



Skyline International Development Inc.

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

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2015



פרק א' - דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2015.

פרק ב' - דוחות כספיים מאוחדים בדולר קנדי (באנגלית), ליום 30 בספטמבר 2015

פרק ג' - דוחות כספיים מאוחדים בשקלים חדשים (בעברית), ליום 30 בספטמבר 2015

פרק ד' - מידע כספי נפרד ליום 30 בספטמבר 2015

**דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה
לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015**

ת ו כ ן

עמוד

3	כללי
5	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד
20	חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם
20	היבטי ממשל תאגידי
20	אירועים לאחר תאריך המאזן
20	דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון
20	עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

דירקטוריון Skyline International Development Inc (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 (להלן: "תקופת הדוח") ובו הסברים לגבי האירועים והשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. הדו"ח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970 (להלן: "התקנות").

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

א. כללי

לחברה 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. כמו כן, לאחר תאריך הדוח השלימה החברה את רכישת מלון ה-Renaissance בקליבלנד, אוהיו.

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, לרבות דוח הדירקטוריון שלה באנגלית.

עדכון מידע שהובא בדוח התקופתי

להלן פירוט ארועים מהותיים שהתרחשו בתקופת הדוח וארועים מהותיים לאחר תאריך המאזן:

- ביום 23 בפברואר 2015, עם קבלת היתר מהרשות לניירות ערך לפרסם תשקיף מדף, פרסמה החברה תשקיף מדף בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה שפורסם ביום 23 בפברואר 2015 (אסמכתא מספר: 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. העסקה הושלמה ביולי 2015. החברה הכירה ברווח הון בסך של כ-3,219 אלפי דולר קנדי בתוספת למימוש רווחים שנצטברו בקרן הערכה מחדש בסך של כ-1,962 אלפי דולר קנדי (לפני מס). לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 13 במאי, 2015 (אסמכתא מספר: 2015-01-018963) ודוח מידי של החברה מיום 12 ביולי, 2015 (אסמכתא מספר: 2015-01-070167).
- במהלך חודש מאי 2015, התקשרה חברת בת (60%) של החברה בשני הסכמים למכירת מלוא זכויותיה בשני מתחמי קרקע באתר הנופש Blue Mountain. ביום 17 ביוני, 2015 התקיימו כל התנאים והעסקות הפכו לסגורות (Firm Deals) יובהר כי המכירות האמורות טרם הושלמו. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה שפורסם ביום 18 ביוני, 2015 (אסמכתא מספר: 2015-01-050946).
- ביום 29 ביוני, 2015 הודיעה החברה, כי בהמשך למסמך הבנות שנחתם עם צד שלישי לרכישת חלק (40%) בפרוייקט Blue Mountain, בוטלה העסקה האמורה וזאת לאור רצון המוכר להמנע מהשלמתה

בתנאי הנוכחיים. יובהר, כי לאור ביטול מסמך ההבנות כאמור, בוטלו כל ההתחייבויות בין הצדדים אשר נבעו ממנו, ולחברה לא נרשם הפסד כלשהו בעקבות הביטול. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של חברה, שפורסם ביום 29 ביוני, 2015 (אסמכתא: 2015-01-059712).

- ביום 25 ביוני 2015, חברה בת של החברה, חתמה על הסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, לרכישת מלון בדאון טאון קליבלנד אוהיו, ארה"ב ("הנכס"). ביום 20 באוקטובר, 2015 חתמה החברה על הסכם עם צד שלישי ("השותף"), אשר חבר לחברה בשיעור החזקה של 50% מהנכס. הרכישה הושלמה ביום 28 באוקטובר 2015. עלות הרכישה של המלון הסתכמה לסך של כ-20.5 מיליון דולר ארה"ב (כ-27 מיליון דולר קנדי). הרכישה מומנה באמצעות הלוואות בעלים שהעמידה החברה (כ-6.5 מיליון דולר ארה"ב) וכן הלוואות בעלים שהעמיד השותף (כ-14.5 מיליון דולר ארה"ב). במסגרת העסקה, שילם השותף לחברה 3.5 מיליון דולר ארה"ב, עמלה. הנכס צפוי לעבור שיפוץ משמעותי במהלך שלושת-ארבעת השנים הבאות אשר ימומן באמצעות מימון בנקאי והלוואות בעלים, כאשר חלק החברה יהא 25% מההלוואות הבעלים. עוד במסגרת העסקה הצדדים הסכימו על מנגנון שיפוי הדדי (לפרטים נוספים ראה באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2015).

החברה מחזיקה ב-50% ממניות החברה החדשה ("חברת הנכס") וזכאית למנות את רוב הדירקטורים בדירקטוריון. כן משמשת החברה כמנהלת הנכס. החברה התקשרה בהסכם זכיינות עם רשת Marriott רנסנס, שהינו מותג מלונאי מדרגה ראשונה הכולל כ-5,000 בתי מלון בעולם, לתקופה של 20 שנים. במסגרת ההסכם, המלון יהנה מכל מערך ההזמנות, השיווק ומכירת חדרים של Marriott. המלון מתופעל על ידי חברת אמברידג' הוספיטליטי בע"מ. שטחו של המלון שנרכש הינו כ-81 אלפי מטר רבוע, הוא מכיל 491 חדרים, 34 אולמות כנסים ו-304 מגרשי חניה. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים של החברה שפורסמו ביום 21 באוקטובר 2015 (אסמכתא מספר: 2015-01-138672) וביום 29 באוקטובר, 2015 (אסמכתא מספר: 2015-01-144369).

- ביום 30 ביוני 2015 התקיימה אסיפת בעלי המניות השנתית של החברה. בין ההחלטות שהתקבלו באסיפה כאמור, מונו מחדש הדירקטורים המכהנים של החברה וכן הדירקטורים החיצוניים של החברה – ג'י' מעיין בן ציון – גיטלבנד ומר מרדכי (מודי) קרת. בנוסף, מונו שני דירקטורים חדשים – מר בן בלוטרייך ומר תומר כץ. לפרטים אודות תוצאות האסיפה ראו דוח מיידי של החברה שפורסם ביום 1 ביולי 2015 (אסמכתא: 2015-01-061629).

- ביום 28 בספטמבר 2015 עיריית Huntsville אישרה תכנית האזור (Zoning by law) באשר לקרקעות החקלאיות שבבעלות החברה באתר הנופש Deerhurst. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה, שפורסם ביום 1 באוקטובר 2015 (אסמכתא: 2015-01-126816).

- ביום 29 באוקטובר 2015 התקשרה החברה בהסכם על פיו נמכרו לאחד משותפיה כל זכויותיה וחובותיה בשותפות King Edward Realty Inc., המחזיקה במלון מרידיאן קינג אדוארד, חלקה של החברה במלון, נכון למועד המכירה, הינו 9.07%. בגין המכירה שולם לחברה סך של 5,164 אלפי דולר קנדי. החברה צפויה לרשום רווח נוסף בסך של כ-550 אלפי דולר קנדי (לפני מס) בדוחותיה הכספיים לרבעון 4, 2015. יובהר כי בדוח על הרווח הכולל ליום 30 בספטמבר, 2015, הוכר רווח כולל, בניכוי מס, בסך של כ-477 אלפי דולר קנדי. וזאת בנוסף לרווחים שהוכרה ע"י החברה בשנת 2013 עם מכירת 7.93% מהזכויות, מימוש הרווחים שהצטברו בקרן הערכה מחדש ורווחים ממכירת 132 מתוך 138

דירות מגורים במבנה המלון. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה, שפורסם ביום 1 בנובמבר 2015 (אסמכתא: 2015-01-145422).

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

1. המצב הכספי

סיכום

הונה העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2015 הסתכם לסך של 162,867 אלפי דולר קנדי (כ-48% מסך המאזן) לעומת סך של 157,975 אלפי דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2014 (כ-47% מסך המאזן) עליה של 4,892 אלפי דולר קנדי. עליה בהון נובעת בעיקר מרווחי החברה בסך של כ-1,929 אלפי דולר קנדי ביתרת העודפים, מגידול בקרן מהפרשי תרגום בסך של כ-2,353 אלפי דולר קנדי, משינוי שווי הוגן של השקעה מוחזקת למכירה בסך של כ-477 אלפי דולר קנדי (לצד מעבר של כ-1,351 אלפי דולר קנדי מקרן הערכה מחדש לעודפים בעיקר בעקבות המכירה של מלון ה-Cosmopolitan בדאון-טאון טורונטו. החברה רשמה שיפור בכל מגזרי הפעילות שלה, הגדילה את הרווח הגולמי בכ-124% עם עלייה של כ-10% במחזור התפעולי ובמיוחד בתוצאות הפעילות של מגזר המלונאות, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כאשר בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 רשמה החברה הכנסות ממגזר המלונאות בסך של כ-64,301 אלפי דולר קנדי ויותר מהכפילה את הרווח גולמי לסך של כ-6,666 אלפי דולר קנדי) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בה רשמה החברה הכנסות בסך של כ-53,985 אלפי דולר קנדי (רווח גולמי בסך של כ-3,142 אלפי דולר קנדי). יובהר לצורכי השוואה כי בתקופה המקבילה אשתקד לא נכלל אתר הנופש Bear Valley, אשר מחזור ההכנסות שנבעו לחברה מפעילותו במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2015 עמד על כ-5,939 אלפי דולר קנדי וההפסד הגולמי ממנו עמד על כ-847 אלפי דולר קנדי (ראה ניתוח בסעיף 1.3.3. להלן לעניין השפעת היובש בקליפורניה על פעילות האתר).

שיעור רווח גולמי של החברה ממחזור העסקאות עלה מ-5.2% לכ-10.5%. לפרטים נוספים ראה ניתוח מגזרי פעילות להלן.

החברה הקטינה את הוצאות שיווק ומכירה שלה בכ-45% לסך של כ-1,341 אלפי דולר קנדי בעיקר עם הפסקת השיווק אקטיבי של Vacation Ownership.

החברה שיפרה את עלויות המטה שלה, שיפור אשר תורגם לחסכון של כ-23% והסתכם בסך של כ-2,640 אלפי דולר קנדי.

הרווח הנקי בסך של כ-1,929 אלפי דולר קנדי לתקופה השוטפת משקף קיטון של כ-1,180 אלפי דולר קנדי ברווח הנקי, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בה רשמה החברה רווח נקי של כ-3,109 אלפי דולר קנדי. יודגש כי הקיטון האמור ברווח הנקי הינו כתוצאה מהקיטון בהכנסות שיערוך נדל"ן להשקעה בסך של כ-9,742 אלפי דולר קנדי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (מ-11,729 אלפי דולר קנדי בתשעת החודשים של שנת 2014 לכ-1,987 אלפי דולר קנדי בתקופה השוטפת של שנת 2015).

סך המאזן המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2015 הסתכם בכ-339,719 אלפי דולר קנדי, לעומת סך של כ-335,364 אלפי דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2014 גידול נטו בסך של כ-4,355 אלפי דולר קנדי.

1.1 להלן פירוט השינויים העיקריים בסעיפי המאזן ליום 30 בספטמבר, 2015 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2014

1.1.1 נכסים שוטפים

סעיף הנכסים השוטפים הסתכם לסך של 113,420 אלפי דולר קנדי ביום 30 בספטמבר 2015 לעומת 67,497 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר 2014, גידול של כ-45,923 אלפי דולר קנדי המוסבר בעיקר מגידול בסך של כ-34,891 אלפי דולר קנדי, המשקפים את ערכם בספרים של מלון Pantages ושלושה מתחמי קרקע באתר הנופש Blue Mountain, שסווגו כמוחזקים למכירה, בהתאם להוראות IFRS 5 (לפרטים נוספים ראה באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים), מגידול יתרת מלאי נדל"ן בסך של כ-7,838 אלפי דולר קנדי, הנובע בעיקר מעבודות בנייה שהושקעו במתחם Copeland House הממוקם באתר הנופש Horseshoe, גידול ביתרות פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל לזמן קצר בסך של כ-4,662 אלפי דולר קנדי, גידול בסך של כ-5,164 אלפי דולר קנדי ביתרת השקעות מוחזקות למכירה לזמן קצר, כתוצאה מהחלטת החברה למכור את חלקה במלון King Edward הממוקם בדאון טאון טורונטו (השקעה זו הוצגה ביום 31 בדצמבר 2014 במסגרת נכסים לא שותפים בסך של כ-4,614 אלפי דולר קנדי) ומקיטון ביתרת המזומנים בסך של כ-8,857 אלפי דולר.

1.1.2 נכסים בלתי שוטפים

1.1.2.1 פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל

נכון ליום 30 בספטמבר 2015 הסתכמו הפקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל לזמן ארוך לסך של כ-2,303 אלפי דולר קנדי, לעומת 4,574 אלפי דולר קנדי ב-31 בדצמבר 2014, קיטון בסך של כ-2,271 אלפי דולר קנדי. הקיטון נובע בעיקר מסיווג לזמן קצר של יתרת הפקדונות ממלון Hyatt בקליבלנד בסך של כ-1,185 אלפי דולר קנדי (מתוך היתרה שעמדה ליום 31 בדצמבר, 2014) עקב כוונת החברה להתחיל בשלב השני של השיפוצים במלון במהלך חורף 2016 וכן סיווג יתרת פקדונות נוספים לנכסים השוטפים עקב ציפיות החברה לשחרורם בטווח של 12 החודשים הקרובים.

1.1.2.2 מלאי נדל"ן לזמן ארוך

נכון ליום 30 בספטמבר 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 להימסר לקונים תוך תקופה ארוכה יותר מהמחזור התפעולי הרגיל של החברה (ראה באור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2015).

1.1.2.3 נדל"ן להשקעה

נכון ליום 30 בספטמבר 2015 הסתכמה יתרת נכסי נדל"ן להשקעה לסכום של כ-92,563 אלפי דולר קנדי, לעומת 105,944 אלפי דולר קנדי ב-31 בדצמבר 2014, קיטון

בסך של כ-13,381 אלפי דולר קנדי עקב המעבר לזמן קצר לכנסים המוחזקים למכירה.
(לפרטים נוספים על נדל"ן להשקעה ראה סעיף 1.3.1 להלן).

1.1.2.4 רכוש קבוע

יתרת רכוש קבוע לפי עלות עומדת על סך של 110,860 אלפי דולר קנדי ב-30 בספטמבר 2015 לעומת 104,451 אלפי דולר קנדי ב-31 בדצמבר 2014, גידול בסך של כ-6,409 אלפי דולר קנדי. במהלך תקופת הדוח השקיעה החברה בחידוש הרכוש הקבוע שלה וברכישת רכוש המוצג במסגרת הרכוש הקבוע לפי עלות, סך של כ-4,080 אלפי דולר קנדי (מתוך היתרה האמורה, סך של כ-2,018 אלפי דולר קנדי, שולם כמקדמה בלתי חוזרת בגין רכישת מלון ה-Renaissance בקליבלנד אוהיו, ארה"ב), יתר הגידול בסך של כ-2,329 אלפי דולר קנדי מוסבר על ידי גידול ביתרת הרכוש הקבוע הנובע משינוי בשע"ח דולר אמריקאי / קנדי (בסך של כ-5,834 אלפי דולר קנדי) והקטון הנובע בעיקר מפחת.

