

SKYLINE

INVESTMENTS

Skyline Investments Inc.

(לשעבר: Skyline International Development Inc.)

חברה המאוגדת לפי דיני אונטריו

(“החברה”)

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר, 2016



פרק א' - דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר, 2016

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

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

פרק ד' - מידע כספי נפרד ליום 30 בספטמבר, 2016

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

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

ת ו כ ן

עמוד

3	כללי
7	הסברי דירקטוריון למצב עסקי התאגיד
20	נזילות
21	סימני אזהרה
21	מקורות מימון
21	חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
21	ארועים לאחר תאריך הדיווח
22	דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון
22	עמידת החברה באמות מידה פיננסיות
22	גילוי למחזיקי אגרות החוב של החברה

דירקטוריון Skyline Investments Inc (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 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 והשבחת קרקעות; (2) נדל"ן להשקעה והשבחת נכסים מניבים; (3) ניהול של מלונות ואתרי נופש בקנדה; (4) ניהול של מלונות ואתר נופש בארצות הברית. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3 להלן.

האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה הינם קנדה וארה"ב, 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 דוח הדירקטוריון שלה באנגלית.

אירועים עסקיים עיקריים התרחשו השנה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים לרבעון שלישי של 2016:

- במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016, רשמה החברה 17,840 אלפי דולר קנדי NOI מנכסים מניבים (כ- 18.5% ממחזור ההכנסות של הנכסים המניבים), זאת בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בה נרשם NOI מנכסים מניבים בגובה של כ- 11,719 אלפי דולר קנדי (כ- 17.5% ממחזור ההכנסות של הנכסים המניבים). עלייה של 52%.
- החברה התקשרה בהסכמי מכר שלא ניתנים לביטול למכירת 130 קרקעות לבנייה למגורים תמורת כ- 22 מיליוני דולר קנדי ו-32 דירות בתמורה לכ- 12 מיליון דולר קנדי. בגין המכירות האמורות שנסגרו במהלך שנת 2016, הוכרו הכנסות בסכום כולל של כ-3 מיליון דולר קנדי בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2016 בתקופה המקבילה אשתקד מכרה החברה כ-65 קרקעות לבנייה למגורים בתמורה לסך של כ-8 מיליון דולר קנדי וכ-35 דירות בתמורה לסך של כ-10 מיליון דולר קנדי.
- החברה השלימה את בניית הקונדומיניום בן 67 יחידות דיור באתר הנופש Horseshoe והחלה בהקמת בניין בן 162 יחידות דיור על שפת האגם באתר הנופש Deerhurst.
- החברה מסרה כ-65 קרקעות לבניה למגורים והכירה בהכנסות בסך של כ-8 מיליון דולר קנדי, בתקופה מקבילה אשתקד לא נמסרו קרקעות כאמור ולא הוכרו הכנסות בגין כך בהתאם. כמו כן, מסרה החברה כ-56 דירות וקוטג' והכירה בהכנסה של כ-16.8 מיליון דולר קנדי, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד לא נמסרו דירות. לפרטים נוספים ראה באור 5 ו-7א.
- באוגוסט 2016 השלימה החברה את מכירת מלון Pantages, הממוקם בדאון טאון טורונטו (ב-5.5% CAP) תמורת כ-34 מיליוני דולר קנדי (הכוללים כ-4 מיליון דולר קנדי ששולמו על ידי הרוכש ישירות לבעלי דירות במלון בגין דירות שלא היו בבעלות החברה). העסקה נסגרה ברווח של כ-8.1 מיליון דולר קנדי וכן סיווגה לעודפים רווחי שיערוך שמומשו בסך של כ-3.8 מיליון קנדי (בניכוי השפעת מס - כ-2.8 מיליון דולר קנדי). התזרים הפנוי שנבע לחברה עומד על כ-17.8 מיליון דולר קנדי. לפרטים נוספים ראה באור 5' לדוחות

הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2016 ודוח מידי של החברה מיום 23 באוגוסט 2016 (אסמכתא: 2016-01-108226).

- במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016 פעלה הנהלת החברה כדי ליעל את מבנה החוב שלה. כתוצאה מכך, שופר המח"מ מ-2.2 שנים, שעמד ליום 30 ביוני, 2016 לכ-4.5 שנים ליום 30 בספטמבר, 2016 השיפור הושג, בעיקר על ידי הנפקת אגרות החוב בבורסה לניירות ערך בישראל ששימשו לפרעון הלוואות שעמדה לפרעון בשנת 2016 ופרעון הלוואות ששימשו למימון מלון Pantages בעקבות המכירה. יתרת הלוואות במסגרת ההתחייבויות השוטפות עמדו ליום 30 בספטמבר, 2016 על כ-23,520 אלפי דולר קנדי (כולל חלות שוטפת בגין אג"ח), בהשוואה ליתרת הלוואות במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ-75,198 אלפי דולר קנדי שעמדה ליום 30 ביוני, 2016.
- בחודש נובמבר, 2016 קיבלה החברה אישור עקרוני ממוסד בנקאי לקבלת קו אשראי של כ-20 מיליון דולר קנדי, כאשר אתר הנופש Horseshoe ישמש כבטוחה לפרעון החוב. יתרת קו אשראי המנוצלת צפוי לשאת ריבית בגובה של כ-4.7%, כאשר היתרה שלא תנוצל, צפויה לשאת ריבית בגובה של כ-0.25%. לחברה קווי אשראי נוספים בלתי מנוצלים בסך של כ-15 מיליון דולר קנדי. ליום 30 בספטמבר, 2016 בקופת החברה, במאוחד, קיימת יתרת מזומן בסך של כ-28 מיליון דולר קנדי.
- בסמוך למועד פרסום הדוח, החל שלב ב' והאחרון של חידוש החדרים במלון Hyatt בקליבלנד, ארה"ב. במסגרת שלב זה יחודשו 180 חדרים בעלות של כ-4.6 מיליון דולר קנדי, כאשר מרבית הסכום למימון הפרוייקט יימשך מקופת הרזרבה לחידוש רכוש קבוע (יובהר כי סכום זה אינו חלק מיתרת מזומנים ושווי מזומנים של החברה).
- ביום 14 בנובמבר, 2016 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 290,000_אופציות הניתנות למימוש למניות החברה, למספר נושאי משרה ועובדים בחברה – לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 15 בנובמבר 2016 (אסמכתא: 2016-01-077889).

עדכון מידע שהובא בדוח התקופתי:

להלן פירוט ארועים מהותיים שהתרחשו בתקופת הדוח וארועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי שדווחו לציבור:

- 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 ומשמשות 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 שערור שהוכרו בעבר).

- ביום 5 במרץ, 2016 פקעו כתבי אופציה (סדרה 1). לפרטים נוספים ראה דוח מיידי 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).
- בחודש יוני 2016, חתמה חברה מאוחדת (100%) על הסכם מכירה מותנה למכירת פרוייקט ה- Port McNicoll לצד שלישי. ביום 26 באוקטובר, 2016 הודיע הרוכש על ביטול ההסכם. לפרטים נוספים ראה באור 5' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2016 ודוח מיידי של החברה מיום 26 באוקטובר 2016 (אסמכתא: 2016-01-067794).
- 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. עם העמדת המימון כאמור, החלה החברה בבניית הפרוייקט בן 162 יחידות דיור. ליום 30 בספטמבר, 2016, השתמשה החברה בסך של כ- 2,650 אלפי דולר קנדי למימון ההתקדמות בפרוייקט. לפרטים נוספים ראה באור 5' דוח 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). במסגרת אסיפה זו אושר חידוש כהונה של הדירקטורים הקיימים וכן מונה דירקטור חדש.
- בהמשך לדיווח החברה מיום 30 ביוני 2016 (אסמכתא: 2016-01-071371), בעניין משא ומתן ראשוני שהתנהל בין מר גיל בלוטרייך עם מר אלכס שניידר להסכם שליטה משותפת במישרים, דיווחה החברה ביום 19 באוקטובר, 2016 על התקשרות הצדדים בהסכם. לפרטים נוספים ראה הדוחות המיידים של החברה (אסמכתא: 2016-01-065655 וכן אסמכתא: 2016-01-077886).
- 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 7' לדוחות הכספיים המאוחדים ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 12 ביולי 2016 ודוח מיידי של החברה מיום 14 ביולי 2016 על תוצאות ההנפקה (אסמכתאות: 2016-01-080836 ו-2016-01-082768, בהתאמה).

- ביום 22 בספטמבר, 2016 דיווחה החברה על מכירת שני גושי קרקעות באתר הנופש Blue Mountain, בתמורה לסך של כ- 15,400 אלפי דולר קנדי. עסקה זו מחליפה עסקת מכירה מחודש אפריל 2016 (ראה דוח מידי מיום 10 באפריל 2016 (אסמכתא מספר 2016-01-044947), שלא הבשילה (ראה להלן) . לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 22 בספטמבר 2016, אסמכתא : 2016-01-127138.
- בהמשך להסכם שנחתם בחודש אפריל 2016, ולאחר תהליך משא ומתן שהתקיים עם הרוכש המקורי (להלן "**הרוכש**" בסעיף זה), עליו דווח במסגרת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2016, בחר הרוכש שלא להסב תנאים ולא להשלים את העסקה, אי לכך ההסכם עימו בוטל.

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

הסבר	גידול (קיטון)		31.12.2015	30.9.2016	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו ממימוש מלון Pantages בחודש אוגוסט 2016. לפירוט נרחב אודות השינוי במזומנים ושווי מזומנים ראה דוח מאוחד על תזרימי המזומנים.	99.8	14,178	14,204	28,382	מזומנים ושווי מזומנים
כ-12,500 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, שבמהלכו החברה מקבלת את התמורה בגין הדירות שנמסרו. הנהלת החברה צופה כי הסגירה הפיננסית תתבצע במהלך חודשי נובמבר-דצמבר השנה. הערכה זו הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוססת על ההסכמים עם הרוכשים, ואשר עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, אשר אינם בשליטתה של החברה. גידול בסך של כ- 3,600 אלפי דולר קנדי נובע מגידול ביתרת החייבים ויתרות החובה, שחלקו הניכר מוסבר על ידי מתן הלוואת מוכר (VTB - Vendor Take Back) לרוכש הקרקע באתר הנופש Blue Mountain בסך של כ- 1,500 אלפי דולר קנדי.	109.5	18,646	17,023	35,669	לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הוצאות מראש ופקדונות בבנק לז"ק שהשימוש בהם הוגבל
השינוי נובע מירידה בסך של כ- 6,800 אלפי דולר קנדי כתוצאה ממסירת יחידות דיור לרוכשים בעיקר בפרוייקטים ה- Copeland House, ו- Blue Mountain ומהשקעות החברה במלאי הנדל"ן שברשותה. במהלך התקופה השוטפת סיווגה החברה קרקעות בפרוייקט ה- Blue Mountain בשווי של כ- 4,700 אלפי דולר קנדי מתוך סעיף נדל"ן להשקעה למלאי נדל"ן ורשמה ירידת ערך בסך של כ- 2,700 אלפי דולר קנדי בגין מלאי פרוייקט Port McNicoll עקב הסכם מכר שנחתם (ראו סעיף 5ח' בדוחות הכספיים המאוחדים).	(8.1)	(5,293)	65,743	60,450	מלאי נדל"ן וקרקע לז"ק ולז"א ומלאי אחר
יתרת הנכסים המוחזקים למכירה ליום 30 בספטמבר 2016 כוללת בתוכה את הקרקעות של פרוייקט Port McNicoll בסך של כ- 16,700 אלפי דולר קנדי. יובהר כי לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי בוטל ההסכם עם הרוכש. למרות האמור הנהלת החברה ממשיכה בשיווק אקטיבי של הפרוייקט. במהלך התקופה השוטפת, סיווגה הנהלת החברה סך של כ- 2,100 אלפי דולר קנדי שווי קרקע באתר הנופש Horseshoe, אשר סווגה מסעיף רכוש קבוע לנכסים מוחזקים למכירה, לאור כוונת ההנהלה לממש אותה. הירידה בסעיף זה, בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2015 נובעת בעיקר מהשלמת מכירת מלון Pantages באוגוסט השנה וכן ממסירת קרקע באתר הנופש Blue Mountain לרוכש בפברואר השנה. כמו כן, קרקעות Blue Mountain שסווגו לנכסים מוחזקים למכירה בתאריך 30 ביוני, 2015, אשר שויים ההוגן במועד הסיווג המקורי עמד על 9,500 אלפי דולר קנדי, הוחזרו במהלך תקופת הדיווח, לנדל"ן להשקעה בהתאם לכללי IFRS 5.	(43.1)	(14,160)	32,891	18,731	נכסים מוחזקים למכירה

1.1 המצב הכספי (המשך)

