



## **Skyline International Development Inc.**

**חברה המאוגדת לפי דיני אונטריו  
("החברה")**

**דוח רבעוני ליום 31 במרץ, 2015**



**פרק א' - דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ, 2015.**

**פרק ב' - דוחות כספיים מאוחדים בדולר קנדי (בשפה באנגלית), ליום 31 במרץ, 2015**

**פרק ג' - דוחות כספיים מאוחדים בשקלים חדשים (בשפה העברית), ליום 31 במרץ, 2015**

**פרק ד' - מידע כספי נפרד ליום 31 במרץ, 2015**

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

**ת ו כ ן**

**עמוד**

|    |                                      |
|----|--------------------------------------|
| 3  | כללי                                 |
| 4  | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד   |
| 15 | חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם       |
| 15 | היבטי ממשל תאגידי                    |
| 16 | אירועים לאחר תאריך המאזן             |
| 16 | דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון |
| 16 | עמידת החברה באמות מידה פיננסיות      |

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

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

#### **א. כללי**

לחברה שלושה תחומי פעילות: (1) ייזום, פיתוח וניהול פרויקטים בנדל"ן בקנדה; (2) נדל"ן להשקעה והשבת נכסים מניבים וקרקעות בקנדה; (3) ניהול של מלונות ואתרי נופש בקנדה ובארצות הברית. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3 להלן.

האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה הינם קנדה וארה"ב. מרבית הנכסים של החברה ממוקמים בקנדה למעט החזקות החברה בשני אתרים בארה"ב: האחד מלון וקניון בקליבלנד, אוהיו והשני אתר נופש וסקי בקליפורניה Bear Valley.

לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה ראה סעיף 2 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה, אשר פורסם ביום 29 במרץ, 2015 (אסמכתא: 2015-01-063841) (להלן: "הדוח התקופתי").

החברה מפרסמת את דוחותיה הכספיים גם בפורטל SEDAR בקנדה. ניתן לצפות בחבילת הדיווח של החברה באתר: [www.sedar.com](http://www.sedar.com), לרבות בדוח הדירקטוריון שלה באנגלית.

#### **עדכון מידע שהובא בדוח התקופתי**

להלן פירוט אירועים מהותיים שהתרחשו בתקופת הדוח ואירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן:

- ביום 24 בפברואר, 2015, עם קבלת היתר מהרשות לניירות ערך לפרסם תשקיף מדף, פרסמה החברה תשקיף מדף בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. לפרטים נוספים ראה אסמכתא: 2015-01-036994.
- ביום 7 במאי, 2015 התקשרה החברה, באמצעות החברות הבנות שלה, בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במלון הדירות Cosmopolitan (להלן: "המלון"), לצד שלישי בלתי קשור תמורת סך של כ- 12,950 אלפי דולר קנדי. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 13 במאי, 2015 (אסמכתא: 2015-01-018963).

**1. המצב הכספי**

הונה העצמי של החברה ליום 31 במרץ, 2015 הסתכם לסך של 158,652 אלפי דולר קנדי (כ-47% מסך המאזן) לעומת סך של 157,975 אלפי דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2014 (כ-47% מסך המאזן) עליה של 677 אלפי דולר קנדי. העליה בהון נובעת בעיקר מגידול בקרן מהפרשי תרגום בסך של כ-1,474 אלפי דולר קנדי, וכן קיטון בסך של כ-802 אלפי דולר קנדי ביתרת העודפים, הנובע מההפסד המיוחס לבעלי מניות החברה.

החברה רשמה שיפור בתוצאות הפעילות של מגזר המלונאות לעומת תקופה מקבילה אשתקד, כאשר פעילות השבחת נדל"ן להשקעה במהלך תקופת הדוח לא הניבה עלייה בשווי הוגן של נכסים אלה לעומת תקופה מקבילה אשתקד בה הכירה החברה בגידול בשווי הוגן של בסך של כ-5 מיליון דולר קנדי.

ההפסד הנקי לתקופת הדוח בסך של כ-810 אלפי דולר קנדי, מורכב מרווח גולמי ממגזר המלונאות בסך של כ-2,444 אלפי דולר קנדי, מרווח גולמי ממגזר נדל"ן להשקעה בסך של כ-484 אלפי דולר קנדי, מהפסד גולמי ממגזר הייזום בסך של כ-264 אלפי דולר קנדי, ומרווח גולמי מפעולות אחרות בסך של כ-20 אלפי דולר קנדי ומנגד בניכוי הפסדי שערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-59 אלפי דולר קנדי (ראה הסבר בסעיף 1.3 להלן), בניכוי הוצאות מכירה ושיווק בסך של כ-526 אלפי דולר קנדי הכוללים 407 אלפי דולר קנדי הוצאות בגין ה-Vacation ownership, בניכוי הוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ-1,062 אלפי דולר קנדי, בניכוי הוצאות מימון נטו בסך של כ-1,753 אלפי דולר קנדי ובתוספת הוצאות מיסים בסך של כ-94 אלפי דולר קנדי.

סך המאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ, 2015 הסתכם בכ-334,044 אלפי דולר קנדי, לעומת סך של כ-335,364 אלפי דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2014. הקיטון נטו בסך של כ-1,320 אלפי דולר קנדי נובע בעיקרו מקיטון ביתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-5,764 אלפי דולר קנדי, במקביל חל גידול בסך של כ-2,883 אלפי דולר קנדי ביתרת רכוש קבוע, בעיקר כתוצאה מה שינוי בשע"ח דולר אמריקאי / קנדי, המשקף גידול של כ-3,580 אלפי דולר קנדי וגידול ביתרת מלאי נדל"ן בסך של כ-1,706 אלפי דולר קנדי.

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

**2014**

**1.1.1 נכסים שוטפים**

סעיף הנכסים השוטפים הסתכם לסך 72,555 אלפי דולר קנדי ביום 31 במרץ, 2015 לעומת 67,497 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר 2014, גידול של כ-5,058 אלפי דולר קנדי המוסבר בעיקר מגידול בסך של כ-9,103 אלפי דולר קנדי, המשקפים את ערכו בספרים של מלון קוסמפוליטאן, שסווג כמוחזק למכירה, בהתאם להוראות IFRS 5 (לפרטים נוספים ראה באור 5 ו-8 לדוחות הכספיים המאוחדים), מגידול ביתרת מלאי נדל"ן בסך של כ-1,706 אלפי דולר קנדי בעיקר כתוצאה מהשקעות שבוצעו בבניית פרויקט Copeland House באתר Horseshoe הנופש ומקיטון ביתרת המזומנים בסך של כ-5,764 אלפי דולר (הנובע בעיקר מפרעון הלוואות לצדדים קשורים בסך של כ-5,674 אלפי דולר קנדי).

## 1.1.2 נכסים בלתי שוטפים

### 1.1.2.1 פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל

נכון ליום 31 במרץ, 2015 הסתכמו הפקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל לסכום של 4,005 אלפי דולר קנדי, לעומת 4,574 אלפי דולר קנדי ב-31 בדצמבר 2014, קיטון בסך של כ- 569 אלפי דולר קנדי. השינוי נובע בעיקר מקיטון ביתרת פקדון של פרוייקט Copeland House באתר הנופש Horseshoe, בסך של כ-778 אלפי דולר קנדי, כמו כן חל גידול בסך של כ- 188 אלפי דולר קנדי ביתרת פקדון של Hyatt, הנובע בעיקר משינוי בשע"ח דולר ארה"ב / דולר קנדי.

### 1.1.2.2 מלאי נדל"ן לזמן ארוך

נכון ליום 31 במרץ, 2015 עמדה יתרת מלאי נדל"ן לזמן ארוך על סך של כ- 8,804 (ליום 31 בדצמבר, 2014 – זהה). יתרה זו משקפת את מלאי הנדל"ן בפרויקט Port McNicoll שלדעת הנהלת החברה צפוי להמסר לקונים תוך תקופה ארוכה יותר ממחזור התפעולי הרגיל של החברה (ראה באור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2015).

### 1.1.2.3 נדל"ן להשקעה

נכון ליום 31 במרץ, 2015 הסתכמה יתרת נכסי נדל"ן להשקעה לסכום של כ- 106,168 אלפי דולר קנדי, לעומת 105,944 אלפי דולר קנדי ב-31 בדצמבר 2014, גידול בסך של כ-224 אלפי דולר קנדי. (לפרטים נוספים על נדל"ן להשקעה ראה סעיף 1.3.1 להלן).

### 1.1.2.4 רכוש קבוע

יתרת רכוש קבוע (לפי עלות ושווי הוגן) עומדת על סך של 126,437 אלפי דולר קנדי ב-31 במרץ, 2015 לעומת 132,657 אלפי דולר קנדי ב-31 בדצמבר 2014. הקיטון, בסך של כ- 6,220 אלפי דולר קנדי נובע בעיקר מסיווג מלון הקוסמפוליטאן מרכוש קבוע (לפי שווי הוגן) לפי ערך בספרים של כ- 9,103 אלפי דולר קנדי (ראה סעיף 1.1.1 לעיל). מנגד, במהלך תקופת הדוח השקיעה החברה בחידוש הרכוש הקבוע שברשותה סך של כ-590 אלפי דולר קנדי. יתר הגידול בסך של כ-2,293 אלפי דולר קנדי מוסבר על ידי שינוי בשע"ח דולר אמריקאי / קנדי, המשקף גידול של כ- 3,580 אלפי דולר קנדי ועל ידי קיטון הנובע מפחת בסך של כ- 1,287 אלפי דולר קנדי.

### 1.1.2.5 השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה

ההשקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה עומדת על סך של 4,614 אלפי דולר קנדי ב-31 במרץ, 2015 וב-31 בדצמבר 2014 ומייצגת את יתרת השקעת החברה במלון King Edward, בשיעור של 9.07% מטופלת בהתאם להוראות תקן בינלאומי IAS 39.

### 1.1.2.6 מסים נדחים

יתרות מיסים נדחים ליום 31 במרץ, 2015 עומדות על סך של 11,092 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 10,908 אלפי דולר קנדי ב-31 בדצמבר 2014. הגידול בסך 184 אלפי דולר קנדי נובע בעיקר בגין גידול בהפסדים מוכרים לצרכי מס.

### 1.1.3 התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במרץ, 2015 הסתכמו לסך של 45,777 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 44,349 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר, 2014. הגידול בהתחייבויות השוטפות הסתכם לסכום של 1,428 אלפי דולר קנדי והוא נובע בין היתר מגידול ביתרת החלויות השוטפות של הלוואות לזמן ארוך מבעלי עניין בסך של כ- 804 אלפי דולר קנדי, מקיטון ביתרת ההכנסות מראש בסך של כ- 417 אלפי דולר קנדי, מגידול ביתרת המקדמות מרוכשים בסך של כ-450 אלפי דולר קנדי, מגידול ביתרת החלויות השוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים בסך של כ- 1,077 אלפי דולר קנדי ומקיטון ביתרת התחייבויות לספקים, סכומים לשלם וזכאים ויתרות זכות בסך של כ-504 אלפי דולר קנדי.

### 1.1.4 התחייבויות לזמן ארוך

נכון ליום 31 במרץ, 2015 הסתכמו ההתחייבויות לזמן ארוך לסכום של 129,615 אלפי דולר קנדי, לעומת סך של 133,040 אלפי דולר קנדי ליום 31 בדצמבר, 2014 ירידה בסך של כ- 3,425 אלפי דולר קנדי. עיקר השינוי נובע מגידול ביתרת הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים בסך של כ- 2,032 אלפי דולר קנדי הנובע בין היתר מנטילת הלוואות בסך של כ- 2,126 אלפי דולר קנדי, מהפרשי שער מהלוואה שניתנה בדולר אמריקאי בגין נכס בארה"ב בסך של כ-1,631 אלפי דולר קנדי וכן פרעון הלוואות בסך של כ-656 אלפי דולר קנדי. כמו כן, מקיטון של הלוואות לזמן ארוך מבעלי עניין בסך של כ-6,359 אלפי דולר קנדי, שסווגו לחלות שוטפת לפרעון בסוף חודש מרץ 2016 ומגידול ביתרת המיסים הנדחים בסך של כ- 631 אלפי דולר קנדי, מתוכו גידול בסך של כ- 617 אלפי דולר קנדי בגין הפרשי שעי"ח (דולר אמריקאי / דולר קנדי) והיתר בגין חבות למס בגין רווחי חברות מאוחדות.

## 1.2 תוצאות הפעילות

### 1.2.1 מחזור הפעולות

ההכנסות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 24,518 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 18,507 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ- 6,011 אלפי דולר קנדי (32%). עליה זו נובעת בעיקרה מגידול של כ- 35% בהכנסות במגזר המלונאות והאירוח בסך של כ- 6,080 אלפי דולר קנדי. הגידול בהכנסות מגזר המלונאות והאירוח נבע בעיקר מאיחוד הפעילות של אתר הנופש Bear Valley, שרכישתו הושלמה על ידי החברה ב-19 בדצמבר, 2014. ההכנסות בגין אתר הנופש כאמור תרמו כ- 4,571 אלפי דולר קנדי למחזור ההכנסות המאוחד של החברה והגידול בהכנסות מנכסים זהים (ללא Bear Valley) של כ- 1,509 אלפי דולר קנדי (9%), בעיקר במלון Hyatt הממוקם בקליבלנד, ארה"ב שבו חל גידול בהכנסות בסך של כ- 1,029 אלפי דולר קנדי בהכנסות מלון (יובהר שמרכיב הגידול בהכנסות, הנובע מהתחזקות שעי"ח של דולר ארה"ב לעומת דולר קנדי הפרשי שער עומד על כ- 363 אלפי דולק קנדי). הגידול הריאלי בהכנסות המלון, בסך של כ- 666 אלפי דולר קנדי נובע, בעיקר כתוצאה מהשיפוץ שבוצע ב-114 חדרי המלון במהלך הרבעון הראשון ושני של שנת 2014, ומהשיפור של כ- 559 אלפי דולר קנדי הכנסות של אתר הנופש Deerhurst, (כ- 13% גידול).

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2015 רשמה החברה גידול בהכנסות בתחום נדל"ן להשקעה בסך של כ- 92 אלפי דולר קנדי, מתוכו כ-16 אלפי דולר קנדי משקף עליה הנובעת מהפרשי

שע"ח היתר משקף עליה ריאלית בהכנסות בעיקר מגידול בשיעורי התפוסה באתר הנופש Blue Mountain.

