

SKYLINE

INVESTMENTS

Skyline Investments Inc.

(לשעבר: Skyline International Development Inc.)

חברה המאוגדת לפי דיני אונטריו

(“החברה”)

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2016



פרק א' - דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2016

פרק ב' - דוחות כספיים מאוחדים בדולר קנדי (באנגלית), ליום 30 ביוני 2016

פרק ג' - דוחות כספיים מאוחדים בשקלים חדשים (בעברית), ליום 30 ביוני 2016

פרק ד' - מידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2016

פרק ה' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

פרק ו' - הערכת שווי מהותית מאד – Blue Mountain Lands

פרק ז' - הערכת שווי מהותית מאד בגין קביעת שווי הוגן של התמורה הצפויה ממכירת

פרויקט Port McNicoll

**דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה
לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016**

ת ו כ ן

עמוד

3	כללי
6	הסברי דירקטוריון למצב עסקי התאגיד
17	נזילות
17	גילוי בדבר תזרים מזומנים
19	מקורות מימון
19	חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
19	ארועים לאחר תאריך הדיווח
19	דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון
19	עמידת החברה באמות מידה פיננסיות
21	הערכות שווי מהותיות מאד
23	גילוי למחזיקי אגרות החוב של החברה

דירקטוריון Skyline Investments Inc (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016 (להלן: "תקופת הדוח") ובו הסברים לגבי האירועים והשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח.

הדו"ח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970 (להלן: "התקנות").

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

א. כללי

לחברה ארבעה תחומי פעילות: (1) ייזום, פיתוח וניהול פרויקטים בנדל"ן בקנדה, לרבות ניהול והשבתת קרקעות; (2) נדל"ן להשקעה והשבתת נכסים מניבים; (3) ניהול של מלונות ואתרי נופש בקנדה; (4) ניהול של מלונות ואתר נופש בארצות הברית. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3 להלן.

האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה הינם קנדה וארה"ב, וכן הנכסים של החברה ממוקמים בקנדה ובארה"ב.

לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה ראה סעיף 2 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה, אשר פורסם ביום 29 במרץ, 2016 (אסמכתא: 2016-01-016674) (להלן: "הדוח התקופתי"). להסבר על פיצול תחומי הפעילות, ראה באור 35 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015.

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

עדכון מידע שהובא בדוח התקופתי:

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

- ביום 16 בפברואר, 2016, דירקטוריון החברה מינה את מר בלייק לאיין לתפקיד מנכ"ל החדש של החברה החל מיום 17 בפברואר, 2016, זאת חלף סיום תקופת כהונתו של מר מייקל סנייד (לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 17 בפברואר 2016 אסמכתא: 2016-01-029515). תנאי הכהונה של מר לאיין, אשר אושרו בישיבת דירקטוריון החברה מיום 16 בפברואר 2016, הינם דומים בהיקפם לתנאי כהונתו של מר סנייד. במסגרת תנאי כהונתו, בין היתר, העמידה החברה למר בלייק לאיין הלוואה בסך של כ- 4,800 אלפי ש"ח, וביום 29 במאי, 2016 הונפקו 200,000 מניות של החברה לתאגיד בבעלותו המלאה של מר בלייק לאיין, אשר מוחזקות בנאמנות עבור החברה עד לפירעון ההלוואה האמורה וממששות כבטוחה להבטחת פירעונה. לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו של מר בלייק לאיין, ראה באור 5א' לדוחות הכספיים המאוחדים וכן דוח מידי של החברה מיום 19 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-029829).

- במהלך חודש פברואר, 2016 מסרה החברה לרוכש, את אחת הקרקעות שנמכרו באתר הנופש Blue Mountain במהלך שנת 2015 (לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 18 ביוני, 2015 אסמכתא: 2015-01-050946). בגין העסקה האמורה הכירה החברה בתקופת הדוח בהכנסה בסך של כ- 2,168 אלפי דולר קנדי, כנגד ההכנסה, נרשמו בגין עסקה זו עלויות בסך של כ- 2,124 אלפי דולר קנדי (מתוך האמור, סך של כ- 1,901 אלפי דולר קנדי בגין רווחי שערך שהוכרו בעבר).

- ביום 5 במרץ, 2016 פקעו כתבי אופציה (סדרה 1). לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה, שפורסם ביום 7 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-000903).

- ביום 18 במרץ, 2016, חברה בת (50%) התקשרה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בארה"ב במסגרתו תועמד לה הלוואה בסכום של 12,350 אלפי דולר ארה"ב בגין מלון ה-Renaissance והלוואה בסכום של 16,800

אלפי דולר ארה"ב לביצוע השבחה ושדרוג הנכס. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה, שפורסם ביום 20 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-009369).

- במהלך תקופת הדוח, מסרה החברה 52 יחידות דיור לרוכשים והכירה בהכנסה בסך של כ-15,637 אלפי דולר קנדי, הכולל הכנסות בסך של כ-885 אלפי דולר קנדי שהוכרו בגין מכירת ריהוט. החברה נמצאת בעיצומו של תהליך מסירת 4 דירות נוספות שנמכרו בפרוייקט ה-Copeland House לרוכשים.
- בחודש אפריל, 2016 דיווחה החברה על התקשרותה בשלושה הסכמים למכירת שלושה מתחמי קרקע נוספים בפרוייקט Blue Mountain לצד שלישי. לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 10 באפריל, 2016 אסמכתא: 2016-01-044947. נכון למועד דוח זה, הקונה טרם הסב את תנאי בדיקת הנאותות ככל הקשור לשניים מתוך שלושה מתחמים, הצדדים החליטו לחדש משא ומתן לעניין המתחם השלישי בנוסף להתעניינות מצד שלישי נוסף.
- בחודש יוני 2016, חתמה חברה מאוחדת (100%) על הסכם מכירה מותנה למכירת מלון ה-Pantages לצד שלישי, בתמורה לסך של כ-34,000 אלפי דולר קנדי. ביום 18 ביולי, 2016 הסב הרוכש את התנאים והשלמת העסקה צפויה להתקיים ביום 18 באוגוסט, 2016. עם השלמת העסקה, צפויה החברה לרשום תזרים חיובי של כ-18,000 אלפי דולר קנדי ולהכיר ברווח לפני מס של כ-8,500 אלפי דולר קנדי בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2016. ראה דוח מיידי של החברה מיום 22 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-030054).
- בחודש יוני 2016, חתמה חברה מאוחדת (100%) על הסכם מכירה מותנה למכירת פרוייקט ה-Port McNicoll לצד שלישי, בתמורה לסך של כ-41,360 אלפי דולר קנדי ב-120 תשלומים שווים, הנושאים 2% ריבית. השלמת העסקה צפויה להתקיים במהלך הרבעון הראשון לשנת 2017. לפרטים נוספים ראה באור 5ח' ודוח מיידי של החברה מיום 7 ביוני 2016 (אסמכתא מספר: 2016-01-046605).
- בחודש יוני 2016 חברה מאוחדת (100%) עמדה בכל הדרישות המוסד הבנקאי על מנת להיות זכאית למימון בסך של כ-30,000 אלפי דולר קנדי לפרוייקט ה-Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst וכן קו לערבויות בנקאיות בגובה כ-2,000 אלפי דולר קנדי לליווי בניה. לאור עמידה בתנאים כאמור, המימון הועמד לרשות החברה. ליום 30 ביוני, 2016, החברה טרם השתמשה במימון זה. לפרטים נוספים ראה באור 5ט' ודוח מיידי של החברה מיום 20 ביוני 2016 (אסמכתא: 2016-01-052884).
- בחודש יוני 2016 אישרה האסיפה הכללית עדכון למדיניות התגמול של החברה לצורך התאמתה לתיקונים לחוק החברות ותקנות מכוחו אשר נכנסו לתוקף ביום 3 באפריל 2016. לנוסח מדיניות התגמול לאחר עדכונה כאמור, ראו דוח מיידי של החברה מיום 19 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-029832). כמו כן, במסגרת אסיפה זו אושר חידוש כהונה של הדירקטורים הקיימים וכן מונה דירקטור חדש.
- ביום 30 ביוני 2016 הודיעה החברה (אסמכתא: 2016-01-071371), כי מר גיל בלוטרייך מנהל משא ומתן ראשוני עם מר אלכס שניידר להסכם שליטה משותפת במישרים. לפרטים נוספים ראה הדוח המיידי כאמור לעיל.
- ביום 4 ביולי 2016 שונה שם החברה מ-Skyline International Development Inc. ל-Skyline Investments Inc.
- בחודש יולי 2016 החלה מיטב דש טרייד בע"מ לפעול כעושת שוק במניות החברה, חלף אקסלנס נשואה שירותי בורסה בע"מ.

- ביום 14 ביולי, 2016, בהמשך לפרסום תשקיף מדף בשנת 2014, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א') וגייסה סך של 128,240 אלפי ש"ח (כ- 43,200 אלפי דולר קנדי, ברוטו לפני עלויות). אגרות החוב (סדרה א') תישאנה ריבית שנתית נומינלית של 5.2%, שתשולם אחת לחצי שנה. לפרטים נוספים ראה באור 7א' לדוחות הכספיים המאוחדים ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 12 ביולי 2016 ודוח מיידי של החברה על תוצאות ההנפקה (אסמכתאות: 2016-01-080836 ו-2016-01-082768, בהתאמה).
- יתרת ההלוואה, שעמדה ליום 30 ביוני, 2016 על סך של כ- 32,313 אלפי דולר קנדי, בגין אתרי נופש Horseshoe ו-Deerhurst, נפרעה במלואה בתאריך 21 ביולי, 2016. לפרטים ראה באור 17ט' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2015.

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

1.1 המצב הכספי

הסבר	גידול (קיטון)		31.12.2015	30.6.2016	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
מזומנים ושווי מזומנים	(14.2)	(2,013)	14,204	12,191	
כ-11,700 אלפי דולר קנדי מהגידול בסעיף הלקוחות, נובע כתוצאה ממסירת דירות לרוכשים בפרוייקט ה- Copeland House. מסירת הדירות בקנדה מורכבת לרוב משני שלבים - שלב מסירת החזקה לרוכש ושלב הסגירה הפיננסית, כאשר החברה מקבלת את הכסף בגין הדירות. הנהלת החברה צופה כי הסגירה הפיננסית תתבצע במהלך חודשי ספטמבר-נובמבר השנה. גידול בסך של כ- 3,100 אלפי דולר קנדי נובע מגידול ביתרת החייבים ויתרות החובה, שחלקו הניכר מוסבר על ידי מתן הלוואה (VTB - Vendor Take Back) לרוכש הקרקע באתר הנופש Blue Mountain בסך של כ- 1,500 אלפי דולר קנדי. כמו כן, גידול נוסף בסך של כ-1,100 אלפי דולר קנדי בסעיף פקדונות בבנק לז"ק, שהשימוש בהם מוגבל. גידול זה נובע בעיקר מסיווג סכומים מסעיף הפקדונות המוגבלים לזמן ארוך.	96.6	16,436	17,023	33,459	לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הוצאות מראש ופקדונות בבנק לז"ק שהשימוש בהם מוגבל
במקביל לגידול בסעיף הלקוחות, כפי שפורט לעיל, חל קיטון בסעיף מלאי נדל"ן לז"ק עם מסירת הדירות לרוכשים, בסך של כ- 14,500 אלפי דולר קנדי. כמו כן, במהלך התקופה השוטפת השקיעה החברה במלאי הנדל"ן שברשותה כ-2,600 אלפי דולר קנדי.	(18.2)	(11,944)	65,743	53,799	מלאי נדל"ן וקרקע לז"ק ולז"א ומלאי אחר
במהלך תקופת הדיווח סיווגה החברה סך של כ- 16,600 אלפי דולר קנדי (כ-18,900 אלפי דולר קנדי לפני ביצוע הפחתה - לפרטים נוספים ראה באור 5' בדוחות הכספיים המאוחדים) מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף נכסים מוחזקים למכירה, בגין מרכיב הקרקע בפרוייקט Port McNicoll. קרקעות Blue Mountain שסווגו לנכסים מוחזקים למכירה בתאריך 30 ביוני, 2015, אשר שוויים ההוגן במועד הסיווג המקורי עמד על 9,500 אלפי דולר קנדי, סווגו בחזרה לנדל"ן להשקעה, בהתאם לכללי IFRS 5. החברה פועלת מול הרשויות המקומיות לקבלת ההיתרים הדרושים לצורך השלמת המכירה. כמו כן, חלק מהקרקעות באתר הנופש Blue Mountain, שנמכרו במהלך שנת 2015 וששוויין בספרים עמד על כ- 2,000 אלפי דולר קנדי, נמסרו לרוכש במהלך הרבעון הראשון של השנה.	15.8	5,192	32,891	38,083	נכסים מוחזקים למכירה

1.1 המצב הכספי (המשך)

הסבר	גידול (קיטון)		31.12.2015	30.6.2016	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
במהלך תקופת הדיווח סיווגה החברה קרקעות בפרוייקט Port McNicoll, בשווי של כ- 18,900 אלפי דולר קנדי לסעיף נכסים מחזקים למכירה. מנגד, סיווגה החברה קרקעות באתר הנופש Blue Mountain מסעיף נכסים מוחזקים למכירה בחזרה לסעיף נדל"ן להשקעה (ראה לעיל). עם ביצוע הסיווג כאמור, שוערכו קרקעות באתר הנופש Blue Mountain. כתוצאה משיערוך זה, רשמה החברה הכנסות משערוך בסך של כ- 5,500 אלפי דולר קנדי (ראה ניתוח בדוח רווח והפסד להלן).	(4.4)	(4,096)	93,158	89,062	נדל"ן להשקעה
פקדונות בסך של כ- 1,100 אלפי דולר קנדי סווגו מסעיף זה לסעיף פקדונות לז"ק שהשימוש בהם מוגבל (ראה לעיל).	(61.1)	(1,370)	2,243	873	פקדונות לז"א שהשימוש בהם מוגבל
במהלך תקופת הדיווח חידשה החברה את הרכוש הקבוע שברשותה בסך של כ- 2,800 אלפי דולר קנדי, מתוכו סך של כ- 1,900 אלפי דולר קנדי הושקעו באתר הסקי Horseshoe. בימים אלה מקימה החברה רכבל חדיש באתר זה, לרווחת המבקרים בו. קיטון בסך של כ- 5,400 אלפי דולר קנדי נובע מהפרשי שער בין הדולר האמריקאי לדולר קנדי (ליום 30 ביוני, 2016, נחלש הדולר האמריקאי ביחס לקנדי בכ- 6.6% בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2015). יתר הקיטון נובע מפחת.	(4.1)	(6,006)	146,051	140,045	רכוש קבוע, לפי עלות
עיקר הקיטון בנכסי מס נדחה נובעים מניצול הפסדים מועברים	(3.6)	(364)	10,032	9,668	מיסים נדחים
	(1.1)	(4,192)	381,858	377,666	סה"כ נכסים

1.1 המצב הכספי (המשך)

הסבר	גידול (קיטון)		31.12.2015	30.6.2016	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הגידול נטו נובע מניצול ליווי בנקאי, בין היתר בגין פרוייקט Port McNicoll, פרוייקט Copeland House, הלוואה שניטלה בגין הקמת רכבל חדש באתר הנופש Horseshoe והלוואת בגין שירות קרקעות באתר נופש Blue Mountain, זאת כנגד פרעונות שוטפים של הלוואות לזמן ארוך וכן השפעת קיטון בשע"ח של הדולר האמריקאי כנגד הקנדי, שהביאו לקיטון ביתרת ההלוואות במטבע האמריקאי כשהן מתורגמות לדולר הקנדי.	4.5	5,212	114,870	120,082	אשראי ממוסדות כספיים שוטף ובלתי שוטף
במהלך תקופת הדיווח פרעה החברה את כל יתרות ההלוואה לבעלי עניין.	(99.8)	(6,723)	6,739	16	הלוואות מבעלי עניין
עיקר הקיטון מוסבר בירידה ביתרת הספקים בסך של כ- 2,500 אלפי דולר קנדי וירידה בסעיף הזכאים ויתרות זכות בסך של כ- 1,800 אלפי דולר קנדי.	(12.8)	(3,965)	30,965	27,000	ספקים, סכומים לשלם, זכאים ויתרות זכות, הכנסות מראש
הירידה בסעיף ההתחייבות בגין פקדונות רוכשים נובע ממסירת דירות לרוכשים בפרוייקט ה- Copeland House באתר הנופש Horseshoe.	(25.6)	(1,634)	6,379	4,745	התחייבויות בגין פקדונות לרוכשים
עיקר הגידול נובע מהנכסים המניבים בארה"ב	924.3	1,026	111	1,137	מסים שוטפים לשלם
עיקר הקיטון נובע מהפסד שנרשם בגין ירידת ערך פרוייקט Port McNicoll	(4.9)	(1,843)	37,616	35,773	מסים נדחים
סך הנכסים ביחס לסך ההון עמד לתקופה השוטפת על 46%, זאת בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2015, בו היחס עמד על כ-44%.	(3.9)	(8,268)	212,074	203,806	סה"כ התחייבויות
עיקר הגידול בהון מוסבר מגידול ביתרת הון המיעוט, עקב סיווג הלוואות בעלים של שותף החברה במלון ה- Renaissance להון.	2.4	4,076	169,784	173,860	סה"כ הון

1.2 תוצאות הפעילות לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016 (מאוחד)