הסבר	גידול (קיטון)		31.12.2015	30.9.2016	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
במהלך תקופת הדיווח סיווגה החברה קרקעות בפרוייקט Port McNicoll, בשווי של כ- 16,700 אלפי דולר קנדי (לאחר הפחתה של כ- 2,200 אלפי דולר קנדי - לפרטים ראה באור 5' לדוחות הכספיים המאוחדים) לסעיף נכסים מוחזקים למכירה. מנגד, סיווגה החברה 9,500 אלפי דולר קנדי קרקעות באתר הנופש Blue Mountain מסעיף נכסים מוחזקים למכירה בחזרה לסעיף נדל"ן להשקעה (ראה לעיל). במהלך התקופה הסתכמו רווחי שערך נטו בסך של כ- 2,700 אלפי דולר קנדי בעיקר בגין עליית הערך של הקרקעות באתר הנופש Blue Mountain וירידת ערך קרקעות ב Port McNicoll. כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף מלאי נדל"ן לעיל, במהלך תקופת הדיווח סיווגה החברה מתוך סעיף נדל"ן להשקעה קרקעות באתר הנופש Blue Mountain בשווי של כ- 4,700 אלפי דולר קנדי.	(9.3)	(8,706)	93,158	84,452	נדל"ן להשקעה
במהלך תקופת הדיווח חל קיטון ביתרת הפקדונות כתוצאה מסיווג חלק מהיתרות מזמן ארוך לזמן קצר	(57.7)	(1,294)	2,243	949	פקדונות לז"א שהשימוש בהם הוגבל
במהלך תקופת הדיווח חידשה החברה את הרכוש הקבוע שברשותה בסך של כ- 6,000 אלפי דולר קנדי, מתוכו סך של כ- 3,600 אלפי דולר קנדי הושקעו באתר הסקי Horseshoe. בימים אלה משלימה החברה את הקמתו של רכבל חדיש באתר זה, לרווחת המבקרים בו. קיטון בסך של כ- 4,300 אלפי דולר קנדי נובע מהפרשי שער בין הדולר האמריקאי לדולר קנדי (ליום 30 בספטמבר, 2016, נחלש הדולר האמריקאי ביחס לקנדי בכ- 5.2% בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2015). כמו כן, במהלך תקופת הדיווח, סיווגה החברה קרקעות באתר הנופש Horseshoe בסך של כ- 2,100 אלפי דולר קנדי לנכסים מוחזקים למכירה (ראה לעיל). יתר הקיטון נובע בעיקר מפחת.	(4.0)	(5,849)	146,051	140,202	רכוש קבוע, לפי עלות
עיקר הקיטון בנכסי מס נדחה נובעים מניצול הפסדים מועברים	(30.8)	(3,086)	10,032	6,946	מיסים נדחים
	(1.5)	(5,675)	381,858	376,183	סה"כ נכסים

1.1 המצב הכספי (המשך)

הסבר	גידול (קיטון)		31.12.2015	30.9.2016	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
אגרות חוב (חלק שוטף ובלתי שוטף)	-	43,289	-	43,289	
במהלך חודש יולי 2016, הנפיקה החברה אגרות חוב. לפרטים נוספים ראה באור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).					
אשראי ממוסדות כספיים שוטף ובלתי שוטף	(29.5)	(33,872)	114,870	80,998	
עיקר הקיטון ביתרות אשראי ממוסדות כספיים נובע מפרעון הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-32,300 אלפי דולר קנדי.					
התחייבות הקשורה במישרין לרכוש בלתי שוטף המסווג כמוחזק למכירה	(100.0)	(12,364)	12,364	-	
עם השלמת מכירת מלון Pantages בחודש אוגוסט 2016, פרעה החברה את יתרת ההתחייבות בגין נכס זה.					
הלוואות מבעלי עניין	(100.0)	(6,739)	6,739	-	
במהלך תקופת הדיווח פרעה החברה את כל יתרות ההלוואה לבעלי עניין.					
ספקים, סכומים לשלם, זכאים ויתרות זכות, הכנסות מראש	(12.8)	(3,973)	30,965	26,992	
עיקר הקיטון מוסבר בירידה ביתרת הספקים בסך של כ-2,700 אלפי דולר קנדי וירידה בסעיף הכנסות מראש בסך של כ-1,200 אלפי דולר קנדי.					
הירידה בסעיף ההתחייבות בגין פקדונות רוכשים נובעת ממסירת דירות לרוכשים בפרוייקט ה-Copeland House באתר הנופש Horseshoe, ירידה זו קווצה בעליה בפקדונות מרוכשים בגין דירות שנמכרו בפרוייקט ה-Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst.	(7.2)	(462)	6,379	5,917	
התחייבויות בגין פקדונות לרוכשים					
מסים שוטפים לשלם	3,085.6	3,425	111	3,536	
עיקר הגידול נובע כתוצאה ממכירת מלון Pantages.					
מסים נדחים	(14.8)	(5,579)	37,616	32,037	
עיקר הקיטון נובע מהפסד שנרשם בגין ירידת ערך פרוייקט Port McNicoll					
סה"כ התחייבויות	(7.7)	(16,321)	212,074	195,753	
סך הנכסים ביחס לסך ההון עמד לתקופה השוטפת על 48%, זאת בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2015, בו היחס עמד על כ-44%.					
כמחצית הגידול נובע מרווח נקי של החברה המיוחס לבעלי מניות והיתר נובע בעיקר כתוצאה מסיווג הלוואות בעלים של שותף החברה במלון ה-Renaissance להון במסגרת זכויות מיעוט.					
סה"כ הון	6.3	10,646	169,784	180,430	

1.2 תוצאות הפעילות לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 (מאוחד)

הסבר	גידול (קיטון)		7-9/2015	7-9/2016	גידול (קיטון)		1-9/2015	1-9/2016	
	%	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 בספטמבר 2016 נבע מסיבות דומות. לפרטים נוספים וניתוח מקיף ראה סעיף מגזרים להלן.	41.5	10,404	25,053	35,457	71.6	48,403	67,603	116,006	מחזור הפעולות
הסיבות לגידול בתשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ספטמבר, 2016, דומות לרוב לסיבות שגרמו לשינוי בהכנסות, כאמור לעיל.	46.3	9,083	19,632	28,715	73.6	41,677	56,632	98,309	עלות המכירות וההשכרה לפני סעיפי פחת והפחתות
בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016 נרשם שיעור NOI בסך של כ-15.26% ושל כ-19.01% בהתאמה, זאת בהשוואה לתקופות מקבילות אשתקד, בהן נרשם כ-16.23% וכ-21.64%.	24.4	1,321	5,421	6,742	61.3	6,726	10,971	17,697	Net Operating Income (NOI)*
בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016 נרשם שיעור רווח גולמי בסך של כ-8.83% ורווח גולמי של כ-14.55% בהתאמה, זאת בהשוואה לתקופות מקבילות אשתקד, בהן נרשם שיעור רווח גולמי של כ-10.57% וכ-16.38%. אלמלא ההפסד מירידת ערך מלאי קרקעות כמפורט בסעיף עלות המכירות וההשכרה שיעור הרווח הגולמי לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 היה כ-11.12%. הגידול ברווח גולמי נובע מפעילות מלונאית.	25.8	1,057	4,103	5,160	43.4	3,100	7,147	10,247	רווח גולמי
* רווח גולמי לפני הוצאות פחת והפסד מירידה השווי מימוש נטו של מלאי נדל"ן									

1.2 תוצאות הפעילות לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 (מאוחד) (המשך)

הסבר	גידול (קיטון)		7-9/2015	7-9/2016	גידול (קיטון)		1-9/2015	1-9/2016	
	%	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 בפרוייקט Port McNicoll (ראה באור 5' לדוחות הכספיים המאוחדים) ההפרש נבע בעיקר מעלויות שהושקעו. בתקופה המקבילה אשתקד, ההכנסות משיערוך נבעו בעיקר מעליה בשווי ההוגן של קרקעות באתר הנופש Blue Montain. הגידול בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר 2016 ו-2015 נבעו מעלויות שונות שהושקעו.	(23.0)	38	(165)	(127)	34.0	676	1,987	2,663	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול בסך של כ-300 אלפי דולר קנדי בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016 נבעו בעיקר מעלויות הפרישה של מנכ"ל החברה לשעבר וכן עלויות פרישה של עובדים בכירים נוספים, בין היתר סמנכ"ל התפעול וסמנכ"ל ההנדסה של החברה.	36.8	288	783	1,071	22.3	590	2,640	3,230	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול בעלויות המימון נבע בעיקר משערוך אגרות החוב השקליות, שנבע מירידת הדולר הקנדי בהשוואה לשקל. הפרשי שער חליפין כאמור הגדילו את הוצאות המימון בכ-1,700 אלפי דולר קנדי. ההפרש נבע מגידול ביתרת ההלוואות (בתוספת אגרות החוב) בתקופה השוטפת בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (ראה דוח על המצב הכספי).	105.5	1,794	1,700	3,494	45.8	2,439	5,324	7,763	הוצאות מימון, נטו
במהלך תקופת הדיווח, השלימה החברה את מכירת מלון Pantages וכפועל יוצא מהשלמת העסקה, רשמה החברה רווח הון בסך של כ-8,100 אלפי דולר קנדי. כמו כן, מכרה החברה 5 מגרשים באתר הנופש Deerhurst, מתוך יתרת רכוש קבוע והכירה ברווח הון בסך של כ-500 אלפי דולר קנדי. בתקופה המקבילה אשתקד, השלימה החברה את מכירת מלון ה-Cosmopolitan אשר בגינה רשמה החברה רווח הון בסך של כ-3,200 אלפי דולר קנדי.	166.9	5,373	3,219	8,592	166.9	5,373	3,219	8,592	רווח ממימוש השקעה
	45	538	1,195	1,733	74	845	1,139	1,984	מסים על הכנסה
	141.3	4,373	3,095	7,468	306.7	5,917	1,929	7,846	רווח (הפסד) לתקופה

1.3 מגזרי פעילות

א. נדל"ן להשקעה

הסבר	גידול (קיטון)		7-9/2015	7-9/2016	גידול (קיטון)		1-9/2015	1-9/2016	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הגידול בהכנסות נובע בעיקר מגידול בשיעור התפוסה באתר הנופש Blue Mountain.	1.4	12	873	885	8.5	220	2,576	2,796	הכנסות
הקיטון בעלויות נובע בעיקר מניהול עלויות יעיל יותר	8.3	38	456	494	(2.8)	(33)	1,174	1,141	עלות ההכנסות
	(6.2)	(26)	417	391	18.0	253	1,402	1,655	רווח גולמי

ב. ייזום

הסבר	גידול (קיטון)		7-9/2015	7-9/2016	גידול (קיטון)		1-9/2015	1-9/2016	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
החברה הכירה בהכנסות ממסירת יחידות דיור הפרוייקט ה-Copeland House בסך של כ- 16,800 אלפי דולר קנדי וכן בהכנסות בסך של כ- 2,700 אלפי דולר קנדי ממסירת קרקע באתר הנופש Blue Mountain, וקוטג' באתר הנופש Deerhurst. ההכנסות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016 נבעו ממסירת דירות בפרוייקט ה-Copeland House באתר הנופש Horseshoe.	1,181	1,146	97	1,243	20,084	19,481	97	19,578	הכנסות
הסיבות לגידול בסעיף עלות ההכנסות בתקופה השוטפת נובעות בעיקר מהסיבות לגידול בהכנסות.	456	1,404	308	1,712	2,377	21,630	910	22,540	עלות ההכנסות
במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016, רשמה החברה הפסד מירידה בשווי מימוש נטו של מלאי קרקעות בסך של כ- 2,700 אלפי דולר קנדי.	122.3	(258)	(211)	(469)	264.3	(2,149)	(813)	(2,962)	רווח (הפסד) גולמי

1.3 מגזרי פעילות (המשך)

ג. מלונאות ואתרי נופש בקנדה

הסבר	גידול (קיטון)		7-9/2015	7-9/2016	גידול (קיטון)		1-9/2015	1-9/2016	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי 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- 1,600 אלפי דולר קנדי להכנסות, מהשלמת מכירת מלון Pantages באוגוסט 2016, אשר רשם קיטון במחזור ההכנסות בתקופה השוטפת בסך של כ-700 אלפי דולר קנדי, 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-2,000 אלפי דולר קנדי בהכנסות האתר. כמו כן, במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016, רשם אתר הנופש Deerhurst ירידה במחזור ההכנסות בסך של כ-700 אלפי דולר קנדי בהשוואה למחזור ההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2016 עיקר הקיטון נבע מהפסקת איחוד פעילות מלון ה-Cosmopolitan והירידה במחזור ההכנסות של אתר הנופש Deerhurst בסך של כ-700 אלפי דולר קנדי.	(10.3)	(1,840)	17,915	16,075	(12.2)	(5,403)	44,363	38,960	הכנסות
הקיטון בעלות ההכנסות נבע בעיקר ממכירת מלון ה-Cosmopolitan שתרם כ-1,500 אלפי דולר קנדי לעלויות המגזר בשנה שעברה לצד השלמת מכירת מלון Pantages במהלך אוגוסט 2016 שהביא לירידה בעלויות של כ-900 אלפי דולר קנדי במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2016 בהשוואה תקופה המקבילה אשתקד.	(2.4)	(346)	14,209	13,863	(6.3)	(2,457)	39,263	36,806	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-2,000 אלפי דולר קנדי ברווחיות האתר כמו כן, בתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016 רשמה החברה ירידה במחזור ההכנסות באתר הנופש Deerhurst (ראה לעיל).	(40.3)	(1,494)	3,706	2,212	(58)	(2,946)	5,100	2,154	רווח גולמי

1.3 מגזרי פעילות (המשך)

