



# SKYLINE

## I N V E S T M E N T S

Skyline Investments Inc.

חברה המאוגדת לפי דיני אונטריו

(“החברה”)

דוח תקופתי לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022



א.	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	- 4 -
1.	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	- 4 -
2.	תחומי הפעילות של החברה	- 6 -
3.	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	- 6 -
4.	חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה; רכישה עצמית של ניירות ערך	- 6 -
5.	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	- 7 -
6.	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	- 9 -
ב.	תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות	- 10 -
7.	תחום המלונאות בארה"ב	- 10 -
8.	תחום המלונאות בקנדה	- 28 -
9.	תיאור תחום ייזום נדל"ן למכירה	- 29 -
ג.	עניינים המשותפים לכלל פעילות החברה	- 31 -
10.	רכוש קבוע	- 31 -
11.	נכסים בלתי מוחשיים	- 31 -
12.	הון אנושי	- 31 -
13.	חומרי גלם וספקים	- 32 -
14.	הון חוזר	- 32 -
15.	מימון	- 33 -
16.	מיסוי	- 34 -
17.	מגבלות והוראות פיקוח כלליות על פעילות החברה	- 34 -
18.	הסכמים מהותיים	- 35 -
19.	הליכים משפטיים	- 36 -
20.	אסטרטגיה וצפי	- 36 -
21.	גורמי סיכון	- 37 -
ד.	פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה	- 46 -
1.	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו	- 54 -
2.	נדילות	- 59 -
3.	סימני אזהרה	- 61 -
4.	מקורות המימון	- 61 -
5.	אומדנים חשבונאיים קריטיים ומדיניות חשבונאית משמעותית	- 61 -

61 -	חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	.6
64 -	המבקר הפנימי של החברה	.7
66 -	מדיניות החברה בנושא תרומות	.8
66 -	אירועים לאחר תאריך הדוח	.9
66 -	דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית	.10
66 -	תוכנית אכיפה פנימית	.11
66 -	דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון	.12
66 -	רואה החשבון המבקר	.13
67 -	עמידת החברה באמות מידה פיננסיות	.14
67 -	גילוי למחזיקי אגרות חוב של החברה	.15
70 -	הערכות שווי מהותיות	.16

**פרק ג': דוחות כספיים מאוחדים (בדולר קנדי) ליום 31 בדצמבר 2022 (אנגלית)**

**דוחות כספיים מאוחדים (בשקלים חדשים) ליום 31 בדצמבר 2022 (עברית)**

**דוחות כספיים סולו (בדולר קנדי) ליום 31 בדצמבר 2022 (עברית)**

**פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד**

**פרק ה': דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

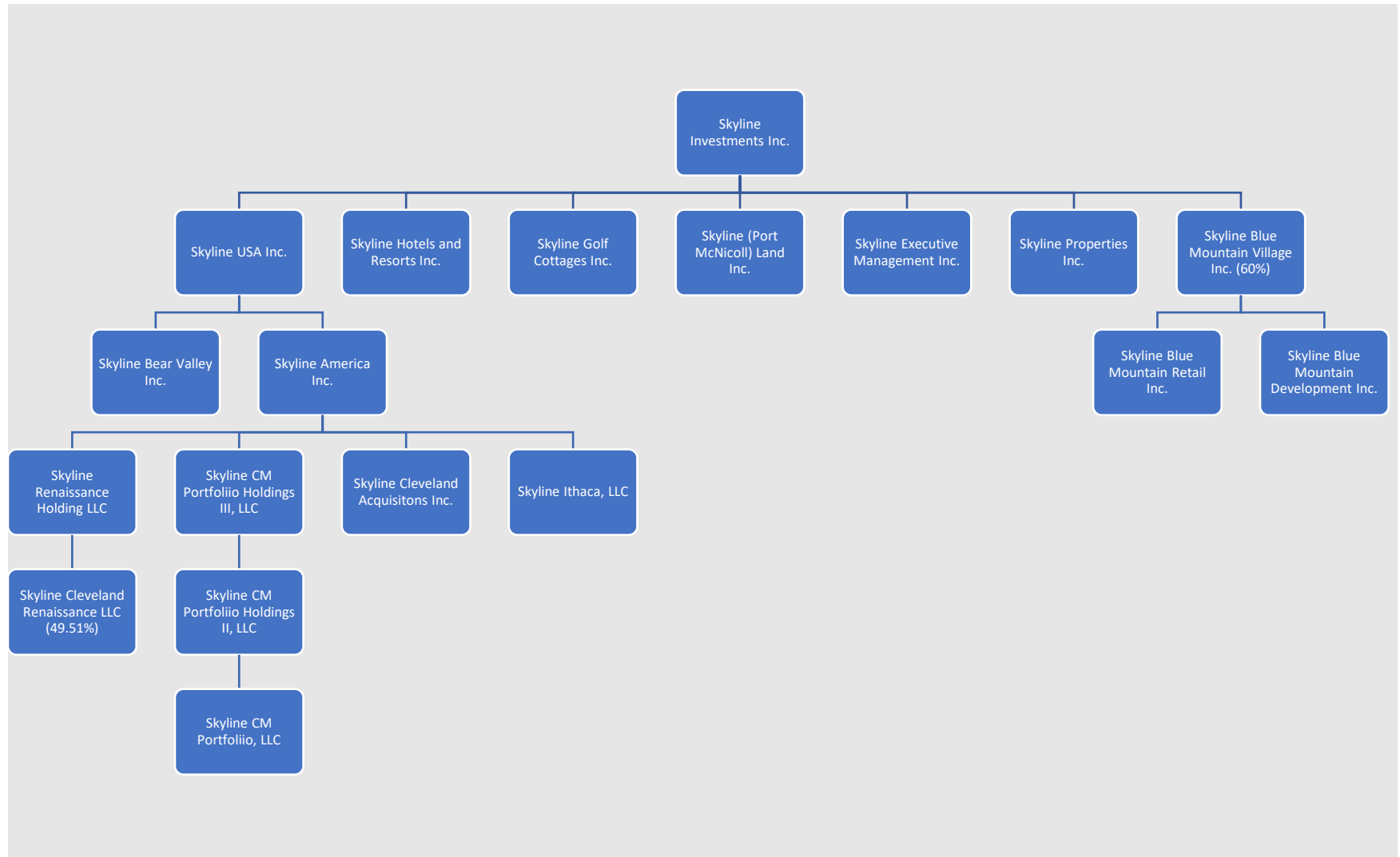
## א. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

### 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 1.1. החברה התאגדה ביום 8 בדצמבר 1998, כחברה פרטית על-פי דיני מחוז אונטריו, קנדה.
- 1.2. נכון למועד הדוח, בעלת השליטה בחברה הינה מישורים השקעות נדל"ן בע"מ (להלן: "מישורים") המחזיקה בכ- 49.50% מהונה המונפק והנפרע של החברה<sup>1</sup>. בעל השליטה במישורים הינו מר אלכס שניידר המחזיק 44.51% מהונה המונפק והנפרע של מישורים ו-44.51% מזכויות ההצבעה בה (44.51% בדילול מלא). בנוסף, מר אלכס שניידר מחזיק במישרין ב-1.54% מהון המניות המונפק של החברה.
- 1.3. ביום 28 בפברואר 2014 פרסמה החברה תשקיף (להלן: "התשקיף") על פיו הונפקו לציבור בישראל מניות רגילות של החברה, וכתבי אופציה (אשר פקעו). החל ממועד זה הפכה החברה ל"חברה ציבורית" הכפופה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולחלק מהוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").
- 1.4. ביום 14 במאי 2014, קיבלה החברה אישור (Receipt) מרשות ניירות ערך באונטריו, קנדה. מאותו מועד הפכה החברה להיות "מנפיק מדווח" בהתאם לדיני ניירות הערך באונטריו, קנדה. החברה פועלת לרישום מניותיה בבורסת טורונטו בקנדה. רישום כאמור כפוף לקבלת כל האישורים העקרוניים הנדרשים לרישום כאמור על-פי דין לרבות, אישור דירקטוריון החברה.
- 1.5. בדוחותיה הכספיים של החברה נכללים שלושה תחומי פעילות עיקריים, כדלקמן: (1) מלונות ואתרי נופש בארצות הברית (ראה סעיף 7 להלן); (2) מלונות ואתרי נופש בקנדה (ראה סעיף 8 להלן); ו-(3) ייזום נדל"ן (ראה סעיף 9 להלן). פעילות החברה מבוצעת באמצעות חברות בנות, אשר מוחזקות לרוב במלואן (100%) על-ידי החברה (למעט כמפורט בתרשים להלן). כמו-כן, החברה מחזיקה 29% בשותפות (ביחד עם הצד השלישי שהגדרתו בסעיף 18.1 להלן) באמצעותה רכשה Freed Corporation ("פריד") ביום 6 בדצמבר 2021 את מלוא (100%) זכויות החברה באתרי הנופש בקנדה ובקרקעות לפיתוח הסמוכות לאתר הנופש Deerhurst ("Deerhurst") ולאחר הנופש Horseshoe ("Horseshoe") ובכל הקרקעות לפיתוח שנותרו באתר הנופש Blue Mountain ("נכסי עסקת פריד" ו-"עסקת פריד", בהתאמה). נכון למועד הדוח, אין לחברה נכסי מלונאות או אתרי נופש בקנדה (בבעלות ישירה). אל השותפות הועברו גם זכויות פריד באתר הנופש Muskoka Bay. לפרטים נוספים אודות עסקת פריד, ראה סעיף 18.1 להלן. כמו-כן, עיקר פעילות הייזום של החברה, עברה לשותפות האמורה במסגרת עסקת פריד. נכון למועד הדוח, לחברה נכסים בהיקף זניח בתחום ייזום הנדל"ן (מלאי נדל"ן בשווי של 6.7 מיליון דולר קנדי, הלוואות מוכר (VTB) בגין פרויקטים שנמכרו עובר למועד הדוח ונדל"ן להשקעה בשווי של 3.6 מיליון דולר קנדי).

<sup>1</sup> יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, בין הכשרת היישוב בע"מ לבין מישורים קיים הסכם גישור אשר אושר בשנת 2018. לפרטים ראה דיווחים מיידיים מהימים 12.6.2018 ו-27.2.2019 (אסמכתאות מספר: 2018-01-056995 ו-2019-01-017484).

1.6. להלן תרשים החזקות<sup>2</sup> החברה (בחברות בנות מהותיות ופעילות בלבד):



<sup>2</sup> שיעורי החזקה 100%, אלא אם צוין אחרת. יצוין, כי בנוסף, החברה מחזיקה ב-29% בשותפות (ראו סעיף 18.1 להלן).

## 2. תחומי הפעילות של החברה

נכון למועד הדוח, בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הכלולים בפרק ג' לדוח תקופתי זה ("הדוחות הכספיים") (ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים) מדווחים שלושה תחומי פעילות כמגזרים עסקיים, כמפורט להלן:

[א] מלוונות ואתרי נופש בארה"ב – רכישה, החזקה וניהול של מלוונות ואתרי נופש בארה"ב (להלן: "תחום המלוונות ארה"ב"). לפרטים נוספים ראה סעיף 7 להלן.

[ב] מלוונות ואתרי נופש בקנדה – רכישה, החזקה וניהול של מלוונות ואתרי נופש בקנדה (להלן: "תחום המלוונות קנדה"). נכון למועד הדוח, לחברה אין נכסי מלוונות בהחזקה ישירה בקנדה. ראה סעיף 8 להלן.

[ג] ייזום – רכישה, פיתוח ומכירה של נכסי נדל"ן וקרקעות (להלן: "תחום ייזום נדל"ן למכירה"). נכון למועד הדוח, פעילות החברה בתחום זה הינה בהיקפים זניחים, ראה סעיף 9 להלן.

## 3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים שקדמו למועד הדוח לא בוצעו השקעות במניות החברה ולא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת במניותיה על ידי בעל עניין בתאגיד.

לשינויים באחזקות במניות החברה במהלך השנים 2021, 2022 ו-2023 (עד מועד פרסום הדוח) בעסקאות בבורסה ומחוץ לבורסה, ראה דיווחים שוטפים של החברה.

## 4. חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה; רכישה עצמית של ניירות ערך

4.1. ממועד הקמת החברה ועד למועד הדוח לא חולקו מניות הטבה בחברה.

4.2. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ואמות מידה פיננסיות אשר נקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב אשר הנפיקה החברה, ראה סעיף 15 לדוח הדירקטוריון המצורף כחלק ב' לדוח תקופתי זה ("דוח הדירקטוריון").

4.3. יתרת הרווחים (כמשמעה בסעיף 302 לחוק החברות, ובכפוף לדיני מחוז אונטריו, קנדה<sup>3</sup>) הניתנים לחלוקה של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך של כ-143 מיליון דולר קנדי.

4.4. ביום 10 במרס 2022, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישת אגרות החוב של החברה החל מיום 24 באפריל 2022 ועד ליום 31 במרס 2023 (ראה דוח מיידי של החברה מיום 24 באפריל 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-041175)). בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, ביצעה החברה רכישה עצמית של מניות החברה בסך של 1,137 אלפי ש"ח (כ- 433 אלפי דולר קנדי), על פי תוכנית הרכישה כאמור במחיר ממוצע של 25.41 ש"ח.

<sup>3</sup> בהתאם לדין החל במחוז אונטריו, קנדה, דיבידנדים ישולמו על פי החלטת הדירקטוריון של החברה, אולם החברה לא תכריז על חלוקת דיבידנדים, אם יש יסוד סביר להניח כי: (1) אין ביכולת החברה, או לא יהיה ביכולתה לאחר התשלום, לעמוד בהתחייבויותיה בהגיע מועד פירעון; ו-(2) הערך בר המימוש של נכסי החברה יהיה נמוך מסך התחייבויותיה וההון המוצהר שלה מכל הסוגים. המבחן לחלוקת דיבידנדים תחת הדין באונטריו הוא מבחן מצטבר ולא חלופי.

**5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה**

להלן נתונים כספיים (באלפי דולר קנדי) של החברה בכל אחת מהשנים 2022, 2021 ו- 2020 בחלוקה לתחומי פעילות<sup>4,5</sup>:

סה"כ			מלונאות ואתרי נופש ארה"ב			מלונאות ואתרי נופש קנדה			ייזום למכירה וקרקעות בקנדה <sup>6</sup>				
2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022		
129,362	136,746	133,700	54,702	89,587	130,204	36,782	39,706	1,926	37,878	7,453	1,570	מחיצוניים	הכנסות
129,362	136,746	133,700	138,721	54,702	130,204	54,865	36,782	1,926	37,878	7,453	1,570	סה"כ	
(96,602)	(86,497)	(92,128)	(38,164)	(56,667)	(90,979)	(24,199)	(22,348)	(134)	(34,239)	(7,482)	(1,015)	עלויות משתנות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	סך העלויות המיוחסות לפעילות
(18,343)	(17,392)	(13,500)	(13,417)	(11,020)	(14,104)	(4,345)	(6,177)	622	(581)	(195)	(18)	עלויות (הכנסות) אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	
(114,945)	(103,889)	(105,628)	(51,581)	(67,687)	(105,083)	(28,544)	(28,525)	488	(34,820)	(7,677)	(1,033)	סה"כ	
14,417	32,857	28,072	87,140	(12,985)	25,121	26,321	8,257	2,414	3,058	(224)	537	רווח (הפסד) גולמי	
(1,180)	(2,491)	-	-	-	-	-	-	-	(1,180)	(2,491)	-	ירידת ערך נכסי נדל"ן	
4,569	30,976	497	(35)	(4)	497	(288)	14,708	-	4,892	16,272	-	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נכסי השקעה	
-	14	8,261	-	-	-	-	11	8,261	-	3	-	עלייה בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים	
(20,250)	(17,992)	(14,409)	(14,453)	(13,347)	(14,206)	(5,780)	(4,613)	(203)	(17)	(32)	-	פחת	
-	7,220	(4)	-	-	-	-	629	(4)	-	6,591	-	רווח (הפסד) ממימוש השקעה	
(6,534)	(8,356)	(8,345)	(2,763)	(5,475)	(8,127)	(1,858)	(2,426)	(120)	(1,913)	(455)	(98)	עלויות הנהלה וכלליות ושיווק	
(68)	(656)	(522)	(28)	(430)	(508)	(20)	(190)	(8)	(20)	(36)	(6)	הוצאות אחרות שלא ניתן לייחסן	
(9,046)	41,572	13,550	69,861	(32,241)	2,777	18,375	16,376	10,340	4,820	19,628	433	רווח (הפסד) תפעולי	
637,863	579,704	609,347	341,850	366,275	438,523	150,489	117,999	101,716	145,524	95,430	69,108	סך נכסים	
381,434	282,628	293,381	252,866	253,119	274,628	95,741	5,854	4,269	32,827	23,655	14,484	סך ההתחייבויות	

<sup>4</sup> לפרטים אודות מגזרי הפעילות של החברה, ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

<sup>5</sup> ביום 6 בדצמבר 2021 נמכרו נכסי עסקת פריד.

<sup>6</sup> כולל קרקעות המיועדות להשבחה המוחזקת לשם עליית ערך בטווח ארוך או שייעודן טרם נקבע.

לצורכי פרק א' בלבד (תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה) יובהר כי ההכנסה התפעולית נטו מעלות המכירות וההשכרה, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, יוגדרו להלן כ-"רווח (הפסד) גולמי".

## ארה"ב

התוצר המקומי הגולמי (תמ"ג) בארה"ב עלה בשיעור של כ-9.2% ב-2022, לעומת גידול של כ-10.7% בשנת 2021.<sup>8</sup> שיעור האבטלה ירד לכ-3.5% בדצמבר 2022 משיעור של כ-3.9% בדצמבר 2021.<sup>9</sup> מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2022 בשיעור של כ-6.5%<sup>10</sup>, לעומת גידול של כ-7% שנרשם ב-2021.<sup>11</sup>

בניסיון להילחם באינפלציה על ידי צינון ביקושים, המערכת הבנקאית (פדרל ריזרב) בארה"ב העלתה את שיעור הריבית לרמה הגבוהה ביותר מזה 15 שנים, מ-0.25% מתחילת השנה ל-4.5% בסוף השנה, וזאת במטרה לשלוט באינפלציה.<sup>12</sup>

נכון למועד הדוח, לעליית הריבית אין השפעה מהותית על החברה. עם זאת, עליה מתמשכת בשיעורי הריבית עלולה להביא לעלייה משמעותית בהוצאות המימון של החברה, העלולה להשפיע לרעה על מצבה הכספי של החברה ועל תוצאות פעילותה. לחברה מגוון אסטרטגיות פיננסיות זמינות לצורך הגנה מפני שיעורי ריבית עולים ולחצים אינפלציוניים. לפרטים נוספים, ראו ביאור 27(א) לדוחות הכספיים וראו גם גורם סיכון הנוגע לתנודתיות שערי הריבית בסעיף 21 להלן.

## קנדה

ב-2022, מדד המחירים לצרכן בקנדה עלה בכ-6.3%<sup>13</sup> לעומת עליה של כ-4.8% ב-2021.<sup>14</sup> ב-2022 מדד המחירים לצרכן עלה ב-6.8% בממוצע שנתי, שיעור המשקף את העלייה הגדולה ביותר מאז שנת 1982.<sup>15</sup> לשינויים במדד המחירים לצרכן לא היתה השפעה ניכרת על פעילות החברה, אך החברה ממשיכה לעקוב אחר השפעת השינויים על ההוצאות התפעוליות שלה.

מדיניות ההגירה המקיפה של קנדה, מאפשרת לעובדים מיומנים ואנשי עסקים להתקבל בנקל למדינה. מסיבות אלו, במהלך 20 השנים האחרונות, מהגרים רבים ממשיכים להגר למדינה ובייחוד לערים הגדולות בקנדה כגון טורונטו. בחודש נובמבר 2022, ממשלת קנדה פרסמה פרטים על תוכנית הגדלת רמות ההגירה לשנים 2023-2025. בכוונת קנדה לקבל 465,000 תושבים קבועים חדשים ב-2023, 485,000 ב-2024 ו-500,000 ב-2025. בהתאם לפרסומים, עלייה בהיקף ההגירה עשויה להגדיל את כוח העבודה ולתמוך בצמיחה כלכלית ובחדשנות.

סעיף 6 זה כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות ואומדנים של החברה ועל מידע מתוך פרסומים של גופים שונים. מידע כאמור אינו וודאי שכן הוא מושפע ממכלול גורמים אשר אינם בשליטתה של החברה ונתון, בין היתר, להשפעת גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 21 לדוח זה.

<sup>7</sup> חלק א' לדוח בכלל וסעיף 6 זה בפרט, לעיתים כוללים נתונים על בסיס סקרים, מחקרים ואתרי אינטרנט שונים. יצוין כי אלא אם נאמר אחרת במפורש, החברה לא ביקשה ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי המשאלים, המחקרים והאתרים הנ"ל, לצורך הכללת מידע כאמור בדוח זה ומידע כאמור הנו מידע אשר מפורסם לציבור, ולמיטב ידיעת החברה הנו מידע פומבי. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים, כאמור.

<sup>8</sup> [https://www.bea.gov/sites/default/files/2023-gdp4q22\\_adv.pdf/01](https://www.bea.gov/sites/default/files/2023-gdp4q22_adv.pdf/01) - Gross Domestic Product, Fourth Quarter and Year 2022 (Advance Estimate),

<sup>9</sup> News Release Bureau of Labor Statistics, December 2022, [https://www.bea.gov/sites/default/files/2023-01/gdp4q22\\_adv.pdf](https://www.bea.gov/sites/default/files/2023-01/gdp4q22_adv.pdf)

<sup>10</sup> Consumer Price Index Summary: [Consumer Price Index News Release - 2022 M12 Results \(bls.gov\)](https://www.bls.gov/news.release/archives/cpi_01122022.htm)

<sup>11</sup> Consumer Price Index News Release: [https://www.bls.gov/news.release/archives/cpi\\_01122022.htm](https://www.bls.gov/news.release/archives/cpi_01122022.htm)

<sup>12</sup> Federal Reserve press releases <https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases.htm>

<sup>13</sup> Consumer Price Index, December 2022, at <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/230117/dq230117a-eng.htm>

<sup>14</sup> Consumer Price Index, December 2021: <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220119/dq220119a-eng.htm>

<sup>15</sup> Consumer Price Index, December 2021: [The Daily — Consumer Price Index: Annual review, 2022 \(statcan.gc.ca\)](https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220119/dq220119a-eng.htm)

**ב. תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות**

**7. תחום המלונאות בארה"ב**

- 14 מלונות Courtyard by Marriott תחת הזיכיון של רשת Marriott ובניהול חיצוני של החברות Aimbridge ו-Urgo Management. מלונות אלו משתייכים לקטגוריית Select Service.
- 2 מלונות במרכז העיר קליבלנד, אוהיו. מלון Renaissance תחת הזיכיון של רשת Marriott ובניהול חיצוני של חברת Aimbridge Management. מלון Hyatt Regency הפועל תחת זיכיון של רשת Hyatt. שני המלונות משתייכים לקטגוריית מלונות בשירות מלא.
- Bear Vally, אתר סקי במדינת קליפורניה, מנוהל ע"י החברה.

נכס	בעל הנכס	מנהל	מותג
Bear Valley	סקייליין	סקייליין	עצמאי
Hyatt Regency Cleveland	סקייליין	Hyatt	Hyatt Regency
Marriott Renaissance Cleveland	סקייליין	Aimbridge	Marriott Renaissance
Marriott Courtyard Hotels	סקייליין	Aimbridge, Urgo	Courtyard by Marriott

**7.1. מידע כללי על תחום המלונאות**

**7.1.1 מבנה תחום המלונאות בארה"ב והשינויים החלים בו**

בשנת 2022 חלה עליה בשיעור התפוסה במלונות בארה"ב לכ-63%, בהשוואה ל-58% בשנת 2021. על אף שטיפסה חזרה אל מעל ל-60%, רמת התפוסה נותרה נמוכה בשיעור של כ-4.9% מרמתה טרום מגפת הקורונה (בשנת 2019). ה-ADR<sup>16</sup> עלה ב-19.38% ל-148.83 דולר ארה"ב וה-RevPAR<sup>17</sup> עלה ב-30% ל-93.27 דולר<sup>18</sup>.

שוק המלונאות בארה"ב מגוון ומבוסס הן על הסקטור העסקי והן על סקטור תיירות הנופש (הן תיירות חוץ והן תיירות פנים). מסיבות אלה, שוק המלונאות האמריקאי מושך אליו הרבה משקיעים חיצוניים, ובהתאם לכך, כמות העסקאות המתבצעות בענף גבוהה מאוד בדרך כלל.

**7.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום המלונאות בארה"ב**

על הפעילות המלונאית כאמור חלים תקנות וחקיקה בשלוש רמות: (א) תקנות של העיר או העיירה בה ממוקם המלון; (ב) חוקים ותקנות של המדינה בה ממוקם המלון; (ג) חוקים ותקנות של הממשל הפדראלי של ארה"ב.

להלן עיקר החוקים, התקנות והמגבלות החלים על תעשיית המלונאות בארה"ב:

[א] במישור המוניציפאלי – בעלי ומפעילי בתי מלון בעיר קליבלנד, Cuyohaga County מחויבים לעמוד בתקנות תכנון ובנייה, תב"ע (יעוד הבניין), קוד ותקן הבנייה ותקנות רישוי עסקים.

חוק התכנון והבנייה מפרט את התקנים הדרושים לתכנון מפורט של בתי מלון כגון מספר המעליות ביחס למספר החדרים, מספר החניות המינימאלי וכד'. חוק הבנייה מפרט את

<sup>16</sup> "ADR" – הינו הכנסה ממוצעת לחדר – היחס בין סך ההכנסות מחדרים לבין מספר החדרים שנמכרו.

<sup>17</sup> "RevPar" – הכנסה לחדר פנוי.

<sup>18</sup> לפי דוח STR. ה-ADR ו-RevPar של תחום המלונאות בארה"ב הגיעו לנתוני שיא בשנת 2022: <https://str.com/press-release/str-us-hotel-adr-and-revpar-reached-record-highs-2022>

מערכת התקנים למוצרי בנייה וגמר בהם מותר להשתמש בבניית בתי מלון. תקנות רישוי עסקים קובעות תקנות לצורך הפעלת מסעדות, ברים ועסקים אחרים הממוקמים בתוך בתי המלון. בנוסף, מוטל בקליבלנד מס הארחה מיוחד על מכירות חדרים בשיעור של 6.50% (County Bed Tax).

כמו כן, במדינות שונות בארה"ב קיימת חקיקה ייעודית העוסקת בתקינה הנוגעת לרישיונות בנושאי בטיחות, שימוש באלכוהול, הימורים, וכן חקיקה ייחודית לתעשיית המלונאות ובכלל זה בנושאים כגון אינסטלציה, בנייה סטנדרטית, תאורה, מיזוג אוויר, בריכות שחייה, פנאי, תברואה, מזון וכד'.

[ב] במישור הפדראלי – בעלי ומפעילי בתי מלון בארה"ב חייבים לעמוד בחוק "Americans with Disabilities Act" חוקי איכות הסביבה וחוק הבריאות הציבורי בכל הקשור למתן שירותי ביוב לבתי המלון ואתרי הנופש, טיפול בפסולת, פליטות גזים מזהמים ושמירה מפני זיהום מקורות מים. בין החוקים העיקריים המשפיעים על פעילות מלונאית נמנים חוק Labor Standards Act, Hotel and Motel Fire Safety Act, Pool and Spa Safety הפרטיות וחוק שמירה על פרטים אישיים ומסמכים אלקטרוניים החלים בארה"ב, מחייבים בעלי ומפעילי בתי מלון ואתרי נופש בארה"ב לאמץ מנגנונים האמונים על שמירה נאותה של פרטי המבקרים בנכסיהם לרבות פרטים בדבר אמצעי התשלום.

#### גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום המלונאות בארה"ב

7.1.3

לדעת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

- [א] מיקום באזורי ביקוש אטרקטיביים;
- [ב] זיכיון למותג בינלאומי (כגון: Hilton, Hyatt, Marriott) או מותג מקומי שמבדל את בית המלון ביחס למתחרים באזור;
- [ג] מערכת שיווק והזמנות אינטרנטית מתקדמת;
- [ד] החזקת צוות עובדים מיומן ואיכותי ועלייה מתמדת ברמת השירות;
- [ה] שמירה על מצבם הפיסי התקין של בתי המלון;
- [ו] שיפור מתמיד ברמת מערכות המידע לשם מיקסום היעילות התפעולית;
- [ז] מערכת ניהול יעילה ואסטרטגיית תמחור דינאמית של מחיר החדרים לצורך יעול ומקסום פוטנציאל ההכנסות של המלון.

#### מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום המלונאות בארה"ב

7.1.4

לדעת החברה, מחסומי הכניסה והיציאה בענף המלונאות הינם כדלקמן:

- [א] הון עצמי;
- [ב] יכולת השגת מקורות מימון חיצוניים;
- [ג] ניסיון ניהולי בתפעול ואחזקה של מלון;
- [ד] תקופת ההרצה הארוכה יחסית (בדרך כלל כ-3 שנים), הדרושה למלון חדש כדי למצב עצמו בשוק, לבסס בסיס לקוחות ולאתר ולהכשיר כח אדם איכותי;
- [ה] התחום דורש ניהול מקרוב של פרטים רבים בעלי השפעה מכרעת על חוויית האירוח;
- [ו] יכולת מימוש נכסים (מכירת מלון פונה לפלח שוק מצומצם של משקיעים) והצורך בהון עצמי גבוה מקשה על היציאה מתחום הפעילות.

בשני העשורים האחרונים ניכרת התפתחות בתחום דירות ה-Extended Stay. דירות אלו מיועדות לשהייה לטווח ארוך (מעל 30 ימים), והינן מרוהטות ומתוחזקות על ידי חברות ניהול. תחום זה עונה, בעיקר, על צורך של חברות השולחות את עובדיהן לתקופה מסוימת לערים אחרות, לתושבים הזקוקים למגורים בתקופת ביניים במעבר בין מקומות מגורים, וכן מעניקה מענה לדיירים הנזקקים לדירות במהלך תקופות שיפוץ. דירות אלו מאופיינות במתחם מגורים הגדול מחדר סטנדרטי במלון, במחיר נמוך באופן יחסי, ללא התחייבות לתקופה ארוכה ותוך הסתפקות בשירותי אחזקה, כביסה וניקיון חלקיים. כמו-כן, בשנים האחרונות חלה עלייה בשימוש של אנשים פרטיים בשירותי שיתוף חדרים או דירות על בסיס לילה באמצעות תיווך אתרי אינטרנט כדוגמת Airbnb.

מבנה התחרות בתחום המלונאות בארה"ב ושינויים החלים בו

התחרות בתחום המלונאות, התיירות והנופש מאופיינת במספר רב ומגוון של מתחרים. המתחרים הישירים בפעילות המלונאות הם כלל בתי המלון באזור הרלוונטי, והמתחרים העקיפים הינם "מוטלים", השכרת דירות לטווח קצר, מפעילי פעילויות בתחומי התרבות והפנאי. כמו כן, עליית אתרי האינטרנט המאפשרים השוואות מחירים בין המלונות ואפשרות הזמנה מיידית, מעלה את התחרות בין המלונות ומכריחה השקעה מתמדת במערכת לניהול מחירי החדרים וכן השקעה נוספת במחלקות שימור הלקוחות על מנת לקבל חוות דעת חיובית מלקוחות אשר שהו במלונות. לחברה אין נתח שוק מהותי מתחום המלונאות בארה"ב.

7.2. מוצרים ושירותים בתחום המלונאות בארה"ב

7.2.1 להלן גילוי מצרפי בפילוח גיאוגרפי:

שיעור תפוסה ממוצע (%)	ADR בדולר ארה"ב		EBITDA (באלפי דולר ארה"ב)		הכנסות (באלפי דולר ארה"ב)		מספר מלונות ו/או אתרי נופש		איזור גיאוגרפי	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022		
19.1%	21.6%	173.37	191.92	2,708	746	9,954	11,671	1	1	קליפורניה Bear Valley
42.6%	50.8%	141.04	161.45	6,813	6,591	25,047	36,360	2	2	קליבלנד
53.3%	61.9%	93.29	109.54	7,979	11,987	36,464	51,730	13	1914	מלונות Courtyard By Marriot, (רובם בחוף המזרחי של ארה"ב)

7.2.2 להלן נתונים בדבר פילוח הכנסות הפעילות המלונאית בארה"ב מקבוצת מוצרים<sup>20</sup>

31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		
%	אלפי דולר ארה"ב	%	אלפי דולר ארה"ב	%	אלפי דולר ארה"ב	
69%	28,317	74%	52,628	73%	73,158	חדרים
10%	3,881	10%	7,065	13%	12,598	מוזן ומשקאות
21%	8,683	16%	11,772	14%	14,005	שירותים אחרים
<b>100%</b>	<b>40,881</b>	<b>100%</b>	<b>71,465</b>	<b>100%</b>	<b>99,761</b>	<b>סה"כ</b>

<sup>19</sup> ביום 11 ביולי 2022 הושלמה עסקה לרכישת מלון "Courtyard by Marriott" בעיר איתקה במדינת ניו יורק.  
<sup>20</sup> לא נלקחו בחשבון ביטולי מחזורים בין חברתיים ככל שקיימים.

להלן נתונים בדבר הכנסות, EBITDA ו-EBITDAR של החברה ממלוונות ו/או אתרי נופש שהופעלו על-ידי החברה במשך כל אחת מהתקופות שהחלו ביום 1 בינואר ושהסתיימו ביום 31 בדצמבר בשנים 2022, 2021 ו-2020 ואשר לא נערכו בהם שינויים מהותיים בתקופות אלה (יובהר, הנתונים אינם כוללים מלוונות חדשים שהחברה החלה להפעילם או שנמכרו במהלך תקופות אלו) <sup>21</sup>:

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	
40,881	71,465	97,715	הכנסות
2,466	17,499	18,491	<sup>22</sup> EBITDA
2,466	17,499	18,491	<sup>23</sup> EBITDAR

"נכסים זהים" כוללים את 13 <sup>24</sup> מלוונות Courtyard, מלוונות Hyatt ו- Renaissance וכן את אתר הנופש Bear Valley.

להלן נתונים בדבר קבוצת מלוונות:

CapEx צפוי מהותי בשנה העוקבת	CapEx באלפי דולר ארה"ב		<sup>27</sup> EBITDAR		שיעור תפוסה (מוצע %)		<sup>26</sup> ADR בדולר ארה"ב		<sup>25</sup> EBITDA מצרפי (באלפי דולר ארה"ב)		הכנסות מצרפיות (באלפי דולר ארה"ב)		מספר מלוונות ו/או אתרי נופש		קבוצה
	2022	2023	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	
14,600	3,266	1,801	7,979	15,393	53.3%	62.0%	93.29	116.71	7,979	15,393	36,464	66,754	13	14	א <sup>28</sup>
57,300	1,671	11,928	9,520	2,375	42.6%	44.1%	141.04	151.09	9,520	2,375	35,001	19,291	3	1	ב <sup>29</sup>
450	-	874	-	724	-	21.6%	-	191.92	-	724	-	11,670	-	1	ג <sup>30</sup>

<sup>21</sup> בשנת 2022 שיפצה החברה את מלון Courtyard by Marriot ב-Dyton ובשנת 2021 שיפצה את מלון Courtyard by Marriot ב-Tuscon. <sup>22</sup> EBITDA פירושו הרווח התפעולי של מגזר המלונאות ביחס למלוונות הכלולים בקבוצות המדווחות, למעט פחת, הפחתות, ריביות, מיסים ודמי ניהול ששולמו לחברה.

<sup>23</sup> רווח תפעולי לפני מימון, מס, פחת והוצאות, וכן הוצאות שכירות לצדדים שלישיים ביחס ליחידות שאינן בבעלות החברה Skyline Bear Vally Resorts Inc. בבעלות החברה (עד הרבעון השני של שנת 2022 – שכרה החברה) 52 יחידות באתר Bear Vally בתמורה ל-\$1 ארה"ב לשנה בתקופת החוזה. התשלום האמור אינו מהותי ועל כן, נתוני ה-EBITDA וה-EBITDAR זהים.

<sup>24</sup> ביום 11 ביולי 2022 הושלמה עסקה לרכישת מלון "Courtyard by Marriott" בעיר איתקה במדינת ניו יורק.

<sup>25</sup> EBITDA פירושו הרווח התפעולי של מגזר המלונאות ביחס למלוונות הכלולים בקבוצות המדווחות, למעט פחת, הפחתות, ריביות, מיסים ודמי ניהול ששולמו לחברה.

<sup>26</sup> "ADR" – הינו הכנסה ממוצעת לחדר – היחס בין סך ההכנסות מחדרים לבין מספר החדרים שנמכרו.

<sup>27</sup> רווח תפעולי לפני מימון, מס, פחת והוצאות, וכן הוצאות שכירות לצדדים שלישיים ביחס ליחידות שאינן בבעלות החברה Skyline Bear Vally Resorts Inc. בבעלות החברה (עד הרבעון השני של שנת 2022 – שכרה החברה) 52 יחידות באתר Bear Vally בתמורה ל-\$1 ארה"ב לשנה בתקופת החוזה. התשלום האמור אינו מהותי ועל כן, נתוני ה-EBITDA וה-EBITDAR זהים.

<sup>28</sup> מלוונות קבוצה א' הינם מלוונות שה-EBITDA של כל אחד מהם ממגזר המלונאות מהווים מעל 20% מה-EBITDA הכולל של החברה במאוחד. בשנת 2021, קבוצה זו כללה את 13 מלוונות Courtyard by Marriott. בשנת 2022 קבוצה זו כללה את 13 מלוונות Courtyard by Marriott ואת מלון Hyatt.

<sup>29</sup> מלוונות קבוצה ב' הינם מלוונות שה-EBITDA של כל אחד מהם מהווה מעל 10% ועד ל-20% מה-EBITDA הכולל של החברה במאוחד. בשנת 2021, קבוצה זו כללה את אתר הנופש Bear Valley והמלוונות Hyatt-Renaissance. בשנת 2022 קבוצה זו כללה את מלון Renaissance.

<sup>30</sup> מלוונות קבוצה ג' הינם מלוונות שה-EBITDA של כל אחד מהם מהווים עד ל-10% מה-EBITDA הכולל של החברה במאוחד. בשנת 2021 לא נכללו נכסים בארה"ב בקבוצה זו. בשנת 2022 קבוצה זו כללה את אתר הנופש Bear Valley.

Hyatt Regency Arcade Hotel, Cleveland

7.3.1

המלון מנוהל על ידי רשת Hyatt תחת הסכם ניהול ארוך טווח (בסעיף זה: "ההסכם"). על פי עיקרי ההסכם רשת Hyatt זכאית לדמי ניהול בסיסיים בשיעור השווה ל-3% מהכנסות המלון, לרבות כסוי הוצאות הפעלת המלון ותשלום בגין שירותים נלווים "Chain Services" ו-"Centralized Services", המסופקים על-ידי Hyatt, בעיקר עבור שיווק ומכירה. ההסכם האמור הינו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2026. כחלק מתנאי ההסכם, נדרשת החברה להפריש סך השווה ל-5% ממחזור ההכנסות לקרן השיפוצים ולבצע תוכנית שיפוצי חדרים property improvement plan או PIP בהיקף מוסכם. הכספים שהופקדו בחשבון הבנק שמיועד לשיפוצים ניתנים למשיכה במועד מכירת הנכס בלבד. יתרת הכספים בחשבון זה בתוספת הפקדות נוספות ישמשו להשבחות ושיפוצים עתידיים נוספים לרבות שיפוצים של אולמות אירועים, מסעדות ושטחים כלליים. כספים בחשבון ייעודי זה נרשמו במאזני החברה כמזומן מוגבל. למועד פרסום הדוח, החברה השלימה את שיפוץ כל חדרי המלון, והיא תבצע שיפוצים נוספים כמפורט בהסכם, במסגרת לוחות הזמנים שסוכמו עם Hyatt. בנוסף, במסגרת ההסכם, קיימים תנאים נוספים להסדרת מערכת היחסים בין הצדדים כמקובל בסוג כזה של הסכמים.

הרשות המקומית השתתפה בעבר בסיוע בשיפוץ המלון ולאור זאת במועד רכישת המלון עמדה לטובתה זכאות לסך כולל של 6.8 מיליון דולר ארה"ב. בגין התחייבות זו, החברה מחויבת בתשלומים דו שנתיים בתוספת ריבית בשיעור של 8% (כולל ארנונה), על פי לוח סילוקין קבוע מראש, עד לשנת 2025. כנגד ההתחייבות האמורה, החברה נהנית מפטור בגין תשלומי ארנונה בהיקף של כ-160 אלפי דולר ארה"ב לשנה, עד לשנת 2030. ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת ההתחייבות של החברה כלפי הרשות המקומית עומדת על סך של כ-765 אלפי דולר ארה"ב. לפרטים נוספים אודות הנכס, ראה סעיף 7.8.1 להלן.

להלן פרטים אודות הלוואה מהותית שנטלה חברה בת של החברה בקשר עם מלון Hyatt:

מימון ספציפי (חלק התאגיד בנכס – 100%)	
31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר: מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
31.12.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר: מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
15,829 אלפי דולר ארה"ב	15,829 אלפי דולר ארה"ב
-	290 אלפי דולר ארה"ב
15,828 אלפי דולר ארה"ב	15,828 אלפי דולר ארה"ב
15,829 אלפי דולר ארה"ב	15,829 אלפי דולר ארה"ב
31.12.2022	יתרה בספרים ליום
<p>התאריך מקורי של נטילת הלוואה הוא ביום 16 למרץ 2017. הלוואה הוארכה עד ליום 13 ביוני 2023 והחברה פועלת מול מלווה נוסף למימון מחדש של הלוואה ומעריכה כי המימון מחדש יושלם לפני תום תקופת הארכה. ראה סעיף 14.3 לדוח הדירקטוריון, ובאור 1(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.</p> <p>יודגש כי המידע הקשור בהערכות החברה ביחס להשלמת מימון מחדש בתקופת הארכה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על מידע העומד לרשות החברה במועד זה וכולל נתונים שנמסרו לחברה, וכן על תחזיות והערכות של החברה. הערכות כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהמצופה, וזאת כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה וכן בשל גורמי הסיכון עמם מתמודדת החברה ואשר נובעים מפעילותה, כמפורט בסעיף 21 לדוח זה.</p>	
17,000 אלפי דולר ארה"ב	17,000 אלפי דולר ארה"ב
7.46%	7.46%
ריבית בלבד בשנתיים ראשונות, קרן משולמת החל מחדש ה-25 לפי לוח סילוקין של תשלומים שווים על פני 25 שנה בהנחת שיעור ריבית של 6.75%	ריבית בלבד בשנתיים ראשונות, קרן משולמת החל מחדש ה-25 לפי לוח סילוקין של תשלומים שווים על פני 25 שנה בהנחת שיעור ריבית של 6.75%
-	-
(א) ערבות ע"י החברה בגובה של עד 50% מסכום הלוואה. (ב) לטובת הבנק שועבדו זכויות הבעלות של החברה במלון, ובכלל זה הזכויות הקנייניות של החברה הבת במלון, זכויותיה בהסכמי השכירות ובהסכמי תפעול, ניהול ואחרים הקשורים למלון. בנוסף, החברה	(א) ערבות ע"י החברה בגובה של עד 50% מסכום הלוואה. (ב) לטובת הבנק שועבדו זכויות הבעלות של החברה במלון, ובכלל זה הזכויות הקנייניות של החברה הבת במלון, זכויותיה בהסכמי השכירות ובהסכמי תפעול, ניהול ואחרים הקשורים למלון. בנוסף, החברה

מימון ספציפי (חלק התאגיד בנכס – 100%)	
התחייבה להפקיד על-בסיס חודשי 3% מההכנסה נטו של המלון לטובת חשבון עודפים לכיסוי הוצאות ריחוט, התאמות וציוד (FF&E) הוצאות הון (CAPEX) לחשבון שמנוהל ע"י Hyatt.	
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח	-
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	כן

### 7.3.2 אתר סקי Bear Valley

אתר סקי ומבנים על שטח של כ-7,041 דונם (1,740 אקרים) בקליפורניה, ארה"ב. האתר כולל בין היתר 9 מעליות, מבנה התכנסות בגודל של כ-3,600 מ"ר, חניון לכ-2,000 כלי רכב וכן הר המשמש לסקי, עליו כ-75 מסלולי סקי וכן ציוד לייצור שלג (כולל מבנה לאחסון הציוד). בחודש מאי 2022, רכשה החברה קרקעות ובניינים ב-Bear Valley Village בשטח כולל של 12.4 אקרים, במחיר של 3,550 אלפי דולר ארה"ב.

### 7.3.3 Renaissance Hotel, Cleveland

ביום 28 באוקטובר 2015, השלימה החברה, יחד עם צד שלישי (בסעיף זה: "השותף"), את רכישת מלוא הזכויות בנכס המשמש כקומפלקס הכולל מלון עם 491 חדרים, 34 אולמות כנסים וחניון מקורה המכיל 304 מקומות חניה, במרכז העיר קליבלנד, אהיו, ארה"ב, בתמורה כוללת של כ-19,100 אלפי דולר ארה"ב. שטחי המסחר בפרויקט בהיקף של כ-3,000 מ"ר סווגו כחלק מתחום פעילות המלונאות.

במסגרת ההסכם של החברה עם השותף, שילם השותף כ-14,000 אלפי דולר ארה"ב מעלויות הרכישה של הנכס והתחייב לממן 75% מעלויות שיפוץ הנכס, ככל שיהיה צורך בכך. בעקבות ההסכם החזיק כל אחד מהצדדים בכ-50% מהנכס.<sup>31</sup> העסקה מומנה באמצעות הלוואות בעלים שניתנו על-ידי החברה (כ-6,500 אלפי דולר ארה"ב) והשותף (כ-14,500 אלפי דולר ארה"ב). לפרטים אודות מימון בנקאי בקשר לנכס, ראה להלן.

המלון פועל תחת מותג "Renaissance" מקבוצת Marriott. הסכם הזיכיון עם רשת Marriott הינו לתקופה של 20 שנים החל מיום 27 לאוקטובר 2015 ללא זכות הארכה, במסגרתו זכאית הרשת לדמי זיכיון בשיעור של 5% מסך מחזור ההכנסות מחדרים, בתוספת תשלומים נוספים בעיקר עבור שירותי שיווק ומכירה ושימוש במערכות מחשב. כחלק מתנאי ההסכם, על החברה לבצע תוכנית שיפוצים לחדרים ולשטחי מלון נוספים (PIP (Property Improvement Plan) בהיקף מוסכם, על פני תקופה של שלוש עד ארבע שנים מיום ההסכם. לאחר הרכישה התקבלה הארכה נוספת לביצוע של ה-PIP. בהתאם לתוכנית ה-PIP, בכוונת החברה להשלים שיפוץ ושיפור של כל אולמות הכנסים, האזורים המשותפים והחדרים במלון עד סוף שנת 2023. השיפוץ בעיצומו וצפוי להסתיים בהתאם ללוחות הזמנים. ההסכם קובע תנאים המסדירים את היחסים בין הצדדים כמקובל בהסכמים מסוג זה.

המלון מנוהל ע"י חברת Aimbridge Hospitality LLC, צד שלישי אשר אינו קשור לחברה, בתמורה לדמי ניהול בסיסיים בשיעור השווה ל-2.0% מהכנסות המלון, לרבות כיסוי הוצאות הפעלת המלון ותשלום בגין שירותים נלווים, "Centralized Services" שמסופקים על-ידי Aimbridge, בעיקר עבור

<sup>31</sup> נכון למועד הדוח מחזיקה החברה 49.5% מהנכס. במסגרת ההתקשרות בנוגע למכירת זיכויי המס, הועברו 0.5% מזכויות החברה בנכס באופן טכני לחברה המטפלת בנושא עד להשלמת מכירת זיכויי המס.

ניהול הכנסות וחשבונות וכן עבור שירותים "non-mandatory" שהחברה בוחרת להשתמש בהם מדי תקופה כגון ביטוח נכס וניהול רכוש קבוע. בנוסף, במידה ורווחיות הנכס עולה על סכום סף שנקבע, זכאית חברה הניהול לתשלום דמי ניהול נוספים בסך של 7.5% מסך הרווח התפעולי, מעבר לסכום הסף המותאם לאחר עלויות השיפוץ בפועל. תוקף ההסכם הינו לחמש שנים עם זכות הארכה הדדית של 5 שנים נוספות באותם תנאים כאשר לחברה ניתנה זכות להפסיק את ההסכם בהתראה של שישה חודשים. בנוסף, קיימים תנאים נוספים להסדרת מערכת היחסים בין הצדדים כמקובל בסוג כזה של הסכמים. לפרטים נוספים אודות הנכס, ראה סעיף 7.7.2 להלן.

בחודש מרץ 2016 התקשרה חברה בת של החברה עם תאגיד בנקאי אמריקאי בהסכם מימון מחדש המובטח על-ידי הנכס בסך של 12,350 אלפי דולר ארה"ב ו-16,800 אלפי דולר למימון שיפוצים. ההלוואה שימשה להחזר יתרות זכות לחברה (כ-1,500 אלפי דולר ארה"ב) ולשותף בנכס (כ-10,750 אלפי דולר ארה"ב), אשר העמידו הלוואות בעלים לטובת רכישת הנכס כאמור לעיל.

ביום 31 בדצמבר 2020, חברה בת של החברה התקשרה בהסכם להארכת ההלוואה שניתנה בשנת 2016 בגין מלון Renaissance עד ליום 31 באוגוסט 2021, עם אופציה להארכה עד ליום 16 במרץ 2022 ("האופציה"). האופציה מומשה על ידי החברה. המלווה הסכים להאריך את ההלוואה הקיימת על מנת לאפשר לצדדים לסיים את המשא ומתן על הארכת ההלוואה לטווח ארוך.

ביום 7 באוקטובר 2022, הוארכה ההלוואה לתקופה נוספת של 6 שנים ו-9 חודשים, עד לחודש יוני 2029, על בסיס ריבית SOFR ממוצעת ל-30 יום (אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2022, עמדה על 4.06%) בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 2.75%. הבנק אף העמיד לחברה הלוואה נוספת בסך של 16,600 אלפי דולר ארה"ב לצורך שדרוג ושיפור המלון. שיעור הריבית על חלקו של השיפוץ בהלוואה הינו ריבית SOFR בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 3.50%. ניתן יהיה למשוך את הלוואת השיפוץ לפי הצורך במהלך השיפוץ. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת ההלוואה הקיימת עמדה על כ-20,000 אלפי דולר ארה"ב.

בנוסף, חברה בת של החברה התקשרה אף היא בעסקה עם חברה גלובלית למוצרים תעשייתיים למכירת זיכויי מס שיווצרו כתוצאה מהשיפוץ בתמורה לסך של כ-11 מיליון דולר ארה"ב. בהתאם לתנאי העסקה, 20% מהתמורה שולמו והיתר ישולם עם השלמת השיפוץ. על מנת להבטיח כי ניתן יהיה לשלם את כל עלויות השיפוץ, הבנק אף העמיד לחברה הלוואת גישור בגין 80% מזיכויי המס. עם השלמת השיפוץ, הקונה של זיכויי המס תעמיד סכומים נוספים שישמשו לפירעון מיידי של הלוואת הגישור. תנאי הריבית על הלוואת הגישור זהים לריבית על החלק של השיפוץ בהלוואה.

להלן פרטים אודות הלוואה מהותית שנטלה חברה בת של החברה בקשר עם המלון ובקשר עם שיפוץ של מלון Renaissance:

מימון ספציפי (חלק התאגיד בנכס – 49.5%)	
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2021
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2021
498 אלפי דולר ארה"ב	19,896 אלפי דולר ארה"ב
20,752 אלפי דולר ארה"ב	-
20,394 אלפי דולר ארה"ב.	
16 למרץ 2016. ביום 7 באוקטובר 2022, הוארכה ההלוואה עד ליוני 2029.	
20,999 אלפי דולר ארה"ב	
מרכיב למימון השבחה ושדרוג – \$16,800 אלפי דולר ארה"ב	
7.82%	

מימון ספציפי (חלק התאגיד בנכס – 49.5%)	
מועדי פירעון קרן וריבית	ריבית בלבד בשנתיים ראשונות, קרן משולמת החל מחודש ה-25 לפי לוח סילוקין של תשלומים שווים על פני 5 שנים.
תניות מרכזיות	<p>(א) תזרים מזומנים תפעולי חלקי שירות חוב (להלן: "DSCR") לתקופה שמחודש אפריל 2022 ועד מאי 2023 לא יפחת מ-1.0. DSCR לתקופה שמחודש אפריל 2023 ועד מאי 2024, לא יפחת מ-1.15. DSCR לתקופה שמחודש אפריל 2024 ועד מאי 2025, לא יפחת מ-1.25, ו-DSCR לתקופה שמחודש אפריל 2025 ועד למועד הפירעון לא יפחת מ-1.40, אשר יחושב מידי רבעון על בסיס 12 חודשים עוקבים (לחילופין, אם חברת הבת לא תעמוד ביחס DSCR מינימלי, היא תוכל להפקיד סכום מספק בחשבון עתודה על מנת לכסות את יתרת הקרן שטרם נפרעה, את הריבית ואת ההוצאות התפעוליות בתקופת האופציה).</p> <p>(ב) ההון העצמי של הערבה לא יפחת מ-100 מיליון דולר קנדי.</p> <p>(ג) נכסיה הנזילים של הערבה לא יפחתו מ-10 מיליון דולר קנדי.</p> <p>לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה, ראה גם סעיף 14.1 לדוח הדירקטוריון</p>
תניות מרכזיות אחרות	<p>החברה ערבה עד 50% מגובה ההלוואה, שתקטן עם העלייה בשירות החוב ותבתטל עם יחס שירות החוב של 1.00:1.20. בתום תקופת ההשבחה. נכון למועד הדוח עומד יחס שירות החוב על יחס של 1.00:1.50.</p> <p>ערבות החברה הינה Non-Recourse, למעט מקרים (Carve Outs) המפורטים בהסכם ולרבות פשיטת רגל של החברה הבת, הפרת תניות פיננסיות המפורטות בהסכם, כל הונאה או הטעיה בקשר עם הנכס וכדומה. השותף של החברה הבת בנכס (50%), התחייב לשפות את החברה בגין 50% מגובה הערבות שתשלם, ככל שתידרש לה.</p> <p>שועבדו מלוא זכויות הבעלות של חברת הבת בנכס במשכנתא מדרגה ראשונה.</p> <p>ההסכם כולל תנאים מקובלים בהסכמים מסוג זה, לרבות עילות פירעון מידי.</p>
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח	לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות, ראה סעיף 14.1 לדוח הדירקטוריון.
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	כן

#### מלונות Courtyard by Marriott

7.3.4

בחודש נובמבר 2017 הושלמה עסקה במסגרתה התקשרה החברה באמצעות חברה בת (בסעיף זה להלן: "חברת הבת") בעסקה לרכישת 13 בתי מלון עסקיים מרשת Courtyard by Marriott (להלן: "מלונות Courtyard by Marriott") מצד ג' שאינו קשור לחברה (להלן בהתאמה: "המוכרת" ו-"עסקת מאריוט"). המלונות פרוסים על פני 9 מדינות בארה"ב, בעלי מיקומים אסטרטגיים באזורי מזרח ודרום מערב ארה"ב. כמו כן, במסגרת העסקה נחתמו הסכמי זיכיון לשימוש במוג Courtyard by Marriott לתקופה של 20 שנה החל מיום 14 בנובמבר 2017 ביחס לכל אחד מהמלונות והסכמי ניהול ביחס לכל אחד מהנכסים עם Aimbridge Hospitality LLC (להלן: "Aimbridge")<sup>32</sup>.

ביום 11 ביולי 2022, השלימה החברה עסקה לרכישת מלון נוסף מרשת Courtyard by Marriott באיתקה, ניו יורק, מצד ג' שאינו קשור לחברה. במסגרת זו חתמה החברה על הסכם עם אוניברסיטת קורנל (בעלת הקרקע) לתקופה של 49 שנים. כמו כן, נחתם הסכם זיכיון לשימוש במוג Courtyard by Marriott ביחס למלון לתקופה של 15 שנים החל משנת 2022 ועד לשנת 2037, והסכם ניהול עם Urgo Hospitality.

**הסכמי הזיכיון** - במסגרת הסכמי הזיכיון לשימוש במוג Courtyard by Marriott זכאית בעלת הזיכיון לדמי זיכיון בשיעור מוסכם ממחזור ההכנסות מחדרים, בתוספת תשלומים נוספים בעיקר עבור שירותי שיווק ומכירה ושימוש במערכות. החברה ערבה להתחייבויות חברת הבת בהתאם להסכמי הזיכיון. בהסכמי הזיכיון נקבעו עילות שונות בגינן תהיה רשאית בעלת הזיכיון לסיים את הסכמי הזיכיון ותהיה זכאית לפיצוי מוסכם.

<sup>32</sup> בחודש ספטמבר 2017 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') בדירוג Baa 1 (Stable) בסכום של 164,464 אלפי ש"ח (כ-57,800 אלפי דולר קנדי). אגרות החוב (סדרה ב') הינן צמודות (קרן וריבית) לשער החליפין שקל-דולר ארה"ב. חלק מן התמורה שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב יועד לצורך מימון עסקת מאריוט כאמור לעיל. שיעור הריבית השנתית ליחידת אגרות החוב (סדרה ב') הינו 5.65%.

הסכמי הניהול עם Aimbridge - נכון למועד הדוח, Aimbridge מפעילה 11 מלונות Courtyard by Marriott של החברה. הסכמי הניהול הנם לתקופה של חמש שנים אשר הוארכה אוטומטית לתקופה נוספת של חמש שנים (היינו: עד שנת 2027). כמו כן, נקבעו בהסכמים מקרים בהם ניתן יהיה לבטל את הסכמי הניהול. החברה זכאית לבטל את הסכם הניהול בהודעה מראש של 90 ימים. Aimbridge זכאית בכל חודש לדמי ניהול בסיסיים אשר נקבעו על בסיס אחוז מסוים מהכנסות בתי המלון (כהגדרתם בהסכמי הניהול) בתוספת תקציב הוצאות להפעלת בתי המלון ועמלות בגין שירותים נלווים. כמו-כן, זכאית Aimbridge לתשלום שנתי של עמלת תמרוץ כפי שנקבע בהסכמים.

הסכמי הניהול עם Urgo - שני מלונות Courtyard by Marriott נוספים מנוהלים החל מסוף שנת 2020 על-ידי Urgo Hotels LP ("Urgo"). הסכמי הניהול הנם לתקופה של 10 שנים (היינו: עד שנת 2030). כמו כן, נקבעו בהסכמים מקרים בהם ניתן יהיה לבטל את הסכמי הניהול. החברה זכאית לבטל את ההסכמים בהודעה מראש של 60 ימים. Urgo זכאית בכל חודש לדמי ניהול בסיסיים אשר נקבעו על בסיס אחוז מסוים מהכנסות בתי המלון (כהגדרתם בהסכמי הניהול) בתוספת תקציב הוצאות להפעלת בתי המלון ועמלות בגין שירותים נלווים. כמו-כן, זכאית Urgo לתשלום שנתי של עמלת תמרוץ כפי שנקבע בהסכמים. בחודש יולי 2022 התקשרה חברה בת של החברה בהסכם ניהול נכסים לתקופה של 10 שנים עם Urgo לתפעול ומתן שירותים למלון איתקה ביו יורק. בחלוף שנה, לחברה יש זכות לסיים את ההסכם בהודעה של 60 ימים מראש.

מימון למלונות CY13 - ביום 21 באפריל 2022, השלימו חברות בנות בבעלות מלאה של החברה עסקת מימון מחדש ל- 13 מלונות Courtyard by Marriott (אשר נרכשו בשנת 2017) ממוסד אשראי נדל"ן מסחרי גדול בארה"ב, לתקופה של 5 שנים, בסך של 129,625 אלפי דולר ארה"ב (להלן בסעיף זה: "ההלוואה החדשה"). במסגרת העסקה, יתרת ההלוואות הקודמות אשר ניטלו בשנת 2017 למימון חלק מעסקת רכישת 13 המלונות בסך כולל של כ-122,673,000 דולר קנדי נפרעו במלואן. ההלוואה החדשה הובטחה בשעבוד על 12 מתוך 13 הנכסים, המלון הנוטר, Skyline CM Deerfield LLC, נותר נקי משעבודים. התקבולים מורכבים מ: סך של 92,125,000 דולר ארה"ב אשר נמשך במועד ההשלמה (ואשר משקף פחות מ-70% משווי 12 הנכסים אשר שועבדו), לרבות עתודת ריבית בסך של 3,000,000 דולר ארה"ב, אשר החלק מתוכה שלא ייעשה בו שימוש יועמד לטובת הלווים ככל שבמהלך 36 החודשים הראשונים של תקופת ההלוואה החדשה תעמוד תשואת החוב על 10% לפחות לתקופה של שני רבעונים עוקבים וככל שלא יחולו אירועי פירעון מיידי. ככל ותשואת החוב לא תעמוד בשיעור האמור במהלך 36 החודשים הראשונים של תקופת ההלוואה החדשה יוותרו הסכומים כעתודת ריבית ליתרת תקופת ההלוואה; סך של 30,000,000 דולר ארה"ב יהיה זמין לתקופה של 4 שנים למימון 75% מסך עלויות השיפוץ המשוערות של הנכסים למשיכה בסיום השיפוץ והלוואה נוספת בסך 7,500,000 דולר ארה"ב אשר תהא ניתנת למשיכה לאחר השלמת השיפוץ בנכסים ובין היתר, ככל ותושג תשואה לחוב של 11% בתקופה של 2 רבעונים עוקבים.

שיעור הריבית על כל חלק מההלוואה החדשה שיימשך יהיה שווה לריבית Secured Overnight Financing Rate ("SOFR") ממוצעת ל- 30 יום + 5.54%. בנובמבר 2022, החברה רכשה החברה תקרת ריבית לשנתיים על ההלוואה החדשה. תקרת הריבית נקבעה לשיעור מקסימלי של 3.25%, כלומר ככל וריבית ה-SOFR הממוצעת ל-30 ימים תחרוג מ-3.25%, החברה תהנה מהחזר הריבית העודפת ששולמה מעבר למכסה זו. מכיוון שהפדרל ריזרב מאז רכישת תקרת הריבית החליט על העלאת ריבית ה-SOFR, החברה נהנתה מהחזרי ריבית בכל חודש מאז דצמבר 2022. ההלוואה החדשה ניתנת לפירעון מוקדם לאחר 12 חודשים. בין החודש ה-13 לחודש ה-24, הקנס על פירעון מוקדם יהיה שווה לסכום הריבית המלא ממועד הפירעון המוקדם ועד לחודש ה-24 בתוספת 0.50% מהקרן שתיפרע בפירעון מוקדם. בין החודש ה-25 לחודש ה-30, הקנס על פירעון מוקדם יהיה שווה ל-0.25% מסכום הקרן שייפרע כאמור.

לאחר 30 חודשים, החברה תוכל לפרוע את ההלוואה ללא קנס. ההלוואה הינה ללא זכות חזרה (Non-Recourse), למעט בנסיבות חריגות אשר נקבעו במסמכי ההלוואה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עמדה היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה החדשה על סך של כ-98,718 אלפי דולר ארה"ב, המורכב ממימון ראשוני בסך של 92,125 אלפי דולר ארה"ב והלוואה לשיפוץ בסך של 6,593 אלפי דולר ארה"ב עבור הנכס ה-12 במלונות Courtyard.

**להלן פרטים אודות ההלוואה החדשה:**

מימון ספציפי (חלק התאגיד בנכס - 100%)	
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	98,718 אלפי דולר ארה"ב
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
יתרת בדוח על המצב הכספי	31.12.2022
יתרה בספרים ליום 31.12.2022	98,718 אלפי דולר ארה"ב.
תאריך נטילת ההלוואה מקורי	ההלוואה החדשה הועמדה ב-21 באפריל 2022.
סכום הלוואה מקורי	92,125 אלפי דולר ארה"ב (לפרטים נוספים, ראה גם ביאור 15(ד) לדוחות הכספיים).
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2022 (%)	339.43%
מועדי פירעון קרן וריבית	שיעור הריבית על כל חלק שנמשך יהיה שווה לריבית SOFR ממוצעת ל-30 יום + 0.54%. ההלוואה ניתנת לפירעון מוקדם לאחר 12 חודשים. בין החודש ה-13 לחודש ה-24, הקנס על פירעון מוקדם יהיה שווה לסכום הריבית המלא ממועד הפירעון המוקדם ועד לחודש ה-24 בתוספת 0.50% מהקרן שתיפרע בפירעון מוקדם. בין החודש ה-25 לחודש ה-30, הקנס על פירעון מוקדם יהיה שווה ל-0.25% מסכום הקרן שייפרע כאמור. לאחר 30 חודשים, החברה תוכל לפרוע את ההלוואה ללא קנס. אין תניות פיננסיות מרכזיות.
תניות פיננסיות מרכזיות	אין תניות פיננסיות.
תניות מרכזיות אחרות ושעבודים	לטובת המלווה שועבדו מלוא הזכויות בנכסי ה-CY12, ובכלל זה זכויות מכוח הסכמי שכירות, ניהול ותפעול, ציוד והכנסות מלקוחות, הקשורים לנכסים האמורים.
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח	-
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	כן

7.3.5 מימון לרכישת מלון CY באיתקה, ניו יורק - במסגרת רכישת המלון בחודש יולי 2022, חתמה החברה הבת של החברה על הסכם מימון לחמש שנים עם US Bank בגין 40% מסך עלויות הרכישה (סך עלות הרכישה עמדה על 11.25 מיליון דולר ארה"ב). יתרת עלות הרכישה מומנה באמצעות ההון העצמי של החברה. הריבית על ההלוואה הנה בשיעור של 2.25% מעל ריבית Wall Street Journal Prime ("WSJP") (נכון ליום 31.12.2022, שיעור של 7.5%). בנוסף, הבנק העמיד לחברה קו אשראי להשלמת השיפוץ בסך של 4,075 אלפי דולר ארה"ב. קו האשראי מייצג 100% מעלויות השיפוץ המוערכות. ב-24 החודשים הראשונים, ההלוואה תישא ריבית משתנה, והתשלומים יהיו תשלומי ריבית בלבד. ב-36 החודשים האחרונים, ההלוואה תישא ריבית קבועה בשיעור WSJP כפי שיהיה באותה עת, בתוספת 2.25%. תשלומים שיבוצעו ב-36 החודשים האחרונים להלוואה יהיו תשלומי קרן וריבית, לפי לוח סילוקין ל-20 שנה.

מימון ספציפי (חלק התאגיד בנכס - 100%)	
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	4,643 אלפי דולר ארה"ב
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
יתרה ליום 31.12.2022	4,643 אלפי דולר ארה"ב.

<sup>33</sup> שיעור זה משקף תקרת שיעור ריבית בתוקף מחודש נובמבר 2022 בשל מכשיר גידור שרכשה החברה (ראה ביאור 27(א) לדוחות הכספיים). בנטרול מכשיר הגידור, שיעור הריבית האפקטיבית הינו 10.24%.