יתרת רכוש קבוע לפי שווי הוגן, עומדת בתקופה השוטפת על אפס, בהשוואה ליתרה בסך של כ-28,206 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר, 2014. הקטון, נובע בעיקר ממכירת מלון ה-Cosmopolitan ומסיווג מלון Pantages מרכוש קבוע לפי שווי הוגן לנכסים מוחזקים למכירה (ראה סעיף 1.1.1 לעיל).

1.1.2.5 השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה

ליום 30 בספטמבר 2015 הוצגה יתרת ההשקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה במסגרת הרכוש השוטף (ראה סעיף 1.1.1 לעיל) כאשר ליום 31 בדצמבר 2014 עמדה היתרה בסעיף זה על סך של כ-4,614 אלפי דולר קנדי. ההשקעה כאמור מייצגת את יתרת השקעת החברה במלון King Edward, בשיעור של 9.07% אשר מטופלת בהתאם להוראות תקן בינלאומי IAS 39.

1.1.2.6 מיסים נדחים

יתרות מיסים נדחים ליום 30 בספטמבר 2015 עומדות על סך של 11,087 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 10,908 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר 2014. הגידול בסך של 179 אלפי דולר קנדי, נובע בעיקר בגין גידול בהפסדים מוכרים לצרכי מס.

1.1.3 התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2015 הסתכמו לסך של 88,648 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 44,349 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר 2014. הגידול בהתחייבויות השוטפות הסתכם לסכום של 44,299 אלפי דולר קנדי והוא נובע בעיקר מסיווג של הלוואות בגין נכס מוחזק למכירה (מלון Pantages) בסך של כ-12,511 אלפי דולר קנדי וסיווג הלוואה מתאגיד בנקאי, שמועד פרעונה הינו בתוך 12 חודשים בסך של כ-34,008 אלפי דולר קנדי מזמן ארוך לזמן קצר וזאת עד להשלמת תהליך מימון מחדש (החברה החלה בתהליך משא ומתן מול מספר תאגידים בנקאיים בעניין המימון מחדש), גידול ביתרת המקדמות מרוכשים בסך של כ-1,569 אלפי דולר קנדי, בעיקר מרוכשי פרוייקט Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst. כמו כן, מעבר של יתרת הלוואות מצדדים קשורים בסך של כ-6,359 אלפי דולר קנדי לזמן קצר עם תשלום הצפוי במרץ 2016 לצד הפרעון בסך של 11,600 אלפי דולר קנדי

מתוך הלוואות בעלים במהלך התקופה השוטפת (קיטון כולל בין התקופות בסך של כ- 4,943 אלפי דולר קנדי).

1.1.4 התחייבויות לזמן ארוך

נכון ליום 30 בספטמבר 2015 הסתכמו ההתחייבויות לזמן ארוך לסכום של 88,204 אלפי דולר קנדי, לעומת סך של 133,040 אלפי דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2014 ירידה בסך של כ- 44,836 אלפי דולר קנדי. עיקר השינוי נובע מסיווג הלוואות זמן ארוך לזמן קצר כפי שפורט בסעיף 1.1.3 לעיל, כמו כן, מקיטון הלוואות מבעלי עניין לזמן ארוך בסך של כ- 6,359 אלפי דולר קנדי, שסווגו לחלות שוטפת לפרעון בסוף חודש מרץ 2016, מגידול ביתרת העתודה למיסים הנדחים בסך של כ- 2,418 אלפי דולר קנדי.

1.2 תוצאות הפעילות

1.2.1 מחזור הפעולות

ההכנסות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 67,603 אלפי דולר קנדי לעומת סך של 61,683 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ- 5,920 אלפי דולר קנדי (כ-9%). עליה זו נובעת בעיקרה מגידול של כ- 19% בהכנסות ממגזר המלונאות והאירוח בסך של כ- 10,316 אלפי דולר קנדי. הגידול בהכנסות ממגזר המלונאות והאירוח נבע בעיקר מאיחוד הפעילות של אתר הנופש Bear Valley, שרכישתו הושלמה על ידי החברה ביום 19 בדצמבר 2014. ההכנסות בגין אתר הנופש כאמור תרמו כ- 5,939 אלפי דולר קנדי למחזור ההכנסות המאוחד של החברה הכולל ממלון Hyatt הממוקם בקליבלנד, ארה"ב שבו חל גידול בהכנסות בסך של כ- 3,701 אלפי דולר קנדי בהכנסות מלון (מתוכו סך של כ- 1,660 אלפי דולר קנדי מהתחזקות שעי"ה של דולר ארה"ב לעומת דולר קנדי). הגידול בהכנסות המלון נובע, בעיקר כתוצאה מהשיפוץ שבוצע ב-114 חדרי המלון במהלך הרבעון הראשון והרבעון השני של שנת 2014. במהלך תקופת הדוח חל שיפור בהכנסות של אתר הנופש Deerhurst בסך של כ- 1,221 אלפי דולר קנדי (כ-6% גידול). כמו כן, עם מכירת מלון ה-Cosmopolitan בתחילת יולי 2015 קטנו הכנסות ממנו בסך של כ-906 אלפי דולר קנדי.

במהלך תקופת הדיווח השוטפת, רשמה החברה גידול בהכנסות בתחום נדל"ן להשקעה בסך של כ- 213 אלפי דולר קנדי, בעיקר מהגעה לתפוסת 100% באתר הנופש Blue Mountain לעומת 83% תפוסה בתקופה מקבילה אשתקד.

במהלך תקופת הדוח החברה הכירה בהכנסות ממגזר הייזום בסך של כ-97 אלפי דולר קנדי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בו הכירה החברה בהכנסה של כ-4,183 אלפי דולר קנדי ממכירת קרקע באתר הנופש Deerhurst בסך של כ-3,048 אלפי דולר קנדי, מכירה של 9 מגרשים באתר הנופש Blue Mountain, בסך של כ-860 אלפי דולר קנדי וכן בחלקה בהכנסה, בסך של כ-185 אלפי דולר קנדי ממכירת יחידת דיור במלון King Edward.

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

1.2.2 עלות ההכנסות

בתקופת הדוח חלה עליה בעלות ההכנסות בסך של כ-1,966 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתוצאות התקופה המקבילה אשתקד. עלויות אלו הסתכמו ליום 30 בספטמבר 2015 לסך של כ-60,456 אלפי דולר קנדי בהשוואה ל-58,490 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נבע מאיחוד לראשונה של אתר הנופש Bear Valley (ראה סעיף 1.3.3 להלן), שתרם לגידול בעלות המכר בתקופה השוטפת בסך של כ-6,786 אלפי דולר קנדי (ראה גם ניתוח בסעיף 1.2.3 להלן) וקישור מקביל הנובע ממגזר הפיתוח, בו נרשמה ירידה בעלות המכר בסך של כ-4,456 אלפי דולר קנדי. בתקופה השוטפת לא מסרה החברה יחידות דיור ו/או קרקעות. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.2.

עלות המכר ממגזר המלונאות רשמה עלייה בסך של כ-6,792, אשר מוסברת, בעיקר על ידי גידול בעלות המכר בסך של כ-6,786 באתר הנופש Bear Valley, שאוחד לראשונה ביום 19 בדצמבר, 2014. במהלך תקופת הדוח חל גידול של כ-2,226 אלפי דולר קנדי בעלות המכר של מלון Hyatt קליבלנד, ארה"ב (מתוך הגידול האמור סך של כ-1,521 אלפי דולר קנדי נובע מהפרשים בשע"ח דולר קנדי / דולר ארה"ב), גידול בעלות המכר של אתר הנופש Deerhurst, בסך של כ-744 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר מגידול בנפח הפעילות במהלך תקופת הדוח וכן קישור בעלות המכר של אתר הנופש Horseshoe בסך של 987 אלפי דולר קנדי. כל זאת לצד קישור בעלות המכר של מלון Cosmopolitan שנמכר ומלון Pantages, בכ-1,062 ו-371 אלפי דולר קנדי בהתאמה. הקישור בהוצאות מלון ה-Pantages כאמור לעיל נובע, מניהול יעיל יותר של המלון. כמו כן חלה ירידה בסך של כ-556 אלפי דולר קנדי בעלות המכר אשר אינה מיוחסת ספציפית לאחד מאתרי הנופש, אלא לניהול גלובאלי של האתרים כאמור. עלות ההכנסות כוללת גם הוצאות פחת. במהלך תקופת הדוח חל קישור בהוצאות הפחת של מגזר המלונאות בסך של כ-500 אלפי דולר קנדי מכ-4,151 אלפי דולר קנדי שנרשמו במהלך תשעת החודשים של שנת 2014 לעומת התקופה השוטפת, בה נרשמו הוצאות פחת בסך של כ-3,651 אלפי דולר קנדי. הקישור כאמור נובע בעיקר כתוצאה משינוי אומדן אורך חיים שימושיים (כעת ארוך יותר) של נכסים באתרי הנופש Deerhurst ו-Horseshoe וכן במלון Hyatt בקליבלנד, ארה"ב, שבוצע במהלך שנת 2014, וכפועל יוצא מכך להקטנת הוצאות פחת תקופתיות.

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

1.2.3 תוצאות הפעילות מנכסים זהים¹ במזגר המלונאות, לתקופות ההחזקה בהם בתשעה חודשים

שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2014:

מחזור הפעילות ליום 30 בספטמבר 2015 עמד על כ-58,362 אלפי דולר קנדי לעומת כ-53,079 אלפי דולר קנדי בתקופה מקבילה אשתקד, גידול של כ-5,283 אלפי דולר קנדי (כ-10%),

¹ מתוצאות הפעילות של שנת 2015 נוטרלו התוצאות של אתר הנופש Bear Valley ובוצעה התאמה בשנת 2014 לתקופת ההחזקה של מלון ה-Cosmopolitan לצורכי הקבלה לתקופת ההחזקה בשנת 2015.

עלות המכר ליום 30 בספטמבר, 2015 עמדו על כ-50,849 אלפי דולר קנדי, לעומת כ-49,781 אלפי דולר קנדי, גידול של כ-1,068 אלפי דולר קנדי (כ-2%) רווח גולמי לפני הוצאות פחת (NOI) מנכסים זהים ליום 30 בספטמבר, 2015 עמד על כ-10,974 אלפי דולר קנדי (19% מהמחזור) לעומת כ-7,425 אלפי דולר קנדי (14% מהמחזור) שיפור של כ-3,549 אלפי דולר קנדי (כ-48%).

1.2.4 רווח גולמי

הרווח הגולמי, בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-7,147 אלפי דולר קנדי, לעומת רווח גולמי בסך של כ-3,193 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. גידול של 124%. בתקופת הדוח, שיעור הרווח הגולמי הינו כ-10.5% לעומת שיעור רווח גולמי של כ-5.2% בתקופה המקבילה אשתקד.

העליה ברווח גולמי נובעת בעיקרה, מגידול ברווח הגולמי ממגזר המלונאות, בסך של כ-3,524 אלפי דולר קנדי, הנובע בין היתר משיפור בתוצאות הפעילות בנכסים דומים (נכסי מגזר מלונאות ללא Bear Valley) בסך של כ-4,371 אלפי דולר קנדי, כתוצאה מתהליך התייעלות ושיפור במכירות. ההפרש – הפסד גולמי בסך 847 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 הרווח גולמי ממגזר זה עמד על כ-5.8%. בתחום נדל"ן להשקעה חל גידול ברווח הגולמי בסך של כ-87 אלפי דולר קנדי (לפני הכנסות שיעורן) וקישון בהפסד הגולמי הנובע מתחום הייזום בסך של כ-370 אלפי דולר קנדי בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, כיוון שלא נמסרו יחידות דיור לרוכשים במהלך הרבעון השוטף.

1.2.5 רווח גולמי לפני פחת (NOI)

הרווח הגולמי הכללי לפני פחת עמד בתקופת הדוח על כ-10,971 אלפי דולר קנדי, גידול של כ-3,135 אלפי דולר קנדי (40%) לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בה רשמה החברה רווח גולמי לפני פחת בסך של כ-7,836 אלפי דולר קנדי. הגידול נובע משיפור בתוצאות הפעילות של מגזר המלונאות, כאשר הרווח הגולמי לפני פחת של מגזר זה רשם גידול בסך של כ-3,024 אלפי דולר קנדי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. יובהר כי בנטרול ההשפעה השלילית (NOI) בסך של כ-657 אלפי דולר קנדי מאתר הנופש Bear Valley, רשמה החברה ברבעון השוטף גידול ברווח הגולמי לפני פחת (NOI) בסך של כ-3,681 אלפי דולר קנדי ממגזר המלונאות וכ-3,792 אלפי דולר קנדי בסעיף הרווח הגולמי הכללי לפני פחת (ראה גם סעיף 1.3.3 להלן).

1.2.6 שינוי בשווי ההון של נדל"ן להשקעה, נטו

במהלך תקופת הדוח רשמה החברה הכנסות משינוי בשווי הון של קרקעות המסווגות לסעיף נדל"ן להשקעה, באתר הנופש Blue Mountain בסך של כ-1,987 אלפי דולר קנדי, הנובע בעיקר מתנאי השוק ששררו באזור במועד הדוח, בהשוואה לרווח מהתאמות לשווי הון של נדל"ן להשקעה בסך של כ-11,729 אלפי דולר קנדי, שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע, בין היתר, מאישור הרשויות המקומיות את שלמות בקשת החברה לשינוי ייעוד נכסי הנדל"ן להשקעה אשר בבעלותה באתר Deerhurst Resort, המשפיע באופן חיובי על שווי הנכס (גידול בשווי בסך של כ-5,150 אלפי דולר קנדי). כמו כן, במהלך הרבעון השלישי

של שנת 2014 בחנה החברה, באמצעות מעריך שווי בלתי תלוי, את שווי המקרקעין ואזורי המסחר באתר הנופש Blue Mountain. כתוצאה מביצוע ההערכה כאמור, הכירה החברה בהכנסה משינוי בשווי הוגן של קרקעות נדל"ן להשקעה ב- 6,280 אלפי דולר קנדי וכן- 1,840 אלפי דולר קנדי בגין שיערוך פעילות ה-Retail באתר הנופש Blue Mountain. לצד העלייה בשווי כאמור רשמה החברה ירידה בשווי של הנדל"ן להשקעה בפרויקט Port McNicoll בכ- 1,340 אלפי דולר קנדי.

1.2.7 הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-1,321 אלפי דולר קנדי לעומת סך של כ-2,403 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד - קיטון של כ-1,082 אלפי דולר קנדי. השינוי מוסבר בעיקר על ידי קיטון בסך של כ- 1,245 אלפי דולר קנדי בהוצאות המכירה והשיווק בפעילות Vacation Ownership בתקופה השוטפת בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

1.2.8 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-2,640 אלפי דולר קנדי לעומת סך של כ-3,398 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מירידה בעלויות שכירות משרד המטה של החברה בסך של כ-281 אלפי דולר קנדי וכן מהתייעלות בהוצאות שכר, ציוד משרדי וכדומה' בסך של כ-273 אלפי דולר קנדי, ומקיטון בהוצאות משפטיות בסך של כ-205 אלפי דולר קנדי.

1.2.9 הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו ליום 30 בספטמבר 2015 לסך של כ-5,324 אלפי דולר קנדי, לעומת הוצאות מימון נטו בסך של כ- 4,772 אלפי דולר קנדי, שהוכרו בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע, בעיקר מגידול ביתרת ההלוואות מתאגידים בנקאיים.

