה הטובה ביותר של ההנהלה בנוגע להשפעות אי סחירות, הגבלות מימוש, ושיקולים נוספים. התנודתיות הצפויה מבוססת על תנודתיות במחיר המניה ההיסטורי של חברות דומות, לרבות חברת האם במשך 60 החודשים האחרונים, ואשר ההנהלה מעריכה כי היא מהווה בקירוב את תנודתיות בשווי מניות החברה.

		<u>אופציות</u> <u>לדירקטורים</u>		<u>אופציות עובד</u>	<u>אופציות עובד</u>	<u>אופציות מנהלים</u>
מספר האופציות שהוענק מועד הענקת האופציה מחיר המניה במועד	102,460	6,170	6,960	530,970	Feb-12-1	Feb-12-1
	Feb-12-1	Feb-12-1	Aug-13-12	Feb-12-1	Feb-12-1	Feb-12-1
הענקת האופציה	\$12.94	\$12.94	\$12.94	\$12.94	\$12.94	\$12.94
מחיר מימוש	\$12.94	\$0.001	\$0.001	\$0.001	\$12.94	\$12.94
מועד פקיעת האופציה	Feb-17-1	Feb-17-1	Feb-17-1	Feb-17-1	Feb-17-1	Feb-17-1
תשואת דיבדנד	0%	0%	0%	0%	0%	0%
שער ריבית חסרת סיכון	0.72%	0.72%	0.72%	0.72%	0.72%	0.72%
תעריף יציאה לאחר הבשלה שווי הוגן פר אופציה	40%	40%	40%	40%	40%	40%
במועד הענקת האופציה	\$2.88	\$8.28	\$8.28	\$2.22	\$2.22	\$2.22
תנודתיות צפויה	54.10%	54.10%	54.10%	54.10%	54.10%	54.10%
<u>מועדי הבשלה:</u>						
הבשלה מיידית **	100%	100%	100%	--	--	--
יום השנה הראשון של מועד הענקת האופציה	--	--	--	25%	25%	25%
יום השנה השני של מועד הענקת האופציה	--	--	--	25%	25%	25%
יום השנה השלישי של מועד הענקת האופציה	--	--	--	25%	25%	25%
יום השנה הרביעי של מועד הענקת האופציה	--	--	--	25%	25%	25%
<u>ממוצע</u> <u>משוקלל</u> <u>של מחיר</u> <u>המימוש</u>						
		<u>אופציות</u> <u>לדירקטורים</u>		<u>אופציות עובד</u>	<u>אופציות עובד</u>	<u>אופציות מנהלים</u>
		102,460	6,170	6,960	530,970	646,560
		-	-	-	-	-\$12.94
		-	(3,100)	(4,640)	-	-\$0.001
		(102,460)	-	-	(163,320)	-\$ (265,780)
		-	3,070	2,320	367,650	12.75
		-	-	-	-	373,040

יתרת פתיחה ליום 31
בדצמבר, 2014

חולטו במהלך השנה

מומשו במהלך השנה

פקעו במהלך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015

** האופציות של המחזיקים באופציות דירקטורים ועובדים יבשילו במועד המוקדם יותר: (א) מועד האירוע המזכה (ראה באור (ג); ו- (ב) יום השנה השני למועד הענקת האופציה.

תנאים ודרישות מהותיות להסכמי האופציות:

(א) המחזיק חייב להוציא לפועל העתק להסכם בעלי המניות במועד המימוש על מנת להביא לידי מימוש את האופציה וכתנאי מקדים להיהפך לבעלי מניות ולקבל מניות כלשהן מהמניות הרגילות.

(ב) העברת המניות מוגבלת בהתאם להסכם בעלי המניות הנזכר לעיל.

(ג) על המחזיק יחולו אותן הגבלות מכירה חוזרת ומוסכמות על ידי אותם דירקטורים וממונים של החברה כחלק מאירוע מזכה שהוא הנפקה ראשונית לציבור ופעיל את אותן מסמכים וכלים כנדרש בהקשר לאלו.

(ד) לא ניתן להעביר כל אופציה שהוענקה תחת הסכם המניות הרגילות והתוכנית.

(ה) בעת אובדן יכולת או מוות של מחזיק האופציה, החלק של האופציות שטרם הבשיל במלואו יפקע באופן מידי, ויהיה צורך לממש את האופציות שהבשילו תוך 120 ימים לאחר האירוע המזכה.

20 הון מניות (המשך)

(ו) בעת פיתורין ללא סיבה או התפטרות מרצון, החלק של האופציות שטרם הבשיל במלואו יפקע באופן מיידי, ויהיה צורך לממש את האופציות שהבשילו תוך 60 ימים לאחר האירוע המזכה.

(ז) בעת פיתורין עם סיבה, זכותו של המחזיק באופציה למימוש האופציות (בין אם הבשילו או לא) תסתיים במועד מתן הודעת הפיטורים על ידי החברה למחזיק, ואותן אופציות יחולטו על ידי המחזיק באופן מיידי.

(ח) הבשלתן של האופציות שהוענקו למחזיק תואץ בעת אירוע מזכה שאינו הנפקה ציבורית ראשונה, ויהא צורך לממש אותן תוך 5 ימי עסקים עובר למועד אירוע זה.

בחודש אוגוסט 2013, העניק דירקטוריון החברה עוד 9,280 אופציות, בתנאים זהים לאלו המתוארות בסעיף ז' להלן.

ביום 27 במאי, 2014 מימש אחד העובדים סך של 5,420 אופציות.

ביום 23 בינואר, 2015 מימש אחד מעובדי החברה 3,100 אופציות תמורתן הונפקו לו 3,100 מניות רגילות (מחיר מניית החברה ביום העסקה: 22 ש"ח). ביום 1 במרץ, 2015 מימש אחד מעובדי החברה 2,320 אופציות, תמורתן הונפקו לו 2,320 מניות רגילות (מחיר מניית החברה ביום העסקה: 22.63 ש"ח). ביום 16 באפריל, 2015 מימש אחד מעובדי החברה 2,320 אופציות, תמורתן הונפקו לו 2,320 מניות רגילות (מחיר מניית החברה ביום העסקה: 22.44 ש"ח). נכון ליום 31 בדצמבר, 2015 לחברה 373,040 אופציות בלתי ממומשות.

החברה הכירה בעלויות בסך של כ- 54 אלפי דולר קנדי (כ- 161 אלפי ש"ח) כהוצאות בגין תשלום מבוסס מניות והן נכללות בהוצאות הנהלה וכלליות (בביטול הוצאה בשנים: 2014-165 אלפי דולר קנדי (כ- 534 אלפי ש"ח) ו- 2013 הוצאה בסך של כ- 631 אלפי דולר קנדי (כ- 2,212 אלפי ש"ח)).

אופציות שפקעו:

ביום 19 במרץ, 2015 פקעו 102,460 אופציות שהוחזקו על ידי נושא משרה לשעבר בחברה. ביום 18 במאי, 2015 פקעו 163,320 אופציות שהוחזקו על ידי עובד לשעבר.

(ט) זכויות שאינן מקנות שליטה

Skyline Blue Mountain Village Inc., Collingwood Ontario ("SBMV")

שיעור הבעלות על ידי Non Controlling Interest ("NCI") הוא 40%.

31.12.14	31.12.15	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(מבוקר)	
		תמצית הנתונים הפיננסיים
164,121	145,689	נכסים
100,425	86,621	התחייבויות
21,050	5,925	רווח נקי
1,581	6,753	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
81	(1,608)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
434	27	תזרים מזומנים מפעילות מימון

Skyline Cleveland Renaissance, LLC, Ohio, USA ("SCRL")

שיעור הבעלות על ידי Non Controlling Interest ("NCI") הוא 50%.

31.12.14	31.12.15	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(מבוקר)	
		תמצית הנתונים הפיננסיים
--	111,998	נכסים
--	95,657	התחייבויות
--	16,344	רווח נקי
--	1,617	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
--	(73,760)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
--	59,047	תזרים מזומנים מפעילות מימון

הרווח השוטף שהוקצה ל- NCI הוא 3,426 אלפי דולר קנדי (כ- 10,038 אלפי ש"ח) והרווח הנוכחי והמצטבר שהוקצה ל- NCI בסוף השנה עומד על 11,014 אלפי דולר (כ- 30,994 אלפי ש"ח) עבור SBMV ו- SCRL (ראה באור 38 להלן).

(י) קרן ההערכה מחדש בגין שערך נכסים נובעת מהערכה מחדש של קרקע ומבנים. כאשר קרקע או מבנים משוערכים נמכרים, החלק של קרן השערך המיוחס לנכס שנמכר מועבר ישירות לעודפים

(א) התקשרויות

תשלומים עתידיים שנתיים של השכרת שטחי משרד, חכירות תפעוליות של ציוד כמו גם חכירות תפעוליות אשר יפקעו במועדים שונים עומדים לתשלום במהלך חמש השנים הבאות, כדלקמן:

855	2016
962	2017
901	2018
45	ואילך
<u>2,763</u>	

ביום 11 בפברואר, 2016 חתמה החברה על הסכם שכירות חדש בגין מתחם חדש למשרדי מטה. ההסכם הינו לשנתיים וחצי. לחברה אין אופציה להארכת הסכם השכירות.

(ב) הפרשות, התחייבויות תלויות וקרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה

ביום 23 בדצמבר, 2014 נערכה אסיפת בעלי מניות בה אושרה מידיניות התגמול של החברה אשר עיקריה מופורטים כדלקמן:

(א) נשיא ויו"ר הדירקטוריון החברה או לחברה בבעלותו זכאי לתגמול שנתי, אשר נקבע על סך של כ- 350 אלפי דולר קנדי וכן תקרת הבונוס, מותנה בעמידה ביעדים, בסך של עד כ- 375 אלפי דולר קנדי.
(ב) אושר תשלום שכר שנתי לנשיא ויו"ר הדירקטוריון של החברה או לחברה בבעלותו, בגין שנים 2015, 2014 ו- 2013 בסך של כ- 300 אלפי דולר קנדי וכן בונוס בגובה של כ- 75 אלפי דולר קנדי בגין שנת 2013. כתוצאה מהאישור כאמור, קטנו הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2014 בסך של כ- 814 אלפי דולר קנדי, עקב ביטול ההפרשה שהוכרה בעבר. תשלום סכומים אלו ממתין לאישור ועדת התגמול של החברה.
לחברה התחייבות מותנית לחלקם של הבעלים האחרים בהתחייבויות של הבעלויות המשותפות המאוגדות שבהן היא משתתפת. החלק של הבעלים המשותפים האחרים בנכסי הבעלויות המשותפות זמין למטרת מילוי ההתחייבויות כאמור, והבעלים המשותפים האחרים חתמו על הסכמי שיפוי עם החברה. הערך בספרים של הנכסים נטו של בעלויות משותפות אלה עולה על ההתחייבויות התלויות.

(ג) שעבודים

שעבודים רשומים על בנכסי החברה כדי להבטיח את המשכנתאות הראשונות שהתקבלו בעת קנייתם. סך ההתחייבויות שהובטחו תחת שעבודים אלה מתוארים בבאור 17. שעבודים אלה כוללים דרישות חוזיות ספציפיות עבור הנכסים הקשורים המניבים הכנסה.

(ד) תביעה בגין Pantages ו-Cosmopolitan

ביום 21 באוקטובר 2009, תביעה משפטית בסך של כ- 8,000 אלף דולר קנדי הוגשה למשרדי חברת האם, תוך התייחסות לחברת האם, בעל מניותיה העיקרי, החברה ואחדות מחברות הבת שלה, כנתבעים. התביעה הוגשה על ידי מספר יחידים אשר רכשו כ- 20 חדרי דירות במלונות Pantages ו-Cosmopolitan. התובעים סבורים כי הנתבעים הפרו את תנאי הסכמי המכירה והקנייה ותובעים החזר מלא של מחיר הקניה. חברת האם העבירה את התביעה ליועציה המשפטיים וביום 25 במרץ, 2010 הגישה מכתב הגנה.

התביעה אשר ביום 28 באוקטובר, 2015 הסתכמה לסך של כ- 1,861 אלפי דולר קנדי (כ- 5,454 אלפי ש"ח) נדחתה מבלי שנפסקו הוצאות. ראה באור 39א'.

21 התקשרויות, הפרשות, התחייבויות תלויות ושעבודים (המשך)
(ה) מכתבי ערבות

לחברה קיימים מספר מכתבי ערבות בערך של כ- 2,970 אלפי דולר קנדי (סך של כ-8,357 אלפי ש"ח) ליום 31 בדצמבר, 2015 (31 בדצמבר, 2014 – 2,356 אלפי דולר קנדי, כ- 7,913 אלפי ש"ח).

22 השכרת שטחים מסחריים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
6,956	7,673	8,227
1,325	2,636	2,545
<u>8,281</u>	<u>10,309</u>	<u>10,772</u>

הכנסות משכירות
אחרות

23 הכנסה מאירוח

115,533	102,281	117,552
74,974	67,073	73,626
24,154	26,442	39,278
38,395	34,487	34,957
<u>253,056</u>	<u>230,283</u>	<u>265,413</u>

הכנסות מחדרים
הכנסות ממזון ומשקאות
הכנסות סקי
הכנסות אחרות

24 אחזקת מבנים

2,391	3,074	3,103
351	29	20
782	965	923
<u>3,524</u>	<u>4,068</u>	<u>4,046</u>

הוצאות תפעול
הוצאות שבגינם אין החזר בנכסי נדל"ן להשקעה
הוצאות ארנונה

25 פעילות מלונאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
42,312	36,906	36,623
55,119	45,664	53,159
29,823	23,796	28,962
22,257	17,030	18,984
17,720	13,363	16,898
11,679	11,501	16,326
8,249	7,002	6,004
21,775	24,226	25,862
27,041	22,002	23,025
<u>235,975</u>	<u>201,490</u>	<u>225,843</u>

הוצאות חדרים
הוצאות מזון ומשקאות
הוצאות הנהלה וכלליות של אתר הנופש
הוצאות מכירה ושיווק של אתר הנופש
הוצאות תחזוקה ותיקון של אתר הנופש
הוצאות שירותי סקי
הוצאות שירותי גולף
הוצאות ארנונה, ביטוח ושוטף
אחרים

26 עלות יחידות הדיור ומלאי המקרקעין שנמכר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
25,318	670	--
18,628	9,240	457
7,570	3,709	347
<u>26,198</u>	<u>12,949</u>	<u>804</u>
<u>51,516</u>	<u>13,619</u>	<u>804</u>

עלות יחידות הדיור שנמכרו

עלות פרויקטים בפיתוח
מרכיב הערכה מחדש הכלול בעלות המכר

27 פחת

לפרטים ראה באור 2, מדיניות חשבונתית תחת סעיף רכוש קבוע.
הוצאות הפחת כוללות הפחתה של הרכוש הקבוע של החברה.
בשנת 2014, החברה אמדה מחדש את יתרת אורך החיים השימושי של אתרי הנופש של החברה. אמדה מחדש כאמור, הביאה לעלייה ביתרת אורך החיים השימושיים של נכסי החברה וכפועל יוצא מכך להפחתת הוצאות הפחת. שינוי זה יטופל בדרך של מכאן ולהבא.