הסבר	גידול (קיטון)		4-6/2015	4-6/2016	גידול (קיטון)		1-6/2015	1-6/2016	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הגידול במחזור נובע משתי סיבות עיקריות - גידול במחזור הפעולות של מגזר המלונאות בארה"ב, בעיקר מאיחוד לראשונה של מלון ה-Renaissance בקליבלנד והכרה בהכנסות ממסירת דירות באתר הנופש Horseshoe. הגידול לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016 נבע מסיבות דומות. לפרטים נוספים וניתוח מקיף ראה סעיף מגזרים להלן.	80.0	14,421	18,032	32,453	89.3	37,999	42,550	80,549	מחזור הפעולות
הסיבות לגידול בשישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016, דומות לרוב לסיבות שגרמו לשינוי בהכנסות, כאמור לעיל. כתוצאה ממאמצי הניהול של החברה, הוצאות התפעול של מגזרים מניבים גדלו בקצב נמוך יותר מההכנסות.	74.8	12,317	16,458	28,775	88.1	32,594	37,000	69,594	עלות המכירות וההשכרה לפני סעיפי פחת והפחתות
בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016 נרשם שיעור NOI בסך של כ-13.55% ושל כ-11.24% בהתאמה, זאת בהשוואה לתקופות מקבילות אשתקד, בהן נרשם כ-13.04% וכ-8.73%.	133.7	2,104	1,574	3,678	97.4	5,405	5,550	10,955	Net Operating Income (NOI)*
בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016 נרשם שיעור רווח גולמי בסך של כ-6.29% והפסד גולמי של כ-1.6% בהתאמה, זאת בהשוואה לתקופות מקבילות אשתקד, בהן נרשם כ-7.15% וכ-2% אלמלא ההפסד מירידת ערך מלאי קרקעות כמפורט בסעיף עלות המכירות וההשכרה שיעור הרווח הגולמי לשישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016 היה כ-9.58% וכ-6.51% בהתאמה.	(245.3)	(883)	360	-523	67.1	2,043	3,044	5,087	רווח גולמי
									* רווח גולמי לפני הוצאות פחת והפסד מירידה השווי מימוש נטו של מלאי נדל"ן

1.2 תוצאות הפעילות לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016 (מאוחד) (המשך)

הסבר	גידול (קיטון)		4-6/2015	4-6/2016	גידול (קיטון)		1-6/2015	1-6/2016	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
ברבעון השוטף רשמה החברה הכנסות משיערוך בסך של כ-5,500 אלפי דולר קנדי מקרקעות באתר הנופש Blue Mountain, כאשר במקביל נרשמה הוצאה בסך של כ-2,200 אלפי דולר קנדי בירידת ערך קרקעות בפוייקט Port McNicoll (ראה באור 5 ח' לדוחות הכספיים המאוחדים) ההפרש נבע בעיקר מעלויות שהושקעו. בתקופה המקבילה אשתקד, ההכנסות משיערוך נבעו בעיקר מעליה בשווי ההוגן של קרקעות באתר הנופש Blue Mountain. הגידול בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2016 ו-2015 נבעו מסיבות דומות, היות ובשני המקרים השינוי התרחש ברבעון השני. לדוחות אלה מצורפת הערכת השווי של קרקעות Blue Mountain.	30.4	673	2,211	2,884	29.6	638	2,152	2,790	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול בסך של כ-300 אלפי דולר קנדי בתקופה השוטפת נבע בעיקר מעלויות הפרישה של מנכ"ל החברה לשעבר	30.2	240	795	1,035	16.3	302	1,857	2,159	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול בעלויות המימון נבע בעיקר מגידול ביתרת ההלוואות בתקופה השוטפת בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (ראה מאזן).	16.9	316	1,871	2,187	17.8	645	3,624	4,269	הוצאות מימון, נטו
	94	(141)	-150	(291)	(548)	307	-56	251	מסים על הכנסה
	173.3	(617)	(356)	(973)	(132.4)	1,544	(1,166)	378	רווח (הפסד) לתקופה

1.3 מגזרי פעילות

א. נדל"ן להשקעה

הסבר	גידול (קיטון)		4-6/2015	4-6/2016	גידול (קיטון)		1-6/2015	1-6/2016	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הגידול בהכנסות נובע בעיקר מגידול בשיעור התפוסה באתר הנופש Blue Mountain.	12.3	105	851	956	12.2	208	1,703	1,911	הכנסות
הקיטון בעלויות נובע בעיקר מניהול עלויות יעיל יותר	(1.1)	(4)	350	346	(9.9)	(71)	718	647	עלות ההכנסות
	21.8	109	501	610	28.3	279	985	1,264	רווח גולמי

ב. ייזום

הסבר	גידול (קיטון)		4-6/2015	4-6/2016	גידול (קיטון)		1-6/2015	1-6/2016	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
החברה הכירה בהכנסות ממסירת יחידות דיור הפרוייקט ה-Copeland House בסך של כ- 15,600 אלפי דולר קנדי וכן בהכנסות בסך של כ- 2,700 אלפי דולר קנדי ממסירת קרקע וקוטגי באתר Blue Mountain ו-Deerhurst בהתאמה. ההכנסות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016 נבעו ממסירת דירות בפרוייקט ה-Copeland House באתר הנופש Horseshoe.		4,801	-	4,801		18,335	-	18,335	הכנסות
הסיבות לגידול בסעיף עלות ההכנסות בתקופה השוטפת נובעות בעיקר מהסיבות לגידול בהכנסות.	2,095	7,080	338	7,418	3,360	20,226	602	20,828	עלות ההכנסות
החברה הפסד מירידה בשווי מימוש נטו של מלאי קרקעות בסך של כ- 2,700 אלפי דולר קנדי.	674.3	(2,279)	(338)	(2,617)	314.1	(1,891)	(602)	(2,493)	רווח (הפסד) גולמי

1.3 מגזרי פעילות (המשך)

ג. מלונאות ואתרי נופש בקנדה

הסבר	גידול (קיטון)		4-6/2015	4-6/2016	גידול (קיטון)		1-6/2015	1-6/2016	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הקיטון בהכנסות המגזר נבע בעיקר ממכירת מלון ה-Cosmopolitan, אשר נמכר ביולי 2015, שתרם בתקופה מקבילה כ- 1,500 אלפי דולר קנדי להכנסות ומתנאי מזג אוויר בלתי רגילים ששררו באתר הנופש Horseshoe Resort בתקופת החורף והביאו לירידה משמעותית בכמות השלגים. תנאי מזג אוויר אלו באו לידי ביטוי בירידה חד פעמית של כ-1,500 אלפי דולר קנדי בהכנסות האתר. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2016 עיקר הקיטון נבע מהפסקת איחוד פעילות מלון ה-Cosmopolitan.	(8.5)	(935)	10,995	10,060	(13.5)	(3,563)	26,448	22,885	הכנסות
הקיטון בעלות ההכנסות נבע בעיקר ממכירת מלון ה-Cosmopolitan שתרם כ- 1,500 אלפי דולר קנדי לעלויות המגזר בשנה שעברה לצד צמצום עלויות בעיקר באתר הסקי Horseshoe. צמצום זה גרם במידת מה למזעור השפעת מזג האוויר על ההכנסות כאמור לעיל.	(2.7)	(308)	11,419	11,111	(8.4)	(2,111)	25,054	22,943	עלות ההכנסות
הירידה ברווחיות נגרמה ברובה מתנאי מזג אוויר בלתי רגילים ששררו באתר הנופש Horseshoe Resort בתקופת החורף והביאו לירידה משמעותית בכמות השלגים אשר באה לידי ביטוי בירידה חד פעמית של כ-1,500 אלפי דולר קנדי ברווחיות האתר.	147.9	(627)	(424)	(1,051)	(104)	(1,452)	1,394	(58)	רווח גולמי

1.3 מגזרי פעילות (המשך)

ד. מלונאות ואתר נופש בארה"ב

הסבר	גידול (קיטון)		4-6/2015	4-6/2016	גידול (קיטון)		1-6/2015	1-6/2016	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הגידול נבע בעיקר מאיחוד לראשונה של מלון ה-Renaissance בקליבלנד, שתתם במהלך התקופה השוטפת כ- 17,800 אלפי דולר קנדי למחזור וכן שיפור ניכר וגידול בסך של כ- 4,600 אלפי דולר קנדי בהכנסות מאתר הנופש Bear Valley. מתוך הגידול האמור, סך של כ- 1,000 אלפי דולר קנדי נבע מהפרשי שער בין דולר אמריקאי לדולר קנדי.	176.7	10,604	6,001	16,605	168.9	23,367	13,833	37,200	הכנסות
הסיבות לגידול בעלות ההכנסות דומות לסיבות שפורטו לעיל, בסעיף ההכנסות של המגזר. כאשר עיקר הגידול בסעיף זה נבע מאיחוד לראשונה של מלון ה-Renaissance, שהגדיל את עלות ההכנסות בסך של כ- 16,000 אלפי דולר קנדי. יתר הגידול נבע בעיקר מאתר הנופש Bear Valley ומלון Hyatt שרשמו גידול משותף של כ- 2,300 אלפי דולר קנדי (פחות מחצי מהגידול של מחזורים). מתוך הגידול האמור, סך של כ- 1,000 אלפי דולר קנדי נבע מהפרשי שער בין דולר אמריקאי לדולר קנדי.	160.4	8,673	5,407	14,080	144.9	18,276	12,613	30,889	עלות ההכנסות
שיפור מסיבי ברווחיות נובע בעיקר מאתר הסקי Bear Valley (כ- 3,000 אלפי דולר קנדי) ואיחוד לראשונה של מלון Renaissance (כ- 1,900 אלפי דולר קנדי)	325.1	1,931	594	2,525	417.3	5,091	1,220	6,311	רווח גולמי

1.4 נתוני רווח והפסד רבעוניים :

2014	2014	2015	2015	2015	2015	2016	2016	
<u>רבעון 3</u>	<u>רבעון 4</u>	<u>רבעון 1</u>	<u>רבעון 2</u>	<u>רבעון 3</u>	<u>רבעון 4</u>	<u>רבעון 1</u>	<u>רבעון 2</u>	
24,246	18,642	24,518	18,032	25,053	29,060	48,096	32,453	מחזור הפעולות
(20,364)	(17,003)	(21,834)	(17,672)	(20,950)	(22,588)	(42,486)	(32,976)	עלות המכירות וההשכרה
3,882	1,639	2,684	360	4,103	6,472	5,610	(523)	רווח גולמי
(6,642)	(2,162)	59	(2,211)	165	942	94	(2,884)	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
785	809	526	411	384	542	456	397	הוצאות מכירה ושיווק
1,558	(8)	1,062	795	783	1,759	1,124	1,035	הוצאות הנהלה וכלליות
8,181	3,000	1,037	1,365	2,771	3,229	3,936	929	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
1,463	1,716	1,770	1,871	1,713	1,728	2,089	2,187	הוצאות מימון
(29)	(113)	(17)	-	(13)	(3)	(7)	-	הכנסות מימון
-	-	-	-	-	560	(39)	6	הוצאות אחרות, נטו
-	-	-	-	(3,219)	(549)	-	-	רווח ממימוש השקעות
-	-	-	-	-	(8,274)	-	-	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
6,747	1,397	(716)	(506)	4,290	9,767	1,893	(1,264)	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
1,926	310	94	(150)	1,195	3,601	542	(291)	מסים על הכנסה
4,821	1,087	(810)	(356)	3,095	6,166	1,351	(973)	רווח (הפסד) לתקופה
0.15	0.06	(0.05)	(0.06)	0.18	0.21	0.10	(0.19)	רווח למניה (בסיסי ומדולל) ברבעון

1.5 דוח בסיסי הצמדה

סך הכל	נכסים והתחייבויות לא פיננסיים צמוד לדולר ארה"ב	נכסים והתחייבויות לא פיננסיים צמוד לדולר קנדי	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד לדולר קנדי	ליום 30 ביוני 2016:
					נכסים:
12,191	-	-	7,758	4,433	מזומנים ושווי מזומנים
17,558	-	-	2,583	14,975	לקוחות והכנסות לקבל
8,265	-	-	315	7,950	חייבים ויתרות חובה
2,344	636	1,708	-	-	הוצאות מראש
38,083	-	38,083	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
6,165	-	-	3,244	2,921	פיקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל לז"א
1,643	455	1,188	-	-	מלאי
89,062	2,770	86,292	-	-	נדל"ן להשקעה
52,156	-	52,156	-	-	מלאי נדל"ן
140,045	75,091	64,954	-	-	רכוש קבוע, לפי עלות
9,668	-	9,668	-	-	מסים נדחים
486	-	79	-	407	נכסים בלתי שוטפים אחרים
377,666	78,952	254,128	13,900	30,686	סה"כ נכסים:
					התחייבויות:
63,129	-	-	571	62,558	אשראי ממוסדות כספיים ואחרים
12,069	-	-	-	12,069	התחייבות הקשורה במישרין לרכוש בלתי שוטף המסווג כמוחזק למכירה
16	-	-	-	16	חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי עניין
7,012	-	-	1,471	5,541	התחייבויות לספקים וסכומים לשלם
12,855	-	-	7,724	5,131	זכאים ויתרות זכות
7,133	-	-	2,403	4,730	הכנסות מראש
1,137	1,030	107	-	-	מסים שוטפים לשלם
4,745	-	-	-	4,745	התחייבות בגין פקדונות רוכשים
56,953	-	-	34,502	22,451	הלוואות לזמן ארוך
35,773	12,007	23,766	-	-	מסים נדחים
2,984	-	-	2,767	217	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
203,806	13,037	23,873	49,438	117,458	סה"כ התחייבויות:
173,860	65,915	230,255	(35,538)	(86,772)	עודף נכסים (התחייבויות):

מידע נוסף אודות פעילות החברה

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS. החל מדוח דירקטוריון נוכחי, בחרה החברה לפרסם מידע נוסף אודות תוצאות הפעילות השוטפת המניבה שלה ומבלי לגרוע מנתוני הרווח והפסד החשבונאים ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים ("IFRS"). מדדי ביצוע נוספים אלה הם לא בהכרח מחושבים או מוצגים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים או זהים למדדים מדווחים על ידי חברות אחרות. החברה משתמשת במדדים אלה כדי להעריך טוב יותר את ביצועי החברה ומספקת מדדים נוספים אלה לטובת משקיעים או משתמשים נוספים, לצורך ביצוע ההערכה כאמור..

הדיון שלהלן מגדיר את המדדים הנוספים המשמשים את החברה, ומציג מדוע הנהלת החברה מאמינה שהיא מספקת מידע שימושי משלים להערכת תוצאות פעילות החברה.

החברה פועלת בשני קווים עסקיים בעלי מאפיינים שונים זה מזה בצורה בולטת:

א. נכסים מניבים שנכללו בשלושה מגזרי פעילות של החברה : נדל"ן להשקעה, מלונאות בקנדה ומלונאות בארה"ב ("נכסים מניבים")

ב. ייזום ופיתוח קרקעות

קווים עסקיים אלה משלמים אחד את השני, כאשר הנכסים המניבים מספקים את הבסיס לפעילותה השוטפת של החברה.

רווח תפעולי תזרימי של נכסים מניבים ("NOI")

קיימים מדדים פיננסיים רבים, המשקפים את היכולת ליצירת תזרים מזומנים של נכסי מקרקעין מניבים ואשר משמשים, בדרך כלל, את בעלי הנדל"ן. כשבוחנים אותם יחד עם מדדים לפי IFRS, נותנים אלו הבנה שלמה יותר להנהלה כדי לנתח את התוצאות ברמת הנכס לפני שירות החוב. הנהלת החברה בדעה כי NOI מנכסים מניבים ("NOI"), הוא אחד מדדי מפתח שיכול לעזור להנהלה, משקיעים והמלווים להעריך רווחיות מתמשכם של עסקי הליבה של החברה.

NOI הינו מדד נפוץ של ביצועים בענף הנדל"ן מניב להשקעה. זה גם אחד המדדים המרכזיים שאנליסטים ומשקיעים נשענים עליו בקביעת שווי הנכסים המניבים של החברה ואת יכולת החברה לשרת את החוב. כתוצאה מכך וכפי שצוין לעיל, הנהלת החברה סבורה כי NOI הינו נתון משלים שימושי של הביצועים התפעוליים למשקיעים ובעלי החוב. מדד NOI מניח כי ערכם של נכסים מניבם אינו בהכרח קטן באופן שיטתי לאורך זמן, הנחה הגלומה ביישום כללי ה- IFRS (כדוגמאת פחת והפחתת של נכסים תפעוליים מניבים), הוא גם נועד לנטרל פריטים הכלולים ברווח נקי שאינם בהכרח מספקים את המדד הטוב ביותר של הביצועים תפעוליים. אין להשתמש במדד NOI כתחליף לרווח הנקי או תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שנקבע בהתאם לתקני IFRS. השיטה של החברה לחישוב NOI עשויה להיות שונה מזו של חברות אחרות. בהתחשב בעונתיות של פעולות המלונאות של החברה, NOI לשנה , או NOI לתקופה של שניים עשר חודשים שקדמו לתאריך מאזן של דוחות כספיים של החברה, נחשב על ידי הנהלה החברה כמדד מהימן יותר למדידת ביצועי נכסים מלונאיים מניבים של החברה, לאור תרומתם המכרעת ל-NOI של החברה.

על פי טיוטת תקנות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה, שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013, יש להציג מדד NOI בדוח השנתי בדבר תיאור עסקי התאגיד של חברות נדל"ן להשקעה, המחושב בדומה לאופן חישוב ה NOI של נדל"ן להשקעה ומלונאות של החברה.