1.2.10 מיסים על הכנסה

בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות מיסים בסך של כ-1,139 אלפי דולר קנדי לעומת הוצאות מיסים בסך של כ-1,240 אלפי דולר קנדי, אשר נרשמו בתקופה המקבילה אשתקד.

1.2.11 רווח (הפסד) לתקופה

בתקופת הדוח לחברה רווח נקי בסך של כ-1,929 אלפי דולר קנדי וסך של כ-4,850 אלפי דולר קנדי רווח כולל. לעומת רווח נקי בסך של כ-3,109 אלפי דולר קנדי וסך של כ-3,455 אלפי דולר קנדי הפסד כולל בתקופה המקבילה אשתקד.

1.2.12 תוצאות הפעילות ברבעון השלישי (לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2015):

במהלך הרבעון השלישי של 2015 הסתכם מחזור ההכנסות של החברה בכ-25,053 אלפי דולר קנדי זאת בהשוואה למחזור הכנסות בסך של כ-24,246 אלפי דולר קנדי ברבעון השלישי של שנת 2014. עלות המכר ברבעון השלישי השוטף, הסתכמה לסך של כ-20,950 אלפי דולר קנדי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בה הסתכמה עלות המכר לסך של כ-20,364 אלפי דולר קנדי והרווח הגולמי לרבעון השוטף הסתכם לסך של כ-4,103 אלפי דולר קנדי, זאת לעומת

רווח גולמי של כ-3,882 אלפי דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד המבטא שיפור של כ-221 אלפי דולר קנדי.

בניתוח לפי מגזרים של תוצאות הרבעון השוטף ניתן לראות כי:

א. הכנסות מגזר המלונאות הסתכמו לסך של כ-24,020 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לרבעון השלישי אשתקד, בו הסתכמו ההכנסות לסך של כ-22,045 אלפי דולר קנדי – גידול של כ-1,975 אלפי דולר קנדי (כ-8%). הרווח הגולמי ממגזר זה, ברבעון השלישי השוטף הסתכם לסך של 4,052 אלפי דולר קנדי, המשקף שיעור רווח גולמי של כ-17% בהשוואה לרווח גולמי של כ-3,826 אלפי דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד המשקף שיעור רווח גולמי של כ-17%. תוצאות המגזר שיקפו שיפור ברווחיות בכל המלונות למעט אתר ה-Bear Valley שאיחודו לראשונה גרם להכרה בהפסד גולמי של כ-805 אלפי דולר קנדי ברבעון זה. מרבית השיפור בתוצאות ניתן לייחס לצעדי ההתייעלות שגרמו לחסכון בעלויות במקביל עם פעולות קידום מכירות ושיפוץ חדרי מלון, אשר הניבו פרי וגרמו לגידול במחזור ההכנסות במלון Hyatt ובאתר הנופש Deerhurst.

ב. הכנסות מגזר נדל"ן להשקעה הסתכמו לסך של כ-873 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לרבעון השני אשתקד, בו הסתכמו הכנסות המגזר לסך של כ-818 אלפי דולר קנדי. הרווח הגולמי ברבעון השלישי השוטף הסתכם לסך של כ-417 אלפי דולר קנדי, המשקף שיעור רווח גולמי של כ-47% זאת בהשוואה לרווח גולמי של 428 אלפי דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד המשקף שיעור רווח גולמי של כ-52%.

ג. הכנסות מגזר הפיתוח הניבו הכנסה בסך של כ-97 אלפי דולר קנדי ברבעון השוטף והפסד גולמי בסך של כ-211 אלפי דולר קנדי (בנטרול מרכיב הפחת הפסד גולמי בסך של כ-195 אלפי דולר קנדי) בהשוואה לרבעון השני אשתקד, בו הסתכמו הכנסות המגזר לסך של כ-1,015 אלפי דולר קנדי והפסד גולמי של 252 אלפי דולר קנדי ברבעון השלישי של שנת 2014. בנטרול מרכיב העלות של הקרקעות שנמכרו באתר הנופש Blue Mountain, הנובע מהכרה בשנים קודמות של רווחי שערך בסך של כ-570 אלפי דולר קנדי וכן הוצאות פחת בסך של כ-155 אלפי דולר קנדי ברבעון המקביל אשתקד, סיימה החברה את התקופה המקבילה אשתקד עם רווח גולמי של 473 אלפי דולר קנדי.

ד. הרווח הגולמי לפני פחת (NOI) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2015 עמד על 5,421 אלפי דולר קנדי, זאת בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, בו רשמה החברה רווח גולמי לפני פחת (NOI) בסך של כ-5,575 אלפי דולר קנדי, קיטון של כ-154 אלפי דולר קנדי. לדעת הנהלת החברה, הקיטון נובע, בין היתר, מההשפעה השלילית של אתר הנופש Bear Valley, שרשם ברבעון זה הפסד גולמי לפני פחת (NOI) בסך של כ-736 אלפי דולר קנדי. ללא ההשפעה האמורה, הייתה רושמת החברה בתוצאותיה לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2015 גידול ב-NOI בסך של כ-582 אלפי דולר קנדי בהשוואה לתוצאותיה ברבעון המקביל אשתקד.

נתוני רווח והפסד רבעוניים :

Q3-2015	Q2-2015	Q1-2015	Q4-2014	
25,053	18,032	24,518	18,642	מחזור הפעולות
20,950	17,672	21,834	17,003	עלות המכירות וההשכרה
4,103	360	2,684	1,639	רווח גולמי
(165)	2,211	(59)	2,162	שינויי בשווי ההוגן של נדליין להשקעה
384	411	526	809	הוצאות מכירה שיווק
783	795	1,062	(8)	הוצאות הנהלה וכלליות
2,771	1,365	1,037	3,000	רווח מפעולות רגילות
1,713	1,871	1,770	1,716	הוצאות מימון
(13)	-	(17)	(113)	הכנסות מימון
(3,219)	-	-	-	רווח מממוש השקעות
4,290	(506)	(716)	1,397	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
(1,195)	150	(94)	(310)	מסים על הכנסה
3,095	(356)	(810)	1,087	רווח (הפסד) לתקופה
0.18	(0.06)	(0.05)	0.05	רווח למניה (בסיסי ומדולל) ברבעון

Q3-2014	Q2-2014	Q1-2014	Q4-2013	
24,246	18,930	18,507	18,164	מחזור הפעולות
20,364	20,236	17,890	19,893	עלות המכירות וההשכרה
3,882	(1,306)	617	(1,729)	רווח גולמי
6,642	(3)	5,090	4,461	שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
785	412	1,206	956	הוצאות מכירה שיווק
1,558	815	1,025	1,840	הוצאות הנהלה וכלליות
8,181	(2,536)	3,476	(64)	רווח מפעולות רגילות
1,463	1,545	1,831	1,911	הוצאות מימון
(29)	(35)	(3)	(222)	הכנסות מימון
		-	99	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
6,747	(4,046)	1,648	(1,852)	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
(1,926)	1,004	(318)	(813)	מסים על הכנסה
4,821	(3,042)	1,330	(1,039)	רווח (הפסד) לתקופה
0.15	(0.19)	0.09	(0.06)	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 2,576 אלפי דולר קנדי והוצאות בסך של 1,174 אלפי דולר קנדי מפעילות נדל"ן להשקעה, לעומת הכנסות בסך 2,363 אלפי דולר קנדי והוצאות בסך 1,048 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות ובהוצאות נובע מגידול בשיעורי התפוסה בנכסי נדל"ן להשקעה הממוקמים ב-Blue Mountain ל 100% לעומת 83%. בנוסף, בתקופה נוכחית רשמה החברה רווח מהתאמה לשווי הוגן בסך של כ- 1,987 אלפי דולר קנדי לעומת רווח של 11,729 אלפי דולר קנדי שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד (ראה גם סעיף 1.2.1 וכן סעיף 1.2.11 ב' לעיל).

1.3.2 תחום ייזום ופיתוח נדל"ן

בתקופת הדוח, רשמה החברה הכנסות בסך של כ-97 אלפי דולר קנדי והכירה בהוצאות בסך של כ-910 אלפי דולר קנדי מפעילות ייזום נדל"ן, לעומת הכנסות בסך של כ-4,183 אלפי דולר

קנדי, סך של כ-3,048 אלפי דולר קנדי ממכירת 4 יחידות דיור וקרקע באתר הנופש Deerhurst, סך של כ-860 אלפי דולר קנדי בגין מכירת תשע קרקעות באתר הנופש Blue Mountain וכן בחלקה בהכנסה, בסך של כ-185 אלפי דולר קנדי, ממכירת יחידת דיור במלון King Edward. עלות המכר בתקופה המקבילה הסכמה לסך של כ-5,366 אלפי דולר קנדי. יובהר כי בגין יחידות הדיור והקרקע שנמכרו באתר הנופש Deerhurst הכירה החברה בשנים קודמות ברווח משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-568 אלפי דולר קנדי ואילו בגין הקרקעות באתר הנופש Blue Mountain הוכרו בעבר רווחי שיערוך בסך של כ-570 אלפי דולר קנדי (ראה גם סעיף 1.2.11 ג' לעיל).

בחודש יולי, 2014 השיקה החברה את פרוייקט ה- Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst. הפרויקט מורכב מבניין בן 162 דירות, כאשר 100 מהן צופות על מים. סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים, מכרה החברה 62 דירות.

בחודש ספטמבר 2014 החלה החברה בבניית שלב ראשון בפרוייקט ה- Copeland House באתר הנופש Horseshoe. סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים, מכרה החברה 54 דירות מתוך היצע של 67 הדירות בשלב פיתוח זה.

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

1.3.3 תחום ניהול בתי מלון ואתרי נופש

סך ההכנסות מתחום פעילות זה הסתכמו בתקופה השוטפת לשנת 2015 לסך של כ-64,301 אלפי דולר קנדי בהשוואה לכ-53,985 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות התחום במהלך התקופה השוטפת לשנת 2015 הסתכמו לסך של כ-57,635 אלפי דולר קנדי לעומת סך של כ-50,843 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי מפעילות המגזר בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-6,666 אלפי דולר קנדי לעומת רווח גולמי בסך של כ-3,142 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. העליה ברווח הגולמי הכללי של החברה נובעת בעיקרה, גידול ברווח הגולמי ביותר מפי 2.1 ממגזר המלונאות, שגדל בסך של כ-3,524 אלפי דולר קנדי, ונובע בין היתר משיפור בתוצאות הפעילות בנכסים דומים (נכסי מגזר מלונאות ללא Bear Valley) בסך של כ-4,371 אלפי דולר קנדי, כתוצאה מתהליך התייעלות כפי שמתואר בסעיף 1.2.2 לעיל ושיפור במכירות. ההפרש – הפסד גולמי בסך 847 אלפי דולר קנדי, נבע 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 הפסד גולמי עמד על כ-5.8%.

הנהלת החברה אינה שבעת רצון מתוצאות הפעילות של אתר הסקי Bear Valley. תנאי היובש הקשים שפקדו את קליפורניה החורף שאינם אופייניים למדינת קליפורניה ולעונה, גרמו לצמצום ניכר ברמת השלגים וגלי חום, בשילוב עם גידול ניכר בעלויות ייצור ושימור שלג מלאכותי. השפיעו לרעה על ההכנסות מאתר זה, וגרמו להפסד תפעולי של כ-847 אלפי דולר קנדי. פעילות האתר נמצאת תחת פיקוח הדוק של הנהלת החברה ועוברת צעדי ייעול ובחינת דרכי פעולה חלופיות.

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 10,317 אלפי דולר קנדי (כ-16% ממחזור מכירות המגזר) לעומת 7,293 אלפי דולר קנדי (כ-13.5% ממחזור מכירות המגזר) בתקופה המקבילה אשתקד. גידול של כ-40%.

במהלך שנת 2014 הגישה החברה הצעות לרכישת נכסים בתחום המלונאות והאירוח. למרות שהנהלת החברה האמינה כי נתנה את ההצעות הטובות ביותר ככל שהתאפשר לה, בהתבסס על שיטות הערכת שווי קונבנציונליות, הצעותיה של החברה נדחו והנכסים האמורים נמכרו בהפרש ניכר מההצעות שהגישה החברה. לאור האמור, הנהלת החברה התרשמה כי המצב השורר כעת בשוק עשוי לשקף "שוק של מוכרים". על כן, בחודש ינואר, הנחה דירקטוריון החברה להוציא למכירה את אחד הנכסים של החברה ובחודש אפריל 2015 לאור ההיענות של השוק, הנחה דירקטוריון החברה את ההנהלה לחפש הזדמנויות למכירת נכסי המלונאות והאירוח במחיר שהוא מעל השווי כפי שמוצג בספרים. התמורה ממכירת הנכסים כאמור תשמש, בין היתר, לחיפוש הזדמנויות השקעה חדשות. בהתאם לאסטרטגיה הזו, השלימה החברה את מכירת מלון ה-Cosmopolitan ביולי השנה ורכשה את מלון הרנסנס בקליבלנד, אוהיו, ארה"ב. לאחר תאריך דוח מכרה החברה את יתרת חלקה במלון קינג אדוארד בדאון טאון טורונטו (לפרטים נוספים ראו "עדכון מידע שהובא בדוח התקופתי" לעיל)

1.4 נזילות

1.4.1 תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח לחברה (במאוחד) תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 8,980 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתזרים מזומנים שלילי בסך של כ-513 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים מזומנים שלילי זה נבע בעיקר מעלויות הבנייה של במתחם Copeland שתרמו לגידול ביתרת מלאי נדל"ן בסך של כ-7,838 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בה נבע לחברה תזרים חיובי בסך של 1,171 אלפי דולר קנדי בקטגוריית מלאי נדל"ן. עלויות הבנייה מומנו ברובן המוחלט על ידי הלוואות בנייה (ראה סעיף 1.4.4).

בניית הפרויקט צפויה להסתיים ברבעון הראשון של שנת 2016 עם מסירת הבעלות לרוכשים במהלך אביב 2016 שישתקף בתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. בדוח הסולו של החברה במהלך תקופת הדוח שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015, החברה מציגה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 4,393 אלפי דולר קנדי (וכ-3,073 אלפי דולר קנדי תזרים שלילי מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד). החברה צופה כי בעתיד היא תמשיך להציג בדוחות הסולו תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת מאחר ורוב פעילות החברה בקנדה ובארה"ב מבוצעת באמצעות חברות בנות. לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים חזוי בסעיף 1.5 להלן.

1.4.2 הון חוזר

בדוחות המאוחדים רשמה החברה הון חוזר חיובי ליום 30 בספטמבר 2015 בסך של כ-24,772 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 30 בספטמבר 2015 בסך של כ-

5,213 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 חיובי מפעילות השקעה בסך של כ-8,459 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר מהשלמת מכירת מלון ה-Cosmopolitan בדאון טאון טורונטו, אשר ממכירתו נבע לחברה תזרים מזומנים חיובי בסך של כ-12,950 אלפי דולר קנדי וכן תזרים שלילי מהשקעה ברכישת רכוש קבוע בסך של כ-4,080 אלפי דולר קנדי (מתוכו, תשלום מקדמות, במסגרת רכישת מלון הרנסנס בקליבלנד אוהיו, ארה"ב בסך של כ-2,018 אלפי דולר קנדי) וכן השקעה בסך של כ-423 אלפי דולר קנדי בנכסי נדל"ן להשקעה שבבעלות החברה. לפרטים נוספים בעניין רכישות של רכוש קבוע ראה סעיף 1.1.2.4 וכן "**עדכון פרטים שהובאו במסגרת הדוח התקופתי**" לעיל.

