

SKYLINE

I N V E S T M E N T S

Skyline Investments Inc.

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

דוח רבעוני ליום 31 במרץ, 2017



פרק א' - דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ, 2017

פרק ב' - דוחות כספיים מאוחדים בדולר קנדי (באנגלית), ליום 31 במרץ, 2017

פרק ג' - דוחות כספיים מאוחדים בשקלים חדשים (בעברית), ליום 31 במרץ, 2017

פרק ד' - מידע כספי נפרד ליום 31 במרץ, 2017

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

דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2017

ת ו כ ן

עמוד

3	כללי
4	הסברי דירקטוריון למצב עסקי התאגיד
16	נזילות
17	סימני אזהרה
17	מקורות מימון
17	מדיניות החברה בנושא תרומות
17	ארועים לאחר תאריך הדיווח
17	דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון
17	עמידת החברה באמות מידה פיננסיות
18	גילוי למחזיקי אגרות החוב של החברה

דירקטוריון Skyline Investments Inc (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2017 (להלן: "תקופת הדוח") ובו הסברים לגבי האירועים והשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח.

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

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

א. פללי

לחברה ארבעה תחומי פעילות: (1) ניהול של מלונות ואתרי נופש בארצות הברית; (2) ניהול של מלונות 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 31 במרץ, 2017.

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

אירועים עסקיים עיקריים שהתרחשו במהלך הרבעון עד למועד פרסום הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2017:

- ביום 18 באפריל, 2017, חילקה החברה דיבידנד בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, לראשונה בתלדויתה.
- למועד פרסום הדוח, בידי החברה 21 מיליון דולר קנדי של קווי אשראי בלתי מנוצלים וזמינים לרשותה בכל עת.
- ביום 19 במרץ, 2017 דיווחה החברה על התקשרות בהסכמי מימון עם מוסד בנקאי אמריקאי לצורך מימון מחדש של אחד ממלונות החברה הממוקם בארה"ב. סך המימון שגוייס עומד על כ- 17,000 אלפי דולר ארה"ב. לפרטים נוספים ראה אסמכתא: 2017-01-025344.
- ביום 14 בנובמבר, 2016 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 290,000 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה, למספר נושאי משרה ועובדים בחברה – לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 15 בנובמבר 2016 (אסמכתא 2016-01-077889). הבורסה לניירות ערך בתל אביב אישרה את ההקצאה בחודש מרץ 2017.
- ביום 15 בינואר 2017, הודיעה החברה על התקשרות בהסכם מכירת פרויקט Port McNicoll.

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

1.1 המצב הכספי

הסבר	גידול (קיטון)		31.12.2016	31.03.2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הירידה בסעיף זה נובעת בעיקר מהשקעה בפקדון מוגבל בגין מכשיר הגידור בסך של כ- 3,250 אלפי דולר קנדי (ראה להלן).	(16.5)	(4,934)	29,837	24,903	מזומנים ושווי מזומנים
עיקר הירידה נבעה קבלה של כ- 13,000 אלפי דולר קנדי מסגירה פיננסית של פרוייקט ה-Copeland House באתר הנופש Horseshoe.	(40.1)	(13,659)	34,058	20,399	לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הוצאות מראש
עיקר הגידול נובע בעיקר מפרוייקט ה-Copeland House	40.6	1,240	3,054	4,294	פקדונות בבנק לז"ק שהשימוש בהם הוגבל
עיקר הגידול בסעיף מלאי הקרקעות נבע מהשקעה בפרוייקט ה-Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst	2.6	1,596	60,431	62,027	מלאי נדל"ן וקרקע לז"ק ולז"א ומלאי אחר
במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי בסעיף זה.	-	-	18,357	18,357	נכסים מוחזקים למכירה
בינואר 2017, רכשה החברה מכשיר פיננסי צולב לצורך גידור ההשפעה השקלית של אגרות החוב שהונפקו לציבור ביולי 2017. שווי של המכשיר נקבע על ידי הבנק. החברה רשמה רווח של 3,307 מהמכשיר.	100.0	3,307	-	3,307	מכשיר פיננסי צולב
במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי משמעותי בסעיף זה. עיקר השינוי נבע מהפרשי שער	(0.1)	(53)	90,783	90,730	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.	363.7	3,462	952	4,414	פקדונות לז"א שהשימוש בהם הוגבל
לא חל שינוי מהותי	(1.5)	(58)	3,920	3,862	רכוש קבוע, לפי עלות
הגידול נובע בעיקר מהשקעה ברכוש זה בסך של כ- 5,200 אלפי דולר קנדי, כאשר עיקר הסכום, בסך של כ- 3,300 אלפי דולר קנדי הושקע במלון ה-Hyatt, במסגרת השלב השני של עבודות החידוש והשידרוג של חדרי המלון. הגידול כאמור, קוּוּז בעיקר על ידי פחת.	0.5	1,454	271,612	273,066	רכוש קבוע, לפי שווי הוגן
	(2.4)	(9)	381	372	נכסים אחרים שאינם שוטפים
עיקר הגידול נובע מגידול בהפסדים הניתנים למימוש, בחברות הרלוונטיות באיחוד	9.3	593	6,368	6,961	מיסים נדחים
	(1.4)	(7,061)	519,753	512,692	סה"כ נכסים

1.1 המצב הכספי (המשך)

הסבר	גידול (קיטון)		31.12.2016	31.03.2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
במהלך תקופת הדיווח נחלש הדולר בהשוואה לשקל בכ- 4.5%. השפעה זו באה לידי ביטוי בגידול ההתחייבות הדולרית בגין האג"ח השקלי. השפעה זאת גודרה במלואה באמצעות מכשיר פיננסי צולב שנרכש בינואר 2017 (ראה לעיל).	4.8	2,101	43,411	45,512	אגרות חוב (חלק שוטף ובלתי שוטף)
עיקר הקיטון ביתרות אשראי ממוסדות כספיים נבע מפרעון הלוואת ליווי בסך של כ- 11,300 אלפי דולר קנדי בגין פרוייקט ה-Copeland House באתר הנופש Horseshoe	(10.4)	(9,089)	87,574	78,485	אשראי ממוסדות כספיים שוטף ובלתי שוטף
במהלך תקופת הדוח קטנה יתרת הספקים בסך של כ- 3,000 אלפי דולר קנדי כמו כן יתרת ההכנסות מראש קטנה בסך של כ- 1,500 אלפי דולר קנדי. מנגד, חל גידול ביתרת זכאים ויתרות זכות בסך של כ- 2,300 אלפי דולר קנדי.	(6.0)	(1,824)	30,420	28,596	ספקים, סכומים לשלם, זכאים ויתרות זכות, הכנסות מראש
העליה בסעיף ההתחייבות בגין פקדונות רוכשים נובעת בעיקר מדירות שנמכרו בפרוייקט ה-Deerhurst Lodge באתר הנופש Deerhurst	6.2	416	6,698	7,114	התחייבויות בגין פקדונות לרוכשים
הקיטון נבע בעיקר ביתרת מיסים שוטפים לשלם בגין נכסים בארה"ב	(78.8)	(1,313)	1,667	354	מיסים שוטפים לשלם
הגידול נובע בעיקר ממסים נדחים לשלם בגין פעילות החברה בארה"ב	1.9	1,327	69,417	70,744	מיסים נדחים
	(1.0)	(25)	2,577	2,552	התחייבויות אחרות
	(3.5)	(8,407)	241,764	233,357	סה"כ התחייבויות
סך ההון ביחס לסך הנכסים עמד לתקופה השוטפת על כ-55%, זאת בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2016, בו היחס עמד על כ-53%. עיקר השינוי נובע מגידול ברווח הנקי בתקופה.	0.5	1,346	277,989	279,335	סה"כ הון

1.2 תוצאות הפעילות לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (מאוחד)

הסבר	גידול (קיטון)		31.03.2016	31.03.2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
במהלך הרבעון השוטף מסרה החברה שתי יחידות דיור לרוכשים והכירה בהכנסה בסך של כ- 900 אלפי דולר קנדי, כאשר ברבעון המקביל אשתקד מסרה החברה 36 יחידות דיור לרוכשים והכירה בהכנסה של כ- 13,500 אלפי דולר קנדי. החברה רשמה גידול בהכנסות מנכסים זהים, שני אתרי הנופש Deerhurst ו- Horseshoe רשמו שיפור מצרפי בהכנסות בסך של כ-2,200 אלפי דולר קנדי. לצד גידול זה, בעקבות מכירת מלון ה- Pantages באוגוסט 2016 וירידה של כ- 4% בשע"ח של דולר ארה"ב נרשמה ירידה מסוימת בסך ההכנסות מנכסים מלונאים ומניבים.	(27.8)	(13,383)	48,096	34,713	מחזור הפעולות
הסיבות לקיטון בהוצאות דומות לרוב לסיבות שגרמו לשינוי בהכנסות, כאמור לעיל.	(34.0)	(13,872)	40,819	26,947	עלות המכירות וההשכרה לפני סעיפי פחת והפחתות
גידול בפחת בסך 950 אלפי דולר קנדי ברבעון השוטף נוצר בעקבות מדידה של הרכוש קבוע - מלוונות לפי מודל הערכה מחדש החל מיום 31 בדצמבר, 2016. הגידול ברבעון משקף תוספת להוצאות הפחת השנתיות בסך של כ- 3,800 אלפי דולר קנדי	51.8	863	1,667	2,530	פחת והפחתות
בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2017 נרשם שיעור רווח גולמי בסך של כ-15.1%, זאת בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, בה נרשם שיעור רווח גולמי של כ-11.7%.	(6.7)	(374)	5,610	5,236	רווח גולמי
* רווח גולמי לפני הוצאות פחת והפסד מירידה השווי מימוש נטו של מלאי נדל"ן					

1.2 תוצאות הפעילות לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (מאוחד) (המשך)