במהלך תקופת הדוח החברה לא הכירה בהכנסות ממגזר הייזום בהשוואה לרבעון הראשון של שנת 2014 בו הכירה החברה בהכנסה של כ-175 אלפי דולר קנדי ממכירת קרקע באתר הנופש Deerhurst וכן בחלקה בהכנסה, בסך של כ-119 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 הדו"ח חלה עליה בעלות ההכנסות בסך של כ-3,944 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתוצאות תקופה המקבילה אשתקד. עלויות אלו הסתכמו ליום 31 במרץ, 2015 לסך של כ-21,834 אלפי דולר קנדי בהשוואה ל-17,890, אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד.

הגידול נובע בעיקר מגידול בסך של כ-3,853 אלפי דולר קנדי בעלות המכר של מגזר המלונאות והאירוח. בין היתר כתוצאה מאיחוד של אתר הנופש Bear Valley, כפי שתואר בסעיף 1.2.1 לעיל. האיחוד כאמור הביא לגידול בעלות המכר בסך של כ-3,887 אלפי דולר קנדי. כמו כן, במהלך תקופת הדיווח חל גידול של כ-486 אלפי דולר קנדי בעלות המכר של מלון Hyatt קליבלנד, ארה"ב (מתוך הגידול כאמור סך של כ-344 אלפי דולר קנדי נובע מהפרשי בשע"ח), גידול בעלות המכר של אתר הנופש Deerhurst, בסך של כ-411 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר מגידול בנפחי פעילות במהלך תקופת הדיווח וכן קיטון בעלות המכר של אתר הנופש Horseshoe בסך של 234 אלפי דולר קנדי, לצד קיטון בהוצאות מלונות Cosmopolitan ו-Pantages בכ-114 ו-148 אלפי דולר קנדי בהתאמה, הקיטון כאמור נובע, לדעת הנהלת החברה, מניהול יעיל יותר. כמו כן חלה ירידה בסך של כ-435 אלפי דולר קנדי בעלות המכר אשר אינה מיוחסת ספציפית לאחד מאתרי הנופש, אלא לניהול גלובאלי של האתרים כאמור. יובהר עוד כי במהלך תקופת הדיווח חל קיטון בהוצאות הפחת בסך של כ-257 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. מעבר לאמור לעיל, במהלך תקופת הדיווח חלו שינויים לא מהותיים בסעיפי עלות מכר האחרים, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

### **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-2,684 אלפי דולר קנדי, לעומת רווח גולמי בסך של כ-617 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ-435%). בתקופת הדוח, שיעור הרווח הגולמי הינו כ-10.9% לעומת שיעור רווח גולמי של כ-3.3% בתקופה המקבילה אשתקד.

העליה ברווח גולמי נובעת בעיקרה, מגידול ברווח הגולמי ממגזר המלונאות, בסך של כ-2,227 אלפי דולר קנדי הנובע בין היתר משיפור בתוצאות הפעילות בנכסים דומים (נכסי מגזר מלונאות ללא Bear Valley) בסך של כ-1,543 אלפי דולר קנדי, כתוצאה מתהליך התייעלות

כפי שמתואר בסעיף 1.2.2 לעיל ושיפור במכירות. ההפרש, בסך 684 אלפי דולר קנדי, נבע בעיקר מהכללת תוצאות אתר הנופש Bear Valley, יובהר כי שיעור הרווח הגולמי מתחום המלונאות בתקופה השוטפת עמד על כ-10.5% ואילו בתקופה המקבילה אשתקד שיעור זה עמד על כ-1.26%. בתחום נדל"ן להשקעה חל גידול ברווח הגולמי בסך של כ-34 אלפי דולר קנדי וגידול בהפסד הגולמי הנובע מתחום הייזום בסך של כ-81 אלפי דולר קנדי בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, כיוון שלא נמסרו יחידות דיור לרוכשים במהלך הרבעון השוטף.

#### 1.2.4 שינוי בשווי ההון של נדל"ן להשקעה, נטו

במהלך תקופת הדוח רשמה החברה הפסד לא מהותי בסך של כ-59 אלפי דולר קנדי בשווי ההון של נדל"ן להשקעה, בהשוואה לרווח מהתאמות לשווי הון של נדל"ן להשקעה בסך של כ-5,090 אלפי דולר קנדי בנרשם ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בשווי בתקופה המקבילה אשתקד נובע כתוצאה מאישור ע"י הרשויות המקומיות של שלמות קבלת הבקשה של החברה לשינוי ייעוד נכסי הנדל"ן להשקעה בבעלותה באתר Deerhurst Resort המשפיע באופן חיובי על שווי הנכס (גידול בשווי בסך של כ-5,150 אלפי דולר קנדי).

#### 1.2.5 הוצאות מכירה ושווק

הוצאות מכירה ושווק בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-526 אלפי דולר קנדי לעומת סך של כ-1,206 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד - קיטון של כ-680 אלפי דולר קנדי. השינוי מוסבר בעיקר על ידי קיטון בסך של כ-693 אלפי דולר קנדי בהוצאות המכירה והשיווק בפעילות Vacation Ownership ברבעון השוטף בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

#### 1.2.6 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-1,062 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 1,025 דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול מוסבר על ידי גידול בהוצאות משפטיות, אגרות וביקורת בקשר עם הפיכת החברה לתאגיד מדווח לצד קיטון בהוצאות ביטוח, שכר ושכירות משרדים.

#### 1.2.7 הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו ברבעון הראשון לשנת 2015 לסך של כ-1,753 אלפי דולר קנדי, לעומת הוצאות מימון נטו בסך של כ-1,828 אלפי דולר קנדי, שהוכרו ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע, בעיקר מפרעון הלוואות לצדדים קשורים.

#### 1.2.8 מיסים על הכנסה

בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות מיסים בסך של כ-94 אלפי דולר קנדי שנובעות לעומת הוצאות מיסים בסך של כ-318 אלפי דולר קנדי, אשר נרשמו בתקופה המקבילה אשתקד, ונבעו בעיקר מהכרה בהכנסה כתוצאה משיערוך של נדל"ן להשקעה (ראה גם סעיף 1.3.1).



## 1.2.9 רווח (הפסד) לתקופה

בתקופת הדוח לחברה הפסד נקי בסך של כ- 810 אלפי דולר קנדי וסך של כ-661 אלפי דולר קנדי רווח כולל. לעומת רווח נקי בסך של כ-1,330 אלפי דולר קנדי וסך של כ-1,486 אלפי דולר קנדי רווח כולל בתקופה המקבילה אשתקד.  
נתוני רווח והפסד רבעוניים :

| Q1-2015       | Q4-2014      | Q3-2014      | Q2-2014        |                                      |
|---------------|--------------|--------------|----------------|--------------------------------------|
| 24,518        | 18,642       | 24,246       | 18,930         | מחזור הפעולות                        |
| 21,834        | 17,003       | 20,364       | 20,236         | עלות המכירות וההשכרה                 |
| <b>2,684</b>  | <b>1,639</b> | <b>3,882</b> | <b>(1,306)</b> | רווח גולמי                           |
| (59)          | 2,162        | 6,642        | (3)            | שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה   |
| 526           | 809          | 785          | 412            | הוצאות מכירה שיווק                   |
| 1,062         | (8)          | 1,558        | 815            | הוצאות הנהלה וכלליות                 |
| <b>1,037</b>  | <b>3,000</b> | <b>8,181</b> | <b>(2,536)</b> | רווח מפעולות רגילות                  |
| 1,770         | 1,716        | 1,463        | 1,545          | הוצאות מימון                         |
| (17)          | (113)        | (29)         | (35)           | הכנסות מימון                         |
| <b>(716)</b>  | <b>1,397</b> | <b>6,747</b> | <b>(4,046)</b> | רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה |
| (94)          | (310)        | (1,926)      | 1,004          | מסים על הכנסה                        |
| <b>(810)</b>  | <b>1,087</b> | <b>4,821</b> | <b>(3,042)</b> | רווח (הפסד) לתקופה                   |
| <b>(0.05)</b> | <b>0.05</b>  | <b>0.15</b>  | <b>(0.19)</b>  | רווח למניה (בסיסי ומדולל) ברבעון     |

| Q1-2014      | Q4-2013        | Q3-2013      | Q2-2013       |                                      |
|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------------------------------|
| 18,507       | 18,164         | 26,571       | 20,659        | מחזור הפעולות                        |
| 17,890       | 19,893         | 24,281       | 21,619        | עלות המכירות וההשכרה                 |
| <b>617</b>   | <b>(1,729)</b> | <b>2,290</b> | <b>(960)</b>  | רווח גולמי                           |
| 5,090        | 4,461          | 11           | 17,228        | שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה   |
| 1,206        | 956            | 108          | 101           | הוצאות מכירה שיווק                   |
| 1,025        | 1,840          | 1,312        | 1,737         | הוצאות הנהלה וכלליות                 |
| <b>3,476</b> | <b>(64)</b>    | <b>881</b>   | <b>14,430</b> | רווח מפעולות רגילות                  |
| 1,831        | 1,911          | 1,991        | 1,610         | הוצאות מימון                         |
| (3)          | (222)          | (36)         | (286)         | הכנסות מימון                         |
| -            | 99             | (4)          | -             | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו           |
| -            | -              | (1,155)      | -             | רווח ממימוש השקעות                   |
| <b>1,648</b> | <b>(1,852)</b> | <b>85</b>    | <b>13,106</b> | רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה |
| (318)        | (813)          | (475)        | 3,693         | מסים על הכנסה                        |
| <b>1,330</b> | <b>(1,039)</b> | <b>560</b>   | <b>9,413</b>  | רווח (הפסד) לתקופה                   |
| <b>0.09</b>  | <b>(0.06)</b>  | <b>0.04</b>  | <b>0.29</b>   | רווח למניה (בסיסי ומדולל) ברבעון     |

### 1.3 ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לתחומי הפעילות של החברה

#### 1.3.1 תחום נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח, רשמה החברה הכנסות בסך של 852 אלפי דולר קנדי והוצאות בסך של 368 אלפי דולר קנדי מפעילות נדל"ן להשקעה, לעומת הכנסות בסך 760 אלפי דולר קנדי והוצאות בסך 310 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות והוצאות נובע מגידול בשיעורי התפוסה בנכסי נדל"ן להשקעה הממוקמים ב-Blue Mountain בנוסף בתקופה נוכחית רשמה החברה הפסד מהתאמה לשווי הוגן בסך של כ-59 אלפי דולר קנדי לעומת רווח של 5,090 אלפי דולר קנדי שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד.

#### 1.3.2 תחום ייזום ופיתוח נדל"ן

בתקופת הדוח, לא רשמה החברה הכנסות והכירה בהוצאות בסך של 264 אלפי דולר קנדי מפעילות ייזום נדל"ן, לעומת הכנסות בסך 294 אלפי דולר קנדי, סך של כ-175 אלפי דולר קנדי ממכירת קרקע באתר הנופש Deerhurst וכן בחלקה בהכנסה, בסך של כ-119 אלפי דולר קנדי ממכירת יחידת דיור במלון King Edward ועלות מכר בסך 477 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. יובהר כי בגין הקרקע שנמכרה באתר הנופש Deerhurst הכירה החברה בשנים קודמות ברווח משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-114 אלפי דולר קנדי.

בחודש יולי, 2014 השיקה החברה את פרויקט ה- Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst. הפרויקט מורכב מבניין בן 162 דירות, כאשר 100 מהן צופות על מים. עד למועד החתימה על הדוחות הכספיים, מכרה החברה 41 דירות.

בחודש ספטמבר 2014 החלה החברה בבניית שלב ראשון בפרויקט ה- Copeland House באתר הנופש Horseshoe. עד ליום 31 במרץ, 2015, מכרה החברה 58 דירות מתוך היצע של 67 הדירות בשלב פיתוח זה.

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

#### 1.3.3 תחום ניהול בתי מלון ואתרי נופש

סך ההכנסות מתחום פעילות זה הסתכמו בתקופה השוטפת לשנת 2015 לסך של כ-23,285 אלפי דולר קנדי בהשוואה לכ-17,205 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות התחום במהלך התקופה השוטפת לשנת 2015 הסתכמו לסך של כ-20,841 אלפי דולר קנדי לעומת סך של כ-16,988 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי מפעילות המגזר בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-2,444 אלפי דולר קנדי לעומת רווח בסך של כ-217 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. גידול של כ-2,227 אלפי דולר קנדי הנובע בין היתר משיפור בתוצאות הפעילות בנכסים דומים (ללא Bear Valley) בסך של כ-1,543 אלפי דולר קנדי כתוצאה מתהליך התייעלות כפי שמתואר בסעיף 1.2.2 לעיל. ההפרש, בסך של כ-684 אלפי דולר קנדי, נבע בעיקר מהכללת תוצאות אתר הנופש Bear Valley, יובהר כי שיעור הרווח הגולמי מתחום המלונאות בתקופה השוטפת עמד על כ-10.5% ואילו בתקופה המקבילה אשתקד שיעור זה עמד על כ-1.26%.

לפרטים נוספים לגבי השינוי בהכנסות ובהוצאות בין תקופות הדיווח ראה סעיף 1.2.1 ו-1.2.2 לעיל.

תוצאות פעילות המגזר (ה- NOI, בנטרול פחת) הם 3,664 אלפי דולר קנדי (15.7% ממחזור מכירות המגזר) לעומת 1,631 אלפי דולר קנדי (9.5% ממחזור מכירות המגזר) בתקופה המקבילה אשתקד.

במהלך שנת 2014 הגישה החברה הצעות לרכישת נכסים בתחום המלונאות והאירוח. למרות שהנהלת החברה האמינה כי נתנה את ההצעות הטובות ביותר האפשריות, 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 כעת בשוק עשוי לשקף "שוק של מוכרים", על כן, בחודש אפריל 2015, הנחה דירקטוריון החברה את ההנהלה לחפש הזדמנויות למכירת נכסי המלונאות והאירוח במחיר שהוא מעל שווי כפי שמוצג בספרים. התמורה ממכירת הנכסים כאמור תשמש, בין היתר, לחיפוש הזדמנויות השקעה חדשות.