בתקופה המקבילה אשתקד, נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך של 7,344 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו כתוצאה מהשקעה ברכישת רכוש קבוע בסך של כ-6,456 אלפי דולר קנדי (מתוכו כ-3,622 אלפי דולר קנדי הושקעו בחידוש מלון Hyatt Regency Arcade, וכן סך של כ-1,861 אלפי דולר קנדי הושקע בצידוק הקשור בהפעלת אתר הסקי ושיפוץ בניינים, כולל מספר חדרי מלון ומערכת בויב באתר Horseshoe וכ-635 אלפי דולר הושקעו בחידוש מבנים וציוד באתר הנופש (Deerhurst).

1.4.4 תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות מימון בסך של כ-8,241 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו מפרעון הלוואות לבעלי עניין בסך של כ-11,600 אלפי דולר, לצד נטילת הלוואות לזמן קצר בסך של כ-6,786 אלפי דולר (רובן למימון עלויות הבנייה של פרויקט דירות Copeland ופרעון נטו של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-3,341 אלפי דולר קנדי).

בתקופה המקבילה אשתקד לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך של 14,990 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו מהנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך בישראל לראשונה, אשר התמורה שהתקבלה בגין ההנפקה כאמור הסתכמה לסך של כ-18,982 אלפי דולר קנדי (נטו בניכוי עלויות ההנפקה). במקביל פרעה החברה הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים בסך של 3,337 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, שנערכו בהתאם לכללים שהותקנו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970, לשנים 2015, 2016 ו-2017 מראות צפי לתזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת הנובע בעיקר מעלויות מטה החברה, מאחר והחברה הינה חברת אחזקות בעיקרה וכל פעילות החברה בקנדה ובארה"ב מבוצעת באמצעות חברות בנות. להערכת הנהלת החברה, החברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בתקופה האמורה בהגיע מועד קיומן. ההנחות והמקורות אשר שימשו את הנהלת החברה:

1.5.1 יתרת מזומנים ושווי מזומנים בדוח הסולו ל 30 בספטמבר 2015 בסך של כ-611 אלפי דולר קנדי.

1.5.2 במהלך חודש יולי השלימה החברה את מכירת מלוא הזכויות במלון Cosmopolitan הנמצא במרכז העיר טורונטו תמורת 12,950 אלפי דולר קנדי. התמורה שימשה לפרעון הלוואת נכס בסך של כ-2,900 אלפי דולר והקטנת ניצול מסגרת האשראי בסך של כ-10 מיליון דולר קנדי.

1.5.3 מיד עם השלמת העסקה כאמור בסעיף 1.5.2 לעיל, לחברה יתרת קווי אשראי בלתי מנוצלים של כ-10.5 מיליון דולר קנדי.

1.5.4 החברה צפויה למשוך חלק מהתזרים נטו כתוצאה מעודף רווחים שצפוי להיווצר עם השלמה של פרויקטי פיתוח במהלך רבעון ראשון של שנת 2016 מחברות בנות, אשר לחברה יש יכולת שליטה על חלוקת תזרימי מזומנים שלהן, סך של כ-6 מיליון דולר קנדי

1.5.5 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-4 מיליון דולר קנדי בשנה.

1.5.6 מימוש אחד או יותר מנכסי מלונאות ונופש בבעלות החברה (כאמור בעקבות מכירת חלק החברה במלון King Edward באוקטובר 2015 קיבלה החברה סך של כ-5,164 אלפי דולר קנדי).

1.5.7 מימון מחדש של אתרי נופש אשר יוזרמו לחברה כהחזר הלוואות בעלים לחברה בתחילת שנת 2016 בסך של כ-10 מיליון דולר קנדי.

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

1.5.8.1 ביצוע מימון מחדש של מספר קרקעות בקנדה.

1.5.8.2 מימוש נכסים נוספים.

1.5.8.3 גיוסי הון ו/או חוב נוספים.

מובהר כי בדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2015 אין הון חוזר שלילי, וקיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת של כ-8,980 אלפי דולר קנדי, זאת בעיקר עקב עלויות הבניה של פרוייקט הקונדומיניום Copeland House באתר הנופש Horseshoe (ראה סעיף 1.4.1 לעיל) אשר מומנו ברובם ע"י הלוואת בנייה.

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 30 בספטמבר 2015 עמדה על סך של כ-3,880 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ-4,319 אלפי דולר ב-31 בדצמבר 2014.

יתרת הספקים ליום 30 בספטמבר 2015 עמדה על סך של כ-6,751 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ-5,458 אלפי דולר ביום 31 בדצמבר 2014. היתרה נובעת בעיקר מסכומים שיש לשלם לספקי החברה בפעילותה בתחום המלונאי וכן היזמי בקנדה כמקובל בתחום זה.

מדיניות החברה הינה לשמור על היקף יתרת הלקוחות בסכומים נמוכים ככל שניתן ומנגד לקבל אשראי, מספקיה בתחום המלונאי והיזמי בהיקפים משמעותיים כמקובל בענף.

1.7 אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

1.7.1 נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

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

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

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

1.7.2 תביעות משפטיות

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

1.7.3 מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית, שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש שיקול דעת של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה באסטרטגיית תכנון המס של החברה.

בתקופת הדוח גדלו נכסי המיסים הנדחים בכ-179 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 לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

לפרטים אודות חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ראה סעיף 2 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח התקופתי. החל מיום 1 בינואר 2015 ועד ליום 30 בספטמבר 2015 התחזק דולר ארה"ב כנגד הדולר הקנדי בשיעור של כ-13% ועמד על 1.34 דולר ארה"ב לדולר קנדי ליום 30 בספטמבר, 2015 (הנתונים מתוך אתר בנק ישראל). החל מיום 1 באוקטובר 2015 ועד סמוך ליום חתימת הדוחות הכספיים נחלש דולר ארה"ב כנגד הדולר הקנדי בשיעור של כ-1%. לשינוי זה, השפעה חיובית על תוצאות הפעילות של החברה. החברה נוהגת להקביל את הנכסים וההתחייבויות של הנכסים שלה למטבע הפעילות שלהם ובכך למזער השפעות שע"ח. מעבר לאמור לעיל לא חל שינוי משמעותי בנושא סיכוני השוק ודרכי ניהולם ביחס לדוח התקופתי לשנת 2014.

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 10 בנובמבר 2015 נכחו חברי הוועדה כדלקמן: גב' מעיין בן ציון, מר מארק גודמן ומר מרדכי (מודי) קרת. חברי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים נתנו המלצתם לאישור הדוחות הכספיים. בדיוני הדירקטוריון, שהתקיימו ביום 12 בנובמבר 2015 נכחו חברי הדירקטוריון כדלקמן: מר גיל בלוטרייך – יו"ר הדירקטוריון, מר רמי שריקי, מר בן בלוטרייך, מר תומר כץ, גב' מעיין בן ציון ומר מרדכי (מודי) קרת. חברי הדירקטוריון אישרו את הדוחות הכספיים.

4 אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים.

5 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראה על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 15 בנובמבר, 2015 אסמכתא 2015-01-154443.

6 עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

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

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

ואשר מתוארות בבאור 17(h) לדוח התקופתי:

ב. ההלוואות עמדו ביחס השירות לחוב ליום 30 בספטמבר 2015 ולמועד הדוח על 1.00:4.77. על פי תנאי ההלוואות, יחס שירות לחוב כאמור, ייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, ולא יפחת מ-1:1.75.

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

ג. היחס שבין יתרת החוב הבלתי נפרע כלפי המלווה לבין השווי המשתקף לפרויקטים על פי הערכת השווי האחרונה שבוצעה להם (LTV), הסתכם ל-0.28. הלוות התחייבו כי היחס כאמור לא יעלה על 1:0.55. יחס זה ייבחן אחת לשנה, ביחס לדוחות הכספיים השנתיים של הלוות.

ד. יובהר כי למועד 30 בספטמבר 2015 מסווגת ההלוואה לזמן קצר היות ומועד פרעונה הינו תוך פחות מ-12 חודשים וזאת עד למועד מימון מחדש של ההלוואה כאמור.

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 30 בספטמבר 2015 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00:1.35. יחס שירות לחוב כאמור, ייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, ולא יפחת מ-1:1.20.

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

6.2 ביחס להלוואה על סך 12.3 מיליון דולר ארה"ב (כ-16.4 מיליון דולר קנדי) שנטלה חברה בת של החברה ביוני 2013, ואשר מתוארת בביאור 17(j) לדוח התקופתי:

הלווה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 30 בספטמבר 2015 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00:4.17. יחס שירות לחוב כאמור, ייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, ולא יפחת מ-1:1.15.

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

יובהר כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו על ידי המלווים.

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

נחתם היום: 12 בנובמבר, 2015.



DESTINATION COMMUNITIES

**SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIODS ENDED
September 30, 2015
and 2014
(UNAUDITED)**

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

FOR THE THREE AND NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2015 & 2014
(UNAUDITED)

CONTENTS

INTERIM REVIEW 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 -8
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS	9 - 10
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	11 - 19



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 September 30, 2015 and the condensed consolidated statements of operations, comprehensive income, changes in equity and cash flows for the periods of nine and three months ended September 30, 2015. The board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of interim financial information for these periods in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting" and are also responsible for the preparation of interim financial information for these periods in accordance with Section D of the Securities Regulations (Periodic and Immediate Reports), 1970. Our responsibility is to express a conclusion on 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, November 12, 2015

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

	As at		
	September 30, 2015	September 30, 2014	December 31, 2014
	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Audited)</i>
ASSETS			
Current			
Cash and cash equivalents	6,085	12,711	14,942
Trade receivables	3,880	4,732	4,319
Other receivables	6,453	3,829	4,760
Prepayments	1,539	1,943	827
Inventories	1,588	1,163	1,329
Real estate inventory	49,158	47,314	41,320
Property held for sale	34,891	-	-
Available for Sale Investments, at fair market value	5,164	-	-
Restricted bank deposits	4,662	-	-
Total current assets	<u>113,420</u>	<u>71,692</u>	<u>67,497</u>
Non-current			
Restricted bank deposits	2,303	4,649	4,574
Real estate inventory	8,804	-	8,804
Investment properties	92,563	103,754	105,944
Property, plant and equipment, at cost	110,860	95,163	104,451
Property, plant and equipment, at fair value	--	28,230	28,206
Other assets	682	335	366
Deferred tax	11,087	11,088	10,908
Available for Sale Investments, at fair market value	--	4,310	4,614
Total non-current assets	<u>226,299</u>	<u>247,529</u>	<u>267,867</u>
Total Assets	<u>339,719</u>	<u>319,221</u>	<u>335,364</u>
LIABILITIES AND EQUITY			
Current			
Loans payable	42,704	10,579	7,684
Loans payable on property held for sale	12,511	--	--
Loans payable to related parties	6,673	11,819	11,616
Trade payables	6,751	6,133	5,458
Other payables and credit balances	9,754	10,226	10,055
Deferred revenue	4,745	6,599	5,598
Income taxes payable	39	274	36
Purchasers Deposits	5,471	64	3,902
Total current liabilities	<u>88,648</u>	<u>45,694</u>	<u>44,349</u>
Non-current			
Loans payable	50,468	79,755	91,813
Loans payable to related parties	--	6,363	6,359
Other liabilities	3,627	233	3,177
Deferred tax	34,109	31,104	31,691
Total non-current liabilities	<u>88,204</u>	<u>117,455</u>	<u>133,040</u>
Total liabilities	<u>176,852</u>	<u>163,149</u>	<u>177,389</u>
Shareholders' Equity			
Share capital	77,900	77,032	77,182
Warrant Certificates	519	519	519
Revaluation surplus	2,804	4,173	4,155
Available for Sale Investment Revaluation	477	--	--
Related Party Surplus	125	125	125
Equity settled service reserve	862	1,495	1,538
Foreign exchange translation	4,212	1,218	1,859
Retained earnings	67,691	64,086	65,009
Equity attributable to Shareholders of the Company	<u>154,590</u>	<u>148,648</u>	<u>150,387</u>
Non-controlling interest	8,277	7,424	7,588
Total Liabilities and Equity	<u>339,719</u>	<u>319,221</u>	<u>335,364</u>

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

On Behalf of the Board of Directors:

Gil Blutrigh	Michael Sneyd
Chairman	CEO
November 12, 2015	
Date	

Vadim Shub
CFO

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME

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

	FOR THREE MONTHS ENDED		FOR NINE MONTHS ENDED		FOR THE YEAR ENDED
	September 30,	September 30,	September 30,	September 30,	December 31,
	2015	2014	2015	2014	2014
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
REVENUE					
Sale of condominiums	--	66	--	185	185
Sale of residential condos and lots	97	860	97	3,908	3,914
Income from investment properties	874	818	2,577	2,363	3,183
Hospitality income	24,019	22,026	64,207	53,922	71,101
Property management fees	--	20	93	63	343
Timeshare income	63	367	629	1,152	1,474
Other revenue	--	89	--	90	125
	25,053	24,246	67,603	61,683	80,325
EXPENSES AND COSTS					
Cost of sale of condominiums	--	49	--	207	207
Operating expenses of investment properties	456	390	1,174	1,048	1,256
Hospitality operating expenses	18,734	16,793	53,984	46,692	62,211
Timeshare expenses	150	375	614	999	1,364
Cost of sale of residential condos and lots	3	848	16	3,859	3,998
Development periodic costs	289	215	844	1,042	1,047
Depreciation	1,318	1,694	3,824	4,643	5,410
	20,950	20,364	60,456	58,490	75,493
GROSS PROFIT	4,103	3,882	7,147	3,193	4,832
Gain (Loss) from fair value adjustments	(165)	6,642	1,987	11,729	13,891
Selling and marketing expenses	384	785	1,321	2,403	3,212
Administrative and general expenses	783	1,558	2,640	3,398	3,390
PROFIT FROM OPERATIONS	2,771	8,181	5,173	9,121	12,121
Financial expense	1,713	1,463	5,354	4,839	6,555
Financial income	(13)	(29)	(30)	(67)	(180)
Loss (gain) on sale of investment	(3,219)	--	(3,219)	--	--
PROFIT BEFORE INCOME TAXES	4,290	6,747	3,068	4,349	5,746
Income tax expense	1,195	1,926	1,139	1,240	1,550
PROFIT FOR THE PERIOD	3,095	4,821	1,929	3,109	4,196
Attributable to:					
Shareholders of the Company	3,057	2,500	1,240	766	1,689
Non-controlling interest	38	2,321	689	2,343	2,507
	3,095	4,821	1,929	3,109	4,196
BASIC EARNINGS PER SHARE	0.18	0.15	0.07	0.05	0.10
DILUTED EARNINGS PER SHARE	0.18	0.15	0.07	0.05	0.10

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

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)

(in thousands of Canadian Dollars)