מימון ספציפי (חלק התאגיד בנכס - 100%)	
תאריך נטילת ההלוואה	הלוואת הרכישה ניתנה ביום 11 ביולי 2022.
סכום הלוואה	4,643 אלפי דולר ארה"ב (לפרטים נוספים, ראה גם ביאור 15(ו) לדוחות הכספיים).
שיעור הריבית שבמועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2022 (%)	9.75%
מועדי פירעון קרן וריבית	ב- 24 החודשים הראשונים, ההלוואה תישא ריבית משתנה, והתשלומים יהיו תשלומי ריבית בלבד. ב- 36 החודשים האחרונים, ההלוואה תישא ריבית קבועה בשיעור WSJP כפי שיהיה באותה עת, בתוספת 2.25% והתשלומים יהיו תשלומי קרן וריבית, לפי לוח סילוקין ל- 20 שנה.
תניות פיננסיות מרכזיות	החברה והלווה התחייבו לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן: (א) שווי הנכסים הנקי של החברה (למעט הנכסים הנרכשים) לא יפחת מ-100 מיליון דולר קנדי; (ב) החל משנת 2023, הלווה תשמור על יחס כיסוי שרות חוב של 1:1.30. תניה פיננסית זו תיבחן מידי שנה ביחס לעלות שרות החוב בשנה הקודמת.
תניות מרכזיות אחרות	לטובת המלווה שועבדו מלוא הזכויות במלון Courtyard Ithaca, ובכלל זה זכויות מכוח הסכם שכירות הקרקע, ניהול ותפעול, ציוד והכנסות מלקוחות, הקשורים לנכס.
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח	לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות, ראה סעיף 14.2 לדוח הדירקטוריון.
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	כן

פירוט המלוונות המרכיבים את מלוונות Courtyard by Marriott, נכון למועד הדוח: 7.3.6

שם הנכס	מדינה בארה"ב
Courtyard Rockford	אילינוי
Courtyard Toledo Airport Holland	אוהיו
Courtyard Manassas Battlefield Park	וירג'יניה
Courtyard Lexington North	קנטקי
Courtyard Chicago Deerfield	אילינוי
Courtyard Huntsville University Drive	אלבאמה
Courtyard Tucson Airport	אריזונה
Courtyard Fort Myers Cape Coral	פלורידה
Courtyard Chicago Arlington Heights South	אילינוי
Courtyard Oklahoma City Airport	אוקלהומה
Courtyard Little Rock West	ארקנסו
Courtyard Birmingham Hoover	אלבמה
Courtyard Dayton Mall	אוהיו
Courtyard Ithaca	ניו יורק

#### 7.4 לקוחות בתחום המלוונאות בארה"ב

7.4.1 הלקוחות בתחום המלוונאות והנופש הינם אורחים פרטיים וקבוצות. להערכת החברה, אין לחברה תלות בלקוח כלשהו, באופן שהפסקת ההתקשרות עימו עלולה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות החברה.

7.4.2 להלן נתונים עיקריים לגבי התפלגות שנתית של הכנסות החברה בחלוקה להכנסות מיחידים ולהכנסות מקבוצות (בדולר ארה"ב) לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022:

הכנסות מחדרי מלון ואירוח יחידים קבוצות	2021					2022				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ
11,952	15,055	17,056	13,817	57,880	7,002	11,577	13,707	11,886	44,173	44,173
3,501	3,379	4,235	4,163	15,278	1,278	1,915	2,420	2,842	8,455	8,455

## 7.5 שיווק והפצה בתחום המלונאות בארה"ב

מחלקת שיווק ומכירות של Skyline Hotels and Resorts Inc. (חברה בת 100%), אחראית על פעילות השיווק של אתר הנופש Bear Valley, ובכלל זה שיווק ומכירת החדרים, מזון ומשקאות ועוד. מחלקת השיווק עושה שימוש במנועי חיפוש באינטרנט, סוכני נסיעות, מארגני כנסים ואירועים, קשר ישיר עם חברות, מוסדות וגופי ממשלה, משווקים סיטונאים, השתתפות בכנסים ואירועי שיווק, השתתפות באירועים כלל עירוניים וכד'.

בכל הקשור לשאר מלונות החברה בארה"ב, מתנהל השיווק ישירות על-ידי חברות הניהול ובמסגרת מועדוני הלקוחות של Hyatt ו-Marriott על-פי העניין. פעילות השיווק וההפצה של מלון Hyatt Regency Cleveland (ראה סעיף 7.3.1 לעיל) מתבצעת על ידי רשת Hyatt. בנוסף, פעילות השיווק וההפצה של מלון Renaissance (ראה סעיף 7.3.3 לעיל) מתבצעת על ידי רשת Marriott. פעילות השיווק וההפצה של מלונות Courtyard by Marriott (ראה סעיפים 7.3.4 עד 7.3.6 לעיל) מתבצעת על ידי Marriott וכן על ידי הנציגות המקומית של חברות הניהול Aimbridge ו-Urgo, לפי העניין.

## 7.6 עונתיות בתחום המלונאות בארה"ב

להלן פרטים בדבר פילוח ההכנסות בתחום המלונאות בארה"ב בשנים 2021 ו-2022 בחלוקה לרבעונים קלנדאריים (באלפי דולר ארה"ב)<sup>34</sup>:

שנת 2021				שנת 2022				רבעון קלנדארי
IV	III	II	I	IV	III	II	I	
14,729	16,127	13,492	8,280	17,980	21,291	18,434	15,453	הכנסות מחדרים – מלונאות ונופש <sup>35</sup>
19,599	19,554	16,617	15,694	24,587	26,076	23,991	25,100	הכנסות מכלל הפעילות

<sup>34</sup> פעילות אתר הנופש Bear Valley מושפעת מעונתיות.

<sup>35</sup> לא כולל ביטולי מחזורים בין חברתיים, ככל שקיימים.

7.7 גילוי אודות נכס מהותי - Courtyard Ft. Myers, Florida

מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)	פריט מידע									שנה	מיקום	
		הכנסה לחדר פנוי (בדולר ארה"ב)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בש"ח	שיעור התפוסה לתום התקופה (%)	מספר ממוצע של חדרים תפעוליים	שיעור היוון לתום חיי החוזה (%)	שיעור ניכיון (%)	NOI בפועל בתקופה (בדולר ארה"ב)	הכנסות מחדרים בתקופה (בדולר ארה"ב)	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר (בדולר ארה"ב)			
גישת היוון תזרים המזומנים וגישת השוואת השוק	<p>זיהוי מעריך השווי</p> <p>CBRE שירותי הערכת שווי וייעוץ; הערכת השווי בוצעה על ידי שמאי מקרקעין מוסמכים המתמחים בהערכת נכסי אירוח, שהוכנו בהתאם להנחיות ולהמלצות שנקבעו בסטנדרטים האחידים של פרקטיקת השמאות המקצועית (USPAP), לדרישות הקוד האתי המקצועי והסטנדרטים של פרקטיקת השמאות המקצועית של מכון השמאות מעריכי השווי:</p> <p>Don K. Johnson Cert Gen RZ3869 Brian L. Finnell, MAI, CCIM Cert Gen RZ914</p>	125.3	161.13	77.80%	149	8.50%	10.00%	2,992	6,814	23,400	2022	פלורידה	אזור
													דולר ארה"ב
		83.51	117.51	71.10%	149	8.75%	10.25%	1,699	4,541	14,400	2021	מלון נבחרים	שימוש עיקרי
													9,746
		57.27	119.7	47.80%	149	8.75%	10.25%	913	3,123	13,300	2020	100%	חלק החברה [%]
													85,190

7.8.1 נכס מהותי מאד - Hyatt Regency Arcade Hotel, Cleveland

7.8.1.1 הצגת הנכס

להלן פרטים אודות מלון Hyatt Arcade ליום 31 בדצמבר 2022:

פירוט ליום 31.12.2022	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%
Hyatt Regency Arcade Hotel	שם הנכס:
Cleveland	מיקום הנכס:
מלון הכולל 293 חדרים ו-54,400 ר"ר שטחי מסחר (לפרטים נוספים לרבות אודות מימון ספציפי לנכס, ראה סעיף 7.3.1 לעיל).	שטחי נכס המלונאות;
הנכס מוחזק על ידי Skyline Cleveland Acquisitions, LLC (DE). הנכס מנוהל ע"י רשת Hyatt (לפרטים, ראה סעיף 7.3.1 לעיל).	מבנה ההחזקה בנכס:
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
-	ציון שמות השותפים לנכס:
28 בפברואר 2012	תאריך רכישת הנכס:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
ל.ר.	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
בעלות	מצב רישום זכויות משפטיות:
לפרטים נוספים, ראה סעיף 7.3.1 לעיל.	נושאים מיוחדים:
רכוש קבוע, לפי שווי הוגן	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

7.8.1.2 נתונים בדבר הנכס

להלן נתונים עיקריים בקשר עם מלון Hyatt Arcade לשנים 2020-2022:

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100% <sup>36</sup>
11,033	עלות הרכישה שיוחסה לנכס (אלפי דולר ארה"ב)	50,191	50,900	53,865	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי דולר ארה"ב)
		(1,157)	1,929	3,326	רווחי או הפסדי שערך (אלפי דולר ארה"ב)
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אם הנכס נמדד לפי עלות-ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי דולר ארה"ב)
28.02.2012	מועד רכישה	28.10%	55.8%	62.1%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
63.6%	שיעור תפוסה	293	293	293	מספר חדרים ממוצע בתפעול
11,860	NOI (אלפי דולר ארה"ב)	5,289	13,240	17,071	סה"כ הכנסות (באלפי דולר ארה"ב)
		113.17	152.90	173.80	דמי שכירות ממוצעים לחדר מושכר ליום לצורך הערכת שווי בשנה (דולר ארה"ב)
		(1,103)	3,654	4,205	NOI (דולר ארה"ב)
		31.79	85.34	107.91	RevPar (דולר ארה"ב) <sup>37</sup>
		3.22	3.11	3.52	שער חליפין USD/NIS

7.8.1.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בנוגע להכנסות ועלויות של מלון Hyatt Arcade לשנים 2020-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
5,289	13,240	3,088	4,484	5,244	4,254	סה"כ הכנסות <sup>38</sup>
6,393	9,586	2,747	3,346	3,517	3,243	סה"כ הוצאות
(1,103)	3,654	341	1,138	1,727	1,011	NOI (דולר ארה"ב)
100%	100%	100%	100%	100%	100%	חלק החברה ברווח בשרשור (100%)

<sup>36</sup> לא נלקחו בחשבון הכנסות מעמלות, ביטולי מחזורים בין חברתיים, ככל שקיימים.

<sup>37</sup> היחס בין הרווח הכולל לחדר למספר החדרים הפנויים במלון.

<sup>38</sup> לא נלקחו בחשבון הכנסות מעמלות, ביטולי מחזורים בין חברתיים, ככל שקיימים.

7.8.1.4 נתונים בדבר רווחיות הפעילות המלונאית

להלן נתונים בדבר מחזור הכנסות בגין הפעילות המלונאית בקשר עם מלון Hyatt Arcade:

31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		
%	אלפי דולר ארה"ב	%	אלפי דולר ארה"ב	%	אלפי דולר ארה"ב	
65%	3,410	69%	9,127	68%	11,521	חדרים
16%	857	20%	2,632	22%	3,833	מזון ומשקאות
19%	1,021	11%	1,480	10%	1,717	שירותים אחרים
100%	5,289	100%	13,239	100%	17,071	סה"כ

7.8.1.5 שוכרים עיקריים בנכס

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה אין שוכרים עיקריים במלון Hyatt Arcade.

7.8.1.6 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה אין הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים בקשר עם מלון Hyatt Arcade.

7.8.1.7 פרטים אודות הערכת השווי של הנכס

שווי מלון Hyatt בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2021 התבסס על מכירה פוטנציאלית של הנכס בשווי של 50,900 אלפי דולר ארה"ב אשר בוטלה בחודש ינואר 2022. בשנת 2022, שווי הנכס נקבע בהתבסס על הערכת שווי חיצונית שבוצעה על ידי אנשי מקצוע בלתי תלויים.

שנת 2022	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%
53,100 <sup>39</sup>	השווי שנקבע (בדולר ארה"ב)
Sunago Advisory Group	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי) (ראה גם סעיף 16 לדוח הדירקטוריון)
גישת ההכנסות	מודל הערכת השווי עיקרי (השוואה/הכנסות/עלות, אחר)
8	מספר נכסי השוואה
The Westin San Jose, CA, 171 rooms Courtyard Washington Capitol Hill, DC, 204 rooms W New Orleans, LA, 97 rooms Hyatt Regency Austin, TX, 448 rooms The Union Station Nashville yards, TN, 125 rooms Renaissance Atlanta Waverly Hotel & Convention Centre, GA, 522 rooms The Bethesda Hotel Tapestry Collection by Hilton, MD, 270 rooms Westin Cleveland Downtown, OH, 484 rooms	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, מספר חדרי מלון
	אם נאמד בגישת השוואה Sales Comparison) (Approach
ל.ר.	משתנים מרכזיים אחרים
10.25%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
293	מספר חדרי בתפעול
293/68%	מספר חדרי בתפעול ושיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
293/71%	מספר חדרי בתפעול ושיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
293/75%	מספר חדרי בתפעול ושיעור התפוסה בשנה + 3 (%)
293/68%	מספר חדרי בתפעול ושיעור תפוסה מייצג מתוך החדרים להשכרה לצורך הערכת שווי (%)

<sup>39</sup> הערכת השווי בוצעה נכון לחודש יוני 2022 והחברה מעדכנת את השווי כנדרש בכל תקופת דיווח.

שנת 2022	נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס – 100%	
164.22	דמי שכירות ממוצעים לחדר מושכר ליום לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (דולר ארה"ב)	
169.14	דמי שכירות ממוצעים לחדר מושכר ליום לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (דולר ארה"ב)	
173.74	דמי שכירות ממוצעים לחדר מושכר ליום לצורך הערכת שווי בשנה + 3 (דולר ארה"ב)	
164.22	דמי שכירות ממוצעים לחדר מושכר ליום לצורך הערכת שווי בשנה מייצגת (דולר ארה"ב)	
4,735	תזרים / NOI מיוצב לצורך הערכת שווי (דולר ארה"ב) בניכוי דמי ניהול בשיעור של 3% מהמחזור	
801	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (דולר ארה"ב)	
10.25%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
9 חודשים או פחות	זמן עד מימוש רעיוני (Exposure time to market)	
8.50%	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	
ל.ר.	משתנים מרכזיים אחרים	
לא	אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)	
<b>ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):</b>		
(1,800)	עלייה של 0.5%	שיעורי Discount
1,800	ירידה של 0.5%	
(1,422)	עלייה של 0.5%	שיעור CAP
1,597	ירידה של 0.5%	

#### 7.8.1.8 להלן נתונים בדבר השקעות שבוצעו והשקעות צפויות בנכס

Capex צפוי מהותי בשנה העוקבת	CapEx		
	2020	2021	2022
2023	65	280	285
580			

7.8.2 נכס מהותי מאד - Renaissance Hotel, Cleveland

7.8.2.1 הצגת הנכס

להלן פרטים אודות מלון Renaissance ליום 31 בדצמבר 2022:

פירוט ליום 31.12.2022	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 49.505%
Renaissance Hotel Cleveland	שם הנכס:
	מיקום הנכס:
קומפלקס הכולל מלון עם 491 חדרים, 34 אולמות כנסים וחניון מקורה המכיל 304 מקומות חניה. שטחי המסחר בפרויקט בהיקף של כ-3,000 מ"ר סווגו כחלק מתחום פעילות המלונאות (לפרטים נוספים לרבות אודות מימון ספציפי לנכס, ראה סעיף 7.3.3 לעיל).	שטחי נכס המלונאות;
הנכס מוחזק בשיעור של 49.505% על ידי Skyline Cleveland Renaissance, LLC (DE) המוחזקת בשיעור של 100% על-ידי החברה.	מבנה ההחזקה בנכס:
הנכס מנוהל ע"י רשת Marriot (לפרטים, ראה סעיף 7.3.2 לעיל).	
49.505%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
Elico	ציון שמות השותפים לנכס:
28.10.2015	תאריך רכישת הנכס:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
ל.ר	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
בעלות	מצב רישום זכויות משפטיות:
לפרטים נוספים, ראה סעיף 7.3.3 לעיל.	נושאים מיוחדים:
רכוש קבוע, מודל הערכה מחדש	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

7.8.2.2 נתונים בדבר הנכס

להלן נתונים עיקריים בקשר עם מלון Renaissance לשנים 2020-2022:

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 49.505%		שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	בטאריך רכישת הנכס
20,150	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי דולר ארה"ב) רווחי או הפסדי שערך (אלפי דולר ארה"ב) אם הנכס נמדד לפי עלות-ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי דולר ארה"ב)	50,800	50,800	59,500	עלות הרכישה שיוחסה לנכס (אלפי דולר ארה"ב)
		10,544	2,088	(432)	
		N/A	N/A	N/A	
28.10.2015	שיעור תפוסה ממוצע (%)	18%	35%	44%	מועד רכישה
57%	מספר חדרים ממוצע בתפעול	491	491	491	שיעור תפוסה
4,196	סה"כ הכנסות (באלפי דולר ארה"ב)	5,532	11,807	19,289	NOI (אלפי דולר ארה"ב)
	דמי שכירות ממוצעים לחדר מושכר ליום לצורך הערכת שווי בשנה (דולר ארה"ב)	108.08	129.64	151.09	
	NOI (דולר ארה"ב)	(1,384)	3,158	2,386	
	RevPar (דולר ארה"ב) <sup>40</sup>	18.94	44.94	66.66	
	שער חליפין USD/NIS	3.22	3.11	3.52	

7.8.2.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן פרטים אודות ההכנסות והעלויות של מלון Renaissance לשנים 2020-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 49.505%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
5,532	11,807	3,502	5,259	5,876	4,652	סה"כ הכנסות <sup>41</sup>
6,916	8,649	3,224	4,442	4,962	4,275	סה"כ הוצאות
(1,384)	3,158	278	817	914	377	NOI (דולר ארה"ב)
50%	50%	50%	50%	50%	49.505%	חלק החברה ברווח בשרשור (49.505%)

<sup>40</sup> היחס בין הרווח הכולל לחדר למספר החדרים הפנויים במלון.

<sup>41</sup> לא נלקחו בחשבון הכנסות מעמלות, ביטולי מחזורים בין חברתיים, ככל שקיימים.

### 7.8.2.4 נתונים בדבר רווחיות הפעילות המלונאית

להלן נתונים בדבר מחזור הכנסות בגין הפעילות המלונאית בקשר עם מלון Renaissance:

31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		
%	אלפי דולר ארה"ב	%	אלפי דולר ארה"ב	%	אלפי דולר ארה"ב	
62%	3,425	68%	8,054	62%	11,945	חדרים
22%	1,213	19%	2,238	28%	5,440	מזון ומשקאות
16%	894	13%	1,515	10%	1,904	שירותים אחרים
100%	5,532	100%	11,807	100%	19,289	סה"כ

### 7.8.2.5 שוכרים עיקריים בנכס

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה אין שוכרים עיקריים במלון Renaissance.

### 7.8.2.6 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה אין הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים בקשר עם מלון Renaissance.

### 7.8.2.7 פרטים אודות הערכת השווי של הנכס

בשנת 2021, שווי מלון Renaissance נקבע בהתבסס על מכירה פוטנציאלית בשווי של 50,800 אלפי דולר ארה"ב אשר בוטלה בחודש ינואר 2022. בשנת 2022, שווי הנכס נקבע בהתבסס על הערכת שווי חיצונית שבוצעה על ידי אנשי מקצוע בלתי תלויים.

שנת 2022	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 49.505%
51,100 <sup>42</sup>	השווי שנקבע (בדולר ארה"ב)
Sunago Advisory Group	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי) (ראה גם סעיף 15 לדוח הדירקטוריון)
גישת ההכנסות	מודל הערכת השווי עיקרי (השוואה/הכנסות/עלות, אחר)
8	מספר נכסי השוואה
The Westin San Jose, CA, 171 rooms Courtyard Washington Capitol Hill, DC, 204 rooms W New Orleans, LA, 97 rooms Hyatt Regency Austin, TX, 448 rooms The Union Station Nashville yards, TN, 125 rooms Renaissance Atlanta Waverly Hotel & Convention Centre, GA, 522 rooms The Bethesda Hotel Tapestry Collection by Hilton, MD, 270 rooms Westin Cleveland Downtown, OH, 484 rooms	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה יצינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, מספר חדרי מלון
ל.ר.	אם נאמד בגישת השוואה Sales Comparison) (Approach
9.75%	משתנים מרכזיים אחרים
491	שיעור היזון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
491/40%	מספר חדרים בתפעול
491/65%	מספר חדרים בתפעול ושיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
491/72%	מספר חדרים בתפעול ושיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
491/40%	מספר חדרים בתפעול ושיעור תפוסה בשנה + 3 (%)
	מספר חדרים בתפעול ושיעור תפוסה מייצג מתוך החדרים להשכרה לצורך הערכת שווי (%)

<sup>42</sup> הערכת השווי בוצעה נכון לחודש יוני 2022 והחברה מעדכנת את השווי כנדרש בכל תקופת דיווח.

שנת 2022	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 49.505%	
156.61	דמי שכירות ממוצעים לחדר מושכר ליום לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (דולר ארה"ב)	
186.76	דמי שכירות ממוצעים לחדר מושכר ליום לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (דולר ארה"ב)	
195.56	דמי שכירות ממוצעים לחדר מושכר ליום לצורך הערכת שווי בשנה + 3 (דולר ארה"ב)	
156.61	דמי שכירות ממוצעים לחדר מושכר ליום לצורך הערכת שווי בשנה מייצגת (דולר ארה"ב)	
8,768	תזרים / NOI מיוצב לצורך הערכת שווי (דולר ארה"ב) בניכוי דמי ניהול בשיעור של 3% מהמחזור	
1610	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (דולר ארה"ב)	
9.75%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
9 חודשים או פחות	זמן עד מימוש רעיוני (Exposure time to market)	
8.25%	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	
ל.ר.	משתנים מרכזיים אחרים	
לא	אם ההערכה בגישת עלות שחלוף בנכס בהקמה (Cost Approach)	
<b>ניתוח רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):</b>		
(3,200)	עלייה של 0.5%	שיעורי Discount
3,500	ירידה של 0.5%	
(2,900)	עלייה של 0.5%	שיעור CAP
3,300	ירידה של 0.5%	

#### 7.8.2.8 להלן נתונים בדבר השקעות שבוצעו והשקעות צפויות בנכס

Capex צפוי מהותי בשנה העוקבת	CapEx		
	2020	2021	2022
2023	336	599	11,629
68,000			

חלק מהמידע המתואר בטבלאות לעיל הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הינם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 21 לדוח זה.

#### 8 תחום המלונאות בקנדה

כאמור בסעיף 1.5 לעיל ובסעיף 18.1 להלן, ביום 6 בדצמבר 2021 הושלמה עסקת פריד ונמכרו אתרי הנופש של החברה בקנדה כך שנכון למועד הדוח, לחברה אין נכסי מלונאות או אתרי נופש בבעלות ישירה בקנדה. יובהר, כי נכון למועד הדוח, נכסי עסקת פריד הנם בבעלות השותפות אשר החברה מחזיקה בה בשיעור של 29% (ביחד עם צד שלישי כהגדרתו בסעיף 18.1 להלן). החזקות החברה בשותפות כאמור מוצגות בדוחותיה הכספיים של החברה בגישת השווי ההוגן. החזקות החברה בשותפות מוצגות בדוחות הכספיים. לפרטים נוספים, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים.

9.1 כללי

בחודש דצמבר 2021 במסגרת עסקת פריד, נמכרו עיקר נכסי פעילות הייזום של החברה. נכון למועד הדוח, לחברה נכסים בהיקפים זניחים בתחום הפעילות הכוללים מלאי נדל"ן בשווי כולל של 6.7 מיליון דולר קנדי, הלוואות מוכר (VTB) בגין פרויקטים שנמכרו ונכסים לא פיננסיים בשווי של 3.6 מיליון דולר קנדי.

כמו-כן, מחזיקה החברה בקרקע בקנדה בשווי זניח של 3.55 מיליוני דולר קנדי שסווגה כנדל"ן להשקעה בהתאם להוראות תקן חשבונאי IAS40, מאחר וייעודה הסופי טרם נקבע. הקרקע מנוהלת במסגרת תחום פעילות הייזום במנותק מהסיווג החשבונאי.

9.2 תיאור נכסי הנדל"ן היזמיים שבבעלות החברה

**תיאור מצרפי<sup>43</sup>**

9.2.1 תמצית נתונים (באלפי דולר קנדי)<sup>44</sup>:

2020	2021	2022	
37,878	7,454	1,570	הכנסות (מאוחד)
3,058	(223)	537	רווח גולמי (הפסד) (מאוחד)
4,892	30,980	-	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
145,524	<sup>45</sup> 95,430	69,123	סך הנכסים במאזן

9.2.2 נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים בהקמה ליום 31 לדצמבר 2022 (באלפי דולר קנדי) לפי אזורים

Golf Cottages	פרויקט
1	מספר יחידות דיור בפרויקטים בהקמה
6,634	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
-	רווח גולמי כולל צפוי מפרויקטים בהקמה
1	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
-	מספר יחיד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח לגבי פרויקטים בהקמה

9.2.3 נתונים מצרפיים לגבי צבר הכנסות מחוזים חתומים ליום 31 לדצמבר 2022 (באלפי דולר קנדי):

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		שנת 2022
281	250	1	רבעון 1
1,058	1,050	2	רבעון 2
-	-	3	רבעון 3
-	-	4	רבעון 4
10,256	9,598		שנת 2023
-	-		שנת 2024
-	-		2025
-	-		2026 ואילך
11,865	10,898		סה"כ

<sup>43</sup> הנתונים לשנים 2021 ו-2022 אינם כוללים את נכסי הייזום אשר נמכרו במסגרת עסקת פריד (למעט אם צוין במפורש אחרת).

<sup>44</sup> תמצית הנתונים לשנת 2021 בטבלה זו כוללת את נתוני נכסי הייזום אשר נמכרו במסגרת עסקת פריד.

<sup>45</sup> כולל סך של 82,265 אלפי דולר קנדי מנכסים פיננסיים הקשורים להלוואות VTB בגין Port McNicoll ולנכסי הייזום שנמכרו במסגרת עסקת פריד.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 אין פרויקטים מרכזיים בהקמה ואין פרויקטים שטרם הושלמה מכירתם או שהסתיימו ליום האחרון של שנת הדוח.

זכויות בנייה			שטח (מ"ר)	חלק התאגיד (%)	עלויות הקשורות בעבודות הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					מועד רכישה	שם הפרויקט מיקום	
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)			עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.22	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	רווח משווי הוגן שהוון לעלות הקרקע	עלות מקורית			
מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד (#) / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד (#) / ייעוד אחר									
סטטוס הליכי תכנון				1,200,000	100%	3,339	-	97	2,020	1,222	5-2007	קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה Port McNicole
החברה בוחנת אפשרויות.	-	-	לפי תוכנית מתאר	1,312,988		9,350	0	278	6,195	2,877		סה"כ

חלק מהמידע המתואר בטבלאות לעיל הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הינם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 21 לדוח זה.

לפרטים אודות הלוואת המוכר (ה-VTB) אשר הועמדו לרוכשים במסגרת עסקאות לרכישת נכסי ייזום של החברה, ראה חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וכן ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים.

9.3 מימון בתחום ייזום נדל"ן למכירה וקרקעות להשקעה

להלן פרטים אודות התחייבויות של החברה בקשר עם הפרויקטים (באלפי דולר קנדי):

פרויקט	סה"כ יתרה בגין הלוואות ליום 31 בדצמבר 2022	סה"כ יתרות בגין הלוואות למועד דוח זה	סה"כ ריבית שטרם שולמה ליום 31 בדצמבר 2022	סה"כ ריבית שטרם שולמה למועד דוח זה
Golf Cottages	1,727	2,277	-	-

ג. עניינים המשותפים לכלל פעילות החברה

10 רכוש קבוע

עיקר הרכוש המסווג כרכוש קבוע בדוחותיה הכספיים של החברה הינו המלונות ואתרי הנופש שבבעלות החברה והציוד הקיים בהם.

להלן פרטים על הרכוש הקבוע והמקרקעין שבבעלות החברה ליום 31 בדצמבר בשנים 2022, 2021 ו-2020 (באלפי דולר קנדי):

יתרה ליום 31 בדצמבר			פריט	
2020	2021	2022		
265,466	279,852	361,506	מלונות ואתרי נופש (קרקע ומבנים)	ארה"ב
48,558	45,187	36,559	ציוד, ריהוט משרדי ושיפורים במושכר	
105,088	448	249	מלונות ואתרי נופש (קרקע ומבנים)	קנדה
14,872	2,903	3,192	ציוד, ריהוט משרדי ושיפורים במושכר	
433,984	328,390	401,506	סה"כ	

11 נכסים בלתי מוחשיים

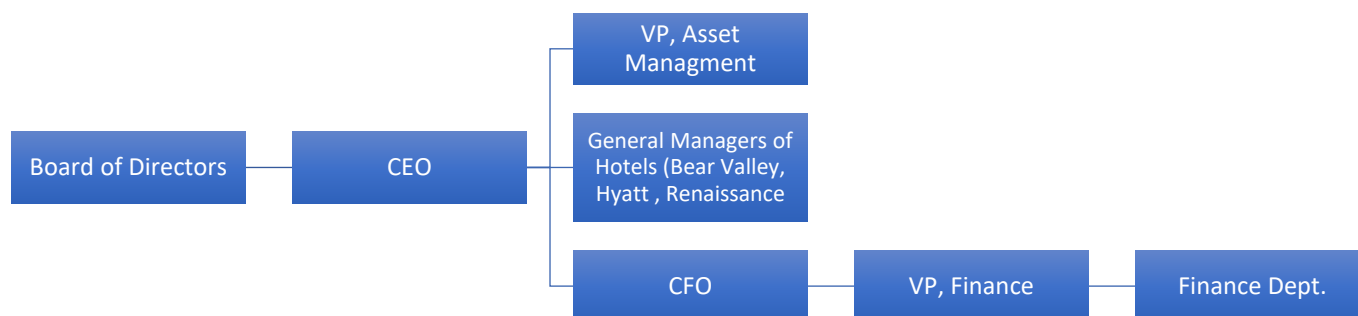
בתי המלון Hyatt Regency Cleveland, Renaissance Cleveland הינם מותגים ידועים בארה"ב, ככלל, ובמדינת אוהיו בפרט. כמו כן, מותג Courtyard הינו אחד המותגים המובילים של רשת Marriott. החברה עושה שימוש במותגים אלה הן על ידי שיווק באמצעות אינטרנט והן באמצעים אחרים. לחברה זיכיונות לשימוש במותגים בארה"ב שניתנו לתקופות שבין 15 ל-30 שנה.

12 הון אנושי

12.1 להלן פירוט אודות התפלגות עובדי החברה:

עובדים <sup>46</sup> ליום 31 בדצמבר 2022	סוג
777	מטה והנהלה
7	מזכירות והנהלת חשבונות
33	יזום ושוקק
118	תחזוקה ואחר
935	סה"כ כולל עובדים זמניים

<sup>46</sup> מספר העובדים כולל את עובדי החברה ועובדי החברות הבנות של החברה: Bear Valley, Renaissance hotel, Hyatt hotel ו-14 מלונות Courtyard.



לפרטים בדבר תגמול והקצאות ניירות ערך לנושאי משרה בחברה, ראה תקנה 21 לפרק ד' בדוח תקופתי זה.

### 13 חומרי גלם וספקים

החברה ומרבית החברות הבנות שלה אינן קבלן רשום ואינן מורשות לבצע עבודות קבלנות. לפיכך החברה מתקשרת, במהלך העסקים הרגיל, בהסכמים עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות בפרויקטים אותם היא יוזמת. החברה נוהגת להתקשר בהסכמים למחיר בניה קבוע, או באמצעות קבלן ראשי המספק אחריות כוללת למחיר (פאושלי) כפי שהוגדר בהסכם עימו, או באמצעות שכירת מנהל פרויקט המתקשר עם קבלני משנה לצורך השלמת כל חלק בפרויקט.

ההתקשרות עם הקבלנים נעשית לביצוע עבודות פיתוח תשתית, בניה וגימור. ההתקשרות עם קבלנים מתבצעת ככלל על בסיס חוזה לביצוע עבודות בניה, באופן שהתשלומים לקבלן בגין ביצוע העבודות נעשים על בסיס אבני דרך בהתאם להתקדמות הבניה בפרויקט. בדרך כלל מעוכב סכום קבוע מכל תשלום, עד לגמר מתן השירותים על ידי הקבלן המבצע ולאחר שחלפו תקופות הערבויות שהקבלן מספק לחברה. כמו כן, החברה מתקשרת, בהיקפים לא מהותיים, עם נותני שירותים ויועצים חיצוניים, כגון: אדריכלים, מהנדסים, שמאים, חברות פרסום, סוכני תיווך, סוכני ביטוח, יועצים משפטיים וכיוצא באלה. החברה והחברות הבנות שלה אינן תלויות בשירותים ספק או נותן שירותים כלשהו.

### 14 הון חוזר<sup>47</sup>

להלן פירוט של הרכב ההון החוזר (גרעון בהון החוזר) של החברה בדוח על המצב הכספי (אלפי דולר קנדי):

סה"כ	התאמות <sup>48</sup>	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
<b>ליום 31 בדצמבר 2022</b>			
44,766	(6,694)	51,460	נכסים שוטפים
55,661	(7,838)	63,499	התחייבויות שוטפות
(10,895)	1,144	(12,039)	גרעון בהון חוזר
<b>ליום 31 בדצמבר 2021</b>			
82,354	(7,034)	89,388	נכסים שוטפים
197,975	(7,347)	199,592	התחייבויות שוטפות
(109,891)	313	(110,204)	גרעון בהון חוזר

<sup>47</sup> ראה סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

<sup>48</sup> נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2022 קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שניים-עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי IFRS). ההבדל נובע בעיקר מכך שבהתייחס לפעילות היוזמת של החברה, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד ארבע שנים. לפיכך, ביחס לפעילות היוזמת של החברה, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת נכסים והתחייבויות שוטפים, בהתאם למחזור התפעולי.

15.1 כללי

ככלל, החברה מממנת את פעילותה בעיקר מהון עצמי ומאשראי בנקאי. אשראי בנקאי ניתן לחברה ולחברות הבנות שלה כנגד בטוחות שהן מעמידות למלווים, הכוללים, בין היתר, את שעבוד נכסי הנדל"ן שבבעלות החברה, המחאה על דרך השעבוד של הזכויות מהנכסים, התחייבויות לשמירה על אמות מידה פיננסיות ועוד.

15.2 הסכמי מימון

לפרטים אודות הסכמי מימון בתחום פעילות ייזום נדל"ן למכירה בקנדה, ראה סעיף 9.3 לעיל. לפרטים אודות הסכמי מימון בתחום ניהול מלונות ואתרי הנופש בארה"ב, ראה סעיפים 7.3.1 ו-7.3.3 עד 7.3.5 לעיל. לפרטים אודות אגרות החוב סדרה (ב') של החברה, ראה סעיף 15 לדוח הדירקטוריון. לפרטים אודות מסגרות אשראי לא מנוצלות, ראו סעיף 4.1 לדוח הדירקטוריון.

15.3 שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

15.3.1 להלן נתונים אודות שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות שהיו בתוקף ליום 31 בדצמבר בשנים 2021, 2022 ו-2020:

שיעור ריבית ממוצעת של הלוואות לזמן קצר	שיעור ריבית ממוצעת של הלוואות לזמן ארוך			בסיס הצמדה			
	2020	2021	2022			2020	2021
4.02%	-	7.98%	4.62%	4.75%	6.88%	דולר קנדי	מקורות בנקאיים
-	-	-	3.46%	3.97%	8.57%	דולר ארה"ב	מקורות לא בנקאיים
-	-	-	4.63%	5.00%	5.00%	דולר קנדי	אגרות חוב (סדרה ב') <sup>49</sup>
-	-	-	4.12%	7.59%	6.84%	דולר ארה"ב	
-	-	-	5.65%	5.65%	5.65%	דולר ארה"ב	

15.3.2 להלן נתונים אודות שיעור הריבית האפקטיבית ליום 31 בדצמבר בשנים 2021, 2022 ו-2020:

הלוואות לזמן קצר			הלוואות לזמן ארוך			בסיס הצמדה	
2020	2021	2022	2020	2021	2022		
4.86%	-	7.98%	4.62%	4.75%	6.88%	דולר קנדי	מקורות בנקאיים
-	-	-	5.12%	4.86%	8.70%	דולר ארה"ב	מקורות לא בנקאיים
-	-	-	4.63%	5.00%	5.00%	דולר קנדי	אגרות חוב (סדרה ב') <sup>49</sup>
-	-	-	6.05%	7.43%	7.78%	דולר ארה"ב	
-	-	-	6.33%	6.33%	6.33%	דולר ארה"ב	

15.4 אמות מידה פיננסיות

15.4.1 החברה התחייבה כלפי חלק ממעמידי האשראי שלה, לעמידה באמות מידה פיננסיות. לפרטים ראה בסעיף 14 לדוח הדירקטוריון.

15.4.2 נכון למועד הדוח, החברה אינה מצויה בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות האמורות שנטלה על עצמה. לפרטים, ראה סעיף 14 לדוח הדירקטוריון.

<sup>49</sup> ריבית נומינלית שנקבעה בהנפקה.

15.4.3 החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה. לפרטים אודות אמות המידה ועמידת החברה באמות מידה כאמור, ראה סעיף 14 לדוח הדירקטוריון.

#### 15.5 אשראי בריבית משתנה

להלן נתונים בדבר אשראי בריבית משתנה שהועמד לחברה על-ידי גורמים מממנים (באלפי דולר קנדי):

שיעור הריבית ליום פרסום דוח זה	שיעור ריבית מזערית במהלך שנת 2021	שיעור ריבית מרבית במהלך שנת 2021	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2021 באלפי דולר קנדי	שיעור ריבית מזערית במהלך שנת 2022	שיעור ריבית מרבית במהלך שנת 2022	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2022 באלפי דולר קנדי	ממנגנון השינוי
8.45%	3.94%	4.75%	1,617	4.75%	7.98%	1,727	פריים קנדי -1.75%+ 2.30%
8.32%	-	-	-	3.57%	7.87%	21,438	BSBY (30) + (יום) 3.50%
-7.06% 7.31%	2.61%	3.55%	46,744	2.55%	6.81%	27,622	SOFR (30) + (יום) -2.50% 2.75%
8.79%	3.64%	8.70%	122,866	3.58%	8.79%	133,704	SOFR (30) <sup>50</sup> - + (יום) 5.54%3.25%
10.0%	-	-	-	8.50%	9.75%	6,746	WSJP (30) + (יום) 2.25%

15.6 החברה בוחנת אפשרות למימון מחדש של אגרות החוב (סדרה ב') שלה.

#### 16 מיסוי

לפרטים אודות משטר המס הרלוונטי לחברה – ראה ביאורים 11 ו-25 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

#### 17 מגבלות והוראות פיקוח כלליות על פעילות החברה

להלן פירוט תמציתי של מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לחלק מהותי בפעילות החברה והמשפיעים עליה באופן מהותי:

17.1 כאמור, החברה מאוגדת תחת דיני אונטריו, קנדה. בהתאם לסעיף 39א' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הוראות חוק החברות והתקנות מכוח חוק ניירות הערך המפורטות בתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך חלות בשינויים המחויבים, על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל הרושמת והמציעה את מניותיה לציבור בישראל. אולם, רשות ניירות ערך רשאית לפטור חברה מהוראות ותקנות החקיקה האמורות, כולן או חלק מהן, אם נוכחה כי הדין החל על החברה מבטיח את האינטרסים של ציבור המשקיעים בישראל. החברה ביקשה מרשות ניירות ערך פטור מתחולת חלק מההוראות בהתאם לסעיף 39א' לחוק ניירות ערך, כדלקמן: סעיפים 64, 65, 245(ב), 333(א), 333(ב), 333(ג), 339 ו-340 לחוק החברות. בקשת הפטור האמורה כפופה להתחייבויות שניתנו על ידי בעל השליטה בחברה, נושאי המשרה בחברה והחברה. החברה כללה בתקנון שלה את ההוראות כאמור, למעט הוראות הסעיפים לגביהם התקבל פטור.

אם וככל שבעתיד יתברר לחברה או שיתעוררו סתירות בין הדין הישראלי והדין באונטריו החל על החברה, החברה תפנה לרשות ניירות ערך בבקשה לפטור אותה מהוראות ותקנות בהתאם לסעיף 39א' כאמור.

<sup>50</sup> ראה ביאור 15(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בנוגע למכשיר גידור.

לאור האמור, נושאי המשרה של החברה, בעלי השליטה בחברה, הדירקטורים והחברה התחייבו לפעול (להימנע מלפעול) באופן שיאפשר את קיום הוראות סעיף 39א' לחוק ניירות ערך וכן שלא להעלות טענות נגד תקפותו או אופן יישומו של סעיף 39א' כאמור<sup>51</sup>. כמו כן, נושאי המשרה של החברה, בעלי השליטה בחברה והחברה התחייבו שלא להעלות טענות כנגד סמכותו המקומית של בית המשפט בישראל בקשר עם הליכים שיוגשו על-ידי מחזיקי ניירות הערך של החברה.

17.2 השלמת עסקאות בתחום הנדל"ן בקנדה כפופות להוראות מיסוי נרחבות. להלן פירוט הוראות המס החלות על החברה בביצוע עסקאות נדל"ן:

[א] מס רכישה – חל על הרוכש, ועומד על שיעור של בין 0.5% ל-2.5% ביחס לנכסים מסחריים. מס זה חל בעסקאות של העברת בעלות, וכן העברת זכויות חכירה לתקופה העולה על 50 שנה (כולל אופציות);

[ב] היטל רכישה – החל משנת 2008 מטילה עיריית טורונטו היטל רכישה בשיעור השווה למס הרכישה.

[ג] מס ערך מוסף – עסקאות נדל"ן באונטריו, פרט לעסקאות למגורים יד שנייה, חייבות בתשלום מע"מ (HST), על ידי הרוכש, בשיעור של 13%. בעסקאות למגורים לרוכשים יחידים קיים מספר הקלות בהתאם לסוג שימוש צפוי ומחיר רכישה.

[ד] מס שבח – כאשר המוכר הינו חברה, מס השבח משולם במסגרת רווחי ההון, או ההכנסה של החברה;

[ה] מס חברות – שיעור מס החברות שחל על החברה בקנדה, הכולל מס פדראלי ומס מחוז (אונטריו), עומד על 26.5%;

[ו] מס רווח הון – מס בשיעור השווה למחצית שיעור מס חברות.

[ז] מס חברות (ארה"ב) – שיעור מס החברות שחל על הכנסות החברה באוהיו, כולל מס פדראלי בשיעור של 21% ומס פעילות מסחרית בשיעור של 0.26% על כל ההכנסות שמעל מיליון דולר ארה"ב. שיעור מס החברות שחל על הכנסות החברה בקליפורניה, כולל מס פדראלי בשיעור של 21% ומיסי מדינה של 8.84%.

לפרטים אודות מגבלות והוראות פיקוח כלליות על פעילות החברה בתחום המלונאות, ראה סעיף 7.1.2. לפרטים אודות מגבלות והוראות פיקוח החלים בתחום הייזום, ראה סעיף 9.3.3 לדוח השנתי של החברה לשנת 2020 אשר פורסם ביום 14 במרס 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-032943).

## 18 הסכמים מהותיים

18.1 ביום 6 בדצמבר 2021 השלימה החברה עסקה עם פריד, במסגרתה נמכרו נכסי עסקת פריד (כהגדרתם בסעיף 1.5 לעיל), לשותפות Resort Communities LP ("השותפות") אשר הוקמה כחלק מהעסקה ואשר הועברו אליה גם הזכויות באתר הנופש Muskoka Bay<sup>52</sup>. החברה הנה בעלת 26% מהשותפות (כ-3% הנם בבעלות צד שלישי אשר החזיק עובר לעסקה 40% מ-Blue Mountain ("הצד השלישי")). במחיר מכירה של 210 מיליון דולר קנדי. לפרטים נוספים, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים וסעיף 16 לדוח הדירקטוריון.

18.2 ראה ביאורים 4 ו-19 (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

<sup>51</sup> אם וככל שבעתיד יתברר לחברה ו/או לנושאי המשרה או שיתעוררו סתירות בין הדין הישראלי והדין באונטריו החל על החברה, נושאי המשרה יפעילו את מירב מאמציהם כדי לגרום לחברה לפנות לרשות ניירות ערך בבקשה לפטור אותה מהוראות ותקנות בהתאם לסעיף 39א' כאמור.

<sup>52</sup> Muskoka Bay הינו אתר נופש יוקרתי הפתוח כל עונות השנה, אשר משתרע על שטח של כ-869 אקרים ב-Gravenhurst, אונטריו, במיקום האסטרטגי שבין Horseshoe ו-Deerhurst, כשעתיים נסיעה צפונית לטורונטו, אונטריו. אתר הנופש Muskoka Bay כולל כ-60 חדרי אירוח וכן יילות בבעלות או בניהול של פריד, ואת אחד מעשרת מגרשי הגולף הטובים ביותר בקנדה, לפי דירוג ScoreGolf.

לפרטים אודות הליכים משפטיים ראה ביאור 19(א) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

### האסטרטגיה של החברה

המודל העסקי של החברה מתרכז בארבע אסטרטגיות שונות:

1. זיהוי ורכישה של בתי מלון עם תזרימי מזומנים יציבים, המעניקים שיעור תשואה מותאם סיכון מקובל, עם התמקדות ספציפית בתחומי שירותים מוגבלים ושירותים נבחרים. זכויות פיתוח סמוכות נחשבות כהזדמנות ליצירת ערך בלתי תלוייה.

2. שיפור יעילות במתן שירותי מלונאות ואתרי נופש לטווח קצר ובינוני.

3. ייזום אסטרטגי עם השקעת הון וסיכון נמוכים, לשם שיפור תזרים המזומנים ושווי בסיס הנכסים הקיים, ומכירת נכסי נדל"ן שאינם נכסי ליבה.

4. גיוון ההכנסה ממלונות באמצעות רכישת נכסים קמעוניים ו/או מסחריים נוספים המשלימים את בסיס הנכסים הקיים ומספקים תזרים מזומנים יציב וניתן לחיזוי.

החברה תפעל לבצע רכישות המתאימות לקריטריונים המחמירים להשקעה שלה, המתמקדים במיקום, הערכת שווי ואיכות הנכס.

בעת הערכת הפוטנציאל של הזדמנויות רכישה, החברה מתמקדת ב: (1) שווקים צומחים עם יסודות כלכליים חזקים; (2) שווקים עם מנועי ביקוש מרובים (לרבות אך לא רק, בתי חולים, אוניברסיטאות, משרדים ראשיים רבים, השקעות המגזר הפרטי והציבורי); (3) נכסים עם זיקת מותג חזקה; (4) נכסים המאופיינים בהיסטוריה תפעולית טובה עם הכנסה מיוצבת נאותה, או עם פוטנציאל לשיפור ערך באמצעות מיצוב מחדש או יוזמות אחרות בעלות ערך מוסף; וכן (5) נכסים שניתן לרכוש לפי הערכת שווי אטרקטיבית, רצוי מתחת לעלות ההקמה.

המידע המפורט לעיל הינו מידע צופה פני עתיד. מידע זה משקף את כוונתה הנוכחית של החברה לאירועים עתידיים שהתממשותם או התרחשותם מבוססת על הערכות ושאנם תלויים רק בחברה, על כן קיימת לגבי התממשותם מידה של סיכון וחוסר וודאות. התרחשות או התממשות האירועים בפועל עלולה להיות שונה באופן מהותי מהערכת החברה כאמור לעיל, זאת עקב קיומם של מגוון גורמים אשר אינם תלויים בחברה.

## 21.1 גורמי סיכון

פעילות האירוח של החברה והפרויקטים לייזום נדל"ן, והתוצאות הפיננסיות חשופים לסיכונים שונים ולא יודאות, אשר עלולים לפגוע בסיכויי החברה, בתוצאותיה הכספיות, במצבה הכספי ובתזרים המזומנים שלה. בנוסף לשאר המידע המוצג בדוח שנתי זה ובדיווחיה השוטפים של החברה, יש ליתן תשומת לב מיוחדת לסיכונים המפורטים להלן במסגרת כל החלטת השקעה בניירות הערך של החברה.

על המשקיעים לשקול בזהירות את כל המידע הנמסר בדוח שנתי זה עובר להשקעה בניירות הערך של החברה. קיימים סיכונים מסוימים הטמונים בהשקעה בניירות הערך של החברה ובפעילותה, וכן אלו המפורטים להלן ובדיווחים המוגשים מעת לעת לרשויות הרגולטוריות לניירות ערך בקנדה ובישראל, הזמינים במערכת המגנ"א בכתובת [www.magna.isa.il](http://www.magna.isa.il) ו/או באתר SEDAR בכתובת [www.sedar.com](http://www.sedar.com). על מחזיקי ניירות הערך של החברה, בהווה ובעתיד, לשקול בזהירות גורמי סיכון כאמור.

בהתקיים איזה מהסיכונים המפורטים להלן או סיכונים אחרים, עסקי החברה, סיכוייה, מצבה הכספי, ביצועיה הפיננסיים ותזרים המזומנים שלה עלולים להיות מושפעים לרעה באופן מהותי. במקרה כאמור, תיתכן ירידה במחיר ניירות הערך של החברה והמשקיעים עלולים להפסיד את כל או חלק מהשקעתם בניירות ערך כאמור, ויכולתה העתידית של החברה לבצע חלוקה לבעלי המניות עלולה להיפגע אף היא. לא ניתן להבטיח כי הצעדים הננקטים במסגרת ניהול הסיכונים של החברה ימנעו הפסד עתידי עם התממשות הסיכונים המתוארים להלן וסיכונים בלתי צפויים אחרים.

**סיכונים גלובליים****החברה חשופה לסיכונים הקשורים בתנודתיות מטבעות.**

החברה מציגה את דוחותיה הכספיים בדולר קנדי. על מנת ליצור גידור טבעי, החברה נטלה מימון בדולר אמריקאי ביחס למלון הייאט ריגינסי קליבלנד, מלון רנסנס בקליבלנד, אוהיו, ומלונות מריוט. עם זאת, תנודתיות גבוהה בשער החליפין של הדולר הקנדי אל מול הדולר האמריקאי עלולה להשפיע על הכנסות החברה נטו לאחר מס, המדווחות בדולר קנדי. שינויים במטבע עשויים גם לתרום לשינויים במכירות במלונות ובאתרי הנופש של החברה מצידם של תושבים קנדיים הנוסעים לארצות הברית.

החברה נטלה הלוואות בשוק ההון בישראל, הנקובות בש"ח, עם הצמדה על CAP בסך של 62 מיליוני דולר של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה לדולר ארה"ב. למידע נוסף, ראה סעיף 15 לדוח הדירקטוריון.

**בהתקיים נסיבות מסוימות, כיסוי הביטוח של החברה עלול שלא לכסות את כל ההפסדים האפשריים ויתכן שהחברה לא תוכל לחדש את פוליסות הביטוח שלה בתנאים מיטיבים, או בכלל.**

על אף שהחברה מחזיקה בפוליסות ביטוח רכוש ונפגעים ומקיימת תוכניות בטיחות ומניעת אובדן בכדי להתמודד עם סיכונים מסוימים, פוליסות הביטוח של החברה אינן מכסות את כל סוגי ההפסדים וההתחייבויות, ובמקרים מסוימים, יתכן שלא יספיקו על מנת לכסות את העלות של תביעות העולות על גבולות הפוליסה. ככל שהחברה תהא אחראית לסכומים העולם על גבולות כיסוי הביטוח שלה או לתביעות מעבר להיקף הכיסוי של החברה, עסקי החברה, סיכוייה, מצבה הכספי, תוצאות פעילותה ותזרימי המזומנים שלה עלולים להיפגע באופן מהותי.

בנוסף, יתכן שהחברה לא תוכל לחדש פוליסות ביטוח הקיימות ברשותה כיום בתנאים מיטיבים או בכלל. יכולתה של החברה להשיג כיסוי ביטוחי עתידי בשיעורים מסחריים סבירים עלולה להיפגע מהותית אם החברה או חברות נוספות, בתעשייה או מחוצה לה, יספגו הפסדים מהותיים או יגישו תביעות ביטוח מהותיות.

## **תנודתיות בשערי הריבית עלולות להשפיע על עסקי החברה.**

תנודתיות בשערי ריבית זמינה כתוצאה משינויים בשיעור האינפלציה או גורמים אחרים עלולה להשפיע באופן שלילי על עסקי החברה, תוצאות פעילותה ומצבה הכספי, כאשר הוצאת ריבית מייצגת עלות מהותית בבעלות על נכסי נדל"ן. בנוסף, בסביבה של ריבית עולה, עלות רכישה, מימון, פיתוח ושיפוץ נכסיה של החברה עולה אף היא. לחץ כלפי מעלה על שיעורי ההיוון משפיע באופן שלילי על אפשרויות רכישת נכסים ועלול להשפיע על שווי נכסי החברה ותוצאותיה. עליית ריבית מתמשכת עלולה להביא לעלייה משמעותית בהוצאות המימון של החברה, העלולה להשפיע לרעה על מצבה הכספי של החברה ועל תוצאות פעילותה. לחברה מגוון אסטרטגיות פיננסיות זמינות להגנה מפני שיעורי ריבית עולים ולחצים אינפלציוניים. בפרט, החברה עשויה להתקשר בעסקאות החלף על שערי ריבית, תקרות שיעורי ריבית ואמצעי גידור נוספים - החברה התקשרה באמצעי גידור כאמור ביחס להלוואה הגדולה ביותר שלה בדולר ארה"ב בחודש נובמבר 2022. בעוד שתיק הנכסים של החברה ובסיס עסקי האירוח החזק והיציב שלה מקנה לחברה יכולת גמישות המאפשרת לה לנווט בתנאים כלכליים תנודתיים אלה, אין כל ערובה בנוגע להשפעה של התכווצות הכלכלה או מיתון כלכלי על עסקי החברה, תוצאות פעילותה ומצבה הכספי.

## **סיכונים ענפיים**

**התעשייה בה פועלת החברה רגישה לחולשה במצב הכלכלי הכללי ולסיכונים הכרוכים בכלל תעשיות התיירות, הפנאי והקהילה.**

לתנאים כלכליים חלשים בטריטוריות בהן פועלת החברה, לרבות אבטלה גבוהה, שחיקת אמון הצרכנים וזמינות ועלות חוב עלולה להיות השפעה פוטנציאלית שלילית על תעשיית התיירות והפנאי ועל תוצאות הפעילות של החברה. האטה כלכלית עשויה להשפיע לרעה על הוצאות הצרכנים על נדל"ן לנופש ובמרכזי הנופש של החברה. החברה אינה יכולה לחזות כיצד המגמות הכלכליות יגרמו להרעה או לשיפור בתוצאות הפעילות העתידיות של החברה. החשש הממשי או המורגש מפני חולשת הכלכלה עלול אף להביא לקיטון בהוצאות אורחי החברה. יתכן והחברה לא תוכל להעלות את מחירי המוצרים שהיא מציעה בהתאם לעלויות בהן היא נושאת.

**שינויים בעיתוי תקופות שיא, חגים וסופי שבוע עשויים להשפיע על יכולת ההשוואה של תוצאות הפעילות של החברה.**

בהתאם לעיתוי חופשות בתי הספר, החגים וסופי השבוע בכל שנה יכולים להיות לחברה פחות או יותר עונות שיא, חופשות וסופי שבוע בכל רבעון בהשוואה לרבעון המקביל לו בשנים קודמת. הבדלים אלו עשויים להביא להפרשים מהותיים בתוצאות הרבעוניות של פעילות החברה ולהשפיע על יכולת ההשוואה של תוצאות הפעילות של החברה.

**החברה חשופה לסיכון של תנאי מזג אוויר גרועים ולהשפעת אסונות טבע.**

יכולת החברה למשוך אורחים לאתרי הנופש שלה מושפעת מתנאי מזג אוויר כגון גשם בקיץ, ומכמות ועיתוי ירידת השלגים במהלך עונת הסקי. תנאי מזג אוויר לא נוחים עלולים לפגוע בכמות המבקרים וכן בהכנסות החברה ורווחיה. מזג אוויר חם או קר שאינו אופייני לעונה עלול להשפיע על המומנטום ועל הצלחת עונות השיא באתרי הנופש של החברה. תנאי מזג אוויר לא נוחים עלולים להשפיע לרעה על אתרי הנופש ונכסי הלינה של החברה שכן אורחים נוטים לעזוב או לדחות חופשות אם התנאים שונים מאלו השוררים בדרך כלל באתרי נופש מסוג זה בכל עונה נתונה. לחברה אין כל דרך לחזות את דפוסי מזג האוויר או את ההשפעה שעלולה להיות להם על תוצאות פעילותה ועל הביקורים בנכסי האירוח שלה.

## **שינוי אקלים עשוי להשפיע לרעה על תוצאות הפעילות של החברה.**

קיים קונצנזוס פוליטי ומדעי כי פליטות גזי החממה ממשיכות לשנות את הרכב האטמוספירה העולמית באופן המשפיע, והצפוי להמשיך ולהשפיע, על האקלים הגלובלי. ההשפעות של שינויי האקלים, לרבות כל השפעה של והתחממות כדור הארץ, עלולים להשפיע לרעה באופן מהותי על עסקי החברה, סיכוייה, מצבה הכספי, תוצאות פעילותה ותזרימי המזומנים שלה..

טמפרטורות גבוהות והשפעות שינויי אקלים אחרות עלולות לפגוע בביקורים של גולשי סקי ותיירי קיץ, וכן בהכנסות החברה ורווחיה. בנוסף, עלייה מתמדת בטמפרטורות הגלובליות יכולה לקצר את עונת הסקי. שינויים בכמות השלג והבדלים בדפוסי מזג האוויר עלולים להביא לעלייה בהוצאות ייצור השלג של החברה, לעכב את יכולות ייצור השלג שלה ולהשפיע לרעה על תפיסות הגולשים לגבי עונת הסקי.

### **החברה עומדת בפני תחרות משמעותית.**

תעשיות המלונאות, אתרי הנופש, הלינה וייזום הנדל"ן הינן תעשיות תחרותיות במיוחד. למתחרי החברה עלולה להיות גישה למספר גבוה יותר של משאבים פיננסיים, שיווקיים ואחרים ואף גישה למימון בתנאים אטרקטיביים יותר מאלו של החברה. כתוצאה מכך, מתחרי החברה עלולים להיות מסוגלים להקדיש משאבים נוספים לשיפור ושיווק מוצריהם או לנצל ביתר קלות רכישות או הזדמנויות אחרות.

### **פרוייקטי ייזום נדל"ן טעונים אישורים מוניציפליים ותשתיות מתאימות.**

פרוייקטי ייזום נדל"ן מחייבים שירותים עירוניים נאותים לטיפול בשפכים, אספקת מים לשתיה, זרימת אש וגישה לכבישים. קיימים סיכונים הקשורים ביכולת בלתי מספקת, במיוחד באזורים הכפריים, הגורמים לעיכובים הכרוכים בעלויות גבוהות ושדרוגים יקרים למתקני טיהור שפכים, תחנות שאיבה, בארות מים, מגדלי אחסון מים ושיפורים בצמתי דרכים.

קבלתם בזמן של אישורים מוניציפליים לתיקונים בתוכניות רשמיות, תיקונים בחוקי ייעוד קרקע, תוכניות חלוקת קרקע, הסכמות להפרדת קרקע, אישורים לתוכניות אתרים, שינויים מינוריים בחוקי ייעוד קרקע והיתרי בניה, תלויים לא רק בשירותים עירוניים נאותים אלא גם בתמיכה פוליטית. קיימים סיכונים רבים בצורך להמתין זמן רב להליכי ערעור, הן ביוזמת החברה, בהיעדר אישורים נדרשים, והן ביוזמת תושבים קיימים המתנגדים לעבודות הפיתוח של החברה.

**פעילות החברה, כפופה לחוקים, כללים, תקנות ונהלים נרחבים המנוהלים על ידי רשויות ממשלתיות, פדרליות, מחוזיות, רשויות מדינה, רשויות אזוריות, עירוניות ואחרות.**

פעילות החברה כפופה למגוון חוקים ותקנות פדרליים, מדינתיים, מחוזיים, אזוריים ומקומיים, לרבות אלו הקשורים בפעילות הרמה, פליטות לאוויר, פריקות למים, אחסון, טיפול וסילוק דלק ופסולת, שימוש בקרקע, תיקון אתרים מזוהמים והגנה על הסביבה, משאבי טבע וחיות בר. החברה אף כפופה לחוקים ותקנות בנוגע לבריאות ובטיחות עובדים. פעילות החברה כפופה מעת לעת לבדיקות הרגולטוריות בתחום איכות הסביבה וסוכנויות רגולטוריות נוספות. בעוד שאישורים רגולטוריים מהווים מחסום משמעותי לכניסת שחקנים חדשים לתעשייה בה פועלת החברה, אישורים כאמור עלולים לקחת זמן ולצרוך הון רב ומשאבי כוח אדם. מאמצי החברה לעמוד בדרישות כאמור אינה מבטלת את הסיכון לכך שהיא עלולה להימצא אחראית להפרות של חוקים ותקנות כאמור, מה שעלול לגרור קנסות ועונשים או לחשוף את החברה לתביעות נזקים. החבות בגין קנסות, עונשים, נזקים או עלויות תיקון, או שינויים בהוראות החוק והתקנות, עלולים לפגוע מהותית בעסקי החברה, סיכוייה, מצבה הכספי, תוצאות פעילותה ותזרימי המזומנים שלה.

## **החברה כפופה, במהלך העסקים הרגיל שלה, לחוקים ותקנות סביבתיים**

פעילות החברה כפופה למגוון חוקים ותקנות פדרליים, מדינתיים, מחוזיים, אזוריים ומקומיים, לרבות אלו הקשורים בפעילות הרמה, פליטות לאוויר, פריקות למים, אחסון, טיפול וסילוק דלק ופסולת, שימוש בקרקע, תיקון אתרים מזוהמים והגנה על משאבי טבע כגון ביצות. מתקני החברה חשופים לסיכונים הקשורים בעובש ומזהמים אחרים במבנים מקורים. פעילות החברה אף נתונה, מעת לעת, לבדיקות הרגולטוריים בתחום איכות הסביבה וסוכנויות רגולטוריות נוספות. החברה אף כפופה לדרישות בריאות ובטיחות העובדים. החברה מאמינה כי עיקר פעילותה עומדת בדרישות מהותיות לעניין איכות הסביבה, בריאות ובטיחות. עם זאת, מאמצי החברה לעמוד בדרישות כאמור אינה מבטלת את הסיכון לכך שהיא עלולה להימצא אחראית, לספוג קנסות או להיות כפופה לתביעות נזקים, וכי היקף האחריות, הקנסות, הנזקים או עלויות התיקון עלולות להיות מהותיות, בין היתר, בקשר עם נוכחותם או סילוקם של חומרים מוסדרים בנכסים המצויים או שהיו מצויים בעבר, בבעלות החברה או בתפעולה, או נובעים מנכסים כאמור. וכן בקשר עם השפעות סביבתיות או זיהום סביבתי שהתגלו לאחרונה באיזה מנכסי החברה, או הנובעים מהם, או שינויים בחוקים ובתקנות הסביבתיות או אכיפתם.

## **החברה חשופה להליכים משפטיים במהלך העסקים הרגיל שלה**

החברה חשופה מעת לעת להליכים משפטיים ותביעות שונות, בין אם הוגשו או טרם הוגשו. התגוננות מפני תביעות כאמור, מוצדקות או לא, עלולה לקחת זמן רב ויקר ואף להסיט את תשומת לב ההנהלה ומשאביה. בעוד שהחברה סבורה כי היא מחזיקה בכיסוי ביטוחי מתאים ו/או הפרשות לאירועים ביטוחיים עתידיים בגין כל העניינים הידועים שעלולים לקרות וניתנים להערכה באופן סביר, החברה אינה יכולה להבטיח כי לתוצאות הליכים משפטיים נוכחיים או עתידיים לא תהיה השפעה שלילית מהותית על החברה ועל תוצאות פעילותה.

## **רכישות או רכישות עתידיות של החברה עלולות שלא להצליח**

הערכה, ביצוע ואינטגרציה של רכישות הינם דבר מורכב. החברה אינה יכולה להבטיח כי תוכל להעריך במדויק או לשלב ולנהל בהצלחה אתרי סקי, נכסים ועסקים שרכשה ולהגדיל את רווחיה מפעילות זו. החברה ממשיכה לבצע הערכות של נכסים לרכישה ובכוונתה לאתר באופן פעיל הזדמנויות רכישה, חלקן עשויות להיות מהותיות. כתוצאה מכך, בפני החברה עומדים סיכונים שונים הנובעים מרכישות, בכלל זה: הערכת החברה את הסינרגיה ו/או היתרונות לטווח הארוך של עסק נרכש, חוסר יכולתה של החברה לשלב עסקים נרכשים בפעילותה כמתוכנן, הסחת תשומת לב הנהלת החברה, מינוף פוטנציאלי מוגבר של חובות, התדיינות משפטית הנובעת מפעילות רכישה, ובעיות או התחייבויות בלתי צפויות.

בנוסף, החברה מסתכנת בכך שרכישות חדשות עלולות שלא להתבצע בהתאם לציפיות, וכי ההערכות של עלויות השיפורים בנכסים כאמור עלולות להיות בלתי מדויקות.

## **עסקי החברה רגישים לגידול בעלויות הנסיעות**

רבים מאורחי החברה נוסעים ברכב ומחירי דלק גבוהים יותר עלולים להפוך את הנסיעה ליקרה יותר ולהשפיע על מספר האורחים המבקרים בנכסי החברה. כתוצאה מהאמור, שיעורי התפוסה בבתי המלון של החברה עלולים להיפגע, מה שיפגיע על הכנסות החברה.

## **עסקי החברה רגישים לשינויים בתעשיית הנדל"ן**

ירידה בביקוש לשטחי קמעונאות, ירידה בדמי השכירות, ירידה ביכולת השוכרים לעמוד בהתחייבויות התשלום, עלייה בעלויות מימון ושיפורים באתרי נופש מתחרים, עשויים להשפיע לרעה על פעילות החברה.

## **עלות הקבלנים עלולה להשפיע על פרויקטים עתידיים של החברה**

עלות העסקת קבלנים לצורך הפרויקטים של החברה משפיעה על רווחיותה. החברה יכולה להיות מושפעת גם משינויים בעלות חומרי גלם ועבודה, מחסור בחומרי גלם ועבודה ושבתות של עובדים מאורגנים.

## **סיכונים ייחודיים לחברה**

**מבנה העלויות הקבועות הגבוה של עסקי החברה עשוי להביא לרווחים נמוכים משמעותית ככל שתחול ירידה בביקורים בנכסי האירוח של החברה**

רווחיות החברה תלויה רבות בביקורי אורחים. עם זאת, מבנה העלויות של עסקי החברה כולל רכיבים מהותיים שלא ניתנים לביטול בעת ירידה בביקושים, ובכלל זה עלויות הקשורות בשירותים ציבוריים, טכנולוגיית מידע, ביטוח, עובדים לאורך השנה וציוד. התממשותם של גורמי סיכון נוספים הנדונים בדוח זה עלולה להשפיע לרעה על הביקושים לנכסי החברה ויתכן שהחברה לא תוכל להקטין את העלויות הקבועות באותו קצב של ירידה בהכנסות.

## **עסקי החברה טעונים השקעה הונית רבה ותלויים בזמינות תזרימי מזומנים ומסגרות אשראי**

החברה נדרשת להוצאות קבועות לצורך בנייה, תחזוקה ושיפוץ של נכסיה על מנת להישאר תחרותית, לשמור על הערך והמותג של נכסיה ולעמוד בהוראות הדין והתקנות. החברה אינה יכולה לחזות תמיד היכן תידרש הוצאה בכל שנת כספים, וההוצאות עשויות לגדול בשל גורמים שאינם בשליטת החברה. בנוסף, החברה אינה יכולה להיות בטוחה כי יהיה לה מספיק הון או כי תוכל לגייס הון בדרך של הנפקת הון או חוב או באמצעות שיטות מימון אחרות בתנאים סבירים, אם בכלל, על מנת להוציא לפועל את התוכנית העסקית שלה. מחסור בכספים זמינים עלול לפגוע מהותית בעסקי החברה, בסיכוייה, במצבה הכספי, בתוצאות פעילותה ובתזרימי המזומנים שלה.