ד. מלונאות ואתר נופש בארה"ב

הסבר	גידול (קיטון)		7-9/2015	7-9/2016	גידול (קיטון)		1-9/2015	1-9/2016	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הגידול בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016 נבע בעיקר מאיחוד לראשונה של מלון ה-Renaissance בקליבלנד, שתרם במהלך התקופה השוטפת כ-28,400 אלפי דולר קנדי למחזור וכן שיפור ניכר וגידול בסך של כ-4,400 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. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2016 עיקר הגידול נבע מאיחוד לראשונה של מלון ה-Renaissance שאחראי לגידול בסך של כ-10,600 אלפי דולר קנדי.	182.3	11,130	6,105	17,235	173.0	34,497	19,938	54,435	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-24,300 אלפי דולר קנדי. יתר הגידול נבע בעיקר מאתר הנופש Bear Valley ומלון Hyatt שרשמו גידול משותף של כ-2,400 אלפי דולר קנדי (פחות מחצי מהגידול של המחזורים). מתוך הגידול האמור, סך של כ-1,000 אלפי דולר קנדי נבע מהפרשי שער בין דולר אמריקאי לדולר קנדי.	145.5	8,381	5,759	14,140	145.1	26,657	18,372	45,029	עלות ההכנסות
שיפור משמעותי ברווחיות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016 נובע בעיקר מאתר הסקי Bear Valley (כ-3,000 אלפי דולר קנדי) ואיחוד לראשונה של מלון Renaissance (כ-4,100 אלפי דולר קנדי). לתקופה של שלושה חודשים, עיקר הגידול ברווחיות נובע מאיחוד לראשונה של מלון ה-Renaissance שתרם בתקופה זו סך של כ-2,300 אלפי דולר קנדי.	794.5	2,749	346	3,095	500.6	7,840	1,566	9,406	רווח גולמי

1.4 נתוני רווח והפסד רבעוניים :

2016	2016	2016	2015	2015	2015	2015	2014
רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 4
מחזור הפעולות	35,457	32,453	48,096	29,060	25,053	18,032	18,642
עלות המכירות וההשכרה	(30,297)	(32,976)	(42,486)	(22,588)	(20,950)	(17,672)	(17,003)
רווח גולמי	5,160	(523)	5,610	6,472	4,103	360	1,639
שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	127	(2,884)	94	942	165	(2,211)	(2,162)
הוצאות מכירה ושיווק	206	397	456	542	384	411	809
הוצאות הנהלה וכלליות	1,071	1,035	1,124	1,759	783	795	(8)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	3,756	929	3,936	3,229	2,771	1,365	3,000
הוצאות מימון	3,504	2,187	2,089	1,728	1,713	1,871	1,716
הכנסות מימון	(10)	-	(7)	(3)	(13)	-	(113)
הוצאות אחרות, נטו	(347)	6	(39)	560	-	-	-
רווח ממימוש השקעות	(8,592)	-	-	(549)	(3,219)	-	-
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי	-	-	-	(8,274)	-	-	-
רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה	9,201	(1,264)	1,893	9,767	4,290	(506)	1,397
מסים על הכנסה	1,733	(291)	542	3,601	1,195	(150)	310
רווח (הפסד) לתקופה	7,468	(973)	1,351	6,166	3,095	(356)	1,087
רווח למניה (בסיסי ומדולל) ברבעון	0.42	(0.19)	0.10	0.21	0.18	(0.06)	0.06

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 לשקל החדש	צמוד לדולר קנדי	ליום 30 בספטמבר 2016:
						נכסים:
28,382	-	-	7,147	-	21,235	מזומנים ושווי מזומנים
17,763	-	-	2,649	-	15,114	לקוחות והכנסות לקבל
10,017	-	-	124	-	9,893	חייבים ויתרות חובה
2,466	546	1,920	-	-	-	הוצאות מראש
18,731	-	18,731	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
6,372	-	-	3,178	-	3,194	פיקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל לז"ק ולז"א
1,414	436	978	-	-	-	מלאי
84,452	2,840	81,612	-	-	-	נדל"ן להשקעה
59,036	-	59,036	-	-	-	מלאי נדל"ן
140,202	76,293	63,909	-	-	-	רכוש קבוע, לפי עלות
6,946	-	6,946	-	-	-	מסים נדחים
402	-	-	-	-	402	נכסים בלתי שוטפים אחרים
376,183	80,115	233,132	13,098	-	49,838	סה"כ נכסים:
						התחייבויות:
972	-	-	-	972	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
22,548	-	-	275	-	22,273	אשראי ממוסדות כספיים ואחרים
-	-	-	-	-	-	התחייבות הקשורה במישרין לרכוש בלתי שוטף המסווג כמוחזק למכירה
-	-	-	-	-	-	חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי עניין
6,826	-	-	1,448	-	5,378	התחייבויות לספקים וסכומים לשלם
14,566	-	-	7,203	-	7,363	זכאים ויתרות זכות
5,600	-	-	2,120	-	3,480	הכנסות מראש
3,536	1,923	1,613	-	-	-	מסים שוטפים לשלם
5,917	-	-	-	-	5,917	התחייבות בגין פקדונות רוכשים
42,317	-	-	-	42,317	-	אגרות חוב
58,450	-	-	34,992	-	23,458	הלוואות לזמן ארוך
32,037	11,400	20,637	-	-	-	מסים נדחים
2,984	-	-	2,811	-	173	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
195,753	13,323	22,250	48,849	43,289	68,042	סה"כ התחייבויות:
180,430	66,792	210,882	(35,751)	(43,289)	(18,204)	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 מתמשכת 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 שצויין לעיל, הנהלת החברה סבורה כי NOI הינו נתון משלים שימושי של הביצועים התפעוליים למשקיעים ובעלי החוב. מדד NOI מניח כי ערכם של נכסים מניבים אינו בהכרח קטן באופן שיטתי לאורך זמן, הנחה הגלומה ביישום כללי ה- IFRS (כדוגמת 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 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2015	2016	2015	2016	2015	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	
3,756	2,771	8,621	5,173	11,850	8,402	רווח מפעולות רגילות
הורד מגזרים שאינם מניבים - ממחזור הכנסות ועלות המכירות, נטו:						
27	(94)	(1,005)	(81)	(936)	(12)	מכירת נדל"ן (יחידות דיור ומלאי מקרקעין)
65	87	(111)	(15)	111	207	מכירה של יחידות שימוש בשיטת "Time share"
--	--	2,655	--	2,655	--	הפסד מירידה בשווי מימוש נטו של מלאי נדל"ן
127	165	(2,663)	(1,987)	(1,721)	(1,045)	שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
הוסף:						
424	289	1,259	844	1,465	1,050	הוצאות פיתוח תקופתיות
1,582	1,318	4,795	3,824	6,297	5,326	פחת
206	384	1,059	1,321	1,601	1,863	הוצאות מכירה ושיווק של נכסי נדל"ן, פיתוח ו-"Time share"
6,187	4,920	14,610	9,079	21,322	15,791	ה- NOI של נכסים המניבים תזרים מזומנים
Adjusted NOI (ANOI)						
6,187	4,920	14,610	9,079	21,322	15,791	NOI
1,071	783	3,230	2,640	4,989	4,399	בנטרול הוצאות הנהלה וכלליות
--	2,298	--	4,976	1,346	6,322	בתוספת תוצאות מלון Renaissance לפני רכישה
--	--	--	--	(4,620)	(4,620)	עמלות והיטלים
7,258	8,001	17,840	16,695	23,037	21,892	ANOI

2. נזילות

2.1.1

תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016, לחברה (במאוחד), תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 5,298 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתזרים מזומנים שלילי בסך של כ-8,980 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים ליום 30 בספטמבר, 2016. לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-458 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתזרים שלילי מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-1,838 אלפי דולר קנדי. כמו כן החברה סיימה את שנת 2015 עם תזרים חיובי. בדוח הסולו של החברה במהלך תקופת הדוח לתשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2016, החברה מציגה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 4,453 אלפי דולר קנדי (וכ-4,728 אלפי דולר קנדי תזרים שלילי מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד). החברה סיימה את שנת 2015 עם תזרים חיובי (סולו) ואף במהלך רבעון ראשון ורבעון שני של שנת 2016 הציגה החברה תזרים חיובי (במצטבר) על אף שבמהלך כל אחד מהרבעון נוצר תזרים שלילי (בדוח הסולו). החברה צופה, כי בעתיד היא עשויה להציג בדוחות הסולו תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת מאחר ורוב פעילות החברה בקנדה ובארה"ב מבוצעת באמצעות חברות בנות. לאור הנתונים כאמור בחן דירקטוריון החברה, האם יש בכך כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה. לדעת דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את דוח תזרים המזומנים החוזי של החברה לשנתיים שלאחר מועד פרסום דוח זה, אין בנתונים כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, והחברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות לתקופת תזרים המזומנים בהגיע מועד קיומן.

2.1.2 הון חוזר

בדוחות המאוחדים רשמה החברה הון חוזר חיובי ליום 30 בספטמבר, 2016 בסך של כ-83,267 אלפי דולר קנדי. 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 בספטמבר, 2016 בסך של כ-19,028 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 חיובי מפעילות השקעה בסך של כ-24,836 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר מהשלמת מכירת מלון Pantages בדאון טאון טורונטו. התזרים החיובי בסך של כ-30,000 אלפי דולר קנדי, שנבע מהשלמת המכירה כאמור, קוזז בסך של כ-6,000 אלפי דולר קנדי, כתוצאה מרכישה וחידוש רכוש קבוע. בתקופה המקבילה אשתקד רשמה החברה תזרים חיובי בסך של כ-8,459 אלפי דולר קנדי, אשר רובו נובע ממימוש מלון ה-Cosmopolitan בדאון טאון טורונטו שהניב תזרים חיובי בסך של כ-12,900 אלפי דולר קנדי. תזרים חיובי זה קוזז בעיקר על ידי השקעה ברכוש קבוע בסך של כ-4,100 אלפי דולר קנדי.

2.1.4 תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות מימון בסך של כ-5,690 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר מפרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-71,900 אלפי דולר קנדי, כמו כן, במהלך תקופת הדוח, פרעה החברה הלוואות לצדדים קשורים בסך של כ-6,700 אלפי דולר קנדי. בתקופת הדוח גייסה החברה מימון בסך של כ-41,500 אלפי דולר קנדי (נטו, אחרי הוצאות הנפקה) כתוצאה מהנפקת אגרות חוב בבורסה לניירות ערך בישראל. כמו כן, במהלך הדיווח

גייסה החברה הלוואות מתאגידים לזמן ארוך ולזמן קצר בסך של כ- 27,300 וכ- 5,900 אלפי דולר קנדי, בהתאמה.

בתקופה המקבילה אשתקד לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות מימון בסך של 8,241 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו מפרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 16,900 אלפי דולר קנדי ופרעון הלוואות לצדדים קשורים בסך של כ- 11,600 אלפי דולר קנדי. כמו כן, החברה גייסה הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ולזמן קצר בסך של כ- 13,500 וכ- 6,800 אלפי דולר קנדי, בהתאמה.

3. סימני אזהרה

החברה בחנה, אם התקיימו סימני אזהרה (כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970) בחברה, בהתאם להוראות התקנה האמורה. על-פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016.

4. מקורות המימון

יתרת הלקוחות ליום 30 בספטמבר 2016 עמדה על סך של כ-17,763 אלפי דולר קנדי (מתוך יתרה זו, יתרת הלקוחות בגין פרויקט ה- Copeland House עמדה על סך של כ- 12,500 אלפי דולר קנדי, יתרות לקוחות אלה צפויים להיפרע במהלך רבעון רביעי של 2016), בהשוואה לכ- 4,555 אלפי דולר ב-31 בדצמבר 2015. **ההערכה האמורה בדבר פירעון אשראי לקוחות הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלת החברה. הערכה זו עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, אשר אינם בשליטתה של החברה.**

יתרת הספקים ליום 30 בספטמבר, 2016 עמדה על סך של כ-6,826 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. החל מיום 1 בינואר 2016 ועד ליום 30 בספטמבר, 2016 נחלש דולר ארה"ב כנגד הדולר הקנדי בשיעור של כ- 2.5%. החל מיום 30 בספטמבר, 2016 ועד סמוך ליום חתימת הדוחות הכספיים התחזק דולר ארה"ב כנגד הדולר קנדי בכ- 2.7%. החברה חשופה לשינויים בשע"ח של שקל/דולר קנדי בעקבות גיוס האג"ח השקלי בארץ ביום 14 ביולי, 2016. הנהלת החברה בוחנת אפשרויות לגידור חשיפה זאת. ליום 30 בספטמבר, 2016 רשמה החברה הוצאות מימון כתוצאה משיערוך יתרת חוב זו בסך של כ- 1,700 אלפי דולר קנדי. הוצאה זו נבעה מפיחות הדולר הקנדי בהשוואה לשקל.

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 מיידי של החברה מיום 15 בנובמבר, 2016 אסמכתא 2016-01-077892

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

א. הלוואה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 30 בספטמבר, 2016 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.56:1.00.

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).

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

א. הלוואה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 30 בספטמבר, 2016 ולמועד הדוח, אשר עמד על 5.70:1.00.

ב. יחס שירות לחוב כאמור, ייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, ולא יפחת מ-1.00:1.15.

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.

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

א. הלוואה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 30 בספטמבר, 2016 ולמועד הדוח, אשר עמד על 4.27:1.00.

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 סך התשלומים למלווה (ריבית) בתקופה של שנה.

