

SKYLINE

I N V E S T M E N T S

Skyline Investments Inc.

חברה המאוגדת לפי דיני אונטריו
("החברה")

דוח רבעוני ליום 30 ביוני, 2017



פרק א' - דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני, 2017

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

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

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

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

פרק ו' - הערכת שווי מהותית מאד

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

ת ו כ ן

עמוד

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

דירקטוריון Skyline Investments Inc (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2017 (להלן: "תקופת הדוח") ובו הסברים לגבי האירועים והשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. הדו"ח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות").

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

א. כללי

לחברה ארבעה תחומי פעילות: (1) ניהול של 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 דוח הדירקטוריון שלה באנגלית.

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

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

- למועד פרסום הדוח, בידי החברה 21 מיליון דולר קנדי של קווי אשראי בלתי מנוצלים וזמינים לרשותה בכל עת.
- ביום 3 באוגוסט, 2017 הודיעה החברה על התקשרות בהסכם מותנה לרכישת 13 בתי מלון עסקיים תחת המותג Marriott Courtyard תמורת 135 מיליון דולר ארה"ב. הרכישה מותנית בביצוע בדיקת נאותות לשביעות רצון הנהלת החברה. ראה דיווח מידי מיום 3 באוגוסט 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-067126).
- ביום 20 ביולי 2017, השלימה החברה את מכירת הקרקע בפרויקט PortMcNicol תמורת 41,967 אלפי דולר קנדי בתשלומים. ראה דיווח מידי מיום 20 ביולי 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-073578).
- ביום 12 ביולי, 2017 הודיעה החברה על התקשרות בהסכם מקדים למכירת קרקע הממוקמת ליד אתר הנופש Horseshoe, תמורת סך של 6,250 אלפי דולר קנדי בתשלומים. מכירת הקרקע מותנית בבדיקת נאותות לשביעות רצון הרוכש. ראה דיווח מידי מיום 12 ביולי 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-066705).

- בחודש יוני, 2017 חתמה חברת בת (בבעלות 60%) על הסכם מכירה של קרקע באתר הנופש Blue Mountain, תמורת כ- 3,450 אלפי דולר קנדי. המסירה צפויה תוך כשישה חודשים. התזרים המזומנים הצפוי מהעסקה הינו כ-2,500 אלפי דולר קנדי במאוחד.
- ביום 18 באפריל, 2017, חילקה החברה דיבידנד בסך של כ- 5 מיליון ש"ח.
- למועד הסמוך לחתימה על דוחות כספיים אלו, מכרה החברה 21 יחידות דיור בפרוייקט ה- Slopeside באתר הנופש Horseshoe מתוך סך של 44 יחידות דיור המוצעות למכירה. מסירת הפרוייקט צפויה להתרחש במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018.
- למועד הסמוך לחתימה על דוחות כספיים אלו, מכרה החברה 114 יחידות דיור בפרוייקט ה- Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst מתוך סך של 162 דירות בפרוייקט. מסירת הפרוייקט צפויה להתרחש בסוף שנת 2018.

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

1.1 המצב הכספי

הסבר	גידול (קיטון)		31.12.2016	30.06.2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הירידה בסעיף זה נובעת משתי סיבות עיקריות - האחת השקעה בחידוש רכוש קבוע והשנייה מהשקעה בפקדון מוגבל בגין מכשיר הגידור בסך של כ- 3,250 אלפי דולר קנדי (ראה להלן ניתוח בגין רכוש קבוע ומכשיר הגידור).	(39.0)	(11,645)	29,837	18,192	מזומנים ושווי מזומנים
עיקר הירידה נבעה מקבלה של כ- 13,000 אלפי דולר קנדי מסגירה פיננסית של פרוייקט ה-Copeland House באתר הנופש Horseshoe.	(39.7)	(13,510)	34,058	20,548	לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הוצאות מראש
עיקר הגידול נובע בעיקר מפרוייקט ה-Copeland House	31.9	975	3,054	4,029	פקדונות בבנק לז"ק שהשימוש בהם הוגבל
עיקר הגידול בסעיף מלאי הקרקעות נבע מהשקעה בפרוייקט ה-Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst וכן מסיווג קרקעות מסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 6,150 אלפי דולר קנדי.	17.5	10,586	60,431	71,017	מלאי נדל"ן וקרקע לז"ק ולז"א ומלאי אחר
הגידול בסעיף זה חל כתוצאה מעליית ערך מרכיב נדל"ן להשקעה בפרוייקט Port McNicoll שנמכר וטרם נמסר לרוכש.	1.4	257	18,357	18,614	נכסים מוחזקים למכירה
ראה סעיף אגרות חוב להלן.	100.0	4,558	-	4,558	מכשיר פיננסי צולב
במהלך תקופת הדיווח רשמה החברה הכנסות משיערוך בסך של כ- 4,600 אלפי דולר קנדי בגין קרקעות באתר הנופש Blue Mountain. מנגד, סיווג החברה קרקעות בשווי 6,150 אלפי דולר קנדי לסעיף המלאי.	(1.7)	(1,539)	90,783	89,244	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.	416.6	3,966	952	4,918	פקדונות לז"א שהשימוש בהם הוגבל
בסעיף זה לא חל שינוי מהותי. עיקר הקיטון נובע מפחת.	(5.0)	(196)	3,920	3,724	רכוש קבוע, לפי עלות
הגידול נובע בעיקר מהשקעה ברכוש זה בסך של כ- 10,700 אלפי דולר קנדי, בעיקר בארה"ב שמרביתו הושקעה בשידרוג מלון HYATT, מלון ה-Renaissance וכן בציד באתר הנופש Bear Valley. הגידול כאמור, קוּזו בעיקר על ידי פחת (ראה הסבר במסגרת ניתוח רווח והפסד) וכן על ידי החלשות של הדולר האמריקאי בהשוואה לדולר הקנדי, בקשר עם נכסים הממוקמים בארה"ב.	0.2	477	271,612	272,089	רכוש קבוע, לפי שווי הוגן
	7.1	27	381	408	נכסים אחרים שאינם
עיקר הגידול נובע מגידול בהפסדים הניתנים למימוש, בחברות הרלוונטיות באיחוד	12.3	786	6,368	7,154	מיסים נדחים
	(1.0)	(5,258)	519,753	514,495	סה"כ נכסים

1.1 המצב הכספי (המשך)

הסבר	גידול (קיטון)		31.12.2016	30.06.2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
במהלך תקופת הדיווח נחלש הדולר בהשוואה לשקל בכ- 5.6%. השפעה זו באה לידי ביטוי בגידול ההתחייבות הדולרית בגין האג"ח השקלי. השפעה זאת גודרה בינואר 2017 במלואה, באמצעות מכשיר פיננסי צולב, שנרכש לצורך גידור ההשפעה השקלית של אגרות החוב שהונפקו לציבור ביולי 2017. שוויו של המכשיר נקבע על ידי הבנק. החברה רשמה רווח של כ-4,500 אלפי דולר קנדי מהמכשיר.	6.3	2,745	43,411	46,156	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. הקיטון האמור קוזז באמצעות גידול הלוואה ליווי פרוייקט Lakeside Lodge בסך של כ-2,500 אלפי דולר קנדי, גידול ביתרת אשראי לזמן קצר בסך של כ-2,000 אלפי דולר קנדי וכן הלוואה בגין אחד ממלוונות החברה בסך של כ-1,900 אלפי דולר קנדי.	(5.7)	(5,022)	87,574	82,552	אשראי ממוסדות כספיים שוטף ובלתי שוטף
במהלך תקופת הדוח קטנה יתרת הספקים בסך של כ-2,400 אלפי דולר קנדי.	(8.1)	(2,458)	30,420	27,962	ספקים, סכומים לשלם, זכאים ויתרות זכות, הכנסות מראש
העליה בסעיף ההתחייבות בגין פקדונות רוכשים נובעת בעיקר מדירות שנמכרו בפרוייקט ה-Lakeside Lodge באתר הנופש Deerhurst	15.1	1,009	6,698	7,707	התחייבויות בגין פקדונות לרוכשים
הקיטון נבע בעיקר ביתרת מיסים שוטפים לשלם בגין נכסים בארה"ב	(88.7)	(862)	972	110	מיסים שוטפים לשלם
הגידול נובע בעיקר בגידול בהתחייבות מיסים נדחים כתוצאה משיערוך נדל"ן להשקעה (ראה לעיל)	0.8	498	60,729	61,227	מיסים נדחים
	(9.4)	(243)	2,577	2,334	התחייבויות אחרות
	(1.9)	(4,333)	232,381	228,048	סה"כ התחייבויות
סך ההון ביחס לסך הנכסים עמד לתקופה השוטפת וכן ליום 31 בדצמבר, 2016 על כ-55%. סך ההון העצמי של בעלי מניות החברה (לפני מיעוט) עמד ליום 30 ביוני, 2017 על כ-244,734 אלפי דולר קנדי או כ-14.8 דולר קנדי למניה, המשקפים כ-39.8 ש"ח למניה (מתורגם לפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2017).	(0.3)	(925)	287,372	286,447	סה"כ הון
יובהר כי, חלק מהנתונים המופיעים בטבלה לעיל שונים מהצגתם בדוחות קודמים של החברה שפורסמו, לאור סיווג מחדש של מספרי השוואה. לפרטים נוספים, ראה באור 2 הדוח הכספי.					

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

הסבר	גידול (קיטון)		4-6/2016	4-6/2017	גידול (קיטון)		1-6/2016	1-6/2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
מחזור הפעולות	(19.5)	(6,341)	32,453	26,112	(24.5)	(19,724)	80,549	60,825	
במהלך שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2017, מסרה החברה מספר מצומצם של יחיד תמורת כ- 1,400 אלפי דולר קנדי, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד מסרה החברה 52 יחידות דיור לרוכשים וקרקע באתר הנופש Blue Mountain והכירה בהכנסה של כ- 18,300 אלפי דולר קנדי. החברה רשמה גידול בהכנסות מנכסים זהים, בשני אתרי הנופש Deerhurst ו- Horseshoe, שרשמו שיפור מצרפי בהכנסות בסך של כ-3,200 אלפי דולר קנדי. לצד גידול זה, נרשמה ירידה בסך של כ-3,300 אלפי דולר קנדי בעקבות מכירת מלון ה- Pantages באוגוסט 2016. כמו כן, נרשמה ירידה בסך של 2,300 אלפי דולר קנדי מהכנסות ממלונות בארה"ב. עיקר הקיטון במלונות ארה"ב נובע, בין היתר, מירידה בארועים וכנסים בעיר Cleveland בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, שהביא לקיטון במספר הקבוצות. החברה ניצלה את תקופת ההאטה היחסית להשלמת השיפוץ של מלון ה-Hyatt שלוה בהשבתה חלקית של חדרי ואובדן הכנסות של כ- 480 אלפי דולר קנדי. הקיטון בהכנסות בתקופה של שלושה חודשים נובע בעיקר ממגזר הייזום, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד נמסרו 17 דירות בפרוייקט ה- Copeland House באתר הנופש Horseshoe שרשמו הכנסה של כ-4,800 אלפי דולר קנדי, אל מול הכנסות של כ- 500 אלפי דולר קנדי בתקופה השוטפת בגין קרקעות שנמכרו באתר הנופש Deerhurst כאמור. יתר הירידה נבעה ממגזר המלונאות בארה"ב מסיבות שפורטו לעיל.									
עלות המכירות וההשכרה לפני סעיפי פחת והפחתות	(17.0)	(4,905)	28,775	23,870	(27.0)	(18,777)	69,594	50,817	
ירידת (עליית) ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש נטו	(113.4)	(3,010)	2,655	(355)	(113.4)	(3,010)	2,655	(355)	
במהלך התקופה השוטפת, ערכה החברה הערכת שווי לקרקעות Port McNicoll שמסווגות במלאי נדל"ן של החברה ורשמה עליית ערך של כ- 355 אלפי דולר קנדי.									
פחת	79.8	1,233	1,546	2,779	65.2	2,096	3,213	5,309	
עד ליום 31 בדצמבר, 2016 הוצגו נכסי רכוש קבוע בעלות ההיסטורית (cost). החל מיום 31 בדצמבר 2016 מוצגים נכסי רכוש קבוע לפי מודל הערכה מחדש (fair market value), היות והנהלת החברה מאמינה שהצגה זו תיתן מידע רלוונטי לקורא הדוחות. כחלק מהיישום של השיטה החדשה, רושמת החברה גידול בפחת בסך של כ-2,100 אלפי דולר קנדי ברבעון השוטף. הגידול ברבעון משקף תוספת להוצאות הפחת השנתיות בסך של כ- 4,200 אלפי דולר קנדי									
רווח גולמי	(65.2)	341	(523)	(182)	(0.6)	(33)	5,087	5,054	
בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2017 נרשם שיעור רווח גולמי בסך של כ-8.3%, זאת בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, בה נרשם שיעור רווח גולמי של כ-6.3%. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017, נרשם הפסד גולמי בשיעור הנמוך מאחוז אחד ואילו בתקופה המקבילה אשתקד נרשם הפסד בשיעור של כ- 1.6%.									
* רווח גולמי לפני הוצאות פחת והפסד מירידה השווי מימוש נטו של מלאי נדל"ן									