יכולת מימון ההוצאות של החברה תהא תלויה ביכולתה לייצר תזרים מזומנים מספק מפעילות ו/או ללוות מצדדים שלישיים. החברה אינה יכולה להבטיח כי פעילותה תוכל לייצר תזרים מזומנים מספק לשם מימון עלויות כאמור, או כי תוכל לקבל מימון מספק בתנאים נאותים, או בכלל. כמו כן, לא ניתן להבטיח כי החברה תוכל לממן בעצמה פרויקטים עתידיים לייזום נדל"ן באמצעות הכספים הזמינים לה, הפקדות של מקדמות מכירה או מימון נדל"ן בידי צדדים שלישיים. חוסר יכולת לייצר תזרימי מזומנים מספקים מפעילות או לקבל מימון מתאים מצדדים שלישיים עלול לגרום לחברה לדחות או לנטוש פרויקטים ו/או תוכניות מסוימים.

יתר על כן, יכולת החברה להתקשר במסגרות אשראי תאגידי מתגלגל בתנאים סבירים עשויה לפגוע ביכולתה להשיג מימון נוסף הנדרש לשם רכישת מלאי יחידות נופש. היכולת להעמיד מימון צרכני לבעלי יחידות נופש עשויה להשפיע על תוצאות הפעילות ועל תזרים המזומנים.

**החברה מסתמכת על טכנולוגיית מידע על מנת להפעיל את עסקיה ולשמר את התחרותיות שלה, וכל אי התאמה להתפתחויות טכנולוגיות או למגמות בתעשייה עלולה לפגוע בעסקי החברה**

החברה תלויה בשימוש בטכנולוגיית מידע ובמערכות מתוחכמות, לרבות טכנולוגיה ומערכות המשמשות להזמנות מרכזיות, נקודות מכירה, רכש, אדמיניסטרציה וטכנולוגיות שהחברה מעמידה לרשות אורחיה. על החברה לשפר ולשדרג ללא הרף את מערכותיה ותשתיותיה על מנת להציע מוצרים, שירותים, תכונות ופונקציונליות משופרים, תוך שמירה על אמינות ושלמות המערכות והתשתיות שלה. הצלחתה העתידית של החברה תלויה ביכולתה להתאים את תשתיותיה על מנת ליתן מענה למגמות ודרישות צרכניות המתפתחות במהירות וכן לשירותים ומוצרים מתחרים.

בנוסף, ייתכן שהחברה לא תוכל לשמר את המערכות הקיימות שלה או להחליף או להציג מערכות או טכנולוגיות חדשות במהירות או ביעילות הכלכלית שהייתה רוצה. עיכובים או קשיים בהטמעת מערכות חדשות או מתקדמות עשוי למנוע מהחברה להשיג את התוצאות הרצויות בזמן הרצוי. כל הפרעה או עיכוב במערכות החברה או הידרדרות בביצועים שלהן עלול לפגוע ביכולת החברה לעבד עסקאות ועלול לפגוע באיכות השירות של החברה. כמו כן, ייתכן שהחברה לא תוכל להקדיש משאבים כספיים לטכנולוגיות ומערכות חדשות בעתיד. אם אחד מאירועים אלה יתרחש הביצועים העסקיים והפיננסיים של החברה עלולים להיפגע.

### **עסקי החברה תלויים באיכות ומוניטין מותגיה, וכל התדרדרות באיכות ובמוניטין של מותגים אלה עלולים לפגוע בעסקיה**

תדמית ציבורית שלילית או אירועים שליליים אחרים עלולים להשפיע על המוניטין של אחד או יותר מאתרי הסקי, אתרים ביעדים אחרים, נכסי המלונאות ועסקים נוספים של החברה, או להשליך באופן כללי יותר על המוניטין של מותגי החברה. ככל שהמוניטין או האיכות הנתפסת של מותגי החברה ירדו, נתח השוק של החברה, מצבה הכספית או תוצאות פעילותה עלולים להיפגע. השימוש המורשה בסימני המסחר של החברה עלול אף להקטין את שווי מותגי החברה ואת קבלתם בשוק, יתרונותיהם התחרותיים או המוניטין שלהם, מה שעלול לפגוע בעסקי החברה.

### **במידה שהחברה לא תשמור על אנשי המפתח שלה, עסקי החברה עלולים להיפגע**

הצלחת עסקי החברה תלויה רבות בהנהגתם של אנשי ניהול מפתח, ובכלל זה נושאי המשרה הבכירים בחברה. אם מי מהם יעזוב את החברה, יהיה קשה להחליפם, ועסקי החברה עלולים להיפגע.

### **החברה חשופה לסיכונים הקשורים בכוח העבודה שלה**

החברה כפופה לחוקים שונים פדרליים, מדינתיים ומחוזיים החלים על נושאים כגון דרישות שכר מינימום, תשלום בגין שעות נוספות ותנאי עבודה נוספים, דרישות לעניין אזרחות, אפליה, חופשות משפחתיות וחופשות מחלה. פעילות החברה בקנדה אף כפופה לחוקים שעשויים לחייב אותה לשלם דמי פיצויים או תשלומים אחרים לעובדים עם סיום העסקתם. הרפורמה בחוקי ההגירה עשויה אף להשפיע על כוח העבודה של החברה, הואיל והיא מגייסת ומעסיקה עובדים זרים כחלק מכוח העבודה העונתי שלה. לחברה כוח עבודה משמעותי בשל פעילותה העצומה, ואם הוצאות כוח האדם של החברה יגדלו, הוצאות התפעול של החברה עשויים לעלות ועסקי החברה, מצבה הכספית ותוצאות פעילותה עלולים להיפגע.

החברה חווה מעת לעת ניסיונות התאגדות מצד עובדים בלתי מאוגדים. בעוד שכיום, רק חלק קטן מעובדי החברה מאוגדים, החברה עשויה לחוות פעילות התאגדות נוספת בעתיד. כמו כן, חקיקה עתידית עשויה להקל על האיגודים להתארגן ולקבל הטבות בעזרת כוח מיקוח קולקטיבי, מה שעלול להגדיל את ההוצאות התפעוליות של החברה ולהשפיע לרעה על עסקיה, סיכוייה, מצבה הכספית, תוצאות פעילותה ותזרימי המזומנים שלה.

### **החברה כפופה לתקנות חשבונאיות ועושה שימוש בהערכות ובפסיקות חשבונאיות מסוימות**

יישום חקיקה, פסיקות, תקנים ופרשנויות, קיימים ועתידיים, של המועצה הבינלאומית לתקינה חשבונאית או של גופים רגולטוריים אחרים, יכול להשפיע על הצגת הדוחות הכספיים של החברה ועל הגילויים הקשורים בהם. דרישות רגולטוריות עתידיות עשויות לשנות באופן משמעותי את נוהלי החשבונאות והגילוי הנוכחיים של החברה. שינויים כאמור בהצגת הדוחות הכספיים של החברה והגילויים הקשורים בהם עלולים לשנות פרשנות או תפיסה של משקיע ביחס למצבה הכספית של החברה ותוצאות פעילותה.

## **יתכן והחברה לא תוכל לבצע ניצול מלא של הפסדי מס מועברים**

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה סבורה כי תוכל לנצל הפסד לא הוני מועבר בסך של כ- 82 מיליוני דולר לצרכי מס הכנסה פדרלי, מחוזי ומדינתי בקנדה ובארצות הברית. ככל שיהיו זמינים, בכוונת החברה לנצל הפסדים תפעוליים נטו מועברים אלו על מנת לקזז הכנסה עתידית חייבת במס הקשורה בפעילותה. אין כל הבטחה כי החברה תייצר הכנסה חייבת במס מספקת בתקופה המועברת בכדי לנצל את יתרת הפסדים המועברים טרם פקיעתם.

## **מחיר המניה של החברה עשוי להיות תנודתי**

מחיר השוק של מניית החברה תנודתי ביותר בתגובה לגורמים כגון שינויים רבעוניים בתוצאות התפעוליות של החברה, שאינם בשליטת החברה. החברה רשומה למסחר בבורסה לניירות ערך וכפופה לשוקי ההון בישראל. אירועים שאינם בשליטת החברה אשר יחולו בישראל עלולים להשפיע לרעה על מחיר המניה.

## **שוק מסחר פעיל למניות הרגילות של החברה עלול שלא להתקיים**

על אף שהמניות של החברה רשומות למסחר בבורסה, עלול שלא להתקיים לגביהן שוק מסחר פעיל כך שנוזלות המניות, יכולת המשקיעים למכור את המניות שברשותם כאשר ירצו לעשות כן, והמחירים שיוכלו לקבל תמורתן, יושפעו לרעה.

## **החברה אינה יכולה להבטיח כי תשלם דיבידנדים**

כל הכרזה ותשלום של דיבידנדים עתידיים למחזיקים במניות החברה יתבצעו לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון בהתאם להוראות כל דין ולאחר שיביא בחשבון גורמים שונים, לרבות מצבה הכספי, תוצאות פעילותה, צרכי המזומנים הנוכחיים והצפויים של החברה, ההשפעה על שיעור המס האפקטיבי שלה, חבוינותיה, הדרישות החוקיות וגורמים נוספים אשר לדעת הדירקטוריון הינם רלבנטיים. הסכמי המימון של החברה מגבילים את יכולתה לשלם דיבידנדים.

הואיל והחברה הינה חברת החזקות, יכולתה לשלם דיבידנדים במזומן על מניותיה תלויה בקבלת דיבידנדים או חלוקות אחרות מחברות הבת של החברה. עד שהחברה תשלם דיבידנדים, משקיעי החברה נדרשים להסתמך על מכירת המניות הרגילות שבידיהם לאחר עליית מחירים, שיתכן ולא תתרחש לעולם, כדרך היחידה לממש רווחים עתידיים על השקעתם.

## **חובות החברה עלולים להשפיע לרעה על חוזקה הפיננסי ולמנוע מהחברה למלא את התחייבויותיה**

לרמת החוב של החברה עלולות להיות השלכות חשובות. לדוגמא, היא עלולה להקשות על החברה לעמוד בהתחייבויותיה, להגביר את רגישותה לתנאי כלכלה ותעשייה כלליים קשים יותר; לדרוש מהחברה להקדיש חלק מהותי מתזרים המזומנים שלה מפעילות לצורך פירעון חובותיה ובכך להקטין את זמינות תזרים המזומנים שלה לשם מימון הון חוזר, הוצאות הון, פיתוח נדל"ן, מאמצי שיווק ומטרות כלליות אחרות של החברה; להגביל את גמישותה בתכנון או במענה לשינויים בעסקיה ובתעשייה בה היא פועלת; למקם את החברה בנחיתות תחרותית בהשוואה למתחרים בעלי חוב קטן יותר; ולהגביל את יכולת החברה ללוות כספים נוספים.

## **החברה כפופה לעניינים משפטיים ורגולטוריים מסוימים בישראל לחוק ולרגולציה בישראל העלולים להשפיע עליה**

החברה כפופה לתקנות ודרישות מכוח חוק ניירות ערך וחוק החברות הישראליים. יתכן כי החברה תהא כפופה לשינויים בחוק הישראלי ובדרישות הרגולטוריות, וכן לדרישות אפשריות שיטילו רגולטורים ורשויות הבורסה לניירות ערך בישראל.

## החברה כפופה לשמירה על תנאים פיננסיים מסוימים

שטרי הנאמנות אשר חלים על אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור מחייבים את החברה לקיים תנאים פיננסיים מסוימים שעלולים להגביל את יכולתה של החברה ליטול על עצמה התחייבויות נוספות או לגייס הון נוסף. מגבלות אלה עשויות להגביל את יכולתה של החברה לנצל הזדמנויות עסקיות, ככל שיתעוררו, וחשוב מכך, יכולתה של החברה לקיים את התניות הפיננסיות עשויה להיות מושפעת משינויים בתנאים כלכליים או עסקיים או מאירועים אחרים שאינם בשליטתה. הפרת תניות אלה על ידי החברה והפרה מקבילה על פי שטרי הנאמנות בנסיבות מסוימות, עלולה לגרום להעמדת הסכום המצטבר של הקרן והריבית על אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון על ידי החברה או למימוש בטחונות. יכולתה של החברה לבצע תשלומי פירעון מוקדם תהיה תלויה במקורות המזומנים שלה באותה עת, ביכולתה לייצר הכנסה מספקת ובגישה שתהיה לה למקורות כספיים חלופיים. בהתאם לכך, לאי יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויות הכספיות עלולה להיות השפעה שלילית מהותית על מצבה הכספי של החברה.

**הנפקות נוספות של ניירות ערך על ידי החברה עלולות לדלל את מחזיקי ניירות הערך הקיימים, להקטין את חלק או כל האמצעים הפיננסיים של החברה על בסיס מניה, להקטין את מחיר המסחר של המניות הרגילות או ניירות הערך האחרים של החברה, או לפגוע ביכולתה של החברה לגייס הון בעתיד**

החברה רשאית להנפיק ניירות ערך נוספים בעתיד בקשר עם רכישות, עסקאות אסטרטגיות, מימון או מטרות אחרות. ככל שיונפקו ניירות ערך נוספים, המחזיקים הנוכחיים של ניירות הערך של החברה עלולים להיות מדוללים ועלולה לחול ירידה בחלק או בכל האמצעים הפיננסיים של החברה על בסיס מניה. בנוסף, ניירות הערך של החברה שהונפקו בקשר עם עסקה יכולים לא להיות כפופים למגבלות מכירה חוזרת, וככאלו, מחיר המניה של ניירות הערך של החברה עלול לרדת אם מחזיקים גדולים של ניירות הערך של החברה או מקבלי ניירות הערך של החברה במסגרת רכישה, ימכרו את כל או חלק מהותי מניירות הערך כאמור, או שהשוק יראה בהם כמי שמתעתדים למכור ניירות ערך כאמור. כמו כן, הנפקות כאמור של ניירות ערך יכולות לפגוע ביכולתה של החברה לגייס הון בדרך של מכירת ניירות ערך הוניים נוספים בעתיד.

**עסקי החברה כפופים לממשל תאגידי ותקנות לעניין גילוי לציבור אשר הגדילו הן את עלויות הציות של החברה והן את הסיכון לאי ציות, מה שעלול להשפיע לרעה על מחיר ניירות הערך של החברה**

החברה כפופה לכללים ותקנות משתנים שנחקקו על ידי מספר ארגונים ממשלתיים והסדרה עצמית בישראל ובקנדה, ובכלל זה הבורסה ומנהלי ניירות ערך קנדיים. חוקים ותקנות אלה ממשיכים להתפתח הן מבחינת היקפם והן מבחינת מורכבותם, ומקשים על הציות והופכים אותו לאי וודאי. יתרה מזאת, מאמצי החברה לציית לחוקים ותקנות כאמור, ובכללים ותקנות חדשים נוספים, גרמו, וצפויים להמשיך לגרום, לגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ולהסטת הזמן ותשומת הלב של הנהלה מפעילות מניבת הכנסות לפעילות ציות.

להלן מידת השפעת גורמי הסיכון על החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
<b>סיכונים גלובליים</b>			
	X		החברה חשופה לסיכונים הקשורים בתנודתיות מטבעות
		X	ההתקיים נסיבות מסוימות, הכיסוי הביטוחי של החברה עלול שלא לכסות את כל ההפסדים האפשריים ויתכן שהחברה לא תוכל לחדש את פוליסות הביטוח שלה בתנאים מיטיבים, או בכלל תנודתיות בשערי הריבית עלולות להשפיע על עסקי החברה
	X		
<b>סיכונים ענפיים</b>			
X			התעשייה בה פועלת החברה רגישה לחולשה במצב הכלכלי הכללי ולסיכונים הכרוכים בכלל תעשיות התיירות, הפנאי והקהילה
		X	שינויים בעיתוי תקופות שיא, חגים וסופי שבוע עשויים להשפיע על יכולת ההשוואה של תוצאות הפעילות של החברה
		X	החברה חשופה לסיכון של תנאי מזג אוויר גרועים ולהשפעת אסונות טבע
	X		שינוי אקלים עשוי להשפיע לרעה על תוצאות הפעילות של החברה
	X		החברה עומדת בפני תחרות משמעותית

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
	X		פרויקט הנדל"ן היזמי של החברה מסתמכים על אישורים מוניציפליים ותשתיות מתאימות
	X		פעילות החברה, כמו גם פעילות הייזום שלה, כפופות לחוקים, כללים, תקנות ונהלים נרחבים המנוהלים על ידי מגוון רשויות פדרליות, מחוזיות, רשויות מדינה, רשויות אזוריות, עירוניות ואחרות
	X		החברה כפופה, במהלך העסקים הרגיל שלה, לחוקים ותקנות סביבתיים
	X		החברה חשופה להליכים משפטיים במהלך העסקים הרגיל שלה
	X		רכישות או רכישות עתידיות של החברה עלולות שלא להצלח
		X	עסקי החברה רגישים לגידול בעלויות הנסיעות
	X		עסקי החברה רגישים לשינויים בתעשיית הנדל"ן
		X	עלות הקבלנים עלולה להשפיע על פרויקטים עתידיים של החברה
<b>סיכונים ייחודיים לחברה</b>			
	X		מבנה העלויות הקבועות הגבוה של עסקי החברה תלוי עשוי להביא למרווחים נמוכים משמעותית ככל שתחול ירידה בביקורים בבתי המלון ובאתרי הנופש של החברה
	X		עסקי החברה טעונים השקעה הונית רבה ותלויים בזמינות תזרימי מזומנים ומסגרות אשראי
		X	עסקי החברה תלויים באיכות ומוניטין מותגיה, וכל התדרדרות באיכות ובמוניטין של מותגים אלה עלולים לפגוע בעסקיה
	X		במידה שהחברה לא תצליח לשמר את אנשי המפתח שלה, עסקי החברה עלולים להיפגע
	X		החברה חשופה לסיכונים הקשורים בכח העבודה שלה
	X		החברה כפופה לתקנות חשבונאיות ועושה שימוש בהערכות ובפסיקות חשבונאיות מסוימות שעשויות להיות שונות מהותית מהתוצאות בפועל
		X	יתכן והחברה לא תוכל לבצע ניצול מלא של הפסדי מס מועברים
		X	החברה מסתמכת על טכנולוגיית מידע על מנת להפעיל את עסקיה ולשמר את התחרותיות שלה, וכל אי התאמה להתפתחויות טכנולוגיות או למגמות בתעשייה עלולה לפגוע בעסקי החברה
	X		מחיר המניה של החברה עשוי להיות תנודתי
	X		שוק מסחר פעיל למניות הרגילות של החברה עלול שלא להתקיים
		X	החברה אינה יכול להבטיח כי תשלם דיבידנדים
	X		התחייבויותיה הפיננסיות של החברה עלולות להשפיע לרעה על חוזקה הפיננסי
	X		החברה כפופה לחוק ולרגולציה בישראל העלולים להשפיע עליה
	X		החברה כפופה לשמירה על תנאים פיננסיים מסוימים
	X		הנפקות נוספות של ניירות ערך על ידי החברה עלולות לדלל את מחזיקי ניירות הערך הקיימים, להקטין את חלק או כל האמצעים הפיננסיים של החברה למניה, להקטין את מחיר המסחר של המניות הרגילות או ניירות הערך האחרים של החברה, או לפגוע ביכולתה של החברה לגייס הון בעתיד
	X		עסקי החברה כפופים לממשל תאגידי ותקנות לעניין גילוי לציבור אשר הגדילו הן את עלויות הציות של החברה והן את הסיכון לאי ציות, מה שעלול להשפיע לרעה על מחיר ניירות הערך של החברה.

#### ד. פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") דירקטוריון סקיילין אינווסטמנטס אינק. (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של שניים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "תקופת הדוח") ובו הסברים לגבי האירועים והשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם על נתוני הדוחות הכספיים ועל הנתונים בתיאור עסקי התאגיד הינה מהותית.

למעט אם צוין מפורשות אחרת, כל הנתונים המפורטים בדוח זה הם באלפי דולר קנדי ומתייחסים לנתוני החברה במאוחד.

#### כללי

לחברה שלושה תחומי פעילות: (1) מלונות ואתרי נופש בארצות הברית; (2) מלונות ואתרי נופש בקנדה; ו-(3) ייזום. לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של החברה, ראה סעיפים 7-9 לחלק א' לדוח - פרק תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה.

נכון למועד הדוח, אין לחברה נכסי מלונאות או אתרי נופש בקנדה (בבעלות ישירה)<sup>53</sup> ובבעלותה נכסים בהיקף זניח בתחום ייזום הנדל"ן (ראה בסעיף 9 לחלק א' לדוח - פרק תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה).

האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה הינם קנדה וארצות הברית.

#### נכסי החברה

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, בבעלות החברה 17 נכסים מניבים עם 2,856 חדרים ו-7,919 מ"ר של שטחי מסחר.

הנכס	מיקום	מספר חדרים	שטחי מסחר במ"ר
Courtyard Marriott	Birmingham Hoover, AL	153	-
Courtyard Marriott	Huntsville, AL	149	-
Courtyard Marriott	Little Rock, AR	149	-
Courtyard Marriott	Tucson, AZ	149	-
Courtyard Marriott	Fort Myers, FL	149	-
Courtyard Marriott	Arlington Heights, IL	147	-
Courtyard Marriott	Deerfield, IL	131	-
Courtyard Marriott	Rockford, IL	147	-
Courtyard Marriott	Lexington, KY	146	-
Courtyard Marriott	Miamisburg, OH	146	-
Courtyard Marriott	Holland, OH	149	-
Courtyard Marriott	Oklahoma City, OK	149	-
Courtyard Marriott	Battlefield (Manassas), VA	149	-
Courtyard Marriott	Ithaca, NY	107	-
<b>סה"כ מלונות שירותים נבחרים (Select Service Hotels)</b>			
Hyatt Hotel	Cleveland, Ohio	293	5,054
Renaissance Hotel	Cleveland, Ohio	491	2,865
<b>סה"כ מלונות שירותים מלאים (Full-Service Hotels)</b>			
Bear Valley Ski Resort		52	-
<b>סה"כ אתרי נופש</b>			
<b>סה"כ</b>			
		<b>2,856</b>	<b>7,919</b>

בנוסף לאמור לעיל, בבעלות החברה נכסים בהיקף זניח בתחום ייזום הנדל"ן.

<sup>53</sup> כאמור בסעיף 1.5 לפרק א' לדוח - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה, ביום 6 בדצמבר 2021 הושלמה עסקת פריד למכירת מלוא (100%) זכויות החברה באתרי הנופש בקנדה ובקרקעות לפיתוח הסמוכות לאתרי הנופש. נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה 29% בשותפות (ביחד עם הצד השלישי כהגדרתו בסעיף 18.1 לפרק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה) באמצעותה רכשה פריד את הנכסים האמורים (ואשר אליה הועברו גם זכויות פריד באתר הנופש Muskoka Bay). לפרטים נוספים, ראה סעיף 18.1 לחלק א' - פרק תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה.

להלן פרויקטי הייזום שהסתיימו ואשר במהלך שנת 2022 נמכרו בהם יחידות קונדו או גושי קרקע (לוטים) אחרונים, לפי העניין:

פרויקט קונדומיניום	מיקום	יחידות קונדו	יחידות שנמכרו	יחידות מאוכלסות	הכנסה שהוכרה ב-2022 באלפי דולר קנדי <sup>54</sup>
Swan Island	Port McNicoll	5	5	5	1,300
Copeland House	Horseshoe Boulevard, Ontario	1	1	1	13

הטבלה שלהלן מסכמת את תזרימי המזומנים הצפויים, נטו, של החברה מהלוואות VTB:

סה"כ	2025 והלאה	2024	2023	הלוואות VTB <sup>55</sup>
30,168	25,368	2,400	2,400	Port McNicoll
804	740	34	31	Vetta Spa
<b>30,972</b>	<b>26,108</b>	<b>2,434</b>	<b>2,431</b>	<b>סה"כ ייזום</b>
<b>68,811</b>	<b>51,642</b>	<b>15,685</b>	<b>1,483</b>	<b>הלוואות VTB בעסקת פריד</b>
<b>99,783</b>	<b>77,750</b>	<b>18,119</b>	<b>3,914</b>	<b>סה"כ סכומי VTB שיוזמו</b>

החברה מעסיקה, במישרין ובעקיפין, 935 חברי צוות המתפעלים את נכסי הנדל"ן של החברה ועובדים הממלאים תפקידי מטה.

להלן נתונים השוואתיים על מגזרי הפעילות של החברה לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, 2021 ו-2022.

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
<b>באלפי דולר קנדי</b>			<b>מידע כולל על תיק הנכסים</b>
3,282	2,749	2,856	מספר חדרים
18	16	17	מספר נכסי מלונאות
30.2%	48.0%	57.4%	שיעור תפוסה
143.89	154.75	181.37	מחיר יומי ממוצע לחדר (ADR)
43.47	74.46	104.15	הכנסות לחדר פנוי
			<b>מגזר האירוח</b>
91,484	129,293	132,130	הכנסות
11,359	33,081	27,535	הכנסות תפעוליות נטו <sup>55</sup>
			<b>מגזר הייזום</b>
37,878	7,453	1,570	הכנסות
3,058	(224)	537	הכנסות תפעוליות נטו <sup>56</sup>
			<b>במאחד</b>
3,392	22,184	25,904	NOI ממגזר הנכסים הזהים <sup>57</sup>
7,884	24,501	19,727	EBITDA מתואם <sup>58</sup>
			<b>כספים מפעולות (FFO)</b>
(3,761)	12,312	9,285	כספים מפעולות (FFO) <sup>59</sup>
(0.23)	0.74	0.56	FFO למניה
			<b>היוון ומינוף</b>
40%	51%	52%	יחס הון לסך הנכסים

<sup>54</sup> הרווח מוכר במועד אכלוס היחידה אך התשלום נגבה במועד הסגירה הפיננסית.

<sup>55</sup> חלק מהתמורה עשוי להתקבל מוקדם יותר בהתבסס על השלמת הבניה. תזרימי מזומנים נטו מייצגים תזרימי מזומנים נטו בניכוי עלויות השלמת הבניה ופירעון חובות.

<sup>56</sup> הכנסות תפעוליות נטו לשנים 2021 ו-2020 כללו מענקים ממשלתיים בסך של 13,047 אלפי דולר קנדי ו-12,830 אלפי דולר קנדי, בהתאמה. בנטרול מענקים אלה, הכנסות תפעוליות נטו לשנים 2021 ו-2020 היו עומדות על סך של 19,810 אלפי דולר קנדי ו-1,587 אלפי דולר קנדי, בהתאמה.

<sup>57</sup> NOI ממגזר הנכסים הזהים לשנים 2021 ו-2020 כלל מענקים ממשלתיים בסך של 7,485 אלפי דולר קנדי ו-7,730 אלפי דולר קנדי, בהתאמה. בנטרול מענקים אלה, NOI ממגזר הנכסים הזהים שנים 2021 ו-2020 היה עומד על סך של 14,699 אלפי דולר קנדי ו-14,699 אלפי דולר קנדי, בהתאמה.

<sup>58</sup> EBITDA מתואם לשנים 2021 ו-2020 כלל מענקים ממשלתיים בסך של 13,881 אלפי דולר קנדי ו-13,591 אלפי דולר קנדי, בהתאמה. בנטרול EBITDA מתואם אלה, NOI לשנים 2021 ו-2020 היה עומד על סך של 10,621 אלפי דולר קנדי ו-5,707 אלפי דולר קנדי, בהתאמה.

<sup>59</sup> FFO לשנים 2021 ו-2020 כלל מענקים ממשלתיים בסך של 14,195 אלפי דולר קנדי ו-13,666 אלפי דולר קנדי, בהתאמה. בנטרול מענקים אלה, FFO לשנים 2021 ו-2020 היה עומד על סך של 1,883 אלפי דולר קנדי ו-17,427 אלפי דולר קנדי, בהתאמה. FFO מוצג לעיל בהתאם להנחיות FFO.Real Property Association of Canada guidance לפי הנחיות תקנות ני"ע הוא 8,261 אלפי דולר קנדי בשנת 2022 (8,800 אלפי דולר קנדי בשנת 2021).

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	מידע כולל על תיק הנכסים
באלפי דולר קנדי			
22,436	61,489	19,503	מזומנים לא מוגבלים
53%	35%	47%	יחס חוב נטו ל- CAP נטו
53%	51%	41%	יחס הלוואות לשווי (מגזר האירוח בלבד)
4.22%	4.41%	7.96%	חוב ממוצע משוקלל מול שיעור הריבית
1.98	1.15	3.88	ממוצע משוקלל של הזמן לפירעון חוב

החברה הנה מנפיק מדווח בהתאם לדיני ניירות הערך באונטריו, קנדה ולפיכך דוח ההנהלה והדירקטוריון של החברה (MD&A) בהתאם להוראות הדין באונטריו, קנדה מדווח גם בישראל בנפרד לשם הנוחות. החברה מפרסמת את דוחותיה הכספיים גם בפורטל SEDAR בקנדה. ניתן לצפות בחבילת הדיווח של החברה באתר: [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

החברה בוחנת באופן שוטף הזדמנויות עסקיות בתחומי פעילותה ומנהלת מו"מ שונים בתחומי פעילותה, לפי צרכיה, לרבות בכל הנוגע להרחבת או מכירת פורטפוליו הנכסים של החברה. במסגרת המו"מ לרכישת ו/או מכירת נכסים מקובל לחתום על הצהרת כוונות (LOI) אשר כוללת, 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.

נכון למועד הדוח, החברה בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה ואת האסטרטגיות שלה, אך טרם קיבלה החלטה על שינויים כלשהם. ככל שיידרש, החברה תפרסם הודעה כנדרש בדין.

#### **אירועים מהותיים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 ולאחר מועד המאזן:**

לפרטים אודות אירועים מהותיים לרבעונים קודמים בשנת הדוח ראה דוח רבעון ראשון ליום 31 במרס 2022, דוח רבעון שני ליום 30 ביוני 2022 ודוח רבעון שלישי ליום 30 בספטמבר 2022 (אסמכתאות מספר: 2022-01-047343, 2022-01-135814 ו-2022-01-102298, בהתאמה), המובאים כאן על דרך ההפניה.

להלן פירוט אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר פרסום דוח הרבעון השלישי לשנת 2022 ואירועים מהותיים למועד המאזן ולאחריו:

- ביום 12 בנובמבר 2022 חדל מר ניל ג. לבט לכהן כדירקטור בחברה;
- ביום 26 בדצמבר 2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, את תיקון תקנון ההתאגדות של החברה בעקבות תיקון הדין באונטריו (לפרטים ראה דוח זימון האסיפה מיום 8 בדצמבר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-148783);
- ביום 26 בדצמבר 2022 חדלה הגב' לנה שרמן לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה;
- ביום 29 בדצמבר 2022 הותירה מדרוג על כנו דירוג Baa1.il לאגרות חוב סדרה ב' של החברה באופק דירוג יציב (ראה דיווח מידי מיום 30 בדצמבר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-124896);
- ביום 31 בדצמבר 2022 פקעה האופציה שניתנה לפריד לרכישת 29% מאחזקות השותפות. לפרטים ראה דיווח מידי מיום 30 בדצמבר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-124893);
- ביום 8 בפברואר 2023, באישור הדירקטוריון, החברה תרמה את ספינת הנוסעים Keewatin לארגון צדקה מקומי במסגרת תוכנית תרומות מיוחדת של הממשל הפדרלי הקנדי. התרומה תקנה לחברה קבלה בגין תרומה בסכום שטרם נקבע ע"י רשות הממשל הקנדית, ותספק לחברה הטבת מס נדחית. ערך Keewatin מוצג בספרי החברה (רכוש קבוע כ -

2.2 מיליון דולר קנדי; חייבים אחרים כ - 1.7 מיליון דולר קנדי). כחלק מהתרומה, החברה עשויה לתרום סכום מזומן בסך של עד 1 מיליון דולר קנדי ביום 31 בדצמבר 2023 ככל ותידרש בהתאם לתנאי העסקה (אם לא יימצא תורם אחר).

• ביום 14 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר משה שחף לדירקטור חיצוני בחברה.

• ביום 19 במרס 2023 וביום 24 במרס 2023 דיווחה החברה ביחס להלוואה שנטלה חברה בת של החברה במרס 2017 בסך של 17 מיליון דולר ארה"ב בקשר עם מלון Hyatt Regency Court, כי חתמה על מכתב מחייב מול המלווה, לפיו המלווה ידחה את תאריך הפירעון ליום 13 ביוני 2023, בכפוף לתשלום עמלה אשר בוצע. הריבית בתקופת ההארכה תהיה BSBY בתוספת 4.5%, ללא שינוי בתנאים האחרים של ההלוואה, וכן להלוואה יש ריקורס של 50% לחברה, וה-LTV הוא 30%. החברה פועלת מול מלווה נוסף למימון מחדש של ההלוואה ומעריכה כי השלמת המימון מחדש תתרחש לפני תום תקופת הארכה. אם ההלוואה לא תמומן מחדש או תוארך עוד לפני תום תקופת ההארכה, תהיה הפרה, דבר שעלול לגרום להפרה בהסכמי הלוואה אחרים. בהתחשב בסביבה הכלכלית הנוכחית, ההנהלה שקלה חלופות אפשריות במידה והשלמת המימון מחדש לא תתרחש במועד. למרות התקדמות המשא ומתן הנוכחי על המימון מחדש, ההנהלה ממשיכה להבטיח חלופות ורואה אותן כבנות השגה.

יודגש כי המידע הקשור בקבלת הסכמה פורמלית של המלווה הנוכחי והמידע הקשור בהערכות החברה ביחס להשלמת מימון מחדש בתקופת ההארכה, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס על מידע העומד לרשות החברה במועד זה וכולל נתונים שנמסרו לחברה, וכן על תחזיות והערכות של החברה. הערכות כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהמצופה, וזאת כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה וכן בשל גורמי הסיכון עמם מתמודדת החברה ואשר נובעים מפעילותה, ראו סעיף 21 לחלק א' לדוח השנתי.

#### תוצאות תפעוליות

#### מדדים מרכזיים לבחינת ביצועים

החברה משתמשת במספר מדדי ביצועים מרכזיים ("KPI's") על מנת למדוד את פעילותה העסקית. אחד ממדדי הביצועים העיקריים בענף המלונאות הינו הכנסה לחדר פנוי ("RevPar"). ה-RevPar הוא פונקציה של שיעור התפוסה ("תפוסה") ומחיר ממוצע לחדר ("ADR"). החברה עוקבת אחר שלושת המדדים הנ"ל עבור כל נכסי המלונאות שלה. ברבעון הרביעי של 2022 נרשמה עליה לעומת התקופה המקבילה בשנה הקודמת בכל שלושת המדדים ובכל נכסי החברה, וזאת בעיקר כתוצאה מהמשך ההתאוששות ממגיפת הקורונה. החברה מצפה כי ככל ותמשך התאוששות הכלכלות האמריקאית והקנדית, שיעורי התפוסה וה-ADR ימשיכו לעלות. החברה לא חוותה השפעות מהותיות כתוצאה מאינפלציה או עליות בשיעור הריבית. בעוד שתיק הנכסים של החברה ובסיס עסקי האירוח החזק והיציב שלה מקנה לחברה יכולת גמישות המאפשרת לה לנווט בתנאים כלכליים תנודתיים אלה, אין כל ערובה בנוגע להשפעה של התכווצות הכלכלה או מיתון כלכלי על עסקי החברה, תוצאות פעילותה ומצבה הכספי.

Q4-2021	Q4-2022	Q3-2021	Q3-2022	Q2-2021	Q2-2022	Q1-2021	Q1-2022		
53.16	<b>64.97</b>	58.15	<b>71.33</b>	52.97	<b>70.15</b>	32.10	<b>62.03</b>	RevPar	מלונות שירותים נבחרים בארה"ב ואתרי סקי בקליפורניה (בדולר ארה"ב)
96.93	<b>115.54</b>	99.22	<b>110.09</b>	91.86	<b>106.83</b>	82.23	<b>109.05</b>	ADR	
55%	<b>56%</b>	59%	<b>65%</b>	58%	<b>66%</b>	39%	<b>57%</b>	.Occ	
70.39	<b>76.81</b>	77.04	<b>107</b>	56.10	<b>82.13</b>	36.07	<b>61.79</b>	RevPar	מלונות בשירות מלא בארה"ב (בדולר ארה"ב)
158.67	<b>169.24</b>	157.96	<b>173.24</b>	131.57	<b>153.10</b>	105.06	<b>145.99</b>	ADR	
44%	<b>45%</b>	49%	<b>62%</b>	43%	<b>54%</b>	34%	<b>42%</b>	.Occ	

הטבלה הבאה מציגה את המדדים שלעיל לחודשים אוקטובר 2021 עד ינואר 2023:

ינואר 2023	דצמבר 2022	נובמבר 2022	אוקטובר 2022		
56.34	51.16	65.14	78.60	RevPar	מלונות שירותים נבחרים בארה"ב ואתרי סקי בקליפורניה (בדולר ארה"ב)
116.02	108.13	116.12	120.43	ADR	
49%	47%	56%	65%	.Occ	
39.18	52.73	67.34	110.06	RevPar	מלונות בשירות מלא בארה"ב (בדולר ארה"ב)
143.95	155.44	158.29	184.64	ADR	
27%	34%	43%	60%	.Occ	

### מדדי ביצועים שלא לפי תקני דיווח פיננסי בינלאומי (IFRS)

החברה משתמשת במספר מדדי ביצועים שלא על פי תקני דיווח פיננסי בינלאומי (IFRS) כמדדים מרכזיים לבחינת ביצועים. מדדים אלה כוללים: רווח תפעולי נקי (NOI), EBITDA מתואם ותזרים מזומנים מפעילות שוטפת (FFO). להגדרות מדדים אלה ולגילוי הטבלאי, ראה להלן בדוח זה.

### ניתוח נכסים זהים

2021	2022		באלפי דולר קנדי
89,588	127,477	ארה"ב	הכנסות מנכסים זהים
562	1,810	קנדה	
<b>90,150</b>	<b>129,287</b>	סה"כ	
21,899	24,116	ארה"ב	הכנסות תפעוליות נטו מנכסים זהים
285	1,788	קנדה	
<b>22,184</b>	<b>25,904</b>	סה"כ	

ניתוח נכסים זהים כולל תוצאות פעילות של נכסים שהחברה החזיקה לכל הפחות בשנתיים המלאות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022. בניתוח לעיל לא נכללו תוצאות הקשורות במלונות ואתרי הנופש של החברה בקנדה שנמכרו במסגרת עסקת פריד ולא נכללו תוצאות הקשורות במלון Courtyard באיתקה.

ההכנסות מנכסים זהים במגזרי המלונאות ואתרי הנופש (בארה"ב ובקנדה) שנרשמו בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 עמדו על סך של 129,287 אלפי דולר קנדי, לעומת 90,150 אלפי דולר קנדי בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. הגידול נובע מהכנסות גבוהות יותר כתוצאה מעלייה בשיעורי התפוסה וה- RevPar, וזאת בעקבות השיפור בביקושים.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, NOI מנכסים זהים הסתכם לסך של 25,904 אלפי דולר קנדי, לעומת 22,184 אלפי דולר קנדי בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. בנטרול השפעת המענקים הממשלתיים שהתקבלו בשנה הקודמת, NOI מנכסים זהים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 היה עומד על סך של 14,699 אלפי דולר קנדי. הגידול לעומת השנה הקודמת נובע מהמשך השיפור בפעילות החברה בארה"ב עם היציאה ממגפת הקורונה.

### שווי הוגן

החברה מכירה בשווי ההוגן של נכסים מסוימים במאזן החברה. נכסים אלה מייצגים 68% מסך נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2022. החברה מקבלת מידי שנה הערכות שווי בלתי תלויות מצדדים שלישיים עבור כל המלונות ואתרי הנופש של החברה. הערכות השווי כוללות ניתוח מקיף של תנאי השוק, ובכלל זה, בין היתר, השפעות של שינויים בריבית השוק, פרמיות סיכון, אי וודאויות כלכליות ועסקאות דומות. ביחס לכלל נכסיה (ובכלל זה רכוש קבוע), החברה נוקטת בפעולות מסוימות על בסיס רבעוני בכדי לקבוע אם חל שינוי כלשהו בשווי, לרבות דיון עם מומחים בלתי תלויים שהינם צדדים שלישיים, בנוגע לעסקאות בשוק והצעות רכישה בלתי מחייבות, ובחינת תחזיות פנימיות. בהמשך, החברה משתמשת בנתונים אלה לצורך ניתוח תזרים מזומנים מהוון על פני עשר שנים בכדי לקבוע האם נדרש שערך בכל מועד דיווח. הטבלה שלהלן מסכמת את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה וכן רכוש, מפעל וציוד (רכוש קבוע) ליום 31 בדצמבר של השנים 2021 ו-2022 (הנתונים הנם באלפי דולר קנדי) <sup>60</sup>:

<sup>60</sup> כפי שצוין, נכסי עסקת פריד נמכרו ביום 6 בדצמבר 2021.

12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021	12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022	
495,262	340,361	<b>יתרה לתחילת שנה</b>
7,527	56,069	הוצאה הונית ורכישות
(18,638)	(14,409)	פחת וירידת ערך
(188,903)	(16)	דיספוזיציות
-	1,447	הקצאת נכסי זכות שימוש והתחייבויות חכירה
46,387	5,984	שינויים בשווי הוגן
(1,274)	25,116	שערי מט"ח
<b>340,361</b>	<b>414,552</b>	<b>יתרה לסוף שנה</b>

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, החברה רשמה עליה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה בסך של 5,984 אלפי דולר קנדי אשר סך של 5,487 אלפי דולר קנדי מתוכה נבע כתוצאה מעלייה בשווי ההוגן של הרכוש הקבוע וסך של 497 אלפי דולר קנדי מתוכה נבע מעלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. להלן פירוט השינוי האמור (באלפי דולר קנדי):

שינוי נטו – רווח והפסד	שינוי נטו – רווח כולל אחר	השפעת מס	שינוי בשווי הוגן מתחילת השנה ועד למועד הדוח	
				<b>רכוש קבוע</b>
-	74	(21)	95	מלונות ה-Courtyard by Marriot
-	(434)	120	(554)	Renaissance
-	3,276	(967)	4,243	Hyatt Arcade
-	1,226	(477)	1,703	Bear Valley
-	<b>4,142</b>	<b>(1,345)</b>	<b>5,487</b>	<b>סה"כ רכוש קבוע</b>
383	-	(114)	497	נדל"ן להשקעה
<b>383</b>	<b>4,142</b>	<b>(1,459)</b>	<b>5,984</b>	<b>סה"כ שינוי</b>

#### שווי נכסים נקי

כפי שעושות מרבית חברות הנדל"ן, החברה מודדת יצירת ערך לבעלי מניותיה באמצעות גידול בשווי נכסיה הנקי ("NAV"), השווה להון עצמי (Equity) כפי שהוצג בדוחות הכספיים התמציתיים על המצב הכספי). גידול בשווי הנכסים הנקי מושג בעיקר באמצעות:

- שימוש בקריטריונים של רכישה קפדניים, מתוך כוונה לרכוש נכסים בעלות השווה או הנמוכה לעלות ההחלפה;
- יצירת יעילות תפעולית;
- ניצול הזדמנויות להוספת ערך.

כל אחת מנקודות אלה עשויה להביא לעלייה בהערכת השווי של נכסיה של החברה וכתוצאה מכך, לגידול בשווי הנכסים הנקי של החברה. עליות בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן של החברה מהוות מנוע עיקרי לגידול בשווי הנכסים הנקי. הזדמנויות הייזום מוסיפים ערך לבעלי המניות באמצעות מינוף נכסים לא מנוצלים על מנת לספק רווחי ייזום ולשפר את תזרימי המזומנים לטווח ארוך של נכסי החברה.

החברה מחשבת את שווי נכסיה הנקי באמצעות ערכי שווי הוגן כפי שהם מוצגים במאזן החברה.

להלן סיכום השווי הנקי של נכסי החברה (באלפי דולר קנדי) :

שווי נכסים נקי	LTV	התחייבויות מובטחות שטרם נפרעו <sup>61</sup>	שווי במאזן	ליום 31 בדצמבר 2022
87,884	61%	137,854	225,738	מלוונות שירותים נבחרים בארה"ב
105,402	31%	48,140	153,542	מלוונות שירות מלא בארה"ב
28,276	0%	-	28,276	אתרי נופש
8,520	17%	1,727	10,247	קרקעות לייזום
(6,054)	24.37%	6,313	259	פרויקטים בבניה ואחרים
<b>224,028</b>	<b>46%</b>	<b>194,034</b>	<b>418,062</b>	<b>סה"כ נכסי נדל"ן</b>
			19,503	מזומנים
			171,782	נכסים אחרים
<b>609,347</b>			<b>609,347</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
			240,490	סה"כ חוב
			52,891	התחייבויות אחרות
<b>293,381</b>	<b>66%</b>	<b>194,034</b>	<b>293,381</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
			35,508	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>315,966</b>			<b>315,966</b>	<b>סה"כ שווי נכסים נקי (NAV)</b>
			16.79	NAV למניה <sup>62</sup> (בדולר קנדי)
			43.61	NAV למניה <sup>62</sup> (בש"ח)

### מלאי נדל"ן

כחלק מתהליך הדיווח הרגיל של החברה, ביום 31 בדצמבר 2022, החברה בחנה סממנים לירידת ערך ביתרות מלאי הנדל"ן שלה וקבעה כי לא היתה כל ירידת ערך במלאי נדל"ן נכון ליום 31 בדצמבר 2022. כחלק מתהליך הבחינה, החברה בחנה גם את הקרקעות שהחברה החזיקה בהם כנכסי השקעה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה פרויקט ייזום אחד שהיה בשלב הבנייה (ראו בסעיף 9 לחלק א' לדוח זה).

### נזילות

הטבלה הבאה מסכמת את דוח תזרימי המזומנים של החברה (באלפי דולר קנדי) :

באלפי דולר קנדי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
רווח (הפסד) נקי לתקופה	(2,025)	29,578
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	12,144	27,518
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה	(57,521)	93,682
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון	2,492	(82,471)
השפעת תרגום פעילות חוץ על יתרות מזומנים	899	324
גידול (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(41,986)	39,053
מזומנים ושווי מזומנים, תחילת התקופה	61,489	22,436
מזומנים ושווי מזומנים, סוף התקופה	19,503	61,489

הטבלה הבאה מסכמת את ההוצאות המימון של החברה וריבית המזומן ששולמה (באלפי דולר קנדי) :

באלפי דולר קנדי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
הוצאות מימון	18,583	18,913
ריבית ששולמה	12,990	14,168

<sup>61</sup> כולל חכירות הוניות מובטחות.

<sup>62</sup> לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה.

חובות – חובות החברה לטווח הארוך (הלוואות, משכנתאות ואגרות חוב) ופירעון קרן ליום 31 בדצמבר 2022, הנם כדלקמן (באלפי דולר קנדי):

נכון ליום 31 בדצמבר 2022	סכום קרן (הלוואות ואג"ח)	% מסך הקרן (למעט הוצאות מימון שלא הונו)
עד 31 בדצמבר, 2023	32,185	13.0%
עד 31 בדצמבר, 2024	44,364	17.9%
עד 31 בדצמבר, 2025	1,751	0.7%
עד 31 בדצמבר, 2026 ואילך	169,041	68.3%
<b>עלויות מימון נדחות<sup>63</sup></b>	<b>(6,851)</b>	
<b>סה"כ</b>	<b>240,490</b>	<b>100.00%</b>

החברה בחנה, בין היתר (בנוסף לסעיפים הספציפיים שצוינו לעיל): את מצבה הכספי, תוצאות פעילותה, נזילות, איתנות פיננסית וגמישות, מקורות מימון ויכולתה לעמוד בהלוואות ומחויבויות אחרות. התחייבויותיה השוטפות של החברה כוללות סך של 21,438 אלפי דולר קנדי הקשורים בהלוואות משכנתא אשר מומנה מחדש למועד הדוח לתקופה של חמש שנים. החברה סבורה כי נכון למועד הדוח, יש לה נזילות מספקת בכדי לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד פירעון, שכן יש לה יתרות מזומנים מספיקות, בנוסף למזומנים שהשימוש בהם הוגבל, תזרימי מזומנים ונכסים נזילים אחרים. לפרטים אודות סיכון שינויים בריבית, ראה סעיף 21 לחלק א' לדוח.

הנתונים הנכללים בדוח זה כוללים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק, אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזורים בהם פועלת החברה בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 21 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

<sup>63</sup> ליום 31 בדצמבר 2022, עלויות מימון נדחות בגין אגרות חוב עמדו על סך של 576 אלפי דולר קנדי.

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

1.1. המצב הכספי - באלפי דולר קנדי

דוח מאוחד על המצב הכספי	31.12.2022	31.12.2021	גידול (קטיון)	%	הסבר
<b>נכסים:</b> מזומנים ושווי מזומנים	19,503	61,489	(41,986)	(68)	הקטיון נובע בעיקר מתשלומי מס, הוצאות הוניות ופירעונות חוב נטו.
לקוחות חייבים וחיובים אחרים	20,695	13,136	7,559	58	הגידול נובע בעיקר ממועדי הפירעון של הלוואות הוניות שניתנו לפריד, המיועדות לתשלום ברבעון הרביעי של 2023.
מלאי נדל"ן ומלאי	7,796	8,014	(218)	(3)	הקטיון נובע בעיקר ממכירת מגרשים במהלך התקופה.
הלוואות לרוכשים (לזמן קצר וארוך)	90,932	97,973	(7,041)	(7)	הקטיון בסך של 7,041 אלפי דולר קנדי נובע בעיקר מתשלומים שבוצעו במהלך התקופה.
פיקדונות בנק שהשימוש בהם מוגבל (לזמן קצר וארוך)	11,591	17,471	(5,880)	(34)	השינוי נובע בעיקר משחרור פיקדונות במזומן המשמשים כבטוחה ומוחזקים בנאמנות בקשר עם עסקת פריד וכן משחרור כספים שהוחזקו בחשבון נאמנות עבור Courtyard by Marriott.
נזר פיננסי	4,160	-	4,160	ל.ר.	בחדש נובמבר 2022, החברה רכשה תקרת ריבית לשנתיים על ההלוואה החדשה בגין Courtyard. ראה ביאור 15(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
נדל"ן להשקעה	13,046	11,971	1,075	9	השינוי נובע בעיקר מהתאמות שווי הוגן.
רכוש קבוע	401,506	328,390	73,116	22	הגידול נובע בעיקר מתוספות לרכוש קבוע (PP&E), וכן משערי חליפין, וקוּזו באמצעות עלייה בהפחתות שנצברו.
השקעות נוספות הנמדדות לפי שווי הוגן	36,880	28,808	8,072	28	השינוי נובע מהכרה באחזקות החברה בשיעור של 29% בשותפות Resort LP במסגרת עסקת פריד.
נכסים בלתי שוטפים אחרים	3,238	12,452	(9,214)	(74)	הקטיון נובע בעיקר מירידה בפקדונות לטווח ארוך.
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>609,347</b>	<b>579,704</b>	<b>29,643</b>	<b>5</b>	<b>הגידול בסך כל הנכסים נובע מהשינויים המפורטים לעיל.</b>
<b>התחייבויות והון:</b> אגרות חוב	46,302	47,047	(745)	(2)	הקטיון נובע בעיקר מתשלומי קרן שבוצעו, וקוּזו על ידי השפעת שערי החליפין.
הלוואות	194,188	176,555	17,633	10	הגידול נובע בעיקר מהשפעת שערי חליפין וכן מתוספות הנובעות מרכישת המלון באיתקה.
ספקים, הכנסות מראש וזכאים אחרים ויתרות זכות מיסים על הכנסה לשלם	35,533	38,182	(2,974)	(8)	הקטיון נובע בעיקרו מתשלומי התחייבויות הקשורות בעסקת פריד.
מס נדחה	17,358	15,364	1,994	13	הקטיון נובע בעיקרו מתשלומי מס שבוצעו ברבעון השני של 2022.
הון	315,966	297,076	18,890	6	הגידול בהון נובע בעיקר מעודפי שערך ותרגום מט"ח, שקוּזו באמצעות הפסד נקי המיוחס לבעלי המניות.
<b>סה"כ התחייבויות והון</b>	<b>609,347</b>	<b>579,704</b>	<b>29,643</b>	<b>5</b>	<b>הגידול בסך כל התחייבויות והון נובע מהשינויים המפורטים לעיל.</b>

1.2. תוצאות הפעולות לתקופה שהסתיימה - באלפי דולר קנדי

דוח מאוחד על רווח והפסד	31.12.2022	31.12.2021	גידול (קטיון)	%	הסבר
הכנסות	133,700	136,746	(3,046)	(2)	הירידה הכוללת נובעת מירידה בהכנסות ממלונות ואתרי נופש בקנדה כתוצאה מעסקת פריד.
עלויות והוצאות	(105,628)	(103,889)	(1,739)	2	הגידול נובע מעלויות תפעול גבוהות יותר במלונות ואתרי נופש. בשנת 2021, עלויות התפעול היו נמוכות כתוצאה מהמענקים הממשלתיים שהתקבלו.
הוצאות מכירה ושיווק נדל"ן	(80)	(266)	186	(70)	הקטיון נובע מפעילות ועמלות שיווק נמוכות יותר הקשורות בפעילות הייזום של החברה ומהוצאות מכירה ושיווק נמוכות יותר כתוצאה מעסקת פריד.

דוח מאוחד על רווח והפסד	31.12.2022	31.12.2021	גידול (קטון)	%	הסבר
הוצאות הנהלה וכלליות	(8,265)	(8,090)	(175)	2	בשנת 2021 העלויות היו נמוכות יותר מאחר שעלויות שכר מסוימות כוסו באמצעות המענקים שהתקבלו במסגרת תוכנית ה- CEWS (כ-155 אלפי דולר קנדי ו-705 אלפי דולר קנדי, בהתאמה, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021), ובשנת 2022 ההוצאות המשפטיות ועלויות שירותים מקצועיים היו נמוכות יותר, כמו גם הוצאות בגין משכורות כתוצאה מעסקת פריד.
ירידת ערך נכסי נדל"ן	-	(2,491)	2,491	(100)	השינוי נובע מאי ירידת ערך במהלך שנה זו.
פחת	(14,409)	(17,992)	3,583	(20)	הקיטון נובע בעיקר מעסקת פריד, אשר הביאה לקיטון ביתרת רכוש קבוע בר-פחת, וקוֹזֵז בחלקו באמצעות הגידול בשווי הוגן של רכוש קבוע ורכישת המלון באיתקה.
רווח משינוי בשווי הוגן	8,758	30,990	(22,232)	(72)	הרווח בתקופה השוטפת בסך של 8,758 אלפי דולר קנדי נובע מרווחי שווי הוגן בגין השקעת החברה בשותפות Resorts LP. הרווח לתקופה הקודמת בסך של 30,990 אלפי דולר קנדי קשור בשווי השקעת החברה בנכסים, בעיקר כתוצאה מעסקת פריד.
רווח ממכירה	(4)	7,220	(7,224)	(100)	הקיטון נובע בעיקר מרווחי השנה שעברה מסכומים שהוכרו בקשר עם עסקת פריד.
הוצאות מימון, נטו	(13,620)	(17,500)	3,880	(22)	הקיטון נובע בעיקר מיתרות חוב נמוכות יותר. כתוצאה מעסקת פריד, החברה פרעה את אגרות החוב (סדרה א') בסך של 49,993 אלפי דולר קנדי, ואת קו האשראי של החברה בסך של 16,175 אלפי דולר קנדי, מה שהביא לירידה בהוצאת ריבית הקשורה בהלוואות ספציפיות אלה, בשילוב הכנסת ריבית גבוהה יותר כתוצאה מהלוואות VTB גבוהות יותר.
הוצאות אחרות	(522)	(656)	134	(20)	הקיטון נובע בעיקר מרישום הפרשה לתביעה משפטית הקשורה בפעילות שאינה ליבת הפעילות של החברה.
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	(1,955)	5,509	(7,461)	(136)	הגידול נובע בעיקרו מעלייה במיסים נדחים, וקוֹזֵז באמצעות ירידה במיסים לתקופה השוטפת בגין מכירת נכסי ייזום בתקופות קודמות.
רווח (הפסד) נקי לשנה	(2,025)	29,578	(31,603)	(107)	השינוי בתוצאות נטו נובע מהסיבות המפורטות לעיל.

### 1.3. מגזרי פעילות - באלפי דולר קנדי

הסבר	%	גידול (קטון)	31.12.2021	31.12.2022
<b>א. מלונאות ואתר נופש בארה"ב:</b>				
הגידול בהכנסות המגזר נובע בעיקרו מעלייה בשיעורי התפוסה בנכסי המלונאות, בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה שעברה.	45.3	40,617	89,587	130,204
הגידול בעלויות המגזר נובע מהכנסות המגזר, גידול ברמות כוח אדם ועלויות תפעול משתנות נוספות על מנת לעמוד בביקוש הגובר, וכך מהשפעת המענק הממשלתי (במסגרת תוכנית ה- PPP) שהתקבל בשנה שעברה.	55.2	(37,396)	(67,687)	(105,083)
<b>תוצאות המגזר</b>	<b>14.7</b>	<b>3,221</b>	<b>21,900</b>	<b>25,121</b>
<b>ב. מלונאות ואתרי נופש בקנדה:</b>				
הקיטון בהכנסות המגזר נובע ממכירת אתרי הנופש Deerhurst ו- Horseshoe לפריד.	(95.1)	(37,780)	39,706	1,926
הקיטון בהכנסות המגזר נובע ממכירת אתרי הנופש Deerhurst ו- Horseshoe לפריד.	(101.7)	29,013	(28,525)	488
<b>תוצאות המגזר</b>	<b>(78.4)</b>	<b>(8,767)</b>	<b>11,181</b>	<b>2,414</b>
<b>ג. ייזום:</b>				
הקיטון בהכנסות המגזר נובע ממכירת נכסי ייזום קנדיים לפריד.	(78.9)	(5,883)	7,453	1,570
הקיטון בעלויות המגזר נובע ממכירת נכסי ייזום קנדיים לפריד.	(86.5)	6,644	(7,677)	(1,033)
<b>תוצאות המגזר</b>	<b>(339.7)</b>	<b>761</b>	<b>(224)</b>	<b>537</b>

הסבר	%	גידול (קיטון)	31.12.2021	31.12.2022	
					<b>ד. ניתוח נכסים זהים:</b>
הגידול בהכנסות המגזר נובע בעיקרו מעלייה בשיעורי התפוסה בנכסי המלונאות בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה שעברה.	43.4	39,137	90,150	129,287	הכנסות
הגידול בעלויות המגזר נובע מעלייה בפעילות בנכסי המלונאות בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה שעברה.	52.1	(35,417)	(67,966)	(103,383)	עלות ההכנסות (ללא פחת)
<b>תוצאות המגזר נטו, עלו בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה שעברה בשל שילוב של השינויים שהוסברו לעיל.</b>	<b>16.8</b>	<b>3,720</b>	<b>22,184</b>	<b>25,904</b>	<b>NOI</b>
שיעור רווחיות ה- NOI עלה כתוצאה מהאמור לעיל.	(19)	(0.05)	0.25	0.20	שיעור רווחיות NOI (באחוזים)

הניתוח האמור ביחס לנכסים זהים, כולל תוצאות פעילות של נכסים מניבים אשר הוחזקו על ידי החברה במהלך השנתיים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022. נכסים אלו כוללים את מלונות החברה בקליבלנד ארה"ב (Renaissance ו- Hyatt), 13 מלונות Marriot by Courtyard ואתר הסקי Valley Bear בקליפורניה ארה"ב וכן סכומים לא מהותיים שנכללו בדיווח המגזרי תחת הכותרת "מלונאות ואתרי נופש בקנדה".

#### 1.4. נתוני דוח רווח והפסד

דוח על הרווח והפסד (באלפי דולר קנדי)	רבעון 4, 2022	רבעון 3, 2022	רבעון 2, 2022	רבעון 1, 2022	רבעון 4, 2021	רבעון 3, 2021	רבעון 2, 2021	רבעון 1, 2021
הכנסות	34,760	34,770	31,880	32,290	33,623	45,699	26,317	31,107
הוצאות ועלויות	(27,435)	(27,426)	(26,638)	(24,129)	(28,756)	(32,363)	(20,259)	(22,511)
רווח תפעולי נטו	<b>7,325</b>	<b>7,344</b>	<b>5,242</b>	<b>8,161</b>	<b>4,867</b>	<b>13,336</b>	<b>6,058</b>	<b>8,596</b>
הוצאות מכירה ושיווק נדל"ן	-	(2)	(53)	(25)	(18)	(55)	(143)	(50)
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,469)	(2,064)	(1,784)	(1,948)	(3,274)	(1,615)	(1,369)	(1,832)
EBITDA מתואם	<b>4,856</b>	<b>5,278</b>	<b>3,405</b>	<b>6,188</b>	<b>1,575</b>	<b>11,666</b>	<b>4,546</b>	<b>6,714</b>
פחת	(3,873)	(3,653)	(3,441)	(3,442)	(3,527)	(4,879)	(4,769)	(4,817)
רווח (הפסד) מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	47	(83)	533	-	(8)	23,465	5,125	2,394
רווח (הפסד) משווי הוגן של מכשירים פיננסיים	11,078	(259)	(1,986)	(572)	14	-	-	-
רווח הון	(4)	-	-	-	7,220	-	-	-
הכנסות (הוצאות) אחרות	(61)	(67)	(269)	(125)	(1,837)	(638)	(558)	(114)
רווח (הפסד) תפעולי, נטו	<b>12,043</b>	<b>1,216</b>	<b>(1,758)</b>	<b>2,049</b>	<b>3,437</b>	<b>29,614</b>	<b>4,344</b>	<b>4,177</b>
הוצאות מימון	(4,973)	(6,823)	(4,715)	(2,072)	(5,163)	(4,576)	(3,263)	(6,452)
הכנסות מימון	1,222	1,243	1,234	1,264	372	(2,544)	972	3,154
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	<b>8,292</b>	<b>(4,364)</b>	<b>(5,239)</b>	<b>1,241</b>	<b>(1,354)</b>	<b>22,494</b>	<b>2,053</b>	<b>879</b>
הכנסות מיסים על הכנסה (הוצאה)	(865)	(1)	(528)	(561)	2,435	3,952	153	(1,034)
<b>רווח (הפסד) נקי</b>	<b>7,427</b>	<b>(4,365)</b>	<b>(5,767)</b>	<b>680</b>	<b>1,081</b>	<b>26,446</b>	<b>2,206</b>	<b>(155)</b>
<b>מיוחס ל</b>								
בעלי מניות בחברה	7,278	(4,297)	(5,532)	1,002	734	21,258	769	165
זכויות שאינן מקנות שליטה	149	(68)	(235)	(322)	347	5,188	1,437	(320)
<b>סה"כ רווח (הפסד) נקי</b>	<b>7,427</b>	<b>(4,365)</b>	<b>(5,767)</b>	<b>680</b>	<b>1,081</b>	<b>26,446</b>	<b>2,206</b>	<b>(155)</b>
רווח (הפסד) נקי למניה (בדולר קנדי)	0.44	(0.26)	(0.33)	0.06	0.05	1.28	0.05	0.01
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל								

## מדדי ביצוע על פי כללי IFRS

המידע הכספי ערוך בהתאם לתקני דיווח פיננסי בינלאומיים ("IFRS"). עם זאת, החברה עושה שימוש במדדים מסוימים שאינם בהתאם לכללי IFRS כאינדיקטורים מרכזיים לביצועים, לרבות רווח תפעולי נקי ("NOI"), תזרים מזומנים מפעילות שוטפת ("FFO") ורווח מתואם לפני ריבית, מסים פחת והפחתות ("EBITDA מתואם"). החברה סבורה כי מדדי ביצוע אלו שאינם לפי כללי IFRS מספקים מידע משלים שימושי הן להנהלת החברה והן למשקיעים לצורך מדידת הביצועים הפיננסיים של החברה.

ישנם מדדי מפתח הנהוגים לשימוש על-ידי גופים בתעשייה כשיטות יעילות למדידת ביצועים. עם זאת, אין להם משמעות מוסדרת המוגדרת על-ידי ה-IFRS ואינם ניתנים בהכרח להשוואה מול מדדים דומים המוצגים על-ידי גופי נדל"ן ציבוריים אחרים. יש לראות במדדים אלו כמשלימים מטבעם ולא כתחליף למידע כספי קשור שנערך בהתאם לכללי IFRS.

### NOI

החברה מגדירה NOI כרווחים מנכסים בניכוי הוצאות תפעול נכסים. הנהלת החברה סבורה כי NOI הינו אינדיקטור מפתח שימושי לפעילות על בסיס לא ממונף, שכן הוא מייצג מדד בשליטת הנהלת תפעול הנכסים. NOI אף מהווה מרכיב מרכזי בקביעת שווי הנכסים. NOI משמש אנליסטים בתעשייה, משקיעים והנהלות לצורך מדידת הביצועים התפעוליים של חברות קנדיות. NOI מייצג רווח מנכסים מניבים מזומן בניכוי עלויות תפעול הנכסים בנטרול פחת, כפי שהוצג בדוחות המאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר שנערכו בהתאם לכללי ה-IFRS.

בהתחשב בפוטנציאל העונתיות בפעילות המלונאות של החברה, NOI לשנת כספים (או לארבעת הרבעונים שקדמו) נחשב על ידי הנהלת החברה כמדד מהימן יותר למדידת ביצועי החברה.

החברה מחשבת NOI כרווח תפעולי לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות המותאמות עבור:

1. תוצאות מגזריות ממגזר הייזום;
2. הוצאות מכירה ושיווק;
3. הוצאות הנהלה וכלליות.

לחילופין, ניתן להגיע לתוצאה זהה על ידי הוספת התוצאות המגזריות (כאמור בביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים) של מלונות ואתרי הנופש של החברה.

### FFO

מדד פיננסי שאינו מבוסס על כללי IFRS, הנועד למדוד ביצועים תפעולים ומשמש רבים בתעשיית הנדל"ן, בעיקר חברות נסחרות המחזיקות בנכסים מניבים. FFO אינו מהווה תחליף לרווח נקי הנקבע בהתאם לכללי IFRS. החברה מחשבת את המדד בהתאם להנחיותיו של ארגון ה-Real Property Association of Canada אשר פורסמו בינואר 2022, למעט (1) שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אשר הינם אמצעי גידור יעילים מבחינה כלכלית אך אינם מתאימים לגידור חשבונאי; (2) זכויות שאינן מהוות שליטה; ו-(3) הכנסות והוצאות תפעוליות מנכסי זכות שימוש. השימוש ב-FFO, בצירוף עם הנתונים הנדרשים על פי כללי IFRS, נכלל על מנת להקל על הבנת התוצאות התפעוליות של החברה.

לדעת הנהלת החברה, FFO מהווה מדד לבחינת התוצאות התפעוליות, כאשר נבחן לאורך תקופה, ומשקף את ההשפעה על התוצאות של מגמות כגון תפוסה, תעריפי חדרים, עלויות תפעול, מיסי נדל"ן ועלויות ריבית. FFO אף מספק פרספקטיבה על הביצועים הפיננסיים של החברה אשר אינם עולים מיידית מנתוני הרווח הנקי שנקבע על פי כללי IFRS. מדד FFO מחריג מנתוני הרווח הנקי שאינם נובעים מפעילות שוטפת, מרכיבים כגון התאמות שווי הוגן, עלויות עסקאות רכישה ומסי הכנסה נדחים, אם בכלל. עם זאת, מדד FFO בכל זאת כולל הכנסות שאינן במזומן הקשורות לחישוב

חשבונאי של דמי שכירות לפי שיטת קו ישר, ואינו מנטרל הוצאות הונויות חוזרות ונשנות, כפי שנדרש על מנת לשמור על זרם ההכנסות הקיים.

יודגש כי ייתכן ושיטת חישוב מדד זה על ידי החברה, יכולה להיות שונה מחישוב של חברות אחרות.

### **EBITDA מתואם**

פעילות החברה כוללת נכסים מניבים והכנסות ממכירת נדל"ן יזמי. ככזו, להערכת ההנהלה, מדד EBITDA מתואם (כהגדרתו להלן) הוא מדד משלים ושימושי למדידת הביצועים התפעוליים של החברה עבור המשקיעים ומחזיקי אגרות החוב.

EBITDA מוגדר כהכנסות לפני ריבית, מסים, פחת והפחתות. החברה מחשבת את ה-EBITDA המתואם שלה כדלהלן:

- הכנסות ממלונות ואתרי נופש;
- מכירת נדל"ן למגורים.

