

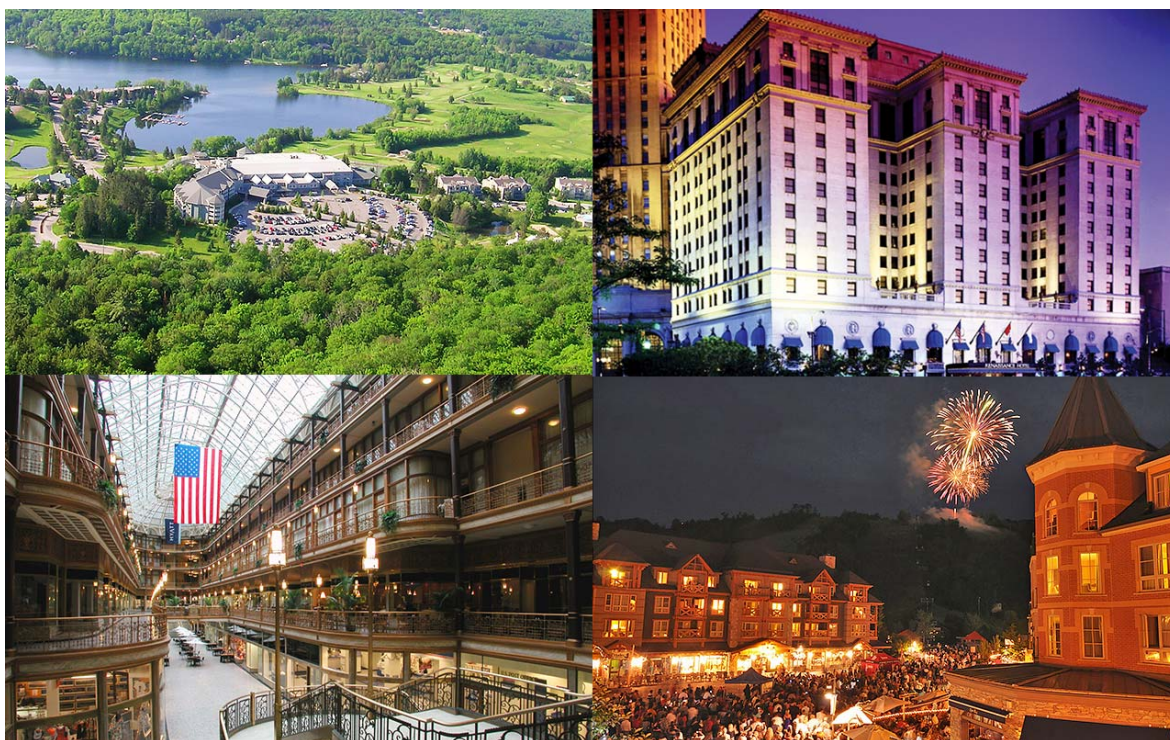
SKYLINE

I N V E S T M E N T S

Skyline Investments Inc.

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

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר, 2017



פרק א' - דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר, 2017

פרק ב' - דוחות כספיים מאוחדים בדולר קנדי (באנגלית), ליום 30 בספטמבר, 2017

פרק ג' - דוחות כספיים מאוחדים בשקלים חדשים (בעברית), ליום 30 בספטמבר, 2017

פרק ד' - מידע כספי נפרד ליום 30 בספטמבר, 2017

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

פרק ו' - הערכת שווי מהותית מאד

**דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה
לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017**

ת ו כ ן

עמוד

3	כללי
5	הסברי דירקטוריון למצב עסקי התאגיד
18	נזילות
19	סימני אזהרה
19	מקורות מימון
19	המבקר הפנימי של החברה
20	מדיניות החברה בנושא תרומות
20	ארועים לאחר תאריך הדיווח
20	דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון
20	עמידת החברה באמות מידה פיננסיות
21	גילוי למחזיקי אגרות החוב של החברה
26	הערכת שווי מהותית מאד

דירקטוריון Skyline Investments Inc (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017 (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) ניהול של מלוונות ואתרי נופש בארצות הברית; (2) ניהול של מלוונות ואתרי נופש בקנדה; (3) נכסים מניבים המוחזקים להשקעה; (4) ייזום ופיתוח נדל"ן למכירה וקרקעות להשקעה בקנדה; 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, (להלן: "הדוח התקופתי") שפורסם ביום 26 במרץ, 2017 (אסמכתא: 2017-01-024322). להסבר על פיצול תחומי הפעילות, ראה באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2017.

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

החברה בוחנת באופן שוטף הזדמנויות עסקיות בתחומי פעילותה ומנהלת מו"מ שונים בתחומי פעילותה, לפי צרכיה, לרבות בכל הנוגע להרחבת פורטפוליו הנכסים של החברה. במסגרת המו"מ לרכישת ו/או מכירת נכסים מקובל לחתום על הצהרות כוונות (LOI) אשר כוללים, בין היתר, הוראות מקובלות בקשר עם: התחייבות לסודיות; ביצוע בדיקת נאותות; תקופת בלעדיות (no shop), הפקדת סכום לא מהותי בנאמנות (אשר בנסיבות מסוימות אינו ניתן להשבה), קביעת התקופה לניהול מו"מ וחתימה על הסכם מחייב, המקרים בהם החברה יכולה לסגת מהעסקה, תנאים מתלים ועוד.

אירועים עסקיים עיקריים שהתרחשו במהלך הרבעון השלישי ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2017:

- למועד פרסום הדוח, בידי החברה 17 מיליון דולר קנדי של קווי אשראי בלתי מנוצלים וזמינים לרשותה בכל עת.
- ביום 19 ביולי 2017, השלימה החברה את מכירת הקרקע בפרויקט Port McNicoll תמורת 41,967 אלפי דולר קנדי בתשלומים. ראה דיווח מידי מיום 20 ביולי 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-073578). פרויקט ה Port McNicoll נרשם בעבר במסגרת שני סעיפים במאזן – סעיף המלאי וסעיף נדל"ן להשקעה (שבהמשך סווג לנכסים מוחזקים למכירה לפי IFRS 5). במסגרת המכירה, הכירה החברה במחזור ההכנסות בסך של כ- 23,026 אלפי דולר קנדי ועלות מכר דומה, בגין מרכיב המלאי. בגין מרכיב הנדל"ן להשקעה הוכרה הכנסה בסך של כ- 16,665 אלפי דולר קנדי וכנגד הכנסה זו נרשמה הוצאה זהה, כך שבנטו מדובר ברווח אפס. למרות שהחברה לא הכירה ברווח חשבונאי ממכירת מלאי הקרקעות וכן ממרכיב נדל"ן להשקעה, העלות של הקרקע כללה מרכיב שערך בסך של כ- 24,400 אלפי דולר קנדי והפרויקט נמכר ברווח משמעותי ביחס להשקעה המקורית.
- ביום 15 באוגוסט, 2017 הודיעה החברה על הנפקה פרטית ל-6 משקיעים מוסדיים במסגרת הרחבה של 20,000 יחידות של סדרת אג"ח א' בתמורה כוללת של כ-20,750 אלפי ש"ח (כ-7,300 אלפי דולר קנדי), כולל פרמיה בסך של כ-750 אלפי ש"ח. ראה דיווח מידי מתוקן מיום 28 באוגוסט 2017 (אסמכתא מס' 2017-01-086871). בהמשך לדוח המידי של החברה מיום 12 ביולי, 2017 בדבר התקשרות של חברה בת של החברה

(100%) בהסכם מקדים מותנה למכירת קרקע הממוקמת ליד אתר הנופש Horseshoe, תמורת סך של 6,250 אלפי דולר קנדי בתשלומים. לפרטים נוספים ראה אסמכתא מס' 2017-01-066705. ביום 29 באוגוסט, 2017, דיווחה החברה כי לאחר השלמת בדיקת נאותות, ויתר הרוכש על התנאים לכניסת ההסכם לתוקף וההסכם הפך למחייב (אסמכתא מס' 2017-01-087138). ביום 25 באוקטובר, 2017, הוסכם בין הצדדים על דחיה של השלמת העסקה ליום 25 בנובמבר, 2017. בתמורה לדחייה, הפקיד הרוכש פקדון בסך של כ-650 אלפי דולר קנדי בידי החברה. פקדון זה אינו ניתן להשבה. בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2017, רשום הנכס בשווי של כ-1,000 אלפי דולר קנדי. ככל שתושלם העסקה כאמור צפויה החברה להכיר ברווח בסך של כ-5,000 אלפי דולר קנדי, אחרי עלויות השלמת עסקה ולפני מס.

המידע המפורט לעיל בדבר מועד השלמת העסקה והרווח הצפוי כתוצאה מהשלמתה, הינם מידע צופה פני עתיד. מידע זה משקף את הערכתה הנוכחית של החברה באשר לאירועים עתידיים שהתממשותם או התרחשותם מבוססת על הערכות ושאינם תלויים רק בחברה עקב קיומם של מגוון גורמים אשר אינם תלויים בחברה (כגון תשלום מלוא התמורה על ידי הרוכש), על כן קיימת לגבי התממשותם מידה של סיכון וחוסר וודאות.

- ביום 21 בספטמבר, 2017 דיווחה החברה, כי לאחר השלמת בדיקת הנאותות לשביעות רצונה, הסבה החברה את התנאים וכי העסקה לרכישת 13 בתי מלון עסקיים תחת המותג Marriott Courtyard, תמורת 135 מיליון דולר ארה"ב, הפכה להיות מחייבת. ראה דיווח מידי מיום 21 בספטמבר 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-083251). ביום 14 בנובמבר, 2017 הושלמה העסקה. המלונות, הכוללים 1,913 חדרים ייצרו מחזור הכנסות שנתי בסך של כ-51 מיליון דולר ארה"ב ו-NOI של כ-14.5 מילון דולר ארה"ב. המלונות פרוסים על פני 9 מדינות בארה"ב, בעלי מיקומים אסטרטגיים באזורי דרום מזרח ודרום מערב ארה"ב (אסמכתא מס': 2017-01-100081).

- ביום 25 בספטמבר, 2017 הודיעה החברה על הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') בדירוג Baa1 (Stable) בסכום של 164,464 אלפי ש"ח (כ-58,400 אלפי דולר קנדי). אגרות החוב (סדרה ב') הינן צמודות (קרן וריבית) לשער החליפין שקל-דולר ארה"ב. שיעור הריבית השנתית ליחידת אגרות החוב (סדרה ב') הינו 5.65%. לפרטים נוספים, ראה דוח הצעת המדף אשר פרסמה החברה ביום 24 בספטמבר 2017 (2017-01-094716) וכן, דיווח מידי אודות תוצאות ההנפקה מיום 26 בספטמבר, 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-084475).

- ביום 14 בנובמבר התקשרה החברה בהסכם למימון בנקאי עם אחד הבנקים הגדולים בארה"ב לקבלת מימון בתנאי Non-Recourse בסכום של עד כ-89,500 אלפי דולר ארה"ב (כ-65% מסך עלות הרכישה, כולל עלויות העסקה) לצורך מימון חלק מעלות הרכישה על-פי הסכם הרכישה. בנוסף, הבנק יעמיד לחברה מסגרת אשראי זמינה לביצוע השקעות הוניות בנכסים הנרכשים בסכום של עד כ-31,000 אלפי דולר ארה"ב ("מסגרת אשראי"). מסגרת האשראי תהיה זמינה לניצול במהלך ארבע שנים ממועד השלמת הרכישה, בכפוף לאישור הסופי של הבנק ולאחר קבלת פרטי תוכנית השקעות הוניות. יצוין, כי החברה תבחן יחד עם Marriott הזדמנויות לביצוע השקעות הוניות על ידי החברה במטרה להשביח את הנכסים הנרכשים ולשפר את ביצועיהם העסקיים (אסמכתא מס': 2017-01-100081).

- ביום 14 בנובמבר, 2017, התקיימו התנאים המתלים להשלמת ההסכם לרכישת 13 בתי מלון עסקיים מרשת Courtyard by Marriott ("הנכסים הנרכשים") מצד ג' שאינו קשור לחברה ("הסכם הרכישה") והרכישה הושלמה. הרכישה בוצעה על-ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין) ("חברת הבת"). במסגרת השלמת הסכם הרכישה, נחתמו הסכמי זיכיון לשימוש במותג Courtyard by Marriott ביחס לכל אחד מהנכסים הנרכשים, הסכמי ניהול ביחס לכל אחד מהנכסים הנרכשים וכן הועברה עלות רכישת הנכסים הנרכשים למוכרת. יצוין כי, כמפורט לעיל, החברה הנפיקה בחודש ספטמבר 2017 אגרות חוב (סדרה ב')

צמודות לשער החליפין שקל-דולר ארה"ב, המהוות גידור טבעי לסכום הרכישה של הנכסים הנרכשים המתבצע בדולר ארה"ב.

- למועד הסמוך לחתימה על דוחות כספיים אלו, מכרה החברה 23 יחידות דיור בפרוייקט ה- Slopeside באתר הנופש Horseshoe מתוך סך של 44 יחידות דיור המוצעות למכירה. מסירת הפרוייקט צפויה להתרחש במהלך החציון הראשון של שנת 2018. החברה התקשרה בהסכם מימון מחייב עם בנק מלווה לקבלת מסגרת ליווי פיננסי של הבנייה בסך של כ- 10,000 אלפי דולר קנדי בתנאי ריבית של פריים בתוספת 1.75% (כיום 4.90%)
- למועד הסמוך לחתימה על דוחות כספיים אלו, מכרה החברה 117 יחידות דיור בפרוייקט ה- Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst מתוך סך של 162 דירות בפרוייקט. מסירת הפרוייקט צפויה להתרחש בסוף שנת 2018.

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

1.1 המצב הכספי

הסבר	גידול (קיטון)		31.12.2016	30.09.2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הירידה בסעיף זה נובעת בעיקר מהסיבות הבאות: השקעה בחידוש רכוש קבוע בסך של כ- 13,900 אלפי דולר קנדי, תזרים חיובי מהרחבת סדרה א' בסך של כ- 7,300 אלפי דולר קנדי, מתמורת המכירה בגין פרווייטת ה- Port McNicoll שהתקבלה במזומן בסך של כ- 4,900 אלפי דולר קנדי ומהשקעה בפקדון מוגבל בגין מכשיר הגידור בסך של כ- 3,250 אלפי דולר קנדי ופקדונות בגין רכישת מלונות בארה"ב בסך של כ- 4,500 אלפי דולר קנדי (ראה להלן ניתוח בגין רכוש קבוע ומכשיר הגידור).	(19.6)	(5,860)	29,837	23,977	מזומנים ושווי מזומנים
עיקר הקיטון נבע מהסגירה הפיננסית של פרווייטת ה- Copeland House באתר הנופש Horseshoe בסך של כ- 13,000 אלפי דולר קנדי.	(37.3)	(10,631)	28,493	17,862	לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הוצאות מראש
עיקר הגידול נובע הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') בסך של כ- 58,400 אלפי דולר קנדי, שהופקדו בפקדון מוגבל לזמן קצר עד להשלמת עסקת שלושה עשר בתי המלון של Marriott Courtyard.	2,084.6	63,664	3,054	66,718	פקדונות בבנק לז"ק שהשימוש בהם הוגבל
עיקר הקיטון בסעיף מלאי הקרקעות נבע ממכירת מרכיב המלאי של פרווייטת Port McNicoll בסך של כ- 23,000 אלפי דולר קנדי, שקוזה על ידי השקעה בסך של כ- 6,800 אלפי דולר קנדי בפרוייטת ה- Deerhurst Lakeside Lodge באתר הנופש וכן מסיווג קרקעות מסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 6,150 אלפי דולר קנדי וכן השקעה בפיתוח פרווייטתים אחרים כמו קרקעות באתר הנופש Blue Mountain Slopeside ופרוייטת ה- Horseshoe באתר הנופש.	(9.3)	(5,618)	60,431	54,813	מלאי נדל"ן וקרקע לז"ק ולז"א ומלאי אחר
הקיטון בסעיף זה נבע בעיקר ממכירת מרכיב קרקע של פרווייטת ה- Port McNicoll, שטופל במקור במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה.	(100.0)	(18,357)	18,357	-	נכסים מוחזקים למכירה
עיקר הגידול בסעיף זה נבע מהלוואת רוכש (VTB), שנתנה החברה לרוכש פרווייטת ה- Port McNicoll.	608.4	33,857	5,565	39,422	הלוואות לרוכשים - שוטף ובלתי שוטף
ראה סעיף אגרות חוב להלן.	100.0	2,962	-	2,962	מכשיר פיננסי צולב
במהלך תקופת הדיווח רשמה החברה הכנסות משיערוך בסך של כ- 4,900 אלפי דולר קנדי בגין קרקעות באתר הנופש Blue Mountain. מנגד, סיווגה החברה קרקעות בשווי 6,150 אלפי דולר קנדי לסעיף המלאי.	(2.0)	(1,814)	90,783	88,969	נדל"ן להשקעה
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מרכישת מכשיר פיננסי צולב, אשר במסגרת העסקה עם הבנק, התחייבה החברה להפקיד מזומן לפקדון מוגבל בסך של כ- 3,250 אלפי דולר קנדי. סכום זה מוחזק בפקדון עד למועד סילוק המכשיר הפיננסי.	401.2	3,819	952	4,771	פקדונות לז"א שהשימוש בהם הוגבל
בסעיף זה לא חל שינוי מהותי. עיקר הקיטון נובע מפחת.	(11.1)	(435)	3,920	3,485	רכוש קבוע, לפי עלות
הקיטון בסעיף זה נובע משתי סיבות עיקריות - האחד ירידת ערך שער חליפין דולר אמריקאי כנגד דולר קנדי בכ- 8% שהשפיעה בכ- 11,000 אלפי דולר קנדי, פחת של כ- 8,100 אלפי דולר קנדי כנגד ההשקעות בסך של כ- 13,800 אלפי דולר קנדי	(1.9)	(5,198)	271,612	266,414	רכוש קבוע, לפי שווי הוגן
	12.6	48	381	429	נכסים אחרים שאינם שוטפים
עיקר הגידול נובע מגידול בהפסדים הניתנים למימוש, בחברות הרלוונטיות באיחוד	16.8	1,068	6,368	7,436	מיסים נדחים
	11.1	57,505	519,753	577,258	סה"כ נכסים

1.1 המצב הכספי (המשך)

הסבר	גידול (קישון)		31.12.2016	30.09.2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
עיקר הגידול בסעיף זה נובע מהרחבת סדרה א' ומהנפקת אגרות חוב סדרה ב'. בהתאם למוסכם במסגרת שטר הנאמנות, תמורת ההנפקה תוחזק בנאמנות עד להשלמת עסקת הרכישה של 13 מלונות ה-Marriott Courtyard. כמו כן הוסכם, כי אם מסיבה כלשהי העסקה לא תושלם, יעמדו אגרות החוב לפרעון מיידי. אי לכך, ליום 30 בספטמבר, 2017, סווגה התחייבות זו סווגה לזמן קצר. ראה גם סעיף פקדונות בבנק לז"ק שהשימוש בהם הוגבל לעיל.	146.1	63,417	43,411	106,828	אגרות חוב (חלק שוטף ובלתי שוטף)
יובהר כי לאור השלמת העסקה במועד אישור דוחות כספיים אלו, יסווגו ההתחייבות בגין אגרות החוב סדרה ב' במסגרת יתרת התחייבויות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות כמקובל בדוחות השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2017.					
עיקר הקישון ביתרות אשראי ממוסדות כספיים נבע מפרעון הלוואות ליווי בסך של כ- 9,300 אלפי דולר קנדי בגין פרויקט ה-Copeland House באתר הנופש Horseshoe. הקישון האמור קוזז באמצעות גידול בגין הלוואות ליווי פרויקט ה-Lakeside Lodge בסך של כ- 2,500 אלפי דולר קנדי, גידול ביתרת אשראי לזמן קצר בסך כ- 3,500 אלפי דולר קנדי בגין נטילת קו אשראי	(3.1)	(2,686)	87,574	84,888	אשראי ממוסדות כספיים שוטף ובלתי שוטף
השינוי ביתרת הספקים בתקופה היה לא מהותי	(0.9)	(276)	30,420	30,144	ספקים, סכומים לשלם, זכאים ויתרות זכות, הכנסות מראש
העליה בסעיף ההתחייבות בגין פקדונות רוכשים נובעת בעיקר מדירות שנמכרו בפרויקט ה-Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst וכן פרויקט ה-Slopeside באתר הנופש Horseshoe	32.2	2,160	6,698	8,858	התחייבויות בגין פקדונות לרוכשים
הגידול נבע בעיקר ביתרת מיסים שוטפים לשלם בגין נכסים בארה"ב	1.1	11	972	983	מיסים שוטפים לשלם
הקישון נובע בעיקר ממכירה של פרויקט ה-Port McNicoll (ראה לעיל)	(1.9)	(1,142)	60,729	59,587	מיסים נדחים
	(15.5)	(399)	2,577	2,178	התחייבויות אחרות
סך ההון ביחס לסך הנכסים עמד לתקופה השוטפת על סך של כ- 49% ואילו ליום 31 בדצמבר, 2016 על כ- 55%.	26.3	61,085	232,381	293,466	סה"כ התחייבויות
סך ההון העצמי של בעלי מניות החברה (לפני מיעוט) עמד ליום 30 בספטמבר, 2017 על כ- 243,828 אלפי דולר קנדי או כ- 14.7 דולר קנדי למניה, המשקפים כ- 41.5 ש"ח למניה (מתורגם לפי שער ליום 30 בספטמבר, 2017).	(1.2)	(3,580)	287,372	283,792	סה"כ הון

יובהר כי, חלק מהנתונים המופיעים בטבלה לעיל שונים מהצגתם בדוחות קודמים של החברה שפורסמו, לאור סיווג מחדש של מספרי השוואה. לפרטים נוספים, ראה באור 2 לדוח הכספי.