הסבר	גידול (קיטון)		31.03.2016	31.03.2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
במהלך התקופה לא חל שינוי מהותי בכנסות מסעיף זה					שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
	(20.2)	19	(94)	(75)	הוצאות מכירה ושיווק
ברבעון המקביל אשתקד נרשמו עמלות תיווך בגין דירות שנמסרו במסגרת פרוייקט ה- Copeland House בסך של כ- 305 אלפי דולר קנדי.	(66.9)	(305)	456	151	
החברה רשמה חסכון של כ- 20% בהוצאות הנהלה וכלליות הרבעון. הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ, 2017, כוללות הוצאות בגין אופציות לעובדים בסך של כ- 242 אלפי דולר קנדי לעומת כ- 4 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד.	(1.6)	(18)	1,124	1,106	הוצאות הנהלה וכלליות
בתקופה השוטפת חל קיטון ניכר בסעיף הוצאות המימון, נטו. לקיטון כאמור שתי סיבות עיקריות:					
1. קיטון בסך ההלוואות במסגרת מאזן החברה					
2. רווח נטו של כ- 1,410 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 קנדי בהשוואה לשקל. לפרטים נוספים ראה ניתוח סעיפי המאזן לעיל.	(77.6)	(1,616)	2,082	466	הוצאות מימון, נטו
השינוי בסעיף זה אינו מהותי בתקופה השוטפת	100.0	(26)	-	(26)	רווח ממימוש השקעה
	118	642	542	1,184	מסים על הכנסה
	27.8	376	1,351	1,727	רווח (הפסד) לתקופה

1.3 מגזרי פעילות

א. מלונאות ואתר נופש בארה"ב

הסבר	גידול (קיטון)		31.03.2016	31.03.2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הקיטון בתקופה השוטפת בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהחלשות של כ- 4% בדולר האמריקאי בהשוואה לדולר הקנדי במהלך הרבעון השוטף. השפעת שער החליפין הביאה לירידה בהכנסות בסך של כ- 800 אלפי דולר קנדי. כמו כן, במהלך התקופה השוטפת חלה ירידה ריאלית בסך של כ-400 אלפי דולר קנדי, בהכנסות ממגזר המלונאות בארה"ב.	(5.7)	(1,164)	20,595	19,431	הכנסות
הקיטון בהוצאות נובע בעיקר מהפרשים בשערי חילפין, שנבעו מהחלשות של הדולר האמריקאי בהשוואה לדולר הקנדי, כאמור לעיל.	(3.2)	(515)	16,066	15,551	עלות ההכנסות (ללא פחת)
הגידול בהוצאות הפחת נבע בעיקר עקב גידול מרכיב השיערוך לפי תקן IAS 16 לפי שווי הוגן, שאומץ לראשונה בסוף שנת 2016.	86.7	644	743	1,387	פחת
בדומה למה שצויין בסעיף ההכנסות ועלות ההכנסות לעיל, חלה ירידה ב-NOI התפעולי בעיקר מהחלשות הדולר האמריקאי בהשוואה לדולר הקנדי.	(14.3)	(649)	4,529	3,880	NOI תפעולי
ההשפעה השלילית של החלשות הדולר האמריקאי יחד עם הוצאות פחת נוספות בגין מרכיב השיערוך לפי IAS 16 (שווי הוגן) הן עיקר הסיבות לירידה ברווחיות של המגזר.	(34.2)	(1,293)	3,786	2,493	רווח גולמי

ב. מלונאות ואתרי נופש בקנדה

הסבר	גידול (קיטון)		31.03.2016	31.03.2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הגידול בהכנסות ממגזר המלונאות בקנדה נבע בעיקר מגידול ההכנסות של אתרי הנופש Deerhurst ו- Horseshoe שרשמו גידול בסך של כ- 2,200 אלפי דולר קנדי. הגידול באתר הנופש Deerhurst נבע בעיקר מפעולות שיווק וקידום במהלך חודשי החורף ואילו אתר הסקי Horseshoe זכה לכמויות שלג סבירות, בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד, בו שררו תנאי מזג אוויר לא אופייניים שהקטינו את כמויות השלגים באופן ניכר. השפעות אלו קוזזו בירידה בהכנסות ממלון Pantages שנמכר באוגוסט 2016. כאשר בתקופה המקבילה אשתקד רשם המלון הכנסות בסך של כ- 1,400 אלפי דולר קנדי.	5	629	12,825	13,454	הכנסות
הגידול בהכנסות הביא לגידול מקביל בעלות המכירות באתרי הנופש Deerhurst ו- Horseshoe בכ- 800 אלפי דולר קנדי. כמו כן, לאור מכירת מלון Pantages באוגוסט 2016, נרשם חסכון בהוצאות בסך של כ- 1,300 אלפי דולר קנדי.	(6)	(677)	11,035	10,358	עלות ההכנסות (ללא פחת)
בדומה למגזר מלונאות ונופש בארה"ב, הגידול בהוצאות הפחת נובע עקב מרכיב השיערוך לפי IAS 16 שווי הוגן שאומץ בסוף שנת 2016.	42.9	342	797	1,139	פחת
הגידול ב-NOI התפעולי הוא השתקפות ישירה של תנאי מזג האוויר החיובי ששרר באתר הנופש Horseshoe בתקופה כאשר לכך התווספה תרומתו של אתר הנופש Deerhurst, שלמרות שאין לו העונה שלו, הצליח לשפר את תוצאות העסקיות שלו ברבעון השוטף	73.0	1,306	1,790	3,096	NOI תפעולי
עיקר הגידול ברווח הגולמי 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.	97.1	964	993	1,957	רווח גולמי

1.3 מגזרי פעילות (המשך)

ג. נדל"ן להשקעה

הסבר	גידול (קיטון)		31.03.2016	31.03.2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
עיקר הקיטון בהכנסות ממפעילות זו נובע ממכירת מלון Pantages, במסגרתו פעלו שני תחמי מסחר שתרמו ברבעון המקביל אשתקד כ- 130 אלפי דולר קנדי. ירידה זו קווצה בגידול בהכנסות משכירות במלון ה- Hyatt בקליבלנד.	(8.9)	(85)	955	870	הכנסות
הגידול בעלות ההכנסות נובע מהתיקרות התשומות	9.6	29	301	330	עלות ההכנסות
	(17)	(114)	654	540	רווח גולמי

1.3 מגזרי פעילות (המשך)

ד. ייזום

הסבר	גידול (קיטון)		31.03.2016	31.03.2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
בתקופה השוטפת מסרה החברה 2 יחידות דיור בפרוייקט ה- Copeland House. זאת בהשוואה ל-36 יחידות דירות שנמסרו בתקופה המקבילה אשתקד.	(93.4)	(12,642)	13,534	892	הכנסות
הסיבות לקיטון בסעיף עלות ההכנסות בתקופה השוטפת נובעות בעיקר מהסיבות לקיטון בהכנסות.	(94.8)	(12,718)	13,410	692	עלות ההכנסות
	61.3	76	124	200	רווח גולמי

ה. ניתוח נכסים זהים

	גידול (קיטון)		31.03.2016	31.03.2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הכנסות	3.7	1,219	32,536	33,755	
עלות ההכנסות (ללא פחת)	0.6	156	26,083	26,239	
NOI	16.5	1,063	6,453	7,516	
		2.4%	19.8%	22.3%	

הניתוח האמור כולל תוצאות פעילות של נכסים מניבים אשר הוחזקו על ידי החברה במהלך שתי התקופות שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2017 וכן 31 במרץ 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 שנרשמו בגין הנכסים הזהים, כמוגדר לעיל, ליום 31 במרץ 2017 עמדו על כ- 33,755 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ- 32,536 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה גידול של כ- 1,219 דולר קנדי (כ-4%). הגידול נבע בעיקר מגידול בהכנסות מאתרי הנופש בקנדה Deerhurst ו- Horseshoe.

ההוצאות לפני פחת לתקופה השוטפת שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2017 עמדו על כ- 26,239 אלפי דולר קנדי בהשוואה לכ- 26,083 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד - גידול של פחות מ 1%. הוצאות הפחת עלו בכ 986 כתוצאה מאימוץ תקן IAS 16 לפי שווי הוגן (ראה ניתוח מגזרי לעיל). ה- NOI מנכסים זהים עלה בכ- 1,063 אלפי דולר קנדי (כ- 17%) ל 7,516 אלפי דולר קנדי עם שיפור ניכר בשיעור הרווחיות לכ- 22%. הרווח הגולמי מנכסים זהים עמד בתקופה השוטפת על כ- 4,990 אלפי דולר קנדי (כ-15% מההכנסות) בהשוואה לכ- 4,913 אלפי דולר קנדי (כ-15% מההכנסות). הגידול הוא בעיקר משיפור במגזר המלונאות בקנדה, שקווצה על ידי ירידה ממגזר המלונאות בארה"ב (ראה ניתוח מגזרי לעיל).

1.4 נתוני רווח והפסד רבעוניים:

2015	2015	2015	2016	2016	2016	2016	2017	
<u>רבעון 2</u>	<u>רבעון 3</u>	<u>רבעון 4</u>	<u>רבעון 1</u>	<u>רבעון 2</u>	<u>רבעון 3</u>	<u>רבעון 4</u>	<u>רבעון 1</u>	
18,032	25,053	29,060	48,096	32,453	35,457	31,988	34,713	מחזור הפעולות
(17,672)	(20,950)	(22,588)	(42,486)	(32,976)	(30,297)	(30,328)	(29,477)	עלות המכירות וההשכרה
360	4,103	6,472	5,610	(523)	5,160	1,660	5,236	רווח גולמי
(2,211)	165	942	94	(2,884)	127	(4,432)	75	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
411	384	542	456	397	206	404	151	הוצאות מכירה ושיווק
795	783	1,759	1,124	1,035	1,071	1,665	1,106	הוצאות הנהלה וכלליות
1,365	2,771	3,229	3,936	929	3,756	4,023	3,904	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
1,871	1,713	1,728	2,089	2,187	3,504	2,552	1,917	הוצאות מימון
-	(13)	(3)	(7)	-	(10)	(194)	(1,451)	הכנסות מימון
-	-	560	(39)	6	(347)	1,249	501	הוצאות אחרות, נטו
-	(3,219)	(549)	-	-	(8,592)	18	26	רווח ממימוש השקעות
-	-	(8,274)	-	-	-	-	-	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(506)	4,290	9,767	1,893	(1,264)	9,201	398	2,911	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
(150)	1,195	3,601	542	(291)	1,733	791	1,184	מסים על הכנסה
(356)	3,095	6,166	1,351	(973)	7,468	(393)	1,727	רווח (הפסד) לתקופה
(0.06)	0.19	0.21	0.10	(0.19)	0.42	(0.10)	0.11	רווח למניה (בסיסי ומדולל) ברבעון

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"). מדי 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 מדדי מפתח שיכול לעזור להנהלה, משקיעים והמלווים להעריך רווחיות מתמשכת של עסקי הליבה של החברה.