החברה מחשבת את NOI תוך התאמת רווח מפעולות רגילות (בהתאם לכללי ה- IFRS) בגין הפריטים הבאים:

א. נטרול רווח גולמי ממגזר ייזום

ב. נטרול רווח גולמי ממגזר אחר

ג. נטרול פחת והפחתות

ד.נטרול שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

ה.נטרול הוצאות שיווק ומכירה שקשורות בפעילות ייזום ואחר

ו. נטרול הוצאות הנהלה וכלליות

לחילופין תוצאה דומה מתקבלת על ידי חיבור של רווח גולמי ממגזרי נדל"ן להשקעה, מלונאות בקנדה ומלונאות בארה"ב בנטרול פחת.

רווח תפעולי תזרימי מתואם של נכסים מניבים ("ANOI")

החברה משתמשת במדד זה למדידת תזרים המזומנים מפעילות המניבה של החברה.

מדד ANOI מוגדר כ NOI מותאם בגין הפריטים הבאים:

א. בניכוי הוצאות הנהלה וכלליות של החברה

ב. בניכוי או תוספת, לפי העניין, של הכנסות והוצאות בעלות אופי שאינו חוזר ונשנה. החברה מגדירה פריטים ככאלה אם לא סביר שפריט הכנסה או הוצאה דומה לא יחזור בשנתיים הבאות ולא התרחש בשניים קודמות

ג. בתוספת תוצאות פעילות של נכסים מניבים, שלא נכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, במהלך תקופת דיווח מלאה.

יודגש כי ייתכן ושיטת חישוב מדד זה על ידי החברה, הינו שונה מזה של חברות אחרות

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לשישה חודשים שהסתיימו ביום		ל-12 חודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
30 ביוני	30 ביוני	30 ביוני	30 ביוני	30 ביוני	30 ביוני	31 בדצמבר
2016	2015	2016	2015	2016	2015	2015
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
929	1,365	4,865	2,402	10,865	8,402	
מפעולות רגילות						
רווח מגזרים שאינם מניבים - ממחזור הכנסות						
ת המכירות, נטו:						
(601)	10	(1,032)	13	(1,057)	(12)	
מכירת נדל"ן (יחידות דיור ומלאי מקרקעין)						
מכירה של יחידות שימוש בשיטת "Time share"						
(14)	(27)	(176)	(102)	133	207	
2,655	--	2,655	--	2,655	--	
הפסד מירידה בשווי מימוש נטו של מלאי נדל"ן						
(2,884)	(2,211)	(2,790)	(2,152)	(1,683)	(1,045)	
שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה						
פ:						
546	311	835	555	1,330	1,050	
הוצאות פיתוח תקופתיות						
1,546	1,214	3,213	2,506	6,033	5,326	
פחת						
הוצאות מכירה ושיווק של נכסי נדל"ן, פיתוח ו-						
"Time share"						
397	411	853	937	1,779	1,863	
2,574	1,073	8,423	4,159	20,055	15,791	
NOI של נכסים המניבים תזרים מזומנים						
Adjusted NOI (ANOI)						
NOI						
2,574	1,073	8,423	4,159	20,055	15,791	
1,035	795	2,159	1,857	4,701	4,399	
בנטרול הוצאות הנהלה וכלליות						
--	1,174	--	2,678	3,644	6,322	
בתוספת תוצאות מלון Renaissance לפני רכישה						
--	--	--	--	(4,620)	(4,620)	
עמלות והיטלים						
3,609	3,042	10,582	8,694	23,780	21,892	
ANOI						

2. ניזילות

2.1.1 תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח לשישה חודשים לחברה (במאוחד) תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 5,756 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתזרים מזומנים שלילי בסך של כ-7,142 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים ליום 30 ביוני, 2016. בדוח הסולו של החברה במהלך תקופת הדוח לשישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016, החברה מציגה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 2,538 אלפי דולר קנדי (וכ- 3,119 אלפי דולר קנדי תזרים שלילי מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד). החברה צופה, כי בעתיד היא תמשיך להציג בדוחות הסולו תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת מאחר ורוב פעילות החברה בקנדה ובארה"ב מבוצעת באמצעות חברות בנות. לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים חוזי בסעיף 3 להלן.

2.1.2 הון חוזר

בדוחות המאוחדים רשמה החברה הון חוזר חיובי ליום 30 ביוני 2016 בסך של כ-29,436 אלפי דולר קנדי. יובהר כי במהלך שנת 2015 סווגה יתרת ההלוואה למימון אתרי נופש Deerhurst ו-Horseshoe בסך של 32,313 (היתרה ליום 30 ביוני, 2016) אלפי דולר קנדי לזמן קצר. ההלוואה נפרעה ביום 21 ביולי, 2016. ליום 31 בדצמבר 2015 הון חוזר חיובי בסך של כ-1,108 אלפי דולר קנדי. בדוחות הסולו של החברה רשמה החברה הון חוזר חיובי ליום 30 ביוני 2016 בסך של כ-3,962 אלפי דולר קנדי, ליום 31 בדצמבר 2015 הון חוזר שלילי בסך של כ-3,855 אלפי דולר קנדי). הגידול האמור נובע בעיקר מפרעון הלוואות בעלי עניין.

2.1.3 תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ-2,477 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר מרכישת רכוש קבוע. בתקופה המקבילה אשתקד רשמה החברה תזרים שלילי בסך של כ-1,862 אלפי דולר קנדי, אשר רובו נובע מהשקעה ברכוש קבוע.

2.1.4 תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך של כ-5,844 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר מנטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-29,230, פרעון בסך של כ-16,000 אלפי דולר קנדי מתוך ההלוואות לזמן ארוך, כאשר עיקר הסכום, בסך של כ-14,000 אלפי דולר קנדי שהינו בגין החזר מרכיב מתוך הלוואות השותף במלון ה-Renaissance. כמו כן, במהלך תקופת הדוח, פרעה החברה הלוואות לצדדים קשורים בסך של כ-6,723 אלפי דולר קנדי. בתקופה המקבילה אשתקד לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך של 5,403 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר מנטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-17,037 אלפי דולר קנדי, פרעון הלוואות לתאגידים בנקאיים בסך של כ-2,930 אלפי דולר קנדי ופרעון הלוואות לצדדים קשורים בסך של כ-8,598 אלפי דולר קנדי.

3. גילוי בדבר תזרים מזומנים

תחזיות תזרים המזומנים של החברה סולו, שנערכו בהתאם לכללים שהותקנו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970, לשנים 2016 ו-2017 מראות צפי לתזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת הנובע בעיקר מעלויות מטה החברה, מאחר שהחברה 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, ואין בתזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. ההנחות והמקורות אשר שימשו את הנהלת החברה:

- 3.1.1 יתרת מזומנים ושווי מזומנים בדוח הסולו ל 30 ביוני, 2016 בסך של כ-2 מיליוני דולר קנדי.
 - 3.1.2 לאחר תאריך המאזן החברה גייסה כ- 43 מיליוני דולר קנדי (ברוטו, לפני עלויות) במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה א') אשר שימשו לפרעון הלוואה ממוסד בנקאי בגין אתרי הנופש Deerhurst ו-Horseshoe בסך של כ- 32 מיליוני דולר קנדי ולפרעון של קו אשראי, כך שבמועד דוח זה יתרת קווי אשראי בלתי מנוצלים הינה כ- 14 מיליוני דולר קנדי.
 - 3.1.3 החברה צפויה למשוך חלק מהתזרים נטו כתוצאה מעודף רווחים שצפוי להיווצר עם השלמה של פרויקטי פיתוח במהלך רבעון שלישי של שנת 2016 מחברות בנות, אשר לחברה יש יכולת שליטה על חלוקת תזרימי מזומנים שלהן, בסך של כ- 5 מיליון דולר קנדי.
 - 3.1.4 מאחר ואין לחברה צורך בשמירה על יתרות מזומנים גבוהות בסולו, היא אינה נוהגת למשוך מזומנים מהחברות הבנות שלה. אי לכך החברה צפויה למשוך חלק בלבד מעודף התזרים נטו (אחרי שירות חוב) מנכסים מניבים ומלונאיים שבבעלות חברות בנות אשר לחברה יש יכולת שליטה על חלוקת תזרימי מזומנים מהן בסך של כ-5 מיליון דולר קנדי בשנה.
 - 3.1.5 מימוש אחד מנכסי מלונאות ונופש בבעלות החברה שצפוי להניב תזרים נטו של כ- 18 מיליוני דולר קנדי.
 - 3.1.6 להערכת הנהלת החברה, ביכולתה של החברה לממן סכומים נוספים ככל שידרשו לפעילותה מהמקורות הנוספים הבאים:
 - 3.1.6.1 ביצוע מימון מחדש של מספר קרקעות בקנדה.
 - 3.1.6.2 מימוש נכסים נוספים.
 - 3.1.6.3 גיוסי הון ו/או חוב נוספים.
- מובהר כי בדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2016 אין הון חוזר שלילי, וקיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת של כ-5,782 אלפי דולר קנדי. לעניין גיוס חוב במסגרת הנפקת אג"ח (סדרה א') ראה פרק "כללי" לעיל.
- האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. ההנחות והאומדנים של החברה בדבר תזרים המזומנים החזוי ובדבר מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה, מבוססים על הנתונים ותוכניות העבודה שבידי החברה למועד פרסום דוח זה ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.**

4. מקורות המימון

יתרת הלקוחות ליום 30 ביוני 2016 עמדה על סך של כ-17,558 אלפי דולר קנדי (מתוך יתרה זו, יתרת הלקוחות בגין פרויקט ה-Copeland House עמדה על סך של כ-11,700 אלפי דולר קנדי), בהשוואה לכ-4,555 אלפי דולר ב-31 בדצמבר 2015.

יתרת הספקים ליום 30 ביוני, 2016 עמדה על סך של כ-7,012 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ-9,551 אלפי דולר ביום 31 בדצמבר 2015. היתרה נובעת בעיקר מסכומים שיש לשלם לספקי החברה בפעילותה בתחום המלונאי וכן היזמי בקנדה כמקובל בתחום זה.

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

5. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

לפרטים אודות חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ראה סעיף 2 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח התקופתי. בתקופת הדוח לא חל שינוי משמעותי בנושא סיכוני השוק ודרכי ניהולם ביחס לדוח התקופתי לשנת 2015. החל מיום 1 בינואר 2016 ועד ליום 30 ביוני, 2016 נחלש דולר ארה"ב כנגד הדולר הקנדי בשיעור של כ-6.6%. החל מיום 30 ביוני, 2016 ועד סמוך ליום חתימת הדוחות הכספיים התחזק דולר ארה"ב כנגד הדולר קנדי בכ-1.7%.

החברה חשופה לשינויים בשע"ח של שקל/דולר קנדי בעקבות גיוס האג"ח השקלי בארץ אחרי תאריך המאזן. הנהלת החברה בוחנת אפשרויות לגידור חשיפה זאת.

6. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים.

7. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראה על דרך ההפניה, דיווח מידי של החברה מיום 14 באוגוסט, 2016 אסמכתא 2016-01-102685

8. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

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

8.1. ביחס להלוואה על סך 37 מיליון דולר קנדי שנטלו חברות בנות של החברה באוקטובר 2012, ואשר מתוארות בבאור 17(i) לדוח התקופתי:

א. ההלוואות עמדו ביחס השירות לחוב ליום 30 ביוני, 2016 ולמועד הדוח על 1.00: 8.13. 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).

ב. 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.

ג. יובהר כי למועד 30 ביוני 2016 מסווגת ההלוואה לזמן קצר. ביום 21 ביולי, 2016 ההלוואה

נפרעה.

8.2. ביחס להלוואה על סך 15 מיליון דולר קנדי שנטלה חברה בת (60%) של החברה באפריל 2013, ואשר מתוארת בביאור 17(j) לדוח התקופתי:

- א. הלווה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 30 ביוני, 2016 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00:1.53.
- ב. יחס שירות לחוב כאמור, ייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, ולא יפחת מ-1:1.20.
- ג. "יחס שירות לחוב" לעניין זה הינו היחס שבין (1) ה-EBITDA בארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה לבין (2) סך התשלומים למלווה (קרן וריבית) בתקופה האמורה בס"ק (1) (לא כולל סכומים שפרעו הלווה בפירעון מוקדם).

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

- א. הלווה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 30 ביוני, 2016 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00:3.81.
- ב. יחס שירות לחוב כאמור, ייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, ולא יפחת מ-1:1.15.
- ג. "יחס שירות לחוב" לעניין זה הינו היחס שבין (1) ה-EBITDA בארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה לבין (2) סך התשלומים למלווה (קרן וריבית) בתקופה האמורה בס"ק (1) (לא כולל סכומים שפרעו הלווה בפירעון מוקדם).

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

8.4. ביחס להלוואה בסך של כ-12.3 מיליון דולר ארה"ב שנטלה חברה בת של החברה במרץ 2016, למימון מלון Renaissance, ואשר מתוארת בביאור 5(b) לדוחות המאוחדים ליום 30 ביוני, 2016:

- א. הלווה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 30 ביוני, 2016 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00:17.01.
 - ב. יחס שירות לחוב כאמור, ייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, ולא יפחת מ-1:1.30.
 - ג. "יחס שירות לחוב" לעניין זה הינו היחס שבין (1) ה-EBITDA בארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה לבין (2) סך התשלומים למלווה (ריבית) בתקופה של שנה.
- יובהר כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו על ידי המלווים.

9. להלן פירוט נתונים לגבי הערכת שווי מהותית מאד:

שם הנכס	Blue Mountain Lands
זיהוי נושא ההערכה:	שווי חלק מהקרקעות באתר הנופש Blue Mountain
עיתוי ההערכה:	יוני 2016
שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחותות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:	1,124 אלפי דולר קנדי (עלות בספרים)
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי דולר קנדי):	27,100 אלפי דולר קנדי
שם המעריך:	משרד : CHS Realty Advisors מעריך : Toivo Heinsaar (להלן: "המעריך")
השכלה:	המעריך הינו שותף בפירמה. המעריך מחזיק בתואר ראשון בכלכלה (בהצטיינות) מטעם אוניברסיטת טורונטו. כמו כן, מחזיק ברשיון שמאי מטעם מכון השמאים בקנדה (AACI), חבר בלשכה הממלכתית של הסוקרים המורשים. בנוסף למד לימודי תעודה בתחום ניהול השקעות וניתוחים פיננסיים.
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	לפרטים נוספים אודות המשרד ואודות השכלתו ונסיונו של השמאי שביצע את השמאות ראה בהערכת השווי המצורפת לדוח זה.
תלות במזמין ההערכה:	אין תלות בין מעריך השווי לחברה
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	אין
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	שיטת ההשוואה (לגבי כ-94% מהשווי. שיטת היוון תזרימי מזומנים לגבי 6% מהשווי)
הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:	בוצעו התאמות למועד מכירה, אזור, פיתוח, גודל, צפיפות וסטטוס אישור לביצוע פיתוח על הקרקע. ראה נספח א עם ההנחות בנוגע לארבעת החלקים המהותיים ביותר מתוך ששת המרכיבים בהערכה

<u>Village core lands</u>	<u>Monterra South / Second Nature</u>	<u>Monterra Phase 2</u>	<u>Plateau East</u>	<u>נספח א'</u>
45	365	65	65	שטח (אלפי מ"ר)
4	5	3	3	מספר עסקאות השוואה
+	+	+	+	התאמה למועד המכירה (מיצוע)
-	-	-	-	התאמה למיקום (מיצוע)
אין	-	-	-	התאמה למצב התשתיות (מיצוע)
-	+	+	+	התאמה למצב/סוג הפיתוח (מיצוע)
אין	-	+	+	התאמה לגודל (מיצוע)
-	ל.ר	ל.ר	ל.ר	התאמה לצפיפות הפיתוח (מיצוע)
(20%)	20%	13%	13%	סך ההתאמות שבוצעו לנכסי ההשוואה ביחס לנכס הנבדק (מיצוע)

שם הנכס	Port McNicoll Lands
זיהוי נושא ההערכה:	קביעת שווי הוגן של התמורה הצפויה ממכירת הנכס
עיתוי ההערכה:	יוני 2016
שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:	14,356 אלפי דולר קנדי (עלות בספרים)
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי דולר קנדי):	39,661 אלפי דולר קנדי
שם המעריך:	משרד: S-CUBE מעריך: גידעון שלום בן-דור (להלן: "המעריך")
השכלה:	המעריך הינו שותף מנהל בפירמה. המעריך מחזיק בתואר ראשון במדעי המחשב ובכלכלה מטעם אוניברסיטת בר-אילן ותואר שני במנהל עסקים (MBA) של אוניברסיטת סן-חוזה, קליפורניה, ארה"ב במסגרת תכנית בכירים של חברת Appel העולמית. כמו כן, גדעון הוא חבר בלשכת מעריכי השווי (NACVA).
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	לפרטים נוספים אודות המשרד ואודות השכלתו ונסיונו של מעריך השווי שביצע את ההערכה האמורה ראה בהערכת השווי המצורפת לדוח זה.
תלות במזמין ההערכה:	אין תלות בין מעריך השווי לחברה
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	אין
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	היוון תזרים מזומנים חזוי
הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:	שיטת ההשוואה בין הריבית החוזית (2%), כפי שמופיע בהסכם המכירה לבין ריבית השוק (2.94%), בהתאם להלוואה שנטלה החברה בתקופה האחרונה, בעלת מאפיינים דומים.