	FOR THE THREE MONTHS ENDED		FOR NINE MONTHS ENDED		FOR THE YEAR ENDED
	September 30,		September 30,	September 30,	Dec 31,
	2015	2014	2015	2014	2014
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
PROFIT FOR THE PERIOD	3,095	4,821	1,929	3,109	4,196
OTHER COMPREHENSIVE INCOME					
Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:					
Revaluation surplus of property, plant and equipment, before income taxes	--	(1)	123	(26)	(53)
Income taxes	--	1	(32)	7	16
Items that will or may be reclassified subsequently to profit or loss:					
Available for Sale Investment Revaluation, net of tax	477	--	477	--	--
Exchange differences on translation of foreign operations	1,032	452	2,353	365	1,006
OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD net of taxes	1,509	452	2,921	346	969
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD, net of taxes	4,604	5,273	4,850	3,455	5,165
Attributable to:					
Non-controlling interest	38	2,321	689	2,343	2,507
Shareholders of the Company	4,566	2,952	4,161	1,112	2,658
	4,604	5,273	4,850	3,455	5,165

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

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

(in thousands of Canadian Dollars)

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re- valuation Surplus	Available for Sale Investment Revaluation	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
FOR THREE MONTHS ENDED September 30, 2015											
<i>(Unaudited)</i>											
Balance at the beginning of the period	77,565	519	4,246	--	1,184	125	3,180	63,192	150,011	8,239	158,250
Issuance of new shares	335	--	--	--	(335)	--	--	--	--	--	--
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	--	3,057	3,057	38	3,095
Other comprehensive income (loss) for the period	--	--	--	477	--	--	1,032	--	1,509	--	1,509
Total comprehensive Income (loss) for the period	--	--	--	477	--	--	1,032	3,057	4,566	38	4,604
Revaluation surplus, recognized net of taxes	--	--	(1,442)	--	--	--	--	1,442	--	--	--
Recognition of Share-based payment	--	--	--	--	13	--	--	--	13	--	13
Balance at the end of the period	<u>77,900</u>	<u>519</u>	<u>2,804</u>	<u>477</u>	<u>862</u>	<u>125</u>	<u>4,212</u>	<u>67,691</u>	<u>154,590</u>	<u>8,277</u>	<u>162,867</u>
FOR THREE MONTHS ENDED September 30, 2014											
<i>(Unaudited)</i>											
Balance at the beginning of the period	76,988	519	4,173	--	1,452	125	766	61,586	145,609	5,103	150,712
Issuance of new shares	44	--	--	--	--	--	--	--	44	--	44
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	--	2,500	2,500	2,321	4,821
Other comprehensive (loss) for the period	--	--	--	--	--	--	452	--	452	--	452
Total comprehensive Income (loss) for the period	--	--	--	--	--	--	452	2,500	2,952	2,321	5,273
Recognition of Share-based payment	--	--	--	--	43	--	--	--	43	--	43
Balance at the end of the period	<u>77,032</u>	<u>519</u>	<u>4,173</u>	<u>--</u>	<u>1,495</u>	<u>125</u>	<u>1,218</u>	<u>64,086</u>	<u>148,648</u>	<u>7,424</u>	<u>156,072</u>

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY

(in thousands of Canadian Dollars)

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re- valuation Surplus	Available for Sale Investment Revaluation	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
FOR NINE MONTHS ENDED September 30, 2015											
<i>(Unaudited)</i>											
Balance at the beginning of the period	77,182	519	4,155	--	1,538	125	1,859	65,009	150,387	7,588	157,975
Issuance of new shares	718	--	--	--	(718)	--	--	--	--	--	--
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	--	1,240	1,240	689	1,929
Other comprehensive income for the year	--	--	91	477	--	--	2,353	--	2,921	--	2,921
Total comprehensive Income for the year	--	--	91	477	--	--	2,353	1,240	4,161	689	4,850
Revaluation surplus, recognized net of taxes	--	--	(1,442)	--	--	--	--	1,442	--	--	--
Recognition of Share-based payment	--	--	--	--	42	--	--	--	42	--	42
Balance at the end of the period	<u>77,900</u>	<u>519</u>	<u>2,804</u>	<u>477</u>	<u>862</u>	<u>125</u>	<u>4,212</u>	<u>67,691</u>	<u>154,590</u>	<u>8,277</u>	<u>162,867</u>
FOR NINE MONTHS ENDED September 30, 2014											
<i>(Unaudited)</i>											
Balance at the beginning of the period	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	18,463	519	--	--	--	--	--	--	18,982	--	18,982
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	--	766	766	2,343	3,109
Other comprehensive income for the year	--	--	(19)	--	--	--	365	--	346	--	346
Total comprehensive income for the period	--	--	(19)	--	--	--	365	766	1,112	2,343	3,455
Recognition of Share-based payment	--	--	--	--	(208)	--	--	--	(208)	--	(208)
Balance at the end of the period	<u>77,032</u>	<u>519</u>	<u>4,173</u>	<u>--</u>	<u>1,495</u>	<u>125</u>	<u>1,218</u>	<u>64,086</u>	<u>148,648</u>	<u>7,424</u>	<u>156,072</u>

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

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re- valuation Surplus	Available for Sale Investment Revaluation	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
FOR THE YEAR ENDED December 31, 2014											
<i>(Audited)</i>											
Balance at the beginning of the period	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)
Balance at the end of the period	<u>77,182</u>	<u>519</u>	<u>4,155</u>	<u>--</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)

	FOR THREE MONTHS ENDED		FOR NINE MONTHS ENDED		FOR THE
	September 30,		September 30,	September 30,	YEAR ENDED
	2015	2014	2015	2014	December 31,
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
NET INFLOW (OUTFLOW) OF CASH					
RELATED TO THE FOLLOWING ACTIVITIES					
Operating					
Profit for the year	3,095	4,821	1,929	3,109	4,196
Add (deduct) items not involving cash:					
Depreciation and amortization	1,406	1,765	4,019	5,007	5,819
Loss (Gain) from fair value adjustments	165	(6,642)	(1,987)	(11,729)	(13,891)
Gain on sale of investment and other property	(3,661)	--	(3,661)	--	--
Deferred tax	1,482	1,877	1,123	1,302	2,707
Equity settled service reserve	13	43	42	(208)	(165)
Changes in non-cash working capital					
Trade receivables	(342)	279	439	(1,000)	(596)
Other receivables and prepayments	867	(709)	(2,405)	(292)	(107)
Restricted bank deposits	(696)	(1,609)	(2,391)	1,445	1,520
Inventories	73	123	(259)	758	756
Real Estate Inventory	(3,242)	(103)	(7,838)	1,171	(1,639)
Trade and other payables and credit balances	107	1,255	437	743	1,514
Income taxes payable	(37)	341	3	(548)	(786)
Purchasers Deposits	(1,068)	(86)	1,569	(271)	562
	(1,838)	1,355	(8,980)	(513)	(110)
Investing					
Investment in available for sale assets	--	(641)	--	(853)	(1,157)
Dispositions (Additions) to investment properties	(167)	(295)	(423)	(353)	(316)
Additions to property, plant and equipment	(2,455)	(1,005)	(4,080)	(6,456)	(8,279)
Proceeds from sale of property, plant and equipment	12,943	--	12,962	--	--
Proceeds of loans given to purchasers	--	318	--	318	318
Net cash used in a business acquisition (Schedule A)	--	--	--	--	(2,672)
	10,321	(1,623)	8,459	(7,344)	(12,106)
Financing					
Bank credit and other short-term loans	3,292	(1,597)	6,786	(1,024)	(1,024)
Proceeds on loans payable	--	2,203	13,543	2,698	10,701
Repayments of loans payable	(13,954)	(1,974)	(16,884)	(5,011)	(4,443)
Repayments of loans payable to related parties	(3,002)	--	(11,600)	(203)	(531)
Change in other liabilities	226	(52)	450	67	151
Deferred financing costs paid	(206)	(69)	(536)	(519)	(586)
Common shares issued	--	44	--	18,982	19,132
	(13,644)	(1,445)	(8,241)	14,990	23,400
Foreign Exchange translation of foreign operations	(148)	--	(95)	--	(1,820)
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH	(5,309)	(1,713)	(8,857)	7,133	9,364
EQUIVALENTS DURING THE PERIOD	(5,309)	(1,713)	(8,857)	7,133	9,364
Cash and cash equivalents, beginning of the year	11,394	14,424	14,942	5,578	5,578
CASH AND CASH EQUIVALENTS, END OF PERIOD	6,085	12,711	6,085	12,711	14,942
SUPPLEMENTAL CASH FLOW INFORMATION					
Interest paid	1,646	1,341	5,056	4,477	6,071
Interest received	13	29	30	67	180
Income taxes paid	22	16	435	905	909

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 NINE MONTHS ENDED		FOR THE
	September 30,		September 30,	September 30,	YEAR ENDED
	2015	2014	2015	2014	December 31,
	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Audited)</i>
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
Net assets consolidated	--	--	--	--	(2,672)
Net cash used in acquisition of Bear Valley Resort	--	--	--	--	(2,672)

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 AND NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 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 66.15% owned by Skyline Canada-Israel Ltd, a majority of shares of which are owned by Mishorim Development Corporation Ltd., a public company whose shares are traded on the Tel-Aviv Stock Exchange.

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

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 that 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 \$42,704 of current maturities of long term loans and short-term loans, including \$34,009 loan for the Company's resorts in Ontario, maturing in May 2016, \$12,511 loans related to properties held for sale, and \$6,673 loans payable to related parties. There is a net cash outflow from operations of \$8,980 as per the interim consolidated statements of cash flow for nine months ended September 30, 2015. This net cash outflow from operations, when applicable, is not expected to adversely affect the Company's business operations, since according to its past experience, financial institutions refinance the loans in addition to the fact that there are a substantial number of potential lenders.

2 SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

(e) 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.

(f) 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 September 30, 2015 the foreign exchange rate of the U.S. dollar compared to the Canadian dollar increased by approximately 13%. From October 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 approximately 1%.

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 September 30, 2015	As at September 30, 2014	As at September 30, 2015	As at September 30, 2014
Loans payable	105,276	89,988	105,683	90,334
Loans payable to related parties	6,673	18,182	6,673	18,182
	111,949	108,170	112,356	108,516

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE AND NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 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 unrelated 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, and on October 2014 the parties agreed on the amending term sheet. This term sheet was canceled in June, 2015.

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). On April 16, 2015 one of the Company's employees exercised 2,320 options and was issued 2,320 common shares (The price of the Company's share on the exercise date was \$7.01 dollars per share). As for September 30, 2015 the amount of outstanding options is 373,040.

Expiration of Options

On March 19, 2015 an amount of 102,460 options, that were held by Company's former director, expired.
 On May 18, 2015 an amount of 163,320 options, that were held by Company's former employee, expired.

Sale of assets

During the first nine months of 2015, following the Board of Directors decisions, the Management of the company commenced an execution of the plans to dispose of some of the Company's real estate properties, including hotels and developable lands, locating buyers and actively marketing for sale. The Management believes the transactions will be completed within one year. As a result of this, the following assets and their corresponding liabilities were reclassified as held for sale and have been excluded from the property, plant and equipment and investment properties in accordance with IFRS 5:

The book value of the assets that were classified from investment property is: \$16,157

The book value of the hotel that was classified property, plant and equipment, at fair value is: \$18,734

'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, to an unrelated third party for a total consideration of \$12,950. On July 8, 2015 the sale was closed. The company recognized \$3,219 in the statements of income in addition to the revaluation income, of \$1,920 (before taxes) that was recorded in the past in the revaluation surplus.

During May 2015 a Company's subsidiary (60%) signed on agreements of purchase and sale with third, unrelated, parties ("the Buyers) to sale lands at the Blue Mountain Resort. On June 17, 2015 the Buyers waived the conditions and the sales became firm. The sales are yet to be closed.

Asset acquisition

On June 25, 2015, a Company's subsidiary signed a purchase and sale agreement with a third, unrelated party, to acquire a hotel in downtown Cleveland, Ohio US. The acquired hotel building is 873,000 sqf (approximately 81,000 square meters), includes 491 rooms, 34 meeting rooms and 304 parking stalls. On October 20, 2015 the Company entered into an agreement with a third party ("Partner") that joined the Company at 50% of the purchase of the property. The acquisition was concluded on October 28, 2015. The total acquisition cost of the Hotel approximated US \$20.5 million. The transaction was funded by the way of shareholders loan by the Company (US \$6.5 million) and the Partner (US \$14.5 million). As part of the transaction, the Partner paid the Company a fee of US \$3.5 million. The property is expected to undergo substantial renovation over the next three to four years, which is projected to be financed by a third party debt and shareholders loan. The Company will fund 25% of those shareholders loans. The Company will asset manage the Hotel. The Company and the Partner agreed on an indemnification mechanism, whereby if any losses arising out from the hotel operation, including non-repayment of shareholder loans, each party shall bear 50% of those losses.

The Company holds 50% of the New Corporation equity and its nominees comprise the majority of the board of directors. The Hotel is operated through a Marriott Renaissance 20 year franchise agreement with other Company subsidiary as a franchisee. Ambridge Hospitality LLC will be the hotel manager. The acquisition will be accounted as business combination in accordance with IFRS 3.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE AND NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2015 & 2014

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION

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

(a) General business segments

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

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

For the three months ended September 30, 2015 (unaudited)					
	Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
REVENUE					
Sale of residential condos and lots	--	97	--	--	97
Income from investment properties	873	--	--	--	873
Hospitality income	--	--	24,020	--	24,020
Timeshare income	--	--	--	63	63
	<u>873</u>	<u>97</u>	<u>24,020</u>	<u>63</u>	<u>25,053</u>
EXPENSES AND COSTS					
Operating expenses of investment properties	456	--	--	--	456
Hospitality operating expenses	--	--	18,734	--	18,734
Timeshare expenses	--	--	--	150	150
Cost of sale of residential condos and lots	--	3	--	--	3
Development periodic costs	--	289	--	--	289
Depreciation	--	16	1,234	68	1,318
	<u>456</u>	<u>308</u>	<u>19,968</u>	<u>218</u>	<u>20,950</u>
SEGMENTED RESULTS					
	<u>417</u>	<u>(211)</u>	<u>4,052</u>	<u>(155)</u>	<u>4,103</u>
Gain (Loss) from fair value adjustments	(165)	--	--	--	(165)
Selling and marketing expenses					384
Administrative and general expenses					783
Financial expense					1,713
Financial income					(13)
Loss (gain) on sale of investment					(3,219)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES					<u>4,290</u>

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE AND NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2015 & 2014

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

		For the three months ended September 30, 2014 (unaudited)				
		Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
REVENUE						
Sale of condominiums		--	66	--	--	66
Sale of residential condos and lots		--	860	--	--	860
Income from investment properties		818	--	--	--	818
Hospitality income		--	--	22,026	--	22,026
Property management fees		--	--	19	--	19
Timeshare income		--	--	--	367	367
Other revenue		--	89	--	--	89
		<u>818</u>	<u>1,015</u>	<u>22,045</u>	<u>367</u>	<u>24,245</u>
EXPENSES AND COSTS						
Cost of sale of condominiums		--	49	--	--	49
Operating expenses of investment properties		390	--	--	--	390
Hospitality operating expenses		--	--	16,793	--	16,793
Timeshare expenses		--	--	--	375	375
Cost of sale of residential condos and lots		--	848	--	--	848
Development periodic costs		--	215	--	--	215
Depreciation		--	155	1,426	113	1,694
		<u>390</u>	<u>1,267</u>	<u>18,219</u>	<u>488</u>	<u>20,364</u>
SEGMENTED RESULTS		<u>428</u>	<u>(252)</u>	<u>3,826</u>	<u>(121)</u>	<u>3,881</u>
Gain (Loss) from fair value adjustments		6,642	--	--	--	6,642
Selling and marketing expenses						785
Administrative and general expenses						1,558
Financial expense						1,463
Financial income						(29)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						<u>6,746</u>