28 הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
5,761	3,171	3,456
2,212	(534)	164
3,506	683	3,916
2,451	1,714	892
5,564	4,576	3,611
1,441	1,240	1,251
287	130	104
<u>21,222</u>	<u>10,980</u>	<u>13,394</u>

הוצאות שכר
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות - ראה באור 20
תגמול, הטבות ובנוס לאנשי מפתח ניהוליים
הוצאות ביטוח ושכירות משרד
שירותים מקצועיים
הוצאות תקשורת, מחשוב וציוד משרדי
הפחתה של רכוש קבוע

* בשנת 2015, הוצאות השכירות כוללות סך של כ- 168 אלפי דולר קנדי (כ- 512 אלפי ש"ח) בגין תשלומי חכירה תפעולית המוכרת כהוצאה (442 אלפי דולר קנדי (כ- 1,432 אלפי ש"ח) בשנת 2014).

29 תשלום מבוסס מניה

במהלך 2015 הכירה החברה בהוצאות בסך של כ-161 אלפי ש"ח (כ-54 אלפי דולר קנדי) בגין תשלום מבוסס מניות. בשנים 2014 ו-2013 הכירה החברה בהכנסות בסך של כ-554 אלפי ש"ח (כ-165 אלפי דולר קנדי) ובהוצאות של כ-2,126 אלפי ש"ח (כ-631 אלפי דולר קנדי) בהתאמה. ראה גם באורים 20 ו-28.

30 הוצאות והכנסות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הוצאות
2013	2014	2015	
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	
23,332	19,025	18,607	ריבית בגין אשראי לזמן ארוך
838	1,192	1,458	הפחתה של עלויות מימון נדחות
663	521	1,057	ריבית בגין אשראי לזמן קצר
333	492	441	עמלות בנקים
25,166	21,230	21,563	סך הכל הוצאות
(1,984)	(583)	(100)	הכנסות
			הוצאות (הכנסות) מימון כוללות יתרות המיוחסות ל:
4,011	1,568	1,105	צדדים קשורים

31 מסים על ההכנסה

(א) מס הכנסה שוטף, פדרלי ומחוזי של קנדה וארה"ב חושבו בהתבסס על שיעורי המס הבאים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	
26.5%	26.5%	26.5%	אונטריו:
25.0%	25.0%	26.0%	אלברטה:
34.1%	34.1%	34.1%	אוהיו, ארה"ב:
-	39.8%	39.8%	קליפורניה, ארה"ב:

הרכב ההוצאות אשר נכללו בדוחות המאוחדים על הרווח הינם כדלקמן:

(*	3,563	641	(161)	מסים שוטפים	
(*	5,454	(*	4,789	14,740	מסים נדחים
(*	(1,901)	(*	(240)	(1,355)	מסים בגין שנים קודמות והחזרים
	<u>7,117</u>		<u>5,191</u>	<u>13,224</u>	

(*) סווג מחדש

(ב) ניתנת להלן התאמה בין מכפלת התוצאה לפני מיסים בשיעור המס המוטל על הכנסות רגילות של החברה (מס "התיאורטי"), לבין ההפרשה למס האפקטיבי.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	
33,117	20,274	37,113	רווח לפני מס הכנסה
26.5%	26.5%	26.5%	שיעור המס הקבוע בחוק באונטריו
8,776	5,373	9,835	מס תיאורטי
			עליה (ירידה) במס כתוצאה מ:
(2,051)	(248)	(110)	מיסים שנים קודמות
46	--	--	שינויים בשערי המס
105	100	2,354	הפרשים בשיעורי מס הישימים להכנסות מחברות זרות
--	--	2,207	הפרשה להפסד מס שלא ניתן להשבה
(480)	--	(435)	הפרש בשיעורי מס הישימים על רווח הוני
32	45	53	הפרשים בשיעורי מס על הפסדי (רווחי) שערך
624	(123)	64	הוצאה (הכנסה) שאינה ניתנת לקיזוז
65	44	(744)	אחר
7,117	5,191	13,224	הוצאת מס הכנסה

32 השקעות בחברות מוחזקות שאוחדו בשיטת האיחוד היחסי

הסכומים הבאים, שנכללו במסגרת דוחות כספיים מאוחדים אלה, מייצגים את חלקה היחסי של החברה בחברות בנות שאינן בבעלות מלאה:

ליום 31 בדצמבר			דו"ח מאזן
2014	2015		
(מבוקר)	(מבוקר)		נכסים שוטפים
6,707	535		נכסים בלתי שוטפים
1,713	163		
8,420	698		
292	245		התחייבויות שוטפות
2,019	--		התחייבויות לזמן ארוך
2,311	245		
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הכנסות
2013	2014	2015	
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	הוצאות
38,332	583	--	רווחים (הפסד) מפעילות
(32,743)	(1,383)	(262)	
5,589	(800)	(262)	
דוחות תזרים מזומנים			תזרימי מזומנים כתוצאה מ (בשימוש ב):
2013	2014	2015	
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	פעילות שוטפת
(10,855)	800	262	פעילות מימון
277	--	--	

לרשימה מלאה של פרטים על שיעורי החזקה בהון המניות ראה באור 38.

33 הטבות לעובדים

הטבות לעובדים הנכללות בהוצאות התפעוליות אשר מדווחות בבאורים 24 ו-25 הסתכמו לסך של 4,676 אלפי דולר קנדי (כ-14,215 אלפי ש"ח) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (2014 - 3,720 אלפי דולר קנדי (כ-12,048 אלפי ש"ח), 2013 - 4,936 אלפי דולר קנדי (כ-17,396 אלפי ש"ח).

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			שכר, משכורת והטבות הנכללים ב:
2013	2014	2015	
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	הוצאות תפעול אירוח
128,996	99,263	101,860	עלויות פיתוח תקופתיות
2,900	713	971	הוצאות בגין יחידות נופש
2,374	7,155	1,364	הוצאות הנהלה וכלליות
9,267	3,854	7,371	
143,537	110,985	111,566	

פעילויות החברה כפופות למספר סיכונים וחוסר וודאות, כוללים אך לא מוגבלים לסיכונים הקשורים לפיתוח של נכסים בהקמה, תחרות, שווקי הנדל"ן ותנאים כלכליים כלליים בהם החברה מתחרה, הזמינות והעלות המימון ותנודות בשערי הריבית.

החברה חשופה לסיכונים שונים בהקשר למכשירים פיננסיים. נכסיה התחייבויות הפיננסיים של החברה מוצגים בבאור 19.

הסוגים העיקריים של סיכונים להם חשופה החברה הקשורים לנכסים והתחייבויות פיננסיים הינם סיכון שיעורי הריבית, סיכון אשראי, סיכון שער חליפין וסיכון נזילות.

ניהול הסיכונים מתבצע במשרדי המטה של החברה, בשיתוף פעולה קרוב עם חבר הדירקטוריון, ומתמקד בשמירה על תזרימי המזומנים לזמן קצר ובינוני של החברה על ידי צמצום החשיפה לשווקים פיננסיים. החברה אינה עוסקת באופן פעיל במסחר בנכסים פיננסיים למטרות ספקולטיוויות או במסחר של אופציות. הסיכונים הפיננסיים המשמעותיים ביותר להם החברה חשופה מתוארים להלן.

החברה אינה מחזיקה או מנפיקה מכשירים פיננסיים נגזרים למטרות מסחר.

(א) סיכון שער הריבית

מדיניות החברה הינה לצמצם את החשיפה לסיכון שיעורי ריבית במימון לזמן ארוך. לפיכך, הלוואות לפרעון לזמן ארוך נלקחות בדרך כלל בשערי ריבית קבועים, הכפופים לזמינות השווקים הפיננסיים. ביום 31 בדצמבר, 2015 ו-2014, החברה נחשפה לשינויים בשערי הריבית השוטפים באמצעות קבלת הלוואות מבנקים בשערי ריבית משתנים. הלוואות אחרות הינן בשיעורי ריבית קבועה. השקעות החברה באגרות חוב מבוצעות בשיעורי ריבית קבועה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2015, 57% (2014- 52%) מהלוואות החברה נלוו בשערי ריבית קבועים.

הטבלה הבאה מדגימה את הרגישות של רווח והון לשינוי אפשרי סביר בשערי ריבית של +/- 1% ליום 31 בדצמבר 2015 (2014 +/- 1%). שינויים אלו נחשבים כאפשריים במידה סבירה בהתבסס על תצפית של תנאי שוק שוטף. החישובים מתבססים על שינוי בשערי ריבית שוטפים הממוצעים עבור כל תקופה, והמכשירים הפיננסיים המוחזקים בכל מועד דיווח אשר רגישים לשינויים בשערי ריבית. כל המשתנים האחרים מוחזקים קבוע.

רווח שנתי		הון		
+1%	-1%	+1%	-1%	
1,245	(1,245)	1,245	(1,245)	לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2015
1,172	(1,172)	1,172	(1,172)	לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2014

34 ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)
(ב) סיכון אשראי

החברה פועלת כייזמית של נדל"ן, ניהול והחזקה של פעילות מלונאית. כייזמית, החברה חשופה לסיכון אשראי שניתנים לרוכשים שעלולים לא לעמוד בהתחייבויותיהם תחת תנאי הסכמי המכירה והקניה. סיכון זה מופחת על ידי צמצום סכום החשיפה שיש לחברה לכל עסקת מכירות בודדת על ידי גבייה של פקדונות וקבלת אישורים מהבנקים של הרוכשים בנוגע למימון המשכנתא.

סיכון האשראי בפרויקטים לפיתוח הוגבל לסכום שטרם נגבה מכל העסקאות שטרם הסתיימו. נכון ל- 31 לדצמבר 2015, הסכום המוגבל עומד על סך של כ- 31,491 אלפי דולר קנדי (כ- 88,619 ש"ח).

החברה גם חשופה לסיכון אשראי בקשר לנכסים פיננסיים מסוימים המוכרים במועד הדיווח, כמתומצת להלן:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	
(מבוקר)	(מבוקר)	
50,184	39,971	מזומנים ושווה ערך למזומנים
14,506	12,818	לקוחות והכנסות לקבל
15,987	18,055	חייבים ויתרות חובה
15,362	17,988	פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
1,125	1,190	פקדון לזמן ארוך
97,164	90,022	

החברה בודקת באופן שוטף אי תשלום של לקוחות וצדדים אחרים. כאשר מתאפשר ובעלות סבירה, החברה משיגה דירוגי אשראי חיצוניים ו/או דוחות על קונים וצדדים אחרים. מדיניות החברה הינה לסגור עסקאות רק עם צדדים בעלי איתנות אשראי.

נכון למועד הדיווח, מועד פרעונם של חלק מהחייבים עבר.

הנהלת החברה מעריכה שכל הנכסים הפיננסיים הנזכרים לעיל שזמן פרעונם טרם הגיע או עבר הינם בעלי איכות אשראי טובה.

בנוגע ללקוחות וחייבים אחרים, החברה אינה חשופה לכל סיכון אשראי משמעותי של צד להסכם או קבוצה של צדדים להסכם עם מאפיינים דומים. לקוחות מורכבים ממספר גדול של לקוחות ממבחר תעשיות ואזורים גיאוגרפיים. בהתבסס על מידע היסטורי בנוגע לשיעורי אי-הפרעון של לקוח, ההנהלה מתייחסת לאיכות האשראי של הלקוחות שמועד פירעונם לא עבר או עבר כטוב.

הערך בספרים של נכסים פיננסיים אשר בגינם בוצע משא ומתן מחודש, ושאחרת מועד פירעונם עבר הוא 0 נכון ליום 31 בדצמבר, 2015 (0 ליום 31 בדצמבר, 2014).

סיכון האשראי של מזומנים ושווי מזומנים נחשב לזניח, כיוון שהצדדים להסכם הם בנקים בעלי מוניטין עם דירוגי אשראי חיצוניים בעלי איכות גבוהה.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

34 ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)
(ג) סיכון נזילות

החברה מנהלת את סיכוני נזילותה על ידי כך שהיא מוודאת שישנם משאבי מזומנים מספקים כדי לעמוד בהתחייבויותיה במועד פירעון. אחריות מוחלטת בנוגע לניהול סיכוני נזילות חלה על חברי הדירקטוריון. החברה מנהלת סיכון נזילות על ידי קיום של עתודות מספקות וכלים בנקאיים באמצעות ניטור מתמשך של תחזיות תזרימי מזומנים ותזרימי מזומנים בפועל והתאמת חתכי הפדיון של התחייבויות ונכסים פיננסיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2015, להתחייבויותיה של החברה קיימות חלויות עתידיות כדלהלן:

שוטף	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 6 ואילך	
165,919	79,158	56,638	10,958	3,036	42,341	הלוואות לפירעון
26,877	--	--	--	--	--	התחייבות לספקים וסכומים לשלם
41,260	--	--	--	--	--	זכאים אחרים ויתרות זכות
17,951	--	--	--	--	--	התחייבות בגין פקדונות לרוכשים
18,964	--	--	--	--	--	הלוואות לפירעון צדדים קשורים
11,828	7,531	5,586	3,720	3,492	7,272	ריבית על הלוואות לפירעון
366	--	--	--	--	--	ריבית על הלוואות לפירעון צדדים קשורים
--	--	8,527	--	--	--	הפקדות דיירים
283,165	86,689	70,751	14,678	6,528	49,613	

הסכומים הנזכרים לעיל משקפים תזרימי מזומנים חוזיים מנוכים אשר עשויים להשתנות מהערכים בספרים של ההתחייבויות במועד הדיווח.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

34 ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(ד) סיכון המרת מטבע חוץ

סיכונים במטבע חוץ נוצרים כאשר אחת מחברות הקבוצה נכנסת לתוך עסקאות הנקובות במטבע אחר שאינו המטבע התפעולי של הקבוצה. מדיניות הקבוצה הינה שבכל מקום שהדבר אפשרי, לאפשר לחברה לסלק התחייבויות הנקובות במטבע זר עם מזומנים שנוצרו מהפעילות שלהן באותו מטבע זר.

