

CANADAGLOBAL

יולי 2025

הבהרה משפטית ומידע צופה פני עתיד

הדמיות פרויקט המגורים בנכס AVENTURA CORPORATE CENTER [שקפים 7-8]; הדמיית פרויקט BISCAYNE 85 [שקף 10]; הערכת החברה לגבי הגידול העתידי בתחום ההלוואות הלא-בנקאיות והצפי העתידי לפירעון חובות נדל"ן מסחרי [שקף 13]; ועקרונות פלטפורמת חוב מגובה נדל"ן בארה"ב [שקף 17]; הם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על ניתוח סטטיסטי של גופי מחקר; על ציפיות החברה בהתאם למצגים שקיבלה החברה מצדדים שלישיים; וכן על ניסיון העבר של החברה, של FLOW ושל NWL. ההערכות עשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי, בין היתר, אם יחולו שינויים לרעה בכלכלת ארה"ב או בתנאים הכלכליים בפלורידה; לאור שינויים ותנודתיות בלתי צפויים בשווקים; או עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 לפרק א' לדוח התקופתי 2024.

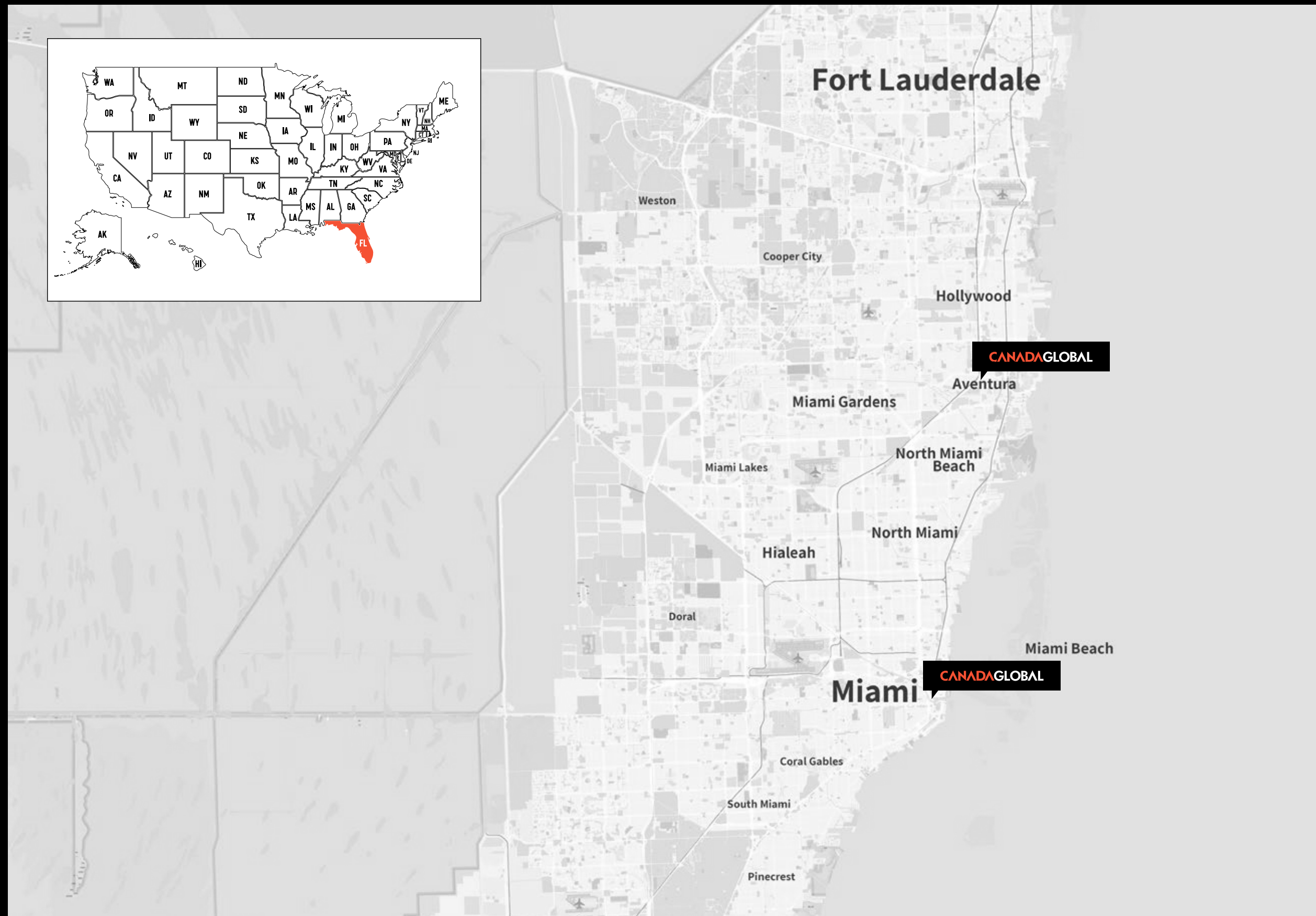
מצגת זו אינה מהווה הצעת ניירות ערך של **קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ** (להלן: "החברה") לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. מצגת זו היא הצגה עקרונית ושיווקית של החברה. המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת (להלן: "המידע") אינו המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס. המידע הוא מידע תמציתי בלבד. השקעה בניירות ערך בחברה ובכלל נושאת סיכון. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד. מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024. בכל מקרה של סתירה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע המפורט בדוחות החברה כאמור, יגבר האמור בדוחות החברה. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק בדוחותיה הכספיים ובמידע המפורסם על ידי החברה וניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי שלו.