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

9. 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:

14 ביולי 2016	מועד ההנפקה:
128,240,000 ש"ח ערך נקוב	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:
כ- 2,247 אלפי ש"ח	סכום הריבית שנצברה למועד החתימה על הדוח:
123,598 אלפי ש"ח	השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016:
133,011 אלפי ש"ח	השווי הבורסאי של אגרות החוב בסמוך למועד החתימה על הדוח:
קבועה	סוג הריבית:
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 הקרן:
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.	מועדי תשלום הריבית:
אין הצמדה	בסיס ההצמדה ותנאיה:
לא	האם אגרות החוב ניתנות להמרה?
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 מהווה 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).	הזכות לביצוע פדיון מוקדם/המרה כפויה:
Skyline Deerhurst Resort Inc. למען הסר ספק מובהר, כי הערבות האמורה מוגבלת למימוש הנכסים המשועבדים שבבעלותה בלבד.	ערב לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות:
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, קבוע בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות.	נכסים משועבדים:
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ	הנאמן
מר יוסי רזניק, ר"ח	שם האחראי על אגרות החוב בחברת הנאמנות:
03-6389200	טלפון:
03-6393316	פקס:
רחוב יד חרוצים 14 תל-אביב	כתובת למשלוח מסמכים:
Trust@rpn.co.il	דואר אלקטרוני:

דירוג	החברה המדרגת	--
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"):

אמות המידה הפיננסיות	תוצאת ההנפקה	חישוב ליום
יחס הלוואה לבטוחה לא יעלה על 0.725 ככל שהנכסים המשועבדים כוללים נכס מניב ¹	67.28%	
הון עצמי מתואם של החברה לא יפחת מ- 100 מיליון דולר קנדי ²	163 מיליון דולר קנדי	
היחס בין ההון העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 25% ³	כ- 43%	

פרטים נוספים בהתאם לגילוי הנדרש לפי הוראות שטר הנאמנות:

- מגבלות והתחייבויות פיננסיות בקשר עם החברות המשעבדות: נכון למועד הדוח Skyline Deerhurst Resort Inc. ("Skyline Deerhurst"), 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 בספטמבר, 2016 לפי דוחות כספיים מאוחדים של החברה הינה בסך של כ- 28,382 אלפי 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');
B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה;
C = השווי הבטוחתי של נכסים מניבים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה;
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 ומעמלות תמרוץ שהינה בשיעור של 25% מהרווח המתואם ; במקרה של רווחיות גבוהה (בהתאם לתנאי ההסכם) החברה תהא זכאית ל-25% מהעודף של ה- EBITDA, בכפוף לנזילות 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').

החברה מסרה לנאמן התחייבויות של החברה, של Skyline Deerhurst, של בעלי השליטה בחברה ושל נושאי המשרה בחברה וב-Skyline Deerhurst, בנוסח המצורף כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

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 3	רבעון 2	רבעון 1	
67,500	67,500	67,500	67,500	שווי הנכס (באלפי דולר קנדי). הערכת השווי נערכה ליום 31 בדצמבר, 2015
4,675	3,285	603	(476)	NOI* (בתקופה (באלפי דולר קנדי)
22,668	22,550	22,612	22,545	ערך בספרים בסוף התקופה, באלפי דולר קנדי
52.3%	72.42%	51.5%	36.2%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
96.25	190.91	84.41	60.14	RevPar (דולר קנדי)
26,820	10,847	6,049	3,815	סה"כ הכנסות באלפי דולר קנדי
184.03	263.62	163.91	166.21	דמי שכירות ממוצעים לחדר מושכר ליום לצורך הערכת שווי בשנה (דולר קנדי)

* ה- NOI (EBITDA) 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 3	רבעון 2	רבעון 1	
55,600	55,600	55,600	55,600	שווי הנכס (באלפי דולר קנדי) הערכת השווי נערכה ליום 31 בדצמבר, 2015
4,265	395	(754)	2,406	NOI* (בתקופה (באלפי דולר קנדי)
37,417	39,428	38,194	36,978	ערך בספרים בסוף התקופה, באלפי דולר קנדי
44.6%	59.00%	28.76%	49.1%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
72.64	94.43	38.71	85.19	RevPar (דולר קנדי)
18,551	4,011	2,054	7,301	סה"כ הכנסות באלפי דולר קנדי
162.69	160.04	134.62	173.63	דמי שכירות ממוצעים לחדר מושכר ליום לצורך הערכת שווי בשנה (דולר קנדי)

* ה- NOI (EBITDA) 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: 14 בנובמבר, 2016.

_____, 2016

To

Skyline Investments Inc.

Reznik Paz Nevo Trusts Ltd. (as trustee for the bond holders (Series A of the company))

Dear sear/madam,

Re: **Letter of Obligation in connection with Skyline Investments Inc.'s securities issuance to the public in Israel**

Upon its/his/her signature on this letter of obligation, each of the Skyline Investments Inc. (the "**Company**"), Skyline Deerhurst Resort Inc. ("**Skyline Deerhurst**"), the Company and Skyline Deerhurst's Officers (whose name detailed in this letter of obligation) and the company's controlling shareholders hereby undertake irrevocably (as applicable), as follows:

1. Not to object to any application filed by the Company's Debentures (Series A)'s trustee (the "**Trustee**" and the "**Debentures (Series A)**", respectively) and/or Debentures (Series A) holder with a court in Israel to apply the Israeli law in respect of a settlement or arrangement or insolvency in connection with the Company, inasmuch as filed.
2. Not to object if a court in Israel shall seek to apply the Israeli law in respect of a settlement or arrangement or insolvency.
3. Not to apply, to its/his/her own initiative, to a court outside of Israel in order to receive protection from any proceedings assumed by the Trustee and/or the holders of the Debentures (Series A) of the Company.
4. Not to raise claims against the local jurisdiction of the court in Israel in connection with any proceedings assumed by the Trustee and/or the holders of the Debentures (Series A) of the Company, against the Company.
5. Not to initiate proceedings of insolvency against the Company according to a foreign law and in venue that is outside of Israel.
6. Agrees to the following: (1) the realization of the collateral which were created pursuant to the deed of trust between the Company and the Trustee dated July 12, 2016, shall be applied in accordance with and subject to the law provisions applicable in Canada, and the jurisdiction authority to this matter shall be granted to the competent court in Toronto, the Province of Ontario, Canada; (2) the Trustee is authorized to apply to the court in Toronto for the purpose of Recognition (within the meaning in the Canadian law) of him and/or of whom be appointed on his behalf as a Foreign Representative (within the meaning in the Canadian law) and/or of the decisions and/or the proceedings which shall be conducted in the competent court in Israel, according to the provisions of Section 269(1) of the Bankruptcy and Insolvency Act (Canada) and/or the provisions of Section 46(1) of the Companies Creditors Arrangement Act (Canada).

Upon his signature on this letter of obligation, each of the Company, Skyline Deerhurst and the Company,

Skyline Deerhurst's Officers (whose name detailed in this letter of obligation) and the company's controlling shareholders hereby approve the Company's authorized electronic signatory to electronically to report this letter of obligation.

Skyline Investments Inc.

Skyline Deerhurst Resort Inc.

Mishorim Development Ltd.

Skyline Investments Inc.' officers:

Gil Blutrich

Maayan Ben-Tzion Gaitelband

Rami Shriki

Blake D. Lyon

Mark E Goodman

Vadim Shub

Shimshon Marfogel

Chris Lund

Mordechai Keret

Paul L. Mondell

Ben Tsvi Blutrich

Tomer Katz

Maoz Goldshtein

Skyline Deerhurst Resort Inc.' officers (who are not mentioned above):

Jesse Hamilton

Andrew Buwalda

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

SKYLINE INVESTMENTS INC.
CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBER 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 - 17



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 September 30, 2016 and the condensed consolidated statement of operations, comprehensive income, changes in equity and cash flows for the periods of nine and three months ended September 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, November 14, 2016

SKYLINE INVESTMENTS INC.
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(in thousands of Canadian Dollars)

	As at		
	September 30, 2016 (Unaudited)	September 30, 2015 (Unaudited)	December 31, 2015 (Audited)
ASSETS			
Current			
Cash and cash equivalents	28,382	6,085	14,204
Trade receivables	17,763	3,880	4,555
Other receivables	10,017	6,453	6,416
Prepayments	2,466	1,539	1,903
Inventories	1,414	1,588	1,932
Real estate inventory	59,036	49,158	38,212
Property held for sale	18,731	34,891	32,891
Available for Sale Investments, at fair market value	--	5,164	--
Restricted bank deposits	5,423	4,662	4,149
Total current assets	143,232	113,420	104,262
Non-current			
Restricted bank deposits	949	2,303	2,243
Real estate inventory	--	8,804	25,599
Investment properties	84,452	92,563	93,158
Property, plant and equipment, at cost	140,202	110,860	146,051
Other assets	402	682	513
Deferred tax	6,946	11,087	10,032
Total non-current assets	232,951	226,299	277,596
Total Assets	376,183	339,719	381,858
LIABILITIES AND EQUITY			
Current			
Loans payable	22,548	42,704	46,596
Bonds - current maturities	972	--	--
Loans payable on property held for sale	--	12,511	12,364
Loans payable to related parties	--	6,673	6,739
Trade payables	6,826	6,751	9,551
Other payables and credit balances	14,566	9,754	14,662
Deferred revenue	5,600	4,745	6,752
Income taxes payable	3,536	39	111
Purchasers' Deposits	5,917	5,471	6,379
Total current liabilities	59,965	88,648	103,154
Non-current			
Loans payable	58,450	50,468	68,274
Bonds	42,317	--	--
Other liabilities	2,984	3,627	3,030
Deferred tax	32,037	34,109	37,616
Total non-current liabilities	135,788	88,204	108,920
Total liabilities	195,753	176,852	212,074
Shareholders' Equity			
Share capital	77,900	77,900	77,900
Warrant Certificates	519	519	519
Revaluation surplus	--	2,804	2,804
Available for Sale Investment Revaluation	--	477	--
Related Party Surplus	125	125	125
Equity settled service reserve	975	862	874
Foreign exchange translation	4,224	4,212	5,209
Retained earnings	79,455	67,691	71,120
Equity attributable to Shareholders of the Company	163,198	154,590	158,551
Non-controlling interest	17,232	8,277	11,233
Total Liabilities and Equity	376,183	339,719	381,858

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

On Behalf of the Board of Directors:

Gil Blutrigh
Chairman

Blake Lyon
CEO

Vadim Shub
CFO

November 14, 2016

Date

SKYLINE INVESTMENTS INC.
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME

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

	FOR THREE MONTHS ENDED		FOR NINE MONTHS ENDED		FOR THE YEAR
	September 30,	September 30,	September 30,	September 30,	ENDED
	2016	2015	2016	2015	December 31,
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	2015
					(Audited)
REVENUE					
Hospitality income	33,310	24,019	93,395	64,300	87,535
Income from investment properties	885	874	2,796	2,577	3,538
Sale of residential real estate	1,243	97	19,578	97	276
Commissions and fees	--	--	--	--	4,620
Other operation income	19	63	237	629	694
	<u>35,457</u>	<u>25,053</u>	<u>116,006</u>	<u>67,603</u>	<u>96,663</u>
EXPENSES AND COSTS					
Hospitality operating expenses	26,443	18,734	77,210	53,984	74,174
Operating expenses of investment properties	494	456	1,141	1,174	1,329
Cost of sale of residential real estate	1,270	3	18,573	16	264
Development periodic costs	424	289	1,259	844	1,050
Other operation expense	84	150	126	614	901
Depreciation	1,582	1,318	4,795	3,824	5,326
Write-down of real estate inventory to net realisable value	--	--	2,655	--	--
	<u>30,297</u>	<u>20,950</u>	<u>105,759</u>	<u>60,456</u>	<u>83,044</u>
GROSS PROFIT (LOSS)	5,160	4,103	10,247	7,147	13,619
Loss (gain) from fair value adjustments	127	165	(2,663)	(1,987)	(1,045)
Selling and marketing expenses	206	384	1,059	1,321	1,863
Administrative and general expenses	1,071	783	3,230	2,640	4,399
PROFIT FROM OPERATIONS	3,756	2,771	8,621	5,173	8,402
Financial expense	3,504	1,713	7,780	5,354	7,082
Financial income	(10)	(13)	(17)	(30)	(33)
Other expense (income)	(347)	--	(380)	--	560
Gain on bargain purchase	--	--	--	--	(8,274)
Gain on sale of investment	(8,592)	(3,219)	(8,592)	(3,219)	(3,768)
PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAXES	9,201	4,290	9,830	3,068	12,835
Income tax expense	1,733	1,195	1,984	1,139	4,740
PROFIT (LOSS) FOR THE PERIOD	7,468	3,095	7,846	1,929	8,095
Attributable to:					
Shareholders of the Company	6,972	3,057	5,531	1,240	4,669
Non-controlling interest	496	38	2,315	689	3,426
	<u>7,468</u>	<u>3,095</u>	<u>7,846</u>	<u>1,929</u>	<u>8,095</u>
BASIC EARNINGS (LOSS) PER SHARE	0.42	0.18	0.33	0.07	0.28
DILUTED EARNINGS (LOSS) PER SHARE	0.42	0.18	0.33	0.07	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 NINE MONTHS ENDED		FOR THE
	September 30,	September 30,	September 30,	September 30,	YEAR ENDED
	2016	2015	2016	2015	Dec 31,
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	2015
					(Audited)
PROFIT (LOSS) FOR THE PERIOD	7,468	3,095	7,846	1,929	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	--	--	--	123	123
Income taxes (recovery)	--	--	--	(32)	(32)
Items that will or may be reclassified subsequently to profit or loss:					
Available for Sale Investment Revaluation, net of tax	--	477	--	477	--
Exchange differences on translation of foreign operations	355	1,032	(1,054)	2,353	3,569
OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD net of taxes	355	1,509	(1,054)	2,921	3,660
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD, net of taxes	7,823	4,604	6,792	4,850	11,755
Attributable to:					
Shareholders of the Company	7,313	4,566	4,546	4,161	8,110
Non-controlling interest	510	38	2,246	689	3,645
	7,823	4,604	6,792	4,850	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	Available for Sale Investment Revaluation	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
FOR THREE MONTHS ENDED September 30, 2016											
<i>(Unaudited)</i>											
Balance at the beginning of the period	77,900	519	2,804	--	936	125	3,883	69,679	155,846	18,014	173,860
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	--	6,972	6,972	496	7,468
Other comprehensive income (loss) for the period	--	--	--	--	--	--	341	--	341	14	355
Total comprehensive Income (loss) for the period	--	--	--	--	--	--	341	6,972	7,313	510	7,823
Distribution	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(1,292)	(1,292)
Revaluation surplus, recognized net of taxes	--	--	(2,804)	--	--	--	--	2,804	--	--	--
Recognition of Share-based payment	--	--	--	--	39	--	--	--	39	--	39
Balance at the end of the period	<u>77,900</u>	<u>519</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>975</u>	<u>125</u>	<u>4,224</u>	<u>79,455</u>	<u>163,198</u>	<u>17,232</u>	<u>180,430</u>