בנוסף על כך, הסיכון עולה כאשר המטבע הדיווח שונה מהמטבע התפקודי של הישות.

חשיפה לשערי המרה אינן מוגנות על ידי עסקאות גידור.

נכון ליום 31 בדצמבר 2015, 41,757 אלפי דולר קנדי (כ-117,508 אלפי ש"ח), או 31.2% (בשנת 2014 -18,215 אלפי דולר קנדי (כ-61,177 אלפי ש"ח) , או 15.3%) מחובות החברה בגין כספים שנלוו נקבעו בשער דולר ארה"ב.

נכסים והתחייבויות של החברה על פי קטגוריה מטבע ומדינה:

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר, 2014			לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2015			
(מבוקר)			(מבוקר)			
סך הכל	ארה"ב	קנדה	סך הכל	ארה"ב	קנדה	
50,184	14,072	36,112	39,971	22,456	17,515	נכסים:
14,506	3,624	10,882	12,818	5,431	7,387	מזומנים ושווי מזומנים
15,987	430	15,557	18,055	225	17,830	לקוחות והכנסות לקבל
--	(507)	507	--	--	--	חייבים ויתרות חובה
15,362	3,980	11,382	17,988	8,465	9,523	יתרות בין חברתיות
15,497	--	15,497	--	--	--	פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
1,229	--	1,229	1,190	--	1,190	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
112,765	21,599	91,166	90,022	36,577	53,445	נכסים בלתי שוטפים אחרים
1,013,590	140,840	872,750	984,564	239,160	745,404	סך הכל נכסים כספיים
1,126,355	162,439	963,916	1,074,586	275,737	798,849	נכסים שאינם כספיים
						סך הכל נכסים

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

34 ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(ד) סיכון המרת מטבע חוץ (המשך)

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר, 2014			לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2015			
(מבוקר)			(מבוקר)			
סך הכל	דולר ארה"ב	דולר קנדה	סך הכל	דולר ארה"ב	דולר קנדה	התחייבויות:
25,807	1,511	24,296	131,126	1,700	129,426	אשראי ממוסדות כספיים ואחרים
--	--	--	34,794	--	34,794	התחייבות הקשורה במישרין לרכוש בלתי שוטף המסווג כמוחזק למכירה
39,013	--	39,013	18,964	--	18,964	חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי עניין
18,331	2,351	15,980	26,877	6,340	20,537	התחייבויות לספקים וסכומים לשלם
33,771	7,668	26,103	41,260	36,546	4,714	זכאים ויתרות זכות
--	--	--	--	(17,000)	17,000	יתרות בין חברתיות
13,105	--	13,105	17,951	--	17,951	התחייבות בגין פקדונות לרוכשים
308,364	59,666	248,698	192,130	115,809	76,321	הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים
21,357	--	21,357	--	--	--	בעלי עניין
10,670	10,012	658	8,527	7,933	594	אחרות
470,418	81,208	389,210	471,629	151,328	320,301	סך הכל התחייבויות כספיות
125,358	28,585	96,773	125,168	59,642	65,526	התחייבויות שאינן כספיות
595,776	109,793	485,983	596,797	210,970	385,827	סך הכל התחייבויות
(357,653)	(59,609)	(298,044)	(381,607)	(114,751)	(266,856)	עודף נכסים פיננסיים (התחייבויות)
530,579	52,646	477,933	477,789	64,767	413,022	עודף נכסים (התחייבויות)
260,158	59,121	201,037	293,788	116,076	177,712	מחזור ההכנסות

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

34 ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(ד) סיכון המרת מטבע חוץ (המשך)

הטבלה הבאה מדגימה את הרגישות של הרווח והון לשינוי אפשרי סביר בשערי המרה של +/- 5% ביום 31 בדצמבר, 2015 (2014 +/- 5%). שינויים אלו נחשבים כאפשריים במידה סבירה בהתבסס על תצפית של תנאי שוק שוטף. החישובים מתבססים על שינוי בשערי המרת מטבע זר שוטפים ממוצעים עבור כל תקופה, והמכשירים הפיננסיים המוחזקים בכל מועד דיווח אשר רגישים לשינויים בשערי המרה. כל המשתנים האחרים מוחזקים קבוע.

31 בדצמבר, 2014		31 בדצמבר, 2015		
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	
5%-	5%+	5%-	5%+	
(1,081)	1,081	(1,829)	1,829	
4,061	(4,061)	7,567	(7,567)	נכסים
2,979	(2,979)	5,738	(5,738)	התחייבויות
1,898	(1,898)	4,098	(4,098)	הון
(3,134)	3,134	(5,926)	5,926	רווח לתקופה
				הלוואות ממוסדות פיננסיים

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

34 ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(ה) נכסים והתחייבויות של החברה לפי מועדי קבלה / פרעון צפויים:

31 בדצמבר, 2015		
סה"כ	יותר מ-12 חודשים	ב-12 חודשים
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
39,971	--	39,971
12,818	--	12,818
18,055	10,421	7,634
5,355	--	5,355
185,007	118,800	66,207
17,988	6,312	11,676
92,559	--	92,559
262,156	262,156	--
411,002	411,002	--
1,444	1,444	--
28,231	28,231	--
<u>1,074,586</u>	<u>838,368</u>	<u>236,220</u>

נכסים:

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
הוצאות מראש
מלאי (זמן קצר וזמן ארוך)
פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
נכסים מוחזקים למכירה
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע
נכסים בלתי שוטפים אחרים
מסים נדחים
סה"כ נכסים

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

34 ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(ה) נכסים והתחייבויות של החברה לפי מועדי קבלה / פרעון צפויים (המשך):

31 בדצמבר, 2015		
סה"כ	יותר מ-12 חודשים	ב-12 חודשים
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
131,126	--	131,126
34,794	--	34,794
18,964	--	18,964
26,877	--	26,877
41,260	--	41,260
19,001	--	19,001
312	--	312
17,951	10,421	7,530
192,130	192,130	--
8,527	8,527	--
105,855	105,855	--
<u>596,797</u>	<u>316,933</u>	<u>279,864</u>
<u>477,789</u>	<u>521,435</u>	<u>(43,644)</u>

התחייבויות:

אשראי ממוסדות כספיים ואחרים
התחייבות הקשורה במישרין לרכוש בלתי שוטף
המסווג כמוחזק למכירה
חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי עניין
התחייבויות לספקים וסכומים לשלם
זכאים ויתרות זכות
הכנסות מראש
מסים שוטפים לשלם
התחייבות בגין פקדונות לרוכשים
הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים
התחייבויות אחרות
מסים נדחים

סה"כ התחייבויות

סה"כ נכסים בניכוי התחייבויות

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

34 ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר, 2014		
סה"כ	יותר מ-12 חודשים	ב-12 חודשים
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
50,184	--	50,184
14,506	--	14,506
15,987	5,475	10,512
2,778	--	2,778
172,810	140,846	31,964
15,362	15,362	--
355,824	355,824	--
445,542	445,542	--
1,229	1,229	--
36,636	36,636	--
15,497	15,497	--
<u>1,126,355</u>	<u>1,016,411</u>	<u>109,944</u>

נכסים:

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
הוצאות מראש
מלאי (זמן קצר וזמן ארוך)
פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע
נכסים בלתי שוטפים אחרים
מסים נדחים
השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
<u>סה"כ נכסים</u>

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

34 ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר, 2014		
סה"כ	יותר מ-12 חודשים	ב-12 חודשים
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
25,807	--	25,807
39,013	--	39,013
18,331	--	18,331
33,771	--	33,771
18,801	--	18,801
121	--	121
13,105	5,474	7,631
308,363	308,363	--
21,357	21,357	--
10,670	10,670	--
106,437	106,437	--
<u>595,776</u>	<u>452,301</u>	<u>143,475</u>
<u>530,579</u>	<u>564,110</u>	<u>(33,531)</u>

התחייבויות:

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
הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים
צדדים קשורים
התחייבויות אחרות
מסים נדחים

סה"כ התחייבויות

סה"כ נכסים בניכוי התחייבויות

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

34 ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(ו) מדיניות ונהלים של ניהול הון (המשך)

מטרות ניהול הון החברה הינן:

- להבטיח את יכולת החברה להמשיך כעסק חי;
- לדאוג להחזרים הולמים לבעלי המניות באמצעות תמחור של מוצרים ושירותים באופן יחסי עם רמת הסיכון החברה מנטרת הון על בסיס הערך בספרים של ההון בתוספת הלוואות מבעלי עניין, בניכוי במזומנים ושווי מזומנים כפי שמוצג במאזן המאוחד.
- החברה קובעת את סכום ההון ביחס למבנה המימון הכולל שלה, כלומר, הון והתחייבויות פיננסיות, למעט הלוואות לפרעון בעלי עניין. החברה מנהלת את מבנה ההון ומתאימה אותו לאור השינויים הכלכליים ומאפייני הסיכון של הנכסים הבסיסיים. על מנת לשמר או להתאים את מבנה ההון, החברה עשויה להתאים את סכום הדיבידנדים שמשולם לבעלי המניות, החזרי הון לבעלי המניות, להנפיק מניות חדשות, או למכור נכסים להפחתת החוב.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

הון לתקופות הדיווח תחת סקירה מתומצת כדלקמן:

	2015	2014
סך הכל הון בעלי מניות	446,178	505,094
הלוואות לפרעון צדדים קשורים	18,964	60,370
מזומנים ושווי מזומנים	(39,971)	(50,184)
הון	425,171	515,280
הלוואות לפרעון מימון כולל	358,050	334,170
יחס הלוואות למימון כולל	783,221	849,450
	46%	39%

35 דיווח מגזרי פעילות

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

מגזרי המלונאות:

בשנת 2015, בהמשך לרכישת מלון ה-Renaissance, פעילות המלונאות בקנדה הפכה להיות מהותית מאד, על כן, מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי החליט לבחון ולנתח פעילות זו במסגרת מגזר נפרד, אשר כולל את מלון Hyatt Regency Arcade, ואת מלון ה-Renaissance הממוקמים בקליבלנד, אוהיו וכן אתר הנופש Bear Valley הממוקם בקליפורניה

מגזר הפיתוח ונדל"ן להשקעה:

החל בשנת 2015, הנהלת החברה מנהלת את הקרקעות, בהינתק מהסיווג החשבונאי, בתור מגזר אחד. על כן, מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי החליט לבחון לנתח את כלל הקרקעות (אלו שטופלו במסגרת IAS 40 וכן IAS 2) תחת מזגר הפיתוח.

(א) מגזרי עסקים כלליים

1. נדל"ן להשקעה
 2. ייזום
 3. מלונאות ודיר קנדה
 4. מלונאות ודיר ארה"ב
 5. אחר
- כולל רכישה, בעלות, ניהול ומכירה של נכסים מסחריים להשקעה.
- כולל פיתוח, קניה ומכירה של נכסי נדל"ן, כולל קרקעות המטופלות לפי IAS 40.
- כולל רכישה, בעלות, ניהול ומכירה של מלונות, חלקים ממלונות ופעילויות ועסקים לשהייה ארוכה בקנדה.
- כולל רכישה, בעלות, ניהול ומכירה של מלונות, חלקים ממלונות ופעילויות ועסקים לשהייה ארוכה בארה"ב. אחר.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

35 דיווח מגזרי פעילות

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

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2015						הכנסות
(מבוקר)						
סך הכל	אחר	מלונאות ודיר ארה"ב	מלונאות ודיר קנדה	ייזום	נדל"ן להשקעה	
840	--	--	--	840	--	מכירה של דירות מגורים ומגרשים
10,772	--	--	--	--	10,772	הכנסה מנדל"ן להשקעה
265,413	--	100,304	165,109	--	--	הכנסה מאירוח
1,111	--	--	1,111	--	--	דמי ניהול נכסים
13,539	--	--	13,472	--	67	הכנסות עמלות
2,113	2,113	--	--	--	--	הכנסות מיחידות נופש
293,788	2,113	100,304	179,692	840	10,839	
						עלות המכירות
4,046	--	--	--	--	4,046	הוצאות תפעול על נדל"ן להשקעה
225,843	--	86,776	139,067	--	--	הוצאות תפעול אירוח
2,743	2,743	--	--	--	--	הוצאות הפעלת יחידות הנופש
804	--	--	--	804	--	הוצאות מכירה של דירות מגורים ומגרשים
3,197	--	--	--	3,197	--	הוצאות פיתוח תקופתיות
16,216	311	5,313	10,379	213	--	פחת
252,849	3,054	92,089	149,446	4,214	4,046	
40,939	(941)	8,215	30,246	(3,374)	6,793	רווח גולמי
(2,941)	--	--	--	(1,559)	(1,382)	שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
5,672						הוצאות מכירה ושיווק
13,394						הוצאות הנהלה וכלליות
21,563						הוצאות מימון
(100)						הכנסות מימון
1,705						הוצאות אחרות
(24,248)						רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(11,219)						רווח ממימוש השקעה
37,113						רווח לפני מיסי הכנסה
						ליום 31 בדצמבר 2015
סך הכל	אחר	מלונאות ודיר ארה"ב	מלונאות ודיר קנדה	ייזום	נדל"ן להשקעה	נכסים
1,074,586	1,193	267,500	286,298	422,627	96,968	התחייבויות
596,797	1,218	194,930	135,558	208,032	57,059	
477,789	(25)	72,570	150,740	214,595	39,909	

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

35 דיווח מגזרי פעילות (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2014					
(מבוקר)					
סך הכל	אחר	מלונאות ודיוור מלונאות ודיוור (קנדה *)	מלונאות ודיוור (קנדה *)	נדל"ן להשקעה (*)	נדל"ן להשקעה (*)
599	--	--	--	599	--
12,677	--	--	--	12,677	--
10,309	--	--	--	--	10,309
230,283	--	51,565	178,718	--	--
1,111	--	--	975	--	136
4,774	4,774	--	--	--	--
405	--	--	--	--	405
260,158	4,774	51,565	179,693	13,276	10,850
670	--	--	--	670	--
4,068	--	--	--	--	4,068
201,490	--	39,530	161,960	--	--
4,418	4,418	--	--	--	--
12,949	--	--	--	12,949	--
3,391	--	--	--	3,391	--
17,522	483	3,051	13,480	508	--
244,508	4,901	42,581	175,440	17,518	4,068
15,650	(127)	8,984	4,253	(4,242)	6,782
(46,654)	--	--	--	(38,392)	(8,262)
10,403					
10,980					
21,230					
(583)					
20,274					
סך הכל	אחר	מלונאות ודיוור מלונאות ודיוור (קנדה *)	מלונאות ודיוור (קנדה *)	נדל"ן להשקעה (*)	נדל"ן להשקעה (*)
1,126,355	9,711	162,442	397,484	453,965	102,753
595,776	19,783	109,796	147,799	258,270	60,129
530,579	(10,072)	52,646	249,685	195,696	42,624