1.2 תוצאות הפעילות לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (מאוחד)

הסבר	גידול (קיטון)		7-9/2016	7-9/2017	גידול (קיטון)		1-9/2016	1-9/2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
במהלך תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2017, הכירה החברה בהכנסות בגין מכירת פרוייקט ה- Port McNicoll בסך של כ- 23,000 אלפי דולר קנדי בגין מרכיב הקרקע שסווג למלאי נדל"ן וכן מסרה מספר מצומצם של יחיד תמורת כ- 1,400 אלפי דולר קנדי, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד מסרה החברה 56 יחידות דיור לרוכשים וקרקע באתר הנופש Blue Mountain והכירה בהכנסה של כ- 19,600 אלפי דולר קנדי. החברה רשמה גידול בהכנסות מנכסים זהים, בשני אתרי הנופש Deerhurst ו- Horseshoe, שרשמו שיפור מצרפי בהכנסות בסך של כ- 3,800 אלפי דולר קנדי. לצד גידול זה, נרשמה ירידה בסך של כ- 4,000 אלפי דולר קנדי בעקבות מכירת מלון ה- Pantages באוגוסט 2016. כמו כן, נרשמה ירידה בסך של 4,050 אלפי דולר קנדי מהכנסות ממלונות בארה"ב. עיקר הקיטון במלונות ארה"ב נובע, בין היתר, מירידה בארועים וכנסים בעיר Cleveland בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, שהביא לקיטון במספר הקבוצות. החברה ניצלה את תקופת ההאטה היחסית להשלמת השיפוץ של מלון ה- Hyatt שלושה בחשבתה חלקית של חדרים. הגידול בהכנסות בתקופה של שלושה חודשים נובע בעיקר ממגזר הייזום, כאשר בתקופה השוטפת נרשמו הכנסות ממכירת מרכיב המלאי של פרוייקט ה- Port McNicoll בסך של כ- 23,000 אלפי דולר קנדי ואילו בתקופה המקבילה אשתקד נמסרו 4 דירות בפרוייקט ה- Copeland House באתר הנופש Horseshoe שרשמו הכנסה של כ- 1,200 אלפי דולר קנדי.	55.1	19,548	35,457	55,005	(0.2)	(176)	116,006	115,830	מחזור הפעולות
עלות המכירות וההשכרה לפני סעיפי פחת והפחתות	68.5	19,675	28,715	48,390	0.9	898	98,309	99,207	
ירידת (עליית) ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש נטו	-	-	-	-	(113.4)	(3,010)	2,655	(355)	
במהלך התקופה השוטפת, ערכה החברה הערכת שווי לקרקעות Port McNicoll שמסווגות במלאי נדל"ן של החברה ורשמה עליית ערך של כ- 355 אלפי דולר קנדי.	-	-	-	-	(113.4)	(3,010)	2,655	(355)	
עד ליום 31 בדצמבר, 2016 הוצגו נכסי רכוש קבוע בעלות ההיסטורית (cost). החל מיום 31 בדצמבר 2016 מוצגים נכסי רכוש קבוע לפי מודל הערכה מחדש (fair market value), היות והנהלת החברה מאמינה שהצגה זו תיתן מידע רלוונטי לקורא הדוחות. כחלק מהיישום של השיטה החדשה, רושמת החברה גידול בפחת בסך של כ- 3,300 אלפי דולר קנדי ברבעון השוטף. הגידול ברבעון משקף תוספת להוצאות הפחת השנתיות בסך של כ- 4,400 אלפי דולר קנדי	78.3	1,238	1,582	2,820	69.5	3,334	4,795	8,129	פחת
בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017 נרשם שיעור רווח גולמי בסך של כ- 7.6%, זאת בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, בה נרשם שיעור רווח גולמי של כ- 8.8%. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017, נרשם רווח גולמי בשיעור של כ- 6.9% ואילו בתקופה המקבילה אשתקד נרשם רווח גולמי בשיעור של כ- 14.6%. הירידה בשיעור הרווח הגולמי נובעת בעיקר מהכרה בהכנסות בגין פרויקט Port McNicoll שנמכר ללא רווח חשבוני, משום שעלות המכר כללה מרכיב שערך בסך של כ- 13,900 אלפי דולר קנדי שהוכר בשנים קודמות.	(26.5)	(1,365)	5,160	3,795	(13.6)	(1,398)	10,247	8,849	רווח גולמי

* רווח גולמי לפני הוצאות פחת והפסד מירידה השווי מימוש נטו של מלאי נדל"ן

1.2 תוצאות הפעילות לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (מאוחד) (המשך)

הסבר	גידול (קיטון)		7-9/2016	7-9/2017	גידול (קיטון)		1-9/2016	1-9/2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הכנסות משיערוך נדל"ן להשקעה נבעו בעיקר משיערוך קרקעות באתר הנופש Blue Mountain.	(98.4)	125	(127)	(2)	84.0	2,238	2,663	4,901	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
הקיטון מוסבר בעיקר באמצעות עמלות תיווך שנרשמו בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2016. אלו נרשמו בגין דירות שנמסרו במסגרת פרויקט ה-Copeland House בסך של כ- 590 אלפי דולר קנדי. הסיבה לקיטון בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2017 נובעת מסיבות דומות.	(51.9)	(107)	206	99	(54.3)	(575)	1,059	484	הוצאות מכירה ושייוק
החברה רשמה חסכון של כ- 10% בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופה של שישה חודשים בעיקר בעקבות החסכון בהוצאות שכר של כ- 520 אלפי דולר קנדי שקוזז ע"י הוצאות בגין אופציות לעובדים בסך של כ- 434 אלפי דולר קנדי לעומת כ- 101 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2017 קוזז חלק מהחסכון בגידול בהוצאות האופציות לעובדים.	(21.8)	(233)	1,071	838	(5.5)	(178)	3,230	3,052	הוצאות הנהלה וכלליות
בתקופה השוטפת חל קיטון ניכר בסעיף הוצאות המימון, נטו. הקיטון נובע בעיקר מרווח נטו של כ- 2,500 אלפי דולר עקב גידול בשווי של מכשיר הגידור של שע"ח של דולר קנדי מול שקל, אותו רכשה החברה בינואר 2017. לעומת העלייה בהתחייבות בגין אג"ח. הגידול בשווי נבע מהחלשות הדולר הקנדי בהשוואה לשקל. לפרטים נוספים ראה ניתוח סעיפי המאזן לעיל.	(51.2)	(1,789)	3,494	1,705	(49.4)	(3,838)	7,763	3,925	הוצאות מימון, נטו
הגידול בהוצאות אחרות מוסבר ברובו מהסדר פשרה שנחתם עם אחד הספקים של החברה בסך של כ- 430 אלפי דולר קנדי.	(99.7)	346	-347	(1)	(226)	858	(380)	478	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
בתקופה המקבילה אשתקד מכרה החברה את מלון ה-Pantages בדאון טאון טורונטו והכירה ברווח הון בסך של כ- 8,600 אלפי דולר קנדי.	100.0	(8,592)	8,592	-	(100.0)	(8,609)	8,592	(17)	רווח ממימוש השקעה
	(82.8)	(1,191)	1,439	248	17.9	280	1,566	1,846	מסים על הכנסה
	(88.4)	(6,858)	7,762	904	(52.2)	(4,316)	8,264	3,948	רווח (הפסד) לתקופה

יובהר כי, חלק מהנתונים המופיעים בטבלה לעיל שונים מהצגתם בדוחות קודמים של החברה שפורסמו, לאור סיווג מחדש של מספרי השוואה. לפרטים נוספים, ראה באור 2 לדוח הכספי.

--	--

1.3 מגזרי פעילות

א. מלונאות ואתר נופש בארה"ב

הסבר	גידול (קיטון)		7-9/2016	7-9/2017	גידול (קיטון)		1-9/2016	1-9/2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הכנסות	(10.3)	(1,772)	17,235	15,463	(7.5)	(4,061)	54,435	50,374	עיקר הקיטון במלונות ארה"ב נובע, בין היתר, מירידה בארועים וכנסים בעיר Cleveland בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, שהביא לקיטון במספר הקבוצות כמו כן, חל גידול במלאי חדרי המלון בעיר. החברה נצלה את תקופת ההאטה היחסית להשלמת השיפוץ של מלון ה-Hyatt שלושה בהשבתה חלקית של חדריים. הירידה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017. נובעת מסיבות דומות.
עלות ההכנסות (ללא פחת)	(3.9)	(516)	13,378	12,862	(1.6)	(677)	42,821	42,144	בעקבות קיטון בהכנסות מגזר זה, חל קיטון מקביל בהוצאות. אולם קיטון זה קוּזַז בעלייה בהוצאות במלון ה-HYATT, כפועל ישיר מהשיפוץ במלון בתקופה השוטפת בתוספת הוצאות מסי עירייה בגין שנים קודמות של כ- 502 אלפי דולר קנדי.
פחת	94.5	720	762	1,482	104.9	2,317	2,208	4,525	הגידול בהוצאות הפחת נבע בעיקר עקב גידול מרכיב השיערוך לפי תקן IAS 16 לפי שווי הוגן, שאומץ לראשונה בסוף שנת 2016 (ראה הסבר מפורט בניתוח רווח והפסד לעיל).
NOI תפעולי	(32.6)	(1,256)	3,857	2,601	(29.1)	(3,384)	11,614	8,230	בדומה למה שצויין בסעיף ההכנסות ועלות ההכנסות לעיל, חלה ירידה ב-NOI התפעולי בעיקר כתוצאה מעליה במלאי חדרי המלון באזור והשבתה חלקית של מספר חדרים ב-HYATT Cleveland.
רווח גולמי	(63.8)	(1,976)	3,095	1,119	(60.6)	(5,701)	9,406	3,705	ההשפעה השלילית של עליה במלאי חדרי המלון ב-Cleveland במפורט לעיל, יחד עם הוצאות פחת נוספות בגין מרכיב השיערוך לפי IAS 16 (שווי הוגן) הן עיקר הסיבות לירידה ברווחיות של המגזר.

ב. מלונאות ואתרי נופש בקנדה

הסבר	גידול (קיטון)		7-9/2016	7-9/2017	גידול (קיטון)		1-9/2016	1-9/2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הכנסות	(3)	(494)	16,075	15,581	(2)	(681)	38,960	38,279	הקיטון בהכנסות ממגזר המלונאות בקנדה נבע ממכירת מלון Pantages באוגוסט אשתקד, אשר רשם בתקופה המקבילה הכנסות בסך של כ- 4,000 אלפי דולר קנדי. מנגד, נרשם גידול בהכנסות של אתרי הנופש Deerhurst ו-Horseshoe שרשמו גידול בסך של כ- 3,800 אלפי דולר קנדי. הגידול באתר הנופש Deerhurst נבע בעיקר מפעולות שיווק וקידום במהלך חודשי החורף ואילו אתר הסקי Horseshoe זכה לכמויות שלג סבירות, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בו שררו תנאי מזג אוויר לא אופייניים שהקטינו את כמויות השלגים באופן ניכר. הסיבות לקיטון בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2017 נבעו בעיקר ממכירת מלון Pantages.
עלות ההכנסות (ללא פחת)	(10)	(1,346)	13,065	11,719	(10)	(3,499)	34,389	30,890	הגידול בהכנסות הביא לגידול מתון בעלות המכירות באתרי הנופש Deerhurst ו-Horseshoe בכ- 700 אלפי דולר קנדי. כמו כן, לאור מכירת מלון Pantages באוגוסט 2016, נרשם חסכון בהוצאות בסך של כ- 3,500 אלפי דולר קנדי. הקיטון בהוצאות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017 בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקר ממכירת מלון Pantages בשנת 2016. ביום 29 במאי, 2017 הודיעה הממשלה של מחוז אונטריו, קנדה על כוונתה להעביר הצעת חקיקה להעלאת שכר המינימום מ- 11.4 דולר קנדי לשעה ל- 14 דולר קנדי לשעה החל מינואר 2018. אין וודאות כי ההצעה תאושר ומה יהיה נוסחה הסופי. לשינוי כאמור עשויות להיות השלכות מהותיות על תוצאות החברה. הנהלת החברה בוחנת את דרכי הפעולה עם השינוי הצפוי בשכר.
פחת	67.2	536	798	1,334	48.6	1,175	2,417	3,592	בדומה למגזר מלונאות ונופש בארה"ב, הגידול בהוצאות הפחת נובע עקב מרכיב השיערוך לפי IAS 16 שווי הוגן שאומץ בסוף שנת 2016. (ראה הסבר מפורט בניתוח רווח והפסד לעיל).
NOI תפעולי	28.3	852	3,010	3,862	61.6	2,818	4,571	7,389	הגידול ב-NOI התפעולי הוא השתקפות ישירה של שיפור פעילות באתר הנופש Horseshoe בתקופה כאשר לכך התווספה תרומתו של אתר הנופש Deerhurst, אשר הצליח לשפר את תוצאות העסקיות שלו בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2017 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 ובהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, עיקר הגידול ב-NOI התפעולי נובע משיפור ניכר באתר הנופש Deerhurst.
רווח גולמי	14.3	316	2,212	2,528	76.3	1,643	2,154	3,797	עיקר הגידול ברווח גולמי נבע מגידול בפעילות אתרי הנופש Horseshoe ו-Deerhurst במהלך התקופה השוטפת בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. ההנהלה מיחסת את הגידול האמור לשתי סיבות עיקריות - האחת פעולות שיווק וקידום של אתרי הנופש (בעיקר Deerhurst) וכן השיפור בתנאי מזג האוויר (שלג) באתר הסקי Horseshoe.

1.3 מגזרי פעילות (המשך)

ג. נדל"ן להשקעה

הסבר	גידול (קיטון)		7-9/2016	7-9/2017	גידול (קיטון)		1-9/2016	1-9/2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הכנסות	5.0	44	885	929	(2.5)	(71)	2,796	2,725	
עיקר הקיטון בהכנסות מפעילות זו נובע ממכירת מלון Pantages, במסגרתו פעלו שני מתחמי מסחר שתרמו ברבעון המקביל אשתד כ- 200 אלפי דולר קנדי. ירידה זו קוזה בגידול בהכנסות משכירות במלון ה- Hyatt בקליבלנד ובאתר הנופש Blue Mountain.									
עלות ההכנסות	(38.5)	(190)	494	304	(26.6)	(303)	1,141	838	
הקיטון בעלות ההכנסות נובע בעיקר מהפסקת הכללת מתחם המסחר של מלון Pantages שנמכר באוגוסט 2016.									
רווח גולמי	59.8	234	391	625	14	232	1,655	1,887	

1.3 מגזרי פעילות (המשך)

ד. ייזום

הסבר	גידול (קיטון)		7-9/2016	7-9/2017	גידול (קיטון)		1-9/2016	1-9/2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הכנסות	1,752.5	21,783	1,243	23,026	24.5	4,802	19,578	24,380	
בתקופה השוטפת הכירה החברה בהכנסה ממכירת מרכיב המלאי של פרויקט ה- Port McNicoll וכן הכירה בהכנסה מסירת שתי דירות בפרוייקט ה- Copeland House באתר הנופש Horeshoe ושלוש קרקעות באתר הנופש Deerhurst. זאת בהשוואה ל-56 יחידות דירות שנמסרו בתקופה המקבילה אשתד וכן קרקע באתר הנופש Blue Mountain.									
עלות ההכנסות	1,271.3	21,764	1,712	23,476	10.4	2,335	22,540	24,875	
הסיבות לגידול בסעיף עלות ההכנסות בתקופה השוטפת נובעות בעיקר מהסיבות לגידול בהכנסות.									
רווח גולמי	(4.1)	19	(469)	(450)	(83.3)	2,467	(2,962)	(495)	

ה. ניתוח נכסים זהים

	גידול (קיטון)		1-9/2016	1-9/2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הכנסות	(0.2)	(148)	91,075	90,927	
עלות ההכנסות (ללא פחת, מסי עירייה שנים קודמות)	(1.0)	(739)	73,573	72,834	
מסי עירייה בגין שנים קודמות	100.0	509	-	509	
פחת	74.8	3,225	4,314	7,539	
רווח גולמי	(20.0)	(2,634)	13,188	10,554	
NOI	3.4	591	17,502	18,093	
שיעור רווחיות NOI	0.7%		19.2%	19.9%	

הניתוח האמור כולל תוצאות פעילות של נכסים מניבים אשר הוחזקו על ידי החברה במהלך שתי התקופות שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2017 וכן 30 בספטמבר 2016. נכסים אלו כוללים את אתרי הנופש של החברה בקנדה Horseshoe ו-Deerhurst, מתחם המסחר באתר הנופש Blue Mountain, מלונות החברה בקליבלנד ארה"ב ה- Renaissance ו- Hyatt, אתר הסקי בקליפורניה ארה"ב ה- Bear Valley

ההכנסות שרשמו בגין הנכסים זהים, כמוגדר לעיל, ליום 30 בספטמבר 2017 עמדו על כ- 90,927 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ- 91,075 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתד, המהווה קיטון של כ- 148 דולר קנדי. הקיטון נבע בעיקר מקיטון בהכנסות מלונות Renaissance ו- Hyatt בקליבלנד ארה"ב, כאשר בשנת 2016 נרשם שיא במספר הארועים ומשחקי הספורט בעיר, שהיבאו איתם גידול במספר האורחים במלונות אלו.

ההוצאות לפני פחת לתקופה השוטפת שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017 עמדו על כ- 73,343 אלפי דולר קנדי בהשוואה לכ- 73,573 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתד. הוצאות הפחת עלו בכ- 3,200 אלפי דולר קנדי, בעיקר כתוצאה מאימוץ תקן IAS 16 לפי שווי הוגן (ראה ניתוח מגזרי וכן ניתוח הסעיף בדוח רווח והפסד לעיל).

ה- NOI מנכסים זהים עלה בכ- 591 אלפי דולר קנדי (כ- 3.4%) ל- 18,093 אלפי דולר קנדי עם שיפור בשיעור הרווחיות לכ- 19.9%. הרווח הגולמי מנכסים זהים עמד בתקופה השוטפת על כ- 10,554 אלפי דולר קנדי (כ- 11.6% מההכנסות) בהשוואה לכ- 13,188 אלפי דולר קנדי (כ- 14.5% מההכנסות). הקיטון נובע בעיקר מעלייה בהוצאות הפחת.

1.4 נתוני רווח והפסד רבעוניים:

2015	2016	2016	2016	2016	2017	2017	2017	
רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
29,060	48,096	32,453	35,457	31,988	34,713	26,112	55,005	מחזור הפעולות
(22,588)	(42,486)	(32,976)	(30,297)	(30,328)	(29,477)	(26,294)	(51,210)	עלות המכירות וההשכרה
6,472	5,610	(523)	5,160	1,660	5,236	(182)	3,795	רווח גולמי
942	94	(2,884)	127	(4,432)	75	(4,978)	2	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
542	456	397	206	404	151	234	99	הוצאות מכירה ושיווק
1,759	1,124	1,035	1,071	1,665	1,106	1,108	838	הוצאות הנהלה וכלליות
3,229	3,936	929	3,756	4,023	3,904	3,454	2,856	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
1,728	2,089	2,187	3,504	2,552	1,917	2,495	2,332	הוצאות מימון
(3)	(7)	-	(10)	(194)	(1,451)	(741)	(627)	הכנסות מימון
560	(39)	6	(347)	1,249	501	(22)	(1)	הוצאות אחרות, נטו
(549)	-	-	(8,592)	18	26	(9)	-	רווח מממוש השקעות
(8,274)	-	-	-	-	-	-	-	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
9,767	1,893	(1,264)	9,201	398	2,911	1,731	1,152	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
2,090	712	(585)	1,439	625	1,184	414	248	מסים על הכנסה
7,677	1,181	(679)	7,762	(227)	1,727	1,317	904	רווח (הפסד) לתקופה
0.21	0.10	(0.19)	0.42	(0.10)	0.12	(0.01)	0.02	רווח למניה (בסיסי ומדולל) ברבעון

יובהר כי, חלק מהנתונים המופיעים בטבלה לעיל שונים מהצגתם בדוחות קודמים של החברה שפורסמו, לאור סיווג מחדש של מספרי השוואה. לפרטים נוספים, ראה באור 2ה לדוח הכספי.

