



CANADAGLOBAL



דוח תקופתי
לשנת 2025

דוח תקופתי לשנת 2025

פרק א' תיאור עסקי החברה

פרק ב' דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

פרק ג' דוחות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025

פרק ד' דוח פרטים נוספים על החברה

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

פרק ו' הערכות שווי מצורפות:
- מכתב היעדר שינוי בקשר עם הערכת שווי מהותית מאוד של הנכס Aventura Corporate Center.
- הערכת שווי מהותית מאוד של הקרקע 85 Biscayne
- הערכת שווי מהותית מאוד של הנכס The River District





התמונה היא תוצרת של

AVENTURA, מיאמי

תיאור עסקי החברה

פרק א'

CANADAGLOBAL

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

("החברה")

דוח תקופתי לשנת 2025

פרק א' – תיאור עסקי החברה

פרק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

פרק ג' – דוחות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025

פרק ד' – דוח פרטים נוספים על החברה

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

פרק ו' – הערכות שווי מצורפות :

- מכתב היעדר שינוי בקשר עם הערכת שווי מהותית מאוד של הנכס Aventura Corporate Center
- הערכת שווי מהותית מאוד של הקרקע 85 Biscayne
- הערכת שווי מהותית מאוד של הנכס The River District

פרק א' – תיאור עסקי החברה

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>	
	תיאור התפתחות הכללית של עסקי החברה	חלק ראשון
4	1. הגדרות	
5	2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	
9	3. תחום פעילות החברה	
12	4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	
13	5. חלוקת דיבידנדים	
	מידע אחר	חלק שני
14	6. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	
15	7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	
	תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות	חלק שלישי
22	8. מידע כללי על תחום הנדליין להשקעה	
30	9. פילוחים ברמת תחום פעילות הנדליין להשקעה – מצרף	
31	10. נכסים מהותיים ומהותיים מאוד	
45	11. התאמות ברמת החברה	
45	12. לקוחות	
45	13. שיווק והפצה	
45	14. תחרות	
45	15. עונתיות	
	עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה	חלק רביעי
46	16. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	
46	17. הון אנושי	
46	18. הון חוזר	
46	19. השקעות	
47	20. מימון	

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
48	21. מיסוי
48	22. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
48	23. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
48	24. הסכמי שיתוף פעולה
48	25. הליכים משפטיים
48	26. יעדים ואסטרטגיה עסקית
49	27. צפי להתפתחות בשנה הקרובה
49	28. דיון בגורמי סיכון

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1. הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בדוח תקופתי זה:

מונח	הגדרה
1. "החברה"	קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ.
2. "טוכמאיר ורוזן" או "בעלי השליטה", לפי העניין	מר אסף טוכמאיר, המכהן כמנכ"ל החברה וכדירקטור בה, ומר ברק רוזן, המכהן כדירקטור בחברה. למיטב ידיעת החברה, טוכמאיר ורוזן מחזיקים נכון לתאריך הדוח כ-28% וכ-27% (בהתאמה) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.
3. "Flow"	Flow Global Holdings LLC, חברה בעירבון מוגבל שהתאגדה בדלאוור, ארה"ב, בשליטת אדם נוימן ואשר הקרן אנדריסן הורביץ השקיעה בה. למיטב ידיעת החברה, Flow מחזיקה נכון לתאריך הדוח כ-28% מהון המניות המונפק והפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.
4. "עסקת Flow"	התקשרות של החברה במערך הסכמים, שכלל הקצאה פרטית חריגה ל-Flow והסכמות על שיתוף פעולה עמה בתחום הנדל"ן בארה"ב, כמתואר בדיווח החברה מיום 29 בספטמבר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-606354; והדוח המשלים מיום 14 באוקטובר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-610836.
5. "INC"	Incorporated, צורת התאגדות מקובלת בארה"ב.
6. "LLC"	Limited Liability Company, צורת התאגדות מקובלת בארה"ב.
7. "LTD"	Limited, צורת התאגדות מקובלת באיחוד האירופי ובאנגליה.
8. "חברת נכס"	תאגיד ייעודי (Special Purpose Entity), לרוב מסוג LLC או LTD, המחזיק במישרין בזכויות הבעלות בנכס נדל"ן.
9. "דולר"	דולר ארה"ב.
10. "פאונד"	לירה שטרלינג (ליש"ט).
11. "ר"ר" או "SF"	רגל רבוע (square feet). המרה מרגל רבוע (ר"ר) למטר רבוע (מ"ר) היא באופן שכל 10 ר"ר הם כ-0.9290 מ"ר. לדוגמה, נכס ששטחו 5,000 ר"ר הוא בשטח של כ-464.5 מ"ר.
12. "אקר"	המרה מאקר (acre) לדונם היא באופן שכל אקר הוא כ-4.0468 דונם. לדוגמה, נכס ששטחו 10 אקר הוא בשטח של כ-40.468 דונם.
13. "הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
14. "חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999.

מונח	הגדרה
15. "חוק ניירות ערך"	- חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
16. "תקנות הדוחות"	- תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
17. "תאריך הדוח" או "מועד הדוח"	- התאריך שבו נחתם הדוח התקופתי (כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970).
18. "תאריך הדוח על המצב הכספי"	- 31 בדצמבר 2025.
19. "תקופת הדיווח" או "התקופה המדווחת"	- התקופה שהחלה ביום 1 בינואר 2025 והמסתיימת ביום 31 בדצמבר 2025.
20. "דוח תקופתי 2024"	- הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 12 בפברואר 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-010186.

1.2 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.2.1 שנת התאגדות החברה וצורת ההתאגדות

החברה התאגדה בישראל ביום 25 בדצמבר 1992. ביום 31 במרס 1994, נרשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה והיא הפכה לחברה ציבורית, כמשמעות המונח בחוק החברות. ביום 20 במרץ 2023, שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי – "קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ".

1.2.2 התפתחות בעסקי החברה בשנה החולפת ועד למועד הדוח

1.2.2.1 רכישת עתודת הקרקע Biscayne 85

במסגרת שיתוף הפעולה בנדל"ן בין החברה לבין Flow בתחום הנדל"ן בארה"ב, כפי שהוסכם בעסקת Flow, ביום 16 בינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה שיתוף פעולה בין החברה (בשרשור באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה) לבין Flow, בעסקה מותנית לרכישת עתודת קרקע פנויה הממוקמת בסמוך ל-El-Portal, במטרופולין מיאמי, במדינת פלורידה, ארה"ב, הידועה בכינוי Biscayne 85, בשטח של כ-15.9 אקר (כ-64 דונם), הכוללת זכויות בנייה לעירוב שימושים בהיקף כ-4 מיליון ר"ר, ובכלל זה כ-2,380 יחידות דיור, בתמורה לכ-70.5 מיליון דולר.

ביום 15 בינואר 2025, זכתה Flow במכרז לרכישת הקרקע בתמורה לסך כ-70.5 מיליון דולר. עבור ההשתתפות במכרז, הפקידה Flow פיקדון בסך 2 מיליון דולר על חשבון התמורה. לאור שיתוף הפעולה בפעילות נדל"ן בין החברה לבין Flow, בחרה Flow להציע לחברה להשתתף בעסקה. לטובת קידום העסקה, החברה ו-Flow הקימו תאגיד זר שהתאגד בארה"ב, אשר הזכויות בו מוחזקות כדלקמן: החברה מחזיקה בכ-62% מהזכויות בו ו-Flow מחזיקה בכ-38% מהזכויות בו. ביום 16 בינואר 2025, התקיים דיון בפני בית המשפט בקשר עם המכרז האמור, וביום 21 בינואר 2025, אישר בית המשפט את הזכייה במכרז.

ביום 7 במרץ 2025, השלימה החברה (באמצעות חברה בת זרה שהתאגדה בארה"ב) את עסקת רכישת עתודת הקרקע Biscayne 85, ומלוא התמורה שולמה למוכר. התמורה מומנה באמצעות הון עצמי (לרבות באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה א') וכתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, כאמור בסעיף 1.4.3 להלן), צירוף שותפים (כאמור בסעיף 1.2.2.2 להלן) וכן מימון מתאגיד פיננסי בסך כ-51 מיליון דולר.

לפרטים בדבר צירוף משקיעים לחברת הבת המחזיקה בחברת הנכס, ראו סעיף 1.2.2.2 להלן.

לפרטים נוספים על עסקת רכישת עתודת הקרקע Biscayne 85 ראו דיווחי החברה מיום 22 בינואר 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-006037; ומיום 9 במרץ 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-015293, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה; וכן בסעיף 1.3.2 להלן.

חברת הפרויקט טרם החליטה לגבי פיתוח זכויות הבנייה בקרקע, ותבחן את האפשרות המיטבית של הפיתוח כאמור בהתאם למצב השוק. חברת הפרויקט יכולה להקים את הפרויקט בשלבים, למטרת מכירת בניינים שלמים כנכסי multifamily או למכירת יחידות דיור נפרדות במסגרת נכסי condominium, או למטרת השכרה כנכסים מניבים (rental properties) או לשילוב המטרות האמורות ("ההקמה"), או למכור חלקים מעתודת הקרקע כקרקע מושבחת, או לשלב מכירת נכסים וחלקים מעתודת הקרקע. ככל שחברת הפרויקט תחליט על הקמה, היא תצטרך להתקשר בהסכם מימון לצורך ההקמה. נכון למועד דוח זה, אין ביכולת החברה להעריך את היקף ההשקעות הכרוכות בהקמה ואת תוצאותיה.

תוכניות חברת הפרויקט לגבי הקרקע וייעודה ובחינת החברה לצירוף שותפים הן מיידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר אינו ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על ניסיון החברה ובהתבסס על המצב התכנוני הקיים בקרקע. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש או שיהיה שונה מהמתואר לעיל הם: קושי בגיוס מימון לטובת הפיתוח, לרבות בהעמדת ההון העצמי שיידרש מהחברה ושותפיה לצורך הפיתוח; עלייה או ירידה ברמת הביקושים לשטחי מגורים באזור הקרקע אשר להם השפעה הן על שיווק וקצב השיווק של הפיתוח, הן על מחירי המכירה/השכרה של הפיתוח, הן על קצב התקדמות הפיתוח והן על יכולת חברת הפרויקט להתקשר עם תאגיד פיננסי בהסכם לליווי הפיתוח; שינויים בריבית למימון הפיתוח או בתנאים לקבלתו; תמורות בכלכלה המקומית אשר עלולות לגרום לקשיים בקבלת מימון לטובת הפיתוח, בירידה בביקושים; שינויים ברגולציית המיסוי; שינויים בסביבה הכלכלית לרבות אינפלציה ועלית הריבית וכדומה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה, אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

1.2.2.2. צירוף שותפים להשקעה בנכס החברה Aventura Corporate Center ולהשקעה בעתודת הקרקע Biscayne 85 שאינן תלויות זו בזו

ביום 11 בפברואר 2025, התקשרה החברה (באמצעות חברות בנות בבעלותה המלאה) עם משקיעים צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ("השותפים"), בהסכמים לפיהם החברות הבנות האמורות יקצו לכל אחד מהשותפים מניות בחברות הבנות, כנגד תמורה בסך כ-12 מיליון דולר בפרויקט אוונטורה ובסך כ-7 מיליון דולר בפרויקט ביסקיין, באופן שהחזקתה של החברה (בשרשור) בחברת פרויקט אוונטורה תעמוד על כ-60.1%, כך שסך ההון העצמי שהועמד על ידי החברה לצורך רכישת הנכס Aventura Corporate Center יפחת לכ-14 מיליון דולר (חלף כ-26 מיליון דולר); והחזקתה של החברה (בשרשור) בחברת פרויקט ביסקיין תעמוד על כ-52.5%, כך שסך ההון העצמי שיועמד על ידי חברת בת ביסקיין לצורך רכישת עתודת הקרקע Biscayne 85 יפחת לכ-12.5 מיליון דולר (חלף כ-19.6 מיליון דולר).

כמו כן, החברה התקשרה עם משקיע צד שלישי נוסף שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ("השותף הנוסף"), בהסכם לפיו יוקצו לשותף הנוסף זכויות בחברת בת ביסקיין בשיעור שיהווה, לאחר ההקצאה, כ-4.03% מהזכויות בחברת בת ביסקיין, אשר משקפות החזקה של כ-2.5% בחברת פרויקט ביסקיין, באופן שלאחר ההקצאה לשותף הנוסף כאמור, החזקתה של החברה (בשרשור) בחברת פרויקט ביסקיין תעמוד על כ-50%, כך שסך ההון העצמי שיועמד על ידי חברת בת ביסקיין לצורך רכישת עתודת הקרקע Biscayne 85 יפחת לכ-11.8 מיליון דולר. הקצאת הזכויות בחברת בת ביסקיין (לשותפים ולשותף הנוסף) בוצעה במועד השלמת העסקה, ביום 7 במרץ 2025.

לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 12 בפברואר 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-010197; ומיום 9 במרץ 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-015293, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.2.2.3. הגדלת זכויות הבנייה בנכס החברה Aventura Corporate Center

ביום 6 במאי 2025, קיבלה ועדת עיריית Aventura ("העירייה") החלטה מותנית ביחס להגדלת זכויות הבנייה בנכס Aventura Corporate Center ל-675 יחידות דיור (חלף 495 יחידות דיור). ביום 3 ביוני 2025, אישרה ועדת עיריית Aventura את החלטתה האמורה. עם קבלת אישור העירייה כאמור, נדרשה חברת הפרויקט אוונטורה להגיש את תוכניות הפרויקט המפורטות, בהתאם לזכויות הבנייה המעודכנות שאושרו.

בחודש ינואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הגישה חברת הפרויקט בקשה לתכנון מחדש של הפרויקט (לרבות עדכון תמהיל יחידות הדיור) ולהגדלת זכויות הבנייה בנכס ל-735 יחידות דיור (חלף 675 יחידות דיור). נכון למועד הדוח, הבקשה טרם אושרה.

זכויות הבנייה המעודכנות, ככל שתאושרנה תוכניות הפרויקט המפורטות, תכלולנה זכויות להקמת שני בנייני מגורים, בני 29 קומות כל אחד, שיכללו 735 יחידות דיור, שטחי מסחר (Retail) בשטח כולל של כ-31 אלפי ר"ר, וכ-950 מקומות חניה (בנוסף לכ-565 מקומות חניה הקיימים בנכס Aventura Corporate Center, ובסך הכול כ-1,515 מקומות חניה). חברת הנכס תבצע מטלות ציבור לטובת העירייה, לרבות הקצאת כ-20 יחידות דיור לטובת תוכנית דיור בר-השגה של העירייה, ותשלום של כ-4.2 מיליון דולר לטובת בתי ספר ב-Aventura, אשר ישולם לשיעורין בהתאם לאבני דרך לאורך חיי הפרויקט.

לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 6 באפריל 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-024893; מיום 11 במאי 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-032665; ומיום 4 ביוני 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-039984, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

יובהר כי האמור בדבר תצורת הפרויקט, לרבות כמות הבניינים, כמות הקומות וכמות החניות הוא מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ומבוסס על מידע המצוי בידי החברה נכון למועד דוח זה, וכאמור כפוף לקבלת כל האישורים על פי דין, לרבות אישור העירייה וועדותיה לתכנון מחדש של הפרויקט והגדלת זכויות הבנייה כאמור ל-735 יחידות דיור וכן אישור תוכניות פרויקט מפורטות, ועשוי שלא להתממש או להיות שונה מהמתואר לעיל, לרבות באופן מהותי, בין היתר בכפוף להליך אישור תוכניות הפרויקט המעודכנות ונוכח התממשות גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 1.28 להלן.

1.2.2.4. תיקון הסכמי התפעול בפרויקט Aventura ובפרויקט Biscayne

ביום 7 ביולי 2025, אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם Flow בתיקונים להסכם התפעול (Operating Agreement) של חברת פרויקט אוונטורה ושל חברת פרויקט ביסקיין. הסכמי התפעול של חברת פרויקט אוונטורה ושל חברת פרויקט ביסקיין גובשו בסמוך למועדי השלמת עסקת אוונטורה ועסקת ביסקיין, בהתאמה, וממועדי ההשלמה כאמור פעלו החברה ו-Flow במשותף לקידום הפרויקטים. יצוין כי נכון למועד דוח זה, השותף המנהל (Managing Member) הן בפרויקט אוונטורה והן בפרויקט ביסקיין הוא Flow, וזאת עד לביצוע שינוי השליטה, לאחר השלמת מימון מחדש ביחס לכל אחד מן הפרויקטים. לאחר בחינה יסודית ומעמיקה של הסכמי התפעול ובהתאם לאופן ניהול הפרויקטים בפועל, החליטו החברה ו-Flow על ביצוע תיקונים להסכמי התפעול, כאמור.

לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 8 ביולי 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-050076, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.2.2.5. מכתב פניה מבעל מניות בחברת ישראל קנדה בקשר עם פעילות בעלי השליטה

ביום 7 ביולי 2025, התקבל בידי ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ ("ישראל קנדה")¹, חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה, שבעלי השליטה בה הם בעלי השליטה בחברה, ומכהנים בישראל קנדה כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל ישראל קנדה, מכתב דרישה מאת בא כוח צד שלישי, הטוען להיותו בעל מניות בישראל קנדה ("בעל המניות בישראל קנדה"), להגיש כנגד בעלי השליטה תביעה בהתאם לסעיף 194 לחוק החברות או לחלופין, ככל שישראל קנדה תבחר שלא לעשות כן, להמציא לבעל המניות בישראל קנדה מסמכים בהתאם להוראות סעיפים 197א-198 (כך במקור) לחוק החברות ("מכתב הדרישה"), וזאת לאור כך שלטענת בעל המניות בישראל קנדה, בעלי השליטה ניצלו הזדמנות עסקית של ישראל קנדה בכך שביצעו עסקאות לרכישת נדל"ן בארה"ב באמצעות החברה ולא באמצעות ישראל קנדה. במכתב הדרישה, בעל המניות בישראל קנדה טוען כי המעשים שתוארו על ידו מקימים לישראל קנדה עילת תביעה גם כנגד החברה.

יודגש כי החברה לא קיבלה את מכתב הדרישה האמור ו/או כל מכתב אחר בקשר עם האמור, וכי הדבר נודע לה על ידי מר אסף טוכמאיר, מנכ"ל החברה.

ביום 12 בנובמבר 2025, אסף טוכמאיר, מנכ"ל החברה, הפנה את תשומת לב החברה לדוח מידי שפרסמה ישראל קנדה בקשר עם בקשה שהומצאה לישראל קנדה לגילוי מסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות.

לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 8 ביולי 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-050103; ומיום 12 בנובמבר

¹ ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה, שבעלי השליטה בה הם בעלי השליטה בחברה, ומכהנים בישראל קנדה כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל.

2025, מספר אסמכתא : 2025-01-086361 ; אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.2.2.6. הפסקת משא ומתן להסכם שותפות אסטרטגי להרחבת פעילות החברה לתחום המימון מגובה נדל"ן בארה"ב

החברה פעלה להרחבת פעילותה לתחום מימון מגובה נדל"ן בארה"ב, והייתה מצויה במשא ומתן מתקדם לגיבוש הסכם שותפות אסטרטגי מחייב עם New Wave Loans Residential, LLC ("NWL"), שהיא למיטב ידיעת החברה שחקנית מרכזית בתחום העמדת מימון פרטי מגובה נדל"ן בפלורידה, ארה"ב, בשליטת המייסד והשותף המנהל שלה, מר גיואל אדלשטיין ("אדלשטיין").

ביום 18 בספטמבר 2025, עדכנה החברה כי המשא ומתן עם NWL לא הבשיל לכדי הסכמות מחייבות בין הצדדים, ולפיכך החברה החליטה לא להמשיך במשא ומתן ולא להיכנס לתחום המימון מגובה נדל"ן בארה"ב.

לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 13 ביולי 2025, מספר אסמכתא : 2025-01-051361 ; ומיום 18 בספטמבר 2025, מספר אסמכתא : 2025-01-070421, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.2.2.7. רכישת 60% מהזכויות בנכס The River District

במסגרת שיתוף הפעולה בין החברה לבין Flow בתחום הנדל"ן בארה"ב, כפי שהוסכם בעסקת Flow, ביום 11 באוגוסט 2025, השלימה החברה, יחד עם Flow ועם תאגיד מקבוצת Yellowstone² ("Yellowstone"), באמצעות חברה כלולה זרה שהתאגדה בארה"ב ("חברת השותפים"), עסקה עם תאגיד מקבוצת שטרית, צד שלישי שאינו קשור לשותפים או לבעלי השליטה בחברה, לרכישת 60% מהזכויות בחברת פרויקט המחזיקה (בשרשור) בנכס נדל"ן ועתודות קרקע לפיתוח, הממוקמים ב-Brickell, בעיר מיאמי, במדינת פלורידה, ארה"ב, הידוע בכינוי The River District, בתמורה לכ-106 מיליון דולר ארה"ב.

חברת השותפים מוחזקת על ידי החברה (בשרשור באמצעות חברות בת זרות) בשיעור של כ-37.8%, על ידי Yellowstone בשיעור של כ-37.8%, ועל ידי תאגיד קשור ל-Flow בשיעור של כ-24.4%.

הנכס כולל בניין מגורים בן 54 קומות, המכיל 632 יחידות דיור, 771 מקומות חניה, ושטחי מסחר בשטח כולל של כ-39 אלפי ר"ר ; וכן 3 עתודות קרקע סמוכות בהן זכויות בנייה קיימות הכוללות כ-1,300 יחידות דיור, שטחי משרדים, מלונאות ומסחר בשטח כולל של כ-2.5 מיליון ר"ר.

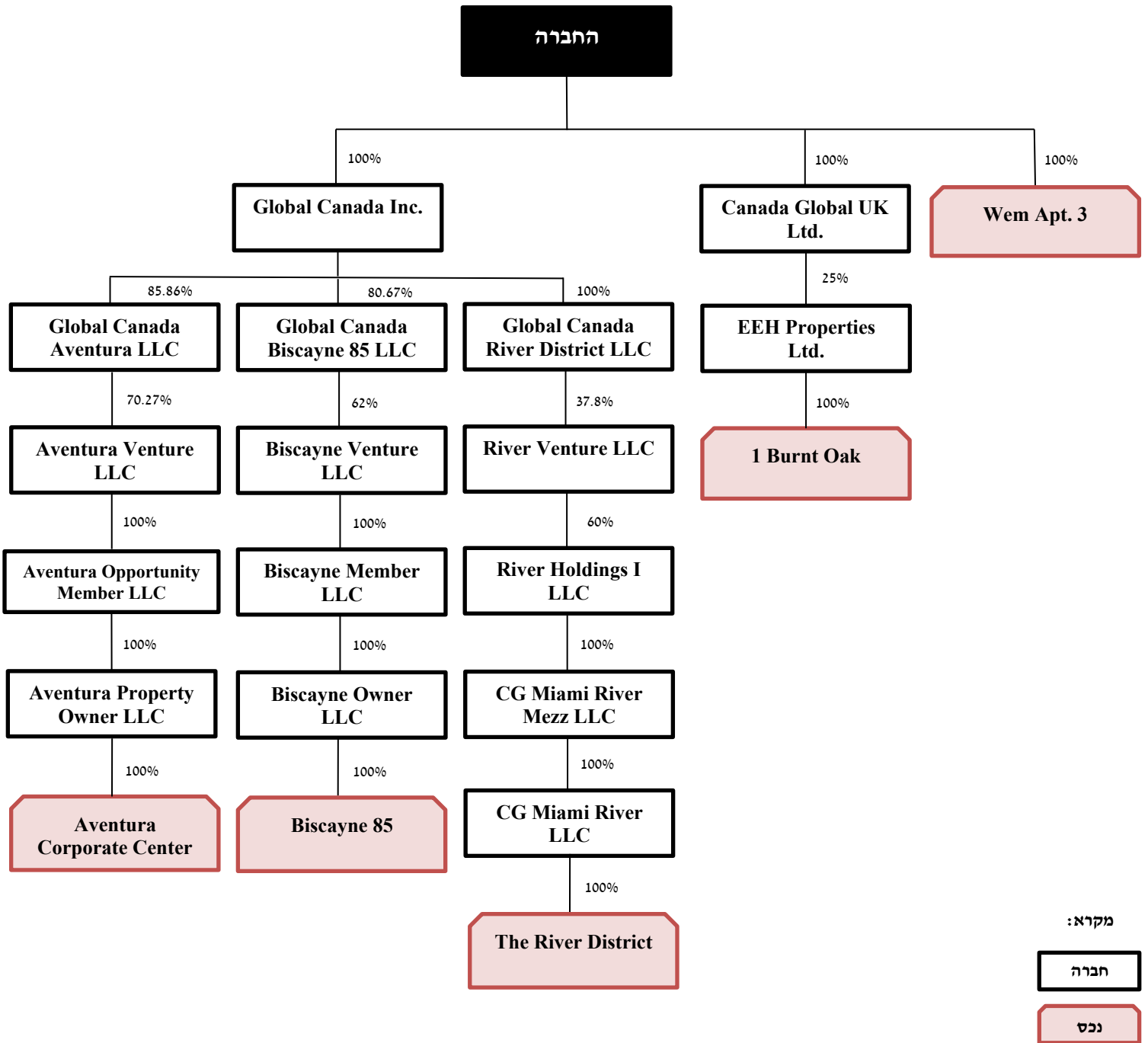
לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 12 באוגוסט 2025, מספר אסמכתא : 2025-01-059606, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.2.2.8. הפסקת היות החברה תאגיד קטן

ביום 1 בינואר 2025, הודיעה החברה כי החל מאותו מועד, היא חדלה מלהיות תאגיד קטן, כהגדרת המונח בתקנות הדוחות. בהתאם לתקנה 5(הג) לתקנות הדוחות, החברה הודיעה כי תמשיך לדווח לפי תקנה 5(הג) לתקנות הדוחות תוך יישום ההקלות ל"תאגיד קטן", כפי שאלו אומצו על-ידי דירקטוריון החברה ופורטו בדוח העתי של החברה ליום 30 ביוני 2024 (מספר אסמכתא : 2024-01-094213), וזאת עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2025. לפרטים ראו דיווח החברה מיום 1 בינואר 2025, מספר אסמכתא : 2025-01-000070 ודיווח החברה מיום 2 בינואר 2025, מספר אסמכתא : 2025-01-000845.

² למיטב ידיעת החברה, Yellowstone היא קרן השקעות בנדל"ן הפועלת בארה"ב, המוחזקת על ידי נאמנות הקשורה למשפחת יקיר גבאי וקרנות צדקה, קבוצת הפניקס, קבוצת כלל ביטוח וקבוצת מור.

1.2.3. תרשים מבנה החזקות החברה נכון למועד הדוח



1.3. תחום פעילות החברה

1.3.1. כללי

נכון למועד הדוח, תחום פעילות החברה הוא נדל"ן מתוך לישראל, פרט לפעילות נדל"ן ביוון, קפריסין, קנדה, פנמה, הרפובליקה הדומיניקנית, פורטוגל ופעילות בתחום המלונאות בכל העולם (לרבות פרויקט משולב הכולל גם ייעודים אחרים שאינם מלונאות, ובלבד שעיקר זכויות הבנייה המאושרות בו במטרים הן בייעוד מלונאי) ("תחום הפעילות").

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן להשקעה בארה"ב, ומחזיקה בנכס משרדים מניב וזכויות בנייה ב-Aventura, פלורידה; בעתודת הקרקע Biscayne 85; ובזכויות בנכס The River District, הכולל בניין למגורים וזכויות בנייה, כמפורט בסעיף 1.3.2 להלן.

כמו כן, נכון למועד הדוח, לחברה השקעות לא מהותיות בתחום הנדל"ן להשקעה באנגליה, הכוללות החזקה בדירת מגורים בלונדון וכן ב-25% מחברת נכס המחזיקה בבניין בן 5 קומות בלונדון. החברה החזיקה אופציה לרכישת 25% נוספים מחברת הנכס האמורה, אשר פקעה בחודש מרץ 2025, כמפורט בסעיף 1.19 להלן.

לפרטים בקשר למבנה אחזקות החברה בנכסים ראו תרשים בסעיף 1.2.3 לעיל.

1.3.2. נדל"ן להשקעה בארה"ב

הנכס Aventura Corporate Center בפלורידה

נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה (בשרשור) בשיעור של כ-60.33% בנכס נדל"ן הממוקם בעיר Aventura, במטרופולין מיאמי, במדינת פלורידה, ארה"ב, הידוע בכינוי Aventura Corporate Center, הכולל שלושה בנייני משרדים בשטח כולל של כ-259 אלפי ר"ר, וכן זכויות בנייה להקמת שלושה בנייני מגורים, שיכללו 675 יחידות דיור, וכן שטחי מסחר בשטח כולל (נטו) של כ-31 אלפי ר"ר. לפרטים בדבר בקשת החברה לתכנון מחדש של הפרויקט ולהגדלת זכויות הבנייה בנכס ל-735 יחידות דיור (חלף 675 יחידות דיור), ראו בסעיף 1.2.2.3 לעיל ("הפרויקט למגורים").

נכון למועד הדוח, חברת הנכס פועלת להשכרת השטחים הפנויים בבנייני המשרדים המניבים, תוך שאיפה להחליף חלק מהשוכרים שהסכם השכירות איתם לקראת סיום או הסתיים, בשוכרים אחרים שישלמו דמי שכירות גבוהים יותר, בהתאם לדמי השכירות הממוצעים בשוק (כ-58 דולר לר"ר, לעומת הממוצע הנוכחי בנכס בגובה כ-54 דולר לר"ר). כמו כן, חברת הנכס פועלת לביצוע תוכנית השקעות בנכס, ובכלל זה ביצוע התאמות לשוכרים, בהתאם להסכמי שכירות חדשים אשר יחתמו (ככל שייחתמו). בנוסף, בכוונת חברת הנכס לפעול למימון מחדש של ההלוואה הקיימת בנכס, שהועמדה כאמור בסעיף 1.10 להלן (בסך כ-80 מיליון דולר) לצורך רכישת הנכס.

חרף הגילוי שניתן בסעיף 1.3.2 לדוח התקופתי לשנת 2024 בדבר תחשיב ראשוני ביחס לפיתוח פרויקט המגורים (שהתבסס על היקף יחידות דיור של 495 יחידות דיור), לאור הגדלת זכויות הבנייה בפרויקט (מ-495 יחידות דיור ל-675 יחידות דיור), ולאור הגשת בקשה נוספת מצד חברת הפרויקט להגדלה נוספת של זכויות הבנייה בפרויקט למגורים (מ-675 יחידות דיור ל-735 יחידות דיור) ולעדכון תמהיל יחידות הדיור, כמתואר בסעיף 1.2.2.3 לעיל, כאשר תמהיל יחידות הדיור הסופי בפרויקט עודנו לא ידוע, נכון למועד הדוח, אין ביכולת החברה לאמוד את נתוני הרווחיות העתידית של הפרויקט למגורים.

בנוסף, חברת הנכס שכרה את שירותיו של האדריכל והאורבניסט הבינלאומי, רפאל דה-לה פונטיין. רפאל וצוותו בעלי ניסיון והובילו פרויקטים בינלאומיים בלונדון, דובאי ומיאמי, ויובילו לצד צוות אדריכלים מקומי את פיתוח פרויקט המגורים והפיתוח הסביבתי של הפרויקט.

לפרטים נוספים על הנכס Aventura Corporate Center, ראו בסעיף 1.10.1.1 להלן.

עתודת הקרקע Biscayne 85

1.2.2.1 לעיל, ביום 16 בינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה שיתוף פעולה בין החברה לבין Flow בעסקה מותנית לרכישת עתודת קרקע פנויה הממוקמת בסמוך ל-El-Portal, במטרופולין מיאמי, במדינת פלורידה, ארה"ב, הידועה בכינוי Biscayne 85, בשטח של כ-15.9 אקר (כ-64 דונם), הכוללת זכויות בנייה

לעירוב שימושים בהיקף כ-4 מיליון ר"ר, ובכלל זה כ-2,380 יחידות דיור, בתמורה לכ-70.5 מיליון דולר (לא כולל הוצאות עסקה והוצאות מימון).

נכון למועד הדוח, חברת הנכס פועלת לגיבוש תוכניות פיתוח עתודת הקרקע, ובכלל זה לקביעת אופן הפיתוח ומימוש זכויות הבנייה הקיימות בעתודת הקרקע.

לפרטים נוספים בדבר רכישת עתודת הקרקע 85 Biscayne, ראו דיווח החברה מיום 22 בינואר 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-006037; ומיום 9 במרץ 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-015293, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים נוספים על הנכס 85 Biscayne, ראו בסעיף 1.10.1.20 להלן.

זכויות בנכס The River District

כאמור בסעיף 1.2.2.7 לעיל, ביום 11 באוגוסט 2025, השלימה החברה, יחד עם Flow ועם תאגיד מקבוצת Yellowstone, באמצעות חברת השותפים שהוקמה על ידי שלושת הצדדים, עסקה עם תאגיד מקבוצת שטרית לרכישת 60% מהזכויות בחברת פרויקט המחזיקה (בשרשור) בנכס נדל"ן ועתודות קרקע לפיתוח, הממוקמים ב-Brickell, בעיר מיאמי, במדינת פלורידה, ארה"ב, הידוע בכינוי The River District, בתמורה לכ-106 מיליון דולר ארה"ב.

נכון למועד הדוח, חברת הנכס פועלת להשכרת שטחי המסחר ויחידות הדיור בבניין המגורים, ונכון למועד הסמוך למועד הדוח, הושכרו כ-57% מיחידות הדיור (בשכר דירה חודשי ממוצע ליחידת דיור בסך כ-4,544 דולר).

נכון למועד הדוח, חברת הנכס פועלת לגיבוש תוכניות פיתוח ביחס לעתודות הקרקע לפיתוח, ובכלל זה לקביעת אופן הפיתוח ומימוש זכויות הבנייה הקיימות בקרקע.

לפרטים נוספים בדבר רכישת הנכס, ראו דיווח החברה מיום 12 באוגוסט 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-059606, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים נוספים על הנכס, ראו בסעיף 1.10.1.30 להלן.

ההערכות הראשוניות המפורטות בסעיף זה, לרבות האפשרות להגדלת זכויות הבנייה בנכס, תוכניות חברת הנכס בקשר עם פיתוח הנכס, הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססות על ניסיון החברה ועל בדיקות ראשוניות שערכה החברה.

המידע האמור מבוסס על הערכות הנהלת החברה, כפי שהן למועד הדוח, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה, המבוסס על ניסיון החברה ועל המידע הקיים לה במועד פרסום דוח זה. המידע האמור עשוי שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה (לרבות באופן שונה מהותית), לרבות, בין היתר, בהתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לביצוע הפרויקטים, לרבות מכוח הליכי התכנון ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, לרבות נוכח התממשות גורמי סיכון, כמתואר בסעיף 1.28 להלן. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה גם בשיתוף פעולה בין החברה והשותפה בפרויקט, ובהחלטות שיתקבלו על ידן במהלך הקמת הפרויקט, לרבות התקשרויותיהם.

1.4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

1.4.1. ביום 1 בפברואר 2024, פרסמה החברה דוח הקצאה פרטית (מספר אמסכתא: 2024-01-010177) למר שמואל מאיו, להקצאת 420,052 מניות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת, במחיר של 6.01 ש"ח למניה, בתמורה כוללת של כ-2.5 מיליון ש"ח. בנוסף התקשרה החברה עם מר מאיו בהסכם יעוץ לפיו בתמורה לשירותי יעוץ הוקצו למר מאיו כתבי אופציה לא סחירים. ביום 6 בפברואר 2024, השלימה החברה את הקצאת ניירות הערך למאיו. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 6 בפברואר 2024 (מספר אמסכתא: 2024-01-011317), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 1 במאי 2024, הודיע לחברה מר מאיו על הפסקת ההתקשרות בהסכם היעוץ בינו לבין החברה. משכך, בהתאם להסכם היעוץ, בתום תקופת ההודעה המוקדמת (קרי, יום 30 במאי 2024), ולאור כך שטרם הובשלו כתבי אופציה לא סחירים במסגרת הסכם היעוץ, הרי שכלל כתבי האופציה הלא סחירים שהוקצו במסגרת הסכם היעוץ פקעו. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 2 ביוני 2024 (מספר אמסכתא: 2024-01-057744), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.4.2. ביום 28 בספטמבר 2024, הקצתה החברה ל-Flow בהקצאה פרטית חריגה 14,190,943 מניות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת, במחיר של 6.01 ש"ח למניה, בתמורה כוללת של כ-85.3 מיליון ש"ח; וכן הקצתה לאסף רפפורט בהקצאה פרטית 567,638 מניות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת, במחיר של 6.01 ש"ח למניה, בתמורה כוללת של כ-3.4 מיליון ש"ח; במקביל, Flow התקשרה עם בעלי מניות בחברה שהם צדדים שלישיים, בעסקאות מחוץ לבורסה, לרכישת 2,246,895 מניות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת, במחיר של 6.01 ש"ח למניה, בתמורה כוללת של כ-13.5 מיליון ש"ח. ביום 6 באוקטובר 2024, השלימה החברה את הקצאת ניירות הערך ל-Flow. ביום 7 באוקטובר 2024, השלימה החברה את הקצאת ניירות הערך לאסף רפפורט. ביום 8 באוקטובר 2024, השלימה Flow את רכישת המניות מצדדים שלישיים ב-10 עסקאות מחוץ לבורסה.

1.4.3. ביום 2 במרץ 2025, השלימה החברה הנפקה לראשונה, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2025 (מספר אמסכתא: 2025-01-013209), של כ-186.4 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, במחיר של כ-97.2 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה כוללת של כ-181 מיליון ש"ח, זאת ביחד עם סך כולל של כ-3.35 מיליון כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, ללא תמורה כספית, הניתנים למימוש לכ-3.35 מיליון מניות של החברה, בתמורה למחיר מימוש של 16.75 ש"ח למניה (ובסך הכול תוספת מימוש בסך כ-56.2 מיליון ש"ח).

1.4.4. ביום 30 ביולי 2025, הקצתה החברה לתאגידים מקבוצת הפניקס בהקצאה פרטית מהותית 2,924,737 מניות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת, במחיר של 10.6 ש"ח למניה, שתמורה כוללת של כ-31 מיליון ש"ח; 30,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, במחיר של 98.98 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה כוללת של 29.7 מיליון ש"ח, זאת ביחד עם סך כולל של 150,000 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, ללא תמורה כספית, הניתנים למימוש ל-150,000 מניות של החברה, בתמורה למחיר מימוש של 16.75 ש"ח למניה (ובסך הכול תוספת מימוש בסך כ-2.51 מיליון ש"ח).

1.4.5. ביום 29 בדצמבר 2025, הקצתה החברה בהקצאה פרטית לאורי אלטשולר, מנכ"ל פעילות ארה"ב של החברה, 1,218,333 כתבי אופציה של החברה, לא סחירים, ללא תמורה, הניתנים למימוש ל-1,218,333 מניות של החברה, בתמורה למחיר מימוש של 11.38 ש"ח למניה (ובסך הכול תוספת מימוש בסך כ-13.8 מיליון ש"ח). לפרטים ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 18 בנובמבר 2025 (מספר אמסכתא: 2025-01-088777); ומיום 30 בדצמבר 2025 (מספר אמסכתא: 2025-01-104984); אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.4.6. ביום 23 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה להקצות בהקצאה פרטית לשמואל מאיו, עמו התקשרה החברה בהסכם יעוץ וכחלק מהתמורה בגין שירותי היעוץ, 602,914 כתבי אופציה של החברה, לא סחירים, ללא תמורה, הניתנים למימוש ל-602,914 מניות של החברה, בתמורה למחיר מימוש של 9.214 ש"ח למניה (ובסך הכול תוספת מימוש בסך כ-5.5 מיליון ש"ח). הקצאה כאמור כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם בסמוך לפרסום דוח זה.

1.5. חלוקת דיבידנדים

1.5.1. בתקופה שמיום 1 בינואר 2024 ועד למועד הדוח, החברה לא ביצעה חלוקה.

1.5.2. כפוף להוראות הדין, לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות כלשהן בחלוקת דיבידנד, למעט ההגבלות המתוארות להלן:

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכל עת, ובכלל זה דיבידנדים (כהגדרת המונח בחוק החברות), כפוף למגבלות המצטברות הבאות: (1) החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') ("שטר אג"ח א'") וזאת בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם קבלת ההחלטה על ביצוע החלוקה ובנוסף בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בשטר אג"ח א', מתחת ל-17 מיליון דולר, וזאת בהתאם לדוח הכספי על המידע הנפרד (סולו) האחרון של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו בשטר אג"ח א', מתחת לשיעור של 25% וזאת בהתאם לדוח הכספי על המידע הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (3) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות אג"ח א'; (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה של החברה, על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים הסקורים האחרונים, לפי העניין; (5) במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות חוב (סדרה א') לפירעון מיידי, וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי כאמור.

לפרטים נוספים בדבר הוראות שטר אג"ח א', ראו סעיף 19 לדוח הדירקטוריון של החברה, המצורף להלן כפרק ב' לדוח זה.

1.5.3. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה יתרת עודפים לחלוקה בסך כ-11.5 מיליון דולר, כמשמעות מונח זה בחוק החברות.

1.5.4. מדיניות חלוקת דיבידנד

נכון למועד הדוח, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד.