הכנסות

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

עלות המכירות

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

רווח גולמי

שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (*)

הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
הכנסות מימון

רווח לפני מיסי הכנסה

ליום 31 בדצמבר, 2014

נכסים
התחייבויות

(*) סווג מחדש

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

35 דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2013						
(מבוקר)						
סך הכל	אחר	מלונאות ודיור ארה"ב (*)	מלונאות ודיור קנדה (*)	ייזום (*)	נדל"ן להשקעה (*)	
32,498	--	--	--	32,498	--	הכנסות מכירה של בתי דירות
23,340	--	--	--	23,340	--	מכירה של דירות מגורים ומגרשים
8,281	--	--	--	--	8,281	הכנסה מנדל"ן להשקעה
253,056	--	13,973	239,083	--	--	הכנסה מאירוח
3,618	--	--	3,618	--	--	דמי ניהול נכסים
158	158	--	--	--	--	הכנסות מיחידות נופש
144	--	--	--	7	137	הכנסות אחרות
321,095	158	13,973	242,701	55,845	8,418	
						עלות המכירות
25,318	--	--	--	25,318	--	עלות מכירת בתי דירות
3,524	--	--	--	--	3,524	הוצאות תפעול על נדל"ן להשקעה
235,975	--	10,961	225,014	--	--	הוצאות תפעול אירוח
116	116	--	--	--	--	הוצאות הפעלת יחידות הנופש
26,198	--	--	--	26,198	--	הוצאות מכירה של דירות מגורים ומגרשים
5,981	--	--	--	5,981	--	הוצאות פיתוח תקופתיות
18,593	154	1,079	16,360	1,000	--	פחת
315,705	270	12,040	241,374	58,497	3,524	
5,390	(112)	1,933	1,327	(2,652)	4,894	רווח גולמי
(73,587)	--	--	--	(60,688)	(12,899)	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						הכנסות אחרות
(3,992)						רווח ממימוש השקעה
33,117						רווח לפני מיסי הכנסה
		מלונאות ודיור	מלונאות ודיור	נדל"ן		ליום 31 בדצמבר 2013
סך הכל	אחר	ארה"ב (*)	קנדה (*)	ייזום (*)	להשקעה (*)	
967,451	4,476	114,600	375,053	382,150	91,172	נכסים
530,560	8,328	72,103	153,763	238,123	58,243	התחייבויות
436,891	(3,852)	42,497	221,290	144,027	32,929	

(*) סווג מחדש

35 דיווח מגזרי פעילות (המשך)
(ג) הכנסות מיחידות נופש

לקראת סוף שנת 2013 החלה החברה בפיתוח פעילות יחידות הנופש ששוקן כ- Skyline Vacation Club, באמצעות חברת בת חדשה Skyline Vacation Ownership Corporation (להלן: "SVOC"), על מנת לייעל את השימוש של הציבור בנכסי הנופש המלונאות ושירותים אשר מוצעים לציבור הרחב ע"י הקבוצה. ה- SVOC מוצג במסגרת אחר.

בשנת 2014, התקשרה SVOC בהסכם עם תאגיד בנקאי, אשר מאפשר לרוכשי הנקודות לשלם 10% במזומן והיתרה תמומן על ידי התאגיד הבנקאי כהלוואה לרוכש הנושא ריבית. למוסד הבנקאי זכות מוגבלת לפנות ל SVOC בדרישה לכיסוי החוב של הרוכשים שהוכרו כחדלי פרעון.

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

36 רכישות עסקיות מהותיות
רכישות 2015

(א) למידע נוסף על רכישת מלון ה- Renaissance ראה באור 11 (א) לעיל.

(ב) סך התמורה שהועברה כוללת את:

מזומנים ששולמו	אלפי ש"ח
מזומנים ושוי מזומנים בקופה	70,994
	--
	70,994

(ג) הוכר במועד הרכישה - נכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו:

רכוש קבוע	אלפי ש"ח
נדל"ן להשקעה	97,885
לקוחות והכנסות לקבל אחרות וחייבים ויתרות חובה	--
מלאי	2,066
הוצאות מראש	320
התחייבויות לספקים וסכומים לשלם	249
הכנסות נדחות	(5,076)
עודף שווי הוגן על עלות צירוף עסקים, נטו ממס	(196)
מסים נדחים	(15,960)
מזומנים ששימשו לרכישת הפעילות	(8,294)
	70,994

בניכוי: מזומנים ושוי מזומנים בקופה
נטו מזומנים ששימשו לרכישת פעילות

רכוש קבוע כולל את הפריטים הבאים:	אלפי ש"ח
מבנה המלון, קרקע ורכוש קבוע	71,214
חניון	26,671
	97,885

השפעת צרוף העסקים על תוצאות החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015 בהנחה שהצירוף היה מתבצע ביום 1 בינואר, 2015

סך הכל	תוצאות Renaissance לפני 28 באוקטובר, 2015	לפי דוחות רווח והפסד המאוחדים המוצגים	תרומת Renaissance לפעילות מ-28 באוקטובר, 2015	
387,810	94,022	293,788	16,273	מחזור הפעולות
50,967	13,854	37,113	941	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה

רכישות 2014

(א) למידע נוסף על רכישת אתר הנופש Bear Valley ראה באור 11 (א) לעיל.

(ב) סך התמורה שהועברה כוללת את:

אלפי ש"ח	
9,187	מזומנים ששולמו
(132)	מזומנים ושווי מזומנים בקופה
9,055	

(ג) סכומים, מוכרים ממועד הרכישה, של נכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו:

אלפי ש"ח	
24,393	רכוש קבוע
41	לקוחות והכנסות לקבל
556	מלאי
60	נכסים שוטפים אחרים
(959)	זכאים ויתרות זכות
(5,212)	הכנסות נדחות
(9,692)	הלוואות לזמן ארוך
9,187	מזומנים ששימשו לרכישת הפעילות
(132)	מזומנים ושווי מזומנים בקופה
9,055	נטו מזומנים ששימשו לרכישת פעילות
אלפי ש"ח	רכוש קבוע כולל את הפריטים הבאים:
24,393	רכב
24,393	

השפעת צרוף העסקים על תוצאות החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014 בהנחה שהצירוף היה מתבצע ביום 1 בינואר, 2014

סך הכל	תוצאות Bear Valley עד 20 בדצמבר, 2014	לפי דוחות רווח והפסד המאוחדים המוצגים	תרומת Bear Valley לפעילות מ-20 בדצמבר, 2014	
275,170	15,012	260,158	5,024	מחזור הפעולות
16,113	(2,497)	18,610	(94)	רווח לפני ניכוי מסים על

37 רווח למניה
להלן חישוב רווח בסיסי ורווח מדולל למניה:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	
8,466	6,663	13,851	רווח מיוחס לבעלי המניות:
8,466	6,663	13,851	רווחים נטו
14,435,290	16,179,235	16,530,121	כמות מניות בבסיס:
			השפעת ממוצע משוקלל של ניירות ערך
			מדללים :
20,980	--	--	הנפקת זכויות לבעלי מניות
71,350	15,305	6,629	אופציות לעובדים
14,527,620	16,194,540	16,536,750	סה"כ כמות מניות לאחר דילול:
			רווח (הפסד) נטו למניה:
0.59	0.41	0.84	רווח בסיסי
0.59	0.41	0.84	רווח מדולל

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

38 פרטים על שיעורי החזקה בהון המניות ובהצבעה בחברות המאוחדות

השקעה נטו, על בסיס אקוויטי	ערבויות *	הלוואות	מדינת התאגדות	זכויות החברה בהון		
				ליום 31 בדצמבר		
				2014	2015	
				(מבוקר)	(מבוקר)	
				%		
(5,454)	4,221	3,791	קנדה	100%	100%	Skyline Hotels and Resorts Inc. ("SHR")
19,882	70,353	70,322	קנדה	100%	100%	Skyline Horseshoe Valley Inc. ("SHV")
(1,748)	--	4,030	קנדה	100%	100%	Skyline Utility Services Inc. ("SUS")
1,294	--	--	קנדה	100%	100%	Skyline Properties Inc ("SPI")
(3,774)	84,423	11,172	קנדה	100%	100%	Skyline Esplanade Corporation ("SEC")
8,493	--	8,375				Pantages פעילויות מלון :
--	25,276	--	קנדה	100%	100%	Skyline Executive Properties Inc ("SEPI")
--	11,256	--	קנדה	100%	100%	2029861 Ontario Ltd. ("2029861")
6,329	--	(6,149)				Cosmopolitan פעילויות מלון:
48,763	36,583	63,345	קנדה	100%	100%	Skyline (Port McNicoll) Development Inc("Port")
(2,887)	42,212	12,255	קנדה	100%	100%	Skyline Club Inc. ("SCI")
5,229	1,407	4,376	קנדה	100%	100%	Skyline (Port McNicoll) Land Inc ("LPort")
1,953	--	48	קנדה	100%	0%	Skyline Marine Inc ("SMI")
39,918	33,769	13,274	קנדה	100%	100%	Skyline Deerhurst Resort Inc ("DHR")
13,741	16,322	1,703	קנדה	100%	100%	Skyline Executive Acquisition Inc. ("SEAI")
(281)	--	1,880	קנדה	100%	100%	Skyline Hospitality Technologies Inc. ("SHTI")
49,013	47,904	(14,051)	ארה"ב	0%	100%	Skyline Cleveland Acquisitions Inc. ("SCAI")
16,341	--	--	ארה"ב	0%	50%	Skyline Cleveland Renaissance LLC. ("SCRL")
16,341	--	16,710	ארה"ב	100%	100%	Skyline Cleveland Renaissance Inc. ("SCRI")
701	--	12,087	ארה"ב	100%	100%	Skyline Bear Valley Inc ("SBVI")
65,355	47,904	2,659	קנדה	100%	100%	Skyline USA Inc. ("SUSA")
(31,011)	51,779	(49,919)	קנדה	60%	60%	Skyline Blue Mountain Village Inc. ("SBMV")
14,667	--	56,572	קנדה	60%	60%	Skyline Blue Mountain Retail Inc. ("SBMR")
44,418	--	6,126	קנדה	60%	60%	Skyline Blue Mountain Development Inc. ("SBMD")
(15,151)	--	15,106	קנדה	100%	100%	Skyline Vacation Ownership Club Inc. ("SVOC")

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

38 פרטים על שיעורי החזקה בהון המניות ובהצבעה בחברות המאוחדות

השקעה נטו, על בסיס אקוויטי	ערבויות *	הלוואות	מדינת התאגדות	זכויות החברה בהון	
				ליום 31 בדצמבר	
				2014	2015
				(מבוקר)	(מבוקר)
				%	
1,762	--	(1,950)	קנדה	9%	0%

השקעה זמינה למכירה

King Edward Realty Inc. ("SKE")

* למעט ערבויות של חכירות ציוד, חכירת רכב או חכירות אחרות כאלה הערבות בסך 37,000 אלפי דולר קנדי (כ- 104,122 אלפי שקל) למוסד הפיננסי עבור הביטחונות הצולבים בגין הלוואה באמצעות הנכסים של אתר הנופש Horseshoe ואתר הנופש Deerhurst.

39 אירועים לאחר תאריך המאזן

(א) ליום אישור דוחות כספיים אלו, הוגש ערעור על ידי מספר תובעים, סכום הערעורים הסתכם לסך של כ- 1 מיליון דולר קנדי (כ- 3 מיליון ש"ח). בהתבסס על יועציה המשפטית של החברה, ההנהלה סבורה כי יותר סביר מאשר לא שהערעורים ידחו.

(ב) ביום 16 בפברואר, 2016, דירקטוריון החברה מינה את מר בלייק ליאון לתפקיד המנכ"ל החדש של החברה החל מיום 17 בפברואר, 2016, זאת עם סיום תקופת כהונתו של מר מייקל סנייד. המינוי הינו בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות.

(ג) במהלך מרץ 2016, קיבלה החברה הלוואה ל-4 שנים, עם אופציה להארכה בשנה נוספת, בעבור רכישת ושיפוץ של מלון ה- Renaissance בסך של כ- 29,150 אלפי דולר ארה"ב (כ- 112,000 אלפי ש"ח). סך של כ- 12,350 אלפי דולר ארה"ב (כ- 47,400 אלפי ש"ח) משמש לצורך מימון הרכישה, כאשר היתרה תשמש למימון השיפוץ של הנכס, כאשר ההלוואה נושאת ריבית בסך של כ- 2.5%-2.75% מעל שיעור Libor ל-30 יום. במהלך אופציית תקופת ההארכה (כאמור לעיל, באם החברה תבחר לממש אותה), יחל תשלום קרן, כאשר הוא פרוט ל- 25 שנה. כחלק מתנאי ההלוואה, נדרשת עמידה באמות מידה פיננסיות, בין היתר יחס כיסוי חוב (DSCR) בין 1.00:1.30-1.40, עם רקורס חלקי, זאת בנוסף לתנאים אחרים, כפי שנהוג בהלוואות מסוג זה.

(ד) בחודש מרץ 2016, הסכם המלווה להאריך את פרעון יתרת ההלוואה בסך של כ- 33,650 אלפי דולר קנדי (כ- 94,694 אלפי ש"ח) בשישה חודשים, עד סוף חודש אוקטובר 2016. ראה באור 17ט.

(ה) ביום 5 במרץ 2016 כל האופציות מסדרה 1 פקעו כך שלמחזיקים בהם אין עוד זכויות מימוש. ראה באור 20ג'.

40 סיווג מחדש של נתוני שנה קודמת

מספרי השוואה מסוימים עבור 2014 ו- 2013 סווגו מחדש כדי להתאים להצגה החשבונית שאומצה על ידי החברה האם, בכל הקשור למלאי נדל"ן, פקדונות רוכשים וביאור המגזרים. למידע נוסף ראה באורים 17 ו-35.



SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

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

ליום 31 בדצמבר, 2015

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2015

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 תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
6	מידע נוסף



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

לכבוד

Skyline International Development Inc. של בעלי המניות של

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר

על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של Skyline International Development Inc. (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2015 ו - 2014 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי של חברות בנות אשר חלקה של החברה בהפסד של חברות אלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 הסתכם לסך 1,008 אלפי דולר קנדי. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של כללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

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

רמת גן, 28 במרץ 2016

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

ליום	
31 בדצמבר 2014 (מבוקר)	31 בדצמבר 2015 (מבוקר)
7,013	3,622
1,767	1,529
39	119
8,819	5,270
122	89
5,376	5,492
84,546	94,410
78,096	79,401
168,140	179,392
176,959	184,662
1,598	-
11,616	6,739
114	244
2,285	2,142
15,613	9,125
4,600	16,986
6,359	-
10,959	16,986
26,572	26,111
150,387	158,551
176,959	184,662

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 הכנסות לקבל
 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 וסוכמים לשלם
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך

הלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות
 הלוואות מבעלי עניין

הון עצמי המיוחד לבעלים של החברה

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

ואדים שוב סמנכ"ל כספים	בלייק לאיין מנכ"ל	גיל בלוטרייך יו"ר הדירקטוריון
תאריך אישור הדוחות הכספיים : 28 במרץ, 2016		

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה

(באלפי דולר קנדי)

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	31 בדצמבר	31 בדצמבר	
2013	2014	2015	
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	
519	1,998	6,222	מחזור הפעולות
1,071	607	402	עלות המכירות
(552)	1,391	5,820	רווח (הפסד) גולמי
39	41	43	הוצאות שיווק ומכירה של נדל"ן
5,382	2,870	4,449	הוצאות הנהלה וכלליות
27	-	-	הוצאות אחרות, נטו
(5,946)	(1,520)	1,328	הפסד מפעולות רגילות
1,214	641	941	הוצאות מימון
316	75	17	הכנסות מימון
39	125	-	הכנסות אחרות
3,067	2,615	3,198	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
4,998	689	951	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
1,260	1,343	4,553	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
1,598	346	116	מסים על הכנסה
2,858	1,689	4,669	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

2,858	1,689	4,669	רווח לתקופה
			רווח כולל אחר :
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
387	(53)	123	רווחים (הפסדים) מהערכה מחדש של רכוש קבוע
40	16	(32)	מסים על ההכנסה המתייחסים להערכה מחדש של רכוש קבוע
			סכומים שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
853	1,006	3,350	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
4,138	2,658	8,110	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 תזרימי המזומנים המיוחדים לחברה
(באלפי דולר קנדי)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)	
2,858	1,689	4,669	רווח לתקופה
82	40	33	התאמות:
1,144	484	363	פחת והפחתות
(3,067)	(2,615)	(3,198)	ריבית בגין הלוואות מבעלי עניין
(4,998)	(689)	(951)	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
631	(165)	54	הפסד (רווח) מחברות מוחזקות
(1,598)	(346)	(116)	הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות
(286)	(1,225)	158	שינוי במסים נדחים, נטו
1,151	-	-	שינוי בהוצאות מראש והכנסות לקבל
660	(355)	(13)	שינוי בפקדונות עבור רכישת נכסים
(3,423)	(3,182)	999	שינוי בספקים ונותני שירותים
(57)	(93)	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
14,103	(9,361)	8,807	רכישת רכוש קבוע
14,046	(9,454)	8,807	שינוי בהלוואות ובהשקעות בחברות מוחזקות, נטו
1,598	-	(1,598)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(21,828)	(531)	(11,599)	פרעון אשראי לזמן ארוך
9,000	19,132	-	פרעון הלוואות מבעלי עניין
(11,230)	18,601	(13,197)	תמורה מהנפקת מניות
(607)	5,965	(3,391)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
1,655	1,048	7,013	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,048	7,013	3,622	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
1,230	104	55	הוצאות ריבית ששולמו
(316)	(75)	(17)	ריבית שהתקבלה

באור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד מוצג בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970-, והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ע 2010- (להלן: "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. במידע כספי נפרד זה - חברות מוחזקות כהגדרתן בביאור 2 א' בדוחות המאוחדים.

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

ביום 24 בפברואר, 2015, עם קבלת היתר מהרשות לניירות ערך לפרסם תשקיף מדף, פרסמה החברה את התשקיף בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

במידע כספי נפרד זה - חברות מוחזקות כהגדרתן בביאור 2 בדוחות המאוחדים.

התוספת העשירית קובעת, בין היתר, כי המידע הכספי הנפרד יפורט כדלקמן:

- א. נתונים על המצב הכספי כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן, יתרה בגין חברות מוחזקות כוללת מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.
- ב. נתונים על הרווח והפסד כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן, רווח בגין חברות מוחזקות כולל מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.
- ג. נתונים על תזרימי המזומנים כוללים פירוט סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרימי מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון ופירוט מרכיביהם. כמו כן, הנתונים כוללים מידע נפרד בגין תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת, השקעה ומימון בין החברה לחברות המוחזקות שלה.
- ד. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות בנות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 בדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, יושמה לצורך הצגת מידע כספי נפרד, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, בשינויים המתחייבים מהאמור לעיל.

באור 2 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום		שיעור ריבית	מזומנים ושווי מזומנים פקדונות לזמן קצר
31 בדצמבר	31 בדצמבר		
2014	2015		
(מבוקר)	(מבוקר)		
536	3,351	0.20% - 0.50%	
512	271	0.50%	
1,048	3,622		

באור 3 - מכשירים פיננסיים

א. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה, כולל אומדן תשלומי ריבית, על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר 2015: (מבוקר)

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סך הכל
244	-	-	-	-	244
2,012	-	-	-	-	2,012
6,739	-	-	-	-	6,739
-	16,986	-	-	-	16,986
130	-	-	-	-	130
9,125	16,986	-	-	-	26,111

התחייבויות לספקים וסכומים לשלם
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מבעלי עניין
הלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות
ריבית לשלם על הלוואות מבעלי עניין

ליום 31 בדצמבר 2014: (מבוקר)

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סך הכל
114	-	-	-	-	114
2,285	-	-	-	-	2,285
5,751	6,359	-	-	-	12,110
5,865	497	-	-	-	6,362
4,600	-	-	-	-	4,600
1,598	-	-	-	-	1,598
20,213	6,856	-	-	-	27,069

התחייבויות לספקים וסכומים לשלם
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מבעלי עניין
ריבית לשלם על הלוואות מבעלי עניין
הלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות
הלוואות ממוסדות כספיים ואחרים

באור 4 - מסים על ההכנסה

א. באשר לפירוטים בדבר אופן מדידת תוצאות החברה בקנדה לצרכי מס ובדבר שיעורי המס החלים על הכנסותיה, ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים

ב. הרכב הוצאות

הפסדים לצורכי מס	הפרשי עיתוי	הפרשים אחרים	סך הכל
4,553	477	-	5,030
270	(10)	86	346
4,823	467	86	5,376
100	(9)	25	116
4,923	458	111	5,492

יתרה ליום 31, בדצמבר 2013
סכומים שנזקפו לרווח והפסד
יתרה ליום 31, בדצמבר 2014
סכומים שנזקפו לרווח והפסד
יתרה ליום 31, בדצמבר 2015

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 26.5%.

ג. כמתאפשר, בהתאם להבהרת סגל הרשות, החברה בחרה שלא לכלול הסבר לגבי הקשר בין הוצאות מסים (הכנסות מסים) לבין הרווח החשבונאי ("ביאור מס תיאורטי").

באור 5 - קשרים, התקשרויות, הלוואות, השקעות ועסקאות מהותיות בין החברה לחברות המוחזקות שלה

- א. **השקעות ושעורי החזקה בחברות מוחזקות**
באשר לפרטים בדבר היקפי ההשקעות ושיעורי ההחזקה בחברות מוחזקות, ראה באור 38 לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ב. **הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות**
החברה העמידה הלוואות לחברות מוחזקות שאינן נושאות ריבית ותנאי פרעון שלהן לא נקבע, אך לא פחות משנה. הלוואות אלה מוצגות בספרים בערך הנוכחי המנוכה לפי 4% לשנה. סכום הנכיון המתייחס בעת מתן ההלוואה או הערכה נזקף להון העצמי בדוחות הכספיים של חברות מוחזקות, ולחשבון השקעה בספרי החברה ולאחר מכן שינויים בערך הנוכחי של הלוואות נזקפים לדוח רווח והפסד. בעקבות האמור לעיל, החברה מציגה את ההלוואות לחברות מוחזקות בנכסים לא שוטפים.
- ג. **הלוואות שהועמדו לחברה על ידי בעלי עניין**
ההלוואות שהועמדו לחברה על ידי בעלי העניין בה הינן נקובות בדולר הקנדי אשר נשאו, ברובן, ריבית בדולר קנדי בשיעור של 4%. ההלוואות ניתנו ברובן לתקופה של חמש שנים.
לפרטים נוספים ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ד. **עסקאות עם חברות מוחזקות**
החברה נותנת שירותי ניהול לחברות קשורות בגין הנכסים המניבים שבבעלתן. בגין שירותים אלה גובה החברה דמי ניהול ו/או חוזרי הוצאות כמפורט להלן:

שנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר	31 בדצמבר	31 בדצמבר
2013	2014	2015
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
-	125	-
519	1,998	1,624
3,067	2,615	3,198

עמלות מכירת נכסים
דמי ניהול והחזר הוצאות
הכנסות מימון

פרק ד' - פרטים נוספים

<u>תקנה</u>	<u>עמוד</u>
79ד	דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון
10א	תמצית דוחות על הרווח הכולל
11	רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות (חברות פעילות) ליום 31 בדצמבר 2015
12	שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח
13	הכנסות של חברות-בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן (באלפי דולר קנדי)
20	מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות הפסקת מסחר
21	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2015
21א	השליטה בתאגיד
22	פרטים בדבר עסקאות עם בעל שליטה
24	ניירות ערך המוחזקים על-ידי בעלי עניין בתאגיד, החברה-הבת או בחברה קשורה סמוך לתאריך הדוח
24א	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למניות
24ב	מרשם בעלי המניות
26	הדירקטורים של החברה
26א	נושאי משרה בכירה (שאינם דירקטורים) במועד הדוח
26ב	מורשה החתימה של התאגיד
27	רואי החשבון של החברה (Joint Auditors)
28	שינוי בתזכיר או בתקנון
29	המלצות והחלטות הדירקטורים
29א	החלטות החברה

מס' חברה ברשם החברות באונטריו : 1328683.

כתובת : 150 King St. west, suit 2108, Toronto, Ontario, Canada

כתובת דואר אלקטרוני : Vadims@skylineinvestments.com

טלפון : +1-416-3682565

פקסימיליה : +1-416-3682572

תאריך המאזן : 31 בדצמבר, 2015.

תאריך הדו"ח : 23 במרס, 2016.

תקופת הדו"ח : השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015.

פרטים ליצירת קשר אצל מישורים חברה לפתוח בע"מ :

כתובת : רח' המלאכה 19, ראש העין 4809149.

כתובת דואר אלקטרוני : vadims@skylineinvestments.com

טלפון : 03-7217800.

פקסימיליה : 03-7217801.

מספרי ההפניה שיופיעו בראשי הפרקים בדוח זה ערוכים בהתאם לספרור תקנות ניירות ערך (דו"חות

תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (להלן: "התקנות").

תקנה 19 - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המדווח בד בבד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2015.

תקנה 10א - תמצית דוחות על הרווח הכולל

לטבלה ובה תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח ראה סעיף 1.2.9 לדוח הדירקטוריון.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות (חברות פעילות) ליום 31 בדצמבר 2015

שם החברה	סוג נייר ערך	כמות נייר ערך	ע.נ.	שיעור ההחזקה				פירוט ני"ע שבידי החברה הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת		שער בבורסה לתאריך המאזן	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה	יתרת הלוואות ו/או ערבויות ליום 31.12.2015 באלפי דולר קנדי
				בנייר הערך	בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	הניתנים למימוש מידי	שאינם ניתנים למימוש מידי			
Skyline Cosmopolitan Ltd.	רגילות	100	\$0.10	100%	100%	100%	100%	-	-	-	2,249	(2,185)
Skyline Executive Properties Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	3,018	11,958
2029861 Ontario Limited	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	-	4,000
Skyline Hotels and Resorts Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	(1,938)	2,847
Skyline Esplanade Corporation Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	(1,341)	33,970
Skyline (Port McNicoll) Development Inc.	רגילות	100	\$0.10	100%	100%	100%	100%	-	-	-	17,328	35,510
Skyline (Port McNicoll) Land Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	1,858	2,055
SkyLife Club Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	(1,026)	19,355
Skyline Horseshoe Valley Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	7,065	49,989
Skyline Utility Services Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	(621)	1,432
Skyline Executive Acquisitions Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	4,883	6,405
Skyline King Edward Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	626	(693)
Skyline Marine Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	694	17
Skyline Deerhurst Resort Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	14,185	16,717

שם החברה	סוג נייר ערך	כמות נייר ערך	ע.ג.	שיעור ההחזקה				פירוט ני"ע שבידי החברה הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת		שער בבורסה לתאריך המאזן	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה	יתרת הלוואות ו/או ערבויות ליום 31.12.2015 באלפי דולר קנדי
				בנייר הערך	בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	הניתנים למימוש מיידי	שאינם ניתנים למימוש מיידי			
Skyline Hospitality Technologies Inc.	רגילות	100	\$0.01	100%	100%	100%	100%	-	-	-	(100)	668
Skyline USA Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	23,224	17,968
Skyline Blue Mountain Village Inc.	רגילות	600	\$1.00	100%	60%	60%	60%	-	-	-	(11,020)	661
Skyline Blue Mountain Retail Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	5,212	20,103
Skyline Blue Mountain Development Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	15,784	2,177
Skyline Bear Valley Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	249	4,295
Skyline Vacation Ownership Corporation	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	(5,384)	5,368
Skyline Cleveland Acquisitions Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	17,417	12,030
Skyline Cleveland Renaissance Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	5,807	5,938
Skyline Cleveland Renaissance LLC.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	5,807	-
Skyline Properties Inc.	רגילות	100	\$1.00	100%	100%	100%	100%	-	-	-	460	-

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח

להשקעות בחברות הבת ובחברות קשורות ראה ביאור 38 בדוחות הכספיים המאוחדים.