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re- valuation Surplus	Available for Sale Investment Revaluation	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
FOR THREE MONTHS ENDED September 30, 2015											
<i>(Unaudited)</i>											
Balance at the beginning of the period	77,565	519	4,246	--	1,184	125	3,180	63,192	150,011	8,239	158,250
Issuance of new shares	335	--	--	--	(335)	--	--	--	--	--	--
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	--	3,057	3,057	38	3,095
Other comprehensive (loss) for the period	--	--	--	477	--	--	1,032	--	1,509	--	1,509
Total comprehensive Income (loss) for the period	--	--	--	477	--	--	1,032	3,057	4,566	38	4,604
Revaluation surplus, recognized net of	--	--	(1,442)	--	--	--	--	1,442	--	--	--
Recognition of Share-based	--	--	--	--	13	--	--	--	13	--	13
Balance at the end of the period	<u>77,900</u>	<u>519</u>	<u>2,804</u>	<u>477</u>	<u>862</u>	<u>125</u>	<u>4,212</u>	<u>67,691</u>	<u>154,590</u>	<u>8,277</u>	<u>162,867</u>

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	Available for Sale Investment Revaluation	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
FOR NINE MONTHS ENDED September 30, 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
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	--	5,531	5,531	2,315	7,846
Other comprehensive income for the year	--	--	--	--	--	--	(985)	--	(985)	(69)	(1,054)
Total comprehensive income for the year	--	--	--	--	--	--	(985)	5,531	4,546	2,246	6,792
Distribution	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(1,292)	(1,292)
Revaluation surplus, recognized net of taxes	--	--	(2,804)	--	--	--	--	2,804	--	--	--
Recognition of Share-based payment	--	--	--	--	101	--	--	--	101	--	101
Balance at the end of the period	77,900	519	--	--	975	125	4,224	79,455	163,198	17,232	180,430

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

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	Available for Sale Investment Revaluation	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
	FOR THE YEAR ENDED FOR THE YEAR ENDED December 31, 2015										
	<i>(Audited)</i>										
Balance at the beginning of the period	77,182	519	4,155	--	1,538	125	1,859	65,009	150,387	7,588	157,975
Issuance of new shares	718	--	--	--	(718)	--	--	--	--	--	--
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	--	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	<u>77,900</u>	<u>519</u>	<u>2,804</u>	<u>--</u>	<u>874</u>	<u>125</u>	<u>5,209</u>	<u>71,120</u>	<u>158,551</u>	<u>11,233</u>	<u>169,784</u>

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 NINE MONTHS ENDED		FOR THE
	September 30,	September 30,	September 30,	September 30,	YEAR ENDED
	2016	2015	2016	2015	2015
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
NET INFLOW (OUTFLOW) OF CASH					
RELATED TO THE FOLLOWING ACTIVITIES					
Operating					
Profit for the year	7,468	3,095	7,846	1,929	8,095
Add (deduct) items not involving cash:					
Depreciation and amortization	1,661	1,406	5,107	4,019	5,789
Loss (gain) from fair value adjustments	127	165	(2,663)	(1,987)	(1,045)
Gain on sale of investment	--	--	--	--	(550)
Loss (gain) on sale of investment and other property	(8,559)	(3,661)	(8,592)	(3,661)	(3,663)
Gain on bargain purchase	--	--	--	--	(8,274)
Financing costs from bonds	2,332	--	2,332	--	--
Deferred tax	(1,199)	1,482	(1,823)	1,123	5,456
Write-down of real estate inventory to net realisable value	--	--	2,655	--	--
Equity settled service reserve	39	13	101	42	54
Changes in non-cash working capital					
Trade receivables	(205)	(342)	(13,208)	439	469
Other receivables and prepayments	(1,874)	867	(2,664)	(2,405)	(2,647)
Restricted bank deposits	(207)	(696)	20	(2,391)	(1,818)
Inventories	229	73	518	(259)	(494)
Real Estate Inventory	(2,200)	(3,242)	6,800	(7,838)	(11,687)
Trade and other payables and credit balances	(725)	107	(4,690)	437	8,418
Income taxes payable	2,399	(37)	3,425	3	75
Purchasers' Deposits	1,172	(1,068)	(462)	1,569	2,477
	458	(1,838)	(5,298)	(8,980)	655
Investing					
Proceeds from asset held for sale	--	--	460	--	--
Additions to investment properties	(155)	(167)	(459)	(423)	(1,855)
Additions to property, plant and equipment	(3,156)	(2,455)	(5,990)	(4,080)	(3,704)
Proceeds from sale of property, plant and equipment	30,624	12,943	30,825	12,962	12,962
Disposition of available-for-sale Investment	--	--	--	--	5,164
Net cash used in a business acquisition (Schedule A)	--	--	--	--	(24,225)
	27,313	10,321	24,836	8,459	(11,658)
Financing					
Bank credit and other short-term loans	2,728	3,292	5,878	6,786	8,771
Issuance (Repayment) of bonds payable	41,524	--	41,524	--	--
Proceeds on loans payable	1,193	--	27,273	13,543	39,190
Repayments of loans payable	(55,855)	(13,954)	(71,855)	(16,884)	(24,742)
Distribution by a subsidiary to its non-controlling shareholders	(1,292)	--	(1,292)	--	--
Repayments of loans payable to related parties	(16)	(3,002)	(6,739)	(11,600)	(11,600)
Change in other liabilities	--	226	(46)	450	(147)
Deferred financing costs paid	184	(206)	(433)	(536)	(627)
	(11,534)	(13,644)	(5,690)	(8,241)	10,845
Foreign Exchange translation of foreign operations	(46)	(148)	330	(95)	(580)
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS DURING THE PERIOD					
	16,191	(5,309)	14,178	(8,857)	(738)
Cash and cash equivalents, beginning of the year	12,191	11,394	14,204	14,942	14,942
CASH AND CASH EQUIVALENTS, END OF PERIOD	28,382	6,085	28,382	6,085	14,204
SUPPLEMENTAL CASH FLOW INFORMATION					
Interest paid	1,739	1,646	5,946	5,056	6,719
Interest received	10	13	17	30	33
Income taxes paid	221	22	221	435	(446)
Significant non-cash transactions					
Conversion of third party loan to equity (non-controlling interest)	--	--	5,046	--	--

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

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 NINE MONTHS ENDED		FOR THE
	September 30,	September 30,	September 30,	September 30,	YEAR ENDED
	2016	2015	2016	2015	December 31,
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
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,r	--	--	--	--	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 SEPTEMBER 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.

On July 14, 2016, following a shelf prospectus published in 2015, the Company raised approximately 123,400 NIS, net of fees (approximately \$41,500) issuing bonds series A. 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 72.5% and a minimum shareholders equity of \$100 mil. As of September 30, 2016, the Company complies with all covenants required in the deed of trust. The annual effective interest rate is 6.09%

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 \$23,520 current maturities of long term loans, bonds and short term construction debt. There is a net cash outflow from operations of \$5,298 as per the interim consolidated statements of cash flow for nine months ended September 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 September 30, 2016 the foreign exchange rate of the U.S. dollar compared to the Canadian dollar decreased by approximately 5.2%. From September 30, 2016 until the date those financial statements were published the U.S. dollar appreciated by approximately 2.7% compared to Canadian dollar.

	30-Sep-16	30-Sep-15	31-Dec-15
Exchange rate (CAD per 1 USD)	1.312	1.339	1.384
Average Exchange rate (CAD per 1 USD)	1.322	1.260	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 SEPTEMBER 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 September 30, 2016	As at September 30, 2015	As at September 30, 2016	As at September 30, 2015
Loans payable	80,879	105,276	80,998	105,683
Bonds (1)	45,853	-	43,289	-
Loans payable to related parties	-	6,673	-	6,673
	126,732	111,949	124,287	112,356

(1) The Fair value is based on Tel-Aviv Stock Exchange quote (in New Israeli Shekels) for September 30, 2016 and translated to CAD using a currency NIS/CAD quote provided on Bank of Israel web site.

The Carrying amount is net of costs of 1.6 million CAD, which incurred to issue the bonds.

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 56 units to the purchasers and recognized a total revenue of \$16,794, including \$969 recognized for sale of furniture.

e. Blue Mountain Lands

In September 2016 the Company's subsidiary (60%) executed a firm agreement to sell two parcels of land size of approximately 39 acres at Blue Mountain Resort, to an unrelated third party for a total consideration of \$15,400. The Company will service the lots. See also note 7a below.

f. Pantages Hotel

On August 22, 2016 the sale of the Pantages Hotel was closed. The Company recorded a gain of \$8,105 for the three and nine month period ended September 30, 2016.

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. On October 26, 2016 conditional agreement was cancelled. The Company is in the process of negotiation with a different potential buyer, to sell the site on the similar terms. 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. Bonds

During the reporting period, the Company issued bonds on Tel Aviv stock exchange in Israel. For further details, see note 1 above.

j. Contingent liabilities

The Company was served claims totaling \$2.1 million dollars in relation to certain construction projects and issued a counterclaim of \$4 million dollars. As per the Company's legal advisors, at this stage it is not possible to estimate the Company's chances of success or the likely amount of recovery.

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.

The Information regarding the provision is usually required by IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets is not disclosed on the grounds that it can be expected to prejudice seriously the outcome of the claims. Based on Company's legal advisors, the management believes that the provisions in the financial statements are sufficient.

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBER 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 September 30, 2016 (unaudited)						
	Investment properties	Development	Hospitality Canada	Hospitality USA	Other	Total
REVENUE						
Hospitality income	--	--	16,075	17,235	--	33,310
Income from investment properties	885	--	--	--	--	885
Sale of residential real estate	--	1,243	--	--	--	1,243
Other operation income	--	--	--	--	19	19
	<u>885</u>	<u>1,243</u>	<u>16,075</u>	<u>17,235</u>	<u>19</u>	<u>35,457</u>
EXPENSES AND COSTS						
Hospitality operating expenses	--	--	13,065	13,378	--	26,443
Operating expenses of investment properties	494	--	--	--	--	494
Cost of sale of residential real estate	--	1,270	--	--	--	1,270
Development periodic costs	--	424	--	--	--	424
Other operation expense	--	--	--	--	84	84
Depreciation	--	18	798	762	4	1,582
	<u>494</u>	<u>1,712</u>	<u>13,863</u>	<u>14,140</u>	<u>88</u>	<u>30,297</u>
SEGMENTED RESULTS	<u>391</u>	<u>(469)</u>	<u>2,212</u>	<u>3,095</u>	<u>(69)</u>	<u>5,160</u>
Loss (gain) from fair value adjustments	--	127	--	--	--	127
Selling and marketing expenses						206
Administrative and general expenses						1,071
Financial expense						3,504
Financial income						(10)
Other expense (income)						(347)
Gain on sale of investment						(8,592)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						<u>9,201</u>

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

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

For the three months ended September 30, 2015 (unaudited)						
	Investment properties *)	Development *)	Hospitality Canada *)	Hospitality USA *)	Other	Total
REVENUE						
Hospitality income	--	--	17,915	6,105	--	24,020
Income from investment properties	873	--	--	--	--	873
Sale of residential real estate	--	97	--	--	--	97
Other operation income	--	--	--	--	63	63
	<u>873</u>	<u>97</u>	<u>17,915</u>	<u>6,105</u>	<u>63</u>	<u>25,053</u>
EXPENSES AND COSTS						
Hospitality operating expenses	--	--	13,353	5,381	--	18,734
Operating expenses of investment properties	456	--	--	--	--	456
Cost of sale of residential real estate	--	3	--	--	--	3
Development periodic costs	--	289	--	--	--	289
Other operation expense	--	--	--	--	150	150
Depreciation	--	16	856	378	68	1,318
	<u>456</u>	<u>308</u>	<u>14,209</u>	<u>5,759</u>	<u>218</u>	<u>20,950</u>
SEGMENTED RESULTS	417	(211)	3,706	346	(155)	4,103
Loss (gain) from fair value adjustments	--	165	--	--	--	165
Selling and marketing expenses						384
Administrative and general expenses						783
Financial expense						1,713
Financial income						(13)
Gain on sale of investment						(3,219)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						<u>4,290</u>