1. NOI מנכסים מניבים מוגדר כרווח גולמי מנכסים מניבים בנטרול פחת
2. EBITDA תפעולי – מוגדר כרווח מפעולות רגילות בנטרול פריטים לא כספיים כגון פחת, שינויים בשווי הוגן של נדל"ן, ירידת ערך של מלאי
3. FFO - מוגדר כרווח נקי בנטרול פריטים לא כספיים

אופן חישוב של מדדים אלה מפורט להלן:

מידע נוסף אודות פעילות החברה

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS.

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.

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 ממדדי המפתח שיכול לעזור להנהלה, משקיעים והמלווים להעריך רווחיות מתמשכת של עסקי הליבה של החברה.

NOI הינו מדד נפוץ של ביצועים בענף הנדל"ן המניב 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 (כדוגמאת פחת והפחתת של נכסים תפעוליים מניבים), הוא גם נועד לנטרל פריטים הכלולים ברווח נקי שאינם בהכרח מספקים את המדד הטוב ביותר של הביצועים תפעוליים. אין להשתמש במדד NOI כתחליף לרווח הנקי או תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שנקבע בהתאם לתקני IFRS. השיטה של החברה לחישוב NOI עשויה להיות שונה מזו של חברות אחרות.

בהתחשב בעונתיות של פעולות המלונאות של החברה, NOI לשנה, או NOI לתקופה של שניים עשר חודשים שקדמו לתאריך מאזן של דוחות כספיים של החברה, נחשב על ידי הנהלה החברה כמדד מהימן יותר למדידת ביצועי נכסים מלונאיים מניבים של החברה, לאור תרומתם המכרעת ל- NOI של החברה.

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

החברה מחשבת את NOI מנכסים מניבים ומלונאים 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

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

EBITDA תפעולי

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

מדד זה מחושב תוך התאמת רווח מפעולות רגילות (בהתאם לכללי IFRS) בגין הפריטים הבאים:

א. נטרול פחת והפחתות

ב. נטרול שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

ג. נטרול מרכיב שווי הוגן שהוכר בתוך שווי הוגן של נדל"ן להשקעה מעלות המכר של מגזר ייזמי

ד. נטרול ירידת ערך של מלאי

ה. נטרול הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות

FFO – רווח תזרימי נקי

החברה משתמשת במדד זה למדידת תזרים המזומנים מפעילות אחרי שירות חוב ומסים לכל תקופה של 12 חודשים. לחברה מרכיב פיתוח השבחת קרקעות ניכר עם מחזור תפעולי מעל שנה. אי לכן מכפלים של מדד זה לא בהכרח תורמות להשוואתיות מול חברות אחרות.

מדד זה מחושב תוך התאמת רווח נקי (בהתאם לכללי IFRS) בגין הפריטים הבאים:

א. נטרול פחת והפחתות

ב. נטרול שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

ג. נטרול מרכיב שווי הוגן שהוכר בתוך שווי הוגן של נדל"ן להשקעה מעלות המכר של מגזר ייזמי

ד. נטרול ירידת ערך של מלאי

ה. נטרול הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות

ו. נטרול רווח מממוש השקעות

ז. נטרול רווח מרכישה במחיר הזדמנותי

ח. הוצאות מימון שאינם במזומן

ט. מסים נדחים

יודגש כי ייתכן ושיטת חישוב מדד זה על ידי החברה, יכול להיות שוני מחישוב של חברות אחרות ואינו בהכרח תואם את טיטות תקנות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה, שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013.

NOI תפעולי מנכסים מניבים

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

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		12 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		
2015	2016	2016	2017	2016	2017	
8,402	12,644	11,850	14,237	8,621	10,214	רווח מפעולות רגילות
1,038	2,440	3,184	26	2,909	495	הפסד (רווח) גולמי ממגזר הייזום
(4,413)	(161)	(4,509)	(17)	(111)	33	הפסד (רווח) גולמי ממגזר אחר
5,326	6,635	6,297	9,969	4,795	8,129	פחת
(1,045)	(7,095)	(1,721)	(9,333)	(2,663)	(4,901)	(רווח) הפסד משינוי בשווי הוגן
1,863	1,463	1,601	888	1,059	484	הוצאות מכירה ושיווק ממגזר הפיתוח ואחר
4,399	4,895	4,989	4,717	3,230	3,052	הוצאות הנהלה וכלליות
15,570	20,821	21,691	20,487	17,840	17,506	NOI תפעולי מנכסים מניבים
91,073	122,197	120,387	117,384	96,191	91,378	הכנסות מנכסים מניבים
(75,503)	(101,376)	(98,696)	(96,897)	(78,351)	(73,872)	עלויות תפעול של נכסים מניבים
15,570	20,821	21,691	20,487	17,840	17,506	NOI תפעולי מנכסים מניבים

EBITDA תפעולי

ה- EBITDA התפעולי כולל בתוכו ביצועים של נכסים מניבים וכן את מגזר הייזום

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		
2015	2016	2016	2017	
8,402	12,644	8,621	10,214	רווח מפעולות רגילות
5,360	6,699	4,856	8,152	פחת
(1,045)	(7,095)	(2,663)	(4,901)	(רווח) הפסד משינוי בשווי הוגן
114	4,074	2,074	2,168	
-	2,993	2,655	(355)	מרכיב שיערוך הכלול בעלות המכר, אשר בגינו הוכר רווח או הפסד משינוי בשווי הוגן כשסווג במסגרת נדל"ן להשקעה לפני העברתו למלאי ירידת (עליית) ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש נטו
54	140	4	434	תשלום מבוסס מניות
12,885	19,455	15,547	15,712	EBITDA תפעולי
	50.99%		1.06%	אחוז השינוי היחס לתקופה מקבילה

רווח תזרימי נקי (FFO)

ה- FFO מוגדר כרווח (הפסד) נקי, בהתאם לכללי IFRS, כשהוא מותר כדלקמן:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		
2015	2016	2016	2017	
9,606	8,037	8,264	3,948	רווח (הפסד) אחרי מס
5,360	6,699	4,856	8,152	פחת
(1,045)	(7,095)	(2,663)	(4,901)	(רווח) הפסד משינוי בשווי הוגן
114	4,074	2,074	2,168	הוכר רווח או הפסד משינוי בשווי הוגן כשסווג
-	2,993	2,655	(355)	ירידת ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש נטו
54	140	4	434	תשלום מבוסס מניות
(3,768)	(8,574)	(8,592)	17	(רווח) הפסד ממכירת השקעה
(8,274)	-	-	-	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
560	869	(380)	478	(הכנסות) הוצאות אחרות
73	3,196	2,197	(996)	(הכנסות) הוצאות מימון שלא נבעו (שימוש)
				בתזרים מזומנים
4,184	137	(2,110)	797	מסים נדחים
6,864	10,476	6,305	9,742	רווח תזרימי נקי

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, 2017:
						נכסים:
23,977	-	-	9,006	-	14,971	מזומנים ושווי מזומנים
5,721	-	-	1,906	-	3,815	לקוחות והכנסות לקבל
9,101	-	-	122	-	8,979	חייבים ויתרות חובה
3,040	1,104	1,936	-	-	-	הוצאות מראש
-	-	-	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
71,489	-	-	62,934	-	8,555	פיקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל לז"ק ולז"א
2,962	-	-	-	2,962	-	מכשיר פיננסי צולב
39,422	-	-	-	-	39,422	הלוואות לרוכשים
1,397	402	995	-	-	-	מלאי
88,969	7,014	81,955	-	-	-	נדל"ן להשקעה
53,416	-	53,416	-	-	-	מלאי נדל"ן
269,899	137,527	132,372	-	-	-	רכוש קבוע, לפי עלות
7,436	532	6,904	-	-	-	מסים נדחים
429	-	429	-	-	-	נכסים בלתי שוטפים אחרים
577,258	146,579	278,007	73,968	2,962	75,742	סה"כ נכסים:
						התחייבויות:
59,065	-	-	56,751	2,314	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
24,844	-	-	545	-	24,299	אשראי ממוסדות כספיים ואחרים
-	-	-	-	-	-	התחייבות הקשורה במישרין לרכוש בלתי שוטף המסווג כמוחזק למכירה
-	-	-	-	-	-	חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי עניין
9,177	-	-	2,147	-	7,030	התחייבויות לספקים וסכומים לשלם
14,769	-	-	8,641	-	6,128	זכאים ויתרות זכות
6,198	-	-	2,708	-	3,490	הכנסות מראש
983	1,205	(222)	-	-	-	מסים שוטפים לשלם
8,858	-	-	-	-	8,858	התחייבות בגין פקדונות רוכשים
47,763	-	-	-	47,763	-	אגרות חוב
60,044	-	-	39,594	-	20,450	הלוואות לזמן ארוך
59,587	27,278	32,309	-	-	-	מסים נדחים
2,178	-	-	2,009	-	169	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
293,466	28,483	32,087	112,395	50,077	70,424	סה"כ התחייבויות:
283,792	118,096	245,920	(38,427)	(47,115)	5,318	עודף נכסים (התחייבויות):

* ביונאר 2017 רכשה החברה מכשיר פיננסי לגידור החשיפה שלה לאג"ח השקלי. לפרטים נוספים ראה באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2017.

2.1.1

תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017, לחברה (במאוחד), תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-10,759 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתזרים מזומנים שלילי בסך של כ-5,298 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים החיובי בתקופה השוטפת נבע בעיקר מסגירה פיננסית מול בעלי דירות בפרויקט Copeland House באתר Horseshoe Resort בסך של כ-13,000 אלפי דולר קנדי לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים ליום 30 בספטמבר, 2017.

בדוח הסולו של החברה לתשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017, מציגה החברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-7,108 אלפי דולר קנדי (לעומת כ-4,517 אלפי דולר קנדי תזרים שלילי מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד). נכון למועד הדוח, תזרים המזומנים עונה על ההגדרה של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת.

לאור זאת, בחן דירקטוריון החברה, האם יש בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוח הסולו כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לדעת דירקטוריון החברה, אין בתזרים המזומנים השלילי כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, זאת בשים לב, בין היתר, לכך ש (א) רוב פעילות החברה בקנדה ובארה"ב מבוצעת באמצעות חברות בנות של החברה; (ב) שתזרים המזומנים (המאוחד) מפעילות שוטפת הוא חיובי; (ג) ליתרות המזומנים שבידי החברה; (ד) למקורות המימון העומדים לרשות החברה ולהתחייבויות החברה הצפויות. החברה צופה, כי בעתיד היא עשויה להמשיך ולהציג בדוחות הסולו תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת מאחר ורוב פעילות החברה בקנדה ובארה"ב מבוצעת באמצעות חברות בנות של החברה.

2.1.2 הון חוזר

בדוחות המאוחדים רשמה החברה הון חוזר חיובי ליום 30 בספטמבר, 2017 בסך של כ-48,226 אלפי דולר קנדי. ליום 31 בדצמבר 2016 החברה רשמה הון חוזר חיובי בסך של כ-80,100 אלפי דולר קנדי. בדוחות הסולו של החברה רשמה החברה הון חוזר חיובי ליום 30 בספטמבר, 2017 בסך של כ-29,268 אלפי דולר קנדי, ליום 31 בדצמבר 2016 הון חוזר חיובי בסך של כ-17,200 אלפי דולר קנדי).

2.1.3 תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה

בתקופה של תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017 לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ-77,385 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר מהפקדה של כספי ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ב') בסך של כ-58,422 אלפי דולר קנדי בפקדון מוגבל לזמן קצר ומהשקעה בנכסי רכוש קבוע של החברה בסך של כ-13,876 אלפי דולר קנדי, שהושקעה בעיקר בפעילות של החברה בארה"ב – בעיקר בשיפוץ מלון ה-Hyatt ושדרוג המעלית באתר הנופש Bear Valley וכן השקעה של כ-3,250 אלפי דולר קנדי בפקדון מוגבל לזמן ארוך, שהופקד כבטוחה בגין מכשיר פיננסי שרכשה החברה לגידור החשיפה שלה לשקלים בגין אגרות החוב שהנפיקה ביולי 2016. כמו כן, במהלך התקופה השוטפת, רשמה החברה תזרים חיובי בסך של כ-2,838 אלפי דולר קנדי בגין מכירה של נכסים מוחזקים למכירה (פרויקט Port McNicoll). בתקופה המקבילה אשתקד נרשם תזרים חיובי מפעילות זו בסך של כ-24,825 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר ממכירת מלון Pantages בדאון-טאון טורונטו, אשר תרומתו החיובית לתזרים קוזה בחלקה על ידי השקעה ברכוש קבוע.

2.1.4 תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון

בתקופה של תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך של כ-61,358 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו מהנפקת אגרות חוב (סדרה ב') ומהרחבת אגרות החוב (סדרה א') של החברה, בסך של כ-65,753 אלפי דולר קנדי שקוּזְזו בחלקן על ידי דיבידנד ששולם, בסך של כ-1,829 אלפי דולר קנדי.

בתקופה המקבילה אשתקד לחברה היה תזרים מזומנים שלילי מפעילות מימון בסך של כ-5,690 אלפי דולר קנדי אשר נבע בעיקרו מפרעון הלוואות לצדדים קשורים בסך של כ-6,739 אלפי דולר קנדי.

3. סימני אזהרה

לא התקיימו סימני אזהרה (כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970) בחברה, בהתאם להוראות התקנה האמורה.

4. מקורות המימון

לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ-17 מיליוני דולר קנדי ונכסים ללא חוב פיננסי בסך של כ-153 מיליוני דולר קנדי.

יתרת הלקוחות ליום 30 בספטמבר, 2017 עמדה על סך של כ-5,721 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ-17,264 אלפי דולר ב-31 בדצמבר 2016, שנבעו בעיקר מיתרת לקוחות בגין פרוייקט ה-Copeland House.

יתרת הספקים ליום 30 בספטמבר, 2017 עמדה על סך של כ-9,177 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ-8,025 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר 2016. 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. המבקר הפנימי של החברה

ביום 14 בנובמבר 2017 קיבל דירקטוריון החברה את המלצת ועדת הביקורת מיום 29 באוקטובר 2017 והחליט למנות את רו"ח שמואל רוזנבלום ממשד רוזנבלום-הולצמן, רואי חשבון, למבקר הפנימי של החברה.

להלן פרטים בדבר זהות המבקר הפנימי החדש ודרך מינויו:

- **שם המבקר:** שמואל רוזנבלום, רו"ח ממשד רוזנבלום-הולצמן, רו"ח.
- **תאריך תחילת כהונה:** 14 בנובמבר 2017.
- המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה ואינו רואה חשבון המבקר או מי מטעמו.
- המבקר הפנימי אינו ממלא בתאגיד תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית.
- המבקר הפנימי אינו ממלא מחוץ לחברה תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.
- למיטב ידיעת החברה, למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.
- **דרך המינוי:** ביום 14 בנובמבר 2017 קיבל דירקטוריון החברה את המלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 29 באוקטובר 2017 והודיע על כוונתו למנות את רו"ח שמואל רוזנבלום לתפקיד של המבקר הפנימי. מר רוזנבלום נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, תוך התייחסות לחובות,

לסמכויות ולתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי בהתאם לדין, ובהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה.

- **תמצית נימוקי הדירקטוריון לאישור המינוי:** המבקר הפנימי הינו כלכלן (BA) רו"ח מוסמך, מוסמך במשפטים (M.LL), מבקר פנימי מוסמך CIA מלשכת המבקרים הפנימיים הבינלאומית (IIA) ובוחן מעילות מוסמך מלשכת מבקרי מעילות בארה"ב (CFE), וכן הוא משמש כמבקר פנימי ושותף במשרד לראיית חשבון וכמבקר פנים בתאגידים ציבוריים. המבקר הפנימי מקיים את הוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות והוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**"). למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית.

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

6. מדיניות החברה בנושא תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בקשר למתן תרומות. במהלך התקופה השוטפת, שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017, תרמה החברה כ-110 אלפי דולר קנדי למלכ"ר שמפעיל את ספינת ה-Keewatin, שבבעלות החברה, העוגנת באתר Port McNicoll. למיטב ידיעת החברה, ממשלת קנדה תרמה סכום זה למלכ"ר.

7. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים.

8. 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, 2017 אסמכתא 2017-01-100096

9. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

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

9.1. 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, 2017 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00:1.50.

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 הלוואות בפירעון מוקדם).

9.2. ביחס להלוואה על סך 17 מיליון דולר ארה"ב (כ-22 מיליון דולר קנדי) שנטלה חברה בת של החברה במרץ 2017, ואשר מתוארת במסגרת דיווח מיידי מיום 19 במרץ 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-025344) וכן בביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2017:

א. הלוואה עמדה ביחס Fixed Charge Coverage Ratio ליום 30 בספטמבר, 2017 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00:1.79, כאשר המינימום הנדרש עומד על 1.00:1.50.

ב. החברה עומדת ביתרת נזילות מינימלית נדרשת בגובה של כ-6,000 אלפי דולר קנדי, כאשר ליום 30 בספטמבר, 2017 בספרי החברה יתרת מזומנים בסך של כ-23,977 אלפי דולר קנדי.

ג. "סך הון במאוחד" – החברה נדרשת לעמוד במינימום הון של כ- 100,000 אלפי דולר קנדי במאוחד. ליום 30 בספטמבר, 2017 הון החברה במאוחד (כולל זכויות מיעוט) עומד על סך של כ- 283,792 אלפי דולר קנדי.

9.3. ביחס להלוואה בסך של כ- 12.3 מיליון דולר ארה"ב שנטלה חברה בת של החברה במרץ 2016, למימון אחד המלוונות של החברה, ואשר מתוארת בבאור 5(b) לדוחות המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2016:

א. הלוואה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 30 בספטמבר, 2017 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00: 3.18.

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.

10. גילוי למחזיקי אגרות חוב של החברה

10.1 להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה בהתאם לתקנה 10(ב)(13) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

סדרה:	סדרה א'	סדרה ב'
מועד ההנפקה:	14 ביולי 2016; ביום 30 באוגוסט 2017 בוצעה הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים	25 בספטמבר 2017
סך השווי הנקוב במועד ההנפקה (ש"ח ערך נקוב):	128,240,000 (ביום 24 ביולי 2016); 20,000,000 (ביום 30 באוגוסט 2017).	164,464,000
השווי הנקוב למועד הדוח (ש"ח ערך נקוב):	145,034,000 ש"ח ערך נקוב	164,464,000 ש"ח ערך נקוב
השווי הנקוב למועד הדוח כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה (ש"ח ערך נקוב):	145,034,000 ש"ח	165,260,096 ש"ח
סכום הריבית שנצברה למועד החתימה על הדוח (ממועד תשלום ריבית אחרון):	2,479,000 ש"ח	1,246,594 ש"ח
השווי ההוגן ¹ כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017:	138,319,000 ש"ח	160,531,000 ש"ח
השווי הבורסאי של אגרות החוב בסמוך למועד החתימה על הדוח:	161,147,000 ש"ח	166,355,000 ש"ח
סוג הריבית:	קבועה 5.20%	קבועה 5.65%
מועדי תשלום הקרן:	אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון (קרן) ב-12 תשלומים אשר ישולמו ביום 15 בינואר וביום 15 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל), כאשר בכל תשלום ייפרע 2.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'), למעט תשלום הקרן האחרון, אשר יהא בגובה יתרת הקרן העומדת לפירעון, בשיעור של 72.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'). תשלום הקרן הראשון שולם ביום 16 ביולי 2017 ותשלום הקרן האחרון יהיה ביום 15 בינואר 2023.	אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון (קרן) ב-12 תשלומים כדלקמן: 11 תשלומים חצי שנתיים, אשר ישולמו בימים 15 בינואר ו- 15 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 (כולל), וביום 15 בינואר 2024, כאשר בכל תשלום ייפרע 3.25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב') ותשלום אחד חצי-שנתי, אשר ישולם ביום 15 ביולי 2024, אשר ייפרע 64.25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב'). תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 15 בינואר 2019 ותשלום הקרן האחרון יהיה ביום 15 ביולי 2024.
מועדי תשלום הריבית:	הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 15 בינואר וביום 15 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023. תשלום הריבית הראשון שולם ביום 15 בינואר 2017, ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 15 בינואר 2023.	הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 15 בינואר ו- 15 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2024 (כולל). תשלום הראשון שולם ביום 15 בינואר 2018 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 15 ביולי 2024.

¹ השווי הוא בנטרול נגזר פיננסי שנרכש לגידור החברה לחשיפה השקלית. שווי הנגזר הפיננסי, כפי שמופיע בספרי החברה ליום 30 בספטמבר, 2017 עמד על כ- 8,379,313 ש"ח. יובהר כי לפני נטרול הנגזר הפיננסי שווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2017 עומד על 140,798,000 ש"ח.