מצגת זו עשויה לכלול נתונים נוספים שלא הוצגו בדיווחים שפרסמה החברה לציבור ו/או מידע המוצג באופן שונה מהאופן בו הוצג בדיווחים שפרסמה החברה לציבור ובכלל זאת: מידע בדבר היערכות לשיווק יחידות דיור בפרויקט באוונטורה לקראת סוף השנה [שקף 4]; מידע בדבר התקדמות בפיתוח ותכנון פרויקט BISCAYNE 85 [שקף 4]; מידע בדבר NOI ל-12 חודשים אחרונים [שקף 6]; מידע בדבר פעילות החברה לגיבוש קונספט תכנוני בפרויקט BISCAYNE 85 וקידומו מול הרשויות השונות [שקף 10]; מידע בדבר שוק החוב מגובה נדל"ן בארה"ב [שקפים 12-13]; מידע לגבי NEW WAVE LOANS [שקף 14]; מידע בדבר אסטרטגיית הפעילות של NEW WAVE LOANS [שקף 15].

THE BETTER & DIFFERENT FACTOR

צוות מוביל בעל ניסיון גלובלי
המתמחה באיתור, ייצום והשבחה
של נכסי נדל"ן

עדכון על התפתחויות בפעילות החברה



**אישור תוספת של 180 יחידות דיור בפרויקט באוונטורה
בחודש יוני 2025.**

**היערכות ליציאה לשיווק יחידות דיור בפרויקט באוונטורה
לקראת סוף שנה.**

התקדמות בתכנון פרויקט 85 BISCAYNE.

מו"מ מתקדם להקמת פלטרפורמת חוב מגובה נדל"ן.

נכסים - עדכון

נכס מניב ושטחי מגורים לפיתוח

*AVENTURA

זכויות להקמת יחידות דיור על גבי שניים מהחניונים

הקמת **675 יח"ד** בשלושה בנייני מגורים בשטח כולל של **כ-490 אלף SF (כ-45 אלף מ"ר)**.

שטחי מסחר בשטח כולל של **כ-30 אלף SF (כ-3 אלף מ"ר)**.

לאחר 8 חודשים ממועד הרכישה, בחודש יוני 2025, **אושרה הגדלה של מספר יחידות הדיור בכרויקט, מ-495 ל-675 יחידות.**

נכס מניב

3 בנייני משרדים בשטח כולל להשכרה של כ-260 אלף SF (כ-25 אלף מ"ר).

מושכרים בתכוסה של 91% ל-55 שוכרים. השוכר העיקרי בנכס הינו בנק ההשקעות מורגן סטנלי ומהווה כ-16.5% מהשטח להשכרה.

NOI (12 חודשים) צמח לכ-8.5 מיליון דולר **

כ-1,500 מקומות חניה (לאחר השלמת כרויקט המגורים).

* חלק החברה 60%.

** הנתונים מוצגים במצגת זו לראשונה.





עתודת קרקע לפיתוח
BISCAYNE 85, MIAMI

NE 87th St.