תקנה 13 - הכנסות של חברות-בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן (באלפי דולר קנדי)

שם החברה	הרווח הכולל (הפסד) (מותאם לתאריך הדו"ח על המצב הכספי)		דיבידנד (מותאם לתאריך הדו"ח על המצב הכספי)		דמי ניהול (מותאם לתאריך הדו"ח על המצב הכספי)		הכנסות (הוצאות) ריבית שקיבלה החברה או שזכאית לקבל	
	רווח/הפסד	רווח כולל אחר	ששולם עד ליום 31.12.2015 ובגין תקופה שלאחר מכן	ששולם עד ליום 31.12.2015 ובגין תקופה שלאחר מכן	ששולם עד ליום 31.12.2015 ובגין תקופה שלאחר מכן	ששולם עד ליום 31.12.2015 ובגין תקופה שלאחר מכן	עבור שנת 2015	עבור תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) (1)
חברות בנות (במישרין) של החברה								
Skyline Cosmopolitan Ltd.	(2,787)	(2,787)	-	-	-	-	-	-
Skyline (Port McNicoll) Development Inc.	2,222	2,222	-	-	-	-	-	-
2029861 Ontario Limited	(760)	(851)	-	-	-	-	-	-
Skyline Hotels and Resorts Inc.	(849)	(849)	-	-	-	-	-	-
Skyline –70 Temperance Inc.	11	11	-	-	-	-	-	-
Skyline Horseshoe Valley Inc.	(88)	(88)	-	-	-	-	-	-
Skyline Utility Services Inc.	63	63	-	-	-	-	-	-
Skyline Hospitality Technologies Inc.	299	299	-	-	-	-	-	-
Skyline (Port McNicoll) land Inc.	(8)	(8)	-	-	-	-	-	-
SkyLife Club Inc.	6	6	-	-	-	-	-	-
Skyline Marine Inc.	(694)	(694)	-	-	-	-	-	-
Skyline King Edward Inc.	1,192	1,192	-	-	1,100	-	-	-

שם החברה	הרווח הכולל (הפסד) (מותאם לתאריך הדו"ח על המצב הכספי)		דיבידנד (מותאם לתאריך הדו"ח על המצב הכספי)		דמי ניהול (מותאם לתאריך הדו"ח על המצב הכספי)		הכנסות (הוצאות) ריבית שקיבלה החברה או שזכאית לקבל	
	רווח/הפסד	רווח כולל אחר	ששולם עד ליום 31.12.2015 ובגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) וכן תשלומים שזכאית לקבל בגין שנת 2015 אשר טרם שולמו	ששולם עד ליום 31.12.2015 ובגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) וכן תשלומים שזכאית לקבל בגין שנת 2015 אשר טרם שולמו	ששולמו עד ליום 31.12.2015 ובגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) וכן תשלומים שזכאית לקבל בגין שנת 2015 אשר טרם שולמו	ששולמו לאחר יום 31.12.2015 ובגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) וכן תשלומים שזכאית לקבל בגין שנת 2015 אשר טרם שולמו	עבור שנת 2015	עבור תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) (1)
Skyline Executive Acquisitions Inc.	3,325	3,325	-	-	-	-	-	-
Skyline Deerhurst Resort Inc.	(3,357)	(3,357)	-	-	-	-	-	-
Skyline Esplanade Corporation Inc.	382	382	-	-	-	-	-	-
Skyline Cleveland Acquisitions Inc.	233	233	-	-	-	-	-	-
Skyline USA Inc.	(5,145)	(5,145)	-	-	-	-	-	-
Skyline Cleveland Renaissance Inc.	(5,368)	(5,368)	-	-	-	-	-	-
Skyline Cleveland Renaissance LLC.	(5,368)	(5,368)	-	-	-	-	-	-
Skyline Blue Mountain Village Inc.	3,426	3,426	-	-	-	-	-	-
Skyline Blue Mountain Retail Inc.	(701)	(701)	-	-	-	-	-	-
Skyline Blue Mountain Development Inc.	(1,244)	(1,244)	-	-	-	-	-	-
Skyline Vacation Ownership Corporation inc.	2,166	2,166	-	-	-	-	-	-
Skyline Bear Valley Inc.	(428)	(428)	-	-	-	-	-	-

הכנסות (הוצאות) ריבית שקיבלה החברה או שזכאית לקבל		דמי ניהול (מותאם לתאריך הדו"ח על המצב הכספי)		דיבידנד (מותאם לתאריך הדו"ח על המצב הכספי)		הרווח הכולל (הפסד) (מותאם לתאריך הדו"ח על המצב הכספי)		שם החברה
מכן (תוך ציון מועדי התשלום) (1)	עבור שנת 2015	ששולמו לאחר יום 31.12.2015 בגין שנת 2015 ובגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) וכן תשלומים שזכאית לקבל בגין שנת 2015 אשר טרם שולמו	ששולמו עד ליום 31.12.2015 בגין שנת 2015 ובגין תקופה שלאחר מכן	ששולם לאחר יום 31.12.2015 בגין שנת 2015 ובגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) וכן תשלומים שזכאית לקבל בגין שנת 2015 אשר טרם שולמו	ששולם עד ליום 31.12.2015 בגין שנת 2015 ובגין תקופה שלאחר מכן	רווח כולל אחר	רווח/הפסד	
-	-	-	-	-	-	(409)	(409)	Skyline Properties Inc.

(1) התשלומים בגין דיבידנד, דמי ניהול וריבית מבוצעים באופן שוטף ונצברים לחו"ז בין החברות. הסכומים משולמים מעת לעת, כאשר נצברים עודפי מזומנים בחברות הבת.

תקנה 20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות הפסקת מסחר

א. ניירות ערך שנרשמו למסחר :

ביום 23 בינואר 2015, מומשו 3,100 כתבי אופציה לא סחירים של החברה שהוחזקו על-ידי מר קווין טות', נושא משרה לשעבר בחברה, ל-3,100 מניות רגילות רשומות על שם, ללא ערך נקוב של החברה.

ביום 1 במרס 2015, מומשו 2,320 כתבי אופציה לא סחירים של החברה שהוחזקו על-ידי מר קווין טות', נושא משרה לשעבר בחברה, ל-2,320 מניות רגילות רשומות על שם, ללא ערך נקוב של החברה.

ביום 19 במרס 2015, פקעו 102,460 כתבי אופציה לא סחירים של החברה שהוחזקו על-ידי מר מייקל האריס, דירקטור שכיהן בחברה עד ליום 28 במאי 2014.

ביום 16 באפריל 2015, מומשו 2,320 כתבי אופציה לא סחירים של החברה שהוחזקו על-ידי מר דיוויד גולדמן, נושא משרה לשעבר בחברה, ל-2,320 מניות רגילות רשומות על שם, ללא ערך נקוב של החברה.

ביום 18 במאי 2015, פקעו 163,320 כתבי אופציה לא סחירים של החברה שהוחזקו על-ידי מר קווין טות', נושא משרה לשעבר בחברה.

ביום 6 במרס 2016, פקעו כתבי האופציה (סדרה 1) של החברה. לפרטים ראה באור 39 לדוחות הכספיים של החברה.

ב. הפסקות מסחר :

בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2015

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2015, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2015, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה, ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בחברה בשליטתה, וכן התגמולים לשלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה, שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה עצמה, אם לא נמנים על חמשת נושאי המשרה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בקבוצה (באלפי דולר קנדי):

סה"כ	תגמולים ** אחרים			תגמולים* בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר ***	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	עלות הענקת אופציות למניות	מענק**	שכר/גמול דירקטורים	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד/שירותים	שם
תגמולים לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה בקבוצה														
533	-	-	5	38	-	180	-	-	190	120	****2.61%	100%	יו"ר דירקטוריון	מר גיל בלוטרייך (1)
434	-	-	-	46	-	-	-	30	100	258	-	100%	מנכ"ל	מר מייקל סנייד (2)
378	-	-	-	34	-	-	-	24	120	200	-	100%	סמנכ"ל כספים	מר ואדים שוב (3)
263	-	-	-	30	-	-	-	-	78	155	-	100%	סגן נשיא בכיר	ריימונד זר (4)
328	-	-	-	12	-	-	250	-	-	-	-	100%	סגן נשיא אזורי ומנכ"ל אתרי הנופש Deerhurst Horseshoe ו-	מר כריס לאנד (5)
תגמולים לבעלי עניין בחברה														
82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82	-	-	דירקטורים	גמול דירקטורים

* סכומי התגמול מובאים במונחי עלות לתאגיד וכוללים הוצאות בגין שכר, טלפון נייד, הפרשות סוציאליות וכיו"ב הוצאות נלוות לשכר. כל הסכמי ההעסקה של נושאי המשרה הינם לתקופה בלתי קצובה.
 ** לפרטים בדבר מענקים בגין שנת 2015 ראה פירוט בסוף סעיף זה.
 *** הוצאות רכב, מיסי מעביד, הטבות סוציאליות והפרשה לחופשה.
 **** אחזקה ישירה בלבד, באמצעות חברת נאמנות לטובת משפחת בלוטרייך.

(1) על-פי הסכם העסקתו והסכם למתן שירותים בין החברה לחברה בבעלותו של מר בלוטרייך, שלמועד הדוח טרם נחתמו ועלותם הכוללת לחברה הינה בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 23 בדצמבר 2014, זכאי מר בלוטרייך לשכר בסיס שנתי, 20 ימי חופשה שנתיים, עד 5 ימי מחלה, רכב חברה, טלפון נייד, ביטוחי בריאות, ביטוח חיים ואובדן כושר עבודה בעלות כוללת של עד 15 אלפי דולר קנדי, הנחות והטבות ביחס למוצרי ושירותי הקבוצה הניתנות לעובדים בדרג הנהלה בכירה וכן לתקופת הודעה מוקדמת של 18 חודשים בכל מקרה של הפסקת כהונה בחברה. מר בלוטרייך זכאי למענק שנתי של עד 125% ממשכורת הבסיס השנתית שייקבע בכפוף לאמור להלן: [א] ממוצע הרווח התפעולי נטו מאירוח וכסכים מניבים של החברה בתוספת 5%; [ב] ממוצע הרווח של החברה לפני מס בשלוש השנים הקודמות בתוספת 5% ו-[ג] תשואת המניה, ככל שתעמוד על 7%. בהתאם לתנאי העסקתו של מר בלוטרייך ומדיניות התגמול של החברה, עשוי מר בלוטרייך להיות זכאי למענק בגין שנת 2015 בסך של עד 380 אלפי דולר קנדי. ביום 23 בדצמבר 2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בין היתר, את הסכם ההעסקה של מר בלוטרייך (גם ביחס לשנים 2012, 2013 ו-2014) (בגין החלק היחסי) בסכום כולל של כ-300 אלפי דולר קנדי לשנה בתוספת תנאים נלווים בסכום כולל של כ-50 אלפי דולר קנדי לשנה. ביום 23 במרס 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל את המלצת ועדת התגמול, לשלם לחברה בשליטת מר בלוטרייך מענק בסך של 190 אלפי דולר קנדי על חשבון המענק לשנת 2015. למועד

הדוח, הסכומים האמורים בטבלה טרם שולמו.

- (2) על פי תנאי העסקתו כפי שאושרו ביום 23 בדצמבר 2014 על-ידי האסיפה הכללית של החברה, זכאי מר סנייד לשכר שנתי, לתשלום בסך 11.4 אלפי דולר קנדי בשנה בגין החזקת רכב ולמענק שנתי של עד 100% משכר בסיס שנתי שייקבע בכפוף לאמור להלן: [א] ממוצע הרווח התפעולי נטו מאירוח ונכסים מניבים של החברה בתוספת 5%; [ב] ממוצע הרווח של החברה לפני מס בשלוש השנים הקודמות בתוספת 5%; ו- [ג] תשואת המניה, ככל שתעמוד על 7%, ומרכיב נוסף על-פי שיקול דעת דירקטוריון החברה, ולאחר שיתקבלו האישורים הנדרשים על פי דין באורגנים של החברה לאישור עסקה עם נושא משרה. מר סנייד זכאי ל-20 ימי חופשה בשנה והחברה מפרישה עבורו הפרשות סוציאליות כמקובל בקנדה ונושאת בעלות ביטוח הבריאות שלו. הסכם העסקתו של מר סנייד יובא לסיום על ידי הודעה מוקדמת בת 9 חודשים או בת 12 חודשים אם הועסק בחברה לפחות 4 שנים. בהתאם לתנאי העסקתו של מר סנייד ומדיניות התגמול של החברה, עשוי מר בלוטרייד להיות זכאי למענק בגין שנת 2015 בסך של 257 אלפי דולר קנדי, ביום 23 במרס 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל את המלצת ועדת התגמול, לשלם למר סנייד מענק לשנת 2015 בסך של 100 אלפי דולר קנדי. ביום 16 בפברואר 2016, הסתיימה כהונתו של מר סנייד.
- (3) על פי הסכם העסקתו ועדכונים לו כפי שאושרו על-ידי ועדת התגמול של החברה ביום 6 בינואר 2015, זכאי מר שוב לשכר שנתי, לתשלום בגין החזקת רכב בסך של 11.4 אלפי דולר קנדי לשנה ולמענק שנתי של עד 75% משכר בסיס שנתי שייקבע בכפוף לאמור להלן: [א] ממוצע הרווח התפעולי נטו מאירוח ונכסים מניבים של החברה בתוספת 5%; [ב] ממוצע הרווח של החברה לפני מס בשלוש השנים הקודמות בתוספת 5%; ו- [ג] תשואת המניה, ככל שתעמוד על 7% ומרכיב נוסף על פי שיקול דעת מנכ"ל החברה. מר שוב זכאי ל-20 ימי חופשה בשנה והחברה מפרישה עבורו הפרשות סוציאליות כמקובל בקנדה ונושאת בעלות ביטוח הבריאות שלו. הסכם העסקתו של מר שוב יובא לסיום על ידי הודעה מוקדמת בת 3 חודשים בתוספת חודש בגין כל שנה בה הועסק בחברה. בהתאם לתנאי העסקתו של מר שוב ומדיניות התגמול של החברה, עשוי מר שוב להיות זכאי למענק בגין שנת 2015 בסך של 184 אלפי דולר קנדי, ביום 23 במרס 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל את המלצת ועדת התגמול, לשלם למר שוב מענק לשנת 2015 בסך של 120 אלפי דולר קנדי.
- (4) על-פי הסכם העסקתו, כפי שאושר על-ידי ועדת התגמול של החברה ביום 18 במרס 2015, זכאי מר זר לשכר שנתי, לטלפון נייד, ולמחשב. כמו כן, מר זר זכאי למענק שנתי בסך שלא יעלה על 50% משכר הבסיס השנתי, בכפוף לתוצאות החברה, על-פי שיקול דעת דירקטוריון החברה, ולאחר שיתקבלו האישורים הנדרשים על פי דין באורגנים של החברה לאישור עסקה עם נושא משרה. מר זר זכאי ל-21 ימי חופשה בשנה, והחברה מפרישה עבורו הפרשות סוציאליות כמקובל בקנדה, ונושאת בעלות ביטוח הבריאות שלו. הסכם העסקתו של מר זר יובא לסיום על-ידי הודעה מוקדמת שתחושב לפי חודש בגין כל שנה בה הועסק בחברה ובכל מקרה לא תעלה על 12 חודשים. ביום 23 במרס 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל את המלצת ועדת התגמול, לשלם למר זר מענק לשנת 2015 בסך של 78 אלפי דולר קנדי.
- (5) על-פי הסכם השירותים, כפי שאושר על-ידי ועדת התגמול של החברה ביום 18 במרס 2015, זכאית חברה בשליטתו של מר לאנד לדמי ניהול שנתיים, להחזר בגין הוצאות רכב לצורך מילוי תפקידו בחברה, ולמענק שנתי בסך שלא יעלה על 50% מהשכר הבסיס השנתי, כפוף לתוצאות החברה, על פי שיקול דעת דירקטוריון החברה, ולאחר שיתקבלו האישורים הנדרשים על פי דין באורגנים של החברה לאישור עסקה עם נושא משרה. מר לאנד לא זכאי להפרשות סוציאליות. הסכם העסקתו של מר לאנד הינו לשלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2015, ויובא לסיום מוקדם על-ידי הודעה מוקדמת בת 4 חודשים.