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

הסבר	גידול (קיטון)		4-6/2016	4-6/2017	גידול (קיטון)		1-6/2016	1-6/2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הכנסות משיערוך נדל"ן להשקעה נבעו בעיקר משיעורך קרקעות באתר הנופש Blue Mountain.	72.6	2,094	2,884	4,978	75.7	2,113	2,790	4,903	שינוי בשווי ההון של נדל"ן להשקעה
הקיטון מוסבר בעיקר באמצעות עמלות תיווך שנרשמו בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016. אלו נרשמו בגין דירות שנמסרו במסגרת פרויקט ה- Copeland House בסך של כ- 560 אלפי דולר קנדי. הסיבה לקיטון בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2017 נובעת מסיבות דומות.	(41.1)	(163)	397	234	(54.9)	(468)	853	385	הוצאות מכירה ושיווק
החברה רשמה חסכון של כ- 10% בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופה של שישה חודשים. הוצאות הנהלה וכלליות בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2017, כוללות הוצאות בגין אופציות לעובדים בסך של כ- 328 אלפי דולר קנדי לעומת כ- 62 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2017 קוזז החסכון בגידול בהוצאות האופציות לעובדים.	7.1	73	1,035	1,108	2.5	55	2,159	2,214	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- 1,900 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.	(19.8)	(433)	2,187	1,754	(48.0)	(2,049)	4,269	2,220	הוצאות מימון, נטו
הגידול בהוצאות אחרות מוסבר ברובו מהסדר פשרה שנחתם עם אחד הספקים של החברה בסך של כ- 430 אלפי דולר קנדי.	(466.7)	(28)	6	(22)	(1,552)	512	(33)	479	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
השינוי בסעיף זה אינו מהותי בתקופה השוטפת	100.0	9	-	9	(100.0)	(17)	-	(17)	רווח ממימוש השקעה
	(170.8)	999	-585	414	1,158.3	1,471	127	1,598	מסים על הכנסה
	(294.0)	1,996	(679)	1,317	506.4	2,542	502	3,044	רווח (הפסד) לתקופה

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

1.3 מגזרי פעילות

א. מלונאות ואתר נופש בארה"ב

הסבר	גידול (קיטון)		4-6/2016	4-6/2017	גידול (קיטון)		1-6/2016	1-6/2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הכנסות	(6.8)	(1,125)	16,605	15,480	(6.2)	(2,289)	37,200	34,911	
עיקר הקיטון במלונות ארה"ב נובע, בין היתר, מירידה בארועים וכנסים בעיר Cleveland בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, שהביא לקיטון במספר הקבוצות. החברה נצלה את תקופת ההאטה היחסית להשלמת השיפוץ של מלון ה-Hyatt שלוה בהשבתה חלקית של חדרים ואובדן הכנסות של כ- 480 אלפי דולר קנדי. הירידה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2017. נובעת מסיבות דומות.									
בעקבות קיטון בהכנסות מגזר זה, חל קיטון מקביל בהוצאות. אולם קיטון זה קוּזז בעלייה בהוצאות במלון ה-HYATT, כפועל ישיר מהשיפוץ במלון בתקופה השוטפת.	2.6	354	13,377	13,731	(0.5)	(161)	29,443	29,282	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 (ראה הסבר מפורט בניתוח רווח והפסד לעיל).	135.6	953	703	1,656	110.4	1,597	1,446	3,043	פחת
בדומה למה שצויין בסעיף ההכנסות ועלות ההכנסות לעיל, חלה ירידה ב-NOI התפעולי בעיקר כתוצאה מעליה במלאי חדרי המלון באזור והשבתה חלקית של מספר חדרים ב-HYATT Cleveland.	(45.8)	(1,479)	3,228	1,749	(27.4)	(2,128)	7,757	5,629	NOI תפעולי
במפורט לעיל, יחד עם הוצאות פחת נוספות בגין מרכיב השיערוך לפי IAS 16 (שווי הוגן) הן עיקר הסיבות לירידה ברווחיות של המגזר.	(96.3)	(2,432)	2,525	93	(59.0)	(3,725)	6,311	2,586	רווח גולמי

ב. מלונאות ואתרי נופש בקנדה

הסבר	גידול (קיטון)		4-6/2016	4-6/2017	גידול (קיטון)		1-6/2016	1-6/2017	
	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הקיטון בהכנסות ממגזר המלונאות בקנדה נבע בעיקר ממכירת מלון Pantges באוגוסט אשתקד, אשר רשם בתקופה המקבילה הכנסות בסך של כ- 3,000 אלפי דולר קנדי. מנגד, נרשם גידול בהכנסות של אתרי הנופש Deerhurst ו-Horseshoe שרשמו גידול בסך של כ- 3,200 אלפי דולר קנדי. הגידול באתר הנופש Deerhurst נבע בעיקר מפעולות שיווק וקידום במהלך חודשי החורף ואילו אתר הסקי Horseshoe זכה לכמויות שלג משמעותיות, בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד, בו שררו תנאי מזג אוויר לא אופייניים שהקטינו את כמויות השלגים באופן ניכר. הסיבות לקיטון בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2017 נבעו בעיקר ממכירת מלון Pantages.	(8)	(816)	10,060	9,244	(1)	(187)	22,885	22,698	הכנסות
הגידול בהכנסות הביא לגידול מתון בעלות המכירות באתרי הנופש Deerhurst ו-Horseshoe בכ- 500 אלפי דולר קנדי. כמו כן, לאור מכירת מלון Pantages באוגוסט 2016, נרשם חסכון בהוצאות בסך של כ- 2,700 אלפי דולר קנדי. הקיטון בהוצאות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2017 בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקר ממכירת מלון Pantages בשנת 2016. ביום 29 במאי, 2017 הודיעה הממשלה של מחוז אונטריו, קנדה על כוונתה להעביר הצעת חקיקה להעלאת שכר המינימום מ- 11.4 דולר קנדי לשעה ל-14 דולר קנדי לשעה החל מינואר 2018. אין וודאות כי ההצעה תאושר ומה יהיה נוסחה הסופי. לשינוי כאמור עשויות להיות השלכות מהותיות על תוצאות החברה. הנהלת החברה בוחנת את דרכי הפעולה עם השינוי הצפוי בשכר.	(14)	(1,476)	10,289	8,813	(10)	(2,153)	21,324	19,171	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. (ראה הסבר מפורט בניתוח רווח והפסד לעיל).	36.1	297	822	1,119	39.5	639	1,619	2,258	פחת
הגידול ב-NOI התפעולי הוא השתקפות ישירה של שיפור פעילות באתר הנופש Horseshoe בתקופה כאשר לכך התווספה תרומתו של אתר הנופש Deerhurst, שלמרות שאין לו העונה שלו, הצליח לשפר את תוצאות העסקיות שלו בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2017. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 ובהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, עיקר הגידול ב-NOI התפעולי נובע משיפור ניכר באתר הנופש Deerhurst.	(288.2)	660	(229)	431	125.9	1,966	1,561	3,527	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.	(34.5)	363	(1,051)	(688)	(2,287.9)	1,327	(58)	1,269	רווח גולמי

1.3 מגזרי פעילות (המשך)

ג. נדל"ן להשקעה

הסבר	גידול (קיטון)		4-6/2016	4-6/2017	גידול (קיטון)		1-6/2016	1-6/2017	
	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הכנסות	1,796	1,911	(115)	(6.0)	926	956	(30)	(3.1)	עיקר הקיטון בהכנסות ממפעילות זו נובע ממכירת מלון Pantages, במסגרתו פעלו שני תחמי מסחר שתרמו ברבעון המקביל אשתקד כ- 250 אלפי דולר קנדי. ירידה זו קווצה בגידול בהכנסות משכירות במלון ה- HYATT בקליבלנד ובאתר הנופש Blue Mountain.
עלות ההכנסות	569	647	(78)	(12.1)	239	346	(107)	(30.9)	הקיטון בעלות ההכנסות נובע בעיקר מהפסקת הכללת מתחם המסחר של מלון Pantages שנמכר באוגוסט 2016.
רווח גולמי	1,227	1,264	(37)	(3)	687	610	77	12.6	

1.3 מגזרי פעילות (המשך)

ד. ייזום

הסבר	גידול (קיטון)		4-6/2016	4-6/2017	גידול (קיטון)		1-6/2016	1-6/2017	
	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	
הכנסות	1,354	18,335	(16,981)	(92.6)	462	4,801	(4,339)	(90.4)	בתקופה השוטפת מסרה החברה 2 דירות בפרוייקט ה- Copeland House באתר הנופש Horeshoe ושלוש קרקעות באתר הנופש Deerhurst. זאת בהשוואה ל-52 יחידות דירות שנמסרו בתקופה המקבילה אשתקד וכן קרקע באתר הנופש Blue Mountain.
עלות ההכנסות	1,364	20,828	(19,464)	(93.5)	672	7,418	(6,746)	(90.9)	הסיבות לקיטון בסעיף עלות ההכנסות בתקופה השוטפת נובעות בעיקר מהסיבות לקיטון בהכנסות.
רווח גולמי	(10)	(2,493)	2,483	(99.6)	(210)	(2,617)	2,407	(92.0)	

ה. ניתוח נכסים זהים

	1-6/2017	1-6/2016	גידול (קיטון)	
	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	%
הכנסות	59,091	58,061	1,030	1.8
עלות ההכנסות (ללא פחת, מסי עירייה שנים קודמות)	48,153	47,848	305	0.6
מסי עירייה בגין שנים קודמות	428	-	428	100.0
פחת	5,019	2,834	2,185	77.1
רווח גולמי	5,919	7,379	(1,460)	(19.8)
NOI	10,938	10,213	725	7.1
שיעור רווחיות NOI	18.5%	17.6%	0.9%	

הניתוח האמור כולל תוצאות פעילות של נכסים מניבים אשר הוחזקו על ידי החברה במהלך שתי התקופות שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2017 וכן 30 ביוני 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 30 ביוני 2017 עמדו על כ- 59,091 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ- 58,061 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה גידול של כ- 1,030 דולר קנדי (כ-2%). הגידול נבע בעיקר מגידול בהכנסות מאתרי הנופש בקנדה Deerhurst ו-Horseshoe.

ההוצאות לפני פחת לתקופה השוטפת שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2017 עמדו על כ- 48,153 אלפי דולר קנדי בהשוואה לכ- 47,848 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד - גידול של כ-0.6%. הוצאות הפחת עלו בכ- 2,200 אלפי דולר קנדי, בעיקר כתוצאה מאימוץ תקן IAS 16 לפי שווי הוגן (ראה ניתוח מגזרי וכן ניתוח הסעיף בדוח רווח והפסד לעיל).

ה- NOI מנכסים זהים עלה בכ- 725 אלפי דולר קנדי (כ- 7%) ל- 10,938 אלפי דולר קנדי עם שיפור בשיעור הרווחיות לכ- 18.5%.

הרווח הגולמי מנכסים זהים עמד בתקופה השוטפת על כ- 5,919 אלפי דולר קנדי (כ-10% מההכנסות) בהשוואה לכ- 7,379 אלפי דולר קנדי (כ-13% מההכנסות). הקיטון נובע בעיקר מעלייה בהוצאות הפחת.

1.4 נתוני רווח והפסד רבעוניים:

2015 רבעון 3	2015 רבעון 4	2016 רבעון 1	2016 רבעון 2	2016 רבעון 3	2016 רבעון 4	2017 רבעון 1	2017 רבעון 2	
25,053	29,060	48,096	32,453	35,457	31,988	34,713	26,112	מחזור הפעולות
(20,950)	(22,588)	(42,486)	(32,976)	(30,297)	(30,328)	(29,477)	(26,294)	עלות המכירות וההשכרה
4,103	6,472	5,610	(523)	5,160	1,660	5,236	(182)	רווח גולמי
165	942	94	(2,884)	127	(4,432)	75	(4,978)	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
384	542	456	397	206	404	151	234	הוצאות מכירה ושיווק
783	1,759	1,124	1,035	1,071	1,665	1,106	1,108	הוצאות הנהלה וכלליות
2,771	3,229	3,936	929	3,756	4,023	3,904	3,454	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
1,713	1,728	2,089	2,187	3,504	2,552	1,917	2,495	הוצאות מימון
(13)	(3)	(7)	-	(10)	(194)	(1,451)	(741)	הכנסות מימון
-	560	(39)	6	(347)	1,249	501	(22)	הוצאות אחרות, נטו
(3,219)	(549)	-	-	(8,592)	18	26	(9)	רווח ממימוש השקעות
-	(8,274)	-	-	-	-	-	-	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
4,290	9,767	1,893	(1,264)	9,201	398	2,911	1,731	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
1,195	2,090	712	(585)	1,439	625	1,184	414	מסים על הכנסה
3,095	7,677	1,181	(679)	7,762	(227)	1,727	1,317	רווח (הפסד) לתקופה
0.19	0.21	0.10	(0.19)	0.42	(0.10)	0.11	-	רווח למניה (בסיסי ומדולל) ברבעון

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

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

אופן חישוב של מדדים אלה מפורט להלן:

מידע נוסף אודות פעילות החברה

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS.