*) Reclassified

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

(Unaudited in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

For the nine months ended September 30, 2016 (unaudited)						
	Investment properties	Development	Hospitality Canada	Hospitality USA	Other	Total
REVENUE						
Hospitality income	--	--	38,960	54,435	--	93,395
Income from investment properties	2,796	--	--	--	--	2,796
Sale of residential real estate	--	19,578	--	--	--	19,578
Other operation income	--	--	--	--	237	237
	<u>2,796</u>	<u>19,578</u>	<u>38,960</u>	<u>54,435</u>	<u>237</u>	<u>116,006</u>
EXPENSES AND COSTS						
Hospitality operating expenses	--	--	34,389	42,821	--	77,210
Operating expenses of investment properties	1,141	--	--	--	--	1,141
Cost of sale of residential real estate	--	18,573	--	--	--	18,573
Development periodic costs	--	1,259	--	--	--	1,259
Other operation expense	--	--	--	--	126	126
Depreciation	--	53	2,417	2,208	117	4,795
Write-down of real estate inventory to net realisable value	--	2,655	--	--	--	2,655
	<u>1,141</u>	<u>22,540</u>	<u>36,806</u>	<u>45,029</u>	<u>243</u>	<u>105,759</u>
SEGMENTED RESULTS	<u>1,655</u>	<u>(2,962)</u>	<u>2,154</u>	<u>9,406</u>	<u>(6)</u>	<u>10,247</u>
Loss (gain) from fair value adjustments	--	(2,663)	--	--	--	(2,663)
Selling and marketing expenses						1,059
Administrative and general expenses						3,230
Financial expense						7,780
Financial income						(17)
Other expense (income)						(380)
Gain on sale of investment						(8,592)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						<u>9,830</u>

As at September 30, 2016 (Unaudited)						
	Investment properties	Development	Hospitality Canada	Hospitality USA	Other	Total
Assets	31,137	162,295	92,192	90,373	186	376,183
Liabilities	20,080	55,196	59,547	60,758	172	195,753
	<u>11,057</u>	<u>107,099</u>	<u>32,645</u>	<u>29,615</u>	<u>14</u>	<u>180,430</u>

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

(Unaudited in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

For the nine months ended September 30, 2015 (unaudited)						
	Investment properties *)	Development *)	Hospitality Canada *)	Hospitality USA *)	Other	Total
REVENUE						
Hospitality income	--	--	44,363	19,938	--	64,301
Income from investment properties	2,576	--	--	--	--	2,576
Sale of residential real estate	--	97	--	--	--	97
Other operation income	--	--	--	--	629	629
	<u>2,576</u>	<u>97</u>	<u>44,363</u>	<u>19,938</u>	<u>629</u>	<u>67,603</u>
EXPENSES AND COSTS						
Hospitality operating expenses	--	--	36,692	17,292	--	53,984
Operating expenses of investment properties	1,174	--	--	--	--	1,174
Cost of sale of residential real estate	--	16	--	--	--	16
Development periodic costs	--	844	--	--	--	844
Other operation expense	--	--	--	--	614	614
Depreciation	--	50	2,571	1,080	123	3,824
	<u>1,174</u>	<u>910</u>	<u>39,263</u>	<u>18,372</u>	<u>737</u>	<u>60,456</u>
SEGMENTED RESULTS	<u>1,402</u>	<u>(813)</u>	<u>5,100</u>	<u>1,566</u>	<u>(108)</u>	<u>7,147</u>
Loss (gain) from fair value adjustments	--	(1,987)	--	--	--	(1,987)
Selling and marketing expenses						1,321
Administrative and general expenses						2,640
Financial expense						5,354
Financial income						(30)
Gain on sale of investment						(3,219)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						<u>3,068</u>

As at September 30, 2015 (Unaudited)						
	Investment properties *)	Development *)	Hospitality Canada *)	Hospitality USA *)	Other	Total
Assets	30,977	147,217	107,365	53,271	889	339,719
Liabilities	17,806	81,108	40,811	31,486	5,641	176,852
	<u>13,171</u>	<u>66,109</u>	<u>66,554</u>	<u>21,785</u>	<u>(4,752)</u>	<u>162,867</u>

*) Reclassified

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBER 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						
Hospitality income	--	--	54,592	32,943	--	87,535
Income from investment properties	3,538	--	--	--	--	3,538
Sale of residential real estate	--	276	--	--	--	276
Commissions and fees	22	--	4,598	--	--	4,620
Other operation 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						
Hospitality operating expenses	--	--	45,673	28,500	--	74,173
Operating expenses of investment properties	1,329	--	--	--	--	1,329
Cost of sale of residential real estate	--	264	--	--	--	264
Development periodic costs	--	1,051	--	--	--	1,051
Other operation expense	--	--	--	--	901	901
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						<u>12,835</u>

As at December 31, 2015						
	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>

7 SUBSEQUENT EVENTS

a. Blue Mountain lands sale

On October 28, 2016 the Company's subsidiary (60%) executed an agreement to sell 33 residential lots at Blue Mountain resort for a total consideration of \$5,610. The Company's subsidiary (60%) will service the lots.

On November 10, 2016 the Company delivered 39 residential lots at Blue Mountain Resort, sold for \$5,850 in June 17, 2015. The Company serviced the lots.

b. Port McNicoll lands sale

Please see note 5(g) above.

.SKYLINE INVESTMENTS INC

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 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
7-11	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 בספטמבר 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח וההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 ומידיים), 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 ומידיים), התש"ל - 1970.

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

רמת גן, 14 בנובמבר 2016

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

ליום	ליום	ליום
31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר
2015	2015	2016
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)

נכסים

נכסים שוטפים

39,971	17,809	81,036
12,818	11,356	50,717
18,055	18,886	28,601
5,355	4,504	7,041
5,437	4,648	4,037
107,532	143,871	168,560
92,559	102,115	53,481
-	15,113	-
11,676	13,644	15,484
293,403	331,946	408,957

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

נכסים בלתי שוטפים

6,312	6,740	2,710
72,038	25,767	-
262,156	270,904	241,127
411,002	324,454	400,305
1,444	1,996	1,148
28,231	32,448	19,832
781,183	662,309	665,122

פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
מלאי נדל"ן לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, לפי עלות
נכסים בלתי שוטפים אחרים
מסים נדחים
סה"כ נכסים בלתי שוטפים

סה"כ נכסים

1,074,586	994,255	1,074,079
-----------	---------	-----------

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 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)
--------------------------------------	--	--

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

131,126	124,982	64,379
-	-	2,775
34,794	36,616	-
18,964	19,530	-
26,877	19,758	19,490
41,260	28,547	41,589
19,001	13,887	15,989
312	114	10,096
17,951	16,012	16,894
290,285	259,446	171,212

אשראי ממוסדות כספיים ואחרים

חלויות שוטפות של אגרות חוב

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	147,705	166,886
-	-	120,823
8,527	10,615	8,520
105,855	99,827	91,472
306,512	258,147	387,701
596,797	517,593	558,913

הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים

אגרות חוב

התחייבויות אחרות

מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לזמן ארוך

סה"כ התחייבויות

הון עצמי

269,823	269,823	269,823
1,611	1,611	1,611
15,748	15,748	-
-	1,396	-
416	416	416
3,597	3,563	3,892
(98,581)	(83,243)	(95,285)
253,564	243,124	285,508
446,178	452,438	465,965
31,611	24,224	49,201
1,074,586	994,255	1,074,079

הון המניות הנפרע

תעודות אופציות

קרן הערכה מחדש

קרן שערך השקעה מוחזקת למכירה

קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה

קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות

קרן הפרשי תרגום

עודפים

מיוחס לבעלי מניות של החברה

מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ התחייבויות והון עצמי

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 14 בנובמבר, 2016

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר
	2015	2016	2015	2016
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
266,524	198,910	271,529	71,236	97,208
10,772	7,972	8,129	2,574	2,585
840	300	56,920	300	3,725
13,539	--	--	--	--
2,113	1,946	689	152	57
293,788	209,128	337,267	74,262	103,575
225,843	166,998	224,474	55,270	77,186
4,046	3,632	3,317	1,356	1,440
804	49	53,997	8	3,797
3,197	2,611	3,660	852	1,237
2,743	1,899	366	428	244
16,216	11,829	13,941	3,886	4,619
--	--	7,703	--	--
252,849	187,018	307,458	61,800	88,523
40,939	22,110	29,809	12,462	15,052
(2,941)	(5,815)	(7,603)	734	688
5,672	4,086	3,079	1,116	604
13,394	8,167	9,391	2,281	3,127
24,814	15,672	24,942	8,331	10,633
21,563	16,562	22,530	5,022	10,124
(100)	(93)	(49)	(39)	(29)
1,705	--	(1,105)	--	(1,009)
(24,248)	--	--	--	--
(11,219)	(9,606)	(25,112)	(9,606)	(25,112)
37,113	8,809	28,678	12,954	26,659
13,224	3,382	5,872	3,516	5,189
23,889	5,427	22,806	9,438	21,470
13,851	3,411	16,196	9,403	20,266
10,038	2,016	6,610	35	1,204
23,889	5,427	22,806	9,438	21,470
0.84	0.21	0.97	0.57	1.23
0.84	0.21	0.97	0.57	1.22

מחזור הפעולות

הכנסות ממלונאות
הכנסות מהשכרת שטחים מסחריים
מכירת נדל"ן למגורים
עמלות והיטלים
הכנסות מפעולות אחרות

עלות המכירות וההשכרה

פעילות מלונאות
אחזקת שטחים מסחריים
עלות המכירות נדל"ן למגורים
הוצאות פיתוח תקופתיות
עלות פעולות אחרות
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.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום	לשנה שהסתיימה ביום
30 בספטמבר	30 בספטמבר	31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	31 בדצמבר
2016	2015	2015	2015	2016	2015
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
21,470	9,438	22,806	5,427	23,889	

רווח (הפסד) לתקופה

רווח כולל אחר:

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

-	--	--	374	374	374
--	--	--	(97)	(97)	(97)
--	1,396	--	1,396	1,396	--
(20,479)	(18,678)	6,033	(68,031)	(68,031)	(87,161)
1,178	2,867	(3,009)	6,887	10,044	

מסים על ההכנסה המתייחסים לרווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע

שיערוך של השקעה מוחזקת למכירה
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה

סכומים שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

2,169	(4,977)	25,830	(54,044)	(52,951)	
-------	---------	--------	----------	----------	--

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

מיוחס ל:

2,728	(4,127)	19,492	(52,783)	(59,077)	
(559)	(850)	6,338	(1,261)	6,126	
2,169	(4,977)	25,830	(54,044)	(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 שערוך השקעה מוחזקת למכירה	קרן בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הפרשי תרגום	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016										
(בלתי מבוקר)										
269,823	1,611	15,748	--	3,781	416	(77,747)	249,494	463,126	53,533	516,659
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	--	20,266	20,266	1,204	21,470
--	--	--	--	--	--	(17,538)	--	(17,538)	(1,763)	(19,301)
--	--	--	--	--	--	(17,538)	20,266	2,728	(559)	2,169
--	--	--	--	--	--	--	--	--	(3,773)	(3,773)
--	--	(15,748)	--	--	--	--	15,748	--	--	--
--	--	--	--	111	--	--	--	111	--	111
269,823	1,611	--	--	3,892	416	(95,285)	285,508	465,965	49,201	515,166

יתרה לתחילת התקופה

השקעה בחברה מאוחדת

רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סך הכל רווח כולל לתקופה

חלוקת רווחים

מימוש רווחים מהערכה מחדש של

תשלום מבוסס מניות

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 שערוך השקעה מוחזקת למכירה	קרן בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הפרשי תרגום	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2015										
(בלתי מבוקר)										
268,843	1,611	19,968	--	4,506	416	(68,317)	229,501	456,528	25,074	481,602
980	--	--	--	(980)	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	--	9,403	9,403	35	9,438
--	--	--	1,396	--	--	(14,926)	--	(13,530)	(885)	(14,415)
--	--	--	1,396	--	--	(14,926)	9,403	(4,127)	(850)	(4,977)
--	--	(4,220)	--	--	--	--	4,220	--	--	--
--	--	--	--	37	--	--	--	37	--	37
269,823	1,611	15,748	1,396	3,563	416	(83,243)	243,124	452,438	24,224	476,662