ביום 23 במרס 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל את המלצת ועדת התגמול, לשלם לכל אחד ממר בלוטרייד, מר סנייד, מר שוב ומר זר, בהתאמה, 190, 100, 120 ו-78 אלפי דולר קנדי על חשבון המענק לשנת 2015.

תקנה 21א - השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה הינה מישורים חברה לפיתוח בע"מ (להלן: "מישורים"). בעל השליטה במישורים ובחברה הינו מר גיל בלוטרייך.

תקנה 22 - פרטים בדבר עסקאות עם בעל שליטה

להלן עסקאות של החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2015 או בשנת 2016, עד למועד דו"ח זה או שהינן בתוקף במועד הדו"ח:

1. עסקאות המנויות בסעיף 4(270) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות")

א. הסכם העסקה (ישרות או באמצעות חברת נאמנות לטובת משפחתו) - מר בלוטרייך, בעל השליטה בחברה, מועסק כנשיא ויו"ר מיום 4 באוקטובר 1999, מועד הקמתה וכ, כמנהל ייזום עסקים. לפרטים נוספים אודות תנאי הסכם ההעסקה של מר בלוטרייך, ראה תקנה 21 לעיל. להלן פירוט אודות יתרות חובה וזכות של מר גיל בלוטרייך לשנת 2015 (באלפי דולר קנדי):

2015				
יתרת זכות ליום 31 בדצמבר 2015 ¹	יתרת זכות גבוהה ביותר	יתרת חובה ליום 31 בדצמבר 2015	יתרת חובה גבוהה ביותר	יתרת זכות בסמוך למועד הדוח (סכום בזכות לאחר קיזוז סכום בחובה, ככל שקיימת)
1,083	1,473	-	-	1,158

ב. הלוואות בעלים - מעת לעת, במהלך השנים 2008 עד 2011, הועמדו לחברה הלוואות בעלים על ידי חלק מבעלי מניותיה (מישורים, הכשרת היישוב ומר בלוטרייך) על פי חלקם היחסי כבעלי מניות בה באותו מועד. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור שנתי של 4%, הועמדו ללא בטחונות, לתקופה של חמש שנים ממועד העמדתן ועם סיומן תינתן באופן אוטומטי אורכה של 12 חודשים כל עוד המלווה לא הודיע בכתב לחברה על רצונו להעמיד את ההלוואה לפירעון. בסמוך לפני מועד פרסום תשקיף החברה מיום 28 בפברואר 2014, חתמו בעלי המניות האמורים על תיקון לתנאי הלוואות הבעלים, על פיו הם לא ידרשו פירעון מיידי של הלוואות הבעלים לפני יום 1 באפריל 2015 וכן פירעון הריביות בגין יידחה ליום 31 בדצמבר 2014². למועד הדוח, נפרעו תשלומים אלו.

במסגרת ההקצאה הפרטית מחודש נובמבר 2011, הומר חלק מחוב החברה על פי הלוואות הבעלים האמורות למניות רגילות של החברה באופן המפורט בבאור 20 לדוח הכספי.

להלן פרטים אודות יתרת ההלוואות שהעמידו מר בלוטרייך, מישורים והכשרת היישוב לחברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2015 ולמועד דו"ח זה (באלפי דולר קנדי):

תאריך ההלוואה	המלווה	סכום הלוואה מקורי	יתרת הקרן הבלתי מסולקת	יתרת ריבית שטרם שולמה	סה"כ יתרה ליום 31.12.2015	סה"כ יתרה למועד הדוח	מועד פירעון
03.2010	גיל בלוטרייך	138	138	5	143	144	המוקדם מבין: (1) 5 שנים, ולאחר מכן שנה נוספת ככל שלא נתקבלה הודעה מהמלווה על כוונתו להעמיד את ההלוואה לפירעון; או (2) מכירת הנכס King Edward Hotel (ראה סעיף 8.3.4)

¹ יתרות החובה של מר בלוטרייך הינן כתוצאה מהפרשות שהחברה מבצעת בקשר עם הסכמי העסקתו והשירותים עם החברה.

² דחיית מועד פירעון הלוואות הבעלים אושר ביום 16 בפברואר 2014 על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון מישורים בהתאם לסעיף 4(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

תאריך ההלוואה	המלווה	סכום הלוואה מקורי	יתרת הקרבן הבלתי משולמת	יתרת ריבית שטרם שולמה	סה"כ יתרה ליום 31.12.2015	סה"כ יתרה למועד הדוח	מועד פירעון
							לחלק א' בדוח זה; או (3) קרות אירוע מזכה כאמור בתקנה 22 ג לעיל.
	סה"כ	138	138	5	143	144	-
04.2008	מישורים	10,918	-	101	101	10	3,604 הומרו למניות ב-11.2011. יתרת הקרבן תפרע חלוף 5 שנים, ולאחר מכן שנה נוספת ככל שלא נתקבלה הודעה מהמלווה על כוונתו להעמיד את ההלוואה לפירעון; או קרות אירוע מזכה כאמור בתקנה 22 ג לעיל. נפרעה במהלך שנת 2015.
03.2011		4,471	4,471	125	4,596	4,639	המוקדם מבין: (1) 5 שנים, ולאחר מכן שנה נוספת ככל שלא נתקבלה הודעה מהמלווה על כוונתו להעמיד את ההלוואה לפירעון; או (2) מכירת הנכס DeerHurst Reesort (ראה סעיף 7.4.3 לחלק א' בדוח זה); או (3) קרות אירוע מזכה כאמור בתקנה 22 ג לעיל.
	סה"כ	15,389	4,471	226	4,697	4,740	-
03.2011	הכשרת היישוב	1,888	1,888	11	1,899	1,918	המוקדם מבין: (1) 5 שנים, ולאחר מכן שנה נוספת ככל שלא נתקבלה הודעה מהמלווה על כוונתו להעמיד את ההלוואה לפירעון; או (2) מכירת הנכס DeerHurst Reesort (ראה סעיף 7.4.3 לחלק א' בדוח זה); או (3) קרות אירוע מזכה כאמור בתקנה 22 ג לעיל.
	סה"כ	1,888	1,888	11	1,899	1,918	-
	סה"כ מצרפי	17,415	6,497	242	6,739	6,802	-

להלן פירוט בדבר מועדי הפרעון (קרבן וריבית) של הלוואות הבעלים בהתאם ללוחות הסילוקין
שנקבעו בהסכמי ההלוואות (באלפי דולר קנדי) למועד הדוח:

שם המלווה	סה"כ יתרת הלוואה למועד הדוח (מתוכה הריבית הנדחית)	אפריל 2016	סה"כ
מר גיל בלוטרייך	144 (6)	144	144
מישורים	4,740 (269)	4,740	4,740
הכשרת היישוב	1,918 (30)	1,918	1,918

ג. **תיחום פעילות** -לפרטים אודות תיחום פעילות מר בלוטרייך בחברה, ראה לעיל בסעיף 13.2 לפרק א'
בדוח זה, תיאור עסקי התאגיד.

ד. **הסכמי ניהול זירות להשכרה** - ביום 7 במאי 2015 התקשרה החברה, באמצעות חברות בנות של
החברה, בהסכם למכירת מלוא הזכויות במלון Cosmopolitan, תמורת סך של כ-12,950 אלפי דולר
קנדי. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 12 ביולי 2015 (אסמכתא מספר: 01-2015-070167)
ודיווח מיידי של החברה מיום 13 במאי 2015 (אסמכתא מספר: 01-2015-018963) וביאור
11 בדוח הכספי. לפרטים אודות הסכמי ניהול³ אשר היו קיימים בין Blutrich Holdings Inc., חברה
פרטית בבעלותו של מר בלוטרייך, לבין החברה ביחס לנכסים במלון Cosmopolitan ראה תקנה 22
בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2014, כפי שפורסם ביום 29 במרץ 2015 (אסמכתא
מספר: 01-2015-063841).

כמו כן, ביום 13 במאי 2015 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת של
החברה, את התחייבותו של בעל השליטה בחברה, כלפי רוכש מלון הקוסמופוליטן ("הרוכש"),

³ כל ההתקשרויות האמורות זניחות נעשו בתנאי שוק.

להצביע בתאגיד הקונדומיניום של הקוסמופוליטן בהתאם להוראות הרוכש, וזאת בקשר עם הסכם למכירת הקוסמופוליטן⁴. ההתחייבות אושרה כעסקה מזכה על פי תקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעל עניין), התש"ס-2000 מאחר ואין בה אלא כדי ליכז את החברה.

2. עסקאות אחרות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

א. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה - בחודש מרס 2016 התקשרה החברה יחד עם מישורים, לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בהיקף גבול אחריות כולל ובמשותף, של 15 מיליון דולר ארה"ב. אישור הדירקטוריון ניתן בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית, אשר אותה תזמן החברה בהתאם להוראות חוק החברות. פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופה המתחילה ביום ה-28 בפברואר 2016 ומסתיימת ביום ה-28 בפברואר 2017.

הפוליסה הינה בהיקף גבול אחריות כולל של 15 מיליון דולר קנדי או סכום המקביל לו בשקלים. בהתאם לתנאי פוליסת הביטוח, נושאת החברה בתשלום השתתפות עצמית של עד 50 אלפי דולר קנדי. הכיסוי הביטוחי לאחריות נושאי המשרה הינו בגין כל מעשה, מחדל, הטעיה או הפרת חובה, שנעשו במסגרת תפקידם כנושאי משרה, כמפורט להלן: (1) אחריותם של נושאי המשרה כנגד כל חבות שבה נשאו במסגרת תפקידם בחברה, במקרה בו אין באפשרות החברה לשפותם על פי דין; (2) אחריותם של נושאי משרה כנגד כל חבות שבה נשאו במסגרת תפקידם בחברה, במקרה בו החברה משפה אותם; (3) אחריותה הישירה של החברה, בגין תביעות המכוסות על-ידי הפוליסה; (4) אחריותה הישירה של החברה, בגין שירותים שניתנו על-ידי החברה והמבטח היה מודע אליהם; (5) אחריותה הישירה של החברה, בגין הוצאות חקירה ותביעה אזרחית של כל מתלונן מהחברה. הנושאים העיקריים המוחרגים מהכיסוי הביטוחי הינם: מעשים פליליים, הונאות והפרות מכוונות של החוק, רוחים שנושאי המשרה אינם זכאים להם על פי דין, מניות הטבה וכל תשלום או גמול לנושאי המשרה שאינם חוקי. בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה ביום 23 בדצמבר 2014 (בתוקף שלוש שנים עד תום שנת 2017), רשאית החברה לרכוש פוליסה לכיסוי ביטוח דירקטורים ונושאי משרה עד סך של 15,000 אלפי דולר קנדי בעלות פרמייה שנתית של עד 100 אלפי דולר קנדי שלא תעלה ביותר מ-20% כל שנה.

ב. כתבי שיפוי - למועד הדו"ח, החברה העניקה כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה אשר הוענקו בהתאם לתקנון החברה, כפי שתוקן ביום 24 לדצמבר 2014 (לפרטים ראה תקנה 28 להלן). על-פי האמור בכתב השיפוי ובהתאם לחוק החל בקנדה, החברה תשפה, מראש או בדיעבד, דירקטור או נושא המשרה בשל כל העלויות, החיובים וההוצאות (ביחד: "העלויות") עד לסכום השווה ל-25% מהונה העצמי של החברה, כפי שפורסם בדוחותיה הכספיים של החברה טרם מועד מתן השיפוי בפועל, ובמקרים המפורטים להלן, ובלבד שאותו נושא משרה או דירקטור פעל בתום לב ולטובת החברה, ובמקרה של הליך פלילי או מנהלי, לאותו דירקטור או נושא משרה הייתה סיבה להאמין שמעשיו חוקיים: (1) עלויות לרבות עלויות ששולמו במסגרת הסכם פשרה או על פי פסק דין, ואשר נגרמו באופן סביר על ידי הדירקטור או נושא המשרה בקשר עם כל הליך אזרחי, פלילי, מנהלי, חקירתי או אחר, בו אותו דירקטור או נושא משרה מעורב בשל קשריו עם החברה; (2) שיפוי לאחר

קבלת אישור בית משפט, גם בשל הוצאות שנבעו, באופן סביר, מתביעה נגזרת שהוגשה על-ידי או עבור החברה; (3) הוצאות שנבעו באופן סביר מניהול ההגנה של דירקטור או נושא משרה בכל הליך אזרחי, פלילי, מנהלי, חקירתי או אחר.

ג. **מכירת מלון קינג אדוארד** – ביום 29 באוקטובר 2015 התקשרה החברה בהסכם למכירת כל זכויות וחובות החברה בשותפות King Edward Realty Inc. המחזיקה במלון מרידיאן קינג אדוארד. ההתקשרות אושרה על ידי וועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה על פי סעיף 271 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, היות ובמסגרת העסקה נמכרו גם זכויותיה של Dundee Realty Inc. שהינה חברה בשליטתו של מארק גודמן המכהן כדירקטור בחברה.