#### 1.4 נזילות

##### 1.4.1 תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח לחברה (במאוחד) תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך 1,031 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתזרים מזומנים שלילי בסך של כ- 450 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים מזומנים שלילי זה נבע בעיקר כתוצאה מעלויות הבנייה של פרויקט Copeland בסך של 1,390 אלפי דולר קנדי בדוח הסולו של החברה במהלך תקופת הדיווח שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2015, החברה מציגה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך 1,905 אלפי דולר קנדי (וכ- 92 אלפי דולר קנדי תזרים חיובי 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 של החברה רשמה החברה הון חוזר חיובי ליום 31 במרץ, 2015 בסך של כ- 26,778 אלפי דולר קנדי (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 במרץ, 2015 בסך של כ- 12,527 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 666 אלפי דולר קנדי הנובע מהשקעה ברכישת רכוש קבוע בסך של כ- 590 אלפי דולר קנדי והשקעה בסך של כ- 76 אלפי דולר קנדי בנכסי נדל"ן להשקעה שבבעלות החברה. לפרטים נוספים בעניין רכישות של רכוש קבוע ראה סעיף 1.1.2.4 לעיל.

בתקופה המקבילה אשתקד, נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך של 2,325 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו כתוצאה מהשקעה ברכישת רכוש קבוע בסך של

כ- 2,249 אלפי דולר קנדי (מתוכו כ- 1,937 אלפי דולר קנדי הושקעו בחידוש מלון Hyatt Regency Arcade).

#### 1.4.4 תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות מימון בסך 3,993 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו פרעון סך של כ-5,674 אלפי דולר קנדי לבעלי עניין ונטילת הלוואות, נטו ממסדות פיננסיים ואחרים בסך של כ-1,410 אלפי דולר קנדי, גידול ביתרת פקדונות מרוכשים בסך של כ-271 אלפי דולר קנדי.

בתקופה המקבילה אשתקד לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך 18,511 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו מהנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך בישראל לראשונה, אשר התמורה שהתקבלה בגין ההנפקה כאמור הסתכמה לסך של כ-19,218 אלפי דולר קנדי (נטו בניכוי עלויות ההנפקה). במקביל פרעה החברה הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים בסך של 248 אלפי דולר נטו וכן פרעה סך של 203 אלפי דולר קנדי לבעלי עניין.

#### 1.5 גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי

תחזיות תזרים המזומנים של החברה סולו, שנערכה בהתאם לכללים שהותקנו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, לשנים 2015 ו-2016 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 במרץ, 2015 בסך של כ-1 מיליון דולר קנדי.
- 1.5.2 ליום 31 במרץ 2015 לחברה יתרת קווי אשראי בלתי מנוצלים של כ-4 מיליון דולר קנדי. בנוסף, החברה מתכננת ללוות כנגד קרקעות שאינן משועבדות כ-5 מיליון דולר קנדי נוספים.
- 1.5.3 החברה צפויה למשוך חלק מהתזרים נטו כתוצאה מעודף רווחים שצפוי להיווצר עם השלמה של פרויקטי פיתוח לקראת סוף שנת 2015 אצל חברות בנות שלחברה יש יכולת שליטה על חלוקת תזרימי מזומנים בסך של בין 4 ל-5 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-3 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 יוזרמו לחברה כהחזר הלוואות בעלים לחברה במהלך שנת 2015 בסך של כ-15 מיליון 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 במרץ, 2015 אין הון חוזר שלילי, וקיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת של כ- 1,031 אלפי דולר קנדי, זאת בעיקר עקב עלויות הבניה של פרויקט הקונדומיניום Copeland House באתר הנופש Horseshoe (ראה סעיף 1.4.1 לעיל).

**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 במרץ, 2015 עמדה על סך של כ- 3,827 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ- 4,319 אלפי דולר ב-31 בדצמבר, 2014. יתרת הספקים ליום 31 במרץ, 2015 עמדה על סך של כ- 5,816 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ- 5,458 אלפי דולר ביום 31 בדצמבר, 2014. היתרה נובעת בעיקרה מסכומים שיש לשלם לספקי החברה בפעילותה בתחום המלונאי וכן והיזמי בקנדה כמקובל בתחום זה. מדיניות החברה הינה לשמור על היקף יתרת הלקוחות בסכומים נמוכים ככל שניתן ומנגד לקבל אשראי, מספקיה בתחום המלונאי והיזמי בהיקפים משמעותיים כמקובל בענף.

## **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 גדלו נכסי המיסים הנדחים בכ- 184 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- IFRS 2 – תשלום מבוסס מניות. באשר לשימוש באומדנים חשבונאיים בעת עריכת הדוחות הכספיים, ראה בנוסף ביאור 2, עיקרי המדיניות החשבונאית לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2014.

### 2. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

לפרטים אודות חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם ראה סעיף 2 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח התקופתי. בתקופת הדוח לא חל שינוי משמעותי בנושא סיכונים השוק ודרכי ניהולם ביחס לדוח התקופתי לשנת 2014.

החל מיום 1 בינואר 2015 ועד ליום 31 במרץ 2015 התחזק דולר ארה"ב כנגד הדולר הקנדי בשיעור של כ-9.2%. החל מיום 31 במרץ 2015 ועד סמוך ליום חתימת הדוחות הכספיים נחלש הדולר ארה"ב כנגד הדולר הקנדי בשיעור של כ-5%.

### 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 11 במאי, 2015 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 13 במאי, 2015 נכחו חברי הדירקטוריון כדלקמן: מר גיל בלוטרייך – יו"ר הדירקטוריון, מר רמי שריקי, גב' מעיין בן ציון, מר מרדכי (מודי) קרת ומר מארק גודמן. חברי הדירקטוריון אישרו את הדוחות הכספיים.

### **3.2 מבקר הפנים**

מבקר הפנים ביקר בשלושה מאתרי החברה במהלך שנת 2014 – במטה הנהלת החברה, באתר הנופש Horseshoe וכן באתר Blue Mountain. במהלך ביקורו קיים מבקר הפנים עם אנשי מחלקת הכספים של החברה, מנהל תחום מערכות מידע וכן עם אחראית על ניהול נכסים וגביה באתר הנופש Blue Mountain.

מבקר הפנים המציא החברה לוועדת הביקורת שלושה דוחות:

- דוח מבקר פנים בעניין מחלקת IT של החברה.
- דוח מבקר פנים בעניין ניהול אתר הנופש Blue Mountain.
- דוח מבקר פנים בעניין מחלקת הכספים של החברה.

4 דוחות אלה, נדונו במסגרת ועדת הביקורת של החברה ביום 11 במאי, 2015 בה השתתפו מבקר הפנים של החברה וכן הדירקטורים החיצוניים הגב' מעיין בן ציון ומר מרדכי (מודי) קרת. החברה התייחסה להערותיו של מבקר הפנים וענתה על שאלות שהעלה. החברה מקבלת את המלצות המבקר.

### **5 אירועים לאחר תאריך המאזן**

ראה באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים.

### **6 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

לפרטים בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראה על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 14 במאי, 2015 אסמכתא 2015-01-019002.

### **7 עמידת החברה באמות מידה פיננסיות**

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

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

ואשר מתוארות בבאור 17(h) לדוח התקופתי:

ב. ההלוואות עמדו ביחס השירות לחוב ליום 31 במרץ, 2015 ולמועד הדוח על 1.00:2.63. 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 הלוואות בארבעת

הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה לבין (2) סך התשלומים בהן נשאו הלוואות למלווה (קרן

וריבית) בתקופה האמורה בס"ק (1) (לא כולל סכומים שפרעו הלוואות בפירעון מוקדם).

ג. היחס שבין יתרת החוב הבלתי נפרע כלפי המלווה לבין השווי המשתקף לפרויקטים על פי

הערכת השווי האחרונה שבוצעה להם (LTV), הסתכם ל-0.29. הלוואות התחייבו כי היחס

כאמור לא יעלה על 1:0.55. יחס זה ייבחן אחת לשנה, ביחס לדוחות הכספיים השנתיים של

הלוואות.



- 6.1 ביחס להלוואה על סך 15 מיליון דולר קנדי שנטלה חברה בת (60%) של החברה באפריל 2013, ואשר מתוארת בביאור 17(i) לדוח התקופתי:
- הלווה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 31 במרץ, 2015 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00:1.25.
- יחס שירות לחוב כאמור, ייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, ולא יפחת מ-1:1.20.
- "יחס שירות לחוב" לעניין זה הינו היחס שבין (1) ה-EBITDA בארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה לבין (2) סך התשלומים למלווה (קרן וריבית) בתקופה האמורה בס"ק (1) (לא כולל סכומים שפרעו הלווה בפירעון מוקדם).
- 6.2 ביחס להלוואה על סך 12.3 מיליון דולר ארה"ב (כ-13.6 מיליון דולר קנדי) שנטלה חברה בת של החברה ביוני 2013, ואשר מתוארת בביאור 17(j) לדוח התקופתי:
- הלווה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 31 במרץ, 2015 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00:4.78.
- יחס שירות לחוב כאמור, ייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, ולא יפחת מ-1:1.15.
- "יחס שירות לחוב" לעניין זה הינו היחס שבין (1) ה-EBITDA בארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה לבין (2) סך התשלומים למלווה (קרן וריבית) בתקופה האמורה בס"ק (1) (לא כולל סכומים שפרעו הלווה בפירעון מוקדם).
- יובהר כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו על ידי המלווים.

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

נחתם היום: 13 במאי, 2015.



DESTINATION COMMUNITIES

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

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.  
CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2015 & 2014  
(UNAUDITED)**

**CONTENTS**

|                                                                          |         |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|
| INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT .....                                       | 2       |
| INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION .....              | 3       |
| INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME .....                          | 4       |
| INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) .....     | 5       |
| INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY ..... | 6 - 7   |
| INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS .....                      | 8 - 9   |
| SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS .....        | 10 - 15 |



**AUDITORS' REVIEW REPORT**  
**to the shareholders of**  
**Skyline International Development Inc.**

**Introduction**

We have reviewed the accompanying financial information of Skyline International Development Inc. ("the Company") and its subsidiaries and partnerships, which comprises the condensed consolidated statement of financial position as of March 31, 2015 and the condensed consolidated statement of operations, comprehensive income, changes in equity and cash flows for the period of three months ended March 31, 2015. The board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of interim financial information for this period in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting" and are also responsible for the preparation of interim financial information for this period in accordance with Section D of the Securities Regulations (Periodic and Immediate Reports), 1970. Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

**Scope of review**

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

**Conclusion**

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

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

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

Tel Aviv, May 13, 2015

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



|                                                      | <b>As at</b>          |                       |                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                      | <b>March 31,</b>      | <b>March 31,</b>      | <b>December 31,</b>   |
|                                                      | <b>2015</b>           | <b>2014</b>           | <b>2014</b>           |
|                                                      | <i>(Unaudited)</i>    | <i>(Unaudited)</i>    | <i>(Audited)</i>      |
| <b>ASSETS</b>                                        |                       |                       |                       |
| <b>Current</b>                                       |                       |                       |                       |
| Cash and cash equivalents                            | 9,178                 | 21,314                | 14,942                |
| Trade receivables                                    | 3,827                 | 3,788                 | 4,319                 |
| Other receivables                                    | 4,906                 | 4,410                 | 4,760                 |
| Prepayments                                          | 1,352                 | 1,222                 | 827                   |
| Inventories                                          | 1,163                 | 1,054                 | 1,329                 |
| Real estate inventory                                | 43,026                | 48,501                | 41,320                |
| Property held for sale                               | 9,103                 | -                     | -                     |
| Total current assets                                 | <u>72,555</u>         | <u>80,289</u>         | <u>67,497</u>         |
| <b>Non-current</b>                                   |                       |                       |                       |
| Restricted bank deposits                             | 4,005                 | 4,640                 | 4,574                 |
| Real estate inventory                                | 8,804                 | -                     | 8,804                 |
| Investment properties                                | 106,168               | 97,519                | 105,944               |
| Property, plant and equipment, at cost               | 107,337               | 93,647                | 104,451               |
| Property, plant and equipment, at fair value         | 19,100                | 28,277                | 28,206                |
| Other assets                                         | 369                   | 147                   | 366                   |
| Deferred tax                                         | 11,092                | 10,230                | 10,908                |
| Available for Sale Investments, at fair market value | 4,614                 | 3,457                 | 4,614                 |
| Total non-current assets                             | <u>261,489</u>        | <u>237,917</u>        | <u>267,867</u>        |
| <b>Total Assets</b>                                  | <u><b>334,044</b></u> | <u><b>318,206</b></u> | <u><b>335,364</b></u> |
| <b>LIABILITIES AND EQUITY</b>                        |                       |                       |                       |
| <b>Current</b>                                       |                       |                       |                       |
| Loans payable                                        | 8,761                 | 8,627                 | 7,684                 |
| Loans payable to related parties                     | 12,420                | 7,549                 | 11,616                |
| Trade payables                                       | 5,816                 | 6,846                 | 5,458                 |
| Other payables and credit balances                   | 9,193                 | 8,246                 | 10,055                |
| Deferred revenue                                     | 5,181                 | 6,612                 | 5,598                 |
| Income taxes payable                                 | 54                    | 488                   | 36                    |
| Purchasers Deposits                                  | 4,352                 | 448                   | 3,902                 |
| Total current liabilities                            | <u>45,777</u>         | <u>38,816</u>         | <u>44,349</u>         |
| <b>Non-current</b>                                   |                       |                       |                       |
| Loans payable                                        | 93,845                | 84,603                | 91,813                |
| Loans payable to related parties                     | --                    | 10,390                | 6,359                 |
| Other liabilities                                    | 3,448                 | 172                   | 3,177                 |
| Deferred tax                                         | 32,322                | 29,602                | 31,691                |
| Total non-current liabilities                        | <u>129,615</u>        | <u>124,767</u>        | <u>133,040</u>        |
| Total liabilities                                    | <u>175,392</u>        | <u>163,583</u>        | <u>177,389</u>        |
| <b>Shareholders' Equity</b>                          |                       |                       |                       |
| Share capital                                        | 77,565                | 77,260                | 77,182                |
| Warrant Certificates                                 | 519                   | 527                   | 519                   |
| Revaluation surplus                                  | 4,152                 | 4,183                 | 4,155                 |
| Related Party Surplus                                | 125                   | 125                   | 125                   |
| Equity settled service reserve                       | 1,171                 | 1,779                 | 1,538                 |
| Foreign exchange translation                         | 3,333                 | 1,018                 | 1,859                 |
| Retained earnings                                    | 64,207                | 64,645                | 65,009                |
| Equity attributable to Shareholders of the Company   | <u>151,072</u>        | <u>149,537</u>        | <u>150,387</u>        |
| Non-controlling interest                             | 7,580                 | 5,086                 | 7,588                 |
| <b>Total Liabilities and Equity</b>                  | <u><b>334,044</b></u> | <u><b>318,206</b></u> | <u><b>335,364</b></u> |