בניכוי

- הוצאות תפעול ממלונות ואתרי נופש;
- עלות מכירות של נדל"ן למגורים;
- הוצאות מכירה ושיווק;
- הוצאות הנהלה וכלליות.

EBITDA מתואם אינו כולל רווחי שווי הוגן, רווחים במכירה או הוצאות אחרות ומוצג בדוח הרווח והפסד המאוחד של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 כהכנסה תפעולית לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות.

NOI, FFO ו-EBITDA מתואם אינם מדדים שנקבעו על פי כללי IFRS, הם אינם מוסדרים בכללי IFRS ואין לראות בהם חלופות לרווח/הפסד נקי, תזרים מזומנים מפעילות שוטפת או מדדים אחרים של ביצועים פיננסיים המחושבים בהתאם לכללי IFRS.

נתוני NOI, FFO ו-EBITDA מתואם אינם מדדים המוגדרים על-ידי IFRS, אין להם הגדרה מוסדרת ב-IFRS ולא יחשבו כאלטרנטיבה להכנסות/הפסדים נטו, מזומן מפעילות שוטפת, או מדדים אחרים של ביצועים פיננסיים המחושבים בהתאם לתקני IFRS. נתוני NOI, FFO ו-EBITDA מתואם, כפי שחושבו על ידי החברה, עשויים להיות שונים ממדדים דומים אשר דווחו על ידי חברות אחרות בתעשיות דומות או שונות.

<b>NOI (באלפי דולר קנדי)</b>			
<b>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2020<sup>65</sup></b>	<b>2021<sup>64</sup></b>	<b>2022</b>	
7,884	24,501	19,727	הרווח התפעולי לפני פחת, התאמות שווי הוגן והכנסות אחרות
(3,058)	224	(537)	תוצאות מגזריות של מגזר הייזום
933	266	80	הוצאות שיווק ומכירה
5,600	8,090	8,265	הוצאות הנהלה וכלליות
<b>11,359</b>	<b>33,081</b>	<b>27,535</b>	<b>NOI מנכסים מניבים</b>
91,484	129,293	132,130	הכנסות ממלונות ואתרי נופש
(80,125)	(96,212)	(104,595)	הוצאות תפעוליות של מלונות ואתרי נופש
<b>11,359</b>	<b>33,081</b>	<b>27,535</b>	<b>NOI מנכסים מניבים</b>

<sup>64</sup> הכנסות תפעוליות נטו לשנת 2021 כלל מענקים ממשלתיים בסך של 13,047 אלפי דולר קנדי. בנטרול מענקים אלה, הכנסות תפעוליות נטו לשנת 2021 היו עומדות על סך של 20,034 אלפי דולר קנדי.

<sup>65</sup> הכנסות תפעוליות נטו לשנת 2020 כלל מענקים ממשלתיים בסך של 12,831 אלפי דולר קנדי. בנטרול מענקים אלה, הכנסות תפעוליות נטו לשנת 2020 היו עומדות על סך של (1,472) אלפי דולר קנדי.

<b>EBITDA מתואם מהפעילות</b>			
<b>EBITDA מתואם מפעולות המשלבות ביצועי יצירת הכנסה ופעילות ייזום (באלפי דולר קנדי)</b>			
<b>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2020<sup>67</sup></b>	<b>2021<sup>66</sup></b>	<b>2022</b>	
7,884	24,501	19,727	<b>EBITDA מתואם מהפעילות</b>

<b>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת FFO (באלפי דולר קנדי)</b>			
<b>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2020<sup>69</sup></b>	<b>2021<sup>68</sup></b>	<b>2022</b>	
(18,000)	22,926	(1,549)	רווח (הפסד) נקי בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,609)	(24,463)	(4,688)	רווח מהתאמות שווי הוגן
18,509	16,308	12,775	פחת
(9,015)	(10,713)	(409)	מיסים נדחים
-	(4,606)	310	ביטול הכרה בעלויות השקעה והפסדי (רווחי) הון אחרים
5,714	3,512	1,024	רכיב שווי הוגן הכלול בעלות המכר, שהוכר בעבר ברווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לפני העברתו למלאי.
1,180	2,491	-	ירידת ערך מלאי נדל"ן לשווי מימוש נטו
460	6,857	1,822	מס על רווח ממכירת נכס
<b>(3,761)</b>	<b>12,312</b>	<b>9,285</b>	<b>Real Property Association of Canada לפי הנחיות</b>
			התאמה עבור:
(5,714)	(3,512)	(1,024)	רכיב שווי הוגן הכלול בעלות המכר, שהוכר בעבר ברווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לפני העברתו למלאי.
<b>(9,475)</b>	<b>8,800</b>	<b>8,261</b>	<b>FFO לפי הנחיות תקנות ני"ע</b>

## 2. נזילות

### 2.1. תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, לחברה (במאוחד), תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-12,144 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לתזרים מזומנים חיובי בסך של כ-32,447 אלפי דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת קשור לקיטון ב-NOI ביחס לשנה הקודמת, וכן מתשלומי התחייבויות. מיסי הכנסה לתשלום בשנה קודמת היו גבוהים יחסית כתוצאה מעסקת פריד. בנוסף לכך, בשנת 2021 החברה קיבלה תשלום בגין פירעון מוקדם של הלוואת VTB בקשר עם נכסי הייזום Second Nature 2 ו-3 אשר היו ממוקמים בסמיכות ל-Blue Mountain, בסך של 19.8 מיליוני דולר קנדי, בעוד שיתרת הסכום בסך של 2.8 מיליוני דולר קנדי התקבלה ב-2022. כמו כן, ביום 31 באוקטובר 2022 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי להמחאת זכויות החברה והתחייבויותיה על פי הסכמי ניהול הנכסים ב-Blue Mountain Retail. לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים ליום 31 בדצמבר 2022.

בדוח הסולו של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, החברה מציגה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-15,463 אלפי דולר קנדי (לעומת 11,106 אלפי דולר קנדי תזרים שלילי מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד). החברה צופה, כי בעתיד היא עשויה להציג בדוחות הסולו תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת מאחר ורוב פעילות החברה בקנדה ובארה"ב מבוצעת באמצעות חברות בנות.

החברה ערכה בחינה למצבה הפיננסי, התוצאות התפעוליות שלה, הנזילות, חוזקה הפיננסי וגמישותה הפיננסית ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה וביניהן בהלוואות שהועמדו לטובתה והחברה סבורה, כי נכון למועד הדוח, הינה בעלת

<sup>66</sup> EBITDA מתואם לשנת 2021 כלל מענקים ממשלתיים בסך של 13,880 אלפי דולר קנדי. בנטרול מענקים אלה, EBITDA מתואם לשנת 2021 היה עומד על סך של 10,621 אלפי דולר קנדי.

<sup>67</sup> EBITDA מתואם לשנת 2020 כלל מענקים ממשלתיים בסך של 13,591 אלפי דולר קנדי. בנטרול מענקים אלה, EBITDA מתואם לשנת 2020 היה עומד על סך של 5,707 אלפי דולר קנדי.

<sup>68</sup> תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לשנת 2021 כלל מענקים ממשלתיים בסך של 14,195 אלפי דולר קנדי. בנטרול מענקים אלה, תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לשנת 2021 היה עומד על סך של (1,883) אלפי דולר קנדי.

<sup>69</sup> תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לשנת 2020 כלל מענקים ממשלתיים בסך של 13,666 אלפי דולר קנדי. בנטרול מענקים אלה, תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לשנת 2020 היה עומד על סך של (17,427) אלפי דולר קנדי.

נזילות מספקת כדי לעמוד בהתחייבויותיה בהגיע מועד פירעון שכן לחברה יש יתרות מזומנים ותזרים מזומנים ונכסים נזילים נוספים, החברה שומרת על מינוף שמרני ויש לה יכולת מימון יעילות.

לאור זאת, בחן דירקטוריון החברה, האם יש בתזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוח הכספי סולו בנוסף לגרעון בהון החוזר בדוח המאוחד כאמור להלן כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לדעת דירקטוריון החברה, בין היתר, בהתבסס על בחינת מצבה הפיננסי של החברה, אין בתזרים המזומנים השלילי בסולו ובגרעון בהון החוזר במאוחד כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, זאת בשים לב, בין היתר: (א) לעובדה שרוב פעילות החברה מתבצעת באמצעות חברות בנות של החברה; (ב) ליתרת המזומנים שבידי החברה; (ג) למקורות המימון העומדים לרשות החברה והתחייבויותיה הצפויות והכל בשים לב להערכת החברה ביחס להשלמת מימון מחדש להלוואת Hyatt עובר לתום תקופת ההארכה (ראה סעיף 7.3.1 לחלק א' וביאור 1(ב) לדוחות הכספיים של החברה).

**האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. ההנחות והאומדנים של החברה בדבר תזרים המזומנים החזוי ובדבר מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה, מבוססים על הנתונים ותוכניות העבודה שבידי החברה למועד פרסום דוח זה ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.**

## 2.2. הון חוזר

בדוחות הכספיים המאוחדים רשמה החברה הון חוזר שלילי ליום 31 בדצמבר 2022, בסך של כ- 12,039 אלפי דולר קנדי לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ- 110,204 אלפי דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2021. הגידול בהון החוזר נבע בעיקר ממימון מחדש של ההלוואה לטווח ארוך בגין 13 מלונות Courtyard Marriott. בנוסף, לחברה קווי אשראי זמינים שלא נמשכו בסך של 1,000 אלפי דולר קנדי. הנהלת החברה סבורה כי לחברה הון חוזר מספיק.

התחייבויותיה השוטפות של החברה כוללות סך של 21,438 אלפי דולר קנדי בקשר עם הלוואת משכנתא אשר החברה השלימה מימון שלה מחדש נכון למועד הדוח. בנטרול סכומים אלו, ההון החוזר ליום 31 בדצמבר 2021 היה חיובי ועמד על סך של 9,399 אלפי דולר קנדי. בדוחות הסולו שלה, רשמה החברה הון חוזר חיובי ליום 31 בדצמבר 2022, בסך של כ- 23,780 אלפי דולר קנדי, לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 46,124 אלפי דולר קנדי ליום 31 בדצמבר 2021. הקיטון בהון החוזר נבע בעיקר מהשקעות בחברות בנות של החברה לצורך רכישה וביצוע שיפורים בנכסים.

## 2.3. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה

בתקופת הדוח לחברה היה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ- 57,521 אלפי דולר קנדי, הנובע בעיקר מרכישות, הוצאות הוניות, רכישת נגזר פיננסי ותשלומי מס שבוצעו, ואשר קוזזו על ידי כספים ששחררו מפיקדונות מוגבלים. בתקופה המקבילה אשתקד, החברה רשמה תזרים מזומנים חיובי מפעילות השקעה בסך של 88,753 אלפי דולר קנדי, שנבע בעיקר מהתמורה שהתקבלה כתוצאה מעסקת פריד, וקוזזו על ידי השקעות הוניות שבוצעו בנכסי החברה וגידול בפיקדונות מוגבלים בבנק לטווח ארוך.

## תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון

בתקופת הדוח היה לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך של כ- 2,492 אלפי דולר קנדי, שנבע בעיקר מהתמורה בגין הלוואות לטווח ארוך והזרמות הון מזכיות שאינן מקנות שליטה, וקוזזו בחלקן באמצעות פירעונות של הלוואות לטווח ארוך ואגרות חוב.

במהלך השנה הקודמת היה לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות מימון בסך של 82,471 אלפי דולר קנדי, בעיקר בשל פירעון הלוואות ויתרת אגרות החוב (סדרה א') של החברה תוך שימוש בתמורה שהתקבלה מעסקת פריד.

### 3. סימני אזהרה

החברה בחנה אם התקיימו סימני אזהרה (כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970) בחברה, בהתאם להוראות התקנה האמורה. על-פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, החברה הגיעה למסקנה שלא מתקיימים סימני אזהרה (ראו סעיף 2.1 לעיל).

### 4. מקורות המימון

4.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כמיליון דולר קנדי ונכסים ללא הלוואות מובטחות בסך של כ- 19 מיליוני דולר קנדי.

4.2. ביום 25 בספטמבר 2017, הנפיקה החברה 164,464,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') לציבור על-פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 24 בספטמבר 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-036994).

4.3. הסכומים המגיעים מלקוחות, בניכוי הפרשה לחובות מסופקים, ליום 31 בדצמבר 2022, עמדו על סך של כ- 5,534 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ- 6,075 אלפי דולר קנדי ב-31 בדצמבר 2021.

4.4. יתרת הספקים ליום 31 בדצמבר 2022 עמדה על סך של כ- 5,832 אלפי דולר קנדי, בהשוואה לכ- 10,889 אלפי דולר קנדי ביום 31 בדצמבר 2021.

### 5. אומדנים חשבונאיים קריטיים ומדיניות חשבונאית משמעותית

הצגת הדוחות הכספיים כרוכה באומדנים ובהנחות העשויים להשפיע על הנתונים המוצגים בהם. שינוי באומדנים עשוי להשפיע על הנתונים המדווחים. לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים מחייבת את ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולבצע הערכות ואומדנים המשפיעים על הסכומים המדווחים ועל הגילוי הניתן בדוחות הכספיים המאוחדים וביאורים הנלווים. האומדנים מתבססים על ניסיון העבר ועל הנחות שונות נוספות הנחשבות סבירות בנסיבות העניין. התוצאה של ההערכה השוטפת של אומדנים אלה מהווה את הבסיס להחלת שיקול דעת בנוגע לשווי נכסים והתחייבויות בספרים וסכומי ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה. עיקרי המדיניות החשבונאית של החברה מתוארים בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022. לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים, ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

### 6. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

6.1. האחראי על ניהול סיכוני שוק - החברה מינתה את סמנכ"ל הכספים של החברה, רוברט ווקסמן, שהינו רואה חשבון מוסמך בקנדה ומכהן בתפקידו כסמנכ"ל הכספים בחברה, החל משנת 2018, למנהל הסיכונים בחברה. ראה פרטים אודותיו בתקנה 26א לחלק ד' לדוח.

### 6.2. תיאור סיכוני שוק

חברות הקבוצה נתונות למספר סיכונים ואי וודאויות, בעיקר סיכונים הקשורים לפיתוח נכסים עתידיים, תחרות, שוקי נדל"ן ותנאים כלכליים בשווקים בהם היא פועלת, הזמינות והעלות של המימון ותנודות בשעורי הריבית.

חברות הקבוצה לא מחזיקות או מנפיקות מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי מסחר.

חברות הקבוצה חשופות לסיכונים הבאים הקשורים לנכסים והתחייבויות פיננסים כדלקמן:

6.2.1 סיכון שער ריבית

חברות הקבוצה מזערות את הסיכון שלהן לשינויים שליליים בשיעורי ריבית על ידי הבטחת פריסת הלוואות על פני מספר שנים. לחברה ישנן הלוואות העוללות לחשוף אותה לתנודות בשיעורי ריבית בטווח הקצר. הקטנת סיכון שיעור הריבית נעשה באמצעות נטילת מימון לכיסוי חובות בשיעורי ריבית קבועים הנפרסים על מספר שנים. לפרטים נוספים אודות סיכון שיעור הריבית וניתוח רגישות, ראה ביאור 27(א) לדוחות הכספיים המאוחדים.

6.2.2 סיכונים אשראי

חברות הקבוצה חשופות לסיכונים אשראי העלולים לנבוע מבעיות כספיות של לקוחות שלא יוכלו למלא את התחייבויותיהם בהתאם להסכמי רכישת נדל"ן, הלוואות רוכש והסכמי הארחה. סיכון זה מופחת על ידי רישום שעבודים והערות אזהרה על נכסי הנדל"ן וכן גביית פיקדונות מרוכשים. החברה ממזערת את סיכונים האשראי ללקוחותיה בתחום המלונאות ע"י קבלת פיקדונות מראש מקבוצות וקבלת תשלומים בכרטיסי אשראי ומזומן מלקוחות קמעונאים. לפרטים נוספים אודות סיכון אשראי, ראה ביאור 27(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים.

6.2.3 סיכון נזילות

לפרטים נוספים אודות סיכון נזילות, ראה ביאור 27(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים.

6.2.4 סיכון שער חליפין

חברות הקבוצה חשופות לתנודות בשער חליפין על הלוואות הנקובות בדולר ארה"ב וזאת ביחס למטבע התפעולי הקנדי. חברות הקבוצה לא משתמשות במכשירים נגזרים על מנת להקטין את החשיפה לסיכון זה. לפרטים נוספים אודות סיכון שער חליפין וניתוח רגישות, ראה ביאור 27(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים.

6.3 דיווח איכותי וכמותי בדבר החשיפה לסיכונים מטבע

6.3.1 סיכונים מטבע

חשיפה מטבעית – לחברה נכסים והתחייבויות נקובים במטבעות חוץ שונים. לאור העובדה שסך ההתחייבויות במטבע חוץ לא תמיד שוות בערךן לסך הנכסים במטבע חוץ, חשופה החברה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבעות החוץ.

6.3.2 להלן השפעת השינויים בשער הדולר האמריקאי על תוצאות מגזרי הפעילות:

31.12.2022					תיאור מגזר הפעילות
רווח (הפסד) מהשינויים בשער הדולר		תוצאות מגזר באלפי דולר קנדי	רווח (הפסד) מהשינויים בשער הדולר		
3%-	6%-		3%	6%	
(1,510)	(755)	25,173	755	1,510	מלונאות ואתרי נופש בארה"ב
(1,510)	(755)	25,173	755	1,510	סה"כ

6.3.3. להלן השפעת השינויים בשער הדולר האמריקאי על הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של החברות בארצות הברית:

31.12.2022					סעיף
רווח (הפסד) מהשינויים בשער הדולר		אלפי דולר קנדי	רווח (הפסד) מהשינויים בשער הדולר		
3% -	6% -		3%	6%	
(1,132)	(566)	18,871	566	1,132	רכוש שוטף
(25,179)	(12,589)	419,649	12,589	25,179	רכוש לא שוטף
10,164	5,082	(169,392)	(5,082)	(10,164)	התחייבויות שוטפות
10,908	5,454	(181,807)	(5,454)	(10,908)	התחייבויות לזמן ארוך
(5,239)	(2,620)	87,321	2,620	5,239	סה"כ

6.4. דיווח איכותי וכמותי בדבר החשיפה לסיכוני ריבית

6.4.1. סיכוני ריבית:

חלק מהלוואות החברה הינן בריבית קבועה, כך ששינויים בריבית השוק לא משפיעים על הוצאות המימון הנובעות מהלוואות אלו. יחד עם זאת, לחברה ישנן הלוואות בריבית משתנה הצמודה לפריים (בקנדה) וכן SOFR/WJS (בארה"ב).

להלן השפעות השינויים בשערי ריבית הפריים, SOFR ו-WJS על הוצאות הריבית בגין ההלוואות:

שינויים בשיעורי הריבית				הוצאות ריבית	שיעורי ריבית	תקופה
1%	0.5%	-0.5%	-1%			
975	487	(863)	(1,727)	10,199	5.91%	שנת 2022
1,713	856	(856)	(1,713)	7,079	4.10%	שנת 2021

6.4.2. דרכי ניהול סיכוני ריבית:

לחברה קיימת חשיפה לשינויים בשערי הריבית בגין מקורות המימון להשקעות בנדל"ן הכוללים רכישת קרקעות והקמת בניינים למכירה. בכל הקשור לפרויקטים היוזמיים, מדיניות החברה היא לממן פעילויות אלה באמצעות הלוואות לבנייה או קו אשראי.

החברה חשופה לשינויים בשערי ריבית בגין מקורות מימון לזמן ארוך לצורך מימון השקעותיה בחלק מאתרי התיירות והנופש שלה. מדיניות החברה במצבים אלה היא למזער את החשיפה בדרך של התקשרות לתקופה שלא עולה על חמש עד שבע שנים והקפדה על צמצום קנסות במקרה של צורך במימון מחדש.

6.5. מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק – החברה מקיימת דיונים שוטפים בנושא החשיפה לסיכוני שוק ובהם שינויים בשערי מטבע חוץ ודירקטוריון החברה סוקר, מעת לעת, את הסיכונים האמורים ואת מדיניות החברה לגביהם. מדיניות החברה הינה לשמור ככל האפשר על מתאם גבוה בין המטבע בו נרכשו נכסים לבין המטבע בו נלקחו ההתחייבויות בגין רכישתם, מתוך מגמה להחזיק את הונה העצמי במטבעות של השווקים השונים בהם היא פועלת ובשיעורים דומים לשיעור הנכסים במטבעות השונים מתוך סך הנכסים. חלקה של החברה ביתרת הקרן מהפרשי תרגום עמדה נכון ליום 31 בדצמבר 2022, על סך של כ- 12,453 אלפי דולר קנדי, זאת בהשוואה לסך של כ- 713 אלפי דולר בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ- 11,740 אלפי דולר קנדי.

החברה לא נוקטת בפעולות הגנה על סעיפים מאזניים ותוצאתיים המתורגמים מדולר ארה"ב מאחר שהשפעות השינויים בשערי החליפין אינם תזרימיים.

6.6. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

הסיכונים המפורטים להלן מנוהלים באופן של ניהול סיכונים שוטף וארוך טווח ע"י הנהלת החברה אשר בוחנת סיכונים אלה מעת לעת.

ריבית משתנה – לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך הנושא ריבית משתנה התלויה בגובה ריבית הפריים הקנדי וה-SOFR/WSJ האמריקאי (ל-30 יום). עלייה בשיעורי הפריים תשפיע לרעה על גובה הוצאות המימון של החברה.

בסיס הצמדה – לחברה אשראי לזמן ארוך בריבית קבועה הנקובה במטבע זהה למטבע הפעילות של הנכס הממומן. ב-2017 החברה הנפיקה אג"ח (סדרה ב') בשקלים, הצמוד לדולר ארה"ב. גיוס זה שימש את החברה לרכישת 13 מלונות מרשת Marriott by Courtyard בארה"ב. לפרטים על חשיפה בגין שער החליפין השקלי ביחס לדולר קנדי ראה באור (ד) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

#### 6.7. דוח בסיסי הצמדה

לפרטים בדבר התפלגות נכסי החברה והתחייבויותיה לפי בסיסי ההצמדה שלהם בשנת 2022 ו-2021 ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים לדוח זה.

### 7. המבקר הפנימי של החברה

#### 7.1. זהות המבקר הפנימי של החברה ודרך מינויו

- **שם המבקר:** שמואל רוזנבלום, רו"ח, מוסמך במשפטים LL.M וכלכלן.
- **תאריך תחילת כהונה:** 14 בנובמבר 2017.
- המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה ואינו רואה החשבון המבקר או מי מטעמו.
- המבקר הפנימי אינו ממלא בתאגיד תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית.
- המבקר הפנימי אינו ממלא מחוץ לחברה תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.
- למיטב ידיעת החברה, למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים או אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.
- **דרך המינוי:** ביום 14 בנובמבר 2017 קיבל דירקטוריון החברה את המלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 29 באוקטובר, 2017 ומינה את רו"ח שמואל רוזנבלום לתפקיד של המבקר הפנימי. מר רוזנבלום נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, תוך התייחסות לחובות, לסמכויות ולתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי בהתאם לדין, ובהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה, מורכבות פעילותה וניסיונו.
- **תמצית נימוקי הדירקטוריון לאישור המינוי:** המבקר הפנימי הינו כלכלן (BA) רו"ח מוסמך (CPA), מוסמך במשפטים (LL.M), מבקר פנימי מוסמך CIA מלשכת המבקרים הפנימיים הבינלאומית (IIA) ובוחר מעילות מוסמך מלשכת מבקרי מעילות בארה"ב (CFE), וכן הוא משמש כמבקר פנימי ושותף במשרד לראיית חשבון וכמבקר פנים בתאגידים ציבוריים. המבקר הפנימי מקיים את הוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות והוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית.
- למיטב ידיעת החברה ועל פי הצהרתו, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

#### 7.2. זהות הממונה הארגוני על המבקר פנים

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד הינו יושב ראש דירקטוריון החברה.

### 7.3. התקנים המקצועיים המנחים את עבודת הביקורת הפנימית

המבקר הפנימי עורך את ביקורתו על פי תקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, על פי האמור בחוק החברות וכן על פי הנחיות מקצועיות ותדריכים של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל (IIA ישראל) והלשכה הבינלאומית של המבקרים הפנימיים (IIA).

דירקטוריון החברה על פי הודעתו של המבקר הפנימי הניח את דעתו כי המבקר הפנימי מבצע את הביקורת הפנימית בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית והתקנים המקצועיים המתפרסמים והמתעדכנים על ידי לשכת המבקרים הפנימיים IIA בישראל והלשכה הבינלאומית.

בנוסף, דוחות הביקורת נדונו בישיבת ועדת הביקורת, כשבמסגרת דוחות הביקורת מדווח המבקר על דרך פעולתו, יישום הליכי הביקורת וממצאים שעלו.

### 7.4. גישה למידע

החברה המציאה למבקר הפנימי מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת וניתנה לו גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה ושל חברות הבנות שלה.

### 7.5. תוכנית העבודה

תוכנית העבודה של מבקר הפנים הינה שנתית. התוכנית נקבעה בהמשך לסקר סיכונים משנת 2021 (בהתאם לתקני ביקורת פנימית). כל הנושאים השנתיים שנקבעו אושרו על ידי ועדת הביקורת. בנוסף מנחה וועדת הביקורת ביצוע ביקורות בהתאם לנסיבות השוטפות, מעת לעת.

השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת השנתית בחברה:

תוכנית הביקורת נקבעת ומאושרת על ידי ועדת הביקורת והנהלת החברה, בהתייעצות עם המבקר הפנימי ועיקרה נושאים שוטפים ונושאים שבהם החברה עלולה לעמוד בפני סיכונים כספיים, כולל ביקורת בחברות בנות שאין להן מבקר פנימי. בנוסף מבצע המבקר הפנימי ביקורת מחזורית על נושאים שבוקרו בעבר, בין היתר, נושאים הקשורים לאכיפה הפנימית.

למבקר הפנימי שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה בהתייעצות עם חברי ועדת הביקורת ובאישורם.

### 7.6. המועד בו הוגש דין וחשבון על ממצאי מבקר הפנים לממונה האירגוני והמועדים בהם התקיימו דיונים בוועדת הביקורת בממצאי מבקר הפנים:

המבקר הפנימי רו"ח שמואל רוזנבלום ביצע עד ליום הגשת הדוחות הכספיים מספר משימות ביקורת בהתאם לתוכנית 2022 ולפי דרישות מיוחדות של ועדת הביקורת במהלך תקופת הדוח. לצורך ביצוען של משימות הביקורת, פועל מבקר הפנים אף במטה החברה בטורונטו, קנדה. דוחות וסקירות הביקורת הוגשו בחודשים ינואר ומרס 2022 ובמרס 2023. ישיבות ועדת הביקורת בנושאי הביקורת התקיימו בתאריכים: 19.1.2022, 7.3.2022 ו-6.3.2023.

### היקף אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי

היקף העסקה: ועדת הביקורת בשיתוף עם הנהלת החברה והמבקר הפנימי בוחנים מידי תקופה את ההיקף הנאות של שעות עבודת הביקורת הפנימית בחברה.

היקף העסקת המבקר הפנימי בשים לב להיקף העבודה: כ- 440 שעות עבודה שנתיות הן בסקירות בגין מטה החברה והן בסקירות עם חברת ניהול המלונות בארה"ב. ההיקף נקבע בהתייעצות עם המבקר הפנימי ובהתאם לנושאי הביקורת המתוכננים ובהתחשב במשימות שוטפות.

לדעת דירקטוריון החברה התגמול שנקבע למבקר הפנים הינו סביר, ואין בו בכדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

#### 7.7. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר פנים

לדעת הדירקטוריון היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי נמצאו סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

#### 8. מדיניות החברה בנושא תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בקשר למתן תרומות.

#### 9. אירועים לאחר תאריך הדוח

לאירועים נוספים ראה באור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים.

#### 10. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הראוי לכהן בחברה הינו דירקטור אחד. קביעה זו נעשתה בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות והכנת דוחותיה הכספיים של החברה וכן בהתחשב בהרכב הדירקטוריון והניסיון העסקי, הניהולי והמקצועי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה לרבות מטרות הדיווח. לדעת החברה, המספר המזערי הראוי שנקבע כאמור, יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות של החברה, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה, לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם. נכון למועד דוח זה, בדירקטוריון החברה מכהנים שישה דירקטורים אשר החברה רואה בהם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית – מר שמשון מרפוגל (יו"ר הדירקטוריון), מר אמיר תמרי (דירקטור מוביל), מר עודד סתר, מר אלון וקסמן ומר מרדכי (מודלי) קרת (דח"צ) ומר משה שחף (דח"צ). לא נקבעה בתקנון החברה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. לפרטים נוספים אודות דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה תקנה 26 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (פרק ד' לדוח).

#### 11. תוכנית אכיפה פנימית

החברה אימצה תוכנית אכיפה פנימית, אשר אושרה על-ידי דירקטוריון החברה בחודש מרס, 2015 ואשר עודכנה מעת לעת במסגרתה הוכנו נהלים שונים, בהתאם לחוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה) התשע"א-2011.

#### 12. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראה על דרך ההפניה, דיווח מידי של החברה אשר יפורסם בסמוך למועד פרסום הדוח.

#### 13. רואה החשבון המבקר

ביום 22 ביוני 2017, מונה משרד רואי החשבון בריטמן, אלמגור, זהר ושות' (Deloitte), כרואה החשבון של החברה. להלן נתונים בדבר שכ"ט רואי החשבון של החברה לשנים 2021 ו-2022:

סה"כ	שירותים אחרים	שירותי ביקורת, שירותים הנלווים לביקורת ושירותי מס	
2022			
אלפי דולר קנדי 651	אלפי דולר קנדי 51	אלפי דולר קנדי 600	איזור ישראל וקנדה
2021			

סה"כ	שירותים אחרים	שירותי ביקורת, שירותים הנלווים לביקורת ושירותי מס	איזור
אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	אלפי דולר קנדי	ישראל וקנדה
914	210	704	

שכר הטרחה המשולם לרואי החשבון של החברה בגין שירותי מס בשנת 2022 לא עלה על 10% משכר הטרחה הכולל המשולם להם. "שירותים אחרים" כוללים שכר טרחה המשולם לרואי החשבון עבור שירותי בדיקת נאותות וייעוץ. למעט השירותים המפורטים לעיל, רואי החשבון לא העניקו שירותים נוספים לחברה בגינם היו זכאים לשכר כלשהו.

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע במו"מ בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, ולדעת החברה הינו סביר ובהתאם למקובל בהתאם לאופי והיקף פעילות החברה. שכר הטרחה אושר על ידי הדירקטוריון. כמו-כן, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה הניחה את דעתה כי שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון בגין פעולותיו, בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה, הינו סביר מידי ומקובל ותואם את היקף פעילותה, וכי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר בגין שירותי הביקורת הינם סבירים מקובלים ונאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת ראויה.

#### 14. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

למועד פרסום הדוח, החברה והחברות הבנות שלה עומדות באמות המידה הפיננסיות בהן היא התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים ומחזיקי אגרות חוב.

להלן פרטים בדבר עמידה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבו החברה וחברות בנות שלה בהסכמי הלוואה מהותיים להן הם צד (אשר הן בתוקף למועד הדוח):

14.1. ביחס להלוואה בסך של כ-20.7 מיליון דולר ארה"ב שנטלה חברה בת של החברה באוקטובר 2022 בקשר עם מלון Renaissance (ראה גם סעיף 7.3.3 לחלק א' לדוח זה).

[א] הערבה (החברה) תחזיק על שמה בנכסים נזילים בשווי של לא פחות מ-10,000 אלפי דולר קנדי, כשנכון ליום 31 בדצמבר 2022, עמד הסכום על 21,159 אלפי דולר קנדי.

[ב] לערבה (החברה) יהיה הון עצמי של לא פחות מ-100,000 אלפי דולר קנדי כשנכון ליום 31 בדצמבר 2022, עמד על סך של 283,005 אלפי דולר קנדי.

14.2. ביחס להלוואה בסך של כ-4.6 מיליוני דולר ארה"ב שהושלמה ביום 8 ביולי 2022 בגין הנכס המלונאי Courtyard Ithaca באיתקה, ניו יורק, במסגרת אמות המידה הפיננסיות בגין הלוואה נקבע כי החברה תשמור על שווי נקי מוחשי של לפחות 100 מיליוני דולר קנדי כשנכון ליום 31 בדצמבר 2022, עמד על סך של 292,332 אלפי דולר קנדי.

14.3. ביחס להלוואה בסך 17 מיליון דולר ארה"ב (כ-21 מיליון דולר) שנלקחה על ידי חברה בת של החברה במרץ 2017, כמתואר בדוח מיידי מיום 19 במרץ 2017 (הפניה מס' 025344-01-2017) ובסעיף 7.3.1 לחלק א' לדוח השנתי, הסכים המלווה להאריך את תקופת ההלוואה הנוכחית לתקופה של 90 ימים, המתחילה ביום 16 במרץ 2023, ללא התחייבות לעמוד בהתחייבויות פיננסיות כלשהן במהלך ההארכה. ראה מידע נוסף בביאור 1(ב) לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

#### 15. גילוי למחזיקי אגרות חוב של החברה

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

סדרה ב'	סדרה:
25 בספטמבר 2017	מועד ההנפקה:
164,464,000	סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (ש"ח ערך נקוב):
121,477,487 ש"ח ערך נקוב	הערך הנקוב למועד הדוח (ש"ח ערך נקוב):

סדרה ב'	סדרה:
121,719,612 ש"ח ערך נקוב	הערך הנקוב למועד הדוח כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה (ש"ח ערך נקוב):
1,221,269 ש"ח	סכום הריבית שנצברה למועד החתימה על הדוח (ממועד תשלום ריבית אחרון):
125,878,000 ש"ח	יתרת אגרות חוב כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022:
769,339,611 ש"ח	השווי הבורסאי של אגרות החוב בסמוך למועד החתימה על הדוח:
קבועה 5.65%	סוג הריבית:
אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון (קרן) ב-12 תשלומים כדלקמן: 11 תשלומים חצי שנתיים אשר ישולמו בימים 15 בינואר ו-15 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 (כולל), וביום 15 בינואר 2024, כאשר בכל תשלום ייפרע 3.25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב') ותשלום אחד חצי-שנתי, אשר ישולם ביום 15 ביולי 2024, אשר ייפרע 64.25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב'). תשלום הקרן הראשון שולם ביום 15 בינואר 2019 ותשלום הקרן האחרון יהיה ביום 15 ביולי 2024.	מועדי תשלום הקרן:
הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 15 בינואר ו-15 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2024 (כולל). התשלום הראשון שולם ביום 15 בינואר 2018 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 15 ביולי 2024.	מועדי תשלום הריבית:
צמוד לשער החליפין שקל-דולר ארה"ב	בסיס ההצמדה ותנאיה:
לא	האם אגרות החוב ניתנות להמרה?
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת לאחר שחלפו שישים (60) יום מהמועד בו נרשמו איגרות החוב אגרות החוב (סדרה ב') למסחר (28 בספטמבר 2017), להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם: הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ב') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור, דהיינו, קרן בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שנצברה) שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל ורק ביחס לחלק שנפדה בתוספת הפרשי הצמדה; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ב') (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי "תשואת האג"ח הממשלתי", כהגדרתה בסעיף 7.2 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') בתוספת ריבית בשיעור של 1.5%. היוון אגרות החוב (סדרה ב') יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ב'). לפרטים נוספים ראה סעיף 7.2 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') (כהגדרתו להלן).	הזכות לביצוע פדיון מוקדם/המרה כפופה:
-	ערב לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות:
-	נכסים משועבדים:
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	חברת הנאמנות:
עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני	שם האחראי על אגרות החוב בחברת הנאמנות:
03-6389200	טלפון:
03-6393316	פקס:
רחוב יד חרוצים 14 תל-אביב	כתובת למשלוח מסמכים:
<a href="mailto:Trust@rpn.co.il">Trust@rpn.co.il</a>	דואר אלקטרוני:
מידרוג בע"מ ("מידרוג")	החברה המדרגת:
Baa1 (Stable) (לדוח הדירוג, ראה דיווח מיידי אשר פרסמה החברה ביום 29 בדצמבר 2022 (אסמכתא מספר: 01-2022-158365).	דירוג:
הסדרה מהותית?	האם הסדרה מהותית?
כקבוע בסעיף 4 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')	מגבלה על יצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה או על הנפקת תעודות התחייבות נוספות
-	תנאים לשחרור, החלפה או ביטול של שעבודים

אודות אגרות החוב (סדרה ב') :

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

תוצאת חישוב ליום 31 בדצמבר 2022	אמת המידה הפיננסית
280 מיליון	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-180,000 אלפי דולר קנדי (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו)
52%	יחס ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-28.5%
19.3 מיליון	ה-EBITDA התפעולי של החברה (כהגדרתו בסעיף 1.5.31 לשטר הנאמנות) בארבעת הרבעונים האחרונים שקדמו למועד הבדיקה, ירד מ-18,000 אלפי דולר קנדי.

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

תוצאת חישוב ליום 31 בדצמבר 2021	אמת המידה הפיננסית
280 מיליון	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-130,000 אלפי דולר קנדי (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו)
52%	יחס ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-26%

להלן פרטים על ההתניות הפיננסיות שהחברה התחייבה לעמוד בהן, בהתאם לסעיף 8.1.27 (עילות להעמדה לפירעון מידי) לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') :

בהתאם לסעיף 8.1.27 לשטר הנאמנות, החברה מאשרת כי לא חל שינוי בעיקר פעילותה, כמו כן, היקף פרויקט היזום למגורים וקרקעות של החברה במאוחד אינו עולה על 30% מסך המאזן המאוחד של החברה.

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 המאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 200,000 אלפי דולר קנדי וכן, יחס ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לפי הדוחות הכספיים השנתיים או הרבעוניים שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה על החלוקה, לאחר ביצוע החלוקה לא יפחת מ-28.5%; ב. היקף החלוקה שהחברה תהיה רשאית לבצע לבעלי מניותיה לא יעלה על 50% מ"הרווח הנקי השוטף" בכל שנה קלנדרית, וזאת החל מיום 1 בינואר 2016; ג. החברה עומדת וכן תעמוד לאחר החלוקה באמות המידה הפיננסיות בהתאם לסעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'); ד. החברה מסרה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בהתאם לסעיף 6.2ט(ד) לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'). לעניין זה, "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 ההוגן של נדל"ן להשקעה ורווח מרכישה במחיר הזדמנותי. הוצאות ועלויות שאינן תזרימיות עשויות לכלול, לשם דוגמא: ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, פחת והפחתות והוצאות בשל תשלום מבוסס מניות. 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 נכלל 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. יצוין כי במידה שהחברה לא חילקה דיבידנד בגין שנה קלנדרית מסוימת, הזכות לחלוקה תיזכר לרשותה, והיא תהיה זכאית לחלקו בשנים הבאות, כפוף להוראות הדין. ראה לעיל, חישוב הרווח הנקי השוטף ליום 31 בדצמבר 2022.

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

## 16. הערכות שווי מהותיות

לפרטים אודות הערכות השווי של מלון היאט ושל מלון Renaissance, ראו סעיפים 7.8.1.7 ו-7, בהתאמה.

### 16.1. להלן פרטים אודות הערכת השווי של החזקות החברה בשותפות (RCLP)

השקעת ההון של החברה בשותפות נמדדת לפי שווי הוגן. החברה התקשרה עם מעריך שווי חיצוני לצורך חישוב השווי ההוגן. החברה ומעריך השווי קבעו כי השווי ההוגן יעמוד על 36.9 מיליון דולר קנדי, בהתבסס על הראיה האובייקטיבית והמהימנה ביותר נכון למועד הערכת השווי – היא מחיר המימוש של האופציה של פריד (בסכום המקורי של 32.7 מיליון דולר קנדי + ריבית מוסכמת של 12%) (אשר בפועל לא מומשה על-ידי פריד). הערכת השווי כללה ניתוח של השווי ההוגן בשילוב עם טיטות של דוחות הערכת השווי של נכסי הנדל"ן של השותפות, שנחשבו כאינדיקציה תומכת לכך שהשווי ההוגן של ההשקעה אינו נמוך ממחיר המימוש של האופציה של פריד, שלא מומשה כאמור.

שנת 2022	
שווי הוגן של אחזקות החברה בשותפות (29%) 10 במרס 2023	זיהוי נושא ההערכה עיתוי ההערכה
ליום 31 בדצמבר 2021, 32 מיליון דולר קנדי בניכוי עלויות עסקה מסוימות; שווי הוגן בסך כ- 28.8 מיליון דולר קנדי	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי; השווי שנקבע (בדולר קנדי)
36.9 מיליון דולר קנדי MNP LLP	זהות מעריך השווי ואפיוני
ע"י ויקטור וונג, רואה חשבון מוסמך (CMA, CPA) ומעריך שווי מוסמך (CBV). מר וונג הוא שותף במחלקת הערכת שווי וחקירות ב-MNP בוונקובר ומוביל את תחום ההערכת מכשירים פיננסיים בקבוצה. MNP הינה אחת מפירמות רואי החשבון והיעוץ עסקי הגדולות בקנדה.	האם המעריך בלתי תלוי? האם קיים הסכם שיפוי?
כן כן	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
31 בדצמבר 2022	מודל הערכת השווי עיקרי (DCF, שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם)
שיטת התאמת הערך הנקי בספרים וגישת השווי בפירוק	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות (שיעור ההיוון (או WACC); שיעור הצמיחה; אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value); סטיית תקן; מחירים ששימשו בסיס להשוואה; מספר בסיסי ההשוואה)
מעריך השווי קבע אומדן טווח, כאשר הרף העליון הוא הערך המתואם בספרים (לפי שיטת התאמת הערך הנקי בספרים) והרף התחתון הינו מחיר אופציית המימוש של פריד (אשר לא מומשה). שיטת התאמת הערך הנקי בספרים - השווי הנקי של הנכסים וההתחייבויות של השותפות הוערך על-פי ערכם הנקי בספרים למועד הערכת השווי תוך שימוש בטיטות דוח כספי של השותפות ליום 31.12.2022 ובטיטות הערכות שווי של נכסי השותפות שבוצעו על ידי השותפות, למעט כדלקמן: הערך הנקי בספרים של 'מלאי התבסס על טיטות הערכת שווי הנכסים ודיונים עם ההנהלה; השווי הנקי בספרים של 'נכסי השקעה' התבסס על טיטות הערכת שווי הנכסים; התאמת השווי ההוגן לרכוש, מפעל וציוד ("PP&E") התבססה על טיטות הערכת שווי הנכסים ודיון עם ההנהלה; והשווי ההוגן של החוב הותאם על בסיס תשואת השוק נכון למועד הערכת השווי. בהתבסס על האמור	

שנת 2022	
<p>לעיל, מעריך השווי הגיע לשווי נטו מתואם בספרים ביחס ל-29% החזקות החברה בשותפות.</p> <p>טכניקת הערכת שווי אלטרנטיבית - כחלק מהעסקה עם פריד, לפריד, הייתה אופציית רכש אשר ביום 31 בדצמבר 2022 לרכישת 29% מהחזקות החברה בשותפות במחיר של 32.7 מיליון דולר קנדי בתוספת 12% תשואה שנתית. מחיר המימוש של אופציה זו ליום 31 בדצמבר 2022 עמד על 36.9 מיליון דולר קנדי.</p> <p>מסקנת הערכת השווי הינה אומדן של 36.9 מיליון דולר קנדי, מהווה מדד מהימן יותר לשווי ההוגן של החזקות החברה בשותפות בגבולות טווח אומדן.</p>	

**רוברט וקסמן**  
סמנכ"ל כספים

**בלייק ד. לאיין**  
מנכ"ל

**שמשון מרפוגל**  
יו"ר הדירקטוריון

נחתם ביום 23 במרס, 2023.

**SKYLINE INVESTMENTS INC.**  
**Consolidated financial statements**  
**for the years ended**  
**December 31, 2022 and 2021**

**SKYLINE INVESTMENTS INC.**  
**Consolidated financial statements**  
**for the years ended**  
**December 31, 2022 and 2021**

---

**Contents**

Independent auditor's report . . . . .	2
Consolidated statements of financial position . . . . .	5
Consolidated statements of income (loss) . . . . .	6
Consolidated statements of comprehensive income (loss) . . . . .	7
Consolidated statements of changes in equity . . . . .	8
Consolidated statements of cash flows . . . . .	9
Notes to consolidated financial statements . . . . .	11



**Independent Auditors' Report to the Shareholders of Skyline Investments Inc.  
Regarding Audit of Components of Internal Control over Financial Reporting in accordance  
with Section 9B(c) of the Securities Regulations (Periodic and Immediate Reports), 1970**

We have audited components of internal control over financial reporting of **Skyline Investments Inc.** and its subsidiaries (hereafter together - "the Company") as of December 31, 2022. Those components of control were determined as explained in the following paragraph. The Board of directors and management of the Company are responsible for maintaining effective internal control over financial reporting and for their evaluation of the effectiveness of the components of internal control over financial reporting attached to the periodic report as of the above date. Our responsibility is to express an opinion on the Company's components of internal control over financial reporting, based on our audit.

The components of internal control over financial reporting that were audited were determined pursuant to Audit Standard (Israel) 911 of the Institute of Certified Public Accountants in Israel "Audit of Components of Internal Control over Financial Reporting" thereto (hereafter – "Audit Standard (Israel) 911"). These Components are: (1) Organization level control, including control over the financial closing and reporting process and information technology general controls; (2) Controls over Investment properties and Property, Plant and Equipment; (3) Controls over the treasury process (cash, loans, bonds and covenants); (4) Controls over hospitality income, hospitality expenses and payroll expenses; (5) Business combinations (all together referred to hereafter as "the Audited Components of Control").

We conducted our audit in accordance with Audit Standard (Israel) 911. That Standard requires that we plan and perform the audit with the purpose of identifying the Audited Components of Control and obtain reasonable assurance as to whether those components of control were maintained effectively in all material respects. Our audit included obtaining an understanding regarding internal control over financial reporting, identification of the Audited Components of Control, evaluation of the risk that a material weakness exists in the Audited Components of Control, and examination and evaluation of the effectiveness of the planning and operation of such components of control, based on the estimated risk. Our audit regarding such components of control also included the performance of other such procedures that we considered necessary under the circumstances. Our audit only referred to the Audited Components of Control, as opposed to internal control over all of the material processes in connection with the financial reporting, and therefore our opinion refers only to the Audited Components of Control. In addition, our audit did not refer to the mutual effects between the Audited Components of Control and those that are not audited, and therefore, our opinion does not take into consideration such possible effects. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion in the context described above.

Because of inherent limitations, internal control over financial reporting in general and components thereof in particular, may not prevent or detect misstatements. Also, projections based on the present evaluation of effectiveness are subject to the risk that controls may become inadequate because of changes in conditions, or that the degree of compliance with the policies or procedures may deteriorate.

In our opinion, based on our audit, the Company effectively maintained the Audited Components of Control in all material respects, as of December 31, 2022.

We also have audited, in accordance with generally accepted auditing standards in Israel, the consolidated financial statements of the Company as of December 31, 2022, and 2021, and for each of the three years in the period ending on December 31, 2022, and our report as of 23 March 2023, expressed an unqualified opinion on those financial statements based on our audit.

**Brightman Almagor Zohar & Co.**  
**Certified Public Accountants**  
**A Firm in the Deloitte Global Network**

**Haifa, 23 March, 2023**

**Tel Aviv - Main Office**

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

**Jerusalem**

3 Kiryat Ha'Mada  
Har Hotzvim Tower  
Jerusalem, 914510  
D. BOX 45396

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

**Nazareth**

9 Marj Ibn Amer St.  
Nazareth, 16100

Tel: +972 (73) 399 4455  
Fax: +972 (73) 399 4455  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)



## Auditors' Report to the shareholders of Skyline Investments Inc.

### Introduction

We have audited the accompanying consolidated statements of financial position of **Skyline Investments Inc** (hereafter – "the Company") as of December 31, 2022 and 2021, and the consolidated statements of profit or loss, other comprehensive income, changes in equity and cash flows for each of the three years in the period ended December 31, 2022. These financial statements are the responsibility of the Company's board of directors and management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

### Basis for Opinion

We conducted our audits in accordance with Generally Accepted Auditing Standards in Israel, including standards prescribed by the Auditors' Regulations (Auditor's Mode of Performance) – 1973. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the board of directors and management, as well as evaluating the overall financial statements presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

### Opinion

In our opinion, based on our audit, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of the Company and its consolidated companies as of December 31, 2022 and 2021, and the results of their operations, changes in equity and their cash flows for each of the three years in the period ended on December 31, 2022, in conformity with International Financial Reporting Standards (IFRS) and with the provisions of the Securities Regulations (Annual Financial Statements) – 2010.

We have also audited, in accordance with Auditing Standard (Israel) 911 of the Institute of Certified Public Accountants in Israel, "An Audit of Components of Internal Control over Financial Reporting", the Company's components of internal control over financial reporting as of December 31, 2022 and our report dated 23 March, 2023 included an unqualified opinion on the effective maintenance of those components.

### Key Audit Matters

Key audit matters communicated below are those matters that were communicated or required to be communicated to the company's board of directors and that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the *consolidated* financial statements of the current period. These matters include, among others, any matter that: (1) relates, or may relate, to accounts or disclosures that are material to the financial statements and (2) involved our especially challenging, subjective, or complex judgments. These matters were addressed in the context of our audit of the *consolidated* financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon. The communication of those matters does not alter in any way our opinion on the consolidated financial statements, taken as a whole, and we are not, by communicating the key audit matter below, providing a separate opinion on the key audit matter or on the accounts or disclosures to which it relates.

### Valuation of Property, Plant and Equipment

As discussed in note 2(f), 3 and 10 of the consolidated financial statements as of 31 December 2022, the Company's Property, Plant and Equipment are presented in the statements of financial position at their revaluated amount as of 31 December 2022 in accordance with the accounting policy described in note 2. The Company's property, plant, and equipment as of 31 of December 2022 is 401 million Canadian Dollars and during the year ended December 31, 2022, the company recognized a revaluation through revaluation surplus at the sum of 5.4 million Canadian Dollars.



As discussed in note 3, the Company's evaluation of property plant and equipment is measured using the revaluation model. Revaluation model is supported by external valuations with recognized valuation techniques. The techniques used comprise the capitalized net operating income method and the discounted cash flow method. These techniques include estimating the operating profit of the property for a period of up to 10 years, discount rates, required amount of investment in the property improvement plans, estimations of average occupancy rates and other factors. These valuations are subject to judgements, valuations, and significant estimates regarding relevant market conditions to the date of the financial position statement.

Given the above, and because the fair value of property, plant and equipment is a significant accounting estimate, subject to uncertainties and based on valuations which include assumptions some of which are subjective, we have determined, by applying our professional judgement, that the fair value of property, plant, and equipment, with emphasis on discount rates, is a key audit matter.

### **Audit procedures which were performed as a response to Key Audit Matter**

As a response to uncertainties that underly the determination of the fair value of property, plant, and equipment, we have conducted the following audit procedures with emphasis on discount rates determined in the valuations: 1. gained understanding of the control environment related to determination of fair value of property, plant and equipment and evaluated the effectiveness of relevant internal controls. 2. reviewed and evaluated the fair value of sample of the property, plant, and equipment valuations prepared by management and appraisers, based on a quantitative and qualitative considerations. 3. evaluated the reasonableness of the assumptions used in the valuations, especially the discount rates, the operating profit and reviewed market data/prices. 4. with the assistance of fair value specialists, evaluated the reasonableness of the sampled valuations' discount rates. 5. direct communication and challenging the Company's external appraisers. 6. significant involvement of the senior staff of the engagement team.

  
**Brightman Almagor Zohar & Co.**  
**Certified Public Accountants**  
**A Firm in the Deloitte Global Network**

**Haifa, March 23, 2023.**

#### **Tel Aviv - Main Office**

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

#### **Jerusalem**

3 Kiryat Ha'Mada  
Har Hotzvim Tower  
Jerusalem, 914510

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

#### **Nazareth**

9 Marj Ibn Amer St.  
Nazareth, 16100

Tel: +972 (73) 399 4455  
Fax: +972 (73) 399 4455  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

#### **Beit Shemesh**

Yigal Alon 1 St.  
Beit Shemesh, 9906201

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Consolidated statements of financial position**

(in thousands of Canadian Dollars)

		<u>As at December 31,</u>	
	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Assets</b>			
<b>Current assets</b>			
Cash and cash equivalents		19,503	61,489
Trade receivables, other receivables and prepayments	5	20,695	13,136
Inventories	7	1,102	980
Real estate inventory	8	6,694	7,034
Loans to purchasers	12	1,848	2,022
Restricted bank deposits	6	1,618	4,727
		<u>51,460</u>	<u>89,388</u>
<b>Non-current assets</b>			
Financial derivative	15(d)	4,160	—
Investment properties	9	13,046	11,971
Property, plant and equipment	10	401,506	328,390
Loans to purchasers	12	89,084	95,951
Other non-current assets	4, 19(b)	3,238	12,452
Other investments measured at fair value through profit or loss	4	36,880	28,808
Restricted bank deposits	6	9,973	12,744
		<u>557,887</u>	<u>490,316</u>
Total assets		<u>609,347</u>	<u>579,704</u>
<b>Liabilities and equity</b>			
<b>Current liabilities</b>			
Loans and leases payable	15	26,786	152,450
Bonds	13	3,828	3,569
Trade payables		5,832	10,889
Other payables and accruals	14	22,427	22,961
Deferred revenue		4,626	4,568
Income taxes payable		—	5,155
		<u>63,499</u>	<u>199,592</u>
<b>Non-current liabilities</b>			
Loans and leases payable	15	167,402	24,105
Bonds	13	42,474	43,478
Other liabilities	15(g)	2,648	89
Deferred tax	11	17,358	15,364
		<u>229,882</u>	<u>83,036</u>
Total liabilities		<u>293,381</u>	<u>282,628</u>
<b>Equity</b>			
Equity attributable to shareholders of the Company	18	280,458	266,249
Non-controlling interest	18	35,508	30,827
		<u>315,966</u>	<u>297,076</u>
Total liabilities and equity		<u>609,347</u>	<u>579,704</u>

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

On behalf of the board of directors:

		March 23, 2023
Shimshon Marfogel Chairman	Blake Lyon CEO	Robert Waxman CFO
		Date

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Consolidated statements of income (loss)**

(in thousands of Canadian Dollars, except for per share amounts)

	Note	For the year ended December 31,		
		2022	2021	2020
<b>Revenue</b>				
Income from hotels and resorts	20	132,130	129,293	91,484
Sale of residential real estate		1,570	7,453	37,878
		<b>133,700</b>	<b>136,746</b>	<b>129,362</b>
<b>Expenses and costs</b>				
Operating expenses from hotels and resorts	21	(104,595)	(96,212)	(80,125)
Cost of sales of residential real estate	22	(1,033)	(7,677)	(34,820)
		<b>(105,628)</b>	<b>(103,889)</b>	<b>(114,945)</b>
		<b>28,072</b>	<b>32,857</b>	<b>14,417</b>
Real estate selling and marketing expenses		(80)	(266)	(933)
Administrative and general expenses	23	(8,265)	(8,090)	(5,600)
<b>Operating income before depreciation, valuation adjustments and other income</b>		<b>19,727</b>	<b>24,501</b>	<b>7,884</b>
Impairment of real estate properties	8	—	(2,491)	(1,180)
Depreciation	10	(14,409)	(17,992)	(20,250)
Gain from fair value adjustments of investment properties	9	497	30,976	4,569
Gain from fair value adjustments of financial instruments, net	4	8,261	14	—
Gain (loss) on sale and other capital gains (losses), net	10	(4)	7,220	—
Other expenses		(522)	(656)	(69)
<b>Net income (loss) from operations</b>		<b>13,550</b>	<b>41,572</b>	<b>(9,046)</b>
Financial expense	24	(18,583)	* (18,913)	* (18,656)
Financial income		4,963	* 1,413	* 1,222
<b>Net income (loss) before income taxes</b>		<b>(70)</b>	<b>24,072</b>	<b>(26,480)</b>
Income tax recovery (expense)	25 & 11	(1,955)	5,506	7,843
<b>Net income (loss) for the year</b>		<b>(2,025)</b>	<b>29,578</b>	<b>(18,637)</b>
<b>Attributable to:</b>				
Shareholders of the Company		(1,549)	22,926	(18,000)
Non-controlling interest	18	(476)	6,652	(637)
		<b>(2,025)</b>	<b>29,578</b>	<b>(18,637)</b>
<b>Net income (loss) per share:</b>				
Basic	18	(0.09)	1.39	(1.09)
Diluted		(0.09)	1.39	(1.09)

\* See note 2(o).

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

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Consolidated statements of comprehensive income (loss)**

(in thousands of Canadian Dollars)

	<b>For the year ended December 31,</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Net income (loss) for the year</b>	<b><u>(2,025)</u></b>	<b><u>29,578</u></b>	<b><u>(18,637)</u></b>
<b>Other comprehensive income (loss)</b>			
<b>Items that will not be reclassified subsequently to net income (loss):</b>			
Revaluation of property, plant and equipment, before income taxes	5,487	15,411	(2,814)
Income taxes	<u>(1,345)</u>	<u>3,234</u>	<u>2,005</u>
	<b>4,142</b>	<b>18,645</b>	<b>(809)</b>
<b>Items that will or may be reclassified subsequently to net income (loss):</b>			
Foreign exchange differences on translation of foreign operations	<u>13,005</u>	<u>(206)</u>	<u>(1,033)</u>
<b>Other comprehensive income (loss) for the year net of income tax</b>	<u>17,147</u>	<u>18,439</u>	<u>(1,842)</u>
<b>Total comprehensive income (loss) for the year, net of income tax</b>	<b><u>15,122</u></b>	<b><u>48,017</u></b>	<b><u>(20,479)</u></b>
<b>Attributable to:</b>			
Shareholders of the Company	14,610	40,122	(26,397)
Non-controlling interest	<u>512</u>	<u>7,895</u>	<u>5,918</u>
	<b><u>15,122</u></b>	<b><u>48,017</u></b>	<b><u>(20,479)</u></b>

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

**SKYLINE INVESTMENTS INC.**
**Consolidated statements of changes in equity**

(in thousands of Canadian Dollars)

	Attributable to shareholders of the Company						Retained earnings	Attributable to shareholders of the Company	Non-controlling interest	Total Equity
	Share capital and premium	Related party surplus	Treasury shares	Revaluation surplus	Share based compensation surplus	Foreign exchange translation				
<b>For the year ended December 31, 2022</b>										
Balance at the beginning of the year	79,867	125	—	42,189	674	713	142,681	266,249	30,827	297,076
Net income for the year	—	—	—	—	—	—	(1,549)	(1,549)	(476)	(2,025)
Other comprehensive income for the year	—	—	—	4,419	—	11,740	—	16,159	988	17,147
Total comprehensive income for the year	—	—	—	4,419	—	11,740	(1,549)	14,610	512	15,122
Transfer upon recognition of depreciation	—	—	—	(1,442)	—	—	1,442	—	—	—
Contribution from non-controlling shareholders	—	—	—	—	—	—	—	—	4,169	4,169
Recognition of share-based payment	—	—	—	—	32	—	—	32	—	32
Repurchase of shares (see note 18(a))	—	—	(433)	—	—	—	—	(433)	—	(433)
Balance at the end of the year	79,867	125	(433)	45,166	706	12,453	142,574	280,458	35,508	315,966
<b>For the year ended December 31, 2021</b>										
Balance at the beginning of the year	79,686	125	—	78,553	772	854	66,054	226,044	30,385	256,429
Net loss for the year	—	—	—	—	—	—	22,926	22,926	6,652	29,578
Other comprehensive income (loss) for the year	—	—	—	17,337	—	(141)	—	17,196	1,243	18,439
Total comprehensive income (loss) for the year	—	—	—	17,337	—	(141)	22,926	40,122	7,895	48,017
Transfer upon recognition of depreciation	—	—	—	(2,385)	—	—	2,385	—	—	—
Distribution to non-controlling shareholders	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,453)	(7,453)
Recognition of share-based payment	—	—	—	—	83	—	—	83	—	83
Transfer upon sale	—	—	—	(51,316)	—	—	51,316	—	—	—
Transfer upon expiration	181	—	—	—	(181)	—	—	—	—	—
Balance at the end of the year	79,867	125	—	42,189	674	713	142,681	266,249	30,827	297,076
<b>For the year ended December 31, 2020</b>										
Balance at the beginning of the year	79,686	125	—	88,730	705	1,785	81,343	252,374	24,467	276,841
Net loss for the year	—	—	—	—	—	—	(18,000)	(18,000)	(637)	(18,637)
Other comprehensive income (loss) for the year	—	—	—	(7,466)	—	(931)	—	(8,397)	6,555	(1,842)
Total comprehensive income (loss) for the year	—	—	—	(7,466)	—	(931)	(18,000)	(26,397)	5,918	(20,479)
Transfer upon recognition of depreciation	—	—	—	(2,711)	—	—	2,711	—	—	—
Recognition of share-based payment	—	—	—	—	67	—	—	67	—	67
Balance at the end of the year	79,686	125	—	78,553	772	854	66,054	226,044	30,385	256,429

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

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Consolidated statements of cash flows**

(in thousands of Canadian Dollars)

	<b>For the year ended December 31,</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Operating activities</b>			
Net income (loss) for the year	(2,025)	29,578	(18,637)
Adjustments for:			
Depreciation and amortization	15,353	21,983	23,136
Gain from fair value adjustments on investment properties and financial instruments	(8,758)	(30,990)	(4,569)
Loss (gain) on sale of investment and other property	4	(7,220)	—
Financing costs from bonds including foreign exchange	3,083	523	2,154
Financing expense on (income from) financial derivative	396	(536)	(847)
Deferred tax, net	(353)	(12,901)	(8,561)
Share based compensation	137	83	67
Changes in non-cash working capital			
Trade receivables, other receivables, prepayments and others	6,455	24,920	8,990
Inventories	(65)	(259)	267
Real estate inventory	340	1,722	5,145
Trade and other payables and credit balances	(4,137)	(4,670)	(13,604)
Income taxes	1,713	6,141	367
Purchasers' deposits	1	4,073	(3,153)
Cash provided by (used in) operating activities	<u>12,144</u>	<u>* 32,447</u>	<u>* (9,245)</u>
<b>Investing activities</b>			
Additions to investment properties	(4)	(127)	(397)
Release from (Investment in) restricted deposit	7,699	* (12,538)	* 2,277
Additions to property, plant and equipment	(56,066)	(7,400)	(7,111)
Income taxes	(7,762)	(1,365)	(1,472)
Proceeds of loans given to purchasers	3,167	—	—
Net proceeds from sale of disposal group	—	103,975	—
Disposition (Purchase) of financial derivative	(4,568)	6,200	—
Proceeds from sale of property, plant and equipment, net of income tax	13	8	86
Cash provided by (used in) investing activities	<u>(57,521)</u>	<u>88,753</u>	<u>(6,617)</u>
<b>Financing activities</b>			
Bank credit and other short-term loans	3,539	(22,890)	12,279
Repayment of bonds	(3,897)	(53,646)	(7,005)
Proceeds from long term loans	132,063	12,511	12,329
Repayments of long term loans and capital leases	(132,949)	(10,993)	(5,933)
Contribution from (Distribution to) non-controlling shareholders	4,169	(7,453)	—
Repurchase of shares	(433)	—	—
Cash provided by (used in) financing activities	<u>2,492</u>	<u>(82,471)</u>	<u>11,670</u>
<b>Foreign exchange translation of cash balances</b>	<u>899</u>	<u>324</u>	<u>(246)</u>
<b>Net increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>	<u>(41,986)</u>	<u>39,053</u>	<u>(4,438)</u>
Cash and cash equivalents at beginning of year	<u>61,489</u>	<u>22,436</u>	<u>26,874</u>
<b>Cash and cash equivalents at end of year</b>	<u>19,503</u>	<u>61,489</u>	<u>22,436</u>

\* See note 2(o).

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

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Consolidated statements of cash flows**

(in thousands of Canadian Dollars)

	<u>For the year ended December 31,</u>		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Supplemental cash flow information</b>			
Interest paid *	12,990	14,168	14,910
Interest received	2,815	431	132
Income taxes paid	8,347	2,598	1,790
* Interest paid for the year ended December 31, 2022 includes \$0 (year ended December 31, 2021: \$426; year ended December 31, 2020: \$115) related to the receipt of PPP grants.			
<b>Significant non-cash investing and financing activities</b>			
Right-of-use assets and lease liabilities	1,447	—	—
Loans to purchasers	—	61,112	27,123
Other investments measured at fair value through profit or loss	—	28,808	—
Other non-current assets	—	8,000	—
Share capital and premium increase	—	181	—

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

# **SKYLINE INVESTMENTS INC.**

## **Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

---

### **1 - Nature of operations**

#### **(a) Nature of operations**

Skyline Investments Inc. (the "Company", the "Group" or "Skyline") was incorporated on December 4, 1998 under the Ontario Business Corporations Act, and its registered office is located at 36 King Street East, Suite 700, Toronto, Ontario, Canada.

Skyline is a Canadian company that specializes in hospitality real estate investments in the United States and Canada.

As at December 31, 2022, the Company is 49.50% owned by its controlling shareholder, Mishorim Real Estate Investments Ltd ("Mishorim") and 20.30% owned by The Israel Land Development Co. Ltd ("ILDC"). Both are public companies whose shares are traded on the Tel-Aviv Stock Exchange ("TASE").

The Company's shares and bonds trade on the Tel Aviv Stock Exchange (the "TASE"), and the Company is a reporting issuer in Canada.

#### **(b) Loan extension**

In March 2023, the Company and the lender of a loan which maturity date was March 16, 2023 (see note 15(b)) signed a binding letter where the lender will defer the repayment date to June 13, 2023 subject to company paying extension fee, which fee was paid. Interest during the extension period will be BSBY plus 4.5%, no other terms or conditions of the loan have changed, the loan has recourse of 50% to the Company, the LTV is 30%. The Company is working with another lender to refinance the loan and believes that the closing will occur before the end of the extension period. If the loan is not refinanced or further extended before the end of the extension period, the loan will be in default which could potentially cause a default in other loan agreements. Given the current economic environment, management considered potential alternatives should the closing not happen on time. Despite the progress of the current refinancing negotiations, management continues to work on the alternatives and considers them to be achievable.

### **2 - Significant accounting policies**

#### **(a) Statement of compliance**

The Company has prepared these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") and their interpretations, as issued by the International Accounting Standards Board ("IASB") and in accordance with the Israeli Securities Regulations (Annual Financial Statements), 2010. These policies have been consistently applied to all periods presented, unless stated otherwise.

#### **(b) Basis of presentation**

These consolidated financial statements have been prepared on a going concern basis and are presented in Canadian dollars, which is the functional currency of the Company. These consolidated financial statements have been prepared on a historical cost basis except for investment properties, and certain financial instruments (which are measured at fair value), property, plant and equipment (which is measured based on the revaluation model) and real estate inventory (which has been measured at the lower of cost and net realizable value).

Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for goods and services. Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date, regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique. In estimating the fair value of an asset or a liability, the Company takes into account the characteristics of the asset or liability, if market participants would take those characteristics into account when pricing the asset or liability at the measurement date.

#### **(c) Principles of consolidation**

These consolidated financial statements comprise the assets and liabilities of all subsidiaries and the results of all subsidiaries for the financial period. The Company and its subsidiaries are collectively referred to as "Skyline" or "the Company" in these consolidated financial statements. Subsidiaries are all entities over which the Company has

## SKYLINE INVESTMENTS INC.

### Notes to consolidated financial statements

(in thousands of Canadian Dollars)

control. The Company controls an entity when the Company, is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity.