בסיס ההצמדה ותנאיה:		אין הצמדה	צמוד לשער החליפין שקל-דולר ארה"ב
האם אגרות החוב ניתנות להמרה?		לא	לא
הזכות לביצוע פדיון מוקדם/המרה כפויה:		החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת לאחר שחלפו שישים (60) יום מהמועד בו נרשמו איגרות החוב מהסדרה הרלוונטית למסחר (ביחס לאגרות החוב (סדרה א') - 19 ביולי 2016; ביחס לאגרות החוב (סדרה ב') - 28 בספטמבר 2017), להעמיד את אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לפדיון מוקדם: הסכום שישולם למחזיקי איגרות החוב מהסדרה הרלוונטית במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית שבמחזור, דהיינו, קרן בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שנצברה) שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל ורק ביחס לחלק שנפדה וביחס לאגרות החוב (סדרה ב') גם בתוספת הפרשי הצמדה; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהווה לפי "תשואת האג"ח הממשלתית", (ביחס לאגרות החוב (סדרה א') - כהגדרתה בסעיף 12.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') (כהגדרתו להלן); וביחס לאגרות החוב (סדרה ב') - כהגדרתה בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') (כהגדרתו להלן)), בתוספת ריבית בשיעור של 1.5%. היוון איגרות החוב מהסדרה הרלוונטית יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב מהסדרה הרלוונטית. לפרטים נוספים ראה סעיף 12.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') (כהגדרתו להלן) וסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') (כהגדרתו להלן).	
ערב לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות:		Skyline Deerhurst Resort Inc.	-
נכסים משועבדים:		מלוא זכויותיה של Skyline Deerhurst Resort Inc. בנכס Deerhurst (כהגדרתו בסעיף 1.11 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')), המבנים והמיטלטלין, הקיימים והעתידים בקשר עם Deerhurst, למעט הנכסים המוחרגים (כהגדרתם בסעיף 1.11 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')), ולרבות הכנסות Deerhurst (כהגדרתם בסעיף 1.11 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) וכן תגמולי הביטוח, כקבוע בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').	-
הנאמן	חברת הנאמנות:		רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
	שם האחראי על אגרות החוב בחברת הנאמנות:		מר יוסי רזניק, ר"ח
	טלפון:		03 - 6389200
	פקס:		03 - 6393316
	כתובת למשלוח מסמכים:		רחוב יד חרוצים 14 תל-אביב
	דואר אלקטרוני:		Trust@rpn.co.il
דירוג	החברה המדרגת		-- מידרוג בע"מ ("מידרוג")
	דירוג		Baa1 (Stable) (לדוח הדירוג, ראה דיווח מיידי אשר פרסמה החברה ביום 19 בספטמבר 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-083155).
האם הסדרה מהותית?		הסדרה מהותית	הסדרה מהותית

10.2 להלן פרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה:

10.2.1 אגרות החוב (סדרה א'): :

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 לאגרות החוב (סדרה א')") :

אמת המידה הפיננסית	תוצאת חישוב ליום 30 בספטמבר 2017
יחס הלוואה לבטוחה לא יעלה על 0.725 ככל שהנכסים המשועבדים כוללים נכס מניב ²	65.68%
הון עצמי מתואם של החברה לא יפחת מ- 100 מיליון דולר קנדי ³	244 מיליון דולר קנדי
היחס בין ההון העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-25% ⁴	כ- 42%

לפרטים אודות מגבלות בעניין חלוקת דיבידנד, ראה סעיף 19 לפרק ב' לדוח השנתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 - דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2016 (אסמכתא מספר: 2017-01-024322). להלן חישוב ה"רווח הנקי השוטף" ליום 30 בספטמבר 2017 :

באלפי דולר קנדי	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2017
רווח נקי	3,948
הוסף: עלויות והוצאות שאינן תזרימיות	
פחת והפחותות	9,451
מרכיב הערכה מחדש הכלול בעלות המכר	2,168
הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות	434
סה"כ תוספות	12,053
נקה: הכנסות שאינן תזרימיות	
עלייה בשווי ההון של נדל"ן להשקעה	(4,901)
עליית ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש נטו	(355)
סה"כ לניכוי	(5,256)
רווח נקי שוטף	10,745
רווח נקי שוטף משנים קודמות שבגינו לא חולק דיבידנד	18,929
סך הכל יתרת רווח נקי שוטף	29,674

פרטים נוספים בהתאם לגילוי הנדרש לפי הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') :
מגבלות והתחייבויות פיננסיות בקשר עם החברות המשעבדות: נכון למועד הדוח Skyline Deerhurst Resort Inc. ("Skyline Deerhurst"), הינה חברה בבעלות המלאה של החברה (100%).
1. הגבלה על מתן הלוואות: נכון למועד הדוח, החברה לא העמידה הלוואה/ות לטובת מישורים חברה לפיתוח בע"מ, בעלת השליטה בחברה.

² 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') ובניכוי שווי עסקת גידור שינוי בשע"ח;

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.

יודגש כי החישוב של יחס ההלוואה לבטוחה חושב בנטרול שווי הנגזר הפיננסי בסך של כ- 8,379,313 ש"ח.

³ 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.

⁴ 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.

2. נזילות: יתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 30 בספטמבר, 2017 לפי דוחות כספיים מאוחדים של החברה הינה בסך של כ- 23,977 אלפי דולר קנדי, וסכום התשלום הבא של אגרות החוב (סדרה א'), שיהא תשלום של ריבית וקרן ביום 15 בינואר 2018 יהא כ-6,851 אלפי ש"ח.
3. שעבוד המטלטלין ב-Deerhurst: כלל השעבודים שנוצרו על המטלטלין ב-Deerhurst מבטיחים נכון למועד הדוח חוב בסכום מצטבר של כ-571 אלפי דולר קנדי⁵. 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.
4. 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:
- א. 3.5% מההכנסות ומעמלת 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 לאגרות החוב (סדרה א'), לרבות עמידתה באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף זה לעיל, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

להלן פרטים על הנכסים Deerhurst ו-Horseshoe:

הנכס Deerhurst:

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	שנת 2017 רבעון 3	שנת 2017 רבעון 2	שנת 2017 רבעון 1	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%)
72,600	74,900	72,600	72,600	שווי הנכס (באלפי דולר קנדי). הערכת השווי נערכה ליום 31 בדצמבר, 2016
3,802	3,669	1,210	8	NOI* (בתקופה (באלפי דולר קנדי)
72,600	74,900	72,664	72,131	ערך בספרים בסוף התקופה, באלפי דולר קנדי
51.82%	77.48%	58.22%	45.20%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
105.77	206.23	97.23	75.18	RevPar (דולר קנדי)
26,291	16,431	7,045	4,593	סה"כ הכנסות באלפי דולר קנדי**
204.09	266.18	167.01	166.32	דמי שכירות ממוצעים לחדר מושכר ליום לצורך הערכת שווי בשנה (דולר קנדי)

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

** בסולו, לפני ביטול יתרות בין חברתיות

⁵ החברה התחייבה שכלל השעבודים שיווצרו על המטלטלין ב-Deerhurst לא יבטיחו בעת כלשהי חוב העולה על סך מצטבר של 3 מיליון דולר קנדי.

הנכס Horseshoe:

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	שנת 2017 רבעון 3	שנת 2017 רבעון 2	שנת 2017 רבעון 1	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%)
54,000	54,000	54,000	54,000	שווי הנכס (באלפי דולר קנדי) הערכת השווי נערכה ליום 31 בדצמבר, 2016
2,921	250	(524)	3,616	NOI* (בתקופה (באלפי דולר קנדי))
54,000	54,000	54,143	53,910	ערך בספרים בסוף התקופה, באלפי דולר קנדי
44.03%	67.36%	36.61%	49.10%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
69.67	108.43	49.27	102.26	RevPar (דולר קנדי)
17,383	3,637	2,055	8,695	סה"כ הכנסות באלפי דולר קנדי**
158.24	160.96	134.55	182.38	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 3%-2% ממחזור המכירות.

** בסולו, לפני ביטול יתרות בין חברתיות

10.2.2 אגרות החוב (סדרה ב'):

להלן פרטים על אמות המידה הפיננסיות, בהתאם לסעיף 5.4 לשטר הנאמנות (התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות), מיום 24 בספטמבר 2017 בגין אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')"):

אמת המידה הפיננסית	תוצאת חישוב ליום 30 בספטמבר 2017
ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-180,000 אלפי דולר קנדי (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו)	243,828
יחס ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-28.5%	49%

להלן פרטים על ההתניות הפיננסיות שהחברה התחייבה לעמוד בהן, בהתאם לסעיף 6.2 (התחייבויות פיננסיות) לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')

אמת המידה הפיננסית	תוצאת חישוב ליום 30 בספטמבר 2017
ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-130,000 אלפי דולר קנדי (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו)	243,828
יחס ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-26%	49%

מגבלות בעניין חלוקת דיבידנד כאמור לעיל ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), יחולו גם ביחס לאגרות החוב (סדרה ב'). ראה לעיל, חישוב הרווח הנקי השוטף לתשעת החודשים אשר הסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017.

נכון למועד הדוח החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לרבות עמידתה בתניות הפיננסיות כאמור בסעיף זה לעיל, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.

11. להלן פירוט נתונים לגבי הערכת שווי מהותית מאד

Renaissance Hotel and Parking garage	שם הנכס:
שווי מלון וחניון ה-Renaissance	זיהוי נשוא ההערכה:
ספטמבר, 2017	עיתוי ההערכה:
26,300 אלפי דולר קנדי (21,074 אלפי דולר ארה"ב)	שווי נשוא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי*:
66,643 אלפי דולר קנדי (כ- 53,400 אלפי דולר ארה"ב)	שווי נשוא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי דולר קנדי):
משרד: Colliers International מערך: Tim A. Simpson (להלן: "המערך") מערך ראשי: Bruce Nell, MAI, MRICS, MICP, State of Ohio License #2004000079	שם מעריך השווי:
Tim A. Simpson הינו דירקטור שירותי הערכות שווי Colliers International, קבוצת מלונאות. בעל תואר ראשון אוניברסיטת קורנל, בעל נסיון בהערכות שווי נדל"ן משנת 1998. Bruce Nell בעל הסמכות MAI, MRICS, MICP. בעל נסיון בהערכות שווי רבות שהיקפן הכולל עבר 100 מיליארד דולר. דירקטור מנהל של פרקטיקת הערכות שווי של Colliers	השכלת מעריך השווי:
משרד שמאים מהגדולים בעולם, אשר לו נציגות, בין היתר, באנהיי, ארה"ב.	ניסיון מעריך השווי בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
אין תלות בין מעריך השווי לחברה.	תלות מעריך השווי במזמין ההערכה:
כן, ראה סי 18 של תנאים כללים למכתב התקשרות	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
היוון תזרימי מזומנים באמצעות גישת היוון ההכנסות שיטת ההשוואה	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו
היוון תזרימי מזומנים באמצעות גישת היוון ההכנסות ה-NOI השנתי המיוצב בשנת 2019/2020 עומד על כ- 6,654 אלפי דולר אמריקאי שיעור היוון: 10.5% שיעור תפוסה מיוצב: 67% מחיר ללילה: \$180.98 מספר חדרי מלון מיוצב: 491 שיעור ה-CAPTerminal הינו: 8.5% עלויות השבחה צפויות: 23.3 מיליון דולר ארה"ב (29 מיליון דולר קנדי) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value) 68% 7.75% CapRate שיטת ההשוואה בחינת שמונה נכסים בטווח מחירים בין 19 מילין דולר ארה"ב לכ- 70 מיליון דולר ארה"ב, בין 102 ל 200 אלפי דולר לחדר, תוך התאמה למועד המכירה, המיקום, RevPAR וכו'.	ההנחות שלפיהן מעריך השווי ביצע את ההערכה, בהתאם למודל

*מחיר רכישה והוצאות רכישה ששולמו בתוספת עלויות תוספות והשבחות שבוצעו ממועד רכישה ועד תום שנה זאת

Deerhurst Resort, Ontario	שם הנכס :
שווי אתר תיירות ונופש על כל מתקניו	זיהוי נשוא ההערכה :
ספטמבר, 2017	עיתוי ההערכה :
28,783 אלפי דולר קנדי	שווי נשוא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי*:
70,500** אלפי דולר קנדי	שווי נשוא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי דולר קנדי):
משרד: Cushman & Wakefield מערך: Lianne Weatherup, AACI (להלן: "המערך") ליאן וואתיראפ הינה Associate VP ועובדת במשרדי Cushman Wakefield משנת 2008. ליאן קיבלה את רשיון מערך השווי שלה בשנת 2012.	שם מעריך השווי :
	השכלת מעריך השווי :
משרד שמאים מהגדולים בעולם, אשר לו נציגות, בין היתר, באוהיו, ארה"ב.	ניסיון מעריך השווי בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה :
אין תלות בין מעריך השווי לחברה.	תלות מעריך השווי במזמין ההערכה :
כן, החברה מוגבלת ביכולתה לדרוש מיצוי כספי מהמערך עד גובה שכ"ט ששולם בגין ההערכה, ראה סעיף 7 במכתב התקשרות – תנאי התקשרות כללים	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי :
היוון תזרימי מזומנים באמצעות גישת היוון ההכנסות Direct Capitalization method שיטת ההשוואה	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו
היוון תזרימי מזומנים באמצעות גישת היוון ההכנסות Direct Capitalization Method ה-NOI השנתי המיוצב בשנת 2019/2020 עומד על כ- 6,389 אלפי דולר קנדי שיעור היוון : 10.5% שיעור תפוסה מיוצב : 52% מחיר ללילה \$225.77 מספר חדרי מלון מיוצב: 413 מתוכם מספר חדרי שהושכרו מצדדים שלישיים 311 הכנסות מחדרים מסך הכנסות האתר 49.9% שיעור ה- CAPTerminal הינו : 8.5% אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value) 46% CAPRATE 9.00% על בסיס NOI stabilized שיטת ההשוואה: בחינת חמישה נכסים בטווח מחירים בין 55 מיליון דולר ארה"ב לכ- 491 מיליון דולר , בין 210 ל 1,026 אלפי דולר לחדר, NOI לחדר בין 37 ל 66 אלפי דולר, תוך התאמה למועד המכירה, המיקום, RevPAR וכו'. Direct Capitalization method $\frac{1}{i}$ CAPRate 6.00% לפרטים נוספים ראה גם פרק 8 לדוח תקופתי	ההנחות שלפיהן מעריך השווי ביצע את ההערכה, בהתאם למודל

*מחיר רכישה והוצאות רכישה ששולמו בתוספת עלויות תוספות והשבחות שבוצעו ממועד רכישה ועד תום שנה זאת
 ** בנוסף, בהערכת שווי נפרדת, נקבע שווי ליחידות דיור של כ- 4.4 מיליון דולר קנדי

Horseshoe Resort, Ontario	שם הנכס :
שווי אתר תיירות ונופש על כל מתקניו	זיהוי נשוא ההערכה :
ספטמבר, 2017	עיתוי ההערכה :
50,133 אלפי דולר קנדי	שווי נשוא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי*:
54,000 אלפי דולר קנדי	שווי נשוא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי דולר קנדי):
משרד: Cushman & Wakefield מערך: Lianne Weatherup, AACI (להלן: "המערך") ליאן וואתרופ הינה Associate VP ועובדת במשרדי Cushman Wakefield משנת 2008. ליאן קיבלה את רשיון מערך השווי שלה בשנת 2012.	שם מעריך השווי :
משרד שמאים מהגדולים בעולם, אשר לו נציגות, בין היתר, באוהיו, ארה"ב.	השכלת מעריך השווי :
אין תלות בין מעריך השווי לחברה.	ניסיון מעריך השווי בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה :
כן, החברה מוגבלת ביכולתה לדרוש פיצוי כספי מהמערך עד גובה שכי"ט ששולם בגין ההערכה, ראה סעיף 7 במכתב התקשרות – תנאי התקשרות כללים	תלות מעריך השווי במזמין ההערכה :
היוון תזרימי מזומנים באמצעות גישת היוון ההכנסות Direct Capitalization method שיטת ההשוואה	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי :
<u>היוון תזרימי מזומנים באמצעות גישת היוון ההכנסות</u> ה-NOI השנתי המיוצב בשנת 2018 עומד על כ- 4,627 אלפי דולר קנדי שיעור היוון: 10.5% שיעור תפוסה מיוצב: 48% מחיר ללילה \$177 מספר חדרי מלון מיוצב: 153 מתוכם מספר חדרים שהושכרו מצדדים שלישיים 52 הכנסות מחדרים מסך הכנסות האתר 21.9% שיעור ה-CAPTerminal הינו: 8.5% אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value) 45% CAPRATE 8.90% על בסיס NOI stabilized	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו
<u>שיטת ההשוואה:</u> בחינת חמישה נכסים בטווח מחירים בין 55 מילין דולר ארה"ב לכ- 491 מיליון דולר, בין 210 ל 1,026 אלפי דולר לחדר, NOI לחדר בין 37 ל 66 אלפי דולר, תוך התאמה למועד המכירה, המיקום, RevPAR וכו'. Direct Capitalization method CpRate 7.70% לפרטים נוספים ראה גם פרק 8 לדוח תקופתי	ההנחות שלפיהן מעריך השווי ביצע את ההערכה, בהתאם למודל

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

נחתם היום: 14 בנובמבר, 2017.

SKYLINE INVESTMENTS INC.
CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDED
September 30, 2017
and 2016
(UNAUDITED)

SKYLINE INVESTMENTS INC.
CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2017
(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
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	10 - 18



**Auditors' review report to the Shareholders of
Skyline Investments Inc.**

Introduction:

We have reviewed the accompanying financial information of Skyline Investments Inc and its subsidiaries ("the company ") which comprises the condensed consolidated statements of financial position as of 30 September 2017 and the related interim condensed consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the nine and three months' periods that ended as of that dates. The board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of interim financial information for those periods in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting" and are also responsible for the preparation of interim financial information for those 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.

The company financial information as of 30 September 2016 and for the nine and three months then ended as of that date were reviewed by other auditors who expressed an unqualified review report on those statements on November 14, 2016.

Also the company financial statements as of 31 December 2016 and the year ended as of that date were audited by other auditors who expressed an unqualified opinion on those statements on March 23, 2017

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 accompanying interim condensed consolidated financial information are 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

Brightman Almagor Zohar & Co.
Certified Public Accountants
A member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

14 November ,2017

Tel Aviv - Main Office

1 Azrieli Center Tel Aviv, 6701101 P.O.B. 16593
Tel Aviv, 6116402 | Tel: +972 (3) 608 5555 | Fax: +972 (3) 609 4022 | info@deloitte.co.il

Jerusalem
3 Kiryat Ha'Mada
Har Hatzim Tower
Jerusalem, 9777603
P.O.B. 45396
Jerusalem, 9145101

Tel: +972 (2) 501 8888
Fax: +972 (2) 537 4173
info-jer@deloitte.co.il

Haifa
5 Ma'aleh Hashichur
P.O.B. 5648
Haifa, 3105502

Tel: +972 (4) 860 7333
Fax: +972 (4) 867 2528
info-haifa@deloitte.co.il

Beer Sheva
12 Alunot
Omer Industrial Park
P.O.B. 1369
Omer, 8496500

Tel: +972 (8) 690 9500
Fax: +972 (8) 690 9600
info-beersheva@deloitte.co.il

Eilat
The City Center
P.O.B. 583
Eilat, 8810402

Tel: +972 (8) 637 5676
Fax: +972 (8) 637 1628
info-eliat@deloitte.co.il

Deloitte
3 Azrieli Center
Tel Aviv, 6701101

Tel: +972 (3) 607 0500
Fax: +972 (3) 607 0501
info@deloitte.co.il

Deloitte Analytics
7 Haivim
P.O.B. 7796
Petah Tikva, 4959368

Tel: +972 (77) 8322221
Fax: +972 (3) 9190372
info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte
7 Gibeory Israel St.
P.O.B. 8458
Netanya, 4250407

Tel: +972 (9) 892 2444
Fax: +972 (9) 892 2440
info@deloitte.co.il

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

	As at		
	September 30, 2017 (Unaudited)	September 30, 2016 (Unaudited)	December 31, 2016 (Audited)
ASSETS			
Current			
Cash and cash equivalents	23,977	28,382	29,837
Trade receivables	5,721	17,763	17,264
Other receivables	9,101	8,517 *)	8,898 *)
Prepayments	3,040	2,466	2,331
Inventories	1,397	1,414	1,780
Real estate inventory	53,416	59,036	58,651
Property held for sale	--	18,731	18,357
Loans to purchasers - current maturity	8,750	1,500 *)	5,565 *)
Restricted bank deposits	66,718 **)	5,423	3,054
Total current assets	<u>172,120</u>	<u>143,232</u>	<u>145,737</u>
Non-current			
Restricted bank deposits	4,771	949	952
Financial derivative	2,962	--	--
Investment properties	88,969	84,452	90,783
Property, plant and equipment, at cost	3,485	140,202	3,920
Property, plant and equipment, at fair value	266,414	--	271,612
Loans to purchasers	30,672	--	--
Other assets	429	402	381
Deferred tax	7,436	6,946	6,368
Total non-current assets	<u>405,138</u>	<u>232,951</u>	<u>374,016</u>
Total Assets	<u>577,258</u>	<u>376,183</u>	<u>519,753</u>
LIABILITIES AND EQUITY			
Current			
Loans payable	24,844	22,548	26,449
Bonds - current maturities	59,065 **)	972	1,105
Trade payables	9,177	6,826	8,025
Other payables and credit balances	14,769	14,566	15,485
Deferred revenue	6,198	5,600	6,910
Income taxes payable	983	2,990 *)	972 *)
Purchasers' Deposits	8,858	5,917	6,698
Total current liabilities	<u>123,894</u>	<u>59,419</u>	<u>65,644</u>
Non-current			
Loans payable	60,044	58,450	61,125
Bonds	47,763	42,317	42,306
Other liabilities	2,178	2,984	2,577
Deferred tax	59,587	30,654 *)	60,729 *)
Total non-current liabilities	<u>169,572</u>	<u>134,405</u>	<u>166,737</u>
Total liabilities	<u>293,466</u>	<u>193,824</u>	<u>232,381</u>
Shareholders' Equity			
Equity attributable to Shareholders of the Company	243,828	163,198	245,968
Non-controlling interest	39,964	19,161 *)	41,404 *)
Shareholders Equity	<u>283,792</u>	<u>182,359</u>	<u>287,372</u>
Total Liabilities and Equity	<u>577,258</u>	<u>376,183</u>	<u>519,753</u>