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

On Behalf of the Board of Directors:

**Gil Blutrich**  
Chairman

**Michael Sneyd**  
CEO

**Vadim Shub**  
CFO

May 13, 2015

Date

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

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

|                                             | FOR THE THREE MONTHS ENDED |               | FOR THE YEAR ENDED |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------------|--------------------|
|                                             | March 31,                  | March 31,     | December 31,       |
|                                             | 2015                       | 2014          | 2014               |
|                                             | (Unaudited)                | (Unaudited)   | (Audited)          |
| <b>REVENUE</b>                              |                            |               |                    |
| Sale of condominiums                        | --                         | 119           | 185                |
| Sale of residential condos and lots         | --                         | 175           | 3,914              |
| Income from investment properties           | 852                        | 760           | 3,183              |
| Hospitality income                          | 23,224                     | 17,188        | 71,101             |
| Property management fees                    | 61                         | 17            | 343                |
| Timeshare income                            | 381                        | 248           | 1,474              |
| Other revenue                               | --                         | --            | 125                |
|                                             | <u>24,518</u>              | <u>18,507</u> | <u>80,325</u>      |
| <b>EXPENSES AND COSTS</b>                   |                            |               |                    |
| Cost of sale of condominiums                | --                         | 158           | 207                |
| Operating expenses of investment properties | 368                        | 310           | 1,256              |
| Hospitality operating expenses              | 19,621                     | 15,574        | 62,211             |
| Timeshare expenses                          | 306                        | 92            | 1,364              |
| Cost of sale of residential condos and lots | 3                          | 134           | 3,998              |
| Development periodic costs                  | 244                        | 133           | 1,047              |
| Depreciation                                | 1,292                      | 1,489         | 5,410              |
|                                             | <u>21,834</u>              | <u>17,890</u> | <u>75,493</u>      |
| <b>GROSS PROFIT</b>                         | <u>2,684</u>               | <u>617</u>    | <u>4,832</u>       |
| Gain (Loss) from fair value adjustments     | (59)                       | 5,090         | 13,891             |
| Selling and marketing expenses              | 526                        | 1,206         | 3,212              |
| Administrative and general expenses         | 1,062                      | 1,025         | 3,390              |
| <b>PROFIT FROM OPERATIONS</b>               | <u>1,037</u>               | <u>3,476</u>  | <u>12,121</u>      |
| Financial expense                           | 1,770                      | 1,831         | 6,555              |
| Financial income                            | (17)                       | (3)           | (180)              |
| <b>PROFIT BEFORE INCOME TAXES</b>           | <u>(716)</u>               | <u>1,648</u>  | <u>5,746</u>       |
| Income tax expense                          | 94                         | 318           | 1,550              |
| <b>PROFIT FOR THE PERIOD</b>                | <u>(810)</u>               | <u>1,330</u>  | <u>4,196</u>       |
| <b>Attributable to:</b>                     |                            |               |                    |
| Shareholders of the Company                 | (802)                      | 1,325         | 1,689              |
| Non-controlling interest                    | (8)                        | 5             | 2,507              |
|                                             | <u>(810)</u>               | <u>1,330</u>  | <u>4,196</u>       |
| <b>BASIC EARNINGS PER SHARE</b>             | <u>(0.05)</u>              | <u>0.09</u>   | <u>0.10</u>        |
| <b>DILUTED EARNINGS PER SHARE</b>           | <u>(0.05)</u>              | <u>0.09</u>   | <u>0.10</u>        |

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

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**
**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)**
*(in thousands of Canadian Dollars)*


|                                                                               | <b>FOR THE THREE MONTHS ENDED</b> |                    | <b>FOR THE YEAR ENDED</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------------|
|                                                                               | <b>March 31,</b>                  | <b>March 31,</b>   | <b>Dec 31,</b>            |
|                                                                               | <b>2015</b>                       | <b>2014</b>        | <b>2014</b>               |
|                                                                               | <i>(Unaudited)</i>                | <i>(Unaudited)</i> | <i>(Audited)</i>          |
| <b>PROFIT FOR THE PERIOD</b>                                                  | (810)                             | 1,330              | 4,196                     |
| <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>                                             |                                   |                    |                           |
| <b>Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:</b>    |                                   |                    |                           |
| Revaluation surplus of property, plant and equipment, before income taxes     | (4)                               | (12)               | (53)                      |
| Income taxes                                                                  | 1                                 | 3                  | 16                        |
| <b>Items that will or may be reclassified subsequently to profit or loss:</b> |                                   |                    |                           |
| Exchange differences on translation of foreign operations                     | 1,474                             | 165                | 1,006                     |
| <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD net of taxes</b>                 | 1,471                             | 156                | 969                       |
| <b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD, net of taxes</b>                | <b>661</b>                        | <b>1,486</b>       | <b>5,165</b>              |
| <b>Attributable to:</b>                                                       |                                   |                    |                           |
| Non-controlling interest                                                      | (8)                               | 5                  | 2,507                     |
| Shareholders of the Company                                                   | 669                               | 1,481              | 2,658                     |
|                                                                               | <b>661</b>                        | <b>1,486</b>       | <b>5,165</b>              |

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

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

|                                                  | Share<br>Capital and<br>Premium | Warrant<br>Certificates | Re-<br>valuation<br>Surplus | Equity<br>Settled<br>Service<br>Reserve | Related<br>Party<br>Surplus | Foreign<br>Exchange<br>translation | Retained<br>Earnings | Total<br>shareholders'<br>equity | Non-<br>controlling<br>Interest | Total          |
|--------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------|
| <b>FOR THE THREE MONTHS ENDED March 31, 2015</b> |                                 |                         |                             |                                         |                             |                                    |                      |                                  |                                 |                |
| <i>(Unaudited)</i>                               |                                 |                         |                             |                                         |                             |                                    |                      |                                  |                                 |                |
| <b>Balance at the beginning of the period</b>    | 77,182                          | 519                     | 4,155                       | 1,538                                   | 125                         | 1,859                              | 65,009               | 150,387                          | 7,588                           | 157,975        |
| Issuance of new shares                           | 383                             | --                      | --                          | (383)                                   | --                          | --                                 | --                   | --                               | --                              | --             |
| Loss for the year                                | --                              | --                      | --                          | --                                      | --                          | --                                 | (802)                | (802)                            | (8)                             | (810)          |
| Other comprehensive income for the year          | --                              | --                      | (3)                         | --                                      | --                          | 1,474                              | --                   | 1,471                            | --                              | 1,471          |
| Total comprehensive income for the year          | --                              | --                      | (3)                         | --                                      | --                          | 1,474                              | (802)                | 669                              | (8)                             | 661            |
| Recognition of Share-based payment               | --                              | --                      | --                          | 16                                      | --                          | --                                 | --                   | 16                               | --                              | 16             |
| <b>Balance at the end of the period</b>          | <u>77,565</u>                   | <u>519</u>              | <u>4,152</u>                | <u>1,171</u>                            | <u>125</u>                  | <u>3,333</u>                       | <u>64,207</u>        | <u>151,072</u>                   | <u>7,580</u>                    | <u>158,652</u> |
| <b>FOR THE THREE MONTHS ENDED March 31, 2014</b> |                                 |                         |                             |                                         |                             |                                    |                      |                                  |                                 |                |
| <i>(Unaudited)</i>                               |                                 |                         |                             |                                         |                             |                                    |                      |                                  |                                 |                |
| <b>Balance at the beginning of the period</b>    | 57,988                          | 581                     | 4,192                       | 1,703                                   | 125                         | 853                                | 63,320               | 128,762                          | 5,081                           | 133,843        |
| Cancellation of warrants                         | 581                             | (581)                   | --                          | --                                      | --                          | --                                 | --                   | --                               | --                              | --             |
| Issuance of new shares                           | 18,691                          | 527                     | --                          | --                                      | --                          | --                                 | --                   | 19,218                           | --                              | 19,218         |
| Profit for the period                            | --                              | --                      | --                          | --                                      | --                          | --                                 | 1,325                | 1,325                            | 5                               | 1,330          |
| Other comprehensive income for the year          | --                              | --                      | (9)                         | --                                      | --                          | 165                                | --                   | 156                              | --                              | 156            |
| Total comprehensive income for the period        | --                              | --                      | (9)                         | --                                      | --                          | 165                                | 1,325                | 1,481                            | 5                               | 1,486          |
| Recognition of Share-based payment               | --                              | --                      | --                          | 76                                      | --                          | --                                 | --                   | 76                               | --                              | 76             |
| <b>Balance at the end of the period</b>          | <u>77,260</u>                   | <u>527</u>              | <u>4,183</u>                | <u>1,779</u>                            | <u>125</u>                  | <u>1,018</u>                       | <u>64,645</u>        | <u>149,537</u>                   | <u>5,086</u>                    | <u>154,623</u> |



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

|                                               | Share<br>Capital and<br>Premium             | Warrant<br>Certificates | Re-<br>valuation<br>Surplus | Equity<br>Settled<br>Service<br>Reserve | Related<br>Party<br>Surplus | Foreign<br>Exchange<br>translation | Retained<br>Earnings | Total<br>shareholders'<br>equity | Non-<br>controlling<br>Interest | Total          |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------|
|                                               | <b>FOR THE YEAR ENDED December 31, 2014</b> |                         |                             |                                         |                             |                                    |                      |                                  |                                 |                |
|                                               | <i>(Audited)</i>                            |                         |                             |                                         |                             |                                    |                      |                                  |                                 |                |
| <b>Balance at the beginning of the period</b> | 57,988                                      | 581                     | 4,192                       | 1,703                                   | 125                         | 853                                | 63,320               | 128,762                          | 5,081                           | 133,843        |
| Cancellation of warrants                      | 581                                         | (581)                   |                             |                                         |                             |                                    |                      |                                  |                                 |                |
| Issuance of new shares                        | 18,613                                      | 519                     | --                          | --                                      | --                          | --                                 | --                   | 19,132                           | --                              | 19,132         |
| Profit for the period                         | --                                          | --                      | --                          | --                                      | --                          | --                                 | 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)          |
| <b>Balance at the end of the period</b>       | <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 interim consolidated financial statements.

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**

(in thousands of Canadian Dollars)

|                                                         | <b>FOR THREE MONTHS ENDED</b> |                    | <b>FOR THE</b>      |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------|
|                                                         | <b>March 31,</b>              | <b>March 31,</b>   | <b>YEAR ENDED</b>   |
|                                                         | <b>2015</b>                   | <b>2014</b>        | <b>December 31,</b> |
|                                                         | <i>(Unaudited)</i>            | <i>(Unaudited)</i> | <i>(Audited)</i>    |
| <b>NET INFLOW (OUTFLOW) OF CASH</b>                     |                               |                    |                     |
| <b>RELATED TO THE FOLLOWING ACTIVITIES</b>              |                               |                    |                     |
| <b>Operating</b>                                        |                               |                    |                     |
| Profit (Loss) for the period                            | (810)                         | 1,330              | 4,196               |
| Add (deduct) items not involving cash:                  |                               |                    |                     |
| Depreciation and amortization                           | 1,357                         | 1,771              | 5,819               |
| Gain from fair value adjustments                        | 59                            | (5,090)            | (13,891)            |
| Deferred tax                                            | (169)                         | 361                | 2,707               |
| Equity settled service reserve                          | 16                            | 76                 | (165)               |
| <b>Changes in non-cash working capital</b>              |                               |                    |                     |
| Trade receivables                                       | 492                           | (56)               | (596)               |
| Other receivables and prepayments                       | (671)                         | 166                | (107)               |
| Restricted bank deposits                                | 569                           | 1,454              | 1,520               |
| Inventories                                             | 166                           | 192                | 756                 |
| Real Estate Inventory                                   | (1,706)                       | (16)               | (1,639)             |
| Trade and other payables and credit balances            | (802)                         | (417)              | 1,514               |
| Income taxes payable                                    | 18                            | (334)              | (786)               |
| Purchasers Deposits                                     | 450                           | 113                | 562                 |
|                                                         | <u>(1,031)</u>                | <u>(450)</u>       | <u>(110)</u>        |
| <b>Investing</b>                                        |                               |                    |                     |
| Investment in available for sale assets                 | --                            | --                 | (1,157)             |
| Additions to investment properties                      | (76)                          | (76)               | (316)               |
| Additions to property, plant and equipment              | (590)                         | (2,249)            | (8,279)             |
| Proceeds of loans given to purchasers                   | --                            | --                 | 318                 |
| Net cash used in a business acquisition (Schedule A)    | --                            | --                 | (2,672)             |
|                                                         | <u>(666)</u>                  | <u>(2,325)</u>     | <u>(12,106)</u>     |
| <b>Financing</b>                                        |                               |                    |                     |
| Bank credit and other short-term loans                  | 988                           | 109                | (1,024)             |
| Proceeds on loans payable                               | 1,138                         | 405                | 10,701              |
| Repayments of loans payable                             | (656)                         | (762)              | (4,443)             |
| Repayments of loans payable to related parties          | (5,674)                       | (203)              | (531)               |
| Change in tenants' deposits                             | 271                           | 6                  | 151                 |
| Deferred financing costs paid                           | (60)                          | (262) *            | (586)               |
| Common shares issued                                    | --                            | 19,218             | 19,132              |
|                                                         | <u>(3,993)</u>                | <u>18,511</u>      | <u>23,400</u>       |
| Foreign Exchange translation of foreign operations      | (74)                          | --                 | (1,820)             |
| <b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH</b>         | <u>(5,764)</u>                | <u>15,736</u>      | <u>9,364</u>        |
| <b>EQUIVALENTS DURING THE PERIOD</b>                    | <u>14,942</u>                 | <u>5,578</u>       | <u>5,578</u>        |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS, BEGINNING OF THE YEAR</b> | <u>9,178</u>                  | <u>21,314</u>      | <u>14,942</u>       |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS, END OF PERIOD</b>         | <u>9,178</u>                  | <u>21,314</u>      | <u>14,942</u>       |
| <b>SUPPLEMENTAL CASH FLOW INFORMATION</b>               |                               |                    |                     |
| Interest paid                                           | 1,651                         | 1,712              | 6,071               |
| Interest received                                       | 17                            | 3                  | 180                 |
| Income taxes paid                                       | 389                           | 335                | 909                 |

\* Reclassified

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

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**

*(in thousands of Canadian Dollars)*

**Schedule A - Net cash used in the acquisition of the assets and liabilities of the Bear Valley Resort**

|                                                           | FOR THREE MONTHS ENDED |             | FOR THE        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|-------------|----------------|
|                                                           | March 31,              | March 31,   | YEARS ENDED    |
|                                                           | 2015                   | 2014        | December 31,   |
|                                                           | (Unaudited)            | (Unaudited) | 2014           |
|                                                           |                        |             | (Audited)      |
| Working Capital, net of cash and cash equivalents         | --                     | --          | 292            |
| Inventory                                                 | --                     | --          | (164)          |
| Property, plant and equipment                             | --                     | --          | (7,198)        |
| Deferred revenue                                          | --                     | --          | 1,538          |
| Other Long term Liabilities                               | --                     | --          | 2,860          |
| <b>Net assets consolidated</b>                            | <u>--</u>              | <u>--</u>   | <u>(2,672)</u> |
| <b>Net cash used in acquisition of Bear Valley Resort</b> | <u>--</u>              | <u>--</u>   | <u>(2,672)</u> |

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

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2015 & 2014**

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

**1 NATURE OF OPERATIONS**

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

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

The Company is 66.16% 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.