NOI הינו מדד נפוץ של ביצועים בענף הנדל"ן מניב להשקעה. זה גם אחד המדדים המרכזיים שאנליסטים ומשקיעים נשענים עליו בקביעת שווי הנכסים המניבים של החברה ואת יכולת החברה לשרת את החוב. כתוצאה מכך וכפי שצויין לעיל, הנהלת החברה סבורה כי NOI הינו נתון משלים שימושי של הביצועים התפעוליים למשקיעים ובעלי החוב. מדד NOI מניח כי ערכם של נכסים מניבים אינו בהכרח קטן באופן שיטתי לאורך זמן, הנחה הגלומה ביישום כללי ה-IFRS (כדוגמת פחת והפחתת של נכסים תפעוליים מניבים), הוא גם נועד לנטרל פריטים הכלולים ברווח נקי שאינם בהכרח מספקים את המדד הטוב ביותר של הביצועים תפעוליים. אין להשתמש במדד NOI כתחליף לרווח הנקי או תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שנקבע בהתאם לתקני IFRS. השיטה של החברה לחישוב NOI עשויה להיות שונה מזו של חברות אחרות.

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

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

החברה מחשבת את **NOI 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

ו. נטרול הוצאות הנהלה וכלליות

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 להשפעה 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 להשפעה מעלות המכר של מגזר ייזמי

ד. נטרול ירידת ערך של מלאי

ה. נטרול הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות

ו. נטרול רווח ממימוש 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 טיוטת 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 מכסים מניבים ומלונאים תוך התאמת רווח מפעולות רגילות (בהתאם לכללי ה- IFRS) בגין הפריטים הבאים:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		12 חודשים שהסתיימו ב-31 במרץ		3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרץ		
2015	2016	2016	2017	2016	2017	
8,402	12,644	11,301	12,612	3,936	3,904	רווח מפעולות רגילות
1,038	2,440	649	2,478	(142)	(104)	רווח גולמי ממגזר הייזום
(4,413)	(161)	(4,500)	(49)	(162)	(50)	רווח גולמי ממגזר אחר
5,326	6,635	5,701	7,498	1,667	2,530	פחת
(1,045)	(7,095)	(1,010)	(7,114)	94	75	(רווח) הפסד משינוי בשווי הוגן
1,863	1,463	1,793	1,158	456	151	הוצאות מכירה ושיווק ממגזר הפיתוח ואחר
4,399	4,895	4,461	4,877	1,124	1,106	הוצאות הנהלה וכלליות
15,570	20,821	18,395	21,460	6,973	7,612	NOI תפעולי מנכסים מניבים
91,073	122,197	101,311	121,577	34,375	33,755	הכנסות מנכסים מניבים
(75,503)	(101,376)	(82,916)	(100,117)	(27,402)	(26,143)	עלויות תפעול של נכסים מניבים
15,570	20,821	18,395	21,460	6,973	7,612	NOI תפעולי מנכסים מניבים
	33.73%		16.66%		9.16%	אחוז השינוי היחס לתקופה מקבילה

EBITDA תפעולי

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

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרץ		
2015	2016	2016	2017	
8,402	12,644	3,936	3,904	רווח מפעולות רגילות
5,360	6,699	1,720	2,574	פחת
(1,045)	(7,095)	94	75	(רווח) הפסד משינוי בשווי הוגן
114	4,074	2,074	-	מרכיב שיערוך הכלול בעלות המכר, אשר בגינו הוכר רווח או הפסד משינוי בשווי הוגן כשסווג במסגרת נדל"ן להשקעה לפני העברתו למלאי
-	2,993	-	-	ירידת ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש נטו
54	140	4	242	תשלום מבוסס מניות
12,885	19,455	7,828	6,795	EBITDA תפעולי
	50.99%		-13.20%	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		שלושה חודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ		
2015	2016	2016	2017	
8,095	7,453	1,351	1,727	רווח (הפסד) אחרי מס
5,360	6,699	1,720	2,574	פחת
(1,045)	(7,095)	94	75	(רווח) הפסד משינוי בשווי הוגן
114	4,074	2,074	-	הוכר רווח או הפסד משינוי בשווי הוגן כשסווג
-	2,993	-	-	ירידת ערך של מלאי נדלין לשווי מימוש נטו
54	140	4	242	תשלום מבוסס מניות
(3,768)	(8,574)	-	26	רווח (הפסד) ממכירת השקעה
(8,274)	-	-	-	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
560	869	-39	501	הכנסות (הוצאות) אחרות
73	3,196			הכנסות (הוצאות) מימון שלא נבעו (שימשו)
		245	-1,184	בתזרים מזומנים
5,683	38	363	1,095	מסים נדחים
6,852	9,793	5,812	5,056	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 31 במרץ 2017:
						נכסים:
24,903	-	-	8,425	-	16,478	מזומנים ושווי מזומנים
5,267	-	-	2,147	-	3,120	לקוחות והכנסות לקבל
12,472	-	-	137	-	12,335	חייבים ויתרות חובה
2,660	1,027	1,633	-	-	-	הוצאות מראש
18,357	-	18,357	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
8,708	-	-	463	-	8,245	פיקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל לז"ק ולז"א
3,307	-	-	-	3,307	-	מכשיר פיננסי צולב
1,379	529	850	-	-	-	מלאי
90,730	7,468	83,262	-	-	-	נדל"ן להשקעה
60,648	-	60,648	-	-	-	מלאי נדל"ן
276,928	147,024	129,904	-	-	-	רכוש קבוע, לפי עלות
6,961	412	6,549	-	-	-	מסים נדחים
372	-	372	-	-	-	נכסים בלתי שוטפים אחרים
512,692	156,460	301,575	11,172	3,307	40,178	סה"כ נכסים:
						התחייבויות:
2,076	-	-	-	2,076	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
15,816	-	-	572	-	15,244	אשראי ממוסדות כספיים ואחרים
-	-	-	-	-	-	התחייבות הקשורה במישרין לרכוש בלתי שוטף המסווג כמוחזק למכירה
-	-	-	-	-	-	חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי עניין
4,982	-	-	2,307	-	2,675	התחייבויות לספקים וסכומים לשלם
18,189	-	-	9,931	-	8,258	זכאים ויתרות זכות
5,425	-	-	1,325	-	4,100	הכנסות מראש
354	272	82	-	-	-	מסים שוטפים לשלם
7,114	-	-	-	-	7,114	התחייבות בגין פקדונות רוכשים
43,436	-	-	-	43,436	-	אגרות חוב
62,669	-	-	38,637	-	24,032	הלוואות לזמן ארוך
70,744	37,573	33,171	-	-	-	מסים נדחים
2,552	-	-	2,384	-	168	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
233,357	37,845	33,253	55,156	45,512	61,591	סה"כ התחייבויות:
279,335	118,615	268,322	(43,984)	(42,205)	(21,413)	עודף נכסים (התחייבויות):

* ביונאר 2017 רכשה החברה מכשיר פיננסי לגידור החשיפה שלה לאג"ח השקלי. לפרטים נוספים ראה באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2017.

2.1.1 תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2017, לחברה (במאוחד), תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-12,400 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתזרים מזומנים שלילי בסך של כ-3,500 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד בעקבות סגירה 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 31 במרץ, 2016.

בדוח הסולו של החברה ליום 31 במרץ, 2017, החברה מציגה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 2,200 אלפי דולר קנדי (וכ-1,500 אלפי דולר קנדי תזרים שלילי מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד). החברה צופה, כי בעתיד היא עשויה להציג בדוחות הסולו תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת מאחר ורוב פעילות החברה בקנדה ובארה"ב מבוצעת באמצעות חברות בנות. לאור הנתונים כאמור בחן דירקטוריון החברה, האם יש בכך כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה.

לדעת דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את דוח תזרים המזומנים החוזי של החברה לשנתיים שלאחר מועד פרסום דוח זה, אין בנתונים כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, והחברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות לתקופת תזרים המזומנים בהגיע מועד קיומן.

2.1.2 הון חוזר

בדוחות המאוחדים רשמה החברה הון חוזר חיובי ליום 31 במרץ, 2017 בסך של כ-76,000 אלפי דולר קנדי. ליום 31 בדצמבר 2016 הון חוזר חיובי בסך של כ-79,400 אלפי דולר קנדי. בדוחות הסולו של החברה רשמה החברה הון חוזר חיובי ליום 31 במרץ, 2017 בסך של כ-19,300 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

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ-8,700 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר מהשקעה בנכסי רכוש קבוע של החברה בסך של כ-5,400 אלפי דולר קנדי וכן השקעה של כ-3,300 אלפי דולר קנדי בפקדון מוגבל, שהופקד כבטוחה בגין מכשיר פיננסי שרכשה החברה לגידור החשיפה שלה לשקלים בגין אגרות החוב שהנפיקה ביולי 2016. בתקופה המקבילה אשתקד נרשם תזרים חיובי מפעילות זו בסך של כ-80 אלפי דולר קנדי.

2.1.4 תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות מימון בסך של כ-9,000 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר מפרעון ליווי בנקאי של פרויקט Copeland House בסך של כ-11,000 אלפי דולר קנדי.

בתקופה המקבילה אשתקד לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך של 1,900 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו גיוס הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ולזמן קצר בסך של כ-16,100 וכ-1,600 אלפי דולר קנדי, בהתאמה וכן פרעה הלוואות בסך של כ-15,000 אלפי דולר קנדי. בנוסף בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 שילמה החברה סך של כ-700 אלפי דולר קנדי בגין עלויות מימון נדחות.

3. סימני אזהרה

החברה בחנה, אם התקיימו סימני אזהרה (כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970) בחברה, בהתאם להוראות התקנה האמורה. על-פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2017.

4. מקורות המימון

לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 21 מיליוני דולר קנדי ונכסים ללא חוב פיננסי בסך של כ- 160 מיליוני דולר קנדי.

יתרת הלקוחות ליום 31 במרץ, 2017 עמדה על סך של כ-5,300 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ- 17,300 אלפי דולר ב-31 בדצמבר 2016, שנבעו בעיקר מיתרת לקוחות בגין פרוייקט ה-Copeland House.

יתרת הספקים ליום 31 במרץ, 2017 עמדה על סך של כ-5,000 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ- 8,000 אלפי דולר 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. מדיניות החברה בנושא תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בקשר למתן תרומות. מהלך הרבעון הראשון של שנת 2017 תרמה החברה כ- 110 אלפי דולר קנדי.

6. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים.

7. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראה על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה מיום 14 במרץ, 2017 אסמכתא 2017-01-039676

8. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

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

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

א. הלווה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 31 בדצמבר, 2016 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00: 1.45.