*) | See note 2d

**) See note 5k

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

On Behalf of the Board of Directors:

Gil Blutrigh
Chairman

November 14, 2017

Date

Blake Lyon
CEO

Vadim Shub
CFO

SKYLINE INVESTMENTS INC.
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME

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

	FOR THREE MONTHS ENDED		FOR NINE MONTHS ENDED		FOR THE YEAR ENDED
	September 30,	September 30,	September 30,	September 30,	December 31,
	2017	2016	2017	2016	2016
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
REVENUE					
Hospitality income	31,044	33,310	88,653	93,395	118,502
Income from investment properties	929	885	2,725	2,796	3,695
Sale of residential real estate	23,026	1,243	24,380	19,578	25,551
Other operation income	6	19	72	237	246
	<u>55,005</u>	<u>35,457</u>	<u>115,830</u>	<u>116,006</u>	<u>147,994</u>
EXPENSES AND COSTS					
Hospitality operating expenses	24,581	26,443	73,034	77,210	99,799
Operating expenses of investment properties	304	494	838	1,141	1,577
Cost of sale of residential real estate	23,028	1,270	23,996	18,573	23,540
Development periodic costs	448	424	1,234	1,259	1,458
Other operation expense	29	84	105	126	85
Depreciation	2,820	1,582	8,129	4,795	6,635
Write-down (appreciation) of real estate inventory to net realizable value	--	--	(355)	2,655	2,993
	<u>51,210</u>	<u>30,297</u>	<u>106,981</u>	<u>105,759</u>	<u>136,087</u>
GROSS PROFIT	<u>3,795</u>	<u>5,160</u>	<u>8,849</u>	<u>10,247</u>	<u>11,907</u>
Loss (gain) from fair value adjustments and disposals	2	127	(4,901)	(2,663)	(7,095)
Selling and marketing expenses	99	206	484	1,059	1,463
Administrative and general expenses	838	1,071	3,052	3,230	4,895
PROFIT FROM OPERATIONS	<u>2,856</u>	<u>3,756</u>	<u>10,214</u>	<u>8,621</u>	<u>12,644</u>
Financial expense	2,332	3,504	6,744	7,780	10,332
Financial income	(627)	(10)	(2,819)	(17)	(211)
Other expense (income)	(1)	(347)	478	(380)	869
Gain on sale of investment	--	(8,592)	17	(8,592)	(8,574)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES	<u>1,152</u>	<u>9,201</u>	<u>5,794</u>	<u>9,830</u>	<u>10,228</u>
Income tax expense	248	1,439 *)	1,846	1,566 *)	2,191 *)
PROFIT FOR THE PERIOD	<u>904</u>	<u>7,762</u>	<u>3,948</u>	<u>8,264</u>	<u>8,037</u>
Attributable to:					
Shareholders of the Company	388	6,972	2,295	5,531	3,910
Non-controlling interest	516	790 *)	1,653	2,733 *)	4,127 *)
	<u>904</u>	<u>7,762</u>	<u>3,948</u>	<u>8,264</u>	<u>8,037</u>
BASIC EARNINGS PER SHARE	<u>0.02</u>	<u>0.42</u>	<u>0.13</u>	<u>0.33</u>	<u>0.23</u>
DILUTED EARNINGS PER SHARE	<u>0.02</u>	<u>0.42</u>	<u>0.13</u>	<u>0.33</u>	<u>0.23</u>

*) See note 2d

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 YEAR ENDED
	September 30,	September 30,	September 30,	September 30,	December 31,
	2017	2016	2017	2016	2016
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
PROFIT FOR THE PERIOD	904	7,762 *)	3,948	8,264 *)	8,037 *)
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	(3,361)	--	(3,361)	--	132,221
Income taxes	656	--	656	--	(27,769) *)
Items that will or may be reclassified subsequently to profit or loss:					
Exchange differences on translation of foreign operations	(960)	355	(3,428)	(1,054)	(306)
OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD net of taxes	(3,665)	355	(6,133)	(1,054)	104,146
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD, net of taxes	(2,761)	8,117	(2,185)	7,210	112,183
Attributable to:					
Shareholders of the Company	(1,012)	7,313	(745)	4,546	87,277
Non-controlling interest	(1,749)	804 *)	(1,440)	2,664 *)	24,906 *)
	(2,761)	8,117	(2,185)	7,210	112,183

*) | See note 2d

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

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

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re-valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
FOR THREE MONTHS ENDED September 30, 2017										
	<i>(Unaudited)</i>									
Balance at the beginning of the period	78,779	519	82,744	463	125	4,192	77,912	244,734	41,713	286,447
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	388	388	516	904
Other comprehensive income (loss) for the period	--	--	(439)	--	--	(961)	--	(1,400)	(2,265)	(3,665)
Total comprehensive Income (loss) for the period	--	--	(439)	--	--	(961)	388	(1,012)	(1,749)	(2,761)
Dividend Distribution	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Recognition and amortization of revaluation surplus of property plant and equipment, net of taxes	--	--	(1,224)	--	--	--	1,224	--	--	--
Recognition of Share-based payment	--	--	--	106	--	--	--	106	--	106
Balance at the end of the period	<u>78,779</u>	<u>519</u>	<u>81,081</u>	<u>569</u>	<u>125</u>	<u>3,231</u>	<u>79,524</u>	<u>243,828</u>	<u>39,964</u>	<u>283,792</u>
	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	19,649	175,495
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	6,972	6,972	790 *)	7,762 *)
Other comprehensive (loss) for the period	--	--	--	--	--	341	--	341	14	355
Total comprehensive Income (loss) for the period	--	--	--	--	--	341	6,972	7,313	804	8,117
Distribution	--	--	--	--	--	--	--	--	(1,292)	(1,292)
Revaluation surplus, recognized net of	--	--	(2,804)	--	--	--	2,804	--	--	--
Recognition of Share-based	--	--	--	39	--	--	--	39	--	39
Balance at the end of the period	<u>77,900</u>	<u>519</u>	<u>--</u>	<u>975</u>	<u>125</u>	<u>4,224</u>	<u>79,455</u>	<u>163,198</u>	<u>19,161</u>	<u>182,359</u>

*) | See note 2d

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

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

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re-valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
FOR NINE MONTHS ENDED September 30, 2017										
<i>(Unaudited)</i>										
Balance at the beginning of the period	77,900	519	83,749	1,014	125	4,827	77,834	245,968	41,404	287,372
Options that expired	879	--	--	(879)	--	--	--	--	--	--
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	2,295	2,295	1,653	3,948
Other comprehensive income for the year	--	--	(1,444)	--	--	(1,596)	--	(3,040)	(3,093)	(6,133)
Total comprehensive income for the year	--	--	(1,444)	--	--	(1,596)	2,295	(745)	(1,440)	(2,185)
Distribution	--	--	--	--	--	--	(1,829)	(1,829)	--	(1,829)
Recognition and amortization of revaluation surplus of property plant and equipment, net of taxes	--	--	(1,224)	--	--	--	1,224	--	--	--
Recognition of Share-based payment	--	--	--	434	--	--	--	434	--	434
Balance at the end of the period	78,779	519	81,081	569	125	3,231	79,524	243,828	39,964	283,792
	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re-valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest *)	Total
FOR 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	12,744	171,295
Investment in subsidiary	--	--	--	--	--	--	--	--	5,045	5,045
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	5,531	5,531	2,733 *)	8,264 *)
Other comprehensive income for the year	--	--	--	--	--	(985)	--	(985)	(69)	(1,054)
Total comprehensive Income for the year	--	--	--	--	--	(985)	5,531	4,546	2,664	7,210
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	19,161	182,359

*) | See note 2d

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

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

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re-valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest *)	Total
	FOR THE YEAR ENDED December 31, 2016									
	<i>(Audited)</i>									
Balance at the beginning of the period	77,900	519	2,804	874	125	5,209	71,120	158,551	12,744	171,295
Investment in subsidiary	--	--	--	--	--	--	--	--	5,045	5,045
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	3,910	3,910	4,127 *)	8,037 *)
Other comprehensive income for the year	--	--	83,749	--	--	(382)	--	83,367	20,779	104,146
Total comprehensive Income for the year	--	--	83,749	--	--	(382)	3,910	87,277	24,906	112,183
Dividend	--	--	--	--	--	--	--	--	(1,291)	(1,291)
Revaluation surplus, recognized net of taxes	--	--	(2,804)	--	--	--	2,804	--	--	--
Recognition of Share-based payment	--	--	--	140	--	--	--	140	--	140
Balance at the end of the period	77,900	519	83,749	1,014	125	4,827	77,834	245,968	41,404	287,372

*) | See note 2d

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 YEAR ENDED
	September 30, 2017 (Unaudited)	September 30, 2016 (Unaudited)	September 30, 2017 (Unaudited)	September 30, 2016 (Unaudited)	December 31, 2016 (Audited)
NET INFLOW (OUTFLOW) OF CASH RELATED TO THE FOLLOWING ACTIVITIES					
Cash Flow from Operating Activities					
Profit for the year	904	7,762 *)	3,948	8,264 *)	8,037 *)
Add (deduct) items not involving cash:					
Depreciation and amortization	2,988	1,661	9,451	5,107	7,552
Gain from fair value adjustments	2	127	(4,901)	(2,663)	(7,095)
Gain on sale of investment and other property	--	(8,559)	--	(8,592)	(8,574)
Financing costs from bonds	(1,324)	2,332	2,775	2,332	3,040
Financing (income) cost from financial derivative	1,596	--	(2,962)	--	--
Deferred tax, net	107	(1,493) *)	1,062	(2,241) *)	207 *)
Write-down of real estate inventory to net realizable value	--	--	(355)	2,655	2,993
Equity settled service reserve	106	39	434	101	140
Changes in non-cash working capital					
Trade receivables	(384)	(205)	11,543	(13,208)	(12,709)
Other receivables and prepayments	(1,483)	(1,874)	100	(2,664)	(6,975)
Restricted bank deposits	423	(207)	(1,268)	20	2,386
Inventories	174	229	383	518	152
Real Estate Inventory	(3,063)	(2,200)	(7,368)	6,800	8,817
Trade and other payables and credit balances	(442)	(725)	(4,254)	(4,690)	(1,905)
Income taxes payable	873	2,399	11	3,425	1,556
Purchasers' Deposits	1,151	1,172	2,160	(462)	319
	<u>1,628</u>	<u>458</u>	<u>10,759</u>	<u>(5,298)</u>	<u>(2,059)</u>
Cash Flow from Investing Activities					
Proceeds from asset sold	2,838	--	2,838	460	460
Additions to investment properties	(3)	(155)	(208)	(459)	(671)
Investment in restricted short term deposit	(62,965) **)	--	(62,965) **)	--	--
Investment in restricted long term deposit	--	--	(3,250)	--	--
Additions to property, plant and equipment	(3,164)	(3,156)	(13,876)	(5,990)	(12,509)
Proceeds from sale of property, plant and equipment	--	30,624	76	30,825	30,847
	<u>(63,294)</u>	<u>27,313</u>	<u>(77,385)</u>	<u>24,836</u>	<u>18,127</u>
Cash Flow from Financing Activities					
Bank credit and other short-term loans	3,634	2,728	(4,063)	5,878	8,792
Issuance of bonds payable	65,753 **)	41,524	65,753 **)	41,524	41,461
Repayment of bonds payable	(1,133)	--	(1,133)	--	--
Proceeds on loans payable	709	1,377	20,996	26,840	29,719
Repayments of loans payable	(582)	(55,855)	(17,967)	(71,855)	(72,385)
Distribution by a subsidiary to its non-controlling shareholders	--	(1,292)	--	(1,292)	(1,291)
Dividend Distribution	--	--	(1,829)	--	--
Repayments of loans payable to related parties	--	(16)	--	(6,739)	(6,739)
Change in other liabilities	(156)	--	(399)	(46)	(453)
	<u>68,225</u>	<u>(11,534)</u>	<u>61,358</u>	<u>(5,690)</u>	<u>(896)</u>
Foreign Exchange translation of foreign operations	(774)	(46)	(592)	330	461
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS DURING THE PERIOD	<u>5,785</u>	<u>16,191</u>	<u>(5,860)</u>	<u>14,178</u>	<u>15,633</u>
Cash and cash equivalents, beginning of the year	<u>18,192</u>	<u>12,191</u>	<u>29,837</u>	<u>14,204</u>	<u>14,204</u>
CASH AND CASH EQUIVALENTS, END OF PERIOD	<u>23,977</u>	<u>28,382</u>	<u>23,977</u>	<u>28,382</u>	<u>29,837</u>
SUPPLEMENTAL CASH FLOW INFORMATION					
Interest paid	2,592	1,739	5,767	5,946	6,564
Interest received	256	10	307	17	211
Income taxes paid	783	221	1,467	221	248
Significant non-cash transactions					
Conversion of third party loan to equity (non-controlling interest)	--	--	--	5,045	5,045
Loans to Purchasers	34,869	--	34,869	--	--

*) See note 2d

**) See note 5k

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 PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2017
(in thousands of Canadian Dollars)

1 NATURE OF OPERATIONS

Skyline Investments Inc. ("Skyline" or the "Company") was incorporated on December 4, 1998 under the *Business Corporations Act (Ontario)*. Traded on the Tel-Aviv Stock Exchange (TASE) in Israel and a public issuer in Ontario, Canada
The Company and its subsidiaries are involved in the acquisition, ownership and development of hospitality and destination communities in Ontario and the United States. The Company's normal operating cycle is twelve months except for the development activities, which are in excess of twelve months and typically range between three to four years.
The Company is 66.13% owned by Skyline Canada-Israel Ltd, a majority of shares of which are owned by Mishorim Real Estate Investments Ltd (former: Mishorim Development Corporation Ltd.), a public company whose shares are traded on the Tel-Aviv Stock Exchange.

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.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers ("IFRS 15"):

In May 2014, IFRS 15 was issued which establishes a single comprehensive model for entities to use in accounting for revenue arising from contracts with customers. IFRS 15 will supersede the current revenue recognition guidance including IAS 18 Revenue, IAS 11 Construction Contracts and the related Interpretations when it becomes effective.

The core principle of IFRS 15 is that an entity should recognize revenue to depict the transfer of promised goods or services to customers in an amount that reflects the consideration to which the entity expects to be entitled in exchange for those goods or services.

Under IFRS 15, an entity recognizes revenue when (or as) a performance obligation is satisfied, i.e. when 'control' of the goods or services underlying the particular performance obligation is transferred to the customer. Far more prescriptive guidance has been added in IFRS 15 to deal with specific scenarios.

Specifically, the Standard introduces a 5-step approach to revenue recognition:

- Step 1: Identify the contract(s) with a customer
- Step 2: Identify the performance obligations in the contract
- Step 3: Determine the transaction price
- Step 4: Allocate the transaction price to the performance obligations in the contract
- Step 5: Recognize revenue when (or as) the entity satisfies a performance obligation

Furthermore, extensive disclosures are required by IFRS 15.

IFRS 15 will be mandatory effective for annual periods starting from 1st of January 2018 or after. Early implementation is possible. The Company had early implemented IFRS 15 since January 1st 2017. The implementation of IFRS 15 did not had an impact on the Company's financial statements. Revenue recognition from selling residential units will continue to be recognized on "interim closing" (as described in note 2 of the annual financial statements) as the conditions of IFRS15.35c do not meet.

IFRS 5, "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.

(c) Exchange rate (CAD/USD)

Results of operations and balances are affected by changes in US dollar. Since January 1, 2017 until September 30, 2017 the foreign exchange rate of the U.S. dollar compared to the Canadian dollar decreased by approximately 8%. From September 30, 2017 until the date those financial statements were published the U.S. dollar decreased by approximately 2% compared to Canadian dollar.

	30-Sep-17	30-Sep-16	31-Dec-16
Exchange rate (CAD per 1 USD)	1.248	1.312	1.343
Average Exchange rate (CAD per 1 USD)	1.307	1.322	1.325

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2017
(in thousands of Canadian Dollars)

2 SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

(d) Immaterial adjustment

The comparative figures as for the nine and the three months ended on September 30, 2016, as well as for the year ended December 31, 2016 as presented in the current financial statements, include an immaterial adjustment to reflect the loans to purchasers, split out from other receivables balance and the Company's portion as well as the non-controlling interest in tax liability of the Renaissance Hotel in United States:

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	As at September 30, 2016		
	As reported in the past	reclassification effect	As currently reported
Other receivables	10,017	(1,500)	8,517
Loans to purchasers - current maturity	-	1,500	1,500
Income taxes payable	3,536	(546)	2,990
Deferred tax (liability)	32,037	(1,383)	30,654
Non-controlling interest	17,232	1,929	19,161

	As at December 31, 2016		
	As reported in the past	reclassification effect	As currently reported
Other receivables	14,463	(5,565)	8,898
Loans to purchasers - current maturity	-	5,565	5,565
Income taxes payable	1,667	(695)	972
Deferred tax (liability)	69,417	(8,688)	60,729
Non-controlling interest	32,021	9,383	41,404

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME

	For the three months ended September 30, 2016		
	As reported in the past	reclassification effect	As currently reported
Income tax expense	1,733	(294)	1,439
Non-controlling interest	496	294	790

	For the nine months ended September 30, 2016		
	As reported in the past	reclassification effect	As currently reported
Income tax expense	1,984	(418)	1,566
Non-controlling interest	2,315	418	2,733

	For the year ended December 31, 2016		
	As reported in the past	reclassification effect	As currently reported
Income tax expense	2,775	(584)	2,191
Non-controlling interest	3,543	584	4,127

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)

	For the three months ended September 30, 2016		
	As reported in the past	reclassification effect	As currently reported
Profit (Loss) for the period	7,468	294	7,762
Non-controlling interest	510	294	804

	For the nine months ended September 30, 2016		
	As reported in the past	reclassification effect	As currently reported
Profit (Loss) for the period	7,846	418	8,264
Non-controlling interest	2,246	418	2,664

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2017
(in thousands of Canadian Dollars)

2 SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

	For the year ended December 31, 2016		
	As reported in the past	reclassification effect	As currently reported
Profit (Loss) for the period	7,453	584	8,037
Income taxes	(35,057)	7,288	(27,769)
Non-controlling interest	17,034	7,872	24,906

3 SEASONALITY AND OTHER DISCLOSURES

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.

The Company's current liabilities include \$83,909 current maturities of long term loans, bonds and short term construction debt. There is a net cash inflow from operations of \$10,759 as per the consolidated statements of cash flow for the nine months ended September 30, 2017. There are cash and cash equivalents and restricted cash totaling \$86,152. A net cash outflow from operations, when applicable, is not expected to adversely affect the Company's business operations, since according to its past experience, financial institutions refinance the loans in addition to the fact that there are a substantial number of potential lenders.

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	
	September 30, 2017	September 30, 2016	September 30, 2017	September 30, 2016
Loans payable	84,844	80,879	84,888	80,998
Bonds Series A (1)	56,348	45,853	50,076	43,289
Bonds Series B (1)	57,845	-	56,752	-
Financial derivative (2)	2,962	-	2,962	-

(1) The Fair value is based on Tel-Aviv Stock Exchange quote (in New Israeli Shekels) for September 30, 2017 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, which incurred to issue the bonds.

(2) The fair value is based on bank statement as of September 30, 2017

5 SIGNIFICANT EVENTS DURING THE PERIOD

a. Employee stock options plan

On November 14, 2016 the Board of Directors approved granting 290,000 employee options. The option plan was approved by Tel-Aviv Stock Exchange on March 16, 2017. The fair value of the options at the grant date was determined using Binomial model. Where relevant, the expected life used in the models has been adjusted based on management's best estimate for the effects of non-transferability, exercise restrictions, and behavioral considerations. Expected volatility is based on the historical share price volatility of similar companies including the Parent Company, which management estimates to approximate the volatility in value of the Company's shares.