El Portal

Miami

Biscayne Blvd

עתודת קרקע לפיתוח * **BISCAYNE 85, MIAMI**



במרץ 2025 השלימה החברה רכישת עתודת קרקע פנויה:

שטח כולל של כ-16 ACRE (כ-64 דונם)

סך זכויות הבניה לפרויקט בעירוב שימושים למגורים,
תעסוקה, מסחר ופנאי הינם כ-4 מיליון SF.

החברה פועלת לגיבוש קונספט תכנוני בפרויקט ומקדמת אותו
מול הרשויות השונות.

* חלק החברה 50%.

פרק 02

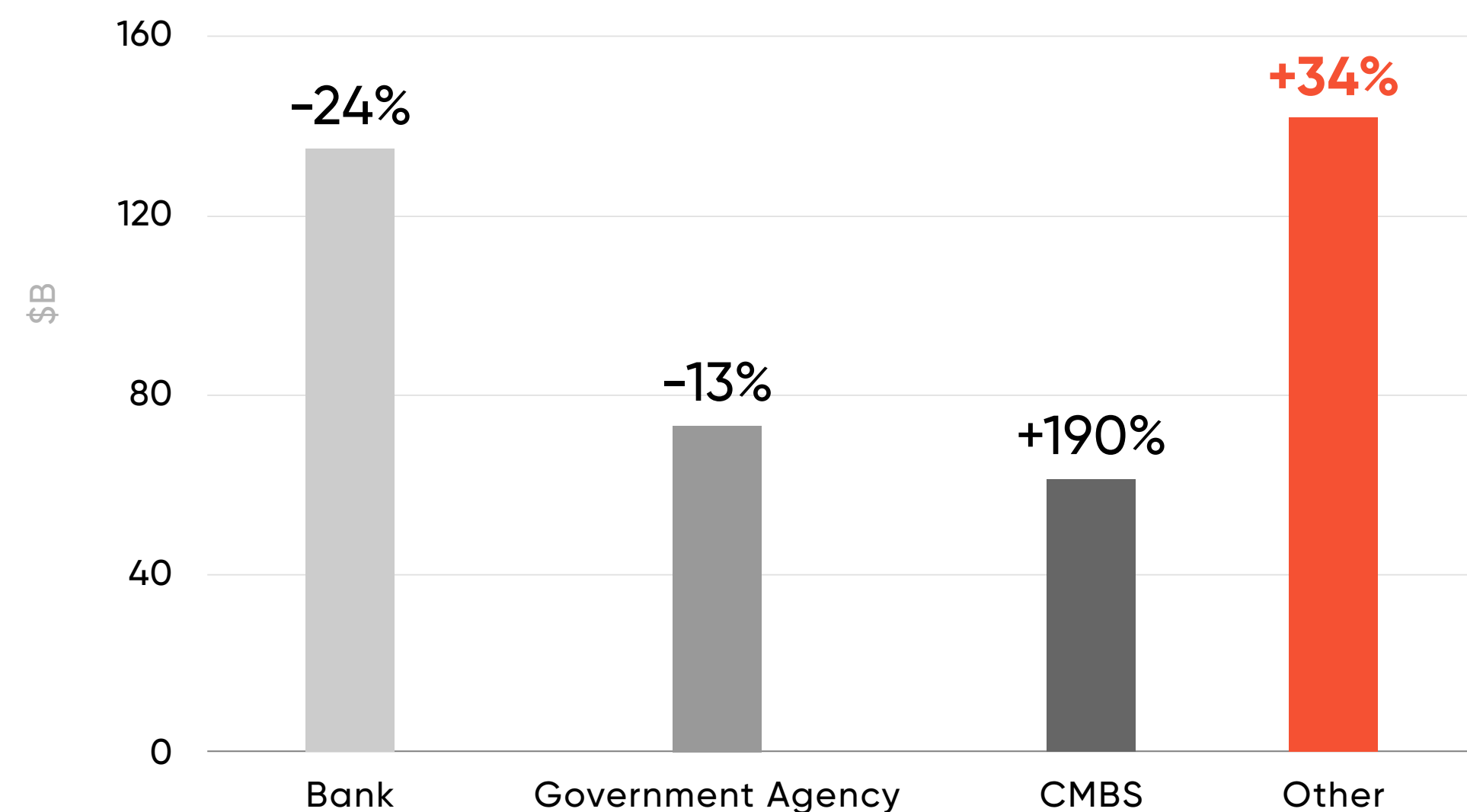
מו"מ מתקדם

להקמת פלטפורמת חוב בארה"ב

רקע

שוק החוב מגובה נדל"ן בארה"ב

במהלך 2024, היקף ההלוואות לנדל"ן מסחרי ממלווים אלטרנטיביים עלה ב-34%, בעוד שהלוואות מבנקים ירדו ב-24%.