חלק שני - מידע אחר

1.6. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

להלן יובאו נתונים כספיים על תחום הפעילות של החברה (באלפי דולר):

2023	2024	2025	סעיף
אלפי דולר			
46	44	24	הכנסות מדמי שכירות
68	132	101	שינוי בשווי הוגן של נדלין להשקעה
(66)	(3,627)	49,620	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(690)	(1,007)	(2,520)	הוצאות הנהלה וכלליות
(642)	(4,458)	47,225	רווח (הפסד) תפעולי
161	23	(11,753)	הכנסות (הוצאות) מימון
(481)	(4,435)	35,472	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	-	(12,031)	מסים על ההכנסה
(481)	(4,435)	23,441	סה"כ רווח (הפסד)
(217)	170	(17)	רווח (הפסד) כולל אחר
(698)	(4,265)	23,424	סה"כ רווח (הפסד) כולל
6,310	26,698	160,373	סך הנכסים בדוח על המצב הכספי
80	152	80,597	סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי

לפרטים נוספים על התוצאות הכספיות של החברה ועל ההתפתחויות שחלו בנתונים המפורטים לעיל, ראו בדוח הדירקטוריון וכן בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים בפרק ג' לדוח זה ("הדוחות הכספיים" או "הדוח הכספי", לפי העניין).

1.7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

תחום הפעילות של החברה מושפע מגורמים מאקרו כלכליים שונים. להלן פירוט הגורמים החיצוניים העיקריים אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח, יש להם, או צפויה להיות להם, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או על התפתחותה.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו, אשר לא אומתו על ידי החברה, באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים. יובהר כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

1.7.1. סקירה מאקרו כלכלית של ארה"ב

כלכלת ארה"ב, מהכלכלות הגדולות והמפותחות בעולם, מהווה כ-15% מהתוצר העולמי³, ונכון לסוף שנת 2025 הכנסתה מהווה מעל לכ-20% מההכנסה העולמית הכוללת וזאת על אף שאוכלוסייתה מהווה פחות מ-5% מאוכלוסיית העולם⁴.

במהלך שנת 2025, נרשמה ירידה קלה בשיעור האינפלציה השנתית בארצות הברית אשר עמדה על כ-2.7% לתום שנת 2024, ונותרה קרובה לרמתה לתום שנת 2024 (כ-2.9%)⁵. יצוין כי שיעור האינפלציה בשנים 2024 עד 2025 עודנו גבוה מיעד האינפלציה של הבנק הפדראלי בארצות הברית, אשר עומד על שיעור שנתי של 2%.

מיתון האינפלציה הוביל להפחתות מדודות של הריבית הפדראלית על ידי הבנק המרכזי, במחצית השנייה של שנת 2025, ובתום שנת 2025, טווח יעד הריבית (Fed funds) עמד על כ-3.75%-3.50%⁶. בהתאם לכך, ריבית ה-SOFR⁷ הממוצעת לתקופה של חודש עומדת נכון ליום 26 בינואר, 2026 על 3.67%⁸.

במהלך שנת 2025, נרשם גידול קל בגירעון הממשלתי אשר עמד על סך כ-1.9 טריליון דולר, המשקף שיעור צפוי של כ-6.8%-6.5% מהתמ"ג בארה"ב (לעומת הגירעון בשנת 2024, אשר עמד על סך כ-1.8 טריליון דולר, המשקף שיעור של כ-6.4%-6.7% מהתמ"ג בארה"ב)⁹.

שוק התעסוקה בארה"ב נחלש מעט במהלך שנת 2025 כאשר שיעור האבטלה בו עמד בסוף השנה על כ-4.4%, בהשוואה לכ-4.1% בסוף שנת 2024¹⁰.

באופן כללי, מדיניות הבנק הפדראלי בארה"ב (Federal Reserve) הביאה לאופטימיות בשווקים הפיננסיים, כולל סקטור הנדל"ן המסחרי, אך התשואות לטווח ארוך טרם ירדו משמעותית. תשואות אג"ח ל-10 שנים נותרו בטווח של 4.3%-4.0% ברבעון האחרון לשנת 2025.

³ <https://www.statista.com/statistics/270267/united-states-share> : הנתונים על שיעור התמ"ג של ארה"ב נלקחו מ:

⁴ הנתונים על הכנסת ארה"ב ואוכלוסייתה ביחס לשאר העולם נלקחו מאתר משרד נציב הסחר של ארה"ב : ustr.gov.

⁵ הנתונים על האינפלציה בארה"ב נלקחו מ: <https://www.bls.gov/charts/consumer-price-index/consumer-price-index-by-category-line-chart.htm>.

⁶ הנתונים על שיעור הריבית הפדראלית נלקחו מ: <https://tradingeconomics.com/united-states/interest-rate>.

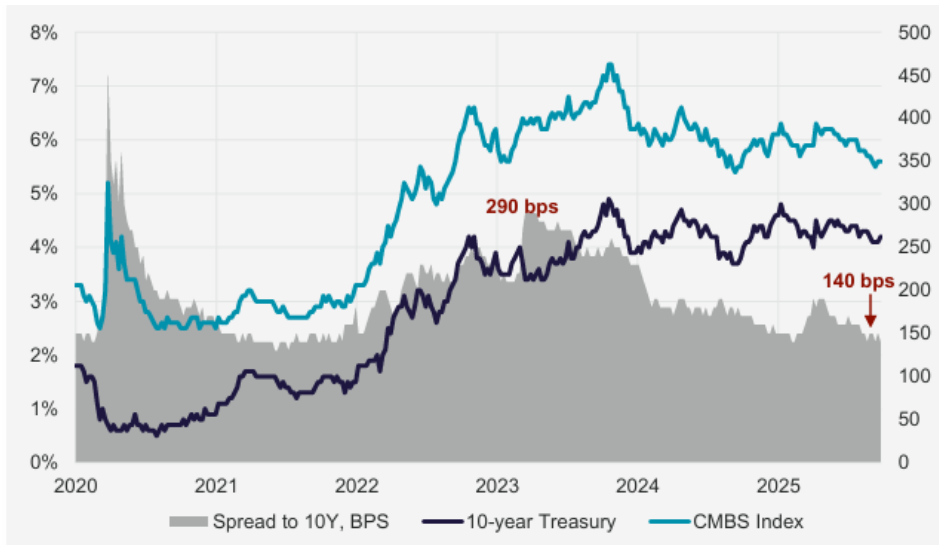
⁷ Secured Overnight Financing Rate, מדד ייחוס מקובל לאשראי בריבית משתנה, שהחליף את ה-LIBOR כמדד הייחוס הנהוג.

⁸ הנתונים על שיעור ריבית ה-SOFR נלקחו מ: https://www.sofrate.com/?utm_source=chatgpt.com.

⁹ הנתונים על הגירעון הממשלתי נלקחו מ: <https://fiscaldata.treasury.gov/americas-finance-guide/national-deficit>.

¹⁰ הנתונים על שיעור האבטלה בארה"ב נלקחו מ: <https://tradingeconomics.com/united-states/unemployment-rate>.

תרשים 1 – השוואת מרווח אג"ח ממשלת ארה"ב למדד תשואת CMBS בשנים 2020 עד 2025¹¹



המרווח בין אג"ח ממשלת ארה"ב ל-10 שנים למדד תשואת CMBS הצטמצם מהשיא של 290 נקודות בסיס בשנת 2023 ל-140 נקודות בסיס בשנת 2025. צמצום המרווח משקף נזילות גבוהה יותר בשוק החוב לנדל"ן, ותנאי מימון נוחים יותר לעומת השנתיים האחרונות.

היקף יצירת ההלוואות (Origination) עד הרבעון השלישי לשנת 2025 עלה ב-35% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נתון המשקף פעילות מימון מחדש (Refinancing) ערה, לאור גל פירעון ההלוואות הצפוי במהלך השנתיים הקרובות.

1.7.2. סקירת שוק הנדל"ן בארה"ב

מתחילת שנת 2025 ועד אוקטובר 2025, נפחי מכירות הנדל"ן עלו ב-17%, (כ-22% במונחים שנתיים). מכירות נכסים בודדים בקרב גופים מוסדיים עלו ב-50%.

תרשים 2 – נפח עסקאות הנדל"ן בארה"ב בהשוואה שנתית בשנים 2006 עד 2025¹²



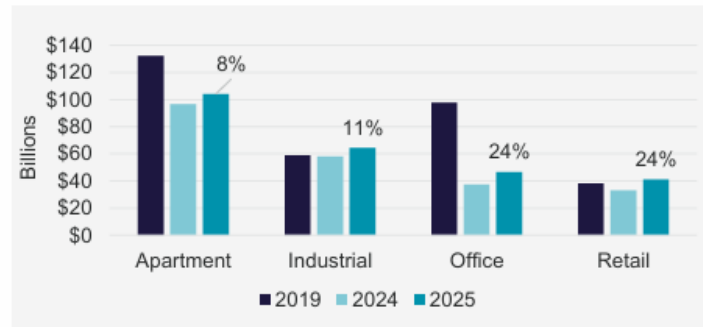
Source: MSCI Real Capital Analytics

¹¹ <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-states/insights/united-states-outlook> התרשים על מרווח אג"ח ממשלת ארה"ב ומדד תשואת CMBS נלקח מ: <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-states/insights/united-states-outlook>

¹² <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-states/insights/united-states-outlook> התרשים נפח עסקאות הנדל"ן בארה"ב בהשוואה שנתית נלקח מ: <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-states/insights/united-states-outlook>

תרשים 3 – נפח עסקאות בשלושת הרבעונים הראשונים לשנת 2025 לפי מגזר¹³

Transaction Volume Q1-Q3: Data labels are 2025 vs. 2024



Source: MSCI Real Capital Analytics

מחירי הנדל"ן המסחרי המשיכו לעלות בנובמבר 2025, כאשר מדד ה-RCA CPPI הלאומי לכלל הנכסים עלה ב-1.6% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. עם זאת, צמיחת המחירים האטה בחודשים האחרונים, וקצב הצמיחה השנתי מאוקטובר 2025 הצביע על עלייה של 0.1% בלבד.

היקף עסקאות הנדל"ן בשנת 2025 עלה על היקף עסקאות הנדל"ן בשנת 2024¹⁴. נרשם גם בגידול בשווי הנכסים, כאשר שווי נכסי נדל"ן מסחרי בדצמבר 2025, עלו בהשוואה לדצמבר 2024 בכ-13%¹⁵.

שוק הנדל"ן למשרדים

נכון לסוף שנת 2025, שיעור נכסי המשרדים הפנויים (Vacancy Rate) גדל מעט לשיעור של כ-20.5%, בהשוואה לשיעור של כ-20.2% בסוף שנת 2024, נתון המשקף התייצבות בביקוש לנדל"ן משרדי. היצע המשרדים בשכירות משנה ירד בכ-20% ביחס לשיא בתחילת שנת 2024. היקף שטחי המשרדים בהקמה בשנת 2024 ירד מ-20 מיליון ר"ר, לראשונה משנת 2000¹⁶.

שוק הנדל"ן למגורים

במהלך שנת 2025, נמסרו כ-400 אלפי יחידות דיור בבנייני Multifamily, נתון המשקף ירידה בשיעור של כ-26% ביחס לשנת 2024. נכון לסוף שנת 2025, שיעור נכסי המגורים הפנויים (Vacancy Rate) עמד על כ-9.3%. שיעור הגידול הממוצע בשכר דירה למגורים בשנת 2025 בהשוואה לשנת 2024 הוא כ-1.1%¹⁷.

שיעורי ריבית גבוהים על משכנתאות, מלאי נמוך של דירות למכירה, ובעיות כלליות של נגישות כלכלית (Affordability) מחזקים את הביקוש למגורים להשכרה (Multifamily) על פני בעלות על נכס מגורים. פעילות בנייה בהיקפים נרחבים בשנים האחרונות הביאה לעלייה בשיעור הנכסים הפנויים (Vacancy) ולצמיחה מתונה יותר בשכר הדירה במהלך השנים 2024 ו-2025.

עם זאת, היצע נכסי הנדל"ן למגורים הולך ופוחת, לאור ירידה משמעותית בהתחלות הבנייה. התחלות בנייה של פרויקטי Multifamily ירדו בשני שלישים מרמת השיא, והן נמצאות ברמתן הנמוכה ביותר מאז שנת 2012¹⁸, נתון שעשוי להוביל לגידול בדמי השכירות ככל שההיצע ימשיך להצטמצם. בנוסף, היקף הפרויקטים בתכנון נכון לסוף שנת 2025 ירד בכ-50% לעומת ההיקף ברמת שיא התחלות הבנייה.

¹³ <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-states/insights/united-states-outlook> - התרשים נפח עסקאות הנדל"ן בארה"ב בהשוואה שנתית נלקח מ:

¹⁴ [Latest on US Commercial-Property Pricing | MSCI](https://www.msci.com/insights/latest-on-us-commercial-property-pricing) : הנתונים נלקחו מ:

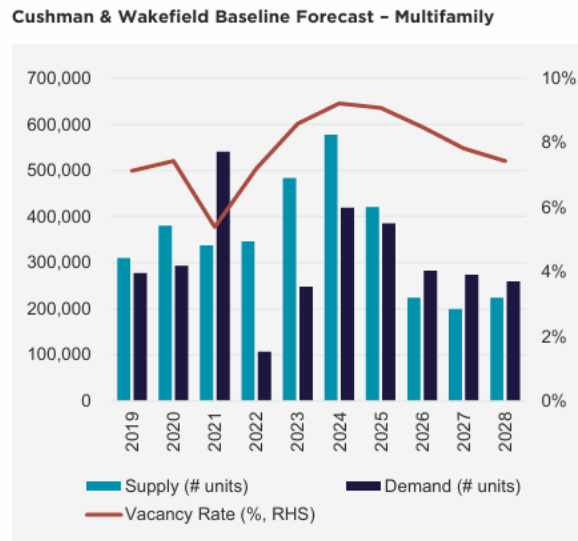
¹⁵ <https://www.greenstreet.com/insights/CPPI> : GreenStreet מאתר הנתונים נלקחו מאתר:

¹⁶ <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-states/insights/us-marketbeats/us-office-marketbeat-reports> : Cushman & Wakefield מאתר המידע נלקח מאתר:

¹⁷ <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-states/insights/us-marketbeats/us-multifamily-marketbeat> : Cushman & Wakefield מאתר הנתונים נלקחו מאתר:

¹⁸ <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-states/insights/united-states-outlook> : Cushman & Wakefield מאתר הנתונים נלקחו מאתר:

19 תרשים 4 – היצע וביקוש ושיעור נכסים פנויים (Vacancy) בתחום ה-Multifamily



Source: Costar, Cushman & Wakefield Research

1.7.3. סקירה מאקרו כלכלית של מדינת פלורידה

שטחה של מדינת פלורידה הוא כ-170 אלפי קמ"ר, וגודל האוכלוסייה בה מוערך בכ-23.8 מיליון נכון לסוף שנת 2025. עד לשנת 2029, אוכלוסיית פלורידה צפויה לגדול בשיעור של כ-7.9% ולהגיע לכ-25.7 מיליון²⁰. שיעור האבטלה במדינת פלורידה עמד נכון לסוף שנת 2025 על כ-4.3%, לעומת כ-3.4% בתקופה המקבילה אשתקד²¹. מדינת פלורידה ממוקמת בדרום-מזרח ארה"ב, לחופי האוקיינוס האטלנטי ומפרץ מקסיקו, והיא צומת סחר חשוב ומרכז לוגיסטי משמעותי. במדינה קיימים נמלים מרכזיים, נמלי תעופה בינלאומיים ומערכת תחבורה מתקדמת. מדינת פלורידה היא מוקד לתיירות פנים וחוף בארה"ב, בזכות מזג האוויר הנוח וחופי הרחצה הרבים בשטחה. בפלורידה ישנה אוכלוסיית גמלאים משמעותית, המורכבת מציבור שעבר למדינה מרחבי ארה"ב לאחר היציאה לגמלאות. פלורידה היא אחת מתשע המדינות בארה"ב ללא מס הכנסה מדינתי, ומיישמת מדיניות המעודדת פתיחה ומעבר של עסקים לשטחה. כלכלת פלורידה היא בין הגדולות בארה"ב. עם תחומי פעילות הנמצאים בצמיחה במדינה נמנים: טכנולוגיה, בריאות, תיירות, לוגיסטיקה ופיננסים.

על פי דירוג US News & World Report, פלורידה דורגה במקום הראשון בארה"ב בחינוך גבוה במשך 9 שנים ברציפות, נכון לשנת 2025²². נכון לשנת 2023, פלורידה דורגה כיעד המבוקש ביותר לתיירות בפנים בארה"ב²³.

העיר Aventura, אחת הערים במחוז Miami-Dade, בה ממוקם נכס החברה Aventura Corporate Center, מונה כיום כ-38 אלפי תושבים והוסיפה כמחצית מכמות התושבים בה במהלך עשרים השנים האחרונות²⁴. בעיר Aventura מערכת חינוך חזקה והיא מהווה מוקד משיכה למשפחות צעירות. קניון Aventura הוא הרביעי בגודלו בארה"ב, עם שטחי מסחר בהיקף של כ-1.2 מיליון ר"ר. העיר Aventura ממוקמת בסמיכות לתחנת הרכבת Brightline, המציעה גישה למרכז העסקים של מיאמי בתוך כ-20 דקות. בשטח העיר Aventura מתחמי בילוי רבים וכן ממוקמים בה מטות של מספר מוסדות פיננסיים, דוגמת מורגן סטנלי, השוכר העיקרי בנכס החברה Aventura Corporate Center, ו-Safra National Bank.

19 <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-states/insights/united-states-outlook> - התרשים היצע וביקוש ושיעור נכסים פנויים (Vacancy) בתחום ה-Multifamily נלקח מ:

20 <https://worldpopulationreview.com/states/florida> - הנתונים על גודל אוכלוסיית פלורידה נלקחו מ:

21 <https://www.bls.gov/web/laus/laumstch.htm> - הנתונים על שיעור האבטלה בפלורידה נלקחו מ:

22 [Market Spotlight: Explore Florida | CBRE](https://www.cbre.com/market-spotlight-explore-florida) - המידע נלקח מ:

23 <https://www.flgov.com/eog/news/press/2024/florida-remains-1-destination-domestic-tourism> - המידע נלקח מ:

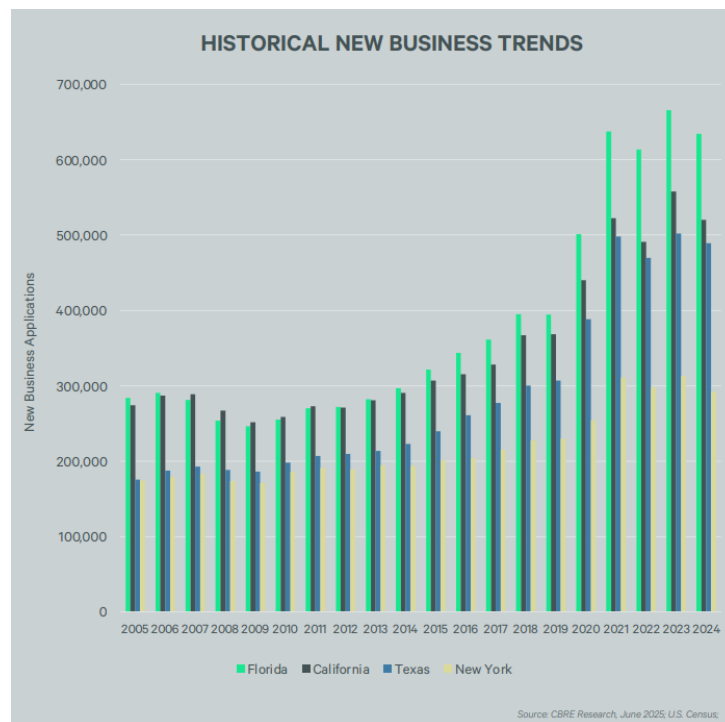
24 <https://worldpopulationreview.com/us-cities/florida/aventura> - המידע נלקח מ:

1.7.4. סקירת שוק הנדל"ן בפלורידה

בשנים האחרונות, מספר חברות בולטות העבירו את משרדיהן או הרחיבו את פעילותן בפלורידה, ובפרט במיאמי, בשל יתרונות כלכליים ומדיניים. כפי שפורסם בעיתונות הכלכלית: קרן הגידור של המיליארדר קן גריפין, Citadel, קרן הגידור Elliott Management, ענקיות הטכנולוגיה Amazon, Microsoft ו-Apple לצד JP Morgan, Goldman Sachs ומנהלי הנכסים Blackstone ו-Apollo, שהגדילו נוכחות בפלורידה ושכרו שטחי משרדים נוספים.

המטות של 22 חברות מתוך ה-Fortune 500 ממוקמים בפלורידה²⁵, ובמהלך שנת 2024 נוספו בפלורידה כ-123 אלפי מקומות עבודה²⁶, ונכון ליוני 2025 נוספו בפלורידה כ-128 אלפי מקומות עבודה (בתיקון שנתי)²⁷. בשנת 2024, הוגשו בקשות לעסקים חדשים בשיעור של 61% יותר מאשר בשנת 2019, לעומת ממוצע ארצי בשיעור של כ-48%, וכ-127 חברות העבירו את המטות שלהן למטרופולין מיאמי משנת 2020 ומאכלסות שטחי תעסוקה בהיקף של כ-2.2 מיליון ר"ר²⁸.

תרשים 5 – בקשות להקמת עסקים חדשים בפלורידה לעומת מדינות בולטות אחרות בארה"ב²⁹



1.7.5. סקירת שוק הנדל"ן במיאמי

נפח ההשקעות במיאמי הגיע ל-7.7 מיליארד דולר במחצית הראשונה של שנת 2025, כאשר מגזר המגורים מהווה 27% מסך ההשקעות ולאחריו מגזרי המסחר (22%), המשרדים (20%), הלוגיסטיקה (17%)³⁰.

שוק הנדל"ן למגורים

שוק נכסי ה-multifamily במיאמי הציג יציבות במהלך העשור האחרון, על אף הגדלת ההיצע בשוק ואתגרי מגיפת הקורונה. שיעור הגידול בשכר דירה מאז שנת 2014 עמד על כ-44%, וזאת לצד גידול בהיצע בשיעור של כ-48.5%. שכר הדירה הממוצע גדל בכ-1-2% במחצית הראשונה לשנת 2025, והגיע לכ-2,670 דולר

25 המידע נלקח מ: <https://patch.com/florida/southtampa/22-fl-companies-make-fortune-500-list-2024>

26 המידע נלקח מ: <https://tinyurl.com/2m4rds9s>

27 המידע נלקח מ: <https://tinyurl.com/2yuu355h>

28 המידע נלקח מ: <https://tinyurl.com/3686pet4>

29 המידע נלקח מ: <https://tinyurl.com/3686pet4>

30 המידע נלקח מ: <https://www.pwc.com/us/en/industries/financial-services/asset-wealth-management/real-estate/emerging-trends-in-real-estate-pwc-uli/markets-to-watch/miami.html>

ליחידת דיור. שיעור התפוסה הממוצע במהלך העשור האחרון עלה על 94%, כאשר במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025, שיעור התפוסה הממוצע עמד על כ-194.1%. צמיחת מלאי יחידות הדיור החדשות להשכרה עלה בכ-2.3% במהלך המחצית הראשונה לשנת 2025, כאשר 41% ממלאי יחידות הדיור החדשות הן ב-Downtown Miami.³²

בדצמבר 2025, מחירי יחידות דיור במיאמי ירדו בכ-10.8% בהשוואה לשנת 2024, ונמכרו במחיר חציוני של כ-600 אלפי דולר. בממוצע, יחידות דיור במיאמי נמכרות לאחר 110 ימים בשוק, בהשוואה ל-99 ימים בשנת 2024. בדצמבר 2025 נמכרו 415 יחידות דיור, לעומת 378 יחידות דיור שנמכרו בתקופה המקבילה אשתקד.³³

שיעור הריבית הממוצע למשכנתא בריבית קבועה ל-30 שנים עמד בנובמבר 2025 על כ-6.2%, ירידה של יותר מחצי אחוז לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הפרש זה משקף ירידה של כ-100 דולר בחודש על משכנתא בסך 250,000 דולר.³⁴

מכירות של יחידות קונדו חדשות במחיר של מיליון דולר עלו בכ-10.8% (133 עסקאות באוגוסט 2025, לעומת 120 עסקאות בתקופה המקבילה אשתקד). סך המכירות הכללי ירד ב-10.7% בשל שיעורי ריבית גבוהים ומחסור במלאי בטווחי מחיר מסוימים. עסקאות במחיר גבוה מ-5 מיליון דולר עלו ב-11.8%, נתון המשקף את המגמה המתמשכת של מעבר הון לדרום פלורידה. נכון לסוף יוני 2025, משקיעים זרים רכשו 49% מהיחידות בפרויקטים של בנייה חדשה ושימור קונדו. 35.6% מהעסקאות במיאמי בוצעו במזומן, נתון גבוה משמעותית מהממוצע בארה"ב (כ-20%).³⁵

שוק הנדל"ן למשרדים

שוק המשרדים של מיאמי רשם ירידה בשיעור הנכסים הפנוי (vacancy rate) בארה"ב במהלך שנת 2025, עם ירידה של 70 נקודות בסיס בהשוואה לשנת 2024, לרמה של 15.2% בסוף השנה. צבר ההזמנות הצטמצם משמעותית ברבעון הרביעי לשנת 2025 לעומת רבעונים קודמים, עם כ-575 אלפי ר"ר בתהליך בנייה, נתון המשקף ירידה של 55.7% מרמת שיא הבנייה של השוק, ברבעון הראשון לשנת 2021 (1.3 מיליון ר"ר בתהליך בנייה). פעילות ההשכרה במיאמי הואטה במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025, עם עסקאות חדשות בשטח של כ-329 אלפי ר"ר, שהביאו את פעילות ההשכרה השנתית ליותר מ-1.9 מיליון ר"ר. הביקוש ממשיך לנטות לטובת שטחי Class A מודרניים הממוקמים היטב, במיוחד בתת-שוקים פרבריים, המציעים חיסכון בעלויות בהשוואה למרכז העסקים הראשי (מע"ר).³⁶

שכר הדירה הממוצע למשרדים עומד על כ-67.53 דולר לר"ר (המשקף עליה של כ-4.2% במהלך שנת 2025) ולמשרדים ברמת Class A כ-75.18 דולר לר"ר,³⁷ המשקף עלייה של כ-7% בשנה האחרונה ושל למעלה מ-50% משנת 2020.³⁸

1.7.6. ההשפעות המאקרו-כלכליות שיש להן, או צפויה להיות להן, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחויות החברה

אינפלציה

נכון למועד הדוח, למגמות בשיעורי האינפלציה אין השפעה מהותית על פעילות החברה. עלייה בשיעורי האינפלציה בעתיד עלולה מצד אחד להביא לגידול בהוצאות תפעול הנכסים של החברה, אך מהצד השני צפויה להביא לגידול בהכנסות החברה מדמי שכירות, באופן שיקזז את הגידול בהוצאות התפעול כאמור.

ריבית

שינויים בשיעור הריבית הפדראלית הם גורם חיצוני, אשר נכון למועד הדוח, עשויה להיות לו השפעה מהותית

31 המידע נלקח מאתר Cushman & Wakefield: <https://tinyurl.com/4ymtyr2d>

32 המידע נלקח מאתר Cushman & Wakefield: <https://tinyurl.com/4ymtyr2d>

33 המידע נלקח מ: <https://www.redfin.com/city/11458/FL/Miami/housing-market>

34 המידע נלקח מ: <https://www.wlrn.org/business/2026-01-06/south-florida-condo-market-real-estate-homes>

35 המידע נלקח מ: <https://tinyurl.com/2rj7bm63>

36 המידע נלקח מ: Miami.Americas.MarketBeat.Office.Q42025

37 המידע נלקח מ: <https://tinyurl.com/hh8j3nmh>

38 המידע נלקח מ: <https://tinyurl.com/3fpacaxb>

על תוצאותיה העסקיות של החברה, כדלקמן:

א. **השפעה אפשרית על מימון קיים של החברה:** לחברה שתי הלוואות הנושאות ריבית בשיעור משתנה, הכוללות שיעור ריבית מינמאלי. ירידת שיעור הריבית הפדראלית לא עשויה להפחית באופן מהותי את הוצאות המימון בגין הלוואות אלו.

ב. **השפעה על נטילת מימון מצד החברה:** ירידה שיעורי הריבית הפדראלית עשויה להרחיב את מגוון אפשרויות החברה לנטילת הלוואות חדשות או למימון מחדש של הלוואות קיימות בתנאים מיטיבים יותר מהלוואות החברה הנוכחיות. לעומת זאת, עלייה בשיעורי הריבית הפדראלית עלולה לצמצם את אפשרויות החברה לנטילת הלוואות חדשות או למימון מחדש של הלוואות קיימות בתנאים מיטיבים, ועלולה גם לגרור דרישות נוספות מצד מלווים (כגון דרישות הון עצמי גבוה יותר, אמות מידה פיננסיות נוספות וכדומה), ועלולה להשפיע לרעה על תשואת השקעות החברה, הכנסותיה והזדמנויותיה העסקיות הכוללות מרכיב של מימון.

ג. **השפעה על שיעור ההיוון בנכסי החברה:** שינויים בשיעורי הריבית הפדראלית עשויים להשפיע על שיעורי ההיוון המשמשים לביצוע הערכות שווי ובכך להשפיע על שווי נכסי החברה. יובהר כי קיימים גורמים רבים נוספים אשר עשויים להשפיע על שווי נכסי החברה, כמו למשל עלייה בהכנסות הנובעות מנכסי החברה כתוצאה מעלייה בגובה דמי השכירות הנגבים בהם, ולהיפך.

שערי מטבע חליפין

בתקופת הדוח חל פיחות בשער הדולר לעומת השקל בשיעור של כ-12.5%. לפרטים בדבר סיכוני שער חליפין, ראו באור 10ב' לדוחות הכספיים של החברה וסעיף 7.2 לדוח הדירקטוריון להלן.

הערכות החברה בדבר ההשפעה האפשרית של מגמת האינפלציה והריבית הפדראלית על פעילות החברה הן בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועשויות שלא להתממש, בין היתר, לאור שינויים ותנודתיות בלתי צפויים בשווקים או עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.28 להלן.

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

1.8. מידע כללי על תחום הנדל"ן להשקעה

1.8.1. מבנה תחום הפעילות

החל מיום 28 בספטמבר 2024, החברה פועלת בתחום הפעילות, בעיקר בארה"ב, כמתואר בסעיף 1.2.2 לעיל. בנוסף, לחברה פעילות נדל"ן באנגליה, בהיקף זניח לחברה, הכוללת החזקה של דירת מגורים בלונדון וכן החזקה ב-25% מחברת נכס המחזיקה בניין בן 5 קומות בלונדון, כמפורט בסעיף 1.19 להלן.

1.8.2. האזורים העיקריים בהם ממוקמים הנכסים

נכון למועד הדוח, הפעילות המהותית של החברה מרוכזת במטרופולין מיאמי, במדינת פלורידה, ארה"ב. כמו כן, לחברה פעילות שאינה מהותית בלונדון, אנגליה.

1.8.3. סוגי הנכסים והשימושים בהם

נכון למועד הדוח, הפעילות המהותית של החברה בנכס Aventura Corporate Center, מיועדת להשכרה למשרדים; והפעילות המהותית של החברה בנכס The River District, מיועדת להשכרה למגורים. פעילות החברה הזניחה בלונדון, מיועדת למגורים.

1.8.4. תמהיל שוכרים

נכון למועד הדוח, נכס החברה Aventura Corporate Center מושכר לשימוש משרדי במתווה של Multi-Tenant Property. קרי, נכס המושכר למספר שוכרים, במובחן מנכס המושכר לשוכר יחיד. שטחי הנכס מושכרים בשכירות חופשית לשוכרים שונים ממגזרי פעילות עסקית מגוונים (שירותים פיננסיים, ביטוח, שירותי פרסום, שירותים רפואיים, שירותים משפטיים, שירותי נדל"ן ועוד), כאשר גובה דמי השכירות נקבע במשא ומתן בין החברה והשוכר הרלוונטי.

נכון למועד הדוח, לחברה מעל 50 שוכרים בנכס, ואין לה תלות בשוכר יחיד או במספר מצומצם של שוכרים, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות. השוכר העיקרי בנכס הוא מורגן סטנלי. לפרטים נוספים ראו סעיף ד' להלן.

הסכמי השכירות דומים במהותם זה לזה וכוללים, על פי רוב, את התנאים שעיקריהם מפורטים בטבלה שלהלן (יצוין כי הטבלה נועדה לשם תמצות עיקרי ההסכמים):

הפרמטר	הוראות הסכמי שכירות משרדים
מטרת השכירות	הסכם להשכרת שטח משרדים בתוך בניין משרדים (בהתאמה בטבלה זו: "ההסכם", "המושכר" ו"הנכס") אשר נחתם בין חברת הנכס לבין השוכר (בהתאמה בטבלה זו: "המשכיר" ו"השוכר"), לתקופה אשר נקבעה בהסכם. לרוב, ההסכמים כוללים מספר אופציות להארכת תקופת השכירות. המושכר ישמש את השוכר למטרות המוגדרות בהסכם בלבד, שהן, על פי רוב, שימוש כללי למשרדים. כמו כן, חלק מההסכמים כוללים רשימת שימושים אסורים במושכר (לדוגמה: הימורים).
משך השכירות	ההסכמים הם לרוב ארוכי טווח, לתקופה קבועה הנעה לרוב בין 5 שנים ל-15 שנים. בחלק ניכר מההסכמים, לשוכר קיימת אופציה להארכת תקופת השכירות ב-5 עד 20 שנים נוספות (בהודעה מראש של מספר חודשים, לפי מחיר הקבוע בהסכם השכירות או לפי מחיר שוק, Fair Market Value Rate).
דמי שכירות בסיסיים	המשכיר זכאי לדמי שכירות שנתיים קבועים המשולמים לו ב-12 תשלומים שווים. לרוב, דמי השכירות עולים בשיעור שנתי קבוע בהסכם ("דמי שכירות בסיסי"). יצוין כי בחלק מהסכמי השכירות בהן מתקשרת החברה מוענקים תמריצים לשוכרים כגון תקופה של דמי שכירות מופחתים לתקופה הנעה בין 5 ל-15 חודשים (לרוב חודש בגין כל שנת שכירות) וכן נשיאה על ידי החברה באחוז מסוים בהוצאות ה-TI, לרוב בסכומים הנעים בין 25 ל-75 דולר לר"ר מסך השטח המושכר.

הפרמטר	הוראות הסכמי שכירות משרדים
השתתפות בהוצאות	השוכר משלם למשכיר, בתשלומים חודשיים, את חלקו היחסי, בהתאם לתקציב תפעולי צפוי, של כולל ההוצאות הכרוכות בתפעול וניהול הנכס, וכן בכל המסים העירוניים ותשלומים נוספים מכוח חוק ("תשלומים נוספים"). בסיום השנה או בסמוך לה, מבצע המשכיר חישוב של העלות התפעוליות בפועל. ככל שההוצאות התפעוליות הצפויות היו נמוכות מההוצאות התפעוליות בפועל, באחריות השוכר לשלם למשכיר את ההפרש, ככל שההוצאות התפעוליות היו גבוהות מההוצאות התפעוליות בפועל, ינכה המשכיר סכומים אלו מחובותיו התלויים של השוכר. ברוב הנכסים, התשלום יתווסף לשכר הדירה החודשי. המשכיר יספק, על חשבון התקציב התפעולי, בין היתר, שירותי ניקיון, חימום וקירור.
שכירויות משנה והמחאת זכויות	השוכר אינו רשאי לבצע כל השכרת משנה או המחאת זכויות במושכר ללא אישורו של המשכיר בכתב. המשכיר לא יסרב להעניק לשוכר אישור כאמור באופן בלתי סביר. בחלק מהסכמי השכירות קיים תשלום חד-פעמי למשכיר לכיסוי הוצאות וכן מנגנון פיצוי למשכיר בגין המחאת זכויות ו/או שכירות משנה הכוללת תשלום למשכיר של כ-50% מכל תשלום שיתקבל אצל השוכר מעל דמי השכירות הבסיסיים.
בטוחות	בחלק מהסכמי השכירות, על השוכר להפקיד בידי המשכיר פיקדון לשם הבטחת חובותיו, לרבות תשלום דמי השכירות ותשלומי חובה אחרים. הפיקדון מוחזר לשוכרים, ללא תוספת ריבית, בתום תקופת השכירות.
תיקוני ליקויים (למעט אלו שנגרמו מ"אסון" כהגדרתו בהסכם)	התיקונים והאחריות לשמירה על מצבו התקין של המושכר הם באחריות השוכר. על אף האמור לעיל, באחריות המשכיר לשמור על פעילות תקינה של המעליות, מערכת החימום והקירור, מערכת החשמל, הצנרת, הקירות החיצוניים, החלונות, הגג וכל שטח ציבורי בבניין, ולתקנם על חשבונו, למעט ליקויים שנגרמו כתוצאה מרשלנות השוכר.
עבודות במושכר	חל איסור על השוכר לעשות שינויים מהותיים במושכר, ללא קבלת הסכמה בכתב של המשכיר.
הפרות	ההפרות הבאות תהנה, בין היתר, עילה להתרת ההסכם מצד המשכיר (לפי שיקול דעתו): אי תשלום שכר דירה במועד, העברת זכויות בנכס ללא אישור המשכיר וחדלות פירעון השוכר.
אופציות ביטול ההסכם מצד השוכר	ברוב הנכסים, אם נוצר נזק המצריך את פינוי השוכר, ככלל, אין באפשרות השוכר לבטל את הסכם השכירות (אך קיימת אופציה כזו אצל המשכיר). יצוין כי לשוכרים גדולים, על פי רוב, ניתנת אפשרות לביטול החוזה במקרה של היווצרות נזק כאמור, אשר לא תוקן בתוך תקופה הקבועה בהסכם.
שיפוי	ברוב ההסכמים, המשכיר ישפה את השוכר על כל הנזקים, ההוצאות וההפסדים שנגרמו לשוכר כתוצאה מרשלנות המשכיר, והנזק האמור אינו מכוסה בכיסוי ביטוחי. השוכר ישפה את המשכיר על כל נזק שנגרם על ידי השוכר בנכס (לרבות מקרי מוות, תאונות וגניבה ולמעט פעולות מכוונות או רשלניות מצד המשכיר, או בגין נזקים המכוסים בכיסוי ביטוחי).
ביטוח	בכל הנכסים, המשכיר מתחייב לביטוח המושכר, פעולותיו במושכר, שריפות ונזקים אחרים במושכר. השוכר מתחייב לביטוח המושכר בקשר עם אופי פעולות השוכר במושכר, עם ציוד השוכר בנכס ועם אירועים של שריפות, הצפות, רעידות אדמה וכדומה.
שמירה על דינים וחוקים	השוכר מתחייב כי הוא יציית לכל הדינים הרלוונטיים למושכר וכן להוראות המשכיר, כפי שאלו באות לידי ביטוי בהסכם השכירות.

נכון למועד הדוח, נכס החברה The River District מושכר למגורים במתווה של Multi-Tenant Property. קרי, נכס המושכר למספר שוכרים, במובחן מנכס המושכר לשוכר יחיד. שטחי הנכס מושכרים בשכירות חופשית לשוכרים פרטיים שונים, כאשר גובה דמי השכירות נקבע במשא ומתן בין החברה והשוכר הרלוונטי.

החל מחודש אוקטובר 2025 ונכון למועד הדוח, החברה פועלת להשכרת יחידות הדיור בבניין המגורים. נכון למועד הדוח, הושכרו כ- 60% מיחידות הדיור בנכס, ואין לחברה תלות בשוכר יחיד או במספר מצומצם של שוכרים, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות, וכן אין שוכר עיקרי בנכס. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.10.1.3 להלן.

הסכמי השכירות דומים במהותם זה לזה וכוללים, על פי רוב, את התנאים שעיקריהם מפורטים בטבלה שלהלן (יצוין כי הטבלה נועדה לשם תמצות עיקרי ההסכמים):

הפרמטר	הוראות הסכמי שכירות מגורים
מטרת השכירות	הסכם להשכרת יחידת דיור במתחם מגורים (בהתאמה בטבלה זו: "ההסכם" ו"המושכר" או "הנכס"), אשר נחתם בין בעל הנכס או מי מטעמו לבין השוכר (בהתאמה בטבלה זו: "המשכיר" ו"השוכר"). ההסכם מיועד למגורים פרטיים בלבד ואוסר כל שימוש בנכס למטרה אחרת.
משך השכירות	תקופת השכירות היא לרוב לשנה אחת.
דמי שכירות	דמי השכירות נקבעים על ידי המשכיר במסגרת הסכם השכירות וכפוף לדין החל. דמי השכירות משולמים בדר כלל על ידי השוכר, חודש מראש, ביום הראשון לחודש.