In February 1, 2017 the Executive Options, that were issued in previous years, expired and the associated value of \$879 was classified from Equity Settled Service Reserve into Share Capital and Premium. In April 2017, 10,000 options were cancelled, as one of the employees has resigned. The remaining amount of executive options is 280,000.

b. Loan refinancing

During March 2017, the Company's subsidiary refinanced one of its properties and obtained a new \$17,000 US 5-year loan, with an option to extend the loan by additional two years. The principal, amortized over 25 years, is to be repaid on a monthly basis as from May 5, 2019. The loan is bearing annual interest of 2.50% above 30 day libor (3.40%). The Company, as a 50% recourse guarantor, is required to maintain certain financial covenants, as customary for this type of transactions.

c. Financial derivative

On January 18, 2017 the Company purchased a financial instrument, to hedge its cash flow exposure to New Israeli Shekel due to its outstanding obligation for Series 1 bonds. As a result of this transaction, the Company will settle its bond obligations like they were borrowed in Canadian dollars at a nominal fixed interest rate in a range of 5.5%-6.5% instead of payment in New Israeli Shekel at 5.2%. This financial instrument covers 100% of expected future payments of the Company's bond obligation and interest. As per an agreement with the Bank, the Company invested \$3,250 in a restricted deposit. The revaluation of the financial instrument is recognized through the statement of income.

d. Credit line

In March 2017, the Company secured a \$20,000 line of credit, while the Horseshoe resort is a collateral. The credit line is bearing an interest of Prime+2% (as for September 30, 2017 approximately 4.90%). The Company is required to maintain certain covenants, as customary for this type of transactions.

SKYLINE INVESTMENTS INC.

SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2017

(in thousands of Canadian Dollars)

5 SIGNIFICANT EVENTS DURING THE PERIOD (continued)

e. Contingent liabilities

In May 2017 the Company settled a claim with one of its former service providers and agreed to pay \$430.

f. Dividend distribution

Following the board of directors approval to distribute 5,000NIS (approximately \$1,800) dividend to its share holders, the Company distributed the dividend on April 18, 2017.

g. Port McNicoll disposition

In July 2017 the Company completed the sale of the Port McNicoll Project lands for \$41,967. The buyer paid \$4,197 on closing. The Company provided Vendor's take back (VTB) secured by first mortgage on the project lands totaling \$37,769, bearing 2% annual interest payable in 71 monthly installments of \$350 and annual payment of interest. The balance is payable at the end of six years. The Company can discharge all or portion of the VTB at the buyer's request subject to early payment of all or part of the outstanding balance. On July 19, 2017 the transaction was closed. The Company recorded a revenue \$23,026, equal to present value of the payments received and the VTB against the inventory component of the land sold, the sale of investment property component of the land is recognized in gain from sale of investments. The cost of sale is recorded at the amount similar to the revenue since the property was fair market valued. As a result of this transaction, there was no significant impact to the bottom line. The value of the financial instrument was determined by a third party independent valuator and totaled \$35,499. The valuator used risk adjusted discount rate of approximately 4%.

h. Construction loans

In July 2017 the Company obtained construction loan commitments totaling \$15,200 from two Canadian banks to fund construction of its condominium project at Horseshoe (Slopeside lodge) and land servicing at Blue Mountain at 4.70% annual interest.

i. Acquisition of 13 hotels branded under Marriott Courtyard

On August 2, 2017, the Company signed a conditional agreement for the purchase of 13 fully managed Select-Service hotels in the US for US \$135 million (before transaction costs). The hotels are branded under the Courtyard by Marriott, ranging between 135 to 149 room each, with the combined room count of 1,913. Spread over 9 states in the USA, the properties bring significant geographical diversification, with strong locations in key Midwest, Southeast and Southwest markets. In addition to the acquisition of the properties, the company entered into 13 20-year franchise agreements with Marriott International securing the access to the Marriott's reservation and sales platforms, and replaced Marriott's management with a third party management company (one of the largest in the United State). On November 14, 2017 the transaction was closed. The Company financed the acquisition with a new loan from one of the largest banks in the US. On November 14, 2017 the Company's wholly owned US subsidiary entered into a non-recourse loan agreement of \$89,500 USD financing 65% of the transaction costs at annual variable interest equal to $\text{libor} + 325 \text{ points}$ (approx. 4.50%). The loan is interest only and is issued for a total period of five years including three annual extensions, subject to various conditions, including the primary condition of maintaining particular levels of debt yield on the extension dates ranging between 10% to 11%. In addition to the acquisition financing, the bank also provided a \$31 million line of credit at the same terms that can be used for property improvements and upgrades as might be determined by Management in coordination with Marriott. The borrower would be required to invest 10% of the improvement costs as equity. The company purchased a rate cap to insure against increase in Libor over 3.5% (currently 1.25%).

j. Bonds Series A - extension

On August 29, 2017, the Company closed a private bonds placement to institutional investors. The Company issued 20,000 bond units by extending the original Series A at a determined interest rate of 5.20% (fixed) and raised 20,750 New Israeli Shekels (raise with a premium), net of fees (approximately CAD\$7,300). The bonds issued are subject to the same covenants as the originally issued Series A and it will be repaid accordingly.

k. Bonds Series B

Pursuant to a shelf prospectus issued by the Company on February 23, 2015 and a supplementary Shelf Offering Report issued by the Company on September 24, 2017, the Company issued 164,464 units comprising of NIS 1,000 par value Debentures (Series B) at a fixed interest rate of 5.65% and raised 164,464,000 New Israeli Shekels. The Debentures (Series B) interest and principal is linked to the NIS/US dollar exchange rate. The Debentures (Series B) commenced trading on the Tel Aviv Stock Exchange on September 28, 2017. The Debentures (Series B) are redeemable (principal) in 12 payments that shall be made on January 15 and July 15 in each of the years 2019 to 2023 (inclusive), and the last payment will be on January 15, 2024. Each payment shall redeem 3.25% of the par value of the principal of the Debentures (Series B) except the final payment, which shall be in the amount of the balance of the principal to be redeemed, at the rate of 64.25% of the par value of the principal of the Debentures (Series B).

The interest on the Debentures (Series B) shall be paid in semi-annual payments on January 15 and on July 15 of each of the years 2018 to 2024, with the first payment of interest to be made on January 15, 2018, and the last payment of interest to be made on January 15, 2024. The financial liabilities, as set out in Section 6.2 to the Deed of Trust, include the requirement of the Company to maintain a consolidated nominal equity (excluding minority interests) of not less than 130 million Canadian dollars and a ratio between the Company's consolidated equity (including minority interests) and the total assets of not less than 26%. The financial covenants, as set out in Section 5.4 to the Deed of Trust (regarding Interest Rate Adjustment), include the requirement of the Company to maintain a consolidated nominal equity (excluding minority interests) of not less than 180 million Canadian dollars and a ratio between the Company's consolidated equity (including minority interests) and the total assets of not less than 28.5%. On September 30, 2017, the consolidated nominal equity (excluding minority interests) of the Company was 244 million Canadian dollars and the ratio between the Company's consolidated equity (including minority interests) and the total assets was 49%. Therefore, the Company complies with all covenants and liabilities required in the Deed of Trust.

The proceeds from the raise are required to be repaid in full early if the transaction of acquisition of 13 hotels (as described in note 5i above) does not close by December 25, 2017. Therefore, as the stipulation of finalizing the acquisition was not met yet as of September 30, 2017 the proceeds from the Bond (Series B) were classified to short term restricted bank deposits and the liability of \$58,422 was classified into Bonds - current maturities. See also subsequent events below.

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2017
(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.

(a) General business segments

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

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

	For the three months ended September 30, 2017 (unaudited)					
	Hospitality USA	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	Total
REVENUE						
Hospitality income	15,463	15,581	--	--	--	31,044
Income from investment properties	--	--	929	--	--	929
Sale of residential real estate	--	--	--	23,026	--	23,026
Other operation income	--	--	--	--	6	6
	<u>15,463</u>	<u>15,581</u>	<u>929</u>	<u>23,026</u>	<u>6</u>	<u>55,005</u>
EXPENSES AND COSTS						
Hospitality operating expenses	12,862	11,719	--	--	--	24,581
Operating expenses of investment properties	--	--	304	--	--	304
Cost of sale of residential real estate	--	--	--	23,028	--	23,028
Development periodic costs	--	--	--	448	--	448
Other operation expense	--	--	--	--	29	29
Depreciation	1,482	1,334	--	--	4	2,820
	<u>14,344</u>	<u>13,053</u>	<u>304</u>	<u>23,476</u>	<u>33</u>	<u>51,210</u>
SEGMENTED RESULTS						
Loss (gain) from fair value adjustments and disposals	--	--	--	2	--	2
Selling and marketing expenses						99
Administrative and general expenses						838
Financial expense						2,332
Financial income						(627)
Other expense (income)						(1)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						<u>1,152</u>

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2017
(in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

	For the three months ended September 30, 2016 (unaudited)					
	Hospitality USA	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	Total
REVENUE						
Hospitality income	17,235	16,075	--	--	--	33,310
Income from investment properties	--	--	885	--	--	885
Sale of residential real estate	--	--	--	1,243	--	1,243
Other operation income	--	--	--	--	19	19
	<u>17,235</u>	<u>16,075</u>	<u>885</u>	<u>1,243</u>	<u>19</u>	<u>35,457</u>
EXPENSES AND COSTS						
Hospitality operating expenses	13,378	13,065	--	--	--	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	762	798	--	18	4	1,582
	<u>14,140</u>	<u>13,863</u>	<u>494</u>	<u>1,712</u>	<u>88</u>	<u>30,297</u>
SEGMENTED RESULTS	3,095	2,212	391	(469)	(69)	5,160
Loss (gain) from fair value adjustments and disposals	--	--	--	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						9,201

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2017
(in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

For the nine months ended September 30, 2017 (unaudited)						
	Hospitality USA	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	Total
REVENUE						
Hospitality income	50,374	38,279	--	--	--	88,653
Income from investment properties	--	--	2,725	--	--	2,725
Sale of residential real estate	--	--	--	24,380	--	24,380
Other operation income	--	--	--	--	72	72
	<u>50,374</u>	<u>38,279</u>	<u>2,725</u>	<u>24,380</u>	<u>72</u>	<u>115,830</u>
EXPENSES AND COSTS						
Hospitality operating expenses	42,144	30,890	--	--	--	73,034
Operating expenses of investment properties	--	--	838	--	--	838
Cost of sale of residential real estate	--	--	--	23,996	--	23,996
Development periodic costs	--	--	--	1,234	--	1,234
Other operation expense	--	--	--	--	105	105
Depreciation	4,525	3,592	--	--	12	8,129
Write-down (appreciation) of real estate inventory to net realizable value	--	--	--	(355)	--	(355)
	<u>46,669</u>	<u>34,482</u>	<u>838</u>	<u>24,875</u>	<u>117</u>	<u>106,981</u>
SEGMENTED RESULTS	<u>3,705</u>	<u>3,797</u>	<u>1,887</u>	<u>(495)</u>	<u>(45)</u>	<u>8,849</u>
Loss (gain) from fair value adjustments and disposals	--	--	--	(4,901)	--	(4,901)
Selling and marketing expenses						484
Administrative and general expenses						3,052
Financial expense						6,744
Financial income						(2,819)
Other expense (income)						478
Gain on sale of investment						17
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						<u>5,794</u>
As at September 30, 2017 (Unaudited)						
	Hospitality USA	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	Total
Assets	214,025	166,869	39,027	157,070	267	577,258
Liabilities	79,267	144,814	21,751	47,506	128	293,466
	<u>134,758</u>	<u>22,055</u>	<u>17,276</u>	<u>109,564</u>	<u>139</u>	<u>283,792</u>

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2017
(in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

For the nine months ended September 30, 2016 (unaudited)						
	Hospitality USA	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	Total
REVENUE						
Hospitality income	54,435	38,960	--	--	--	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>54,435</u>	<u>38,960</u>	<u>2,796</u>	<u>19,578</u>	<u>237</u>	<u>116,006</u>
EXPENSES AND COSTS						
Hospitality operating expenses	42,821	34,389	--	--	--	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	2,208	2,417	--	53	117	4,795
Write-down (appreciation) of real estate inventory to net realizable value	--	--	--	2,655	--	2,655
	<u>45,029</u>	<u>36,806</u>	<u>1,141</u>	<u>22,540</u>	<u>243</u>	<u>105,759</u>
SEGMENTED RESULTS	9,406	2,154	1,655	(2,962)	(6)	10,247
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						9,830

As at September 30, 2016 (Unaudited)						
	Hospitality USA *)	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	Total
Assets	90,373	92,192	31,137	162,295	186	376,183
Liabilities	58,829	59,547	20,080	55,196	172	193,824
	<u>31,544</u>	<u>32,645</u>	<u>11,057</u>	<u>107,099</u>	<u>14</u>	<u>182,359</u>

*) See note 2d

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDED SEPTEMBER 30, 2017
(in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

For the year ended December 31, 2016 (Audited)						
	Hospitality USA	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	Total
REVENUE						
Hospitality income	70,349	48,153	--	--	--	118,502
Income from investment properties	--	--	3,695	--	--	3,695
Sale of residential real estate	--	--	--	25,551	--	25,551
Other operation income	--	--	--	--	246	246
	<u>70,349</u>	<u>48,153</u>	<u>3,695</u>	<u>25,551</u>	<u>246</u>	<u>147,994</u>
EXPENSES AND COSTS						
Hospitality operating expenses	55,875	43,924	--	--	--	99,799
Operating expenses of investment properties	--	--	1,577	--	--	1,577
Cost of sale of residential real estate	--	--	--	23,540	--	23,540
Development periodic costs	--	--	--	1,458	--	1,458
Other operation expense	--	--	--	--	85	85
Depreciation	2,980	3,534	--	--	121	6,635
Write-down (appreciation) of real estate inventory to net realizable value	--	--	--	2,993	--	2,993
	<u>58,855</u>	<u>47,458</u>	<u>1,577</u>	<u>27,991</u>	<u>206</u>	<u>136,087</u>
SEGMENTED RESULTS	<u>11,494</u>	<u>695</u>	<u>2,118</u>	<u>(2,440)</u>	<u>40</u>	<u>11,907</u>
Loss (gain) from fair value adjustments and disposals	--	--	(3,850)	(3,245)	--	(7,095)
Selling and marketing expenses						1,463
Administrative and general expenses						4,895
Financial expense						10,332
Financial income						(211)
Other expense (income)						869
Gain on sale of investment						(8,574)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						<u>10,228</u>

As at December 31, 2016 (Audited)						
	Hospitality USA *)	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	Total
Assets	160,625	152,415	39,327	167,238	148	519,753
Liabilities	80,055	73,105	21,330	57,773	118	232,381
	<u>80,570</u>	<u>79,310</u>	<u>17,997</u>	<u>109,465</u>	<u>30</u>	<u>287,372</u>

*) See note 2d

7 SUBSEQUENT EVENTS

a. Acquisition of 13 hotels branded under Marriott Courtyard

The acquisition was closed on November 14, 2017. For more information see note 5i above.

SKYLINE INVESTMENTS INC.

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2017

תוכן עניינים :

2	דוח סקירה 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	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-21	באורים לדוחות הכספיים

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

Skyline Investments Inc.

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Skyline Investments Inc החברה וחברות הבנות שלה (להלן - החברה), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה 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.

הדוחות התמציתיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר דוח הסקירה שלהם מיום 14 בנובמבר 2016 היה בנוסח האחיד.

כמו כן, הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים, אשר חוות דעתם מיום 23 במרץ 2017 כללה חוות דעת בלתי מסויגת.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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 שניודע 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 בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריתמן אלמגור זרר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 14 בנובמבר, 2017

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ראשי	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	Deloitte	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
מקלט המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	מקלט המדע 5 מגדל הר חוצבים חיפה, 3105502 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	אלמוות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eliat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

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

ליום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)
--------------------------------------	--	--

נכסים

נכסים שוטפים

85,068	81,036	67,824	מזומנים ושווי מזומנים
49,221	50,717	16,183	לקוחות
(*) 25,369	24,318	25,744	חייבים ויתרות חובה
6,646	7,041	8,599	הוצאות מראש
5,075	4,037	3,952	מלאי
167,220	168,560	151,098	מלאי נדל"ן
52,338	53,481	-	נכסים מוחזקים למכירה
(*) 15,866	4,283	24,751	הלוואות לרוכשים - חלות שוטפת
8,707	15,484	(**) 188,725	פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
415,510	408,957	486,876	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

2,714	2,710	13,496	פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
-	-	8,379	נגזר פיננסי
258,831	241,127	251,667	נדל"ן להשקעה
11,176	400,305	9,858	רכוש קבוע, לפי עלות
774,393	-	753,605	רכוש קבוע, לפי שווי הוגן
-	-	86,762	הלוואות לרוכשים
1,086	1,148	1,214	נכסים אחרים
18,156	19,832	21,034	מסים נדחים
1,066,356	665,122	1,146,015	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
1,481,866	1,074,079	1,632,891	סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INVESTMENTS INC.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)
--------------------------------------	--	--

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר ממוסדות כספיים ואחרים
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
ספקים
זכאים אחרים ויתרות זכות
הכנסות מראש
מסים שוטפים לשלם
התחייבות בגין פקדונות לרוכשים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לזמן ארוך

הלוואות

אגרות חוב

התחייבויות אחרות

מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לזמן ארוך

סה"כ התחייבויות

הון עצמי

מיוחס לבעלי מניות של החברה

מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

הון עצמי של בעלי מניות

סה"כ התחייבויות והון עצמי

(*) ראה באור T2

(**) ראה באור 5יא

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 14 בנובמבר, 2017

SKYLINE INVESTMENTS INC.
דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2016	2016	2017	2016	2017
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
343,454	271,529	246,779	97,208	88,089
10,709	8,129	7,559	2,585	2,636
74,055	56,920	69,144	3,725	65,396
713	689	203	57	17
428,931	337,267	323,685	103,575	156,138
289,248	224,474	202,953	77,186	69,750
4,571	3,317	2,333	1,440	863
68,226	53,997	68,034	3,797	65,402
4,226	3,660	3,427	1,237	1,271
246	366	287	244	82
19,230	13,941	22,550	4,619	8,002
8,667	7,703	(955)	--	--
394,414	307,458	298,629	88,523	145,370
34,517	29,809	25,056	15,052	10,768
(20,229)	(7,603)	(13,185)	688	6
4,240	3,079	1,331	604	281
14,187	9,391	8,453	3,127	2,378
36,319	24,942	28,457	10,633	8,103
29,862	22,530	18,678	10,124	6,617
(612)	(49)	(7,720)	(29)	(1,774)
2,519	(1,105)	1,351	(1,009)	(3)
(25,073)	(25,112)	49	(25,112)	--
29,623	28,678	16,099	26,659	3,263
(*) 6,332	(*) 4,654	5,052	4,286	708
23,291	24,024	11,047	22,373	2,555
11,493	16,196	6,577	20,266	1,091
(*) 11,798	(*) 7,828	4,470	2,107	1,464
23,291	24,024	11,047	22,373	2,555
0.69	0.97	0.39	1.23	0.07
0.69	0.97	0.39	1.23	0.07

מחזור הפעולות

הכנסות ממלונאות
הכנסות מנדל"ן להשקעה
מכירת נדל"ן למגורים
הכנסות מפעולות אחרות

עלות המכירות וההשכרה

הוצאות תפעול מלונאות
אחזקת נדל"ן להשקעה
עלות המכירות נדל"ן למגורים
הוצאות פיתוח תקופתיות
עלות פעולות אחרות

פחת
ירידת (עליית) ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש
נטו ומימושים

רווח (הפסד) גולמי

רווח משינוי בשווי הוגן
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון
הכנסות מימון
הוצאות (הכנסות) אחרות
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

(*) ראה באור T2

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INVESTMENTS INC.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
	30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)	30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)	30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)	30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)
(*) 23,291	24,024	11,047 (*)	22,373	2,555
רווח (הפסד) לתקופה				
רווח כולל אחר:				
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:				
376,975	--	(9,507)	--	(9,507)
רווחים (הפסדים) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, לפני מיסים				
(*) (79,172)	--	1,856	--	1,856
מיסים על ההכנסה				
(*) 5,404	(*) 6,068	(*) (6,727)	(20,736)	39,510
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה				
סכומים שיסווגו או ייתכן שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:				
(874)	(3,009)	(9,403)	1,178	(2,724)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ				
325,624	27,083	(12,734)	2,815	31,690
סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה, נטו ממש				
מיוחס ל:				
254,694	19,492	(7,732)	2,728	30,887
בעלי המניות של החברה				
(*) 70,930	(*) 7,591	(*) (5,002)	87	803
זכויות שאינן מקנות שליטה				
325,624	27,083	(12,734)	2,815	31,690