10. גילוי למחזיקי אגרות חוב של החברה

ביום 14 ביולי 2016 הנפיקה החברה 128,240,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') לציבור על-פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 12 ביולי 2016 (אסמכתא מספר 2016-01-080836).
להלן פרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה בהתאם לתקנה 10(ב)(13) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

מועד ההנפקה:		14 ביולי 2016
סך השווי הנקוב במועד ההנפקה:		128,240,000 ש"ח ערך נקוב
השווי הנקוב למועד הדוח:		128,240,000 ש"ח ערך נקוב
השווי הנקוב למועד הדוח כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה:		128,240,000 ש"ח ערך נקוב
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח:		כ- 512 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016:		לא נכלל, הונפק לאחר תאריך הדיווח
השווי הבורסאי של אגרות החוב למועד הדוח:		132,036 אלפי ש"ח
סוג הריבית:		קבועה
מועדי תשלום הקרן:		אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון (קרן) ב-12 תשלומים אשר ישולמו ביום 15 בינואר וביום 15 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל), כאשר בכל תשלום ייפרע 2.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'), למעט תשלום הקרן האחרון, אשר יהא בגובה יתרת הקרן העומדת לפירעון, בשיעור של 72.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'). תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 15 ביולי 2017 ותשלום הקרן האחרון יהיה ביום 15 בינואר 2023.
מועדי תשלום הריבית:		הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 15 בינואר וביום 15 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 15 בינואר 2017, ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 15 בינואר 2023.
בסיס ההצמדה ותנאיה:		אין הצמדה
האם אגרות החוב ניתנות להמרה?		לא
הזכות לביצוע פדיון מוקדם/המרה כפויה:		החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת לאחר שחלפו שישים (60) יום מהמועד בו נרשמו איגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר (19 ביולי 2016), להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, כדלקמן: הסכום שישולם למחזיקי איגרות החוב (סדרה א') במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, דהיינו, קרן בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שנצברה) שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל ורק ביחס לחלק שנפדה; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה א') (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי "תשואת האג"ח הממשלתית", כהגדרתה בסעיף 12.2 לשטר הנאמנות (כהגדרתו להלן), בתוספת ריבית בשיעור של 1.5%. היוון איגרות החוב (סדרה א') יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה א'). במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד הפדיון המוקדם החלקי את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת. לפרטים נוספים ראה סעיף 12.2 לשטר הנאמנות (כהגדרתו להלן).
ערב לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות:		Skyline Deerhurst Resort Inc. למען הסר ספק מובהר, כי הערבות האמורה מוגבלת למימוש הנכסים המשועבדים שבבעלותה בלבד.
נכסים משועבדים:		מלוא זכויותיה של Skyline Deerhurst Resort Inc. בנכס Deerhurst (כהגדרתו בסעיף 1.11 לשטר הנאמנות), המבנים והמיטלטלין, הקיימים והעתידיים בקשר עם Deerhurst, למעט הנכסים המוחרגים (כהגדרתם בסעיף 1.11 לשטר הנאמנות), ולרבות הכנסות Deerhurst (כהגדרתם בסעיף 1.11 לשטר הנאמנות) וכן תגמולי הביטוח, כקבוע בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות.
הנאמן	חברת הנאמנות:	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
	שם האחראי על אגרות החוב בחברת הנאמנות:	מר יוסי רזניק, ר"ח
	טלפון:	03-6389200
	פקס:	03-6393316
	כתובת למשלוח מסמכים:	רחוב יד חרוצים 14 תל-אביב
	דואר אלקטרוני:	Trust@rpn.co.il
	החברה המדרגת:	--
דירוג	דירוג	--

האם הסדרה מהותית?	הסדרה מהותית, אם כי טרם הוצגה בדוחות הכספיים של החברה, היות והונפקה לאחר תאריך הדיווח.
-------------------	--

להלן פרטים על אמות המידה הפיננסיות שהחברה התחייבה לעמוד בהן, בהתאם לשטר הנאמנות מיום 12 ביולי 2016 בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה ("שטר הנאמנות"):

אמת המידה הפיננסית	תוצאת חישוב ההנפקה	ליום
יחס הלוואה לבטוחה לא יעלה על 0.725 ככל שהנכסים המשועבדים כוללים נכס מניב ¹	63.93%	
הון עצמי מתואם של החברה לא יפחת מ- 100 מיליון דולר קנדי ²	156 מיליון דולר קנדי	
היחס בין ההון העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 25% ³	41.2%	

פרטים נוספים בהתאם לגילוי הנדרש לפי הוראות שטר הנאמנות:

- מגבלות והתחייבויות פיננסיות בקשר עם החברות המשעבדות: נכון למועד הדוח Skyline Deerhurst Resort Inc., הינה חברה בבעלות המלאה של החברה (100%).
- הגבלה על מתן הלוואות: נכון למועד הדוח, החברה לא העמידה הלוואה/ות לטובת מישורים חברה לפיתוח בע"מ, בעלת השליטה בחברה.
- נזילות: יתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 30 ביוני 2016 לפי דוחות כספיים מאוחדים של החברה הינה בסך של כ-12.1 מיליון דולר קנדי, וסכום התשלום הבא של אגרות החוב (סדרה א'), שיהא תשלום של ריבית בלבד ביום 15 בינואר 2017 יהא כ-3,380 אלפי ש"ח.
- שעבוד המטלטלין ב-Deerhurst: כלל השעבודים שנוצרו על המטלטלין ב-Deerhurst מבטיחים נכון למועד הדוח חוב בסכום מצטבר של כ-130 אלפי דולר קנדי⁴. נכון למועד הדוח עומדת Skyline Deerhurst במלוא תנאי החובות המובטחים על-ידי כלל השעבודים שנוצרו כאמור, ושווי כלל המטלטלין המשועבדים אינו מהותי ביחס לשווי הכולל של הנכס המשועבד.
- נכון למועד הדוח לא בוצע שינוי בתנאי הסכם הניהול בקשר עם Deerhurst ("הסכם הניהול") אשר חורג מהמפורט בנספח ד' לשטר הנאמנות. נכון למועד הדוח, החברה (באמצעות חברת הבת, כהגדרתה בנספח ד' לשטר הנאמנות), זכאית לדמי ניהול ועמלה מכוח הסכם הניהול בשיעורים:

¹ יחס ההלוואה לבטוחה מחושב כיחס בין A-B-C לבין D; לעניין זה –

A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), שיהיו קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית שנצברה עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה א'); ו

B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; ו

C = השווי הבטוחתי של נכסים מניבים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; ו

D = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), שיוחזקו על-ידי חברות בת של החברה בבעלות מלאה במועד הבדיקה, בתוספת ריבית שנצברה עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה א').

במקרה שכל הנכסים המשועבדים הינם פיקדון כספי ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים (קרי, ללא נכסים מניבים), יחס ההלוואה לבטוחה לא יעלה על 1.

² לעניין זה, "הון עצמי מתואם", משמעו – הון עצמי לפי כללי ה-IFRS, בניכוי זכויות מיעוט ובתוספת שטר הון וכל הלוואות בעלים שתועמד, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

³ לעניין זה, "סך המאזן", משמעו – סך מאזן מאוחד, לפי כללי ה-IFRS והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה; "הון עצמי מתואם", משמעו – הון עצמי לפי כללי ה-IFRS, בתוספת זכויות מיעוט, שטר הון וכל הלוואות בעלים שתועמד, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

⁴ החברה התחייבה שכלל השעבודים שיווצרו על המטלטלין ב-Deerhurst לא יבטיחו בעת כלשהי חוב העולה על סך מצטבר של 3 מיליון דולר קנדי.

א. 3.5% מההכנסות ומעמלת תמרוץ שינה בשיעור של 25% מהרווח המתואם; במקרה של רווחיות גבוהה (בהתאם לתנאי ההסכם) החברה תהא זכאית ל-25% מהעודף של ה-EBITDA, בכפוף לנוזילות אתר הנופש וכושר הפעילות שלו.

ב. במקרה של מכירת אתר הנופש, החברה תהא זכאית לעמלה בשיעור של 2% עד 5% מתמורת המכירה, ובמקרה ששיעור התשואה הפנימי של ההשקעה (IRR) במועד המכירה יעלה על 10%, החברה תהא זכאית לתמורה נוספת, שתהווה בין 20% לבין 35% מהעודף. נכון למועד הדוח החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות, לרבות עמידתה באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף זה לעיל, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

להלן פרטים על הנכסים Deerhurst ו-Horseshoe:

הנכס Deerhurst

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	שנת 2016		(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%)
	רבעון 2	רבעון 1	
67,500	67,500	67,500	שווי הנכס (באלפי דולר קנדי). הערכת השווי נערכה ליום 31 בדצמבר, 2015
4,675	603	(476)	NOI* (בתקופה (באלפי דולר קנדי)
22,668	22,612	22,545	ערך בספרים בסוף התקופה, באלפי דולר קנדי
52.3%	51.5%	36.2%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
96.25	84.41	60.14	RevPar (דולר קנדי)
26,820	6,049	3,815	סה"כ הכנסות באלפי דולר קנדי
184.03	163.91	166.21	דמי שכירות ממוצעים לחדר מושכר ליום לצורך הערכת שווי בשנה (דולר קנדי)

* ה-EBITDA NOI מוגדר כרווח מפעולות רגילות אחרי תשלומי דמי שכירות לבעלי דירות שיחידותיהם מושכרות ע"י החברה לאורחיה, בנטרול פחת ולפני הוצאות דמי ניהול ששולמו לחברות קשורות שמנהלות נכסים. דמי ניהול המשולמים לחברות ניהול חיצוניות נעים בין 2%-3% ממחזור המכירות.

הנכס Horseshoe

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	שנת 2016		(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%)
	רבעון 2	רבעון 1	
55,600	55,600	55,600	שווי הנכס (באלפי דולר קנדי). הערכת השווי נערכה ליום 31 בדצמבר, 2015
4,265	(754)	2,406	NOI* (בתקופה (באלפי דולר קנדי)
37,417	38,194	36,978	ערך בספרים בסוף התקופה, באלפי דולר קנדי
44.6%	28.76%	49.1%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
72.64	38.71	85.19	RevPar (דולר קנדי)
18,551	2,054	7,301	סה"כ הכנסות באלפי דולר קנדי
162.69	134.62	173.63	דמי שכירות ממוצעים לחדר מושכר ליום לצורך הערכת שווי בשנה (דולר קנדי)

* ה-EBITDA NOI מוגדר כרווח מפעולות רגילות אחרי תשלומי דמי שכירות לבעלי דירות שיחידותיהם מושכרות ע"י החברה לאורחיה, בנטרול פחת ולפני הוצאות דמי ניהול ששולמו לחברות קשורות שמנהלות נכסים. דמי ניהול המשולמים לחברות ניהול חיצוניות נעים בין 2%-3% ממחזור המכירות.

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

נחתם היום: 11 באוגוסט, 2016.

SKYLINE INVESTMENTS INC.
CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIODS ENDED
June 30, 2016
and 2015
(UNAUDITED)

SKYLINE INVESTMENTS INC.
CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIODS ENDED JUNE 30, 2016 & 2015
(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 - 18



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

AUDITORS' REVIEW REPORT

to the shareholders of

Skyline Investments Inc.

(former: Skyline International Development Inc.)

Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of Skyline Investments Inc. ("the Company") and its subsidiaries and partnerships, which comprises the condensed consolidated statement of financial position as of June 30, 2016 and the condensed consolidated statement of operations, comprehensive income, changes in equity and cash flows for the periods of six and three months ended June 30, 2016. 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.)

Ramat Gan, August 11, 2016

SKYLINE INVESTMENTS INC.
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(in thousands of Canadian Dollars)

	As at		
	June 30, 2016	June 30, 2015	December 31, 2015
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
ASSETS			
Current			
Cash and cash equivalents	12,191	11,394	14,204
Trade receivables	17,558	3,538	4,555
Other receivables	8,265	7,444	6,416
Prepayments	2,344	1,415	1,903
Inventories	1,643	1,661	1,932
Real estate inventory	52,156	45,916	38,212
Property held for sale	38,083	43,997	32,891
Restricted bank deposits	5,292	3,562	4,149
Total current assets	137,532	118,927	104,262
Non-current			
Restricted bank deposits	873	2,707	2,243
Real estate inventory	--	8,804	25,599
Investment properties	89,062	92,383	93,158
Property, plant and equipment, at cost	140,045	107,053	146,051
Other assets	486	569	513
Deferred tax	9,668	11,693	10,032
Available for Sale Investments, at fair market value	--	4,614	--
Total non-current assets	240,134	227,823	277,596
Total Assets	377,666	346,750	381,858
LIABILITIES AND EQUITY			
Current			
Loans payable	63,129	39,772	46,596
Loans payable on property held for sale	12,069	15,571	12,364
Loans payable to related parties	16	9,608	6,739
Trade payables	7,012	5,812	9,551
Other payables and credit balances	12,855	8,575	14,662
Deferred revenue	7,133	6,823	6,752
Income taxes payable	1,137	76	111
Purchasers' Deposits	4,745	6,539	6,379
Total current liabilities	108,096	92,776	103,154
Non-current			
Loans payable	56,953	59,659	68,274
Other liabilities	2,984	3,401	3,030
Deferred tax	35,773	32,664	37,616
Total non-current liabilities	95,710	95,724	108,920
Total liabilities	203,806	188,500	212,074
Shareholders' Equity			
Share capital	77,900	77,565	77,900
Warrant Certificates	519	519	519
Revaluation surplus	2,804	4,246	2,804
Related Party Surplus	125	125	125
Equity settled service reserve	936	1,184	874
Foreign exchange translation	3,883	3,180	5,209
Retained earnings	69,679	63,192	71,120
Equity attributable to Shareholders of the Company	155,846	150,011	158,551
Non-controlling interest	18,014	8,239	11,233
Total Liabilities and Equity	377,666	346,750	381,858

Commitments, provisions, contingencies and charges

Subsequent Events

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

On Behalf of the Board of Directors:

Gil Blutrigh
Chairman

August 11, 2016

Date

Blake Lyon
CEO

Vadim Shub
CFO

SKYLINE INVESTMENTS INC.
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME

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

	FOR THREE MONTHS ENDED		FOR SIX MONTHS ENDED		FOR THE YEAR ENDED
	June 30,	June 30,	June 30,	June 30,	December 31,
	2016	2015	2016	2015	2015
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
REVENUE					
Sale of condominiums	4,801	--	15,637	--	--
Sale of residential houses and lots	--	--	2,698	--	276
Income from investment properties	956	851	1,911	1,703	3,538
Hospitality income	26,665	16,964	60,085	40,188	87,170
Property management fees	--	32	--	93	365
Commissions and fees	--	--	--	--	4,620
Timeshare income	31	185	218	566	694
	32,453	18,032	80,549	42,550	96,663
EXPENSES AND COSTS					
Cost of sale of condominiums	4,200	--	14,977	--	--
Operating expenses of investment properties	346	350	647	718	1,329
Hospitality operating expenses	23,666	15,629	50,767	35,250	74,174
Timeshare expenses	17	158	42	464	901
Cost of sale of residential lots	--	10	2,326	13	264
Development periodic costs	546	311	835	555	1,050
Depreciation	1,546	1,214	3,213	2,506	5,326
Write-down of real estate inventory to net realisable value	2,655	--	2,655	--	--
	32,976	17,672	75,462	39,506	83,044
GROSS PROFIT (LOSS)	(523)	360	5,087	3,044	13,619
Loss (gain) from fair value adjustments	(2,884)	(2,211)	(2,790)	(2,152)	(1,045)
Selling and marketing expenses	397	411	853	937	1,863
Administrative and general expenses	1,035	795	2,159	1,857	4,399
PROFIT FROM OPERATIONS	929	1,365	4,865	2,402	8,402
Financial expense	2,187	1,871	4,276	3,641	7,082
Financial income	--	--	(7)	(17)	(33)
Other expense (income)	6	--	(33)	--	560
Gain on bargain purchase	--	--	--	--	(8,274)
Gain on sale of investment	--	--	--	--	(3,768)
PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAXES	(1,264)	(506)	629	(1,222)	12,835
Income tax expense	(291)	(150)	251	(56)	4,740
PROFIT (LOSS) FOR THE PERIOD	(973)	(356)	378	(1,166)	8,095
Attributable to:					
Shareholders of the Company	(3,152)	(1,015)	(1,441)	(1,817)	4,669
Non-controlling interest	2,179	659	1,819	651	3,426
	(973)	(356)	378	(1,166)	8,095
BASIC EARNINGS (LOSS) PER SHARE	(0.19)	(0.06)	(0.09)	(0.11)	0.28
DILUTED EARNINGS (LOSS) PER SHARE	(0.19)	(0.06)	(0.09)	(0.11)	0.28

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

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

	FOR THE THREE MONTHS ENDED		FOR SIX MONTHS ENDED		FOR THE
	June 30,	June 30,	June 30,	June 30,	YEAR ENDED
	2016	2015	2016	2015	Dec 31,
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
PROFIT (LOSS) FOR THE PERIOD	(973)	(356)	378	(1,166)	8,095
OTHER COMPREHENSIVE INCOME					
Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:					
Revaluation surplus (loss) of property, plant and equipment, before income taxes	--	127	--	123	123
Income taxes (recovery)	--	(33)	--	(32)	(32)
Items that will or may be reclassified subsequently to profit or loss:					
Exchange differences on translation of foreign operations	145	(153)	(1,409)	1,321	3,569
OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD net of taxes	145	(59)	(1,409)	1,412	3,660
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD, net of taxes	(828)	(415)	(1,031)	246	11,755
Attributable to:					
Shareholders of the Company	(3,077)	(1,074)	(2,767)	(405)	8,110
Non-controlling interest	2,249	659	1,736	651	3,645
	(828)	(415)	(1,031)	246	11,755

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

SKYLINE INVESTMENTS INC.
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
(in thousands of Canadian Dollars)