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

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 Company's management 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 \$8,761 of current maturities of long term loans and short-term loans from third parties, and \$12,420 loans payable to related parties. There is a net cash outflow of \$1,031 as per the consolidated statements of cash flow for March 31, 2015. This net outflow from operations, when applicable, is not expected to adversely affect the Company's business operations, as according to its past experience, financial institutions refinance the loans as well as the fact that there are a substantial number of potential lenders.

**2 SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

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

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

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

The significant accounting policies and methods of computation adopted in the preparation of the condensed interim consolidated financial statements are consistent with those followed in the preparation of the annual financial statements.

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

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, except investment properties, which are measured at fair value and financial liabilities measured at amortized cost.

**3 SEASONALITY AND CHANGES IN FOREIGN EXCHANGE**

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

The Company has a foreign exchange impact from the US dollar. Since January 1, 2015 until March 31, 2015 the foreign exchange rate of the U.S. dollar compared to the Canadian dollar increased by 9.2%. From April 1, 2015 until the date those financial statements were published the foreign exchange difference on the U.S. dollar compared to the Canadian dollar decreased by 5%

**4 FAIR VALUE MEASUREMENT**

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

The estimated fair values of loans payable are as follows:

|                                  | Fair value              |                         | Carrying amount         |                         |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                  | As at March<br>31, 2015 | As at March<br>31, 2014 | As at March<br>31, 2015 | As at March<br>31, 2014 |
| Loans payable                    | 104,035                 | 92,649                  | 102,606                 | 93,230                  |
| Loans payable to related parties | 12,420                  | 17,939                  | 12,420                  | 17,939                  |
|                                  | 116,455                 | 110,588                 | 115,026                 | 111,169                 |

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2015 & 2014**

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

**5 SIGNIFICANT EVENTS DURING THE PERIOD**

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

On February 26, 2014, the Company reached an agreement with a third party to acquire the third party's 40% share in Blue Mountain Village assets for \$15,400 net of \$6,000 obligations to a financial institution and become a 100% owner of the asset. The parties agreed to complete the transaction within 90 days, subject to conditions precedent customary to this type of transaction including securing by the Company the required financing and release of the vendor from its obligations. Since the original agreement, reached on February 26, 2014, the Company continued negotiations with the third party. The original agreement as described above was amended subsequently and a binding term sheet was signed on October 15, 2014. The principal terms are described below:

1. The third party will purchase 239,924 shares of the Company at \$12.09 per share (equal to the IPO issuance price) for a total consideration of \$2,900. This represents 1.43% of the outstanding shares of the Company.
2. In addition, the third party will receive a non-tradable option to purchase, one year from the closing date (see 7 below), additional shares of the Company at a price of \$0.01 per share, if the actual stock price decrease below \$12.09. In that case the third party will receive an additional amount of shares which will compensate for the difference between the market price of the 239,924 shares and \$3,000. The market price will not be less than the market price of the Company's actual closing date.
3. The Company and the third party will purchase the development lands from Skyline Blue Mountain Development (SBMD). The Company will acquire 60% of the development lands and the third party will acquire the remaining 40% of the development lands. The acquisition will be made in cash, while the Company will pay a total of \$8,750, the third party will pay \$5,926.
4. The Company will purchase some of the third party's share of development lands for \$3,676 in cash.
5. The Company will sell 9% of Skyline Blue Mountain Village (SBMV) to the third party in exchange for \$776 in cash so the Company's share will be reduced to 51%.
6. The binding term sheet establishes a number of conditions precedent customary to this type of transaction.
7. The Company expects the transaction to be closed by the end of June, 2015, provided all the conditions have been met ("Closing Date"). Upon completion of the transaction, the Company is not expected to record a gain or loss of any material amount in its financial statements.

**Exercise of 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). As for March 31, 2015 the amount of outstanding options is 538,680.

**Expiration of Options**

On March 19, 2015 an amount of 102,460 options, that were held by Company's former director, expired.

**Sale of asset**

During the first quarter of 2015, following the decision made by the Board of Directors, the Company classified the asset as "held for sale" in accordance with IFRS 5. See also note 8.

**6 SEGMENTED INFORMATION**

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

**(a) General business segments**

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

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

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2015 & 2014**

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

**6 SEGMENTED INFORMATION (continued)**

| For the three months ended March 31, 2015 (unaudited) |                       |              |               |            |               |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|---------------|------------|---------------|
|                                                       | Investment properties | Development  | Hospitality   | Other      | Total         |
| <b>REVENUE</b>                                        |                       |              |               |            |               |
| Income from investment properties                     | 852                   | --           | --            | --         | 852           |
| Hospitality income                                    | --                    | --           | 23,224        | --         | 23,224        |
| Property management fees                              | --                    | --           | 61            | --         | 61            |
| Timeshare income                                      | --                    | --           | --            | 381        | 381           |
|                                                       | <u>852</u>            | <u>--</u>    | <u>23,285</u> | <u>381</u> | <u>24,518</u> |
| <b>EXPENSES AND COSTS</b>                             |                       |              |               |            |               |
| Operating expenses of investment properties           | 368                   | --           | --            | --         | 368           |
| Hospitality operating expenses                        | --                    | --           | 19,621        | --         | 19,621        |
| Timeshare expenses                                    | --                    | --           | --            | 306        | 306           |
| Cost of sale of residential condos and lots           | --                    | 3            | --            | --         | 3             |
| Development periodic costs                            | --                    | 244          | --            | --         | 244           |
| Depreciation                                          | --                    | 17           | 1,220         | 55         | 1,292         |
|                                                       | <u>368</u>            | <u>264</u>   | <u>20,841</u> | <u>361</u> | <u>21,834</u> |
| <b>SEGMENTED RESULTS</b>                              | <u>484</u>            | <u>(264)</u> | <u>2,444</u>  | <u>20</u>  | <u>2,684</u>  |
| Gain (Loss) from fair value adjustments               | (59)                  | --           | --            | --         | (59)          |
| Selling and marketing expenses                        |                       |              |               |            | 526           |
| Administrative and general expenses                   |                       |              |               |            | 1,062         |
| Financial expense                                     |                       |              |               |            | 1,770         |
| Financial income                                      |                       |              |               |            | (17)          |
| <b>LOSS BEFORE INCOME TAXES</b>                       |                       |              |               |            | <u>(716)</u>  |

| As at March 31, 2015<br>(Unaudited) |                       |              |                |                |                |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
|                                     | Investment properties | Development  | Hospitality    | Other          | Total          |
| Assets                              | 104,054               | 62,942       | 164,319        | 2,729          | 334,044        |
| Liabilities                         | 47,035                | 61,406       | 60,653         | 6,298          | 175,392        |
|                                     | <u>57,019</u>         | <u>1,536</u> | <u>103,666</u> | <u>(3,569)</u> | <u>158,652</u> |

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2015 & 2014**

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

**6 SEGMENTED INFORMATION (continued)**

| For the three months ended March 31, 2014 (unaudited) |                       |                     |                   |                   |                     |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|                                                       | Investment properties | Development         | Hospitality       | Other             | Total               |
| <b>REVENUE</b>                                        |                       |                     |                   |                   |                     |
| Sale of condominiums                                  | --                    | 119                 | --                | --                | 119                 |
| Sale of residential condos and lots                   | --                    | 175                 | --                | --                | 175                 |
| Income from investment properties                     | 760                   | --                  | --                | --                | 760                 |
| Hospitality income                                    | --                    | --                  | 17,188            | --                | 17,188              |
| Property management fees                              | --                    | --                  | 17                | --                | 17                  |
| Timeshare income                                      | --                    | --                  | --                | 248               | 248                 |
|                                                       | <u>760</u>            | <u>294</u>          | <u>17,205</u>     | <u>248</u>        | <u>18,507</u>       |
| <b>EXPENSES AND COSTS</b>                             |                       |                     |                   |                   |                     |
| Cost of sale of condominiums                          | --                    | 158                 | --                | --                | 158                 |
| Operating expenses of investment properties           | 310                   | --                  | --                | --                | 310                 |
| Hospitality operating expenses                        | --                    | --                  | 15,574            | --                | 15,574              |
| Timeshare expenses                                    | --                    | --                  | --                | 92                | 92                  |
| Cost of sale of residential condos and lots           | --                    | 134                 | --                | --                | 134                 |
| Development periodic costs                            | --                    | 133                 | --                | --                | 133                 |
| Depreciation                                          | --                    | 52                  | 1,414             | 23                | 1,489               |
|                                                       | <u>310</u>            | <u>477</u>          | <u>16,988</u>     | <u>115</u>        | <u>17,890</u>       |
| <b>SEGMENTED RESULTS</b>                              | <u><b>450</b></u>     | <u><b>(183)</b></u> | <u><b>217</b></u> | <u><b>133</b></u> | <u><b>617</b></u>   |
| Gain (Loss) from fair value adjustments               | 5,090                 | --                  | --                | --                | <b>5,090</b>        |
| Selling and marketing expenses                        |                       |                     |                   |                   | <b>1,206</b>        |
| Administrative and general expenses                   |                       |                     |                   |                   | <b>1,025</b>        |
| Financial expense                                     |                       |                     |                   |                   | <b>1,831</b>        |
| Financial income                                      |                       |                     |                   |                   | <b>(3)</b>          |
| <b>PROFIT BEFORE INCOME TAXES</b>                     |                       |                     |                   |                   | <u><b>1,648</b></u> |

| As at March 31, 2014<br>(Unaudited) |                       |                     |                      |                       |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | Investment properties | Development         | Hospitality          | Other                 | Total                 |
| Assets                              | 76,428                | 64,712              | 175,075              | 1,991                 | 318,206               |
| Liabilities                         | 1,778                 | 59,983              | 97,906               | 3,916                 | 163,583               |
|                                     | <u><b>74,650</b></u>  | <u><b>4,729</b></u> | <u><b>77,169</b></u> | <u><b>(1,925)</b></u> | <u><b>154,623</b></u> |

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2015 & 2014**

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

**6 SEGMENTED INFORMATION (continued)**

| For the year ended December 31, 2014 (Audited) |                       |                |               |              |               |
|------------------------------------------------|-----------------------|----------------|---------------|--------------|---------------|
|                                                | Investment properties | Development    | Hospitality   | Other        | Total         |
| <b>REVENUE</b>                                 |                       |                |               |              |               |
| Sale of condominiums                           | --                    | 185            | --            | --           | 185           |
| Sale of residential condos and lots            | --                    | 3,914          | --            | --           | 3,914         |
| Income from investment properties              | 3,183                 | --             | --            | --           | 3,183         |
| Hospitality income                             | --                    | --             | 71,101        | --           | 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>71,402</u> | <u>1,474</u> | <u>80,325</u> |
| <b>EXPENSES AND COSTS</b>                      |                       |                |               |              |               |
| Cost of sale of condominiums                   | --                    | 207            | --            | --           | 207           |
| Operating expenses of investment properties    | 1,256                 | --             | --            | --           | 1,256         |
| Hospitality operating expenses                 | --                    | --             | 62,211        | --           | 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            | 5,104         | 149          | 5,410         |
|                                                | <u>1,256</u>          | <u>5,409</u>   | <u>67,315</u> | <u>1,513</u> | <u>75,493</u> |
| <b>SEGMENTED RESULTS</b>                       | <b>2,094</b>          | <b>(1,310)</b> | <b>4,087</b>  | <b>(39)</b>  | <b>4,832</b>  |
| Gain (Loss) from fair value adjustments        | 13,891                | --             | --            | --           | 13,891        |
| Selling and marketing expenses                 |                       |                |               |              | 3,212         |
| Administrative and general expenses            |                       |                |               |              | 3,390         |
| Financial expense                              |                       |                |               |              | 6,555         |
| Financial income                               |                       |                |               |              | (180)         |
| <b>PROFIT BEFORE INCOME TAXES</b>              |                       |                |               |              | <u>5,746</u>  |

| As at December 31, 2014<br>(Audited) |                       |              |                |                |                |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
|                                      | Investment properties | Development  | Hospitality    | Other          | Total          |
| Assets                               | 104,217               | 61,542       | 166,714        | 2,891          | 335,364        |
| Liabilities                          | 46,631                | 60,170       | 64,697         | 5,891          | 177,389        |
|                                      | <u>57,586</u>         | <u>1,372</u> | <u>102,017</u> | <u>(3,000)</u> | <u>157,975</u> |



**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**  
**SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2015 & 2014**

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

**6 SEGMENTED INFORMATION (continued)**

**(c) Timeshare Operations**

During late 2013, the Company began developing a “time-share” operation so as to optimize the usage of the resort and hotel properties and services within the Group to the public.