יתרה לתחילת התקופה

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

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סך הכל רווח כולל לתקופה

מימוש רווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע

תשלום מבוסס מניות

יתרה לסוף התקופה

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 שערוך השקעה מוחזקת למכירה	קרן 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
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016										
(בלתי מבוקר)										
269,823	1,611	15,748	--	3,597	416	(98,581)	253,564	446,178	31,611	477,789
--	--	--	--	--	--	--	--	--	15,025	15,025
--	--	--	--	--	--	--	16,196	16,196	6,610	22,806
--	--	--	--	--	--	3,296	--	3,296	(272)	3,024
--	--	--	--	--	--	3,296	16,196	19,492	6,338	25,830
--	--	--	--	--	--	--	--	--	(3,773)	(3,773)
--	--	(15,748)	--	--	--	--	15,748	--	--	--
--	--	--	--	295	--	--	--	295	--	295
269,823	1,611	--	--	3,892	416	(95,285)	285,508	465,965	49,201	515,166

יתרה לתחילת השנה

השקעה בחברה מאוחדת

רווח (הפסד) לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

סך הכל רווח כולל לשנה

חלוקת רווחים

מימוש רווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע

תשלום מבוסס מניות

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 שערוך השקעה מוחזקת למכירה	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הפרשי תרגום	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2015										
(בלתי מבוקר)										
267,650	1,611	19,691	--	5,609	416	(25,376)	235,493	505,094	25,485	530,579
2,173	--	--	--	(2,173)	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	--	3,411	3,411	2,016	5,427
--	--	277	1,396	--	--	(57,867)	--	(56,194)	(3,277)	(59,471)
--	--	277	1,396	--	--	(57,867)	3,411	(52,783)	(1,261)	(54,044)
--	--	(4,220)	--	--	--	--	4,220	--	--	--
--	--	--	--	127	--	--	--	127	--	127
269,823	1,611	15,748	1,396	3,563	416	(83,243)	243,124	452,438	24,224	476,662

יתרה לתחילת השנה
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
מימוש רווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע
תשלום מבוסס מניות
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 שערוך השקעה מוחזקת למכירה	קרן 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 30 בספטמבר 2016	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
21,470	9,438	22,806	5,427	23,889
4,850	4,151	14,848	12,433	17,626
688	734	(7,603)	(5,815)	(2,941)
--	--	--	--	(1,616)
(25,016)	(10,925)	(25,112)	(10,925)	(10,931)
--	--	--	--	(24,248)
6,783	--	6,783	--	--
(3,351)	4,380	(5,205)	3,287	15,354
(187)	--	7,703	--	--
111	37	295	127	161
(675)	(1,117)	(38,400)	1,358	1,428
(5,453)	2,931	(7,745)	(7,440)	(8,060)
(601)	(2,024)	58	(7,396)	(5,535)
668	251	1,506	(801)	(1,504)
(6,341)	(9,680)	19,770	(24,247)	(35,584)
(2,132)	306	(13,635)	1,352	25,631
6,981	(118)	9,958	9	228
3,398	(3,504)	(1,343)	4,854	7,542
1,193	(5,140)	(15,316)	(27,777)	1,440
(452)	(498)	(1,334)	(1,309)	(5,648)
(9,193)	(7,197)	(17,415)	(12,348)	(11,278)
89,613	38,620	90,196	38,680	38,680
--	--	--	--	15,172
--	--	1,300	--	--
--	--	--	--	(70,994)
79,968	30,925	72,747	25,023	(34,068)
7,950	9,917	17,089	20,992	26,706
123,409	--	123,409	--	--
4,074	(1,031)	80,756	41,895	119,325
(164,830)	(42,943)	(212,145)	(52,230)	(75,334)
(3,773)	--	(3,773)	--	--
(46)	(8,632)	(19,539)	(35,884)	(35,319)
531	(612)	(1,259)	(1,658)	(1,909)
--	682	(133)	1,392	(448)
(32,685)	(42,619)	(15,595)	(25,493)	33,021
(3,668)	(32)	(771)	(4,128)	(10,606)
44,808	(16,866)	41,065	(32,375)	(10,213)
36,228	34,675	39,971	50,184	50,184
81,036	17,809	81,036	17,809	39,971
5,081	4,833	17,287	15,641	20,458
29	39	49	93	100
643	37	643	1,346	(1,358)
--	--	15,025	--	--

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לתקופה
התאמות לסעיפי רווח והפסד :
פחת והפחותות
שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
רווח מממוש השקעה
הפסד (רווח) ממכירת נכסים מניבים ואחרים
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי לפני השפעת מס
הוצאות מימון בגין אגרות חוב
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:

תוספות לנכסים 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
הנפקת אגרות חוב
קבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות כספיים
פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות כספיים
רווחים שחולקו לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
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	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	31 בדצמבר	
2016	2015	2016	2015	2015	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	
--	--	--	--	2,760	הון חוזר למעט מזומנים ושווי מזומנים
--	--	--	--	(319)	מלאי
--	--	--	--	(97,885)	רכוש קבוע
--	--	--	--	196	הכנסות נדחות
--	--	--	--	8,294	מסים נדחים
--	--	--	--	15,960	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי, נטו ממס
--	--	--	--	(70,994)	נכסים שנרכשו נטו
--	--	--	--	(70,994)	שינוי במזומנים כתוצאה מאיחוד

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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.

ביום 14 ביולי, 2016, בהמשך לפרסום תשקיף מדף בשנת 2015, גייסה החברה כ- 123,400 אלפי ש"ח נטו בניכוי עלויות (כ- 41,500 אלפי דולר קנדי) במסגרת הנפקת אג"ח סדרה א'. 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 72.5% והון עצמי מינימלי של כ-100 מיליון דולר קנדי. ליום 30 בספטמבר, 2016, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית הינו 6.09%.

לדעת הנהלת החברה, אופייני לחברת ייזום ופיתוח כסקייליין, עם מחזור פעילות של מעל שנה ואשר מממנת את מרבית השקעותיה ופרוייקטי הנדל"ן שלה על ידי מימון ממוסדות פיננסיים תדווח על תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת. ההתחייבויות השוטפות של החברה כוללות חלויות שוטפות, אגרות חוב והלוואות לזמן קצר בגין פרויקטי בניה בסך של כ-67,154 אלפי ש"ח. בדוחות המאוחדים ביניים לתשעה חודשים של החברה, לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2016 קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-15,316 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 בספטמבר, 2016 נחלש דולר ארה"ב ביחס לדולר קנדי בכ- 5.2%. מיום 30 בספטמבר, 2016 ועד ליום הסמוך למועד פרסום דוחות כספיים אלה התחזק דולר ארה"ב כנגד הדולר הקנדי בכ- 2.7%.

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 מאזן. הכנסות והוצאות תורגמו לפי שער חליפין ממוצעים בתקופות בהן הן התהוו. אולם, במקרים של עסקאות מהותיות, הכנסות והוצאות מתורגמות לפי שער החליפין כפי שהיו במועד העסקאות עצמן. רכיבים הוניים תורגמו לפי שער החליפין במועדים בהם הם התהוו. הפרשים שנוצרו בעקבות התרגומים האמורים נזקפו לקרן הונית.

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

ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 בספטמבר 2015	ליום 30 בספטמבר 2016	
2.81	2.93	2.86	שער דולר של קנדה (בש"ח ל - 1 דולר)
3.90	3.92	3.76	שער דולר של ארה"ב (בש"ח ל - 1 דולר)
			שיעור השינוי באחוזים:
			שיעור השינוי באחוזים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2016 (ביחס ל-31 בדצמבר של השנה הקודמת):
-16.2%	-13%	1%	דולר של קנדה
0%	1%	-4%	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 בספטמבר		ליום 30 בספטמבר	
2016	2015	2016	2015
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
230,926	308,111	231,265	309,303
130,920	--	123,598	--
--	19,530	--	19,530
361,846	327,641	354,863	328,833

הלוואות ממוסדות כספיים ואחרים

אגרות חוב (1)

הלוואות לבעלי עניין

(1) השווי ההוגן מבוסס על ציטוט בבורסה לניירות ערך בתל אביב ליום 30 בספטמבר, 2016. הערך בספרים מוצג בניכוי עלויות הנפקה שהסתכמו לכ- 4,800 אלפי ש"ח.

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 ל-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.

ד. פרויקט ה-Copeland House, שלב 1

במהלך תקופת הדיווח, מסרה החברה 56 יחידות דיור לרוכשים והכירה בהכנסות בסך של כ-48,825 אלפי ש"ח (כ-16,794 אלפי דולר קנדי), הכולל הכנסות בסך של כ-2,817 אלפי ש"ח (כ-969 אלפי דולר קנדי) שהוכרו בגין מכירת ריהוט.

ה. קרקעות Blue Mountain

באפריל 2016, חברה מאוחדת (60%) חתמה על הסכם מכירה ללא אפשרות ביטול לצד שלישי בלתי קשור, למכירת שני מתחמי קרקע באתר הנופש Blue Mountain, בגודל של כ-39 אקר (כ-158 דונם) בתמורה לסך של כ-15,400 אלפי דולר קנדי (כ-43,970 אלפי ש"ח). החברה תבצע עבודות תשתית על הקרקע. ראה גם באור 7א' להלן.

ו. מלון Pantages

ב-22 באוגוסט, 2016 הושלמה מכירת מלון Pantages. החברה הכירה ברווח בסך של כ-8,105 אלפי דולר קנדי (כ-23,720 אלפי ש"ח) בתקופה של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר, 2016.

SKYLINE INVESTMENTS INC.
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

(באלפי ש"ח)

5. ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ז. 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. ביום 26 באוקטובר, 2016 הסכם המכירה המותנה בוטל. החברה נמצאת בתהליך משא ומתן עם רוכש פוטנציאלי, כדי למכור את המתחם בתנאים דומים. ערך המתחם בספרים עמד על כ- 44,546 אלפי דולר קנדי (כ- 132,377 אלפי ש"ח מתורגם ליום 30 ביוני, 2016) - מתוכו כ- 18,882 אלפי דולר קנדי (כ- 56,112 אלפי ש"ח מתורגם ליום 30 ביוני, 2016) דווח במסגרת נדל"ן להשקעה לפי IAS 40 וכ- 25,664 אלפי דולר קנדי (כ- 76,265 אלפי ש"ח מתורגם ליום 30 ביוני, 2016) נמדדו כמלאי נדל"ן לפי IAS 2. היות והערך הנוכחי של תמורת המכירה הצפויה, כפי שנקבע על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים הינו כ- 39,661 אלפי דולר קנדי (כ- 117,861 אלפי ש"ח מתורגם ליום 30 ביוני, 2016) 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 מתורגם ליום 30 ביוני, 2016) וסיווגה את מרכיב נדל"ן להשקעה, בסך של כ- 16,652 אלפי דולר קנדי (כ- 47,545 אלפי ש"ח מתורגם ליום 30 בספטמבר, 2016), לאחר הפחתה, לנכסים מוחזקים למכירה. מרכיב מלאי הנדל"ן של המתחם הוצג במסגרת הנכסים השוטפים.

ח. 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 מתורגם ליום 30 ביוני, 2016). 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 מתורגם ליום 30 ביוני, 2016) יחד עם יתרת מזומן בסך של כ- 3,000 אלפי דולר קנדי (כ- 8,915 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2016).

ט. אגרות חוב

במהלך תקופת הדיווח, הנפיקה החברה אגרות חוב בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ישראל. לפרטים ראה באור 1 לעיל.

י. התחייבויות תלויות

כנגד החברה הוגשו תביעות בגובה של כ- 2.1 מיליוני דולר קנדי (כ- 6 מיליון ש"ח) בקשר עם פרויקטי בניה. החברה הגישה תביעת נגדית בגובה של כ- 4 מיליוני דולר קנדי (כ- 11.4 מיליון ש"ח). עפ"י יועציה המשפטית של החברה, אין אפשרות להעריך בשלב זה את סיכויי התביעות כאמור. כמו כן, במאי 2016, הגיש עובד לשעבר תביעה כנגד החברה הקשורה לסיום העסקתו. התביעה מסתכמת לסך של כ- 500 אלפי דולר קנדי (1,425 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2016). המידע אודות ההפרשות נדרש בדרך כלל על ידי IAS 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים, אך הגילוי לא ניתן היות והדבר צפוי לפגוע בתוצאות התביעות. בהתבסס על יועציה המשפטית, ההנהלה מאמינה כי ההפרשות בדוחותיה הכספיים הינן נאותות.