Subsidiaries are fully consolidated from the date control commences and deconsolidated from the date control ceases. All inter-entity balances, income and expenses, and unrealized gains and losses resulting from inter-entity transactions are eliminated in full. Where the Company consolidates a subsidiary in which it does not have 100% ownership, the non-controlling interest is presented separately within the Company's equity. Net income (loss) and each component of other comprehensive income (loss) are attributed to the shareholders of the Company and to the non-controlling interests. Total comprehensive income (loss) of the subsidiaries is attributed to the shareholders of the Company and to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

#### (d) Foreign currency

##### *Functional and presentation currency*

Items included in the financial statements of each of the Company's subsidiaries are measured using the currency of the primary economic environment in which the subsidiary operates (the "functional currency"). The functional currency of the Company's U.S. subsidiaries is the U.S. dollar. The functional currency of the Company's Canadian subsidiaries is the Canadian dollar. The functional and presentation currency of the Company is the Canadian dollar.

##### *Transactions and balances*

Foreign currency transactions are translated into functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. At the end of each reporting period, foreign currency denominated monetary assets and liabilities are translated into the functional currency using the prevailing rate of exchange at the statement of financial position date. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions, and from the translation at the period end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies, are recognized in the consolidated statements of income and comprehensive income. Foreign exchange gains and losses are presented in the consolidated statements of income and comprehensive income.

For the purpose of presenting consolidated financial statements, the assets and liabilities of the Company's foreign operations are translated at exchange rates prevailing on the reporting date. Income and expense items are translated at the average exchange rates for the period, unless exchange rates fluctuate significantly during that period, in which case the exchange rates at the date of transactions are used. Exchange differences arising, if any, are recognized in other comprehensive income and accumulated in a foreign exchange translation reserve (attributed to non-controlling interests as appropriate).

See further detail on the foreign currency exchange rates used during the period :

	<b>For the year ended December 31,</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Exchange rates - At balance sheet date:			
CAD / USD	1.354	1.268	1.273
CAD / NIS	2.597	2.442	2.522
Exchange rates - Average during the period then ended:			
CAD / NIS	2.581	2.577	2.565
CAD / USD	1.301	1.254	1.342
Change in rate - during the year ended:			
CAD / USD	6.8%	(0.4%)	(2.0%)
CAD / NIS	6.3%	(3.1%)	(5.0%)

#### (e) Operating cycle

The Company's normal operating cycle is twelve months except for development activities of real estate inventory, which are in excess of twelve months and typically range between one to four years.

## SKYLINE INVESTMENTS INC.

### Notes to consolidated financial statements

(in thousands of Canadian Dollars)

---

#### (f) Property, plant and equipment

##### *Recognition and measurement*

The company has selected the revaluation model to account for its property, plant and equipment ("PP&E") under IAS 16, "Property, Plant and Equipment" ("IAS 16"). Under the revaluation model, the company's hotel assets that are classified as PP&E, are presented in the statement of financial position at their revalued amounts, which is the fair value at the most recent date of revaluation, less any accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

Revaluations are performed with sufficient regularity by qualified, independent third-party appraisers who hold recognized relevant professional qualifications and have recent experience in the location and category of similar properties. The Company discusses the valuation process and verifies all major inputs to the valuations and reviews the results with the external appraisers for all independent valuations. The Company received independent third-party valuations on 16 of its 17 hotels and resorts during the year ended December 31, 2022; the value of the 17th property was based on transaction price, as it was acquired within the fiscal year. For periods when an independent third-party valuation is not performed, the Company undertakes specific actions to determine if there is any change in the value of its PP&E, including discussions with independent, third-party experts, referencing market transactions and any non-binding offers received on its hotels, and review of updated internal forecasts. The Company then uses these inputs in a discounted cash flow analysis over ten years to determine if there is any required revaluation at each reporting date.

Any revaluation increase arising on the revaluation of such land and buildings is credited to the properties' revaluation reserve, except to the extent that it reverses a revaluation decrease for the same asset previously recognized as an expense, in which case the increase is credited to profit or loss to the extent of the decrease previously expensed. A decrease in carrying amount arising on the revaluation of such land and buildings is charged as an expense to the extent that it exceeds the balance, if any, held in the property's revaluation reserve relating to a previous revaluation of that asset.

Changes in the carrying value of such PP&E as a result of a revaluation is reflected in other comprehensive income (loss), except to the extent that a revaluation of an item of PP&E results in a negative cumulative revaluation reserve for that item. In this case, the resulting change (and any subsequent reversal) is recognized in net income (loss).

Depreciation on revalued PP&E is recognized in net income (loss). On sale or retirement of revalued PP&E, the attributable revaluation surplus remaining in accumulated other comprehensive income is transferred directly to retained earnings.

An item of PP&E is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected to arise from its continued use.

##### *Depreciation*

Depreciation is calculated on a straight-line basis based on the useful lives of each component of PP&E as follows:

Freehold buildings	25-60 years
Furniture and equipment	3 to 5 years
Computers and monitors	3 to 5 years
Resort equipment	10 to 32 years
Appliances in buildings	10 years
Leasehold improvements	Lesser of lease term or useful life of improvements

A write down or impairment charge is made against the carrying value of PP&E where an impairment in value is deemed to have occurred.

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed periodically and adjusted, if appropriate.

## **SKYLINE INVESTMENTS INC.**

### **Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

---

#### **(g) Investment property**

The Company considers its non-hotel income producing properties to be investment properties under IAS 40, Investment Property ("IAS 40"), and has chosen the fair value method to account for investment properties in its consolidated financial statements. Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

Investment property is valued on a highest and best use basis and does not include any portfolio premium that may be derived from economies of scale associated with owning a large portfolio, or the consolidation value from having compiled a large portfolio over a long period of time primarily through individual acquisitions.

Investment properties comprise investment interests held in land and buildings (including integral equipment) held for the purpose of producing rental income, capital appreciation, or both. All investment properties are recorded at cost, including transaction costs, at their respective acquisition dates, and are subsequently remeasured at fair value at each statement of financial position date, with any gain or loss arising from the change in fair value recognized within the consolidated statement of income for the period.

The fair value of the Company's investment properties are appraised by qualified external appraisers with sufficient regularity such that the fair value does not differ materially from the carrying amount at each reporting date. Management regularly undertakes a review of the valuation of its investment properties between external appraisal dates to assess the continuing validity of the underlying assumptions used, such as cash flows, capitalization rates and discount rates. These assumptions are then tested against market information obtained from independent appraisal firms. Where increases or decreases are warranted, the Company adjusts the carrying value of its investment properties. See notes 3 and 9 for a detailed discussion on the significant assumptions, estimates and valuation methods used.

#### **(h) Real estate inventory**

Real estate inventory includes serviced parcels of land, and land held for development on which the Company expects to earn a return via future sale. Inventory is measured at the lower of cost, including pre-development expenditures and capitalized borrowing costs, and net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated selling costs and estimated development costs to complete.

Real estate inventory is reviewed for impairment at each statement of financial position date. An impairment loss is recognized in net income when the carrying value of the asset exceeds its net realizable value.

Transfers into real estate inventory are based on a change in use evidenced by the commencement of development activities with a view to sell, at which point an investment property is transferred to real estate inventory.

#### **(i) Revenue recognition**

*IFRS 15, "Revenue from Contracts with Customers" ("IFRS 15")*

The Company recognizes revenue using a uniform, five-step model in accordance with IFRS 15. The five steps are as follows:

- 1) Identify the contract(s) with the customer
- 2) Identify the performance obligation(s)
- 3) Determine the transaction price
- 4) Allocate the transaction price to the performance obligation(s)
- 5) Recognize revenue as the performance obligations are satisfied

The Company's principal sources of revenues under IFRS 15 and their method of recognition are as follows:

## **SKYLINE INVESTMENTS INC.**

### **Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

---

#### *Hotel and Resort Revenue*

Revenue from hotel and resort operations is recognized when services are provided, the amount is earned, and collectability is reasonably assured.

The Company may collect advance deposits prior to the use of a hotel or resort facility. These deposits are recorded as deferred revenue until such time as the related facility is utilized, at which time the customer deposit is recognized in revenue.

#### *Sale of Real Estate Inventory*

Revenue from contracts with customers for the sale of real estate is recognized at the point in time when control over the property is ready for transfer, which is generally when possession passes to the customer, as the customer then has the ability to direct the use and obtain substantially all of the benefits of the respective property. Revenue is measured at the transaction price agreed to under the contract.

Deposits received from the customer prior to the customer taking possession are recognized as purchasers' deposits (a liability account) until such time as the property is ready for transfer to the customer, at which time the deposit is recognized in revenue.

#### *Season Pass Revenue*

Revenue from membership and season passes is initially recognized as deferred revenue. As the Company performs its performance obligations over a set period of time, the Company recognizes this prepayment in revenue over the length of the contract.

#### *IFRS 16, "Leases" ("IFRS 16")*

The Company recognizes rental revenue using the straight-line method, whereby the fixed lease payments, less any lease incentives (such as cash, rent-free periods and move-in allowances provided to lessees), in-substance fixed payments and any variable lease payments that depend on an index or a rate to be received are accounted from as rental revenue on a straight-line over the term of the related leases.

Variable payments allocated to a lease component (such as certain operating cost recoveries), that do not depend on an index or a rate are accounted for as revenue in the period in which the corresponding operating expense occurs.

Lease liabilities are initially measured at the present value of lease payments that are not paid at the commencement date, discounted by using the Company's incremental borrowing rate. Lease payments included in the measurement of lease liabilities comprise future fixed lease payments. Lease liabilities are subsequently measured by increasing the carrying amount to reflect interest on lease liabilities (using the effective interest method) and by reducing the carrying amount to reflect lease payments made. The Company may remeasure lease liabilities (and make a corresponding adjustment to related right-of-use assets) whenever certain lease terms have changed (no such adjustments have been made during the periods presented).

#### **(j) Interest and other financing costs**

Interest and other financing costs include interest on credit facilities, mortgages and bonds, which are expensed at the effective interest rate, and amortization of transaction costs incurred in connection with revolving credit facilities, which are capitalized and amortized over the term of the facility to which they relate.

The Company capitalizes interest and other financing costs related to development properties using the Company's weighted average cost of borrowing after adjusting for borrowing associated with specific developments. Where borrowing is associated with specific developments, the amount capitalized is the gross interest incurred on such borrowing less any investment income arising on temporary investment of such borrowing.

If any specific borrowing remains outstanding after the related asset is ready for its intended use or sale, that borrowing becomes part of the funds that the Company borrows generally when calculating the capitalization rate on general borrowings.

## SKYLINE INVESTMENTS INC.

### Notes to consolidated financial statements

(in thousands of Canadian Dollars)

---

#### (k) Income taxes

Income tax expense comprises current and deferred tax. Current tax and deferred tax are recognized in net income, except to the extent that it relates to a business combination, or items recognized directly in equity or other comprehensive income.

Current income tax is the expected tax payable or receivable on the taxable income or loss for the period using tax rates enacted or substantively enacted by the reporting date, and any adjustment to tax payable in respect of previous years.

Deferred income tax is recognized using the asset and liability method, on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the consolidated financial statements. Deferred income tax is determined using tax rates and laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date, and are expected to apply when the related deferred income tax asset is realized or the deferred income tax liability is settled. Deferred income tax assets are recognized only to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilized. The carrying amount of a deferred tax asset is reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilized. Any such reduction is reversed to the extent that it becomes probable that sufficient taxable profit will be available.

#### (l) Earnings per share

Basic earnings per share is calculated by dividing net income or loss attributable to shareholders of the company by the weighted average number of common shares outstanding during the respective reporting period. Diluted earnings per share is calculated in the same manner, after adjusting for the dilutive effects of unexercised, in-the-money stock options outstanding using the treasury method.

#### (m) Financial instruments

##### Determination of fair value

###### *Financial assets and financial liabilities*

Under IFRS 9, Financial Instruments ("IFRS 9"), financial assets and financial liabilities are initially recognized at fair value and are subsequently accounted for based on the purpose for which the financial instruments were acquired or issued, their characteristics and the Company's designation of such instruments. The standard requires that all financial assets and financial liabilities be classified as fair value through profit or loss ("FVTPL"), amortized cost, or fair value through other comprehensive income ("FVOCI"). Amortized cost is determined using the effective interest method.

###### *Classification of financial instruments*

The following table summarizes the type and measurement the Company has applied to each of its significant categories of financial instruments:

<u>Type</u>	<u>Measurement Base</u>
<b>Financial assets</b>	
Cash and cash equivalents	Amortized cost
Restricted bank deposits	Amortized cost
Trade and other receivables	Amortized cost
Loans to purchasers	Amortized cost
Financial derivative	FVTPL
Other investments measured at fair value through profit or loss	FVTPL

## SKYLINE INVESTMENTS INC.

### Notes to consolidated financial statements

(in thousands of Canadian Dollars)

---

Type	Measurement Base
<b>Financial liabilities</b>	
Loans and leases payable	Amortized cost
Bonds	Amortized cost
Trade payables	Amortized cost
Other payables and credit balances	Amortized cost
Purchasers' deposits	Amortized cost
Derivative financial liability	FVTPL

#### Cash and cash equivalents

In the Consolidated Statements of Financial Position, cash and bank balances comprise cash (i.e. cash on hand and demand deposits) and cash equivalents. Cash equivalents are short-term (generally with original maturity of three months or less), highly liquid investments that are readily convertible to a known amount of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value. Cash equivalents are held for the purpose of meeting short-term cash commitments rather for investment or other purposes. Bank balances for which use by the Company is subject to third party contractual restrictions are included as part of Restricted Bank Deposits. If the contractual restrictions to use the cash extend beyond 12 months after the end of the reporting period, the related amounts are classified as non-current in the statement of financial position.

#### Trade and other receivables

Such receivables arise when the Company provides services to a third party, and are included in current assets, except for those with maturities in excess of 12 months after the statement of financial position date, which are classified as non-current assets.

#### Loans to purchasers

Loans to purchasers include vendor-take-back mortgages ("VTB") associated with the sale of development properties and the Freed Transaction (as defined in note 4). These amounts are typically classified as non-current assets as they are long-term in nature, with the portion of the VTB due within 12 months after the statement of financial position date included in current assets.

#### Expected losses for trade receivables and other receivables ("receivables")

A provision for impairment is established based on the simplified expected credit loss ("ECL") model. Under the simplified ECL model, the Company estimates lifetime expected losses for its receivables at each statement of financial position date based on available information. To measure the expected losses, receivables are grouped based on the days past due. The results of the simplified ECL model are used to reduce the carrying amount of the financial asset through an allowance account, and the changes in the measurement of the allowance account are recognized in the consolidated statement of income within operating expenses from hotels and resorts and cost of sales of residential real estate. Bad debt write-offs occur when the Company determines collection is not possible. Any subsequent recoveries of amounts previously written off are credited against operating expenses from hotels and resorts and cost of sales of residential real estate.

#### Derivatives (assets and liabilities)

Derivative financial instruments are initially recognized at fair value on the date a derivative contract is entered into and subsequently remeasured at fair value. The method of recognizing the resulting gain or loss depends on whether the derivative financial instrument is designated as a hedging instrument, and if so, the nature of the item being hedged. Derivatives not designated as a hedging relationship are measured at fair value with changes recognized directly in the consolidated statement of income. The Company does not currently have any derivatives that are designated as a hedging relationship.

#### Other investments measured at fair value through profit or loss

Other investments include investments in entities in which Skyline does not have significant influence. Other investments are initially recognized at fair value on the date the investment is made and are subsequently remeasured at fair value.

#### Financial liabilities

All financial liabilities are recorded initially at fair value, and subsequently at amortized cost, with the exception of derivative financial liabilities.

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

**Loans and leases payable and bonds**

Loans and leases payable and bonds are recognized at amortized cost using the effective interest rate method. Under the effective interest rate method, any transaction fees, costs and discounts directly related to the loan or bond are recognized in interest and other financing costs in the consolidated statement of income within net income over the expected term of the loan or bond. Loan and bond maturities and repayments due more than 12 months after the consolidated statement of financial position date are classified as non-current.

**(n) Government assistance**

Under IAS 20, Accounting for Government Grants and Disclosure of Government Assistance ("IAS 20"), government grants are recognized in the consolidated statements of income on a systematic basis over the periods in which the entity recognizes expenses for the related costs for which the grants are intended to compensate, and when there is reasonable assurance that the grants will be received. In addition, regarding short-term loans from the government, to the extent that the interest rate paid by the borrower and other terms of the debt instruments reflect market conditions, the borrowing does not include a government grant that requires recognition in the financial statements. For information regarding the impact of COVID-19 on IAS 20, please refer to note 15(h).

**(o) Immaterial adjustment**

The comparative figures as for the year ended on December 31, 2021, as well as for the year ended December 31, 2020 as presented in the current financial statements, include an immaterial adjustment due to reclassification of foreign exchange gains from financial income to financial expense, and reclassification of changes in restricted bank deposits from Operating activities to Investing activities:

**Consolidated statements of income (loss)**

	<b>For the year ended December 31,</b>		
	<b>2021</b>		
	<b>As reported</b>	<b>Effect of the</b>	<b>As</b>
	<b>in the past</b>	<b>change</b>	<b>currently</b>
			<b>reported</b>
Financial expense	(19,454)	541	(18,913)
Financial income	1,954	(541)	1,413
	<b>For the year ended December 31,</b>		
	<b>2020</b>		
	<b>As reported</b>	<b>Effect of the</b>	<b>As</b>
	<b>in the past</b>	<b>change</b>	<b>currently</b>
			<b>reported</b>
Financial expense	(19,627)	971	(18,656)
Financial income	2,193	(971)	1,222

**Consolidated statements of cash flows**

	<b>For the year ended December 31,</b>		
	<b>2021</b>		
	<b>As reported</b>	<b>Effect of the</b>	<b>As</b>
	<b>in the past</b>	<b>change</b>	<b>currently</b>
			<b>reported</b>
Cash provided by operating activities	27,518	4,929	32,447
Cash provided by investing activities	93,682	(4,929)	88,753

## SKYLINE INVESTMENTS INC.

### Notes to consolidated financial statements

(in thousands of Canadian Dollars)

For the year ended December 31,  
2020

	As reported in the past	Effect of the change	As currently reported
Cash used in operating activities	(7,818)	(1,427)	(9,245)
Cash used in investing activities	(8,044)	1,427	(6,617)

#### (p) Future accounting policy changes

##### IAS 1 – Presentation of Financial Statements (“IAS 1”)

###### *Classification of Liabilities as Current or Non-Current*

The amendments clarify that the classification of liabilities as current or non-current is based on rights as opposed to the expectations about whether an entity will exercise its right to defer settlement of a liability. In addition, IAS 1 introduces a definition of ‘settlement’ to make clear that settlement refers to the transfer to the counterparty of cash, equity instruments, other assets or services. The amendments to IAS 1 affect only the presentation of liabilities as current or non-current in the statement of financial position and not the amount or timing of recognition of any asset, liability, income or expenses, or the information disclosed about those items. In October 2022, the IASB issued amendments that clarify that only covenants with which an entity must comply on or before the reporting date will affect a liability’s classification as current or non-current. The amendments are to be applied retrospectively for annual periods beginning on or after 1 January 2024, with early application permitted. The Company does not expect the amendments to have a material impact on the Company.

###### *Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2*

The amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2, “Making Materiality Judgements,” provide guidance and examples to help entities apply materiality judgements to accounting policy disclosures. The amendments aim to help entities provide accounting policy disclosures that are more useful by replacing the requirement for entities to disclose their “significant” accounting policies with a requirement to disclose their “material” accounting policies and add guidance on how entities apply the concept of materiality in making decisions about accounting policy disclosures. The amendments are applicable January 1, 2023, with early adoption permitted. The Company does not expect the amendments to have a material impact on the Company.

##### IAS 8 – Definition of Accounting Estimates (“IAS 8”)

The amendments to IAS 8 introduce a definition of “accounting estimates.” The amendments clarify the distinction between changes in accounting estimates and changes in accounting policies and the correction of errors. The amendments also clarify how entities use measurement techniques and inputs to develop accounting estimates. The amendments are effective January 1, 2023, with early adoption permitted. The Company does not expect the amendments to have a material impact on the Company.

### 3 - Critical accounting estimates, assumptions, and judgements

The preparation of consolidated financial statements in accordance with IFRS requires the use of estimates, assumptions and judgements that in some cases relate to matters that are inherently uncertain, and which affect the amounts reported in the consolidated financial statements and accompanying notes. Areas of such estimation include, but are not limited to: valuation of investment properties; valuation of PP&E, remeasurement at fair value of financial instruments, valuation of accounts receivable, capitalization of costs, accounting accruals, the amortization of certain assets, and account of deferred income taxes. Changes to estimates and assumptions may affect the reported amounts of assets and liabilities and the disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the consolidated financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Actual results could differ from those estimates under different assumptions and conditions.

The estimates deemed to be more significant, due to subjectivity and the potential risk of causing a material

## SKYLINE INVESTMENTS INC.

### Notes to consolidated financial statements

(in thousands of Canadian Dollars)

adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year, are discussed below:

#### *Valuation of PP&E*

PP&E is measured at fair value as at the consolidated statement of financial position date using the revaluation model. Any changes in the value of PP&E due to revaluation are included in other comprehensive income. Revaluation is supported by independent external valuations, detailed internal valuations using market-based assumptions, each in accordance with recognized valuation techniques. The techniques used comprise comparable sales approach, the capitalized net operating income method and the discounted cash flow method. These techniques include estimating, among other things (all considered Level 3 inputs), future stabilized net operating income, capitalization rates, reversionary capitalization rates, discount rates and other future cash flows applicable to PP&E. PP&E under the revaluation model are classified as Level 3 in the fair value hierarchy. These valuations are subject to significant judgements, estimates and assumptions about market conditions in effect as at the consolidated statement of financial position date. See note 10 for further detail of the valuation methods and the significant assumptions and estimates used.

#### *Fair Value of Other investments measured at fair value through profit or loss*

The Company's other investment measured at fair value consist of its investment in Resort Communities LP. Please refer to note 4, regarding valuation of this investment.

## 4 - Freed Transaction

On December 6, 2021, Skyline closed agreements (the "Freed Transaction") for the sale of a 100% interest in the resort assets and surrounding development lands at Deerhurst and Horseshoe, as well as the remaining development lands at Blue Mountain Resort ("Blue Mountain") (collectively, the "Assets"), for an aggregate purchase price of \$210 million, subject to standard working capital adjustments on closing, to Freed Corporation ("Freed"). Freed, through a newly formed subsidiary, Resort Communities LP ("RCLP") combined the Assets with Muskoka Bay Resort ("Muskoka Bay"), an asset previously owned by Freed and its partners, at an agreed value of \$90 million. On closing in 2021, the Company recorded approximately \$104 million in net cash inflows from investing activities in its statement of cash flows, as well as the VTB, the Bridge Loan, and the Equity Investment (all as defined below).

The value of real estate assets sold to RCLP on the closing date was as follows:

	Canadian hotels and resorts	Development	Total
Real estate inventory	—	7,518	7,518
Investment properties	—	80,225	80,225
Property, plant and equipment	111,630	—	111,630
	<u>111,630</u>	<u>87,743</u>	<u>199,373</u>

#### *Vendor Take Back Mortgage*

As part of the Freed Transaction, Skyline provided a secured vendor-take back mortgage loan ("VTB") in the amount of \$59.98 million, bearing annual interest at 5%. Interest is accrued and paid monthly, with the exception of interest related to Deerhurst, which is accrued monthly and will be paid in early 2024 on the 28th month after closing in conjunction with the first scheduled principal repayment, and will be paid monthly thereafter. The principal portion of the VTB will be repaid over four years based on the following schedule:

- \$10.0 million due in April 2024; □
- \$25.0 million in June 2025; and
- \$24.984 million in December 2025.

The VTB is prepayable by RCLP at any time prior to maturity without penalty.

## SKYLINE INVESTMENTS INC.

### Notes to consolidated financial statements

(in thousands of Canadian Dollars)

#### *Bridge Loan*

Skyline provided a two-year bridge loan (the "Bridge Loan") to RCLP in the amount of \$8 million, which has a guarantee from both Freed and Freed's RCLP holding entity (the 71% owner of RCLP) through a pledge of their interest in RCLP, which is accruing interest at 12% until it is repaid. The Bridge Loan is prepayable at any time prior to maturity without penalty.

#### *Equity Investment and Purchase Option*

Skyline holds 29% of the Limited Partnership units in RCLP (the "Equity Investment"), with a fair value at inception of \$28.81 million, and certain protective rights laid out in the partnership agreement, including the right to approve certain decisions such as the issuance of additional equity, or issuance of debt above certain amounts. Freed or its affiliates operate and manage the RCLP assets as General Partner, in return for fees set out in the purchase and sale agreements.

Freed had an option until December 31, 2022, to purchase Skyline's Equity Investment for \$32.717 million along with a 12% annualized return on this amount in cash (the "Purchase Option"). On December 31, 2022, the option expired without being exercised. Skyline has a put option, and Freed has a call option, for 50% of Skyline's 29% equity, at the end of each of years four and five after the closing of the transaction (i.e., December 10, 2025 and December 10, 2026), based on fair market value at that time, based on a valuation mechanism set out in the agreements (up to 50% of the 29% at the end of year four and up to an additional 50% of the 29% at the end of year five).

The Company's Equity Investment is measured at fair value. The Company engaged an external business valuator to calculate the fair value. The Company and the business valuator determined the fair value to be \$36.9 million, based on the most objective and reliable evidence as of the date of the valuation, which is the exercise price of Freed's option (the original amount of \$32.7m + agreed interest of 12%) (which was not exercised by Freed). The valuation included analysis of the fair value in conjunction with drafts of the valuation reports of RCLP's real estate properties, which were considered to be a supporting indication that the fair value of the investment is not lower than the exercise price of Freed's option, which was not exercised.

## 5 - Trade receivables, other receivables and prepayments

	<u>As at December 31,</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Due from hospitality guests and clients	5,803	* 6,174
Other receivables [1], [2]	1,869	* 3,937
Prepayments	2,355	2,562
Government institutions	1,895	* 562
Current maturities of long term loans receivables (See Bridge Loan - note 4)	9,042	—
Allowance for doubtful accounts	(269)	(99)
	<u>20,695</u>	<u>13,136</u>

[1] 2022 mainly relates to the Keewatin, please refer to note 29(a) for details; 2021 also includes amounts from purchasers of various real estate projects of the Company.

[2] See note 16.

\* Reclassified.

## 6 - Restricted bank deposits

Restricted bank deposits are amounts held with financial institutions that are subject to externally imposed restrictions with respect to the Company's use of these funds, including deposits for the sale of real estate, letters of credit in favour of local authorities where development activities are taking place, and collateral and capital expenditures at hotels and resorts (which are classified as long-term).

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

<b>7 - Inventories</b>	<b>As at December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Food & beverage	423	297
Retail	506	558
Other inventory	173	125
	<u>1,102</u>	<u>980</u>

<b>8 - Real estate inventory</b>	<b>As at December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Serviced parcels of land (b) (c)	6,694	7,034
	<u>6,694</u>	<u>7,034</u>

(a) Real estate inventory is summarized as follows:	<b>As at December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Port McNicoll (b)	—	963
Deerhurst (c)	6,694	6,071
	<u>6,694</u>	<u>7,034</u>

(b) Port McNicoll, Ontario

The balance of \$963 as at December 31, 2021 represents 5 serviced parcels of land, for which Skyline signed contracts to sell. These sales were all closed during 2022.

(c) Huntsville, Ontario

The balance primarily relates to the Golf Cottage lots.

<b>9 - Investment properties</b>	<b>As at December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Balance as at the beginning of the year	11,971	61,278
Expenditures subsequent to acquisition	4	127
Net gain (loss) from fair value adjustments	497	30,976
Disposals (see note 4)	—	(80,221)
Transfer to real estate inventory	—	(153)
Foreign exchange translation and other	574	(36)
Balance as at the end of the year	<u>13,046</u>	<u>11,971</u>
Income producing retail components	9,493	8,418
Lands	3,553	3,553
	<u>13,046</u>	<u>11,971</u>

**Valuation basis**

The fair value of the Company's income producing retail properties is primarily determined using the discounted cash flow ("DCF") and the comparable sales methods. The fair value of these properties is measured in conjunction with the Company's Property, plant and equipment; please refer to note 10(a) for valuation basis and other relevant information.

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

**10 - Property, plant and equipment**

For the year ended December 31,	2022			2021		
	Lands, buildings & improvements	Furniture, equipment and other	Total	Lands, buildings & improvements	Furniture, equipment and other	Total
Gross carrying amount as at beginning of year	317,883	72,366	390,249	* 415,035	* 97,997	513,032
Accumulated depreciation as at beginning of year	(28,610)	(33,249)	(61,859)	* (35,508)	* (43,540)	(79,048)
	289,273	39,117	328,390	379,527	54,457	433,984
Acquisitions	16,037	244	16,281	—	—	—
Expenditures subsequent to acquisitions	36,050	3,735	39,785	4,040	3,360	7,400
Adjustment to fair value through revaluation surplus	5,487	—	5,487	15,411	—	15,411
Transfers from (to) real estate inventory and loans to purchasers	—	—	—	2,858	(8)	2,850
Right-of-use assets and lease liabilities	1,447	—	1,447	—	—	—
Depreciation	(8,552)	(5,857)	(14,409)	(7,564)	(10,428)	(17,992)
Impairment	—	—	—	(646)	—	(646)
Disposals (see note 4)	(16)	—	(16)	(103,353)	(8,026)	(111,379)
Foreign exchange translation	20,833	3,708	24,541	(1,000)	(238)	(1,238)
Balance as at the end of the year	<u>360,559</u>	<u>40,947</u>	<u>401,506</u>	<u>289,273</u>	<u>39,117</u>	<u>328,390</u>
Balance as at the end of year for items measured at:						
Fair value			398,065			325,039
Cost			3,441			3,351
			<u>401,506</u>			<u>328,390</u>
* Reclassified.						
Carrying amount under cost model			<u>330,115</u>			<u>265,608</u>

## (a) Valuation basis

The value of the Company's PP&E is primarily determined using the DCF method. As a result, PP&E are classified as level 3 in the fair value hierarchy. Changes in level 3 fair values are analyzed at each reporting date as part of the discussion between the Company and its appraisers. Refer to notes 2(g) and 3.

Significant unobservable (level 3) inputs used to determine the fair value of PP&E as at December 31, 2022 are as follows:

- Forecast of the operating profit of the property for a period of up to 10 years;
- Specific terminal capitalization rate for each asset according to its condition, location and risks specific to the asset;
- Required timing and amount of investment in the property improvement plans;
- Estimations of the average occupancy as well as the average daily rate;
- Other factors such as building rights, planning and legal status.

Discount rates used in applying the DCF method ranged between 9.75%-12.75% (2021: 10.0%-13.0%), and terminal capitalization rates ranged between 8.25%-12.0% (2021: 8.5% - 12.5%).

As at December 31, 2022, a 25-basis point ("bps") decreases in both the discount and terminal capitalization rates would increase the fair value of the Company's PP&E by \$10,456. As at December 31, 2022, a 25-bps increase in both the discount and terminal capitalization rates would decrease the estimated fair value of the Company's PP&E by \$9,860.

## SKYLINE INVESTMENTS INC.

### Notes to consolidated financial statements

(in thousands of Canadian Dollars)

#### (b) Acquisition

On July 11, 2022, the Company closed an agreement of purchase and sale with an unrelated third party for the purchase of the Courtyard by Marriott hotel in Ithaca, New York (the "Courtyard Ithaca") for a purchase price of US \$11,250. The Courtyard Ithaca is a leasehold property with the land owned by Cornell University. As part of the Ithaca Acquisition and as a condition precedent, the Company entered into a new lease with Cornell University for a 49-year term, with an upfront payment of US \$1,080. For more information about the financing of the acquisition see note 15(f) below.

## 11 - Deferred tax

#### (a) Taxation in Canada

The taxable income of the Canadian Group of companies is subject to effective corporate tax rate (combined Federal and Provincial) of 26.5%. A Canadian resident corporation is subject to tax on only one half of realized capital gains. Capital gains for this purpose is generally defined as a difference between the net proceeds and cost. In general, and subject to certain conditions, dividends received by a Canadian company from other Canadian companies and/or from foreign affiliate companies should not be subject to Canadian corporate income tax. Dividends between companies in the Canadian Group are not taxable to the recipient, and are not deductible to the payer. According to the FAPI (Foreign Accrual Property Income) rules, a Canadian resident company may be liable for tax in Canada on undistributed passive income of a foreign affiliate company, but can receive relief for foreign tax imposed on this income. Generally, dividends paid by a Canadian resident company to a foreign resident are subject to withholding tax of 25%. Reduced withholding tax rates may apply under the relevant tax treaty (if applicable). Effective January 1, 2017, under the new Canada-Israel Tax treaty, withholding tax on dividends and interest is limited to 15% and 10% for residents of the treaty country (or 5% for dividends paid to a company that holds directly (or indirectly) at least 25% of the capital of the company that paid the dividends).

Non capital losses can be carried forward 20 years or back 3 years to apply against taxable income earned in those years. Allowable capital losses (i.e. one half of actual capital losses) can be carried back three years, but forward indefinitely to apply against capital gains in those years.

#### (b) Taxation in the U.S.

On December 22, 2017, the United States enacted tax reform legislation through the Tax Cuts and Jobs Act (the Tax Act). This significantly changed US tax laws in a number of ways including but not limited to reducing the corporate tax rate from 35% to 21% and moving from a worldwide tax system to a territorial system.

#### (c) Some income and expenses for accounting purposes may be recognized in earlier or later years for tax purposes. These temporary differences result in deferred tax balances and reflect taxes that are expected to become payable, or recoverable, in future periods.

The composition and movement in deferred taxes are as follows:

	Investment Properties & Real estate Inventory	Property Plant and Equipment	Carry forward Losses	Investments measured at fair value through profit or loss	Other	Total
Year ended December 31, 2021						
Balance at beginning of year	(747)	(57,811)	27,062	—	—	(31,496)
Amounts carried to:						
Net income (loss)	(2,797)	24,386	(9,392)	* 704	* —	12,901
Other comprehensive income (loss)	—	3,234	—	—	—	3,234
Foreign currency translation reserve	—	1	(4)	—	—	(3)
	(3,544)	(30,190)	17,666	704	—	(15,364)

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

	Investment Properties & Real estate Inventory	Property Plant and Equipment	Carry forward Losses	Investments measured at fair value through profit or loss	Other	Total
Year ended December 31, 2022						
Amounts carried to:						
Net income (loss)	381	1,142	1,427	(2,705)	108	353
Other comprehensive income (loss)	—	(1,345)	—	—	—	(1,345)
Foreign currency translation reserve	—	(2,062)	1,060	—	—	(1,002)
	<u>(3,163)</u>	<u>(32,455)</u>	<u>20,153</u>	<u>(2,001)</u>	<u>108</u>	<u>(17,358)</u>

\* Reclassified

The deferred taxes are calculated at tax rates ranging between 13.25% and 27.98% (2021 - 13.25% and 27.98%) - see note (d) below. The realization of deferred tax assets is dependent on the existence of sufficient taxable income in the subsequent years.

## (d) Tax rates

Deferred Canadian and U.S. federal and provincial income tax is calculated based on the following combined rates:

	2022 and forward	2021
Non-capital gain (loss) tax rates:		
Ontario	26.50%	26.50%
Ohio, USA	22.98%	22.98%
California, USA	27.98%	27.98%
Other states (on average), USA	23.73%	23.73%
Capital gain (loss) tax rates:		
Ontario	13.25%	13.25%
Ohio, USA	22.98%	22.98%
California, USA	27.98%	27.98%
Other states (on average), USA	23.73%	23.73%

## (e) Non-capital losses

The Company has non-capital losses carried forward for US and Canadian tax purposes of \$82,023 as at December 31, 2022, which expire at various dates commencing December 31, 2032 (December 31, 2021: \$71,342).

**12 - Loans to purchasers***Port McNicoll VTB*

In July 2017 the Company completed the sale of the Port McNicoll development lands for \$41,967. The buyer paid \$4,197 on closing, and the Company provided a VTB for the balance of the purchase price, secured by a first mortgage on the project lands. Due to a dispute between shareholders of the purchaser, the Original VTB was in default, and the Company initiated a power of sale process. On December 2, 2021, the Company announced the closing of an agreement with an unrelated third-party (the "New Buyer") for the sale of the Port McNicoll site for a total amount of \$32,500 (the "Port McNicoll Transaction"). Upon completion of the Port McNicoll Transaction, a total of \$3,000 was paid to the Company. The balance of the consideration, totaling \$29,500 was provided to the New Buyer as a first ranking VTB bearing an annual interest rate of 2.5% for a 5-year period (the "New VTB"). The New Buyer is and will be making monthly payments of \$200 every month for the length of the New VTB, which will be applied against both interest and principal. As the New Buyer develops the land over the next five years, the New Buyer will require partial discharges of

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

security from Skyline, and, as a result, additional principal payments are expected over the life of the New VTB. At the end of the New VTB, any remaining balance will be due in full. The balance of the VTB is \$27.8 million as at December 31, 2022.

*Blue Mountain VTBs*

During the year ended December 31, 2019, the Company sold its commercial real estate assets at Blue Mountain to an unrelated party. As part of the sale, which closed in March 2019, a VTB of \$3.2 million was given to the purchaser, bearing 4% interest per annum, and due April 2024. On October 31, 2022, the Company entered into an agreement with a third party to assign the Company's rights and obligations under property management contracts for Blue Mountain Retail. As part of the agreement, the existing VTB of \$3.2 million and accrued interest of \$380 thousand were fully discharged.

*Freed Transaction VTB*

Refer to note 4 for details related to the Freed Transaction VTB.

**13 - Bonds****Series B Bonds**

In September 2017, the Company issued its Series B Bonds and raised NIS 164,464 (\$57,786), net of borrowing costs. The nominal annual interest rate is 5.65%, payable semi-annually (effective interest rate: 6.60%). Each semi-annual payment is denominated in NIS, and is equal to 3.25% of initial principal, with the exception of the final payment due July 2024, which is equal to 64.25% of the initial principal. The bonds are linked to the NIS/US dollar exchange rate such that the Company's obligations are substantially fixed in USD terms.

The deed of trust states that the Company is required to maintain minimum equity excluding non-controlling interests of \$130,000, and a minimum equity to asset value ratio (excluding minority interests) of 26%. As at December 31, 2022, the Company complies with all covenants per the deed of trust.

a. Composition	<b>As at December 31,</b>						
	<b>2022</b>		<b>2021</b>				
Total liability:							
Series B	46,302		47,047				
	<u>46,302</u>		<u>47,047</u>				
Current liabilities:							
Series B	3,828		3,569				
	<u>3,828</u>		<u>3,569</u>				
Long term liability:							
Series B	42,474		43,478				
	<u>42,474</u>		<u>43,478</u>				
Maturity years subsequent to December 31, 2022:							
	<u>Year 1</u>	<u>Year 2</u>	<u>Year 3</u>	<u>Year 4</u>	<u>Year 5</u>	<u>Year 6 and thereafter</u>	<u>Total</u>
Series B	4,116	42,762	—	—	—	—	46,878
Total principal repayments	<u>4,116</u>	<u>42,762</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>46,878</u>
Deferred financing costs							(576)
Total bonds payable							<u>46,302</u>

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

b. Additional information	Par value issued *	Nominal interest rate	Outstanding face value	
			as at December 31,	
			2022 *	2021 *
Series B **	164,464	5.65%	121,477	132,148

\* In thousands of NIS.

\*\* Linked to the US Dollar.

## c. Bond Repurchase

On February 5, 2020, the Board of Directors approved the buy-back of the Company's issued and outstanding bonds. The approval expired on February 5, 2021. The total buy-back authorized was 10 million NIS or approximately \$3,951 CAD. During the year ended December 31, 2020, a subsidiary of the Company repurchased 219.7 thousand NIS (approximately \$87.9 thousand CAD) worth of bonds under the buy-back at an average price of 0.797 NIS and were delisted due to the merger of the subsidiary with and into the Company. No further bonds were repurchased under the buy-back.

## d. Financial Derivative

To mitigate exposure to foreign currency risk, on January 18, 2017 the Company entered into a financial derivative contract to hedge its exchange rate exposure to the New Israeli Shekel related to the Series A bonds (the "Swap"). As a result of this transaction, the Company settled its Series A Bond obligation as if they were borrowed in Canadian dollars at nominal fixed interest rates in the range of 5.5%-6.5% instead of settlement in New Israeli Shekels at the fixed rate of 5.2%. This financial derivative covered 100% of payments of the Company's Series A Bond principal and interest obligation for its Series A Bonds (excluding the Series A Bond extension).

As a result of the Freed Transaction (as described in note 4), the Company repaid its Series A Bonds on December 23, 2021, and also unwound the Swap. The Company received cash proceeds of NIS 15.3 million (\$6.2 million).

**14 - Other payables and accruals**

	As at December 31,	
	2022	2021
Provision for completion costs	5,035	5,405
Sales and property taxes	1,399	1,278
Employees and payroll institutions (see note 16)	3,363	3,975
Other liabilities measured at fair value (see note 4)	—	189
Accrued interest on bonds	1,362	1,431
Purchasers deposits	1,076	325
Accrued expenses	10,192	10,358
	<u>22,427</u>	<u>22,961</u>

**15 - Loans and leases payable**

(a) I. Short term liabilities	As at December 31,	
	2022	2021
Short term loans	3,650	—
Current maturities of long term loans and leases	23,136	152,450
	<u>26,786</u>	<u>152,450</u>

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

		<u>As at December 31,</u>	
		<u>2022</u>	<u>2021</u>
II.	Long term liabilities		
	Loans and mortgages	190,760	173,259
	Leases	6,053	4,165
		<u>196,813</u>	<u>177,424</u>
	Deferred financing costs	(6,275)	(869)
		190,538	176,555
	Less - Current maturities of long term loans and leases	(23,136)	(152,450)
		<u>167,402</u>	<u>24,105</u>
III.	Additional information		
		Weighted average interest rate	<u>As at December 31,</u>
		<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Loans from financing institutions denominated in:		
	CAD	8.20%	4.76%
	US dollar	8.57%	3.97%
	Leases	7.02%	7.80%
		1,787	1,677
		192,623	171,582
		6,053	4,165
		<u>200,463</u>	<u>177,424</u>
	Deferred financing costs	(6,275)	(869)
		194,188	176,555
	Less - short term loans and current maturities of long term loans and leases	(26,786)	(152,450)
		<u>167,402</u>	<u>24,105</u>
(b)	Maturity years subsequent to December 31, 2022:		
		Year 1	Year 2
		Year 3	Year 4
		Year 5	Year 6 and thereafter
		Total	
	Development loans	1,727	—
	Other loans and leases	26,342	1,602
		<u>28,069</u>	<u>1,602</u>
	Deferred financing costs	—	—
	Total loans and leases payable	140,987	25,780
		<u>140,987</u>	<u>25,780</u>
		<u>200,463</u>	<u>25,780</u>
		<u>(6,275)</u>	<u>(6,275)</u>
		<u>194,188</u>	<u>194,188</u>

## (c) Security

As of December 31, 2022 \$194,034 (2021: \$173,259) of the Company's loans payable and bonds (see note 13), excluding capital leases, are secured against the Company's assets. The total value of the Company's real estate assets that are pledged to any loan or bond, excluding capital leases was \$385,976 as at December 31, 2022 (2021: \$317,498).

## (d) Marriott Courtyard loan

On April 21, 2022, the Company closed on a loan to finance 12 of its Courtyard by Marriott hotels for a period of 5 years in the amount of up to \$129,625 USD (the "New Courtyard Loan"), including an earnout and a line of credit to fund the renovation of the secured Courtyard hotels according to the renovation program. The interest rate on any drawn portion of the New Courtyard Loan will be equal to the 30-day average Secured Overnight Financing Rate ("SOFR") plus 5.54%. The New Courtyard Loan is prepayable after 12 months. From months 13 to 24 the prepayment penalty is equal to the full interest from the time of prepayment through the 24th month plus 0.50% of the principal being repaid. From months 25-30 the prepayment penalty is 0.25% of the principal being repaid. After 30 months Skyline can repay the loan with no penalties. There are no defaulting financial covenants related to the New Courtyard loan.

## SKYLINE INVESTMENTS INC.

### Notes to consolidated financial statements

(in thousands of Canadian Dollars)

---

\$92,125 USD was drawn on closing, including a \$3,000 USD interest reserve which will be released to Skyline if during the first 36 months of the New Courtyard Loan the debt yield is at least 10% for 2 consecutive quarters and no events of default then exist. If the debt yield test is not met in the first 36 months of the New Courtyard Loan term, the funds will remain as an interest rate reserve for the balance of the New Courtyard Loan term. \$30,000 USD will be available as a line of credit during the first 4 years of the New Courtyard Loan term to fund up to 75% of future renovation funding, which will be drawn as renovations are completed. \$7,500 USD of additional loan proceeds is available to be drawn once all renovations are completed and a debt yield of 11.0% is achieved for 2 consecutive quarters, among other conditions. As of December 31, 2022, the total outstanding value of the New Courtyard Loan was \$98,718 USD, and is composed of an initial tranche of \$92,125 USD, and a renovation loan of \$6,593 USD.

In November 2022, the Company purchased a 2-year interest rate cap on the New Courtyard Loan. The rate cap sets a maximum benchmark rate at 3.25%, when the 30-day SOFR is over 3.25%, the Company benefits from a refund of the excess interest paid over this cap rate. A fair value decrease of \$396 was recorded to financial expense.

(e) Lines of credit

The Company has other various secured credit facilities. As part of the regular course of business, the Company obtains and repays various loans to facilitate its operations. The unused balance as of December 31, 2022 and the date of approval of the report was \$1,000.

(f) Courtyard Ithaca

In connection with the acquisition, the Company entered into a 5-year financing agreement with a US Bank for 40% of the total Acquisition costs. The rest of the Acquisition costs were financed out of the Company's equity. Interest on the loan is 2.25% over the Wall Street Journal Prime ("WSJP") rate. The Bank has also provided the Company with a line of credit to complete the renovation of \$4,075. The line of credit represents 100% of estimated costs of the renovation. For the first 24 months, the interest rate on the loan will be floating, and the payments will be interest only. For the last 36 months of the Loan, the interest rate will be fixed at the WSJP rate at such time, plus 2.25%. Payments made during the last 36 months of the loan will be a blend of interest and principal, based on a 20-year amortization schedule.

(g) Renaissance loan refinance

On October 7, 2022, the Company reached an extension agreement with its lender on the Renaissance hotel, as was first extended in 2020, for an additional period of 6 years and 9 months, until Jun 2029, at an average 30-day SOFR interest rate plus an annual interest rate of 2.75%. It was also agreed that the bank would provide the company with an additional loan in the amount of USD 16.6 million for the purpose of upgrading and improving the hotel. The interest rate on the renovation portion of the loan has an interest rate of SOFR plus an annual interest rate of 3.50%. The renovation loan will be drawn as needed during the renovation. As of the date of the report, the balance of liabilities is in the amount of USD 20 million. The remaining Loan terms will apply unchanged. The total outstanding value of the loan as at December 31, 2022 is \$20,394 USD.

The company's subsidiary also entered into a transaction with a global industrial products company to sell the tax credits that will be generated as a result of the renovation in a consideration of approximately USD \$11 million. In accordance with the transaction terms, 20% of the consideration was paid and the rest will be paid on renovation completion. To ensure that all costs of the renovation can be paid the bank has also provided the Company with a Bridge Loan for the 80% of the tax credits. Upon completion of the renovation, the tax credit buyer will provide the additional funds which will be used to immediately repay the bridge loan. The Bridge Loan will have the same interest rate terms as the renovation portion of the loan.

## SKYLINE INVESTMENTS INC.

### Notes to consolidated financial statements

(in thousands of Canadian Dollars)

#### (h) COVID-19 Government Support Update

In response to the COVID-19 pandemic, the Canadian and US Governments unveiled multiple support measures for which the Company was eligible. In the US, Skyline qualified for US \$14,247 in total loans under the Paycheck Protection Program ("PPP"), which were mainly booked as a reduction to Operating expenses from hotels and resorts, over the years 2021 and 2020. As part of this program, loan funds spent on payroll and other specified costs may be forgiven by the US Government under certain circumstances. The Company has received formal forgiveness of US \$13,982 as at December 31, 2022, and is on schedule to repay the remaining US\$ 265.

#### (i) Compliance with Covenants

The Company is in compliance with its covenants.

### 16 - Related parties

	As at December 31,	
	2022	2021
(a) Related parties:		
Current assets: Other current balances	113	113
Non-current assets: Other Non-current current balances	359	331
Current liabilities: Other payables and credit balances	(626)	(1,251)
Non-current liabilities: Other liabilities	(104)	—
Income statement: Interest revenue, net of foreign exchange impact, on CEO share purchase loan (see note 18 (a))	28	68

#### (b) Executive compensation expenses related to the Board, former Chairman, CEO and CFO are as follows:

	For the year ended December 31,		
	2022	2021	2020
Compensation, bonus and benefits	1,577	2,020	1,020
Employee stock option expense (see note 18 (c))	32	98	57
Directors' fees	365	380	472

#### (c) Related party transactions are measured at the fair value.

### 17 - Financial instruments

#### (a) Categories of financial assets and liabilities

The fair value of the Company's financial assets and liabilities, except as noted below and elsewhere in the consolidated financial statements, approximates their carrying amount due to the short-term and variable rate nature of these instruments.

The Company has classified and disclosed the fair value of each class of financial instrument based on the fair value hierarchy in accordance with IFRS 13, Fair Value Measurement ("IFRS 13"). The fair value hierarchy distinguishes between market value data obtained from independent sources and the Company's own assumptions about market value. The hierarchy levels are defined below:

Level 1: Inputs based on quoted prices in active markets for identical assets or liabilities;

Level 2: Inputs based on factors other than quoted prices included in Level 1, which may include quoted prices for similar assets and liabilities in active markets, as well as inputs that are observable for the asset or liability (other than quoted prices), such as interest rates and yield curves that are observable at commonly quoted intervals; and

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

Level 3: Inputs which are unobservable for the asset or liability, and are typically based on the Company's own assumptions as there is little, if any, related market activity.

The Company's assessment of the significance of a particular input into the fair value measurement in its entirety requires judgement and considers factors specific to the asset or liability.

The following table presents the Company's estimates of financial assets and liabilities measured at fair value on a recurring basis based on information available to management as at December 31, 2022, aggregated by the level in the fair value hierarchy within which those measurements fall. These estimates are not necessarily indicative of the amounts the Company could ultimately realize.

## (b) Financial assets

	<b>Level</b>	<b>As at December 31,</b>	
		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Financial assets at fair value through profit or loss			
Financial derivative	Level 2	4,160	—
Other investments measured at fair value through profit or loss	Level 3	36,880	28,808

The estimated fair values and carrying amounts of loans to purchasers are as follows:

	<b>Fair value</b>		<b>Carrying amount</b>	
	<b>As at December 31,</b>		<b>As at December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Loans to purchasers	<u>84,442</u>	<u>97,973</u>	<u>90,932</u>	<u>97,973</u>

## (c) Financial liabilities

The estimated fair values and carrying amounts of loans and leases payable and bonds are as follows:

	<b>Fair value</b>		<b>Carrying amount</b>	
	<b>As at December 31,</b>		<b>As at December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Loans and leases payable	202,024	176,411	194,188	176,555
Bonds	<u>46,418</u>	<u>50,156</u>	<u>47,664</u>	<u>48,478</u>
	<u>248,442</u>	<u>226,567</u>	<u>241,852</u>	<u>225,033</u>

The carrying value of loans payable to related parties approximate their fair values, since they bear interest at rates which approximate market rates.

Fair values of long-term financial liabilities have been determined by calculating their present values at the reporting date, using fixed effective market interest rates available to the Company. The carrying amount of the loans maturing during the next year is assumed to approximate their fair values.

The carrying amount of the variable interest loans approximates the fair values of these loans.

**18 - Share capital**

## (a) Authorized: unlimited common shares, without par value.

	<b>For the year ended December 31,</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Number of issued and paid-in shares:			
Outstanding at beginning of year (i)	16,745,237	16,745,227	16,745,227
Shares issued (repurchased)	<u>(44,747)</u>	<u>10</u>	<u>—</u>
Outstanding at end of year	<u>16,700,490</u>	<u>16,745,237</u>	<u>16,745,227</u>
(i) Including shares issued to a company controlled by the CEO and held in trust	200,000	200,000	200,000

On March 23, 2016 the Board of Directors approved a private allotment of 200,000 shares to a company controlled

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

by the CEO, for total consideration of 4,793 NIS (approximately \$1,638) or 23.96 NIS (approximately \$8.20) per share, reflective of the average share price during 30 days prior to the appointment against a loan bearing 3% interest, due in full in February, 2021. On January 10, 2021, the shareholders of the Company approved the extension of this loan for an additional period of three years, until February 18, 2024, or six months after termination of the CEO's employment, whichever is first. The net impact of these issued shares, and the associated loan, is reflected within the Company's share capital.

The issuance of those shares is accounted for as options-based compensation. Upon repayment of the loan, the corresponding number of shares issued or redeemed will be reported in Share Capital. The average value of this option-based compensation was determined by an independent valuator using a Binomial option pricing model to be NIS 4.23 (approximately \$1.5) per share, assuming an average volatility of 26.4% and an expected option life of between 1 and 5 years. Refer to note (c) below.

On January 10, 2021 at the annual general meeting ("AGM"), the shareholders approved changes to the Company's remuneration policy, including changes to the CEO's compensation. Shareholders approved an allocation to the CEO of 100,000 stock options (the "Options") was approved, which were granted on February 11, 2021 (the "Grant Date"). The Options have a strike price of 24 NIS, have a vesting period of three years, and expire five years after the Grant Date.

On April 24, 2022, the Company commenced a share repurchase plan (the "Share Buyback"), which will be in effect until March 31, 2023, with a maximum total purchase amount of \$5,000. During the second quarter of 2022, the Company repurchased 44,747 shares at an average price of 25.41 NIS.

**(b) Income (loss) per share**

The inputs used in calculating earnings per share are as follows:

	<b>For the year ended December 31,</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Net income (loss) attributable to shareholders of the Company	<u>(1,549)</u>	<u>22,926</u>	<u>(18,000)</u>
Weighted average number of shares outstanding	<u>16,519,365</u>	<u>16,545,228</u>	<u>16,545,227</u>
Weighted average number of shares for the purposes of diluted earnings per share	<u>16,519,365</u>	<u>16,545,228</u>	<u>16,545,227</u>

**(c) Employee stock options***Summary*

<u>Details</u>	<u>Nov 2016</u>	<u>Feb 2018</u>	<u>Apr 2018</u>	<u>Feb 2021</u>
Grant date	Nov-16	Feb-18	Mar-18	Feb-21
Expiration date	Nov-21	Feb-23	Mar-23	Feb-26
Number of options	290,000	135,000	100,000	100,000
Exercise price	9.370	11.572	11.535	9.337
Exercise life to date	82,500	—	—	—
Cancelled	127,500	135,000	—	—
Expired	80,000	—	—	—
Net	—	—	100,000	100,000
Vested	—	—	100,000	33,333
Additional details	[2]	[3]	[3]	[6]

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

	<b>For the year ended December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Changes in number of stock options</i>		
Outstanding at beginning of year	200,000	180,000
Granted	—	100,000
Expired	—	(80,000)
	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
<i>Additional details</i>		

- [1] The fair value of options at the grant date was determined using two methods: (1) The OPTIONS XL Binomial and Trinomial Lattice with Exercise Behavior model (for Directors and Employees), and (2) OPTIONS XL Trinomial Lattice with Exercise Behavior: Vesting Tranche Fair Value (for Executives).

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 Company over the past 60 months, which management estimates to approximate the volatility in value of the Company's shares.

- [2] On November 14, 2016 the Board of Directors approved granting 280,000 stock options, which was approved by the TASE in March 2017. The fair value of the options at the grant date was determined using the 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 Company, which management estimates to approximate the volatility of the Company's shares.

In February 2017 the stock options that had been issued to certain executives in previous years, expired and the associated value of \$879 was classified from "Share based compensation surplus" to "Share capital and premium". In April 2017, 10,000 options were cancelled, upon resignation of an employee. During 2018, an additional 107,500 options were cancelled. During 2021, an additional 80,000 options were cancelled.

- [3] In February and April 2018 certain executives of the Company were granted 135,000 and 100,000 options, respectively. The options were issued in connection with the existing option plan. During 2019, 135,000 of these options were cancelled. On March 20, 2023 100,000 remaining options were expired.

	<b>As at December 31,</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
[4] Weighted average exercise price (CAD)	10.53	11.20	11.45
[5] The Company recognized \$32 in stock compensation expense during the year ended December 31, 2022 (2021: \$83). This amount has been included in administrative and general expenses.			
[6] On November 26, 2020, the Company's Board of Directors approved the grant of 100,000 options to the Company's CEO. The grant was subsequently approved by shareholders on January 10, 2021. The Options have a strike price of 24 NIS, have a vesting period of three years, and expire five years after the Grant Date.			

## **SKYLINE INVESTMENTS INC.**

### **Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

---

#### **19 - Commitments and Contingencies**

(a) Claims

1. In December 2019, the Company was served a claim for \$2.4 million from the Company's former President and Chairman for employment related issues. In addition, the company has been served with several smaller claims. In agreement with the Company's legal counsel, Management concludes that it is not possible at this stage to estimate the Company's chances of success or the likely amount of settlement amount or recovery, if any.
2. The Company has been served with claims totaling \$1.7 million in relation to certain construction projects. In agreement with the Company's legal counsel, Management concludes that it is not possible at this stage to estimate the Company's chances of success or the likely amount of settlement, if any.

(b) Material agreements

1. Franchise agreements with Marriott International Inc. ("Marriott")

On November 14, 2017, one of the Company's subsidiaries entered into 13, 20-year franchise agreements with Marriott upon acquisition of 13 Courtyard by Marriott hotels in the United States. On July 11, 2022, one of the Company's subsidiaries entered into a 15-year franchise agreement with Marriott upon acquisition of Courtyard by Marriott hotel in Ithaca, New York (the "Courtyard Ithaca"). The agreements secure access to Marriott's reservation system, as well as its sales platforms. In the event of early termination of the agreements, Marriott is entitled for various termination fees. In addition, under the agreements, the Company is obligated to undertake a rotational property improvement plan, which involves mandated capital expenditures to ensure that the hotels are in compliance with brand standards.

2. Management agreements with Aimbridge Hospitality LLC ("Aimbridge")

On November 14, 2017, one of the Company's subsidiaries entered into 13, 5-year property management agreements with Aimbridge to operate and provide property management services to its Courtyard by Marriott hotels, in consideration for property management fees and other payments, as customary for this type of agreement. The Company may terminate those agreements with 90 days of advanced notice. During the year ended December 31, 2020, the Company terminated the agreements with respect to two of the Courtyard properties.

3. Management agreements with Urgo Hotels Ltd. ("Urgo")

On September 25th 2020, one of the Company's subsidiaries entered in to a 10 year property management agreement with Urgo to operate and provide property management services to 2 Courtyard by Marriott Hotels (previously managed by Aimbridge), in consideration for property management fees and other payments, as is customary for this type of agreement. The Company can terminate the agreement with Urgo upon 60 days advance notice given. On July 11 2022, one of the company's subsidiaries entered in to a 10-year property management agreement with Urgo to operate and provide property management services to Courtyard by Marriott hotel in Ithaca in consideration for property management fees and other payments, as is customary for this type of agreement. After 1 year of anniversary, the Company can terminate the agreement with Urgo upon 60 days advance notice given.

4. Renaissance franchise agreement with Marriott

The Renaissance hotel is subject to a franchise agreement with Marriott for a period of 20 years, which commenced on October 27, 2015 with no extension option. The agreement provides that the Marriott chain is entitled to franchise fees of 5% of gross room revenue as well as additional payments for marketing, sales and IT services. Under the terms of the agreement, the Company has agreed to complete renovations of the existing conference space, hotel rooms and common areas by the end of 2023. The renovation is well underway and expected to meet its timelines. The agreement provides terms regulating the relationship

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

between the parties as is customary in agreements of this nature.

5. Management agreement with Hyatt Hotels Corporation ("Hyatt" and the "Hyatt Management Agreement")

The Hyatt Arcade is managed by Hyatt in consideration for basic management fees equal to 3% of hotel revenue as well as payment for certain operating expenses, franchise fees, and IT services provided by Hyatt. The Hyatt Management Agreement commenced on August 20, 1999, and is effective until December 31, 2021, with a five-year extension option available to Hyatt on the same terms, which Hyatt has exercised. The Hyatt Management Agreement provides terms regulating the relationship between the parties as is customary in agreements of this nature.

**20 - Income from hotels and resorts**

	<b>For the year ended December 31,</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Room revenue	95,595	82,811	52,199
Food & beverage revenue	16,471	15,863	11,751
Ski revenue	10,299	13,399	13,611
Other revenue	9,765	17,220	13,923
	<u>132,130</u>	<u>129,293</u>	<u>91,484</u>

**21 - Operating expenses from hotels and resorts**

	<b>For the year ended December 31,</b>		
	<b>2022</b>	<b>* 2021</b>	<b>* 2020</b>
Room department	25,346	21,405	15,323
Cost of food & beverage	13,376	12,582	10,946
Cost of ski services	3,679	5,715	6,365
Selling and marketing and administrative	26,108	18,323	14,716
Repairs and maintenance	9,152	9,570	6,329
Property tax and insurance	6,760	9,514	9,767
Management fees, cost of golf services and other expenses	20,174	19,103	16,679
	<u>104,595</u>	<u>96,212</u>	<u>80,125</u>

\* Net of government assistance.

**22 - Cost of sales of residential real estate**

	<b>For the year ended December 31,</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Cost of sales of condominiums	—	1,663	3,670
Cost of sales of land and development projects	1,250	2,763	19,911
Revaluation component included in cost of sales	—	488	9,373
Development periodic costs (recovery)	(217)	2,763	1,866
	<u>1,033</u>	<u>7,677</u>	<u>34,820</u>

**23 - Administrative and general expenses**

	<b>For the year ended December 31,</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Compensation and benefits	4,059	3,737	2,419
Professional fees	2,594	3,145	2,102
Other expenses	1,612	1,208	1,079
	<u>8,265</u>	<u>8,090</u>	<u>5,600</u>

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

<b>24 - Financial expense</b>	<b>For the year ended December 31,</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Interest on loans and leases	11,517	* 8,210	* 8,781
Interest and foreign exchange revaluation of bonds, including early repayment fee	5,778	8,822	7,668
Amortization of deferred financing charges	944	1,500	1,705
Bank charges	344	381	502
	<u>18,583</u>	<u>18,913</u>	<u>18,656</u>

\* See note 2(o).

**25 - Income taxes**

- (a) Income tax recovery (expense) included in the consolidated statements of income (loss):

	<b>For the year ended December 31,</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Current income tax expense	(28)	(7,370)	(580)
Prior year income tax expense	(2,280)	(25)	(139)
Deferred income tax recovery	353	12,901	8,562
	<u>(1,955)</u>	<u>5,506</u>	<u>7,843</u>

- (b) Current Canadian and U.S. federal and provincial combined income tax was calculated based on the following tax rates (refer to note 11):

	<b>For the year ended December 31,</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ontario	26.50%	26.50%	26.50%
Ohio, USA	22.98%	22.98%	21.99%
California, USA	27.98%	27.98%	27.98%
Other states (on average), USA	23.73%	23.73%	22.17%

- (c) Reconciliation between the statutory tax rate and the effective tax rate:

	<b>For the year ended December 31,</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Net gain (loss) before income taxes	(70)	24,072	(26,480)
Ontario statutory tax rate	<u>26.5%</u>	<u>26.5%</u>	<u>26.5%</u>
Income tax expense calculated using statutory tax rate	19	(6,379)	7,017
Increase (decrease) resulting from:			
Prior year taxes	(2,280)	(25)	(139)
International Tax Rate Differentials	(182)	(252)	1,125
Tax attributable to Non-Controlling Interests	(339)	(8)	(630)
Difference in tax rates applicable to other gains	827	10,908	429
Non-deductible recovery (expenses)	—	1,385	(45)
Other	—	(123)	86
Income tax recovery (expense)	<u>(1,955)</u>	<u>5,506</u>	<u>7,843</u>

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

**26 - Employee benefits****For the year ended December 31,**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Compensation and benefits are included in the following categories in the consolidated statements of income (loss):			
Hospitality operating expenses	40,831	25,924	19,068
Development periodic costs	116	181	428
Administrative and general expenses	<u>4,059</u>	<u>3,803</u>	<u>2,419</u>
	<u>45,006</u>	<u>29,908</u>	<u>21,915</u>

**27 - Risks and capital management objectives and policies**

The Company's operations are subject to a number of risks and uncertainties, including, but not limited to, risks associated with the development of future properties, competition, the real estate markets and general economic conditions in which the Company competes, the availability and cost of financing and fluctuations in interest rates.

The Company is exposed to various risks in relation to financial instruments as described in note 17. The main risks arising from the Company's financial instruments are interest rate, credit, liquidity, and foreign exchange risks. The Company's approach to managing these risks is summarized as follows:

## (a) Interest rate risk

The Company's policy is to minimize interest rate risk exposures on long-term financing. The Company's bonds all pay fixed interest rates, but commercial borrowing on its properties is largely at variable rates. In an attempt to combat recent inflation through cooling demand, the Federal Reserve began increasing the Federal Funds Effective Rate in the first quarter of 2022, with its most recent increase announced on March 22, 2023. A continued increase in interest rates may also result in an increase in the amount paid by the Company to service debt, which could in turn adversely affect the Company's financial condition and results of operations. The Company has available a variety of financial strategies to protect against rising interest rates and inflationary pressures. Specifically, the Company may enter into interest rate swaps, interest rate caps and other hedging measures. In November 2022, the Company entered into a 2-year interest rate cap to set the benchmark rate on the Courtyard portfolio loan, and had benefited from monthly interest rate savings since December 2022 as a result. While the Company's portfolio and strong and stable hospitality business base provide the Company with an ability to be flexible to navigate these volatile economic conditions, there can be no assurance regarding the impact of a significant economic contraction or recession on the business, results of operations and financial position of the Company.

At December 31, 2022, 23% ( 2021: 24%) of the Company's indebtedness was issued at fixed rates.

The following table illustrates the sensitivity of net income (loss) to a reasonably possible change in interest rates of +/- 1% at December 31, 2022 (2021: +/- 1%). These changes are considered to be reasonably possible based on observation of current market conditions. The calculations are based on a change in the average market interest rates for each period, and the financial instruments held at each reporting date that are sensitive to changes in interest rates. All other variables are held constant.

Year ended December 31,	<u>Net Income (Loss)</u>	
	<u>1%</u>	<u>(1%)</u>
2022	750	(1,329)
2021	1,323	(1,323)

## (b) Credit risk

The Company operates as a hospitality manager and owner, as well as a developer of real estate. As a developer, the Company's exposure is minimal as there are no projects at December 31, 2022 that have agreements of purchase and sale with uncollected balances.

The Company is also exposed to credit risk on certain financial assets recognized at the reporting date, as

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

summarized below:

	<b>As at December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Cash and cash equivalents	19,503	61,489
Trade receivables and other receivables	16,445	* 10,012
Restricted bank deposits	11,591	17,471
Loans to purchasers	90,932	97,973
Long-term receivables	359	* 8,396
	<u>138,830</u>	<u>195,341</u>

\* Reclassified.

The Company continuously monitors defaults of customers and other counterparties. Where available at reasonable cost, external credit ratings and/or reports on customers and other counterparties are obtained and used. The Company's policy is to deal only with creditworthy counterparties.

## (c) Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company may encounter difficulties in accessing capital and refinancing its financial obligations as they come due. The Company manages liquidity risk by maintaining adequate reserves and banking facilities, by continuously monitoring forecast and actual cash flows and matching the maturity profiles of financial assets and liabilities.

The Group's remaining contractual maturities are as follows:

	<b>Current</b>	<b>2 Years</b>	<b>3 Years</b>	<b>4 Years</b>	<b>5 Years</b>	<b>6 Years &amp; Later</b>
As at December 31, 2022						
Loans and leases payable (*)	43,356	16,253	17,277	17,663	148,604	32,017
Bonds (*)	6,707	45,120	—	—	—	—
Trade payables	5,832	—	—	—	—	—
Other payables and credit balances	19,666	—	—	—	—	—
	<u>75,561</u>	<u>61,373</u>	<u>17,277</u>	<u>17,663</u>	<u>148,604</u>	<u>32,017</u>
As at December 31, 2021						
Loans and leases payable (*)	159,037	3,108	20,558	755	1,347	—
Bonds (*)	6,508	6,290	42,419	—	—	—
Trade payables	10,889	—	—	—	—	—
Other payables and credit balances	20,063	—	—	—	—	—
	<u>196,497</u>	<u>9,398</u>	<u>62,977</u>	<u>755</u>	<u>1,347</u>	<u>—</u>

(\*) Including cash flows for both principal and interest.