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

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

רווח תפעולי תזרימי של נכסים מניבים ("NOI")

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

NOI הינו מדד נפוץ של ביצועים בענף הנדל"ן המניב להשקעה. זה גם אחד המדדים המרכזיים שאנליסטים ומשקיעים נשענים עליו בקביעת שווי הנכסים המניבים של החברה ואת יכולת החברה לשרת את החוב. כתוצאה מכך וכפי שצויין לעיל, הנהלת החברה סבורה כי NOI הינו נתון משלים שימושי של הביצועים התפעוליים למשקיעים ובעלי החוב. מדד NOI מניח כי ערכם של נכסים מניבים אינו בהכרח קטן באופן שיטתי לאורך זמן, הנחה הגלומה ביישום כללי ה- IFRS (כדוגמאות 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 להשקעה מעלות המכר של מגזר ייזמי

ד. נטרול ירידת ערך של מלאי

ה. נטרול הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות

FFO – רווח תזרימי נקי

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

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

א. נטרול פחת והפחתות

ב. נטרול שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

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

ד. נטרול ירידת ערך של מלאי

ה. נטרול הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות

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

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		12 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני	
2015	2016	2016	2017	2016	2017
8,402	12,644	10,865	15,137	4,865	7,358
1,038	2,440	2,928	27	2,458	45
(4,413)	(161)	(4,487)	25	(176)	10
5,326	6,635	6,033	8,731	3,213	5,309
(1,045)	(7,095)	(1,683)	(9,208)	(2,790)	(4,903)
1,863	1,463	1,779	995	853	385
4,399	4,895	4,701	4,950	2,159	2,214
15,570	20,821	20,136	20,657	10,582	10,418
91,073	122,197	111,085	119,606	61,996	59,405
(75,503)	(101,376)	(90,949)	(98,949)	(51,414)	(48,987)
15,570	20,821	20,136	20,657	10,582	10,418
	33.73%		2.59%		-1.55%

רווח מפעולות רגילות
רווח גולמי ממגזר הייזום
רווח גולמי ממגזר אחר
פחת
(רווח) הפסד משינוי בשווי הוגן
הוצאות מכירה ושיווק ממגזר הפיתוח ואחר
הוצאות הנהלה וכלליות
NOI תפעולי מנכסים מניבים

הכנסות מנכסים מניבים
עלויות תפעול של נכסים מניבים
NOI תפעולי מנכסים מניבים
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		6 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני	
2015	2016	2016	2017
8,402	12,644	4,865	7,358
5,360	6,699	3,270	5,325
(1,045)	(7,095)	(2,790)	(4,903)
114	4,074	2,074	114
-	2,993	2,655	(355)
54	140	4	328
12,885	19,455	10,078	7,867
	50.99%		-21.94%

רווח מפעולות רגילות
פחת
(רווח) הפסד משינוי בשווי הוגן
מרכיב שיערוך הכלול בעלות המכר, אשר בגינו הוכר רווח או הפסד משינוי בשווי הוגן כשסווג במסגרת נדל"ן להשקעה לפני העברתו למלאי ירידת (עליית) ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש נטו
תשלום מבוסס מניות
EBITDA תפעולי

אחוז השינוי היחס לתקופה מקבילה

FFO) רווח תזרימי נקי

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

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		6 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		
2015	2016	2016	2017	
9,606	8,037	502	3,044	רווח (הפסד) אחרי מס
5,360	6,699	3,270	5,325	פחת
(1,045)	(7,095)	(2,790)	(4,903)	(רווח) הפסד משינוי בשווי הוגן
114	4,074	2,074	114	הוכר רווח או הפסד משינוי בשווי הוגן כשסווג
-	2,993	2,655	(355)	ירידת ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש נטו
54	140	4	328	תשלום מבוסס מניות
(3,768)	(8,574)	-	17	(רווח) הפסד ממכירת השקעה
(8,274)	-	-	-	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
560	869	(33)	479	(הכנסות) הוצאות אחרות
73	3,196	488	(880)	(הכנסות) הוצאות מימון שלא נבעו (שימוש)
				בתזרים מזומנים
4,184	137	(578)	1,366	מסים נדחים
6,864	10,476	5,592	4,535	רווח תזרימי נקי

1.5 דוח בסיסי הצמדה

סך הכל	נכסים והתחייבויות לא פיננסיים צמוד לדולר ארה"ב	נכסים והתחייבויות לא פיננסיים צמוד לדולר קנדי	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד לשקל החדש*	צמוד לדולר קנדי	ליום 30 ביוני 2017:
						נכסים:
18,192	-	-	8,040	-	10,152	מזומנים ושווי מזומנים
5,337	-	-	2,168	-	3,169	לקוחות והכנסות לקבל
12,099	-	-	(226)	-	12,325	חייבים ויתרות חובה
3,112	1,303	1,809	-	-	-	הוצאות מראש
18,614	-	18,614	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
8,947	-	-	228	-	8,719	פיקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל לז"ק ולז"א
4,558	-	-	-	3,307	1,251	מכשיר פיננסי צולב
1,571	409	1,162	-	-	-	מלאי
89,244	7,290	81,954	-	-	-	נדל"ן להשקעה
69,446	-	69,446	-	-	-	מלאי נדל"ן
275,813	145,251	130,562	-	-	-	רכוש קבוע, לפי עלות
7,154	468	6,686	-	-	-	מסים נדחים
408	-	408	-	-	-	נכסים בלתי שוטפים אחרים
514,495	154,721	310,641	10,210	3,307	35,616	סה"כ נכסים:
						התחייבויות:
2,101	-	-	-	2,101	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
18,294	-	-	562	-	17,732	אשראי ממוסדות כספיים ואחרים
-	-	-	-	-	-	התחייבות הקשורה במישרין לרכוש בלתי שוטף המסווג כמוחזק למכירה
-	-	-	-	-	-	חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי עניין
5,668	-	-	2,165	-	3,503	התחייבויות לספקים וסוכמים לשלם
14,993	-	-	9,267	-	5,726	זכאים ויתרות זכות
7,301	-	-	2,762	-	4,539	הכנסות מראש
110	103	7	-	-	-	מסים שוטפים לשלם
7,707	-	-	-	-	7,707	התחייבות בגין פקדונות רוכשים
44,055	-	-	-	44,055	-	אגרות חוב
64,258	-	-	40,210	-	24,048	הלוואות לזמן ארוך
61,227	29,111	32,116	-	-	-	מסים נדחים
2,334	-	-	2,166	-	168	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
228,048	29,214	32,123	57,132	46,156	63,423	סה"כ התחייבויות:
286,447	125,507	278,518	(46,922)	(42,849)	(27,807)	עודף נכסים (התחייבויות):

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

2. נזילות

2.1.1

תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2017, לחברה (במאוחד), תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-9,100 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתזרים מזומנים שלילי בסך של כ-5,800 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 30 ביוני, 2017.

בדוח הסולו של החברה לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2017, החברה מציגה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 3,000 אלפי דולר קנדי (וכ-2,500 אלפי דולר קנדי תזרים שלילי מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד). נכון למועד הדוח, תזרים המזומנים אינו עונה על ההגדרה של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. 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. דירקטוריון החברה סבור כי אין בנתונים כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות של החברה.

2.1.2 הון חוזר

בדוחות המאוחדים רשמה החברה הון חוזר חיובי ליום 30 ביוני, 2017 בסך של כ-76,200 אלפי דולר קנדי. ליום 31 בדצמבר 2016 הון חוזר חיובי בסך של כ-80,100 אלפי דולר קנדי. בדוחות הסולו של החברה רשמה החברה הון חוזר חיובי ליום 30 ביוני, 2017 בסך של כ-13,400 אלפי דולר קנדי, ליום 31 בדצמבר 2016 הון חוזר חיובי בסך של כ-17,200 אלפי דולר קנדי).

2.1.3 תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה

בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2017 לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ-14,100 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר מהשקעה בנכסי רכוש קבוע של החברה בסך של כ-10,700 אלפי דולר קנדי, בעיקר בארה"ב שמרביתו הושקה בשידרוג מלון HYATT 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 שלילי מפעילות זו בסך של כ-2,500 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקר מהשקעות בחידוש רכוש קבוע.

2.1.4 תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון

בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2017 לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות מימון בסך של כ-6,900 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו מפרעון הלוואות בנייה לזמן קצר בסך של כ-7,700 אלפי דולר קנדי ותשלום דיבידנד בסך של כ-1,800 אלפי דולר קנדי. בתקופה המקבילה אשתקד לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך של כ-5,800 אלפי דולר קנדי הנובע בעיקרו מגיוס הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ולזמן קצר בסך של כ-26,100 וכ-3,200 אלפי דולר קנדי, בהתאמה וכן פרעה הלוואות בסך של כ-16,000 אלפי דולר קנדי. בנוסף בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 שילמה החברה סך של כ-600 אלפי דולר קנדי בגין עלויות מימון נדחות.

3. סימני אזהרה

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

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 30 ביוני, 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 פרויקט ה-Copeland House.

יתרת הספקים ליום 30 ביוני, 2017 עמדה על סך של כ-5,700 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ- 8,000 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר 2016. היתרה נובעת בעיקר מסכומים שיש לשלם לספקי החברה בפעילותה בתחום המלונאי וכן היזמי בקנדה כמקובל בתחום זה.

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

5. מדיניות החברה בנושא תרומות

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

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 13 באוגוסט, 2017 אסמכתא 2017-01-082590

8. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

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

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

א. הלוואה עמדה ביחס השירות לחוב ליום 30 ביוני, 2017 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00:1.48.

ב. יחס שירות לחוב כאמור, ייבחן בתום כל רבעון קלנדארי ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה, ולא יפחת מ-1:1.20.

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

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 דיווח מיידי מיום 19 במרץ 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-025344) וכן בביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2017:

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

ב. החברה עומדת ביתרת נזילות מינימלית נדרשת בגובה של כ- 6,000 אלפי דולר קנדי, כאשר ליום 30 ביוני, 2017 בספרי החברה יתרת מזומנים בסך של כ- 18,192 אלפי דולר קנדי.

ג. "סך הון במאוחד" – החברה נדרשת לעמוד במינימום הון של כ- 100,000 אלפי דולר קנדי במאוחד. ליום 30 ביוני, 2017 הון החברה במאוחד (כולל זכויות מיעוט) עומד על סך של כ- 286,400 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 30 ביוני, 2017 ולמועד הדוח, אשר עמד על 1.00: 3.42.

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 080836-01-2016).

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

מועד ההנפקה:	14 ביולי 2016
סך השווי הנקוב במועד ההנפקה:	128,240,000 ש"ח ערך נקוב
השווי הנקוב למועד הדוח:	125,034,000 ש"ח ערך נקוב
השווי הנקוב למועד הדוח כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה:	125,034,000 ש"ח ערך נקוב
סכום הריבית שנצברה למועד החתימה על הדוח (ממועד תשלום ריבית אחרון, שחל ב- 16 ביולי, 2017):	כ- 457,000 ש"ח
השווי ההוגן ¹ כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2017:	כ- 111,900,000 ₪
השווי הבורסאי של אגרות החוב בסמוך למועד החתימה על הדוח:	כ- 133,000,000 ש"ח
סוג הריבית:	קבועה 5.20%
מועדי תשלום הקרן:	אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון (קרן) ב-12 תשלומים אשר ישולמו ביום 15 בינואר וביום 15 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל), כאשר בכל תשלום ייפרע 2.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'), למעט תשלום הקרן האחרון, אשר יהא בגובה יתרת הקרן העומדת לפירעון, בשיעור של 72.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'). תשלום הקרן הראשון שולם ביום 16 ביולי 2017 ותשלום הקרן האחרון יהיה ביום 15 בינואר 2023.
מועדי תשלום הריבית:	הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 15 בינואר וביום 15 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023. תשלום הריבית הראשון שולם ביום 15 בינואר 2017, ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 15 בינואר 2023.
בסיס ההצמדה ותנאיה:	אין הצמדה
האם אגרות החוב ניתנות להמרה?	לא
הזכות לביצוע מוקדם/המרה כפויה:	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת לאחר שחלפו שישים (60) יום מהמועד בו נרשמו איגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר (19 ביולי 2016), להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי,

¹ השווי הוא בנטרול נגזר פיננסי שנרכש לגידור החברה לחשיפה השקלית. שווי הנגזר הפיננסי, כפי שמופיע בספרי החברה ליום 30 ביוני, 2017 עמד על כ- 12,300,000 ש"ח. יובהר כי לפני נטרול הנגזר הפיננסי שווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2017 עומד על 124,200,000 ש"ח.

כדלקמן: הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, דהיינו, קרן בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שנצברה) שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל ורק ביחס לחלק שנפדה; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה א') (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי "תשואת האג"ח הממשלתית", כהגדרתה בסעיף 12.2 לשטר הנאמנות (כהגדרתו להלן), בתוספת ריבית בשיעור של 1.5%. היוון אגרות החוב (סדרה א') יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה א'). במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד הפדיון המוקדם החלקי את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת. לפרטים נוספים ראה סעיף 12.2 לשטר הנאמנות (כהגדרתו להלן).	
ערב לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות:	Skyline Deerhurst Resort Inc. למען הסר ספק מובהר, כי הערבות האמורה מוגבלת למימוש הנכסים המשועבדים שבבעלותה בלבד.
נכסים משועבדים:	מלוא זכויותיה של Skyline Deerhurst Resort Inc. בנכס Deerhurst (כהגדרתו בסעיף 1.11 לשטר הנאמנות), המבנים והמיטלטלין, הקיימים והעתידים בקשר עם Deerhurst, למעט הנכסים המוחזקים (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 הנאמנות: טלפון: 03- 6389200 פקס: 03 - 6393316 כתובת למשלוח מסמכים: רחוב יד חרוצים 14 תל-אביב דואר אלקטרוני: Trust@rpn.co.il
דירוג	החברה המדרגת: -- דירוג: --
האם הסדרה מהותית?	הסדרה מהותית

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

אמת המידה הפיננסית	תוצאת חישוב ליום 30 ביוני 2017
יחס הלוואה לבטוחה לא יעלה על 0.725 ככל שהנכסים המשועבדים כוללים נכס מניב ²	59.28%
הון עצמי מתואם של החברה לא יפחת מ- 100 מיליון דולר קנדי ³	245 מיליון דולר קנדי

² יחס ההלוואה לבטוחה מחושב כיחס בין A-B-C לבין D; לעניין זה –

A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), שיהיו קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית שנצברה עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה א') ובניכוי שווי עסקת גידור שינוי בשע"ח;

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

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

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

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

יודגש כי החישוב של יחס ההלוואה לבטוחה חושב בנטרול שווי הנגזר הפיננסי בסך של כ- 12,300,000 ש"ח.

³ לעניין זה, "הון עצמי מתואם", משמעו – הון עצמי לפי כללי ה-IFRS, בניכוי זכויות מינוע ובתוספת שטר הון וכל הלוואות בעלים שתועמד, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אמת המידה הפיננסית	תוצאת חישוב ליום 30 ביוני 2017
היחס בין ההון העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- ⁴ 25%	כ- 47.57%

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.⁵

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 לשיעורין, בכפוף לאמור לעיל, באופן יחסי, לפי לוח התשלומים של המכירה.