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 בסי"ק (1) (לא כולל סכומים שפרעו הלווה בפירעון מוקדם).

8.2. ביחס להלוואה על סך 17 מיליון דולר ארה"ב (כ-22 מיליון דולר קנדי) שנטלה חברה בת של החברה במרץ 2017, ואשר מתוארת במסגרת אסמכתא: 2017-01-025344 וכן בביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2017:

- א. הלווה עמדה ביחס Fixed Charge Coverage Ratio ליום 31 במרץ, 2017 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00: 1.79, כאשר המינימום הנדרש עומד על 1.00: 1.50.
- ב. החברה האם עומדת ביתרת נזילות מינימלית נדרשת בגובה של כ- 6,000 אלפי דולר קנדי, כאשר ליום 31 במרץ, 2017 בספרי Skyline Investments Inc בסולו יתרת מזומנים בסך של כ- 11,000 אלפי דולר קנדי.
- ג. "סך הון במאוחד" – החברה נדרשת לעמוד במינימום הון של כ- 100,000 אלפי דולר קנדי במאוחד. ליום 31 במרץ, 2017 הון החברה במאוחד (כולל זכויות מיעוט) עומד על סך של כ- 279,000 אלפי דולר קנדי.
- 8.3. 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. הלווה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 31 במרץ, 2017 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00: 4.10.
- ב. יחס שירות לחוב כאמור, ייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, ולא יפחת מ-1: 1.30.
- ג. "יחס שירות לחוב" לעניין זה הינו היחס שבין (1) ה-EBITDA בארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה לבין סך התשלומים למלווה (ריבית) בתקופה של שנה.
- יובהר כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו על ידי המלווים.

9. גילוי למחזיקי אגרות חוב של החברה

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

14 ביולי 2016	מועד ההנפקה:
128,240,000 ש"ח ערך נקוב	סך השווי הנקוב במועד ההנפקה:
128,240,000 ש"ח ערך נקוב	השווי הנקוב למועד הדוח:
128,240,000 ש"ח ערך נקוב	השווי הנקוב למועד הדוח כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה:
כ- 2,100,000 ש"ח	סכום הריבית שנצברה למועד החתימה על הדוח (ממועד תשלום ריבית אחרון):
123,900,000 ש"ח	השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2017:
138,800,000 ש"ח	השווי הבורסאי של אגרות החוב בסמוך למועד החתימה על הדוח:
קבועה	סוג הריבית:
אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון (קרן) ב-12 תשלומים אשר ישולמו ביום 15 בינואר וביום 15 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל), כאשר בכל תשלום ייפרע 2.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'), למעט תשלום הקרן האחרון, אשר יהא בגובה יתרת הקרן העומדת לפירעון, בשיעור של 72.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'). תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 15 ביולי 2017 ותשלום הקרן האחרון יהיה ביום 15 בינואר 2023.	מועדי תשלום הקרן:
הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 15 בינואר וביום 15 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023. תשלום הריבית הראשון שולם ביום 15 בינואר 2017, ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 15 בינואר 2023.	מועדי תשלום הריבית:
אין הצמדה	בסיס ההצמדה ותנאיה:
לא	האם אגרות החוב ניתנות להמרה?

הזכות לביצוע מוקדם/המרה כפויה: פדיון	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת לאחר שחלפו שישים (60) יום מהמועד בו נרשמו איגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר (19 ביולי 2016), להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, כדלקמן: הסכום שישולם למחזיקי איגרות החוב (סדרה א') במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, דהיינו, קרן בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שנצברה) שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל ורק ביחס לחלק שנפדה; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה א') (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהונת לפי "תשואת האג"ח הממשלתית", כהגדרתה בסעיף 12.2 לשטר הנאמנות (כהגדרתו להלן), בתוספת ריבית בשיעור של 1.5%. היוון איגרות החוב (סדרה א') יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה א'). במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד הפדיון המוקדם החלקי את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת. לפרטים נוספים ראה סעיף 12.2 לשטר הנאמנות (כהגדרתו להלן).
ערב לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות:	Skyline Deerhurst Resort Inc. למען הסר ספק מובהר, כי הערבות האמורה מוגבלת למימוש הנכסים המשועבדים שבבעלותה בלבד.
נכסים משועבדים:	מלוא זכויותיה של Skyline Deerhurst Resort Inc. בנכס Deerhurst (כהגדרתו בסעיף 1.11 לשטר הנאמנות), המבנים והמיטלטליו, הקיימים והעתידיים בקשר עם Deerhurst, למעט הנכסים המוחזרים (כהגדרתם בסעיף 1.11 לשטר הנאמנות), ולרבות הכנסות Deerhurst (כהגדרתם בסעיף 1.11 לשטר הנאמנות) וכן תגמולי הביטוח, כקבוע בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות.
הנאמן חברת הנאמנות: שם האחראי על אגרות החוב בחברת הנאמנות: טלפון: פקס: כתובת למשלוח מסמכים: דואר אלקטרוני: החברה המדרגת: דירוג:	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ מר יוסי רזניק, ר"ח 03-6389200 03-6393316 רחוב יד חרוצים 14 תל-אביב Trust@rpn.co.il -- --
האם הסדרה מהותית?	הסדרה מהותית, אם כי טרם הוצגה בדוחות הכספיים של החברה, היות והונפקה לאחר תאריך הדיווח.

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

תוצאת חישוב ליום 31 במרץ 2017	אמת המידה הפיננסית
65.55%	יחס הלוואה לבטוחה לא יעלה על 0.725 ככל שהנכסים המשועבדים כוללים נכס מניב ¹
248 מיליון דולר קנדי	הון עצמי מתואם של החברה לא יפחת מ-100 מיליון דולר קנדי ²

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

A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), שיהיו קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית שנצברה עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה א');
 B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה;

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

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

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

תוצאת חישוב ליום 31 במרץ 2017	אמת המידה הפיננסית
כ- 48.29%	היחס בין ההון העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 25% ³

מגבלות בעניין חלוקת דיבידנד :

החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות, (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), כפוף לעמידה בהוראות חוק החברות לצורך חלוקה ובלבד שמתקיימים התנאים המצטברים, כדלקמן :

א. סך הון עצמי לאחר חלוקה לא יפחת מ 120 מיליון דולר קנדי

ב. היקף דיבידנד לא יעלה על 50% מ"הרווח הנקי השוטף" בכל שנה קלנדרית החל מ 1 בינואר 2016

ג. החברה עמדה בכל אמות מידה פיננסיות

"רווח נקי שוטף" משמעו רווח לתקופה לפי כללי חשבונאות מקובלים בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, האחרונים של החברה, בניכוי הכנסות ובתוספת עלויות והוצאות שאינן תזרימיות, אשר הוכרו ברווח לתקופה.

מבלי לפגוע בכלליות האמור: הכנסות שאינן תזרימיות עשויות לכלול, לשם הדוגמא, עלייה בשווי ההון של נדל"ן להשקעה ורווח מרכישה במחיר הזדמנותי. הוצאות ועלויות שאינן תזרימיות עשויות לכלול, לשם הדוגמא: ירידה בשווי ההון של נדל"ן להשקעה, פחת והפחתות והוצאות בשל תשלום מבוסס מניות.⁴

על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לחלק דיבידנד בעת מימוש של נכסים (ובכלל זה בדרך של הכנסה של שותף), בהיקף של עד 50% מהרווח התזרימי שינבע ממימוש הנכס, וזאת בשל חלקו של הרווח התזרימי, שלא ניכלל ברווח הנקי השוטף, כמשמעותו לעיל.

לעניין זה "רווח תזרימי" משמעו תמורה נטו שנבעה לחברה ממכירת הנכס, בין אם מכירה זו הוכרה ברווח הנקי השוטף ובין אם תוצאותיה הוכרו ברווח הכולל האחר, בניכוי המרכיבים הבאים: עלות רכישה מקורית, השקעות הוניות (CAPEX) שבוצעו בתקופה בה החברה החזיקה בנכס, עלויות עסקה ומיסים. כמו כן יכלול הרווח התזרימי כל סכום אחר, אשר כתוצאה ממימוש, על פי כללי חשבונאות מקובלים, יועבר מקרן הונית ליתרת העודפים.

יודגש כי באם מכירת הנכס בוצעה בתשלומים, ניתן יהיה לחלק דיבידנד לשיעוריו, בכפוף לאמור לעיל, באופן יחסי, לפי לוח התשלומים של המכירה.

יצוין כי במידה שהחברה לא חילקה דיבידנד בגין שנה קלנדרית מסוימת, הזכות לחלוקה תיציב לרשותה, והיא תהיה זכאית לחלקו בשנים הבאות, כפוף להוראות הדין.

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

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

⁴ החברה מתחייבת לתת בדוחותיה השנתיים גילוי אודות הכנסות שאינן תזרימיות.

רבעון ראשון 2017		באלפי דולר קנדי
1,727		רווח נקי
		הוסף: עלויות והוצאות שאינן תזרימיות
	2,767	פחת והפחתות
	242	הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות
	75	ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
3,084		סה"כ תוספות
-		נקה: הכנסות שאינן תזרימיות
4,811		רווח נקי שוטף
18,929		רווח נקי שוטף משנים קודמות שבגיננו לא חולק דיבידנד
<u>23,740</u>		סך הכל יתרת רווח נקי שוטף

פרטים נוספים בהתאם לגילוי הנדרש לפי הוראות שטר הנאמנות:

1. מגבלות והתחייבויות פיננסיות בקשר עם החברות המשעבדות: נכון למועד הדוח Skyline Deerhurst Resort Inc. ("Skyline Deerhurst"), הינה חברה בבעלות המלאה של החברה (100%).
2. הגבלה על מתן הלוואות: נכון למועד הדוח, החברה לא העמידה הלוואה/ות לטובת מישורים חברה לפיתוח בע"מ, בעלת השליטה בחברה.
3. נזילות: יתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 31 במרץ, 2017 לפי דוחות כספיים מאוחדים של החברה הינה בסך של כ- 24,903 אלפי דולר קנדי, וסכום התשלום הבא של אגרות החוב (סדרה א'), שיהא תשלום של ריבית וקרן ביום 15 ביולי 2017 יהא כ-6,513 אלפי ש"ח.
4. שעבוד המטלטלין ב-Deerhurst: כלל השעבודים שנוצרו על המיטלטלין ב-Deerhurst מבטיחים נכון למועד הדוח חוב בסכום מצטבר של כ-130 אלפי דולר קנדי⁵. נכון למועד הדוח עומדת Skyline Deerhurst במלוא תנאי החובות המובטחים על-ידי כלל השעבודים שנוצרו כאמור, ושווי כלל המיטלטלין המשועבדים אינו מהותי ביחס לשווי הכולל של הנכס המשועבד.
5. 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, 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').