Source: RCA Newmark Research, as of October 2024.

שוק האשראי לנדל"ן חווה צמיחה מואצת במהלך 20 השנים האחרונות. כיום קיימים למעלה מ-6 טריליון דולר בחובות נדל"ן מסחרי בארצות הברית בלבד.

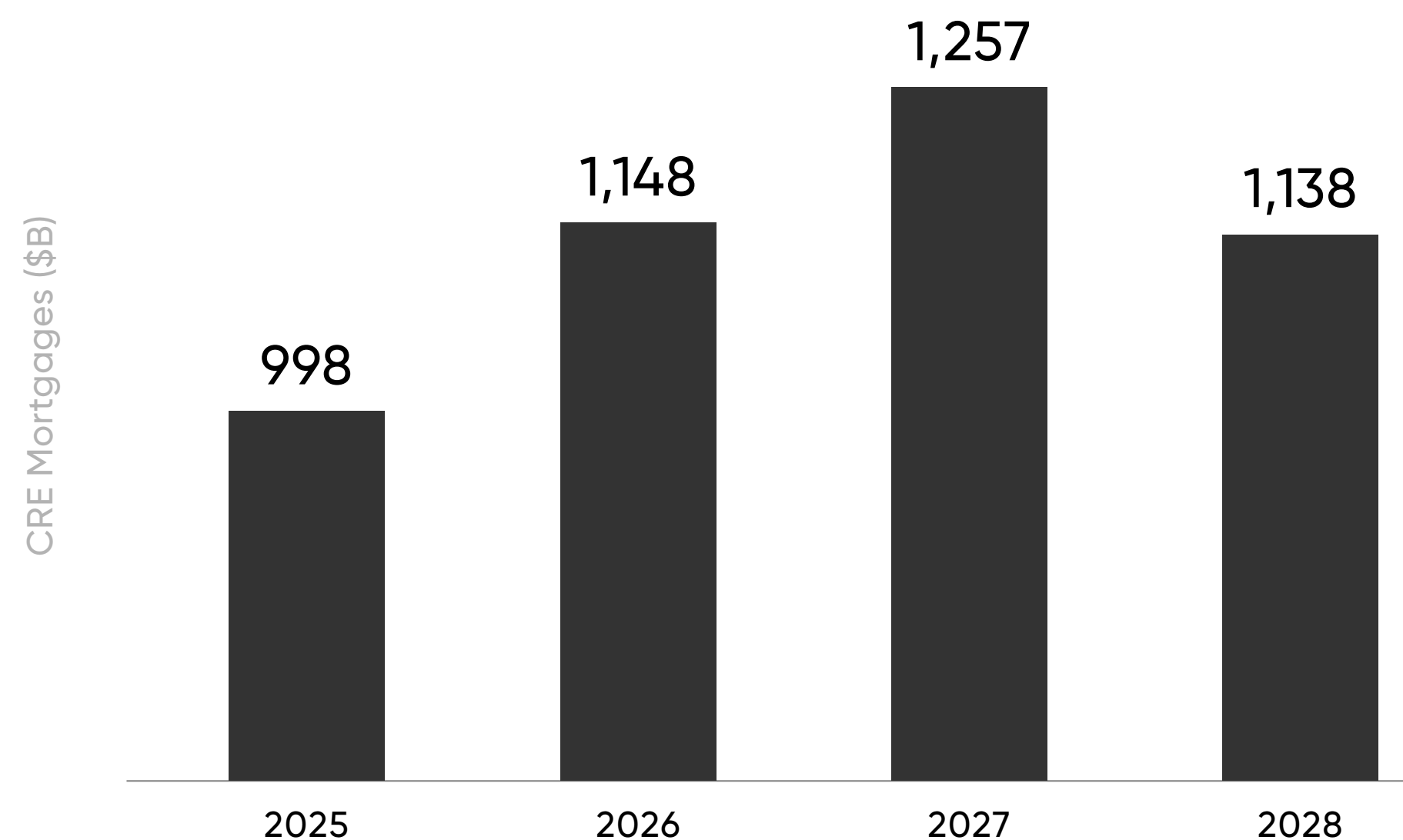
לאחר המשבר הפיננסי העולמי בשנת 2008 הוחמרו תקני האשראי והגברת הרגולציה, פעולות שהובילו לנסיגה של הבנקים מהשוק.