⁴ לעניין זה, "**סך המאזן**", משמעו – סך מאזן מאוחד, לפי כללי ה- IFRS והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה; "**הון עצמי מתואם**", משמעו – הון עצמי לפי כללי ה- IFRS, בתוספת זכויות מיעוט, שטר הון וכל הלוואות בעלים שתועמד, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

⁵ החברה מתחייבת לתת בדוחותיה השנתיים גילוי אודות הכנסות שאינן תזרימיות.

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

באלפי דולר קנדי		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2017
רווח נקי		3,044
הוסף: עלויות והוצאות שאינן תזרימיות		
פחת והפחתות		6,463
מרכיב הערכה מחדש הכלול בעלות המכר		114
הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות		328
סה"כ תוספות		6,905
נקה: הכנסות שאינן תזרימיות		
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה		(4,903)
עליית ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש נטו		(355)
סה"כ לניקוי		(5,258)
רווח נקי שוטף		4,691
רווח נקי שוטף משנים קודמות שבגינו לא חולק דיבידנד		18,929
סך הכל יתרת רווח נקי שוטף		23,620

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 30 ביוני, 2017 לפי דוחות כספיים מאוחדים של החברה הינה בסך של כ- 18,192 אלפי דולר קנדי, וסכום התשלום הבא של אגרות החוב (סדרה א'), שיהא תשלום של ריבית וקרן ביום 15 בינואר 2018 יהא כ-6,457 אלפי ש"ח.
4. שעבוד המטלטלין ב-Deerhurst: כלל השעבודים שנוצרו על המטלטלין ב-Deerhurst מבטיחים נכון למועד הדוח חוב בסכום מצטבר של כ-656 אלפי דולר קנדי⁶. נכון למועד הדוח עומדת Skyline Deerhurst במלוא תנאי החובות המובטחים על-ידי כלל השעבודים שנוצרו כאמור, ושווי כלל המטלטלין המשועבדים אינו מהותי ביחס לשווי הכולל של הנכס המשועבד.
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.

⁶ החברה התחייבה שכלל השעבודים שיווצרו על המטלטלין ב-Deerhurst לא יבטיחו בעת כלשהי חוב העולה על סך מצטבר של 3 מיליון דולר קנדי.

ב. במקרה של מכירת אתר הנופש, החברה תהא זכאית לעמלה בשיעור של 2% עד 5% מתמורת המכירה, ובמקרה ששיעור התשואה הפנימי של ההשקעה (IRR) במועד המכירה יעלה על 10%, החברה תהא זכאית לתמורה נוספת, שתהווה בין 20% לבין 35% מהעודף.

נכון למועד הדוח החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות, לרבות עמידתה באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף זה לעיל, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

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

להלן פרטים על הנכסים ו-Horseshoe:

הנכס Deerhurst:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	שנת 2017	שנת 2017	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%)
	רבעון 2	רבעון 1	
72,600	72,600	72,600	שווי הנכס (באלפי דולר קנדי). הערכת השווי נערכה ליום 31 בדצמבר, 2016
3,802	1,210	8	NOI* (בתקופה (באלפי דולר קנדי)
72,600	72,664	72,131	ערך בספרים בסוף התקופה, באלפי דולר קנדי
51.82%	58.22%	45.20%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
105.77	97.23	75.18	RevPar (דולר קנדי)
26,291	7,045	4,593	סה"כ הכנסות באלפי דולר קנדי**
204.09	167.01	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	שנת 2017	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%)
	רבעון 2	רבעון 1	
54,000	54,000	54,000	שווי הנכס (באלפי דולר קנדי) הערכת השווי נערכה ליום 31 בדצמבר, 2016
2,921	(524)	3,616	NOI* (בתקופה (באלפי דולר קנדי)
54,000	54,143	53,910	ערך בספרים בסוף התקופה, באלפי דולר קנדי
44.03%	36.61%	49.10%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
69.67	49.27	102.26	RevPar (דולר קנדי)
17,383	2,055	8,695	סה"כ הכנסות באלפי דולר קנדי**
158.24	134.55	182.38	דמי שכירות ממוצעים לחדר מושכר ליום לצורך הערכת שווי בשנה (דולר קנדי)

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

** בסולו, לפני ביטול יתרות בין חברתיות

10. להלן פירוט נתונים לגבי הערכת שווי מהותית מאד

שם הנכס	Blue Mountain Lands
זיהוי נושא ההערכה:	שווי חלק מהקרקעות באתר הנופש Blue Mountain
עיתוי ההערכה:	יוני 2017
שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:	833 אלפי דולר קנדי (עלות בספרים)
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי דולר קנדי):	32,412 אלפי דולר קנדי
שם המעריך:	משרד : CHS Realty Advisors מעריך : Toivo Heinsaar (להלן: "המעריך")
השכלה:	המעריך הינו שותף בפירמה. המעריך מחזיק בתואר ראשון בכלכלה (בהצטיינות) מטעם אוניברסיטת טורונטו. כמו כן, מחזיק ברשיון שמאי מטעם מכון השמאים בקנדה (ACI), חבר בלשכה הממלכתית של הסוקרים המורשים. בנוסף למד לימודי תעודה בתחום ניהול השקעות וניתוחים פיננסיים.
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	לפרטים נוספים אודות המשרד ואודות השכלתו ונסיונו של השמאי שביצע את השמאות ראה בהערכת השווי המצורפת לדוח זה.
תלות במזמין ההערכה:	אין תלות בין מעריך השווי לחברה
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	אין
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	שיטת ההשוואה (לגבי כ-94% מהשווי) ושיטת היוון תזרימי מזומנים (לגבי 6% מהשווי)
הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:	בוצעו התאמות למועד מכירה, אזור, פיתוח, גודל, צפיפות וסטטוס אישור לביצוע פיתוח על הקרקע. ראה נספח א עם ההנחות בנוגע לארבעת החלקים המהותיים ביותר מתוך ששת המרכיבים בהערכה

<u>Village core lands</u>	<u>Monterra South / Second Nature</u>	<u>Monterra Phase 2</u>	<u>נספח א'</u>
45	365	60	שטח (אלפי מ"ר)
3	6	5	מספר עסקאות השוואה
+	+	+	התאמה למועד המכירה (מיצוע)
-	-	-	התאמה למיקום (מיצוע)
אין	-	-	התאמה למצב התשתיות (מיצוע)
-	+	+	התאמה למצב/סוג הפיתוח (מיצוע)
אין	-	-	התאמה לצפיפות הפיתוח (מיצוע)
(10%)	36%	15%	סך ההתאמות שבוצעו לנכסי ההשוואה ביחס לנכס הנבדק (מיצוע)

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

נחתם היום: 10 באוגוסט, 2017.

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

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

CONTENTS

INTERIM REVIEW REPORT	2
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION	3
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME	4
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)	5
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY	6 - 8
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS	9
SELECTED NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	10 - 17



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

Introduction:

We have reviewed the accompanying financial information of Skyline Investments Inc and its subsidiaries ("the company ") as of 30 June 2017 and the related interim condensed consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the six and three months' period that ended as of that date. 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.

The company financial statements as of 30 June 2016 and for the six and three months then ended as of that date were reviewed by other auditor who expressed an unqualified opinion on those statements on August 11, 2016.

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

Scope of review:

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

Conclusion:

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim condensed consolidated financial statements are not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34.

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

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

10 August ,2017

Tel Aviv - Main Office

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

Jerusalem

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

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

Haifa

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

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

Beer Sheva

12 Alumot
Omer Industrial Park
P.O.B. 1369
Omer, 8496500

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

Eilat

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

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

Deloitte

3 Azrieli Center
Tel Aviv, 6701101

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

Deloitte Analytics

7 Hashivim
P.O.B. 7796
Petah Tikva, 4959368

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

Seker - Deloitte

7 Giborey Israel St.
P.O.B. 8458
Netanya, 4250407

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

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

	As at		
	June 30,	June 30,	December 31,
	2017	2016	2016
ASSETS	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Current			
Cash and cash equivalents	18,192	12,191	29,837
Trade receivables	5,337	17,558	17,264
Other receivables	12,099	8,265	14,463
Prepayments	3,112	2,344	2,331
Inventories	1,571	1,643	1,780
Real estate inventory	69,446	52,156	58,651
Property held for sale	18,614	38,083	18,357
Restricted bank deposits	4,029	5,292	3,054
Total current assets	<u>132,400</u>	<u>137,532</u>	<u>145,737</u>
Non-current			
Restricted bank deposits	4,918	873	952
Financial derivative	4,558	--	--
Investment properties	89,244	89,062	90,783
Property, plant and equipment, at cost	3,724	140,045	3,920
Property, plant and equipment, at fair value	272,089	--	271,612
Other assets	408	486	381
Deferred tax	7,154	9,668	6,368
Total non-current assets	<u>382,095</u>	<u>240,134</u>	<u>374,016</u>
Total Assets	<u>514,495</u>	<u>377,666</u>	<u>519,753</u>
LIABILITIES AND EQUITY			
Current			
Loans payable	18,294	63,129	26,449
Bonds - current maturities	2,101	--	1,105
Loans payable on property held for sale	--	12,069	--
Loans payable to related parties	--	16	--
Trade payables	5,668	7,012	8,025
Other payables and credit balances	14,993	12,855	15,485
Deferred revenue	7,301	7,133	6,910
Income taxes payable	110	936	972
Purchasers' Deposits	7,707	4,745	6,698
Total current liabilities	<u>56,174</u>	<u>107,895</u>	<u>65,644</u>
Non-current			
Loans payable	64,258	56,953	61,125
Bonds	44,055	--	42,306
Other liabilities	2,334	2,984	2,577
Deferred tax	61,227	34,339	60,729
Total non-current liabilities	<u>171,874</u>	<u>94,276</u>	<u>166,737</u>
Total liabilities	<u>228,048</u>	<u>202,171</u>	<u>232,381</u>
Shareholders' Equity			
Equity attributable to Shareholders of the Company	244,734	155,846	245,968
Non-controlling interest	41,713	19,649	41,404
Shareholders Equity	<u>286,447</u>	<u>175,495</u>	<u>287,372</u>
Total Liabilities and Equity	<u>514,495</u>	<u>377,666</u>	<u>519,753</u>

*) | See note 2e

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
August 10, 2017
Date

Blake Lyon
CEO

Vadim Shub
CFO

SKYLINE INVESTMENTS INC.
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME

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

	FOR THREE MONTHS ENDED		FOR SIX MONTHS ENDED		FOR THE YEAR ENDED
	June 30,	June 30,	June 30,	June 30,	December 31,
	2017	2016	2017	2016	2016
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
REVENUE					
Hospitality income	24,724	26,665	57,609	60,085	118,502
Income from investment properties	926	956	1,796	1,911	3,695
Sale of residential real estate	462	4,801	1,354	18,335	25,551
Other operation income	--	31	66	218	246
	<u>26,112</u>	<u>32,453</u>	<u>60,825</u>	<u>80,549</u>	<u>147,994</u>
EXPENSES AND COSTS					
Hospitality operating expenses	22,544	23,666	48,453	50,767	99,799
Operating expenses of investment properties	231	346	534	647	1,577
Cost of sale of residential real estate	641	4,200	968	17,303	23,540
Development periodic costs	394	546	786	835	1,458
Other operation expense	60	17	76	42	85
Depreciation	2,779	1,546	5,309	3,213	6,635
Write-down (appreciation) of real estate inventory to net realisable value	(355)	2,655	(355)	2,655	2,993
	<u>26,294</u>	<u>32,976</u>	<u>55,771</u>	<u>75,462</u>	<u>136,087</u>
GROSS PROFIT	(182)	(523)	5,054	5,087	11,907
Loss (gain) from fair value adjustments	(4,978)	(2,884)	(4,903)	(2,790)	(7,095)
Selling and marketing expenses	234	397	385	853	1,463
Administrative and general expenses	1,108	1,035	2,214	2,159	4,895
PROFIT FROM OPERATIONS	3,454	929	7,358	4,865	12,644
Financial expense	2,495	2,187	4,412	4,276	10,332
Financial income	(741)	--	(2,192)	(7)	(211)
Other expense (income)	(22)	6	479	(33)	869
Gain on sale of investment	(9)	--	17	--	(8,574)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES	1,731	(1,264)	4,642	629	10,228
Income tax expense	414	(585) *)	1,598	127 *)	2,191 *)
PROFIT FOR THE PERIOD	1,317	(679)	3,044	502	8,037
Attributable to:					
Shareholders of the Company	4	(3,152)	1,907	(1,441)	3,910
Non-controlling interest	1,313	2,473 *)	1,137	1,943 *)	4,127 *)
	<u>1,317</u>	<u>(679)</u>	<u>3,044</u>	<u>502</u>	<u>8,037</u>
BASIC EARNINGS PER SHARE	--	(0.19)	0.11	(0.09)	0.23
DILUTED EARNINGS PER SHARE	--	(0.19)	0.11	(0.09)	0.23

*) See note 2e

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

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

	FOR THE THREE MONTHS ENDED		FOR SIX MONTHS ENDED		FOR THE YEAR ENDED
	June 30,	June 30,	June 30,	June 30,	December 31,
	2017	2016	2017	2016	2016
	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Unaudited)</i>	<i>(Audited)</i>
PROFIT FOR THE PERIOD	1,317	(679) *)	3,044	502 *)	8,037 *)
OTHER COMPREHENSIVE INCOME					
Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:					
Revaluation surplus (loss) of property, plant and equipment, before income taxes	--	--	--	--	132,221
Income taxes	--	--	--	--	(27,769) *)
Items that will or may be reclassified subsequently to profit or loss:					
Exchange differences on translation of foreign operations	(1,845)	145	(2,468)	(1,409)	(306)
OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD net of taxes	(1,845)	145	(2,468)	(1,409)	104,146
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD, net of taxes	(528)	(534)	576	(907)	112,183
Attributable to:					
Shareholders of the Company	(1,123)	(3,077)	267	(2,767)	87,277
Non-controlling interest	595	2,543 *)	309	1,860 *)	24,906 *)
	(528)	(534)	576	(907)	112,183