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

החברה מסרה לנאמן התחייבויות של החברה, של Skyline Deerhurst, של בעלי השליטה בחברה ושל נושאי המשרה בחברה וב-Skyline Deerhurst.

להלן פרטים על הנכסים Deerhurst ו-Horseshoe:

הנכס Deerhurst:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	שנת 2017 רבעון 1		(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%)
	2017	2016	
72,600	72,600	72,600	שווי הנכס (באלפי דולר קנדי). הערכת השווי נערכה ליום 31 בדצמבר, 2016 ו-2015
3,802	8	8	NOI* (בתקופה (באלפי דולר קנדי))
72,600	72,131	72,131	ערך בספרים בסוף התקופה, באלפי דולר קנדי
51.82%	45.20%	45.20%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
105.77	75.18	75.18	RevPar (דולר קנדי)
26,291	4,593	4,593	סה"כ הכנסות באלפי דולר קנדי**
204.09	166.32	166.32	דמי שכירות ממוצעים לחדר מושכר ליום לצורך הערכת שווי בשנה (דולר קנדי)

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

** בסולו, לפני ביטול יתרות בין חברתיות

הנכס Horseshoe:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	שנת 2017 רבעון 1		(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%)
	2017	2016	
54,000	54,000	54,000	שווי הנכס (באלפי דולר קנדי) הערכת השווי נערכה ליום 31 בדצמבר, 2016 ו-2015
2,921	3,616	3,616	NOI* (בתקופה (באלפי דולר קנדי))
54,000	53,910	53,910	ערך בספרים בסוף התקופה, באלפי דולר קנדי
44.03%	49.10%	49.10%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
69.67	102.26	102.26	RevPar (דולר קנדי)
17,383	8,695	8,695	סה"כ הכנסות באלפי דולר קנדי**
158.24	182.38	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 2%-3% ממחזור המכירות.

** בסולו, לפני ביטול יתרות בין חברתיות

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

נחתם היום: 11 במאי, 2017.

**SKYLINE INVESTMENTS INC.
CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDED
March 31, 2017
and 2016
(UNAUDITED)**

SKYLINE INVESTMENTS INC.
CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDED MARCH 31, 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 - 7
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS	8
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	9 - 13



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

AUDITORS' REVIEW REPORT

**to the shareholders of
Skyline Investments Inc.**

Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of Skyline Investments Inc. ("the Company") and its subsidiaries and partnerships, which comprises the condensed consolidated statement of financial position as of March 31, 2017 and the condensed consolidated statement of operations, comprehensive income, changes in equity and cash flows for the period of three months ended March 31, 2017. The board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of interim financial information for this period in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting" and are also responsible for the preparation of interim financial information for this period in accordance with Section D of the Securities Regulations (Periodic and Immediate Reports), 1970. Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

Scope of review

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

Conclusion

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

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

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

Ramat Gan, May 11, 2017

SKYLINE INVESTMENTS INC.
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(in thousands of Canadian Dollars)

	As at		
	March 31, 2017 <i>(Unaudited)</i>	March 31, 2016 <i>(Unaudited)</i>	December 31, 2016 <i>(Audited)</i>
ASSETS			
Current			
Cash and cash equivalents	24,903	12,933	29,837
Trade receivables	5,267	13,859	17,264
Other receivables	12,472	7,127	14,463
Prepayments	2,660	2,471	2,331
Inventories	1,379	1,502	1,780
Real estate inventory	60,648	30,717	58,651
Property held for sale	18,357	30,931	18,357
Restricted bank deposits	4,294	3,982	3,054
Total current assets	<u>129,980</u>	<u>103,522</u>	<u>145,737</u>
Non-current			
Restricted bank deposits	4,414	2,236	952
Financial derivative	3,307	-	-
Real estate inventory	--	25,627	--
Investment properties	90,730	92,977	90,783
Property, plant and equipment, at cost	3,862	139,716	3,920
Property, plant and equipment, at fair value	273,066	--	271,612
Other assets	372	524	381
Deferred tax	6,961	9,093	6,368
Total non-current assets	<u>382,712</u>	<u>270,173</u>	<u>374,016</u>
Total Assets	<u>512,692</u>	<u>373,695</u>	<u>519,753</u>
LIABILITIES AND EQUITY			
Current			
Loans payable	15,816	47,760	26,449
Bonds - current maturities	2,076	--	1,105
Loans payable on property held for sale	--	12,216	--
Loans payable to related parties	--	6,764	--
Trade payables	4,982	6,525	8,025
Other payables and credit balances	18,189	14,233	15,485
Deferred revenue	5,425	5,185	6,910
Income taxes payable	354	356	1,667
Purchasers' Deposits	7,114	5,050	6,698
Total current liabilities	<u>53,956</u>	<u>98,089</u>	<u>66,339</u>
Non-current			
Loans payable	62,669	66,766	61,125
Bonds	43,436	--	42,306
Other liabilities	2,552	2,985	2,577
Deferred tax	70,744	36,269	69,417
Total non-current liabilities	<u>179,401</u>	<u>106,020</u>	<u>175,425</u>
Total liabilities	<u>233,357</u>	<u>204,109</u>	<u>241,764</u>
Shareholders' Equity			
Equity attributable to Shareholders of the Company	247,600	158,866	245,968
Non-controlling interest	31,735	10,720	32,021
Shareholders Equity	<u>279,335</u>	<u>169,586</u>	<u>277,989</u>
Total Liabilities and Equity	<u>512,692</u>	<u>373,695</u>	<u>519,753</u>

Commitments, contingencies and charges

Subsequent Events

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

On Behalf of the Board of Directors:

Gil Blutrigh
Chairman

Blake Lyon
CEO

Vadim Shub
CFO

May 11, 2017

Date

SKYLINE INVESTMENTS INC.
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME

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

	FOR THE PERIOD ENDED		
	March 31, 2017	March 31, 2016	December 31, 2016
	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Audited)</i>
REVENUE			
Hospitality income	32,885	33,420	118,502
Income from investment properties	870	955	3,695
Sale of residential real estate	892	13,534	25,551
Other operation income	66	187	246
	<u>34,713</u>	<u>48,096</u>	<u>147,994</u>
EXPENSES AND COSTS			
Hospitality operating expenses	25,840	27,101	99,799
Operating expenses of investment properties	303	301	1,577
Cost of sale of residential real estate	396	13,103	23,540
Development periodic costs	392	289	1,458
Other operation expense	16	25	85
Depreciation	2,530	1,667	6,635
Write-down of real estate inventory to net realisable value	--	--	2,993
	<u>29,477</u>	<u>42,486</u>	<u>136,087</u>
GROSS PROFIT	5,236	5,610	11,907
Gain from fair value adjustments	75	94	(7,095)
Selling and marketing expenses	151	456	1,463
Administrative and general expenses	1,106	1,124	4,895
PROFIT FROM OPERATIONS	3,904	3,936	12,644
Financial expense	1,917	2,089	10,332
Financial income	(1,451)	(7)	(211)
Other expense (income)	501	(39)	869
Gain on sale of investment	26	--	(8,574)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES	2,911	1,893	10,228
Income tax expense	1,184	542	2,775
PROFIT FOR THE PERIOD	1,727	1,351	7,453
Attributable to:			
Shareholders of the Company	1,903	1,711	3,910
Non-controlling interest	(176)	(360)	3,543
	<u>1,727</u>	<u>1,351</u>	<u>7,453</u>
BASIC EARNINGS PER SHARE	0.11	0.10	0.23
DILUTED EARNINGS PER SHARE	0.11	0.10	0.23

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 PERIOD ENDED March 31, 2017 <i>(Unaudited)</i>	FOR THE PERIOD ENDED March 31, 2016 <i>(Unaudited)</i>	FOR THE YEAR ENDED December 31, 2016 <i>(Audited)</i>
PROFIT FOR THE PERIOD	1,727	1,351	7,453
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	--	--	132,221
Income taxes	--	--	(35,057)
Items that will or may be reclassified subsequently to profit or loss:			
Exchange differences on translation of foreign operations	(623)	(1,554)	(306)
OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD net of taxes	(623)	(1,554)	96,858
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD, net of taxes	1,104	(203)	104,311
Attributable to:			
Shareholders of the Company	1,390	310	87,277
Non-controlling interest	(286)	(513)	17,034
	1,104	(203)	104,311

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
March 31, 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	32,021	277,989
Issuance of new shares	879	--	--	(879)	--	--	--	--	--	--
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	1,903	1,903	(176)	1,727
Other comprehensive income for the year	--	--	(285)	--	--	(228)	--	(513)	(110)	(623)
Total comprehensive income for the year	--	--	(285)	--	--	(228)	1,903	1,390	(286)	1,104
Recognition of Share-based payment	--	--	--	242	--	--	--	242	--	242
Balance at the end of the period	78,779	519	83,464	377	125	4,599	79,737	247,600	31,735	279,335

	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
March 31, 2016										
<i>(Unaudited)</i>										
Balance at the beginning of the period	77,900	519	2,804	874	125	5,209	71,120	158,551	11,233	169,784
Profit for the year	--	--	--	--	--	--	1,711	1,711	(360)	1,351
Other comprehensive income for the year	--	--	--	--	--	(1,401)	--	(1,401)	(153)	(1,554)
Total comprehensive Income for the year	--	--	--	--	--	(1,401)	1,711	310	(513)	(203)
Recognition of Share-based payment	--	--	--	5	--	--	--	5	--	5
Balance at the end of the period	77,900	519	2,804	879	125	3,808	72,831	158,866	10,720	169,586

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
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	11,233	169,784
Cancellation of warrants	--	--	--	--	--	--	--	--	5,045	5,045
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	3,910	3,910	3,543	7,453
Other comprehensive income for the year	--	--	83,749	--	--	(382)	--	83,367	13,491	96,858
Total comprehensive Income for the year	--	--	83,749	--	--	(382)	3,910	87,277	17,034	104,311
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	32,021	277,989