מלווים פרטיים החלו למלא את החלל, במיוחד לגופים שזקוקים לתנאי מימון גמישים יותר.

רקע

שוק החוב מגובה נדל"ן בארה"ב

בין השנים 2025 ל-2028 צפויים להיפרע חובות נדל"ן מסחרי
בהיקף של 4.5 טריליון דולר.



Source: S&P Global, as of August 2024.

שני גורמים עיקריים צפויים לשמור על תנופת ההלוואות
הלא-בנקאיות בשנים הקרובות:

#1 כמות משמעותית של חוב צפויה להגיע
לפרעון ויידרש מיחזור חוב.

#2 הבנקים ממשיכים לפעול תחת מגבלות הון,
לוויים רבים ייאלצו לכנות למלווים שיכולים
להציע כתרונות מהירים, יעילים, גמישים
ומקיפים יותר.

השותף

NEW WAVE LOANS

NWL הוקמה בשנת 2012 כמלווה
ישיר, ומאז העמידה למעלה מ-1,000
הלוואות בהיקף קרן כולל של כ-3
מיליארד דולר.

NWL הינה מלווה ומנהל הלוואות
בעל רישיון מלא, המבצע ביקורות
ציות וביקורות פיננסיות שוטפות.



מיקוד בפלורידה

כיום, NWL נחשבת לאחד מהמלווים
הפרטיים הגדולים ביותר בדרום
פלורידה, עם פורטפוליו פעיל של
למעלה מ-730 מיליון דולר.

* בהתאם למידע שנמסר על ידי NWL לחברה.

אסטרטגיית הפעילות של **NEW WAVE** LOANS

NWL הינה גוף המעמיד הלוואות ("ORIGINATOR"), המתמקדת בגופים הנדרשים לנטול הלוואה בטווח זמן קצר ובהיקפים שאינם גדולים.

ריבית משתנה (FLOATING RATE)
הצמודה לריבית ה-30 יום SOFR.

הלוואות המובטחות בנכסי נדל"ן ובכלל זה הלוואות בניה.

דמי התחייבות בגובה של כ-1.5%-2%.

הלוואות במינוף של עד כ-65%.

ללא אמורטיזציה - **ריבית בלבד (INTEREST ONLY)**.
משולמת לרוב באופן שוטף.

משכנתא **מדרגה ראשונה** (FIRST LIEN MORTGAGE)
וכן ערבות אישית של הלווה.

נכון להיום, הריבית הממוצעת המשוקללת בכורטפוליו
הקיים של NWL עומדת על כ-11%.

הלוואות גישור לתקופות של 12-36 **חודשים**.

שותפות אסטרטגית

הקמת פלטפורמת חוב מגובה נדל"ן בארה"ב



עקרונות הפלטפורמה

קנדה גלובל ו-NWL יקימו JV (50%/50%)

כל צד יזרים הון לחברה החדשה אשר ישמש למתן
הלוואות חדשות בהתאם לאסטרטגיית ההשקעה.

תוקם ועדת אשראי משותפת.

החברה החדשה תפעל להנפקת אג"ח בבורסה
לניירות ערך בתל אביב.

לחברה תוענק הזכות לרכוש נכסים הקשורים
להלוואות הנמצאות בהפרה.

אסטרטגיית החוב תכלול

ההלוואות יועמדו עבור נכסי נדל"ן.

הלוואות ינתנו לנכסים הממוקמים בכלורידה או בניו יורק.

הלוואות לטווח קצר עד 24 חודשים.

מובטחות בשעבוד ראשון.

שיעור תשואת פורטפוליו ממוצעת כ-11% (כולל עמלות).

שיעור מינוף (LTV) פורטפוליו כ-67.5%.

גודל הלוואה 4-25 מיליון דולר.

בהסכמת הצדדים ניתן יהיה לבחון במקרים מסויימים
הלוואות החורגות מהאסטרטגיה האמורה.

THANK YOU CANADAGLOBAL

הדמיה להמחשה בלבד