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re- valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
FOR THREE MONTHS ENDED June 30, 2016										
<i>(Unaudited)</i>										
Balance at the beginning of the period	77,900	519	2,804	879	125	3,808	72,831	158,866	10,720	169,586
Investment in subsidiary	--	--	--	--	--	--	--	--	5,045	5,045
Loss for the period	--	--	--	--	--	--	(3,152)	(3,152)	2,179	(973)
Other comprehensive income (loss) for the period	--	--	--	--	--	75	--	75	70	145
Total comprehensive Income (loss) for the period	--	--	--	--	--	75	(3,152)	(3,077)	2,249	(828)
Recognition of Share-based payment	--	--	--	57	--	--	--	57	--	57
Balance at the end of the period	<u>77,900</u>	<u>519</u>	<u>2,804</u>	<u>936</u>	<u>125</u>	<u>3,883</u>	<u>69,679</u>	<u>155,846</u>	<u>18,014</u>	<u>173,860</u>

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re- valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
FOR THREE MONTHS ENDED June 30, 2015										
<i>(Unaudited)</i>										
Balance at the beginning of the period	77,565	519	4,152	1,171	125	3,333	64,207	151,072	7,580	158,652
Loss for the period	--	--	--	--	--	--	(1,015)	(1,015)	659	(356)
Other comprehensive (loss) for the period	--	--	94	--	--	(153)	--	(59)	--	(59)
Total comprehensive Income (loss) for the period	--	--	94	--	--	(153)	(1,015)	(1,074)	659	(415)
Recognition of Share-based	--	--	--	13	--	--	--	13	--	13
Balance at the end of the period	<u>77,565</u>	<u>519</u>	<u>4,246</u>	<u>1,184</u>	<u>125</u>	<u>3,180</u>	<u>63,192</u>	<u>150,011</u>	<u>8,239</u>	<u>158,250</u>

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

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re- valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
FOR SIX MONTHS ENDED June 30, 2016										
<i>(Unaudited)</i>										
Balance at the beginning of the period	77,900	519	2,804	874	125	5,209	71,120	158,551	11,233	169,784
Investment in subsidiary	--	--	--	--	--	--	--	--	5,045	5,045
Loss for the period	--	--	--	--	--	--	(1,441)	(1,441)	1,819	378
Other comprehensive income for the year	--	--	--	--	--	(1,326)	--	(1,326)	(83)	(1,409)
Total comprehensive income for the year	--	--	--	--	--	(1,326)	(1,441)	(2,767)	1,736	(1,031)
Recognition of Share-based payment	--	--	--	62	--	--	--	62	--	62
Balance at the end of the period	<u>77,900</u>	<u>519</u>	<u>2,804</u>	<u>936</u>	<u>125</u>	<u>3,883</u>	<u>69,679</u>	<u>155,846</u>	<u>18,014</u>	<u>173,860</u>

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re- valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
FOR SIX MONTHS ENDED June 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	383	--	--	(383)	--	--	--	--	--	--
Profit for the year	--	--	--	--	--	--	(1,817)	(1,817)	651	(1,166)
Other comprehensive income for the year	--	--	91	--	--	1,321	--	1,412	--	1,412
Total comprehensive Income for the year	--	--	91	--	--	1,321	(1,817)	(405)	651	246
Recognition of Share-based payment	--	--	--	29	--	--	--	29	--	29
Balance at the end of the period	<u>77,565</u>	<u>519</u>	<u>4,246</u>	<u>1,184</u>	<u>125</u>	<u>3,180</u>	<u>63,192</u>	<u>150,011</u>	<u>8,239</u>	<u>158,250</u>

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

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

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re- valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
	FOR THE YEAR ENDED FOR THE YEAR ENDED December 31, 2015									
	(Audited)									
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	--	--	--	--	--	--	4,669	4,669	3,426	8,095
Other comprehensive income for the year	--	--	91	--	--	3,350	--	3,441	219	3,660
Total comprehensive Income (loss) for the year	--	--	91	--	--	3,350	4,669	8,110	3,645	11,755
Revaluation surplus, recognized net of taxes	--	--	(1,442)	--	--	--	1,442	--	--	--
Recognition of Share-based payment	--	--	--	54	--	--	--	54	--	54
Balance at the end of the period	77,900	519	2,804	874	125	5,209	71,120	158,551	11,233	169,784

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

SKYLINE INVESTMENTS INC.
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

(in thousands of Canadian Dollars)

	FOR THREE MONTHS ENDED		FOR SIX MONTHS ENDED		FOR THE
	June 30,	June 30,	June 30,	June 30,	YEAR ENDED
	2016	2015	2016	2015	December 31,
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	2015
					(Audited)
NET INFLOW (OUTFLOW) OF CASH RELATED TO THE FOLLOWING ACTIVITIES					
Operating					
Profit (Loss) for the period	(973)	(356)	378	(1,166)	8,095
Add (deduct) items not involving cash:					
Depreciation and amortization	1,642	1,256	3,446	2,613	5,789
Loss (gain) from fair value adjustments	(2,884)	(2,211)	(2,790)	(2,152)	(1,045)
Gain on sale of investment	--	--	--	--	(550)
Loss (gain) on sale of investment and other property	6	--	(33)	--	(3,663)
Gain on bargain purchase	--	--	--	--	(8,274)
Deferred tax	(1,006)	(190)	(624)	(359)	5,456
Write-down of real estate inventory to net realisable value	2,655	--	2,655	--	--
Equity settled service reserve	57	13	62	29	54
Changes in non-cash working capital					
Trade receivables	(3,699)	289	(13,003)	781	469
Other receivables and prepayments	(1,011)	(2,601)	(790)	(3,272)	(2,647)
Restricted bank deposits	53	(2,264)	227	(1,695)	(1,818)
Inventories	(141)	(498)	289	(332)	(494)
Real Estate Inventory	1,533	(2,890)	9,000	(4,596)	(11,687)
Trade and other payables and credit balances	1,032	1,132	(3,965)	330	8,418
Income taxes payable	781	22	1,026	40	75
Purchasers' Deposits	(305)	2,187	(1,634)	2,637	2,477
	(2,260)	(6,111)	(5,756)	(7,142)	655
Investing					
Proceeds from asset held for sale	--	--	460	--	--
Additions to investment properties	(210)	(180)	(304)	(256)	(1,855)
Additions to property, plant and equipment	(2,353)	(1,035)	(2,834)	(1,625)	(3,704)
Proceeds from sale of property, plant and equipment	5	19	201	19	12,962
Disposition of available-for-sale Investment	--	--	--	--	5,164
Net cash used in a business acquisition (Schedule A)	--	--	--	--	(24,225)
	(2,558)	(1,196)	(2,477)	(1,862)	(11,658)
Financing					
Bank credit and other short-term loans	1,589	2,506	3,150	3,494	8,771
Proceeds on loans payable	9,979	12,405	26,080	13,543	39,190
Repayments of loans payable	(1,032)	(2,274)	(16,000)	(2,930)	(24,742)
Repayments of loans payable to related parties	(6,723)	(2,924)	(6,723)	(8,598)	(11,600)
Change in other liabilities	(1)	(47)	(46)	224	(147)
Deferred financing costs paid	88	(270)	(617)	(330)	(627)
	3,900	9,396	5,844	5,403	10,845
Foreign Exchange translation of foreign operations	176	127	376	53	(580)
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS DURING THE PERIOD	(742)	2,216	(2,013)	(3,548)	(738)
Cash and cash equivalents, beginning of the year	12,933	9,178	14,204	14,942	14,942
CASH AND CASH EQUIVALENTS, END OF PERIOD	12,191	11,394	12,191	11,394	14,204
SUPPLEMENTAL CASH FLOW INFORMATION					
Interest paid	2,183	1,759	4,207	3,410	6,719
Interest received	--	--	7	17	33
Income taxes paid	214	24	214	413	(446)
Significant non-cash transactions					
Conversion of third party loan to equity (non-controlling interest)	5,045	--	5,045	--	--

SKYLINE INVESTMENTS 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 Renaissance Hotel in 2015

	FOR THREE MONTHS ENDED		FOR SIX MONTHS ENDED		FOR THE
	June 30,	June 30,	June 30,	June 30,	YEAR ENDED
	2016	2015	2016	2015	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	--	--	--	--	942
Inventory	--	--	--	--	(109)
Property, plant and equipment	--	--	--	--	(33,401)
Deferred revenue	--	--	--	--	67
Deferred taxes	--	--	--	--	2,830
Recognized excess of net fair value acquired over cost,n	--	--	--	--	5,446
Net assets acquired	--	--	--	--	(24,225)
Change in cash from the consolidation of a company	--	--	--	--	--
Net cash used in acquisition	--	--	--	--	(24,225)

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

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIODS ENDED JUNE 30, 2016 & 2015

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

1 NATURE OF OPERATIONS

Skyline Investments Inc.(former- 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 \$63,129 of current maturities of long term loans and short-term loans, including \$32,313 loan for the Company's resorts in Ontario, and \$12,069 loans related to properties held for sale. Approximately \$41,000 of these liabilities was repaid following the July 13, 2016 issuance of bonds totalling 128,240 NIS (approximately \$43,200) on Tel Aviv Stock exchange. See note 7(a) below. There is a net cash outflow from operations of \$5,756 as per the interim consolidated statements of cash flow for six months ended June 30, 2016. 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

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

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

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

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

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

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

(d) Exchange rate (CAD/USD)

Results of operations and balances are affected by changes in US dollar. Since January 1, 2016 until June 30, 2016 the foreign exchange rate of the U.S. dollar compared to the Canadian dollar decreased by approximately 6.6%. From June 30, 2016 until the date those financial statements were published the U.S. dollar appreciated by approximately 1.7% compared to Canadian dollar.

	30-Jun-16	30-Jun-15	31-Dec-15
Exchange rate (CAD per 1 USD)	1.292	1.247	1.384
Average Exchange rate (CAD per 1 USD)	1.330	1.235	1.279

3 SEASONALITY

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

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIODS ENDED JUNE 30, 2016 & 2015
(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

4 FAIR VALUE MEASUREMENT

Categories of assets and liabilities subject to fair value measurement

The estimated fair values of loans payable are as follows:

	Fair value		Carrying amount	
	As at June 30, 2016	As at June 30, 2015	As at June 30, 2016	As at June 30, 2015
Loans payable	131,430	115,767	132,151	115,002
Loans payable to related parties	16	9,608	16	9,608
	131,446	125,375	132,167	124,610

5 SIGNIFICANT EVENTS DURING THE PERIOD

a. Appointment of a new CEO and Private allocation of shares

On February 16, 2016, the Company's Board of Directors appointed Mr. Blake D. Lyon as a new CEO of the Company effective February 17, 2016, following the end of service term of Mr. Michael Sneyd.

On March 23, 2016 the Board of Directors approved a private allotment of 200,000 shares to a company controlled by the CEO, for a total consideration of 4,793 NIS (approximately \$1,638) or 23.96 NIS (approximately \$8.2) per share, reflective of the average share price during 30 days prior to the appointment. The shares were issued on May 29, 2016.

In addition, the Company approved a four year loan to a company controlled by the CEO in the amount of 4,800 NIS (\$1,640), bearing an annual interest of 3%. The shares are held in trust and used as collateral for the loan. The loan will be repaid in four equal annual installments before a release of the same proportion of the shares per installment from the trust. The issuance of the shares is treated as share-based payment - options (IFRS 2). Upon repayment of the loans, the corresponding portion of the shares will be reported in the Share Capital. The average value of this share-based compensation was determined by an independent valuator to be 4.23NIS (approximately \$1.5) per option, assuming an average share volatility of 26.4% and the expected useful life of options is between 1-5 years. The valuator applied a Binominal model.

b. Renaissance Hotel financing

During March 2016, the Company obtained a 4-year interest only financing, with an option to extend the loan by an additional year for its acquisition and renovation of the Renaissance Hotel totaling \$29,150 US. \$12,350 US is used to fund the acquisition with the balance of the funds available to fund future renovation of the property, bearing annual interest of 2.50%-2.75% above 30 day libor. During the extension period option (as described above, and if the Company will choose to exercise it), the principal repayment will begin based on the 25 year amortization. As part of the terms of this loan the property is subject to particular financial covenants, including DSCR ranging between 1.30-1.40 : 1.00 with partial recourse in addition to the other terms as customary for this type of transactions, as well as a minimum \$7,950 USD of equity.

c. Warrants expiration

All unexercised Series 1 Warrants expired, with no further rights to the holder thereof, on March 5, 2016. See note 20(c) in the consolidated financial statements as for December 31, 2015.

d. Copeland House project, phase 1

During the reporting period, the Company delivered 52 units to the purchasers and recognized a total revenue of \$15,637, including \$885 recognized for sale of furniture. The Company is in the process of delivering the purchasers the remaining 4 units that were sold in the project.

e. Blue Mountain Lands

In April 2016 the Company's subsidiary (60%) executed a conditional agreement to sell three land parcels at Blue Mountain resort to a third party for a total consideration of \$17,150. The sales are subject to a due-diligence process, which may take up to 120 days since the Subsidiary accepted offer to sell the lands, which was subsequently extended. The company reclassified back to Investment Property \$9,500 that were previously included in the "Property Held for Sale" since June 30, 2015, as per the requirements of IFRS 5, since the deals have not firmed up by June 30, 2016. See note 7(c).

f. Pantages Hotel

In June 2016 the Company's subsidiary (100%) executed a conditional agreement to sell the Pantages Hotel to a third party, for a total consideration of \$34,000. On July 18, 2016 the buyer waived conditions and the closing is expected to August 18, 2016. As of June 30, 2016 the Pantages hotel is presented as held for sale in an amount of \$21,430

g. Port McNicoll

In June 2016, the Company's subsidiary (100%) executed a conditional agreement to sell the major portion of the Port McNicoll site to a third party for a total consideration of \$41,360 payable in 120 equal installments, bearing 2% interest. The sale is subject to a 150 day due-diligence process. The site's carrying cost of \$44,546 was reported as part of "investment Property" (\$18,882) as per IAS 40 and "Real Estate inventory" (\$25,664) per IAS 2. Since the fair value of expected consideration, as determined by independent valuers, was estimated at \$39,661, the Company recognized an impairment of an investment property asset and a write-down of inventory in a cumulative amount of \$4,885, and reclassified \$16,652, following the impairment, from "investment property" to "Property Held for Sale". The real estate inventory portion of the site is presented as part of the current assets.

h. Lakeside Lodge project at Deerhurst resort - financing

In June 2016 the Company's subsidiary (100%) met all the conditions precedent and secured a \$32,000 construction financing for the Lakeside Lodge 162-condo project at its' Deerhurst resort. The loan bears annual interest of prime+1.75% (minimal interest rate of 4.45%) payable monthly. The Company provided a guarantee of \$35,000 for the loan. As per the agreement, the subsidiary's equity in the project is comprised of the project land valued at \$6,800 together with \$3,000 cash.

i. Contingent liability

In May 2016, a former employee served the Company with a statement of claim related to the termination of his employment. The claim totaled to approximately \$500. As of June 30, 2016, the Company's legal advisors are studying the claim.

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIODS ENDED JUNE 30, 2016 & 2015

(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 of the Company's operating segments operate in Ontario, Canada, California, USA and Ohio, USA.

Hospitality segments: In 2015, following to the acquisition of Renaissance Hotel, the Hospitality operation in the USA became very significant. Therefore, the chief operation decision maker decided to review and analyze the US hospitality operations as separate segment, consisted of The Hyatt Regency Arcade and the Renaissance Hotel located in Cleveland, Ohio and the Bear Valley Resort located in California.

Development and investment properties segments: Effective 2015, the management of the company manages the lands, regardless of their accounting classification, as one operating segment. Therefore, chief operation decision maker decided to review and analyze the all the lands (both accounted for IAS 40 and IAS 2) under the development segment.