הפרמטר	הוראות הסכמי שכירות מגורים
השתתפות בהוצאות	השטחים המשותפים במושכר הם באחריות המשכיר אשר נושא בעלויות תיקונים ותחזוקותם. בנוסף, טיפול בתשתיות המים, החימום, מערכות כיבוי אש ומיזוג האוויר במושכר הם באחריות המשכיר.
שכירויות משנה והמחאת זכויות	אסורה השכרת המושכר בשכירות משנה או הכנסת שוכר חליף לנכס, ללא אישור מראש ובכתב של המשכיר.
בטוחות	השוכר נדרש להפקיד בידי המשכיר פיקדון (Security Deposit) בסכום שייקבע בהסכם, שתכליתו הבטחת התחייבויות השוכר על פי ההסכם. הפיקדון יוחזר לשוכר בסוף תקופת השכירות בניכוי תיקונים שבוצעו במושכר בשל נזקים שנגרמו כתוצאה מהפרת התחייבויות השוכר.
עבודות במושכר	חל איסור על השוכר לבצע שינויים במושכר לרבות כל התקנה של ציוד או שינויים בציוד וריהוט שהותקן על ידי המשכיר. ככל שנדרש תיקון או התקנה במושכר, על השוכר להודיע למשכיר ולקבל את אישורו בכתב לכך.
הפרות	הפרת הוראות ההסכם, לרבות אי עמידה בתנאי ובמועדי תשלום ולרבות מתן מצגים מטעים, נטישת המושכר ועילות נוספות מקובלות בהסכמים מסוג זה.
אופציות ביטול ההסכם	השוכר אינו רשאי לבטל את ההסכם ללא מתן פיצוי למשכיר. על אף האמור, ההסכם כולל מקרים חריגים דוגמת מוות או מתן צו הרחקה מהנכס על ידי בית משפט – העשויים להקים זכות סיום מוקדם של ההסכם. ההסכם כולל סעיפים מיוחדים וחריגים המאפשרים למשכיר לבטל את ההסכם, דוגמת סכנה מוחשית בנכס, הריסת המבנה וכדומה.
פינוי השוכרים	עם סיום תקופת ההסכם או סיום מוקדם בהתאם להוראות ההסכם, השוכר מתחייב לפנות את המושכר ולהחזירו במצב תקין. ככל שלא יפונה המושכר או שלא יוחזר במצב נקי ותקין, רשאי המשכיר לפנותו ולעקל את תכולת המושכר, על חשבון השוכר, וכן להשית על השוכר את עלויות הניקיון והתיקון הנדרשים. כמו כן, למשכיר קיימת זכות חוזית לפנות את השוכר ככל שהשוכר לא עמד בתשלומי דמי שכירות או בשל הפרות חוזיות אחרות.
פיצויים מוסכמים	מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרוב נקבעו פיצויים מוסכמים או דמי שיפוי אשר יושתו על השוכר, בנפרד מכל פיצוי או תשלום אחר, בגין הפרות ובנפרד מתשלום דמי ביטול, עבור: ביטול השכירות, הפסקת השכירות ללא הודעה מראש כנדרש, אי תשלום כלל תשלומי השכירות עד המועד שנקבע בהסכם, אי פינוי המושכר ובעבור החזקה במושכר מעבר לזמן שנקבע בחוזה.
ביטוח	באחריות השוכר לבטח את המושכר בביטוח צד ג'.
אחריות לנזקים	השוכר נושא באחריות לכל נזק שייגרם למושכר בין במעשה בין במחדל, בין שנגרם על ידו בין על ידי הקשורים בו וככל שהנזק איננו נזק מכוח עליון שהשוכר לא יכול היה למנוע.

1.8.5. מדיניות רכישה ומימוש נכסים

האסטרטגיה העסקית של החברה מתבססת על איתור, רכישה, השבחה או הקמה של נכסי נדל"ן מניב וקרקעות להשבחה באיזורי ביקוש והחזקתם לאורך זמן תוך העלאה של דמי השכירות וההכנסה הנובעת מהנכס לאורך השנים או מימונם. החברה פועלת בעצמה ובאמצעות שותפים. כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה, החברה בוחנת רכישת נכסים חדשים, מימוש נכסים וכן בוחנת מעת לעת אפשרויות לבצע מימון מחדש (Refinance) לנכסיה, במקביל לעליית ערכם ולמועד פירעון ההלוואות בגינם, ובהתאם להזדמנויות העסקיות העומדות בפניה. בנוסף, לחברה הסכם שיתוף פעולה אסטרטגי עם Flow, הכולל שיתוף פעולה בתחום הנדל"ן בארה"ב. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 14 באוקטובר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-610836, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים נוספים בדבר האסטרטגיה העסקית של החברה, ראו סעיף 1.24 להלן.

1.8.6. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

נכון למועד הדוח, אין לשינוי בשערי החליפין או לשינויי הריבית השפעה מהותית על עסקי החברה. יחד עם זאת, ככל שהיקף פעילותה של החברה יגדל, לשינויים האמורים עשויה להיות השפעה על פעילות החברה.

1.8.7. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות

התפתחות תחום הנדל"ן בארה"ב קשורה בהתפתחויות במצב הכלכלי בארה"ב. לפרטים ראו סעיף 1.7 לעיל.

1.8.8. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

נכון למועד זה, להערכת החברה, לא קיימים שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

1.8.9. מבנה התחרות בתחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 1.14 להלן.

1.8.10. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

החברה מעריכה כי הגורמים המפורטים להלן, לאו דווקא לפי סדר חשיבותם, הם גורמי ההצלחה העיקריים בתחום הפעילות:

איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה;

מיקוד גאוגרפי של הנכסים בשכונות מתפתחות ונחשקות;

צבירת ניסיון, מוניטין ושם טוב;

יצירת קשרי ויחסי עבודה עם גורמים מקומיים הרלוונטיים לביצוע עסקאות בתחום;

ידע וניסיון נרחב בתחום התכנון והבנייה לצורך הקמה והשבחה של נכסים בתחום פעילות החברה, באיכות גבוהה ובעלויות נמוכות;

נגישות למימון והון עצמי נדרש, מענה מיידי ומהיר, והוצאה לפועל של עסקאות אטרקטיביות בלוחות זמנים קצרים ביותר;

פוטנציאל רב של לקוחות (שוכרי נדל"ן) למול תמהיל נכסים גדול, ללא תלות כלשהי במי משוכרים אלו, תוך אפשרות לאיתור שוכר חלופי במקרה של שטח פנוי בקלות יחסית, בעלות מינימלית;

ידע, מומחיות וניסיון בשיווק, ניהול, מימוש ומכירה של נכסים;

התקשרויות עם מתווכים ומשווקים מקומיים שהם בעלי מומחיות, ניסיון ומוניטין באיתור עסקאות נדל"ן ורכישה.

1.8.11. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי כניסה:

הצורך בידע, ניסיון ומומחיות בתחום הנדל"ן;

הון עצמי ויכולת גיוס מימון באופן שההון העצמי והערבויות הנדרשות יהיו ביחס המשאיר תשואה גבוהה על ההון העצמי;

הצורך ברכישת נכסים מניבים בעלי פוטנציאל רווחי, נדרשת נגישות להזדמנויות עסקיות, אשר נוצרות בד בבד עם ביסוס מעמד החברה בשוק הנדל"ן המקומיים.

חסמי יציאה:

מימוש הנדל"ן – יציאה משוק הנדל"ן המניב מחייבת יכולת לממש את נכסי הנדל"ן המניב בין כנכסים בודדים ובין כפורטפוליו, והוא כפוף לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת ועת.

1.8.12. תחליפים לתחום הפעילות

התחליף העיקרי הקיים להשכרת שטחים למטרת משרדים הוא בעלות ישירה של המשתמשים בנכסים. התחליף העיקרי הקיים להשכרת דירות הוא בעלות ישירה של הדיירים בדירות המגורים.

1.8.13. השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודיים לתחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 1.21 להלן.

1.8.14. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

על פעילות החברה בארה"ב חלות מגבלות מכוח החוק האמריקאי הפדרלי והחוקים של כל מדינה בה החברה פועלת. בתחום הנדל"ן המניב, החברה כפופה לחובות ולמגבלות חוקיות במגוון רחב של תחומים, הכוללים בין היתר: שימוש בנכסים והפעלתם, נגישות הנכסים לאנשים עם מוגבלויות והוראות בטיחות וגהות, חוקי הגנת הדייר ושכירות מוגנת ועוד. חובות ומגבלות אלו עלולות להשתנות בהתראה קצרה ואף ללא התראה כלל. החברה עלולה להיות חשופה לסנקציות פליליות או אזרחיות עקב אי עמידה בהוראות הדין.

להלן מובאת סקירת דינים תמציתית בקשר עם תחום הפעילות:

א. ביטוח זכות הבעלות בנדל"ן (Title Insurance)

פוליסת ביטוח מסוג Title Insurance ("ביטוח זכות הבעלות") היא פוליסת ביטוח הנרכשת לרוב במועד רכישת נכס, המיוחסת לנכס מסוים ומקנה למבוטח, אשר מגיש תביעה בתום לב העומדת בתנאי הפוליסה, כיסוי עד לגובה הסכום הנקוב בפוליסה, שהוא בדרך כלל מחיר הרכישה של הנכס, בכל מקרה של הפסד או נזק שייגרם עקב פגם, אשר מקורו עובר למועד הוצאת הפוליסה (Owner's Policy), בזכות הבעלות שרכש המבוטח בנכס או עקב חוסר יכולת המבוטח להעביר מבחינה משפטית את זכות בעלותו לצד שלישי.

הפגמים כאמור כוללים גם תביעות נגד המבטח שעילתן בכך שנוון למועד הרכישה (Closing) לא שולמו על ידי המוכר כל התשלומים אותם היה חייב בגין מכירת הנכס, לרבות כל המסים החלים על הנכס, שיש באי תשלומם משום יצירת זכות בנכס (Lien). בשונה ממרבית סוגי הביטוח, מדובר בכיסוי ביטוחי המכסה אירועים שבעבר או אירועים עתידיים. ביטוח זכות הבעלות בנדל"ן מגן מפני פגמים חבויים. הפוליסה כוללת גם התחייבות של חברת הביטוח לשפות את המבוטח בסכום הוצאותיו המשפטיות, שהוצאו כחלק מהגנה על זכות בעלותו בנכס, והכול בכפוף לכך שהתביעה הוגשה על יסוד עילה מוצדקת ובהתאם לתנאי הפוליסה.

ביטוח זכות הבעלות נרכש גם במקרים מסוימים לטובת מלווה המשכנתא על הנכס (Loan Policy). במקרה כאמור, הסכום הנקוב בפוליסה הוא סכום ההלוואה ובעל הפוליסה הוא המלווה. פוליסה כאמור מעניקה כיסוי למלווה במקרים כמפורט בסעיף זה ובמקרים בהם מתברר כי קיימות משכנתאות עדיפות על הנכס, עליהן לא ידע המלווה. במקרה של פיצוי על פי הפוליסה, הסכום לו יהיה זכאי המלווה יהיה סכום ההלוואה, כפי שיהיה באותו מועד (קרן וריבית), או שווי השוק של הנכס המבוטח, לפי הנמוך, כך שפוליסת הביטוח מסוג Owner's Policy מטיבה עם בעל הנכס אשר הנכס משועבד בגינו.

הסיכון אותו בא הביטוח לכסות הוא של "פגמים נסתרים" בנכס, שאינם ניתנים לגילוי בבדיקה של המרשמים הפתוחים לציבור, כגון: מרמה, התחזות, פגם בחוליה מוקדמת בשרשרת הבעלות וטעויות במרשם.

ביטוח זכות הבעלות אינו מבטיח שהנכס יישאר בידי המבוטח, אך מקום בו הפגם הוא מסוג המכוסה על ידי הפוליסה, יהיה המבוטח זכאי לפיצוי עד לגובה הסכום המקסימלי הנקוב בפוליסה או סכום ההלוואה. פרמיית הביטוח משולמת בתשלום חד פעמי, אשר כנגדו מוצאת הפוליסה. יצוין כי ככלל, במקרים בהם הנכס מבוטח הן בפוליסת ביטוח מסוג Owner's Policy והן בפוליסת ביטוח מסוג Loan Policy, הפיצוי אותו יקבל המבוטח, שאינו המלווה (שהפיצוי שיקבל יהא סכום ההלוואה או שווי שוק, לפי הנמוך), הוא בגובה נזקו, קרי, ההון שהשקיע ברכישת הנכס.

עובר להוצאת פוליסת הביטוח, עורכת חברת הביטוח בדיקה של הנכס והחוקים החלים עליו ולפוליסה מצורפת רשימת חריגים לכיסוי שמקנה הביטוח, בה נכלל פירוט של משכנתאות הרובצות על הנכס,

שעבודים, חובות לספקים ונותני שירותים, זכויות על פי דין וזכויות נלוות לנכס, כגון: תקנון נכס קונדו³⁹, הסכם חכירה בנכס קו-אופ⁴⁰, הצהרת נכס קונדו וכדומה. תביעה בעילה הנכללת ברשימת החריגים הני"ל אינה מכוסה בפוליסת הביטוח. חשיבות הרשימה היא בהתראה על קיומם של הפגמים, כך שביכולת המבוטח להעריך את הסיכון קודם לרכישת הנכס.

פוליסות ביטוח זכות הבעלות כפופות להוראות החוקים של המדינה בה מצוי הנכס, לפי העניין, המחייבים כיסוי מקרים מסוימים ומתירים רשימה מוגבלת של חריגים כלליים, כמפורט להלן, בהם יהיה המבוטח פטור. הנוסח המקובל של ביטוח זכות הבעלות כולל ארבעה חריגים מקובלים אשר בהתקיימם לא יזכה המבוטח לפיצוי, למרות פגיעה בזכותו בנכס, כדלקמן:

א. פגמים הקשורים בחוקי תכנון ובנייה.

ב. הפקעת הנכס על ידי המדינה.

ג. פגמים, תביעות נוגדות וכל עניין אחר אשר: (1) המבוטח יצר אותם או הסכים להם או קיבל אותם על עצמו; (2) לא ניתן היה לגלותם בבדיקה ולכן לא היו ידועים לחברת הביטוח אך היו ידועים למבוטח במועד הוצאת הפוליסה או קודם לכן ולא ניתן להם גילוי; (3) לא גרמו למבוטח נזק או הפסד; (4) נוצרו לאחר מועד הוצאת הפוליסה; (5) נוצרו עקב כך שהמבוטח הפר את התחייבותו לתשלום התמורה עבור הנכס.

ד. אי סחירות של הנכס, כגון מקרה בו צד ג' אינו מעוניין לרכוש, לשכור או להלוות כסף כנגד הנכס.

הכיסוי על פוליסת ביטוח הבעלות מוקנה לרוכש הפוליסה בלבד, אולם תוקפה של הפוליסה נשמר גם מקום בו הרוכש מעביר את זכויותיו בנכס לאחר, וזאת במקרים בהם ייתבע בעל הפוליסה על ידי הבעלים החדש של הנכס בגין מצגים שנתן בקשר לנכס והמתייחסים לתקופה הקודמת למועד רכישת הפוליסה.

יצוין כי נכון למועד הדוח, כל נכסי החברה בארה"ב מבוטחים בפוליסת ביטוח זכות הבעלות. נכון למועד הדוח, לא נתקבלה כל טענה של מאן דהוא כנגד זכויות הבעלות בנדל"ן, בין על ידי צד ג' ובין על ידי חברת ביטוח זכות הבעלות.

ב. דיני איכות סביבה

לפי חוקים ותקנות פדרליים, מדינתיים ומקומיים בנושא השמירה על איכות הסביבה, החברות המוחזקות על ידי החברה עשויות להיות אחראיות לאיתור ולתיקון מפגעים וזיהומים בנכסים שהם או שהיו בבעלות החברה.

האמור לעיל נובע מכך שבעליהם או מפעיליהם של מקרקעין, עשוי להידרש לאתר הימצאות של חומרים מסוכנים או רעילים או פליטות של מוצרי דלק או סכנות לפליטות בנכס האמור ולנקותם או לטפל בהם, וניתן להטיל עליו אחריות כלפי גופים ממשלתיים או צדדים שלישיים בשל נזק לנכס, עלויות החקירה, הניקוי והמעקב שצדדים אלה הוציאו בקשר לזיהום שאירע בפועל או זיהום צפוי. בנוסף, בעלים קודם או מפעיל קודם של נכס עשוי להיחשב כאחראי אף הוא, במקרה בו הסיבה לגרימת הזיהום או המפגע ארעה במועד בו הוא היה הבעלים או המפעיל של הנכס. החוקים האמורים מטילים בדרך כלל אחריות לניקוי ואחריות ללא קשר לאשם, בין אם הבעלים או המפעיל ידעו או לא ידעו על נוכחות המזהם או גרמו או לא גרמו לנוכחות הזיהום. האחריות על פי חוקים אלה עשויה להיות ביחד ולחוד למלוא הסכום של עלויות החקירה, הניקוי והמעקב שכבר הוצאו או שיהיה צריך להוציא בשל הפעולות שיש לנקוט, אם כי צד שתוטל עליו אחריות ביחד ולחוד עשוי להיות זכאי להשתתפות מצדדים אחראים אחרים, הניתנים לזיהוי ובעלי כושר פירעון בגין חלקם ההוגן בעלויות. העלויות הללו עשויות להיות עלויות ניכרות ובמקרים מסוימים אף לעלות על שווי הנכס. נוכחות של חומר מזהם או מחדל לפעול בצורה הולמת לניקוי מקרקעין שזוהמו, עלולים לפגוע ביכולת החברה למכור או להשכיר את הנכס או ליטול הלוואות תוך שימוש בנכס כבטוחה ועלולים לפגוע בהשקעתה.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אין לה חשיפה למפגעים כאמור לעיל.

³⁹ Condominium, נכס קונדו הוא נכס אשר הבעלות בדירות בו ובשטחים המשותפים בו היא בידי בעלים שונים, בדומה לבית משותף בישראל. יצוין כי החברה אינה מחזיקה בנכסים מסוג זה.

⁴⁰ יצוין כי החברה אינה מחזיקה בנכסים מסוג זה.

ג. החוק בדבר אזרחי ארה"ב בעלי מוגבלויות (Americans with Disabilities Act)

על פי החוק בדבר אזרחי ארצות הברית בעלי מוגבלויות שנחקק בשנת 1990 (ADA), מקומות ציבוריים חייבים לעמוד בדרישות החוק הפדרלי להנגשה ושימוש לאנשים עם מוגבלויות. ה-ADA מאפשר לחייב הסרה של מחסומים מבניים המונעים גישה של אנשים בעלי מוגבלויות בשטחים ציבוריים מסוימים בנכסי הקבוצה, כאשר ניתן לסלק מכשולים אלה ללא קושי. אי ציות להוראות החוק בדבר אזרחים בעלי מוגבלויות עלול לגרום להטלת קנסות או לפסיקת פיצויים לתובעים פרטיים.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אין לה חשיפה בקשר עם החוק בדבר אזרחי ארה"ב בעלי מוגבלויות.

ד. שימוש בכספי מקדמות רוכשי נדל"ן

על פי דיני מדינת פלורידה, בתנאים מסוימים וככל שהסכם הרכישה מאפשר זאת, יזמים רשאים להשתמש בכספי פיקדון העולים על 10% ממחיר הרכישה, לצורך מימון עלויות הבנייה הישירות. זאת, בשונה מהדין החל בחלק מהמדינות האחרות בארה"ב.

1.8.15. פרטים בדבר אופן רישום ומימוש שעבודים במדינות בהן פועלת החברה

א. כללי

שעבוד נכסי נדל"ן בדרגה ראשונה לטובת מלווים בארה"ב יכול שיעשה בשתי דרכים שונות: האחת Mortgage והשנייה Deed of Trust, זאת כתלות בדין המקומי בו נמצאים הנכסים. יצוין כי לרוב, רק אחת מהדרכים האמורות היא אפשרית במדינה רלוונטית, אולם קיימות מדינות אחדות בארה"ב בהן שתיהן הדרכים ישימות.

הלוואות בארה"ב יכול שתהיינה מסוג "ללא זכות חזרה ללווה" (הלוואת Non-Recourse). כלומר, שבעת אירוע הפרה יוכל המלווה להיפרע באמצעות מכירת הנכס המשועבד, לאחר שימוש בסעדים העומדים לרשותו, לרבות מימוש הנכס, אך אינו יכול "לחזור" ולתבוע את הלווה בעצמו (תאגיד הנכס המחזיק בזכויות הנכס המשועבד) לכל סכום העולה על תמורת מכירת הנכס כאמור. הלוואות Non-Recourse כוללות לרוב רשימת חריגים לכלל האמור, אשר בקרונם יכול המלווה לחזור ללווה. לדוגמה: הצגת מצגי שווא, הונאה, מעילה, פתיחת הליך חדלות פירעון ברמת הלווה או הפרות הקשורות לאיכות הסביבה (החריגים האמורים ידועים בכינוי Non-Recourse Carveout, שהם לרוב זהים ל-bad acts הכלולים בערבות Non-recourse Carveout, הידועה גם בשם ערבות Bad Boy).

ב. אירוע הפרה של הלוואה

בעת אירוע הפרה של הלוואה, אשר מקימה עילה להעמדת ההלוואה הספציפית לפירעון מיידי, הלווה יפעל בהתאם להוראות הסכם ההלוואה הרלוונטי והדין החל באותה מדינה, בין בהליך שנעשה במסגרת של הליך שיפוטי (judicial) או בין בהליך שלא נעשה במסגרת הליך שיפוטי (non-judicial).

ג. הליך מימוש נכסים במדינות בהן הליך המימוש נעשה במסגרת הליך שיפוטי (judicial)

במדינת פלורידה, בה פועלת החברה, הליך מימוש בטוחה הוא בפיקוח בית משפט מקומי (judicial), שמשמעותו היא פתיחת הליך משפטי על ידי המלווה כנגד הלווה על מנת לממש את זכויותיו מכוח הסכם ההלוואה. זכיית המלווה בהליך המשפטי האמור תקנה לו את הזכות למכור את הנכס הרלוונטי במכירה פומבית, לכל המרבה במחיר.

ככלל, על מנת לפתוח בהליכי מימוש בטוחה (Foreclosure), על המלווה להגיש תביעה (summons and complaint) בבית המשפט הרלוונטי של המדינה הרלוונטית. הליך הגשת התביעה כרוך בהגשת מסמכים שונים, תשלום אגרה והמצאה של מסמכי התביעה על ידי המלווה (כעת התובע) ללווה (כעת הנתבע) בהליך הידוע תחת הכינוי service of process. בהתאם לכללים החלים בכל מדינה ומדינה, לנתבע (הלווה) זמן קצוב להגשת תשובה (לרוב בין 20 ל-30 ימים), כתב הגנה ותביעות שכנגד כלשהן נגד המלווה שלאחריהן לרוב מתחיל הליך של גילוי מסמכים (discovery). כמו כן, בשלב זה המלווה רשאי לבקש מבית המשפט שימונה כונס נכסים לניהול הרכוש ו/או לגביית דמי שכירות במהלך משפט. במקרה שהלווה (הנתבע) אינו משיב לתביעה כאמור, יכול בית המשפט לפסוק "פסיקת הפרה" (default judgment),

שמשמעותו היא זכייה של המלווה המקנה לו את הזכות לפעול למכירת הנכס כאמור. במקרה שהלווה (הנתבע) משיב לתביעה אך אינו מספק הגנה משמעותית דיה לטענות הלווה ולא קיימות אי הסכמות עובדתיות מהותיות בין הצדדים, רשאי המלווה לדרוש מבית המשפט החלטה מזוהרת (summary judgment), שהיא לרוב החלטה במעמד צד אחד מבלי לערוך משפט שלם. האמור יבוצע על ידי הגשת הודעה על בקשה לפסיקה מזוהרת (motion of summary judgment). בדומה להליך הראשי, ללווה ניתנת ההזדמנות להתנגד לבקשה ולמלווה ניתנת ההזדמנות להגיש תשובה. בית המשפט רשאי לתת פסק דין במסגרת summary judgment על כלל התיק, לסרב ל-summary judgment, ולהורות על קיום משפט או דיון כדי להכריע בסוגיות מסוימות. לוחות הזמנים לקבלת החלטת בית המשפט משתנים בין המדינות השונות ועשויים להיות מושפעים גם מהעומס הקיים בבית המשפט הרלוונטי. בחלק מההליכים החלטות בית המשפט מתקבלות לעיתים כבר במהלך השימוע. לאחר קבלת החלטת בית המשפט לטובת המלווה, בין במסגרת summary judgment ובין במסגרת הליך המשפטי המלא, בית משפט יפיק פסיקת מימוש (judgment of foreclosure) שלאחריו מפורסם בפומבי דבר מכירת הנכס במכירה פומבית, מיקום ומועד מכירה הפומבית. במכירה הפומבית כאמור, הנכס נמכר לכל המרבה במחיר. המלווה בעצמו רשאי להשתתף במכירה הפומבית ורשאי להציע למחול את מלוא סכום הלוואה, כולל הוצאות וריבית צבורה שלא שולמה, ואילו צדדים אחרים רשאים להשתתף במכירה הפומבית להציע את רכישת הנכס במזומן או שווי מזומן. אם ההכנסות מהמכירה אינן מספיקות לכיסוי הסכום אותו חייב הלווה, אז המלווה רשאי לבקש מבית המשפט כי יפסוק deficiency judgment כנגד הלווה וכנגד ערבים כלשהם לסכום ההלוואה, פחות הגבוה מבין שווי השוק של הנכס או מחיר המכירה (בפועל) של הנכס. בהלוואות מסוג Non-Recourse ניתן לפסוק deficiency judgment כנגד הלווה רק במקרים בהם הלווה או הערב ביצעו פעולות אסורות (Bad Boy acts) כהגדרתן בהסכמי ההלוואה או הערבות.

בחלק מהמדינות, במועדים מסוימים במהלך ההליך ולפני מכירתו הסופית, תינתן ללווה הזכות לפדיון, שהיא הזכות החוקית לשלם את החוב הכולל לשם השבת הרכוש, עד למכירה. ללווה גם עומדת הזכות לערער על כל צו או פסק דין והוא רשאי, לקבל צו לעיכוב הליכים על פי תנאים שייקבעו על ידי בית המשפט.

יצוין כי עצם ההודעה לציבור על מכירתו של נכס במסגרת הליך שיפוטי (Judicial Foreclosure), מהווה ניסיון להשיג את השווי ההוגן (מחיר בתנאי שוק) לנכס הנמכר. יחד עם זאת, לוחות הזמנים של ההליך עשויים להקשות על רוכשים פוטנציאליים לבצע את הבדיקות הנדרשות או להשיג את המימון הנדרש כפי שנעשה בהליך רכישה רגיל בין קונה מרצון למוכר רצון, ולפיכך ייתכן שמחיר המכירה בתום ההליך האמור יהיה נמוך ממחיר השוק. לצד זה, יצוין כמפורט לעיל כי הלווה רשאי להשתתף בעצמו בהליך ההתמחרות ולעיתים לוחות הזמנים יאפשרו צמצום של המשתתפים בהליך ההתמחרות לצד הלווה עצמו או מי מטעמו. למיטב ידיעת החברה, אין שיעורי הנחה "Discount" מקובלים בשוק במסגרת הליך מימוש נכסים כאמור. על פי הפרקטיקה הנוהגת, משך הזמן המקובל לתהליכים מסוג זה במדינות ניו ג'רזי הוא לפחות שנה, אם כי במרבית המקרים תהליכים אלה נמשכים יותר משנה.

1.9. פילוחים ברמת תחום פעילות הנדל"ן להשקעה – מצרף

1.9.1. תמצית תוצאות תחום הפעילות

לפרטים על תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנים 2025, 2024 ו-2023, ראו סעיף 1.6 לעיל.

1.9.2. אזורים גיאוגרפיים

להלן יובאו משתנים כלכליים לאזור הגיאוגרפי העיקרי בו פועלת החברה⁴¹.

ארה"ב			אזור גיאוגרפי
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	משתנים מאקרו כלכליים:
27.7	29.2	29.5	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי דולר) (PPP) ⁴²
74.2	75.5	76.4	תוצר לנפש (באלפי דולר) (PPP) ⁴²
6.5%	5.4%	1.0%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ⁴²
2.1%	1.8%	1.2%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ⁴²
3.4%	2.9%	2.7%	שיעור אינפלציה ⁴³
4.0%	4.8%	4.8%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁴⁴
AA+	AA+	AA+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁴⁵
ש"ח 3.627	ש"ח 3.647	ש"ח 3.190	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה ⁴⁶

1.9.3. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

לפרטים ראו סעיף 0ה' להלן.

1.9.4. שוכרים עיקריים

לפרטים ראו סעיף 10ד' להלן.

⁴¹ החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת המידע, שהוא מידע פומבי שפורסם לציבור.

⁴² הנתונים בדבר תוצר מקומי גולמי ותוצר לנפש בארה"ב נלקחו מאתר הלשכה לניתוח כלכלי (Bureau of Economic Analysis) במחלקת המסחר של ארצות הברית (United States Department of Commerce): <https://www.bea.gov>.

⁴³ הנתונים בדבר שיעור האינפלציה בארה"ב נלקחו מאתר הלשכה לסטטיסטיקה של משרד העבודה של ארצות הברית (Bureau of Labor Statistics): <https://www.bls.gov>.

⁴⁴ הנתונים בדבר התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך, ביחס לתשואות של אגרות חוב ממשלתיות לתקופה של 30 שנים, נלקחו מ: <https://tradingeconomics.com/united-states/30-year-bond-yield>.

⁴⁵ הנתונים בדבר דירוג החוב הממשלתי של ארה"ב לטווח ארוך על ידי S&P נלקחו מ: <https://tradingeconomics.com/united-states/rating>.

⁴⁶ הנתונים בדבר שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה נלקחו מאתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il>.

1.10. נכסים מהותיים ומהותיים מאוד

1.10.1 נכסים מהותיים מאוד

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה שלושה נכסים בתחום הפעילות אשר נחשבים כנכס מהותי מאוד, אשר הסכום בו הם מוצגים מהווה 10% או יותר מסך נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2025; או ההכנסה המיוחסת להם מהווה 10% או יותר מסך ההכנסות המאוחדות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1. Aventura Corporate Center

2. Biscayne 85

3. The River District

1.10.1.1 נכס מניב מהותי מאוד – Aventura Corporate Center

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2025	Aventura Corporate Center (נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה – 60.33%)
20801-20807 Biscayne Blvd, Aventura, FL 33180, United States	מיקום הנכס:
כ-8.66 אקר (כ-35 דונם) זכויות הבנייה המשויכות לנכס, כמפורט להלן, הן ביחס לשטח של כ-10.53 אקר	שטח הקרקע:
מקרקעין עליהם בנויים שלושה בנייני משרדים בשטח כולל של כ-259 אלפי ר"ר ושלושה חניונים המכילים כ-950 מקומות חניה ⁴⁷ .	שטחי הנכס, מנוצלים לפי שימושים:
החברה מחזיקה, באמצעות חברה בת זרה המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה ("חברת הבת"), המחזיקה בחברה זרה בשיעור של כ-70.27% ("חברת הפרויקט"), המחזיקה במלוא (100%) הזכויות בחברה זרה, המחזיקה במלוא (100%) הזכויות בחברת הנכס, המחזיקה במלוא הזכויות (100%) בנכס. ראו גם תרשים מבנה החזקות בסעיף 1.2.3 לעיל.	מבנה החזקה בנכס:
60.33%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
Flow (29.73%), המחזיקה בכ-27.62% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה; וכן שותף נוסף (כ-9.9%), כמתואר בסעיף 1.2.2.2 לעיל.	ציון שמות השותפים לנכס:
נובמבר 2024.	תאריך רכישת הנכס:
בעלות (fee owner)	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
רשומות	מצב רישום זכויות משפטיות:
בנכס קיימות זכויות מאושרות להקמת שלושה בנייני מגורים, על גבי שניים מהחניונים הקיימים בנכס, בני 28 קומות כל אחד, שיכללו 675 יחידות דיור, שטחי מסחר (Retail) בשטח כולל של כ-39 אלפי ר"ר, וכ-950 מקומות חניה (בנוסף לכ-565 מקומות חניה הקיימים בנכס Aventura Corporate Center, ובסך הכול כ-1,515 מקומות חניה).	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
כאמור בסעיף 1.2.2.3 לעיל, החברה פועלת לעדכן את תוכניות הנכס ותמהיל היחידות כך שיכלול 735 יחידות דיור בשני בניינים בני 29 קומות כל אחד. יודגש כי האמור בדבר תוכנית חברת הנכס הוא מידע צופה פני עתיד, כאמור בסעיף 1.3.2 לעיל, אשר אינו ודאי ועלול לחול בו שינוי, לרבות שינוי מהותי.	
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה):
שיטת השווי המאזני (אקוויטי)	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
ל.ר.	פרטים על נכס שנמכר:

ב. נתונים עיקריים

נתאריך רכישת הנכס	פירוט	2023	2024	2025	Aventura Corporate Center (נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה – 60.33%)
	(באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)				
	עלות הרכישה	---	111,767	156,826	שווי הוגן בסוף שנה
כ-116.2 מ' דולר	מועד הרכישה	---	111,767	156,826	ערך בספרים בסוף שנה
נובמבר 2024	שיעור תפוסה (%)	---	4,637 [^]	37,027	רווחי או הפסדי שערון
91%	NOI	---	* 91%	89.1%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
כ-7.7 מיליון דולר		---	235	230	שטחים מושכרים בפועל (באלפי ר"ר)
		---	* 13,666	12,774	סך הכול הכנסות
		---	* 41.6 / 3.47	53.97 / 4.5	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (לחודש/לשנה) (בדולר)
		---	---	53.64 / 4.47	דמי שכירות ממוצעים לר"ר בחוזים שנחתמו בשנה (בדולר)
		---	* 7,757	7,304	NOI
		---	* 7%	487.3%	שיעור תשואה בפועל (%)
		---	ל.ר.	7.3%	שיעור תשואה מותאם (%)
		---	55	54	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)

[^] נובע מעלויות עסקה.

* הנתונים מוצגים ביחס לשנת 2024 בכללותה, על אף שהנכס נרכש בחודש נובמבר 2024.

47 אשר נכון למועד הדוח, לא נגבה בגינם תשלום נפרד.

48 מיוחס לשווי נכס המשרדים ללא שווי הנזקף לקרקע לפיתוח.

ג. פילוח הכנסות והוצאות

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	Aventura Corporate Center (נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס – 60.33%) (באלפי דולר)
			הכנסות:
9,342	* 9,934	10,356	מדמי שכירות – קבועות
3,410	* 3,732	2,417	מרכיבים משתנים
12,752	* 13,666	12,773	סך הכול הכנסות:
			עלויות:
6,275	* 5,909	5,469	ניהול, אחזקה ותפעול
6,275	* 5,909	5,469	סך הכול עלויות:
6,477	* 7,757	7,304	:NOI
---	** -	269	:FFO
---	** -	*** 35,654	רווח נקי:

* הנתונים מוצגים ביחס לשנת 2024 בכללותה, על אף שהנכס נרכש בחודש נובמבר 2024. יובהר כי נתונים שקדמו למועד רכישת הנכס אינם מבוקרים ואינם סקורים.
 ** לא קיימים נתונים לתקופה שקדמה למועד רכישת הנכס. ה-FFO וההפסד הנקי לתקופה מיום רכישת הנכס ועד ליום 31 בדצמבר 2024, הסתכמו בכ-175 אלפי דולר ובכ-4,462 אלפי דולר, בהתאמה. יצוין כי ההפסד לתקופה מיום רכישת הנכס ועד ליום 31 בדצמבר 2024, נבע בעיקר מעלויות עסקה.
 *** כולל רווחים משערך.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שידוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%), ליום 31/12/2025	Aventura Corporate Center (נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס – 60.33%)
מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנתורה (בשנים)					
---	---	כ-3% בשנה	שתי אופציות בנות 5 שנים כל אחת; או לחלופין אופציה אחת בת 10 שנים	התקופה שנתורה – 10	בנקאות	כן	כן	כ-20.5% ⁴⁹	מורגן סטנלי

ה. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31/12/2030 ואילך (תחת הנחת מימוש האופציות להארכה)	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2029	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2028	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2027	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2026	Aventura Corporate Center (נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס – 60.33%)
(באלפי דולר)					
18,444	5,778	7,287	8,199	8,856	מרכיבים קבועים
9,976	1,463	1,770	1,999	2,075	מרכיבים משתנים
28,420	7,240	9,057	10,198	10,931	סך הכול

⁴⁹ יצוין כי למועד הדוח השיעור עומד על כ-16.5%.

1. מימון מסוים

הלוואה קיימת:		Aventura Corporate Center (נתונים לפי 100% ; שיעור החזקה של החברה בנכס – 60.33%)	
(נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)			
79,545	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31/12/2025	יתרות בדוח החברה הכלולה
---	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
---	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31/12/2024	
79,028	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
79,545			שווי הוגן ליום 31/12/2025:
2024 נובמבר			תאריך נטילת הלוואה מקורית:
80,000			גובה הלוואה מקורית:
8%			שיעור ריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31/12/2025 (%):
לפרטים על מועדי תשלום ראו בטבלה להלן.			מועדי פירעון קרן וריבית:
לפרטים על תניות פיננסיות ראו בטבלה להלן.			תניות פיננסיות מרכזיות:
לפרטים על תניות נוספות ראו בטבלה להלן.			תניות מרכזיות אחרות:
כן			האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח:
לפרטים על הערבות ראו בטבלה להלן.			האם מסוג Non-Recourse:

להלן פרטים עיקריים על ההלוואה הקיימת בנכס :

שם הנכס והתאגיד הלווה (חברת הנכס)	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	תשלומים – קרן וריבית	יתרת קרן סמוך למועד הדוח (אלפי דולר)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות/ המחאת דמי שכירות	שיעור הריבית	ערבויות	התחייבויות פיננסיות	הערות/ עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי
Aventura Corporate Center Aventura Property Owner LLC	תאגיד פיננסי אמריקאי	מועד העמדת ההלוואה למוכר : 28 ביולי 2021 מועד ההלוואה לחברת הנכס : 18 בנובמבר 2024	סכום מסגרת ההלוואה המקורי שהועמד למוכר : 112,800 סכום מסגרת ההלוואה שהוסבה לחברת הנכס : 80,000	תשלומים חודשיים של ריבית בלבד. קרן ההלוואה תיפרע במועד הפירעון האחרון.	כ-80,000	6 בנובמבר 2026 ("מועד הפירעון האחרון")	שעבוד מדרגה ראשונה על זכויות הלווה בנכס; שעבוד מדרגה ראשונה על זכויות חברת הבת של חברת הפרויקט, המחזיקה בלווה; המחאה של הסכמי השכירות והניהול בנכס לטובת המלווה. הסכם שעבוד צולב (cross-) ביחס לקרקע Biscayne 85.	ריבית קבועה – 8.0%	אדם נוימן ו-Flow ("הערבים"), העמידו ערבויות מקובלות להלוואות מסוג זה, הכוללות ערבות מסוג Bad Boy והתחייבות לשיפוי בגין נזקים סביבתיים. החברה ו-Flow התקשרו בהסכם שיפוי הדדי, והתחייבו לשפות זו את זו בגין נזקים שייגרמו להם בקשר עם ערבות הערבים, בשלב הראשון (וערבויות עתידיות שתעמיד החברה, בשלב השני), שנובעים כתוצאה מאשמת הצד השני (לרבות בעקבות מרמה, רשלנות או מחדל).	הערבים התחייבו לשמור על שווי מינימלי נטו (Net Worth) אשר לא יפחת מ-80 מיליון דולר; כמו כן, התחייבו הערבים לשמור על שווי נכסים נזילים (liquidity) אשר לא יפחת מ-8 מיליון דולר. מן הערבים נמסר לחברה כי נכון למועד הדוח הם עומדים בדרישות האמורות.	שינוי שליטה – העברת זכויות בנכס או שיש בהן לגרום לשינוי שליטה בלווה או בערבים, ללא הסכמת המלווה, היא אסורה ("העברה אסורה"). פירעון מוקדם וולנטרי – הלווה רשאי לבצע פירעון מוקדם מלא, כפוף למתן הודעה מוקדמת בת 10 ימים ולתשלום עמלת פירעון מוקדם בשיעור 1% מסכום הקרן המקורי. עילות לפירעון מיידי – הסכם ההלוואה כולל תניות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה, לרבות: - כל איחור בתשלום או הפקדה מעבר ל-5 ימים, וכל תשלום שיש לשלם במועד הפירעון. - אירוע של "העברה אסורה" כאמור. - הצגת מצגים לא נכונים. - מינוי של מפרק או נאמן ללווה או לבעלת המניות בלווה, או פתיחת הליך פשיטת רגל או חדלות פירעון של מי מהם. - הפרה-צולבת (Cross-default) ביחס להלוואות פרויקט ביסקיין.