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE AND NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2015 & 2014

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

		For the nine months ended September 30, 2015 (unaudited)				
		Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
REVENUE						
Sale of residential condos and lots		--	97	--	--	97
Income from investment properties		2,576	--	--	--	2,576
Hospitality income		--	--	64,208	--	64,208
Property management fees		--	--	93	--	93
Timeshare income		--	--	--	629	629
		<u>2,576</u>	<u>97</u>	<u>64,301</u>	<u>629</u>	<u>67,603</u>
EXPENSES AND COSTS						
Operating expenses of investment properties		1,174	--	--	--	1,174
Hospitality operating expenses		--	--	53,984	--	53,984
Timeshare expenses		--	--	--	614	614
Cost of sale of residential condos and lots		--	16	--	--	16
Development periodic costs		--	844	--	--	844
Depreciation		--	50	3,651	123	3,824
		<u>1,174</u>	<u>910</u>	<u>57,635</u>	<u>737</u>	<u>60,456</u>
SEGMENTED RESULTS						
		<u>1,402</u>	<u>(813)</u>	<u>6,666</u>	<u>(108)</u>	<u>7,147</u>
Gain (Loss) from fair value adjustments		1,987	--	--	--	1,987
Selling and marketing expenses						1,321
Administrative and general expenses						2,640
Financial expense						5,354
Financial income						(30)
Loss (gain) on sale of investment						(3,219)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						<u>3,068</u>

		As at September 30, 2015 (Unaudited)				
		Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
Assets		106,933	71,261	160,636	889	339,719
Liabilities		47,577	71,337	52,297	5,641	176,852
		<u>59,356</u>	<u>(76)</u>	<u>108,339</u>	<u>(4,752)</u>	<u>162,867</u>

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE AND NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2015 & 2014

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

		For the nine months ended September 30, 2014 (unaudited)				
		Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
REVENUE						
Sale of condominiums		--	185	--	--	185
Sale of residential condos and lots		--	3,908	--	--	3,908
Income from investment properties		2,363	--	--	--	2,363
Hospitality income		--	--	53,922	--	53,922
Property management fees		--	--	63	--	63
Timeshare income		--	--	--	1,152	1,152
Other revenue		--	90	--	--	90
		<u>2,363</u>	<u>4,183</u>	<u>53,985</u>	<u>1,152</u>	<u>61,683</u>
EXPENSES AND COSTS						
Cost of sale of condominiums		--	207	--	--	207
Operating expenses of investment properties		1,048	--	--	--	1,048
Hospitality operating expenses		--	--	46,692	--	46,692
Timeshare expenses		--	--	--	999	999
Cost of sale of residential condos and lots		--	3,859	--	--	3,859
Development periodic costs		--	1,042	--	--	1,042
Depreciation		--	258	4,151	234	4,643
		<u>1,048</u>	<u>5,366</u>	<u>50,843</u>	<u>1,233</u>	<u>58,490</u>
SEGMENTED RESULTS		<u>1,315</u>	<u>(1,183)</u>	<u>3,142</u>	<u>(81)</u>	<u>3,193</u>
Gain (Loss) from fair value adjustments		11,729	--	--	--	11,729
Selling and marketing expenses						2,403
Administrative and general expenses						3,398
Financial expense						4,839
Financial income						(67)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						<u>4,349</u>

		As at September 30, 2014 (Unaudited)				
		Investment properties	Development	Hospitality	Other	Total
Assets		101,730	58,773	155,929	2,789	319,221
Liabilities		39,018	56,474	62,126	5,531	163,149
		<u>62,712</u>	<u>2,299</u>	<u>93,803</u>	<u>(2,742)</u>	<u>156,072</u>

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE AND NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 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
REVENUE						
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>
EXPENSES AND COSTS						
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>
SEGMENTED RESULTS		2,094	(1,310)	4,087	(39)	4,832
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)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						<u>5,746</u>

		As at December 31, 2014 (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 AND NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 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 September 30, 2015, SVOC sold 604,339 points and had an inventory of 500,661 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 is 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 PROPERTY PLANT AND EQUIPMENT

The Company and its subsidiaries are required, from time to time, to provide appraisals of its various properties as part of compliance with the terms of loans with various financial institutions. These properties are reported under item “Property, plant and equipment, at cost” are not measured at fair value in the company’s consolidated financial statements. In its annual financial statements for the year ended December 31, 2014 the Company disclosed the appraised value of the following assets:

Property	Appraised value	Reported net book value as for September 30, 2015	Appraisal date	Input Level	Basis of Valuation	Major inputs/projections used in fair value measurement
Horseshoe Valley Resort, Barrie, Ontario, Canada	\$ 52,400	\$ 37,532	December, 2014	Level 3	Discounted Cash Flow using the Income Capitalization Approach	The stabilized annual NOI* is 5.2 million CAD Discount rate of 10.5% Stabilized occupancy rate: 53% Number of stabilized room inventory: 101 Capitalization rate: 8.00%
Deerhurst Resort, Huntsville, Ontario, Canada	\$ 65,900	\$ 22,435	December, 2014	Level 3	Discounted Cash Flow using the Income Capitalization Approach	The stabilized annual NOI* is 6.8 million CAD Discount rate of 10.5% Stabilized occupancy rate: 50% Number of stabilized room inventory: 445 Capitalization rate: 8.25% Increase in the number of managed rooms by 80 to 445.
Hyatt Regency Arcade Hotel, Cleveland, Ohio, USA	\$ 50,711	\$ 35,693	March, 2015	Level 3	Discounted Cash Flow using the Income Capitalization Approach	The stabilized annual NOI* is 4.5 million CAD Discount rate of: 10% Stabilized occupancy rate: 66% Capitalization rate: 8.00% Number of stabilized room inventory after completion of renovation: 293

* NOI is defined as Profit from Operations before Depreciation

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE AND NINE MONTHS ENDED SEPTEMBER 30, 2015 & 2014

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

8 SUBSEQUENT EVENTS

1. Regarding the acquisition of a Hotel in Cleveland, Ohio, USA see note 5.
2. On October 21, 2009, a legal claim was delivered to the offices of the Company's parent company. See note 21 of December 31, 2014 financial statements for additional details. The claim that totaled to \$1,861 on October 28, 2015 was dismissed without costs.
3. On October 29, 2015 the Company sold all its stake (9.07%) in King Edward Realty Inc., which owns the King Edward Hotel in downtown Toronto, for a total consideration of \$5,164. There is no mortgage or loan associated with that investment. The Company is expected to recognize \$550 profit (before tax). As for September 30, 2015, the revaluation of the investment, net of tax, in the amount of \$477 was recognized in the other comprehensive income.

.SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 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
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-22	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 30 בספטמבר 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח וההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 ומיידיים), התש"ל - 1970.

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

תל אביב, 12 בנובמבר 2015

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)
50,184	41,984	17,809
14,506	15,630	11,356
15,987	12,647	18,886
2,778	6,418	4,504
4,464	3,841	4,648
138,777	156,278	143,871
-	-	102,115
-	-	15,113
-	-	13,644
226,696	236,798	331,946
15,362	15,356	6,740
29,569	-	25,767
355,824	342,699	270,904
350,809	314,323	324,454
94,733	93,244	-
1,229	1,107	1,996
36,636	36,624	32,448
15,497	14,236	-
899,659	817,589	662,309
1,126,355	1,054,387	994,255

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
הוצאות מראש
מלאי
מלאי נדל"ן
נכסים מוחזקים למכירה
השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

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

סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(באלפי ש"ח)

ליום	ליום	ליום
31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר
2014	2014	2015
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי ממוסדות כספיים ואחרים
התחייבות הקשורה במישרין לרכוש בלתי שוטף המסווג כמוחזק למכירה
חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי עניין
התחייבויות לספקים וסכומים לשלם
זכאים ויתרות זכות
הכנסות מראש
מסים שוטפים לשלם
התחייבות בגין פקדונות לרוכשים
סה"כ התחייבויות שוטפות

25,807	34,942	124,982
-	-	36,616
39,013	39,038	19,530
18,331	20,257	19,758
33,771	33,776	28,547
18,801	21,796	13,887
121	905	114
13,105	211	16,012
148,949	150,925	259,446

התחייבויות לזמן ארוך

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

308,363	263,431	147,705
21,357	21,017	-
10,670	770	10,615
106,437	102,737	99,827
446,827	387,955	258,147

סה"כ התחייבויות

595,776	538,880	517,593
---------	---------	---------

הון עצמי

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

267,650	267,146	269,823
1,611	1,611	1,611
19,691	19,754	15,748
-	-	1,396
416	416	416
5,609	5,476	3,563
(25,376)	(35,626)	(83,243)
235,493	232,206	243,124
505,094	490,983	452,438

מיוחס לבעלי מניות של החברה

25,485	24,524	24,224
--------	--------	--------

מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ התחייבויות והון עצמי

1,126,355	1,054,387	994,255
-----------	-----------	---------

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 12 בנובמבר, 2015

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר)	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)
599	591	--	213	--
12,677	12,480	300	2,802	300
10,309	7,546	7,972	2,640	2,574
230,283	172,200	198,615	70,920	71,236
1,111	201	295	64	--
4,774	3,679	1,946	1,186	152
405	287	--	284	--
260,158	196,984	209,128	78,109	74,262
670	661	--	159	--
4,068	3,347	3,632	1,258	1,356
201,490	149,111	166,998	54,173	55,270
4,418	3,190	1,899	1,209	428
12,949	12,324	49	2,763	8
3,391	3,328	2,611	702	852
17,522	14,827	11,829	5,463	3,886
244,508	186,788	187,018	65,727	61,800
15,650	10,196	22,110	12,382	12,462
46,654	38,741	5,815	22,371	(734)
10,403	7,674	4,086	2,536	1,116
10,980	10,852	8,167	5,009	2,281
40,921	30,411	15,672	27,208	8,331
21,230	15,453	16,562	4,733	5,022
(583)	(214)	(93)	(93)	(39)
--	--	(9,606)	--	(9,606)
20,274	15,172	8,809	22,568	12,954
5,191	4,057	3,382	6,265	3,516
15,083	11,115	5,427	16,303	9,438
6,663	3,376	3,411	8,631	9,403
8,420	7,739	2,016	7,672	35
15,083	11,115	5,427	16,303	9,438
0.41	0.21	0.21	0.52	0.57
0.41	0.21	0.21	0.52	0.57

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 ממשימוש השקעה
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

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום
31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר
2014	2014	2015	2014	2015
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
15,083	11,115	5,427	16,303	9,438

רווח (הפסד) לשנה

רווח כולל אחר:

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

(174) (83) 374 (3) -

מסים על ההכנסה המתייחסים לרווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע

50 22 (97) 3 -

שיערוך של השקעה מוחזקת למכירה

-- - 1,396 - 1,396

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה

16,444 8,087 (68,031) 12,463 (18,678)

סכומים שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

3,379 1,206 6,887 1,486 2,867

34,782	20,347	(54,044)	30,252	(4,977)
--------	--------	----------	--------	---------

סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה

מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

25,882 12,408 (52,783) 22,148 (4,127)

8,900 7,939 (1,261) 8,104 (850)

34,782 20,347 (54,044) 30,252 (4,977)

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 שערך השקעה מוחזקת למכירה	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 30 בספטמבר, 2015										
(בלתי מבוקר)										
יתרה לתחילת התקופה	268,843	1,611	19,968	--	4,506	416	(68,317)	229,501	456,528	481,602
מימוש אופציות וסיווג מקרן בשל תשלום מבוסס מניות עקב פקיעתן, נטו ממס	980	--	--	--	(980)	--	--	--	--	--
רווח (הפסד) לתקופה	--	--	--	--	--	--	--	9,403	9,403	9,438
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	--	--	--	1,396	--	--	(14,926)	--	(13,530)	(14,415)
סך הכל רווח כולל לתקופה	--	--	--	1,396	--	--	(14,926)	9,403	(4,127)	(4,977)
מימוש רווחים מהערכה מחדש של	--	--	(4,220)	--	--	--	--	4,220	--	--
תשלום מבוסס מניות	--	--	--	-	37	--	--	--	37	37
יתרה לסוף התקופה	269,823	1,611	15,748	1,396	3,563	416	(83,243)	243,124	452,438	476,662

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 שערוך השקעה מוחזקת למכירה	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 30 בספטמבר, 2014										
(בלתי מבוקר)										
יתרה לתחילת התקופה	267,001	1,611	19,754	--	5,355	416	(49,143)	223,575	468,569	484,989
הנפקת מניות	145	--	--	--	--	--	--	--	145	145
רווח לתקופה	--	--	--	--	--	--	--	8,631	8,631	16,303
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	--	--	--	--	--	--	13,517	--	13,517	13,949
סך הכל רווח כולל לתקופה	--	--	--	--	--	--	13,517	8,631	22,148	30,252
תשלום מבוסס מניות	--	--	--	--	121	--	--	--	121	121
יתרה לסוף התקופה	267,146	1,611	19,754	--	5,476	416	(35,626)	232,206	490,983	515,507

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 שערך השקעה מוחזקת למכירה	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
לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2015										
(בלתי מבוקר)										
יתרה לתחילת השנה	267,650	1,611	19,691	--	5,609	416	(25,376)	235,493	505,094	530,579
מימוש אופציות וסיווג מקרן בשל תשלום מבוסס מניות עקב פקיעתן, נטו ממס	2,173	--	--	--	(2,173)	--	--	--	--	--
רווח (הפסד) לתקופה	--	--	--	--	--	--	--	3,411	2,016	5,427
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	--	--	277	1,396	--	(57,867)	--	(56,194)	(3,277)	(59,471)
סך הכל רווח כולל לתקופה	--	--	277	1,396	--	(57,867)	3,411	(52,783)	(1,261)	(54,044)
מימוש רווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע	--	--	(4,220)	--	--	--	4,220	--	--	--
תשלום מבוסס מניות	--	--	--	--	127	--	--	127	--	127
יתרה לסוף התקופה	269,823	1,611	15,748	1,396	3,563	416	(83,243)	243,124	452,438	476,662

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 שערוך השקעה מוחזקת למכירה	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
לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2014										
(בלתי מבוקר)										
יתרה לתחילת השנה	207,716	2,085	19,815	--	6,163	416	(44,719)	228,830	16,585	436,891
הנפקת מניות	57,345	1,611	--	--	--	--	--	--	--	58,956
פקיעת אופציות	2,085	(2,085)	--	--	--	--	--	--	--	--
רווח לתקופה	--	--	--	--	--	--	--	3,376	7,739	11,115
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	--	--	(61)	--	--	--	9,093	--	200	9,232
סך הכל רווח כולל לתקופה	2,085	(2,085)	(61)	--	--	--	9,093	3,376	7,939	20,347
תשלום מבוסס מניות	--	--	--	--	(687)	--	--	--	--	(687)
יתרה לסוף התקופה	267,146	1,611	19,754	--	5,476	416	(35,626)	232,206	24,524	515,507