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

SVOC sells Club Points out of the inventory of the points issued by the trustee of SVCMA (see below) to third parties. The placing of real estate to the trustee and issuance of points are intended to mirror actual sales.

As of March 31, 2015, SVOC sold 481,739 points and had an inventory of 168,121 points available. Prospective club members have 10 days from the date of signing an agreement to withdraw from the agreement. Any deposit not withdrawn after the 10 days are forfeited or can be refunded at the discretion of management. Remaining balances not paid are recorded as deferred revenue until the transaction closes.

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

**7 RECLASSIFICATION**

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

**8 SUBSEQUENT EVENTS**

On May 7, 2015, the Company, entered into irrevocable agreement of purchase and sale to sell its real estate holdings at one of its hospitality properties, which is presented as “held for sale” , to an unrelated third party for a total consideration of \$12,950. As of March 31, 2015 the balance of loan mortgaged on the property is \$2,960, which is presented in the current liabilities. The closing is expected to occur during the third quarter of 2015, which will result in a positive cash flow of \$9,500.

As per the agreement, on May 11, 2015, the buyer paid an irrevocable advance of \$1,000. The balance of the consideration will be paid upon closing of the transaction and is subject to receipt of all necessary approvals for the transfer of rights in the property, including the regulatory approvals for the transfer of rights and assignment of all rights in as set forth in the agreement.

# .SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC

## דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2015

### תוכן עניינים :

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



**גיא גופר יחב גילמן אודם ושות'**  
**רואי חשבון**

## **דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של**

**Skyline International Development Inc.**

### **מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Skyline International Development Inc. וחברות בנות ושותפויות שלה, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח וההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### **היקף הסקירה**

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

### **מסקנה**

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

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

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

תל אביב, 13 במאי 2015

# SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

## דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(באלפי ש"ח)

| ליום<br>31 בדצמבר<br>2014<br>(מבוקר) | ליום<br>31 במרץ<br>2014<br>(בלתי מבוקר) | ליום<br>31 במרץ<br>2015<br>(בלתי מבוקר) |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 50,184                               | 67,316                                  | 28,597                                  |
| 14,506                               | 11,964                                  | 11,924                                  |
| 15,987                               | 13,928                                  | 15,286                                  |
| 2,778                                | 3,859                                   | 4,213                                   |
| 4,464                                | 3,329                                   | 3,624                                   |
| 138,777                              | 153,182                                 | 134,060                                 |
| -                                    | -                                       | 28,363                                  |
| 226,696                              | 253,578                                 | 226,067                                 |
| 15,362                               | 14,655                                  | 12,479                                  |
| 29,569                               | -                                       | 27,432                                  |
| 355,824                              | 307,993                                 | 330,798                                 |
| 350,809                              | 295,765                                 | 334,441                                 |
| 94,733                               | 89,307                                  | 59,512                                  |
| 1,229                                | 464                                     | 1,150                                   |
| 36,636                               | 32,309                                  | 34,560                                  |
| 15,497                               | 10,918                                  | 14,376                                  |
| 899,659                              | 751,411                                 | 814,748                                 |
| 1,126,355                            | 1,004,989                               | 1,040,815                               |

### נכסים

#### נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות והכנסות לקבל  
חייבים ויתרות חובה  
הוצאות מראש  
מלאי  
מלאי נדל"ן  
נכסים מוחזקים למכירה  
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

סווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

# SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

## דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(באלפי ש"ח)

| ליום<br>31 בדצמבר<br>2014<br>(מבוקר) | ליום<br>31 במרץ<br>2014<br>(בלתי מבוקר) | ליום<br>31 במרץ<br>2015<br>(בלתי מבוקר) |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| 25,807  | 27,247  | 27,298  |
| 39,013  | 23,842  | 38,698  |
| 18,331  | 28,892  | 18,121  |
| 33,771  | 18,773  | 28,644  |
| 18,801  | 20,883  | 16,143  |
| 121     | 1,541   | 168     |
| 13,105  | 1,415   | 13,560  |
| 148,949 | 122,593 | 142,632 |

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| 308,363 | 267,202 | 292,402 |
| 21,357  | 32,815  | -       |
| 10,670  | 541     | 10,743  |
| 106,437 | 93,492  | 100,709 |
| 446,827 | 394,050 | 403,854 |
| 595,776 | 516,643 | 546,486 |

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| 267,650   | 267,876   | 268,843   |
| 1,611     | 1,637     | 1,611     |
| 19,691    | 19,787    | 19,682    |
| 416       | 416       | 416       |
| 5,609     | 6,403     | 4,466     |
| (25,376)  | (56,817)  | (57,234)  |
| 235,493   | 232,981   | 232,928   |
| 505,094   | 472,283   | 470,712   |
| 25,485    | 16,063    | 23,617    |
| 1,126,355 | 1,004,989 | 1,040,815 |

|                 |             |              |
|-----------------|-------------|--------------|
| ואדים שוב       | מייקל סנייד | גיל בלוטרייך |
| מנהל כספים ראשי | מנכ"ל       | יושב ראש     |

## התחייבויות והון

### התחייבויות שוטפות

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

### סה"כ התחייבויות שוטפות

### התחייבויות לזמן ארוך

הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים  
צדדים קשורים  
התחייבויות אחרות  
מסים נדחים

### סה"כ התחייבויות לזמן ארוך

### סה"כ התחייבויות

### הון עצמי

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

### מיוחס לבעלי מניות של החברה

מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

### סה"כ התחייבויות והון עצמי

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 13 במאי, 2015

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

(באלפי ש"ח)

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר<br>2014<br>(מבוקר) | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום<br>31 במרץ<br>2014<br>(בלתי מבוקר) | 31 במרץ<br>2015<br>(בלתי מבוקר) |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 599                                                | 378                                                            | --                              |
| 12,677                                             | 555                                                            | --                              |
| 10,309                                             | 2,411                                                          | 2,716                           |
| 230,283                                            | 54,528                                                         | 74,032                          |
| 1,111                                              | 54                                                             | 194                             |
| 4,774                                              | 787                                                            | 1,215                           |
| 405                                                | --                                                             | --                              |
| 260,158                                            | 58,713                                                         | 78,157                          |
| 670                                                | 501                                                            | --                              |
| 4,068                                              | 983                                                            | 1,173                           |
| 201,490                                            | 49,408                                                         | 62,547                          |
| 4,418                                              | 292                                                            | 975                             |
| 12,949                                             | 425                                                            | 10                              |
| 3,391                                              | 422                                                            | 778                             |
| 17,522                                             | 4,724                                                          | 4,119                           |
| 244,508                                            | 56,755                                                         | 69,602                          |
| 15,650                                             | 1,958                                                          | 8,555                           |
| 46,654                                             | 16,076                                                         | (184)                           |
| 10,403                                             | 3,826                                                          | 1,677                           |
| 10,980                                             | 3,252                                                          | 3,385                           |
| 40,921                                             | 10,956                                                         | 3,309                           |
| 21,230                                             | 5,809                                                          | 5,642                           |
| (583)                                              | (10)                                                           | (54)                            |
| 20,274                                             | 5,157                                                          | (2,279)                         |
| 5,191                                              | 990                                                            | 311                             |
| 15,083                                             | 4,167                                                          | (2,590)                         |
| 6,663                                              | 4,151                                                          | (2,565)                         |
| 8,420                                              | 16                                                             | (25)                            |
| 15,083                                             | 4,167                                                          | (2,590)                         |
| 0.41                                               | 0.27                                                           | (0.16)                          |
| 0.41                                               | 0.27                                                           | (0.17)                          |

מחזור הפעולות

מכירת יחידות דיור  
מכירת מלאי מקרקעין  
השכרת שטחים מסחריים  
הכנסות ממלונאות  
דמי ניהול נכסים  
מכירה של יחידות שימוש בשיטת "Time share"  
הכנסות אחרות

עלות המכירות וההשכרה

עלות יחידות הדיור שנמכרו  
אחזקת מבנים  
פעילות מלונאות  
עלויות מכירה של יחידות שימוש בשיטת "Time share"  
עלות מלאי מקרקעין שנמכר  
הוצאות פיתוח תקופתיות  
פחת

רווח גולמי

שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה  
הוצאות מכירה ושיווק  
הוצאות הנהלה וכלליות  
רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון  
הכנסות מימון  
רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לתקופה

מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח בסיסי למניה

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 | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום |              |
|--------------------|-----------------------------|--------------|
| 31 בדצמבר          | 31 במרץ                     | 31 במרץ      |
| 2014               | 2014                        | 2015         |
| (מבוקר)            | (בלתי מבוקר)                | (בלתי מבוקר) |
| 15,083             | 4,167                       | (2,590)      |

**רווח (הפסד) לשנה**

רווח כולל אחר:

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

|       |      |      |
|-------|------|------|
| (174) | (38) | (12) |
|-------|------|------|

מסים על ההכנסה המתייחסים לרווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע

|    |    |   |
|----|----|---|
| 50 | 10 | 3 |
|----|----|---|

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה

|        |          |          |
|--------|----------|----------|
| 16,444 | (13,157) | (38,294) |
|--------|----------|----------|

**סכומים שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:**  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

|       |     |       |
|-------|-----|-------|
| 3,379 | 521 | 4,593 |
|-------|-----|-------|

|               |                |                 |
|---------------|----------------|-----------------|
| <b>34,782</b> | <b>(8,497)</b> | <b>(36,300)</b> |
|---------------|----------------|-----------------|

**סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה**

מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה  
 זכויות שאינן מקנות שליטה

|               |                |                 |
|---------------|----------------|-----------------|
| 25,882        | (7,975)        | (34,432)        |
| 8,900         | (522)          | (1,868)         |
| <b>34,782</b> | <b>(8,497)</b> | <b>(36,300)</b> |

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 השלום 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 |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------|---------|---------------------|-------------------------------|------------|
| לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2015<br>(בלתי מבוקר) |               |                |                                 |                                  |                 |         |                     |                               |            |
| 267,650                                                    | 1,611         | 19,691         | 5,609                           | 416                              | (25,376)        | 235,493 | 505,094             | 25,485                        | 530,579    |
| 1,193                                                      | --            | --             | (1,193)                         | --                               | --              | --      | --                  | --                            | --         |
| יתרה לתחילת השנה                                           |               |                |                                 |                                  |                 |         |                     |                               |            |
| --                                                         | --            | --             | --                              | --                               | --              | (2,565) | (2,565)             | (25)                          | (2,590)    |
| רווח (הפסד) לתקופה                                         |               |                |                                 |                                  |                 |         |                     |                               |            |
| --                                                         | --            | (9)            | --                              | --                               | (31,858)        | --      | (31,867)            | (1,843)                       | (33,710)   |
| --                                                         | --            | (9)            | --                              | --                               | (31,858)        | (2,565) | (34,432)            | (1,868)                       | (36,300)   |
| סך הכל רווח כולל לתקופה                                    |               |                |                                 |                                  |                 |         |                     |                               |            |
| --                                                         | --            | --             | 50                              | --                               | --              | --      | 50                  | --                            | 50         |
| תשלום מבוסס מניות                                          |               |                |                                 |                                  |                 |         |                     |                               |            |
| 268,843                                                    | 1,611         | 19,682         | 4,466                           | 416                              | (57,234)        | 232,928 | 470,712             | 23,617                        | 494,329    |
| יתרה לסוף התקופה                                           |               |                |                                 |                                  |                 |         |                     |                               |            |

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 |                             |
|--------------------------------------------|---------------|----------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------|---------|---------------------|-------------------------------|------------|-----------------------------|
| לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2014 |               |                |                               |                                  |                 |         |                     |                               |            |                             |
| (בלתי מבוקר)                               |               |                |                               |                                  |                 |         |                     |                               |            |                             |
| 207,716                                    | 2,085         | 19,815         | 6,163                         | 416                              | (44,719)        | 228,830 | 420,306             | 16,585                        | 436,891    | <b>יתרה לתחילת השנה</b>     |
| 58,075                                     | 1,637         | --             | --                            | --                               | --              | --      | 59,712              | --                            | 59,712     | הנפקת מניות                 |
| 2,085                                      | (2,085)       | --             | --                            | --                               | --              | --      | --                  | --                            | --         | פקיעת אופציות               |
| --                                         | --            | --             | --                            | --                               | --              | 4,151   | 4,151               | 16                            | 4,167      | רווח לתקופה                 |
| --                                         | --            | (28)           | --                            | --                               | (12,098)        | --      | (12,126)            | (538)                         | (12,664)   | רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה |
| 2,085                                      | (2,085)       | (28)           | --                            | --                               | (12,098)        | 4,151   | (7,975)             | (522)                         | (8,497)    | סך הכל רווח כולל לתקופה     |
| --                                         | --            | --             | 240                           | --                               | --              | --      | 240                 | --                            | 240        | תשלום מבוסס מניות           |
| 267,876                                    | 1,637         | 19,787         | 6,403                         | 416                              | (56,817)        | 232,981 | 472,283             | 16,063                        | 488,346    | <b>יתרה לסוף התקופה</b>     |

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| 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 תזרימי המזומנים**

(באלפי ש"ח)

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום |              |
|---------------------------------|-----------------------------|--------------|
|                                 | 31 במרץ                     | 31 במרץ      |
|                                 | 2014                        | 2015         |
| (מבוקר)                         | (בלתי מבוקר)                | (בלתי מבוקר) |
| 15,083                          | 4,167                       | (2,590)      |
| 18,847                          | 5,618                       | 4,326        |
| (46,654)                        | (16,076)                    | 184          |
| 9,092                           | 1,164                       | (527)        |
| (534)                           | 240                         | 51           |
| (1,930)                         | (178)                       | 1,568        |
| (347)                           | 527                         | (2,139)      |
| 4,923                           | 4,613                       | 1,814        |
| 2,449                           | (51)                        | 529          |
| (5,308)                         | 609                         | (5,438)      |
| 4,904                           | (1,323)                     | (2,557)      |
| (2,546)                         | (1,060)                     | 57           |
| 1,820                           | 358                         | 1,434        |
| (201)                           | (1,392)                     | (3,288)      |
| (1,023)                         | (241)                       | (242)        |
| (26,814)                        | (7,135)                     | (1,881)      |
| (3,747)                         | --                          | --           |
| 1,030                           | --                          | --           |
| (9,055)                         | --                          | --           |
| (39,609)                        | (7,376)                     | (2,123)      |
| (3,317)                         | 346                         | 3,149        |
| 34,659                          | 1,285                       | 3,628        |
| (14,390)                        | (2,417)                     | (2,091)      |
| --                              | (644)                       | --           |
| (1,720)                         | --                          | (18,087)     |
| (1,898) *                       | (831)                       | (191)        |
| 489                             | 19                          | 864          |
| 59,460                          | 59,712                      | --           |
| 73,283                          | 57,470                      | (12,728)     |
| (1,496)                         | 407                         | (3,448)      |
| 31,977                          | 49,109                      | (21,587)     |
| 18,207                          | 18,207                      | 50,184       |
| 50,184                          | 67,316                      | 28,597       |
| 19,663                          | 5,431                       | 5,263        |
| 583                             | 10                          | 54           |
| 2,947                           | 1,060                       | 1,240        |