(a) General business segments

1. Investment properties -	Includes acquisition, ownership, management and sale of commercial investment properties.
2. Development -	Includes the development, purchase and sale of real estate properties including lands accounted as per IAS 40.
3. Hospitality Canada -	Includes the acquisition, ownership, management and sale of hotels, portion of hotels and extended stay operations in Canada.
4. Hospitality USA -	Includes the acquisition, ownership, management and sale of hotels, portion of hotels and extended stay operations in USA.
5. Other -	Other

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

	For the three months ended June 30, 2016 (unaudited)				
	Investment properties	Development	Hospitality Canada	Hospitality USA	Other
REVENUE					
Sale of condominiums	--	4,801	--	--	--
Income from investment properties	956	--	--	--	--
Hospitality income	--	--	10,060	16,605	--
Timeshare income	--	--	--	--	31
	956	4,801	10,060	16,605	31
EXPENSES AND COSTS					
Cost of sale of condominiums	--	4,200	--	--	--
Operating expenses of investment properties	346	--	--	--	--
Hospitality operating expenses	--	--	10,289	13,377	--
Timeshare expenses	--	--	--	--	17
Development periodic costs	--	546	--	--	--
Depreciation	--	17	822	703	4
Write-down of real estate inventory to net realisable value	--	2,655	--	--	--
	346	7,418	11,111	14,080	21
SEGMENTED RESULTS	610	(2,617)	(1,051)	2,525	10
Loss (gain) from fair value adjustments	--	(2,884)	--	--	--
Selling and marketing expenses					397
Administrative and general expenses					1,035
Financial expense					2,187
Other expense (income)					6
PROFIT BEFORE INCOME TAXES					(1,264)

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIODS ENDED JUNE 30, 2016 & 2015
(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

For the three months ended June 30, 2015 (unaudited)						
	Investment properties *)	Development *)	Hospitality Canada *)	Hospitality USA *)	Other	Total
REVENUE						
Income from investment properties	851	--	--	--	--	851
Hospitality income	--	--	10,963	6,001	--	16,964
Property management fees	--	--	32	--	--	32
Timeshare income	--	--	--	--	185	185
	<u>851</u>	<u>--</u>	<u>10,995</u>	<u>6,001</u>	<u>185</u>	<u>18,032</u>
EXPENSES AND COSTS						
Operating expenses of investment properties	350	--	--	--	--	350
Hospitality operating expenses	--	--	10,634	4,995	--	15,629
Timeshare expenses	--	--	--	--	158	158
Cost of sale of residential lots	--	10	--	--	--	10
Development periodic costs	--	311	--	--	--	311
Depreciation	--	17	785	412	--	1,214
	<u>350</u>	<u>338</u>	<u>11,419</u>	<u>5,407</u>	<u>158</u>	<u>17,672</u>
SEGMENTED RESULTS	<u>501</u>	<u>(338)</u>	<u>(424)</u>	<u>594</u>	<u>27</u>	<u>360</u>
Loss (gain) from fair value adjustments	--	(2,211)	--	--	--	(2,211)
Selling and marketing expenses						411
Administrative and general expenses						795
Financial expense						1,871
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						<u>(506)</u>

*) Reclassified

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIODS ENDED JUNE 30, 2016 & 2015
(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

For the six months ended June 30, 2016 (unaudited)						
	Investment properties	Development	Hospitality Canada	Hospitality USA	Other	Total
REVENUE						
Sale of condominiums	--	15,637	--	--	--	15,637
Sale of residential houses and lots	--	2,698	--	--	--	2,698
Income from investment properties	1,911	--	--	--	--	1,911
Hospitality income	--	--	22,885	37,200	--	60,085
Timeshare income	--	--	--	--	218	218
	1,911	18,335	22,885	37,200	218	80,549
EXPENSES AND COSTS						
Cost of sale of condominiums	--	14,977	--	--	--	14,977
Operating expenses of investment properties	647	--	--	--	--	647
Hospitality operating expenses	--	--	21,324	29,443	--	50,767
Timeshare expenses	--	--	--	--	42	42
Cost of sale of residential lots	--	2,326	--	--	--	2,326
Development periodic costs	--	835	--	--	--	835
Depreciation	--	35	1,619	1,446	113	3,213
Write-down of real estate inventory to net realisable value	--	2,655	--	--	--	2,655
	647	20,828	22,943	30,889	155	75,462
SEGMENTED RESULTS	1,264	(2,493)	(58)	6,311	63	5,087
Loss (gain) from fair value adjustments	--	(2,790)	--	--	--	(2,790)
Selling and marketing expenses						853
Administrative and general expenses						2,159
Financial expense						4,276
Financial income						(7)
Other expense (income)						(33)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						629

As at June 30, 2016 (Unaudited)						
	Investment properties	Development	Hospitality Canada	Hospitality USA	Other	Total
Assets	34,762	155,784	96,815	90,082	223	377,666
Liabilities	20,441	61,030	61,813	60,304	218	203,806
	14,321	94,754	35,002	29,778	5	173,860

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIODS ENDED JUNE 30, 2016 & 2015
(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

For the six months ended June 30, 2015 (unaudited)						
	Investment properties *)	Development *)	Hospitality Canada *)	Hospitality USA *)	Other	Total
REVENUE						
Income from investment properties	1,703	--	--	--	--	1,703
Hospitality income	--	--	26,355	13,833	--	40,188
Property management fees	--	--	93	--	--	93
Timeshare income	--	--	--	--	566	566
	<u>1,703</u>	<u>--</u>	<u>26,448</u>	<u>13,833</u>	<u>566</u>	<u>42,550</u>
EXPENSES AND COSTS						
Operating expenses of investment properties	718	--	--	--	--	718
Hospitality operating expenses	--	--	23,339	11,911	--	35,250
Timeshare expenses	--	--	--	--	464	464
Cost of sale of residential lots	--	13	--	--	--	13
Development periodic costs	--	555	--	--	--	555
Depreciation	--	34	1,715	702	55	2,506
	<u>718</u>	<u>602</u>	<u>25,054</u>	<u>12,613</u>	<u>519</u>	<u>39,506</u>
SEGMENTED RESULTS	985	(602)	1,394	1,220	47	3,044
Loss (gain) from fair value adjustments	--	(2,152)	--	--	--	(2,152)
Selling and marketing expenses						937
Administrative and general expenses						1,857
Financial expense						3,641
Financial income						(17)
LOSS BEFORE INCOME TAXES						(1,222)

As at June 30, 2015 (Unaudited)						
	Investment properties *)	Development *)	Hospitality Canada *)	Hospitality USA *)	Other	Total
Assets	30,798	148,231	114,704	51,005	2,012	346,750
Liabilities	17,865	81,650	50,106	33,286	5,593	188,500
	<u>12,933</u>	<u>66,581</u>	<u>64,598</u>	<u>17,719</u>	<u>(3,581)</u>	<u>158,250</u>

*) Reclassified

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIODS ENDED JUNE 30, 2016 & 2015
(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

For the year ended December 31, 2015 (Audited)						
	Investment properties	Development	Hospitality Canada	Hospitality USA	Other	Total
REVENUE						
Sale of residential houses and lots	--	276	--	--	--	276
Income from investment properties	3,538	--	--	--	--	3,538
Hospitality income	--	--	54,227	32,943	--	87,170
Property management fees	--	--	365	--	--	365
Commissions and fees	22	--	4,598	--	--	4,620
Timeshare income	--	--	--	--	694	694
	<u>3,560</u>	<u>276</u>	<u>59,190</u>	<u>32,943</u>	<u>694</u>	<u>96,663</u>
EXPENSES AND COSTS						
Operating expenses of investment properties	1,329	--	--	--	--	1,329
Hospitality operating expenses	--	--	45,673	28,500	--	74,173
Timeshare expenses	--	--	--	--	901	901
Cost of sale of residential lots	--	264	--	--	--	264
Development periodic costs	--	1,051	--	--	--	1,051
Depreciation	--	70	3,409	1,745	102	5,326
	<u>1,329</u>	<u>1,385</u>	<u>49,082</u>	<u>30,245</u>	<u>1,003</u>	<u>83,044</u>
SEGMENTED RESULTS	2,231	(1,109)	10,108	2,698	(309)	13,619
Loss (gain) from fair value adjustments	(491)	(554)	--	--	--	(1,045)
Selling and marketing expenses						1,863
Administrative and general expenses						4,399
Financial expense						7,082
Financial income						(33)
Other expense (income)						560
Gain on bargain purchase						(8,274)
Gain on sale of investment						(3,768)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						12,835

As at December 31, 2015 (Audited)						
	Investment properties	Development	Hospitality Canada	Hospitality USA	Other	Total
Assets	34,458	150,182	101,737	95,057	424	381,858
Liabilities	20,276	73,925	48,171	69,269	433	212,074
	<u>14,182</u>	<u>76,257</u>	<u>53,566</u>	<u>25,788</u>	<u>(9)</u>	<u>169,784</u>

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIODS ENDED JUNE 30, 2016 & 2015

(Unaudited) (in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

(c) Timeshare Operations

During late 2013, the Company began developing a "time-share" operation marketed as Skyline Vacation Club through a newly incorporated subsidiary Skyline Vacation Ownership Corporation ("SVOC") so as to optimize the usage of the resort and hotel properties and services within the Group to the public. The SVOC is presented as part of Other.

In 2014, SVOC entered into an agreement with a third party financial institution, which would allow the buyers of points to typically pay 10% in cash and the balance to be financed by them via this financial institution as a consumer interest bearing loan. The financial institution has limited recourse against SVC in case the buyers default on their loans.

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

7 SUBSEQUENT EVENTS

a. Bonds issued - series A

On July 13, 2016, following a shelf prospectus published in 2014, the Company raised 128,240 NIS (approximately \$43,200, gross, before fees). The raised amount will bear an annual nominal interest of 5.2% payable semi-annually. The first interest payment is due on January 15, 2017. The principal is payable on semi-annual basis, while the first principal is due on July 15, 2017. Each principal payment is 2.5% of the raised amount, while the last payment, due on January 15, 2023, will be the remaining 72.5% of the raised amount. The Deerhurst Resort (excluding the surrounding lands) is a collateral for the raised amount. Per the main covenants of the deed of trust, the Company to maintain a maximal LTV of 75% and a minimum shareholders equity of \$100 mil. To the date of raise the LTV is 64%.

b. Horseshoe Valley and Deerhurst Resorts loan

The loan balance of \$32,313, as of June 30, 2016, was repaid on July 21, 2016. For more details see note 17 (i) in the consolidated financial statements as for December 31, 2015.

c. Blue Mountain Lands

The Company is in the process of renegotiating the terms of one of the three parcels of land conditionally sold in April 2016 (previously included at \$9,500 in "Property Held for Sale") at Blue Mountain Resort with both the original purchaser and another third party. See note 5(e). As of the date of publishing these financial statements, there is no guarantee these renegotiations will be concluded with a new/renewed agreement of purchase and sale.

.SKYLINE INVESTMENTS INC

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2016

תוכן עניינים :

2	דוח סקירה של רואי חשבון המבקרים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-22	באורים לדוחות הכספיים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

Skyline Investments Inc.
(לשעבר: Skyline International Development Inc.)

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Skyline Investments Inc. וחברות בנות ושותפויות שלה, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח וההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

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

רמת גן, 11 באוגוסט 2016

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

ליום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)
39,971	34,675	36,228
12,818	10,767	52,177
18,055	22,654	24,561
5,355	4,306	6,966
5,437	5,055	4,883
107,532	139,736	154,992
92,559	133,896	113,171
11,676	10,840	15,726
293,403	361,929	408,704
6,312	8,238	2,594
72,038	26,793	-
262,156	281,149	264,666
411,002	325,794	416,172
1,444	1,732	1,444
28,231	35,585	28,730
-	14,042	-
781,183	693,333	713,606
1,074,586	1,055,262	1,122,310

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים בלתי שוטפים

פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
מלאי נדל"ן לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, לפי עלות
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 INVESTMENTS INC.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)
--------------------------------------	--	--

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

131,126	121,038	187,600
34,794	47,387	35,865
18,964	29,240	48
26,877	17,688	20,838
41,260	26,096	38,201
19,001	20,764	21,197
312	231	3,379
17,951	19,900	14,101
290,285	282,344	321,229

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לזמן ארוך

192,130	181,560	169,247
8,527	10,350	8,868
105,855	99,406	106,307
306,512	291,316	284,422
596,797	573,660	605,651

הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים
התחייבויות אחרות
מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לזמן ארוך

סה"כ התחייבויות

הון עצמי

269,823	268,843	269,823
1,611	1,611	1,611
15,748	19,968	15,748
416	416	416
3,597	4,506	3,781
(98,581)	(68,317)	(77,747)
253,564	229,501	249,494
446,178	456,528	463,126

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

מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ התחייבויות והון עצמי

1,074,586	1,055,262	1,122,310
-----------	-----------	-----------

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גיל בלוטרייך יושב ראש	בלייק לאיין מנכ"ל	ואדים שוב מנהל כספים ראשי
--------------------------	----------------------	------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11 באוגוסט, 2016

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום	לשנה שהסתיימה ביום		
30 ביוני	30 ביוני	31 בדצמבר	30 ביוני	30 ביוני
2016	2015	2015	2016	2015
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
14,551	--	45,367	--	--
155	--	7,828	--	840
2,828	2,682	5,544	5,398	10,772
79,279	53,347	174,321	127,379	265,413
--	101	--	295	1,111
--	--	--	--	13,539
100	579	632	1,794	2,113
96,913	56,709	233,692	134,866	293,788
12,804	--	43,452	--	--
1,021	1,103	1,877	2,276	4,046
70,216	49,181	147,288	111,728	225,843
51	496	122	1,471	2,743
133	31	6,748	41	804
1,601	981	2,423	1,759	3,197
4,581	3,824	9,322	7,943	16,216
7,703	--	7,703	--	--
98,110	55,616	218,935	125,218	252,849
(1,197)	1,093	14,757	9,648	40,939
(8,565)	(6,733)	(8,291)	(6,549)	(2,941)
1,178	1,293	2,475	2,970	5,672
3,067	2,501	6,264	5,886	13,394
3,123	4,032	14,309	7,341	24,814
6,465	5,898	12,406	11,540	21,563
--	--	(20)	(54)	(100)
15	--	(96)	--	1,705
--	--	--	--	(24,248)
--	--	--	--	(11,219)
(3,357)	(1,866)	2,019	(4,145)	37,113
(883)	(445)	683	(134)	13,224
(2,474)	(1,421)	1,336	(4,011)	23,889
(8,904)	(3,427)	(4,070)	(5,992)	13,851
6,430	2,006	5,406	1,981	10,038
(2,474)	(1,421)	1,336	(4,011)	23,889
(0.54)	(0.21)	(0.25)	(0.36)	0.84
(0.54)	(0.21)	(0.25)	(0.36)	0.84

מחזור הפעולות

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

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
ירידת ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש נטו

רווח (הפסד) גולמי

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

הוצאות מימון
הכנסות מימון
הוצאות (הכנסות) אחרות
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
רווח ממימוש השקעה

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

מסים על ההכנסה
רווח (הפסד) לתקופה

מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) בסיסי למניה

רווח (הפסד) מדולל למניה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INVESTMENTS INC.
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

(באלפי ש"ח)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום
30 ביוני	30 ביוני	31 בדצמבר	30 ביוני	30 ביוני
2016	2015	2015	2015	2016
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
(2,474)	(1,421)	1,336	(4,011)	23,889

רווח (הפסד) לתקופה

רווח כולל אחר:

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

-	386	--	374	374
-	(100)	--	(97)	(97)
9,631	(11,059)	26,512	(49,353)	(87,161)

רווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע

מסים על ההכנסה המתייחסים לרווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה

סכומים שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

339	(573)	(4,187)	4,020	10,044
-----	-------	---------	-------	--------

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

7,496	(12,767)	23,661	(49,067)	(52,951)
-------	----------	--------	----------	----------

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

מיוחס ל:

213	(14,224)	16,764	(48,656)	(59,077)
7,283	1,457	6,897	(411)	6,126
7,496	(12,767)	23,661	(49,067)	(52,951)

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INVESTMENTS INC.
דוחות מאוחדים על השינויים בהון
(באלפי ש"ח)

הון המניות הנפרע ופרמיה	תעודות אופציה	קרן הערכה מחדש	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הפרשי תרגום	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון	
לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016										
(בלתי מבוקר)										
269,823	1,611	15,748	3,612	416	(86,864)	258,398	462,744	31,225	493,969	יתרה לתחילת התקופה
--	--	--	--	--	--	--	--	15,025	15,025	השקעה בחברה מאוחדת
--	--	--	--	--	--	(8,904)	(8,904)	6,430	(2,474)	רווח (הפסד) לתקופה
--	--	--	--	--	9,117	--	9,117	853	9,970	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
--	--	--	--	--	9,117	(8,904)	213	7,283	7,496	סך הכל רווח כולל לתקופה
--	--	--	169	--	--	--	169	--	169	תשלום מבוסס מניות
269,823	1,611	15,748	3,781	416	(77,747)	249,494	463,126	53,533	516,659	יתרה לסוף התקופה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הון המניות הנפרע ופרמיה	תעודות אופציה	קרן הערכה מחדש	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הפרשי תרגום	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2015									
(בלתי מבוקר)									
יתרה לתחילת התקופה	268,843	1,611	19,682	4,466	416	(57,234)	232,928	470,712	494,329
רווח לתקופה	--	--	--	--	--	--	(3,427)	2,006	(1,421)
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	--	--	286	--	--	(11,083)	--	(10,797)	(11,346)
סך הכל רווח כולל לתקופה	--	--	286	--	--	(11,083)	(3,427)	(14,224)	(12,767)
תשלום מבוסס מניות	--	--	--	40	--	--	--	40	40
יתרה לסוף התקופה	268,843	1,611	19,968	4,506	416	(68,317)	229,501	456,528	481,602

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INVESTMENTS INC.
דוחות מאוחדים על השינויים בהון
(באלפי ש"ח)

הון המניות הנפרע ופרמיה	תעודות אופצייה	קרן הערכה מחדש	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הפרשי תרגום	עודפים	סך הכל מיחס לבעלים	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון	
לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016										
(בלתי מבוקר)										
269,823	1,611	15,748	3,597	416	(98,581)	253,564	446,178	31,611	477,789	יתרה לתחילת השנה
--	--	--	--	--	--	--	--	15,025	15,025	השקעה בחברה מאוחדת
--	--	--	--	--	--	(4,070)	(4,070)	5,406	1,336	רווח (הפסד) לשנה
--	--	--	--	--	20,834	--	20,834	1,491	22,325	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
--	--	--	--	--	20,834	(4,070)	16,764	6,897	23,661	סך הכל רווח כולל לשנה
--	--	--	184	--	--	--	184	--	184	תשלום מבוסס מניות
269,823	1,611	15,748	3,781	416	(77,747)	249,494	463,126	53,533	516,659	יתרה לסוף התקופה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הון המניות הנפרע ופרמיה	תעודות אופצייה	קרן הערכה מחדש	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הפרשי תרגום	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2015									
(בלתי מבוקר)									
267,650	1,611	19,691	5,609	416	(25,376)	235,493	505,094	25,485	530,579
1,193	--	--	(1,193)	--	--	--	--	--	--
יתרה לתחילת השנה									
--	--	--	--	--	--	(5,992)	(5,992)	1,981	(4,011)
--	--	277	--	--	(42,941)	--	(42,664)	(2,392)	(45,056)
1,193	--	277	(1,193)	--	(42,941)	(5,992)	(48,656)	(411)	(49,067)
--	--	--	90	--	--	--	90	--	90
268,843	1,611	19,968	4,506	416	(68,317)	229,501	456,528	25,074	481,602
יתרה לסוף התקופה									