The above amounts reflect the contractual undiscounted cash flows, which may differ to the carrying values of the liabilities at the reporting date.

## (d) Foreign Exchange currency risk

Foreign exchange risk is the financial risk exposure to unanticipated changes in the exchange rate between two currencies. The Company's policy is, where possible, to allow group entities to settle liabilities denominated in their functional currency (primarily Canadian Dollars and US Dollars) with the cash generated from their own operations in that currency.

On December 31, 2022 \$238,703 or 99.26% (2021: \$221,746 or 99.17%) of the Company's indebtedness for borrowed money was denominated in US dollars.

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

Assets and liabilities of the Company by currency category, at December 31:

	2022				2021			
	CAD	USD	NIS	Total	CAD	USD	NIS	Total
<b>Assets:</b>								
Cash and cash equivalents	9,876	8,939	688	19,503	51,940	9,666	(117)	61,489
Trade receivables and Other receivables	11,539	5,265	—	16,804	* 12,858	5,550	—	18,408
Restricted bank deposits	4,458	6,886	247	11,591	4,977	11,247	1,247	17,471
Financial derivative	—	4,160	—	4,160	—	—	—	—
Other investments measured at fair value through profit or loss	36,880	—	—	36,880	* 28,808	—	—	28,808
Loans to purchasers	90,932	—	—	90,932	97,973	—	—	97,973
Total financial assets	153,685	25,250	935	179,870	196,556	26,463	1,130	224,149
Non-financial assets	16,056	413,350	71	429,477	15,672	339,883	—	355,555
Total assets	<u>169,741</u>	<u>438,600</u>	<u>1,006</u>	<u>609,347</u>	<u>212,228</u>	<u>366,346</u>	<u>1,130</u>	<u>579,704</u>
	2022				2021			
	CAD	USD	NIS	Total	CAD	USD	NIS	Total
<b>Liabilities:</b>								
Trade payables	1,386	4,446	—	5,832	7,215	3,674	—	10,889
Other payables and credit balances	9,656	14,020	—	23,676	10,406	11,366	—	21,772
Loans and leases payable	1,787	192,401	—	194,188	1,856	174,699	—	176,555
Bonds	—	46,302	—	46,302	—	47,047	—	47,047
Total financial liabilities	12,829	257,169	—	269,998	19,477	236,786	—	256,263
Total non-financial liabilities	5,766	17,617	—	23,383	11,319	16,411	(1,365)	26,365
Total liabilities	<u>18,595</u>	<u>274,786</u>	<u>—</u>	<u>293,381</u>	<u>30,796</u>	<u>253,197</u>	<u>(1,365)</u>	<u>282,628</u>
Financial assets net of financial liabilities	<u>140,856</u>	<u>(231,919)</u>	<u>935</u>	<u>(90,128)</u>	<u>177,079</u>	<u>(210,323)</u>	<u>1,130</u>	<u>(32,114)</u>
Total assets, net of total liabilities	<u>151,146</u>	<u>163,814</u>	<u>1,006</u>	<u>315,966</u>	<u>181,432</u>	<u>113,149</u>	<u>2,495</u>	<u>297,076</u>
Revenue	<u>3,496</u>	<u>130,204</u>	<u>—</u>	<u>133,700</u>	<u>47,159</u>	<u>89,587</u>	<u>—</u>	<u>136,746</u>

\* Reclassified.

The following table illustrates the sensitivity of net income and equity to a reasonably possible change in USD exchange rate of +/- 5% at balance sheet dates. These changes are considered to be reasonably possible based

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

on observation of current market conditions. The calculations are based on a change in the average foreign exchange rates for each period, and the financial assets and liabilities held at each reporting date that are sensitive to changes in exchange rates. All other variables are held constant.

	2022		2021	
	5%	(5%)	5%	(5%)
Impact on assets	1,263	(1,263)	1,323	(1,323)
Impact on liabilities	(12,858)	12,858	(11,839)	11,839
Impact on net income (loss) for the year	(124)	124	147	(147)

(e) Asset and liabilities of the Company by expected settlement or recovery period, at December 31:

	2022			2021		
	Within 12 months	More than 12 months	Total	Within 12 months	More than 12 months	Total
<b>Assets:</b>						
Cash and cash equivalents	19,503	—	19,503	61,489	—	61,489
Trade receivables, other receivables and prepayments	20,695	—	20,695	13,136	—	13,136
Inventories	1,102	6,694	7,796	980	7,034	8,014
Loans to purchasers	1,848	89,084	90,932	2,022	95,951	97,973
Restricted bank deposits	1,618	9,973	11,591	4,727	12,744	17,471
Other investments measured at fair value	—	36,880	36,880	—	28,808	28,808
Financial derivative	—	4,160	4,160	—	—	—
Investment properties	—	13,046	13,046	—	11,971	11,971
Property, plant and equipment	—	401,506	401,506	—	328,390	328,390
Other non-current assets	—	3,238	3,238	—	12,452	12,452
	<u>44,766</u>	<u>564,581</u>	<u>609,347</u>	<u>82,354</u>	<u>497,350</u>	<u>579,704</u>
	<b>2022</b>			<b>2021</b>		
	Within 12 months	More than 12 months	Total	Within 12 months	More than 12 months	Total
<b>Liabilities:</b>						
Loans and leases payable	25,059	1,727	26,786	150,833	1,617	152,450
Bonds - current maturities	3,828	—	3,828	3,569	—	3,569
Trade payables	5,832	—	5,832	10,889	—	10,889
Other payables and credit balances	16,316	6,111	22,427	* 17,231	* 5,730	22,961
Deferred revenue	4,626	—	4,626	4,568	—	4,568
Income taxes payable	—	—	—	5,155	—	5,155
Loans and leases payable	—	167,402	167,402	—	24,105	24,105
Bonds	—	42,474	42,474	—	43,478	43,478
Other liabilities	—	2,648	2,648	—	89	89
Deferred tax	—	17,358	17,358	—	15,364	15,364
	<u>55,661</u>	<u>237,720</u>	<u>293,381</u>	<u>192,245</u>	<u>90,383</u>	<u>282,628</u>
Total assets, net of total liabilities	<u>(10,895)</u>	<u>326,861</u>	<u>315,966</u>	<u>(109,891)</u>	<u>406,967</u>	<u>297,076</u>

\* Reclassified.

(f) Capital Management Policies and Procedures

The Company's capital management objectives are:

- to ensure the Company's ability to continue as a going concern; and
- to provide an adequate return to shareholders by pricing products and services commensurately with the level of risk.

## SKYLINE INVESTMENTS INC.

### Notes to consolidated financial statements

(in thousands of Canadian Dollars)

---

The Company defines capital as the aggregate of shareholders' equity, loans and leases payable, and bonds, less cash and cash equivalents.

The Company seeks to maintain a debt to capital ratio of 70%, in-line with bond rating obligations.

The Company manages its capital structure and makes adjustments to it in the light of changes in economic conditions and the risk characteristics of the underlying assets. In order to maintain or adjust its capital structure, the Company may adjust the amount of dividends paid to shareholders, return capital to shareholders, issue new shares, or sell assets to reduce debt.

Capital for the reporting periods under review is summarized as follows:

	<b>As at December 31,</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Shareholders' equity	280,458	266,249
Loans and leases payable	194,188	176,555
Bonds	46,302	47,047
Cash and cash equivalents	(19,503)	(61,489)
Total capital	<u>501,445</u>	<u>428,362</u>
Debt to total capital ratio	48%	52%

## 28 - Segmented information

### *Hospitality segments*

The chief operating decision maker reviews and analyzes the US hospitality operations as a separate segment, which includes the Hyatt Regency Arcade and the Renaissance Hotels located in Cleveland, Ohio, the 14 Hotels branded Marriott Courtyard located in 10 different states and the Bear Valley Resort located in California. The Canadian hospitality operations include the Deerhurst and Horseshoe resorts located in Ontario, Canada. Deerhurst and Horseshoe were sold as part of the Freed Transaction during 2021 (see note 4). The chief operating decision maker will not review Deerhurst and Horseshoe as stand-alone entities going forward. The Company continues to review potential acquisitions for Canadian properties that meet its investment criteria.

### *Development segment*

Management operates the development assets regardless of their accounting classification, as one operating segment. Therefore, the chief operating decision maker reviews and analyzes all land (both accounted for IAS 40 and IAS 2) under the development segment, together.

Business segments are classified as follows:

US hotels and resorts	Acquisition, ownership and management of hotels and resorts in the US
Canadian hotels and resorts	Acquisition, ownership and management of hotels and resorts in Canada
Development	Acquisition, development and sale of real estate properties and lands

The chief operating decision maker reviews the results of other investments measured at FV through profit or loss on an aggregated basis.

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

Segmented financial information is as follows:

	US hotels and resorts	Canadian hotels and resorts	Development	Total
<b>For the year ended December 31, 2022</b>				
Revenue	130,204	1,926	1,570	133,700
Costs and expenses	<u>(105,083)</u>	<u>488</u>	<u>(1,033)</u>	<u>(105,628)</u>
	25,121	2,414	537	28,072
Selling and marketing expenses				(80)
Administrative and general expenses				(8,265)
Depreciation				(14,409)
Gain from fair value adjustments of investment properties				497
Gain from fair value adjustments of financial instruments				8,261
Derecognition of investment costs and other capital losses, net				(4)
Other expense				(522)
Financial expense				(18,583)
Financial income				<u>4,963</u>
Loss before income taxes				<u>(70)</u>
	US hotels and resorts	Canadian hotels and resorts	Development	Total
<b>For the year ended December 31, 2021</b>				
Revenue	89,587	39,706	7,453	136,746
Costs and expenses	<u>(67,687)</u>	<u>(28,525)</u>	<u>(7,677)</u>	<u>(103,889)</u>
	21,900	11,181	(224)	32,857
Selling and marketing expenses				(266)
Administrative and general expenses				(8,090)
Impairment of real estate properties				(2,491)
Depreciation				(17,992)
Gain from fair value adjustments of investment properties				30,976
Gain from fair value adjustments of financial instruments				14
Derecognition of investment costs and other capital losses, net				7,220
Other expense				(656)
Financial expense				(18,913)
Financial income				<u>1,413</u>
Profit before income taxes				<u>24,072</u>
<b>For the year ended December 31, 2020</b>				
Revenue	54,702	36,782	37,878	129,362
Costs and expenses	<u>(51,581)</u>	<u>(28,544)</u>	<u>(34,820)</u>	<u>(114,945)</u>
	3,121	8,238	3,058	14,417
Selling and marketing expenses				(933)
Administrative and general expenses				(5,600)
Impairment of real estate properties				(1,180)
Depreciation				(20,250)
Gain from fair value adjustments of investment properties				4,569
Other expense				(69)
Financial expense				(18,656)
Financial income				<u>1,222</u>
Loss before income taxes				<u>(26,480)</u>

**SKYLINE INVESTMENTS INC.****Notes to consolidated financial statements**

(in thousands of Canadian Dollars)

	US hotels and resorts	Canadian hotels and resorts	Development	Total
<b>As at December 31, 2022</b>				
Assets *	438,523	101,716	69,108	609,347
Liabilities	<u>(274,628)</u>	<u>(4,269)</u>	<u>(14,484)</u>	<u>(293,381)</u>
	<u>163,895</u>	<u>97,447</u>	<u>54,624</u>	<u>315,966</u>
<b>As at December 31, 2021</b>				
Assets *	366,275	117,999	95,430	579,704
Liabilities	<u>(253,119)</u>	<u>(5,854)</u>	<u>(23,655)</u>	<u>(282,628)</u>
	<u>113,156</u>	<u>112,145</u>	<u>71,775</u>	<u>297,076</u>
* As at December 31, 2022 Financial assets included within the assets:	<u>25,173</u>	<u>99,231</u>	<u>55,466</u>	<u>179,870</u>
* As at December 31, 2021 Financial assets included within the assets:	<u>26,390</u>	<u>115,494</u>	<u>82,265</u>	<u>224,149</u>

**29 - Subsequent events**

- (a) On February 8, 2023, with Board approval, the Company completed the donation of the Keewatin passenger ship to a local charity under a special Canadian federal government gifting program. The resulting donation will allow Skyline to receive donation receipt for an amount yet to be determined by a Canadian government authority, that will provide the company with a deferred tax benefit. The carrying value of the Keewatin as at Dec 31, 2022, is approximately \$3.9 million (\$2.2 million in Property, Plant and Equipment; \$1.7 million in Other Receivables). As part of the donation, the company may have to provide up to \$1 million of cash donation on December 31, 2023.

**SKYLINE INVESTMENTS INC.**  
**דוחות כספיים מאוחדים**  
**לשנים שנסתיימו**  
**בימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021**

## תוכן

2	דוחות רואה החשבון המבקר
4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים



**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של Skyline Investments Inc. בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של Skyline Investment Inc. וחברות הבנות שלה (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע; (3) בקורות על תהליך גזברות (מזומנים, חוב ועמידה באמות מידה פיננסיות); (4) בקורות על הכנסות ממלונאות, הוצאות תפעול ממלונאות והוצאות שכר; (5) צירופי עסקים (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 23 במרץ 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**  
**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**חיפה, 23 במרץ 2023**

תל אביב - משרד ראשי | מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

משרד נצרת  
מרכז אבן עזר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

משרד אילת  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-ellat@deloitte.co.il](mailto:info-ellat@deloitte.co.il)

משרד חיפה  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

## דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של Skyline Investments Inc.

### מבוא

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של Skyline Investments Inc. (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, רווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

### הבסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

### חוות הדעת

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", את רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו מיום 23 במרץ, 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

### ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### הערכות שווי של רכוש קבוע

כאמור בבאורים (i)2, 3, ו-10 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה נכסי רכוש קבוע, המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2. השווי ההוגן של נכסי הרכוש הקבוע של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של כ-1.04 מיליארד ש"ח, ובשנת 2022 נזקף לרווח הכולל שערך נטו לשוויים ההוגן של נכסי הרכוש הקבוע בסך של כ-16 מיליון ש"ח.

כמפורט בראשון 3 לדוחות הכספיים המאוחדים, בתי המלון הכלולים ברכוש קבוע נמדדים באמצעות מודל הערכה מחדש. שווי הוגן והערכה מחדש נתמכים על ידי הערכות שווי חיצוניות בלתי תלויות והערכות שווי פנימיות, תוך שימוש בהנחות מבוססות שוק. הטכניקות הנהוגות כוללות היוון הכנסות תפעוליות נטו וטכניקת היוון תזרים המזומנים. טכניקות אלו כוללת אומדן, בין היתר, (הטכניקה נחשבת לרמה 3) של תחזית הרווח התפעולי של הנכס לתקופה של עד 10 שנים כבסיס להיוון, שיעורי היוון, סכומים שנדרשים להשבחת הנכס, אומדנים של שיעורי תפוסה וגורמים נוספים שחלים על הרכוש הקבוע הנ"ל. הערכות שווי אלה מותנות בשיקולים, הערכות והנחות משמעותיות לגבי תנאי השוק בתוקף ליום הדוח על המצב הכספי.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של הרכוש הקבוע הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי השווי ההוגן של הרכוש הקבוע, בדגש על סבירות שיעורי ההיוון ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

## נהלי ביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הרכוש הקבוע של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הרכוש הקבוע ובדיקת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות; 2. קריאה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שישמשו בהערכות השווי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, רווח תפעולי חזוי, מחירי שוק/סקרי שוק; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה וההיוון; 5. תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה ואתגורם; 6. מעורבות משמעותית של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות;

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 23 במרץ 2023

## תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455

[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

**משרד אילת**  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628

[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

**משרד חיפה**  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528

[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173

[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
<b>נכסים</b>			
<b>נכסים שוטפים</b>			
150,181	50,641		מזומנים ושווי מזומנים
32,080	53,736	5	לקוחות, חייבים אחרים ויתרות חובה והוצאות מראש
2,393	2,861	7	מלאי
17,180	17,382	8	מלאי נדל"ן
4,939	4,799	12	הלוואות לרוכשים
11,545	4,201	6	פקדונות בנק שהשימוש בהם מוגבל
<u>218,318</u>	<u>133,620</u>		
<b>נכסים בלתי שוטפים</b>			
—	10,802	(ד)15	נגזר פיננסי
29,239	33,875	9	נדל"ן להשקעה
802,062	1,042,552	10	רכוש קבוע
234,351	231,315	12	הלוואות לרוכשים
30,413	8,408	4	נכסים אחרים בלתי שוטפים
70,361	95,763	19,4 (ב)	השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
31,126	25,896	6	פקדונות בנק שהשימוש בהם מוגבל
<u>1,197,552</u>	<u>1,448,611</u>		
<u>1,415,870</u>	<u>1,582,231</u>		סה"כ נכסים
<b>התחייבויות והון</b>			
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
372,344	69,553	15	הלוואות וחכירות
8,717	9,940	13	אגרות חוב
26,595	15,143		ספקים
56,081	58,235	14	זכאים אחרים ויתרות לשלם
11,157	12,012		הכנסות מראש
12,591	—		מסים על ההכנסה לשלם
<u>487,485</u>	<u>164,883</u>		
<b>התחייבויות בלתי שוטפות</b>			
58,875	434,676	15	הלוואות וחכירות
106,190	110,287	13	אגרות חוב
217	6,876	(ז)15	התחייבויות אחרות
37,525	45,072	11	מס נדחה
<u>202,807</u>	<u>596,911</u>		
<u>690,292</u>	<u>761,794</u>		סה"כ התחייבויות
<b>הון</b>			
650,288	728,239	18	מיוחס לבעלים של החברה
75,290	92,198	18	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>725,578</u>	<u>820,437</u>		
<u>1,415,870</u>	<u>1,582,231</u>		סה"כ התחייבויות והון

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

בשם דירקטוריון החברה:

מרץ 23, 2023	רוברט ווקסמן	בלייק לאיין	שמשון מרפוגל
תאריך	סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2020	2021	2022		
236,014	332,731	340,926	20	<b>מחזור הפעולות</b>
98,334	19,144	4,054		הכנסות ממלונות ואתרי נופש
<b>334,348</b>	<b>351,875</b>	<b>344,980</b>		מכירת נדל"ן למגורים
(206,432)	(247,351)	(269,876)	21	<b>עלויות והוצאות</b>
(90,359)	(19,777)	(2,648)	22	הוצאות תפעול מלונות ואתרי נופש
<b>(296,791)</b>	<b>(267,128)</b>	<b>(272,524)</b>		עלות המכירות נדל"ן להשקעה
<b>37,557</b>	<b>84,747</b>	<b>72,456</b>		
(2,391)	(695)	(207)		
(14,377)	(20,715)	(21,324)	23	הוצאות מכירה ושיווק מנדל"ן
				הוצאות הנהלה וכלליות
<b>20,789</b>	<b>63,337</b>	<b>50,925</b>		<b>רווח מפעולות רגילות לפני פחת, התאמות שווי והכנסות אחרות</b>
(3,017)	(6,260)	—	8	ירידת ערך נכסי נדל"ן
(51,961)	(46,479)	(37,177)	10	פחת
11,546	79,335	1,283	9	רווח משינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
—	34	21,212	4	רווח משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, נטו
—	17,775	(10)	10	רווח ממכירה ורווחי (הפסדי) הון אחרים, נטו
(179)	(1,738)	(1,348)		הוצאות אחרות
<b>(22,822)</b>	<b>106,004</b>	<b>34,885</b>		<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
* (48,223)	* (48,587)	(47,944)	24	הוצאות מימון
* 3,150	* 3,656	12,807		הכנסות מימון
<b>(67,895)</b>	<b>61,073</b>	<b>(252)</b>		<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
20,095	13,378	(5,040)	11 & 25	הכנסות מסים על ההכנסה
<b>(47,800)</b>	<b>74,451</b>	<b>(5,292)</b>		<b>רווח (הפסד) לשנה, נטו</b>
(46,138)	57,261	(4,060)		<b>מיוחס ל:</b>
(1,662)	17,190	(1,232)	18	בעלים של החברה
<b>(47,800)</b>	<b>74,451</b>	<b>(5,292)</b>		זכויות שאינן מקנות שליטה
(2.79)	3.46	(0.25)	18	<b>רווח (הפסד) למניה:</b>
(2.79)	3.46	(0.25)		בסיסי
				מדולל

\* ראה באור 2(טו).

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
(47,800)	74,451	(5,292)	רווח (הפסד) לשנה, נטו
			רווח (הפסד) כולל אחר
			סכומים שלא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
(6,580)	39,595	16,367	רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, לפני מסים על ההכנסה
4,979	8,186	(3,982)	מסים על ההכנסה
<b>(1,601)</b>	<b>47,781</b>	<b>12,385</b>	
(36,168)	(24,189)	44,477	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה
			סכומים שיסווגו או ייתכן שיסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
(2,562)	(678)	33,558	רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
<b>(40,331)</b>	<b>22,914</b>	<b>90,420</b>	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
<b>(88,131)</b>	<b>97,365</b>	<b>85,128</b>	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה, נטו ממס
			מיוחס ל:
(99,827)	80,057	78,982	בעלים של החברה
11,696	17,308	6,146	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>(88,131)</b>	<b>97,365</b>	<b>85,128</b>	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מיוחס לבעלים של החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים	עודפים	קרן הון הפרשי תרגום	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש	מניות באוצר	קרן הון בגין צד קשור	הון המניות הנפרע ופרמיה
725,578	75,290	650,288	440,667	(208,413)	1,932	139,145	—	416	276,541
(5,292)	(1,232)	(4,060)	(4,060)	—	—	—	—	—	—
90,420	7,378	83,042	—	69,913	—	13,129	—	—	—
85,128	6,146	78,982	(4,060)	69,913	—	13,129	—	—	—
—	—	—	3,720	—	—	(3,720)	—	—	—
10,762	10,762	—	—	—	—	—	—	—	—
83	—	83	—	—	83	—	—	—	—
(1,114)	—	(1,114)	—	—	—	—	(1,114)	—	—
820,437	92,198	728,239	440,327	(138,500)	2,015	148,554	(1,114)	416	276,541
646,635	76,617	570,018	250,916	(186,828)	2,172	227,254	—	416	276,088
74,451	17,190	57,261	57,261	—	—	—	—	—	—
22,914	118	22,796	—	(21,585)	—	44,381	—	—	—
97,365	17,308	80,057	57,261	(21,585)	—	44,381	—	—	—
—	—	—	—	—	(453)	—	—	—	453
(18,635)	(18,635)	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	6,171	—	—	(6,171)	—	—	—
213	—	213	—	—	213	—	—	—	—
—	—	—	126,319	—	—	(126,319)	—	—	—
725,578	75,290	650,288	440,667	(208,413)	1,932	139,145	—	416	276,541
734,594	64,921	669,673	290,095	(151,734)	2,000	252,808	—	416	276,088
(47,800)	(1,662)	(46,138)	(46,138)	—	—	—	—	—	—
(40,331)	13,358	(53,689)	—	(35,094)	—	(18,595)	—	—	—
(88,131)	11,696	(99,827)	(46,138)	(35,094)	—	(18,595)	—	—	—
—	—	—	6,959	—	—	(6,959)	—	—	—
172	—	172	—	—	172	—	—	—	—
646,635	76,617	570,018	250,916	(186,828)	2,172	227,254	—	416	276,088

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**  
 יתרה לתחילת השנה  
 רווח לשנה, נטו  
 רווח כולל אחר לשנה  
 רווח כולל לשנה  
 העברה עקב הכרה בפחת הזרמה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 תשלום מבוסס מניות  
 רכישה עצמית של מניות (ראה באור 18(א))  
 יתרה לסוף השנה

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**  
 יתרה לתחילת השנה  
 רווח לשנה, נטו  
 רווח (הפסד) כולל אחר לשנה  
 רווח (הפסד) כולל לשנה  
 העברה עקב פקיעה  
 חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 העברה עקב הכרה בפחת תשלום מבוסס מניות  
 העברה עקב מימוש  
 יתרה לסוף השנה

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020**  
 יתרה לתחילת השנה  
 הפסד לשנה, נטו  
 רווח (הפסד) כולל אחר לשנה  
 רווח (הפסד) כולל לשנה  
 העברה עקב הכרה בפחת תשלום מבוסס מניות  
 יתרה לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
(47,800)	74,451	(5,292)
59,365	56,606	39,616
(11,546)	(79,369)	(22,495)
—	(17,775)	10
5,847	1,322	7,960
(2,171)	(1,310)	1,018
(21,946)	(31,971)	(921)
172	213	353
23,476	64,374	16,652
689	(679)	(165)
13,172	4,439	881
(35,541)	(11,590)	(10,701)
975	15,342	4,427
(8,103)	10,616	3
<u>*(23,411)</u>	<u>* 84,669</u>	<u>31,346</u>

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**  
רווח (הפסד) לשנה, נטו  
התאמות לסעיפי רווח והפסד:  
פחת והפחתות  
רווח מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומכשירים פיננסיים  
הפסד (רווח) ממימוש השקעה ונכסים אחרים  
הוצאות מימון בגין אגרות חוב, כולל הפרשי שער  
הוצאות (הכנסות) בגין נגזר פיננסי  
מסים נדחים, נטו  
הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות  
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:  
לקוחות, חייבים, יתרות חובה ואחרים  
מלאי  
מלאי נדל"ן  
ספקים, זכאים אחרים ויתרות זכות  
מסים על ההכנסה לשלם  
פקדונות מרוכשים  
מזומנים שנבעו מ(שימשו ל-) פעילות שוטפת

(1,017)	(329)	(10)
* 5,846	* (32,310)	19,823
(18,184)	(19,011)	(146,712)
—	—	8,144
—	255,945	—
—	15,238	(11,747)
(3,830)	(3,355)	(19,779)
221	21	33
<u>(16,964)</u>	<u>216,199</u>	<u>(150,248)</u>

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:**  
תוספות לנדל"ן להשקעה  
פרעון (השקעה) בפקדון מוגבל  
תוספות לרכוש קבוע  
פרעון הלוואה לרוכש  
תמורה ממכירת קבוצת מימוש מוחזקת למכירה  
תמורה ממימוש נכס פיננסי  
מיסים על הכנסה  
תמורה ממכירת רכוש קבוע  
מזומנים שנבעו מ(שימשו ל-) פעילות השקעה

32,168	(57,781)	9,123
(18,106)	(132,609)	(10,067)
31,323	32,284	340,247
(15,206)	(28,308)	(341,915)
—	—	(1,114)
—	(18,635)	10,762
<u>30,179</u>	<u>(205,049)</u>	<u>7,036</u>
<u>(4,538)</u>	<u>(2,215)</u>	<u>12,326</u>
(14,734)	93,604	(99,540)
71,311	56,577	150,181
<u>56,577</u>	<u>150,181</u>	<u>50,641</u>

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:**  
אשראי לזמן קצר ממוסדות כספיים ואחרים  
פרעון אגרות חוב  
קבלת אשראי לזמן ארוך  
פרעון אשראי לזמן ארוך וחכירות מימוניות  
רכישה עצמית של מניות  
הזרמה (חלוקה) מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
מזומנים שנבעו מ(שימשו ל-) פעילות מימון

**השפעת תגודות בשער החליפין על יתרות מזומנים**  
**גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים במהלך השנה, נטו**  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה**

\* ראה באור 2(טו).

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2020	2021	2022
------	------	------

**מידע משלים לתזרים המזומנים**

38,276	36,427	33,525
338	1,133	7,256
4,652	6,615	21,283

ריבית ששולמה \*  
ריבית שהתקבלה  
מסים על ההכנסה ששולמו

\* ריבית ששולמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022, כוללת סכום בסך 0 אלפי דולר קנדי (כ - 0 אלפי ש"ח) (2021: 426 אלפי דולר קנדי (כ - 1,098 אלפי ש"ח) (2020: 115 אלפי דולר קנדי (כ - 2,381 אלפי ש"ח)), שהתקבלו כמענק PPP.

**פעילות השקעה ומימון שאינה במזומן**

—	—	3,867
70,507	150,570	—
—	19,693	—
—	70,914	—
—	453	—

נכס זכות שימוש והתחייבות חכירה  
הלוואות לרוכשים  
נכסים אחרים בלתי שוטפים  
נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
גידול בהון המניות

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## 1 - אופי הפעילויות

### (א) אופי הפעילויות

Skyline Investmens Inc. ("החברה", "הקבוצה" או "סקייילין") התאגדה ביום 4 בדצמבר 1998 לפי חוק החברות של אונטריו ומשרדה הרשום נמצא ב - King Street East 36, Suite 700, Toronto, Ontario, Canada.

סקייילין היא חברה קנדית המתמחה בהשקעות נדל"ן לאירוח (Hospitality real estate investments) בארצות הברית ובקנדה.

ביום 31 בדצמבר 2022, החברה מוחזקת ב - 49.50% על ידי בעלת השליטה בה, מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ("מישורים") - 20.30% על ידי חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ("הכשרה"), שתיהן חברות ציבוריות שניירות הערך שלהן רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

מנייתה ואגרות החוב של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("TASE"), והיא תאגיד מדווח בקנדה.

### (ב) הארכת הלוואה

במרץ 2023 החברה חתמה על מכתב מחייב מול מלווה של הלוואה, שתאריך הפירעון שלה היה 16 במרץ 2023 (ראה ביאור 15(b)), לפיו המלווה ידחה את תאריך הפירעון ליום 13 ביוני 2023, בכפוף לתשלום עמלה, אשר בוצע. הריבית בתקופת ההארכה תהיה BSBY בתוספת 4.5%, ללא שינוי בתנאים האחרים של הלוואה, וכן להלוואה יש ריקורס של 50% לחברה, וה-LTV הוא 30%. החברה פועלת מול מלווה נוסף למימון מחדש של הלוואה ומאמינה כי הסגירה תתרחש לפני תום תקופת הארכה. אם הלוואה לא תמומן מחדש או תוארך עוד לפני תום תקופת הארכה, הלוואה תהיה בהפרה, דבר שעלול לגרום להפרה בהסכמי הלוואה אחרים. בהתחשב בסביבה הכלכלית הנוכחית, ההנהלה שקלה חלופות אפשריות במידה והסגירה לא תתרחש במועד. למרות התקדמות המשא ומתן הנוכחי על המימון מחדש, ההנהלה ממשיכה לעבוד על החלופות ורואה אותן כבנות השגה.

## 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

### (א) הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

החברה ערכה דוחות כספיים מאוחדים אלה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") והפרשנויות לתקנים, כפי שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) ובהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. מדיניות החשבונאית זו יושמה באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות אלא אם מצוין אחרת.

### (ב) מתכונת הצגה

דוחות כספיים מאוחדים אלו ערוכים בהתאם למוסכמת העסק החי ומוציגים בדולר קנדי, מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים ערוכים על בסיס העלות ההיסטורית, למעט: נדלן להשקעה ומכשירים פיננסיים מסוימים (הנמדדים בשווי הוגן), רכוש קבוע (הנמדד לפי מודל הערכה מחדש), ומלאי נדלן, (אשר נמדד לפי הנמוך מבין עלות וערך מימוש נטו).

העלות ההיסטורית מבוססת, בדרך כלל, על השווי הוגן של התמורה הניתנת עבור סחורות ושירותים. השווי הוגן הינו המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה ללא קשר אם מדובר במחיר מצוטט או במחיר שנאמד באמצעות טכניקות הערכה. במדידת השווי הוגן של נכס או התחייבות, החברה מביאה בחשבון את מאפייני הנכס או ההתחייבות, אם משתתפים בשוק ישתמשו במאפיינים אלה בעת תמחור הנכס או ההתחייבות במועד המדידה.

### (ג) דוחות כספיים מאוחדים

דוחות כספיים מאוחדים אלה כוללים את הנכסים, ההתחייבויות ואת התוצאות של כל החברות בנות שלה. בדוחות כספיים אלה, החברה והחברות בנות שלה ביחד - "סקייילין" או "החברה". חברות בנות הינן ישויות שלחברה יש שליטה בהן. החברה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות ממעורבותה בחברה מושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. הדוחות הכספיים של החברות בנות מאוחדים החל ממועד השגת השליטה בהן ועד למועד בו הופסקה השליטה. יתרות ועסקאות הדדיות, הכנסות והוצאות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות הבין-חברתיות מבוטלים במלואם. כאשר החברה מאחדת חברה בת אשר לא מחזיקה בה ב-100%, חלק מהזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. הרווח הנקי (הפסד) וכל מרכיב ברווח (הפסד) כולל אחר מיוחס לבעלי המניות של החברה ולבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. הרווח (ההפסד) הכולל של החברות הבנות מיוחס לבעלי המניות של החברה ולבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, גם אם הדבר מביא לכך שיש יתרת גרעון עבור זכויות שאינן מקנות שליטה.

### (ד) מטבע חוץ

#### מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הבנות של החברה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). מטבע הפעילות של חברות בנות בארה"ב הינו הדולר ארה"ב. מטבע הפעילות של חברות בנות בקנדה הינו דולר קנדי. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה הינו דולר קנדי.

#### עסקאות ויתרות

עסקאות הנקובות במטבע חוץ מתורגמות למטבע פעילות לפי שער החליפין במועד העסקה. בכל תאריך דיווח, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער נזקפים לרווח או הפסד ורווח כולל אחר. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי הוגן.

בדוח זה ניתן תרגום של הדוחות הכספיים לש"ח, וזאת בהתאם לכללים שנקבעו בתקנות ניירות הערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, המתייחסות לתאגיד אשר מטבע הדיווח שלו אינו השקל. תרגום הנתונים הכספיים מ - דולר קנדי ל - ש"ח נעשה בהתאם לכללים שנקבעו ב- IAS21. בהתאם לכללים אלה: נכסים והתחייבויות תורגמו לפי שער הסגירה לכל תאריך דוח על המצב הכספי. הכנסות והוצאות תורגמו לפי שערי חליפין ממוצעים בתקופות בהן הן התהוו (החל משנת החשבון לפי שער חליפין ממוצע רבעוני). אולם, במקרים של עסקאות מהותיות, הכנסות

והוצאות מתורגמות לפי שערי החליפין כפי שהיו במועד העסקאות עצמן. רכיבים הוניים תורגמו לפי שערי החליפין במועדים בהם הם התהוו. הפרשים שנוצרו בעקבות התרגומים האמורים נזקפו לקרן הונית. שערי חליפין היציגים של הדולר הקנדי לעומת השקל כפי שמתפרסמים על ידי בנק ישראל, לתאריכים רלוונטיים לדוחות כספיים אלה ניתנים להלן:

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2020	2021	2022
2.522	2.442	2.597
3.215	3.110	3.519

שערי חליפין - ביום המאזן:  
שקל חדש / דולר קנדי  
שקל חדש / דולר אמריקאי

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2020	2021	2022
2.565	2.577	2.581
3.442	3.230	3.360

שערי חליפין - ממוצע במהלך התקופה שהסתיימה:  
שקל חדש / דולר קנדי  
שקל חדש / דולר אמריקאי

(5.0%)	(3.1%)	6.3%
(7.0%)	(3.3%)	13.2%

שיעור השינוי באחוזים בשנה שהסתיימה:  
שקל חדש / דולר קנדי  
שקל חדש / דולר אמריקאי

**(ה) המחזור התפעולי**

המחזור התפעולי הרגיל של החברה הינו 12 חודשים, למעט פעילויות ייזום, העולות על שנים עשר חודשים ובדרך כלל נמשכות עד ארבע שנים. לכן, נכסים שוטפים והתחייבויות שוטפות כוללים פריטים השייכים למגזר הייזום אשר צפויים להיפרע במחזור תפעולי בין שנה אחת לארבע שנים.

**(ו) רכוש קבוע**

**הכרה ומדידה**

החברה בחרה במודל ההערכה מחדש למדידת קבוצת רכוש קבוע בהתאם לתקן IAS 16 - "רכוש קבוע" לפיו נכסי המלונאות של החברה המסווגים כרכוש קבוע יוצגו בדוח על המצב הכספי בסכומיהם המשוערים, אשר הינם שווים ההוגן במועד ההערכה מחדש הקרובה ביותר, בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו.

הערכות שוויו מבוצעות בקביעות מספקת על ידי מעריכי שווי מוסמכים ובלתי תלויים, המחזיקים בכישורים מקצועיים מוכרים ובעלי ניסיון ערכני במקום ובקטגוריה של נכסים דומים. החברה דנה בתהליך הערכת השווי ומאמתת את כל הנתונים העיקריים ששימשו להערכות השווי ובוחנת את התוצאות עם מעריכי השווי החיצוניים עבור כל הערכות השווי הבלתי תלויות. החברה קיבלה הערכות שווי ממעריכי שווי בלתי תלויים עבור 16 מתוך 17 בתי המלון ואתרי הנופש של החברה במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. שווי הנכס של המלון ה-17 מבוסס על מחיר העסקה, היות ורכישתו הושלמה במהלך שנת 2022. בתקופות בהן לא מבוצעת הערכת שווי בלתי תלויה, החברה נוקטת בפעולות ספציפיות כדי לקבוע אם חל שינוי כלשהו בערכם של נכסי רכוש הקבוע שלה, כולל דיונים עם מומחים עצמאיים בלתי תלויים, התייחסות לעסקאות שוק וכל הצעה לא מחייבת שהתקבלה עבור נכסיה, וסקירת תחזיות פנימיות מעודכנות. לאחר מכן, החברה משתמשת במידע אלה בנייתוח תזרים מזומנים מהוון לעשר שנים כדי לקבוע אם נדרש לבצע שערור בכל תאריך דיווח.

כל גידול בשערור הנובע מהערכה מחדש של קרקעות ומבנים כאמור נזקף לקרן ההערכה מחדש, למעט במידה והוא מבטל ירידה בשערור של אותו נכס שהוכר בעבר כהוצאה, ובמקרה זה הזיכוי נזקף לרווח או הפסד בגובה הירידה שהוצאה בעבר. קיטון בערך בספרים הנובע מהערכה מחדש של קרקעות ומבנים כאמור נזקף כהוצאה ככל שהוא עולה על היתרה, אם בכלל, המוחזקת בקרן ההערכה מחדש השייכת לשערור קודם של אותו נכס.

שינויים כאמור בערך בספרים של רכוש קבוע כתוצאה משערור באים לידי ביטוי ברווח (הפסד) כולל אחר, למעט במידה ושערור של פריט של רכוש קבוע מביא לקרן הערכה מחדש מצטברת שלילית לאותו פריט. במקרה זה, השינוי שנוצר (וכל היפוך אחר כך) מוכר ברווח או הפסד.

פחת רכוש קבוע משוערך מוכר ברווח או הפסד. במכירה או גריעה של רכוש קבוע משוערך, יתרת קרן ההערכה מחדש המיוחסת שנתרה ברווח כולל אחר שנצבר מועברת ישירות לעודפים.

פריט של רכוש קבוע נגרע בעת סילוקו או כאשר לא צפויה תועלת כלכלית עתידית מהמשך השימוש בו.

**פחת**

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

בניינים בבעלות	-	25-60 שנים
ריהוט וציוד	-	3-5 שנים
מחשבים ומסכים	-	3-5 שנים
ציוד באתרי נופש	-	10-32 שנים
מכשירי חשמל בבניינים	-	10 שנים
שיפורים במושכר	-	כנמוך מבין אורך תקופת השכירות או אורך החיים השימושי של השיפורים

ירידת ערך מפריט רכוש קבוע מוכרת כאשר מתקיימים סימנים לכך. שיטת הפחת, אורך החיים וערכי השייר של פריט רכוש קבוע נסקרים באופן תקופתי כאשר התאמות נעשות במידת הצורך.

**(ז) נדל"ן להשקעה**

החברה מתייחסת לנכסי מקרקעין שאינם בתי מלון המוחזקים על ידיה לצורך הפקת הכנסות כנדל"ן להשקעה המטופלים לפי IAS 40 - נדל"ן להשקעה ובחירה במודל השווי ההוגן על מנת למדוד נכסים אלה בדוחותיה הכספיים. שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או מחיר שהיה

משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

נדלן להשקעה מוערך על בסיס שימוש מיטבי ויעיל ביותר ואינו כולל פרמיית פורטפוליו שעשויה להיות נגזרת מכל יתרונות הגודל הקשורים בבעלות על פורטפוליו גדול, או מערכו של פורטפוליו גדול שמאחד בעיקר רכישות אינדיבידואליות שבוצעו על פני זמן ממושך.

נדלן להשקעה כולל קרקע או מבנה (לרבות ציוד אינטגרלי), המוחזק על ידי החברה לצורך הפקת דמי שכירות או עליית ערך, או שניהם. נדלן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות ביום הרכישה, ולאחר מכן נמדד בשווי ההוגן בכל תאריך מאזן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדלן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם.

השווי ההוגן של נדלן להשקעה מוערך על ידי מערכי שווי חיצוניים מוסמכים בקביעות מספקת כך שהשווי ההוגן לא יהיה שונה מהותית מהערך בספרים בכל מועד דיווח. ההנהלה מבצעת בקביעות סקירת הערכות שווי חדשות לעומת הקודמות על מנת לבחון תיקוף ההנחות ששימוש לקביעת השווי ההוגן, כגון תזרימי מזומנים ושיעורי היוון. ההנחות הללו נבדקות מול מידע בשוק המתקבל מחברות שמאות עצמאיות. כאשר מוצדקות עלויות או ירידות, החברה מתאימה את הערך בספרים של נדלן להשקעה. ראה באורים 3 ו-9 לדיון מפורט על ההנחות, האומדנים ושיטות ההערכה המשמעותיות בהן נעשה שימוש.

#### (ח) מלאי נדלן

מלאי נדלן כולל חלקות קרקע המחוברות לתשתית, וקרקע המוחזקת לשם ייזום. מלאי מוערך כנמוך מבין העלות לרבות עלויות טרום פיתוח והיוון עלויות מימון או שווי המימוש נטו. שווי המימוש נטו הוא מחיר המכירה המוערך במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה ואומדן עלויות השלמה הפריקט.

בחינת ירידת ערך של מלאי נדלן נעשית בכל תאריך מאזן. הפסד מירידת ערך מוכר ברווח או הפסד כאשר ערכו הפינקסי של מלאי נדלן גבוה משווי המימוש נטו.

העברה מנדלן להשקעה למלאי מתבצעת כאשר חל שינוי בשימוש עם תחילת פיתוח מתוך כוונה למכור את הנדלן.

#### (ט) הכרה בהכנסה

תקן IFRS 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15).

החברה מכירה בהכנסות למודל אחיד בעל חמישה שלבים בהתאם ל- IFRS 15. השלבים הינן כדלקמן:

- (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.

מקורות ההכנסה העיקריים של החברה והכרה בהכנסות אלה בהתאם ל- IFRS 15 הם כדלקמן:

#### הכנסות ממלונות ואתרי נופש

הכנסות מפעילות מלונות ואתרי נופש מוכרות כאשר השירות סופק, החברה זכאית לתמורה ויכולת הגבייה של סכום התמורה היא צפויה. החברה יכולה לגבות מלקוחות תשלומים מראש לפני השימוש במלונות ואתרי הנופש. מקדמות אלה מוצגות כהכנסות נדחות עד השלוקו מקבל וצורך את השירות, מועד בו החברה מכירה באותה מקדמה כהכנסה.

#### מכירת מלאי נכסי נדלן

הכנסות מחוזים על לקוחות בגין מכירת נכסי נדלן מוכרות בנקודת זמן עם העברת השליטה, בדרך כלל במועד מסירת הנכס ללקוח שכן לאחר מכן יש ללקוח יכולת לכוון את השימוש ולקבל את רוב ההטבות המופקות מאותו נכס. ההכנסה נמדדת לפי מחיר העסקה שנקבע בחוזה. מקדמות שהתקבלו מלקוח לפני מסירת הנכס מוכרים כפקדונות מרוכשים (התחייבות) עד למועד בו הנכס מוכן להעברה והחברה מכירה בהכנסה.

#### הכנסות בגין מנוי עונתי

תשלומים מראש מדמי חבר ומנוי לעונה מוצגות כהכנסה נדחית. כאשר החברה מקיימת את מחויבויות ביצוע שלה מוכרים תשלומים מראש אלה כהכנסות לאורך פרק הזמן המוגדר בחוזה.

#### IFRS 16 - חכירות ("IFRS 16")

החברה מכירה בהכנסות מדמי שכירות על בסיס הקו הישר לפי תשלומי חכירה קבועים בניכוי תמריצי חכירה (כגון מזומנים, תקופות ללא שכר דירה והטבות מעבר הניתנות לחוכרים). תשלומים קבועים ותשלומי חכירה משתנים בהתאם למדד או בשיעור כלשהו לקבל מוצגים כהכנסות מדמי שכירות על בסיס הקו הישר במשך תקופת החכירה.

תשלומים משתנים המיוחסים לרכיב חכירה (כגון החזר עלויות תפעול מסוימות) שאינם תלויים במדד או בשיעור, נזקפים כהכנסה בתקופה בה התהווה ההוצאה התפעולית המתחייבת.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה כערך הנוכחי של תשלומי החכירה אשר אינם משולמים בתאריך ההתחלה, מנוכים תוך שימוש בשיעור המימון התוספתי של החברה. תשלומי חכירה הכלולים במדידת התחייבות החכירה כוללים במהותם תשלומי חכירה עתידיים קבועים. התחייבות החכירה לאחר מכן נמדדת על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה (תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית) ותוך הקטנת הסכום בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שנעשו. החברה עשויה למדוד מחדש את התחייבות החכירה (ולבצע התאמה מקבילה לנכס זכות השימוש המתחייב) כאשר תנאי חכירה מסוים השתנה (בתקופות המוצגות לא נעשו התאמות מסוג זה).

**(י) ריביות ועלויות אשראי אחרות**

ריביות ועלויות אשראי אחרות כוללות ריביות על כספים באשראי שהתקבלו, משכנתאות ואגרות חוב, אשר נזקפות לרווח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית והפחתת עלויות שנגרמו בקשר עם מסגרות אשראי שונות, אשר מהוות ומופחתות על פני תקופות האשראי המיוחסות.

החברה מהווה עלויות אשר קשורות לנכסי פיתוח על פי שיעור ריבית ממוצע משוקלל של החברה מותאם לאחר נטרול עלויות אשראי מיוחסות ישירות לפרויקט מסוים. עלויות אשראי הניתנות לייחוס במישרין לנכס כשיר מהוות לנכס בקיזוז הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אותו אשראי ספציפי שהתקבל.

אם אשראי שהתקבל במיוחד כדי להשיג נכס כשיר קיים גם לאחר שהנכס הכשיר מוכן לשימוש המיועד או למכירתו, אשראי זה יהפוך לחלק מהכספים שהחברה לווה באופן כללי לצורך חישוב שיעור ההיוון של האשראי הכללי.

**(יא) מסים על ההכנסה**

הוצאות מסים כוללות מסים שוטפים ומסים נדחים. תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לעסקאות צירופי עסקים ולפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

מסים שוטפים הינם אותם מסים שצפוי לשלם או לקבל אותם והם מחושבים בהתבסס על הכנסה חייבת או הפסד לצרכי מס לתקופה ושיעורי המס שנהקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה ליום המאזן וכן כל תיקון למסים לשלם בגין שנים קודמות.

מסים נדחים מוכרים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך המאזן. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי. יתרת נכסי מסים נדחים מופחתת ככל שלא סביר עוד שיהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצלה חלקה או כולה. היפוך הפחתה שנרשמה מתבצע במידה וצפוי שתהיה הכנסה חייבת מספקת לניצול.

**(יב) רווח למניה**

רווח בסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת רווח או הפסד מיוחס לבעלי המניות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של מניות רגילות במחזור במהלך התקופה. הרווח המדולל למניה מחושב לפי אותה שיטה לאחר תאום השפעתן של האופציות המדוללות שבמחזור, באמצעות שיטת מניות באוצר (Treasury Method).

**(יג) מכשירים פיננסיים**

**קביעת שווי הוגן**

**נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות**

בהתאם ל-IFRS 9 - מכשירים פיננסיים ("IFRS 9") נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ולאחר ההכרה הראשונית, נמדדים בהתאם למטרות שבגינן נרכשו או הונפקו אותם מכשירי פיננסיים, המאפיינים שלהם וייעודם לפי ההנהלה. IFRS 9 דורש לסווג נכסים והתחייבויות פיננסיות כמכשירים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, מכשירים בעלות מופחתת ומכשירים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

העלות המופחתת נקבעה תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

**סיווג של מכשירי פיננסיים**

להלן טבלה המרכזת סוגי המכשירים הפיננסיים העיקריים של החברה ואופן מדידתם:

<u>סוג</u>	<u>בסיס מדידה</u>
נכסים פיננסיים	עלות מופחתת
מזומנים ושווי מזומנים	עלות מופחתת
פקדונות בנק שהשימוש בהם מוגבל	עלות מופחתת
לקוחות וחיובים אחרים	עלות מופחתת
הלוואות לרוכשים	שווי הוגן דרך רווח או הפסד
נגזר פיננסי	שווי הוגן דרך רווח או הפסד
השקעות אחרות הנמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח או הפסד	שווי הוגן דרך רווח או הפסד
התחייבויות פיננסיות	עלות מופחתת
הלוואות וחכירות	עלות מופחתת
אגרות חוב	עלות מופחתת
ספקים	עלות מופחתת
זכאים אחרים ויתרות זכות	עלות מופחתת
פקדונות מרוכשים	עלות מופחתת
התחייבות פיננסית נגזרת	שווי הוגן דרך רווח או הפסד

**מזומנים ושווי מזומנים**

בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, סעיף מזומנים ושווי מזומנים כולל מזומנים ויתרות בנקאיות (כלומר מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה). שווי מזומנים הינו השקעות לטווח קצר (בדרך כלל עם מועד פירעון מקורי של שלושה חודשים או פחות), אשר להן מידת נזילות גבוהה וניתנות להמרה בנקל לסכומי מזומנים ידועים, והן חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בערך. שווי מזומנים מוחזקים לצורך עמידה בהתקשרויות לטווח קצר לצורך תשלום מזומנים, ולא למטרות השקעה או כל מטרה אחרת. יתרות בנקאיות שהשימוש בהן כפוף להגבלות חוזיות

של צד שלישי מוצגות בדוח על המצב הכספי כנכס שוטף, בסעיף פקדונות בנק שהשימוש בהם מוגבל. במידה והמגבלות החוזיות לשימוש במזומן נמשכות מעבר ל-12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח, הסכומים המתייחסים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכס בלתי שוטף, בסעיף פקדונות בנק שהשימוש בהם מוגבל.

**לקוחות וחייבים אחרים**

יתרות אלה נוצרות כאשר החברה מספקת שירותים לצד שלישי ונכללים בנכסים שוטפים, למעט אלו עם פירעון העולה על 12 חודשים לאחר תאריך המאזן, המסווגות כנכסים בלתי שוטפים.

**הלוואות לרוכשים**

הלוואות לרוכשים כוללות הלוואות מוכר הקשורות במכירת קרקעות ולעסקת Freed (ראה באור 4). סכומים אלה מסווגים בדרך כלל כנכסים בלתי שוטפים מאחר שהם בעלי אופי לטווח ארוך, כאשר חלק ההלוואה אשר תפרע תוך 12 חודשים לאחר תאריך המאזן מוצג כנכסים שוטפים.

**הפסדי אשראי חזויים עבור לקוחות וחייבים אחרים ("חייבים")**

הפרשה לירידת ערך נקבעת בהתאם למודל פשוט המבוסס על הפסדים חזויים מחייבים. בהתאם למודל החברה מעריכה בכל תאריך מאזן את ההפסדים החזויים לאורך החיים של החובות בהתבסס על המידע הזמין באותו מועד. כדי למדוד את ההפסדים החזויים, יתרות לקוחות מסווגים לפי תאריכי גיול של החובות. תוצאות המודל משמשות כדי להקטין את הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים באמצעות הכרה בהפרשה חשבונאית. שינויים בגובה ההפרשה נזקפים לרווח או הפסד במסגרת הסעיפים הוצאות תפעול מלוונות ואתרי נופש וכן עלות מכירת נדל"ן למגורים. מחיקות חובות רעים מתרחשות כאשר החברה קובעת שגבייתם אינה אפשרית. גביה לאחר מכן של סכומים שנמחקו קודם נזקפות כנגד הוצאות תפעול מלוונות ואתרי נופש ועלות מכירת נדל"ן למגורים.

**נגזרים (נכסים והתחייבויות)**

מכשירים פיננסיים נגזרים מוכרים לראשונה במועד ההתקשרות ובתום כל תקופת דיווח שלאחר מכן לפי שווייה ההוגן. שיטת ההכרה בתוצאות הנגזר, רווח או הפסד, תלוי אם הנגזר משמש לגידור וכן מהות הפריט המגודר. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים שאינם משמשים לגידור נזקפים לרווח או הפסד. נכון ליום המאזן, לחברה אין מכשירים פיננסיים נגזרים המשמשים לגידור.

**השקעות אחרות הנמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח או הפסד**

השקעות אחרות כוללות השקעות ביטוחיות בהן לסקיילין אין השפעה מהותית. השקעות אחרות מוכרות לראשונה על פי שווייה ההוגן ביום ביצוע ההשקעה ולאחר ההכרה הראשונה נמדדים מחדש בשווי הוגן.

**התחייבויות פיננסיות**

כל ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות במועד ההכרה לראשונה לפי שווייה ההוגן ולאחר מכן לפי עלות מופחתת, למעט נגזר פיננסי.

**הלוואות וחכירות ואגרות חוב**

הלוואות ואגרות חוב מוכרות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. בשיטת הריבית האפקטיבית, כל עמלות העסקה, העלויות וההנחות הקשורות ישירות להלוואה או אגרת החוב נזקפות לריבית ועלויות אשראי אחרות ברווח או הפסד לאורך תקופת ההלוואה או אגרות החוב. החזרי הלוואות ואגרות חוב אשר מועד פירעונן 12 חודשים לאחר תאריך המאזן מוצגים כהתחייבויות לא שוטפות.

**(יד) מענקים ממשלתיים**

לפי IAS 20, הטיפול החשבונאי במענקים ממשלתיים וגילוי לגבי סיוע ממשלתי ("IAS 20"), מענקים ממשלתיים מוכרים ברווח או הפסד על בסיס שיטתי על פני התקופות שהחברה מכירה בעלויות המתייחסות כהוצאות שבגינן המענקים מיועדים לתת פיצוי, וכאשר יש ביטחון סביר שהמענקים יתקבלו. בנוסף, לגבי הלוואות לזמן קצר מהממשלה, ככל ששיעור הריבית שמשלם הלווה ותנאים אחרים של מכשירי החוב משקפים את תנאי השוק, הלוואות אינן כוללות מענק ממשלתי הדורש הכרה בדוחות הכספיים. לקבלת מידע אודות התמיכות הממשלתיות שנתקבלו בגין COVID-19, ראה באור 15(n).

**(טו) התאמה שאינה מהותית**

מספרי ההשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, המוצגים בדוחות כספיים אלה, כוללים התאמה לא מהותית עקב סיווג מחדש של רווחים מהפרשי מט"ח, מהכנסות מימון אל הוצאות מימון, וסיווג מחדש של שינויים בפקדונות מוגבלים מפעילות שוטפת אל פעילות השקעה.

**דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה	כמדווח בדוחות כספיים אלו
(49,920)	1,333	(48,587)
4,989	(1,333)	3,656

הוצאות מימון  
הכנסות מימון

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020**

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה	כמדווח בדוחות כספיים אלו
(50,798)	2,575	(48,223)
5,725	(2,575)	3,150

הוצאות מימון  
הכנסות מימון

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה	כמדווח בדוחות כספיים אלו
72,326	12,343	84,669
228,542	(12,343)	216,199

מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת  
 מזומנים שנבעו מפעילות השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה	כמדווח בדוחות כספיים אלו
(19,745)	(3,666)	(23,411)
(20,630)	3,666	(16,964)

מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת  
 מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

(טז) שינויים עתידיים בכללי החשבונאות

תיקון IAS 1 – הצגת הדוחות הכספיים ("IAS 1")

סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות

התיקון מבהיר כי סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות הקיימות ולא בהתאם לצפי של הישות למימוש זכות לדחות סילוק התחייבות. בנוסף, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת לצד שכנגד מזומן, מכשירים הוניים, נכסים אחרים. התיקון ל- IAS 1 משפיע רק על הצגת התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או עיתוי ההכרה בכנס, התחייבויות, הכנסות או הוצאות, או על המידע הניתן על פריטים אלה. באוקטובר 2022 פורסם תיקון אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניו, משפיעות על אופן סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת.

התיקון ייושם למפרע לתקופת דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 ינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. החברה אינה צופה כי לתיקון תהיה השפעה מהותית על החברה.

תיקון IAS 1 ו- IFRS Practice Statement 2

התיקון ל- IAS 1 ו- IFRS Practice Statement 2, "ביצוע שיקולי דעת לגבי מהותיות", מספק הנחיות ודוגמאות שיסייעו לישות ליישם שיקולי דעת לגבי מהותיות במתן גילוי על מדיניות חשבונאית. מטרת התיקון לסייע לישות לתת גילוי שימושי יותר על מדיניות חשבונאית באמצעות החלפת הדרישה למתן גילוי על "עיקרי" המדיניות החשבונאית בדרישה למתן גילוי על מדיניות חשבונאית "מהותית", והוספת הנחיות על האופן בו על הישות להחיל את תפיסת המהותיות בקבלת החלטות בנוגע לגילוי בדבר מדיניות חשבונאית. התיקון ייכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2023, עם אפשרות ליישום מוקדם.

IAS 8 – הגדרה של אומדנים חשבונאיים ("IAS 8")

התיקון ל- IAS 8 כולל הגדרה של "אומדנים חשבונאיים". התיקון מבהיר את ההבחנה בין שינויים באומדנים חשבונאיים לבין שינויים במדיניות חשבונאית ותיקון טעויות. בנוסף מבהיר התיקון כיצד להשתמש בטכניקות מדידה ונתונים על מנת לפתח אומדן חשבונאי. התיקון ייכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2023, עם אפשרות לאימוץ מוקדם. החברה אינה צופה כי לתיקון תהיה השפעה מהותית על החברה.

3 - אומדנים חשבונאיים קריטיים, הנחות ושיקולים

בעריכת דוחות כספיים מאוחדים בהתאם לכללי IFRS נדרש השימוש באומדנים, הנחות ושיקולים אשר במקרים מסוימים מתייחסים לסוגיות שהינן מטבען לא וודאיות ושלחן ההשפעה מהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים והבאורים לדוחות הכספיים. אומדנים אלה מתייחסים, בין היתר, למדידה של נז"ל להשקעה, מדידה של רכוש קבוע, מדידה של מכשירים פיננסיים לפי שווי הוגן, מדידה של חובות לקוחות, היוון עלויות, הפרשות, הפחתה של נכסים באומדנים ונחות יכולים להשפיע על ערכם בספרים של נכסים והתחייבויות המוצגים בדוחות ובגילויים של נכסים תלויים והתחייבויות תלויות ליום המאזן ועל סכום הכנסות וההוצאות שהוכרו בתקופה המדווחת. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות מאומדנים אלה בהנחות ובתנאים אחרים. להלן האומדנים הנחשבים כמשמעותיים יותר, בגלל הסובייקטיביות והסיכון הפוטנציאלי לגרום להתאמה מהותית לערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

מדידה של רכוש קבוע

רכוש קבוע נמדד באמצעות מודל הערכה מחדש. כל שינוי בשווי של רכוש קבוע כתוצאה מהערכה מחדש, כאמור נכלל ברווח כולל אחר. הערכה מחדש נתמכת על ידי הערכות שווי חיצוניות בלתי תלויות, הערכות שווי פנימיות מפורטות תוך שימוש בהנחות מבוססות שוק, כל אחת בהתאם לטכניקות הערכה מקובלות. הטכניקות הנהוגות כוללות השיטה ההשוואתית, שיטת היוון הכנסות תפעוליות נטו ושיטת היוון תזרימי המזומנים. טכניקות אלו כוללות אומדן, בין היתר, (כל השיטות נחשבות לרמה 3) של הכנסות תפעוליות נטו עתידיות, שיעורי היוון, שיעורי היוון הפוך, שיעורי היוון ותזרימי מזומנים עתידיים אחרים החלים על הרכוש הקבוע הנ"ל. רכוש קבוע לפי מודל הערכה מחדש מסווגים כרמה 3 במדרג השווי הוגן. הערכות שווי אלה מותנות בשיקולים, הערכות והנחות משמעותיות לגבי תנאי השוק בתוקף ליום המאזן. ראו ביאור 10 לעניין פרטים נוספים על טכניקות הערכה וההנחות ששימשו לקביעת האומדנים המשמעותיים.

השקעות אחרות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

השקעות אחרות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד של החברה בשל השקעתה בשותפות מוגבלת Resort Communities. ראה באור 4 בקשר עם הערכת שווי של ההשקעה.

4 - עסקת Freed

ביום 6 בדצמבר 2021 סקייליין השלימה הסכמים ("עסקת Freed") למכירת 100% בזכויות באתרי הנופש וקרקעות לפיתוח הסמוכות ל- Deerhurst ול-Horseshoe ויתרת הקרקעות לפיתוח שנותרו באתר הנופש Blue Mountain (וביחד – "הנכסים") ל- Freed Corporation ("Freed") תמורת סכום כולל של 210 מיליון דולר קנדי (כ- 513 מיליון ש"ח) כפוף להתאמות הון חוזר סטנדרטיות כפי שתהיינה בעת שהעסקה תושלם. Freed צירף את הנכסים בשותפות מוגבלת, שהוקמה לשם כך בשם RCLP ("השותפות") עם Muskoka Bay Resort, אתר נופש בבעלות Freed ושותפים אשר שוויו 90 מיליון דולר קנדי (כ- 220 מיליון ש"ח). במועד השלמת העסקה בשנת 2021, החברה רשמה בדוח על תזרימי המזומנים כ- 104 מיליון דולר קנדי (כ- 256 מיליון ש"ח) תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה, וכן הלוואות מוכר לרוכש ("VTB", הלוואת גישור והשקעת הון (כהגדרתן להלן)).

ערך נכסי הגדלן שנמכרו לשותפות בעסקת Freed, במועד הסגירה הוא כדלקמן:

מלונות ואתרי נופש בקנדה	ייזום	סה"כ	
—	18,506	18,506	מלאי נדל"ן
—	197,482	197,482	נדל"ן להשקעה
274,788	—	274,788	רכוש קבוע
<u>274,788</u>	<u>215,988</u>	<u>490,776</u>	

הלוואת מוכר לרוכש

במסגרת עסקת Freed סקייליין העניקה הלוואת מוכר מובטחת לרוכש ("VTB" בסך 59.984 מיליון דולר קנדי (כ- 146 מיליון ש"ח)) נושאת ריבית שנתי בשיעור 5%. הריבית נצברת ומשולמת כל חודש למעט ריבית הקשורה באתר הנופש Deerhurst אשר נצברת על בסיס חודשי ותשלום בתחילת 2024 בחודש ה- 28 לאחר מועד השלמת העסקה ביחד עם פירעון המתוכנן הראשון של הקרן ולאחר מכן על בסיס חודשי. החלק העיקרי של ה- VTB יוחזר על פני ארבע שנים בהתבסס על לוח התשלומים הבא:

- סך של כ- 10.0 מיליון דולר קנדי (כ- 25.97 מיליון ש"ח) ישולם באפריל 2024 ;
- סך של כ- 25.0 מיליון דולר קנדי (כ- 64.92 מיליון ש"ח) ישולם ביוני 2025 ;
- סך של 24.984 מיליון דולר קנדי (כ- 64.87 מיליון ש"ח) ישולם בדצמבר 2025 ;

ה- VTB ניתנת לפרעון על ידי השותפות בכל עת, ללא קנס.

הלוואת גישור

סקייליין העניקה ל- Freed הלוואת גישור לשנתיים ("הלוואת גישור") בסכום של 8 מיליון דולר קנדי (כ- 20.77 מיליון ש"ח), מובטחת בערבויות של Freed, של חברת האחזקות של Freed וכן בשעבוד חלקה של חברת האחזקות של Freed (71%) בשותפות, וצוברת ריבית בשיעור של 12% עד לפירעונה.

ההלוואה ניתנת לפרעון בכל עת, ללא קנס.  
 השקעת הון ואופציה לרכישה

החברה מחזיקה 29% בזכויות בשותפות מוגבלת RCLP ("השקעת ההון") לפי שווי הוגן במועד ההכרה הראשוני בסך 28.81 מיליון דולר קנדי, וכן זכויות הגנה מסוימות, שנקבעו בהסכם השותפות, וכוללות את הזכות לאשר החלטות מסוימות כגון הנפקה נוספת של הון או הנפקה של חוב מעל סכומים מסוימים. Freed או חברות הבת שלה מפעילים ומנהלים את נכסי השותפות בתמורה לעמלות הקבועות בהסכמי הרכישה והמכירה, כשותף כללי.

ל- Freed הייתה אופציה עד ליום 31 בדצמבר 2022, לרכישת השקעת ההון של החברה בתמורה לסך של 32.717 מיליון דולר קנדי, עם תשואה שנתי של 12% בגין סכום זה במזומן ("אופציה לרכישה").

ביום 31 בדצמבר 2022, האופציה פקעה מבלי שמומשה. לחברה קיימת אופציה מוכר, ול- Freed קיימת אופציה רכש, תמורת 50% מתוך השקעת ההון, בתום השנה הרביעית והשנה החמישית ממועד השלמת העסקה (כלומר ב- 10 בדצמבר 2025 וב- 10 בדצמבר 2026), בהתבסס על שווי שוק באותה עת, על פי מנגנון הערכת שווי שנקבע בהסכמים (עד 50% מתוך ה- 29% לתום השנה הרביעית ועד ל- 50% נוספים מתוך ה- 29% לתום השנה החמישית).

השקעת ההון של החברה נמדדת לפי שווי הוגן. החברה התקשרה עם מעריך שווי עסקי חיצוני לצורך חישוב השווי הוגן. החברה ומעריך השווי העסקי קבעו כי השווי הוגן יעמוד על 36.9 מיליון דולר קנדי, בהתבסס על הראיות האובייקטיביות והמהימנות ביותר נכון למועד הערכת השווי, מחיר המימוש של אופציה Freed (הסכום המקורי של האופציה שלא מומשה על ידי Freed, בסך 32.717 מיליון דולר קנדי בתוספת ריבית מוסכמת בשיעור 12%). הערכת השווי כללה ניתוח של השווי הוגן בשילוב עם טיטוטות של דוחות הערכת השווי של נכסי הנדל"ן של RCLP, שנחשבו כאינדיקטור תומכת לכך שהשווי הוגן של ההשקעה אינו נמוך ממחיר המימוש של האופציה של Freed, שלא מומשה.

**5 - לקוחות, חייבים אחרים ויתרות חובה והוצאות מראש**

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
* 15,079	15,068
* 9,613	4,853
6,257	6,115
* 1,373	4,920
—	23,478
(242)	(698)
<u>32,080</u>	<u>53,736</u>

מאורחי מלון ולקוחות חייבים אחרים הוצאות מראש מוסדות ממשלתיים חלויות שוטפות על הלוואות לקבל לזמן ארוך (ראה הלוואת גישור - באור 4) הפרשה לחובות מסופקים [1], [2]

[1] יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 כוללת יתרה בשל Kewateen, ראה באור 29 (א) לפרטים נוספים; יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 כוללת גם סכומים מרוכשים בגין פרויקטי נדל"ן שונים של החברה.

[2] ראה באור 16.

\* סווג מחדש.

**6 - פקדונות בנק שהשימוש בהם מוגבל**

הפיקדונות במוסדות בנקאיים כפופים למגבלות חיצוניות מסוימות המוטלות ביחס לשימוש החברה בכספים אלה לרבות פקדונות ממכירת נדל"ן ומכתבי אשראי לטובת הרשויות המקומיות בהן הוקמו הפרויקטים המתייחסים, וכן בטוחות והשקעות הוניות בבתי מלון ואתרי נופש (המסווגות לטווח ארוך).