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**

|                                                      |  |
|------------------------------------------------------|--|
| רווח (הפסד) לתקופה                                   |  |
| התאמות לסעיפי רווח והפסד :                           |  |
| פחת והפחתות                                          |  |
| שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה                    |  |
| מסים נדחים, נטו                                      |  |
| הוצאות (הכנסות) בשל תשלום מבוסס מניות                |  |
| שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :                   |  |
| שינוי בלקוחות והכנסות לקבל                           |  |
| שינוי בחייבים ויתרות חובה                            |  |
| שינוי בפקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל                |  |
| שינוי במלאי                                          |  |
| שינוי במלאי נדל"ן                                    |  |
| שינוי בספקים וסכומים לשלם                            |  |
| שינוי במסים שוטפים לשלם                              |  |
| שינוי בפקדונות על חשבון התקשרויות לרכישת יחידות דיור |  |

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:**

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| רכישת נכסים מניבים                   |  |
| רכישת רכוש קבוע                      |  |
| השקעה בנכסים פיננסיים מוחזקים למכירה |  |
| פרעון הלוואות על ידי רוכשים          |  |
| השקעה בחברה מאוחדת (נספח א')         |  |

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:**

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| אשראי לזמן קצר ממוסדות כספיים, נטו   |  |
| קבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות כספיים  |  |
| פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות כספיים |  |
| קבלת הלוואות מבעלי עניין             |  |
| פרעון הלוואות מבעלי עניין            |  |
| פרעון של הוצאות מימון נדחות          |  |
| שינוי בפקדונות מדיירים               |  |
| תקבולים מהקצאת מניות בחברה           |  |

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים

**שינוי במזומנים ושווי מזומנים**

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

\* סווג מחדש

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

**נספח א' - השקעה בחברה מאוחדת Bear Valley**

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום |              |                                             |
|---------------------------------|-----------------------------|--------------|---------------------------------------------|
|                                 | 31 במרץ                     | 31 במרץ      |                                             |
|                                 | 2014                        | 2015         |                                             |
| (מבוקר)                         | (בלתי מבוקר)                | (בלתי מבוקר) |                                             |
| 990                             | -                           | --           | הון חוזר למעט מזומנים ושווי מזומנים         |
| (556)                           | -                           | --           | מלאי                                        |
| (24,393)                        | -                           | --           | רכוש קבוע                                   |
| 5,212                           | -                           | --           | הכנסות נדחות                                |
| 9,692                           | -                           | --           | התחייבויות אחרות לזמן ארוך                  |
|                                 | -                           |              | עודף שווי הוגן על עלות צירוף עסקים, נטו ממס |
| (9,055)                         | -                           | --           | <b>שינוי במזומנים כתוצאה מאיחוד</b>         |

## 1. אופי הפעילויות

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

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

66.16% מהחברה הם בבעלות סקייליין קנדה-ישראל בע"מ שמרבית מניותיה בבעלות מישורים חברה לפיתוח בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בתל אביב.

החל מיום 13 במרץ, 2014 החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

בהמשך לתשקיף שהגישה, 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.

לדעת הנהלת החברה, אין זה חריג כי חברת ייזום ופיתוח כסקייליין, עם מחזור פעילות של מעל שנה (ראה לעיל) ואשר מממנת את מרבית השקעותיה ופרוייקטי הנדל"ן שלה על ידי מימון ממוסדות פיננסיים לדווח על תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת. לחברה חלויות שוטפות והלוואות לזמן קצר בסך של כ-27,298 אלפי ש"ח וכן הלוואות בסך של כ-38,698 אלפי ש"ח לצדדים קשורים. בדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ, 2015 קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-3,288 אלפי ש"ח. גרעון זה, כאשר קיים, אינו צפוי לפגוע בפעילותה העסקית של החברה, היות ולפי נסיון העבר הגופים הפיננסיים נוהגים למחזר באופן שוטף את האשראי הניתן לזמן קצר או ארוך וכן לאור ריבוי מספר מלווים פוטנציאלי.

## 2. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים האחרונים.

### ג. נכס בלתי שוטף ו/או נכסים המוחזקים למכירה

נכס בלתי שוטף ו/או קבוצת נכסים המיועדים למימוש וכן התחייבויות הקשורות במישרין לאותם נכסים הינם נכסים הזמינים למימוש מידי במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למימושם, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמת ואדות גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד, לפי הנמוך מבין ערכם בספרים או השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה, למעט נכסי נדל"ן להשקעה, הנמדדים בשווי הוגן וכן התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת.

## 3. עונתיות ושינויים בשערי חליפין

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

החברה מושפעת משינויים בשערי חליפין של הדולר האמריקאי ביחס לדולר הקנדי. מיום 1 בינואר, 2015 ועד ליום 31 במרץ, 2015 התחזק דולר ארה"ב ביחס לדולר קנדי בכ- 9.2%. מיום 1 באפריל, 2015 ועד ליום הסמוך למועד פרסום דוחות כספיים אלה התחזק דולר קנדי בהשוואה לדולר הארה"ב בשיעור של כ- 5%.

## 4. נכסים והתחייבויות פיננסיים

### קטגוריות של נכסים והתחייבויות פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

השווי ההוגן המוערך של הלוואות לפרעון הינו כדלקמן:

| שווי הוגן    |              | ערך בספרים   |              |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ליום 31 במרץ |              | ליום 31 במרץ |              |
| 2015         | 2014         | 2015         | 2014         |
| (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) |
| 324,152      | 292,613      | 319,700      | 294,449      |
| 38,698       | 56,657       | 38,698       | 56,657       |
| 362,850      | 349,270      | 358,398      | 351,106      |

הלוואות ממוסדות כספיים ואחרים  
הלוואות לבעלי עניין

5. ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

רכישה של יתרת 40% מתוך Blue Mountain, קולינגווד, אונטריו

ביום 26 בפברואר 2014 הגיעה החברה להסכם עם צד שלישי בלתי קשור לרכישת חלקו (40%) בנכסי בלו מאונטיין ווילאז' תמורת סך של \$15,400 אלפי דולר קנדי (כ- 49,000 אלפי שקל) בניכוי התחייבות למסד פיננסי בסך 6,000 אלפי דולר קנדי (כ- 19,000 אלפי שקל) ולהפוך לבעלים של 100% מהנכס. הצדדים הסכימו לסגור את העסקה תוך 90 יום, מותנה בתנאים רגילים לעסקאות מהסוג הזה, לרבות קבלת מימון ע"י החברה מגורם מממן ושחרור המוכר מהתחייבויותיו. מיום ההסכם המקורי, שהושג ביום 26 בפברואר, 2014, הנהלת החברה המשיכה לנהל משא ומתן עם הצד השלישי.

ביום 15 באוקטובר 2014 חתמה החברה על הסכם הבנות מחייב ("הסכם ההבנות") עם צד שלישי אשר מחליף את ההסכם המקורי.

להלן עיקרי הסכם ההבנות שנחתם:

- השותף ישקיע סך של כ-2,900 אלפי דולר קנדי ברכישת 239,924 מניות רגילות של החברה, אשר יהוו לאחר הקצאתן 1.43% מהון המניות המונפק של החברה במחיר למניה השווה למחיר מניית החברה במועד רישום מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, קרי 39.60 ש"ח (12.09 דולר קנדי) למניה.
- כמו כן, השותף יקבל אופציה (שאינה סחירה) לרכוש, כעבור שנה ממועד ההשלמה (כהגדרתו בסעיף 7 להלן), במידה ומחיר המניה בפועל יהיה נמוך מ-12.09 דולר קנדי, מניות נוספות של החברה במחיר של 0.01 דולר קנדי למניה, שערכן ישלים את ההפרש בין מחיר שוק של 239,924 מניות לעיל ו-3,000 אלפי דולר קנדי. לעניין זה "מחיר שוק" לא יהיה נמוך ממחיר שוק של מניית החברה בפועל במועד ההשלמה.
- החברה והשותף ירכשו מ-Skyline Blue Mountain Deevlopment (SBMD) את קרקעות הפיתוח במניות SBMD, קרי החברה תרכוש 60% מקרקעות הפיתוח והשותף ירכוש 40% מקרקעות הפיתוח. הרכישה האמורה תתבצע במזומן, כאשר החברה תשלם סך של כ-8,750 אלפי דולר קנדי והשותף ישלם כ-5,926 אלפי דולר קנדי.
- החברה רוכשת מהשותף את חלקו בקרקעות הפיתוח האמורות בסך כולל של כ-3,676 אלפי דולר קנדי, במזומן.
- כמו כן, החברה תמכור לשותף 9% ממניות Skyline Blue Mountain Village (SBMV) בתמורה 776 אלפי דולר קנדי במזומן, כך שבתום העסקה חלק החברה יקטן ל-51%.
- במסגרת הסכם ההבנות נקבעו מספר תנאים מתלים להשלמת ההסכם האופייניים לעסקאות מסוג זה.
- להערכת החברה, השלמת העסקה צפויה להתרחש ביוני, 2015 ובתנאי שיתמלאו כל התנאים המתלים להשלמת הסכם ההבנות ("מועד ההשלמה"). עם השלמת העסקה החברה לא צפויה לרשום רווח או הפסד מהותי כלשהו בדוחותיה הכספיים.

אופציות לעובדים

מימוש אופציות

ביום 23 בינואר, 2015 מימש אחד מעובדי החברה 3,100 אופציות תמורתן קיבל 3,100 מניות (מחיר מניית החברה ביום העסקה: 22 ש"ח). ביום 1 במרץ, 2015 מימש אחד מעובדי החברה 2,320 אופציות, תמורתן קיבל 2,320 מניות (מחיר מניית החברה ביום העסקה: 22.63 ש"ח). נכון ליום 31 במרץ, 2015 לחברה 538,680 אופציות בלתי ממומשות.

פקיעת אופציות

ביום 19 במרץ, 2015 פקעו 102,460 אופציות שהוחזקו על ידי נושא משרה לשעבר בחברה.

מכירת נכס

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2015, בהמשך להחלטה שהתקבלה בישיבת דירקטוריון של החברה. בהתאם לכך, סיווגה החברה את המלון כנכס מוחזק למכירה, בהתאם לנדרש עפ"י תקן IFRS 5. ראה גם באור 8.

# SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

## ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

(באלפי ש"ח)

### 6. דיווח מגזרי פעילות

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

#### (א) מגזרי עסקים כלליים

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

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

לשלושת החודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ, 2015

(בלתי מבוקר)

| סך הכל    | אחר      | מלונאות | ייזום   | נדל"ן להשקעה | הכנסות                               |
|-----------|----------|---------|---------|--------------|--------------------------------------|
| 2,716     | --       | --      | --      | 2,716        | הכנסה מנדל"ן להשקעה                  |
| 74,032    | --       | 74,032  | --      | --           | הכנסה ממלונאות                       |
| 194       | --       | 194     | --      | --           | דמי ניהול נכסים                      |
| 1,215     | 1,215    | --      | --      | --           | הכנסות מיחידות נופש                  |
| 78,157    | 1,215    | 74,226  | --      | 2,716        |                                      |
| 1,173     | --       | --      | --      | 1,173        | עלות המכירות                         |
| 62,547    | --       | 62,547  | --      | --           | הוצאות תפעול על נדל"ן להשקעה         |
| 975       | 975      | --      | --      | --           | הוצאות תפעול אירוח                   |
| 10        | --       | --      | 10      | --           | הוצאות הפעלת יחידות הנופש            |
| 778       | --       | --      | 778     | --           | הוצאות מכירה של דירות מגורים ומגרשים |
| 4,119     | 175      | 3,889   | 55      | --           | הוצאות פיתוח תקופתיות                |
| 69,602    | 1,150    | 66,436  | 843     | 1,173        | פחת                                  |
| 8,555     | 65       | 7,790   | (843)   | 1,543        | רווחי המגזר                          |
| (184)     | --       | --      | --      | (184)        | שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה   |
| 1,677     |          |         |         |              | הוצאות מכירה ושיווק                  |
| 3,385     |          |         |         |              | הוצאות הנהלה וכלליות                 |
| 5,642     |          |         |         |              | הוצאות מימון                         |
| (54)      |          |         |         |              | הכנסות מימון                         |
| (2,279)   |          |         |         |              | רווח לפני מיסי הכנסה                 |
| 1,040,815 | 8,503    | 511,985 | 196,116 | 324,211      | ליום 31 במרץ, 2015                   |
| 546,486   | 19,623   | 188,983 | 191,328 | 146,552      | נכסים                                |
| 494,329   | (11,120) | 323,002 | 4,788   | 177,659      | התחייבויות                           |

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

(באלפי ש"ח)

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לשלושת החודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ, 2014