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 שערוך השקעה מוחזקת למכירה	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	16,585	436,891
הנפקת מניות	57,849	1,611	--	--	--	--	--	59,460	--	59,460
פקיעת אופציות	2,085	(2,085)	--	--	--	--	--	--	--	--
רווח לשנה	--	--	--	--	--	--	--	6,663	8,420	15,083
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה	--	--	(124)	--	--	--	19,343	--	480	19,699
סך הכל רווח כולל לשנה	2,085	(2,085)	(124)	--	--	--	19,343	6,663	8,900	34,782
תשלום מבוסס מניות	--	--	--	--	(554)	--	--	--	--	(554)
יתרה לסוף השנה	267,650	1,611	19,691	--	5,609	416	(25,376)	235,493	25,485	530,579

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

(באלפי ש"ח)

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2015	2014	2015	2014	2015
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
9,438	16,303	5,427	11,115	15,083
4,151	5,696	12,433	15,990	18,847
734	(22,371)	(5,815)	(38,741)	(46,654)
(10,925)	--	(10,925)	--	--
4,380	6,151	3,287	4,301	9,092
37	133	127	(664)	(534)
(1,117)	868	1,358	(3,193)	(1,930)
2,931	(2,257)	(7,440)	(933)	(347)
(2,024)	(5,082)	(7,396)	4,615	4,923
251	405	(801)	2,421	2,449
(9,680)	(305)	(24,247)	3,740	(5,308)
306	3,999	1,352	2,373	4,904
(118)	1,073	9	(1,750)	(2,546)
(3,504)	(278)	4,854	(865)	1,820
(5,140)	4,335	(27,777)	(1,591)	(201)
(498)	(943)	(1,309)	(1,127)	(1,023)
(7,197)	(3,308)	(12,348)	(20,617)	(26,814)
38,620	--	38,680	--	--
--	(2,051)	--	(2,724)	(3,747)
--	1,016	--	1,016	1,030
--	--	--	--	(9,055)
30,925	(5,286)	25,023	(23,452)	(39,609)
9,917	(5,089)	20,992	(3,270)	(3,317)
(1,031)	7,044	41,895	8,616	34,659
(42,943)	(6,360)	(52,230)	(16,003)	(14,390)
(8,632)	--	(35,884)	(645)	(1,720)
(612)	(228)	(1,658)	(1,657)	(1,898)
682	(164)	1,392	214	489
--	145	--	58,956	59,460
(42,619)	(4,652)	(25,493)	46,211	73,283
(33)	1,171	(4,129)	2,609	(1,496)
(16,866)	(4,432)	(32,375)	23,777	31,977
34,675	46,416	50,184	18,207	18,207
17,809	41,984	17,809	41,984	50,184
4,833	4,339	15,641	14,297	19,663
39	93	93	214	583
37	67	1,346	2,890	2,947

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לתקופה
התאמות לסעיפי רווח והפסד :
פחת והפחתות
שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
הפסד (רווח) ממכירת נכסים מניבים ורכוש קבוע, נטו
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
תמורה ממכירת רכוש קבוע
השקעה בנכסים פיננסים 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
פרעון הלוואות מבעלי עניין
פרעון של הוצאות מימון נדחות
שינוי בהתחייבויות אחרות
תקבולים מהקצאת מניות בחברה

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הוצאות ריבית ששולמו
ריבית שהתקבלה
מס הכנסה ששולם

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

נספח א' - השקעה בחברה מאוחדת Bear Valley

לשנה שהסתיימה ביום	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	
31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר
2014	2014	2015	2014	2015
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
990	-	--	-	--
(556)	-	--	-	--
(24,393)	-	--	-	--
5,212	-	--	-	--
9,692	-	--	-	--
	-	--	-	--
(9,055)	-	--	-	--

הון חוזר למעט מזומנים ושווי מזומנים
 מלאי
 רכוש קבוע
 הכנסות נדחות
 התחייבויות אחרות לזמן ארוך
 עודף שווי הוגן על עלות צירוף עסקים, נטו ממס
 שינוי במזומנים כתוצאה מאיחוד

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.

66.15% מהחברה הם בבעלות סקייליין קנדה-ישראל בע"מ שמרבית מניותיה בבעלות מישורים חברה לפיתוח בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בתל אביב.

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, אופייני לחברת 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 תדווח על תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת. ההתחייבויות השוטפות של החברה כוללות חלויות שוטפות והלוואות לזמן קצר בסך של כ-124,982 אלפי ש"ח, הכוללת הלוואה בגין אתרי הנופש של החברה באונטריו, בסך של כ-99,534 אלפי ש"ח אשר מועד פרעונה הינו מאי, 2016, הלוואה בגין נכסים המוחזקים למכירה בסך של כ-36,616 אלפי ש"ח וכן הלוואות בסך של כ-19,530 אלפי ש"ח לצדדים קשורים. בדוחות המאוחדים ביניים לתשעה חודשים של החברה, לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2015 קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-27,773 אלפי ש"ח. תזרים מזומנים שלילי זה, כאשר קיים, אינו צפוי לפגוע בפעילותה העסקית של החברה, היות ולפי נסיון העבר הגופים הפיננסיים נוהגים למחזר באופן שוטף את האשראי הניתן וכן לאור העובדה כי קיים מספר רב מלווים פוטנציאלי.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

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 מיידי במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למימושם, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמת ודאות 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.

ד. מטבע פעילות ומטבע הצגה

מטבע הפעילות של החברה והחברות הבנות שלה הוא דולר קנדי מלבד חברות בנות הפועלות בארה"ב שמטבע הפעילות שלהן, הוא דולר ארה"ב. בדוח זה ניתן תרגום של הדוחות הכספיים לש"ח, וזאת בהתאם לכללים שנקבעו בתקנות ניירות הערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, המתייחסות לתאגיד אשר מטבע הדיווח שלו אינו השקל. תרגום הנתונים הכספיים מ - דולר קנדי ל - ש"ח נעשה בהתאם לכללים שנקבעו ב- IAS21. בהתאם לכללים אלה: נכסים והתחייבויות תורגמו לפי שער הסגירה לכל תאריך מאזן. הכנסות והוצאות תורגמו לפי שער חליפין ממוצעים בתקופות בהן הן התהוו. אולם, במקרים של עסקאות מהותיות, הכנסות והוצאות מתורגמות לפי שער החליפין כפי שהיו במועד העסקאות עצמן. רכיבים הוניים תורגמו לפי שער החליפין במועדים בהם הם התהוו. הפרשים שנוצרו בעקבות התרגומים האמורים נזקפו לקרן הונית. ניתנים להלן שער חליפין היציגים של הדולר הקנדי לעומת השקל כפי שמתפרסמים על ידי בנק ישראל, לתאריכים רלוונטיים לדוחות כספיים:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015	
3.359	3.303	2.927	שער דולר של קנדה (בש"ח ל - 1 דולר)
3.889	3.695	3.923	שער דולר של ארה"ב (בש"ח ל - 1 דולר)
שיעור השינוי באחוזים:			
2.9%	1%	-13%	שיעור השינוי באחוזים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (ביחס ל-31 בדצמבר של השנה הקודמת):
12%	6%	1%	דולר של קנדה
			דולר של ארה"ב

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

(באלפי ש"ח)

3. עונתיות ושינויים בשערי החליפין

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

החברה מושפעת משינויים בשערי חליפין של הדולר האמריקאי ביחס לדולר הקנדי. מיום 1 בינואר, 2015 ועד ליום 30 בספטמבר, 2015 התחזק דולר ארה"ב ביחס לדולר קנדי בכ- 13%. מיום 1 באוקטובר, 2015 ועד ליום הסמוך למועד פרסום דוחות כספיים אלה נחלש דולר ארה"ב בהשוואה לדולר קנדי בשיעור של כ- 1%.

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 30 בספטמבר		ליום 30 בספטמבר	
2015	2014	2015	2014
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
308,111	297,230	309,303	298,373
19,530	60,055	19,530	60,055
327,641	357,285	328,833	358,428

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 למוסד פיננסי בסך 6,000 אלפי דולר קנדי (כ- 19,000 אלפי שקל) ולהפוך לבעלים של 100% מהנכס. הצדדים הסכימו להשלים את העסקה תוך 90 יום, מותנה בתנאים מקדימים הנהוגים בעסקאות 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 ובאוקטובר 2014 חתמה החברה על הסכם הבנות מחייב עם צד שלישי אשר מחליף את ההסכם המקורי. בחודש יוני, 2015 בוטל הסכם ההבנות כאמור לעיל.

אופציות לעובדים

מימוש אופציות

ביום 23 בינואר, 2015 מימש אחד מעובדי החברה 3,100 אופציות תמורתן הונפקו לו 3,100 מניות רגילות (מחיר מניית החברה ביום העסקה: 22 ש"ח). ביום 1 במרץ, 2015 מימש אחד מעובדי החברה 2,320 אופציות, תמורתן הונפקו לו 2,320 מניות רגילות (מחיר מניית החברה ביום העסקה: 22.63 ש"ח). ביום 16 באפריל, 2015 מימש אחד מעובדי החברה 2,320 אופציות, תמורתן הונפקו לו 2,320 מניות רגילות (מחיר מניית החברה ביום העסקה: 22.44 ש"ח). נכון ליום 30 בספטמבר, 2015 לחברה 373,040 אופציות בלתי ממומשות.

פקיעת אופציות

ביום 19 במרץ, 2015 פקעו 102,460 אופציות שהוחזקו על ידי נושא משרה לשעבר בחברה. ביום 18 במאי, 2015 פקעו 163,320 אופציות שהוחזקו על ידי עובד לשעבר.

מכירת נכסים

במהלך תשעת החודשים של שנת 2015, בהמשך להחלטה שהתקבלה בישיבת דירקטוריון של החברה, החלה הנהלת החברה בהוצאה לפועל של התכנית, למכירת מספר נכסי נדל"ן של החברה, לרבות מלונות וקרקעות המיועדות לפיתוח, איתור קונים ושיווק אקטיבי לצורך מכירתם. הנהלה מאמינה כי מכירת הנכסים כאמור תושלם בתוך שנה אחת. בהתאם לכך, סיווגה החברה את הנכסים הבאים וההתחייבויות הקשורות לנכסים אלה, כמוחזקים למכירה, מתוך יתרות רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בהתאם לנדרש עפ"י תקן IFRS 5: הערך בספרים של הנכסים שסווגו מתוך סעיף נדל"ן להשקעה הינו: 16,157 אלפי דולר קנדי (כ- 47,286 אלפי ש"ח) הערך בספרים של הנכס שסווג מתוך סעיף רכוש קבוע לפי שווי הוגן הינו: 18,734 אלפי דולר קנדי (כ- 54,829 אלפי ש"ח)

ביום 7 במאי, 2015 התקשרה החברה, בהסכם בלתי חוזר למכירת מלוא זכויותיה באחד מנכסי המלונאות שבבעלותה, לצד שלישי בלתי קשור תמורת סך של כ- 12,950 אלפי דולר קנדי (כ- 41,400 אלפי ש"ח). ביום 8 ביולי, 2015 העסקה נסגרה. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים רווח הון בסך של כ- 9,606 אלפי ש"ח, זאת בנוסף להכנסות משיערוך של כ- 5,729 אלפי ש"ח (לפני מס) אשר נרשמו בעבר במסגרת קרן הערכה מחדש.

במהלך חודש מאי, 2015, חברה בת של החברה (60%) חתמה על הסכמים עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה (להלן "הרוכשים"), למכירת קרקעות באתר הנופש בלו מאונטן. ביום 17 ביוני, 2015, הסבו הרוכשים את התנאים והעסקאות הפכו להיות סגורות (Firm Deals). המכירות האמורות טרם הושלמו.

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

(באלפי ש"ח)

5. ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

רכישת נכס

ביום 25 ביוני, 2015, חברה בת של החברה, חתמה על הסכם עם צד שלישי אינו קשור לחברה, לרכישת מלון בדאון טאון קליבלנד, אוהיו, ארה"ב. שטחו של המלון שנרכש הינו כ- 81 אלפי מטר רבוע, הוא מכיל 491 חדרים, 34 אולמות כנסים ו-304 מגרשי חניה. ביום 20 באוקטובר, 2015 חתמה החברה על הסכם עם צד שלישי ("השותף"), אשר חבר לחברה בשיעור החזקה של 50% מהנכס. הרכישה הושלמה ביום 28 באוקטובר, 2015. עלות הרכישה של המלון הסתכמה לסך של כ- 20.5 מיליון דולר אמריקאי (כ- 80 מיליון ש"ח). הרכישה מומנה על ידי הלוואות בעלים של החברה (כ-6.5 מיליון דולר אמריקאי / כ- 25.5 מיליון ש"ח) והשותף (כ- 14.5 מיליון דולר אמריקאי / כ- 57 מיליון ש"ח). מסגרת העסקה, הסכים השותף לשלם לחברה 3.5 מיליון דולר אמריקאי (כ- 13.5 מיליון ש"ח). הנכס צפוי לעבור שיפוץ משמעותי במהלך שלושת-ארבעת השנים הבאות, אשר מתוכנן להיות ממומן על ידי הלוואות מצדדים שלישיים והלוואות בעלים. החברה תממן 25% מהלוואות בעלים אלה. החברה תשמש כמנהלת הנכס. במסגרת ההסכם בין החברה לשותף, הוסכם על מנגנון שיפוי הדדי, לפיו במידה ויגרמו הפסדים כלשהם מפעילות המלון, לרבות אי החזר הלוואות בעלים, כל אחד מהצדדים ישא ב- 50% מאותם ההפסדים. החברה תחזיק ב- 50% ממניות החברה החדשה ותהיה זכאית למנות את רוב הדירקטורים בדירקטוריון. המלון מופעל בדרך של הסכם זכיינות ל- 20 שנה על ידי מריוט רנסנס, כאשר חברה בת של החברה משמשת כזכין. המלון מתופעל על ידי חברת אמברידג' הוספיטליטי בע"מ. הרכישה תטופל כצירוף עסקים על פי IFRS 3.

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.
אחר.