**7 - מלאי**

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
725	1,098
1,363	1,314
305	449
<u>2,393</u>	<u>2,861</u>

מזון ומשקאות מלאי מסחרי מלאי אחר

**8 - מלאי נדל"ן**

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
17,180	17,382
<u>17,180</u>	<u>17,382</u>

מגרשים מחוברים לשרותי תשתית (ב) (ג)

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
2,352	—
14,828	17,382
<u>17,180</u>	<u>17,382</u>

(א) להלן הרכב מלאי נדל"ן:

(ב) פורט מקניקול  
 (ג) דירהרסט

(ב) פורט מקניקול, אונטריו היתרה בסך 963 מיליון דולר קנדי (כ - 2.35 מיליון ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2021, מתייחסת ל - 5 יחידות קרקע בגינן סקויליין חתמה על חוזה מכירה. עסקאות אלה הושלמו במלואן במהלך 2022.

(ג) הנטסוויל, אונטריו היתרה מתייחסת בעיקר לחלקות קרקע - Golf Cottage.

9 - נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
154,524	29,239
329	10
79,335	1,283
(203,366)	—
(388)	—
(1,195)	3,343
29,239	33,875
20,561	24,649
8,678	9,226
29,239	33,875

יתרה לתחילת השנה  
 תוספות לאחר הרכישה  
 רווח (הפסד) נטו משינוי בשווי הוגן  
 גרועות (ראה באור 4)  
 העברה למלאי נדל"ן  
 הפרשי תרגום ואחרים  
 יתרה לסוף השנה

נכסים מניבים בעלי רכיב מסחרי  
 קרקעות

בסיס מדידה

השווי ההוגן של נכסים מסחריים מניבים של החברה נקבע בעיקר באמצעות שיטת היוון תזרים מזומנים, ובשיטת ההשוואה. השווי ההוגן של נכסים אלו נמדד בהקשר עם הרכוש הקבוע של החברה; ראה באור 10(א) בדבר הבסיס למדידה, ופרטים רלוונטיים נוספים.

10 - רכוש קבוע

2021			2022		
סה"כ	ריהוט, ציוד ואחרים	קרקעות, מבנים ושיפורים	סה"כ	ריהוט, ציוד ואחרים	קרקעות, מבנים
1,293,713	* 247,118	* 1,046,595	953,145	176,747	776,398
(199,336)	* (109,081)	* (90,255)	(151,083)	(81,206)	(69,877)
1,094,377	138,037	956,340	802,062	95,541	706,521
—	—	—	43,511	630	42,881
19,011	8,599	10,412	103,201	9,641	93,560
39,595	—	39,595	16,367	—	16,367
7,225	(21)	7,246	—	—	—
—	—	—	3,867	—	3,867
(46,479)	(26,984)	(19,495)	(37,177)	(15,118)	(22,059)
(1,640)	—	(1,640)	—	—	—
(282,357)	(20,347)	(262,010)	(43)	—	(43)
(27,670)	(3,743)	(23,927)	110,764	15,629	95,135
802,062	95,541	706,521	1,042,552	106,323	936,229
793,877			1,033,617		
8,185			8,935		
802,062			1,042,552		

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

יתרת עלות מצטברת לתחילת השנה  
 פחת שנצבר לתחילת השנה

רכישות  
 תוספות לאחר הרכישות  
 התאמה לשווי הוגן דרך קרן הערכה מחדש  
 העברות מ(ל) מלאי נדל"ן והלוואות לרוכשים  
 נכס זכות שימוש והתחייבות חכירה  
 פחת  
 ירידת ערך  
 גרועות (ראה באור 4)  
 הפרשי תרגום  
 יתרה לסוף השנה

יתרה בסוף השנה של נכסים שנמדדו לפי:  
 שווי הוגן  
 עלות

\* סווג מחדש.

יתרה מצטברת לפי מודל עלות

(א) בסיס למדידה

השווי ההוגן של הרכוש הקבוע של החברה נקבע בעיקר באמצעות שיטת תזרים המזומנים המהוון. כתוצאה מכך, רכוש קבוע מסווג ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. שינויים בשווי ההוגן ברמה 3 מנותחים בכל מועד דיווח כחלק מהדיווח בין החברה לבין השמאים. ראה באור 2(ז) ו-3.

להלן פירוט הנתונים העיקריים שאינם נצפים (רמה 3) ששימשו את מערכי השווי בקביעת השווי ההוגן של נכסי רכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2022:

- (א) תחזית הרווח התפעולי של הנכס לתקופה של עד 10 שנים כבסיס להיוון;
- (ב) שיעור היוון תזרים אינסופי ספציפי לכל נכס על פי מצבו, מיקומו וסיכויי הספציפיים לאותו נכס;
- (ג) סכומים הנדרשים להשבחת הרכוש הקבוע, ועיתויים;
- (ד) אומדנים של שיעורי התפוסה הממוצעת, וכן של התעריף היומי הממוצע;
- (ה) גורמים נוספים כגון זכויות בניה, תכנון ומעמד משפטי.

שיעורי ההיוון ששימשו ליישום שיטת היוון מזומנים נעים בין 9.75% ל- 12.75% (2021: 10%-13%) ושיעורי היוון של תזרים אינסופי נעים בין 8.25% ל- 12.0% (2021: 8.5%-12.5%).

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ירידה ב- 0.25 בשיעור ההיוון ובשיעור ההיוון של תזרים אינסופי יכולה להגדיל את שווי ההוגן של נכסי רכוש קבוע של החברה בסך של כ- 10,456 אלפי דולר קנדי (כ- 27.2 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 בדצמבר 2022, עליה ב- 0.25 בשיעור ההיוון ובשיעור ההיוון של תזרים אינסופי יכולה להקטין את שווי ההוגן של נכסי רכוש קבוע של החברה בסך של כ- 9,860 אלפי דולר קנדי (כ- 25.6 מיליון ש"ח).

(ב) רכישה  
 ביום 11 ביולי 2022, החברה השלימה הסכם רכישה ומכירה סופי עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, לרכישת מלון Courtyard by Marriott בעיר איתקה במדינת ניו יורק ("קורטיארד איתקה") תמורת סך 11.25 מיליון דולר ארה"ב (כ-43 מיליון ש"ח). קורטיארד איתקה הינו נכס חכור כאשר הקרקע הינה בבעלות אוניברסיטת קורנל. במסגרת העסקה החברה חתמה על הסכם חכירה חדש עם אוניברסיטת קורנל לתקופה של 49 שנה, עם תשלום מראש בסך 1,080 אלפי דולר ארה"ב (כ-3.8 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים אודות הרכישה ראה ביאור 15(ו).

**11 - מס נדחה**

(א) מיסוי בקנדה  
 ההכנסה החייבת במס של קבוצת החברה כפופה למס החברות שבתוקף (פדרלי ופרובינציאלי) של 26.5%. חברה תושבת קנדה ממוסה על מחצית מרווח ההון בלבד. רווחי הון למטרה זו, מוגדרים לרוב כהפרש בין התמורה נטו לעלות. באופן כללי ובכפוף לתנאים מסוימים, חברה תושבת קנדה שמקבלת דיבידנד מחברה קנדית אחרת ו/או מחברה קשורה זרה עשויה שלא להיות חייבת במס חברות קנדי. דיבידנדים בין חברות קנדיות בקבוצה אינם חייבים במס בידי המקבלת ולא מותר בניכוי לחברה המחלקת אותם. על פי כללי ה-FAPI (Foreign Accrual Property Income), חברה תושבת קנדה עשויה להיות מחויבת במס בקנדה בגין רווחים פסיביים בלתי מחולקים של חברה זרה ולקבל הקלה על מס שחל בחו"ל המוטל על רווחים אלה. באופן כללי, חלוקת דיבידנדים מחברה תושבת קנדה לתושב זר כפופה לניכוי מס במקור של 25%. שיעורי מס מופחתים יכולים לחול על בסיס אמנת מס רלוונטית (אם הדבר רלוונטי). החל מ-1 בינואר, 2017, על פי אמנת המס החדשה בין ישראל לקנדה, תשלומי דיבידנדים וריבית מוגבלים לשיעור מס של 10%-15% לתושבים של מדינה האמנה (או 5% עבור דיבידנדים ששולמו לחברה אשר מחזיקה במישרין (או בעקיפין) לפחות 25% מההון של החברה ששילמה את הדיבידנד).

ניתן להעביר לשנים הבאות הפסדים פירותיים למשך 20 שנה משנת היווצרותם או לקזזם נגד רווחי 3 השנים הקודמות. הפסדי הון (מחצית מהפסדי ההון בפועל) יכולים להיות מקוזזים כנגד רווחי שלוש שנים הקודמות וכן להעביר לשנים הבאות ללא הגבלת זמן ולקזזם כנגד הכנסות מרווחי הון בשנים אלה.

(ב) מיסוי בארה"ב  
 ביום 22 בדצמבר, 2017, עברה בארה"ב רפורמת מס באמצעות חוק הידוע כ- Tax Cuts and Jobs Act (חוק המס). האמור שינה באופן משמעותי את חוקי המס של ארה"ב במספר דרכים, לרבות, אך לא רק, בהפחתת שיעור מס החברות מ-35% ל-21%, ומעבר ממערכת מס עולמית למערכת טריטוריאלית.

(ג) חלק מההכנסות והוצאות החשבונאיות עשויות להיות מוכרות בשנים מוקדמות או מאוחרות יותר לצורכי מס. הפרשי עיתוי אלו משתקפים ביתרות מסים נדחים אשר מגלמות מיסים שישולמו או יתקבלו בתקופות עתידיות.

להלן ההרכב והתנועה במיסים נדחים:

סה"כ	אחרים	השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	הפסדים להעברה	רכוש קבוע	נדל"ן להשקעה ומלאי נדל"ן	
(79,423)	—	—	68,242	(145,782)	(1,883)	שנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021
31,972	* —	* 1,745	(23,276)	60,435	(6,932)	יתרה לתחילת השנה
8,186	—	—	—	8,186	—	סכומים שהועברו ל:
1,740	* —	* (26)	(1,819)	3,426	159	רווח (הפסד) נטו
(37,525)	—	1,719	43,147	(73,735)	(8,656)	רווח (הפסד) כולל אחר
						קרן הון הפרשי תרגום
921	282	(7,058)	3,723	2,980	994	שנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022
(3,982)	—	—	—	(3,982)	—	סכומים שהועברו ל:
(4,486)	(2)	143	5,459	(9,535)	(551)	רווח (הפסד) נטו
(45,072)	280	(5,196)	52,329	(84,273)	(8,213)	רווח (הפסד) כולל אחר
						קרן הון הפרשי תרגום

\* סווג מחדש.

המיסים הנדחים מחושבים בשיעורי מס שבטווח שבין 13.25% ו- 27.98% (2021: 13.25% ו- 27.98%) (ראה באור ד' להלן). ניצול נכסי המסים הנדחים תלוי בכך שתהיה הכנסה מספקת אשר חייבת במס בשנים הבאות.

(ד) שיעורי מס  
 מס הכנסה נדחה פדרלי ופרובינציאלי בקנדה ובארה"ב מחושב על בסיס שיעורי המס המשולבים הבאים:

2021	2022 ואילך
26.50%	26.50%
22.98%	22.98%
27.98%	27.98%
23.73%	23.73%

שיעורי מס על רווחים שאינם רווחי הון:  
 אונטריו  
 אוהיו, ארה"ב  
 קליפורניה, ארה"ב  
 מדינות ארה"ב אחרות (בממוצע)

2021	2022 ואילך
13.25%	13.25%
22.98%	22.98%
27.98%	27.98%
23.73%	23.73%

שיעורי מס רווחי הון:  
 אונטריו  
 אוהיו, ארה"ב  
 קליפורניה, ארה"ב  
 מדינות ארה"ב אחרות (בממוצע)

(ה) הפסדים מעסק  
 לחברה הפסדים מעסק לצרכי מס בארה"ב וקנדה בסך 82,023 אלפי דולר קנדי נכון ליום 31 בדצמבר, 2022, (כ- 212,981 אלפי ש"ח), אשר יפקעו במועדים שונים החל מיום 31 בדצמבר, 2032 (2021), סך של כ- 71,342 אלפי דולר קנדי (כ- 174,246 אלפי ש"ח).

## 12 - הלוואות לרוכשים

### Port McNicoll VTB - הלוואות מוכר

בחודש יולי 2017 השלימה החברה את מכירת הקרקעות לייזום בפרויקט פורט מקניקול בתמורה לכ- 41,967 אלפי דולר קנדי (כ- 115,480 אלפי ש"ח). הרוכש שילם סך של כ- 4,197 אלפי דולר קנדי (כ- 11,920 אלפי ש"ח) בסגירת העסקה והחברה העניקה לרוכש הלוואות מוכר (VTB) עבור יתרת מחיר המכירה, המובטחת במשכנתא ראשונה על קרקעות הפרויקט. עקב מחלוקת בין בעלי מניות הרוכש לא עמדו בתנאי ה- VTB המקורית ולכן החברה החלה בתהליך מימוש הנכס. ביום 2 בדצמבר 2021 הודיעה החברה על השלמת הסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הקונה החדש") למכירת אתר פורט מקניקול בסכום כולל של 32.5 מיליון דולר קנדי (כ- 80 מיליון ש"ח) ("עסקת פורט מקניקול"). עם השלמת עסקת פורט מקניקול שולם לחברה סך 3 מיליון דולר קנדי (כ- 7 מיליון ש"ח). יתרת התמורה, בסך כולל של 29.5 מיליון דולר קנדי (כ- 72 מיליון ש"ח) הועמדה לרוכש כהלוואות מוכר (vendor takeback loan) מדרגה ראשונה הנושאת ריבית שנתית של 2.5% לתקופה של 5 שנים ("VTB"). הקונה החדש משלם וישלם תשלומים חודשיים המיוחסים הן על הריבית והן על הקרן, בסך 200 אלפי דולר קנדי (כ- 519 אלפי ש"ח) מדי חודש ובמשך תקופת ה- VTB. ככל שהקונה יפתח את הקרקע בחמש השנים הנ"ל, הקונה ידרוש מהחברה שחרור חלקי של הבטוחות וכתוצאה מכך צפויים תשלומי קרן נוספים לאורך התקופה הנ"ל. בתום תקופת ה- VTB, כל יתרת VTB שנתרתה תיפרע במלואה. יתרת ה- VTB ליום 31 בדצמבר 2022, הינה 27.8 מיליון דולר קנדי (כ- 72.2 מיליון ש"ח).

### Blue Mountain lands sale VTB - הלוואות מוכר

במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 החברה השלימה את מכירת שטחי המסחר ב- Blue Mountain לצד בלתי קשור. במסגרת העסקה, אשר הושלמה בחודש מרץ 2019, החברה העניקה הלוואה לרוכש בסך 3.2 מיליון דולר קנדי (כ- 8.5 מיליון ש"ח). הלוואה לרוכש זו, נושאת ריבית בשיעור 4% שנתי, אשר תיפרע באפריל 2024. בעקבות כך, הלוואה זו לרוכש מוצגת בנכסים הבלתי שוטפים. ביום 31 באוקטובר 2022, החברה התקשרה בהסכם עם צד שלישי להעברת זכויותיה וחובותיה של החברה הכפופים להסכמי ניהול הנכסים עם Blue Mountain Retail. במסגרת ההסכם, ה- VTB הקיים בסך 3.2 מיליון דולר קנדי (כ- 8.1 מיליון ש"ח) והריבית שנצברה בסך 380 אלפי דולר קנדי (כ- 987 אלפי ש"ח) סולקו במלואם.

### Freed - VTB עסקת

לעניין פרטים בדבר הלוואות מוכר עסקת Freed, ראה באור 4.

## 13 - אגרות חוב

### אג"ח סדרה ב':

בספטמבר 2017 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') וגייסה 164,464 אלף ש"ח, נטו מעלויות הנפקה. שיעור הריבית השנתית הנומינלית הינו 5.65% ומשולמת בתשלומים חצי שנתיים (ריבית אפקטיבית 6.6%). קרן אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בתשלומים חצי שנתיים. כל תשלום חצי שנתי נקוב בשקלים חדשים ושווה ל- 3.25% מסכום הקרן המקורי של אגרות החוב (סדרה ב') למעט התשלום הסופי, אשר יהיה בגובה יתרת הקרן, בשיעור של 64.25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב') אשר תשולם ביולי 2024. קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ב') צמודות לשיעור דולר ארה"ב כך שהתחייבויות החברה נקבעות על פי רוב במונחי דולר ארה"ב.

אמות המידה העיקריות של שטר הנאמנות הן כי לחברה חייב להיות מינימום הון ללא זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 130,000 אלף דולר קנדי (כ- 338 מיליון ש"ח) ויחס הון מאוחד ללא זכויות מיעוט וסך נכסים שלא יפחת מ- 26%. ביום 31 בדצמבר, 2022 החברה עומדת בכל אמות המידה הנדרשות בשטר הנאמנות.

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
114,907	120,227
114,907	120,227
8,717	9,940
8,717	9,940
106,190	110,287
106,190	110,287

א. הרכב:

סך ההתחייבות:  
 סדרה ב'

התחייבויות שוטפות:  
 סדרה ב'

התחייבות בלתי שוטפת:  
 סדרה ב'

פרענות לפי שנים לאחר 31 בדצמבר, 2022

סה"כ	שנה 6 ואילך	שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה 1	
121,723	—	—	—	—	111,035	10,688	אג"ח (סדרה ב')
121,723	—	—	—	—	111,035	10,688	סה"כ תשלומי קרן
(1,496)							הוצאות מימון נדחות
120,227							סה"כ אגרות חוב

ב. מידע נוסף ערך נקוב במחזור ליום

ערך נקוב במחזור ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית נומינלי	ערך נקוב מונפק *
* 2021	* 2022		
132,148	121,477	5.65%	164,464

סדרה ב' \*\*

\* באלפי ש"ח.

\*\* צמוד לדולר ארה"ב.

ג. רכישה עצמית של אגרות החוב

ביום 5 בפברואר 2020 אישר דירקטוריון החברה רכישה עצמית של אגרות החוב של החברה שבמחזור. האישור פג ביום 5 בפברואר 2021. היקף הכולל המאושר לביצוע הרכישה עצמית היה 10 מיליון ש"ח (כ - 4 מיליון דולר קנדי). במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, חברה בת של החברה, ביצעה רכישה עצמית של אגרות חוב בסך כ - 220 אלפי ש"ח (כ - 88 אלפי דולר קנדי) במחיר ממוצע 0.797 ש"ח. ואגרות חוב אלה נגרו מהמסחר עקב מיזוג של החברה הבת עם ולתוך החברה. לא בוצעו רכישות עצמיות נוספות.

ד. נגזר פיננסי

על מנת לצמצם את החשיפה של החברה לשקל הישראלי החדש, רכשה החברה בחודש ינואר 2017 מכשיר פיננסי לגידור חשיפתה התזרימית לשקל חדש, וזאת בשל ההתחייבות שטרם נפרעה בגין אגרות החוב (סדרה א') ("swap"). כתוצאה מהעסקה האמורה, החברה סלקה את התחייבויות האג"ח סדרה א' שלה כאילו הם נלוו בדולר קנדי בריבית נומינלית קבועה בטווח שבין 5.5% - 6.5% במקום תשלום בש"ח בשיעור של 5.2%. מכשיר פיננסי זה כיסה 100% מהתשלומים של התחייבות אגרות החוב וריבית עבור סדרה א' שהונפקה במקור (למעט ההתחייבויות בגין ההרחבה של סדרה א').

כתוצאה מעסקת Freed (כמתואר בבאור 4), החברה פרעה את אגרות החוב סדרה א' ביום 23 בדצמבר 2021, וכן ביטלה את הנגזר הפיננסי האמור. החברה קיבלה תמורה במזומן בסך 15.3 מיליון שקל (6.2 מיליון דולר).

#### 14 - זכאים אחרים ויתרות לשלם

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
13,201	13,074	הפרשה להשלמת עלויות
3,121	3,633	מיס' מכירה וארנונה
9,709	8,732	התחייבויות בגין שכר ומשכורת (ראה באור 16)
462	—	התחייבויות אחרות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ראה באור 4)
3,495	3,537	ריבית לשלם על אגרות חוב
794	2,794	פקדונות מרוכשים
25,299	26,465	הוצאות לשלם
56,081	58,235	

#### 15 - הלוואות וחכירות

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
—	9,478	I. (א) התחייבויות לזמן קצר
372,344	60,075	הלוואות לזמן קצר
372,344	69,553	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך וחכירות
		II. התחייבויות לזמן ארוך
423,168	495,328	הלוואות ומשכנתאות ממוסדות פיננסיים
10,173	15,717	חכירות
433,341	511,045	
(2,122)	(16,294)	הוצאות מימון נדחות
431,219	494,751	
(372,344)	(60,075)	בניכוי - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך וחכירות
58,875	434,676	

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ממוצעת משוקללת		III. מידע נוסף
2021	2022	2021	2022	
4,096	4,640	4.76%	8.20%	הלוואות ממוסדות פיננסיים צמודות:
419,072	500,166	3.97%	8.57%	דולר קנדי
10,173	15,717	7.80%	7.02%	דולר ארה"ב
433,341	520,523			הוצאות מימון נדחות
(2,122)	(16,294)			
431,219	504,229			
(372,344)	(69,553)			בניכוי - הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
58,875	434,676			

(ב) פרעונות לפי שנים לאחר 31 בדצמבר, 2022

סה"כ	שנה 6 ואילך	שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה 1	
4,484	—	—	—	—	—	4,484	הלוואות ייזום
516,039	66,940	366,087	5,905	4,547	4,160	68,400	הלוואות אחרות
520,523	66,940	366,087	5,905	4,547	4,160	72,884	וחכירות
(16,294)							הוצאות מימון נדחות
504,229							סה"כ הלוואות וחכירות

(ג) שעבודים

ליום 31 בדצמבר 2022 הלוואות החברה ואגרות חוב (ראה ביאור 13) בסך של כ- 194,034 אלפי דולר קנדי (כ- 503,829 אלפי ש"ח) (2021): כ- 173,259 אלפי דולר קנדי; כ- 423,168 אלפי ש"ח) מובטחות כנגד נכסי החברה. סך שווי הנדל"ן בספרים, אשר כנגדו מובטחות הלוואות או אגרות חוב, למעט חכירות מימוניות, ליום 31 בדצמבר 2022 עומד על כ- 385,976 אלפי דולר קנדי (כ- 1,002,225 אלפי ש"ח) (2021): כ- 317,498 אלפי דולר קנדי; כ- 775,457 אלפי ש"ח).

(ד) Marriott הסכם הלוואה

ביום 21 באפריל 2022, החברה קיבלה הלוואה למימון 12 מלונות Courtyard by Marriott לתקופה של 5 שנים בסכום כולל של עד 129,625 אלפי דולר ארה"ב (כ-453 מיליון ש"ח) ("הלוואה החדשה"). הכוללת מסגרת אשראי למימון שיפוף מלונות ה- Courtyard בהתאם לקצב התקדמות תוכנית השיפוצים. הריבית שיישא כל סכום שיימשך מתוך הלוואה החדשה, תהיה שווה לריבית (Secured Overnight Financing Rate) SOFR ממוצעת ל- 30 ימים בתוספת ריבית שנתית של 5.54%. הלוואה החדשה ניתנת לפירעון לאחר 12 חודשים. מחודש 13 ועד 24, עמלת הפירעון המוקדם תעמוד על סכום הריבית מתאריך הפירעון ועד לתום חודש ה-24 בתוספת 0.5% על הקרן המשולמת בפירעון מוקדם. בין החודשים 25-30 עמלת הפירעון מוקדם תעמוד על 0.25% מהקרן המשולמת בפירעון מוקדם. לאחר 30 חודשים, החברה תוכל לבצע פירעון מוקדם ללא כל קנס. לא נקבעו אמות מידה פיננסיות על הלוואה החדשה.

סך 92,125 אלפי דולר ארה"ב (כ-322 מיליון ש"ח) נמשכו במועד ההשלמה, כולל פיקדון ריבית של 3,000 אלפי דולר ארה"ב (כ-10.5 מיליון ש"ח), אשר ישוחרר לחברה ככל שבמהלך 36 החודשים הראשונים של תקופת הלוואה החדשה שיעור תשואת החוב יהיה 10% לפחות, לתקופה של שני רבעונים עוקבים וככל שלא יחולו אירועי פירעון מיידי. במידה ותשואת החוב לא תעמוד בשיעור האמור במהלך 36 החודשים הראשונים של תקופת הלוואה החדשה, יותר הסכום כפיקדון ריבית ליתרת תקופת הלוואה. קו אשראי בסך 30,000 אלפי דולר ארה"ב (כ-105 מיליון ש"ח) יהיה זמין במהלך 4 השנים הראשונות של הלוואה החדשה לטובת מימון עד 75% משיפוצים עתידיים, למשיכה בעת סיום השיפוצים. הלוואה נוספת בסך 5,500 אלפי דולר ארה"ב (כ-26 מיליון ש"ח), תהיה זמינה למשיכה בעת סיום כל השיפוצים וככל שתושג תשואה לחוב של 11% במשך 2 רבעונים עוקבים, בין יתר התנאים. ליום 31 בדצמבר 2022, השווי הכולל של הלוואה החדשה היה 98,718 אלפי דולר ארה"ב (כ-347.4 מיליון ש"ח) והוא מורכב מחלק ראשוני של 92,125 אלפי דולר ארה"ב והלוואה לשיפוף בסך 6,593 אלפי דולר ארה"ב (כ-23.2 מיליון ש"ח).

בנובמבר 2022, החברה רכשה החברה תקרת ריבית לשנתיים על הלוואה החדשה. תקרת הריבית נקבעה לשיעור מקסימלי של 3.25%, ככל שריבית ה-SOFR הממוצעת ל 30 ימים חורג מ- 3.25%, החברה נהנית מהחזר הריבית העודפת ששולמה מעבר למכסה זו. הפסד כתוצאה משינוי בשווי הוגן בסך 396 אלפי דולר קנדי (כ- 1,018 אלפי ש"ח) מוצג בהוצאות מימון.

(ה) Line of Credit

לחברה קווי אשראי מובטחים אחרים. כחלק מהמהלך העסקים הרגיל, החברה מקבלת ומחזירה הלוואות שונות כדי להקל על פעילותה. נכון ל-31 בדצמבר 2022 ומועד אישור הדו"ח יתרה לניצול בסך כ- 1,000 אלפי דולר קנדי (כ- 2,597 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022; כ- 2,640 אלפי ש"ח למועד אישור הדו"ח).

(ו) Courtyard Ithaca

בקשר עם רכישת קורטיארד איתקה, החברה התקשרה בהסכם מימון עם בנק אמריקאי לחמש שנים בגין 40% מעלות הרכישה. יתרת עלות הרכישה מומנה מהונה העצמי של החברה. הריבית על הלוואה הינה בשיעור פריים (WSJP) Prime Wall Street Journal, בתוספת 2.25%. בנוסף העמיד הבנק מסגרת אשראי להשלמת השיפוף בסך 4,075 אלפי דולר ארה"ב (כ-14 מיליון ש"ח). מסגרת האשראי מכסה 100% מהעלויות הצפויות לביצוע השיפוף. במהלך 24 החודשים הראשונים, הריבית על הלוואה תהיה ריבית משתנה ויפיעו תשלומי ריבית בלבד. במהלך 36 החודשים האחרונים להלוואה, הריבית תהיה ריבית קבועה לפי WSJP נכון לאותו מועד, בתוספת 2.25%. התשלומים במהלך 36 החודשים האחרונים להלוואה יכללו קרן וריבית, לפי לוח סילוקין של 20 שנה.

(r) מיחזור הלוואה Renaissance

ביום 7 באוקטובר 2022, החברה השלימה הסכם להארכת הלוואה עבור מלון רנסנס, אשר הוארכה תחילה בשנת 2020, בסך כ- 20 מיליון דולר ארה"ב, לתקופה נוספת של 6 שנים ו- 9 חודשים, עד יוני 2029, בריבית SOFR ממוצעת ל- 30 ימים בתוספת של 2.75%. כן הוסכם כי הבנק המלווה יעמיד לחברה הלוואה נוספת בהיקף של 16.6 מיליון דולר ארה"ב, אשר תנוצל לפי הצורך, לטובת שדרוג והשבחת המלון, בריבית SOFR, בתוספת של 3.50%. נכון למועד הדוח עומדת יתרת ההתחייבות על סך של 20 מיליון דולר ארה"ב (כ- 70 מיליון ש"ח). יתרת התנאים שבהסכם הלוואה ימשיכו לחול ללא שינוי. יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה 20,394 אלפי דולר ארה"ב (כ- 71.8 מיליון ש"ח).

בנוסף, חברה בת של החברה התקשרה אף היא בעסקה עם חברה גלובלית למוצרים תעשייתיים למכירת זיכויי מס שיווצרו כתוצאה מהשיפוך בתמורה לסך של כ- 11 מיליון דולר ארה"ב. בהתאם לתנאי העסקה, 20% מהתמורה שולמו והיתר ישולם עם השלמת השיפוך. על מנת להבטיח כי ניתן יהיה לשלם את כל עלויות השיפוך, הבנק אף העמיד לחברה הלוואת גישור בגין 80% מזיכויי המס. עם השלמת השיפוך, הקונה של זיכויי המס תעמיד סכומים נוספים שישימשו לפירעון מיידי של הלוואת הגישור. תנאי הריבית על הלוואת הגישור זהים לריבית על החלק של השיפוך בהלוואה.

(h) נגיף הקורונה (COVID-19), עדכון בדבר מענקי תמיכה ממשלתיים

בתגובה למגפת הקורונה, ממשלות קנדה וארה"ב פרסמו אמצעי תמיכה רבים להם החברה היתה זכאית. בארה"ב החברה עמדה בתנאים לקבלת הלוואה בסך של 14,247 אלפי דולר ארה"ב (כ-50,135 אלפי ש"ח) במסגרת תוכנית ("PPP") Program Paycheck Protection, אשר קוזזו בעיקר מהוצאות תפעול מלונות ואתרי נופש, במהלך השנים 2021 ו- 2020. במסגרת תוכנית זו, החלק מכל הלוואה שהושקע בשכר ועלויות מוגדרות אחרות, עשוי להמחל על ידי ממשלת ארה"ב בנסיבות מסוימות. החברה קיבלה מחילה רשמית בגין סך של 13,982 אלפי דולר ארה"ב (כ- 49,203 אלפי ש"ח) נכון ליום 31 בדצמבר 2022, והחזרי יתרת הלוואה בסך כ- 265 אלפי דולר ארה"ב נפרעים במועד.

(ט) עמידה באמות מידה פיננסיות  
החברה עומדת במחויבויותיה לאמות מידה פיננסיות.

## 16 - צדדים קשורים

(א) צדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
276	294
808	932
(3,055)	(1,625)
—	(270)
175	72

נכסים שוטפים: נכסים שוטפים אחרים  
נכסים בלתי שוטפים: נכסים בלתי שוטפים אחרים  
התחייבויות שוטפות: זכאים אחרים ויתרות זכות  
התחייבויות בלתי שוטפות: התחייבויות אחרות

רווח והפסד: הכנסות נטו, מריבית והפרשי שער על הלוואה לרכישה של מניות למנכ"ל החברה  
(ראה באור 18(a))

(ב) הוצאות תגמול הנהלה בכירה הקשורות ליו"ר דירקטוריון לשעבר, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
2,617	5,206	4,071
146	214	83
1,211	979	942

תגמול, בונוס והטבות  
תשלום מבוסס מניות בגין אופציות לעובדים. לפרטים נוספים ראה באור 18 (ג)  
שכר דירקטורים

(ג) עסקאות עם צדדים קשורים נמדדות לפי השווי ההוגן.

## 17 - מכשירים פיננסיים

(א) קטגוריות של נכסים והתחייבויות פיננסיים

השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של החברה, למעט כאמור להלן ובמקומות אחרים בדוחות הכספיים המאוחדים, קרוב לערכם הפנקסי בגלל האופי הטווח הקצר ולקצב ההחלפה של מכשירים אלה.

הערך בספרים מוצג בדוח על המצב הכספי בהתאם לקטגוריות הבאות של נכסים והתחייבויות פיננסיים:

החברה מסווגת ומציגה את השווי ההוגן של סוגי מכשירים פיננסיים בהתבסס על מדרג שווי הוגן בהתאם ל- IFRS 13 - מידת שווי הוגן ("IFRS 13"). מדרג השווי הוגן מבחינה בין נתוני שווי שוק המתקבלים ממקורות עצמאיים לבין הערכות החברה לגבי שווי שוק. רמות מדרג שווי הוגן מוגדרות להלן:

רמה 1: מדידות שווי הוגן נגזרות ממחירים מצוטטים בשווקים פעילים עבור נכסים והתחייבויות זהים;

רמה 2: מדידות שווי הוגן נגזרות מנתונים, מלבד מחירים מצוטטים הנכללים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה עבור הנכסים או ההתחייבויות דומים בשווקים פעילים וכן נתונים שאינם מחירים מצוטטים שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, כגון שיעורי ריבית ועקומות תשואה ניתנים לצפייה אשר מצוטטים במרווחי זמן מקובלים; ו -

רמה 3: מדידות שווי הוגן אשר נגזרות מנתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או עבור ההתחייבות ובדרך כלל מתבססים על ההנחות של החברה כאשר קיימת פעילות שוק מועטה.

הערכת החברה בקשר למהות של נתון מסוים לצורך מדידת השווי ההוגן מחייבת שיקול דעת והיא שוקלת גורמים ספציפיים לנכס או להתחייבות.

הטבלה שלהלן מציגה את אומדני החברה על הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס המידע העומד לרשות ההנהלה ליום 31 בדצמבר 2022, מסווגים לפי הרמה במדרג השווי ההוגן. הערכות אלה אינן מעידות בהכרח על הסכומים שהחברה תוכל בסופו של דבר לממש.

(ב) נכסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר		רמה	
2021	2022		
—	10,802	רמה 2	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
70,361	95,763	רמה 3	נגזר פיננסי השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

השווי ההוגן המוערך וערכן הפיננסי של הלוואות לרוכשים הינם כדלקמן:

ערך פיננסי ליום 31 בדצמבר		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	
239,289	236,114	239,289	219,262	הלוואות לרוכשים

(ג) התחייבויות פיננסיות

ערך פיננסי ליום 31 בדצמבר		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	
431,218	504,229	430,866	524,576	הלוואות וחכירות
118,403	123,764	122,501	120,529	אגרות חוב
549,621	627,993	553,367	645,105	

השווי ההוגן המוערך וערכן הפיננסי של הלוואות וחכירות ואגרות חוב הינם כדלקמן:

הערך בספרים של הלוואות לפירעון לבעלי עניין מתקרב לשווי ההוגן כיוון שהן נושאות ריבית בשיעורים הקרובים לשיעורי שוק.

שווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך נקבע על ידי חישוב ערכן הנוכחי במועד הדיווח תוך שימוש בריבית שוק אפקטיבית קבועה העומדת לרשות החברה. הערך בספרים של הלוואות לפירעון במהלך השנה הבאה אמור להיות קרוב לשווי ההוגן. השווי בספרים של הלוואות בריבית משתנה קרוב לשווי ההוגן של הלוואות אלו.

## 18 - הון מניות

(א) רשום: מספר בלתי מוגבל של מניות רגילות ללא ערך נקוב.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
16,745,227	16,745,227	16,745,237	מספר המניות המונפקות והנפרעות:
—	10	(44,747)	מניות במחזור בתחילת השנה (i)
16,745,227	16,745,237	16,700,490	הנפקת מניות (רכישה עצמית)
200,000	200,000	200,000	מניות במחזור בסוף השנה
			(i) כולל מניות שהונפקו לחברה נשלטת על ידי מנכ"ל החברה ומוחזקות בנאמנות

ביום 23 במרץ, 2016, אישר הדירקטוריון הקצאה פרטית של 200,000 מניות לחברה בשליטת מנכ"ל החברה, בתמורה כוללת של כ-4,793 אלפי ש"ח, עלות של כ-23.96 ש"ח (כ-8.2 דולר קנדי) למניה, המשקפים שווי מניה ממוצעת במשך 30 יום שקדמו למועד המינוי כנגד הלוואה אשר תישא ריבית של 3% שתיפרע במלואה עד פברואר 2021. ביום 10 בינואר 2021 אישרו בעלי המניות של החברה את הארכת הלוואה זו לתקופה נוספת של שלוש שנים, עד ליום 18 בפברואר 2024, או שישה חודשים לאחר סיום עבודתו של המנכ"ל, לפי המוקדם מביניהם. ההשפעה נטו של הנפקת מניות אלו, וההלוואה הקשורה, משתקפת בהון המניות של החברה.

הנפקת המניות מטופלת כתשלום מבוסס מניות - אופציות. עם פרעון חלק הלוואה בגין המניות, תוכר בדוחות הכספיים הנפקת הון מתאימה. השווי הממוצע לאופציה בסך של כ-4.23 ש"ח של תשלום מבוסס מניות זה נקבע על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, בהנחת תנודתיות ממוצעת של 26.4% בבנייה ותקופת חיים שימושיים של האופציה נעה בין 1 ל-5 שנים. מעריך השווי השתמש במודל הבינומי. ראה באור (ג) להלן.

ביום 10 בינואר 2021 באסיפה הכללית השנתית אישרו בעלי המניות שינויים במדיניות התגמול של החברה, לרבות שינויים בתגמול המנכ"ל. בעלי המניות אישרו הקצאה למנכ"ל של 100,000 אופציות למניות ("האופציות") אשר ניתנו ביום 11 בפברואר 2021 ("מועד ההענקה"). לאופציות מחיר מימוש של 24 ש"ח, תקופת הבשלה של שלוש שנים ופוקעות חמש שנים לאחר מועד ההענקה.

ביום 24 באפריל 2022, החלה החברה בתוכנית רכישה עצמית של מניות, שתהיה בתוקף עד ליום 31 במרץ 2023, עם סכום רכישה כולל מרבי של 5,000 אלפי דולר קנדי (כ-12.98 מיליון ש"ח). במהלך הרבעון השני של 2022, החברה ביצעה רכישה עצמית של 47,747 מניות במחיר ממוצע של 25.41 ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
(46,138)	57,261	(4,060)
16,545,227	16,545,228	16,519,365
16,545,227	16,545,228	16,519,365

(ב) רווח (הפסד) למניה

להלן הנתונים ששימשו לחישוב ההפסד למניה :

רווח (הפסד) מיוחס לבעלי המניות של החברה

ממוצע משוקלל של מניות במחזור

ממוצע משוקלל של מניות לצורך רווח מדולל למניה

(ג) אופציות לעובדים

סיכום

פריטים	נובמבר 2016	פברואר 2018	אפריל 2018	פברואר 2021
מועד הענקת	2016-11-14	2018-02-21	2018-03-20	2021-02-11
מועד פקיעה	2021-11-14	2023-02-21	2023-03-20	2026-02-11
כמות אופציות	290,000	135,000	100,000	100,000
מחיר מימוש	9.370	11.572	11.535	9.337
מומש	82,500	—	—	—
בוטלו	127,500	135,000	—	—
פקעו	80,000	—	—	—
נטו	—	—	100,000	100,000
הובשלו	—	—	100,000	33,333
נתונים נוספים	[2]	[3]	[3]	[6]

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022
180,000	200,000
100,000	—
(80,000)	—
200,000	200,000

שינויים במספר האופציות

יתרה בתחילת השנה  
אופציות שהוענקו  
אופציות שפקעו

נתונים נוספים

[1] השווי ההוגן של האופציות במועד הענקתן נקבע תוך שימוש בשיטת (1) The OPTIONS XL Binomial and Trinomial Lattice with Exercise Behavior model (עבור דירקטורים ועובדים) ו-(2) OPTIONS XL Trinomial Lattice with Exercise Behavior: Vesting (עבור מנהלים).

כאשר רלבנטי, בוצעו התאמות למשך חיי האופציה הצפויים שבוצע בהם שימוש במודלים וזאת בהתבסס על הערכה הטובה ביותר של ההנהלה בנוגע להשפעות אי סחירות, הגבלות מימוש, ושיקולים התנהגותיים נוספים. התנודתיות הצפויה מבוססת על תנודתיות במחיר המניה ההיסטורי של חברות דומות, לרבות חברת האם במשך 60 החודשים האחרונים, ואשר ההנהלה מעריכה כי היא מהווה בקירוב את תנודתיות בשווי מניות החברה.

[2] ביום 14 בנובמבר 2016 אישר דירקטוריון החברה הענקת 290,000 אופציות לעובדים. תוכנית האופציות אושרה על ידי הבורסה לניירות ערך בתל אביב במרס 2017. השווי ההוגן של האופציות במועד הענקתן נקבע באמצעות מודל בינומי. כאשר רלבנטי, בוצעו התאמות למשך חיי האופציה הצפויים שבוצע בהם שימוש במודלים וזאת בהתבסס על הערכה הטובה ביותר של ההנהלה בנוגע להשפעות אי סחירות, הגבלות מימוש, ושיקולים התנהגותיים נוספים. התנודתיות הצפויה מבוססת על תנודתיות במחיר המניה ההיסטורי של חברות דומות, ואשר ההנהלה מעריכה כי היא מהווה בקירוב את תנודתיות בשווי מניות החברה.

[3] בפברואר 2017 פקעו אופציות ההנהלה, שהונפקו בשנים קודמות, והשווי של 879 אלפי דולר קנדי (כ-3,612 אלפי ש"ח) סווג מקרן הון בשל תשלום מבוסס מניות להון מניות ופרמיה. בחודש אפריל 2017 בוטלו 10,000 אופציות בעת התפטרותו של עובד. בשנת 2018, 107,500 אופציות נוספות התבטלו. במהלך 2021, 80,000 אופציות נוספות פקעו. ביום 20 במרץ 2023, פקעו 100,000 האופציות הנוותרות.

בפברואר ובאפריל 2018 הוענקו למנהלים בכירים בחברה 135,000 ו-100,000 אופציות, בהתאמה. האופציות הונפקו במסגרת תוכנית האופציות הקיימת של החברה. במהלך 2019 פקעו 135,000 אופציות.

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
11.45	11.20	10.53

[4] מחיר מימוש ממוצע משוקלל (דולר קנדי)

[5] בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, החברה הכירה בעלויות בסך של כ-32 אלפי דולר קנדי (כ-83 אלפי ש"ח) כהוצאות בגין תשלום מבוסס מניות והן נכללות בהוצאות הנהלה וכלליות (2021: 83 אלפי דולר קנדי (כ-213 אלפי ש"ח)).

[6] ביום 26 בנובמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה להעניק 100,000 האופציות למנכ"ל החברה. לאחר מכן, הקצאה זו אושרה על ידי בעלי המניות ביום 10 בינואר 2021. לאופציות מחיר מימוש של 24 ש"ח, תקופת הבשלה של שלוש שנים ופוקעות חמש שנים לאחר מועד ההענקה.

**19 - התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים**

(א) תביעות

1. בדצמבר 2019 הוגשה כנגד החברה תביעה בסך 2.4 מיליון דולר קנדי מצד נשיא ויו"ר לשעבר בנושאים הקשורים להעסקתו. בנוסף, כנגד החברה הוגשו מספר תביעות קטנות יותר. בהסכמת היועצים המשפטיים של החברה, הנהלת החברה קבעה כי בשלב זה לא ניתן לאמוד באופן סביר את סיכויי ההצלחה של החברה או את סכומי הסילוק או ההשבה, ככל שקיימים.
1. כנגד החברה הוגשו תביעות בהיקף של 1.7 מיליון דולר קנדי (כ- 4.2 מיליון ש"ח) בקשר עם פרויקטי בנייה. בהסכמת היועצים המשפטיים של החברה, הנהלת החברה קבעה, כי בשלב זה לא ניתן לאמוד את סיכויי ההצלחה של החברה או סכומים המתייחסים ליישוב התביעה, ככל שקיימים.

(ב) הסכמים מהותיים

1. הסכם זיכיון עם Marriott International Inc (להלן: "Marriott"):
 

ביום 14 בנובמבר 2017 התקשרה אחת מחברות הבת של החברה ב-13 הסכמי זכיונות ל-20 שנה עם Marriott עבור בתי המלון בארה"ב שבבעלותה ממותג Courtyard. ביום 11 ביולי 2022 התקשרה אחת מחברות הבת של החברה בהסכם זכיונות ל-15 שנה עם Marriott בעקבות רכישת מלון קורטיארד איתקה בניו יורק. במסגרת תנאי הסכם זה זכאית החברה לעשות שימוש במערכת ההזמנות של Marriott וכן בפלטפורמות המכירות שלה. עם סיום מוקדם של ההסכמים, Marriott זכאית לדמי ביטול שונים. בנוסף, על פי ההסכמים, החברה מחויבת לבצע תוכנית רוטציונית לשיפור נכסים, הכוללת השקעות הוניות על מנת להבטיח כי בתי המלון עומדים באמות המידה של המותג.
2. הסכם ניהול עם Aimbridge Hospitality LLC (להלן: "Aimbridge"):
 

ביום 14 בנובמבר 2017 התקשרה אחת מחברות הבנות של החברה בהסכמי ניהול של 13 בתי מלון לתקופה של 5 שנים עם חברת Aimbridge לתפעול ומתן שירותי ניהול למלונות של המותג Courtyard by Marriott בתמורה לדמי ניהול ותשלומים אחרים, כמקובל בסוג זה של הסכם. החברה רשאית לסיים את ההתקשרות בהתראה מוקדמת של 90 יום. במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, החברה סיימה את ההתקשרות בקשר עם שניים מנכסי Courtyard.
3. הסכם ניהול עם Urgo Hotels Ltd (להלן: "Urgo"):
 

ביום 25 בספטמבר 2020 התקשרה אחת מחברות הבנות של החברה בהסכמי ניהול לתקופה של 10 שנים עם חברת Urgo לתפעול ומתן שירותי ניהול לשני בתי מלון Courtyard by Marriott (בעבר נוהלו ע"י Aimbridge) בתמורה לדמי ניהול ותשלומים אחרים, כמקובל בסוג זה של הסכם. החברה רשאית לסיים את ההתקשרות בהתראה מוקדמת של 60 יום.

ביום 11 ביולי 2022, התקשרה אחת מחברות הבנות של החברה בהסכם ניהול נכסים לתקופה של 10 שנים עם חברת Urgo לתפעול ומתן שירותי ניהול למלון קורטיארד איתקה בתמורה לדמי ניהול ותשלומים אחרים, כמקובל עבור הסכם מסוג זה. לאחר שנה, החברה יכולה לסיים את ההתקשרות בהתראה מוקדמת של 60 יום.
4. הסכם זיכיון של Renaissance עם Marriott:
 

מלון רנסנס כפוף להסכם זיכיון עם מריוט לתקופה של 20 שנה, שהחלה ב-27 באוקטובר 2015 ללא אפשרות הארכה. ההסכם קובע כי רשת מריוט זכאית לדמי זיכיון בשיעור של 5% מהכנסות החדרים ברוטו וכן לתשלומים נוספים עבור שירותי שיווק, מכירות ו-IT. על פי תנאי ההסכם, החברה הסכימה להשלים את השיפוצים של חללי הכנסים, חדרי המלון והאזורים המשותפים הקיימים עד סוף שנת 2023. השיפוצ בעיצומו וצפוי להסתיים בהתאם ללוחות הזמנים. ההסכם קובע תנאים המסדירים את היחסים בין הצדדים כמקובל בהסכמים מסוג זה.
5. הסכם ניהול עם חברת מלונות הייט ("הייט" ו"הייט" הניהול של הייט):
 

הייט ארקיד מנוהלת על ידי הייט בתמורה לדמי ניהול בסיסיים השווים ל-3% מהכנסות המלון וכן תשלום עבור הוצאות תפעול מסימות, דמי זיכיון ושירותי IT המסופקים על ידי הייט. הסכם הניהול של הייט החל ב-20 באוגוסט 1999, והוא בתוקף עד ה-31 בדצמבר 2021, עם אופציית הארכה לחמש שנים העומדת לרשות הייט באותם תנאים, שהייט מימשה. הסכם הניהול של הייט קובע תנאים המסדירים את היחסים בין הצדדים כמקובל בהסכמים מסוג זה.

**20 - הכנסות ממלונות ואתרי נופש**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
134,502	213,156	246,665
30,386	40,672	42,500
35,309	34,530	26,576
35,817	44,373	25,185
<u>236,014</u>	<u>332,731</u>	<u>340,926</u>

הכנסות מחדרים  
הכנסות ממזון ומשקאות  
הכנסות סקי  
הכנסות אירוח אחרות

21 - הוצאות תפעול מלונות ואתרי נופש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
* 2020	* 2021	2022
39,468	55,078	65,391
28,263	32,308	34,515
16,430	14,735	9,492
37,996	46,959	67,365
16,295	24,635	23,612
25,066	24,569	17,445
42,914	49,067	52,056
206,432	247,351	269,876

הוצאות חדרים  
הוצאות מזון ומשקאות  
הוצאות שירותי סקי  
הוצאות מכירה ושיווק והוצאות כלליות  
הוצאות תחזוקה ותיקונים  
הוצאות ארנונה וביטוח  
דמי ניהול, עלות שירותי גולף והוצאות אחרות

\* נטו, לאחר מענקים ממשלתיים.

22 - עלות המכירות נדל"ן להשקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
9,403	4,379	—
51,803	7,110	3,204
24,362	1,260	—
4,791	7,028	(556)
90,359	19,777	2,648

עלות המכירות של יחידות דיור  
עלות המכירות של קרקעות ופרוייקטים בפיתוח  
מרכיב הערכה מחדש הכלול בעלות המכר  
הוצאות (הכנסות) ייזום תקופתיות

23 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
6,215	9,574	10,472
5,392	8,048	6,694
2,770	3,093	4,158
14,377	20,715	21,324

תגמול והטבות  
שכר טרחה מקצועי  
הוצאות אחרות

24 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
* 22,449	* 21,156	29,700
20,111	22,584	14,922
4,375	3,864	2,435
1,288	983	887
48,223	48,587	47,944

ריבית בגין אשראי וחכירות  
ריבית והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב, לרבות עמלת פירעון מוקדם  
הפחתה של עלויות מימון נדחות  
עמלות בנקים

\* ראה באור 2(טו).

25 - מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
(1,495)	(18,529)	(75)
(358)	(65)	(5,886)
21,948	31,972	921
20,095	13,378	(5,040)

(א) הטבה (הוצאות) מסים על ההכנסה אשר נכללו בדוחות המאוחדים על הרווח והפסד:

הוצאות מסים שוטפים  
הוצאות מסים בגין שנים קודמות  
הטבה מסים נדחים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
26.50%	26.50%	26.50%
21.99%	22.98%	22.98%
27.98%	27.98%	27.98%
22.17%	23.73%	23.73%

(ב) מסים על ההכנסה שוטפים, פדרלי ומחוזי של קנדה וארה"ב, חושבו בהתבסס על שיעורי המס הבאים (ראה גם באור 11):

אונטריו  
אוהיו, ארה"ב  
קליפורניה, ארה"ב  
מדינות ארה"ב אחרות (בממוצע)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
(67,895)	61,073	(252)
26.5%	26.5%	26.5%
17,992	(16,184)	67
(358)	(65)	(5,886)
2,886	(626)	(470)
(1,616)	(20)	(875)
1,101	27,135	2,124
(115)	3,446	—
205	(308)	—
20,095	13,378	(5,040)

(ג) התאמה בין שיעור המס הסטטוטורי לבין שיעור האפקטיבי:

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה  
 שיעור המס הסטטוטורי באונטריו -  
 הוצאות מסים על הכנסה מחושבות לפי שיעור המס הסטטוטורי  
 עליה (ירידה) במס כתוצאה מ:  
 מיסים שנים קודמות  
 שינויים בשיעורי מס בינלאומיים  
 מיסים בגין זכויות שאינן מקנות שליטה  
 הפרש בשיעורי מס החלים על רווחים אחרים  
 הוצאות (הכנסות) לא מוכרות  
 אחר  
 הטבה מסים על ההכנסה

26 - הטבות לעובדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
48,915	66,814	105,393
1,098	466	299
6,205	9,801	10,472
56,218	77,081	116,164

תגמול והטבות הכלולים בסעיפים הבאים אשר בדוחות המאוחדים על הרווח והפסד:  
 הוצאות תפעול מלונות ואתרי נופש  
 עלויות פיתוח תקופתיות  
 הוצאות הנהלה וכלליות

27 - ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות החברה כפופות למספר סיכונים וחוסר וודאות, הכוללים, אך לא מוגבלים, לסיכונים הקשורים לפיתוח של נכסים בהקמה, תחרות, שוקי הנדל"ן ותנאים כלכליים כלליים בהם החברה מתחרה, זמינות ועלות המימון ותנודות בשערי הריבית.

החברה חשופה לסיכונים שונים בהקשר למכשירים פיננסיים כמתואר בבאור 17. הסוגים העיקריים של סיכונים להם חשופה החברה הקשורים למכשירים פיננסיים הינם סיכון שיעורי הריבית, סיכון אשראי, סיכון שער חליפין וסיכון נזילות. גישת החברה לניהול סיכונים אלה מסוכמת באופן הבא:

(א) סיכון שער הריבית

מדיניות החברה הינה לצמצם את החשיפה לסיכון שיעורי ריבית במימון לזמן ארוך. תשלומי החברה בגין אגרות חוב מבוצעות בשיעורי ריבית קבועה אך רוב ההלוואות מהבנקים עבור נכסיה הינן בשיעורי ריבית משתנים. בניסיון להלחם באינפלציה באמצעות צינון הביקוש, החל הפדרל רזרב להעלות את הריבית האפקטיבית של הקרנות הפדרליות ברבעון הראשון של שנת 2022, כאשר העלאתו האחרונה הוכרזה ב- 22 במרץ 2023. המשך העלאת הריבית עשויה לגרום לגידול משמעותי בתשלומי החברה לסילוק חובות, אשר בתורו עלול להשפיע לרעה על מצבה הפיננסי של החברה ותוצאות הפעילות. לחברה מגוון אסטרטגיות פיננסיות להגנה מפני עליית הריבית ולחצים אינפלציוניים. במיוחד, החברה עשויה להיכנס לעסקה להחלפת בסיסי ריביות, רכישת תקרת ריבית ואמצעי גידור אחרים. בנובמבר 2022, רכשה החברה תקרת ריבית לשנתיים על ההלוואה החדשה וכתוצאה מכך נהנית מחסכון בריבית החודשית מאז דצמבר 2022. בעוד שחוזקם ויציבותם של הפרוטפוליו ועסקי האירוח של החברה מספקים לחברה גמישות לצורך ניווט בתנאים כלכליים תנודתיים אלה, אין כל וודאות לגבי ההשפעה של התדרדרות או מיתון כלכלי משמעותי על העסק, ותוצאות הפעילות ומצבה הפיננסי של החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, 23% (2021- 24%) מהלוואות וחכירות ואגרות חוב החברה נלוו בשערי ריבית קבועים.

הטבלה הבאה מדגימה את הרגישות של רווח והון לשינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית של +/- 1% ליום 31 בדצמבר 2022 (2021: +/- 1%). שינויים אלו נחשבים כאפשריים במידה סבירה בהתבסס על תצפית של תנאי שוק שוטף. החישובים מתבססים על שינוי בשיעורי ריבית שוטפים הממוצעים עבור כל תקופה, והמכשירים הפיננסיים המוחזקים בכל מועד דיווח אשר רגישים לשינויים בשערי ריבית. כל המשתנים האחרים נחשבים קבועים.

רווח או הפסד		שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,
1%	(1%)	
1,936	(3,430)	2022
3,410	(3,410)	2021

(ב) סיכון אשראי

פעילותה של החברה הוא בניהול ובעלות על מלונות ואתרי נופש, וכן בפעילות ייזום של נכסי נדל"ן. כזמנית, החברה חשופה לסיכון אשראי מזערי, מכיוון שביום 31 בדצמבר 2022 אין פרויקטים בגינם קיימים הסכמי מכירה עם יתרות שטרם נגבו.

החברה גם חשופה לסיכון אשראי הקשור לנכסים פיננסיים מסוימים המוכרים במועד הדיווח, כמתמצת להלן:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
150,181	50,641
* 24,692	43,399
42,671	30,097
239,290	236,114
* 20,506	932
<u>477,340</u>	<u>361,183</u>

מזומנים ושוי מזומנים  
 לקוחות וחייבים אחרים  
 פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל  
 הלוואות לרוכשים  
 חייבים לזמן ארוך

\* סווג מחדש.

החברה בודקת באופן שוטף גבייה מלקוחות וצדדים אחרים. כאשר מתאפשר בעלות סבירה, החברה משיגה דירוגי אשראי חיצוניים ו/או דוחות על קונים וצדדים אחרים. מדיניות החברה הינה לסגור עסקאות רק עם צדדים בעלי איתנות אשראי.

(ג) סיכון זילות

סיכון זילות הינו הסיכון שישות תיתקל בקושי להשיג מקורות מימון או מימון מחדש לסילוק התחייבויותיה במועד פירעון. החברה מנהלת את סיכויי זילותה על ידי שמירת משאבי מזומנים מספקים ומסגרות אשראי בנקאיות באמצעות ניטור מתמשך של תחזיות תזרימי מזומנים, תזרימי מזומנים בפועל והתאמת חתכי הפדיון של התחייבויות ונכסים פיננסיים.

מועדי הפרעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות:

שנה 6 ואילך	שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2	שוטף	
						ליום 31 בדצמבר, 2022
83,135	385,865	45,864	44,861	42,203	112,578	הלוואות וחכירות (*)
—	—	—	—	117,159	17,415	אגרות חוב (*)
—	—	—	—	—	15,143	ספקים
—	—	—	—	—	51,065	זכאים אחרים ויתרות זכות
<u>83,135</u>	<u>385,865</u>	<u>45,864</u>	<u>44,861</u>	<u>159,362</u>	<u>196,201</u>	
						ליום 31 בדצמבר, 2021
—	3,290	1,844	50,211	7,591	388,432	הלוואות וחכירות (*)
—	—	—	103,604	15,363	15,895	אגרות חוב (*)
—	—	—	—	—	26,595	ספקים
—	—	—	—	—	49,002	זכאים אחרים ויתרות זכות
<u>—</u>	<u>3,290</u>	<u>1,844</u>	<u>153,815</u>	<u>22,954</u>	<u>479,924</u>	

(\*) כולל תזרימים הן בגין קרן והן בגין ריבית.

הסכומים הנזכרים לעיל משקפים תזרימי מזומנים חוזיים נומינליים בלתי מהוונים אשר עשויים להשתנות מהערכים בספרים של ההתחייבויות במועד הדיווח.

(ד) סיכון המרת מטבע חוץ

סיכון הפרשי שער מטבע הינו הסיכון הפיננסי לחשיפה לשינויים בלתי צפויים בשערי החליפין בין שני מטבעות. מדיניות החברה הינה שבכל מקום שהדבר אפשרי, לאפשר לחברות הקבוצה לסלק התחייבויותיהן במטבע הפעילות שלהן (בעיקר דולר קנדי ודולר ארה"ב) עם מזומנים שנוצרו מהפעילות של אותן חברות.

ביום 31 בדצמבר 2022 יתרת הלוואות בסך של כ- 238,703 אלפי דולר קנדי (כ- 619.8 מיליון ש"ח) או 99.26% (2021): כ- 221,746 אלפי דולר קנדי; כ- 542 מיליון ש"ח או 99.17% מסך התחייבויות החברה בשל אשראי שניטל היה נקוב בדולר ארה"ב.

נכסים והתחייבויות של החברה לפי סוג מטבע, ליום 31 בדצמבר:

2021				2022				
סה"כ	ש"ח	דולר ארה"ב	דולר קנדי	סה"כ	ש"ח	דולר ארה"ב	דולר קנדי	
150,181	(286)	23,608	126,859	50,641	1,786	23,211	25,644	<b>נכסים:</b>
44,959	—	13,555	* 31,404	43,633	—	13,671	29,962	מזמנים ושוי מזמנים
42,671	3,046	27,469	12,156	30,097	641	17,880	11,576	לקוחות, חייבים אחרים
—	—	—	—	10,802	—	10,802	—	ויתרות חובה והוצאות מראש
70,361	—	—	* 70,361	95,763	—	—	95,763	פקדונות בנק שהשימוש בהם מוגבל
239,290	—	—	239,290	236,114	—	—	236,114	נגזר פיננסי
547,462	2,760	64,632	480,070	467,050	2,427	65,564	399,059	השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
868,408	—	830,130	38,278	1,115,181	184	1,073,306	41,691	הלוואות לרוכשים
1,415,870	2,760	894,762	518,348	1,582,231	2,611	1,138,870	440,750	סך הכל נכסים פיננסיים
26,595	—	8,973	17,622	15,143	—	11,544	3,599	סך הכל נכסים לא פיננסיים
53,176	—	27,760	25,416	61,477	—	36,404	25,073	סך הכל נכסים
431,219	—	426,686	4,533	504,229	—	499,589	4,640	<b>התחייבויות:</b>
114,907	—	114,907	—	120,227	—	120,227	—	ספקים
625,897	—	578,326	47,571	701,076	—	667,764	33,312	זכאים ויתרות זכות הלוואות וחכירות
64,395	(3,334)	40,083	27,646	60,718	—	45,746	14,972	אגרות חוב
690,292	(3,334)	618,409	75,217	761,794	—	713,510	48,284	סך הכל התחייבויות
(78,435)	2,760	(513,694)	432,499	(234,026)	2,427	(602,200)	365,747	סך הכל התחייבויות כספיות
725,578	6,094	276,353	443,131	820,437	2,611	425,360	392,466	התחייבויות שאינן כספיות
351,875	—	230,630	121,245	344,980	—	335,977	9,003	סך הכל התחייבויות
								עודף נכסים פיננסיים (התחייבויות)
								עודף נכסים (התחייבויות)
								מחזור ההכנסות

\* סווג מחדש.

הטבלה הבאה מדגימה את הרגישות של הרווח וההון לשינוי אפשרי סביר בשערי המרה של דולר ארה"ב +/- 5% בכל תאריך מאזן. שינויים אלו נחשבים כאפשריים במידה סבירה בהתבסס על תצפית של תנאי שוק שוטף. החישובים מתבססים על שינוי בשערי המרת מטבע זר שוטפים ממוצעים עבור כל תקופה, והמכשירים הפיננסיים המוחזקים בכל מועד דיווח אשר רגישים לשינויים בשערי המרה. כל המשתנים האחרים נחשבים קבועים.

2021		2022		
(5%)	5%	(5%)	5%	
(3,232)	3,232	(3,278)	3,278	השפעה על נכסים
28,916	(28,916)	33,388	(33,388)	השפעה על התחייבויות
(378)	378	319	(319)	השפעה על רווח (הפסד) לשנה

(ה) נכסים והתחייבויות של החברה לפי מועדי גביה או פרעון צפויים ליום 31 בדצמבר,

2021			2022		
סה"כ	לאחר 12 חודשים	בתוך 12 חודשים	סה"כ	לאחר 12 חודשים	בתוך 12 חודשים
150,181	—	150,181	50,641	—	50,641
32,080	—	32,080	53,736	—	53,736
19,573	17,180	2,393	20,243	17,382	2,861
239,290	234,351	4,939	236,114	231,315	4,799
42,671	31,126	11,545	30,097	25,896	4,201
—	—	—	10,802	10,802	—
29,239	29,239	—	33,875	33,875	—
802,062	802,062	—	1,042,552	1,042,552	—
70,361	70,361	—	95,763	95,763	—
30,413	30,413	—	8,408	8,408	—
<u>1,415,870</u>	<u>1,214,732</u>	<u>201,138</u>	<u>1,582,231</u>	<u>1,465,993</u>	<u>116,238</u>

נכסים:  
 מזומנים ושווי מזומנים  
 לקוחות, חייבים אחרים ויתרות חובה והוצאות מראש  
 מלאי  
 הלוואות לרוכשים  
 פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל  
 נגזר פיננסי  
 נדל"ן להשקעה  
 רכוש קבוע  
 השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
 נכסים בלתי שוטפים אחרים  
 סה"כ נכסים

2021			2022		
סה"כ	לאחר 12 חודשים	בתוך 12 חודשים	סה"כ	לאחר 12 חודשים	בתוך 12 חודשים
372,344	3,949	368,395	69,553	4,484	65,069
8,717	—	8,717	9,940	—	9,940
26,595	—	26,595	15,143	—	15,143
56,081	* 13,995	* 42,086	58,235	15,868	42,367
11,157	—	11,157	12,012	—	12,012
12,591	—	12,591	—	—	—
58,875	58,875	—	434,676	434,676	—
106,190	106,190	—	110,287	110,287	—
217	217	—	6,876	6,876	—
37,525	37,525	—	45,072	45,072	—
<u>690,292</u>	<u>220,751</u>	<u>469,541</u>	<u>761,794</u>	<u>617,263</u>	<u>144,531</u>
<u>725,578</u>	<u>993,981</u>	<u>(268,403)</u>	<u>820,437</u>	<u>848,730</u>	<u>(28,293)</u>

התחייבויות:  
 הלוואות וחכירות  
 חלויות שוטפות בגין אגרות חוב  
 ספקים  
 זכאים ויתרות זכות  
 הכנסות מראש  
 מסים שוטפים לשלם  
 הלוואות וחכירות  
 אגרות חוב  
 התחייבויות אחרות  
 מסים נדחים

סה"כ נכסים בניכוי התחייבויות  
 \* סווג מחדש.

(i) מדיניות ונהלים לניהול ההון

מטרות ניהול הון החברה הינן:  
 • להבטיח את יכולת החברה להמשיך כעסק חי; ו-

• לדאוג לתשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור של מוצרים ושירותים באופן יחסי עם רמת הסיכון

החברה מגדירה הון כסכום המצרפי של ההון בתוספת הלוואות וחכירות, ואגרות חוב ובניכוי מזומנים ושווי מזומנים.

מטרת החברה בניהול ההון היא לשמור על יחס חוב להון של 70%. זו עולה בקנה אחד עם הדרישה לעמוד בהתחייבויות דירוג האג"ח.

החברה מנהלת את מבנה ההון ומתאימה אותו לאור השינויים הכלכליים ומאפייני הסיכון של הנכסים הבסיסיים. על מנת לשמר או להתאים את מבנה ההון, החברה עשויה להתאים את סכום הדיבידנדים המשולמים לבעלי המניות, החזרי הון לבעלי המניות, להנפק מניות חדשות, או למכור נכסים להפחתת החוב.

הון לתקופות הדיווח תחת סקירה מתומצת כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
650,288	728,239
431,219	504,229
114,907	120,227
(150,181)	(50,641)
<u>1,046,233</u>	<u>1,302,054</u>
52%	48%

סך הכל הון בעלי מניות  
 הלוואות וחכירות  
 אגרות חוב  
 מזומנים ושווי מזומנים  
 מימון כולל  
 יחס הלוואות למימון כולל

28 - דיווח מגזרי פעילות

מגזר מלונות ואתרי נופש

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי החליט לבחון ולנתח פעילות זו במסגרת מגזר נפרד, אשר כולל את מלון Hyatt Regency Arcade, מלון ה-Renaissance הממוקמים בקליבלנד, אוהיו, 14 בתי המלון של המותג Marriott Courtyard ב-10 מדינות שונות בארה"ב וכן אתר הנופש Bear Valley הממוקם בקליפורניה. הפעילות הקנדית כוללת את אתרי הנופש Deerhurst ו-Horseshoe אשר ממוקמים באונטריו, קנדה. Deerhurst ו-

Horsehoe נמכרו במסגרת עסקת Freed במהלך 2021 (ראה בראור 4). מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי לא יבחן בעתיד את Deerhurst ו-Horseshoe כישויות עצמאיות. החברה ממשיכה לבחון רכישות פוטנציאליות לטובת נכסים בקנדה העומדים בקריטריוני ההשקעה של החברה.

מגזר ייזום

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

מגזרי עסקים:

מלונות ואתרי נופש בארה"ב רכישה, החזקה וניהול של מלונות ואתרי נופש בארה"ב  
מלונות ואתרי נופש בקנדה רכישה, החזקה וניהול של מלונות ואתרי נופש בקנדה  
ייזום רכישה, פיתוח ומכירה של נכסי נדל"ן וקרקעות

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי סוקר את תוצאות השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח והפסד על בסיס מיצרפי.