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות

<p>הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31/12/2025 (נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)</p>	<p>פירוט</p>	<p>Aventura Corporate Center (נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס – 60.33%)</p>	
		סוג	
<p>80,000</p>	<p>שעבוד מדרגה ראשונה על זכויות הלווה בנכס; שעבוד מדרגה ראשונה על זכויות חברת הבת של חברת הפרויקט, המחזיקה בלווה; המחאה של הסכמי השכירות והניהול בנכס לטובת המלווה.</p>	<p>דרגה ראשונה</p>	<p>שעבודים</p>
<p>-</p>	<p>אדם נוימן ו-Flow ("הערבים"), העמידו ערבויות מקובלות להלוואות מסוג זה, הכוללות ערבות מסוג Bad Boy והתחייבות לשיפוי בגין נזקים סביבתיים. החברה ו-Flow התקשרו בהסכם שיפוי הדדי, והתחייבו לשפות זו את זו בגין נזקים שייגרמו להם בקשר עם ערבות הערבים, בשלב הראשון (וערבויות עתידיות שתעמיד החברה, בשלב השני), שנובעים כתוצאה מאשמת הצד השני (לרבות בעקבות מרמה, רשלנות או מחדל).</p>	ערבויות	

ח. פרטים בדבר הערכות שווי

<p>2023</p>	<p>2024</p>	<p>2025</p>	<p>Aventura Corporate Center (נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס – 60.33%)</p>
(נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)			
		<p>נכס משרדים – 99,000 קרקע למגורים – 56,600</p>	<p>השווי שנקבע (באלפי דולר)</p>
		<p>Colliers Valuation & Advisory Services</p>	<p>זהות מעריך השווי</p>
		<p>לא</p>	<p>האם המעריך בלתי תלוי?</p>
		<p>כן</p>	<p>האם קיים הסכם שיפוי?</p>
		<p>30/06/2025</p>	<p>תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)</p>
		<p>נכס משרדים – גישת היוון ההכנסות (Income Capitalization Approach) וגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach); קרקע למגורים – גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)</p>	<p>מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)</p>
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי של נכס המשרדים			
		<p>86.91%</p>	<p>שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)</p>
		<p>Discount rate (IRR) – 10%, Terminal rate – 7.5%</p>	<p>שיעורי היוון Capitalization rates (%)</p>
		<p>3%</p>	<p>שיעור צמיחה ממוצע שנתי בשכר דירה</p>
		<p>10,923</p>	<p>NOI מייצג (באלפי דולר) (שנה 11)</p>
		<p>385.77</p>	<p>מחיר לר"ר (בדולר)</p>
		<p>שינוי בשווי באלפי דולר</p>	<p>ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה)</p>
		<p>97,707</p>	<p>שיעורי היוון</p>
		<p>101,321</p>	
			<p>עלייה של 0.25%</p>
			<p>ירידה של 0.25%</p>

1.10.1.2 קרקע להשקעה מהותית מאוד – Biscayne 85

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2025	Biscayne 85 (נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה – 50.01%)
508500 Biscayne Blvd, Miami, FL, United States	מיקום הקרקע:
כ-15.9 אקר (כ-64 דונם)	שטח הקרקע:
עירוב שימושים למגורים, תעסוקה ומסחר	ייעוד הקרקע:
זכויות בנייה לעירוב שימושים (לרבות משרדים, מסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים וכדומה) בהיקף של כ-3.5 מיליון ר"ר, ובכלל זה כ-2,380 יחידות דיור (לפי צפיפות של 150 יחידות לאקר) או חלוקה אחרת של שימושים ⁵¹ ("זכויות הבנייה").	זכויות בנייה קיימות בקרקע:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ הגשת תוכנית אב (Master Plan) ▪ אישור תוכנית רובע מיוחדת (Special District Plan) ▪ אישור הסכם פיתוח מול עיריית El Portal ▪ הליכים אלו כוללים הליכי שימוע ואישורים של מועצת העיר. 	ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד:
החברה מקיימת דיונים עם נציגי העירייה לגבי תביע (Master Plan) מוצעת של החברה ביחס לנכס, אשר תכלול עירוב שימושים למגורים, מלונאות, משרדים, מבני ציבור, שטחים פתוחים, שטחים לשימוש הדיירים וכן חניות.	זכויות בנייה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד:
החברה מחזיקה, באמצעות חברה בת זרה המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה ("חברת הבת"), המחזיקה בחברה זרה בשיעור של כ-80.67%, המחזיקה בחברה זרה בשיעור של כ-62% ("חברת הפרויקט"), המחזיקה במלוא (100%) הזכויות בחברה זרה, המחזיקה במלוא (100%) הזכויות בחברת הנכס, המחזיקה במלוא הזכויות (100%) בקרקע. ראו גם תרשים מבנה החזקות בסעיף 1.2.3 לעיל.	מבנה החזקה בקרקע:
50%	חלק התאגיד בפועל בקרקע:
Flow (38%), המחזיקה בכ-27.62% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה; וכן שני שותפים נוספים (כ-9.5% וכ-2.5%), כמתואר בסעיף 1.2.2.2 לעיל.	ציון שמות השותפים לקרקע:
מרץ 2025.	תאריך רכישת הקרקע:
בעלות (fee owner)	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
רשומות	מצב רישום זכויות משפטיות:
אין	תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו:
הקרקע בשלבי תכנון ובשלב זה לא צפוי כי תתחלנה בה עבודות הקמה במהלך השנתיים הקרובות.	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:
למיטב ידיעת החברה, בהתאם לדוח שהוצג בהליך המכרז, יידרש ניקוי וטיפול בקרקע, בסכום שאינו מהותי	עניינים מיוחדים (זיהום קרקע וכיוצא באלה):
שיטת השווי המאזני (אקוויטי)	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
ל.ר.	פרטים על נכס שנמכר:

ב. נתונים עיקריים

בתאריך רכישת הנכס	פירוט	2023	2024	2025	Biscayne 85
					(נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה – 50.01%)
					(באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)
	עלות הרכישה	---	---	שווי הוגן	מודל הצגה בדוחות כספיים
	עלות, לר"ר (בדולר)	---	---	74,800	שווי הוגן בסוף שנה
	NOI משימושי ביניים	---	---	74,800	ערך בספרים בסוף שנה
		---	---	1,156	רווחי או הפסדי שערור
		---	---	110	שווי הוגן, לר"ר (בדולר)
		---	---	ל.ר.	NOI משימושי ביניים
		---	---	ל.ר.	עלויות מימון שנוקפו לקרקע (במצטבר)
		---	---	ל.ר.	טווח מחירים (לר"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה

⁵⁰ 01-3207-020-0261 ; 01-3207-020-0271 ; 18-3207-020-0280 ; 18-3207-020-0260 ; 18-3207-020-0270 ; 18-3207-020-0120 ; 18-3207-020-0270

⁵¹ למיטב ידיעת החברה, לפי ה-Zoning (תוכנית המתאר) של הקרקע, לא נקבעו זכויות מרביות לשימוש מסוים, למעט ביחס ליחידות דיור, כאמור לעיל.

ג. מימון מסוים

הלוואה קיימת:		Biscayne 85	
(נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)		(נתונים לפי 100% ; שיעור החזקה של החברה – 50.01%)	
---	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31/12/2025	יתרות בדוח החברה הכלולה
48,447	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
---	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31/12/2024	
---	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:		
48,447			שווי הוגן ליום 31/12/2025:
מרץ 2025			תאריך נטילת הלוואה מקורית:
51,000			גובה הלוואה מקורית:
11.25%			שיעור ריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31/12/2025 (%):
לפרטים על מועדי תשלום ראו בטבלה להלן.			מועדי פירעון קרן וריבית:
לפרטים על תניות פיננסיות ראו בטבלה להלן.			תניות פיננסיות מרכזיות:
לפרטים על תניות נוספות ראו בטבלה להלן.			תניות מרכזיות אחרות:
כן			האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח:
לפרטים על הערבות ראו בטבלה להלן.			האם מסוג Non-Recourse:

להלן פרטים עיקריים על ההלוואה הקיימת בנכס:

שם הנכס והתאגיד הלווה (חברת הנכס)	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	תשלומים – קרן וריבית	יתרת קרן סמוך למועד הדוח (אלפי דולר)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות/ המחאת דמי שכירות	שיעור הריבית	ערבויות	התחייבויות פיננסיות	הערות/ עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי
Biscayne 85 8500 Biscayne Owner LLC	תאגיד פיננסי אמריקאי	7 במרץ 2025	51,000	תשלומים חודשיים של ריבית בלבד. קרן ההלוואה תיפרע במועד הפירעון האחרון.	49,000	6 באפריל 2026. ללווה 3 אופציות, עד ליום 6 בנובמבר 2026, עד ליום 6 במאי 2027 ועד ליום 6 בנובמבר 2027, בהתאמה, ("מועד הפירעון האחרון"). מימוש אופציות ההארכה כפוף למתן הודעה מוקדמת, לתשלום עמלת הארכה ולפעולות פיתוח מסוימות בנכס, כמפורט בהסכם ההלוואה.	שעבוד מדרגה ראשונה על זכויות הלווה בנכס; שעבוד מדרגה ראשונה על זכויות חברת הבת של חברת הפרויקט, המחזיקה בלווה; המחאה של הסכמי השכירות והניהול העתידיים בנכס לטובת המלווה. הסכם שעבוד צולב (cross-collateralization) ביחס לנכס Aventura Corporate Center.	SOFR ⁵² + 7.0% ⁵³ הלווה התחייבה להתקשר בהסכם הגנה על שיעור ריבית ה-SOFR ברמה שנתית של 5.25%	אדם נוימן ו-Flow ("הערבים"), העמידו ערבויות מקובלות להלוואות מסוג זה, הכוללות ערבות מסוג Bad Boy והתחייבות לשיפוי בגין נזקים סביבתיים. החברה Flow-1 התקשרו בהסכם שיפוי הדדי, והתחייבו לשפות זו את זו בגין נזקים שייגרמו להם בקשר עם ערבות הערבים, בשלב הראשון (וערבויות עתידיות שתעמיד החברה, בשלב השני), מאשמת הצד השני (לרבות בעקבות מרמה, רשלנות או מחדל).	הערבים התחייבו לשמור על שווי נטו מינימלי נטו (Net Worth) אשר לא יפחת מ-51 מיליון דולר; כמו כן, הערבים לשמור על שווי נכסים נזילים אשר לא יפחת מ-5.1 מיליון דולר. מן הערבים נמסר לחברה כי נכון למועד הדוח הם עומדים בדרישות האמורות.	שינוי שליטה – העברת זכויות בנכס או שיש בהן לגרום לשינוי שליטה בלווה או בערבים, ללא הסכמת המלווה, היא אסורה ("העברה אסורה"). פירעון מוקדם וולנטרי – הלווה רשאי לבצע פירעון מוקדם מלא, כפוף למתן הודעה מוקדמת בת 10 ימים ולתשלום עמלת פירעון מוקדם בשיעור 1% מסכום הקרן המקורי. במקרה של פירעון מוקדם מלא ביחס להלוואת פרויקט אוונטורה, הלווה יידרש לבצע פירעון מוקדם חלקי מקביל בסך 10,000 אלפי דולר. עילות לפירעון מיידי – הסכם ההלוואה כולל תניות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה, לרבות: כל איחור בתשלום או הפקדה מעבר ל-5 ימים, וכל תשלום שיש לשלם במועד הפירעון. - אירוע של "העברה אסורה" כאמור. - הצגת מצגים לא נכונים. - מינוי של מפרק או נאמן ללווה או לבעלת המניות בלווה, או פתיחת הליך פשיטת רגל או חדלות פירעון של מי מהם. - הפסקת הסכם ההגנה על שיעור הריבית. - אי עמידה בפעולות פיתוח מסוימות בנכס. - הפרה-צולבת (Cross-default) ביחס להלוואות פרויקט אוונטורה.

⁵² Secured Overnight Financing Rate, מדד ייחוס מקובל לאשראי בריבית משתנה, שהחליף את ה-LIBOR כמדד הייחוס הנהוג.

⁵³ כאשר שיעור הריבית כאמור לא יפחת מ-11.25%.

ד. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31/12/2025 (נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)	פירוט	Biscayne 85 (נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה – 50.01%)	
		סוג	
51,000	שעבוד מדרגה ראשונה על זכויות הלווה בנכס; שעבוד מדרגה ראשונה על זכויות חברת הבת של חברת הפרויקט, המחזיקה בלווה; המחאה של הסכמי השכירות והניהול בנכס לטובת המלווה.	דרגה ראשונה	שעבודים
-	אדם נוימן ו-Flow ("הערבים"), העמידו ערבויות מקובלות להלוואות מסוג זה, הכוללות ערבות מסוג Bad Boy והתחייבות לשיפוי בגין נזקים סביבתיים. החברה ו-Flow התקשרו בהסכם שיפוי הדדי, והתחייבו לשפות זו את זו בגין נזקים שייגרמו להם בקשר עם ערבות הערבים, בשלב הראשון (וערבויות עתידיות שתעמיד החברה, בשלב השני), שנובעים כתוצאה מאשמת הצד השני (לרבות בעקבות מרמה, רשלנות או מחדל).	ערבויות	

ה. פרטים בדבר הערכות שווי

2023	2024	2025	Biscayne 85 (נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה – 50.01%)
(נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)			
---	---	74,800	השווי שנקבע (באלפי דולר)
---	---	Colliers Valuation & Advisory Services	זהות מעריך השווי
---	---	לא	האם המעריך בלתי תלוי?
---	---	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
---	---	31/12/2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
---	---	השוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנקחו לצורך הערכת השווי			
---	---	110	מחיר לר"ר (דולר)
שינוי בשווי באלפי דולר			ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחר)
---	---	78,538	עלייה של 5%
---	---	71,058	ירידה של 5%

1.10.1.3 נכס מניב מהותי מאוד – The River District

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2025	The River District (נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה – 22.7%)
501 Southwest 3 rd Avenue, Miami, FL 33130, United States	מיקום הנכס:
כ-6.2 אקר (כ-25 דונם)	שטח הקרקע:
מקרקעין בשטח בן כ-2.7 אקר (כ-11 דונם) עליהם בנויים בניין מגורים בן 54 קומות, המכיל 632 יחידות דיור, ו-771 מקומות חניה, בשטח כולל של כ-560 אלפי ר"ר, ושטחי מסחר בשטח כולל של כ-39 אלפי ר"ר; וכן 3 עתודות קרקע בשטח בן כ-3.5 אקר (כ-14 דונם) בהן זכויות בנייה.	שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים:
החברה מחזיקה, באמצעות חברה בת זרה המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה ("חברת הבת"), המחזיקה במלוא (100%) הזכויות בחברה זרה, המחזיקה בחברה זרה בשיעור של כ-37.8% ("חברת השותפים"), המחזיקה בחברה זרה בשיעור של כ-60% ("חברת הפרויקט"), המחזיקה במלוא (100%) הזכויות בחברה זרה, המחזיקה במלוא (100%) הזכויות בחברת הנכס, המחזיקה במלוא הזכויות (100%) בנכס. ראו גם תרשים מבנה החזקות בסעיף 1.2.3 לעיל.	מבנה החזקה בנכס:
22.7%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
תאגיד מקבוצת שטרית (39.5%); Yellowstone (22.7%); Flow (14.6%), המחזיקה בכ-27.62% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה; וכן שותף נוסף (0.5%), כמתואר בסעיף 1.2.2.7 לעיל.	ציון שמות השותפים לנכס:
אוגוסט 2025.	תאריך רכישת הנכס:
בעלות (fee owner)	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
רשומות	מצב רישום זכויות משפטיות:
בנכס 3 עתודות קרקע בהן זכויות בנייה הכוללות כ-1,300 יחידות דיור ⁵⁴ , שטחי משרדים, מלונאות ומסחר (Retail) בשטח כולל של כ-2.5 מיליון ר"ר. למועד זה החברה בוחנת את התוכנית המיטבית לקרקע ולכשתגבש, תפעל החברה למימוש הזכויות ולהגדלתן.	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה):
שיטת השווי המאזני (אקוויטי)	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
ל.ר.	פרטים על נכס שנמכר:

ב. נתונים עיקריים

בתאריך רכישת הנכס	פירוט	2023	2024	2025	The River District
					(נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה – 22.7%)
	(באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)				
כ-454 מ' דולר ⁵⁵	עלות הרכישה	---	---	612,000	שווי הוגן בסוף שנה
אוגוסט 2025	מועד הרכישה	---	---	612,000	ערך בספרים בסוף שנה
ל.ר.	שיעור תפוסה (%)	---	---	144,654	רווחי או הפסדי שערך
ל.ר.	NOI (לשנה מלאה)	---	---	38.3%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		---	---	242	כמות יחידות מושכרות
		---	---	884	סך הכול הכנסות
		---	---	58.2 / 4.85	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (לחודש/לשנה) (בדולר)
		---	---	58.2 / 4.85	דמי שכירות ממוצעים לר"ר בחוזים שנחתמו בשנה (בדולר)
		---	---	(1,826)	NOI
		---	---	ל.ר.	שיעור תשואה שנתי בפועל (%)
		---	---	ל.ר.	שיעור תשואה שנתי מותאם (%)
		---	---	242	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)

⁵⁴ כאשר קיימת היתכנות (שאינה ודאית) להגדלת כמות יחידות הדיור.

⁵⁵ בהתאם לעבודת PPA שבוצעה בקשר עם עסקת רכישת הנכס. מחיר העסקה הכולל היה 525 מיליון דולר, וכלל גם סכומים לכיסוי הוצאות ריבית מראש למלווה, וכן הוצאות פיתוח ותפעול ראשוניות של הפרויקט.

ג. פילוח הכנסות והוצאות

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 *	The River District (נתונים לפי 100% ; שיעור החזקה של החברה – 22.7%)
(באלפי דולר)			
---	---	734	הכנסות:
---	---	150	מדמי שכירות – קבועות
---	---	884	מרכיבים משתנים
---	---	---	סך הכול הכנסות:
---	---	---	עלויות:
---	---	2,710	ניהול, אחזקה ותפעול
---	---	2,710	סך הכול עלויות:
---	---	(1,826)	:NOI
---	---	(9,839)	:FFO
---	---	134,815	רווח נקי**:

* יצוין כי הקמתו של הנכס הושלמה במהלך שנת 2025, לאחר מועד רכישתו, וכי נכון למועד הדוח, הנכס עודנו בשלבי אכלוס.
** כולל רווחי שערך.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

יחידות הדיור בנכס מושכרות נכון למועד הדוח ליחידים נפרדים לצורכי מגורים, ולפיכך אין בנכס זה שוכרים עיקריים.

ה. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

הסכמי השכירות שנחתמו בנכס עם שוכרי יחידות דיור, הם לתקופה בת עד 15 חודשים. לפיכך, אין לחברה נתוני צבר הכנסות מהסכמי שכירות חתומים לתקופה ארוכה מזו.

ו. מימון מסוים

:Mezzanine הלוואת		: הלוואה בכירה		The River District (נתונים לפי 100% ; שיעור החזקה של החברה – 22.7%)	
(נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)					
---	---	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31/12/2025	יתרות בדוח החברה הכלולה	
30,500	285,594	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:			
---	---	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31/12/2024		
---	---	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:			
30,500	285,594	שווי הוגן ליום 31/12/2025:			
אוגוסט 2025		תאריך נטילת הלוואה מקורית:			
30,500	319,500	גובה מסגרת ההלוואה המקורית:			
8.38%		שיעור ריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31/12/2025 (%):			
לפרטים על מועדי תשלום ראו בטבלה להלן.		מועדי פירעון קרן וריבית:			
לפרטים על תניות פיננסיות ראו בטבלה להלן.		תניות פיננסיות מרכזיות:			
לפרטים על תניות נוספות ראו בטבלה להלן.		תניות מרכזיות אחרות:			
כן		האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח:			
לפרטים על הערבות ראו בטבלה להלן.		האם מסוג Non-Recourse:			

להלן פרטים עיקריים על ההלוואה הקיימת בנכס :

שם הנכס והתאגיד הלווה (חברת הנכס)	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי דולר)	תשלומים – קרן וריבית	יתרת קרן סמוך למועד הדוח (אלפי דולר)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות/ המחאת דמי שכירות	שיעור הריבית	ערבויות	התחייבויות פיננסיות	הערות/ עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי
The River District CG Miami River LLC ("הלווה") CG Miami RiverMezz LLC ("ה-Mezz")	תאגיד פיננסי אמריקאי	8 באוגוסט 2025	הלוואה בכירה 319,500 הלוואת Mezzanine 30,500	תשלומים חודשיים של ריבית בלבד. קרן ההלוואה תיפרע במועד הפירעון האחרון.	כ-350,000 (כולל הלוואת ה-Mezzanine)	8 באוגוסט 2027 ללווה שתי אופציות הארכה בנות חצי שנה כל אחת ⁵⁶ , ובסך הכול עד ליום 8 באוגוסט 2028 ("מועד הפירעון האחרון")	שעבוד מדרגה ראשונה על זכויות הלווה בנכס; שעבוד מדרגה ראשונה על זכויות לווה ה-Mezz, חברת הבת של חברת הפרויקט, המחזיקה בלווה; הסכמי השכירות והניחול בנכס לטובת המלווה; התחייבות שלא ליצור שעבודים (שעבוד שלילי).	SOFR ⁵⁷ +4.5%	מייך שטרית ו-Flow ערבויות מקובלות להלוואות מסוג זה, הכוללות ערבות השלמת הקמת הנכס (Completion Guarantee), ערבות מסוג Bad Boy, ערבות שירות חוב ועלויות החזקת נכס (Debt Service and Carry Guarantee) והתחייבות לשיפוי בגין נזקים סביבתיים.	הערבים התחייבו לשמור על שווי מינימלי נטו (Net Worth) אשר לא יפחת מ-350 מיליון דולר; כמו כן, התחייבו הערבים לשמור על שווי נכסים נזילים (liquidity) אשר לא יפחת מ-35 מיליון דולר. מן הערבים נמסר לחברה כי נכון למועד הדוח הם עומדים בדרישות האמורות.	שינוי שליטה – העברת זכויות בנכס או שיש בהן לגרום לשינוי שליטה בלווה או בערבים, ללא הסכמת המלווה, היא אסורה ("העברה אסורה"). פירעון מוקדם וולנטרי – הלווה רשאי לבצע פירעון מוקדם מלא, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 30 ימים ולתשלום עמלת פירעון מוקדם (Make Whole Fee). עילות לפירעון מיידי – הסכם ההלוואה כולל תניות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה, לרבות: - כל איחור בתשלום או הפקדה מעבר ל-5 ימים, וכל תשלום שיש לשלם במועד הפירעון. - אירוע של "העברה אסורה" כאמור. - הצגת מצגים לא נכונים. - מינוי של מפרק או נאמן ללווה או לבעלת המניות בלווה, או פתיחת הליך פשיטת רגל או חדלות פירעון של מי מהם.

⁵⁶ הכפופות למתן הודעה מוקדמת בכתב מצד הלווה, לתשלום עמלת הארכה ולעמידה בתנאים נוספים בהתאם להסכם ההלוואה.

⁵⁷ Secured Overnight Financing Rate, מדד ייחוס מקובל לאשראי בריבית משתנה, שהחליף את ה-LIBOR כמדד הייחוס הנהוג.

⁵⁸ כאשר שיעור הריבית כאמור לא יפחת מ-0.25%. יצוין כי המרווח המקורי בהסכם ההלוואה הוא 5%, אשר הופחת ל-4.5% בשל הפקדת כרית שירות חוב ועלויות החזקת נכס (Debt Service and Carry Costs) לתקופה של 12 חודשים, אשר מומנה מתוך התמורה.

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31/12/2025 (נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)	פירוט	The River District (נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה – 22.7%)	
		סוג	
350,000	שעבוד מדרגה ראשונה על זכויות הלווה בנכס; שעבוד מדרגה ראשונה על זכויות לווה ה-Mezz, חברת הבת של חברת הפרויקט, המחזיקה בלווה; המחאה של הסכמי השכירות והניהול בנכס לטובת המלווה.	דרגה ראשונה	שעבודים
-	מייר שטרית ו-Flow ("הערבים"), העמידו ערבויות מקובלות להלוואות מסוג זה, הכוללות ערבות השלמת הנכס (Completion Guarantee), ערבות מסוג Bad Boy, ערבות שירות חוב ועלויות החזקת נכס (Debt Service and Carry Guarantee) והתחייבות לשיפוי בגין נזקים סביבתיים. החברה, Flow-1 Yellowstone; וכך חברת השותפים והתאגיד מקבוצת שטרית, התקשרו בהסכם שיפוי הדדי, והתחייבו לשפות זו את זו בגין נזקים שייגרמו להם בקשר עם ערבות הערבים, שנובעים כתוצאה מאשמת צד אחר (לרבות בעקבות מרמה, רשלנות או מחדל).		ערבויות

ח. פרטים בדבר הערכות שווי

2023	2024	2025	The River District (נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה – 22.7%)
(נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)			
---	---	שווי כולל - 612,000 בנין להשכרה - 415,000 קרקעות לפיתוח - 197,000	השווי שנקבע (באלפי דולר)
---	---	Colliers Valuation & Advisory Services	זהות מעריך השווי
---	---	לא	האם המעריך בלתי תלוי?
---	---	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
---	---	31/12/2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
---	---	בניין להשכרה – הכנסה, השוואה ועלות קרקעות לפיתוח – השוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי - בניין להשכרה – גישת ההכנסה			
---	---	38	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
---	---	5.25%	שיעורי היוון Capitalization rates (%)
---	---	8 חודשים	תקופה לייצוב הנכס
---	---	23,100	NOI מייצג (באלפי דולר)
---	---	723	שווי לר"ר
---	---	656,646	שווי ליחידת דיור
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – בניין להשכרה – גישת השוואה			
---	---	700,000	מחיר ליחידת דיור (דולר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – בניין להשכרה – גישת העלות			
---	---	303,924	הוצאות ישירות ועקיפות
---	---	45,589	רווח יזמי (15%)
---	---	88,000	קרקע
שינוי בשווי באלפי דולר			
---	---	436,884	עלייה של 5%
---	---	392,856	ירידה של 5%
---	---	394,857	עלייה של 0.25%
---	---	436,884	ירידה של 0.25%
---	---	439,105	עלייה של 5%
---	---	394,865	ירידה של 5%

1.11. התאמות ברמת החברה

1.11.1. התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי

כל נכסי הנדל"ן של החברה מוצגים בהתאם לשוויים ההוגן, על פי הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך שווי. לפרטים נוספים על מעריך השווי ראו סעיף 17 לפרק ב' – דוח הדירקטוריון להלן.

1.12. לקוחות

החברה החלה את פעילותה בתחום הפעילות בחודש בספטמבר 2024. לפרטים בדבר תמהיל שוכרים, ראו בסעיף 1.8.4 לעיל.

1.13. שיווק והפצה

נכון למועד הדוח, החברה אינה מבצעת פעילות שיווק והפצה משמעותית.

1.14. תחרות

עיקר התחרות של החברה בתחום הנדל"ן היא באיתור נכסי נדל"ן מניב או קרקעות בעלי פוטנציאל השבחה או פיתוח, שם היא פועלת לצד מתחרים רבים בשוקי הנדל"ן המקומיים, התרים אחר רכישות הזדמנותיות. התחרות המשנית של החברה היא בהשכרת שטחי הנדל"ן.

ככלל, תחום הנדל"ן להשקעה מאופיין בתחרות רבה, הכוללת מגוון רב של גופים מקומיים, דוגמת קרנות ריט (REIT) ואף גופים זרים העוסקים בייזום, השבחה, השכרה ומכירה של שטחי נדל"ן מניב ובפרט בתחום הנדל"ן המניב למשרדים. החברה חשופה לתחרות הן בשלב רכישת הנכסים והן בשלב חידוש חוזי השכירות.

התחרות סבה סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים שבהם הם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; (2) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; (3) איכות הבנייה של המבנים המושכרים; (4) רמת השירותים הנלווים ו- (5) המוניטין של המשכיר.

התחרות עשויה לגרום לחברה לשלם מחירים גבוהים יותר על השקעות פוטנציאליות חדשות, אשר עשויים להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. בנוסף, ברמת הנכסים, ישנה תחרות משמעותית על אכלוס שוכרים, כאשר לשוכרים הפוטנציאליים קיים מגוון רחב של נכסים להשכרה, מה שעשוי להוביל את החברה להורדה של מחירי השכירות, הענקת הטבות לחתימה על הסכם שכירות (דוגמת תקופה ללא דמי שכריות (free-rent period) או התחייבות להשתתפות בעלויות התאמת המושכר (Tenancy Improvements) ומתן תנאים נוחים יותר לשוכרים.

יצוין כי לחברה אין יכולת לכמת באופן מדויק את חלקה בתחום הפעילות, שכן אין לה גישה לנתוני יתר החברות העוסקות בענף, אך להערכת החברה (בפרט בשים לב לשלבים הראשוניים של הפעילות), נכון למועד הדוח על המצב הכספי ולמועד פרסום הדוח, היקף פעילותה בתחום הוא מזערי ביחס לענף.

1.15. עונתיות

תחום הנדל"ן איננו מאופיין בעונתיות.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

1.16. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

משרדי החברה

בחודש אוגוסט 2025, החברה התקשרה בהסכם שכירות משנה עם ישראל קנדה, ביחס למשרדיה בתל אביב. כמו כן, החל מחודש יולי 2025, החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה) התקשרה בהסכם שכירות ביחס לשטח משרדים בנכס Aventura Corporate Center, שמשמש את החברה בפעילותה בארה"ב. לפרטים ראו תקנה 22 לחלק ד' – דוח פרטים נוספים.

רכוש קבוע

נכון למועד הדוח, לחברה רכוש קבוע בסכומים שאינם מהותיים.

1.17. הון אנושי

במהלך חודש נובמבר 2024, התקשרה החברה בהסכם העסקה עם מר צחי סטולוביץ, אשר מכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה החל מיום 1 בינואר 2025.

במהלך חודש ינואר 2025, התקשרה החברה בהסכם העסקה עם עוה"ד שירן מנור, אשר מכהנת כיועצת משפטית ומזכירת החברה החל מיום 9 בפברואר 2025.

במהלך חודש נובמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם העסקה עם מר אורי אלטשולר, אשר מכהן כמנכ"ל פעילות ארה"ב של החברה החל מיום 1 בדצמבר 2025.

פרט לאורי אלטשולר, צחי סטולוביץ ושירן מנור, נכון למועד הדוח, החברה אינה מעסיקה עובדים. יתר נושאי המשרה המכהנים בחברה הם נותני שירותים, המספקים לחברה שירותים בתמורה לדמי ניהול.

1.18. הון חוזר

סך הכול	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	נכון ליום 31/12/2025	(באלפי דולר)
17,314	---	17,314	נכסים שוטפים
5,246	---	5,246	התחייבויות שוטפות
12,068	---	12,068	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

להסבר בדבר ההון החוזר של החברה, ראו בסעיף 6 לפרק ב' – דוח הדירקטוריון להלן.

1.19. השקעות

1.19.1. נדל"ן להשקעה באנגליה

דירות באנגליה

ביום 22 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה (בהרכבו עובר למועד העברת השליטה בחברה) התקשרות עם חברה זרה בשליטת מר ברק רוזן, מבעלי השליטה, בהסכמים לרכישת 3 יחידות דיור בפרויקט Wem, בלונדון, בתמורה לסך כולל של כ-866 אלפי פאונד (כ-3.6 מיליון ש"ח), אשר מומנה באמצעות הלוואה מזכה שהעמידו בעלי השליטה לחברה, ואשר נפרעה ביום 22 בדצמבר 2022.

פרויקט Wem הוא מגדל מגורים בן 20 קומות הממוקם קרוב למתחם וומבלי המתחדש, ובסמוך לתחנת

הרכבת התחתית, במרחק נסיעה של כ-20 דקות ממרכז לונדון ומרחוב אוקספורד. פרויקט Wem כולל דירות 2 חדרים ודירות סטודיו מאובזרות. בשטחים הציבוריים של הפרויקט קיימים איזורי ישיבה ועבודה, בר קפה, חדר כושר וחדר ישיבות.

יחידות הדיור שרכשה החברה הושכרו לצדדים שלישיים. הבעלים של יחידות הדיור נושא בכל ההוצאות והעלויות של השכרת יחידות הדיור (הכוללים: ועד בית, סוכנות ניהול הנכס והוצאות כגון חשמל, מים, מסים (למעט הארנונה המשולמת על ידי השוכר) המסתכמים לסך כולל של כ-5 אלפי פאונד ליחידת דיור אחת לתקופה של 12 חודשים וכ-10 אלפי פאונד ביחס לשתי יחידות הדיור שנותרו, לתקופה של 12 חודשים.

במהלך כל אחד מבין החודשים ספטמבר 2024 ויוני 2025, מכרה החברה שתיים מיחידות הדיור בפרויקט Wem, בתמורה לכ-1.5 מיליון ש"ח בגין כל יחידת דיור.

הקמת חברה בת באנגליה

ביום 14 בפברואר 2023, הקימה החברה את Canada Global UK Ltd., חברה פרטית המאוגדת באנגליה ומוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה ("חברת הבת הבריטית").

רכישת 25% מחברת נכס באנגליה

ביום 4 ביולי 2023, התקשרה חברת הבת הבריטית עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה, בהסכם רכש מחייב (לא מותנה) לרכישת מניות המהוות 25% מחברת נכס המאוגדת באנגליה בשם EEH Properties Ltd., המחזיקה בניין בן 5 קומות, הנמצא בצפון העיר לונדון, בכתובת 1 Burnt Oak Broadway, London, הכולל מבנה עיקרי בשטח של כ-3,421 מ"ר על קרקע של כ-3,000 מ"ר, בתמורה לסך כ-736 אלפי ליש"ט, המשקפת שווי לנכס (100%) של כ-5 מיליון ליש"ט, וכן אופציה לרכישת 25% נוספים וזכות סירוב לרכישת מלוא הזכויות בנכס. ביום 26 ביולי 2023, התקבל אישור הבנק המקומי באנגליה לעסקה, ובהתאמה שולמה התמורה כנגד העברת המניות הנרכשות לחברת הבת הבריטית. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 5 ביולי 2023 ו-27 ביולי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-062920 ו-2023-01-062920), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 11 בספטמבר 2024, התקשרה חברת הבת הבריטית בהסכם להארכת האופציה לרכישת 25% נוספים מחברת הנכס EEH Properties Ltd., ב-6 חודשים נוספים, עד ליום 26 במרץ 2025, באותם תנאים כפי שחלו במועד רכישת המניות המקורי. לפרטים ראו דיווח החברה מיום 16 בספטמבר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-603552, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 26 במרץ 2025, פקעה האופציה.

נכון למועד הדוח, הנכס פנוי וזמין לבנייה וקיים היתר בנייה בתוקף, שהתקבל בשנת 2021, להפיכתו למבנה של Co-living & Co-working, בשטח כולל של 5,750 מ"ר ברוטו, בתמהיל של 125 יחידות דיור בשטח כולל של 3,173 מ"ר; משרדים וחללי עבודה משותפים בשטח כולל של 1,652 מ"ר; שטח מסחר בשטח כולל של 925 מ"ר. חברת הנכס פועלת מול ועדת התכנון המקומית בלונדון להגדלת זכויות הבנייה והעלאת מספר יחידות הדיור למעל 200 (חלף 125 יחידות דיור שכבר אושרו) וזאת על ידי הגדלת היתר הבנייה ב-5 קומות נוספות וצמצום שטח יחידות הדיור. נכון למועד הדוח, הנכס אינו זמין לשימוש וטרם החלו עבודות בנייה בו.

1.20. מימון

1.20.1. כללי

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה באמצעות הונה העצמי (אשר נבע בעיקרו מגיוסי הון כנגד הקצאת מניות וכתבי אופציה), הון שותפיה (כהשקעה בתאגידים המוחזקים על ידי החברה), וכן באמצעות הנפקת אגרות חוב.

1.20.2. הסכמי הלואה מהותיים

לפרטים ראו סעיפים 10, 1.10.1.2, 1.10.1.3 ו-1.10.1.4 לעיל.

1.20.3. תשקיף מדף

נכון למועד הדוח, לחברה תשקיף מדף בתוקף, באמצעותו החברה יכולה לגייס הון ו/או חוב לפעילותה השוטפת, כפי שתהיה מעת לעת וכפי שתיקבע על ידי הנהלת החברה.

1.21. מיסוי

דיני מס בארה"ב

שיעור מס החברות בארה"ב החל על החברה הבת בארה"ב הוא 26.5% (מס פדראלי 21% בתוספת מס מדינתי 5.5%).

דיני מס בישראל

החברה נישומה על-פי דיני המס הקבועים בישראל, בהתאם לפקודת מס הכנסה ותקנותיה. לפרטים ראו באור 11 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.

1.22. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

החברה, בהיותה בעלת נכסי נדל"ן, עלולה להיות חשופה לקנסות והליכים בגין חוקי איכות סביבה מקומיים, מדינתיים ופדרליים בגין הימצאות של חומרים מסוכנים, על פי ההגדרות בחוקים ובתקנות החלות על החברה בהתאם למקום הימצאות הנכס, לפי העניין. כמו כן, פעילות החברה כפופה לקבלת אישורים מהרשויות המקומיות, כיבוי אש וכיוצא בזה, כאשר אי קבלה או עיכוב בקבלת האישורים הנדרשים עלולה לגרום לפגיעה ברווחיות החברה.

נכון לתאריך הדוח, לא ידוע לחברה על הפרת דיני איכות הסביבה במסגרת פעילותה.

1.23. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

פעילות החברה בתחום הנדל"ן

פעילות החברה בתחום הנדל"ן כפופה לדין במדינת המקור (ארה"ב או אנגליה), ובכלל זה: חוקים, תקנות והנחיות לגבי ייזום, הקמה ומכירה של נדל"ן. חברות הנכס כפופות לדרישות חוקיות מקובלות בסוגיות שונות, הכוללות, בין היתר, סוגיות הקשורות בדיני תכנון ובנייה ובאיכות הסביבה, ועליהן לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן (העלויות האמורות נבחנות בטרם החלטת השקעה ונכללות לרוב בתמחור כל השקעה), באופן העלול להשפיע לרעה על תוצאותיהן.

1.24. הסכמי שיתוף פעולה

למועד הדוח, לחברה הסכם שיתוף פעולה אסטרטגי עם Flow, הכולל שיתוף פעולה בתחום הנדל"ן בארה"ב. לפרטים ראו דיווח החברה מיום 14 באוקטובר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-610836, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.25. הליכים משפטיים

למועד הדוח, לא קיימים בחברה הליכים משפטיים.

1.26. יעדים ואסטרטגיה עסקית

האסטרטגיה העסקית של החברה בתחום פעילות הנדל"ן היא להרחיב את פעילותה בשוק הנדל"ן בארה"ב, בדרך של איתור הזדמנויות עסקיות וביצוע רכישות שעשויות להניב תשואה גבוהה לחברה, כפי שבאה לידי ביטוי בעסקאות שביצעה החברה בתחום הפעילות עד כה: רכישת הנכס Aventura Corporate Center, כאמור בסעיף 1.2.4.2 לדוח תקופתי 2024; רכישת עתודת הקרקע Biscayne 85, כאמור בסעיף 1.2.2.1 לעיל; רכישת

60% מהזכויות בנכס The River District, כאמור בסעיף 1.2.2.7 לעיל; וכן באמצעות שיתופי פעולה בתחום הנדל"ן, כפי שבאה לידי ביטוי בעסקת Flow, כאמור בסעיף 1.2.4.1 לדוח תקופתי 2024. מודגש כי אסטרטגיה זו עשויה להשתנות בעתיד וכי היא איננה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה.

1.27. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה בוחנת כל העת הזדמנויות לרכישת נכסים בתחום פעילותה. בנוסף החברה תבחן אפשרויות לשותפויות אסטרטגיות עם שותפים מקומיים בארה"ב, לרבות הרחבת פעילות הנדל"ן בארה"ב עם Flow, בהתאם לאמור בעסקת Flow, כאמור בסעיף 1.2.4.1 לדוח תקופתי 2024.

1.28. דיון בגורמי סיכון

להערכת הנהלת הקבוצה, פעילות הקבוצה בתחום הפעילות חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

1.28.1. גורמי סיכון מאקרו כלכליים

1.28.1.1. מתיחויות ומאבקים בינלאומיים

מתיחויות ומאבקים בינלאומיים המתרחשים במועד פרסום דוח זה בישראל וכן באזור רוסיה-אוקראינה וההשלכות שעלולות להיות להם על הסדר העולמי, מוסיפים לעצבנות בשווקים, משפיעים על העלאת מחירי האנרגיה ומכבידים על מדדי המניית בעולם.

1.28.1.2. חוסן פיננסי ומוסר תשלומים בעייתי של שוכרים

כחברה אשר הכנסותיה תלויות, בין היתר, בשוכרים איתם היא מתקשרת, חשופה החברה לשינוי לרעה בחוסנם הפיננסי של השוכרים ובאי עמידתם בתנאי התשלום המוסכמים עימם בהסכמי השכירות, דבר אשר עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה.

1.28.1.3. שווקים זרים

פעילות החברה בחו"ל חושפת את החברה לסיכונים המדינות בהן היא פעילה, לרבות סיכונים פוליטיים, מדיניים וכלכליים. כך לדוגמה, מלחמת סחר אשר תנבע מהטלת מכסים על סחר בינלאומי על ידי ממשלת ארה"ב עשויה להוביל להתפתחויות פוליטיות וכלכליות גלובליות, אשר עלולות להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בו פועלת החברה.

1.28.1.4. חשיפה לתנודות ריבית

לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה עשויה ליטול החברה, מעת לעת, הן ברמת הסולו והן במסגרת פרויקטים שתקדם, מימון חיצוני בריבית שאינה קבועה ו/או בריבית צמודה למדד או למטבע כלשהו. עליית שיעורי הריבית או שינויים במדד או במטבע כלשהו יגרמו לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה. בנוסף, עלייה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כמו כן, עליית הריבית תביא לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה. כמו-כן, שינויים קיצוניים בשיעורי הריבית עשויים להשפיע על שווי הנכסים של החברה. ככל שיעלו שיעורי הריבית, כך תעלה בהתאמה התשואה הנדרשת על הנכסים ושווי הנכס יפחת כתוצאה מכך, ולהיפך.

1.28.1.5. חשיפה למטבעות שונים

החברה מושפעת מתנודות בשער הדולר ביחס לשקל והפאונד ביחס לשקל, באופן שתיסוף השקל לעומת הדולר ו/או הפאונד עלול להשפיע לרעה על תוצאותיה הכספיות של החברה. כמו כן, לשינויים בשערי החליפין תיתכן השפעה על רווחיות החברה.

1.28.1.6. נזקי סייבר

להערכת החברה, אין לה חשיפה משמעותית לסיכוני סייבר.

1.28.1.7. משבר בריאות הציבור

מגיפות כלל עולמיות (Epidemics ו- Pandemics), כמו אלה הנגרמות על-ידי הנגיף "קורונה" (COVID-19), עלולות להשפיע לרעה על הכלכלות העולמיות, הלאומיות והמקומיות ועל השוכרים של החברה. קיים קושי לחזות את ההשפעה הפוטנציאלית השלילית על הכלכלה כתוצאה ממשבר בריאות הציבור והיא עלולה להשפיע על שווי הנכסים ועל תזרימי המזומנים מנכסי החברה כתוצאה מאי עמידה של שוכרים בתשלומי השכירות.