6. דיווח מגזרי פעילות

החברה פועלת במסגרת עסקי נדל"ן להשקעה, ייזום ומלונאות ודיר. 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 ודיר בקנדה | כולל רכישה, בעלות, ניהול ומכירה של מלונות, חלקים ממלונות ופעילויות ועסקים לשהייה ארוכה בקנדה. |
| 4. מלונאות ודיר 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 בספטמבר, 2016					
(בלתי מבוקר)					
סך הכל	אחר	מלונאות ארה"ב	מלונאות קנדה	יזום	נדל"ן להשקעה
97,208	--	50,334	46,874	--	--
2,585	--	--	--	--	2,585
3,725	--	--	--	3,725	--
57	57	--	--	--	--
103,575	57	50,334	46,874	3,725	2,585
עלות המכירות					
77,186	--	39,073	38,113	--	--
1,440	--	--	--	--	1,440
3,797	--	--	--	3,797	--
1,237	--	--	--	1,237	--
244	244	--	--	--	--
4,619	13	2,224	2,330	52	--
88,523	257	41,297	40,443	5,086	1,440
15,052	(200)	9,037	6,431	(1,361)	1,145
רווח גולמי					
688	--	--	--	688	--
604					
3,127					
10,124					
(29)					
(1,009)					
(25,112)					
26,659					

הכנסות ממלונאות
הכנסות מהשכרת שטחים מסחריים
מכירת נדל"ן למגורים
הכנסות מפעולות אחרות

עלות המכירות
פעילות מלונאות
אחזקת שטחים מסחריים
עלות המכירות נדל"ן למגורים
הוצאות פיתוח תקופתיות
עלות פעולות אחרות
פחת

רווח גולמי
שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
הכנסות מימון
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
רווח מממוש השקעה
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 בספטמבר, 2015					
(בלתי מבוקר)					
סך הכל	אחר	מלונאות מלונאות (ארה"ב *)	מלונאות קנדה (*)	ייזום (*)	נדל"ן להשקעה (*)
71,236	--	19,350	51,886	--	--
2,574	--	--	--	--	2,574
300	--	--	--	300	--
152	152	--	--	--	--
74,262	152	19,350	51,886	300	2,574
הכנסות					
הכנסות ממלונאות					
הכנסות מהשכרת שטחים מסחריים					
מכירת נדל"ן למגורים					
הכנסות מפעולות אחרות					
עלות המכירות					
פעילות מלונאות					
אחזקת שטחים מסחריים					
עלות המכירות נדל"ן למגורים					
הוצאות פיתוח תקופתיות					
עלות פעולות אחרות					
פחת					
55,270	--	17,055	38,215	--	--
1,356	--	--	--	--	1,356
8	--	--	--	8	--
852	--	--	--	852	--
428	428	--	--	--	--
3,886	206	1,198	2,435	47	--
61,800	634	18,253	40,650	907	1,356
12,462	(482)	1,097	11,236	(607)	1,218
רווח גולמי					
734	--	--	--	734	--
1,116					
2,281					
5,022					
(39)					
(9,606)					
12,954					
רווח לפני מיסי הכנסה					
שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה					
הוצאות מכירה ושיווק					
הוצאות הנהלה וכלליות					
הוצאות מימון					
הכנסות מימון					
רווח ממימוש השקעה					

(*) סווג מחדש

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לתשעה החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר, 2016					
(בלתי מבוקר)					
סך הכל	אחר	מלונאות ודיור ארה"ב	מלונאות ודיור קנדה	יזום	נדל"ן להשקעה
271,529	--	158,260	113,269	--	--
8,129	--	--	--	--	8,129
56,920	--	--	--	56,920	--
689	689	--	--	--	--
337,267	689	158,260	113,269	56,920	8,129
224,474	--	124,494	99,980	--	--
3,317	--	--	--	--	3,317
53,997	--	--	--	53,997	--
3,660	--	--	--	3,660	--
366	366	--	--	--	--
13,941	341	6,419	7,027	154	--
7,703	--	--	--	7,703	--
307,458	707	130,913	107,007	65,514	3,317
29,809	(18)	27,347	6,262	(8,594)	4,812
(7,603)	--	--	--	(7,603)	--
3,079					
9,391					
22,530					
(49)					
(1,105)					
(25,112)					
28,678					
סך הכל	אחר	מלונאות ודיור ארה"ב	מלונאות ודיור קנדה	יזום	נדל"ן להשקעה
1,074,079	531	258,033	263,227	463,386	88,902
558,913	491	173,476	170,019	157,595	57,332
515,166	40	84,557	93,208	305,791	31,570

הכנסות
הכנסות ממלונאות
הכנסות מהשכרת שטחים מסחריים
מכירת נדל"ן למגורים
הכנסות מפעולות אחרות

עלות המכירות
פעילות מלונאות
אחזקת שטחים מסחריים
עלות המכירות נדל"ן למגורים
הוצאות פיתוח תקופתיות
עלות פעולות אחרות
פחת
ירידת ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש נטו

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

ליום 30 בספטמבר, 2016
נכסים
התחייבויות

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

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לתשעה החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר, 2015					
(בלתי מבוקר)					
סך הכל	אחר	מלונאות ודיור מלונאות ודיור קנדה (*) ארה"ב (*)	מלונאות ודיור מלונאות ודיור קנדה (*) ארה"ב (*)	נדל"ן להשקעה (*) ייזום (*)	הכנסות
198,910	--	63,195	135,715	--	--
7,972	--	--	--	--	7,972
300	--	--	--	300	--
1,946	1,946	--	--	--	--
209,128	1,946	63,195	135,715	300	7,972
166,998	--	54,808	112,190	--	--
3,632	--	--	--	--	3,632
49	--	--	--	49	--
2,611	--	--	--	2,611	--
1,899	1,899	--	--	--	--
11,829	380	3,423	7,871	155	--
187,018	2,279	58,231	120,061	2,815	3,632
22,110	(333)	4,964	15,654	(2,515)	4,340
(5,815)	--	--	--	(5,815)	--
4,086					שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
8,167					הוצאות מכירה ושיווק
16,562					הוצאות הנהלה וכלליות
(93)					הוצאות מימון
(9,606)					הכנסות מימון
8,809					רווח ממימוש השקעה
					רווח לפני מיסי הכנסה
994,255	2,602	155,908	314,225	430,860	ליום 30 בספטמבר, 2015
517,593	16,510	92,150	119,442	237,378	נכסים
476,662	(13,908)	63,758	194,783	193,482	התחייבויות

(*) 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)

סך הכל	אחר	מלונאות ודיור ארה"ב	מלונאות ודיור קנדה	ייזום	נדל"ן להשקעה
266,524	--	100,304	166,220	--	--
10,772	--	--	--	--	10,772
840	--	--	--	840	--
13,539	--	--	13,472	--	67
2,113	2,113	--	--	--	--
293,788	2,113	100,304	179,692	840	10,839
225,843	--	86,776	139,067	--	--
4,046	--	--	--	--	4,046
804	--	--	--	804	--
3,197	--	--	--	3,197	--
2,743	2,743	--	--	--	--
16,216	311	5,313	10,379	213	--
252,849	3,054	92,089	149,446	4,214	4,046
40,939	(941)	8,215	30,246	(3,374)	6,793

(2,941)	--	--	--	(1,559)	(1,382)
5,672					
13,394					
21,563					
(100)					
1,705					
(24,248)					
(11,219)					
37,113					

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
596,797	1,218	194,930	135,558	208,032	57,059
477,789	(25)	72,570	150,740	214,595	39,909

הכנסות
הכנסות ממלונאות
הכנסות מהשכרת שטחים מסחריים
מכירת נדל"ן למגורים
עמלות והיטלים
הכנסות מפעולות אחרות

עלות המכירות
פעילות מלונאות
אחזקת שטחים מסחריים
עלות המכירות נדל"ן למגורים
הוצאות פיתוח תקופתיות
עלות פעולות אחרות
פחת

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

ליום 31 בדצמבר, 2015
נכסים
התחייבויות

SKYLINE INVESTMENTS INC.
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

(באלפי ש"ח)

7. ארועים לאחר תאריך הדיווח

א. מכירת קרקעות ב- Blue Mountain

ביום 28 באוקטובר, 2016, חתמה חברה מאוחדת (60%) על הסכם מכירה לצד שלישי בלתי קשור למכירת 33 קרקעות למגורים באתר הנופש Blue Mountain, בתמורה לסך של כ- 5,610 אלפי דולר קנדי (כ-16,157 אלפי ש"ח, מתורגם לפי ש"ח ליום 28 באוקטובר, 2016). במסגרת ההסכם התחייבה החברה המאוחדת (60%) לבצע עבודות תשתית על הקרקע. ביום 10 בנובמבר, 2016 מסרה החברה 39 מגרשים למגורים באתר הנופש Blue Mountain שנמכרו ביום 17 ביוני, 2015 בתמורה לסך של כ- 5,850 אלפי דולר קנדי (כ-16,670 אלפי ש"ח. תורגם לפי ש"ח ליום 10 בנובמבר, 2016). החברה ביצעה עבודות תשתית על המגרשים.

ב. מכירת קרקעות Port McNicoll

ראה באור 5' לעיל.

SKYLINE INVESTMENTS INC.

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

ליום 30 בספטמבר, 2016

SKYLINE INVESTMENTS INC.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 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
4	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 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

רמת גן, 14 בנובמבר 2016

SKYLINE INVESTMENTS INC.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

(באלפי דולר קנדי)

31 בדצמבר 2015 (מבוקר)	ליום	
	30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)	30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)
3,622	611	15,376
-	-	2,639
1,529	1,915	4,664
119	292	4
5,270	2,818	22,683
-	-	64
89	96	64
5,492	6,301	5,219
94,410	85,858	126,806
79,401	81,936	87,828
179,392	174,191	219,981
184,662	177,009	242,664
-	-	972
6,739	6,673	-
244	95	150
2,142	1,263	2,529
9,125	8,031	3,651
-	-	42,317
16,986	14,388	33,498
16,986	14,388	75,815
26,111	22,419	79,466
158,551	154,590	163,198
184,662	177,009	242,664

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
הלוואות לקבל מצדדים קשורים
הכנסות לקבל
הוצאות מראש

נכסים בלתי שוטפים

פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
רכוש קבוע
מסים נדחים
הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של אגרות חוב
חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי עניין
התחייבויות לספקים וסכומים לשלם
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך

אגרות חוב
הלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות

הון עצמי המיוחס 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 : 14 בנובמבר, 2016

SKYLINE INVESTMENTS INC.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
6,222	158	2,899	54	225	מחזור הפעולות
402	233	471	93	175	עלות המכירות
5,820	(75)	2,428	(39)	50	רווח (הפסד) גולמי
43	42	62	7	43	הוצאות שיווק ומכירה של נדל"ן
4,449	2,687	3,298	881	1,155	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	6	-	-	הוצאות אחרות, נטו
1,328	(2,804)	(938)	(927)	(1,148)	הפסד מפעולות רגילות
941	456	2,437	84	2,336	הוצאות מימון
17	16	-	1	-	הכנסות מימון
3,198	2,399	2,785	800	1,596	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
951	1,160	6,610	3,004	8,956	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
4,553	315	6,020	2,794	7,068	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
116	925	(489)	263	(96)	מסים על הכנסה
4,669	1,240	5,531	3,057	6,972	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

4,669	1,240	5,531	3,057	6,972	רווח לתקופה
					רווח כולל אחר :

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או

הפסד

123	123	-	-	-	רווחים (הפסדים) מהערכה מחדש של רכוש קבוע
(32)	(32)	-	-	-	מסים על ההכנסה המתייחסים להערכה מחדש של רכוש קבוע

סכומים שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או

הפסד

-	477	-	477	-	שיערוך של השקעה מוחזקת למכירה
3,350	2,353	(985)	1,032	341	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
8,110	4,161	4,546	4,566	7,313	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		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
	30 בספטמבר	2016	30 בספטמבר	2015	31 בדצמבר	2015
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
רווח לתקופה	6,972	3,057	5,531	1,240	4,669	
התאמות:						
פחת והפחותות	4	9	68	26	33	
ריבית בגין הלוואות מבעלי עניין	-	67	(69)	298	363	
הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות	(1,596)	(800)	(2,785)	(2,399)	(3,198)	
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	2,332	-	2,332	-	-	
הפסד (רווח) מחברות מוחזקות	(8,956)	(3,004)	(6,610)	(1,160)	(951)	
הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות	39	(322)	101	(293)	54	
שינוי במסים נדחים, נטו	(120)	(336)	273	(998)	(116)	
שינוי בהוצאות מראש והכנסות לקבל	(531)	(249)	(3,020)	(401)	158	
שינוי בספקים ונותני שירותים	(59)	(31)	(274)	(1,041)	(13)	
	(1,915)	(1,609)	(4,453)	(4,728)	999	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:						
שינוי בפקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל	(64)	-	(64)	-	-	
מכירת (רכישת) רכוש קבוע, נטו	(30)	-	(43)	-	-	
שינוי בהלוואות ובהשקעות בחברות מוחזקות, נטו	(26,135)	3,048	(18,540)	11,189	8,807	
	(26,229)	3,048	(18,647)	11,189	8,807	
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:						
הנפקת אגרות חוב	41,524	-	41,524	-	-	
פרעון אשראי לזמן ארוך	-	-	-	(1,598)	(1,598)	
פרעון הלוואות מבעלי עניין	(16)	(3,002)	(6,670)	(11,600)	(11,599)	
תמורה מהנפקת מניות	-	335	-	335	-	
	41,508	(2,667)	34,854	(12,863)	(13,197)	
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	13,364	(1,228)	11,754	(6,402)	(3,391)	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	2,012	1,839	3,622	7,013	7,013	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	15,376	611	15,376	611	3,622	
הוצאות ריבית ששולמו	-	-	-	55	55	
ריבית שהתקבלה	-	(1)	-	(16)	(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 ומיידים), התש"ל 1970-, ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) 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 בספטמבר, 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 14 ביולי, 2016, בהמשך לפרסום תשקיף מדף בשנת 2015, גייסה החברה כ- 123,400 אלפי ש"ח נטו בניכוי עלויות (כ- 41,500 אלפי דולר קנדי) במסגרת הנפקת אג"ח סדרה א'. 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 72.5% והון עצמי מינימלי של כ-100 מיליון דולר קנדי. ליום 30 בספטמבר, 2016, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית הינו 6.09%.

הצהרת מנהלים

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

ההנהלה, בפקוח 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, בפקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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, בפקוח 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 השלישי 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), התשי"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.

14.11.2016

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 השלישי 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

14.11.2016
תאריך