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

לשלושת החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר, 2015				
(בלתי מבוקר)				
סך הכל	אחר	מלונאות	ייזום	נדל"ן להשקעה
300	--	--	300	--
2,574	--	--	--	2,574
71,236	--	71,236	--	--
--	--	--	--	--
152	152	--	--	--
74,262	152	71,236	300	2,574
1,356	--	--	--	1,356
55,270	--	55,270	--	--
428	428	--	--	--
8	--	--	8	--
852	--	--	852	--
3,886	206	3,633	47	--
61,800	634	58,903	907	1,356
12,462	(482)	12,333	(607)	1,218
(734)	--	--	--	(734)
1,116				
2,281				
5,022				
(39)				
(9,606)				
12,954				

הכנסות

מכירה של דירות מגורים ומגרשים
הכנסה מנדל"ן להשקעה
הכנסה ממלונאות
דמי ניהול נכסים
הכנסות מיחידות נופש

עלות המכירות

הוצאות תפעול על נדל"ן להשקעה
הוצאות תפעול אירוח
הוצאות מיחידות נופש
הוצאות מכירה של דירות מגורים ומגרשים
הוצאות פיתוח תקופתיות
פחת

רווח גולמי

שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
הכנסות מימון
רווח ממימוש השקעה
רווח לפני מיסי הכנסה

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

(באלפי ש"ח)

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לשלושת החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר, 2014				
(בלתי מבוקר)				
סך הכל	אחר	מלונאות	ייזום	נדלין להשקעה
213	--	--	213	--
2,802	--	--	2,802	--
2,640	--	--	--	2,640
70,920	--	70,920	--	--
64	--	64	--	--
1,186	1,186	--	--	--
284	--	(3)	287	--
78,109	1,186	70,981	3,302	2,640
159	--	--	159	--
1,258	--	--	--	1,258
54,173	--	54,173	--	--
1,209	1,209	--	--	--
2,763	--	--	2,763	--
702	--	--	702	--
5,463	363	4,603	497	--
65,727	1,572	58,776	4,121	1,258
12,382	(386)	12,205	(819)	1,382
22,371	--	--	--	22,371
2,536				
5,009				
4,733				
(93)				
22,568				

הכנסות

מכירה של בתי דירות
מכירה של דירות מגורים ומגרשים
הכנסה מנדלין להשקעה
הכנסה מאירוח
דמי ניהול נכסים
הכנסות מיחידות נופש
הכנסות אחרות

עלות המכירות

עלות יחידות הדיוור שנמכרו
הוצאות תפעול על נדלין להשקעה
הוצאות תפעול אירוח
הוצאות ניהול נכסים
עלות מלאי מקרקעין שנמכר
הוצאות פיתוח תקופתיות
פחת

רווח גולמי

שינויי בשווי ההוגן של נדלין להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
הכנסות מימון
רווח לפני מיסי הכנסה

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

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לתשעת החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר, 2015				
(בלתי מבוקר)				
סך הכל	אחר	מלונאות	ייזום	נדליין להשקעה
300	--	--	300	--
7,972	--	--	--	7,972
198,615	--	198,615	--	--
295	--	295	--	--
1,946	1,946	--	--	--
209,128	1,946	198,910	300	7,972
3,632	--	--	--	3,632
166,998	--	166,998	--	--
1,899	1,899	--	--	--
49	--	--	49	--
2,611	--	--	2,611	--
11,829	380	11,294	155	--
187,018	2,279	178,292	2,815	3,632
22,110	(333)	20,618	(2,515)	4,340
5,815	--	--	--	5,815
4,086				
8,167				
16,562				
(93)				
(9,606)				
8,809				
994,255	2,602	470,133	208,559	312,961
517,593	16,510	153,058	208,781	139,244
476,662	(13,908)	317,075	(222)	173,717

הכנסות
מכירה של דירות מגורים ומגרשים
הכנסה מנדליין להשקעה
הכנסה ממלונאות
דמי ניהול נכסים
הכנסות מיחידות נופש

עלות המכירות
הוצאות תפעול על נדליין להשקעה
הוצאות תפעול אירוח
הוצאות הפעלת יחידות הנופש
הוצאות מכירה של דירות מגורים ומגרשים
הוצאות פיתוח תקופתיות
פחת

רווחי המגזר
שינויי בשווי ההוגן של נדליין להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
הכנסות מימון
רווח מממוש השקעה
רווח לפני מיסי הכנסה

ליום 30 בספטמבר, 2015
נכסים
התחייבויות

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

(באלפי ש"ח)

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לתשעת החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר, 2014				
(בלתי מבוקר)				
סך הכל	אחר	מלונאות	ייזום	נדליין להשקעה
591	--	--	591	--
12,480	--	--	12,480	--
7,546	--	--	--	7,546
172,200	--	172,200	--	--
201	--	201	--	--
3,679	3,679	--	--	--
287	--	--	287	--
196,984	3,679	172,401	13,358	7,546
661	--	--	661	--
3,347	--	--	--	3,347
149,111	--	149,111	--	--
3,190	3,190	--	--	--
12,324	--	--	12,324	--
3,328	--	--	3,328	--
14,827	747	13,256	824	--
186,788	3,937	162,367	17,137	3,347
10,196	(258)	10,034	(3,779)	4,199
38,741	--	--	--	38,741
7,674	--	--	--	--
10,852	--	--	--	--
15,453	--	--	--	--
(214)	--	--	--	--
15,172	--	--	--	--
1,054,387	9,212	515,034	194,127	336,014
538,880	18,269	205,201	186,534	128,876
515,507	(9,057)	309,833	7,593	207,138

הכנסות

מכירה של בתי דירות
מכירה של דירות מגורים ומגרשים
הכנסה מנדליין להשקעה
הכנסה ממלונאות
דמי ניהול נכסים
הכנסות מיחידות נופש
הכנסות אחרות

עלות המכירות

עלות מכירת בתי דירות
הוצאות תפעול על נדליין להשקעה
הוצאות תפעול אירוח
הוצאות הפעלת יחידות הנופש
הוצאות מכירה של דירות מגורים ומגרשים
הוצאות פיתוח תקופתיות
פחת

רווחי המגזר

שינויי בשווי ההוגן של נדליין להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
הכנסות מימון
רווח לפני מיסי הכנסה

ליום 30 בספטמבר, 2014

נכסים
התחייבויות

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

(באלפי ש"ח)

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2014				
(מבוקר)				
סך הכל	אחר	מלונאות	ייזום	נדל"ן להשקעה
599	--	--	599	--
12,677	--	--	12,677	--
10,309	--	--	--	10,309
230,283	--	230,283	--	--
1,111	--	975	--	136
4,774	4,774	--	--	--
405	--	--	--	405
260,158	4,774	231,258	13,276	10,850
670	--	--	670	--
4,068	--	--	--	4,068
201,490	--	201,490	--	--
4,418	4,418	--	--	--
12,949	--	--	12,949	--
3,391	--	--	3,391	--
17,522	483	16,531	508	--
244,508	4,901	218,021	17,518	4,068
15,650	(127)	13,237	(4,242)	6,782
46,654	--	--	--	46,654
10,403				
10,980				
21,230				
(583)				
20,274				
1,126,355	9,710	559,926	206,696	350,023
595,776	19,786	217,291	202,084	156,615
530,579	(10,076)	342,635	4,612	193,408

הכנסות

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

עלות המכירות

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

רווחי המגזר

שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
הכנסות מימון
רווח לפני מיסי הכנסה

ליום 31 בדצמבר, 2014

נכסים
התחייבויות

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 הנדליין לנאמן והנפקת הנקודות נועדה לשקף את מכירות בפועל.

ליום 30 ביוני, 2015, מכרה SVOC סך של 604,339 נקודות ויש בידיה מלאי נקודות של 500,661. 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 עלויות התפעול, השיווק, קידום עסק יחידות הנופש, הוצאות המכירה, הניהול והקמת העסק, נזקפות לרווח וההפסד עם התהוותן.

7. רכוש קבוע

החברה והחברות הבנות שלה נדרשות מעט לעט לערוך הערכות שווי של נכסיהן השונים, כחלק מעמידה בהסכמי ההלוואות עם מוסדרות פיננסיים. נכסים אלה נכללו תחת "יתרת רכוש קבוע, לפי עלות" ולא נמדדו לפי שוויים ההוגן בדוחותיה המאוחדים של החברה. בדוחותיה הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2014 דיווחה החברה את שוויים ההוגן של הנכסים הבאים:

הנכס	שווי הוגן באלפי ש"ח	שווי לפי עלות בניכוי פחת ליום 30 בספטמבר, 2015	תאריך הערכת השווי	רמה	בסיס הערכת השווי	הנחות/תחזיות העיקריים ששימשו בביצוע ההערכה
Horseshoe Valley Resort, Barrie, Ontario, Canada	153,359	109,845	דצמבר, 2014	רמה 3	היוון תזרימי מזומנים באמצעות גישת היוון ההכנסות	ה-NOI* השנתי המיוצב עומד על כ- 5.2 מיליון דולר קנדי (כ-15 מיליון ש"ח) שיעור היוון: 10.5% שיעור תפוסה מיוצב: 53% מספר חדרי מלון מיוצב: 101 שיעור ה- CAP הינו: 8%
Deerhurst Resort, Huntsville, Ontario, Canada	192,870	65,661	דצמבר, 2014	רמה 3	היוון תזרימי מזומנים באמצעות גישת היוון ההכנסות	ה-NOI* השנתי המיוצב עומד על כ- 6.8 מיליון דולר קנדי (כ-19.8 מיליון ש"ח) שיעור היוון: 10.5% שיעור תפוסה מיוצב: 50% מספר חדרי מלון מיוצב: 445 שיעור ה- CAP הינו: 8.25% גידול מספר החדרים המנוהלים ב-80 ל-445

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

(באלפי ש"ח)

7. רכוש קבוע (המשך)

הנכס	שווי הוגן באלפי ש"ח	שווי לפי עלות בניכוי פחת ליום 30 בספטמבר, 2015	תאריך הערכת השווי	רמה	בסיס הערכת השווי	הנחות/תחזיות העיקריים ששימשו בביצוע ההערכה
Hyatt Regency Arcade Hotel, Cleveland, Ohio, USA	148,416	104,463	מרץ, 2015	רמה 3	היוון תזרימי מזומנים באמצעות גישת היוון ההכנסות	ה-NOI* השנתי המיוצב עומד על כ- 4.5 מיליון דולר קנדי (כ-13.1 מיליון ש"ח) שיעור היוון: 10% שיעור תפוסה מיוצב: 66% מספר חדרי מלון מיוצב אחרי השלמת השיפוצים: 293 שיעור ה-CAP הינו: 8%

* ה-NOI מוגדר כרווח מפעולות רגילות בנטרול פחת

8. ארועים לאחר תאריך הדיווח

1. לעניין רכישת מלון בקליבלנד, אוהיו, ארה"ב ראה באור 5 לעיל.

2. ביום 21 באוקטובר, 2009 הוגשה למשרדי החברה האם (מישורים חברה לפיתוח בע"מ) תביעה משפטית. לפרטים נוספים ראה באור 21 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2014. התביעה כאמור, אשר עמדה ביום 28 באוקטובר, 2015 על סך של כ-5,448 אלפי ש"ח, נדחתה, מבלי שנפסקו הוצאות.

3. ביום 29 באוקטובר, 2015 מכרה החברה את כל השקעתה (9.07%) בחברת King Edward Realty Inc, אשר מחזיקה במלון קינג אדוארד בדאון טאון טורונטו, בתמורה לסך של כ-5,164 אלפי דולר קנדי (כ-15,113 אלפי ש"ח). כנגד ההחזקות כאמור, לא קיימת משכנתא או הלוואה כלשהי. החברה מצפה להכיר ברווח של כ-550 אלפי דולר קנדי (כ-1,600 אלפי ש"ח) לפני מס. ליום 30 בספטמבר, 2015 רווח משערוך ההשקעה, בניכוי מס, בסך של כ-477 אלפי דולר קנדי (כ-1,396 אלפי ש"ח) נרשם במסגרת הרווח הכולל האחר.



SKYLINE

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

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

ליום 30 בספטמבר, 2015

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2015

תוכן עניינים :

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



גיא גופר יהב גילמן אודם ושות'
רואי חשבון

לכבוד

Skyline International Development Inc. 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 30 בספטמבר 2015 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

תל אביב, 12 בנובמבר 2015

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

ליום		
31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר
2014	2014	2015
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
7,013	5,711	611
1,767	185	1,915
39	655	292
8,819	6,551	2,818
122	107	96
5,376	6,051	6,301
84,546	91,807	85,858
78,096	78,967	81,936
168,140	176,932	174,191
176,959	183,483	177,009
1,598	1,598	-
11,616	11,819	6,673
114	309	95
2,285	3,049	1,263
15,613	16,775	8,031
4,600	11,697	14,388
6,359	6,363	-
10,959	18,060	14,388
26,572	34,835	22,419
150,387	148,648	154,590
176,959	183,483	177,009

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 הכנסות לקבל
 הוצאות מראש

נכסים בלתי שוטפים

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

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לזמן ארוך

הלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות
 הלוואות מבעלי עניין

הון עצמי המיוחד לבעלים של החברה

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

ואדים שוב
 סמנכ"ל כספים

מייקל סנייד
 מנכ"ל

גיל בלוטרייד
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 12 בנובמבר, 2015

SKYLINE INTERNATIONAL DEVELOPMENT INC.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה
(באלפי דולר קנדי)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		
30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2014	31 בדצמבר 2014
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
54	189	158	390	1,998	
93	43	233	529	607	
(39)	146	(75)	(139)	1,391	
7	4	42	26	41	
881	1,498	2,687	3,005	2,870	
(927)	(1,356)	(2,804)	(3,170)	(1,520)	
84	128	456	488	641	
1	23	16	56	75	
-	-	-	-	125	
800	654	2,399	1,961	2,615	
3,004	2,946	1,160	1,386	689	
2,794	2,139	315	(255)	1,343	
263	361	925	1,021	346	
3,057	2,500	1,240	766	1,689	
מחזור הפעולות					
עלות המכירות					
רווח (הפסד) גולמי					
הוצאות שיווק ומכירה של נדל"ן					
הוצאות הנחלה וכלליות					
הפסד מפעולות רגילות					
הוצאות מימון					
הכנסות מימון					
הכנסות אחרות					
הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות					
רווח (הפסד) מחברות מוחזקות					
רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה					
מסים על הכנסה					
רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה					

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

3,057	2,500	1,240	766	1,689	רווח לתקופה
					רווח כולל אחר :
					סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
-	(1)	123	(26)	(53)	רווחים (הפסדים) מהערכה מחדש של רכוש קבוע
-	1	(32)	7	16	מסים על ההכנסה המתייחסים להערכה מחדש של רכוש קבוע
					סכומים שישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
477	-	477	-	-	שיערוך של השקעה מוחזקת למכירה
1,032	452	2,353	365	1,006	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
4,566	2,952	4,161	1,112	2,658	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 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015	2014	2015	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,689	766	1,240	2,500	3,057	רווח לתקופה
40	32	26	13	9	התאמות:
484	360	298	120	67	פחת והפחתות
(2,615)	(1,961)	(2,399)	(653)	(800)	ריבית בגין הלוואות מבעלי עניין
(689)	(1,386)	(1,160)	(2,946)	(3,004)	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(165)	(208)	(293)	42	(322)	הפסד (רווח) מחברות מוחזקות
(346)	(1,021)	(998)	(361)	(336)	הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות
(1,225)	(259)	(401)	(453)	(249)	שינוי במסים נדחים, נטו
(355)	604	(1,041)	412	(31)	שינוי בהוצאות מראש והכנסות לקבל
(3,182)	(3,073)	(4,728)	(1,326)	(1,609)	שינוי בספקים ונותני שירותים
(93)	(70)	-	(29)	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(9,361)	(10,973)	11,189	(2,828)	3,048	רכישת רכוש קבוע
(9,454)	(11,043)	11,189	(2,857)	3,048	שינוי בהלוואות ובהשקעות בחברות מוחזקות, נטו
-	-	(1,598)	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(531)	(203)	(11,600)	-	(3,002)	פרעון אשראי לזמן ארוך
19,132	18,982	335	44	335	פרעון הלוואות מבעלי עניין
18,601	18,779	(12,863)	44	(2,667)	תמורה מהנפקת מניות
5,965	4,663	(6,402)	(4,139)	(1,228)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
1,048	1,048	7,013	9,850	1,839	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
7,013	5,711	611	5,711	611	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
104	76	55	48	(0)	הוצאות ריבית ששולמו
(75)	(56)	(16)	(33)	(1)	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 30 בספטמבר, 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.