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 THE PERIOD ENDED March 31, 2017 (Unaudited)	FOR THE PERIOD ENDED March 31, 2016 (Unaudited)	FOR THE YEAR ENDED December 31, 2016 (Audited)
NET INFLOW (OUTFLOW) OF CASH RELATED TO THE FOLLOWING ACTIVITIES			
Cash Flow from Operating Activities			
Profit (Loss) for the period	1,727	1,351	7,453
Add (deduct) items not involving cash:			
Depreciation and amortization	2,767	1,804	7,552
Gain from fair value adjustments	75	94	(7,095)
Gain on sale of investment and other property	--	(39)	(8,574)
Financing costs from bonds	2,756	--	3,040
Financing (income) cost from financial derivative	(3,307)	--	--
Deferred tax, net	857	382	791
Write-down of real estate inventory to net realisable value	--	--	2,993
Equity settled service reserve	242	5	140
Changes in non-cash working capital			
Trade receivables	11,997	(9,304)	(12,709)
Other receivables and prepayments	1,662	221	(6,975)
Restricted bank deposits	(1,452)	174	2,386
Inventories	401	430	152
Real Estate Inventory	(1,997)	7,467	8,817
Trade and other payables and credit balances	(2,479)	(4,997)	(1,905)
Income taxes payable	(1,313)	245	1,556
Purchasers' Deposits	416	(1,329)	319
	<u>12,352</u>	<u>(3,496)</u>	<u>(2,059)</u>
Cash Flow from Investing Activities			
Proceeds from asset held for sale	--	460	460
Additions to investment properties	(94)	(94)	(671)
Investment in restricted long term deposit	(3,250)	--	--
Additions to property, plant and equipment	(5,358)	(481)	(12,509)
Proceeds from sale of property, plant and equipment	18	196	30,847
	<u>(8,684)</u>	<u>81</u>	<u>18,127</u>
Cash Flow from Financing Activities			
Bank credit and other short-term loans	(10,337)	1,561	8,792
Issuance of bonds payable	--	--	41,461
Proceeds on loans payable	18,096	16,101	30,445
Repayments of loans payable	(16,445)	(14,968)	(72,385)
Distribution by a subsidiary to its non-controlling shareholders	--	--	(1,291)
Repayments of loans payable to related parties	--	--	(6,739)
Change in other liabilities	(25)	(45)	(453)
Deferred financing costs paid	(233)	(705)	(726)
	<u>(8,944)</u>	<u>1,944</u>	<u>(896)</u>
Foreign Exchange translation of foreign operations	342	200	461
NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS DURING THE PERIOD	(4,934)	(1,271)	15,633
Cash and cash equivalents, beginning of the year	29,837	14,204	14,204
CASH AND CASH EQUIVALENTS, END OF PERIOD	24,903	12,933	29,837
SUPPLEMENTAL CASH FLOW INFORMATION			
Interest paid	1,917	2,024	6,564
Interest received	33	7	211
Income taxes paid	--	--	248
<u>Significant non-cash transactions</u>			
Conversion of third party loan to equity (non-controlling interest)	--	--	5,046

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

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDED MARCH 31, 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 (the calculation of 66.13% does not consider 200,000 shares issued to the CEO of the Company and held in trust - see note 20), 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.

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

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

(d) Exchange rate (CAD/USD)

Results of operations and balances are affected by changes in US dollar. Since January 1, 2017 until March 31, 2017 the foreign exchange rate of the U.S. dollar compared to the Canadian dollar decreased by approximately 1%. From March 31, 2017 until the date those financial statements were published the U.S. dollar appreciated by approximately 3% compared to Canadian dollar.

	<u>31-Mar-17</u>	<u>31-Mar-16</u>	<u>31-Dec-16</u>
Exchange rate (CAD per 1 USD)	1.330	1.299	1.343
Average Exchange rate (CAD per 1 USD)	1.324	1.373	1.325

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 \$17,892 current maturities of long term loans, bonds and short term construction debt. There is a net cash inflow from operations of \$12,352 as per the consolidated statements of cash flow for the period ended March 31, 2017. 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:

	<u>Fair value</u>		<u>Carrying amount</u>	
	<u>As at March 31, 2017</u>	<u>As at March 31, 2016</u>	<u>As at March 31, 2017</u>	<u>As at March 31, 2016</u>
Loans payable	78,294	126,662	78,485	126,742
Bonds (1)	50,464	-	45,512	-
Loans payable to related parties	-	6,764	-	6,764
	<u>128,758</u>	<u>133,426</u>	<u>123,997</u>	<u>133,506</u>

(1) The Fair value is based on Tel-Aviv Stock Exchange quote (in New Israeli Shekels) for March 31, 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 1.6 million CAD, which incurred to issue the bonds.

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDED MARCH 31, 2017

(in thousands of Canadian Dollars)

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 expired and the associated value was classified from Equity Settled Service Reserve into Share Capital and Premium.

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. An amount of \$14,600 US was received on March 17, 2017 and additional amount \$2,400 US is expected to be received during the second quarter of 2017. 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, as well as a minimum liquid cash balance.

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 March 31, 2017 approximately 4.70%). The Company is required to maintain certain covenants, as customary for this type of transactions.

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

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDED MARCH 31, 2017

(in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

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

	For the three months ended March 31, 2017 (unaudited)					Total
	Hospitality USA	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	
REVENUE						
Hospitality income	19,431	13,454	--	--	--	32,885
Income from investment properties	--	--	870	--	--	870
Sale of residential real estate	--	--	--	892	--	892
Other operation income	--	--	--	--	66	66
	<u>19,431</u>	<u>13,454</u>	<u>870</u>	<u>892</u>	<u>66</u>	<u>34,713</u>
EXPENSES AND COSTS						
Hospitality operating expenses	15,551	10,289	--	--	--	25,840
Operating expenses of investment properties	--	--	303	--	--	303
Cost of sale of residential real estate	--	69	--	327	--	396
Development periodic costs	--	--	27	365	--	392
Other operation expense	--	--	--	--	16	16
Depreciation	1,387	1,139	--	--	4	2,530
	<u>16,938</u>	<u>11,497</u>	<u>330</u>	<u>692</u>	<u>20</u>	<u>29,477</u>
SEGMENTED RESULTS	<u>2,493</u>	<u>1,957</u>	<u>540</u>	<u>200</u>	<u>46</u>	<u>5,236</u>
Gain from fair value adjustments	--	--	75	--	--	75
Selling and marketing expenses						151
Administrative and general expenses						1,106
Financial expense						1,917
Financial income						(1,451)
Other expense (income)						501
Gain on sale of investment						26
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						<u>2,911</u>

	As at March 31, 2017					Total
	Hospitality USA	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	
Assets	160,164	157,782	39,087	155,511	148	512,692
Liabilities	91,656	72,350	20,681	48,632	38	233,357
	<u>68,508</u>	<u>85,432</u>	<u>18,406</u>	<u>106,879</u>	<u>110</u>	<u>279,335</u>

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDED MARCH 31, 2017

(in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

	For the three months ended March 31, 2016 (unaudited)					
	Hospitality USA	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	Total
REVENUE						
Hospitality income	20,595	12,825	--	--	--	33,420
Income from investment properties	--	--	955	--	--	955
Sale of residential real estate	--	--	--	13,534	--	13,534
Other operation income	--	--	--	--	187	187
	<u>20,595</u>	<u>12,825</u>	<u>955</u>	<u>13,534</u>	<u>187</u>	<u>48,096</u>
EXPENSES AND COSTS						
Hospitality operating expenses	16,066	11,035	--	--	--	27,101
Operating expenses of investment properties	--	--	301	--	--	301
Cost of sale of residential real estate	--	--	--	13,103	--	13,103
Development periodic costs	--	--	--	289	--	289
Other operation expense	--	--	--	--	25	25
Depreciation	743	797	--	18	109	1,667
	<u>16,809</u>	<u>11,832</u>	<u>301</u>	<u>13,410</u>	<u>134</u>	<u>42,486</u>
SEGMENTED RESULTS	3,786	993	654	124	53	5,610
Loss (gain) from fair value adjustments	--	--	36	58	--	94
Selling and marketing expenses						456
Administrative and general expenses						1,124
Financial expense						2,089
Financial income						(7)
Other expense (income)						(39)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						1,893

	As at March 31, 2016 (Unaudited)					
	Hospitality USA	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	Total
Assets	88,005	98,389	34,609	152,430	262	373,695
Liabilities	65,202	42,736	20,417	75,507	247	204,109
	<u>22,803</u>	<u>55,653</u>	<u>14,192</u>	<u>76,923</u>	<u>15</u>	<u>169,586</u>

SKYLINE INVESTMENTS INC.
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE PERIOD ENDED MARCH 31, 2017

(in thousands of Canadian Dollars)

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

	For the year ended December 31, 2016 (Audited)					Total
	Hospitality USA	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	
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
	70,349	48,153	3,695	25,551	246	147,994
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 of real estate inventory to net realisable value	--	--	--	2,993	--	2,993
	58,855	47,458	1,577	27,991	206	136,087
SEGMENTED RESULTS	11,494	695	2,118	(2,440)	40	11,907
Gain from fair value adjustments	--	--	(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						10,228

	As at December 31, 2015 (Audited)					Total
	Hospitality USA	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	
Assets	160,625	152,415	39,327	167,238	148	519,753
Liabilities	89,438	73,105	21,330	57,773	118	241,764
	71,187	79,310	17,997	109,465	30	277,989

7 SUBSEQUENT EVENTS

a. 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.

b. Legal settlement

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

SKYLINE INVESTMENTS INC.

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ, 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
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-15	באורים לדוחות הכספיים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

Skyline Investments Inc.