מימוש אופציות וסיווג מקרן בשל תשלום מבוסס מניות עקב פקיעתן, נטו ממס

רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סך הכל רווח כולל לשנה

תשלום מבוסס מניות

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הון המניות הנפרע ופרמיה	תעודות אופצייה	קרן הערכה מחדש	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הפרשי תרגום	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר, 2015									
(מבוקר)									
267,650	1,611	19,691	5,609	416	(25,376)	235,493	505,094	25,485	530,579
2,173	--	--	(2,173)	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	13,851	13,851	10,038	23,889
--	--	277	--	--	(73,205)	--	(72,928)	(3,912)	(76,840)
--	--	277	--	--	(73,205)	13,851	(59,077)	6,126	(52,951)
--	--	(4,220)	--	--	--	4,220	--	--	--
--	--	--	161	--	--	--	161	--	161
269,823	1,611	15,748	3,597	416	(98,581)	253,564	446,178	31,611	477,789

יתרה לתחילת השנה

מימוש אופציות וסיווג מקרן בשל תשלום מבוסס מניות עקב פקיעתן, נטו ממס

רווח לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

סך הכל רווח כולל לשנה

מימוש רווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע

תשלום מבוסס מניות

יתרה לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום	לשנה שהסתיימה ביום		
30 ביוני	30 ביוני	31 בדצמבר		
2016	2015	2015		
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)		
(2,474)	(1,421)	1,336	(4,011)	23,889
רווח (הפסד) לתקופה				
התאמות לסעיפי רווח והפסד :				
4,868	3,956	9,998	8,282	17,626
(8,565)	(6,733)	(8,291)	(6,549)	(2,941)
--	--	--	--	(1,616)
15	--	(96)	--	(10,931)
--	--	--	--	(24,248)
(2,967)	(566)	(1,854)	(1,093)	15,354
7,890	--	7,890	--	--
169	41	184	92	161
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :				
(11,266)	907	(37,725)	2,475	1,428
(2,895)	(8,232)	(2,292)	(10,371)	(8,060)
164	(7,186)	659	(5,372)	(5,535)
(385)	(1,581)	838	(1,052)	(1,504)
4,876	(9,129)	26,111	(14,567)	(35,584)
2,708	3,603	(11,503)	1,046	25,631
2,280	70	2,977	127	228
(962)	6,924	(4,741)	8,358	7,542
(6,544)	(19,347)	(16,509)	(22,635)	1,440
רכישת נכסים מניבים				
(615)	(569)	(882)	(811)	(5,648)
(6,854)	(3,270)	(8,222)	(5,151)	(11,278)
26	60	583	60	38,680
--	--	--	--	15,172
--	--	1,300	--	--
--	--	--	--	(70,994)
(7,443)	(3,779)	(7,221)	(5,902)	(34,068)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון :				
4,700	7,926	9,139	11,075	26,706
28,951	39,298	76,682	42,926	119,325
(4,748)	(7,196)	(47,315)	(9,287)	(75,334)
(19,493)	(9,165)	(19,493)	(27,252)	(35,319)
215	(855)	(1,790)	(1,046)	(1,909)
(5)	(154)	(133)	710	(448)
9,621	29,854	17,091	17,126	33,021
2,923	(650)	2,896	(4,098)	(10,606)
(1,443)	6,078	(3,743)	(15,509)	(10,213)
37,671	28,597	39,971	50,184	50,184
36,228	34,675	36,228	34,675	39,971
6,450	5,545	12,206	10,808	20,458
--	--	20	54	100
621	69	621	1,309	(1,358)
פעולות מהותיות לא במזומן				
15,025	--	15,025	--	--
המרת הלוואה של צד שלישי להון (זכויות שאינן מקנות שליטה)				

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות לסעיפי רווח והפסד :

פחת והפחתות

שינוי בשווי ההון של נדל"ן להשקעה

רווח ממימוש השקעה

הפסד (רווח) ממכירת נכסים מניבים ואחרים

רווח מרכישה במחיר הזדמנותי לפני השפעת מס

מסים נדחים, נטו

ירידת ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש 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

תמורה ממכירת נכס פיננסי זמין למכירה

תזרים ממכירת נכס מוחזק למכירה

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

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

פעולות מהותיות לא במזומן

המרת הלוואה של צד שלישי להון (זכויות שאינן מקנות שליטה)

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INVESTMENTS INC.
 דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

(באלפי ש"ח)

נספח א' - מזומנים נטו ששימשו ברכישה של נכסים והתחייבויות של מלון ה-Renaissance

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30 ביוני		30 ביוני		31 בדצמבר
	2016	2015	2016	2015	2015
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
הון חוזר למעט מזומנים ושווי מזומנים	--	--	--	--	2,760
מלאי	--	--	--	--	(319)
רכוש קבוע	--	--	--	--	(97,885)
הכנסות נדחות	--	--	--	--	196
מסים נדחים	--	--	--	--	8,294
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי, נטו ממס	--	--	--	--	15,960
נכסים שנרכשו נטו	--	--	--	--	(70,994)
שינוי במזומנים כתוצאה מאיחוד	--	--	--	--	(70,994)

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INVESTMENTS INC. ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(באלפי ש"ח)

1. אופי הפעילויות

Skyline Investments Inc (לשעבר: 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 ואשר מממנת את מרבית השקעותיה ופרייקטי 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-187,600 אלפי ש"ח, הכוללת הלוואה בגין אתרי הנופש של החברה באונטריו, בסך של כ-96,025 אלפי ש"ח והלוואה בגין נכסים המוחזקים למכירה בסך של כ-35,865 אלפי ש"ח. סך של כ-41,000 אלפי דולר קנדי (כ-122,000 אלפי ש"ח) מיתרת הלוואות אלה, נפרע לאחר הנפקת אגרות החוב בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ביום 13 ביולי, 2016 ואשר הסתכמה לסך של כ-128,240 אלפי ש"ח. ראה באור 7 להלן. בדוחות המאוחדים ביניים לשישה חודשים של החברה, לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016 קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-16,509 אלפי ש"ח. תזרים מזומנים שלילי זה, כאשר קיים, אינו צפוי לפגוע בפעילות העסקית של החברה, היות ולפי נסיון העבר הגופים הפיננסיים נוהגים למחזר באופן שוטף את האשראי הניתן וכן לאור העובדה כי קיים מספר רב מלווים פוטנציאלי.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

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

ג. נכס בלתי שוטף ו/או נכסים המוחזקים למכירה

נכס בלתי שוטף ו/או קבוצת נכסים המיועדים למימוש וכן התחייבויות הקשורות במישרין לאותם נכסים הינם נכסים הזמינים למימוש מידי במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למימוש, 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

תוצאות הפעילות והיתרות מושפעת משינויים בשערי חליפין של הדולר האמריקאי ביחס לדולר הקנדי. מיום 1 בינואר, 2016 ועד ליום 30 ביוני, 2016 נחלש דולר ארה"ב ביחס לדולר קנדי בכ- 6.6%. מיום 30 ביוני, 2016 ועד ליום הסמוך למועד פרסום דוחות כספיים אלה התחזק דולר ארה"ב כנגד הדולר הקנדי בכ- 1.7%.

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 מדולר קנדי לש"ח נעשה בהתאם לכללים שנקבעו ב-IAS21. בהתאם לכללים אלה: נכסים והתחייבויות תורגמו לפי שער הסגירה לכל תאריך מאז. הכנסות והוצאות תורגמו לפי שערי חליפין ממוצעים בתקופות בהן הן התהוו. אולם, במקרים של עסקאות מהותיות, הכנסות והוצאות מתורגמות לפי שערי החליפין כפי שהיו במועד העסקאות עצמן. רכיבים הוניים תורגמו לפי שערי החליפין במועדים בהם הם התהוו. הפרשים שנוצרו בעקבות התרגומים האמורים נזקפו לקרן הונית.

ניתנים להלן שערי חליפין היציגים של הדולר הקנדי לעומת השקל כפי שמתפרסמים על ידי בנק ישראל, לתאריכים רלוונטיים לדוחות כספיים:

ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר
2016	2015	2015
2.97	3.04	2.81
3.85	3.77	3.90
6%	-9%	-16.2%
-1%	-3%	0%

שער דולר של קנדה (בש"ח ל - 1 דולר)

שער דולר של ארה"ב (בש"ח ל - 1 דולר)

שיעור השינוי באחוזים:

שיעור השינוי באחוזים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ (ביחס ל-31 בדצמבר של השנה הקודמת):

דולר של קנדה

דולר של ארה"ב

SKYLINE INVESTMENTS INC. ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

(באלפי ש"ח)

3. עונתיות

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

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 ביוני		ליום 30 ביוני	
2016	2015	2016	2015
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
390,571	352,314	392,712	349,985
48	29,240	48	29,240
390,619	381,554	392,760	379,225

הלוואות ממוסדות כספיים ואחרים

הלוואות לבעלי עניין

5. ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. מינוי מנכ"ל חדש והקצאת מניות פרטית

ביום 16 בפברואר, 2016, דירקטוריון החברה מינה את מר בלייק ליאון לתפקיד המנכ"ל החדש של החברה החל מיום 17 בפברואר, 2016, זאת עם סיום תקופת כהונתו של מר מייקל סנייד.

ביום 23 במרץ, 2016, אישר הדירקטוריון הקצאה פרטית של 200,000 מניות לחברה בשליטת מנכ"ל החברה, בתמורה כוללת של כ-4,793 אלפי ש"ח (כ-1,638 אלפי דולר קנדי), עלות של כ-23.96 ש"ח (כ-8.2 דולר קנדי) למניה, המשקפים שווי מניה ממוצע במשך 30 שקדמו למועד המינוי. המניות הונפקו ביום 29 במאי, 2016.

בנוסף, אישרה החברה מתן הלוואה לארבע שנים לחברה בשליטת המנכ"ל בסך של כ-4,800 אלפי ש"ח (כ-1,640 אלפי דולר קנדי), אשר תישא ריבית של 3%. המניות מוחזקות בנאמנות ומשמשות כבטוחה לפרעון ההלוואה. ההלוואה תיפרע בארבעה תשלומים שווים, זאת בטרם תשוחרר כמות פרופורציונלית של מניות מהנאמנות בגין התשלום. הנפקת המניות מטופלת כתשלום מבוסס מניות - אופציות (IFRS 2). עם פרעון חלק ההלוואה בגין המניות, תוכר בדוחות הכספיים הנפקת הון מתאימה. השווי הממוצע לאופציה בסך של כ-4.23 ש"ח של תשלום מבוסס מניות זה נקבע על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, בהנחת תנודתיות ממוצעת של 26.4% במניה ותקופת חיים שימושיים של האופציה נעה בין 1 ל-5 שנים. מעריך השווי השתמש במודל הבינומי.

ב. מימון מלון ה-Renaissance

במהלך מרץ 2016, קיבלה החברה הלוואה ל-4 שנים, עם אופציה להארכה בשנה נוספת, בעבור רכישת ושיפוץ של מלון ה-Renaissance בסך של כ-29,150 אלפי דולר ארה"ב (כ-112,000 אלפי ש"ח). סך של כ-12,350 אלפי דולר ארה"ב (כ-47,731 אלפי ש"ח למועד קבלת ההלוואה) משמש לצורך מימון הרכישה, כאשר היתרה תשמש למימון השיפוץ של הנכס, כאשר ההלוואה נושאת ריבית בסך של כ-2.5%-2.75% מעל שיעור Libor ל-30 יום. במהלך אופציית תקופת ההארכה (כאמור לעיל, באם החברה תבחר לממש אותה), יחל תשלום קרן, כאשר הוא פרוס ל-25 שנה. כחלק מתנאי ההלוואה, נדרשת עמידה באמות מידה פיננסיות, בין היתר יחס כיסוי חוב (DSCR) בין 1.00:1.30-1.40, עם רקורס חלקי, זאת בנוסף לתנאים אחרים, כפי שנהוג בהלוואות מסוג זה, בנוסף להון עצמי של כ-7,950 אלפי דולר אמריקאי.

ג. פקיעת אופציות

ביום 5 במרץ 2016 כל האופציות מסדרה 1 פקעו כך שלמחזיקים בהם אין עוד זכויות מימוש. ראה באור 20 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2015.

ה. פרויקט ה-Copeland House, שלב 1

במהלך תקופת הדיווח, מסרה החברה 52 יחידות דיור לרוכשים והכירה בהכנסות בסך של כ-45,367 אלפי ש"ח (כ-15,637 אלפי דולר קנדי), הכולל הכנסות בסך של כ-2,568 אלפי ש"ח (כ-885 אלפי דולר קנדי) שהוכרו בגין מכירת ריהוט. החברה נמצאת בעיצומו של תהליך מסירת 4 דירות נוספות שנמכרו בפרויקט לרוכשים.

ו. קרקעות Blue Mountain

באפריל 2016, חברה מאוחדת (60%) חתמה על הסכם מכירה מותנה של שלושה מתחמי קרקע באתר הנופש Blue Mountain לצד שלישי, בתמורה לסך של כ-17,150 אלפי דולר קנדי (ליום 30 ביוני, 2016 כ-50,965 אלפי ש"ח). המכירה מותנית בבדיקת נאותות, אשר יכולה להמשך עד 120 יום מיום בו קיבלה החברה המאוחדת את ההצעה למכור את הקרקעות, לכך בהמשך ניתנה אורכה נוספת. החברה סיווגה סך של כ-9,500 אלפי דולר קנדי (כ-28,231 אלפי ש"ח), שהוצגו מיום 30 ביוני, 2015 במסגרת נכסים מוחזקים למכירה, בחזרה לנדל"ן להשקעה, בהתאם להנחיות IFRS 5, זאת משום שהעסקאות האמורות טרם נסגרו ליום 30 ביוני, 2016. ראה באור 7ג.

ז. מלון Pantages

ביוני 2016, חברה מאוחדת (100%) חתמה על הסכם מכירה מותנה למכירת מלון ה-Pantages לצד שלישי, בתמורה לסך של כ-34,000 אלפי דולר קנדי (ליום 30 ביוני, 2016 כ-101,038 אלפי ש"ח). ביום 18 ביולי, 2016 הסב הרוכש את התנאים ושלמת העסקה צפויה ליום 18 באוגוסט, 2016. ליום 30 ביוני, 2016, מלון ה-Pantages מוצג במסגרת נכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-21,430 אלפי דולר קנדי (כ-63,684 אלפי ש"ח).

SKYLINE INVESTMENTS INC.
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

(באלפי ש"ח)

5. ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ח. Port McNicoll

ביוני 2016, חברה מאוחדת (100%) חתמה על הסכם מכירה מותנה למכירת החלק העיקרי במתחם ה- Port McNicoll לצד שלישי, בתמורה לסך של כ- 41,360 אלפי דולר קנדי (ליום 30 ביוני, 2016 כ- 122,910 אלפי ש"ח) ב- 120 תשלומים שווים, הנושאים 2% ריבית. העסקה מותנית בבדיקת נאותות בת 150 יום. ערך המתחם בספרים עמד על כ- 44,546 אלפי דולר קנדי (כ- 132,377 אלפי ש"ח) - מתוכו כ- 18,882 אלפי דולר קנדי (כ- 56,112 אלפי ש"ח) דווח במסגרת נדל"ן להשקעה לפי IAS 40 וכ- 25,664 אלפי דולר קנדי (כ- 76,265 אלפי ש"ח) נמדדו כמלאי נדל"ן לפי IAS 2. היות והערך הנוכחי של תמורת המכירה הצפויה, כפי שנקבע על ידי מערכי שווי בלתי תלויים הינו כ- 39,661 אלפי דולר קנדי (כ- 117,861 אלפי ש"ח) הכירה החברה בירידת ערך של נכס נדל"ן להשקעה וירידת ערך של נכס המלאי בסך כולל של כ- 4,885 אלפי דולר קנדי (כ- 14,517 אלפי ש"ח) וסיווגה את מרכיב נדל"ן להשקעה, בסך של כ- 16,652 אלפי דולר קנדי (כ- 49,485 אלפי ש"ח), לאחר הפחתה, לנכסים מוחזקים למכירה. מרכיב מלאי הנדל"ן של המתחם הוצג במסגרת הנכסים השוטפים.

ט. פרויקט Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst - ליווי בנקאי

ביוני 2016 חברה מאוחדת (100%) עמדה בכל הדרישות המקדמיות של המוסד הבנקאי על מנת להיות זכאית למימון בסך של כ- 32,000 אלפי דולר קנדי (ליום 30 ביוני, 2016 כ- 95,094 אלפי ש"ח) להקמת 162 דירות בפרויקט ה- Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst שבבעלותה. ההלוואה נושאת ריבית פריים+1.75% שתשולם חודשית (שיעור ריבית מינימלי של 4.45%) החברה העמידה ערבות בסך של כ- 35,000 אלפי דולר קנדי להלוואה (כ- 104,010 אלפי ש"ח). בהתאם להסכם, ההון העצמי של חברת הבת בפרויקט מורכב משווי הקרקע של הפרויקט שהוערך בכ- 6,800 אלפי דולר קנדי (כ- 20,208 אלפי ש"ח) יחד עם יתרת מזומן בסך של כ- 3,000 אלפי דולר קנדי (כ- 8,915 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2016).

י. התחייבות תלויה

במאי 2016, הגיש עובד לשעבר תביעה כנגד החברה הקשורה לסיום העסקתו. התביעה מסתכמת לסך של כ- 500 אלפי דולר קנדי (1,485 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2016). ליום 30 ביוני, 2016, יועציה המשפטית של החברה לומדים את התביעה.