(*) ראה באור ד2

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סך הכל הון	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים	עודפים	קרן הפרשי תרגום	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש	תעודות אופציה	הון המניות הנפרע ופרמיה	
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2017										
(בלתי מבוקר)										
770,774	112,243	658,531	281,273	(135,563)	416	1,281	236,078	1,611	273,435	יתרה לתחילת התקופה
2,555	1,464	1,091	1,091	--	--	--	--	--	--	רווח (הפסד) לתקופה
29,135	(661)	29,796	--	31,038	--	--	(1,242)	--	--	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
31,690	803	30,887	1,091	31,038	--	--	(1,242)	--	--	סך הכל רווח כולל לתקופה
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	חלוקת דיבידנד
--	--	--	3,462	--	--	--	(3,462)	--	--	מימוש והפחתה של קרן הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
300	--	300	--	--	--	300	--	--	--	תשלום מבוסס מניות
802,764	113,046	689,718	285,826	(104,525)	416	1,581	231,374	1,611	273,435	יתרה לסוף התקופה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הון המניות הנפרע ופרמיה	תעודות אופציה	קרן הערכה מחדש	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הפרשי תרגום	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	סך הכל הון
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016									
(בלתי מבוקר)									
יתרה לתחילת התקופה	269,823	1,611	15,748	3,781	416	(77,747)	249,494	463,126	521,518
רווח (הפסד) לתקופה	--	--	--	--	--	--	20,266	2,107	22,373 (*)
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	--	--	--	--	--	(17,538)	--	(2,020)	(19,558)
סך הכל רווח כולל לתקופה	--	--	--	--	--	(17,538)	20,266	87	2,815
חלוקת רווחים	--	--	--	--	--	--	--	(3,773)	(3,773)
מימוש רווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע	--	--	(15,748)	--	--	--	15,748	--	--
תשלום מבוסס מניות	--	--	--	111	--	--	--	111	111
יתרה לסוף התקופה	269,823	1,611	--	3,892	416	(95,285)	285,508	465,965	520,671

(*) ראה באור ד2

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סך הכל הון	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים	עודפים	קרן הפרשי תרגום	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש	תעודות אופציה	הון המניות הנפרע ופרמיה	
לתשעה חודשים הסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2017										
(בלתי מבוקר)										
819,326	118,048	701,278	280,805	(94,155)	416	4,003	238,775	1,611	269,823	יתרה לתחילת השנה
--	--	--	--	--	--	(3,612)	--	--	3,612	פקיעת אופציות
11,047	4,470	6,577	6,577	--	--	--	--	--	--	רווח לשנה
(23,781)	(9,472)	(14,309)	--	(10,370)	--	--	(3,939)	--	--	רווח כולל אחר לשנה
(12,734)	(5,002)	(7,732)	6,577	(10,370)	--	--	(3,939)	--	--	סך הכל רווח כולל לשנה
(5,018)	--	(5,018)	(5,018)	--	--	--	--	--	--	חלוקת דיבידנד
--	--	--	3,462	--	--	--	(3,462)	--	--	מימוש והפחתה של קרן הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
1,190	--	1,190	--	--	--	1,190	--	--	--	תשלום מבוסס מניות
802,764	113,046	689,718	285,826	(104,525)	416	1,581	231,374	1,611	273,435	יתרה לסוף התקופה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הון המניות הנפרע ופרמיה	תעודות אופציה	קרן הערכה מחדש	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הפרשי תרגום	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	סך הכל הון
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016									
(בלתי מבוקר)									
יתרה לתחילת השנה	269,823	1,611	15,748	3,597	416	(98,581)	253,564	446,178	482,041
השקעה בחברה מאוחדת	--	--	--	--	--	--	--	--	15,025
רווח (הפסד) לתקופה	--	--	--	--	--	--	16,196	16,196	24,024 (*)
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	--	--	--	--	--	3,296	--	3,296	3,059
סך הכל רווח כולל לשנה	--	--	--	--	--	3,296	16,196	19,492	27,083
חלוקת רווחים	--	--	--	--	--	--	--	--	(3,773)
מימוש רווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס	--	--	(15,748)	--	--	--	15,748	--	--
תשלום מבוסס מניות	--	--	--	295	--	--	--	295	295
יתרה לסוף התקופה	269,823	1,611	--	3,892	416	(95,285)	285,508	465,965	520,671
								54,706	

(*) ראה באור ד2

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הון המניות הנפרע ופרמיה	תעודות אופציה	קרן הערכה מחדש	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הפרשי תרגום	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	סך הכל הון
לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר, 2016									
(מבוקר)									
269,823	1,611	15,748	3,597	416	(98,581)	253,564	446,178	35,863	482,041
--	--	--	--	--	--	--	--	15,025	15,025
--	--	--	--	--	--	11,493	11,493	11,798	23,291 (*)
--	--	238,775	--	--	4,426	--	243,201	59,132	302,333
--	--	238,775	--	--	4,426	11,493	254,694	70,930	325,624
--	--	--	--	--	--	--	--	(3,770)	(3,770)
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
--	--	(15,748)	--	--	--	15,748	--	--	--
--	--	--	406	--	--	--	406	--	406
269,823	1,611	238,775	4,003	416	(94,155)	280,805	701,278	118,048	819,326

(*) ראה באור ד2

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
(*) 23,291	(*) 24,024	11,047	(*) 22,373	2,555
רווח (הפסד) לתקופה				
התאמות לסעיפי רווח והפסד:				
פחת והפחתות				
21,888	14,848	26,141	4,850	8,479
(20,229)	(7,603)	(13,185)	688	6
(25,073)	(25,112)	49	(25,112)	--
8,781	6,783	7,375	6,783	(3,745)
--	--	(7,857)	--	4,515
(*) 590	(*) (6,399)	2,901	(*) (4,173)	303
8,667	7,703	(955)	(187)	--
406	295	1,190	111	300
ירידת ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש נטו				
הוצאות (הכנסות) בשל תשלום מבוסס מניות				
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:				
(36,835)	(38,400)	32,556	(675)	(1,090)
(20,216)	(7,745)	268	(5,453)	(4,208)
6,915	58	(3,533)	(601)	1,200
441	1,506	1,113	668	494
25,554	19,770	(20,480)	(6,341)	(8,691)
(5,521)	(13,635)	(11,801)	(2,132)	(1,254)
4,510	9,958	(23)	6,981	2,477
925	(1,343)	6,021	3,398	3,266
(5,906)	(15,292)	30,827	1,178	4,607
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:				
1,300	1,300	8,060	--	8,060
(1,945)	(1,334)	(570)	(452)	(9)
--	--	(179,463)	--	(179,463)
--	--	(9,453)	--	--
(36,255)	(17,415)	(38,370)	(9,193)	(8,978)
90,252	90,196	206	89,613	--
53,352	72,747	(219,590)	79,968	(180,390)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:				
25,482	17,089	(10,531)	7,950	10,361
123,222	123,409	187,558	123,409	187,558
--	--	(3,148)	--	(3,148)
87,776	79,497	57,253	4,605	2,022
(213,683)	(212,145)	(49,048)	(164,830)	(1,651)
(3,770)	(3,773)	--	(3,773)	--
--	--	(5,018)	--	--
(19,539)	(19,539)	--	(46)	--
(1,313)	(133)	(1,096)	--	(443)
(1,825)	(15,595)	175,970	(32,685)	194,699
(*) (524)	(*) (795)	(4,451)	(*) (3,653)	(43)
45,097	41,065	(17,244)	44,808	18,873
39,971	39,971	85,068	36,228	48,951
85,068	81,036	67,824	81,036	67,824
19,024	17,287	16,035	5,081	7,273
612	49	867	29	726
719	643	4,047	643	2,222
15,025	15,025	--	--	--
--	--	98,634	--	98,634

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

פחת והפחתות

רווח משינוי בשווי הוון

רווח ממכירת נכסים מניבים ואחרים

הוצאות מימון בגין אגרות חוב

(הכנסות) הוצאות בגין נגזר פיננסי

מסים נדחים, נטו

ירידת ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש נטו

הוצאות (הכנסות) בשל תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

שינוי בלקוחות

שינוי בחייבים ויתרות חובה

שינוי בפקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל

שינוי במלאי

שינוי במלאי נדל"ן

שינוי בספקים, זכאים אחרים ויתרות זכות

שינוי במסים שוטפים לשלם

שינוי בהתחייבות בגין פקדונות לרוכשים

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

תזרים ממכירת נכסים

תוספות לנדל"ן להשקעה

השקעה בפקדון מוגבל לזמן קצר

השקעה בפקדון מוגבל לטווח ארוך

רכישת רכוש קבוע

תמורה ממכירת רכוש קבוע

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

אשראי לזמן קצר ממוסדות כספיים ואחרים

הפקת אגרות חוב

פרעון אגרות חוב

קבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים

פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים

רווחים שחולקו על ידי חברה בת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקת דיבידנד

פרעון הלוואות מבעלי עניין

שינוי בהתחייבויות אחרות

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים

גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים במהלך התקופה, נטו

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מס הכנסה ששולם

פעולות מהותיות לא במזומן

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

הלוואות לרוכשים

(*) ראה באור 2 ד'

(**) ראה באור 5 יא'

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

1. אופי הפעילות

Skyline Investments Inc (להלן - "סקייליין" או "החברה") התאגדה ב-4 בדצמבר 1998 על פי חוק החברות של אונטריו. נסחרת בבורסה לניירות ערך בת-אביב, ישראל וכן ישות מדוחות באונטריו, קנדה.

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.

66.13% מהחברה הם בבעלות סקייליין קנדה-ישראל בע"מ, שמרבית מניותיה בבעלות מישורים השקעות נדל"ן בע"מ (לשעבר: מישורים חברה לפיתוח בע"מ), חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בתל אביב.

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 ותקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה

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

15 IFRS הכנסות בגין חוזים עם לקוחות ("IFRS 15")

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי 18 "IAS הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי 11 "IAS חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליכה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותן סחורות או שירותים. התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.

2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.

3. קביעת מחיר העסקה.

4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.

5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה את מחויבות הביצוע.

יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב. בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים הבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות. התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. החברה אימצה את התקן ביישום מוקדם החל מיום 1 בינואר 2017. ליישום 15 IFRS לא היו השפעות על הדוחות הכספיים. בפרט, הכרה בהכנסה ממכירת דירות מגורים תמשיך להתבצע במועד ה"סיגירה הראשוני" (כמתואר בביאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים) היות והתנאים להכרה על פני זמן לפי סעיף C.35 לתקן אינם מתקיימים.

5 IFRS: 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 במצב הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למימושם, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה (highly probable) להסתתים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד, לפי הנמוך מבין ערכם בספרים או השווי ההוגן בינכיו עלויות מכירה, למעט נכסי נדל"ן להשקעה, הנמדדים בשווי הוגן וכן התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת.

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

תוצאות הפעילות והיתירות מושפעת משינויים בשערי חליפין של הדולר האמריקאי ביחס לדולר הקנדי. מיום 1 בינואר, 2017 ועד ליום 30 בספטמבר, 2017 נחלש דולר ארה"ב ביחס לדולר קנדי בכ- 8%. מיום 30 בספטמבר, 2017 ועד ליום הסמוך למועד פרסום דוחות כספיים אלה התחזק דולר ארה"ב כנגד הדולר הקנדי בכ- 2%.

מטבע הפעילות של החברה והחברות הבנות שלה הוא דולר קנדי מלבד חברות בנות הפועלות בארה"ב שמתבע 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 הציגים של הדולר הקנדי לעומת השקל כפי שמתפרסמים על ידי בנק ישראל, לתאריכים רלוונטיים לדוחות כספיים:

ליום 31 דצמבר 2016	ליום 30 ספטמבר 2016	ליום 30 ספטמבר 2017
2.85	2.86	2.83
3.85	3.76	3.53

שער דולר של קנדה (בש"ח ל - 1 דולר)

שער דולר של ארה"ב (בש"ח ל - 1 דולר)

שיעור השינוי באחוזים:

שיעור השינוי באחוזים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2017 (ביחס ל-31 בדצמבר של השנה הקודמת):

דולר של קנדה	1%	-1%
דולר של ארה"ב	-4%	-8%

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

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. התאמה שאינה מהותית

מספרי השוואה לתשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, המוצגים בדוחות כספיים אלה, כוללים התאמה לא מהותית על מנת לשקף באופן נאות את ההלוואות לרוכשים שפוצלו מיתרת החייבים אחרים ואת חלק החברה וחלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בחבות המס של מלון Renaissance בארה"ב.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2016

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה	כמדווח בדוחות כספיים אלו
28,601	(4,283)	24,318
--	4,283	4,283
10,096	(1,559)	8,537
91,472	(3,946)	87,526
49,201	5,505	54,706

חייבים ויתרות חובה
הלוואות לרוכשים - חלות שוטפת
מסים שוטפים לשלם
מסים נדחים (התחייבות)
מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה	כמדווח בדוחות כספיים אלו
41,235	(15,866)	25,369
--	15,866	15,866
4,753	(1,982)	2,771
197,915	(24,771)	173,144
91,295	26,753	118,048

חייבים ויתרות חובה
הלוואות לרוכשים - חלות שוטפת
מסים שוטפים לשלם
מסים נדחים (התחייבות)
מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לשלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה	כמדווח בדוחות כספיים אלו
5,189	(903)	4,286
1,204	903	2,107

מסים על ההכנסה
זכויות שאינן מקנות שליטה

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה	כמדווח בדוחות כספיים אלו
5,872	(1,218)	4,654
6,610	1,218	7,828

מסים על ההכנסה
זכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה	כמדווח בדוחות כספיים אלו
8,029	(1,697)	6,332
10,101	1,697	11,798

מסים על ההכנסה
זכויות שאינן מקנות שליטה

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה	כמדווח בדוחות כספיים אלו
21,470	903	22,373
(20,479)	(257)	(20,736)
(559)	646	87

רווח (הפסד) לתקופה
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה
זכויות שאינן מקנות שליטה

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2016

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה	כמדווח בדוחות כספיים אלו
22,806	1,218	24,024
6,033	35	6,068
6,338	1,253	7,591

רווח (הפסד) לתקופה
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה
זכויות שאינן מקנות שליטה

SKYLINE INVESTMENTS INC.
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)
(באלפי ש"ח)
2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016			
כפי שדווח בעבר	ההתאמה	כספיים אלו	כמדווח בדוחות
21,594	1,697	23,291	רווח (הפסד) לתקופה
(99,951)	20,779	(79,172)	מסים על הכנסה
5,379	25	5,404	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
48,429	22,501	70,930	זכויות שאינן מקנות שליטה

3. עונתיות וגילויים נוספים
מטבע הדברים, מגזר המלוואות של החברה מושפע מעונתיות. תוצאות פעילות המגזר כאמור טובות יותר, ככלל, במהלך חודשי החורף וחודשי הקיץ.
ההתחייבויות השוטפות של החברה כוללות חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, אגרות חוב והלוואות לזמן קצר בגין פריינקטי בניה בסך של כ- 237,353 אלפי ש"ח. בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה, לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017 קיים תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 30,827 אלפי ש"ח. כמו כן, מזומנים ושווה מזומנים וכן פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל ליום 30 בספטמבר, 2017 עומדים על סך של כ- 243,698 אלפי ש"ח. תזרים מזומנים שלילי, כאשר קיים, אינו צפוי לפגוע בפעילות העסקית של החברה, היות ולפי נסיון העבר הגופים הפיננסיים נוהגים למחזר את האשראי הניתן וכן לאור העובדה כי קיים מספר רב מלווים פוטנציאלי.

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	
2017	2016	2017	2016
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
239,998	230,926	240,122	231,265
159,392	130,920	141,650	123,598
163,626	--	160,534	--
8,379	--	8,379	--
הלוואות ממוסדות כספיים ואחרים			
אגרות חוב סדרה א' (1)			
אגרות חוב סדרה א' (2)			
נגזר פיננסי (2)			

(1) השווי ההוגן מבוסס על ציטוט בבורסה לניירות ערך בתל אביב ליום 30 בספטמבר, 2017 ומתורגם לדולר קנדי באמצעות ציטוט של יחס שער ש"ח לעומת דולר קנדי, מאתר של בנק ישראל. היתרה בספרים מוצגת בנטו מעלויות ההנפקה של אגרות החוב.
(2) השווי ההוגן מבוסס על אישור יתרה מהבנק ליום 30 בספטמבר, 2017.

5. ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. תשלום מבוסס מניות

ביום 14 בנובמבר, 2016, אישר הדירקטוריון להעניק 290,000 אופציות לעובדים.
תוכנית האופציות לעובדים אושרה על ידי הבורסה לניירות ערך ביום 16 במרץ, 2017. השווי ההוגן של האופציות במועד ההענק נקבע באמצעות שימוש במודל הבינומי. היכן שרלוטטי, משך החיים המשוער ששימש במודל הותאם בהתבסס על הנחות הנהלה, אי יכולת להעביר, מגבלות מימוש והנחות התנהגותיות. התנודתיות המצופה מבוססת על התנודתיות במחיר המניות של חברות דומות, כולל החברה האם, אשר בהתאם לציפיות של הנהלת החברה יכולות לשמש לצורך הערכת התנודתיות של מניות החברה.
ביום 1 בפברואר, 2017 פקעו האופציות למנהלים שהונפקו בשנים קודמות והערך הרשום בגינם, בסך של כ- 3,612 אלפי ש"ח, הועבר מקרן הון בשל תשלום מבוסס מניות להון המניות הנפרע ופרמיה

ב. מימון מחדש של הלוואה

במהלך מרץ 2017, חברה בת של החברה מימנה מחדש הלוואה של אחד הנכסים וקיבלה הלוואה של כ- 17,000 אלפי דולר ארה"ב (כ- 61,700 אלפי ש"ח) עם אופציה להארכה בשנתיים נוספת. הקרן תיפרע במשך 25 שנים החל מיום 5 במאי, 2019. ההלוואה נושאת ריבית בסך של כ- 2.5% מעל שיעור Libor ל-30 יום (3.40%). החברה, בתור הערבה עם ריקורס של 50%, נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות כפי שנהוג בהלוואות מסוג זה.

ג. נגזר פיננסי

ביום 18 בינואר 2017 רכשה החברה מכשיר פיננסי כדי לגדר את החשיפה שלה לתזרים מזומנים בשקל חדש לאור התחייבותה בגין אגרות חוב סדרה א'. כתוצאה מעסקה זו, תפרע החברה את התחייבויותיה כאילו אלו ניטלו בדולר קנדי בריבית נומינלית קבועה שבטווח של 5.5%-6.5% במקום תשלום בשקלים חדשים בשיעור של 5.2%. מכשיר פיננסי זה מכסה ב- 100% את תשלומי החברה עבור התחייבותיה בגין אגרות חוב, כולל הריבית. בהתאם להסכם עם הבנק, השקיעה החברה סך של כ- 3,250 אלפי דולר קנדי (כ- 9,500 אלפי ש"ח) בפקדון מוגבל. שיערוך של המכשיר הפיננסי מוכר במסגרת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד.

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

5. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ד. קו אשראי

במרץ 2017, קיבלה החברה קו אשראי של כ- 20 מיליון דולר קנדי (כ- 54 מיליון ש"ח מתורגם ליום 31 במרץ, 2017), כאשר נכסי נדל"ן של אתר הנופש Horseshoe משמשים בטוחה. קו האשראי נושא ריבית של פריים+2% (ליום 30 ביוני, 2017 כ- 4.90%). החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות, בהתאם לסוג כזה של עסקאות.

ה. התחייבויות תלויות

במאי 2017, חתמה החברה על הסכם פשרה במסגרת תביעה של אחד מספקי השירות של החברה במסגרתו הסכימה לשלם 430 אלפי דולר קנדי (כ- 1,170, אלפי ש"ח).

ו. חלוקת דיבידנד

בהמשך לאישור הדירקטוריון לחלק כ-5,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות, חילקה החברה את הדיבידנד ביום 18 באפריל, 2017.

ז. מכירת Port McNicoll

ביוני 2017, השלימה החברה את מכירת פרוייקט ה- Port McNicoll תמורת 41,967 אלפי דולר קנדי (כ- 119,195 אלפי ש"ח מתורגם ליום 19 ביולי 2017). הקונה שילם 4,197 אלפי דולר קנדי (כ- 11,920 אלפי ש"ח מתורגם ליום 19 ביולי 2017) במעמד הסגירה. החברה סיפקה הלוואת רוכש (VTB) המובטחת במשכנתא מדרגה ראשונה על קרקעות בפרויקט בסך של 37,769 אלפי דולר קנדי (כ- 107,350 אלפי ש"ח מתורגם ליום 19 ביולי 2017), נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2% שתיפרע ב-71 תשלומים חודשיים בסך של כ-350 אלפי דולר קנדי (כ- 987 אלפי ש"ח) ותשלום ריבית שנתית. היתרה תשולם בתום שש שנים. החברה יכולה לשחרר את כל או חלק מהמשכנתא לבקשת הרוכש ככל שהורכש יפרע את כל או חלק מיתרת ההלוואה. ביום 19 ביולי 2017 הושלמה העסקה. החברה רשמה הכנסות בסך של כ- 23,026 אלפי דולר קנדי (כ- 88,424 אלפי ש"ח מתורגם ליום 19 ביולי 2017), השווה לערך נוכחי של התשלומים שהתקבלו ושל ה- VTB כנגד רכיב המלאי של הקרקע שנמכרה, מכירת רכיב הקרקע של נכס הנדל"ן להשקעה תוכר ברווח ממכירת השקעות. עלות המכירה נרשמה בסכום הדומה להכנסות שכן שווי הנכס הוערך בשווי הוגן. כתוצאה מהעסקה האמורה, לא הייתה השפעה תוצאתית מהותית. שווי המכשיר הפיננסי נקבע על ידי צד שלישי, מעריך שווי חיצוני, ווהסתכם ב- 35,499 אלפי דולר קנדי (כ- 100,817 אלפי ש"ח מתורגם ליום 19 ביולי 2017). המעריך השתמש בשיעור היוון המשכיל בתוכו רמת סיכון של כ- 4%.