*) | See note 2e

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

SKYLINE INVESTMENTS INC.
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

(in thousands of Canadian Dollars)

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re-valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
FOR THREE MONTHS ENDED June 30, 2017										
<i>(Unaudited)</i>										
Balance at the beginning of the period	78,779	519	83,464	377	125	4,599	79,737	247,600	41,118	288,718
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	4	4	1,313	1,317
Other comprehensive income (loss) for the period	--	--	(720)	--	--	(407)	--	(1,127)	(718)	(1,845)
Total comprehensive Income (loss) for the period	--	--	(720)	--	--	(407)	4	(1,123)	595	(528)
Dividend Distribution	--	--	--	--	--	--	(1,829)	(1,829)	--	(1,829)
Recognition of Share-based payment	--	--	--	86	--	--	--	86	--	86
Balance at the end of the period	<u>78,779</u>	<u>519</u>	<u>82,744</u>	<u>463</u>	<u>125</u>	<u>4,192</u>	<u>77,912</u>	<u>244,734</u>	<u>41,713</u>	<u>286,447</u>

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re-valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest *)	Total
FOR THREE MONTHS ENDED June 30, 2016										
<i>(Unaudited)</i>										
Balance at the beginning of the period	77,900	519	2,804	879	125	3,808	72,831	158,866	12,061	170,927
Investment in subsidiary	--	--	--	--	--	--	--	--	5,045	5,045
Loss for the period	--	--	--	--	--	--	(3,152)	(3,152)	2,473	(679)
Other comprehensive (loss) for the period	--	--	--	--	--	75	--	75	70	145
Total comprehensive Income (loss) for the period	--	--	--	--	--	75	(3,152)	(3,077)	2,543	(534)
Recognition of Share-based	--	--	--	57	--	--	--	57	--	57
Balance at the end of the period	<u>77,900</u>	<u>519</u>	<u>2,804</u>	<u>936</u>	<u>125</u>	<u>3,883</u>	<u>69,679</u>	<u>155,846</u>	<u>19,649</u>	<u>175,495</u>

*) | See note 2e

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

SKYLINE INVESTMENTS INC.
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY

(in thousands of Canadian Dollars)

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re-valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest	Total
FOR SIX MONTHS ENDED June 30, 2017										
<i>(Unaudited)</i>										
Balance at the beginning of the period	77,900	519	83,749	1,014	125	4,827	77,834	245,968	41,404	287,372
Issuance of new shares	879	--	--	(879)	--	--	--	--	--	--
Profit for the period	--	--	--	--	--	--	1,907	1,907	1,137	3,044
Other comprehensive income for the year	--	--	(1,005)	--	--	(635)	--	(1,640)	(828)	(2,468)
Total comprehensive income for the year	--	--	(1,005)	--	--	(635)	1,907	267	309	576
Dividend Distribution	--	--	--	--	--	--	(1,829)	(1,829)	--	(1,829)
Recognition of Share-based payment	--	--	--	328	--	--	--	328	--	328
Balance at the end of the period	78,779	519	82,744	463	125	4,192	77,912	244,734	41,713	286,447

	Share Capital and Premium	Warrant Certificates	Re-valuation Surplus	Equity Settled Service Reserve	Related Party Surplus	Foreign Exchange translation	Retained Earnings	Total shareholders' equity	Non- controlling Interest *)	Total
FOR SIX MONTHS ENDED June 30, 2016										
<i>(Unaudited)</i>										
Balance at the beginning of the period	77,900	519	2,804	874	125	5,209	71,120	158,551	12,744	171,295
Investment in subsidiary	--	--	--	--	--	--	--	--	5,045	5,045
Profit for the year	--	--	--	--	--	--	(1,441)	(1,441)	1,943	502
Other comprehensive income for the year	--	--	--	--	--	(1,326)	--	(1,326)	(83)	(1,409)
Total comprehensive Income for the year	--	--	--	--	--	(1,326)	(1,441)	(2,767)	1,860	(907)
Recognition of Share-based payment	--	--	--	62	--	--	--	62	--	62
Balance at the end of the period	77,900	519	2,804	936	125	3,883	69,679	155,846	19,649	175,495

*) | See note 2e

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

SKYLINE INVESTMENTS INC.
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY

(in thousands of Canadian Dollars)

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

*) |See note 2e

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

SKYLINE INVESTMENTS INC.
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

(in thousands of Canadian Dollars)

	FOR THREE MONTHS ENDED		FOR SIX MONTHS ENDED		FOR THE
	June 30,	June 30,	June 30,	June 30,	YEAR ENDED
	2017	2016	2017	2016	December 31,
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	2016
					(Audited)
NET INFLOW (OUTFLOW) OF CASH RELATED TO THE FOLLOWING ACTIVITIES					
Cash Flow from Operating Activities					
Profit (Loss) for the period	1,317	(679) *)	3,044	502 *)	8,037 *)
Add (deduct) items not involving cash:					
Depreciation and amortization	3,696	1,642	6,463	3,446	7,552
Gain from fair value adjustments	(4,978)	(2,884)	(4,903)	(2,790)	(7,095)
Gain on sale of investment and other property	--	6	--	(33)	(8,574)
Financing costs from bonds	1,343	--	4,099	--	3,040
Financing (income) cost from financial derivative	(1,251)	--	(4,558)	--	--
Deferred tax, net	98	(1,301) *)	955	(749) *)	207 *)
Write-down of real estate inventory to net realisable value	(355)	2,655	(355)	2,655	2,993
Equity settled service reserve	86	57	328	62	140
Changes in non-cash working capital					
Trade receivables	(70)	(3,699)	11,927	(13,003)	(12,709)
Other receivables and prepayments	(79)	(1,011)	1,583	(790)	(6,975)
Restricted bank deposits	(239)	53	(1,691)	227	2,386
Inventories	(192)	(141)	209	289	152
Real Estate Inventory	(2,308)	1,533	(4,305)	9,000	8,817
Trade and other payables and credit balances	(1,333)	1,032	(3,812)	(3,965)	(1,905)
Income taxes payable	451	781	(862)	1,026	1,556
Purchasers' Deposits	593	(305)	1,009	(1,634)	319
	(3,221)	(2,261)	9,131	(5,757)	(2,059)
Cash Flow from Investing Activities					
Proceeds from asset held for sale	--	--	--	460	460
Additions to investment properties	(111)	(210)	(205)	(304)	(671)
Investment in restricted long term deposit	--	--	(3,250)	--	--
Additions to property, plant and equipment	(5,354)	(2,353)	(10,712)	(2,834)	(12,509)
Proceeds from sale of property, plant and equipment	58	5	76	201	30,847
	(5,407)	(2,558)	(14,091)	(2,477)	18,127
Cash Flow from Financing Activities					
Bank credit and other short-term loans	2,640	1,589	(7,697)	3,150	8,792
Issuance of bonds payable	--	--	--	--	41,461
Proceeds on loans payable	3,357	9,979	21,453	26,080	30,445
Repayments of loans payable	(940)	(1,032)	(17,385)	(16,000)	(72,385)
Distribution by a subsidiary to its non-controlling shareholders	--	--	--	--	(1,291)
Dividend Distribution	(1,829)	--	(1,829)	--	--
Repayments of loans payable to related parties	--	(6,723)	--	(6,723)	(6,739)
Change in other liabilities	(218)	(1)	(243)	(46)	(453)
Deferred financing costs paid	(933)	88	(1,166)	(617)	(726)
	2,077	3,900	(6,867)	5,844	(896)
Foreign Exchange translation of foreign operations	(160)	176	182	376	461
NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS DURING THE PERIOD	(6,711)	(743)	(11,645)	(2,014)	15,633
Cash and cash equivalents, beginning of the year	24,903	12,933	29,837	14,204	14,204
CASH AND CASH EQUIVALENTS, END OF PERIOD	18,192	12,190	18,192	12,190	29,837
SUPPLEMENTAL CASH FLOW INFORMATION					
Interest paid	1,258	2,183	3,175	4,207	6,564
Interest received	18	--	51	7	211
Income taxes paid	684	214	684	214	248
<u>Significant non-cash transactions</u>					
Conversion of third party loan to equity (non-controlling interest)	--	5,045	--	5,045	5,045

*) See note 2e

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 JUNE 30, 2017

(in thousands of Canadian Dollars)

1 NATURE OF OPERATIONS

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

2 SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Furthermore, extensive disclosures are required by IFRS 15.

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

IFRS 5, "Assets held for sale"

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

(d) Exchange rate (CAD/USD)

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

	30-Jun-17	30-Jun-16	31-Dec-16
Exchange rate (CAD per 1 USD)	1.298	1.292	1.343
Average Exchange rate (CAD per 1 USD)	1.334	1.330	1.325

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

2 SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

(e) Immaterial adjustment

The comparative figures as for the six and the three months ended on June 30, 2016, as well as for the year ended December 31, 2016 as presented in the current financial statements, include an immaterial adjustment to reflect the Company's portion as well as the non-controlling interest in tax liability of the Renaissance Hotel in United States:

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

As at June 30, 2016			
	As reported in the past	reclassification effect	As currently reported
Income taxes payable	1,137	(201)	936
Deferred tax (liability)	35,773	(1,434)	34,339
Non-controlling interest	18,014	1,635	19,649

As at December 31, 2016			
	As reported in the past	reclassification effect	As currently reported
Income taxes payable	1,667	(695)	972
Deferred tax (liability)	69,417	(8,688)	60,729
Non-controlling interest	32,021	9,383	41,404

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME

For the three months ended June 30, 2016			
	As reported in the past	reclassification effect	As currently reported
Income tax expense	(291)	(294)	(585)
Non-controlling interest	2,179	294	2,473

For the six months ended June 30, 2016			
	As reported in the past	reclassification effect	As currently reported
Income tax expense	251	(124)	127
Non-controlling interest	1,819	124	1,943

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

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)

For the three months ended June 30, 2016			
	As reported in the past	reclassification effect	As currently reported
Profit (Loss) for the period	(973)	294	(679)
Non-controlling interest	2,249	294	2,543

For the six months ended June 30, 2016			
	As reported in the past	reclassification effect	As currently reported
Profit (Loss) for the period	378	124	502
Non-controlling interest	1,736	124	1,860

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

(in thousands of Canadian Dollars)

2 SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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

3 SEASONALITY AND OTHER DISCLOSURES

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

The Company's current liabilities include \$20,395 current maturities of long term loans, bonds and short term construction debt. There is a net cash inflow from operations of \$9,131 as per the consolidated statements of cash flow for the six months ended June 30, 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:

	Fair value		Carrying amount	
	As at June 30, 2017	As at June 30, 2016	As at June 30, 2017	As at June 30, 2016
Loans payable	81,426	131,430	82,552	132,151
Bonds (1)	52,067	-	46,156	-
Financial derivative (2)	4,558	-	4,558	-
Loans payable to related parties	-	16	-	16

(1) The Fair value is based on Tel-Aviv Stock Exchange quote (in New Israeli Shekels) for June 30, 2017 and translated to CAD using a currency NIS/CAD quote provided on Bank of Israel web site.

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

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

5 SIGNIFICANT EVENTS DURING THE PERIOD

a. Employee stock options plan

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

In February 1, 2017 the Executive Options 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 \$1,400 US was 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 June 30, 2017 approximately 4.70%). The Company is required to maintain certain covenants, as customary for this type of transactions.

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

5 SIGNIFICANT EVENTS DURING THE PERIOD (continued)

e. Contingent liabilities

The Company was served claims totaling \$2,138 in relation to certain construction projects and issued a counterclaim of \$4,000. In addition, the Company was served with several claims totaling approximately \$300. Based on, inter alia, Company's legal advisors, the management believes that the recorded provision in the financial statements is appropriate.

On October 21, 2009, a legal claim of approximately \$8,000 was delivered to the offices of the Company's parent company, naming the parent company, its major shareholder, the Company, and some of its subsidiaries as defendants. The claim was served by a group of individuals that purchased approximately 20 condo rooms in Cosmopolitan and Pantages hotels. As from the date the ordinal claim was filed, most of it was dismissed without costs. As for December 31, 2016 a cumulative amount of appeals summing to approximately \$500 are still pending court decision. Based on Company's legal advisors' advise, the management of the Company believes that it is more likely than not the appeals will be dismissed.