1.28.2. גורמי סיכון ענפיים

1.28.2.1. משבר בתחום הנדל"ן והמימון בשווקים בהם פועלת החברה

משבר בתחום הנדל"ן והמימון בשווקים בהם פועלת החברה עלול להביא לירידה בביקוש לשטחים להשכרה, לשחיקה בדמי השכירות של החברה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

1.28.2.2. ירידת שווי נכסיה של החברה

ירידת שווי נכסי החברה כתוצאה מקיטון דמי שכירות, עזיבת שוכרים, עלייה בשיעור ההיוון וכו', עשויה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה, בשל הצורך בביצוע הפרשות לירידת ערך.

1.28.2.3. סיכון נזילות

נזילותן של השקעות במקרקעין היא נמוכה באופן יחסי, דבר העלול לפגוע ביכולת של החברה לממש נכסים. ככל שהחברה תידרש לממש את איזה מנכסיה במימוש מהיר, התמורה בגין אותו נכס עלולה להיות נמוכה משווי ההוגן ובהתאם תיפגע רווחיותה של החברה.

1.28.2.4. תחרות

כניסת משקיעים בינלאומיים מבוססים וחברות נדל"ן מנוסות יותר לשוק הנדל"ן בו פועלת החברה עלולה להחריף את התחרות ולהביא לירידת מחירי המימוש.

1.28.2.5. סיכוני אקלים

נכסי החברה ממוקמים באזורים החשופים לנזקים שעלולים להיגרם כתוצאה מסופה או שיטפון. אם ייגרם נזק נרחב לנכסי החברה עקב אחד מגורמים אלה, עלולה להיגרם לה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד את היקפה.

1.28.3. גורמי סיכון ייחודיים לחברה

1.28.3.1. ניסיון באיזור הפעילות

לחברה אין היסטוריה תפעולית ענפה בתחום הפעילות בארה"ב, ואין ביכולתה להציג הערכות או נתונים מבוססים לגבי ביצועיה והתוצאות הצפויות מפעילותה. פעילותה של החברה ותוצאותיה העסקיות חשופות לסיכונים אופייניים הכרוכים בהקמת עסק או פעילות חדשים.

1.28.3.2. התקשרות עם נותני שירותים

בפעילותה בתחום, החברה משתפת פעולה עם יועצים ומומחים חיצוניים מקומיים (להלן: "היועצים"). ככל שתפקוד היועצים שנבחרו אינו מיטבי או שיקולי הכדאיות לא הביאו בחשבון את כל הגורמים הרלוונטיים, עלולות תוצאות החברה בתחום הפעילות להיות מושפעות לרעה.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על-פי טיבם – סיכוני מאקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לחברה. גורמי סיכון אלו דורגו בהתאם להערכות החברה, על יסוד הנסיבות הקיימות במועד הדוח, על-פי מידת השפעתם המשוערת על עסקי החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			גורם הסיכון
מועטה	בינונית	גדולה	
סיכונים מאקרו-כלכליים			
	X		מתיחויות ומאבקים בינלאומיים
	X		חוסן פיננסי ומוסר תשלומים בעייתי של שוכרים
	X		שווקים זרים
		X	חשיפה לתנודות ריבית
	X		חשיפה למטבעות שונים
X			נזקי סייבר
X			משבר בריאות הציבור
סיכונים ענפיים			
		X	משבר בתחום הנדליין בשווקים בהם פועלת החברה
	X		ירידת שווי נכסיה של החברה
	X		סיכון נזילות
	X		תחרות
	X		סיכוני אקלים
סיכונים ייחודיים לחברה			
	X		ניסיון באזור הפעילות
	X		התקשרות עם נותני שירותים



ד"ר חיים לוי

BRICKELL, מיאמי

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב
ענייני החברה

CANADAGLOBAL

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

("החברה")

פרק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח דירקטוריון לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("מועד הדוחות הכספיים" או "תקופת הדוח", לפי העניין) ולמועד הדוח, ערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

חלק ראשון – ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח

- במהלך 14 החודשים שקדמו לתאריך הדוח על המצב הכספי, השלימה החברה, יחד עם שותפים, שלוש עסקאות אסטרטגיות לרכישת נכסים (Aventura Corporate Center, 85 Biscayne ו-The River District) בשווי מצרפי בסך כ-711 מיליון דולר, הכוללים כמות מצרפית של כ-3,700 יחידות דיור למגורים ומעל לכ-100 אלפי מ"ר של נדל"ן מסחרי.
- הרווח התפעולי לתקופת הדוח הסתכם לסך כ-47.2 מיליון דולר, לעומת הפסד בסך כ-4.5 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח הנקי לתקופת הדוח הסתכם לסך כ-23.4 מיליון דולר, לעומת הפסד בסך כ-4.3 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.
- סך המאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לסך כ-160 מיליון דולר, לעומת סך כ-27 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2024.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לסך כ-80 מיליון דולר, לעומת סך כ-26.5 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2024.
- ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לסך כ-70 מיליון דולר, לעומת סך כ-26.5 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2024.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, הוא כ-50%.
- יחס ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, הוא כ-43%.
- בתקופת הדוח רשמו החברות הכלולות רווח משערוך הנדל"ן בסך כ-183 מיליון דולר (חלק החברה כ-56 מיליון דולר), המורכב מ:

רווח משערוך בסך כ-37 מיליון דולר בגין הנכס Aventura Corporate Center ;

רווח משערוך בסך כ-1 מיליון דולר בגין הנכס Biscayne 85 ;

רווח משערוך בסך כ-145 מיליון דולר בגין הנכס ב-The River District.

- בחודש יוני 2025, קיבלה החברה הכלולה אישור לתוספת של 180 יחידות דיור נוספות בפרויקט Aventura, כך שלמועד הדוח, הפרויקט כולל זכויות בנייה ל-675 יחידות דיור (בחודש ינואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הגישה החברה הכלולה בקשה לתכנון מחדש של הפרויקט ולהגדלת זכויות הבנייה ל-735 יחידות דיור. בקשה זו טרם אושרה למועד הדוח).
- בחודש יולי 2025, השלימה החברה הקצאה פרטית של מניות, אגרות חוב (סדרה א') וכתבי אופציה (סדרה 1) של החברה לתאגידיים מקבוצת הפניקס, בתמורה בסך כ-61 מיליון ש"ח, המשקפת שווי חברה של 600 מיליון ש"ח.
- בתקופת הדוח, צירפה החברה משקיעים לפרויקטים Biscayne 85-1 Aventura Corporate Center, אשר יצרו לחברה קרן הון מעסקה עם המיעוט, בסך כ-10 מיליון דולר.

חלק שני – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1. כללי

- 1.1. החברה התאגדה בישראל ביום 25 בדצמבר 1992. ביום 31 במרץ 1994, נרשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה והיא הפכה לחברה ציבורית, כמשמעות המונח בחוק החברות.
- 1.2. ביום 29 בנובמבר 2022, הושלמה העברת השליטה בחברה וביום 20 במרץ 2023, שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי – "קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ".
- 1.3. נכון למועד הדוח, תחום הפעילות של החברה הוא נדל"ן מחוץ לישראל, פרט לפעילות נדל"ן ביוון, קפריסין, קנדה, פנמה, הרפובליקה הדומיניקנית, פורטוגל ופעילות בתחום המלונאות בכל העולם (לרבות פרויקט משולב הכולל גם ייעודים אחרים שאינם מלונאות, ובלבד שעיקר זכויות הבנייה המאושרות בו במטרים הן בייעוד מלונאי).
- 1.4. נכון למועד הדוח, החברה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן להשקעה בארה"ב.
- 1.5. ביום 1 בינואר 2025, הודיעה החברה כי החל מיום 1 בינואר 2025, היא חדלה מלהיות תאגיד קטן, כהגדרת המונח בתקנות הדוחות. בהתאם לתקנה 5ה(ג) לתקנות הדוחות, החברה הודיעה כי תמשיך לדווח לפי תקנה 5 לתקנות הדוחות תוך יישום ההקלות ל"תאגיד קטן", כפי שאלו אומצו על-ידי דירקטוריון החברה ופורטו בדוח העתי של החברה ליום 30 ביוני 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-094213), וזאת עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2025. לפרטים ראו דיווח החברה מיום 1 בינואר 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-000070 ודיווח החברה מיום 2 בינואר 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-000845.
- לפרטים נוספים על תחום פעילות החברה, כמו גם אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו, ראו בפרק א' בדבר תיאור עסקי החברה המצורף לדוח התקופתי. לפרטים על השפעת האינפלציה והריבית על הגילוי והדיווח הכספי ראו סעיף 1.7.6 לפרק א' בדבר תיאור עסקי החברה המצורף לדוח התקופתי. לפרטים על אירועים עיקריים שהתרחשו לאחר תום התקופה המדווחת, ראו באור 17 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.**

2. מצב כספי

2.1. ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה (באלפי דולר) (במאוחד):

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	גידול (קיטון) 2025 מול 2024	יתרה ליום 31 בדצמבר		סעיף
		2024	2025	
	אלפי דולר			
מורכב בעיקר ממזומנים ושווי מזומנים. לפירוט הרכב השינוי ביתרת המזומנים, ראו ניתוח עיקרי השינויים בתזרים המזומנים בסעיף 4.1 להלן.	14,933	2,381	17,314	נכסים שוטפים
מורכב בעיקר מהשקעות בחברות כלולות. הגידול נובע בעיקר מהשקעות בסך כ-69 מיליון דולר שבוצעו במהלך תקופת הדוח, וכן מרווחי אקוויטי לתקופה, הנובעים בעיקר משערוך הנדליין בחברות הכלולות המחזיקות בנכסים Aventura Corporate Center ו-The River Distreit.	118,742	24,317	143,059	נכסים שאינם שוטפים
	133,675	26,698	160,373	סך נכסים
הגידול נובע בעיקר מיתרת התחייבות בגין כתבי אופציה, אשר מסווגת כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.	5,094	152	5,246	התחייבויות שוטפות
הגידול נובע בעיקר מהתחייבות בגין אגרות חוב שהונפקו בשנת 2025.	75,351	-	75,351	התחייבויות שאינן שוטפות
	80,445	152	80,597	סך התחייבויות
הגידול נובע בעיקר מגיוס הון שבוצע במהלך השנה, מהרווח לשנה, וכן מתמורה שהתקבלה במסגרת צירוף שותפים בחברות הפרויקט.	53,230	26,546	79,776	סך ההון

3. תוצאות הפעילות

3.1. ניתוח עיקרי השינויים שחלו בתוצאות הפעילות של החברה (במאוחד):

הסברים לתוצאות ולשינויים המהותיים	גידול (קיטון) מול 2025 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
		2023	2024	2025	
	אלפי דולר				
	(20)	46	44	24	הכנסות מדמי שכירות
במהלך תקופת הדוח, נמכרה דירת מגורים ברווח, והדירה שנתרה שוערכה בהתאם למחיר המכירה, אשר משקף את השווי ההוגן של דירות דומות.	(31)	68	132	101	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
נובע בעיקר מחלק החברה ברווחי שערוך בחברות הכלולות המחזיקות בנכסים The River Distrcit-1 Aventura Corporate Center.	53,247	(66)	(3,627)	49,620	חלק ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
הגידול נובע מגידול בהיקף הפעילות של החברה ביחס לשנת 2024.	1,513	(690)	(1,007)	(2,520)	הוצאות הנהלה וכלליות
		(642)	(4,458)	47,225	רווח (הפסד) תפעולי
הוצאות המימון נובעות בעיקר מריבית והפרשי שער בגין אגרות חוב.	(11,776)	161	23	(11,753)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
		(481)	(4,435)	35,472	רווח (הפסד) לפני מס
מסים נדחים בחברה בת בארה"ב כתוצאה מרווחי שערוך של נכסים בחברות הכלולות.	(12,031)	-	-	(12,031)	מסים על ההכנסה
		(481)	(4,435)	23,441	סה"כ רווח (הפסד)
	(187)	(217)	170	(17)	רווח (הפסד) כולל אחר
		(698)	(4,265)	23,424	סה"כ רווח (הפסד) כולל

4. נזילות

4.1. ניתוח עיקרי השינויים שחלו בתזרימי המזומנים של החברה והסבר עיקרי מקורות המימון של החברה (במאוחד):

הסברים לתוצאות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2023	2024	2025	
	אלפי דולר			
הגידול נובע בעיקר מריבית ששולמה בגין אגרות חוב, וכן מגידול בהוצאות שוטפות.	(552)	(853)	(4,691)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בתקופת הדוח בפרויקט The River District ו-85 Biscayne.	(1,074)	(25,700)	(68,873)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
נובע בעיקר מגיוס הון, הנפקת אג"ח וכן מתמורה שהתקבלה במסגרת צירוף שותפים בחברות הפרויקט.	(55)	24,581	88,450	מזומנים שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עומדת על 17,224 אלפי דולר בדוחות הכספיים המאוחדים.

5. מקורות מימון

- 5.1 נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה בתחום הפעילות באמצעות הונה העצמי (אשר נבע בעיקרו מגיוסי הון כנגד הקצאת מניות והנפקת ניירות ערך), הון שותפיה (כהשקעה), מגיוס אגרות חוב וכן באמצעות קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים. לפרטים על הסכמי ההלוואה המהותיים של החברה, ראו סעיפים 1.10.1.1, 1.10.1.2 ו-1.10.1.3 לפרק אי לעיל.
- 5.2 לפרטים על אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראו סעיף 17 להלן.
- 5.3 ביום 13 ביוני 2023, ולאחר קבלת היתר רשות לניירות ערך, פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 14 ביוני 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-055432), המובא בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 2 בדצמבר 2025, הודיעה החברה כי רשות ניירות ערך החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה בשנה נוספת, עד ליום 13 ביוני 2026 (מספר אסמכתא: 2025-01-095703).
- 5.4 נכון למועד הדוח, לחברה תשקיף מדף בתוקף.

6. סימני אזהרה

דירקטוריון החברה בחן האם מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות, בדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ("הדוח המאוחד").

הון החוזר – נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הון חוזר חיובי בדוחות הכספיים המאוחדים בסך כ-12.1 מיליון דולר, וכן הון חוזר חיובי בדוחות הכספיים הנפרדים בסך כ-11.9 מיליון דולר.

לעניין זה ראו גם להלן (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים):

סך הכול	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	נכון ליום 31 בדצמבר 2025	(באלפי דולר)
17,314	-	17,314	נכסים שוטפים
(5,246)	-	(5,246)	התחייבויות שוטפות
12,068	-	12,068	עודף (גירעון) נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

לעניין זה ראו גם להלן (בהתאם לדוחות הכספיים הנפרדים):

סך הכול	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	נכון ליום 31 בדצמבר 2025	(באלפי דולר)
17,137	-	17,137	נכסים שוטפים
(5,244)	-	(5,244)	התחייבויות שוטפות
11,893	-	11,893	עודף (גירעון) נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו). אולם דירקטוריון החברה קבע, על סמך בחינה שביצע, כי אין בתזרים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו), כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי ביכולתה להמשיך ולפרוע התחייבויותיה באופן סדיר בעתיד הנראה לעין, ולפיכך אין לחברה סימן אזהרה. דירקטוריון החברה הסתמך בקביעתו זו על ההערכות אשר עיקריהן מפורטות להלן:

- ההון החוזר של החברה חיובי.
- יתרת המזומנים של החברה היא בהיקף מספק לצורך מימון הוצאותיה השוטפות וכן לצורך תשלום ריביות לשנתיים הקרובות.
- בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה, בכוונת החברה לפעול לצירוף שותפים לחברות המחזיקות (בשרשור) בחברות הפרויקט לצורך מימון חלקה של החברה בהזרמות הון הנדרשות לחברות הפרויקט.

האמור לעיל בדבר הנחות דירקטוריון החברה הוא מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, הכפוף לאמור בפסקת המידע צופה פני עתיד, הכלולה בסעיפים 1.2.4.1 ו-1.3.2 לפרק א' לדוח התקופתי והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות, לרבות באופן מהותי.

חלק שלישי – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

7. ניהול סיכוני שוק

7.1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה הוא אסף טוכמאיר, המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה. לפרטים נוספים על אסף טוכמאיר, ראו תקנה 26 לפרק ד' להלן.

7.2. תיאור סיכוני השוק

להערכת הנהלת החברה, פעילותה חשופה לסיכוני השוק העיקריים המפורטים להלן:

א. סיכוני שער ריבית – החברה חשופה לשינויים בשיעור הריבית הפדרלית בארה"ב. עלייה בשיעור הריבית האמורה עשויה לצמצם את יכולת החברה לממן מחדש את נכסיה דרך מיחזור הלוואות קיימות בריבית גבוהה להלוואות חדשות בריבית נמוכה יותר. לפרטים בדבר השפעות שינוי הריבית הפדרלית על פעילות החברה בעת האחרונה ראו בסעיף 1.7 לפרק א' לעיל.

ב. מחירי נדל"ן – למחירי הנדל"ן עלולה להיות השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלו נתונים לתנודתיות עקב שינוי במשתנים מאקרו כלכליים, כגון: חוזק שוק הנדל"ן בארה"ב, שיעורי הריבית, האינפלציה והצמיחה.

ג. שינוי בשער החליפין של הדולר – פעילות החברה ממוקדת בארה"ב ומבוצעת בעיקר בדולר ארה"ב. מאחר שאגרות החוב שהחברה הנפיקה בישראל הן שקליות, עשויה החברה להיות חשופה לשינויים בשער החליפין של הדולר מול השקל, באופן שתיסוף של השקל מול הדולר עשוי להשפיע באופן שלילי על התוצאות הכספיות של החברה.

7.3. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

דירקטוריון החברה מפקח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ומנחה את הנהלת החברה. בנוסף, החברה מתאימה את מבנה המימון בעת רכישת נכס או מימון מחדש של נכס (לרבות תקופת ההלוואה, יצירת תחנות יציאה/פירעון מוקדם ללא קנס, הסכמה עם הבנק על תנאי ההלוואות ועוד) לתוכנית העסקית של הנכס באופן המאפשר גמישות מרבית בהוצאתה לפועל של התוכנית העסקית והשאת שווי הנכס.

7.4. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים הרלוונטיים ומדווחת לדירקטוריון החברה בדבר מידת החשיפה הקיימת. דירקטוריון החברה מפקח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ומנחה את הנהלת החברה.

7.5. דוח בסיסי הצמדה

לאור העובדה שפעילות החברה ממוקדת בארה"ב, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מטבע הפעילות וההצגה של החברה הוא הדולר.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, כל הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות של החברה נקובים בדולר ארה"ב, למעט אגרות החוב (סדרה א') של החברה, הנקובות בשקל ואינן צמודות למדד או מטבע כלשהו. בנוסף, לחברה יתרות מזומנים ופיקדונות בש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 בסך כ-4 מיליון דולר.

7.6 מבחני רגישות

להלן טבלה המרכזת את השינויים ביתרה של המכשירים הפיננסיים הרגישים לשינויים בשער החליפין של השקל מול הדולר (באלפי דולר), נכון ליום 31 בדצמבר 2025 :

שינויים ביתרת אגרות החוב (בניכוי המזומנים ושווי מזומנים בש"ח)

-10%	-5%	(אלפי דולר)	+5%	+10%
(5,915)	(2,957)	59,147	2,957	5,915

חלק רביעי – היבטי ממשל תאגידי

8. תרומות

נכון למועד הדוח, לחברה לא קיימת מדיניות תרומות והחברה לא תרמה כספים בתקופת הדוח.

9. דירקטוריון החברה

9.1. כללי

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. נכון למועד הדוח, דירקטוריון החברה מונה שישה (6) חברים.

ביום 30 בנובמבר 2025, חדל לכהן שמוליק ארבל כדירקטור חיצוני בחברה, לאור מינויו לתפקיד חדש, אשר מטבעו ומדרישותיו אינו מאפשר לו להמשיך ולכהן כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 11 בנובמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-085953), ומיום 1 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-094971), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 21 בדצמבר 2025, חדל לכהן אסף טוכמאיר כיו"ר דירקטוריון החברה, במקביל לכהונתו כמנכ"ל החברה. באותו מועד, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של ישראל ארי וקסלר כיו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 21 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-101671, 2025-01-101678 ו-2025-01-101695), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 16 בנובמבר 2025, אישרה ועדת הביקורת (בכובעה גם כוועדת התגמול), ביום 18 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה, וביום 28 בדצמבר 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את מינויו של אלדד אברהם כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים, שתחילתה ביום 15 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחלוף שנתיים ממועד סיום כהונתו כדירקטור חיצוני בישראל קנדה. אלדד אברהם החל את כהונתו בתפקיד דירקטור חיצוני בחברה חלף שמואל ארבל, אשר סיים את כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה ביום 1 בדצמבר 2025, כאמור לעיל. לפרטים נוספים ביחס למינוי מר שמואל ארבל ראו דיווח החברה מיום 16 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-015079), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 17 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החברה וגיא אליאס החליטו בהחלטה משותפת לסיים את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה, למען הזהירות, לאור קשרים זניחים בין חברה מוחזקת בשיעור של 50% על ידי אחיו של גיא אליאס, לבין ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ, חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 17 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא: 2026-01-015665), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים בדבר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ובדבר דירקטורים בלתי תלויים, ראו תקנה 26 בפרק ד' להלן.

9.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כמשמעותה לפי סעיף 240 לחוק החברות, בהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה, ובכפוף למספר הדירקטורים שנקבע בתקנון, הוא דירקטור אחד (כולל דירקטורים חיצוניים). נכון למועד פרסום הדוח, מכהנים בחברה שני (2) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית לאור השכלתם, כישוריהם וניסיונם: רות הוברפלד (דירקטורית חיצונית) ואלדד אברהם (דירקטור חיצוני).

תקנון החברה כולל הוראה כי לפחות שליש מהדירקטורים המכהנים בחברה, לרבות הדירקטורים החיצוניים, יהיו דירקטורים בלתי תלויים. יצוין כי נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה שני (2) דירקטורים בלתי תלויים: רוית הוברפלד (דירקטורית חיצונית) ואלדד אברהם (דירקטור חיצוני).

10. נושאי משרה שהם מורשה חתימה עצמאי

נכון למועד הדוח, לא קיים בחברה מורשה חתימה עצמאי (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך).

11. פרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה

פרטים בדבר המבקר הפנימי, בהתאם לתקנה 10(ב)(11) והתוספת הרביעית לתקנות הדוחות:

שם המבקר:	רו"ח חיים חלפון
תאריך תחילת כהונה:	28 במרץ 2019
עמידה בהוראות הדין:	המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"). למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי מבקר הפנים, מבקר הפנים עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
החזקה בניירות ערך של החברה:	המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
קשרים עסקיים/ מהותיים עם החברה:	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. מבקר הפנים מעניק את שירותי הביקורת הפנימית כנותן שירותים חיצוני. מבקר הפנים אינו בעל עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה ואינו קרוב של כל אחד מאלה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים בחברה ותפקידו היחיד בחברה הוא מבקר הפנים של החברה. למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים הוא רו"ח במקצועו.
מינוי המבקר הפנימי:	ביום 28 במרץ 2019, לאחר המלצת ועדת הביקורת של החברה, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של רו"ח חיים חלפון כמבקר הפנים של החברה. אורגני החברה קבעו, לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו וניסיונו רב השנים ולאחר בחינת כישוריו של רו"ח חלפון בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבותה, כי רו"ח חלפון הוא המועמד המתאים ביותר לתפקיד מבקר הפנים של החברה.
הממונה הארגוני על המבקר:	על פי תקנון החברה, הגורם הממונה על מבקר הפנים הוא יו"ר דירקטוריון החברה.
תוכנית הביקורת:	תוכנית הביקורת של מבקר הפנים היא תוכנית שנתית. תוכנית העבודה אינה מכילה מגבלות על סטייה מהאמור בה. מבקר הפנים יכול להחליף נושאים תוך עדכון ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה תוך כדי פירוט הסיבות לכך. נכון למועד זה, תוכנית העבודה נערכת על ידי מבקר הפנים של החברה, תוך התייחסות לאופי הפעילות של החברה, בחינת הסיכונים הנובעים מהפעילות ובהתאם להחלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. תוכנית ביקורת לשנת 2025 כללה ביצוע סקר סיכונים.
היקף העסקה:	תקציב הביקורת הפנימית לשנת 2025 היה כ-100 שעות. למיטב ידיעת הנהלת החברה, היקף ואופי תוכנית העבודה של המבקר הפנימי הם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית.
תקנים מקצועיים:	המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עורך את הביקורת בהתאם לתקנים בינלאומיים המקצועיים של IIA, לרבות על הנחיות מקצועיות של לשכת מבקרים פנימיים בישראל. להערכת דירקטוריון החברה, בהתבסס על דברי מבקר הפנים וניסיונו הרב, עבודת הביקורת הפנימית נערכה בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית.

למבקר הפנים ניתנת גישה חופשית למסמכים, למידע ולמערכות המידע של החברה ושל החברה הבריטית, לרבות נתונים כספיים והכול לצורך תפקידו ובהתאם לאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.	גישה למידע:
הדוח לשנת 2025 הוגש בחודש נובמבר 2025 ונדון בוועדת הביקורת ביום 16 בנובמבר 2025.	דין וחשבון של מבקר הפנים:
תגמול מבקר הפנים מחושב על פי שעות הביקורת שהושקעו בפועל על ידו, בהתאם לתעריף שסוכם עימו מראש, אשר איננו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת. בשנת 2025 הסתכם התגמול למבקר הפנימי בסך כ-27 אלפי ש"ח. להערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון, תגמול מבקר הפנים הוא סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של מבקר הפנים בעריכת הביקורת.	תגמול:

12. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר בתקופה המדווחת בגין שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת החברה וחברת הבת:

שנה/תקופה	משרד רו"ח	שכר טרחה שנתי באלפי ש"ח	סוג השירות
2025	EY קוסט, פורר, גבאי את קסירר	225	ביקורת
2024	EY קוסט, פורר, גבאי את קסירר	145	ביקורת

דירקטוריון החברה בחן ואישר את שכר טרחת רואה החשבון המבקר, ומצא אותו סביר ומקובל.

לפרטים נוספים, ראו בתקנה 27 בפרק ד' להלן.

חלק חמישי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

13. אירועים מהותיים לאחר התקופה המדווחת

לפרטים בדבר פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה, ראו פרק א' לדוח זה, וכן באור 17 לדוחותיה הכספיים של החברה, המצורפים לפרק ג' לדוח תקופתי זה.

14. שימוש באומדנים קריטיים

בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 לא נעשה שימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים, למעט שווי הנכסים, המתבסס על הערכת שווי של שמאים מוסמכים. לפרטים נוספים, ראו באור 4 לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים לפרק ג' לדוח תקופתי זה.

15. מעריך שווי מהותי

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מעריך השווי העיקרי של נכסי החברה הוא Colliers Valuation & Advisory Services. שיעור הנכסים (לרבות נכסים המוחזקים על ידי חברות כלולות) שהוערכו על ידי Colliers Valuation & Advisory Services הוא כ-99% משווי הנכסים במאזן החברה ליום 31 בדצמבר 2025. יצוין כי לאור הסכם השיפוי בין החברה לבין מעריך השווי, הוא אינו בלתי תלוי בחברה.

להלן פרטים על מעריך השווי Colliers Valuation & Advisory Services:

קנדה ג'ובל (ט.ר.) בע"מ מר צחי סטולוביץ, סמנכ"ל פיתוח עסקי	זהות החברה שהזמינה את הערכת השווי וזהות האורגן בחברה כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי:
5 בינואר, 2026	מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכה למעריך השווי:
דיווח כספי	הסיבות שבעטיין הזמינה החברה הערכת שווי:
Colliers Valuation & Advisory Services Greg Becker, מנהל (Associate Managing Director) בחברת Colliers Valuation & Advisory Services בפלורידה והקריביים Ralph Pena III, מנהל (Managing Director) בחברת Colliers Valuation & Advisory Services במיאמי	שם מעריך השווי ופרטי נותני הערכת השווי:
Colliers Valuation & Advisory Services Greg Becker, MAI, MRICS ומנהל (Associate Managing Director) בחברת Colliers Valuation & Advisory Services במדנית פלורידה והקריביים. הוא מוסמך במסגרת תוכנית לימודי המשך של המכון לשמאים (Appraisal Institute). בוגר BSBA מאוניברסיטת וילנבה ומוסמך MBA מאוניברסיטת ג'ורג'יה. כמו כן, הוא מוסמך על ידי מדינות פלורידה, צפון קרוליינה ופורטו ריקו כשמאי מקרקעין כללי. Ralph Pena III הוא MAI ומנהל (Managing Director) בחברת Colliers Valuation & Advisory Services בעיר מיאמי. הוא מוסמך במסגרת תוכנית לימודי המשך של המכון לשמאים (Appraisal Institute). בוגר BA מאוניברסיטת פלורידה הבינלאומית. כמו כן, הוא מוסמך על ידי מדינות פלורידה, מריילנד, טקסס, וירג'יניה ושינגטון די.סי. כשמאי מקרקעין כללי.	פרטי השכלתם של מעריכי השווי:
שכר טרחה נקבע מראש במסגרת ההתקשרות ללא התניות.	התניות לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי:
קיימת	הסכמה לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו:
ל-Greg Becker ניסיון משמעותי בכל סוגי הנכסים – כולל, בין היתר, נכסי מגורים, בנייני מגורים להשכרה, נכסים מסחריים, נכסי משרדים, נכסים תעשייתיים ונכסים למטרות מיוחדות כגון מרינות, מגרשי גולף ומלונות. ל-Ralph Pena III ניסיון משמעותי בכל סוגי הנכסים – כולל, בין היתר, נכסי מגורים, בנייני מגורים להשכרה, נכסים מסחריים, נכסי משרדים, נכסים תעשייתיים ונכסים למטרות מיוחדות.	פרטים בנוגע לניסיונם של מעריכי השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית או הגבוהים מאלה:

16. הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

להלן פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ליום 31 בדצמבר 2025:

שם הנכס	עיתוי הערכת השווי	ערך של הנכס בספרי החברה הכלולה ליום 31 בדצמבר 2025	שווי בהתאם להערכת השווי	זיהוי מעריך השווי	מודל הערכת השווי	לפרטים ראו בסעיף לפרק א' לעיל
הערכות שווי של נכסים מהותיים מאוד						
Aventura Corporate Center	30 ביוני 2025	156,826 אלפי דולר (יצוין כי מאז הערכת השווי השקיעה החברה סכומים נוספים (בנכס)	155,600 אלפי דולר (נכס משרדים – 99,000 אלפי דולר; קרקע למגורים – 56,600 אלפי דולר)	Colliers Valuation & Advisory Services	נכס משרדים – גישת היוון ההכנסות (Income Capitalization Approach) וגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach) קרקע למגורים – גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	סעיף 1.10.1.1 ח'
Biscayne 85	31 בדצמבר 2025	74,800 אלפי דולר	74,800 אלפי דולר	Colliers Valuation & Advisory Services	גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	סעיף 1.10.1.2 ה'
The River District	31 בדצמבר 2025	612,000 אלפי דולר	612,000 אלפי דולר (בנין מגורים להשכרה – 415,000 אלפי דולר; קרקעות לפיתוח – 197,000 אלפי דולר)	Colliers Valuation & Advisory Services	בנין מגורים להשכרה – גישת היוון הכנסות (Direct Capitalization), גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach) וגישת העלות (Replacement Cost New – RCN) קרקעות לפיתוח – גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	סעיף 1.10.1.3 ח'

לפרטים נוספים ראו בהערכות השווי המצורפות לדוח זה.

חלק שישי – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

17. אגרות החוב של החברה

17.1. פרטים לגבי תעודות ההתחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור במועד הדוח

סדרה א'	מועד הנפקת הסדרה
מרץ 2025 (הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף); יולי 2025 (הקצאה פרטית).	
מרץ 2025 – 186,396; יולי 2025 – 30,000	סך כל השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
216,396	השווי הנקוב שלה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)
כן	סדרה מהותית
-	סכום הריבית שנצברה (באלפי דולר)
63,320 אלפי דולר (201,991 אלפי ש"ח)	היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, כולל הוצאות לשלם (באלפי דולר)
215,574 אלפי ש"ח	השווי הבורסאי, סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה (לא צמודה) בשיעור 6.5%.	סוג הריבית
אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בשני תשלומים שווים, בימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 ו-2029 באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה 50% מהקרן.	מועדי תשלום הקרן
הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2025 עד ליום 31 בדצמבר 2029 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2029, מועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א').	מועדי תשלום הריבית
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות שנערך ונחתם ביום 25 בפברואר 2025 בין החברה מצד אחד לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מצד שני ("שטר נאמנות אג"ח א'") אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 26 בפברואר 2025 ("דוח הצעת המדף"), והכול בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פדיון מוקדם, יחושב בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשטר נאמנות אג"ח א', כאשר יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה א') (קרן בתוספת ריבית) תהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה שם) בתוספת 2%.	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם והתנאים למימושה

17.2. פרטים בדבר הנאמן

פרטים בדבר נאמן אגרות החוב (סדרה א')

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

שם חברת הנאמנות

עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני

שם האחראי על סדרת תעודות ההתחייבות

03-6389200

טלפון

03-6289222

פקס

michal@mtrust.co.il

דואר אלקטרוני

יד חרוצים 14, תל-אביב

כתובת למשלוח מסמכים

17.3. עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות (סדרה א')

למיטב ידיעת החברה, ליום 31 בדצמבר 2025 ונכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי.

17.4. כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות חוב

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח, החברה לא נדרשה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א').

במהלך תקופת הדוח, לא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה א').

17.5. בטחונות, התחייבויות פיננסיות והתחייבויות אחרות

17.5.1. אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בשעבוד או בבטוחה כלשהם.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, יצוין כי החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים (שעבוד שוטף שלילי), לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת. מובהר, למען הסר ספק, כי החברה רשאית לשעבד את נכסיה, כולם או מקצתם, בשעבוד ספציפי, ללא הגבלה כלשהי, בכל דרך שהיא ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת סדרות של אגרות חוב או התחייבויות אחרות, וללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי לכך ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או מהנאמן.

17.5.2. החברה רשאית מעת לעת למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את נכסיה, כולם או מקצתם, בכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה של הנאמן ו/או של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). החברה אינה מחויבת להודיע לנאמן על העברה או מכירה של נכס כלשהו מנכסיה, וכן אינה מחויבת להודיע לנאמן על יצירת כל שעבוד על נכסיה (שאינו שעבוד שוטף).

17.5.3. התחייבויות פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה לעמוד בכל עת בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

אמת מידה	פירוט אמת המידה	תוצאות אמת המידה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי דולר)	פירוט חישוב אמת המידה (הסכומים באלפי דולר)
1 יחס הון למאזן	יחס הון עצמי ¹ למאזן ² לא יפחת משיעור של 20%. (סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות)	כ-50%	הון עצמי = 69,592
2 הון עצמי מינימלי	ההון עצמי ¹ של החברה לא יפחת מסך 13 מיליון דולר. (סעיף 8.2.2 לשטר הנאמנות)	69,592	מאזן = 138,156
התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות (*)			
3 יחס הון למאזן	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 22.5%. (סעיף 8.3(א) לשטר הנאמנות)	כ-50%	ראו לעיל
4 הון עצמי מינימלי	ההון עצמי של החברה לא יפחת מסך 15 מיליון דולר. (סעיף 8.3(ב) לשטר הנאמנות)	69,592	

(*) תוספת הריבית האמורה תתווסף לשיעור הריבית כפי שיהיה באותה עת, טרם השינוי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה אשר מצביעים על החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד לפרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באותה אמת מידה פיננסית, לפי המוקדם.

17.5.4. גילוי בקשר עם התחייבויות נוספות של החברה בשטר נאמנות אגרות החוב (סדרה א')

לעניין סעיפים 8.1 ו-8.3 לשטר נאמנות אג"ח א': החברה פירטה בסעיף 17.5.3 לעיל את עמידתה באמות המידה הפיננסיות.

אסף טוכמאיר
דירקטור ומנכ"ל

ישראל ארי וקסלר
יו"ר דירקטוריון

תאריך החתימה: 23 במרץ 2026

¹ "הון עצמי": הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות. "הלוואות בעלים נחותות": הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א'), לרבות שמועד פירעונן לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, וכן במקרה של פירוק החברה, ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן; וכן שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב, נחותים לאגרות החוב (סדרה א'), לרבות שמועד פירעונם לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, וכן במקרה של פירוק החברה, ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן.

² "מאזן": מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

CANADAGLOBAL



דרימה לוחית לניב

BISCAYNE 85, מ'אמי

דוחות כספיים של החברה
ליום 31 בדצמבר 2025

פרק ג'

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3-5	דוח רואה החשבון המבקר
6-7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-46	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קנדה גלובל (ט.ר.) בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קנדה גלובל (ט.ר.) בע"מ וחברת בת (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה 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) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך סגירת דוחות כספיים; (3) בקרות על תהליך הערכות שווי נדל"ן להשקעה (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 קויימו 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 מספקת 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 שבקרות 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 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 23 במרץ 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד על אותם דוחות כספיים.

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברה המאוחדת שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

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 המאוחדים 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 באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאורים ט'3, ב'7, 7 ו-8 לדוחות הכספיים המאוחדים, לחברה נכסי נדל"ן להשקעה (בעיקר באמצעות חברות כלולות) אשר נמדדים בתקופות עוקבות לפי שווי הוגן לאותו מועד. הנדל"ן להשקעה בדוח המאוחד ליום 31 בדצמבר, 2025 מסתכם לסך של כ-432 אלפי דולר, והעלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ-101 אלפי דולר. כמו כן, כמתואר בביאור 8, בחברות כלולות כלול נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר, 2025 בסך של כ-379,000 אלפי דולר (חלק החברה) וכן סך השערוך בגינם בשנת 2025 הסתכם לסך של כ-81,000 אלפי דולר (חלק החברה).

השווי הוגן של נדל"ן להשקעה נמדד כדלקמן:

1. השווי הוגן של מבנים להשכרה נאמד בעיקר באמצעות גישת ההכנסה (approach income) בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכסים, תוך שימוש בשיעורי היוון הלוקחים בחשבון את הסיכון הגלום בנכסים. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את גובה דמי שכירות (במונחי רגל רבוע), שינוי צפוי בדמי שכירות חודשיים, עלויות תחזוקה תקופתיות, שיעורי תפוסה בנכסים, אפשרויות חידוש/הארכת חוזים ועסקאות השוואה לנכסים דומים וכן שיעורי ההיוון.
2. השווי הוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח/המוחזק להשקעה נקבע באמצעות גישת השוואה בהתבסס על עסקאות בנות השוואה בנכסים דומים בשוק תוך עריכת התאמות ייחודיות למאפייני הנכס.

הערכת שווי נדל"ן להשקעה כוללת שיקול דעת של המופקדים על ממשל תאגידי וההנהלה בביצוע אומדנים והערכות תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. במדידת השווי הוגן מתבססת החברה על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות אשר אינם ניתנים לצפייה בשוק (רמה 3).

לשינויים באומדנים וההנחות עשויה להיות השפעה משמעותית על אומדן השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה. זיהינו עניין זה כעניין מפתח בביקורת בשל השימוש הנרחב בשיקול דעת ואומדנים על ידי ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי.

ביקורת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לתהליך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לתהליך וקביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקרות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שווי ההוגן.
- הערכת הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנת הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
- על בסיס דגימה, בחנו את דיוק ושלמות המידע שנמסר על ידי החברה למעריכי השווי.
- הערכה של סבירות הנחות הבסיס שיושמו בהערכות השווי, אשר נבחרו על בסיס מדגמי, וכללו הכנסות שכירות צפויים, תחזית להוצאות תפעוליות ושיעורי היוון.
- בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד.
- קיום תקשורת ישירה עם הנהלת החברה ועם מעריכי השווי מטעמה.
- בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב השווי ההוגן ובדיקת החישובים במדגם של הערכות שווי.
- הערכת נאותות הגילויים הקשורים לנדל"ן להשקעה, שיטות ההערכה וההנחות ששימשו את מעריכי השווי.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיוח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו. בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקונויה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואו בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.

- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת. כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזהים על אי תלותנו. מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 23 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי. שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא איציק מורוביץ.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל אביב,
23 במרץ 2026

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי דולר ארה"ב			
			<u>נכסים שוטפים</u>
2,358	17,224	5	מזומנים ושווי מזומנים
23	90	6	חייבים ויתרות חובה
<u>2,381</u>	<u>17,314</u>		
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
23,492	142,568	8	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
767	432	7	נדל"ן להשקעה
58	59		רכוש קבוע, נטו
<u>24,317</u>	<u>143,059</u>		
<u><u>26,698</u></u>	<u><u>160,373</u></u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי דולר ארה"ב			
-	4,920	13	<u>התחייבויות שוטפות</u>
152	326	9	התחייבות בגין כתבי אופציה זכאים ויתרות זכות
152	5,246		סך התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
-	12,031	11	מסים נדחים
-	63,320	13	אגרות חוב, נטו
-	75,351		סך התחייבויות שאינן שוטפות
152	80,597		<u>סך התחייבויות</u>
		12	<u>הון</u>
1,726	1,813		הון מניות
39,448	48,512		פרמיה על מניות
-	9,923		קרן הון מעיסקה עם המיעוט
1,370	1,370		קרנות הון אחרות
(12,504)	11,485		יתרת רווח (הפסד)
(3,494)	(3,511)		קרן הון בגין הפרשי תרגום
26,546	69,592		זכויות שאינן מקנות שליטה
-	10,184		סה"כ הון
26,546	79,776		
26,698	160,373		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

23 במרץ, 2026		
טוני קליין סמנכ"ל כספים	אסף טוכמאיר דירקטור ומנכ"ל	ישראל ארי וקסלר יו"ר דירקטוריון
		תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
אלפי דולר ארה"ב (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			באור	
46	44	24		הכנסות מדמי שכירות
68	132	101	7	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(66)	(3,627)	49,620	8	חלק ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי
(690)	(1,007)	(2,520)	'א16	המאזני
				הוצאות הנהלה וכלליות
(642)	(4,458)	47,225		רווח (הפסד) תפעולי
189	168	727	'ב16	הכנסות מימון
(28)	(145)	(12,480)	'ב16	הוצאות מימון
161	23	(11,753)		הכנסות (הוצאות) מימון נטו
(481)	(4,435)	35,472		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
-	-	(12,031)	11	מסים על ההכנסה
(481)	(4,435)	23,441		סה"כ רווח (הפסד) לשנה
				רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(217)	170	-		סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
				התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע
				הפעילות למטבע ההצגה
-	-	(17)		סכומים שיסווגו או מסווגים לרווח או הפסד בהתקיים
				תנאים ספציפיים:
				הפרשי שער בגין פעילות חוץ
(217)	170	(17)		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(698)	(4,265)	23,424		סה"כ רווח (הפסד) כולל
(481)	(4,435)	23,989		רווח (הפסד) מיוחס ל:
-	-	(548)		בעלי מניות החברה
(481)	(4,435)	23,441		זכויות שאינן מקנות שליטה
(698)	(4,265)	23,972		רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
-	-	(548)		בעלי מניות החברה
(698)	(4,265)	23,424		זכויות שאינן מקנות שליטה
(0.011)	(0.097)	0.414		רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של
				החברה:
				רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בדולר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן בגין הפרשי תרגום	יתרת רווח (הפסד) אלפי דולר ארה"ב	קרן הון מעסקה עם המיעוט וקרנות הון אחרות	פרמיה על מניות	הון מניות	
6,928	-	6,928	(3,447)	(7,588)	1,370	15,268	1,325	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2023</u>
(481)	-	(481)	-	(481)	-	-	-	הפסד
(217)	-	(217)	(217)	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
(698)	-	(698)	(217)	(481)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
6,230	-	6,230	(3,664)	(8,069)	1,370	15,268	1,325	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
(4,435)	-	(4,435)	-	(4,435)	-	-	-	הפסד
170	-	170	170	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
(4,265)	-	(4,265)	170	(4,435)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
24,581	-	24,581	-	-	-	24,180	401	הנפקת מניות רגילות (ראו ביאור 12)
26,546	-	26,546	(3,494)	(12,504)	1,370	39,448	1,726	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
23,441	(548)	23,989	-	23,989	-	-	-	רווח נקי (הפסד)
(17)	-	(17)	(17)	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
23,424	(548)	23,972	(17)	23,989	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
9,151	-	9,151	-	-	-	9,064	87	הנפקת מניות רגילות (ראו ביאור 12)
20,655	10,732	9,923	-	-	9,923	-	-	הקצאת מניות בחברה בת
79,776	10,184	69,592	(3,511)	11,485	11,293	48,512	1,813	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר ארה"ב		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(481)	(4,435)	23,441
-------	---------	--------

רווח (הפסד) לשנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

6	8	4
(68)	(132)	(101)
(159)	(247)	12,500
-	-	12,031
66	3,627	(49,620)
(155)	3,256	(25,186)

פחת והפחתות

עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות (הכנסות) מימון שהוכרו בדוח רווח או הפסד, נטו

שינוי במס נדחה

חלק בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(107)	87	(67)
19	71	174
(88)	158	107

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

עלייה בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

172	168	626
-	-	(3,679)
(552)	(853)	(4,691)

ריבית שהתקבלה

ריבית ששולמה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי דולר ארה"ב			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(64)	(5)	(5)	רכישת רכוש קבוע
(1,010)	(26,105)	(69,304)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	410	436	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
<u>(1,074)</u>	<u>(25,700)</u>	<u>(68,873)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(55)	24,581	9,151	תמורה מהנפקת מניות רגילות, נטו
-	-	58,644	תמורה מהנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה
-	-	20,655	תמורה מהקצאת מניות לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
<u>(55)</u>	<u>24,581</u>	<u>88,450</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
<u>(203)</u>	<u>192</u>	<u>(20)</u>	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>(1,884)</u>	<u>(1,780)</u>	<u>14,866</u>	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>6,022</u>	<u>4,138</u>	<u>2,358</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>4,138</u>	<u>2,358</u>	<u>17,224</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. תאור הקבוצה

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ (להלן - החברה), הינה חברה תושבת ישראל אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בישראל. בחודש נובמבר 2022 הושלם הסדר במסגרתו נרכשה השליטה בחברה על ידי ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר. עובר למועד העברת השליטה בחברה, אישר דירקטוריון החברה לעדכן את האסטרטגיה של החברה באופן שתחום פעילות החברה יהיה נדל"ן באנגליה ובגרמניה, לא כולל מלונאות. ביום 28 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה לשנות את האסטרטגיה של החברה באופן שתחום פעילות החברה יהיה בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל, פרט לפעילות נדל"ן ביוון, קפריסין, קנדה, פנמה, הרפובליקה הדומיניקנית, פורטוגל ופעילות בתחום המלונאות בכל העולם (לרבות פרויקט משולב הכולל גם ייעודים אחרים שאינם מלונאות, ובלבד שעיקר זכויות הבנייה המאושרות בו במטרים הן בייעוד מלונאי) (להלן: "תחום הפעילות החדש").

ביום 28 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה התקשרות של החברה במערך הסכמים (להלן: "עסקת FLOW"), הכולל הקצאה פרטית חריגה של מניות לחברת FLOW EQUITY PARTNERS LLC ("FLOW"), חברה בעירבון מוגבל שהתאגדה בדלאוור, ארה"ב, בשליטת אדם נוימן ואשר הקרן אנדריסן הורוביץ השקיעה בה, במחיר של 6.01 ש"ח (כ-1.62 דולר) למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-85.3 מיליון ש"ח (כ-23 מיליון דולר); וכן הקצאה פרטית של מניות למר אסף רפפורט, במחיר של 6.01 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-3.4 מיליון ש"ח (כ-916 אלפי דולר). הסכם ההשקעה עם FLOW כלל גם הסכמות לשיתוף פעולה בתחום הנדל"ן בארה"ב, כמפורט בביאור 12.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי, לחברה שלוש השקעות עיקריות בארה"ב וזאת בשיתוף עם FLOW באמצעות חברות כלולות:

- א. פרויקט Aventura – נכס נדל"ן הממוקם בעיר Aventura, במטרופולין מיאמי, במדינת פלורידה, ארה"ב, הידוע בכינוי Aventura Corporate Center, הכולל שלושה בנייני משרדים בשטח כולל של כ-259 אלפי ר"ר, וכן זכויות בנייה להקמת שני בנייני מגורים.
- ב. פרויקט Biscayne – עתודת קרקע פנויה הממוקמת בסמוך ל-El-Portal, במטרופולין מיאמי, במדינת פלורידה, ארה"ב, הידועה בכינוי Biscayne 85, בשטח של כ-15.9 אקר (כ-64 דונם), הכוללת זכויות בנייה לעירוב שימושים בהיקף כ-4 מיליון ר"ר, ובכלל זה כ-2,380 יחידות דיור.
- ג. פרויקט The River District – נכס נדל"ן הממוקם בעיר Aventura, במטרופולין מיאמי, במדינת פלורידה, ארה"ב, הכולל בניין מגורים בהקמה בן 54 קומות, המכיל 632 יחידות דיור, 771 מקומות חניה, שטחי מסחר בהקמה בשטח כולל של כ-39 אלפי ר"ר, וכן מרינה עם 17 מקומות עגינה; וכן 3 עתודות קרקע סמוכות בהן זכויות בנייה קיימות הכוללות כ-1,300 יחידות דיור, שטחי משרדים, מלונאות ומסחר בשטח כולל של כ-2.5 מיליון ר"ר.

באור 1: - כללי (המשך)

ג. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. בתאריך 24 לנובמבר 2025, בנק ישראל הוריד את הריבית ב 0.25%, לראשונה מזה שנתיים.

ד. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

- קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ.

החברה

- חברות אשר לחברה שליטה בהן [כהגדרתן ב-IFRS10] ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.

חברות מאוחדות

- חברות אשר לחברה שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו בהן. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

עסקאות משותפות

- חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן.

חברות המטופלות בשווי מאזני

- החברה, החברות המאוחדות, עסקאות משותפות והחברות בשליטה משותפת.

הקבוצה

- כהגדרתם ב- IAS 24.

צדדים קשורים

- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בעלי עניין ובעלי שליטה

- דולר ארה"ב.

דולר

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים IFRS ACCOUNTING STANDARDS (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדלן להשקעה, והתחייבות בגין כתבי אופציה אשר נמדדים בשווי הוגן. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

נכון למועד הדוחות, המחזור התפעולי של פעילות החברה הינו שנה.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה. הדוחות הכספיים של החברה והעסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ו. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, מהו מטבע הפעילות של כל חברה. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח עד ליום 31 בדצמבר 2023. לאור תחילת פעילות באנגליה בשנת 2023, שינתה החברה את מטבע הפעילות שלה לפאונד החל מיום 31 בדצמבר 2023. לאור החלטת החברה על שינוי אסטרטגיה ותחילת פעילות משמעותית של נדל"ן בארה"ב כמפורט בביאור 1 לעיל, שינתה החברה את מטבע הפעילות שלה החל מיום 31 בדצמבר 2024 לדולר ארה"ב. לאור התמקדות החברה בשוק הנדל"ן בארה"ב, הוחלט לשנות גם את מטבע ההצגה לדולר ארה"ב החל מהדוחות הכספיים לשנת 2024.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח והפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר. בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים, נזקפים לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. שערי חליפין של הדולר

להלן שערי החליפין של הדולר לתקופות המדווחות:

31 בדצמבר	
2024	2025
3.647	3.19

למועדי הדוח על המצב הכספי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
3.690	3.700	3.452

שער חליפין ממוצע לתקופה

ז. הכרה בהכנסה

הכנסות ממתן שירותים בגין חכירה

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

ח. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבדנדים, מאחר שחלוקת הדיבדנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבדנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

ט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח הרווח הכולל בתקופה שבה נגרע הנכס. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוח על הרווח הכולל במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

י. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כדוגמת השקעה בעסקה משותפת, כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על סכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה ושווי שימוש.

יא. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך ככל וישנה.

החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לרבות נכס פיננסי המהווה מכשיר חוב אשר בהתקיים תנאים מסוימים מיועד למדידה עוקבת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים:

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון חייבים אחרים, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר.

3. התחייבויות פיננסיותהתחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחייבויות הפיננסיות. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התחייבויות המוחזקות למסחר לרבות נגזרים והתחייבויות פיננסיות העומדות בקריטריונים מסוימים אשר מיועדות בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות אלה בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד.

4. קיצוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת התחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את התחייבות במקביל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ב. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר. השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום

א. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18, (IFRS 18) הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, (IAS 1) הצגת דוחות כספיים (להלן "IAS 1"): מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים. התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי. התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם, IAS 7 דוח על תזרימי מזומנים ו IAS 34-דיווח כספי לתקופות ביניים. התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025. החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 4: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספייםא. כללי

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. אומדנים והנחות

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחשבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי הוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי הוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי הוגן.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר ארה"ב	
1,802	13,777
556	3,447
<u>2,358</u>	<u>17,224</u>

פקדונות לזמן קצר
מזומנים למשיכה מיידית

* הפקדונות מופקדים לתקופה של עד 3 חודשים בתאגידים בנקאיים בעלי דירוג גבוה, ונושאים ריבית בשיעורים של כ-4% עד 4.5%.

פילוח לפי מטבעות:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר ארה"ב	
132	12,978
2,116	4,173
110	73
<u>2,358</u>	<u>17,224</u>

דולר ארה"ב
שקל חדש
אחרים

באור 6: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר ארה"ב	
13	66
-	24
10	-
<u>23</u>	<u>90</u>

מוסדות
הוצאות מראש
אחרים

באור 7: - נדל"ן להשקעה

		תנועה	א.
2024	2025		
אלפי דולר ארה"ב			
1,057	767		יתרה ליום 1 בינואר
(410)	(436)		<u>תוספות וגריעות במשך השנה</u>
(12)	-		תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
132	101		הפרשי תרגום
			התאמת שווי הוגן
<u>767</u>	<u>432</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. יחידות דיור בלונדון

בחודש נובמבר 2022 רכשה החברה מבעלי השליטה בה 3 יחידות דיור בפרוייקט Wem בעיר לונדון (להלן: "פרוייקט Wem").

פרוייקט Wem הינו מגדל מגורים בן 20 קומות הממוקם קרוב למתחם וומבלי, ובסמוך לתחנת הרכבת התחתית במרחק קצר ממרכז לונדון ומרחוב אוקספורד. פרויקט Wem כולל דירות 2 חדרים ודירות סטודיו מאובזרות. בשטחים הציבוריים של הפרוייקט קיימים איזורי ישיבה ועבודה, בר קפה, חדר כושר וחדר ישיבות.

בחודש ספטמבר 2024 מכרה החברה את אחת מדירות המגורים בתמורה לסך של כ-1.5 מיליון ש"ח (0.4 מיליון דולר), ובחודש יוני 2025 מכרה החברה דירה נוספת בתמורה לסך של כ-1.5 מיליון ש"ח (0.44 מיליון דולר). נכון למועד הדוח נותרה בידי החברה דירה אחת.

ג. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 נמדד על בסיס מחיר מכירה של הדירות שבוצעו באותה שנה כמפורט לעיל, תחת ההנחה שמחיר זה הינו מחיר המשקף את השווי ההוגן של דירות דומות.

באור 8: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

א. מידע בדבר עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	יתרה באלפי דולר	מקום עיקרי של העסק	
%			
<u>ליום 31 בדצמבר 2025</u>			
25%	656	אנגליה	EEH Properties Ltd. (ראה ב' להלן)
70%	55,598	ארה"ב	Aventura Venture LLC (ראה ג' להלן)
62%	18,690	ארה"ב	Biscayne Venture LLC (ראה ד' להלן)
37.8%	67,624	ארה"ב	River Venture LLC (ראה ה' להלן)
	<u>142,568</u>		סה"כ
<u>ליום 31 בדצמבר 2024</u>			
25%	627	אנגליה	EEH Properties Ltd. (ראה ב' להלן)
70%	22,865	ארה"ב	Aventura Venture LLC (ראה ג' להלן)
	<u>23,492</u>		סה"כ

ב. השקעה ב- EEH PROPERTIES LTD.

ביום 4 ביולי 2023 (להלן: "מועד החתימה") התקשרה החברה באמצעות חברת בת מאוגדת באנגליה ומוחזקת בשיעור של 100% עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכרים") בהסכם רכש מחייב (לא מותנה) לרכישת מניות המהוות 25% מחברת נכס המאוגדת באנגליה (להלן: "המניות הנרכשות" ו-"חברת הנכס") המחזיקה בניין בן 5 קומות הנמצא בצפון העיר לונדון בכתובת 1 Burnt Oak Broadway, London, הכולל מבנה עיקרי בשטח של כ-3,421 מ"ר על קרקע של כ-3,000 מ"ר (להלן: "הנכס"), בתמורה לסך של כ-736 אלפי ליש"ט (להלן: "התמורה"), וכן אופציה לרכישת 25% נוספים וזכות סירוב לרכישת מלוא הזכויות בנכס כפי שיפורט להלן (להלן יחד: "העסקה"). יצוין כי לנכס קיים היתר בניה בתוקף והמוכרים פועלים להגדלת זכויות הבניה הקיימות.

בהתאם לתנאי העסקה, התמורה שולמה לחברת הנכס ובאמצעותה נפרעה הלוואת בעלים קיימת בנכס, כנגד העברת המניות הנרכשות כשהן נקיות וחופשיות, והעמדת הלוואת בעלים של החברה, חלק חלק מהלוואת הבעלים של המוכרים שנפרעה כאמור (להלן: "מנגנון הרכישה").

כמו כן, לחברה ניתנה אופציית CALL לרכישת מניות בשיעור של 25% נוספים מחברת הנכס, שתמומש (ככל שתמומש) במתכונת זהה למנגנון הרכישה, למעט ביחס לתמורה שתעמוד על סך של כ-1.2 מיליון ליש"ט (להלן: "האופציה" ו-"התמורה בגין מימוש האופציה"). האופציה תהא בתוקף למשך 14 חודשים ממועד החתימה ואם וככל שתמומש (כשאינן כל ודאות לכך), תחזיק החברה ב-50% מהזכויות בנכס. בחודש ספטמבר 2024 הוארכה תקופת האופציה באופן שהיא תהיה ניתנת למימוש עד ליום 26 במרץ 2025. נכון למועד הדוח האופציה פקעה ואינה בתוקף. מאחר ומדובר באופציה המשקפת מחיר נכס הגבוה משווי ההוגן, להערכת החברה השווי ההוגן של אופציה זו הינו אפס בקירוב.

באור 8: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

ג. השקעה ב- AVENTURA VENTURE LLC.1. תיאור העסקה

ביום 18 בנובמבר 2024 (להלן: "מועד השלמת העסקה"), התקשרה חברת נכס שהתאגדה בארה"ב (להלן: "חברת הנכס" או "הרוכשת"), המוחזקת על ידי החברה (באמצעות חברה בת המוחזקת על ידי החברה נכון למועד הדוחות בשיעור של 85.86%) בשיעור של כ-70%, ועל ידי FLOW בשיעור של כ-30%, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, לבעלי השליטה בה או ל-FLOW (להלן: "המוכר"), בהסכם לרכישת נכס נדל"ן הממוקם בעיר AVENTURA, במטרופולין מיאמי, במדינת פלורידה, ארה"ב, הידוע בכינוי AVENTURA CORPORATE CENTER (להלן: "הנכס"), הכולל שלושה בנייני משרדים בשטח כולל של כ-259 אלפי ר"ר ובתפוסה של כ-92%, וכן זכויות בנייה להקמת שני בנייני מגורים, שיכללו 495 יחידות דיור (על בסיס הזכויות שהיו במועד הרכישה), בשטח כולל של כ-554 אלפי ר"ר וכן שטחי מסחר בשטח כולל של כ-39 אלפי ר"ר, בתמורה לכ-116.2 מיליון דולר ארה"ב (להלן: "העסקה"). ביום 3 ביוני 2025 אישרה ועדת עיריית אוונטורה את ההגדלת זכויות הבניה בנכס ל-675 יחידות דיור (חלף 495). להלן יתוארו עיקרי העסקה.

- (א) במהלך חודש אוגוסט 2024, התקשרה Flow עם המוכר, בהסכם מותנה לרכישת הנכס (להלן: "הסכם הרכישה המותנה"), במסגרתו הוסכם כי מחיר רכישת הנכס יהיה הסכום הכולל הנדרש למוכר לעמוד בהתחייבויותיו הפיננסיות בהתאם להלוואה הקיימת, לרבות תשלומי הקרן, הריבית, העמלות, מיסוי העברת הנדל"ן ועלויות העסקה שנובעים מן העסקה, המסתכמים סמוך למועד דוח זה בכ-116.2 מיליון דולר (להלן: "התמורה"). בסמוך למועד ההתקשרות בהסכם הרכישה המותנה, הפקידה Flow פיקדון בסך 5 מיליון דולר על חשבון התמורה והחלה בביצוע בדיקת נאותות בקשר עם הנכס.
- (ב) לטובת קידום העסקה, ביום 30 באוקטובר, 2024, הקימו החברה ו-FLOW את Aventura Venture LLC, חברה בת זרה שהתאגדה בארה"ב (להלן: "חברת הפרויקט"), בחלוקה כדלקמן: החברה תחזיק בכ-70% מהזכויות בחברת הפרויקט ו-FLOW תחזיק בכ-30% מהזכויות בחברה הפרויקט. הוסכם בין הצדדים כי ה"הון העצמי" הדרוש לעסקה, בסך כ-37 מיליון דולר, יושקע על ידי הצדדים על פי חלקן היחסי (פרו-רטה) ממקורותיהן העצמיים.
- (ג) התמורה שולמה למלווה הקיים במועד השלמת העסקה כנגד העברת החזקה המשפטית בנכס לחברה הנכס.
- (ד) כאמור לעיל, במסגרת המשא ומתן מול המלווה הקיים, הוסכם כי הרוכשת תיכנס בנעלי המוכר לעניין הלוואה הקיימת, במועד השלמת העסקה, הוסבה הלוואה הקיימת מהמוכר לרוכשת (חברת הנכס).
- (ה) להלן יפורטו עיקרי הלוואה הקיימת: המלווה הקיים העמיד לחברת הנכס הלוואת בלון בסך כ-80 מיליון דולר, בריבית שנתית קבועה בשיעור של 8%, לתקופה בת כשנתיים (עד ליום 6 בנובמבר 2026), לרבות כיסוי עלויות המוכר בקשר עם העמדת המימון האמור. בכוונת חברת הנכס לפעול למימון מחדש של הלוואה זו.

(ו) כאמור לעיל, לטובת קידום העסקה, הצדדים הקימו את חברת הפרויקט. להלן יפורטו עיקרי הסכם התפעול (Operating Agreement) של חברת הפרויקט:

(1) ההשקעה ההונית הראשונית של השותפים בחברת הפרויקט – החברה – כ-26 מיליון דולר; Flow – כ-11 מיליון דולר (להלן: "השקעת ההון הראשונית").

(2) השקעות הון נוספות – תבוצענה על בסיס דרישה של השותף המנהל (Managing Member) ובהתאם לחלקם היחסי של השותפים (פרו רטה), לטובת מימון הוצאות הכרחיות (כגון: תשלום מסי נדל"ן, תשלום פרמיות ביטוח, ביצוע תיקוני חירום וכיו"ב); מימון התוכניות העסקיות בהתאם לתקציבים המאושרים; וכן לצרכים אחרים בהסכמת הצדדים. דרישה להזרמת השקעות הון נוספות בשיעור עד 3% מגובה השקעת ההון הראשונית תהיה לפי שיקול דעתו הבלעדי של השותף המנהל (Managing Member), כאשר השקעות הון נוספות מעבר לכך יצריכו את הסכמת הצדדים.

(3) חלוקה – זכויות הצדדים בחברת הפרויקט יזכו אותם בזכות לרווחים, הפסדים וחלוקות שינבעו מחברת הפרויקט, בהתאם לחלקם היחסי בחברת הפרויקט. בהקשר זה יצוין כי הוסכם בין הצדדים לבין צד ג', שאינו קשור לחברה, לבעלי השליטה בה או ל-Flow, (להלן: "המקדם"), כי המקדם, אשר סייע ל-Flow בהשגת העסקה וקידומה עד להשלמתה, זכאי לקבל 5% מהרווחים מהנכס (לאחר החזר השקעת הצדדים בחברת הפרויקט, לרבות הלוואות בעלים. להלן: "הזכות לקבלת רווחים"). על כן, חלקה של החברה בזכות לקבלת רווחים יהיה כ-66.7%, חלקה של Flow זכות לקבלת רווחים יהיה כ-28.3%, וחלקו של המקדם בזכות לקבלת רווחים יהיה 5%.

(4) מגבלות על העברה – הצדדים אינם רשאים להעביר את זכויותיהם, במישרין או בעקיפין, בחברת הפרויקט, או להכניס שותפים נוספים לחברה הפרויקט, ללא הסכמת הצד השני, למעט העברות מותרות לנעבר מותר, כקבוע בהסכם התפעול.

(5) ניהול חברת הפרויקט עד לביצוע מימון מחדש – בשלב ראשון, עד לביצוע המימון מחדש, ניהול חברת הפרויקט יופקד בידי Flow, אשר תשמש כשותף המנהל (Managing Member) ותהיה ממונה על הניהול השוטף של חברת הפרויקט. Flow תהיה רשאית לקבל כל החלטה הקשורה בחברת הפרויקט, זולת אם מדובר בהחלטה מהותית (major decision), אשר תחייב גם את הסכמת החברה. לאור כך, החברה לא איחדה בדוחותיה הכספיים את חברת Aventura venture llc למרות ששיעור החזקתה בזכויות גבוה מ-50% ומטפלת בהשקעה זו לפי שיטת השווי המאזני.

(6) ניהול חברת הפרויקט לאחר ביצוע מימון מחדש – בשלב השני, לאחר ביצוע המימון מחדש, החברה תשמש כשותף המנהל (Managing Member) ותהיה ממונה על הניהול השוטף של חברת הפרויקט. החברה תהיה רשאית לקבל כל החלטה הקשורה בחברת הפרויקט, כאשר Flow לא תהנה מאותן זכויות שהוענקו לחברה במסגרת רשימת זכויות הווטו הרחבה, ולא תידרש הסכמתה של Flow, למעט בקשר עם רשימת זכויות ההגנה המצומצמת, שמהותן הגנה על זכויות המיעוט. כמו כן, נקבע כי במקרה בו יסתבר כי איזה מההחלטות המהותיות ברשימת זכויות ההגנה המצומצמת תפגע באיחוד החשבונאי של חברת הפרויקט בדוחותיה הכספיים של החברה, בהתאם לתקן IFRS 10, הרי שהחלטה מהותית זו תפקע.

בהתאם לאמור לעיל, עד למועד ביצוע המימון מחדש, החברה מטפלת בהשקעה זו בהתאם לשיטת השווי המאזני.

באור 8: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזוני (המשך)

(1) להלן התנועה בחשבון ההשקעה:

אלפי דולר ארה"ב	
-	יתרה ליום 1 בינואר 2024
26,000 (3,135)	השקעות שבוצעו בתקופה חלק בהפסדי חברה כלולה
22,865	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
7,679 25,054	השקעות שבוצעו בתקופה חלק ברווחי חברה כלולה
<u>55,598</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(2) להלן מידע תמציתי (נתוני 100%) מתוך הדוח על המצב הכספי, והדוח על הרווח (ההפסד) הכולל של AVENTURA VENTURE LLC המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-70%:

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	
		<u>נכסים שוטפים:</u>
612	2,666	מזומנים ושווי מזומנים
2,286	2,726	מזומנים מוגבלים בשימוש
105	58	לקוחות
631	300	חייבים אחרים
<u>3,634</u>	<u>5,750</u>	
		<u>נכסים לא שוטפים</u>
111,767	156,826	נדל"ן להשקעה
<u>115,401</u>	<u>162,576</u>	<u>סך נכסים</u>
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
-	79,545	הלוואה מתאגיד בנקאי
168	273	ספקים
2,731	2,715	זכאים אחרים
<u>2,899</u>	<u>82,533</u>	
		<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
79,028	-	הלוואה מתאגיד בנקאי
936	872	פקדונות מדיירים
<u>79,964</u>	<u>872</u>	
<u>82,863</u>	<u>83,405</u>	סך ההתחייבויות
<u>32,538</u>	<u>79,171</u>	<u>סך ההון</u>
<u>115,401</u>	<u>162,576</u>	סך ההתחייבויות וההון

באור 8: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

לתקופה מיום 1 בנובמבר ועד ליום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	
1,634	12,773	הכנסות
(676)	(5,469)	הוצאות תפעול
958	7,304	<u>רווח גולמי</u>
(* (4,637)	(** 37,027)	שינוי בשווי נדל"ן להשקעה
(3,679)	44,331	<u>רווח (הפסד) תפעולי</u>
-	(1,642)	הוצאות אחרות
(783)	(7,035)	הוצאות מימון
(4,462)	35,654	<u>סך הרווח (ההפסד) לתקופה</u>

נובע בעיקר מעלויות עיסקה *

ראה סעיף 2 להלן **

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים:

לתקופה מיום 1 בנובמבר ועד ליום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	
860	6,035	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
(248)	(8,472)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
-	4,491	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

באור 8: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

מידע נוסף:

1. כמפורט לעיל, לטובת רכישת הנכס הועמדה לחברת הנכס הלוואה בסך של כ-80 מיליון דולר, הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 8%. קרן הלוואה תיפרע ביום 6 בנובמבר 2026, והריבית תשולם אחת לחודש. זכויות הלוואה בנכס שועבדו לטובת המלווה בשעבוד מדרגה ראשונה. אדם נוימן ו-Flow Global Holdings (להלן: "הערבים"), העמידו ערבויות מקובלות ללוואות מסוג זה, הכוללות ערבות מסוג Bad Boy והתחייבות לשיפוי בגין נזקים סביבתיים. החברה ו-Flow התקשרו בהסכם שיפוי הדדי, והתחייבו לשפות זו את זו בגין נזקים שייגרמו להם בקשר עם ערבות הערבים, בשלב הראשון (וערבויות עתידיות שתעמיד החברה, בשלב השני), שנובעים כתוצאה מאשמת הצד השני (לרבות בעקבות מרמה, רשלנות או מחדל). הלוואה ניתנת לפירעון מוקדם מלא, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 10 ימים ולתשלום עמלת פירעון מוקדם בשיעור 1% מסכום הקרן.
2. חברת הנכס ביצעה, באמצעות מומחה חיצוני בלתי תלוי להערכת השווי -COLLIERS, שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב באשר למיקום וסוג הנדל"ן המוערך, הערכת שווי עדכנית ליום 30 ביוני 2025. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, בהתבסס על חוות דעת של מעריך השווי, לא חל שינוי בשווי הנכס מאז מועד המדידה האחרון, למעט עלויות שהווננו לנכס מאותו מועד ועד ליום 31 בדצמבר 2025, בסך של כ-1.2 מיליון דולר. להלן ההנחות העיקריות ששימשו את מעריך השווי במסגרת השמאות:
 - השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס.
 - השווי ההוגן של הנכס הוערך בשני חלקים. עבור בנייני המשרדים, השווי ההוגן נאמד בהתבסס על שיטת היוון ההכנסה (INCOME CAPITALIZATION) בהתבסס על גישת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס (DCF), תוך שימוש בשיעורי היוון הלוקחים בחשבון את הסיכון הגלום בנכסים. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את גובה דמי השכירות בהתבסס על העדכון הצפוי בדמי השכירות החודשיים, עלויות תחזוקה תקופתיות, שיעורי תפוסה, חידוש/הארכה אפשריים של חוזי השכירות, עסקאות בנות השוואה לנכסים דומים ושיעורי ההיוון. שיעור ההיוון שנלקח הינו כ-10% (DISCOUNT RATE) ושיעור ההיוון הטרמינלי הינו כ-7.5% (TERMINAL RATE). חלק המשרדים הוערך בכ-99 מיליון דולר.
 - עבור חלק המקרקעין, השווי ההוגן נאמד באמצעות גישת השוואה (COMPARABLE SALES APPROACH) בהתבסס על עסקאות בנות השוואה בנכסים דומים בשוק תוך עריכת התאמות ייחודיות למאפייני הנכס. ההנחה שנקבעה היא כ-90,000 דולר ליחידה וסך חלק המקרקעין הוערך בכ-56.6 מיליון דולר.

באור 8: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

להלן ניתוח רגישות של השווי ההוגן של בנייני המשרדים, בהתבסס על שינוי בפרמטרים העיקריים:

<u>שווי הוגן באלפי דולר</u>	<u>שינוי בשיעור ההיוון</u>
97,706	עלייה של 0.25%
101,320	ירידה של 0.25%
	<u>שינוי בשיעור ההיוון הטרמינלי</u>
97,627	עלייה של 0.25%
101,487	ירידה של 0.25%

3. בחודש פברואר 2025 חתמה החברה על הסכם לצירוף משקיע בחברה הבת אשר מחזיקה בכ-70% מחברת הנכס של אוונטורה. בהתאם להסכם, המשקיע יזרים לחברת הבת סך של כ-12 מיליון דולר בתמורה למניות המהוות כ-14% מחברת הבת (וכ-9.9% מחברת הנכס אוונטורה). כמחצית מהתמורה תשולם עד ליום 4 בספטמבר 2025, והיתרה תשולם עד ליום 22 בדצמבר 2025. בחודש דצמבר 2025 הושלמה העסקה, אשר טופלה עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה.
- הפער בין חלקו של המשקיע בהון העצמי של חברת הבת לבין סכום ההשקעה שלו, הוכר במסגרת הדוח המאוחד כקרן הון מעסקה עם המיעוט, בסכום של כ-5 מיליון דולר.
4. החברה אינה מצרפת את הדוחות הכספיים של Aventura venture llc כיוון שהם אינם מוסיפים מידע משמעותי ביחס למידע שנכלל עבור חברה זו.

באור 8: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

ד. השקעה ב- BISCAYNE VENTURE LLC.

(1) תיאור העסקה

ביום 16 בינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה שיתוף פעולה בין החברה (כ-62%, באמצעות חברה בת המוחזקת על ידי החברה נכון למועד הדוחות בשיעור של 80.66%) לבין FLOW PROPERTY INVESTORS LLC (להלן: "FLOW") (כ-38%), בעסקה מותנית (כאמור להלן) לרכישת עתודת קרקע פנויה הממוקמת בסמוך ל-EL-PORTAL, במטרופולין מיאמי, במדינת פלורידה, ארה"ב, הידועה בכינוי BISCAYNE 85 (להלן: "הקרקע"), בשטח של כ-15.9 אקר (כ-64 דונם), הכוללת זכויות בנייה לעירוב שימושים בהיקף כ-4 מיליון ר"ר, ובכלל זה כ-2,380 יחידות דיור, בתמורה לכ-70.5 מיליון דולר ארה"ב. להלן יתוארו עיקרי העסקה.

ביום 15 בינואר 2025, זכתה FLOW במכרז לרכישת הקרקע, שהועמדה למכירה במכרז בחסות בית המשפט, למיטב ידיעת החברה בעקבות הרשעה של בעלת הנכס הקודמת (קרן השקעות שאינה קשורה לחברה, לבעלי השליטה בה או ל-FLOW), אשר הובילה להנזלת נכסיה, לרבות הקרקע. זאת בתמורה לסך כ-70.5 מיליון דולר (המשקפת מחיר של כ-30 אלפי דולר ליחידת דיור) (להלן: "התמורה"). עבור ההשתתפות במכרז, הפקידה FLOW פיקדון בסך 2 מיליון דולר על חשבון התמורה.

לאור שיתוף הפעולה בפעילות נדל"ן בין החברה לבין FLOW, בחרה FLOW להציע לחברה להשתתף בעסקה. לטובת קידום העסקה, הקימו החברה ו-FLOW תאגיד זר שהתאגד בארה"ב (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר הזכויות בו כדלקמן: החברה תחזיק בכ-62% מהזכויות בחברת הפרויקט ו-FLOW תחזיק בכ-38% מהזכויות בחברת הפרויקט.

ביום 7 במרץ 2025 הושלמה עסקת רכישת הקרקע. מימון העסקה בוצע באמצעות הזרמת הון עצמי בסכום כולל של כ-33 מיליון דולר (חלקה של החברה והשותפים כמפורט בהמשך- סכום של כ-20.5 מיליון דולר המהווה 62% מחברת הנכס, חלקה של FLOW – סכום של כ-12.5 מיליון דולר המהווה כ-38% מחברת הנכס).

יתרת התמורה בסכום של כ-49 מיליון דולר, מומנה באמצעות הלוואה בחברת הנכס. להלן יפורטו עיקרי ההלוואה הקיימת: המלווה הקיים העמיד לחברת הנכס הלוואת בלון בסך כ-49 מיליון דולר, בריבית שנתית בשיעור של SOFR בתוספת 7%, עד ליום 6 באפריל 2026 (עם אפשרויות להארכה עד ליום 6 בנובמבר 2027 בתנאים המפורטים בהסכם ההלוואה).

בחודש פברואר 2025 חתמה החברה על הסכמים במסגרתם השקיעו 3 שותפים סך של כ-8.7 מיליון דולר בחברה בת של החברה המחזיקה בכ-62% מחברת הנכס בפרוייקט ביסקיין, בתמורה לכ-19.3% בחברת הבת.

לאחר ההקצאה כאמור, מחזיקה החברה בחברת הנכס ביסקיין בשירשור כ-50%. הפער בין חלקם של השותפים בהון העצמי של חברת הבת לבין סכום ההשקעה שלהם, הוכר במסגרת הדוח המאוחד כקרן הון מעסקה עם המיעוט, בסכום של כ-4.7 מיליון דולר.

באור 8: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

ד. השקעה ב- BISCAYNE VENTURE LLC (המשך)

(2) להלן התנועה בחשבון ההשקעה בתקופת הדוח:

אלפי דולר ארה"ב	
-	יתרה ליום 1 בינואר 2025
21,527 (2,837)	השקעות שבוצעו בתקופת הדוח חלק בהפסדי חברה כלולה
<u>18,690</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(3) להלן מידע תמציתי (נתוני 100%) מתוך הדוח על המצב הכספי, והדוח על ההפסד הכולל של BISCAYNE VENTURE LLC המוחזקת על ידי חברת הבת בשיעור של כ-62%:

31 בדצמבר 2025	
<u>אלפי דולר ארה"ב</u>	
	<u>נכסים שוטפים:</u>
1,172	מזומנים ושווי מזומנים
18	מזומנים מוגבלים בשימוש
<u>2,758</u>	חייבים אחרים
3,948	
	<u>נכסים לא שוטפים</u>
<u>74,800</u>	נדל"ן להשקעה
<u>78,748</u>	סך נכסים
	<u>התחייבויות שוטפות</u>
107	ספקים
<u>26</u>	זכאים אחרים
133	
	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
48,447	הלוואות לזמן ארוך
<u>48,447</u>	
<u>48,580</u>	סך ההתחייבויות
<u>30,168</u>	סך ההון
<u>78,748</u>	סך ההתחייבויות וההון

באור 8: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

ד. השקעה ב- BISCAYNE VENTURE LLC. (המשך)

לתקופה מיום 16 בינואר ליום 31 בדצמבר 2025 <hr/> אלפי דולר ארה"ב	
669	הוצאות תפעול
(669)	<u>הפסד גולמי</u>
1,156	שינוי בשווי נדל"ן להשקעה
487	<u>רווח תפעולי</u>
(5,063)	הוצאות מימון
(4,576)	<u>סך ההפסד לתקופה</u>

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים:

לתקופה מיום 16 בינואר ליום 31 בדצמבר 2025 <hr/> אלפי דולר ארה"ב	
(548)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
(76,417)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
78,137	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

מידע נוסף

חברת הנכס ביצעה, באמצעות מומחה חיצוני בלתי תלוי להערכת השווי - COLLIERS שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב באשר למיקום וסוג הנדל"ן המוערך, הערכת שווי עדכנית ליום 13 בדצמבר 2025.

להלן ההנחות העיקריות ששימשו את מעריך השווי במסגרת השמאות: השווי ההוגן נאמד באמצעות גישת ההשוואה (COMPARABLE SALES APPROACH) בהתבסס על עסקאות בנות השוואה בנכסים דומים בשוק תוך עריכת התאמות ייחודיות למאפייני הנכס. ההנחה שנקבעה היא כ-110 דולר לר"ר וסך שווי הנכס הוערך בכ-74.8 מיליון דולר.

* החברה לא צירפה את הדוחות הכספיים של Biscayne Venture LLC כיוון שהם אינם מוסיפים מידע משמעותי ביחס למידע שנכלל עבור חברה זו.

באור 8: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

ה. השקעה ב- RIVER VENTURE LLC.

(1) תיאור העסקה

במסגרת שיתוף הפעולה בין החברה לבין Flow בתחום הנדל"ן בארה"ב, כפי שהוסכם בעסקת Flow, ביום 11 באוגוסט 2025, השלימה החברה, יחד עם Flow ועם תאגיד מקבוצת ("Yellowstone") Yellowstone, באמצעות חברה כלולה זרה שהתאגדה בארה"ב ("חברת השותפים"), עסקה עם תאגיד מקבוצת שטרית, צד שלישי שאינו קשור לשותפים או לבעלי השליטה בחברה, לרכישת 60% מהזכויות בחברת פרויקט המחזיקה (בשרשור) בנכס נדל"ן בהקמה (אשר הקמתו צפויה להסתיים בחודשים הקרובים) ועתודות קרקע לפיתוח, הממוקמים ב-Brickell, בעיר מיאמי, במדינת פלורידה, ארה"ב, הידוע בכינוי The River District, בתמורה לכ-106 מיליון דולר ארה"ב.

חברת השותפים מוחזקת על ידי החברה (בשרשור באמצעות חברות בת זרות) בשיעור של כ-37.8%, על ידי Yellowstone בשיעור של כ-37.8%, ועל ידי תאגיד קשור ל-Flow בשיעור של כ-24.4%.

הנכס The River District כולל בניין מגורים (שהקמתו הסתיימה בסמוך לאחר ההשקעה) בן 54 קומות, המכיל 632 יחידות דיור, 771 מקומות חניה, שטחי מסחר בהקמה בשטח כולל של כ-39 אלפי ר"ר, וכן מרינה עם 17 מקומות עגינה; וכן 3 עתודות קרקע סמוכות בהן זכויות בנייה קיימות הכוללות כ-1,300 יחידות דיור, שטחי משרדים, מלונאות ומסחר בשטח כולל של כ-2.5 מיליון ר"ר.

במסגרת העסקה, הוסכם כי הצדדים יפעלו למימון מחדש של הלוואה קיימת, תוך תשלום של חלק מהחוב שנצבר בגין הלוואה הקיימת (בסך כ-22 מיליון דולר) והעמדתה על סך כ-350 מיליון דולר.