(בלתי מבוקר)

| סך הכל    | אחר     | מלונאות | יזום    | נדל"ן להשקעה | הכנסות                               |
|-----------|---------|---------|---------|--------------|--------------------------------------|
| 378       | --      | --      | 378     | --           | מכירה של בתי דירות                   |
| 555       | --      | --      | 555     | --           | מכירה של דירות מגורים ומגרשים        |
| 2,411     | --      | --      | --      | 2,411        | הכנסה מנדל"ן להשקעה                  |
| 54,528    | --      | 54,528  | --      | --           | הכנסה ממלונאות                       |
| 54        | --      | 54      | --      | --           | דמי ניהול נכסים                      |
| 787       | 787     | --      | --      | --           | הכנסות אחרות                         |
| 58,713    | 787     | 54,582  | 933     | 2,411        |                                      |
| 501       | --      | --      | 501     | --           | עלות המכירות                         |
| 983       | --      | --      | --      | 983          | עלות מכירת בתי דירות                 |
| 49,408    | --      | 49,408  | --      | --           | הוצאות תפעול על נדל"ן להשקעה         |
| 292       | 292     | --      | --      | --           | הוצאות תפעול אירוח                   |
| 425       | --      | --      | 425     | --           | הוצאות הפעלת יחידות הנופש            |
| 422       | --      | --      | 422     | --           | הוצאות מכירה של דירות מגורים ומגרשים |
| 4,724     | 73      | 4,486   | 165     | --           | הוצאות פיתוח תקופתיות                |
| 56,755    | 365     | 53,894  | 1,513   | 983          | פחת                                  |
| 1,958     | 422     | 688     | (580)   | 1,428        | רווחי המגזר                          |
| 16,076    | --      | --      | --      | 16,076       | שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה   |
| 3,826     | --      | --      | --      | --           | הוצאות מכירה ושיווק                  |
| 3,252     | --      | --      | --      | --           | הוצאות הנהלה וכלליות                 |
| 5,809     | --      | --      | --      | --           | הוצאות מימון                         |
| (10)      | --      | --      | --      | --           | הכנסות מימון                         |
| 5,157     | --      | --      | --      | --           | רווח לפני מיסי הכנסה                 |
| 1,004,989 | 6,286   | 552,940 | 204,380 | 241,383      | ליום 31 במרץ, 2014                   |
| 516,643   | 12,367  | 309,217 | 189,444 | 5,615        | נכסים                                |
| 488,346   | (6,081) | 243,723 | 14,936  | 235,768      | התחייבויות                           |



**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)**

(באלפי ש"ח)

**6. דיווח מגוזרי פעילות (המשך)**

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2014

(מבוקר)

| סך הכל    | אחר      | מלונאות | יזום    | נדל"ן להשקעה | הכנסות                               |
|-----------|----------|---------|---------|--------------|--------------------------------------|
| 599       | --       | --      | 599     | --           | מכירה של בתי דירות                   |
| 12,677    | --       | --      | 12,677  | --           | מכירה של דירות מגורים ומגרשים        |
| 10,309    | --       | --      | --      | 10,309       | הכנסה מנדל"ן להשקעה                  |
| 230,283   | --       | 230,283 | --      | --           | הכנסה ממלונאות                       |
| 1,111     | --       | 975     | --      | 136          | דמי ניהול נכסים                      |
| 4,774     | 4,774    | --      | --      | --           | הכנסות מיחידות נופש                  |
| 405       | --       | --      | --      | 405          | הכנסות אחרות                         |
| 260,158   | 4,774    | 231,258 | 13,276  | 10,850       |                                      |
| 670       | --       | --      | 670     | --           | עלות המכירות                         |
| 4,068     | --       | --      | --      | 4,068        | עלות מכירת בתי דירות                 |
| 201,490   | --       | 201,490 | --      | --           | הוצאות תפעול על נדל"ן להשקעה         |
| 4,418     | 4,418    | --      | --      | --           | הוצאות תפעול אירוח                   |
| 12,949    | --       | --      | 12,949  | --           | הוצאות הפעלת יחידות הנופש            |
| 3,391     | --       | --      | 3,391   | --           | הוצאות מכירה של דירות מגורים ומגרשים |
| 17,522    | 483      | 16,531  | 508     | --           | הוצאות פיתוח תקופתיות                |
| 244,508   | 4,901    | 218,021 | 17,518  | 4,068        | פחת                                  |
| 15,650    | (127)    | 13,237  | (4,242) | 6,782        | רווחי המגזר                          |
| 46,654    | --       | --      | --      | 46,654       | שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה   |
| 10,403    |          |         |         |              | הוצאות מכירה ושיווק                  |
| 10,980    |          |         |         |              | הוצאות הנהלה וכלליות                 |
| 21,230    |          |         |         |              | הוצאות מימון                         |
| (583)     |          |         |         |              | הכנסות מימון                         |
| 20,274    |          |         |         |              | רווח לפני מיסי הכנסה                 |
| 1,126,355 | 9,710    | 559,926 | 206,696 | 350,023      | ליום 31 בדצמבר, 2014                 |
| 595,776   | 19,786   | 217,291 | 202,084 | 156,615      | נכסים                                |
| 530,579   | (10,076) | 342,635 | 4,612   | 193,408      | התחייבויות                           |

## SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

(באלפי ש"ח)

#### 6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

(ג) יחידות נופש

לקראת סוף שנת 2013 החלה החברה בפיתוח פעילות יחידות הנופש על מנת לייעל את השימוש של הציבור בנכסי הנופש המלונאות ושירותים אשר מוצעים לציבור הרחב ע"י הקבוצה. פעילות יחידות הנופש הושקה בסוף אוקטובר 2013. פעילות זו תשווק כחברת Skyline Vacation Club (SVC) באמצעות חברת בת חדשה - Skyline Vacation Ownership Inc. (SVOC), בנוסף הקימו חברי SVC (SVCMA) יישות ללא מטרת רווח. SVOC מוכרת נקודות מועדון מתוך מלאי הנקודות שהונפקו על ידי הנאמן של SVCMA (ראה להלן) לצדדים שלישיים. הצבת הנדל"ן לנאמן והנפקת הנקודות נועדה לשקף את מכירות בפועל.

ליום 31 במרץ, 2015, מכרה SVOC 481,739 נקודות ויש בידיה מלאי נקודות של 168,261. לרוכשים הפוטנציאליים קיימת זכות לבטל את ההסכם בתוך 10 ימים מיום חתימתו. כל סכום ששולם כמקדמה ולא נדרש תוך 10 ימים מיום החתימה על ההסכם מחולט על ידי החברה ויכול להיות מושב ללקוח בהחלטתה הבלעדית של החברה. יתרות שטרם שולמו על ידי הרוכשים נרשמות כהכנסות נדחות עד לסגירת העסקה. כל העלויות שכוללות עלויות תפעול שיווק וקידום העסק יחידות הנופש כמו גם הוצאות המכירה, הניהול והקמת העסק, נזקפות לרווח וההפסד עם התהוותן.

#### 7. סיווג מחדש

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

#### 8. ארועים לאחר תאריך הדיווח

ביום 7 במאי, 2015 התקשרה החברה, בהסכם בלתי חוזר למכירת מלוא זכויותיה באחד מנכסי המלונאות שבבעלותה, אשר הוצג בדוחות הכספיים כ"נכס מוחזק למכירה", לצד שלישי בלתי קשור תמורת סך של כ- 12,950 אלפי דולר קנדי (כ- 41,400 אלפי ש"ח). בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2015, כנגד הנכס כאמור עומדת הלוואה על סך של כ- 2,960 אלפי דולר קנדי (כ- 9,450 אלפי ש"ח), אשר מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות. השלמת העסקה צפויה להתרחש במהלך הרבעון השלישי של שנת 2015, אשר תניב לחברה תזרים מזומנים חיובי בסך של כ- 9,500 אלפי דולר קנדי (כ- 30,300 אלפי ש"ח). בהתאם להוראות ההסכם, ביום 11 במאי, 2015 שילם הרוכש מקדמה שאינה ניתנת להשבה, בסך של 1,000 אלפי דולר קנדי (כ- 3,200 אלפי ש"ח). יתרת התמורה תשולם במועד השלמת העסקה והינו בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לשם העברת הזכויות במלון ובכלל זה, אישורים רגולטוריים על העברת הזכויות והמחאת כל הזכויות החוזיות כמופרט בהסכם.



# SKYLINE

---

## **SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.**

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

**ליום 31 במרץ, 2015**

# SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 31 במרץ, 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 על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה |
| 6 | מידע נוסף                                                               |



גיא גופר יהב גילמן אודם ושות'  
רואי חשבון

לכבוד

Skyline International Development Inc. בעלי המניות של

א.ג.נ.,

**הנדון:** דוח מיוחד לסקירת מידע כספי ביניים נפרד  
לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 של Skyline International Development Inc. (להלן – "החברה") ליום 31 במרץ 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

#### היקף הסקירה

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

#### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

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

תל אביב, 13 במאי 2015

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

| ליום      | ליום         |              |
|-----------|--------------|--------------|
| 31 בדצמבר | 31 במרץ      | 31 במרץ      |
| 2014      | 2014         | 2015         |
| (מבוקר)   | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) |
| 7,013     | 16,528       | 1,253        |
| 1,767     | 319          | 1,798        |
| 39        | 115          | 38           |
| 8,819     | 16,962       | 3,089        |
| 122       | 52           | 114          |
| 5,376     | 5,375        | 5,756        |
| 84,546    | 84,167       | 85,717       |
| 78,096    | 77,995       | 76,744       |
| 168,140   | 167,589      | 168,331      |
| 176,959   | 184,551      | 171,420      |
| 1,598     | 7,549        | 1,598        |
| 11,616    | -            | 12,420       |
| 114       | 763          | 202          |
| 2,285     | 3,100        | 1,396        |
| 15,613    | 11,412       | 15,616       |
| -         | 1,598        | -            |
| 4,600     | 11,614       | 4,732        |
| 6,359     | 10,390       | -            |
| 10,959    | 23,602       | 4,732        |
| 26,572    | 35,014       | 20,348       |
| 150,387   | 149,537      | 151,072      |
| 176,959   | 184,551      | 171,420      |

**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**

אשראי ממוסדות כספיים ואחרים  
 חלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות כספיים ואחרים  
 חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי עניין  
 התחייבויות לספקים וסכומים לשלם  
 זכאים ויתרות זכות

**התחייבויות לזמן ארוך**

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

**הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה**

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

ואדים שוב  
 סמנכ"ל כספים

מייקל סנייד  
 מנכ"ל

גיל בלוטרייד  
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 13 במאי, 2015

## SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה

(באלפי דולר קנדי)

| לשנה שהסתיימה ביום |                 |                 |                                          |
|--------------------|-----------------|-----------------|------------------------------------------|
| 31 בדצמבר<br>2014  | 31 במרץ<br>2014 | 31 במרץ<br>2015 |                                          |
| (מבוקר)            | (בלתי מבוקר)    | (בלתי מבוקר)    |                                          |
| 1,998              | 100             | 53              | מחזור הפעולות                            |
| 607                | 255             | 133             | עלות המכירות                             |
| 1,391              | (155)           | (80)            | רווח (הפסד) גולמי                        |
| 41                 | 9               | 9               | הוצאות שיווק ומכירה של נדל"ן             |
| 2,870              | 1,027           | 990             | הוצאות הנהלה וכלליות                     |
| (1,520)            | (1,191)         | (1,079)         | הפסד מפעולות רגילות                      |
| 641                | 188             | 151             | הוצאות מימון                             |
| 75                 | 2               | 12              | הכנסות מימון                             |
| 125                | -               | -               | הכנסות אחרות                             |
| 2,615              | 654             | 800             | הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות |
| 689                | 1,703           | (764)           | רווח (הפסד) מחברות מוחזקות               |
| 1,343              | 980             | (1,182)         | רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה     |
| 346                | 345             | 380             | מסים על הכנסה                            |
| 1,689              | 1,325           | (802)           | רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה       |

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

|       |       |       |                                                   |
|-------|-------|-------|---------------------------------------------------|
| 1,689 | 1,325 | (802) | רווח לתקופה                                       |
|       |       |       | רווח כולל אחר :                                   |
|       |       |       | <b>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או</b>   |
| (53)  | (12)  | (4)   | רווחים (הפסדים) מהערכה מחדש של רכוש קבוע          |
| 16    | 3     | 1     | מסים על ההכנסה המתייחסים להערכה מחדש של רכוש קבוע |
|       |       |       | <b>סכומים שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או</b>      |
| 1,006 | 165   | 1,474 | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ  |
| 2,658 | 1,481 | 669   | 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 המיוחסים לחברה**  
 (באלפי דולר קנדי)

| לשנה שהסתיימה ביום |         |         | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:               |
|--------------------|---------|---------|---------------------------------------------|
| 31 בדצמבר          | 31 במרץ | 31 במרץ |                                             |
| 2014               | 2014    | 2015    |                                             |
| (מבוקר)            | (מבוקר) | (מבוקר) |                                             |
| 1,689              | 1,325   | (802)   | רווח לתקופה                                 |
| 40                 | 19      | 8       | התאמות:                                     |
| 484                | 119     | 120     | פחת והפחתות                                 |
| (2,615)            | (654)   | (800)   | ריבית בגין הלוואות מבעלי עניין              |
| (689)              | (1,703) | 764     | הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות    |
| (165)              | 76      | 16      | הפסד (רווח) מחברות מוחזקות                  |
| (346)              | (345)   | (380)   | הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות                |
| (1,225)            | 146     | (30)    | שינוי במסים נדחים, נטו                      |
| (355)              | 1,109   | (801)   | שינוי בהוצאות מראש והכנסות לקבל             |
| (3,182)            | 92      | (1,905) | שינוי בספקים ונותני שירותים                 |
| (93)               | (2)     | -       | <b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</b>        |
| (9,361)            | (3,625) | 1,819   | רכישת רכוש קבוע                             |
| -                  | -       | -       | שינוי בהלוואות ובהשקעות בחברות מוחזקות, נטו |
| (9,454)            | (3,627) | 1,819   | מתן הלוואות לרוכשים                         |
| (531)              | (203)   | (5,674) | <b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</b>        |
| 19,132             | 19,218  | -       | פרעון הלוואות מבעלי עניין                   |
| 18,601             | 19,015  | (5,674) | תמורה מהנפקת מניות                          |
| 5,965              | 15,480  | (5,760) | שינוי במזומנים ושווי מזומנים                |
| 1,048              | 1,048   | 7,013   | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה    |
| 7,013              | 16,528  | 1,253   | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה      |
| 104                | 20      | 28      | הוצאות ריבית ששולמו                         |
| (75)               | (2)     | (12)    | ריבית שהתקבלה                               |
| -                  | -       | -       | מס הכנסה ששולם                              |



**באור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד**

המידע הכספי הנפרד מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970-, ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ע 2010- (להלן: "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ, 2015 (להלן: "הדוחות המאוחדים").

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

ביום 24 בפברואר, 2015, עם קבלת היתר מהרשות לניירות ערך לפרסם תשקיף מדף, פרסמה החברה את התשקיף בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.