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

f. Dividend distribution

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

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

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

	For the three months ended June 30, 2017 (unaudited)					
	Hospitality USA	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	Total
REVENUE						
Hospitality income	15,480	9,244	--	--	--	24,724
Income from investment properties	--	--	926	--	--	926
Sale of residential real estate	--	--	--	462	--	462
	15,480	9,244	926	462	--	26,112
EXPENSES AND COSTS						
Hospitality operating expenses	13,731	8,813	--	--	--	22,544
Operating expenses of investment properties	--	--	231	--	--	231
Cost of sale of residential real estate	--	--	--	641	--	641
Development periodic costs	--	--	8	386	--	394
Other operation expense	--	--	--	--	60	60
Depreciation	1,656	1,119	--	--	4	2,779
Write-down (appreciation) of real estate inventory to net realisable value	--	--	--	(355)	--	(355)
	15,387	9,932	239	672	64	26,294
SEGMENTED RESULTS	93	(688)	687	(210)	(64)	(182)
Loss (gain) from fair value adjustments	--	--	--	(4,978)	--	(4,978)
Selling and marketing expenses						234
Administrative and general expenses						1,108
Financial expense						2,495
Financial income						(741)
Other expense (income)						(22)
Gain on sale of investment						(9)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						1,731

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

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

For the three months ended June 30, 2016 (unaudited)						
	Hospitality USA	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	Total
REVENUE						
Hospitality income	16,605	10,060	--	--	--	26,665
Income from investment properties	--	--	956	--	--	956
Sale of residential real estate	--	--	--	4,801	--	4,801
Other operation income	--	--	--	--	31	31
	<u>16,605</u>	<u>10,060</u>	<u>956</u>	<u>4,801</u>	<u>31</u>	<u>32,453</u>
EXPENSES AND COSTS						
Hospitality operating expenses	13,377	10,289	--	--	--	23,666
Operating expenses of investment properties	--	--	346	--	--	346
Cost of sale of residential real estate	--	--	--	4,200	--	4,200
Development periodic costs	--	--	--	546	--	546
Other operation expense	--	--	--	--	17	17
Depreciation	703	822	--	17	4	1,546
Write-down (appreciation) of real estate inventory to net realisable value	--	--	--	2,655	--	2,655
	<u>14,080</u>	<u>11,111</u>	<u>346</u>	<u>7,418</u>	<u>21</u>	<u>32,976</u>
SEGMENTED RESULTS	2,525	(1,051)	610	(2,617)	10	(523)
Loss (gain) from fair value adjustments	--	-	--	(2,884)	--	(2,884)
Selling and marketing expenses						397
Administrative and general expenses						1,035
Financial expense						2,187
Other expense (income)						6
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						(1,264)

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

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

For the six months ended June 30, 2017 (unaudited)						
	Hospitality USA	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	Total
REVENUE						
Hospitality income	34,911	22,698	--	--	--	57,609
Income from investment properties	--	--	1,796	--	--	1,796
Sale of residential real estate	--	--	--	1,354	--	1,354
Other operation income	--	--	--	--	66	66
	34,911	22,698	1,796	1,354	66	60,825
EXPENSES AND COSTS						
Hospitality operating expenses	29,282	19,171	--	--	--	48,453
Operating expenses of investment properties	--	--	534	--	--	534
Cost of sale of residential real estate	--	--	--	968	--	968
Development periodic costs	--	--	35	751	--	786
Other operation expense	--	--	--	--	76	76
Depreciation	3,043	2,258	--	--	8	5,309
Write-down (appreciation) of real estate inventory to net realisable value	--	--	--	(355)	--	(355)
	32,325	21,429	569	1,364	84	55,771
SEGMENTED RESULTS	2,586	1,269	1,227	(10)	(18)	5,054
Loss (gain) from fair value adjustments	--	--	--	(4,903)	--	(4,903)
Selling and marketing expenses						385
Administrative and general expenses						2,214
Financial expense						4,412
Financial income						(2,192)
Other expense (income)						479
Gain on sale of investment						17
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						4,642
As at June 30, 2017						
			(Unaudited)			
	Hospitality USA	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	Total
Assets	158,106	153,912	39,318	162,897	262	514,495
Liabilities	81,833	73,923	20,847	51,350	95	228,048
	76,273	79,989	18,471	111,547	167	286,447

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

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

For the six months ended June 30, 2016 (unaudited)						
	Hospitality USA	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	Total
REVENUE						
Hospitality income	37,200	22,885	--	--	--	60,085
Income from investment properties	--	--	1,911	--	--	1,911
Sale of residential real estate	--	--	--	18,335	--	18,335
Other operation income	--	--	--	--	218	218
	37,200	22,885	1,911	18,335	218	80,549
EXPENSES AND COSTS						
Hospitality operating expenses	29,443	21,324	--	--	--	50,767
Operating expenses of investment properties	--	--	647	--	--	647
Cost of sale of residential real estate	--	--	--	17,303	--	17,303
Development periodic costs	--	--	--	835	--	835
Other operation expense	--	--	--	--	42	42
Depreciation	1,446	1,619	--	35	113	3,213
Write-down (appreciation) of real estate inventory to net realisable value	--	--	--	2,655	--	2,655
	30,889	22,943	647	20,828	155	75,462
SEGMENTED RESULTS	6,311	(58)	1,264	(2,493)	63	5,087
Loss (gain) from fair value adjustments	--	--	--	(2,790)	--	(2,790)
Selling and marketing expenses						853
Administrative and general expenses						2,159
Financial expense						4,276
Financial income						(7)
Other expense (income)						(33)
PROFIT BEFORE INCOME TAXES						629
As at June 30, 2016 (Unaudited)						
	Hospitality USA *)	Hospitality Canada	Investment properties	Development	Other	Total
Assets	90,082	96,815	34,762	155,784	223	377,666
Liabilities	58,669	61,813	20,441	61,030	218	202,171
	31,413	35,002	14,321	94,754	5	175,495

*) See note 2e

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

6 SEGMENTED INFORMATION (continued)

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

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

*) See note 2e

7 SUBSEQUENT EVENTS

a. Port McNicoll

In July 2017 the Company completed the sale of the Port McNicoll Project lands for \$41,967. The buyer paid \$4,197 on closing. The Company provided Vendor's take back (VTB) secured by first mortgage on the project lands totalling \$37,769, bearing 2% annual interest payable in 71 monthly installments of \$350 and annual payment of interest. The balance is payable at the end of six years. The Company can discharge all or portion of the VTB at the buyer's request subject to early payment of all or part of the outstanding balance.

b. Construction loans

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

c. Acquisition of 13 hotels branded under Marriott Courtyard

On August 2nd, the Company it signed a conditional agreement for the purchase of 13 Select-Service hotels in the US for US \$135 million (before transaction costs). As part of the agreement, the Company provided a US \$1.5 million deposit and received a 50-day exclusivity period for carrying out due diligence. During this period, the Company may terminate the agreement for any reason if the results of the due diligence are not to the satisfaction of the Company. The Company will have a 45-day closing period after due diligence.

SKYLINE INVESTMENTS INC.

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2017

תוכן עניינים :

2	דוח סקירה רואי חשבון המבקרים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-20	באורים לדוחות הכספיים

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

Skyline Investments Inc.

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Skyline Investments Inc החברה וחברות הבנות שלה (להלן - החברה), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות התמציתיים של החברה ליום 30 ביוני 2016 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, נסקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר דוח הסקירה שלהם מיום 11 באוגוסט 2016 היה בנוסח האחיד.

כמו כן, הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים, אשר חיוו דעה בלתי מסויגת בדוח שלהם מיום 23 במרץ 2017.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זרר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 10 באוגוסט, 2017

תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)
85,068	36,228	48,951
49,221	52,177	14,361
41,235	24,561	32,556
6,646	6,966	8,374
5,075	4,883	4,227
167,220	154,992	186,865
52,338	113,171	50,087
8,707	15,726	10,841
415,510	408,704	356,262
2,714	2,594	13,233
-	-	12,265
-	-	-
258,831	264,666	240,138
11,176	416,172	10,021
774,393	-	732,137
1,086	1,444	1,098
18,156	28,730	19,250
1,066,356	713,606	1,028,142
1,481,866	1,122,310	1,384,404

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 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)
75,409	187,600	49,225
3,150	-	5,653
-	35,865	-
-	48	-
22,880	20,838	15,251
44,149	38,201	40,343
19,701	21,197	19,646
(*) 2,771	(*) 2,782	296
19,097	14,101	20,738
187,157	320,632	151,152
174,273	169,247	172,905
120,619	-	118,543
7,347	8,868	6,280
(*) 173,144	(*) 102,045	164,750
475,383	280,160	462,478
662,540	600,792	613,630
701,278	463,126	658,531
(*) 118,048	(*) 58,392	112,243
819,326	521,518	770,774
1,481,866	1,122,310	1,384,404

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

(*) ראה באור 2ה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 10 באוגוסט, 2017

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום	לשנה שהסתיימה ביום
30 ביוני	30 ביוני	31 בדצמבר	30 ביוני	30 ביוני	31 בדצמבר
2017	2016	2016	2017	2016	2016
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
65,952	79,279	158,690	174,321	343,454	428,931
2,470	2,828	4,923	5,544	10,709	74,055
1,232	14,706	3,748	53,195	713	632
--	100	186	632	713	428,931
69,654	96,913	167,547	233,692	428,931	428,931
60,137	70,216	133,203	147,288	289,248	394,414
616	1,021	1,470	1,877	4,571	394,414
1,710	12,937	2,632	50,200	68,226	394,414
1,051	1,601	2,156	2,423	4,226	394,414
160	51	205	122	246	394,414
7,413	4,581	14,548	9,322	19,230	394,414
(955)	7,703	(955)	7,703	8,667	394,414
70,132	98,110	153,259	218,935	394,414	394,414
(478)	(1,197)	14,288	14,757	34,517	34,517
(13,395)	(8,565)	(13,191)	(8,291)	(20,229)	(20,229)
624	1,178	1,050	2,475	4,240	4,240
2,956	3,067	6,075	6,264	14,187	14,187
9,337	3,123	20,354	14,309	36,319	36,319
6,655	6,465	12,061	12,406	29,862	29,862
(1,994)	--	(5,946)	(20)	(612)	(612)
(59)	15	1,354	(96)	2,519	2,519
(24)	--	49	--	(25,073)	(25,073)
4,759	(3,357)	12,836	2,019	29,623	29,623
1,111	(1,745)	4,344	328	6,332	6,332
3,648	(1,612)	8,492	1,691	23,291	23,291
146	(8,904)	5,486	(4,070)	11,493	11,493
3,502	7,292	3,006	5,761	11,798	11,798
3,648	(1,612)	8,492	1,691	23,291	23,291
0.01	(0.54)	0.32	(0.25)	0.69	0.69
0.01	(0.54)	0.32	(0.25)	0.69	0.69

מחזור הפעולות

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

עלות המכירות וההשכרה

הוצאות תפעול מלונאות
אחזקת נדל"ן להשקעה
עלות המכירות נדל"ן למגורים
הוצאות פיתוח תקופתיות
עלות פעולות אחרות
פחת
ירידת (עליית) ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש נטו

רווח (הפסד) גולמי

רווח משינוי בשווי הוגן
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון
הכנסות מימון
הוצאות (הכנסות) אחרות
רווח ממימוש השקעה

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) לתקופה

מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) בסיסי למניה

רווח (הפסד) מדולל למניה

(* ראה באור 2ה)

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INVESTMENTS INC.
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

(באלפי ש"ח)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום
30 ביוני	30 ביוני	30 ביוני	30 ביוני	30 ביוני
2017	2016	2017	2016	2016
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
3,648	1,691	8,492	(1,612)	23,291 (*)

רווח (הפסד) לתקופה

רווח כולל אחר:

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

--	--	--	--	376,975
--	--	--	--	(79,172) (*)

מיסים על ההכנסה

(9,460)	9,724	(46,297) (*)	26,764	5,404 (*)
---------	-------	--------------	--------	-----------

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה

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

(4,922)	339	(6,619)	(4,187)	(874)
---------	-----	---------	---------	-------

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

(44,424)	8,451	(44,424)	24,268	325,624
(10,996)	213	(38,619)	16,764	254,694
262	8,238	(5,805) (*)	7,504	70,930 (*)
(44,424)	8,451	(44,424)	24,268	325,624

סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה, נטו ממס

מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) ראה באור 2ה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הון המניות הנפרע ופרמיה	תעודות אופציה	קרן הערכה מחדש	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הפרשי תרגום	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון	
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2017										
(בלתי מבוקר)										
יתרה לתחילת התקופה	273,435	1,611	237,999	1,050	416	(126,342)	286,145	674,314	111,981	786,295
רווח (הפסד) לתקופה	--	--	--	--	--	--	146	146	3,502	3,648
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	--	--	(1,921)	--	--	(9,221)	--	(11,142)	(3,240)	(14,382)
סך הכל רווח כולל לתקופה	--	--	(1,921)	--	--	(9,221)	146	(10,996)	262	(10,734)
חלוקת דיבידנד	--	--	--	--	--	--	(5,018)	(5,018)	--	(5,018)
מימוש רווחים מהערכה מחדש של	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
תשלום מבוסס מניות	--	--	--	231	--	--	--	231	--	231
יתרה לסוף התקופה	273,435	1,611	236,078	1,281	416	(135,563)	281,273	658,531	112,243	770,774

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הון המניות הנפרע ופרמיה	תעודות אופציה	קרן הערכה מחדש	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הפרשי תרגום	עודפים	סך הכל בעלי זכויות מיוחס לבעלים	שאינו מקנות שליטה *	סך הכל הון	
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016										
(בלתי מבוקר)										
269,823	1,611	15,748	3,612	416	(86,864)	258,398	462,744	35,132	497,876	יתרה לתחילת התקופה
--	--	--	--	--	--	--	--	15,025	15,025	השקעה בחברה מאוחדת
--	--	--	--	--	--	(8,904)	(8,904)	7,292	(1,612)	רווח (הפסד) לתקופה
--	--	--	--	--	9,117	--	9,117	946	10,063	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
--	--	--	--	--	9,117	(8,904)	213	8,238	8,451	סך הכל רווח כולל לתקופה
--	--	--	169	--	--	--	169	--	169	תשלום מבוסס מניות
269,823	1,611	15,748	3,781	416	(77,747)	249,494	463,126	58,392	521,518	יתרה לסוף התקופה

(* ראה באור 2ה)

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הון המניות הנפרע ופרמיה	תעודות אופציה	קרן הערכה מחדש	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הפרשי תרגום	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לשישה חודשים הסתיימו ביום 30 ביוני, 2017									
(בלתי מבוקר)									
269,823	1,611	238,775	4,003	416	(94,155)	280,805	701,278	118,048	819,326
3,612	--	--	(3,612)	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	5,486	5,486	3,006	8,492
--	--	(2,697)	--	--	(41,408)	--	(44,105)	(8,811)	(52,916)
--	--	(2,697)	--	--	(41,408)	5,486	(38,619)	(5,805)	(44,424)
--	--	--	--	--	--	(5,018)	(5,018)	--	(5,018)
--	--	--	890	--	--	--	890	--	890
273,435	1,611	236,078	1,281	416	(135,563)	281,273	658,531	112,243	770,774