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Skyline Investments Inc., החברה וחברות בנות ושותפויות שלה, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח וההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

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

רמת גן, 11 במאי 2017

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

ליום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	ליום 31 במרץ 2016 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)
85,068	37,671	67,821
49,221	40,368	14,344
41,235	20,760	33,966
6,646	7,198	7,244
5,075	4,375	3,756
167,220	89,472	165,169
52,338	90,096	49,993
8,707	11,599	11,694
<u>415,510</u>	<u>301,539</u>	<u>353,987</u>
2,714	6,513	12,021
-	-	9,006
-	74,646	-
258,831	270,823	247,094
11,176	406,965	10,518
774,393	-	743,668
1,086	1,526	1,013
18,156	26,486	18,958
<u>1,066,356</u>	<u>786,959</u>	<u>1,042,278</u>
<u>1,481,866</u>	<u>1,088,498</u>	<u>1,396,265</u>

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים בלתי שוטפים

פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
נגזר פיננסי
מלאי נדל"ן
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, לפי עלות
רכוש קבוע, לפי שווי הוגן
נכסים אחרים
מסים נדחים
סה"כ נכסים בלתי שוטפים

סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INVESTMENTS INC.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	ליום 31 במרץ 2016 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)
75,409	139,115	43,073
3,150	-	5,654
-	35,583	-
-	19,702	-
22,880	19,006	13,568
44,149	41,458	49,536
19,701	15,103	14,774
4,753	1,037	964
19,097	14,710	19,374
189,139	285,714	146,943
174,273	194,476	170,673
120,619	-	118,294
7,347	8,695	6,950
197,915	105,644	192,664
500,154	308,815	488,581
689,293	594,529	635,524
701,278	462,744	674,314
91,295	31,225	86,427
792,573	493,969	760,741
1,481,866	1,088,498	1,396,265

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר ממוסדות כספיים ואחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
התחייבות הקשורה במישרין לרכוש המסווג כמוחזק למכירה
הלוואות מבעלי עניין
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

התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים
אירועים לאחר תאריך המאזן

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11 במאי, 2017

SKYLINE INVESTMENTS INC.
דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

(באלפי ש"ח)

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 (בלתי מבוקר)	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)
343,454	95,042	92,738
10,709	2,716	2,453
74,055	38,489	2,516
713	532	186
428,931	136,779	97,893
289,248	77,072	72,871
4,571	856	854
68,226	37,263	1,117
4,226	822	1,105
246	71	45
19,230	4,741	7,135
8,667	--	--
394,414	120,825	83,127
34,517	15,954	14,766
(20,229)	274	204
4,240	1,297	426
14,187	3,197	3,119
36,319	11,186	11,017
29,862	5,941	5,406
(612)	(20)	(3,952)
2,519	(111)	1,413
(25,073)	--	73
29,623	5,376	8,077
8,029	1,566	3,233
21,594	3,810	4,844
11,493	4,834	5,340
10,101	(1,024)	(496)
21,594	3,810	4,844
0.69	0.29	0.32
0.69	0.29	0.32

מחזור הפעולות

הכנסות ממלונאות
הכנסות מנדלי"ן להשקעה
מכירת נדלי"ן למגורים
הכנסות מפעולות אחרות

עלות המכירות וההשכרה

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

ירידת ערך של מלאי נדלי"ן לשווי מימוש נטו

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

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)	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 (בלתי מבוקר)	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)
21,594	3,810	4,844
376,975	--	--
(99,951)	--	--
5,379	16,881	(35,638)
(874)	(4,526)	(1,697)
281,529	12,355	(37,335)
303,123	16,165	(32,491)
254,694	16,551	(27,623)
48,429	(386)	(4,868)
303,123	16,165	(32,491)

רווח (הפסד) לתקופה

רווח כולל אחר:

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
 רווחים (הפסדים) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, לפני מיסים

מיסים על ההכנסה

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה

סכומים שיסווגו או ייתכן שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס

סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה, נטו ממס

מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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	
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2017 (בלתי מבוקר)										
792,573	91,295	701,278	280,805	(94,155)	416	4,003	238,775	1,611	269,823	יתרה לתחילת השנה
--	--	--	--	--	--	(3,612)	--	--	3,612	הנפקת מניות
4,844	(496)	5,340	5,340	--	--	--	--	--	--	רווח לשנה
(37,335)	(4,372)	(32,963)	--	(32,187)	--	--	(776)	--	--	רווח כולל אחר לשנה
(32,491)	(4,868)	(27,623)	5,340	(32,187)	--	--	(776)	--	--	סך הכל רווח כולל לשנה
659	--	659	--	--	--	659	--	--	--	תשלום מבוסס מניות
760,741	86,427	674,314	286,145	(126,342)	416	1,050	237,999	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)

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 אופצייה	הון המניות הנפרע ופרמיה	
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2016										
(בלתי מבוקר)										
477,789	31,611	446,178	253,564	(98,581)	416	3,597	15,748	1,611	269,823	יתרה לתחילת השנה
3,810	(1,024)	4,834	4,834	--	--	--	--	--	--	רווח לתקופה
12,355	638	11,717	--	11,717	--	--	--	--	--	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
16,165	(386)	16,551	4,834	11,717	--	--	--	--	--	סך הכל רווח כולל לשנה
15	--	15	--	--	--	15	--	--	--	תשלום מבוסס מניות
493,969	31,225	462,744	258,398	(86,864)	416	3,612	15,748	1,611	269,823	יתרה לסוף התקופה

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	
לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר, 2016										
(מבוקר)										
477,789	31,611	446,178	253,564	(98,581)	416	3,597	15,748	1,611	269,823	יתרה לתחילת השנה
15,025	15,025	--	--	--	--	--	--	--	--	השקעה בחברה מאוחדת
21,594	10,101	11,493	11,493	--	--	--	--	--	--	רווח לשנה
281,529	38,328	243,201	--	4,426	--	--	238,775	--	--	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
303,123	48,429	254,694	11,493	4,426	--	--	238,775	--	--	סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה
(3,770)	(3,770)	--	--	--	--	--	--	--	--	חלוקת רווחים
--	--	--	15,748	--	--	--	(15,748)	--	--	מימוש רווחים מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
406	--	406	--	--	--	406	--	--	--	תשלום מבוסס מניות
792,573	91,295	701,278	280,805	(94,155)	416	4,003	238,775	1,611	269,823	יתרה לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 (בלתי מבוקר)	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)
21,594	3,810	4,844
21,888	5,130	7,803
(20,229)	274	204
(25,073)	(111)	73
8,781	--	7,506
--	--	(9,006)
2,255	1,113	2,334
8,667	--	--
406	15	659
(36,835)	(26,459)	33,833
(20,216)	(3,637)	4,687
6,915	495	(4,095)
441	1,223	1,131
25,554	21,235	(5,632)
(5,521)	(14,211)	(6,991)
--	5,540	--
4,510	697	(3,703)
925	(3,779)	1,173
(5,938)	(8,665)	34,820
1,300	--	--
(1,945)	(267)	(265)
--	--	(9,453)
(36,255)	(1,368)	(15,110)
90,252	557	51
53,352	(1,078)	(24,777)
25,482	4,439	(28,051)
123,222	--	--
89,880	47,731	49,312
(213,683)	(42,567)	(44,890)
(3,770)	--	--
(19,539)	--	--
(1,313)	(128)	(71)
(2,104)	(2,005)	(657)
(1,825)	7,470	(24,357)
(492)	(27)	(2,933)
45,097	(2,300)	(17,247)
39,971	39,971	85,068
85,068	37,671	67,821
19,024	5,756	5,406
612	20	93
719	--	--
15,025	--	--

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לתקופה
התאמות לסעיפי רווח והפסד :
פחת והפחתות
רווח משינוי בשווי הוגן
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 בחיבים ויתרות חובה
שינוי בפקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
שינוי במלאי
שינוי במלאי נדל"ן
שינוי בספקים, זכאים אחרים ויתרות זכות
שינוי בנכסים מוחזקים למכירה
שינוי במסים שוטפים לשלם
שינוי בהתחייבות בגין פקדונות לרוכשים

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

תזרים ממכירת נכס מוחזק למכירה
תוספות לנדל"ן להשקעה
השקעה בפקדון מוגבל לטווח ארוך
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

אשראי לזמן קצר ממוסדות כספיים ואחרים
הנפקת 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
פרעון הלוואות מבעלי עניין
שינוי בהתחייבויות אחרות
פרעון של הוצאות מימון נדחות

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים

גידול (קיטון) 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)
הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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 יישות מדווחת באונטיו, 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 (בחישוב ה- 66.13% לא נלקחו בחשבון 200,000 מניות שהונפקו למנכ"ל החברה והמוחזקות בנאמנות - ראה באור 20) 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 ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה

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

ג. נכס בלתי שוטף ו/או נכסים המוחזקים למכירה

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

ד. מטבע פעילות ומטבע הצגה

תוצאות הפעילות והיתרות מושפעת משינויים בשערי חליפין של הדולר האמריקאי ביחס לדולר הקנדי. מיום 1 בינואר, 2017 ועד ליום 31 במרץ, 2017 נחלש דולר ארה"ב ביחס לדולר קנדי בכ- 1%. מיום 31 במרץ, 2017 ועד ליום הסמוך למועד פרסום דוחות כספיים אלה התחזק דולר ארה"ב כנגד הדולר הקנדי בכ- 3%.

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

ליום 31	ליום 31 במרץ	ליום 31 במרץ	
בדצמבר	2016	2017	
2.85	2.91	2.72	שער דולר של קנדה (בש"ח ל - 1 דולר)
3.85	3.77	3.63	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):
1.3%	4%	-4%	דולר של קנדה
-1%	-3%	-6%	דולר של ארה"ב

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

3. עונתיות וגילויים נוספים

מטבע הדברים, מגזר המלונאות 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 פרויקטי בניה בסך של כ- 48,727 אלפי ש"ח. בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה, לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2017 קיים תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 34,820 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:

ערך בספרים		שווי הוגן		
ליום 31 במרץ		ליום 31 במרץ		
2016	2017	2016	2017	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
369,174	213,746	368,941	213,226	הלוואות ממוסדות כספיים ואחרים
--	123,948	--	137,434	אגרות חוב (1)
19,702	--	19,702	--	הלוואות לבעלי עניין
388,876	337,694	388,643	350,660	

(1) השווי ההוגן מבוסס על ציטוט בבורסה לניירות ערך בתל אביב ליום 31 במרץ, 2017. הערך בספרים מוצג בניכוי עלויות הנפקה שהסתכמו לכ- 4,800 אלפי ש"ח.

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 ההענקה נקבע באמצעות שימוש במודל הבינומי. היכן שרלוונטי, 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 והערך הרשום בגינם 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. סך של כ- 14,600 אלפי דולר ארה"ב (כ-53,000 אלפי ש"ח) התקבל מיום 17 במרץ, 2017 וסך של 2,400 אלפי דולר אמריקאי (סך של כ- 8,700 אלפי ש"ח) נוספים צפויים להתקבל במהלך הרבעון השני שך שנת 2017. 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, בנוסף ליתרת נזילות שוטפת.

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.

ד. קו אשראי

במרץ 2017, קיבלה החברה קו אשראי של כ- 20 מיליון דולר קנדי (כ-54 מיליוני 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 31 במרץ, 2017 כ- 4.70%). החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות, בהתאם לסוג כזה של עסקאות.