ד. **התחייבויות שניתנו במסגרת תשקיף החברה** – לפרטים אודות התחייבויות שניתנו על ידי בעל השליטה בחברה, נושאי המשרה בחברה והחברה בקשר עם קיום הוראות סעיף 39א' לחוק ניירות ערך, ראה סעיף 13.2 לחלק א' בדוח זה.

ה. **נוהל סיווג ואישור עסקאות זניחות** – ביום 18 במרס 2015 אישרה וועדת הביקורת וביום 19 במרס 2016 אישר גם דירקטוריון החברה נוהל אישור וסיווג עסקאות זניחות, כקבוע בתקנה 41(א3) לתקנות דוחות כספיים, שמטרתו לקבוע אמות מידה והליכים לסיווגן של עסקאות של מי מבעלי העניין בה ואת ההליכים שיש לקיים בטרם התקשרות של מי מהגורמים לעיל בעסקה. בהתאם לנוהל על העסקה להיעשות על-לפי העקרונות הבאים: (1) על העסקה להיעשות במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) על העסקה להיעשות בתנאי שוק; (3) העסקה אינה מהותית עבור החברה; (4) סכום העסקה אינו עולה על 0.1% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה המבוקרים האחרונים הידועים במועד ההתקשרות בעסקה או על 450 אלפי דולר קנדי, לפי הגבוה מביניהם; ו-(5) העסקה זניחה גם בבחינה כמותית.

הממונה על האכיפה יהיה אחראי על תיעוד ושמירת הפרוטוקולים של ישיבות האורגנים של החברה ומסמכים שהוצגו בפניהם בקשר עם בחינת וסיווג התקשרויות החברה עם בעלי העניין בה, כזניחות, על-פי הוראות נוהל זה, לרבות תיעוד הליך קבלת ההחלטות וכל מידע רלבנטי נוסף שהיווה בסיס לצורך ביצוע הבחינה האמורה וסיווג ההתקשרות כזניחה.

ו. **הקצאות מניות למנכ"ל** - ביום 23 במרץ 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור וועדת התגמול של החברה, את התקשרות החברה בהסכם הקצאה פרטית והלוואה עם מר בליק ד. לאיין, אשר מונה כמנכ"ל החברה החל מיום 18 בפברואר 2016.

תקנה 24 – ניירות ערך המוחזקים ע"י בעלי עניין בתאגיד, החברה-בת או בחברה קשורה סמוך לתאריך הדוח:

לפרטים לפי מיטב ידיעתה של החברה, בדבר המניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה וכן על-ידי חברות בנות של החברה, והכל במועד סמוך למועד הדוח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 5 בנובמבר 2015 (אסמכתא: 2015-01-148803), המובא על דרך ההפניה.

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למניות

לפרטים אודות הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים של החברה ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015.

תקנה 24ב – מרשם בעלי המניות

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 12 בנובמבר, 2015 (אסמכתא: 2015-01-154137), המובא על דרך ההפניה.

תקנה 26 - הדירקטורים המכהנים בחברה

להלן פרטים בדבר הדירקטורים המכהנים בחברה במועד הדוח :

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות/ דרכון	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדות דירקטוריון	אם הוא דירקטור בלתי תלוי או דח"צ, אם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית ואם הוא דח"צ מומחה	אם עובד של החברה, חברה בת, קשורה או בעל עניין – התפקיד שממלא	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	השכלה		תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור	האם בן משפחה של בעל עניין בחברה	
									מוסד לימודים	תואר אקדמי/תעודה מקצועית והמקצועות או התחומים בהם נרכשה ההשכלה			
בלוטרייך גיל	022045736	10.10.1965	שדרות 48, Haddington, טורונטו, קנדה	ישראל וקנדית	לא	לא	יו"ר דירקטוריון ונשיא החברה. מכהן כדירקטור נשיא ומנהל פיתוח עסקי בארץ במישורים	דצמבר 1998	תדמור	בוגר מנהל בתי מלון	נשיא ויו"ר דירקטוריון החברה. עד לחודש ספטמבר 2011, יו"ר דירקטוריון מישורים חברה לפתוח בע"מ; נשיא מישורים, דירקטור ומנהל פיתוח עסקי מישורים בארץ ובחו"ל	יו"ר דירקטוריון בחברה; דירקטור (לפרטים אודות חברות בנות של החברה, ראה סעיף 1 לחלק א' בדוח זה); עד לחודש ספטמבר 2011, יו"ר דירקטוריון מישורים; החל מחודש ספטמבר 2011, דירקטור נשיא ומנהל פיתוח עסקי בארץ במישורים; דירקטור ב-BHI.	גיסו של מר רמי שריקי, דירקטור בחברה
שריקי רמי	024109456	19.8.1969	השילוח 4, פתח תקווה	ישראלי	לא	לא	מכהן כדירקטור ומנכ"ל מישורים	מרץ 2002	מכללת רמת גן	בוגר חשבונאות לימודי	מנכ"ל מישורים; מנכ"ל סקיליין ישראל ומנהל בחברות בנות של מישורים	מישורים; מישורים מגדלי רעננה בע"מ; מישורים מרכזי מסחר בע"מ; מ.מ.מ. מגדלי הרכבת בע"מ; מישורים בילו דיווין (2006) בע"מ; סקיליין ישראל; רמות רעננה בע"מ; מישורים קאונטרי קלאב רויזנס בע"מ; מישורים אגלינטון טרסט; מישורים אינווסטמנטס בע"מ; מישורים קריית מטלון בע"מ; מישורים יו אס אי בע"מ; למיר נכסים מניבים בע"מ; מרש אא השקעות בע"מ. Mishorim U.S.A Inc.	גיסו של בעל השליטה, מר גיל בלוטרייך
גודמן מארק	935710 QA	02.05.1968	Adelaide Street East 1, סוויטה 2100, טורונטו, קנדה.	קנדית	חבר בועדה לבחינת הדוחות הכספיים ובוועדת הביקורת	לא	סגן נשיא בכיר ב-Dundee	פברואר 2014	אוניברסיטת York	תואר ראשון B.A. כללי.	סגן נשיא בכיר ב-Dundee; מנכ"ל Dundee Cogitore ; Resources Inc, Cogitore יו"ר Resources Inc, עד יוני 2013.	Dundee ; Corona Gold Dynamic ; Dundee ; Energy ; Venture Opportunities Fund Night ; Energy Fuels Inc. Odyssey ; Hawk Gold .Ryan Gold ; Resources	לא
מרפוגל שמשון	054496732	20.07.1956	ששת הימים 30, בני ברק	ישראלי	לא	לא	משנה למנכ"ל בהכשרת היישוב.	פברואר 2007	אוניברסיטת ירושלים	תואר ראשון B.A. בכלכלה וחשבונאות	משנה למנכ"ל בהכשרת היישוב	דירקטור בקבוצת הכשרת היישוב	לא

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות/ דרכון	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדות דירקטוריות	אם הוא דירקטור בלתי תלוי או דח"צ, אם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית ואם הוא דח"צ מומחה	אם עובד של החברה, חברה בת, קשורה או בעל עניין – התפקיד שממלא	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	השכלה		תעסוקה בחמש השנים האחרונות	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור	האם בן משפחה של בעל עניין בחברה
									מוסד לימודים	תואר אקדמי/תעודה מקצועית והמקצועות או התחומים בהם נרכשה ההשכלה			
									אוניברסיטת ירושלים	תואר שני M.B.A במנהל עסקים, אוניברסיטת ירושלים			
קרת מרדכי (מודי)	54759915	7.05.1957	ת.ד. 21383 תל אביב 6121301	ישראלי ת	יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים ויו"ר ועדת הביקורת	לא	לא	מאי 2014	אוניברסיטת תל אביב	בוגר חשבונאות וכלכלה	מנכ"ל ובעלים, קרת ניהול והחזקות בע"מ;	דח"צ בבוק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ; דח"צ בתיא השקעות בע"מ; איסתא לינס בע"מ; היסטור אלטיב בע"מ; איסתא נכסים בע"מ; איסתא מלוות עולמי בע"מ; פריורטק בע"מ; קרת ניהול והחזקות בע"מ; טריא פי2פי בע"מ; שירליעד אחזקות בע"מ; שירליעד נדל"ן בע"מ ושירליעד עיר ימים (2009) בע"מ.	לא
									מועצת רואי בישראל	רואה חשבון מוסמך			
בן ציון גיטלבנד מעיין	029436664	21.9.1972	רובינשטיין ת.ד. 7/15, ארתור תל אביב	ישראלי ת	חברה בועדה לבחינת הדוחות הכספיים ובועדת הביקורת	לא	לא	מאי 2014	University of Sussex	בוגרת במשפטים, עו"ד	אימון גישורים ועסקיים עצמאיים שירותים משפטיים	אין	לא
בן צבי בלוטריך	302930789	2.5.1990	דיזינגוף 172, תל אביב	ישראלי ת/קנדי ת	לא	לא	לא	יוני 2015	אוניברסיטת מקגיל, מונטריאול	B.A. בפילוסופיה והיסטוריה	ראש צוות גיוס בחברת Wikistrat Crowdsourced Consulting	אין	כן
תומר כץ	039874276	12.4.1983	אריה שנקר 2, תל-אביב	ישראלי ת	לא	לא	לא	יוני 2015	המרכז האקדמי המכללה למנהל, ראשון לציון	BA במנהל עסקים וחשבונאות	רואה חשבון במשרד סומך חייקין השנים 2007-2011, מנהל פיתוח עסקי בחברת הכשרת הישוב בישראל משנת 2011 ועד 2015, סמנכ"ל השקעות ופיתוח עסקי בהכשרת הישוב משנת 2015 ועד היום.	דירקטור בקבוצת הכשרת הישוב	לא
									אוניברסיטת תל אביב	MBA - מנהל עסקים			

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה (שאינם דירקטורים) במועד הדוח

שם נושא המשרה הבכירה	תאריך לידה	התפקיד שממלא בחברה בת של החברה, או בבעל ענין בחברה	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	השכלה		ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
				מוסד לימודים	תואר אקדמי/תעודה מקצועית	
סנייד מייקל ⁵	10.05.1958	מנכ"ל החברה	לא	אוניברסיטת Western Ontario	H.B.A במנהל עסקים	נשיא ומנכ"ל ב- Signature Properties International LP.
				University of Reading Collage of Estate Management	M.SC בכלכלה עירונית	
בלייק ד. לאיין ⁶	20.06.1969	מנכ"ל החברה	לא	York University	B.AS	מנהל נכסים ויועץ פיננסי
					רואה חשבון מוסמך	
שוב ואדים	02.10.1973	סמנכ"ל כספים	לא	האוניברסיטה העברית	B.A בכלכלה וחשבונאות	סמנכ"ל כספים של החברה וחברות בנות שלה
				Schulich School of Business	M.B.A במנהל עסקים	
פול מונדל	11.2.1959	סמנכ"ל פיתוח	לא	University of Waterloo	B.A בלימודי הסביבה	סמנכ"ל פיתוח ב- Brookvally Development וסמנכ"ל פיתוח אזורי ב- Walton Development and Management L.P.
ריימונד זר	14.2.1982	סמנכ"ל בכיר	לא	Ontario Real Estate Collage	בוגר, נדל"ן	סמנכ"ל Mary-am Group, SVP ומנהל שיווק ב- Mary-am Suits Canada
כריסטופר לנד	26.12.1959	סגן נשיא אזורי ומנכ"ל אתר הנופש Deerhurst ו- Horseshoe	לא	Mount Allison University	בוגר מסחר וחשבונאות	מנכ"ל אתרי ההנופש Deerhurst ו- Horseshoe בחברה וסגן נשיא אזורי ברשת מלונות Delta

⁵ ביום 17 בפברואר 2016 הודיעה החברה על סיום כהונתו של מר מייקל סנייד, מנכ"ל החברה, לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 17 בפברואר 2016 (אסמכתא מספר : 2016-01-029512).

⁶ ביום 17 בפברואר 2016 הודיעה החברה על מינוי של מר בלייק ד. לאיין למנכ"ל החברה, לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 17 בפברואר 2016 (אסמכתא מספר : 2016-01-029515).

תקנה 26ב- מורשה החתימה של התאגיד

נכון למועד הדוח, לא קיימים מורשי חתימה עצמאיים לחברה.

תקנה 27 - רואי החשבון של החברה (Joint Auditors)

1. גיא, גופר, יהב, גילמן, אודם ושות' מבן גוריון 2, רמת-גן.

2. Schwartz Levitsky Feldman LLP, 2300 Yonge street, Suite 1500, Toronto, Ontario, Canada

תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון

ביום 24 בדצמבר 2014 תוקן תקנון החברה כפי שאושר על-ידי האסיפה הכללית של החברה מיום 23 בדצמבר 2014 וכמפורט בדוח מידי של החברה מיום 24 בדצמבר 2014 (אסמכתא מספר : 2014-01-229305).

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים

א. המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית : אין.

ב. החלטות אסיפה כללית מיוחדת :

ביום 30 ביוני 2015 קיבלה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את ההחלטה למנות את גבי מעיין בן ציון גיטלבנד ומר מרדכי (מודי) קרת לכהונה נוספת כדירקטורים חיצוניים בחברה שתחל ביום 28 במאי 2015 ותסתיים בהתאם לתקנון החברה ובכפוף לדין החל על כהונתם. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 22 ביוני 2015 (בענין תיקון כינוס אסיפה כללית, אסמכתא מספר : 2015-01-054078) ומיום 1 ביולי 2015 (בענין תוצאות אסיפה, אסמכתא מספר 2015-01-061629).

תקנה 29א - החלטות החברה

א. אישור פעולה לפי סעיף 255 לחוק החברות : אין.

ב. אישור פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות : אין.

ג. עיסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות : ראה תקנה 22(ג) לעיל.

ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה : ראה תקנה 22(א) ו- 22(ב) לעיל.

פרק ה'

הצהרת מנהלים

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א)

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון של Skyline International Development Inc. (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

גיל בלוטרייך – נשיא ויו"ר דירקטוריון

Blake Lyon, מנכ"ל (CEO)

ואדים שוב, CFO

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ובגוף המוסדי, כאמור לעיל, והאפקטיביות שלה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2015 הינה אפקטיבית.

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, Blake Lyon, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של Skyline International Development Inc. (להלן: "התאגיד") לשנת 2015 (להלן: "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

28 במרס, 2016

מנכ"ל, Blake Lyon

תאריך

הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ואדים שוב מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של Skyline International Development Inc. (להלן: "התאגיד") לשנת 2015 (להלן: "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי אפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

ואדים שוב,
סמנכ"ל כספים

28 במרס, 2016
תאריך