ח. הלוואות בניה

בחודש יולי 2017 קיבלה החברה התחייבות ללווי בנקאי בסך כולל של כ- 15,200 אלפי דולר קנדי (כ- 43,000 אלפי ש"ח מתורגם ליום 30 בספטמבר 2017) משני בנקים קנדיים למימון הקמת פרויקט בנייה למגורים ב- Horseshoe (פרויקט Slopeside lodge) וחיבור קרקע לתשתיות ב Blue Mountain בשיעור שנתי של 4.70%.

ט. רכישת 13 בתי מלון של ה-Marriott Courtyard

ביום 2 באוגוסט, 2017 חתמה החברה על הסכם מותנה לרכישת 13 בתי מלון עסקיים בארה"ב בהיקף של 135 מיליון דולר ארה"ב (לפני עלויות עסקה). בתי המלון הינם של ה-Marriott Courtyard של חברת Marriott. מספר חדרי מלון הערים בין 135 ל- 149 חדרים למלון, עם סך כולל של 1,913 חדרים. המלונות פזורים באופן מגוון מבחינת גאוגרפית על פני 9 מדינות בארה"ב, במיקומים מפתח באזור דרום מזרח, דרום מערב ומרכז ארה"ב. בנוסף לרכישת הנכסים, התקשרה החברה ב- 13- הסכמי זיכיונות ל- 20 שנה עם חברת Marriott העולמית, המבטיחה את הגישה לפלטפורמת ההזמנות והמכירות של Marriott, והמחליפה את הניהול של Marriott בניהול של חברת צד ג' (אחת מהגדולות בארצות הברית).

ביום 14 בנובמבר, 2017 הושלמה העסקה.

החברה מימנה את הרכישה בהלוואה חדשה מאחד הבנקים הגדולים בארה"ב. ביום 14 בנובמבר 2017 התקשרה חברה בת אמריקאית בבעלות מלאה של החברה בהסכם הלוואה מסוג Non Recourse בסך של 89,500 אלפי דולר ארה"ב, המהווה 65% מעלויות העסקה בריבית משתנה שנתית השווה LIBOR בתוספת של 325 נקודות (כ- 4.50%). ההלוואה הינה בריבית בלבד וניתנת לתקופה כוללת של 5 שנים, הכוללת שלוש הארכות שנתיות, בכפוף לתנאים שונים, לרבות תנאי עיקרי של שמירה על רמות תשואת חוב במועדי הארכה בטווח שבין 10% ל- 11%. בנוסף למימון הרכישה, העמיד הבנק גם קו אשראי בסך של 31 מיליון דולר ארה"ב באותם תנאים בו ניתן להשתמש לשיפורים ולשדרוגים של הנכסים, כפי שיקבע על ידי ההנהלה בתיאום עם חברת Marriott. הלוואה יידרש להשקיע 10% מעלויות השיפורים והשדרוגים כהון עצמי. החברה רכשה מכשיר גידור לקביעת תקרה לשיעור ה- Libor כך שלא יעלה מעל 3.5% (כיום 1.25%).

י. אג"ח סדרה א'- הרחבה

ביום 29 באוגוסט 2017 השלימה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב למשקיעים מוסדיים. החברה הנפיקה 20,000 יחידות באמצעות הרחבת סדרה א' המקורית בשיעור ריבית שנקבעה בגובה של 5.20% (ריבית קבועה) וגייסה 20,750 אלפי ש"ח (הנפקה בפרמיה) בניכוי עמלות (כ- 7,300 אלפי דולר קנדי). אגרות החוב שהונפקו כפופות לאותן אמות מידה פיננסיות כמו סדרה א' שהונפקה במקור והיא תיפרע בהתאם.

יא. אג"ח סדרה ב'

על פי תשקיף מודף שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר, 2015 ודוח הצעת מודף משלים שפרסמה החברה ביום 24 בספטמבר, 2017 הנפיקה החברה 164,464 יחידות בנות 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בריבית קבועה בשיעור של 6.55% וגייסה 164,464,000 ש"ח. אגרות החוב (סדרה ב') קרן וריבית צמודות לשער דולר ארה"ב. אגרות החוב (סדרה ב') החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב ביום 28 בספטמבר, 2017. אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון (קרן) ב- 12 תשלומים אשר יפרעו ביום 15 בינואר וביום 15 ביולי בכל אחת מהשנים 2019 עד 2023 (כולל), והתשלום האחרון יהיה ביום 15 בינואר 2024. כל תשלום יפרע 3.25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב') למעט התשלום הסופי, אשר יהיה בגובה יתרת הקרן, בשיעור של 64.25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב'). הריבית על אגרות החוב (סדרה ב') תפרע בתשלומים חצי שנתיים ביום 15 בינואר וביום 15 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2024, כאשר התשלום הראשון יפרע ביום 15 בינואר 2018 והתשלום האחרון של הריבית יפרע ב- 15 בינואר, 2024. ההתחייבויות הפיננסיות, כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות, כוללות את הדרישה מהחברה לשמור על הון מאוחד נומינלי (ללא זכויות המיעוט) כך שלא יפחת מ- 130 מיליון דולר קנדי והיחס בין ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות המיעוט) וסך הנכסים של לא יפחת מ- 26%. אמות המידה הפיננסיות, כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות (לעניין התאמת שיעור הריבית), כוללות את הדרישה מהחברה לשמור על הון מאוחד נומינלי (ללא זכויות המיעוט), שלא יפחת מ- 180 מיליון דולר קנדי ויחס בין ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות המיעוט) לבין סך הנכסים לא יפחת מ- 28.5%. ביום 30 בספטמבר, 2017 הסתכם ההון המאוחד הנומינלי (ללא זכויות המיעוט) של החברה בכ- 244 מיליון דולר קנדי והיחס בין ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות המיעוט) לבין סך הנכסים עמד על כ- 49%. לפיכך, החברה עומדת בכל אמות המידה וההתחייבויות הנדרשות בשטר הנאמנות. תמורת ההנפקה במלואה תעמוד לפירעון מוקדם, אם עסקת הרכישה של 13 בתי מלון (כמתואר בבאור 5ט' לעיל) לא תושלם עד ליום 25 בדצמבר, 2017. לפיכך, מאחר שלא התקיים התנאי להשלמת הרכישה ליום 30 בספטמבר, 2017, סווגה תמורת ההנפקה בגין אגרות החוב (סדרה ב') לפיקדונות בבנק השימוש בהם מוגבל לזמן קצר, והתחייבות בסך של 58,422 אלפי דולר קנדי סווגה לחלוטית שוטפות בגין אגרות חוב. ראה גם אירועים לאחר תאריך הדיווח.

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

6. דיווח מגזרי פעילות

החברה פועלת במסגרת עסקי נדל"ן להשקעה, ייזום ומלונאות ודירור. 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.

(א) מגזרי עסקים כלליים

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

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר, 2017					
(בלתי מבוקר)					
	מלונאות ודירור	מלונאות ודירור	נדל"ן להשקעה	ייזום	אחר
הכנסות	ארה"ב	קנדה	נדל"ן להשקעה	ייזום	אחר
הכנסות ממלונאות	43,877	44,212	--	--	88,089
הכנסות מהשכרת שטחים מסחריים	--	--	2,636	--	2,636
מכירת נדל"ן למגורים	--	--	--	65,396	65,396
הכנסות מפעולות אחרות	--	--	--	--	17
	43,877	44,212	2,636	65,396	156,138
עלות המכירות	36,497	33,253	--	--	69,750
פעילות מלונאות	--	--	863	--	863
אחזקת שטחים מסחריים	--	--	--	65,403	65,403
עלות המכירות נדל"ן למגורים	--	--	--	1,271	1,271
הוצאות פיתוח תקופתיות	--	--	--	--	82
עלות פעולות אחרות	4,205	3,785	--	--	8,001
פחת	40,702	37,038	863	66,674	145,370
	3,175	7,174	1,773	(1,278)	(76)
רווח גולמי	--	--	--	6	6
שינויי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	--	--	--	--	281
הוצאות מכירה ושיווק	--	--	--	--	2,378
הוצאות הנהלה וכלליות	--	--	--	--	6,617
הוצאות מימון	--	--	--	--	(1,774)
הכנסות מימון	--	--	--	--	(3)
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	--	--	--	--	3,263
רווח לפני מיסי הכנסה					

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

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר, 2016					
(בלתי מבוקר)					
סך הכל	אחר	ייזום	נדל"ן להשקעה	מלונאות ודיוור קנדה	מלונאות ודיוור ארה"ב
97,208	--	--	--	46,874	50,334
2,585	--	--	2,585	--	--
3,725	--	3,725	--	--	--
57	57	--	--	--	--
103,575	57	3,725	2,585	46,874	50,334
77,186	--	--	--	38,113	39,073
1,440	--	--	1,440	--	--
3,797	--	3,797	--	--	--
1,237	--	1,237	--	--	--
244	244	--	--	--	--
4,619	13	52	--	2,330	2,224
88,523	257	5,086	1,440	40,443	41,297
15,052	(200)	(1,361)	1,145	6,431	9,037
688	--	688	--	--	--
604					
3,127					
10,124					
(29)					
(1,009)					
(25,112)					
26,659					

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

רווח גולמי

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

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

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לתשעה חודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר, 2017					
(בלתי מבוקר)					
מלונאות ודיור	מלונאות ודיור	נדל"ן	מלונאות ודיור	מלונאות ודיור	מלונאות ודיור
קנדה	קנדה	קנדה	קנדה	קנדה	קנדה
ארה"ב	ארה"ב	ארה"ב	ארה"ב	ארה"ב	ארה"ב
סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל
139,967	106,812	--	--	--	246,779
--	--	7,559	--	--	7,559
--	--	--	69,144	--	69,144
--	--	--	--	203	203
139,967	106,812	7,559	69,144	203	323,685
116,981	85,973	--	--	--	202,954
--	--	2,333	--	--	2,333
--	--	--	68,033	--	68,033
--	--	97	3,330	--	3,427
--	--	--	--	287	287
12,534	9,982	--	--	34	22,550
--	--	--	(955)	--	(955)
129,515	95,955	2,430	70,408	321	298,629
10,452	10,857	5,129	(1,264)	(118)	25,056
--	--	204	(13,389)	--	(13,185)
--	--	--	--	--	1,331
--	--	--	--	--	8,453
--	--	--	--	--	18,678
--	--	--	--	--	(7,720)
--	--	--	--	--	1,351
--	--	--	--	--	49
--	--	--	--	--	16,099
מלונאות ודיור	מלונאות ודיור	נדל"ן	מלונאות ודיור	מלונאות ודיור	מלונאות ודיור
קנדה	קנדה	קנדה	קנדה	קנדה	קנדה
ארה"ב	ארה"ב	ארה"ב	ארה"ב	ארה"ב	ארה"ב
סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל
605,414	472,022	110,396	444,304	755	1,632,891
224,223	409,635	61,527	134,380	362	830,127
381,191	62,387	48,869	309,924	393	802,764

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

עלות המכירות
פעילות ממלונאות
אחזקת שטחים מסחריים
עלות המכירות נדל"ן למגורים
הוצאות פיתוח תקופתיות
עלות פעולות אחרות
פחת
ירידת (עליית) 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, 2017
נכסים
התחייבויות

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

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לתשעה הודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר, 2016

(בלתי מבוקר)

מלונאות ודיור	מלונאות ודיור	נדל"ן	יזום	אחר	סך הכל
קנדה	להשקעה	נדל"ן	אחר	סך הכל	
158,260	113,269	--	--	--	271,529
--	--	8,129	--	--	8,129
--	--	--	56,920	--	56,920
--	--	--	689	689	689
158,260	113,269	8,129	56,920	689	337,267
124,494	99,980	--	--	--	224,474
--	--	3,317	--	--	3,317
--	--	--	53,997	--	53,997
--	--	--	3,660	--	3,660
--	--	--	366	366	366
6,419	7,027	--	154	341	13,941
--	--	--	7,703	--	7,703
130,913	107,007	3,317	65,514	707	307,458
27,347	6,262	4,812	(8,594)	(18)	29,809

הכנסות

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

עלות המכירות

פעילות ממלונאות
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 ההון 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

מלונאות ודיור	מלונאות ודיור	נדל"ן	יזום	אחר	סך הכל
ארה"ב (*)	קנדה	להשקעה	אחר	סך הכל	
258,033	263,227	88,902	463,386	531	1,074,079
167,971	170,019	57,332	157,595	491	553,408
90,062	93,208	31,570	305,791	40	520,671

ליום 30 בספטמבר, 2016

נכסים
התחייבויות

(*) ראה באור ד2

SKYLINE INVESTMENTS INC.
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)
(באלפי ש"ח)
6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2016

(מבוקר)					
סך הכל	אחר	יזום	נדל"ן להשקעה	מלונאות ודיור קנדה	מלונאות ודיור ארה"ב
343,454	--	--	--	139,562	203,892
10,709	--	--	10,709	--	--
74,055	--	74,055	--	--	--
--	--	--	--	--	--
713	713	--	--	--	--
428,931	713	74,055	10,709	139,562	203,892
289,248	--	--	--	127,305	161,943
4,571	--	--	4,571	--	--
68,226	--	68,226	--	--	--
4,226	--	4,226	--	--	--
246	246	--	--	--	--
19,230	351	--	--	10,242	8,637
8,667	--	8,667	--	--	--
394,414	597	81,119	4,571	137,547	170,580
34,517	116	(7,064)	6,138	2,015	33,312
(20,229)	--	(9,252)	(10,977)	--	--
4,240					
14,187					
29,862					
(612)					
2,519					
(25,073)					
29,623					
סך הכל	אחר	יזום	נדל"ן להשקעה	מלונאות ודיור קנדה	מלונאות ודיור ארה"ב (*)
1,481,866	422	476,812	112,125	434,550	457,957
662,540	336	164,717	60,814	208,430	228,243
819,326	86	312,095	51,311	226,120	229,714

הכנסות

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

עלות המכירות

פעילות ממלונאות
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

רווח משינוי בשווי הוגן
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
הכנסות מימון
הוצאות אחרות
רווח ממנוי השקעה
רווח לפני מיסי הכנסה

ליום 31 בדצמבר, 2016

נכסים
התחייבויות

(*) ראה באור ד2

7. ארועים לאחר תאריך הדיווח

א. רכישת 13 בתי מלון של המותג Marriott Courtyard

הרכישה הושלמה ביום 14 בנובמבר 2017. למידע נוסף ראה ביאור 5 (ט).

SKYLINE INVESTMENTS INC.

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

ליום 30 בספטמבר, 2017

SKYLINE INVESTMENTS INC.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2017

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

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של Skyline Investments Inc. (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2017, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר דוח הסקירה שלהם מיום 14 בנובמבר 2016 היה בנוסח האחיד.

כמו כן, המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים, אשר חוות דעתם מיום 23 במרץ 2017 כללה חוות דעת בלתי מסויגת.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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 מחווים 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 14 בנובמבר, 2017

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	Deloitte	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלמוות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-elat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il

SKYLINE INVESTMENTS INC

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

(באלפי דולר קנדי)

ליום		
31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר
2016	2016	2017
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
11,436	15,376	9,939
6,239	2,639	18,753
3,579	4,664	3,064
186	4	82
-	-	62,535
21,440	22,683	94,373
64	64	3,399
-	-	2,962
61	64	154
3,583	5,219	3,739
117,852	126,806	105,346
180,646	87,828	180,384
302,206	219,981	295,984
323,646	242,664	390,357
-	-	3,512
1,105	972	59,065
165	150	401
3,015	2,529	2,127
4,285	3,651	65,105
-	-	123
42,306	42,317	47,763
31,087	33,498	33,538
73,393	75,815	81,424
77,678	79,466	146,529
245,968	163,198	243,828
323,646	242,664	390,357

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
הלוואות לקבל מצדדים קשורים
הכנסות לקבל
הוצאות מראש וחייבים אחרים
פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל

נכסים בלתי שוטפים

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

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים אחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
התחייבויות לספקים וסוכומים לשלם
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך

הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים ואחרים
אגרות חוב
הלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה

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

וואדים שוב	בלייק לאיין	גיל בלוטרייך
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון
תאריך אישור הדוחות הכספיים: 14 בנובמבר, 2017		

SKYLINE INVESTMENTS INC

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה

(באלפי דולר קנדי)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
108	225	338	2,899	5,180	מחזור הפעולות
145	175	521	471	606	עלות המכירות
(37)	50	(183)	2,428	4,574	רווח (הפסד) גולמי
10	43	18	62	136	הוצאות שיווק ומכירה של נדל"ן
844	1,155	3,039	3,298	5,085	הוצאות הנהלה וכלליות
47	-	644	(6)	337	הוצאות אחרות, נטו
-	-	(6)	-	6	הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
(938)	(1,148)	(3,878)	(938)	(990)	הפסד מפעולות רגילות
1,230	2,336	2,436	2,437	3,161	הוצאות מימון
390	-	2,562	-	31	הכנסות מימון
1,270	1,596	3,680	2,785	5,038	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
687	8,956	2,171	6,610	4,901	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
179	7,068	2,099	6,020	5,819	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
209	(96)	196	(489)	(1,909)	מסים על הכנסה
388	6,972	2,295	5,531	3,910	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

388	6,972	2,295	5,531	3,910	רווח לתקופה
					רווח כולל אחר :
(1,147)	-	(1,147)	-	111,518	סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
656	-	656	-	(27,769)	רווחים (הפסדים) מהערכה מחדש של רכוש קבוע
					מסים על ההכנסה המתייחסים להערכה מחדש של רכוש קבוע
(909)	341	(2,549)	(985)	(382)	סכומים שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
					התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(1,012)	7,313	(745)	4,546	87,277	סך הכל רווח (הפסד) כולל

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

SKYLINE INVESTMENTS INC

תזרימי כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

(באלפי דולר קנדי)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			30 בספטמבר	30 בספטמבר	
2016	2016	2017	2016	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
3,910	5,531	2,295	6,972	388	רווח לתקופה
					התאמות:
					פחת והפחתות
71	68	23	4	7	ריבית בגין הלוואות מבעלי עניין
(70)	(69)	-	-	-	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(5,038)	(2,785)	(3,680)	(1,596)	(1,270)	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
3,040	2,332	356	2,332	(3,743)	הפסד (רווח) מחברות מוחזקות
(4,901)	(6,610)	(2,171)	(8,956)	(687)	(הכנסות) הוצאות בגין נגזר פיננסי
-	-	(2,962)	-	1,596	הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות
140	101	434	39	106	שינוי במסים נדחים, נטו
1,909	273	(156)	(120)	(209)	הפרשי שער בגין פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
-	(64)	(85)	(64)	174	שינוי בהוצאות מראש והכנסות לקבל
(2,117)	(3,020)	619	(531)	(211)	שינוי בספקים ונותני שירותים
(295)	(274)	(1,781)	(59)	(240)	
(3,351)	(4,517)	(7,108)	(1,979)	(4,089)	
-	-	(62,965)	-	(62,965)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(64)	-	(3,250)	-	-	השקעה בפקדון לזמן קצר
(43)	(43)	(116)	(30)	14	השקעה בפקדון מוגבל לטווח ארוך
(23,519)	(18,540)	5,516	(26,135)	2,990	מכירת (רכישת) רכוש קבוע, נטו
(23,626)	(18,583)	(60,815)	(26,165)	(59,961)	שינוי בהלוואות ובהשקעות בחברות מוחזקות, נטו
-	-	3,635	-	3,525	תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
41,461	41,524	65,753	41,524	65,753	קבלת אשראי לזמן ארוך
-	-	(1,133)	-	(1,133)	הנפקת אגרות חוב
-	-	(1,829)	-	-	פרעון אגרות חוב
(6,670)	(6,670)	-	(16)	-	חלוקת דיבידנד
34,791	34,854	66,426	41,508	68,145	פרעון הלוואות מבעלי עניין
7,814	11,754	(1,497)	13,364	4,095	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
3,622	3,622	11,436	2,012	5,844	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
11,436	15,376	9,939	15,376	9,939	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
-	-	2,559	-	1,319	הוצאות ריבית ששולמו
-	-	50	-	19	ריבית שהתקבלה
-	214	-	214	-	מס הכנסה ששולם

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

באור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970-, ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ע 2010- (להלן: "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2017 (להלן: "הדוחות המאוחדים").

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

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

הצהרת מנהלים

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

גיל בלוטרייך – נשיא ויו"ר דירקטוריון

Blake Lyon, מנכ"ל (CEO)

ואדים שוב, סמנכ"ל הכספים (CFO)

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, את הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד, והאפקטיביות שלה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2016 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 2017 (להלן: "הדוחות");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

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

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

14 בנובמבר, 2017

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 2017 (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 ש אליהם מתייחסים הדוחות;

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

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

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

14 בנובמבר, 2017

ואדים שוב,
סמנכ"ל כספים

תאריך