להלן יפורטו עיקרי המימון מחדש:

המלווה הקיים העמיד לחברת הנכס, המחזיקה בנכס ("חברת הנכס" או "הלווה"), הלוואת בלון (bullet) בסך כ-319.5 מיליון דולר, וכן העמיד לחברה המחזיקה בחברת הנכס ("לווה ה-Mezz") הלוואת Mezzanine בסך כ-30.5 מיליון דולר (ויחד כ-350 מיליון דולר), בריבית בשיעור של SOFR + 4.5%, לתקופה בת כ-24 חודשים, עם שתי אופציות הארכה (עד ליום 8 באוגוסט 2028). למידע נוסף על המימון מחדש.

חלקה של החברה בתמורה, בסך כ-40 מיליון דולר ארה"ב (כ-137 מיליון ש"ח), מומן ממקורותיה העצמיים.

עיקרי הסכם תפעול חברת השותפים:

א. ההשקעה ההוגנית הראשונית של השותפים בחברת השותפים – החברה ו-YELLOWSTONE – כ-40 מיליון דולר כל אחת; FLOW – כ-25.8 מיליון דולר ("השקעת ההון הראשונית"). החברה ו-YELLOWSTONE תשלמנה עמלת רכישה ל-FLOW בגובה 1% מהשקעת ההון הראשונית (כ-400 אלפי דולר כל אחת).

ב. השקעות הון נוספות – תבוצענה על בסיס דרישה של השותף המנהל ובהתאם לחלקם היחסי של השותפים (פרו רטה), לטובת מימון חברת הפרויקט; מימון הוצאות חברת השותפים; וכן מימון תשלומי התחייבויות בגין שיפוי וערבויות. דרישה להזרמת השקעות הון נוספות בסכום של עד 10 מיליון דולר תהיה לפי שיקול דעתו הבלעדי של השותף המנהל, כאשר השקעות הון נוספות בסכום גבוה מכך יצריכו את הסכמת השותפים ברוב רגיל.

באור 8: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

ה. השקעה ב- RIVER VENTURE LLC. (המשך)

- ג. אופציית רכש לחברה מ-FLOW להגדלת החזקות החברה בחברת השותפים – החל ממועד השלמת העסקה ולמשך 180 ימים, לחברה הייתה שמורה הזכות להשקיע 15 מיליון דולר נוספים בחברת השותפים (המשקפים את עלות העסקה, ללא פרמיה), על חשבון השקעת ההון הראשונית של FLOW ולהגדיל את החזקתה בחברת השותפים על חשבון חלקה של FLOW בהתאם ("אופציית החברה"), כך שאם וככל שאופציית החברה הייתה ממומשת, החזקת השותפים בחברת השותפים תהיה כדלקמן: החברה תחזיק בכ-52% מהזכויות בחברת השותפים, YELLOWSTONE תחזיק בכ-37.8% מהזכויות בחברת השותפים ו-FLOW תחזיק בכ-10.2% מהזכויות בחברת השותפים. יובהר כי גם אם אופציית החברה תמומש, FLOW תוסיף להיות השותף המנהל של חברת השותפים. נכון למועד החתימה על הדוחות האופציה פקעה ולא מומשה.
- ד. אופציית מכר ל-YELLOWSTONE מ-FLOW למכירת החזקות YELLOWSTONE בחברת השותפים – עד לתום שנה ממועד השלמת העסקה, ובכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב ל-FLOW, לפחות חודשיים לפני תום שנה ממועד השלמת העסקה, ל-YELLOWSTONE שמורה הזכות למכור ל-FLOW את כלל החזקתה בחברת השותפים, בתמורה להשקעת ההון הראשונית של YELLOWSTONE והשקעות הון נוספות של YELLOWSTONE (ובניכוי חלוקות ל-YELLOWSTONE, ככל שחולקו), בתוספת ריבית שנתית בשיעור 20% ("אופציית YELLOWSTONE"). יובהר כי הסכום האמור ישולם ל-YELLOWSTONE על ידי FLOW בלבד.
- ה. חלוקה – זכויות הצדדים בחברת השותפים יזכו אותם בזכות לרווחים, הפסדים וחלוקות שינבעו מחברת השותפים, בהתאם לחלקם היחסי בחברת השותפים.
- ו. עמלת שיווק לחברה – החברה תהיה זכאית לעמלה בשיעור 9% מתוך מכירות שתבצע בקשר עם הנכס.
- ז. דמי הצלחה ל-FLOW – לאחר החזר ההשקעה ההוגנת הראשונית של השותפים, בתוספת תשואה שנתית (IRR) בשיעור 8%, החברה ו-YELLOWSTONE תענקנה ל-FLOW זכויות פרומוט (PROMOTE) בחלוקה, בשיעור 10% (כאשר 90% הנותרים יחולקו בין השותפים בהתאם לחלקם היחסי) ("דמי הצלחה").
- דמי הצלחה יהיו כפופים לעמידה של FLOW ביעדים הבאים בקשר עם ניהול הנכס: עמידה בשיעור תפוסה במבנים בהקמה כדלקמן: 50% בתוך 12 חודשים, 70% בתוך 18 חודשים, 90% בתוך 24 חודשים; עמידה ב-NOI שנתי מהמבנים בהקמה בסך 22 מיליון דולר לפחות בשנת 2028 ובשנת 2029.
- יצוין כי אי עמידה ביעדים האמורים, תתיר לחברה לסיים את כהונת FLOW כמנהלת המבנים בהקמה (PROPERTY MANAGER) (אך יובהר כי FLOW תוסיף להיות השותף המנהל של חברת השותפים).
- ח. מגבלות על העברה – השותפים אינם רשאים להעביר את זכויותיהם, במישרין או בעקיפין, בחברת השותפים, ללא הסכמת כלל השותפים, למעט העברות מותרות לנעבר מותר, כקבוע בהסכם התפעול.
- ט. ניהול חברת השותפים – ניהול חברת השותפים יופקד בידי FLOW, אשר תשמש כשותף המנהל ותהיה ממונה על הניהול השוטף של חברת השותפים וכן תהיה ממונה על ניהול המבנים בהקמה (PROPERTY MANAGEMENT). FLOW תהיה רשאית לקבל כל החלטה הקשורה בחברת השותפים, זולת אם מדובר בהחלטה מהותית (MAJOR DECISION), אשר תחייב גם את הסכמתם בכתב של כל השותפים האחרים או הסכמת החברה, כתלות בסוג ההחלטה, כמפורט להלן; או אם מדובר בהחלטת רוב (MAJORITY DECISION), אשר תחייב את הסכמתם בכתב של השותפים ברוב רגיל.

ה. השקעה ב- RIVER VENTURE LLC. (המשך)

רשימת ה"החלטות המהותיות" בהסכם התפעול, הדורשת הן את הסכמת החברה והן את הסכמת YELLOWSTONE, כוללת, בין היתר, את ההחלטות הבאות: שינוי הסכם התפעול או מסמכי ההתאגדות של חברת השותפים או החברות הבנות שלה באופן שיש בו כדי לפגוע בזכויות השותפים; מיזוג או פירוק חברת השותפים או החברות הבנות שלה; התנעת הליכים של חדלות פירעון והגנה מפני נושים; עסקאות עם שותפים שאינן בתנאי שוק; הכנסת שותפים נוספים; הנפקת זכויות נוספות בחברת השותפים או בחברות הבנות שלה; רכישת נכסים.

רשימת ה"החלטות המהותיות" בהסכם התפעול, הדורשת את הסכמת החברה בלבד (ללא צורך בהסכמת YELLOWSTONE), כוללת, בין היתר, את ההחלטות הבאות: מכירת נכסי נדל"ן; ביצוע השקעה הונית בנכס שאינה כלולה בתקציב הפרויקט, החורגת מסך 250 אלפי דולר; שינוי בתקציב העולה על 10%; עסקאות עם שותפים שאינן בתנאי שוק; השכרת שטח מסחרי בנכס שלא בתנאי שוק או לצד קשור; פעולה שיש בה כדי לפגוע בחברה שלא בהתאם לחלקה היחסי בחברת השותפים.

רשימת "החלטות הרוב" בהסכם התפעול כוללת, בין היתר, את ההחלטות הבאות: דרישת השקעת הון נוספת בסכום הגבוה מ-10 מיליון דולר; שינוי סעיף בתקציב השנתי בשיעור הגבוה מ-20%; שינוי מהותי בתוכנית העסקית.

י. ניהול הפיתוח – ככל שיבוצע הפיתוח, חברת השותפים תשלם דמי פיתוח לחברה, ל-FLOW ולמוכר, שיספקו במשותף שירותי פיתוח לחברת השותפים, בשיעור של 4% מסך עלויות הפיתוח, אשר יחולקו באופן שווה: שליש (1/3) לחברה; שליש (1/3) ל-FLOW; ושליש (1/3) למוכר (ובלבד שכל אחד מבין חברת השותפים והמוכר יחזיקו 10% לפחות מהזכויות בחברת הפרויקט; וככל שאחד מבין חברת השותפים והמוכר יחזיקו פחות מ-25% מהזכויות בחברת הפרויקט, דמי הפיתוח לאותו צד יופחתו בחצי). תנאי תשלום דמי הפיתוח ייקבעו במסגרת הסכמי פיתוח נפרדים שייכנסו לתוקף בהסכמת הצדדים.

יא. השוואת זכויות – ככל שבעתיד אחד השותפים יתקשר בהסכם עם שותף אחר, אשר מגלם הטבה לעומת הסכם תפעול חברת השותפים במועד השלמת העסקה, השותפים האחרים יהיו זכאים לקבל את אותה הטבה באותם תנאים, לפי שיקול דעתם.

יב. מנגנוני הפרדות – הסכם התפעול כולל את מנגנוני ההיפרדות המקובלים הבאים: זכות הצעה ראשונה (RIGHT OF FIRST OFFER) לטובת FLOW, זכות גרירה (DRAG-ALONG RIGHT) לטובת FLOW וזכות הצטרפות (TAG-ALONG RIGHT) הודנית לכל השותפים.

באור 8: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)
ה. השקעה ב- RIVER VENTURE LLC (המשך)

(2) להלן התנועה בחשבון ההשקעה בתקופת הדוח:

אלפי דולר ארה"ב	
-	יתרה ליום 1 בינואר 2025
40,000	השקעות שבוצעו בתקופת הדוח
27,624	חלק ברווחי חברה כלולה
<u>67,624</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(3) להלן מידע תמציתי (נתוני 100%) מתוך הדוח על המצב הכספי, והדוח על ההפסד הכולל של RIVER VENTURE LLC המוחזקת על ידי חברה הבת בשיעור של כ-37.8%:

31 בדצמבר 2025	
אלפי דולר ארה"ב	
	<u>נכסים שוטפים:</u>
824	מזומנים ושווי מזומנים
860	מזומנים מוגבלים בשימוש
240	לקוחות
686	חייבים אחרים
<u>2,610</u>	
	<u>נכסים לא שוטפים</u>
612,000	נדל"ן להשקעה
<u>614,610</u>	סך נכסים
	<u>התחייבויות שוטפות</u>
111	ספקים
3,590	זכאים אחרים
<u>3,701</u>	
	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
316,094	הלוואות לזמן ארוך
<u>319,795</u>	סך ההתחייבויות
240,889	הון המיוחס לבעלים
53,926	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>294,815</u>	סך ההון
<u>614,610</u>	סך ההתחייבויות וההון

באור 8: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)ה. השקעה ב- RIVER VENTURE LLC (המשך)

לתקופה	
מיום 16	
ביוני 2025	
ליום 31	
בדצמבר	
2025	
אלפי דולר	
ארה"ב	
884	הכנסות
(2,710)	הוצאות תפעול
(1,826)	<u>הפסד גולמי</u>
144,654	שינוי בשווי נדל"ן להשקעה
142,828	<u>רווח תפעולי</u>
(8,013)	הוצאות מימון
134,815	<u>סך הרווח לתקופה</u>
80,889	רווח המיוחס לבעלים של החברה
53,926	רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
134,815	<u>סה"כ</u>

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים:

לתקופה	
מיום 16	
ביוני 2025	
ליום 31	
בדצמבר	
2025	
אלפי דולר	
ארה"ב	
(1,421)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
(402,636)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
404,881	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

* החברה לא צירפה את הדוחות הכספיים של River Venture LLC כיוון שהם אינם מוסיפים מידע משמעותי ביחס למידע שנכלל עבור חברה זו.

באור 8: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

ה. השקעה ב- RIVER VENTURE LLC (המשך)

מידע נוסף:

העיסקה הושלמה במסגרת מכירת נכס במצוקה (DISTRESS SALE) לפיכך, החברה התקשרה עם מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי להערכת השווי COLLIERS- שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב באשר למיקום וסוג הנדל"ן המוערך COLLIERS VALUATION, לצורך ביצוע הערכת שווי והקצאת עלות הרכישה (PURCHASE PRICE ALLOCATION – PPA) במועד הרכישה. להלן ההנחות העיקריות ששימשו את במסגרת השמאות:

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס.

השווי ההוגן של הנכס הוערך בשני חלקים.

עבור הנכס המניב, השווי ההוגן נאמד בהתבסס על גישת ההכנסות (INCOME APPROACH). במסגרת גישה זו נעשה שימוש בעיקר בשיטת **היוון ההכנסה הישירה** (DIRECT CAPITALIZATION), במסגרתה נאמדת ההכנסה התפעולית נטו הצפויה מהנכס ומהוונת באמצעות שיעור ההיוון המשקף את הסיכון, תנאי השוק ומאפייני הנכס. שיעור ההיוון שנלקח הינו כ-5.25% (CAPITALIZATION RATE) החלק המניב של הנכס הוערך בכ- 393 מיליון דולר.

עבור חלק המקרקעין, השווי ההוגן נאמד באמצעות גישת ההשוואה (COMPARABLE SALES APPROACH) בהתבסס על עסקאות בנות השוואה בנכסים דומים בשוק תוך עריכת התאמות ייחודיות למאפייני הנכס. ההנחה שנקבעה היא כ-60 דולר לרגל רבוע וסך חלק המקרקעין הוערך בכ-197 מיליון דולר.

כמו כן, חברת הנכס ביצעה, באמצעות COLLIERS, "הערכת שווי עדכנית ליום 31 בדצמבר 2025. ההנחות העיקריות והמתודולוגיה ששימשו נותרו ללא שינוי מאלו המפורטות לעיל.

עבור הנכס המניב, שיעור ההיוון שנלקח הינו כ-5.25% (CAPITALIZATION RATE) החלק המניב של הנכס הוערך בכ- 415 מיליון דולר.

עבור חלק המקרקעין, ההנחה שנקבעה היא כ-60 דולר לרגל רבוע וסך חלק המקרקעין הוערך בכ-197 מיליון דולר.

להלן ניתוח רגישות של השווי ההוגן של הנכס המניב, בהתבסס על שינוי בפרמטרים העיקריים:

שווי הוגן
באלפי דולר

שינוי בשיעור ההיוון

394,857	עלייה של 0.25%
436,884	ירידה של 0.25%

שינוי בהכנסה התפעולית הצפויה מהנכס

436,884	עלייה של 5%
392,856	ירידה של 5%

באור 9: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר ארה"ב	
-	106
152	220
152	326

עובדים ומוסדות
הוצאות לשלם

באור 10: - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, זכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ב. יעד ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים

עיקרי ההתחייבויות הפיננסיות של החברה, הינן אגרות חוב, התחייבות בגין כתבי אופציה, זכאים ויתרות זכות אחרות. התחייבויות פיננסיות אלו מיועדות בעיקר לממן את פעילות החברה. הנכסים העיקריים של החברה כוללים השקעות בחברות כלולות, חייבים ויתרות חובה, מזומנים, אשר נובעים ישירות מפעילותה של החברה.

החברה חשופה לסיכון שוק, סיכון אשראי, וסיכון נזילות. ניהול הסיכונים מבוצע בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הנהלת החברה. ההנהלה מספקת עקרונות לניהול הסיכונים לרבות המדיניות לחשיפות מסוימות לסיכונים, כגון סיכון שער חליפין והשקעות עודפי נזילות.

1. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן של תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנה כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל שלושה סוגי סיכון: סיכון שיעור הריבית, סיכון מטבע, וסיכונים מחיר אחרים כגון, סיכון מחיר מניה. מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים בין היתר, אגרות חוב, בתחייבות בגין כתבי אופציה, פיקדונות ומכשירים פיננסיים נגזרים.

(א) סיכון מטבע חוץ

סיכון מטבע חוץ הוא הסיכון בו השווי ההוגן של תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי אינו יציב בגלל שינויים בשיעורי מטבע חוץ. נכון למועד הדוח על המצב הכספי פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן מתמקדת בארה"ב בעיקר, בעוד שלחברה התחייבות בגין אגרות חוב הנקובה בשקלים, ובהתאם לכך החברה חשופה לשינוי בשער החליפין של השקל ביחס לדולר. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, שינוי של כל 1% בשער הדולר מקטין/מגדיל את הרווח לפני מס בסך של 633 אלפי דולר.

(ב) סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנה כתוצאה משינויים בשיעורי ריביות השוק. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, התחייבויותיה של החברה בגין אגרות חוב נושאות ריבית קבועה, ובהתאם החברה אינה חשופה לסיכון ריבית. בחלק מהחברות הכלולות ישנן הלוואות הנושאות ריבית הצמודה ל-SOFR, ובהתאם הן חשופות לשינויים בריבית ה-SOFR.

באור 10: - מכשירים פיננסיים (המשך)

2. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכמו המזומנים והפקדונות בסך של 17,224 אלפי דולר (31 בדצמבר, 2024 כ-2,358 אלפי דולר). המזומנים והפקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים.

3. סיכון נזילות

החברה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות כלים לתכנון נזילות.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2025

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
אלפי דולר ארה"ב							
326	-	-	-	-	-	326	זכאים
4,410	4,410	38,328	36,122	-	-	83,270	אגרות חוב
4,736	4,410	38,328	36,122	-	-	83,596	

ליום 31 בדצמבר, 2024

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
אלפי דולר ארה"ב							
152	-	-	-	-	-	152	זכאים
152	-	-	-	-	-	152	

באור 11: - מסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

1. שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023-2025 הינו 23%.
2. מיסוי פעילות החברה כפוף לדיני המס בישראל.
3. שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל הינם:
 חברות המאוגדות באנגליה - שיעור מס של 25%.
 חברות המאוגדות בארה"ב - שיעור מס של 26.5% (מס פדרלי 21% בתוספת מס מדינת 5.5%).

ב. שומות מס סופיות

מתוקף פקודת מס הכנסה השומות עד וכולל שנת המס 2019 של החברה הן שומות הנחשבות כסופיות. (לכל יתר החברות בקבוצה המאוחדות טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדן).

ג. הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הפסדים לצרכי מס מועברים לשנים הבאות בסך של כ-47 מיליון ש"ח (כ-14.9 מיליון דולר), אשר נבעו מפעילות החברה לאחר רכישת השליטה על ידי ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר.
 החברה לא יצרה מסים נדחים בהיעדר צפי ודאי לניצול בעתיד הנראה לעין.

ד. מסים נדחים

כמפורט לעיל, לחברה הפסדים מועברים אשר לא הוכרו בגינם מסים נדחים, בשל היעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.
 כמפורט בביאור 8, במהלך שנת 2025 הכירו החברות הכלולות בעליית ערך בגין נדל"ן להשקעה המוחזק על ידן. על אף שמדובר בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, חברות אלו שקופות לצרכי מס, ובהתאם חברה בת המחזיקה בחברות הכלולות ואשר הינה הישות לצרכי מס בארה"ב הכירה בהתחייבות מסים נדחים בגין חלקה בשערוך הנדל"ן של החברות הכלולות. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הוכרה התחייבות מס נדחה בחברה הבת בסך של 12,031 אלפי דולר.

באור 12: - הון

א. הרכב הון המניותהרכב הון המניות של החברה

31 בדצמבר			
2024		2025	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר מניות			
56,763,772	180,000,000	59,688,509	180,000,000

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג.
כ"אב. התנועה בהון המניות

ע.ג. באלפי דולר	מספר מניות	
1,325	41,585,139	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2024</u>
401	15,178,633	הנפקת מניות
1,726	56,763,772	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
87	2,924,737	הנפקת מניות
<u>1,813</u>	<u>59,688,509</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

ג. זכויות הנלוות למניות

1. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

2. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ד. בחודש דצמבר 2022 גייסה החברה סך של כ-25 מיליון ש"ח (כ-7.3 מיליון דולר) כנגד הקצאת 4,158,477 מניות רגילות של החברה.

ה. בחודש פברואר 2024 הוקצו למשקיע 420,052 מניות רגילות של החברה בתמורה למחיר של 6.01 ש"ח למניה, ובתמורה כוללת של כ-2.5 מיליון ש"ח (כ-0.7 מיליון דולר).

1. הסכם הקצאה מחודש ספטמבר 2024

ביום 28 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה התקשרות של החברה במערך הסכמים (להלן: "עסקת Flow"), הכולל הקצאה פרטית חריגה של 14,190,943 מניות (אשר היוו כ-25% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה) לחברת Flow Equity Partners LLC ("Flow"), חברה בעירבון מוגבל שהתאגדה בדלאוור, ארה"ב, בשליטת אדם נוימן ואשר הקרן אנדריסן הורוביץ השקיעה בה, במחיר של 6.01 ש"ח (כ-1.62 דולר) למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-85.3 מיליון ש"ח (כ-23 מיליון דולר); וכן הקצאה פרטית של 567,638 מניות (אשר היוו כ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה) למר אסף רפפורט, במחיר של 6.01 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-3.4 מיליון ש"ח (כ-916 אלפי דולר).

במסגרת עסקת Flow, התקשרה החברה בהסכם השקעה עם Flow, הכולל, בין היתר, את ההסכמות הבאות:

1. הוראות לשיתוף פעולה בין החברה לבין Flow בתחום הנדל"ן בארה"ב;
2. שינוי האסטרטגיה של החברה, כך שתחום פעילות החברה יהיה בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל, פרט לפעילות נדל"ן ביוון, קפריסין, קנדה, פנמה, הרפובליקה הדומיניקנית, פורטוגל ופעילות בתחום המלונאות בכל העולם (לרבות פרויקט משולב הכולל גם ייעודים אחרים שאינם מלונאות, ובלבד שעיקר זכויות הבנייה המאושרות בו במטרים הן בייעוד מלונאי) (להלן: "תחום הפעילות החדש");
3. עדכון ההתחייבות לתיחום פעילות של בעלי השליטה בהתאם לתחום הפעילות החדש;
4. תיקון תקנון החברה ביחס לשינוי שליטה, כך שכל מיזוג או מכירת נכסי החברה בתמורה הונית, שתוביל לשינוי שליטה בחברה, תצריך רוב מיוחס של 75% מבעלי המניות הנוכחים והמשתתפים באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה;
5. כל עוד Flow תחזיק במניות אשר תהווה לפחות 10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, על בסיס דילול מלא, בעלי השליטה התחייבו להצביע באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בעד מועמד לכהונה בדירקטוריון החברה שיוצע על ידי Flow, אשר המליצה על מינוי הדירקטור מארק שימל, שמונה בהתאם כדירקטור בדירקטוריון החברה החל מיום 6 בנובמבר 2024;
6. בעלי השליטה התחייבו לכהן כיו"ר דירקטוריון, דירקטור ו/או מנכ"ל החברה (עד למינוי מנכ"ל אחר לחברה) לתקופה מינימאלית בת 4 שנים;
7. בעלי השליטה התחייבו להעניק ל-Flow זכות הצטרפות (Tag Along) חלקית, בכל מכירה או העברה של מניות בעלי השליטה בחברה, פרט להעברה לנעברים מותרים, שכוללים את קרוביהם (כהגדרת המונח בחוק החברות), יורשיהם, חברה בשליטתם המלאה או נאמנות אשר הנהנים היחידים בה הם בעלי השליטה, קרוביהם או יורשיהם. זכות ההצטרפות תהיה פרו רטה להחזקות Flow ביחס להחזקותיה יחד עם בעל השליטה המוכר או המעביר כאמור. ככל שמכירה או העברה כאמור תוביל לאובדן שליטה של בעלי השליטה, זכות ההצטרפות תחול ביחס לכלל מניות Flow.

2. הסכם הקצאה מחודש יולי 2025

כמפורט בביאור 13, בחודש יולי 2025 ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב סדרה א'. בנוסף, להקצאת אגרות החוב, ביצעה החברה הקצאה פרטית של מניות רגילות בתמורה לכ-31 מיליון ש"ח (כ-9.2 מיליון דולר).

באור 12: - הון (המשך)

ח. קרן בגין עסקה עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון.

ט. תשלום מבוסס מניות

בדצמבר 2025 נכנסה לתוקף תכנית אופציות לעובדים אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה (להלן – "התכנית"), על פיה ניתן להעניק לעובדי ונותני שירותים של החברה, ללא תמורה, אופציות אשר כל אחת מהן ניתנת למימוש למניה רגילה של החברה. המניות הרגילות שתוקצינה בעקבות מימוש האופציות תהיינה זהות בכל זכויותיהן למניות הרגילות של החברה, מיד עם הקצאתן. התכנית כפופה לכללים שנקבעו לעניין זה בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

ביום 30 בדצמבר 2025 הוקצו לנושא משרה בחברה 1,218,133 כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 11.38 ש"ח למניה. כתבי האופציה יובשלו על פני 4 שנים במנות שנתיות שוות, ויהיו ניתנים למימוש במשך 6 שנים ממועד ההקצאה. השווי ההוגן של כתבי האופציה למועד ההקצאה על בסיס מודל בלאק אנד שולס הינו 3.9 מיליון ש"ח (כ-1.2 מיליון דולר). להלן הפרמטרים אשר שימשו למדידת השווי ההוגן של האופציות: מחיר מימוש 11.38, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 3.67%, וסטיית תקן בשיעור של 33%.

י. זכויות שאינן מקנות שליטה

במהלך שנת 2025 צירפה החברה שותפים בחברות בנות, אשר מחזיקות בחברת נכס. לפרטים נוספים ראו ביאורים ג' ו-ד'.

יא. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים המותאם לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.

באור 13: - אגרות חוב והתחייבויות בגין אופציות

ביום 2 במרץ, 2025 הנפיקה החברה לציבור 186,396 אלפי ש"ח ע.ג אגרות חוב סדרה א' ו-3,355,128 כתי אופציה סדרה 1, בתמורה כוללת של כ-181,177 אלפי ש"ח, בניכוי עלויות הנפקה בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח.

אגרות החוב נושאות ריבית בשיעור של 6.5%, ללא הצמדה, אשר משולמת אחת לחצי שנה. אגרות החוב תיפרענה ב-2 תשלומי קרן שווים ביום 31 בדצמבר, 2028 וביום 31 בדצמבר 2029 בהתאמה. כתי האופציה ניתנים למימוש בתמורה למחיר מימוש של 16.75 ש"ח למניה עד ליום 28 בפברואר 2029. מאחר ומחיר המימוש של כתי האופציה נקוב בשקל, אשר אינו מטבע הפעילות של החברה, כתי האופציה מהווים נגזר אשר מטופל כהתחייבות פיננסית הנמדדת בשווי הוגן. מתוך התמורה ברוטו שהתקבלה, סך של כ-7.7 מיליון ש"ח (כ-2.1 מיליון דולר) יוחס לכתבי האופציה (בהתאם לשווי כתי האופציה ביום המסחר הראשון בבורסה), והשארית בסך של כ-173 מיליון ש"ח (כ-48 מיליון דולר) יוחסה לאגרות החוב.

בחודש יולי 2025 ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב סדרה א' בהיקף של 30 מיליון ש"ח ערך נקוב ו-150 אלף כתי אופציה סדרה 1 בתמורה לכ-29.7 מיליון ש"ח ברוטו (כ-8.8 מיליון דולר). מתוך תמורת ההנפקה, סך של כ-0.7 מיליון ש"ח (כ-0.2 מיליון דולר) יוחסו לכתבי האופציה בהתאם לשווים ביום ההנפקה.

החל ממועד ההכרה הראשוני, כתי האופציה נמדדים בהתאם לשווים ההוגן בהתאם למחירים בבורסה בסוף כל תקופת דיווח.

הוצאות ההנפקה יוחסו לרכיבים לעיל בהתאם לחלקם היחסי, באופן שהוצאות ההנפקה המיוחסות לכתבי האופציה הוכרו מיידית בדוח על הרווח או הפסד, והוצאות הנפקה המיוחסות לאגרות החוב הופחתו מאגרות החוב ויוכרו כהוצאות מימון על פני תקופת אגרות החוב בהתאם לריבית האפקטיבית של אגרות החוב (כ-8.7%).

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה א' נקבעו התחייבויות ועילות לפירעון מידי כמו עמידה בהתניות פיננסיות לרבות:

- יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת מ 20%.
- הון עצמי מינימלי בסכום של 13 מיליון דולר.
- מגבלות על חלוקת דיבידנד כדלקמן: החברה לא תחלק דיבידנד במהלך שנה קלנדארית כלשהי בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה וכל עוד שההון העצמי שלה לא קטן מ- 17 מיליון דולר ולא קטן מ-25% מהמאזן.

נכון לתאריך המאזן, החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.

הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של החברה, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווים ההוגן (מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן):

שווי הוגן		יתרה בספרים		
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
-	67,578	-	63,320	אגרות חוב (סדרה א') (*)
-	67,578	-	63,320	סה"כ

(*) מדידת השווי ההוגן התבססה על מחיר הבורסה של אגרות החוב והיא מסווגת כרמה 1 במדרג השווי ההוגן.

באור 14: יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

נכון לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2025 לא קיימות יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, מלבד יתרת זכאים בגין גמול מנכ"ל. באשר ליתרות ועסקאות עם FLOW, שהינו בעל עניין בחברה מכוח החזקות, ראו ביאור 8.

ב. הטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין בחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר ארה"ב		

שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה

42	50	95
----	----	----

מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות

4	5	5
---	---	---

הטבות לאנשי מפתח ניהוליים- יו"ר ומנכ"ל*

132	126	149
-----	-----	-----

(* ביום 26 בפברואר 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה אשר כיהן גם כיו"ר הדירקטוריון, והינו מבעלי השליטה בחברה. בהתאם לתנאי כהונתו, זכאי המנכ"ל לגמול חודשי בסך של 37,500 ש"ח בתוספת מע"מ, עבור שיעור משרה של 25%. ביום 28 בדצמבר 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה עדכון לתנאי ההעסקה של מנכ"ל החברה באופן שהחל מיום 1 בינואר 2026, יהיה זכאי לגמול חודשי של 120 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, עבור היקף משרה של 60%.

באור 15: רווח נקי (הפסד) למניה

פרוט כמות המניות והרווח (הפסד) ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
כמות מניות משוקללת		כמות מניות משוקללת		כמות מניות משוקללת	
הפסד	רווח	הפסד	רווח	הפסד	רווח
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(481)	41,585,139	(4,435)	45,439,570	23,989	57,997,771

כמות המניות והרווח (הפסד)

באור 16: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר ארה"ב		
185	176	755
228	466	1,119
30	50	103
42	50	95
84	21	75
6	8	4
49	186	290
66	50	79
<u>690</u>	<u>1,007</u>	<u>2,520</u>

א. הוצאות הנהלה וכלליות

גמול נושאי משרה ועובדים
ייעוץ מקצועי, משפטיות וביקורת
אגרות וביטוחים
גמול דירקטורים
שכירות ואחזקה
פחת
נסיעות לחו"ל
אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר ארה"ב		
172	168	626
-	-	(2,559)
-	-	(3,982)
(28)	(139)	(5,939)
17	(6)	101
<u>161</u>	<u>23</u>	<u>(11,753)</u>

ב. הכנסות והוצאות מימון, נטו

הכנסות ריבית מפקדונות בנקאיים
שינוי בשווי התחייבות בגין כתבי אופציה
ריבית בגין אגרות חוב
הפסד שערי חליפין
אחרות

באור 17: - אירועים לאחר תקופת הדיווח

א. שינוי תנאי העסקה של מנכ"ל החברה

באשר לשינוי תנאי העסקה של מנכ"ל החברה, שהינו בעל שליטה בחברה, ראו ביאור 14' לעיל.

ב. הענקת אופציות ליועץ

ביום 23 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 602,914 אופציות ליועץ הניתנים למימוש למניות החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 9.214 ש"ח למניה. כתבי האופציה יובשלו על פני 3 שנים במנות שנתיות שוות, ויהיו ניתנים למימוש במשך 6 שנים ממועד ההקצאה.

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר, 2025

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-4	דוח מיוחד לפי תקנה 9'
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על על הרווח (הפסד) הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של חברת קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ
(כתובת)

א.ג.ג.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון והנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון והנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון והנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון והנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון והנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהולי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהולי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא איציק מורוביץ

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
23 במרס, 2026

דוח מיוחד לפי תקנה 9'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר ארה"ב		
		נכסים שוטפים
2,310	17,047	מזומנים ושווי מזומנים
16	90	חייבים ויתרות חובה
<u>2,326</u>	<u>17,137</u>	
		נכסים לא שוטפים
23,541	120,528	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
767	432	נדל"ן להשקעה
58	59	רכוש קבוע
<u>24,366</u>	<u>121,019</u>	
<u>26,692</u>	<u>138,156</u>	
		התחייבויות שוטפות
-	4,920	התחייבות בגין כתבי אופציה
146	324	זכאים ויתרות זכות
<u>146</u>	<u>5,244</u>	
		התחייבויות לא שוטפות
-	63,320	אגרות חוב
<u>146</u>	<u>68,564</u>	
		הון עצמי
1,726	1,813	הון מניות
39,448	48,512	פרמיה על מניות
-	9,923	קרן הון מעיסקה עם המיעוט
1,370	1,370	קרנות הון אחרות
(12,504)	11,485	יתרת רווח (הפסד)
(3,494)	(3,511)	קרן הון בגין הפרשי תרגום
<u>26,546</u>	<u>69,592</u>	סה"כ הון עצמי
<u>26,692</u>	<u>138,156</u>	

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

23 במרס, 2026			
טוני קליין	אסף טוכמאיר	ישראל ארי וקסלר	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר ארה"ב		
44	24	הכנסות מדמי שכירות
(893)	(2,396)	הוצאות הנהלה וכלליות
132	101	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(3,740)	36,310	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
(4,457)	34,039	רווח (הפסד) תפעולי
22	(10,050)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(4,435)	23,989	סה"כ רווח (הפסד)
		הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(170)	(17)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(4,605)	23,972	סה"כ רווח (הפסד) כולל

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר ארה"ב		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(4,435)	23,989	רווח (הפסד) לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת:
		התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
		פחת והפחתות
-	4	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(132)	(101)	הוצאות (הכנסות) מימון שהוכרו בדוח רווח או הפסד, נטו
(313)	10,799	חלק בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות
3,740	(36,310)	
3,295	(25,608)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
		ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
24	(74)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
71	178	
95	104	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
		ריבית ששולמה
-	(3,679)	ריבית שהתקבלה
168	626	
(877)	(4,568)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר ארה"ב		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(5)	(5)	רכישת רכוש קבוע
(26,105)	(48,921)	השקעה בחברות מוחזקות
410	436	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(25,700)	(48,490)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
24,581	9,151	תמורה מהנפקת מניות רגילות, נטו
-	58,644	תמורה מהנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה
24,581	67,795	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
168	-	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
(1,828)	14,737	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
4,138	2,310	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>2,310</u>	<u>17,047</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

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

1. כללי

- א. קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ (להלן - החברה), הינה חברה תושבת ישראל אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בישראל. בחודש נובמבר 2022 הושלם הסדר במסגרתו נרכשה השליטה בחברה על ידי ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר. עובר למועד העברת השליטה בחברה, אישר דירקטוריון החברה לעדכן את האסטרטגיה של החברה באופן שתחום פעילות החברה יהיה נדל"ן באנגליה ובגרמניה, לא כולל מלונאות. ביום 28 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה לשנות את האסטרטגיה של החברה באופן שתחום פעילות החברה יהיה בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל, פרט לפעילות נדל"ן ביוון, קפריסין, קנדה, פנמה, הרפובליקה הדומיניקנית, פורטוגל ופעילות בתחום המלונאות בכל העולם (לרבות פרויקט משולב הכולל גם ייעודים אחרים שאינם מלונאות, ובלבד שעיקר זכויות הבנייה המאושרות בו במטרים הן בייעוד מלונאי) (להלן: "תחום הפעילות החדש").
- ב. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2024.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

באשר לאירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה ראה באורים לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.



דומיה לרמתה של ילוד

BRICKELL, מ'אמי

דוח פרטים נוספים על החברה

פרק ד'

CANADAGLOBAL

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

("החברה")

פרק ד' – פרטים נוספים על החברה

על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות")

520041286	מספר חברה ברשם החברות:
בלפור 46, תל אביב	מען רשום: (תקנה 25א)
054-4833421	טלפון: (תקנה 25א)
-	פקסימיליה: (תקנה 25א)
shiran@cn-gl.com	כתובת דוא"ל: (תקנה 25א)
31 בדצמבר 2025	תאריך המאזן: (תקנה 9)
23 במרץ 2026	תאריך הדוח: (תקנות 1 ו-7)

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי חציונים

להלן תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה, לכל אחד מהחציונים בשנת הדיווח, במתכנת של דוחות כספיים ביניים על בסיס חציוני לשנת 2025 (באלפי דולר):

<u>לשנה שהסתיימה</u>			
<u>ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>חציון 1</u>	<u>חציון 2</u>	<u>2025</u>	סעיף
15	9	24	הכנסות מדמי שכירות
78	23	101	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
24,116	25,504	49,620	חלק ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(1,234)	(1,286)	(2,520)	הוצאות הנהלה וכלליות
22,975	24,250	47,225	רווח (הפסד) תפעולי
(5,134)	(6,619)	(11,753)	הוצאות מימון, נטו
17,841	17,631	35,472	רווח (הפסד) לפני מס
(5,737)	(6,294)	(12,031)	מסים על ההכנסה
12,104	11,337	23,441	סה"כ רווח (הפסד)
(24)	7	(17)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
12,080	11,344	23,424	סה"כ רווח (הפסד) כולל

תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך

הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה

ביום 2 במרץ 2025, השלימה החברה הנפקה לראשונה של כ-186.4 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') וכ-3.35 מיליון כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, בתמורה כספית של כ-181 מיליון ש"ח, על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-013209). מתוך תמורת ההנפקה, סך כ-50 מיליון ש"ח (כ-14 מיליון דולר) שימשה את החברה לטובת מימון יתרת חלקה של החברה, בתמורה לרכישת הקרקע Biscayne 85 (לרבות פירעון מסגרת האשראי שהועמדה לחברה על ידי בעלי השליטה). ביחס ליתרת תמורת ההנפקה, לא נקבע ייעוד ספציפי, והיא שימשה למימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה, על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות הכלולות

שם החברה	סוג מניה	ערך מאזני בדוח כספי ליום 31.12.2025 (אלפי דולר)	שיעור החזקה (בשרשור) ללא דילול, נכון למועד הדוח
Global Canada Inc.	מ"ר	חברה מאוחדת	100%
Global Canada Aventura LLC	מ"ר	חברה מאוחדת	85.86%
Aventura Venture LLC	מ"ר	55,598	60.3%
Aventura Opportunity Member LLC	מ"ר	חברה מאוחדת תחת Aventura Venture LLC	60.3%
Aventura Property Owner LLC	מ"ר	חברה מאוחדת תחת Aventura Venture LLC	60.3%
Global Canada Biscayne 85 LLC	מ"ר	חברה מאוחדת	80.67%
Biscayne Venture LLC	מ"ר	18,690	50%
Biscayne Member LLC	מ"ר	חברה מאוחדת תחת Biscayne Venture LLC	50%
Biscayne Owner LLC	מ"ר	חברה מאוחדת תחת Biscayne Venture LLC	50%
Global Canada River District LLC	מ"ר	חברה מאוחדת	100%
River Venture LLC	מ"ר	67,624	37.8%
River Holdings I LLC	מ"ר	חברה מאוחדת תחת River Venture LLC	23%
CG Miami River Mezz LLC	מ"ר	חברה מאוחדת תחת River Venture LLC	23%
CG Miami River LLC	מ"ר	חברה מאוחדת תחת River Venture LLC	23%
Canada Global UK	מ"ר	חברה מאוחדת	100%
EEH Properties Ltd.	מ"ר	656	25%

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות

במהלך שנת 2025, הקימה החברה את החברות בקשר עם ההחזקה בנכס Biscayne 85 (הושקעו במהלך השנה כ-21.5 מיליון דולר) : Global Canada Biscayne 85 LLC, ו-Biscayne Venture LLC; וכן את החברות בקשר עם ההחזקה בנכס The River District (הושקעו במהלך השנה כ-40 מיליון דולר) : Global Canada River District LLC, River Venture LLC, River Holdings I LLC, CG Miami River Mezz LLC, CG Miami River LLC.

תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן (באלפי דולר)

אין לחברה הכנסות שהתקבלו מהחברות המוחזקות. באשר להכנסות החברות הכלולות, ראו מידע כספי תמציתי בבאור 8 לדוחות הכספיים.