יתרה לתחילת השנה

הנפקת מניות

רווח לשנה

רווח כולל אחר לשנה

סך הכל רווח כולל לשנה

חלוקת דיבידנד

תשלום מבוסס מניות

יתרה לסוף התקופה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הון המניות הנפרע ופרמיה	תעודות אופציה	קרן הערכה מחדש	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הפרשי תרגום	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה *	סך הכל הון
לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016									
(בלתי מבוקר)									
יתרה לתחילת השנה	269,823	1,611	15,748	3,597	416	(98,581)	253,564	446,178	35,863
השקעה בחברה מאוחדת	--	--	--	--	--	--	--	--	15,025
רווח (הפסד) לתקופה	--	--	--	--	--	--	(4,070)	(4,070)	5,761
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	--	--	--	--	--	20,834	--	20,834	1,743
סך הכל רווח כולל לשנה	--	--	--	--	--	20,834	(4,070)	16,764	7,504
תשלום מבוסס מניות	--	--	--	184	--	--	--	184	--
יתרה לסוף התקופה	269,823	1,611	15,748	3,781	416	(77,747)	249,494	463,126	58,392

(* ראה באור 2ה)

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

(*) ראה באור 2ה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017		2016		2016	
(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	
3,648		1,691		23,291	
(*		(*		(*	
8,492		17,662		21,888	
(1,612)		(8,291)		(20,229)	
4,868		9,998		(25,073)	
(13,395)		(96)		8,781	
(24)		49		--	
3,614		11,120		--	
(3,366)		(12,372)		590	
264		2,598		(*	
(3,834)		(955)		8,667	
7,890		7,890		406	
169		890		184	
231		890		184	
(187)		33,646		(36,835)	
(211)		4,476		(20,216)	
(638)		(4,733)		6,915	
(512)		619		441	
(6,157)		(11,789)		25,554	
(3,556)		(10,547)		(5,521)	
1,203		(2,500)		4,510	
1,582		2,755		925	
(8,600)		26,220		(5,906)	
--		--		1,300	
(296)		(561)		(1,945)	
--		(9,453)		--	
(14,282)		(29,392)		(36,255)	
155		206		90,252	
(14,423)		(39,200)		53,352	
7,159		(20,892)		25,482	
--		--		123,222	
9,077		58,389		89,880	
(2,507)		(47,397)		(213,683)	
--		--		(3,770)	
(5,018)		(5,018)		--	
--		--		(19,539)	
(582)		(653)		(1,313)	
(2,489)		(3,146)		(2,104)	
5,640		(18,717)		(1,825)	
(1,487)		(4,420)		(*	
(1,443)		(3,743)		(524)	
(18,870)		(36,117)		45,097	
67,821		85,068		39,971	
48,951		48,951		85,068	
3,356		8,762		19,024	
48		141		612	
1,825		1,825		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 בחייבים ויתרות חובה
שינוי בפקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
שינוי במלאי
שינוי במלאי נדל"ן
שינוי בספקים, זכאים אחרים ויתרות זכות
שינוי במסים שוטפים לשלם
שינוי בהתחייבות בגין פקדונות לרוכשים

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

תזרים ממכירת 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
חלוקת דיבידנד
פרעון הלוואות מבעלי עניין
שינוי בהתחייבויות אחרות
פרעון של הוצאות מימון נדחות

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים

גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים במהלך התקופה, נטו

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מס הכנסה ששולם
פעולות מהותיות לא במזומן
המרת הלוואה של צד שלישי להון (זכויות שאינן מקנות שליטה)

(* ראה באור 2ה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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 באונטריו, קנדה. החברה וחברות הבת שלה מעורבות ברכישה, בעלות ופיתוח של אתרי נופש וקהילות יעד באונטריו ובארה"ב. מחזור הפעילות הרגיל של החברה הוא 12 חודשים פרט לעבודות פיתוח אשר הינן מעל 12 חודשים ולרוב נמשכות בין שלוש לארבע שנים. 66.13% מהחברה הם בבעלות סקייליין קנדה-ישראל בע"מ, שמרבית מניותיה בבעלות מישורים השקעות נדל"ן בע"מ (לשעבר : מישורים חברה לפיתוח בע"מ), חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בתל אביב.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה
המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים האחרונים.

IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

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

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה :

1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.

2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.

3. קביעת מחיר העסקה.

4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.

5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה את מחויבות הביצוע.

יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב. בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים הבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות. התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. החברה אימצה את התקן ביישום מוקדם החל מיום 1 בינואר 2017. ליישום IFRS 15 לא היו השפעות על הדוחות הכספיים. בפרט, הכרה בהכנסה ממכירת דירות מגורים תמשיך להתבצע במועד ה"סגירה הראשוני" (כמתואר בביאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים) היות והתנאים להכרה על פני זמן לפי סעיף C.35 לתקן אינם מתחיימים. **IFRS 5 : נכס בלתי שוטף ו/או נכסים המוחזקים למכירה**

נכס בלתי שוטף ו/או קבוצת נכסים המיועדים למימוש וכן התחייבויות הקשורות במישרין לאותם נכסים הינם נכסים הזמינים למימוש מידי במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה 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- 2%.

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), התשי"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 30	ליום 30 ביוני
בדצמבר	ביוני	2017
2016	2016	
2.85	2.97	2.69
3.85	3.85	3.50

שער דולר של קנדה (בש"ח ל - 1 דולר)

שער דולר של ארה"ב (בש"ח ל - 1 דולר)

שיעור השינוי באחוזים :

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

דולר של קנדה	-6%	6%	1.3%
דולר של ארה"ב	-9%	-1%	-1%

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. התאמה שאינה מהותית

מספרי השוואה לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, המוצגים בדוחות כספיים אלה, כוללים התאמה לא מהותית על מנת לשקף באופן נאות את חלק החברה וחלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בחבות המס של מלון Renaissance בארה"ב.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016

השפעת	כפי שדווח בעבר	כמדווח בדוחות
ההתאמה	כספיים אלו	כספיים אלו
2,782	(597)	3,379
102,045	(4,262)	106,307
58,392	4,859	53,533

מסים שוטפים לשלם
מסים נדחים (התחייבות)
מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016

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

מסים שוטפים לשלם
מסים נדחים (התחייבות)
מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016

השפעת	כפי שדווח בעבר	כמדווח בדוחות
ההתאמה	כספיים אלו	כספיים אלו
(1,745)	(862)	(883)
7,292	862	6,430

מסים על ההכנסה
זכויות שאינן מקנות שליטה

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016

השפעת	כפי שדווח בעבר	כמדווח בדוחות
ההתאמה	כספיים אלו	כספיים אלו
328	(355)	683
5,761	355	5,406

מסים על ההכנסה
זכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016

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

מסים על ההכנסה
זכויות שאינן מקנות שליטה

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016

השפעת	כפי שדווח בעבר	כמדווח בדוחות
ההתאמה	כספיים אלו	כספיים אלו
(1,612)	862	(2,474)
9,724	93	9,631
8,238	955	7,283

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

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016

השפעת	כפי שדווח בעבר	כמדווח בדוחות
ההתאמה	כספיים אלו	כספיים אלו
1,691	355	1,336
26,764	252	26,512
7,504	607	6,897

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

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

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

3. עונתיות וגילויים נוספים

מטבע הדברים, מגזר 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-54,878 אלפי ש"ח. בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה, לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2017 קיים תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-26,220 אלפי ש"ח. תזרים מזומנים שלילי, כאשר קיים, אינו צפוי לפגוע בפעילות העסקית של החברה, היות ולפי נסיון העבר הגופים הפיננסיים נוהגים למחזר את האשראי הניתן וכן לאור העובדה כי קיים מספר רב מלווים פוטנציאלי.

4. נכסים והתחייבויות פיננסיים

קטגוריות של נכסים והתחייבויות פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

השווי ההוגן המוערך של הלוואות לפרעון הינו כדלקמן:

שווי הוגן	ערך בספרים	ליום 30 ביוני	
		2016	2017
ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני	2016	2017
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	390,571	219,101
הלוואות ממוסדות כספיים ואחרים			
אגרות חוב (1)		--	140,102
נגזר פיננסי (2)		--	12,265
הלוואות מבעלי עניין		48	--

(1) השווי ההוגן מבוסס על ציטוט בבורסה לניירות ערך בתל אביב ליום 30 ביוני, 2017. הערך בספרים מוצג בניכוי עלויות הנפקה שהסתכמו לכ-4,800 אלפי ש"ח.

(2) השווי ההוגן מבוסס על אישור יתרה מהבנק ליום 30 ביוני, 2017.

5. ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. תשלום מבוסס מניות

ביום 14 בנובמבר, 2016, אישר הדירקטוריון להעניק 290,000 אופציות לעובדים. תוכנית האופציות לעובדים אושרה על ידי הבורסה לניירות ערך ביום 16 במרץ, 2017. השווי ההוגן של האופציות במועד 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 1,400 אלפי דולר אמריקאי (סך של כ-5,200 אלפי ש"ח) נוספים התקבלו במהלך הרבעון השני של 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.

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

5. ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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 30 ביוני, 2017 כ- 4.70%). החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות, בהתאם לסוג כזה של עסקאות.

ה. התחייבויות תלויות

כנגד החברה הוגשה תביעה בקשר עם אחד מפרוייקט הבנייה שלה בגובה של כ- 2,138 אלפי דולר קנדי (כ- 6,000 אלפי ש"ח מתורגם ליום 31 בדצמבר, 2016). החברה הגישה תביעה נגדית בסך של כ-4,000 אלפי דולר קנדי (כ-11,400 אלפי ש"ח). בנוסף, כנגד החברה הוגשו מספר תביעות נוספות בסכום מצטבר של כ-300 אלפי דולר קנדי (כ- 800 אלפי ש"ח). הנהלת החברה, על סמך בין היתר יועציה המשפטית סבורה כי הסכומים שנכללים בדוח הכספי הינם נאותים.

ביום 21 באוקטובר 2009, תביעה משפטית בסך של כ- 8,000 אלף דולר קנדי הוגשה למשרדי חברת האם, תוך התייחסות לחברת האם, בעל מניותיה העיקרי, החברה ואחזקות מחברות הבת שלה, כנתבעים. התביעה הוגשה על ידי מספר יחידים אשר רכשו כ- 20 חדרי דירות במלונות Cosmopolitan ו- Pantages. ממועד הגשת התביעה המקורית, מרביתה נדחתה מבלי שנפסקו עלויות. ליום 31 בדצמבר, 2016 הסכום המצטבר של הערעורים שהוגשו מסתכם לכ- 500 אלפי דולר קנדי (כ-1,300 אלפי ש"ח), אשר ממתנים להחלטה של בית המשפט. בהתבסס על יועציה המשפטית של החברה, הנהלת החברה מאמינה כי יותר סביר משאר לא כי ערעורים אלו יידחו. במאי 2017, חתמה החברה על הסכם פשרה במסגרת תביעה של אחד מספקי השירות של החברה במסגרתו הסכימה לשלם 430 אלפי דולר קנדי (כ-1,170 אלפי ש"ח).

ו. חלוקת דיבידנד

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

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

אחר.

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני, 2017

(בלתי מבוקר)					
	מלונאות ודיוור	מלונאות ודיוור	נדל"ן	ייזום	אחר
	ארה"ב	קנדה	להשקעה		סך הכל
	41,293	24,659	--	--	65,952
	--	--	2,470	--	2,470
	--	--	--	1,232	1,232
	41,293	24,659	2,470	1,232	69,654
	36,628	23,509	--	--	60,137
	--	--	616	--	616
	--	--	--	1,710	1,710
	--	--	21	1,030	1,051
	--	--	--	--	160
	4,417	2,985	--	--	7,413
	--	--	--	(955)	(955)
	41,045	26,494	637	1,785	70,132
	248	(1,835)	1,833	(553)	(478)
	--	--	--	(13,395)	(13,395)
					624
					2,956
					6,655
					(1,994)
					(59)
					(24)
					4,759

הכנסות

הכנסות ממלונאות
 הכנסות מהשכרת שטחים מסחריים
 מכירת נדל"ן למגורים

עלות המכירות

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

רווח גולמי

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)
(באלפי ש"ח)

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני, 2016					
(בלתי מבוקר)					
סך הכל	אחר	ייזום	נדליין להשקעה	מלונאות ודיוור קנדה	מלונאות ודיוור ארה"ב
79,279	--	--	--	29,922	49,357
2,828	--	--	2,828	--	--
14,706	--	14,706	--	--	--
100	100	--	--	--	--
96,913	100	14,706	2,828	29,922	49,357
הכנסות					
הכנסות ממלונאות					
הכנסות מהשכרת שטחים מסחריים					
מכירת נדליין למגורים					
הכנסות מפעולות אחרות					
עלות המכירות					
פעילות מלונאות					
אחזקת שטחים מסחריים					
עלות המכירות נדליין למגורים					
הוצאות פיתוח תקופתיות					
עלות פעולות אחרות					
פחת					
ירידת (עליית) ערך של מלאי נדליין לשווי מימוש נטו					
70,216	--	--	--	30,484	39,732
1,021	--	--	1,021	--	--
12,937	--	12,937	--	--	--
1,601	--	1,601	--	--	--
51	51	--	--	--	--
4,581	18	51	--	2,430	2,082
7,703	--	7,703	--	--	--
98,110	69	22,292	1,021	32,914	41,814
רווח גולמי					
(1,197)	31	(7,586)	1,807	(2,992)	7,543
שינויי בשווי ההוגן של נדליין להשקעה					
הוצאות מכירה ושיווק					
הוצאות הנהלה וכלליות					
הוצאות מימון					
הכנסות מימון					
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו					
רווח ממימוש השקעה					
רווח לפני מיסי הכנסה					
(8,565)	--	(8,460)	(105)	--	--
1,178					
3,067					
6,465					
--					
15					
--					
(3,357)					