מידע פיננסי לפי מגזרים:

				מלונות			
				מלונות ואתרי	מלונות		
סה"כ	ייזום	נופש בקנדה	נופש בארה"ב	נופש בארה"ב	נופש בקנדה		
<b>לשנה שהסתיימה ב - 31 בדצמבר 2022</b>							
הכנסות							
עלויות והוצאות							
הוצאות מכירה ושיווק							
הוצאות הנהלה וכלליות							
פחת							
רווח משינוי בשווי הוגן נדלן להשקעה							
רווח משינוי בשווי הוגן מכשירים פיננסיים							
רווח ממכירה ורווחי (הפסדי) הון אחרים, נטו							
הוצאות אחרות							
הוצאות מימון							
הכנסות מימון							
הפסד לפני מיסי הכנסה							
<b>לשנה שהסתיימה ב - 31 בדצמבר 2021</b>							
הכנסות							
עלויות והוצאות							
הוצאות מכירה ושיווק							
הוצאות הנהלה וכלליות							
ירידת ערך נכסי נדל"ן							
פחת							
רווח משינוי בשווי הוגן נדלן להשקעה							
רווח ממכירה ורווחי (הפסדי) הון אחרים, נטו							
הוצאות אחרות							
הוצאות מימון							
הכנסות מימון							
רווח לפני מיסי הכנסה							

סה"כ	ייזום	מלונות ואתרי נופש בקנדה	מלונות ואתרי נופש בארה"ב
334,348	98,334	94,373	141,641
<u>(296,791)</u>	<u>(90,359)</u>	<u>(73,236)</u>	<u>(133,196)</u>
37,557	7,975	21,137	8,445
(2,391)			
(14,377)			
(3,017)			
(51,961)			
11,546			
(179)			
(48,223)			
3,150			
<u>(67,895)</u>			

**לשנה שהסתיימה ב - 31 בדצמבר 2020**

הכנסות  
 עלויות והוצאות  
 הוצאות מכירה ושיווק  
 הוצאות הנהלה וכלליות  
 ירידת ערך נכסי גדל"ן  
 פחת  
 הפסד משינוי בשווי הוגן  
 הוצאות אחרות  
 הוצאות מימון  
 הכנסות מימון  
 הפסד לפני מיסי הכנסה

סה"כ	ייזום	מלונות ואתרי נופש בקנדה	מלונות ואתרי נופש בארה"ב
1,582,231	179,446	264,116	1,138,669
<u>(761,794)</u>	<u>(37,609)</u>	<u>(11,085)</u>	<u>(713,100)</u>
<u>820,437</u>	<u>141,837</u>	<u>253,031</u>	<u>425,569</u>
1,415,870	233,078	288,201	894,591
<u>(690,292)</u>	<u>(57,775)</u>	<u>(14,298)</u>	<u>(618,219)</u>
<u>725,578</u>	<u>175,303</u>	<u>273,903</u>	<u>276,372</u>
467,050	144,023	257,663	65,364
<u>547,462</u>	<u>200,924</u>	<u>282,083</u>	<u>64,455</u>

**ליום 31 בדצמבר 2022**

נכסים \*  
 התחייבויות

**ליום 31 בדצמבר 2021**

נכסים \*  
 התחייבויות

\* נכסים פיננסיים הכלולים בנכסים ליום 31 בדצמבר 2022

\* נכסים פיננסיים הכלולים בנכסים ליום 31 בדצמבר 2021

**29 - אירועים לאחר תאריך המאזן**

(א) ביום 8 בפברואר 2023, באישור הדירקטוריון, החברה תרמה את ספינת הנוסעים Keewatin לארגון צדקה מקומי במסגרת תוכנית תרומות מיוחדת של הממשל הפדרלי הקנדי. התרומה תקנה לחברה קבלה בגין תרומה בסכום שטרם נקבע ע"י רשות הממשל הקנדית, ותספק לחברה הטבת מס נדחית. ערך Keewatin מוצג בספרי החברה (רכוש קבוע כ- 2.2 מיליון דולר קנדי (5.7 מיליון ש"ח); חייבים אחרים כ- 1.7 מיליון דולר קנדי (4.4 מיליון ש"ח)). כחלק מהתרומה, החברה עשויה לתרום סכום מזומן בסך של עד 1 מיליון דולר קנדי (2.6 מיליון ש"ח) ביום 31 בדצמבר 2023.

**SKYLINE INVESTMENTS INC.**  
**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה**  
**לשנים שנסתיימו**  
**בימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021**

## תוכן

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 או הפסד המיוחסים לחברה
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
7	מידע נוסף לנתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה



לכבוד  
בעלי המניות של  
Skyline Investments Inc.

א.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר על מידע כספי נפרד  
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות הערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של Skyline Investments Inc. (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות הערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 23 במרץ 2023

**תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

**משרד נצרת**  
מרגי אבן עאמר 9  
נצרת, 16100  
  
טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

**משרד אילת**  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402  
  
טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

**משרד חיפה**  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502  
  
טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396  
  
טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
30,006	3,958		מזומנים ושווי מזומנים
26,122	18,705		יתרות לקבל והלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
1,843	1,794		הלוואות לרוכשים
60	60		מלאי נדלן
3,079	1		פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
5,331	9,850		הוצאות מראש וחייבים אחרים
<u>66,441</u>	<u>34,368</u>		
			<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
3,334	3,425		רכוש קבוע ונכס זכות שימוש
350	255		פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל ואחרים
76,796	76,280		הלוואות לרוכשים
8,762	573		נכסים אחרים בלתי שוטפים
22,659	29,008		השקעות אחרות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
83,522	119,896		הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
93,248	73,779		נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
<u>288,671</u>	<u>303,216</u>		
<u>355,112</u>	<u>337,584</u>		סה"כ נכסים
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,796	19		הלוואות
3,569	3,828		אגרות חוב
6,785	945		ספקים
152	—		מסים על ההכנסה לשלם
149	—		התחייבויות אחרות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
7,866	5,796		זכאים ויתרות לשלם
<u>20,317</u>	<u>10,588</u>		
			<b>התחייבויות בלתי שוטפות</b>
43,478	42,474		אגרות חוב
21,982	—		הלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות
3,026	3,919		מס נדחה
60	145		התחייבות אחרות
<u>68,546</u>	<u>46,538</u>		
<u>88,863</u>	<u>57,126</u>		סה"כ התחייבויות
			<b>הון</b>
<u>266,249</u>	<u>280,458</u>		מיוחס לבעלים של החברה
<u>266,249</u>	<u>280,458</u>		
<u>355,112</u>	<u>337,584</u>		סה"כ התחייבויות והון

מידע נוסף לנתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה מהווה חלק בלתי נפרד מהם.

בשם דירקטוריון החברה:

מרץ 23, 2023			
תאריך	רוברט ווקסמן	בלייק לאיין	שמשון מרפוגל
	סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2020	2021	2022		
2,707	7,502	7,675		מחזור הפעולות
(430)	(1,373)	(2,962)		עלות הפעולות
2,277	6,129	4,713		
(2)	(12)	—		הוצאות שיווק ומכירה של נדל"ן
(5,578)	(8,089)	(8,246)		הוצאות הנהלה וכלליות
52	(170)	(203)		פחת
—	11	6,498		רווח משינוי בשווי הוגן מכשירים פיננסיים
—	—	(522)		הוצאות אחרות, נטו
(3,251)	(2,131)	2,240		<b>הפסד מפעולות רגילות</b>
(9,123)	(10,424)	(6,016)		הוצאות מימון
1,470	1,269	3,955		הכנסות מימון
9,356	7,307	6,186		הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
—	613	(4)		רווח ממכירה ורווחי (הפסדי) הון אחרים, נטו
(18,533)	24,255	(4,676)		רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
(20,081)	20,889	1,685		<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
2,081	2,037	(3,234)	3	מסים על ההכנסה
(18,000)	22,926	(1,549)		<b>רווח (הפסד) לשנה המיוחס של החברה</b>

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
(18,000)	22,926	(1,549)	<b>רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה</b>
			<b>רווח (הפסד) כולל אחר</b>
(7,466)	17,337	4,419	<b>סכומים שלא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:</b> הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו
(931)	(141)	11,740	<b>סכומים שיסווגו או ייתכן שיסווגו בעתיד לרווח או הפסד:</b> הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
(8,397)	17,196	16,159	<b>רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס</b>
(26,397)	40,122	14,610	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה, נטו ממס המיוחס לבעלים של החברה</b>

מידע נוסף לנתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה מהווה חלק בלתי נפרד מהם.

**SKYLINE INVESTMENTS INC.**

**מידע נוסף לנתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה**

(באלפי דולר קנדי)

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	
(18,000)	22,926	(1,549)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
			רווח (הפסד) לשנה
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
226	250	203	פחת והפחתות
—	(610)	4	הפסד (רווח) הון
—	(11)	(6,498)	שינוי בשווי הוגן מכשירים פיננסיים
(13,073)	(9,947)	(13,136)	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות ודמי ניהול מחברות מוחזקות
2,158	524	3,085	הוצאות מימון בגין אגרות חוב, כולל הפרשי שער
18,533	(24,255)	4,676	הפסד (רווח) מחברות מוחזקות
(847)	(536)	—	הוצאות (הכנסות) בגין נגזר פיננסי
67	83	136	הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות
(2,093)	(3,574)	893	מסים נדחים, נטו
(105)	(7)	(1)	הפרשי שער בגין פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(1,825)	2,506	2,768	שינוי בהוצאות מראש, הכנסות לקבל ויתרות חובה אחרות
654	1,545	(6,044)	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
<u>(14,305)</u>	<u>(11,106)</u>	<u>(15,463)</u>	מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</b>
187	(631)	3,538	השקעה בפקדון מוגבל
(423)	(112)	(311)	תוספות לרכוש קבוע
7	3,903	—	מיזוג פעילות עם חברה מוחזקת - ראה ג' להלן
—	80,986	13	תמורה ממימוש רכוש קבוע וקבוצת מימוש מוחזקת למכירה
—	6,200	—	תמורה ממימוש נגזר פיננסי
—	(1,365)	(2,050)	תשלום מיסים על הכנסה
13,787	16,229	(5,647)	שינוי ביתרות, הלוואות ובהשקעות בחברות מוחזקות, נטו
<u>13,558</u>	<u>105,210</u>	<u>(4,457)</u>	מזומנים שנבעו מ(שימשו ל-) פעילות השקעה
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</b>
(6,922)	(53,653)	(3,899)	פרעון אגרות חוב
18,000	886	—	קבלת אשראי לזמן קצר וארוך
—	—	(433)	רכישת מניות באוצר
<u>(3,344)</u>	<u>(19,271)</u>	<u>(1,796)</u>	פרעון אשראי לזמן קצר וארוך
<u>7,734</u>	<u>(72,038)</u>	<u>(6,128)</u>	מזומנים שנבעו מ(שימשו ל-) פעילות מימון
6,987	22,066	(26,048)	<b>גידול (קטוון) במזומנים ושווי מזומנים במהלך השנה, נטו</b>
953	7,940	30,006	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>7,940</u>	<u>30,006</u>	<u>3,958</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה</b>

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	
6,349	6,577	2,917	<b>א. מידע משלים לתזרים המזומנים</b>
27	39	1,646	ריבית ששולמה
13	1,385	2,594	ריבית שהתקבלה
			מסים ששולמו
—	181	—	<b>ב. פעילות השקעה ומימון שאינה במזומן</b>
—	7,855	—	גידול בהון המניות
			הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות

מידע נוסף לנתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה מהווה חלק בלתי נפרד מהם.

SKYLINE INVESTMENTS INC.

מידע נוסף לנתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה  
(באלפי דולר קנדי)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
—	(3,413)	—
—	(772)	—
(71)	(7,888)	—
—	(163,362)	—
(543)	(4,669)	—
(1,351)	(3,101)	—
(2,229)	(243)	—
(30,660)	(1,798)	—
—	(698)	—
15,861	64,981	—
13,804	88,202	—
—	9,375	—
5,160	8,443	—
36	18,846	—
7	3,903	—

ג. מיזוג פעילות עם חברות מוחזקות

לקוחות
מלאי
מלאי נדל"ן
קבוצת מימוש מוחזקת למכירה
פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
הוצאות מראש וחייבים אחרים
רכוש קבוע ונכס זכות שימוש
הלוואות לרוכשים
נכסים אחרים בלתי שוטפים
הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
הלוואות וחכירות
מס נדחה
זכאים ויתרות זכות אחרות

מידע נוסף לנתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה מהווה חלק בלתי נפרד מהם.

1 - אופן עריכת הנתונים הכספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

המידע הכספי הנפרד מוצג בהתאם לתקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ע 2010- (להלן: "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. במידע כספי נפרד זה - חברות מוחזקות מהגדרתן בביאור 2 בדוחות המאוחדים.

ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. כמו כן, החברה הינה תאגיד מדווח ברשות ניירות ערך באונטריו (OSC), קנדה.

לפרטים אודות אגרות חוב שהונפקו על ידי החברה ראה באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים.

התוספת העשירית קובעת, בין היתר, כי המידע הכספי הנפרד יפורט כדלקמן:

- א. נתונים על המצב הכספי כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן, יתרה בגין חברות מוחזקות כוללת מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.
- ב. נתונים על הרווח והפסד כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן, רווח בגין חברות מוחזקות כולל מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.
- ג. נתונים על תזרימי המזומנים כוללים פירוט סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרימים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון ופירוט מרכיביהם. כמו כן, הנתונים כוללים מידע נפרד בגין תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת, השקעה ומימון בין החברה לחברות המוחזקות שלה.
- ד. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות בנות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 בדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, ישמה לצורך הצגת מידע כספי נפרד, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, בשינויים המתחייבים מהאמור לעיל.

2 - מכשירים פיננסיים

ריכוז סיכון מזילות

מועדי הפרעון החוזיים (לפי שנים) הנתרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות:

שנה 6 ואילך	שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2	שוטף	
						ליום 31 בדצמבר, 2022
—	—	—	22	22	22	הלוואות (*)
—	—	—	—	45,120	6,707	אגרות חוב (*)
—	—	—	—	—	945	ספקים
—	—	—	—	—	4,225	זכאים אחרים ויתרות זכות
—	—	—	22	45,142	11,899	
						ליום 31 בדצמבר, 2021
—	—	22	22	1,639	224	הלוואות (*)
—	—	—	42,419	6,290	6,508	אגרות חוב (*)
—	—	—	—	—	6,785	ספקים
—	—	—	—	—	6,192	זכאים אחרים ויתרות זכות
21,982	—	—	—	—	—	הלוואות ויתרות מחברות מוחזקות
21,982	—	22	42,441	7,929	19,709	

(\*) כולל תזרימים הן בגין קרן והן בגין ריבית.

**3 - מיסים נדחים**

להלן ההרכב והתנועה במיסים נדחים:

סה"כ	אחרים	פחת הפרשי עיתוי	הפסדים להעברה	
1,843	(5,384)	(10)	7,237	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021
(8,443)	(8,443)	—	—	יתרה לתחילת השנה
3,574	10,856	(45)	(7,237)	סכומים שהועברו:
(3,026)	(2,971)	(55)	—	מיזוג של חברה מוחזקת
				לדוח רווח והפסד
				שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022
(893)	(1,994)	(498)	1,599	סכומים שהועברו:
(3,919)	(4,965)	(553)	1,599	לדוח רווח והפסד

המיסים הנדחים מחושבים בשיעורי מס שבטוחו שבין 13.25% ל- 27.98%. ניצול נכסי המסים הנדחים תלוי בכך שתהיה הכנסה מספקת אשר חייבת במס בשנים הבאות.

**4 - קשרים, התקשרויות, הלוואות, השקעות ועסקאות מהותיות בין החברה לבין החברות המוחזקות שלה**

א. הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות

החברה העמידה הלוואות לחברות מוחזקות שאינן נושאות ריבית ותנאי פרעון שלהן לא נקבע, אך לא פחות משנה. הלוואות אלה מוצגות בספרים בערך הנוכחי המנוכה לפי 4% לשנה. סכום הנכיון המתייחס בעת מתן הלוואה או הערכתה נזקף להון העצמי בדוחות הכספיים של חברות מוחזקות, ולחשבון השקעה בספרי החברה ולאחר מכן שינויים בערך הנוכחי של הלוואות נזקפים לדוח רווח והפסד. בעקבות האמור לעיל, החברה מציגה את הלוואות לחברות מוחזקות בנכסים לא שוטפים.

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות

החברה נותנת שירותי ניהול לחברות קשורות בגין הנכסים המיביים שבבעלתן. בגין שירותים אלה גובה החברה דמי ניהול ו/או החזרי הוצאות מפורט להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
1,851	2,782	7,426	דמי ניהול והחזר הוצאות
9,356	7,307	6,186	הכנסות מימון
11,207	10,089	13,612	

עד למועד הסגירה של עסקת פריד (ראה באור 4 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022) התקשרה החברה בהסכם עם Skyline Deerhurst Resort Inc. למתן שירותי ניהול כך שהחברה הייתה זכאית לתשלום של דמי ניהול כדלקמן:

1. סך 3.5% מהכנסות אתר הנופש.

2. עמלת תמרוץ שהינה בשיעור של 25% מהכנסות תפעוליות נטו, לאחר קיזוז סכומים מסויימים כפי שנקבעו בהסכם.

כמו כן החברה הייתה זכאית לתשלום מיוחד במקרה של סיום ההתקשרות בין הצדדים או מכירת האתר לצד ג'.

בנוסף לחברה הסכמי ניהול עם מספר חברות בנות אשר מזכות את החברה בדמי ניהול והחזר הוצאות.

ראה באורים ג. ו. ד. להלן בקשר עם מיזוג חברות מוחזקות.

ג. ביום 01.01.2020 ביצעה החברה מיזוג של חברה מוחזקת (100%) Skyline (Port McNicoll) Development Inc., ישות שהתאגדה במחוז אונטריו, במסגרת החוק הקיים במחוז אונטריו, קנדה. מיזוג זה בוצע על מנת לייעל את פעילותה של החברה ולהקטנת הוצאותיה.

לעניין השפעת המיזוג על נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה ראו לעיל נספח לנתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה - מיזוג פעילות עם חברה מוחזקת.

להלן ניתנת השפעת המיזוג האמור על נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל המיוחסים לחברה ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2020:

מוצג בנתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה			
ללא השפעת המיזוג	השפעת המיזוג	ללא השפעת המיזוג	
2,707	—	2,707	מחזור הפעולות
(430)	(55)	(375)	עלות הפעולות
2,277	(55)	2,332	
(2)	—	(2)	הוצאות שיווק ומכירה של נדל"ן
(5,578)	(7)	(5,571)	הוצאות הנהלה וכלליות
52	225	(173)	פחת
(3,251)	163	(3,414)	<b>הפסד מפעולות רגילות</b>
(9,123)	(54)	(9,069)	הוצאות מימון
1,470	130	1,340	הכנסות מימון
9,356	—	9,356	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(18,533)	—	(18,533)	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
(16,830)	76	(16,906)	
(20,081)	239	(20,320)	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
2,081	(63)	2,144	מסים על ההכנסה
(18,000)	176	(18,176)	<b>רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b>
(8,397)	—	(8,397)	<b>רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס</b>
(26,397)	176	(26,573)	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה, נטו ממס המיוחס לבעלים של החברה</b>

ד. ביום 1 בדצמבר 2021, בקשר עם עסקת פריד, התמזגו החברות המפורטות להלן עם החברה: Skyline Valley Lodge Inc., Skyline Club Inc., Ontario Limited, Skyline Executive Suites Inc., Skyline Esplanade Corporation, Skyline Deerhurst Resort Inc 2029861 Skyline Utility -1, Skyline Horseshoe Valley Inc., Skyline Vacation Ownership Corporation, Skyline Executive Acquisitions Inc Services Inc.

לעניין השפעת המיזוג על נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה ראו לעיל נספח לנתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה - מיזוג פעילות עם חברה מוחזקת.

להלן ניתנת השפעת המיזוג האמור על נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל המיוחסים לחברה ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2021:

מוצג בנתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה			
ללא השפעת המיזוג	השפעת המיזוג	ללא השפעת המיזוג	
7,502	—	7,502	מחזור הפעולות
(1,373)	64	(1,437)	עלות הפעולות
6,129	64	6,065	
(12)	(12)	—	הוצאות שיווק ומכירה של נדל"ן
(8,089)	—	(8,089)	הוצאות הנהלה וכלליות
(170)	—	(170)	פחת
11	—	11	שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי
(2,131)	52	(2,183)	<b>הפסד מפעולות רגילות</b>
(10,424)	(22)	(10,402)	הוצאות מימון
1,269	1	1,268	הכנסות מימון
7,307	—	7,307	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
613	(155,704)	156,317	רווח ממכירה ורווחי (הפסדי) הון אחרים, נטו
24,255	—	24,255	רווח מחברות מוחזקות
23,020	(155,725)	178,745	
20,889	(155,673)	176,562	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
2,037	—	2,037	מסים על ההכנסה
22,926	(155,673)	178,599	<b>רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b>
17,196	—	17,196	<b>רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס</b>
40,122	(155,673)	195,795	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה, נטו ממס המיוחס לבעלים של החברה</b>

## תוכן עניינים

- תקנה 29 – דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון..... - 3 -
- תקנה 10א – תמצית דוחות על הרווח הכולל..... - 3 -
- תקנה 10ג – שימוש בתמורת ניירות הערך..... - 3 -
- תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות (חברות פעילות) ליום 31 בדצמבר 2022 - 4 -
- תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח..... - 5 -
- תקנה 13 – הכנסות של חברות-בת וחברות כלולות מהותיות (חברות פעילות) והכנסות מהן..... - 5 -
- תקנה 21 – תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2022..... - 7 -
- תקנה 21א – השליטה בתאגיד..... - 9 -
- תקנה 22 - פרטים בדבר עסקאות עם בעל שליטה..... - 9 -
- תקנה 24 – ניירות ערך המוחזקים על-ידי בעלי ענין בתאגיד, החברה-בת או בחברה קשורה סמוך לתאריך הדוח..... - 10 -
- תקנה 24א – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למניות..... - 11 -
- תקנה 24ב – מרשם בעלי המניות..... - 11 -
- תקנה 26 – הדירקטורים של החברה..... - 12 -
- תקנה 26א – נושאי משרה בכירה במועד הדוח..... - 14 -
- תקנה 26ב – מורשה החתימה של התאגיד..... - 15 -
- תקנה 27 – רואי החשבון של החברה..... - 15 -
- תקנה 28 – שינוי בתקנון..... - 15 -
- תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטורים..... - 15 -
- תקנה 29א – החלטות החברה..... - 15 -

מס' חברה ברשם החברות באונטריו : 1328683.

36 King St. East, Suite 700, Toronto, Ontario, Canada

כתובת :

robw@skylineinvestments.com

כתובת דואר אלקטרוני :

+1-416-368-2565

טלפון :

+1-416-368-2572

פקסימיליה :

31 בדצמבר 2022.

תאריך המאזן :

23 במרץ 2023.

תאריך הדוח :

השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

תקופת הדוח :

פרטים ליצירת קשר :

רח' מצדה 7, בני ברק 5126112 (אצל מישורים השקעות נדל"ן בע"מ).

כתובת :

robw@skylineinvestments.com

כתובת דואר אלקטרוני :

.03-7217800

טלפון :

.03-7217801

פקסימיליה :

מספרי ההפניה שיופיעו בראשי הפרקים בדוח זה ערוכים בהתאם לספרור תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תשי"ל-1970 (להלן : "התקנות").

### תקנה 19 – דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המדווח בד בבד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

### תקנה 10א – תמצית דוחות על הרווח הכולל

לטבלה ובה תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח ראה סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון.

### תקנה 10ג – שימוש בתמורת ניירות הערך

1. במסגרת דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 24 לספטמבר 2017, הוצעו לציבור אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, וביום 25 בספטמבר 2017 הונפקו לציבור אגרות חוב (סדרה ב') של החברה כאמור, בהיקף של כ-164 מיליון ש"ח. במסגרת דוח הצעת המדף נקבע, כי בכוונת החברה להשתמש בכספי תמורת ההנפקה לשם מימון חלק מהתמורה נשוא העסקה לרכישת 13 מלונות ה-Courtyard by Marriot וכי ככל שיוותרו כספים מתוך תמורת ההנפקה נטו, הם יועברו ישירות לחברה או לפקודתה וישמשו למטרות שונות במסגרת פעילותה העסקית של החברה, והכל על-פי צרכי החברה ועל-פי החלטות דירקטוריון החברה מעת לעת.
2. ביום 25 בפברואר 2021, החברה פרסמה תשקיף מדף (אסמכתא מספר : 023355-01-2021), על פיו היא רשאית להנפיק סוגים שונים של ניירות ערך בהתאם להוראות הדין. ביום 20 בפברואר 2023 החליטה רשות ניירות ערך להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף עד ליום 25 בפברואר 2024.

**תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות (חברות פעילות) ליום 31 בדצמבר 2022**

הלוואות ו/או ערבויות ליום 31.12.2022 באלפי דולר קנדי				ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה	שער בבורסה לתאריך המאזן	פירוט ני"ע שבידי החברה הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת		שיעור ההחזקה				ע.ג.	כמות נייר ערך	סוג נייר ערך	שם החברה
זכויות להחלפה או במניות או אחרים	תנאי ההצמדה ובסיס ההצמדה	שנות הפדיון	יתרה בדוח הכספי			שאינם ניתנים למימוש מייד	הניתנים למימוש מייד	בסמכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון	בנייר הערך				
-	-	-	1,280	1,863	-	-	-	100%	100%	100%	100%	1.00\$	100	רגילות	Skyline Hotels and Resorts Inc.
-	-	-	1,298	1,534	-	-	-	100%	100%	100%	100%	0.10\$	100	רגילות	Skyline (Port McNicoll) Land Inc.
-	-	-	-	38,746	-	-	-	100%	100%	100%	100%	1.00\$	100	רגילות	Skyline Cleveland Acquisitions Inc.
-	-	-	-	10,842	-	-	-	100%	100%	100%	100%	1.00\$	100	רגילות	Skyline Ithaca LLC <sup>1</sup>
-	-	-	-	10,856	-	-	-	60%	60%	60% <sup>2</sup>	60%	1.00\$	600	רגילות	Skyline Blue Mountain Village Inc.
-	-	-	-	(1,647)	-	-	-	60%	60%	60% <sup>3</sup>	60%	1.00\$	100	רגילות	Skyline Blue Mountain Retail Inc.
-	-	-	923	7,108	-	-	-	60%	60%	60% <sup>4</sup>	60%	1.00\$	100	רגילות	Skyline Blue Mountain Development Inc.
-	-	-	10,034	7,297	-	-	-	100%	100%	100%	100%	1.00\$	100	רגילות	Skyline Bear Valley Inc.
-	-	-	111,369	(18,965)	-	-	-	100%	100%	100%	100%	1.00\$	100	רגילות	CM Portfolio LLC <sup>5</sup>

<sup>1</sup> החברה מחזיקה ב-100% מהונה המונפק של Skyline Ithaca, LLC באמצעות Skyline America, LLC.

<sup>2</sup> חברה פרטית שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה מחזיקה ב-40% הנותרים.

<sup>3</sup> החברה מחזיקה ב-60% מהונה המונפק של Skyline Blue Mountain Retail Inc באמצעות Skyline Blue Mountain Village, Inc., וחברה פרטית שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה מחזיקה ב-40% הנותרים.

<sup>4</sup> החברה מחזיקה ב-60% מהונה המונפק של Skyline Blue Mountain Development Inc באמצעות Skyline Blue Mountain Village, Inc., וחברה פרטית שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה מחזיקה ב-40% הנותרים.

<sup>5</sup> החברה מחזיקה ב-100% מהונה המונפק של Skyline CM Portfolio, LLC באמצעות Skyline CM Portfolio Holdings II, LLC ו-Skyline CM Portfolio Holdings III, LLC. יתרת ההלוואות

המתוארת לעיל, הינה בין Skyline America Inc. והחברה. הערך בדוח הכספי הנפרד של החברה מתייחס ל-Skyline CM Portfolio, LLC ול-Skyline America Inc.

שם החברה	סוג נייר ערך	כמות נייר ערך	ע.נ.	שיעור ההחזקה				פירוט ני"ע שבידי החברה הניתנים למימוש הזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת	שער בבורסה לתאריך המאזן	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה	הלוואות ו/או ערבויות ליום 31.12.2022 באלפי דולר קנדי		
				בנייר הערך	בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים				יתרה בדוח הכספי	שנות הפדיון	תנאי ההצמדה ובסיס ההצמדה
Skyline Renaissance Holdings, LLC	רגילות	100	1.00\$	100% <sup>6</sup>	100% <sup>6</sup>	100% <sup>6</sup>	100% <sup>6</sup>	-	23,412	-	-	163	
Skyline Properties Inc.	רגילות	100	1.00\$	100%	100%	100%	100%	-	(1,275)	-	-	2,108	
Skyline Golf Cottages, Inc.	רגילות	100	1.00\$	100%	100%	100%	100%	-	(1,867)	-	-	7,101	
Skyline Executive Management, Inc.	רגילות	100	1.00\$	100%	100%	100%	100%	-	139	-	-	24	

**תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח**

ביום 11 ביולי 2022 רכשה החברה מלון Courtyard by Marriot נוסף באיתקה ניו יורק. לשם הרכישה הוקמה חברה ייעודית.

**תקנה 13 – הכנסות של חברות-בת וחברות כלולות מהותיות (חברות פעילות) והכנסות מהן**

שם החברה	הרווח הכולל (הפסד) (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי)		דיבידנד (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי)		דמי ניהול (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי)		הכנסות (הוצאות) ריבית שקיבלה החברה או שזכאית לקבל	
	רווח/(הפסד)	רווח/(הפסד) כולל אחר	שולם עד ליום 31.12.2022 ובגין תקופה שלאחר מכן	שולם עד ליום 31.12.2022 ובגין תקופה שלאחר מכן	שולם עד ליום 31.12.2022 ובגין תקופה שלאחר מכן	שולם עד ליום 31.12.2022 ובגין תקופה שלאחר מכן	עבור שנת 2022	עבור תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) <sup>7</sup>
Skyline Hotels and Resorts Inc.	1,158	(9)	-	-	6,747	-	-	-

<sup>6</sup> החברה מחזיקה ב- 49.51% מהונה המונפק של Skyline Cleveland Renaissance LLC באמצעות Skyline Renaissance Holdings, LLC, והיא בעלת הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון. לפרטים נוספים בנוגע ליתר האחזקות, ראה את תרשימי האחזקות הכלול בפרק א'.

<sup>7</sup> תשלומי דיבידנד, דמי ניהול וריבית מבוצעים באופן שוטף ונצברים לחובה וזכות בין החברות. הסכומים משולמים מעת לעת, כאשר נצברים עודפי מזומנים בחברות הבת.

הכנסות (הוצאות) ריבית שקיבלה החברה או שזכאית לקבל		דמי ניהול (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי)		דיבידנד (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי)		הרווח הכולל (הפסד) (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי)		שם החברה
עבור שנת 2022	עבור שנת 2022	ששולמו לאחר יום 31.12.2022 בגין שנת 2022 ובגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) וכן תשלומים שזכאית לקבל בגין שנת 2022 אשר טרם שולמו <sup>7</sup>	ששולמו עד ליום 31.12.2022 בגין שנת 2022 ובגין תקופה שלאחר מכן	ששולמו לאחר יום 31.12.2022 בגין שנת 2022 ובגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) וכן תשלומים שזכאית לקבל בגין שנת 2022 אשר טרם שולמו	ששולמו עד ליום 31.12.2022 בגין שנת 2022 ובגין תקופה שלאחר מכן	רווח/(הפסד) כולל אחר	רווח/(הפסד)	
-	64	-	-	-	-	1,381	(1,126)	Skyline Renaissance Holdings, LLC
-	-	-	-	-	-	-	(14)	Skyline Port McNicoll Land Inc.
-	-	-	-	-	-	5,101	2,228	Skyline Cleveland Acquisitons Inc.
-	-	-	-	-	-	-	465	Skyline Ithaca LLC
1,029	4,694	-	-	-	-	1,672	(5,951)	Skyline America Inc. <sup>5 (*)</sup>
-	-	-	-	-	2,554	-	-	Skyline Blue Mountain Village Inc.
-	-	-	-	-	-	-	(419)	Skyline Blue Mountain Retail Inc.
-	-	-	150	-	-	-	1,222	Skyline Blue Mountain Development Inc.
-	-	-	53	-	-	2,353	(848)	Skyline Bear Valley Inc.
-	-	-	-	-	-	-	(7)	Skyline Properties Inc.
-	-	-	-	-	-	-	(22)	Skyline Golf cottages Inc.
-	-	-	-	-	126	-	(12)	Skyline Executive Management Inc.

**תקנה 21 – תגמולים לבעלי ענין ונושאי משרה בכירה בשנת 2022**

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2022, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בשליטתה, ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בחברה בשליטתה, וכן התגמולים לשלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה, שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה עצמה, אם לא נמנים על חמשת נושאי המשרה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בקבוצה (באלפי דולר קנדי).

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים <sup>8</sup> בעבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי ריבית	אחר <sup>8</sup>	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	עלות הענקת אופציות/מניות	מענק	שכר בסיס/גמול זירקטוריים	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד/שירותים	שם
<b>תגמולים לבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה בקבוצה</b>													
999	12	-	-	84	-	-	-	428	475	1.2%	100%	מנכ"ל	מר בלייק ד. לאיין <sup>9</sup>
578	12	-	-	38	-	-	-	198	330	-	100%	סמנכ"ל כספים	מר רוברט וקסמן <sup>10</sup>

<sup>8</sup> סכומי התגמול מובאים במונחי עלות לתאגיד כפי שמשקף מהדוח על הרווח וכוללים בתוך עמודת "אחר" הוצאות בגין שכר, טלפון נייד, הפרשות סוציאליות, סכומים לשנה השוטפת הקשורים בהענקת תגמול ארוך טווח בשנה קודמת והוצאות נלוות לשכר. כל הסכמי ההעסקה של נושאי המשרה הינם לתקופה בלתי קצובה. יודגש כי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה טרם קיבלו החלטה לגבי המענקים לבונוס ותגמול ארוך טווח שיוענקו לשנת 2022.

<sup>9</sup> בהתאם לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 10 בינואר 2021 ודירקטוריון החברה מיום 24 בנובמבר 2020 (לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול לאחר שדנה בנושא בישיבותיה מהימים 4 בנובמבר 2020 ו-23 בנובמבר 2020) החל מיום 1 ביולי 2021 עודכנה משכורת הבסיס השנתית של מר לאיין (ברוטו, לא כולל מיסי מעסיק, הטבות או תשלומים סטטוטוריים נוספים), לסך של 475 אלפי דולר קנדי. מר לאיין זכאי ל-20 ימי חופשה בשנה והחברה מפרישה עבורו הפרשות סוציאליות כמקובל בקנדה ונושאת בעלות ביטוח הבריאות שלו. כמו-כן, מר לאיין זכאי לתשלום בסך של עד 12 אלפי דולר קנדי בשנה בגין הוצאות אחזקת רכב, ולבונוס שנתי אשר ייקבע על בסיס קריטריון של עמידה ביעדים כלכליים (80% מתקרת הבונוס הפוטנציאלית) וכן, אפשרות לקבלת בונוס לפי שיקול דעת (20% מתקרת הבונוס הפוטנציאלית). רכיבי היעדים הכלכליים ייקבעו בתקציב החברה אחת לשנה על ידי דירקטוריון החברה וועדת התגמול בהתייחס למדדי EBITDA מתואם ו-FFO (כל אחד מהגדרתו בדוח הדירקטוריון) (כל אחד בעל משקל של 50%). יעד המטרה עבור כל פרמטר בנפרד הינו עמידה בלפחות 90% מיעדי התקציב. עמידה ביעדים תזכה את המנכ"ל בבונוס בגובה 15% ממשכורת הבסיס השנתית עבור כל פרמטר (אם הושגו 90% מיעדי התקציב עבור שני הפרמטרים - תגמול בגובה 30% ממשכורת הבסיס השנתית). עמידה ב-105% מיעדי התקציב יזכו את המנכ"ל בבונוס בגובה 45% ממשכורת הבסיס השנתית עבור כל פרמטר (אם הושגו 105% מיעדי התקציב עבור שני הפרמטרים - תגמול בגובה 90% ממשכורת הבסיס השנתית). חישוב גובה הבונוס לגבי עמידה ביעדי התקציב בין 90% ל-105% יחושב לפי סולם נע. בנוסף, החברה תהיה רשאית להעניק למנכ"ל בונוס במזומן לפי שקול דעת מדי שנת כספים, בכפוף לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתחשב בתרומתו של המנכ"ל לחברה בשנה הרלוונטית וזאת בהתאם לקריטריונים, יעדים ו/או מטרות כפי שייקבעו על ידי ועדת התגמול בתחילת שנת הכספים וביניהם למשל: תרומה לחברה, הרחבת פעילות/רכישות, סילוק נכסים, מימון, רישום למסחר בבורסה, ותרומה כללית לתפעול החיובי של החברה. הבונוס לפי שיקול דעת בכל שנה, לא יעלה על 22.5% ממשכורת הבסיס השנתית. הבונוס השנתי במזומן המקסימלי של מנכ"ל החברה כמתואר לעיל, לא יעלה על 112.5% ממשכורת הבסיס של המנכ"ל. בשנה בה המנכ"ל יעמוד ביעדים הכלכליים לשם זכאות למענק שנתי במזומן כמפורט לעיל הוא עשוי אף להיות זכאי לתגמול ארוך טווח בשווי שלא יעלה על המענק המקסימלי השנתי במזומן לו היה זכאי בגין אותה שנה ("תגמול ארוך טווח") כיום צפוי כי התגמול ארוך הטווח יהיה תחילה בצורת יחידות ביצוע (PSU's). מובהר כי הדירקטוריון רשאי להפחית בשנה מסוימת את גובה התגמול ארוך הטווח המתבסס על יחידות הביצוע או לא להעניקו כלל והכל על פי שיקול דעתו הבלעדי. תשלום תגמול ארוך הטווח בפועל יהיה מותנה וכפוף לעמידה ביעד צמיחה של לפחות 4.5% ממוצע לשנה בערך הנכס הנקי (NAV) בתקופה מצטברת של שלוש שנים רצופות העוקבות למועד הזכאות. ככל שהעלייה הממוצעת ב-NAV תהא בין 4.5% ל-5% המנכ"ל יהיה זכאי לחלק יחסי מהתגמול ארוך הטווח לפי חישוב סולם נע. המונח NAV הנו כפי שמוגדר בדיווחי החברה ומתייחס לצמיחה השנתית בהון-נטו, בהתאמה לדיבידנדים המשולמים על ידי החברה ו/או גיוסי הון. בכל מקרה, התגמול ארוך הטווח בשנה לא יעלה על 112.5% ממשכורת הבסיס של המנכ"ל. לשנת 2022 עמד שיעור הצמיחה (לעומת שנת 2021) על שיעור של 10.6%. ככל שהמנכ"ל יסיים את תפקידו בחברה מיוזמתו הוא לא יהא זכאי לתגמול הארוך טווח שטרם שולם לו וככל שסיום תפקידו יהא ביוזמת החברה (ללא סיבה) יהא זכאי לחלק היחסי, ובלבד שהתגמול ארוך הטווח לא יכלול בקביעת גובה ההתחייבות לפיצויי פיטורין שיכול שישולמו חלף הודעה מוקדמת. ביום 23 במרץ, 2016, אישר הדירקטוריון הקצאה פרטית של 200,000 מניות לחברה בשליטת מנכ"ל החברה כנגד הלואה הנושאת ריבית של 3% עד ליום 18 בפברואר 2021 ("ההלואה בגין הקצאת המניות") (לפרטים ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים של החברה). ביום 10 בינואר 2021, אישרה האסיפה הכללית את הארכת ההלוואה בגין הקצאת המניות וזאת, בתקופה נוספת בת 3 שנים (עד ליום 18 בפברואר 2024) או שישה חודשים מיום סיום העסקתו של המנכ"ל. בנוסף, אישרה האסיפה הכללית הקצאתן של 100,000 אופציות לא סחירות לרכישת מניות החברה ללא תמורה. לפרטים נוספים, ראה דוח הזימון המתוקן לאסיפה מיום 4 בינואר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-001348) ודוח תוצאות האסיפה מיום 10 בינואר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-004323). בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022 בוצעה הפרשה על סך 428 אלפי דולר קנדי בגין עמידה ביעדים המדדים של הבונוס לשנת 2022 בגין תוצאות שנת 2022, אולם יודגש כי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה טרם קיבלו החלטה בנוגע למענקים עבור בונוס ורכיב מענק לטווח ארוך, אשר יוענקו בגין שנת 2022.

<sup>10</sup> בהתאם לתנאי העסקתו של מר וקסמן כפי שאושרו על-ידי ועדת התגמול של החברה באפריל 2018 וכן על ידי דירקטוריון החברה וכפי שעודכנו בהתאם למדיניות התגמול ביום 3 באפריל 2022, זכאי מר וקסמן לשכר שנתי בסך של 330 אלפי דולר קנדי 2019 וועדת התגמול של החברה מיום 29 באפריל 2019 וכפי שעודכן בהחלטת מנכ"ל החברה בהתאם למדיניות התגמול ביום 3 באפריל 2022, זכאי מר וקסמן לשכר שנתי בסך של 330 אלפי דולר קנדי

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים <sup>8</sup> בעבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי	ריבית	אחר <sup>8</sup>	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	עלות הענקת אופציות/מניות	מענק	שכר בסיס/גמול דירקטורים	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד/שירותים	שם
תגמולים לבעלי עניין בחברה														
365	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365	-	-	דירקטורים	גמול דירקטורים <sup>11</sup>

ביום 29 באפריל 2018, הקצתה החברה 100,000 אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב למר רוברט וקסמן. לפרטים נוספים ביחס להקצאה כאמור ראה דיווח מיידי מיום 1 במאי 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-020359), המובאים כאן על דרך ההפניה. כאמור לעיל, למנכ"ל החברה הוקצו 100,000 כתבי אופציה הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב. לפרטים נוספים ביחס להקצאה כאמור, ראה דוח מיידי מיום 11 בפברואר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-017668). ראה גם ביאור 18(3) לדוחות הכספיים. להלן פרטי החזקות נושאי משרה באופציות נכון למועד הדוח:

פרטי מקבלי האופציות				שם
שיעור החזקה בהון התאגיד <sup>12</sup>	מספר אופציות	היקף המשרה	תפקיד/שירותים	
0.6%	100,000	100%	מנכ"ל	בליק ד. לאיין

נכון ליום 3 באפריל 2022, וכן למענק שנתי בסך שלא יעלה על 75% משכר הבסיס השנתי, וייקבע לפי קריטריון של עמידה ביעדים כלכליים (70% מפותנציאל הבונוס המקסימלי) וכן אפשרות לבונוס לפי שיקול דעת (30% מפותנציאל הבונוס המקסימלי). בנוסף, רשאית החברה בכפוף לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון להעניק בונוס בשיקול דעת אשר לא יעלה על 22.5% ממשכורת הבסיס. התגמול ארוך הטווח בשנה ביחס למר וקסמן לא יעלה על 75% ממשכורת הבסיס של סמנכ"ל הכספים. מר וקסמן זכאי ל-4 שבועות חופשה בשנה והחברה מפרישה עבורו הפרשות סוציאליות כמקובל בקנדה. מר וקסמן זכאי לתשלום של עד 12 אלפי דולר קנדי בגין הוצאות החזקת רכב ועלות ביטוח בריאות. כמו כן זכאי מר וקסמן להחזר הוצאות בדרג הנהלה בכירה בגין עבודתו בהתאם למדיניות החברה. הסכם העסקתו של מר וקסמן יובא לסיום על ידי הודעה מוקדמת של 4 חודשים במהלך שנת העסקתו הראשונה, 6 חודשים במהלך שנת העסקתו השנייה, 9 חודשים במהלך שנת העסקתו השלישית ו-12 חודשים במהלך שנת העסקתו הרביעית ואילך. בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022 בוצעה הפרשה על סך 198 אלפי דולר קנדי בגין עמידה ביעדים המדדים של הבונוס לשנת 2022 בגין תוצאות שנת 2022, אולם יודגש כי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה טרם קיבלו החלטה בנוגע למענקים עבור בונוס ורכיב מענק לטווח ארוך, אשר יוענקו בגין שנת 2022.

<sup>11</sup> ביום 13 באוגוסט 2018, דירקטוריון החברה אישר, לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת התגמול של החברה, קביעת גמול לדירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים העשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה אך למעט דירקטורים המקבלים שכר ו/או דמי ניהול מהחברה דרך קבע), בגובה הסכומים הקבועים כאמור בתוספות לתקנות החברות (כללים בדבר גמול לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") ובהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהיה מעת לעת, ובאופן זהה לתנאי התגמול של הדירקטורים החיצוניים ובהתאם למדיניות התגמול. הגמול השנתי ישולם רק לדירקטור אשר נכח לפחות ב-66.7% מהשיבות שהתקיימו במהלך השנה (כאשר הבדיקה תערך אחת לחציון). כמו-כן, יהיו הדירקטורים כאמור זכאים להחזר הוצאות כמפורט בתקנות הגמול. ראה דיווח של החברה מיום 14 באוגוסט 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-076443). ישיבות הדירקטוריון של החברה נערכות בקנדה ובישראל תוך שימוש בוועידת וידאו (Video Conference). החברה רואה במי שמתתף בישיבות כאמור, בין אם במשרדי החברה בקנדה ובין אם במשרדים בישראל, כמי שנכח באופן פיזי בישיבות דירקטוריון החברה כאמור בתקנה 5(א) לתקנות הגמול. בחודש אוגוסט 2022 אישר הדירקטוריון רטרואקטיבית תגמול מלא לדירקטורים שהשתתפו בישיבות הדירקטוריון באמצעות וועידת וידאו בשל מגבלות הקורונה.

<sup>12</sup> בהנחת דילול מלא.

## תקנה 21א – השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה הינה מישורים השקעות נדל"ן בע"מ (להלן: "מישורים") המחזיקה בכ-49.50% מהונה המונפק והנפרע של החברה. בעל השליטה במישורים הינו מר אלכס שניידר המחזיק 44.51% מהונה המונפק והנפרע של מישורים ו-44.51% מזכויות ההצבעה בה (44.51% בדילול מלא). בנוסף, מר אלכס שניידר מחזיק במישרין בכ-1.54% מהון המניות המונפק של החברה.

## תקנה 22 - פרטים בדבר עסקאות עם בעל שליטה

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

### א. מדיניות תגמול –

ביום 10 בינואר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול של החברה בישיבותיהם בימים 23 ו-24 בנובמבר 2020) מדיניות תגמול מעודכנת לחברה לתקופה בת 3 שנים החל מיום 1 בינואר 2021 במסגרתה בוצעו עדכונים, בין היתר, ביחס לרכיב המשתנה, לנוסחאות ותקרות הבונוסים לנושאי משרה, עדכונים בקשר עם התגמול למנכ"ל החברה, הוספת אפשרות אימוץ תוכנית רכישה למניות החברה על-ידי עובדים, מנגנון תגמול ארוך טווח, תיקון בהוראה ביחס לנוכחות חברי הדירקטוריון בישיבות. לפרטים, ראה דוח הזימון המתקן לאסיפה מיום 4 בינואר 2021 (אסמכתא מספר: 001348-01-2021) ודוח תוצאות האסיפה מיום 10 בינואר 2021 (אסמכתא מספר: 004323-01-2021).

### ב. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה –

בימים 12 ו-13 באוגוסט 2020, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בין היתר, כי החברה תרכוש כיסוי ביטוחי בגין תקופת גילוי מוארכת בת שבע שנים (Run Off) שתחילתה ביום 14 באוגוסט 2020 וסיומה ביום 13 באוגוסט 2027. ההחלטה התקבלה לאחר קבלת עמדת יועצי הביטוח והערכתם בדבר הרעה צפויה בתנאי חידוש הביטוח בשוק הביטוח בכלל, ובשים לב בפרט לקשיים בענף הנדל"ן והמלונאות של התקופה הנוכחית (התפרצות מגיפת הקורונה). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 15 באוגוסט 2020 (אסמכתא מספר: 088770-01-2020).

ביום 13 באוגוסט 2021 לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול של החברה, החליט דירקטוריון החברה לאשר בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס – 2000, התקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, לרבות נושאי משרה הנמנים על בעל השליטה ו/או קרוביהם, לתקופה של שנה החל מיום 14 באוגוסט 2021. תנאי הפוליסה היו כדלקמן: כיסוי ביטוחי בסכום של עד 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה; סכום הפרמיה השנתית המשולמת על ידי החברה הינו סך של כ-300 אלפי דולר ארה"ב בתוספת מס ככל שיידרש; וגובה ההשתתפות עצמית של החברה בגין תביעות שיוגשו נגדה יהיה 50 אלפי דולר ארה"ב לתביעות המוגשות בכל העולם, למעט תביעות המוגשות בקנדה ובארה"ב לגביהן תעמוד ההשתתפות העצמית על 100 אלפי דולר. ההשתתפות העצמית כנגד החברה עקב הפרת דיני ניירות ערך: 500 אלפי דולר בכל מקום בעולם. לנושאי משרה אין השתתפות עצמית. ראה גם דיווח מיידי של החברה מיום 13 באוגוסט 2021 (אסמכתא מספר: 131670-01-2021).

ביום 1 בספטמבר 2021 וביום 10 בספטמבר 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כדלקמן: החברה תרכוש שכבת ביטוח נוספת לפוליסה בסכום של עד 10 מיליון דולר למקרה ולתקופה (כך שסך היקף כיסוי הפוליסה יעמוד על 20 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה); סכום הפרמיה השנתית אשר תשולם על-ידי החברה בגין השכבה הנוספת הינו סך של כ-230 אלפי דולר ארה"ב בתוספת מס ככל ויידרש (כך שסך היקף הפרמיה השנתית שתשלם החברה בגין הפוליסה יעמוד על כ-530 אלפי דולר ארה"ב בתוספת מס ככל שיידרש). ראה גם דיווח מיידי של החברה מיום 10 בספטמבר 2021 (אסמכתא מספר: 077815-01-2021). פוליסה כאמור נרכשה לתקופה של שנה החל מיום 10 בספטמבר 2021.

ביום 11 באוגוסט 2022, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול של החברה, החליט דירקטוריון החברה לאשר התקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה ו/או קרוביהם, לתקופה של שנה החל מיום 11 באוגוסט 2022. תנאי הפוליסה הנם כדלקמן: כיסוי ביטוחי בסכום של עד 20 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה; סכום הפרמיה השנתית המשולמת על ידי החברה הינו סך של כ-510 אלפי דולר ארה"ב בתוספת מס ככל שיידרש; וגובה ההשתתפות עצמית של החברה בגין תביעות שיוגשו נגדה יהיה 150 אלפי דולר ארה"ב לתביעות המוגשות בכל העולם, למעט תביעות המוגשות בארה"ב או קנדה לגביהן תעמוד ההשתתפות העצמית על 150 אלפי דולר ארה"ב. השתתפות עצמית בגין תביעות כנגד החברה עקב הפרת דיני ניירות ערך: 500 אלפי דולר ארה"ב בכל מקום ברחבי העולם. לנושאי משרה אין השתתפות עצמית. ראה גם דיווח מיידי מיום 12 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-083193).

ג. **כתבי שיפוי** – ביום 20 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לאחר אישור דירקטוריון החברה מיום 11 בנובמבר 2021 וועדת התגמול של החברה מיום 9 בנובמבר 2021, הענקת כתבי שיפוי וביטוח חדשים לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, לרבות לדירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם או שלבעלי שליטה בחברה יש עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם ("כתבי השיפוי והביטוח החדשים"). על-פיהם סכום השיפוי המצטבר המירבי שהחברה תשלם לכל נושאי המשרה המכהנים כיום ו/או שיכהנו בעתיד בגין סוג אחד של או יותר של האירועים המזכים המפורטים בכתבי השיפוי והביטוח החדשים לא יעלה בכל מקרה על הגובה מבין: (א) 35 מיליון דולר למקרה ולתקופה; או (ב) 25% מההון העצמי של החברה במועד הרלבנטי. לפרטים לרבות אודות תנאי כתב השיפוי והביטוח החדשים, ראה דוח הזימון לאסיפה מיום 7 בדצמבר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-177459).

ד. **התחייבויות שניתנו במסגרת תשקיף החברה** – לפרטים אודות התחייבויות שניתנו על ידי בעל השליטה בחברה, נושאי המשרה בחברה והחברה בקשר עם קיום הוראות סעיף 39א' לחוק ניירות ערך, ראה סעיף 17.1 לחלק א' בדוח זה, תיאור עסקי התאגיד.

ה. **נוהל סיווג ואישור עסקאות זניחות** – ביום 18 במרץ 2015, אישרה ועדת הביקורת, וביום 6 במרץ 2022 אישרה מחדש, את נוהל אישור וסיווג עסקאות זניחות, כקבוע בתקנה 41(א3) לתקנות דוחות כספיים, שמטרתו לקבוע אמות מידה והליכים לסיווגן של עסקאות של מי מבעלי העניין בה ואת ההליכים שיש לקיים בטרם התקשרות של מי מהגורמים לעיל בעסקה. בהתאם לנוהל על העסקה להיעשות על-לפי העקרונות הבאים: (1) על העסקה להיעשות במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) על העסקה להיעשות בתנאי שוק; (3) העסקה אינה מהותית עבור החברה; (4) סכום העסקה אינו עולה על 0.1% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה המבוקרים האחרונים הידועים במועד ההתקשרות בעסקה או על 450 אלפי דולר קנדי, לפי הגובה מביניהם; ו-(5) העסקה זניחה גם בבחינה איכותית.

הממונה על האכיפה יהיה אחראי על תיעוד ושמירת הפרוטוקולים של ישיבות האורגנים של החברה ומסמכים שהוצגו בפניהם בקשר עם בחינת וסיווג התקשרויות החברה עם בעלי העניין בה, כזניחות, על-פי הוראות נוהל זה, לרבות תיעוד הליך קבלת החלטות וכל מידע רלבנטי נוסף שהיווה בסיס לצורך ביצוע הבחינה האמורה וסיווג ההתקשרות כזניחה. החברה לא התקשרה בעסקאות זניחות בשנת 2022.

#### **תקנה 24 – ניירות ערך המוחזקים על-ידי בעלי ענין בתאגיד, החברה-בת או בחברה קשורה סמוך לתאריך הדוח**

לפרטים לפי מיטב ידיעתה של החברה, בדבר המניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על-ידי בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בחברה וכן על-ידי חברות בנות של החברה, והכל במועד סמוך למועד הדוח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 6 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-003547) ודיווח מיידי מיום 20 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-024772), המובא על דרך ההפניה.

**תקנה 24א – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למניות**

לפרטים אודות הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים של החברה ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

**תקנה 24ב – מרשם בעלי המניות**

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 15 בינואר 2023 (אסמכתא מספר : 2023-01-006082), המובא על דרך ההפניה.

להלן פרטים בדבר הדירקטורים המכהנים בחברה במועד הדוח:

האם בן משפחה של בעל עניין בחברה	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור	תעסוקה בחמש השנים האחרונות	השכלה		תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	אם עובד של החברה, חברה בת, קשורה או בעל עניין – ששמלא התפקיד	אם הוא דירקטור בלתי תלוי או דח"צ, אם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית ואם הוא דח"צ מומחה	תברות בוועדות דירקטוריון	נתינות	מען להמצאת כתבי בי-דין	תאריך לידה	מספר תעודת זהות/דרכון	שם הדירקטור
			לימודים מוסד	תואר אקדמי/תעודה מקצועית והמקצועות בהם נרכשה ההשכלה									
לא	דירקטור בחברות מקבוצת הכשרת היישוב	משנה למנכ"ל, הכשרת היישוב	אוניברסיטה העברית	תואר ראשון B.A בכלכלה וחשבונאות תואר שני M.B.A במנהל עסקים, אוניברסיטת ירושלים	פברואר 2007	יו"ר דירקטוריון; משנה למנכ"ל הכשרת היישוב.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	ישראלית	שנת הימים בני ברק 30	20.7.1956	054496732	שמרון מרפוגל
לא	דירקטור בחברות כמפורט להלן: קסטרו; מישורים; דח"צ בסאטקום מערכות, בשלמה חברה לביטוח בע"מ ו עמ"י-חברה לניהול ק.גמל ענפית וכן דירקטור בא. תמרי ניהול ויזמות בע"מ; ראפט טכנולוגיות בע"מ; גלילאו סאטלייט נביגיישן בע"מ; אקספר תל אביב; יו"ר סודיו בע"מ; בטיחות 4you הנדסה ובטיחות בע"מ.	יו"ר דירקטוריון קסטרו בע"מ; יועץ עסקי לחברות ופעיל בחברות סטרטאפ	אוניברסיטת תל אביב	בוגר משפטים	17.1.2019	דירקטור מוביל; מכהן כיו"ר דירקטוריון מישורים	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	יו"ר ועדת ממשל תאגידי ומינוי	ישראלית	האגוז, 100 כוכב יאיר	19.9.1965	022041131	אמיר תמרי
לא	טריא ישראל בע"מ; טריא פילפי בע"מ; טריא קרדיט	מנכ"ל ובעלים, קרת ניהול והחזקות בע"מ, דירקטור	אוניברסיטת תל אביב	בוגר חשבונאות וכלכלה	מאי 2014	לא	דירקטור חיצוני, בעל מומחיות	יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ישראלית	שד' דוד המלך, 53 תל אביב	7.5.1957	054759915	קרת מרדכי (מודי)

האם בן משפחה של בעל עניין בחברה	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור	תעסוקה בחמש השנים האחרונות	השכלה		תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	אם עובד של החברה, בת, קשורה או בעל עניין – ששמלא התפקיד	אם הוא דירקטור בלתי תלוי או דח"צ, אם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית ואם הוא דח"צ מומחה	חברות בוועדות דירקטוריון	נתינות	מען להמצאת כתבי בי-דין	תאריך לידה	מספר תעודת זהות/דרכון	שם הדירקטור
			תואר אקדמי/תעודה מקצועית והמקצועות או התחומים בהם נרכשה ההשכלה	לימודים מוסד									
		בחברות ציבוריות	רואה חשבון מוסמך	מועצת רואי בישראל			חשבונאית ופיננסית	וועדת הביקורת וכן חבר בוועדת תגמול					
לא	דירקטורית חיצונית בדורי מדיה גרופ.	מנכ"לית חברת השתתפויות בנכסים בע"מ; ייעוץ אסטרטגי לחברות.	בוגרת מדעי החברה	אוניברסיטת בר אילן	אוגוסט, 2017	לא	דירקטורית חיצונית, בעלת כשירות מקצועית	חברה בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ובוועדת הביקורת, ועדת התגמול וועדת ממשל תאגידי ומינוי	ישראלית	מבצע דקל 15/104, פתח תקווה	29.1.1964	058680794	רוחמה אברהם
לא	חברות בנות של מישורים	מנהל תחום נדל"ן, דואר ישראל; סמנכ"ל חטיבת הנדל"ן, כלל חברה לביטוח בע"מ	תואר ראשון בכלכלה וניהול	האוניברסיטה הפתוחה	מאי 2022	מנכ"ל מישורים השקעות נדל"ן בע"מ	מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	ישראלית	רח' מצדה 7, בני ברק	30.12.1968	024861916	אלון וקסמן
לא	לא	שותף בכיר לשעבר, EY (עד ספטמבר 2019) ויועץ חיצוני לשירותים פיננסיים ב-EY כיום; מרצה לתואר שני במנהל עסקים MBA באוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון בכלכלה, רי"ח (ISR).	אוניברסיטת תל אביב	פברואר 2023	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	ישראלית	שטרן 13, הרצליה	24.2.1957	054167309	משה שחף
לא	דירקטור בחברות	דירקטור Group בחברת	מוסמך משפטים	אוניברסיטת בר אילן	19.12.2019	סמנכ"ל מימון,	בעל מומחיות	לא	ישראלית	ששת הימים	23.1.1982	049030372	עודד סתר

האם בן משפחה של בעל עניין בחברה	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור	תעסוקה בחמש השנים האחרונות	השכלה		תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	אם עובד של החברה, בת, קשורה או בעל עניין – שםמלא	אם הוא דירקטור בלתי תלוי או דח"צ, אם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית ואם הוא דח"צ מומחה	חברות בוועדות דירקטוריות	נתינות	מען להמצאת כתיב בי-דין	תאריך לידה	מספר תעודת זהות/דרכון	שם הדירקטור
			תואר אקדמי/תעודה מקצועית והמקצועות או התחומים בהם נרכשה ההשכלה	מוסד לימודים									
	מקבוצת הכשרת דירקטור בחברות מקבוצת הכשרת הישוב דירקטור בחברת MLP Group S.A. וב -Keystone REIT Ltd.; דירקטור בקיסטון ריט בע"מ	S.A. סמנכ"ל מימון, השקעות ופיתוח עסקי בהכשרת היישוב בע"מ; דירקטור בחברות מקבוצת הכשרת היישוב; סמנכ"ל אסטרטגיה, כלכלה ובקרה בשיכון ובינוי בע"מ; דירקטור בחברות מקבוצת שיכון ובינוי בע"מ; מנהל מחלקת כלכלה, בקרה ואסטרטגיה בשיכון ובינוי בע"מ	בוגר חשבונאות, ועיתונות	האוניברסיטה העברית בירושלים		השקעות ופיתוח עסקי בהכשרת היישוב בישראל בע"מ	חשבונאית ופיננסית			30 בני ברק			
			רו"ח	מועצת רואי החשבון בישראל									

### תקנה 26 – נושאי משרה בכירה במועד הדוח

ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	השכלה		האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	התפקיד שממלא בחברה, או בעל חברה בת של החברה, או בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונה	תאריך לידה	מספר זיהוי	שם נושא המשרה הבכירה
	תואר אקדמי/תעודה מקצועית	מוסד לימודים						
יועץ השקעות פיננסיות; מנכ"ל החברה	B.AS	אוניברסיטת York	לא	מנכ"ל החברה	18.2.2016	20.6.1969	HP007423	בלייק ד. לאיין
סמנכ"ל כספים של החברה וחברות בנות שלה; יועץ בכיר בדלויט, קנדה.	B.A במנהל עסקים	Wilfrid Laurier University	לא	סמנכ"ל כספים	17.4.2018	3.4.1972	AL835881	רוברט וקסמן
שותף מייסד במשרד רו"ח רוזנבלום-הולצמן; מבקר פנימי בחברות ציבוריות.	מוסמך במשפטים רואה חשבון CPA	אוניברסיטת בר אילן	לא	מבקר פנימי	14.11.2017	21.4.1951	050594068	שמואל רוזנבלום

## תקנה 26 – מורשה החתימה של התאגיד

נכון למועד הדוח, לא קיימים מורשי חתימה עצמאיים לחברה.

## תקנה 27 – רואי החשבון של החברה

בריטמן, אלמגור, זהר ושות' (Deloitte), מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

## תקנה 28 – שינוי בתקנון

בחודש יולי 2021 נכנס לתוקפו תיקון ל-Ontario (Act Corporations Business (OBCA) המסיר את דרישת התשובות הקנדית לדירקטורים של חברה שהתאגדה בהתאם ל-OBCA. לפיכך, ביום 26 בדצמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מחיקת סעיף 1.4 לתקנון ההתאגדות של החברה על מנת להסיר את דרישת התשובות הקנדית באופן התואם את המצב המשפטי הנוכחי.

## תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטורים

א. המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית:

ביום 10 במרס 2022 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית למניות החברה בתמורה כוללת שלא תעלה על 5,000,000 דולר קנדי, עד ליום 31 במרס 2023. לפרטים, ראה דיווח מיידי מיום 24.4.2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-041175).

לפרטים אודות שינוי תקנון החברה, ראה ס"ק ב(2) להלן.

ב. החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

(1) ביום 16 בפברואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הענקת מענקי הצלחה חד פעמיים בחריגה ממדיניות התגמול של החברה למנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים של החברה וסגן נשיא בכיר פיתוח לשעבר של החברה. לפרטים, ראה דוח הזימון לאסיפה מיום 11 בינואר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-005428).

(2) ביום 26 בדצמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה: (1) מינוי מחדש של רואי החשבון המבקרים של החברה עד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם; (2) מחיקת סעיף 4.1 בתקנון החברה לאור שינוי שחל בדין הקנדי; (3) מינויים מחדש של הדירקטורים ה"ה: שמשון מרפוגל, אמיר תמרי, עודד סתר ואלון וקסמן לתקופת כהונה נוספת, עד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה; (ג) מינויים מחדש של הדירקטורים החיצוניים של החברה ה"ה: מרדכי (מודי) קרת ורוחמה אברהם לתקופת כהונה נוספת שתחל מיום אישור המינוי על ידי האסיפה הכללית ותסתיים בהתאם לתקנון החברה ובכפוף לדין החל; לפרטים נוספים, ראה דוח זימון האסיפה מיום 8 בדצמבר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-148783).

(3) ביום 14 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר משה שחף לדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים, ראה דוח הזימון לאסיפה מיום 9 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-005211).

## תקנה 29א – החלטות החברה

א. אישור פעולה לפי סעיף 255 לחוק החברות: אין.

ב. אישור פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות: אין.

ג. עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות: אין.

ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה: ראה תקנה 22ב ו-22ג לעיל.

## חלק ה'

### דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 לשנת 2022

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:

1. מר שמשון מרפוגל, יו"ר דירקטוריון.
2. מר בלייק ד. לאיין, מנכ"ל (CEO).
3. מר רוברט וקסמן, סמנכ"ל כספים (CFO).

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

#### **הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:**

מיפוי וזיהוי החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקרות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים, בקרות ברמת הארגון, בקרות על סביבת המחשוב ובקרות בתהליכים עסקיים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי: נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע, גזברות (מזומנים, חוב ועמידה באמות מידה פיננסיות), הכנסות ממלונאות, הוצאות תפעול מלונאות והוצאות שכר. הבחינה נעשתה בארבע החברות המהותיות הבאות: Skyline Investments Inc., Skyline Cleveland Renaissance Inc., Skyline Cleveland Acquisitions inc. ו-Skyline America Inc. (חברת ניהול בלבד). ישנם ארבעה תהליכים עסקיים משמעותיים בהיקפם בנוגע להערכת האפקטיביות שבוצעה: סגירה ודיווח כספי, גזברות, צירופי עסקים והוצאות. עבור Skyline Cleveland Renaissance Inc., Skyline Cleveland Acquisitions inc. and Skyline America Inc. (חברת ניהול בלבד), ישנם ארבעה תהליכים עסקיים משמעותיים בהיקפם בנוגע להערכת האפקטיביות שבוצעה הכוללים: סגירה ודיווח כספי, הכנסות ממלונאות, הוצאות תפעול מלונאות ושכר עבודה במלונאות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

**הצהרת מנהלים**  
**הצהרת מנהל כללי**

אני, בלייק ד. לאיין, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח התקופתי של Skyline Investments Inc. (להלן: "התאגיד") לשנת 2022 (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:
    - 4.1. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולות של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכך-
    - 4.2. 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:
    - 5.1. 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; וכך-
    - 5.2. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את המהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
    - 5.3. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית של 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.

23 מרץ 2023  
תאריך

מנכ"ל – בלייק ד. לאיין

**הצהרת מנהלים**  
**הצהרת נושא המשרה בכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, רוברט וקסמן, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של Skyline Investments Inc. (להלן: "התאגיד") לשנת 2022 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות 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:
  - 4.1. 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-
  - 4.2. 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:
  - 5.1. 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, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
  - 5.2. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את המהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - 5.3. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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