תקנה 20: מסחר בבורסה

ביום 2 במרץ 2025, נרשמו למסחר בבורסה 186,396,000 אגרות חוב (סדרה א') של החברה ו-3,355,128 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, שהנפיקה החברה בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 26 בפברואר 2025, (מספר אמסכתא: 2025-01-013209), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 30 ביולי 2025, נרשמו למסחר בבורסה 2,924,737 מניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א, 30,000,000 אגרות חוב (סדרה א') של החברה ו-150,000 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, שהנפיקה החברה בדרך של הקצאה פרטית לתאגידים מקבוצת הפניקס, בהתאם לדוח הקצאה פרטית מיום 23 ביולי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-054675) והדוח המשלים מיום 29 ביולי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-056436), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

במהלך שנת 2025, לא הופסק המסחר במניות החברה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פרטים בדבר התגמולים שניתנו בשנת 2025, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025, לכל אחד מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה, וכן התגמולים לבעלי העניין בחברה אשר ניתנו להם על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שניתנו כבעלי תפקיד בחברה (הנתונים באלפי דולר, ואינם כוללים מע"מ):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר*	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר/גמול דירקטורים	שיעור החזקה בהון החברה	היקף המשרה	תפקיד	שם
תגמולים לנושאי משרה בחברה														
149	-	-	-	-	-	-	149	-	-	-	28.35%	25%	דירקטור ומנכ"ל	אסף טוכמאיר
35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35	0.17%	100%	מנכ"ל פעילות ארה"ב	אורי אלטשולר
121	-	-	-	-	-	-	121	-	-	-	-	33%	סמנכ"ל כספים	טוני קליין
313	-	-	-	38	-	-	-	-	-	275	-	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	צחי סטולוביץ
תגמולים לבעלי עניין בחברה														
95										95		---	---	דירקטורים

* הוצאות רכב

להלן פרטים נוספים בקשר עם נושאי המשרה הבכירה בחברה:

א. אסף טוכמאיר – אסף טוכמאיר החל לכהן בתפקיד מנכ"ל החברה החל מיום 1 בדצמבר 2022, בהיקף משרה של 25% וכיהן לתקופות קצובות גם כיו"ר דירקטוריון החברה, כפי שאושר מעת לעת על ידי האורגנים המוסמכים על פי דין, וזאת עד ליום 21 בדצמבר 2025 (עת מונה מר ישראל ארי וקסלר כיו"ר דירקטוריון פעיל)¹. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עלות השכר של טוכמאיר כוללת, בין היתר, את המרכיבים הבאים: דמי ניהול בסך כ-37.5 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, כנגד חשבונית. בנוסף, זכאי טוכמאיר להחזר הוצאות נלוות לצורך מילוי תפקידו, כנגד הצגת חשבונית כדין. יצוין כי ביום 18 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה וביום 28 בדצמבר 2025, אישרה האסיפה הכללית את עדכון תנאי התגמול של אסף טוכמאיר, החל מיום 1 בינואר 2026, הכוללים דמי ניהול בסך כ-120 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, כנגד חשבונית.

¹ ביום 29 בינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה וביום 6 במרץ 2025, אישרה האסיפה הכללית את המשך כהונתו של אסף טוכמאיר, מבעלי השליטה בחברה, לכהונה נוספת כיו"ר דירקטוריון החברה, במקביל לכהונתו כמנכ"ל החברה לתקופה מוגבלת שלא תעלה על שנה החל ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, וזאת ללא קבלת תמורה נוספת בגין כהונה כאמור.

ב. אורי אלטשולר, מנכ"ל פעילות ארה"ב – אורי אלטשולר החל לכהן בתפקיד מנכ"ל פעילות ארה"ב החל מיום 1 בדצמבר 2025, בהיקף משרה מלאה (100%). נכון ליום 31 בדצמבר 2025, תנאי העסקת אלטשולר כוללים, בין היתר, את המרכיבים הבאים: שכר חודשי בסך 101 אלפי ש"ח (עלות מעביד חודשית מסתכמת לסך 120 אלפי ש"ח); הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין; קרן השתלמות; 18 ימי חופשה בשנה; ימי הבראה בהתאם לקבוע בחוק; ימי מחלה בהתאם לקבוע בחוק; רכב והוצאות רכב (לאחר השלמת רילוקיישן); טלפון סלולרי ומחשב נייד; החזר הוצאות נלוות לצורך מילוי תפקידו, כנגד הצגת חשבונית כדין; השתתפות חודשית בהוצאות שכר דירה ומחיה בסך 6 אלפי דולר (לאחר השלמת רילוקיישן); החזר הוצאות רילוקיישן חד פעמי בסך 20 אלפי דולר; תגמול משתנה מותנה יעדים בגובה עד 6 משכורות; וכן אופציות (לפרטים נוספים ראו דוח הקצאה פרטית מיום 18 בנובמבר 2025, מספר אסמכתא: 088777-01-2025, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה).

ג. טוני קליין, סמנכ"ל כספים – טוני קליין החל לכהן בתפקיד סמנכ"ל כספים החל מיום 1 בדצמבר 2022, בהיקף משרה של 20%. ביום 16 במרץ 2025, עודכן היקף המשרה של קליין להיקף 33%, רטרואקטיבית מחודש יוני 2024. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עלות השכר של קליין כוללת, בין היתר, את המרכיבים הבאים: דמי ניהול בסך כ-25 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, כנגד חשבונית. בנוסף, זכאי מר קליין להחזר הוצאות נלוות לצורך מילוי תפקידו, כנגד הצגת חשבונית כדין.

ד. צחי סטולוביץ, סמנכ"ל פיתוח עסקי – צחי סטולוביץ החל לכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי החל מיום 1 בינואר 2025, בהיקף משרה מלאה (100%). נכון ליום 31 בדצמבר 2025, תנאי העסקת סטולוביץ כוללים, בין היתר, את המרכיבים הבאים: שכר חודשי בסך 55 אלפי ש"ח (עלות מעביד חודשית מסתכמת לסך 79 אלפי ש"ח); הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין; קרן השתלמות; 24 ימי חופשה בשנה; 10 ימי הבראה בשנה; ימי מחלה בהתאם לקבוע בחוק; רכב והוצאות רכב; טלפון סלולרי; החזר הוצאות נלוות לצורך מילוי תפקידו, כנגד הצגת חשבונית כדין.

ה. דירקטורים – הסכום הוא סך התגמולים לכלל הדירקטורים שניהנו ושמהנים בחברה ואשר זכאים לגמול, בגובה הסכום הקבוע, כהגדרתו בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). יצוין כי החל ממועד מינוי של ישראל ארי וקסלר כיו"ר דירקטוריון החברה, ביום 21 בדצמבר 2025, הוא יהיה זכאי לגמול המרבי (חלף הגמול הקבוע), כהגדרתו בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול, בהתאם לדרגת החברה.

תקנה 21א: השליטה בחברה

אסף טוכמאיר וברק רוזן הודיעו לחברה כי הם פועלים בשיתוף פעולה ובעצה אחת בקשר עם מניות החברה המוחזקות על ידם, וזאת ללא הסכם בכתב. לאור האמור לעיל, החברה רואה בטוכמאיר ורוזן כ"מחזיקים יחד" במניות החברה, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך וכבעלי השליטה בחברה (ביחד: "בעלי השליטה"). בהתאם לכך, מחזיקים בעלי השליטה במניות המהוות כ-55.82% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-51.73% בדילול מלא).

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

למטיב ידיעת החברה, להלן פרטים (גם אם בדרך של הפניה) ביחס לכל עסקה עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה במהלך שנת 2025 או במועד מאוחר לסוף שנת 2025 ועד למועד הגשת הדוח התקופתי או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח התקופתי:

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
עסקאות עם בעלי שליטה לפי סעיף 270(4) לחוק החברות			
1.	<p>התקשרות בהסכם ניהול עם חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של אסף טוכמאיר שהיה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025</p> <p>התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של טוכמאיר ("חברת טוכמאיר") לפיה טוכמאיר יעניק לחברה שירותי מנכ"ל באמצעות חברת טוכמאיר בלבד בהיקף משרה של עד כ-25%. הסכם הניהול יהיה בתוקף החל מיום 1 בדצמבר 2022 ועד לתום שלוש שנים (היינו, עד ליום 30 בנובמבר 2025). יודגש, כי בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה מר טוכמאיר לא היה זכאי לתגמול כלשהו.</p> <p>לפרטים על תנאי הסכם הניהול (גמול קבוע, גמול משתנה, תנאים נלווים וכדומה) ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 19 בינואר 2023 (מספר אסמכתא 009276-01-2023), המובא בדוח זה בדרך של הפניה (בשורה זו: "דוח הזימון").</p>	<p>עניינו האישי של אסף טוכמאיר בעסקה נובע מהיות חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה צד להסכם הניהול ומהסיבה ששירותי הניהול מוענקים לחברה באמצעות חברת טוכמאיר. עניינו האישי של מר ברק רוזן נובע מעצם היות טוכמאיר צד להסכם הניהול.</p>	<p>לפרטים נוספים על הסכם הניהול, ראו דוח הזימון וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 26 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא 01-2023-01-018094), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.</p>
2.	<p>התקשרות בהסכם ניהול עם חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של אסף טוכמאיר בתוקף החל מיום 1 בינואר 2026</p> <p>התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברת טוכמאיר יעניק לחברה שירותי מנכ"ל באמצעות חברת טוכמאיר, בהיקף משרה של עד כ-60%. הסכם הניהול יהיה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2026 ועד לתום שלוש שנים (היינו, עד ליום 31 בדצמבר 2028).</p> <p>לפרטים על תנאי הסכם הניהול (גמול קבוע, גמול משתנה, תנאים נלווים וכדומה) ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 22 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא 101792-01-2025), המובא בדוח זה בדרך של הפניה (בשורה זו: "דוח הזימון").</p>	<p>עניינו האישי של אסף טוכמאיר בעסקה נובע מהיות חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה צד להסכם הניהול ומהסיבה ששירותי הניהול מוענקים לחברה באמצעות חברת טוכמאיר. עניינו האישי של מר ברק רוזן נובע מעצם היות טוכמאיר צד להסכם הניהול.</p>	<p>לפרטים נוספים על הסכם הניהול, ראו דוח הזימון וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 31 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא 01-2025-01-106044), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.</p>
3.	<p>עדכון אסטרטגיית החברה לתחום הפעילות הקודם והסדר תיחום הפעילות הקודם מול בעלי השליטה</p> <p>ביום 22 בנובמבר 2022, עובר למועד העברת השליטה בחברה, אישר דירקטוריון החברה (בהרכבו עובר למועד העברת השליטה בחברה) לעדכן את האסטרטגיה של החברה באופן שתחום פעילות החברה יהיה נדל"ן באנגליה ובגרמניה, לא כולל מלונאות (חלף תחום הנדל"ן בארצות הברית ובסרביה) ("תחום הפעילות הקודם").</p> <p>באותו מועד אישר דירקטוריון החברה (בהרכבו עובר למועד העברת השליטה בחברה), הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר, שנכון למועד דוח זה, הם בעלי השליטה בחברה, בהתאם להודעתם של בעלי השליטה, כי הם יפעלו בתחום הפעילות הקודם באמצעות החברה, כל עוד הם יהיו בעלי השליטה בחברה, באופן שיעניקו לחברה זכות סירוב לפרויקטים חדשים בתחום הפעילות הקודם, והכול בהתאם וכפוף להסדר תיחום פעילות ("הסדר תיחום</p>	<p>עניינם האישי של טוכמאיר ורוזן נובע מעצם היותם צד להסדר תיחום הפעילות הקודם.</p>	<p>לפרטים נוספים על תחום הפעילות הקודם והסדר תיחום הפעילות הקודם, ראו דוח מידי מיום 23 בנובמבר 2022 (מספר אסמכתא: 01-2022-140656), דוח הזימון וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 26 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא: 01-2023-01-018094), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.</p>

פרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	
		<p>הפעילות הקודם ("). יצוין כי במועד אישור הדירקטוריון כאמור לעיל, ברק רוזן ואסף טוכמאיר לא היו בעלי השליטה בחברה ו/או נושאי משרה בחברה.</p> <p>לפרטים על אישור דירקטוריון החברה את הסדר תיחום הפעילות הקודם, ראו דיווח מיידי מיום 23 בנובמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-140656) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p> <p>ביום 18 בינואר 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הסדר תיחום הפעילות הקודם בכובעם של בעלי השליטה גם כנושאי משרה בחברה, בהתאם להודעתם של בעלי השליטה, כך שהסדר תיחום הפעילות הקודם יחול ויהיה בתוקף כל עוד רוזן וטוכמאיר יהיו בעלי השליטה בחברה ו/או נושאי משרה בה, והכול כמפורט בנספח ד' לדוח הזימון המובא בדוח זה בדרך של הפניה. יובהר כי במקרה בו מי מבעלי השליטה יחדל מלהיות בעל שליטה ו/או נושא משרה בחברה, ההתחייבות לתיחום פעילות לא תחול, ומי מבעלי השליטה יהיה רשאי, בין במישרין ובין בעקיפין, לחזור לפעול בתחום הפעילות הקודם של החברה. יצוין כי התחייבות בעלי השליטה לתיחום פעילות כאמור הוענקה לחברה ללא תמורה.</p> <p>הסדר תיחום הפעילות הקודם אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אשר התכנסה ביום 26 בפברואר 2023.</p>		
<p>לפרטים נוספים על תחום הפעילות החדש והסדר תיחום הפעילות, ראו דוח מיידי מיום 29 בספטמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-606381), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p>	<p>עניינם האישי של טוכמאיר ורוזן נובע מעצם היותם צד להסדר תיחום הפעילות.</p>	<p>עדכון אסטרטגיית החברה לתחום הפעילות והסדר תיחום הפעילות מול בעלי השליטה</p> <p>בהמשך לעסקת Flow, ביום 28 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה לשנות את האסטרטגיה של החברה באופן שתחום פעילות החברה יהיה בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל, פרט לפעילות נדל"ן ביוון, קפריסין, קנדה, פנמה, הרפובליקה הדומיניקנית, פורטוגל ופעילות בתחום המלונאות בכל העולם (לרבות פרויקט משולב הכולל גם ייעודים אחרים שאינם מלונאות, ובלבד שעיקר זכויות הבנייה המאושרות בו במטרים הן בייעוד מלונאי) ("תיחום הפעילות").</p> <p>באותו מועד, אישר דירקטוריון החברה את עדכון ההתחייבות לתיחום פעילות בין החברה לבין ברק רוזן ואסף טוכמאיר ("המתחייבים"), שנכון למועד דוח זה, הם בעלי השליטה בחברה, כך שכל עוד הם בעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה, הם יפעלו באמצעות החברה באופן בלעדי בתחום הפעילות, ויעניקו לחברה זכות סירוב ראשונה לפרויקטים חדשים בתחום הפעילות, והכול בהתאם וכפוף להסדר תיחום הפעילות ("הסדר תיחום הפעילות").</p> <p>לפרטים על אישור דירקטוריון החברה את הסדר תיחום הפעילות, ראו דיווח מיידי מיום 29 בספטמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-606381), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p> <p>ביום 16 בנובמבר 2025, אישרה ועדת הביקורת של החברה בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(2) לחוק החברות כי הסדר תיחום פעילות כאמור אינו מוגבל בזמן ויעמוד בתוקפו כל עוד מי מהמתחייבים מכהנים כנושא משרה בחברה ו/או בעלי שליטה, וזאת חלף תקופה קצובה בזמן. כך ציינו חברי ועדת הביקורת כי קביעת תקופה קצובה בזמן להסדר תיחום הפעילות היא שרירותית ואינה משרתת את התכלית שבבסיס הסדרי תיחום פעילות, שעניינה לרתום את המתחייבים, בכובעם כבעלי שליטה (להבדיל מכובעם כנושאי משרה, שאז ממילא סעיף 254 לחוק החברות חל) לפעילות החברה, על ידי מתן זכות סירוב לתחומי הפעילות של החברה. לאור כל האמור, קבעה ועדת הביקורת, בהתאם לסעיף 275(א1) לחוק החברות כי התקופה של הסדר תיחום הפעילות (כל עוד המתחייבים הם בעלי שליטה) היא סבירה בנסיבות העניין.</p>	<p>4. ישיבות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 25 בספטמבר 2024 ו-28 בספטמבר 2024 ישיבת ועדת הביקורת של החברה מיום 16 בנובמבר 2025.</p>	

פרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	
<p>לפרטים נוספים על ההתחייבות לשיפוי וכתב הפטור, ראו את דוח הזימון וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 26 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא -01-2023-018094), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.</p>	<p>עניינם האישי של טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם מוטבים על פיה.</p>	<p><u>מתן התחייבות לשיפוי וכתב פטור לבעלי השליטה</u></p> <p>ביום 18 בינואר 2022 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 26 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להעניק לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה (לרבות לאסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בה) התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד ("התחייבות לשיפוי") וכן מתן כתב פטור ("כתב הפטור").</p> <p>ביום 18 בינואר 2022 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 26 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מתן התחייבות לשיפוי וכתב הפטור לטוכמאיר ורוזן.</p>	<p>ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 15 בינואר 2022 ו-18 בינואר 2022 ואסיפה כללית מיום 26 בפברואר 2023</p>	<p>5.</p>
<p>לפרטים נוספים על ההתחייבות לשיפוי וכתב הפטור, ראו את דוח הזימון וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 31 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא -01-2025-106044), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.</p>	<p>עניינם האישי של טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם מוטבים על פיה.</p>	<p><u>מתן התחייבות לשיפוי וכתב פטור לבעלי השליטה</u></p> <p>ביום 16 בנובמבר 2025 אישרה ועדת הביקורת, ביום 18 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, וביום 28 בדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להעניק לאסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה, התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד וכן מתן כתב פטור.</p>	<p>ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מימים: 16 בנובמבר 2025, 18 בנובמבר 2025. האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 28 בדצמבר 2025.</p>	<p>6.</p>
<p>לפרטים נוספים על פוליסת הביטוח, ראו תקנה א29 להלן.</p>	<p>עניינם האישי של טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם מוטבים על פיה.</p>	<p><u>הכללת בעלי השליטה בפוליסת הביטוח</u></p> <p>ביום 18 בינואר 2023 אישרו ועדת התגמול וביום 31 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בפוליסה קבוצתית לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, החל מיום 29 בנובמבר 2022, בה יכללו כלל חברי דירקטוריון החברה ונושאי המשרה המכהנים בחברה, ובכללם, בין היתר, אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטור ומנכ"ל וכדירקטור החברה, בהתאמה.</p>	<p>ועדת הביקורת מיום 18 בינואר 2023 ודירקטוריון החברה מיום 31 בינואר 2023</p>	<p>7.</p>
<p>לפרטים נוספים על פוליסת הביטוח, ראו תקנה א29 להלן.</p>	<p>עניינם האישי של טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם מוטבים על פיה.</p>	<p><u>הכללת בעלי השליטה בפוליסת הביטוח</u></p> <p>ביום 16 בנובמבר 2025 אישרה ועדת התגמול וביום 18 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות הכללת אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטור ומנכ"ל וכדירקטור החברה, בהתאמה, בפוליסה קבוצתית לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה הקיימת בחברה.</p>	<p>ועדת הביקורת מיום 16 בנובמבר 2025 ודירקטוריון החברה מיום 18 בנובמבר 2025</p>	<p>8.</p>

פרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	
<p>לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 19 בינואר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-009276), דוח תוצאות אסיפה מיום 26 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-018094), דוח זימון אסיפה מיום 4 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-010510), דוח תוצאות אסיפה מיום 11 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-021217), דוח זימון אסיפה מיום 29 בינואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-007636), ודוח תוצאות אסיפה מיום 6 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-015204), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.</p>	<p>עניינו האישי של אסף טוכמאיר בעסקה נובע מהסיבה ששירותי יו"ר הדירקטוריון מוענקים באמצעותו.</p>	<p><u>כהונה של בעל שליטה כיו"ר דירקטוריון, במקביל לכהונתו כמנכ"ל החברה</u></p> <p>ביום 18 בינואר 2022, אישר דירקטוריון החברה וביום 26 בפברואר 2023, אישרה האסיפה הכללית את מינוי אסף טוכמאיר, מבעלי השליטה בחברה, ליו"ר דירקטוריון החברה, נוסף על תפקידו כמנכ"ל החברה, לתקופה שלא תעלה על שנה החל ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. טוכמאיר אינו זכאי בגין כהונתו כיו"ר הדירקטוריון לתגמול כלשהו.</p> <p>ביום 1 בפברואר 2024, אישר דירקטוריון החברה וביום 11 במרץ 2024, אישרה האסיפה הכללית את מינויו של טוכמאיר לכהונה נוספת כיו"ר דירקטוריון החברה, במקביל לכהונתו כמנכ"ל החברה לתקופה מוגבלת שלא תעלה על שנה החל ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. טוכמאיר אינו זכאי בגין כהונתו כיו"ר הדירקטוריון לתגמול כלשהו.</p> <p>ביום 29 בינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה וביום 6 במרץ 2025, אישרה האסיפה הכללית את מינויו של טוכמאיר לכהונה נוספת כיו"ר דירקטוריון החברה, במקביל לכהונתו כמנכ"ל החברה לתקופה מוגבלת שלא תעלה על שנה החל ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. טוכמאיר אינו זכאי בגין כהונתו כיו"ר הדירקטוריון לתגמול כלשהו.</p>	<p>9. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 18 בינואר 2022 ואסיפה כללית מיום 26 בפברואר 2023</p> <p>דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 1 בפברואר 2024 ואסיפה כללית מיום 11 במרץ 2024</p> <p>דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 29 בינואר 2025 ואסיפה כללית מיום 6 במרץ 2025</p>	
עסקאות אחרות				
<p>12 דיווח מיידי מיום 12 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-010193), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p>	<p>עניינם האישי של טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם בעלי השליטה בחברה שהעמידו את המימון המזכה.</p>	<p><u>העמדת הלוואה מזכה לחברה מבעלי השליטה</u></p> <p>ביום 11 בפברואר 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה מזכה, כהגדרת המונח בתקנה 21(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, התחייבות של בעלי השליטה להעמיד לחברה הלוואה, לצורך מימון החזר האשראי שנטלה החברה לצורך התשלום הראשוני בקשר עם עסקת Biscayne 85, כמתואר בסעיף 1.2.4.1 לפרק א', ולצורך מימון הוצאותיה השוטפות של החברה, ככל שהחברה לא תצליח לגייס חלופות מימון ממקורות חיצוניים לצרכים אלו. הלוואות בעלים כאמור לא תישא ריבית מכל מין וסוג שהוא, והיא תיפרע על ידי החברה מייד לאחר גיוס כספים לחברה ממקורות חיצוניים (לרבות גיוס הון ו/או חוב) ולפני פירעון כל חוב אחר (ככל שקיים לחברה). התחייבות בעלי השליטה הייתה בתוקף עד לגיוס כספים לחברה ממקורות חיצוניים או עד ליום 1 במרץ 2025, לפי המוקדם.</p>	<p>11. ועדת הביקורת מיום 11 בפברואר 2025 ודירקטוריון החברה מיום 11 בפברואר 2025</p>	
	<p>עניינם האישי של טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם בעלי השליטה בישראל קנדה, שעמה</p>	<p><u>התקשרות בהסכם שכירות משנה עם ישראל קנדה בהרצליה ובתל אביב</u></p> <p>ביום 16 במרץ 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה שאינה חריגה עם בעלי השליטה, התקשרות בהסכם שכירות משנה משרדים בהרצליה עם ישראל קנדה, שבעלי השליטה בה</p>	<p>12. ועדת הביקורת מיום 16 במרץ 2025 ודירקטוריון החברה מיום 16 במרץ 2025</p>	

פרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	
	התקשרה החברה בהסכם שכירות משנה.	הם בעלי השליטה בחברה, בסך כ-10 אלפי ש"ח בחודש, מהטעם כי העסקה היא במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. ביום 27 באוגוסט 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה שאינה חריגה עם בעלי השליטה, התקשרות בהסכם שכירות משנה משרדים בתל אביב עם ישראל קנדה, שבעלי השליטה בה הם בעלי השליטה בחברה, חלף הסכם השכירות בהרצליה, ובסכום דומה בסך כ-10 אלפי ש"ח בחודש, מהטעם כי העסקה היא במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.	ועדת הביקורת מיום 27 באוגוסט 2025 ודירקטוריון החברה מיום 27 באוגוסט 2025	
	עניינם האישי של טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם בעלי השליטה בישראל קנדה, שעמה התקשרה החברה בהסכם השכרה ושכירות משנה.	התקשרות בהסכם השכרה ושכירות משנה עם ישראל קנדה במיאמי ביום 15 במאי 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה שאינה חריגה עם בעלי השליטה, התקשרות בהסכם השכרת שטח משרדים במיאמי בפרויקט Aventura Corporate Center ("הפרויקט") מחברת הפרויקט (חברה כלולה המוחזקת בשרשור על ידי החברה), לצורך פעילות החברה, וכן הסכם שכירות משנה ביחס לחלק מאותו שטח משרדים עם ישראל קנדה, שבעלי השליטה בה הם בעלי השליטה בחברה, לצורך פעילות שיווק של ישראל קנדה במיאמי, בתמורה לכ-75% מעלות השכרת שטחי המשרדים על ידי החברה, וזאת מהטעם כי העסקה היא במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.	ועדת הביקורת מיום 15 במאי 2025 ודירקטוריון החברה מיום 15 במאי 2025	13.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים על החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ראו דיווח בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה מיום 8 בינואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-003493), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים

לפרטים על מצבת הון החברה ומרשם ניירות הערך שלה ראו דיווח מידי של החברה מיום 30 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-104984), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

לפרטים על מצבת הון החברה ומרשם בעלי המניות שלה ראו דיווח מידי של החברה מיום 30 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-104984), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 26: הדירקטורים של החברה

שם	ישראל ארי וקסלר, יו"ר דירקטוריון	אסף טוכמאיר, דירקטור ומנכ"ל	ברק רוזן, דירקטור	מארק שימל, דירקטור	רוית הוברפלד, דירקטורית חיצונית	אלדד אברהם, דירקטור חיצוני
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Israel Wechsler	Asaf Touchmair	Barak Rosen	Marc Schimmel	Ravit Huberfeld	Eldad Avraham
מספר זיהוי	56761323	024958977	027946300	334014123	024672719	033670498
תאריך לידה	23.12.1960	09.03.1970	14.02.1971	20.04.1964	20.03.1970	27.12.1976
מען להמצאת כתבי בי-דין	דרך בן גוריון 250, גבעתיים	הצבעונים 3, כפר שמריהו	האשל 124, הרצליה	שחף 24, חופית	אסירי ציון 21, הוד השרון	סמטת מעיין חרוד 8, רמת השרון
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדה או וועדות של הדירקטוריון	לא	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת מאזן	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת מאזן	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת מאזן
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק חברות")	לא	לא	לא	לא	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני
האם חבר דירקטוריון זה הנו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	לא	לא	לא	לא	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הינו דירקטור חיצוני מומחה	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם הדירקטור הנו עובד של החברה, של חברה בת או חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה	לא	כן, מעניק לחברה שירותי ניהול בתפקיד מנכ"ל	לא	לא	לא	לא
תחילת כהונה	29.11.2022	29.11.2022	29.11.2022	06.11.2024	14.08.2023	15.2.2026
השכלה	תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת תל-אביב; תואר שני במשפטים מאוניברסיטת תל אביב ואוניברסיטת ברקלי	לימודי נדל"ן באוניברסיטת תל אביב – 3 שנים (לא לימודי תואר)	לימודי נדל"ן באוניברסיטת תל אביב – 3 שנים (לא לימודי תואר)	תואר ראשון בלימודי עסקים מאוניברסיטת המדינה של ניו יורק	תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב; תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב; בוגרת קורס דירקטורים – אוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון בכלכלה ולוגיסטיקה מאוניברסיטת בר אילן; בוגר קורס גישור וישוב סכסוכים; בוגר קורס דוחות כספיים – SRI; בוגר קורס דירקטורים – אוניברסיטת תל אביב
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	שותף מנהל וראש מח' נדל"ן במשרד עו"ד B.Wb. יועץ במשרד עוה"ד גולדפרב-זליגמן, בורר ומגשר	מנהל בחברות המפורטות בסעיף הבא בהן מכהן כדירקטור.	מנהל בחברות המפורטות בסעיף הבא בהן מכהן כדירקטור.	מנהל עסקי נדל"ן פרטיים.	יועצת בכירה לגיוסי חוב והון בתחום הנדל"ן הבינלאומי; מנהלת מכון אלרוב לחקר הנדל"ן, הפקולטה לניהול באוניברסיטת תל אביב	יועץ עסקי וכלכלי לחברות בתחום ההון והחוב
משמש כדירקטור בחברות הבאות	דירקטור בחברת ארי וקסלר עורכי-דין.	ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ; קנדה	ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ; ישראל קנדה	אקונה בע"מ; אסט האונד בע"מ.		

שם	ישראל ארי וקסלר, יו"ר דירקטוריון	אסף טוכמאיר, דירקטור ומנכ"ל	ברק רוזן, דירקטור	מארק שימל, דירקטור	רוית הוברפלד, דירקטורית חיצונית	אלדד אברהם, דירקטור חיצוני
		ישראל מגדלי יוקרה בע"מ; קאנטרי על הים בע"מ; א.ב.ח. הגליל חברה לפתוח בע"מ; פנטהאוז תיווך רעננה נכסים והשקעות (1995) בע"מ; א.ב.י פנטהאוז אחזקות ומסחר 2000 בע"מ; אקוויטי קפיטל גרופ בע"מ; בראשית לציון בע"מ; קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ; ב.ו.ב מדף 20 בע"מ; טוכמאיר השקעות (2002) בע"מ;	מלונות בע"מ; איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (יו"ר משותף) ודירקטור בחברות מוחזקות שלה; ישראל קנדה (ט.ר) דור מוגן בע"מ; קנדה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ; קאנטרי על הים בע"מ; א.ב.ח הגליל חברה לפתוח בע"מ; פנטהאוז תיווך רעננה נכסים והשקעות (1995) בע"מ; א.ב.י פנטהאוז אחזקות ומסחר 2000 בע"מ; אקוויטי קפיטל גרופ בע"מ; בראשית לציון בע"מ; קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ; ב.ו.ב מדף 20 בע"מ; רוזן ברק השקעות (2002) בע"מ.		גירון פיתוח ובניה בע"מ; יו"ר דירקטוריון – אגילן קומרשייל ריט הולדינגס אינק.	אלקטרה בע"מ; נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ; פיטון תעשיות בע"מ; מרילון טכנולוגיה פיננסית בע"מ; עמותת עילם (יו"ר ועדת השקעות); אשלי"ם (חבר פורום הנהלה).
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	אין	אין	אין	אין	אין	אין
האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשובנאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	לא	לא	לא	כן	כן
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

שם	טוני קליין	אורי אלטשולר	צחי סטולוביץ	שירן מנור	חיים חלפון
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Tony Klein	Ori Altschuler	Izaak Stolovich	Shiran Manor	Haim Halfon
מספר זיהוי	37333267	065625253	034220806	039411228	068931690
תאריך לידה	13/05/1980	28/07/1982	03/08/1977	21/06/1984	27/12/1964
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת שלה או בבעל עניין בו	סמנכ"ל כספים	מנכ"ל פעילות ארה"ב	סמנכ"ל פיתוח עסקי	יועצת משפטית, מזכירת החברה ועוזרת מנכ"ל	מבקר פנים
תאריך תחילת כהונה	01/12/2022	01/12/2025	01/01/2025	09/02/2025	28/03/2019
השכלה	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, המרכז האקדמי רופין	תואר ראשון במשפטים, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט	תואר ראשון במשפטים ויחסים בינלאומיים, האוניברסיטה העברית; תואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון), האוניברסיטה העברית	תואר ראשון במשפטים וכלכלה, האוניברסיטה העברית; תואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון), האוניברסיטה העברית	רו"ח מוסמך, תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה ותואר שני במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	בעלים של איי.זי. פיננסים בע"מ, סמנכ"ל כספים בחברות הבאות: קבוצת די.אן.איי (ט.ר) בע"מ, סייברוואן 2014 בע"מ, יוניקורן טכנולוגיות – שותפות מוגבלת, תיקון עולם קנביט פארמסוטיקלס בע"מ, אלקטריאון ווירלס	מנכ"ל רבוע כחול נדל"ן; סמנכ"ל פיתוח עסקי ומכירות של קבוצת ישראל קנדה; מנכ"ל קבוצת די.אן.איי (ט.ר) בע"מ	מנהל מחלקת השקעות נדל"ן חו"ל, כלל ניהול פיננסים (כנף); מנהל השקעות נדל"ן חו"ל, כלל ניהול פיננסים (כנף)	יועצת משפטית בחברות ציבוריות ופרטיות	שותף במשרד רואי החשבון PKF עמית, חלפון
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26: מורשה חתימה עצמאי

אין בחברה מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27: רואה החשבון של החברה

משרד רואי החשבון EY ישראל ארנסט אנד יאנג, מדרך מנחס בגין 144א', תל אביב.

תקנה 28: שינויים בתזכיר או בתקנון

לא חלו שינויים בתקנון החברה בתקופה המדווחת.

תקנה 29: החלטות אסיפה כללית מיוחדת

לפרטים על החלטות אסיפה כללית מיוחדת מיום 6 במרץ 2025, ראו דיווח מידיי מיום 29 בינואר 2025 (מספר אסמכתא: 007634-01-2025) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 6 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 01-2025-015204), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים על החלטות אסיפה כללית שנתית ומיוחדת מיום 28 בדצמבר 2025, ראו דיווח מידיי מיום 18 בנובמבר 2025 (מספר אסמכתא: 01-2025-088771) והדוח המשלים מיום 22 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא: 01-2025-101792) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 29 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא: 01-2025-104283) והדוח המתקן מיום 31 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא: 014-2025-106044), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 29א: החלטות החברה

מועד האישור	פרטי האורגן המאשר	סוג ההתקשרות
21.11.2024	ועדת הביקורת	התקשרות בפוליסת ביטוח נושאי משרה לשנת 2024-2025 ביום 21 בנובמבר 2024, אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה עם מבטח חיצוני לצורך חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה ("פוליסת הביטוח הקודמת"), אשר עיקר תנאיה כדלהלן: תקופת פוליסת הביטוח הקודמת היא ל-12 חודשים החל מיום 1 בדצמבר 2024. פוליסת הביטוח הקודמת חלה בגבול אחריות מצטברת של 10 מיליון דולר (חלף 5 מיליון דולר בשנה הקודמת) למקרה ובסך הכול לתקופת הביטוח, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחברות בנות (כל אחד: "המבוטח"). פוליסת הביטוח הקודמת תכסה את חבות המבוטח בגין תביעות שיוגשו בכל העולם, לרבות ארה"ב. הפרמיה בגין פוליסת הביטוח הקודמת בסך כ-31.5 אלפי דולר. גובה ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה היא כדלקמן: שיפוי ישיר במצב שבו החברה אינה יכולה או אינה רשאית לשפות – ללא השתתפות עצמית; שיפוי לחברה שנתנה שיפוי לדירקטורים ונושאי המשרה – 50 אלפי דולר לתביעות בארה"ב ו-20 אלפי דולר לתביעות בישראל ושאר העולם; כיסוי לחברה בתביעות ני"ע בתל אביב – 75 אלפי דולר.
16.11.2025	ועדת הביקורת	התקשרות בפוליסת ביטוח נושאי משרה לשנת 2025-2026 ביום 16 בנובמבר 2025, אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה עם מבטח חיצוני לצורך חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה ("פוליסת הביטוח העדכנית"), אשר עיקר תנאיה כדלהלן: תקופת פוליסת הביטוח העדכנית היא ל-12 חודשים החל מיום 1 בדצמבר 2025. פוליסת הביטוח העדכנית חלה בגבול אחריות מצטברת של 10 מיליון דולר (בדומה לשנה הקודמת) למקרה ובסך הכול לתקופת הביטוח, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחברות בנות (כל אחד: "המבוטח"). פוליסת הביטוח העדכנית תכסה את חבות המבוטח בגין תביעות שיוגשו בכל העולם, לרבות ארה"ב. הפרמיה בגין פוליסת הביטוח העדכנית בסך כ-26 אלפי דולר. גובה ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה היא כדלקמן: שיפוי ישיר במצב שבו

סוג ההתקשרות	פרטי האורגן המאשר	מועד האישור
<p>החברה אינה יכולה או אינה רשאית לשפות – ללא השתתפות עצמית; שיפוי לחברה שנתנה שיפוי לדירקטורים ונושאי המשרה – 50 אלפי דולר לתביעות בארה"ב ו-20 אלפי דולר לתביעות בישראל ושאר העולם; כיסוי לחברה בתביעות נ"י"ע בתל אביב – 75 אלפי דולר.</p>		
<p>מתן התחייבות לשיפוי וכתב פטור לנושאי משרה</p> <p>בימים 15 ו-18 בינואר 2022, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 26 בפברואר 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הענקת כתיב פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה (לרבות אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה). להלן תנאיו העיקריים של כתיב הפטור שהוענקו לדירקטורים בחברה: החברה תפטור את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחברות הבת שלה מכל אחריות כלפי החברה בשל כל נזק שייגרם ו/או שנגרם לחברה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות הבת של החברה ו/או בחברות קשורות של החברה ("ההתחייבות לפטור"). מובהר כי ההתחייבות לפטור לא תחול על החלטה או עסקה שלבעל שליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.</p> <p>בימים 15 ו-18 בינואר 2022, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 26 בפברואר 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להעניק לדירקטורים ונושאי משרה אשר כיהנו באותה עת בחברה (לרבות לאסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בה) התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד ("כתב השיפוי").</p> <p>בהתאם לכתב השיפוי וכפוף להוראות הדין, החברה התחייבה לשפות את הדירקטורים המכהנים (וכן את נושאי המשרה) בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב אחת או יותר מאלה ("ההתחייבות לשיפוי"): (א) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה כפי שתהיינה בעתיד מעת לעת; (ב) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו תחזיק החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין ("תאגיד אחר"). בכל הנוגע לחבוינות כספיות שתוטלנה על הדירקטורים המכהנים לטובת אדם אחר על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר על ידי בית משפט) ("חבוינות כספיות"), ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים ולסכומים כמפורט בכתב השיפוי. יצוין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתיב השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, של החברה, לפי העניין, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים המכהנים לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת). עם זאת, למען הסר ספק, יצוין כי החברה לא תידרש לשלם לדירקטורים סכומים כלשהם מכוח כתב השיפוי אם וככל שסכומים כאמור שולמו להם או עבורם או במקומם בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה.</p>	<p>ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית</p>	<p>15.01.2023 18.01.2023 26.02.2023</p>
<p>התקשרות בעסקה חריגה לרכישת 60% מהזכויות בנכס The River District</p> <p>ביום 7 באוגוסט 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בעסקה לרכישת 60% מהזכויות בנכס The River District, יחד עם השותפים Yellowstone Flow ו-1, בתמורה לסך כ-105 מיליון דולר, כעסקה חריגה אשר לנושא משרה בחברה עניין אישי בה, לאור כהונת שמוליק ארבל כנציג בעלים ודירקטור בחברת Delta Capita Group Ltd., אשר בשליטת יקיר גבאי, שהוא צד לעסקה, בהיותו מחזיק ומוביל פעילות Yellowstone.</p>	<p>ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה</p>	<p>7.8.2025 7.8.2025</p>
<p>מתן התחייבות לשיפוי וכתב פטור והכללת נושאי משרה בפוליסת הביטוח</p>	<p>ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית</p>	<p>16.11.2025 18.11.2025 28.12.2025</p>

סוג ההתקשרות	פרטי האורגן המאשר	מועד האישור
<p>ביום 16 בנובמבר 2025, אישרה ועדת הביקורת, ביום 18 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה, וביום 28 בדצמבר 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מתן התחייבות לשיפוי וכתב פטור לאלדד אברהם. כמו כן, ביום 16 בנובמבר 2025, אישרה ועדת הביקורת, וביום 18 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה, מתן התחייבות לשיפוי וכתב פטור לאורי אלטשולר, וכן הכללת אלדד אברהם ואורי אלטשולר בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וכן בפוליסות ביטוח עתידיות.</p>		

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

תפקידם
יו"ר דירקטוריון
דירקטור ומנכ"ל

23 במרץ 2026
תאריך

שמות החותמים
ישראל ארי וקסלר
אסף טוכמאיר



AVENTURA, מיאמי

פרק ה'

דוח בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי

CANADAGLOBAL

קנדה גלובל (ט.ר.) בע"מ

("החברה")

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

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות הדוחות

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ (להלן – "החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אסף טוכמאיר, דירקטור ומנהל כללי;

2. טוני קליין, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכנו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, 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 בחברה והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הם: (א) בקרות ברמת הארגון; (ב) תהליך עריכה וסגירת הדוחות; (ג) בקרות כלליות על מערכות המידע; (ד) תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי (תהליך הערכת שווי נדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות).

מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכוני הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצות.

הערכת אפקטיביות התפקוד של בקרות המפתח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)1 לתקנות הדוחות

אני, אסף טוכמאיר, המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ (להלן – "החברה") לשנת 2025 (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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות הדוחות

אני, טוני קליין, המכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ (להלן – "החברה") לשנת 2025 (להלן – "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה 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 –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, 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.

טוני קליין,

תאריך: 23 במרץ, 2026

סמנכ"ל כספים



צילום: שחר שחר

AVENTURA, מ'אמי

פרק ו'

הערכות שווי מצורפות:

- מכתב היעדר שינוי בקשר עם הערכת שווי מהותית מאוד של הנכס Aventura Corporate Center.
- הערכת שווי מהותית מאוד של הקרקע Biscayne 85.
- הערכת שווי מהותית מאוד של הנכס The River District.

CANADAGLOBAL

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ
("החברה")

פרק ו' – הערכות שווי מצורפות

- מכתב היעדר שינוי בקשר עם הערכת שווי מהותית מאוד של הנכס
Aventura Corporate Center
- הערכת שווי מהותית מאוד של הקרקע 85 Biscayne
- הערכת שווי מהותית מאוד של הנכס The River District

הערכות שווי כאמור מצורפות לדוח זה בצרופה נפרדת