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)
(באלפי ש"ח)

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לשישה חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני, 2017

(בלתי מבוקר)

מלונאות ודיוור	מלונאות ודיוור	נדל"ן	ייזום	אחר	סך הכל
ארה"ב	קנדה	להשקעה			
96,090	62,600	--	--	--	158,690
--	--	4,923	--	--	4,923
--	--	--	3,748	--	3,748
--	--	--	--	186	186
96,090	62,600	4,923	3,748	186	167,547
80,484	52,719	--	--	--	133,203
--	--	1,470	--	--	1,470
--	--	--	2,632	--	2,632
--	--	97	2,059	--	2,156
--	--	--	--	205	205
8,329	6,197	--	--	22	14,548
--	--	--	(955)	--	(955)
88,813	58,916	1,567	3,736	227	153,259
7,277	3,684	3,356	12	(41)	14,288
--	--	--	(13,191)	--	(13,191)
					1,050
					6,075
					12,061
					(5,946)
					1,354
					49
					12,836
מלונאות ודיוור	מלונאות ודיוור	נדל"ן	ייזום	אחר	סך הכל
ארה"ב	קנדה	להשקעה			
425,432	414,147	105,797	438,323	705	1,384,404
220,194	198,912	56,095	138,173	256	613,630
205,238	215,235	49,702	300,150	449	770,774

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

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

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

ליום 30 ביוני, 2017
נכסים
התחייבויות

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)
(באלפי ש"ח)

6. דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לשישה הודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני, 2016

(בלתי מבוקר)

מלונאות ודיור	מלונאות ודיור	נדל"ן להשקעה	ייזום	אחר	סך הכל
ארה"ב	קנדה				
107,926	66,395	--	--	--	174,321
--	--	5,544	--	--	5,544
--	--	--	53,195	--	53,195
--	--	--	--	632	632
107,926	66,395	5,544	53,195	632	233,692
85,421	61,867	--	--	--	147,288
--	--	1,877	--	--	1,877
--	--	--	50,200	--	50,200
--	--	--	2,423	--	2,423
--	--	--	--	122	122
4,195	4,697	--	102	328	9,322
--	--	--	7,703	--	7,703
89,616	66,564	1,877	60,428	450	218,935
18,310	(169)	3,667	(7,233)	182	14,757

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

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

רווחי המגזר

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

ליום 30 ביוני, 2016

נכסים
התחייבויות

מלונאות ודיור	מלונאות ודיור	נדל"ן להשקעה	ייזום	אחר	סך הכל
ארה"ב (*)	קנדה				
267,697	287,705	103,302	462,943	663	1,122,310
174,346	183,689	60,746	181,363	648	600,792
93,351	104,016	42,556	281,580	15	521,518

(*) ראה באור 2ה

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

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2016					
(מבוקר)					
סך הכל	אחר	ייזום	נדליין להשקעה	מלונאות ודירור קנדה	מלונאות ודירור ארה"ב
343,454	--	--	--	139,562	203,892
10,709	--	--	10,709	--	--
74,055	--	74,055	--	--	--
--	--	--	--	--	--
713	713	--	--	--	--
428,931	713	74,055	10,709	139,562	203,892
הכנסות					
הכנסות ממלונאות					
הכנסות מהשכרת שטחים מסחריים					
מכירת נדליין למגורים					
עמלות והיטלים					
הכנסות מפעולות אחרות					
עלות המכירות					
פעילות מלונאות					
אחזקת שטחים מסחריים					
עלות המכירות נדליין למגורים					
הוצאות פיתוח תקופתיות					
עלות פעולות אחרות					
פחת					
ירידת ערך של מלאי נדליין לשווי מימוש נטו					
289,248	--	--	--	127,305	161,943
4,571	--	--	4,571	--	--
68,226	--	68,226	--	--	--
4,226	--	4,226	--	--	--
246	246	--	--	--	--
19,230	351	--	--	10,242	8,637
8,667	--	8,667	--	--	--
394,414	597	81,119	4,571	137,547	170,580
34,517	116	(7,064)	6,138	2,015	33,312
רווחי המגזר					
רווח משינוי בשווי הוגן					
הוצאות מכירה ושיווק					
הוצאות הנהלה וכלליות					
הוצאות מימון					
הכנסות מימון					
הוצאות אחרות					
רווח ממימוש השקעה					
רווח לפני מיסי הכנסה					
(20,229)	--	(9,252)	(10,977)	--	--
4,240					
14,187					
29,862					
(612)					
2,519					
(25,073)					
29,623					
ליום 31 בדצמבר, 2016					
נכסים					
התחייבויות					
1,481,866	422	476,812	112,125	434,550	457,957
662,540	336	164,717	60,814	208,430	228,243
819,326	86	312,095	51,311	226,120	229,714

(* ראה באור 2ה)

7. ארועים לאחר תאריך הדיווח

א. Port McNicoll

ביוני 2017 השלימה החברה את מכירת קרקעות פרוייקט Port McNicoll בתמורה לסך של כ- 41,967 אלפי דולר קנדי (כ- 112,900 אלפי ש"ח - מתורגם ליום 30 ביוני, 2017). הרוכש שילם עד מועד ההשלמה סך של כ- 4,197 אלפי דולר קנדי (כ- 11,300 אלפי ש"ח - מתורגם ליום 30 ביוני, 2017). החברה העניקה לרוכש הלוואה (VTB) בסך של כ- 37,769 אלפי דולר קנדי (כ- 101,600 אלפי ש"ח - מתורגם ליום 30 ביוני, 2017), אשר מובטחת במשכנתא מדרגה ראשונה על קרקעות הפרוייקט, שנושאת ריבית שנתית בגובה של כ- 2% ותיפרע ב- 71 תשלומים חודשיים בגובה של כ- 350 אלפי דולר קנדי (כ- 950 אלפי ש"ח - מתורגם ליום 30 ביוני, 2016). היתרה תיפרע בתום שש שנים. החברה תשחרר חלקים מתוך המשכנתא או את כולה, בכפוף לפרעון מוקדם של חלקים מהיתרה או כולה.

ב. הלוואות לבניה

ביוני 2017, קיבלה החברה התחייבות ללווי בנקאי בסך כולל של כ- 15,200 אלפי דולר קנדי (כ- 40,900 אלפי ש"ח - מתורגם ליום 30 ביוני, 2017) משני בנקים קנדים למימון בנייה של פרוייקט ה-Slopeside Lodge באתר הנופש Horeshoe וכן למימון חיבור קרקע לתשתיות באתר הנופש Blue Mountain. ההלוואה נושאת ריבית בגובה של כ- 4.7%.

ג. רכישה של 13 מלונות תחת המותג Marriott Courtyard

ב-2 באוגוסט, 2017 חתמה החברה על הסכם מותנה לרכישת 13 בתי מלון בשירות נבחר בארה"ב בתמורה לסך של כ- 135 מיליון דולר ארה"ב לפני עלויות רכישה (כ- 473 מיליון ש"ח - תורגם ליום 30 ביוני, 2017). כחלק מההסכם, נתנה החברה מקדמה בגובה של כ- 1.5 מיליון דולר ארה"ב (כ- 5.3 מיליון ש"ח - תורגם ליום 30 ביוני, 2017) וקיבלה 50 יום בלעדיות כדי לערוך בדיקת נאותות. במהלך תקופה זו, החברה יכולה לבטל את ההסכם מכל סיבה שהיא, ככל שתוצאות בדיקת הנאותות יהיו לא לשביעות רצונה של החברה. לחברה יהיו 45 ימים כדי להשלים את העסקה לאחר תום תקופת בדיקת הנאותות.

SKYLINE INVESTMENTS INC.

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

ליום 30 ביוני, 2017

SKYLINE INVESTMENTS INC.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2017

תוכן עניינים :

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

לכבוד:

בעלי המניות של Skyline Investments Inc

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד

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

מבוא

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

המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2016 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, נסקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר דוח הסקירה שלהם מיום 11 באוגוסט 2016 היה בנוסח האחד.

כמו כן, המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים, אשר חייו דעה בלתי מסויגת בדוח שלהם מיום 23 במרץ 2017.

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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זרה ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 10 באוגוסט, 2017

תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

SKYLINE INVESTMENTS INC

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

(באלפי דולר קנדי)

ליום		
31 בדצמבר	30 ביוני	30 ביוני
2016	2016	2017
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
11,436	2,012	5,844
6,239	-	9,763
3,579	4,122	2,891
186	15	44
21,440	6,149	18,542
64	-	3,573
-	-	4,558
61	38	175
3,583	5,099	3,530
117,852	85,063	115,293
180,646	78,279	181,113
302,206	168,479	308,242
323,646	174,628	326,784
-	-	14
1,105	-	2,101
-	16	-
165	266	989
3,015	1,905	2,004
4,285	2,187	5,108
-	-	96
42,306	-	44,055
31,087	16,595	32,791
73,393	16,595	76,942
77,678	18,782	82,050
245,968	155,846	244,734
323,646	174,628	326,784

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 המיוחדים 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 וסוכמים לשלם
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך

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

הון עצמי המיוחד לבעלים של החברה

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

ואדים שוב
סמנכ"ל כספים

בלייק לאיין
מנכ"ל

גיל בלוטרייך
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 10 באוגוסט, 2017

SKYLINE INVESTMENTS INC

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה

(באלפי דולר קנדי)

לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר 2016	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
5,180	2,674	230	60	115	מחזור הפעולות
606	296	376	143	163	עלות המכירות
4,574	2,378	(146)	(83)	(48)	רווח (הפסד) גולמי
136	19	8	17	3	הוצאות שיווק ומכירה של נדל"ן
5,085	2,143	2,195	1,019	1,087	הוצאות הנהלה וכלליות
337	(6)	597	(6)	37	הוצאות אחרות, נטו
6	-	(6)	-	(1)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
(990)	210	(2,940)	(1,125)	(1,174)	הפסד מפעולות רגילות
3,161	101	1,206	8	474	הוצאות מימון
31	-	2,172	-	688	הכנסות מימון
5,038	1,189	2,410	617	1,123	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
4,901	(2,346)	1,484	(2,792)	(179)	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
5,819	(1,048)	1,920	(3,308)	(16)	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
(1,909)	(393)	(13)	156	20	מסים על הכנסה
3,910	(1,441)	1,907	(3,152)	4	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

3,910	(1,441)	1,907	(3,152)	4	רווח לתקופה
					רווח כולל אחר:
					סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
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 הפסד
(382)	(1,326)	(1,640)	75	(1,127)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
87,277	(2,767)	267	(3,077)	(1,123)	סך הכל רווח (הפסד) כולל

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

SKYLINE INVESTMENTS INC

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

(באלפי דולר קנדי)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום	לשנה שהסתיימה ביום		
30 ביוני	30 ביוני	31 בדצמבר		
2017	2016	2016		
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)		
4	(3,152)	1,907	(1,441)	3,910
רווח לתקופה				
התאמות:				
(28)	11	16	64	71
פחת והפחתות				
-	(94)	-	(69)	(70)
ריבית בגין הלוואות מבעלי עניין				
(1,123)	(617)	(2,410)	(1,189)	(5,038)
הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות				
1,343	-	4,099	-	3,040
הוצאות מימון בגין אגרות חוב				
179	2,792	(1,484)	2,346	(4,901)
הפסד (רווח) מחברות מוחזקות				
(1,251)	-	(4,558)	-	-
(הכנסות) הוצאות בגין גזר פיננסי				
86	57	328	62	140
הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות				
20	(156)	53	393	1,909
שינוי במסים נדחים, נטו				
(39)	-	(259)	-	-
הפרשי שער בגין פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל				
(308)	309	830	(2,489)	(2,117)
שינוי בהוצאות מראש והכנסות לקבל				
279	(170)	(1,541)	(215)	(295)
שינוי בספקים ונותני שירותים				
(838)	(1,020)	(3,019)	(2,538)	(3,351)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:				
-	-	(3,250)	-	(64)
השקעה בפקדון מוגבל לטווח ארוך				
-	3	(130)	(13)	(43)
מכירת (רכישת) רכוש קבוע, נטו				
(2,537)	5,227	2,526	7,595	(23,519)
שינוי בהלוואות ובהשקעות בחברות מוחזקות, נטו				
(2,537)	5,230	(854)	7,582	(23,626)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:				
(3)	-	110	-	-
קבלת אשראי לזמן ארוך				
-	-	-	-	41,461
הנפקת אגרות חוב				
(1,829)	-	(1,829)	-	-
חלוקת דיבידנד				
-	(6,654)	-	(6,654)	(6,670)
פרעון הלוואות מבעלי עניין				
(1,832)	(6,654)	(1,719)	(6,654)	34,791
שינוי במזומנים ושווי מזומנים				
(5,207)	(2,444)	(5,592)	(1,610)	7,814
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
11,051	4,456	11,436	3,622	3,622
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				
5,844	2,012	5,844	2,012	11,436
הוצאות ריבית ששולמו				
76	-	1,240	-	-
ריבית שהתקבלה				
9	-	31	-	-
מס הכנסה ששולם				
-	-	-	-	-

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

באור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

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

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

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

הצהרת מנהלים

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

גיל בלוטרייך – נשיא ויו"ר דירקטוריון

Blake Lyon, מנכ"ל (CEO)

ואדים שוב, סמנכ"ל הכספים (CFO)

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

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

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

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

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

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

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, Blake Lyon, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של Skyline Investments Inc. (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 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), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

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

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

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

10 באוגוסט, 2017

מנכ"ל, Blake Lyon

תאריך

הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ואדים שוב מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של Skyline Investments Inc. (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 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), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

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

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

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

10 באוגוסט, 2017

ואדים שוב,
סמנכ"ל כספים

תאריך