6. דיווח מגזרי פעילות

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

(א) מגזרי עסקים כלליים

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

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

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

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

לשלושה החודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ, 2017

(בלתי מבוקר)

סך הכל	אחר	ייזום	נדליין להשקעה	מלונאות ודירור קנדה	מלונאות ודירור ארה"ב	הכנסות
92,738	--	--	--	37,941	54,797	הכנסות ממלונאות
2,453	--	--	2,453	--	--	הכנסות מהשכרת שטחים מסחריים
2,516	--	2,516	--	--	--	מכירת נדליין למגורים
186	186	--	--	--	--	הכנסות מפעולות אחרות
97,893	186	2,516	2,453	37,941	54,797	
72,871	--	--	--	29,016	43,855	עלות המכירות
854	--	--	854	--	--	פעילות מלונאות
1,117	--	922	--	195	--	אחזקת שטחים מסחריים
1,105	--	1,029	76	--	--	עלות המכירות נדליין למגורים
45	45	--	--	--	--	הוצאות פיתוח תקופתיות
7,135	12	--	--	3,212	3,911	עלות פעולות אחרות
83,127	57	1,951	930	32,423	47,766	פחת
14,766	129	565	1,523	5,518	7,031	רווחי המגזר
204	--	--	204	--	--	שינויי בשווי ההוגן של נדליין להשקעה
426	--	--	--	--	--	הוצאות מכירה ושיווק
3,119	--	--	--	--	--	הוצאות הנהלה וכלליות
5,406	--	--	--	--	--	הוצאות מימון
(3,952)	--	--	--	--	--	הכנסות מימון
1,413	--	--	--	--	--	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
73	--	--	--	--	--	רווח מממוש השקעה
8,077						רווח לפני מיסי הכנסה
1,396,265	403	423,519	106,450	429,702	436,191	ליום 31 במרץ, 2017
635,524	103	132,444	56,323	197,038	249,616	נכסים
760,741	300	291,075	50,127	232,664	186,575	התחייבויות

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

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לשלושה החודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ, 2016

(בלתי מבוקר)

סך הכל	אחר	ייזום	נדליין להשקעה	מלונאות ודיור קנדה	מלונאות ודיור ארה"ב	
95,042	--	--	--	36,473	58,569	הכנסות
2,716	--	--	2,716	--	--	הכנסות ממלונאות
38,489	--	38,489	--	--	--	הכנסות מהשכרת שטחים מסחריים
532	532	--	--	--	--	מכירת נדליין למגורים
136,779	532	38,489	2,716	36,473	58,569	הכנסות מפעולות אחרות
77,072	--	--	--	31,383	45,689	עלות המכירות
856	--	--	856	--	--	פעילות מלונאות
37,263	--	37,263	--	--	--	אחזקת שטחים מסחריים
822	--	822	--	--	--	עלות המכירות נדליין למגורים
71	71	--	--	--	--	הוצאות פיתוח תקופתיות
4,741	310	51	--	2,267	2,113	עלות פעולות אחרות
120,825	381	38,136	856	33,650	47,802	פחת
15,954	151	353	1,860	2,823	10,767	רווחי המגזר
274	--	169	105	--	--	שינויי בשווי ההוגן של נדליין להשקעה
1,297	--	--	--	--	--	הוצאות מכירה ושיווק
3,197	--	--	--	--	--	הוצאות הנהלה וכלליות
5,941	--	--	--	--	--	הוצאות מימון
(20)	--	--	--	--	--	הכנסות מימון
(111)	--	--	--	--	--	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
5,376						רווח לפני מיסי הכנסה
1,088,498	763	443,998	100,809	286,587	256,341	ליום 31 במרץ, 2016
594,529	719	219,938	59,471	124,481	189,920	נכסים
493,969	44	224,060	41,338	162,106	66,421	התחייבויות

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	ייזום	נדל"ן להשקעה	מלונאות ודיר קנדה	מלונאות ודיר ארה"ב	הכנסות
343,454	--	--	--	139,562	203,892	הכנסות ממלונאות
10,709	--	--	10,709	--	--	הכנסות מהשכרת שטחים מסחריים
74,055	--	74,055	--	--	--	מכירת נדל"ן למגורים
--	--	--	--	--	--	עמלות והיטלים
713	713	--	--	--	--	הכנסות מפעולות אחרות
428,931	713	74,055	10,709	139,562	203,892	
289,248	--	--	--	127,305	161,943	עלות המכירות
4,571	--	--	4,571	--	--	פעילות מלונאות
68,226	--	68,226	--	--	--	אחזקת שטחים מסחריים
4,226	--	4,226	--	--	--	עלות המכירות נדל"ן למגורים
246	246	--	--	--	--	הוצאות פיתוח תקופתיות
19,230	351	--	--	10,242	8,637	עלות פעולות אחרות
8,667	--	8,667	--	--	--	פחת
394,414	597	81,119	4,571	137,547	170,580	ירידת ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש נטו
34,517	116	(7,064)	6,138	2,015	33,312	רווחי המגזר
(20,229)	--	(9,252)	(10,977)	--	--	רווח משינוי בשווי הוגן
4,240	--	--	--	--	--	הוצאות מכירה ושיווק
14,187	--	--	--	--	--	הוצאות הנהלה וכלליות
29,862	--	--	--	--	--	הוצאות מימון
(612)	--	--	--	--	--	הכנסות מימון
2,519	--	--	--	--	--	הוצאות אחרות
(25,073)	--	--	--	--	--	רווח ממימוש השקעה
29,623	--	--	--	--	--	רווח לפני מיסי הכנסה
1,481,866	422	476,812	112,125	434,550	457,957	ליום 31 בדצמבר, 2016
689,293	336	164,717	60,814	208,430	254,996	נכסים
792,573	86	312,095	51,311	226,120	202,961	התחייבויות

7. ארועים לאחר תאריך הדיווח

א. חלוקת דיבידנד

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

ב. הסדר פשרה בתביעה משפטית

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 מתורגם ליום 31 במרץ, 2017).

SKYLINE INVESTMENTS INC.

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

ליום 31 במרץ, 2017

SKYLINE INVESTMENTS INC.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 31 במרץ, 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 מידע כספי ביניים נפרד
לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 של Skyline Investments Inc. (להלן – "החברה") ליום 31 במרץ 2017 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

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

רמת גן, 11 במאי 2017

	ליום		
	31 במרץ	31 במרץ	31 במרץ
	2016	2016	2017
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	11,436	4,456	11,051
	6,239	-	9,763
	3,579	4,332	2,603
	186	114	25
	21,440	8,902	23,442
	64	-	3,534
	-	-	3,307
	61	52	147
	3,583	4,943	3,550
	117,852	92,549	111,782
	180,646	78,940	181,805
	302,206	176,484	304,125
	323,646	185,386	327,567
	-	-	14
	1,105	-	2,076
	-	6,764	-
	165	223	354
	3,015	2,118	1,661
	4,285	9,105	4,105
	-	-	99
	42,306	-	43,436
	31,087	17,415	32,327
	73,393	17,415	75,862
	77,678	26,520	79,967
	245,968	158,866	247,600
	323,646	185,386	327,567

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 הלוואות לקבל מצדדים קשורים
 הכנסות לקבל
 הוצאות מראש וחייבים אחרים

נכסים בלתי שוטפים

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

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות כספיים אחרים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי עניין
 התחייבויות לספקים וסכומים 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.

ואדים שוב
 סמנכ"ל כספים

בלייק לאיין
 מנכ"ל

גיל בלוטרייך
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11 במאי, 2017

SKYLINE INVESTMENTS INC

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה

(באלפי דולר קנדי)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 (בלתי מבוקר)	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)	
5,180	2,614	115	מחזור הפעולות
606	153	213	עלות המכירות
4,574	2,461	(98)	רווח (הפסד) גולמי
136	2	5	הוצאות שיווק ומכירה של נדל"ן
5,085	1,124	1,108	הוצאות הנהלה וכלליות
337	-	560	הוצאות אחרות, נטו
6	-	(5)	הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
(990)	1,335	(1,766)	הפסד מפעולות רגילות
3,161	93	732	הוצאות מימון
31	-	1,484	הכנסות מימון
5,038	572	1,287	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
4,901	446	1,663	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
5,819	2,260	1,936	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
(1,909)	(549)	(33)	מסים על הכנסה
3,910	1,711	1,903	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החבר

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

3,910	1,711	1,903	רווח לתקופה
			רווח כולל אחר:
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או
111,518	-	-	רווחים (הפסדים) מהערכה מחדש של רכוש קבוע
(27,769)	-	-	מסים על ההכנסה המתייחסים להערכה מחדש של רכוש קבוע
			סכומים שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או
(382)	(1,401)	(513)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
87,277	310	1,390	סך הכל רווח (הפסד) כולל

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

SKYLINE INVESTMENTS INC

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

(באלפי דולר קנדי)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 (בלתי מבוקר)	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)	
3,910	1,711	1,903	רווח לתקופה
			התאמות:
71	53	44	פחת והפחתות
(70)	25	-	ריבית בגין הלוואות מבעלי עניין
(5,038)	(572)	(1,287)	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
3,040	-	2,756	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
(4,901)	(446)	(1,663)	הפסד (רווח) מחברות מוחזקות
-	-	(3,307)	(הכנסות) הוצאות בגין נגזר פיננסי
140	5	242	הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות
1,909	549	33	שינוי במסים נדחים, נטו
-	-	(220)	הפרשי שער בגין פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
(2,117)	(2,798)	1,138	שינוי בהוצאות מראש והכנסות לקבל
(295)	(45)	(1,820)	שינוי בספקים ונותני שירותים
(3,351)	(1,518)	(2,181)	
(64)	-	(3,250)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(43)	(16)	(130)	השקעה בפקדון מוגבל לטווח ארוך
(23,519)	2,368	5,063	מכירת (רכישת) רכוש קבוע, נטו
(23,626)	2,352	1,683	שינוי בהלוואות ובהשקעות בחברות מוחזקות, נטו
-	-	113	תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
41,461	-	-	קבלת אשראי לזמן ארוך
(6,670)	-	-	הנפקת אגרות חוב
34,791	-	113	פרעון הלוואות מבעלי עניין
7,814	834	(385)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
3,622	3,622	11,436	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
11,436	4,456	11,051	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
-	-	1,164	הוצאות ריבית ששלמו
-	-	22	ריבית שהתקבלה
-	-	-	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 ומיידים), התש"ל 1970-, ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ע 2010- (להלן: "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ, 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 בקרות 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, בקרות 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 הראשון 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

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

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

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

11 במאי, 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 הראשון 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 שאליהם מתייחסים הדוחות;

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

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

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

11 במאי, 2017

ואדים שוב,
סמנכ"ל כספים

תאריך