6. דיווח מגזרי פעילות

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

מגזרי המלונאות:

בשנת 2015, בהמשך לרכישת מלון ה-Renaissance, פעילות המלונאות בקנדה הפכה להיות מהותית מאד, על כן, מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי החליט לבחון ולנתח פעילות זו במסגרת מגזר נפרד, אשר כולל את מלון Hyatt Regency Arcade, ואת מלון ה-Renaissance הממוקמים בקליבלנד, אוהיו וכן אתר הנופש Bear Valley הממוקם בקליפורניה

מגזר הפיתוח ונדל"ן להשקעה:

החל בשנת 2015, הנהלת החברה מנהלת את הקרקעות, בהינתק מהסיווג החשבונאי, בתור מגזר אחד. על כן, מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי החליט לבחון לנתח את כלל הקרקעות (אלו שטופלו במסגרת IAS 40 וכן IAS 2) תחת מגזר הפיתוח.

(א) מגזרי עסקים כלליים

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. נדל"ן להשקעה | כולל רכישה, בעלות, ניהול ומכירה של נכסים מסחריים להשקעה. |
| 2. ייזום | כולל פיתוח, קניה ומכירה של נכסי נדל"ן, כולל קרקעות המטופלות לפי IAS 40. |
| 3. מלונאות ודיוור בקנדה | כולל רכישה, בעלות, ניהול ומכירה של מלונות, חלקים ממלונות ופעילויות ועסקים לשהייה ארוכה בקנדה. |
| 4. מלונאות ודיוור בארה"ב | כולל רכישה, בעלות, ניהול ומכירה של מלונות, חלקים ממלונות ופעילויות ועסקים לשהייה ארוכה בארה"ב. |
| 5. אחר | אחר. |

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

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

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

לשלושת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני, 2016					
(בלתי מבוקר)					
סך הכל	אחר	מלונאות ארה"ב	מלונאות קנדה	יזום	נדל"ן להשקעה
14,551	--	--	--	14,551	--
155	--	--	--	155	--
2,828	--	--	--	--	2,828
79,279	--	49,357	29,922	--	--
100	100	--	--	--	--
96,913	100	49,357	29,922	14,706	2,828
הכנסות					
מכירה של בתי דירות					
מכירה של דירות מגורים ומגרשים					
הכנסה מנדל"ן להשקעה					
הכנסה ממלונאות					
הכנסות מיחידות נופש					
עלות המכירות					
עלות מכירת בתי דירות					
הוצאות תפעול על נדל"ן להשקעה					
הוצאות תפעול אירוח					
הוצאות מיחידות נופש					
הוצאות מכירה של דירות מגורים ומגרשים					
הוצאות פיתוח תקופתיות					
פחת					
הפסד מירידה בשווי מימוש נטו של מלאי נדל"ן					
12,804	--	--	--	12,804	--
1,021	--	--	--	--	1,021
70,216	--	39,732	30,484	--	--
51	51	--	--	--	--
133	--	--	--	133	--
1,601	--	--	--	1,601	--
4,581	18	2,082	2,430	51	--
7,703	--	--	--	7,703	--
98,110	69	41,814	32,914	22,292	1,021
(1,197)	31	7,543	(2,992)	(7,586)	1,807
רווח גולמי					
(8,565)	--	--	--	(8,460)	(105)
1,178					
3,067					
6,465					
15					
(3,357)					
שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה					
הוצאות מכירה ושיווק					
הוצאות הנהלה וכלליות					
הוצאות מימון					
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו					
רווח לפני מיסי הכנסה					

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

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לשלושת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני, 2015					
(בלתי מבוקר)					
סך הכל	אחר	מלונאות מלונאות (ארה"ב *)	מלונאות קנדה (*)	ייזום (*)	נדל"ן להשקעה (*)
2,682	--	--	--	--	2,682
53,347	--	18,879	34,468	--	--
101	--	--	101	--	--
579	579	--	--	--	--
56,709	579	18,879	34,569	--	2,682
1,103	--	--	--	--	1,103
49,181	--	15,707	33,474	--	--
496	496	--	--	--	--
31	--	--	--	31	--
981	--	--	--	981	--
3,824	(1)	1,301	2,471	53	--
55,616	495	17,008	35,945	1,065	1,103
1,093	84	1,871	(1,376)	(1,065)	1,579
(6,733)	--	--	--	(6,733)	--
1,293					
2,501					
5,898					
(1,866)					

הכנסות

הכנסה מנדל"ן להשקעה
הכנסה מאירוח
דמי ניהול נכסים
הכנסות מיחידות נופש

עלות המכירות

הוצאות תפעול על נדל"ן להשקעה
הוצאות תפעול אירוח
הוצאות ניהול נכסים
עלות מלאי מקרקעין שנמכר
הוצאות פיתוח תקופתיות
פחת

רווח גולמי

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

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

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לשישה החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני, 2016					
(בלתי מבוקר)					
סך הכל	אחר	מלונאות ודיוור ארה"ב	מלונאות ודיוור קנדה	יזום	נדל"ן להשקעה
45,367	--	--	--	45,367	--
7,828	--	--	--	7,828	--
5,544	--	--	--	--	5,544
174,321	--	107,926	66,395	--	--
632	632	--	--	--	--
233,692	632	107,926	66,395	53,195	5,544
43,452	--	--	--	43,452	--
1,877	--	--	--	--	1,877
147,288	--	85,421	61,867	--	--
122	122	--	--	--	--
6,748	--	--	--	6,748	--
2,423	--	--	--	2,423	--
9,322	328	4,195	4,697	102	--
7,703	--	--	--	7,703	--
218,935	450	89,616	66,564	60,428	1,877
14,757	182	18,310	(169)	(7,233)	3,667
(8,291)	--	--	--	(8,291)	--
2,475					
6,264					
12,406					
(20)					
(96)					
2,019					

סך הכל	אחר	מלונאות ודיוור ארה"ב	מלונאות ודיוור קנדה	יזום	נדל"ן להשקעה
1,122,310	663	267,697	287,705	462,943	103,302
605,651	648	179,205	183,689	181,363	60,746
516,659	15	88,492	104,016	281,580	42,556

הכנסות
מכירה של בתי דירות
מכירה של דירות מגורים ומגרשים
הכנסה מנדל"ן להשקעה
הכנסה ממלונאות
הכנסות מיחידות נופש

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
הפסד מירידה בשווי מימוש נטו של מלאי נדל"ן

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

ליום 30 ביוני, 2016
נכסים
התחייבויות

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

(*) סווג מחדש

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

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2015

(מבוקר)

						הכנסות
סך הכל	אחר	מלונאות ודיור ארה"ב	מלונאות ודיור קנדה	ייזום	נדל"ן להשקעה	
840	--	--	--	840	--	מכירה של דירות מגורים ומגרשים
10,772	--	--	--	--	10,772	הכנסה מנדל"ן להשקעה
265,413	--	100,304	165,109	--	--	הכנסה ממלונאות
1,111	--	--	1,111	--	--	דמי ניהול נכסים
13,539	--	--	13,472	--	67	הכנסות מעמלות
2,113	2,113	--	--	--	--	הכנסות מיחידות נופש
293,788	2,113	100,304	179,692	840	10,839	
						עלות המכירות
4,046	--	--	--	--	4,046	הוצאות תפעול על נדל"ן להשקעה
225,843	--	86,776	139,067	--	--	הוצאות תפעול אירוח
2,743	2,743	--	--	--	--	הוצאות הפעלת יחידות הנופש
804	--	--	--	804	--	הוצאות מכירה של דירות מגורים ומגרשים
3,197	--	--	--	3,197	--	הוצאות פיתוח תקופתיות
16,216	311	5,313	10,379	213	--	פחת
252,849	3,054	92,089	149,446	4,214	4,046	
40,939	(941)	8,215	30,246	(3,374)	6,793	רווחי המגזר
(2,941)	--	--	--	(1,559)	(1,382)	שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
5,672						הוצאות מכירה ושיווק
13,394						הוצאות הנהלה וכלליות
21,563						הוצאות מימון
(100)						הכנסות מימון
1,705						הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(24,248)						רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(11,219)						רווח ממימוש השקעה
37,113						רווח לפני מיסי הכנסה

						ליום 31 בדצמבר, 2015
סך הכל	אחר	מלונאות ודיור ארה"ב	מלונאות ודיור קנדה	ייזום	נדל"ן להשקעה	
1,074,586	1,193	267,500	286,298	422,627	96,968	נכסים
596,797	1,218	194,930	135,558	208,032	57,059	התחייבויות
477,789	(25)	72,570	150,740	214,595	39,909	

SKYLINE INVESTMENTS 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 ששוק כ-Skyline Vacation Club, באמצעות חברת בת חדשה Skyline Vacation Ownership Corporation (להלן: "SVOC"), על מנת לייעל את השימוש של הציבור בנכסי הנופש המלונאות ושירותים אשר מוצעים לציבור הרחב ע"י הקבוצה. ה-SVOC מוצג במסגרת אחר. בשנת 2014, התקשרה SVOC בהסכם עם תאגיד בנקאי, אשר מאפשר לרוכשי הנקודות לשלם 10% במזומן והיתרה תמומן על ידי התאגיד הבנקאי כהלוואה לרוכש הנושאת ריבית. למוסד הבנקאי זכות מוגבלת לפנות ל-SVOC בדרישה לכיסוי החוב של הרוכשים שהוכרו כחדלי פרעון. כל העלויות שכוללות עלויות תפעול שיווק וקידום העסק יחידות הנופש כמו גם הוצאות המכירה, הניהול והקמת העסק, נזקפות לרווח וההפסד עם התהוותן.

7. ארועים לאחר תאריך הדיווח

א. אגרות חוב שהונפקו - סדרה א'

ביום 13 ביולי, 2016, בהמשך לפרסום תשקיף מדף בשנת 2014, גייסה החברה 128,240 אלפי ש"ח (כ- 43,200 אלפי דולר קנדי, ברוטו לפני עלויות). הסכום שגוייס ישא ריבית שנתית נומינלית של 5.2%, שתשולם אחת לחצי שנה. תשלום הריבית הראשון נקבע ליום 15 בינואר, 2017. הקרן תשולם אחת לחצי שנה, כאשר הפרעון הראשון נקבע ליום 15 ביולי, 2017. כל תשלום קרן מהווה 2.5% מהסכום שגוייס, כאשר התשלום האחרון, שנקבע ליום 15 בינואר, 2023, יהווה 72.5% מתוך הסכום שגוייס. אתר הנופש Deerhurst (ללא הקרקעות שסובבות את הנכס) מהווה בטוחה לסכום שגוייס. בהתאם לאמות המידה העיקריות שנקבעו בשטר הנאמנות, על החברה לעמוד ביחס LTV (יתרת חוב ביחס לשווי הנכס) מקסימלי של 75% והון עצמי מינימלי של כ-100 מיליון דולר קנדי. ליום הגיוס, עמד ה-LTV על 64%.

ב. הלוואה בגין אתרי הנופש Horseshoe ו-Deerhurst

יתרת ההלוואה בסך של כ- 96,025 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2016, נפרעה ביום 21 ביולי, 2016. לפרטים נוספים ראה באור 17ט לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2015.

ג. קרקעות Blue Mountain

החברה נמצאת בתהליך של משא ומתן מחודש על התנאי המכירה של אחת משלוש הקרקעות שנמכרו באפריל 2016 (אשר נכללו בעבר במסגרת נכסים מוחזקים למכירה בסך של כ- 9,500 אלפי דולר קנדי) באתר הנופש Blue Mountain, עם הרוכש המקורי וצד שלישי נוסף. ראה באור 5ה. למועד פרסום דוחות כספיים אלו, אין וודאות שמשא ומתן זה יוביל להסכם חדש / מחודש.

SKYLINE INVESTMENTS INC.

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

ליום 30 ביוני, 2016

SKYLINE INVESTMENTS INC.
נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה
ליום 30 ביוני, 2016

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

לכבוד

בעלי המניות של Skyline Investments Inc.
(לשעבר: Skyline International Development Inc.)

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 של Skyline Investments Inc. (להלן – "החברה") ליום 30 ביוני 2016 ולתקופות של שישה ושלשה 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 ומידיים), התש"ל – 1970.

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

רמת גן, 11 באוגוסט 2016

SKYLINE INVESTMENTS INC.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

(באלפי דולר קנדי)

31 בדצמבר 2015 (מבוקר)	ליום	
	30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)
3,622	1,839	2,012
1,529	1,871	4,122
119	87	15
5,270	3,797	6,149
89	105	38
5,492	6,038	5,099
94,410	79,470	85,063
79,401	76,736	78,279
179,392	162,349	168,479
184,662	166,146	174,628
6,739	9,608	16
244	151	266
2,142	1,238	1,905
9,125	10,997	2,187
16,986	5,138	16,595
16,986	5,138	16,595
26,111	16,135	18,782
158,551	150,011	155,846
184,662	166,146	174,628

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 מבעלי עניין
התחייבויות לספקים וסוכמים לשלם
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך

הלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות

הון עצמי המיוחד לבעלים של החברה

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

ואדים שוב
סמנכ"ל כספים

בלייק לאיין
מנכ"ל

גיל בלוטרייד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 11 באוגוסט, 2016

SKYLINE INVESTMENTS INC.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)	לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)	
6,222	104	2,674	51	60	מחזור הפעולות
402	140	296	7	143	עלות המכירות
5,820	(36)	2,378	44	(83)	רווח (הפסד) גולמי
43	35	19	26	17	הוצאות שיווק ומכירה של נדל"ן
4,449	1,806	2,143	816	1,019	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	6	-	6	הוצאות אחרות, נטו
1,328	(1,877)	210	(798)	(1,125)	הפסד מפעולות רגילות
941	372	101	221	8	הוצאות מימון
17	15	-	3	-	הכנסות מימון
3,198	1,599	1,189	799	617	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
951	(1,844)	(2,346)	(1,080)	(2,792)	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
4,553	(2,479)	(1,048)	(1,297)	(3,308)	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
116	662	(393)	282	156	מסים על הכנסה
4,669	(1,817)	(1,441)	(1,015)	(3,152)	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

4,669	(1,817)	(1,441)	(1,015)	(3,152)	רווח לתקופה
					רווח כולל אחר:
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
123	123	-	127	-	רווחים (הפסדים) מהערכה מחדש של רכוש קבוע
(32)	(32)	-	(33)	-	מסים על ההכנסה המתייחסים להערכה מחדש של רכוש קבוע
					<u>סכומים שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
3,350	1,321	(1,326)	(153)	75	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
8,110	(405)	(2,767)	(1,074)	(3,077)	סך הכל רווח (הפסד) כולל

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

SKYLINE INVESTMENTS INC.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

(באלפי דולר קנדי)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30 ביוני	30 ביוני	30 ביוני	30 ביוני	31 בדצמבר
	2016	2016	2015	2015	2015
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
רווח לתקופה	(3,152)	(1,015)	(1,441)	(1,817)	4,669
התאמות:					
פחת והפחתות	11	9	64	17	33
שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה					
רווח מממוש השקעות פיננסיות	(94)	111	(69)	231	363
ריבית בגין הלוואות מבעלי עניין	(617)	(799)	(1,189)	(1,599)	(3,198)
הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות	2,792	1,080	2,346	1,844	(951)
הפסד (רווח) מחברות מוחזקות	57	13	62	29	54
הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות	(156)	(282)	393	(662)	(116)
שינוי במסים נדחים, נטו	309	(122)	(2,489)	(152)	158
שינוי בהוצאות מראש והכנסות לקבל	(170)	(209)	(215)	(1,010)	(13)
שינוי בספקים ונותני שירותים	(1,020)	(1,214)	(2,538)	(3,119)	999
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
מכירת (רכישת) רכוש קבוע, נטו	3	-	(13)	-	-
שינוי בהלוואות ובהשקעות בחברות מוחזקות, נטו	5,227	6,322	7,595	8,141	8,807
	5,230	6,322	7,582	8,141	8,807
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
פרעון אשראי לזמן ארוך	-	(1,598)	-	(1,598)	(1,598)
פרעון הלוואות מבעלי עניין	(6,654)	(2,924)	(6,654)	(8,598)	(11,599)
	(6,654)	(4,522)	(6,654)	(10,196)	(13,197)
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	(2,444)	586	(1,610)	(5,174)	(3,391)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	4,456	1,253	3,622	7,013	7,013
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	2,012	1,839	2,012	1,839	3,622
הוצאות ריבית ששולמו	-	27	-	55	55
ריבית שהתקבלה	-	(15)	-	(15)	(17)
מס הכנסה ששולם	214	-	214	-	-

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

באור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970-, ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ע 2010- (להלן: "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2016 (להלן: "הדוחות המאוחדים").

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

ביום 13 ביולי, 2016, בהמשך לפרסום תשקיף מדף בשנת 2014, גייסה החברה 128,240 אלפי ש"ח (כ- 43,200 אלפי דולר קנדי, ברוטו לפני עלויות). לפרטים נוספים ראה באור 7א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2016.

הצהרת מנהלים

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של Skyline Investment Inc. (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

גיל בלוטרייך – נשיא ויו"ר דירקטוריון

Blake Lyon, מנכ"ל (CEO)

ואדים שוב, סמנכ"ל הכספים (CFO)

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

בהבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, את הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ובגוף המוסדי, כאמור לעיל, והאפקטיביות שלה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2015 הינה אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, Blake Lyon, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של Skyline Investments Inc. (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2016 (להלן: "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

11.8.2016

Blake Lyon
מנכ"ל

תאריך

הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ואדים שוב מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של Skyline Investments Inc. (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2016 (להלן: "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי אפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

ואדים שוב,
סמנכ"ל כספים

תאריך

11.8.2016