

CANADA GLOBAL

ספטמבר 2025



הבהרה משפטית ומידע צופה פני עתיד

הדמיות הפרויקטים THE RIVER-ו AVENTURA CORPORATE CENTER, BISCAYNE 85 DISTRICT [שקפים 9 ו-12]; תוכניות פרויקט AVENTURA [שקף 14]; הקמת פרויקט מגורים AVENTURA [שקף 16]; הדמיות פרויקט מגורים AVENTURA [שקפים 16-18]; הדמיות פרויקט BISCAYNE 85 [שקפים 20-26]; והדמיות פרויקט THE RIVER DISTRICT [שקפים 28, 29 ו-31]; הם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על ציפיות החברה בהתאם למצגים שקיבלה החברה מצדדים שלישיים; וכן על ניסיון העבר של החברה ושל FLOW. ההערכות עשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי, בין היתר, אם יחולו שינויים לרעה בכלכלת ארה"ב או בתנאים הכלכליים בכלורידה; 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 ("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 ("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 או מידע המוצג באופן שונה מהאופן בו הוצג בדיווחים שפרסמה החברה לציבור ובכלל זאת: מידע בדבר צוות FLOW [שקף 7]; מידע בדבר פירוט תוכניות שטח הנכס AVENTURA CORPORATE CENTER [שקף 14]; מידע בדבר שיעור התכוסה ומספר השוכרים העדכני בנכס AVENTURA CORPORATE CENTER [שקף 15]; מידע בדבר השטח הכולל של בנייני המגורים ושטח הקרקע בפרויקט מגורים AVENTURA [שקף 16]; מידע בדבר ניצול מסגרת ההלוואה ביחס לפרויקט BISCAYNE 85 [שקף 20]; מידע בדבר סכום השקעת המשקיעים הכולל בפרויקט BISCAYNE 85 [שקף 20]; מידע בדבר כוונת חברת הפרויקט BISCAYNE 85 לפעול לתכנון שטחי מסחר ומשרדים לצד בנייני מגורים בני כ-1,800 יחידות דיור [שקף 20]; מידע בדבר פעולת חברת הפרויקט BISCAYNE 85 באמצעות משרד אדריכלים בינלאומי מוביל [שקף 20]; מידע בדבר סביבת הנכס THE RIVER DISTRICT [שקף 28]; מידע בדבר גודל ממוצע של יחידת דיור בפרויקט THE RIVER DISTRICT [שקף 29].

THE BETTER & DIFFERENT FACTOR

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

מי אנחנו

PARTNERS



אדם נוימן
בעל מניות ושותף



ברק רוזן
דירקטור ומייסד

אסף טוכמאיר
יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל ומייסד

ISRAEL TEAM

דירקטוריון והנהלת החברה

מארק
שימל
דירקטור



רוית
הברפלד
דירקטורית
חיצונית



שמוליק
ארבל
דירקטור
חיצוני



ארי
וקסלר
דירקטור



שירן
מנור
יועצת משפטית
מזכירת חברה



צחי
סטולוביץ'
סמנכ"ל
פיתוח עסקי



גיא
אליאס
דירקטור
בלתי תלוי



USA TEAM

צוות ניהול הפרויקטים (מטעם FLOW)

מארק
לפידוס

מנהל
רכישות נדל"ן



טום
קלאג'י

סמנכ"ל רכישות
נדל"ן



די ג'יי
מאופ'י

מנהל תפעול



אילן
שטרן

מנהל השקעות



חאויר
באריוס

מנהל פיתוח



מיקי
סוויסה

מהנדס החברה



ג'ף
דיוויס

יועץ בכיר,
פיתוח ורכישות



שגיא
רובין

מנהל נכסים



LATEST ACTIVITY

פעילות החברה ב-12 החודשים האחרונים



PROJECTS



BISCAYNE 85



**AVENTURA
CORPORATE CENTER**



**BRICKELL
THE RIVER DISTRICT**

STRATEGY

**החברה תפעל בעצמה
ובאמצעות שותפים, לביצוע
רכישות של נכסים ו/או קרקעות
להשבחה וכן של נכסים מניבים
ותפעל לביצוע התכנון, ההקמה
והניהול של הנכסים**

למועד זה, הפעילות המהותית של החברה מרוכזת בכלורידה, ארה"ב,
במסגרת זו בוצעו 3 עסקאות (יחד עם שותפים), לרכישת נכסים במטרופולין
מיאמי **בשווי כולל בסך כ-711 מיליון דולר**

632 יחידות דיור

זכויות להקמת **כ-3,700 יחידות דיור נוספות**

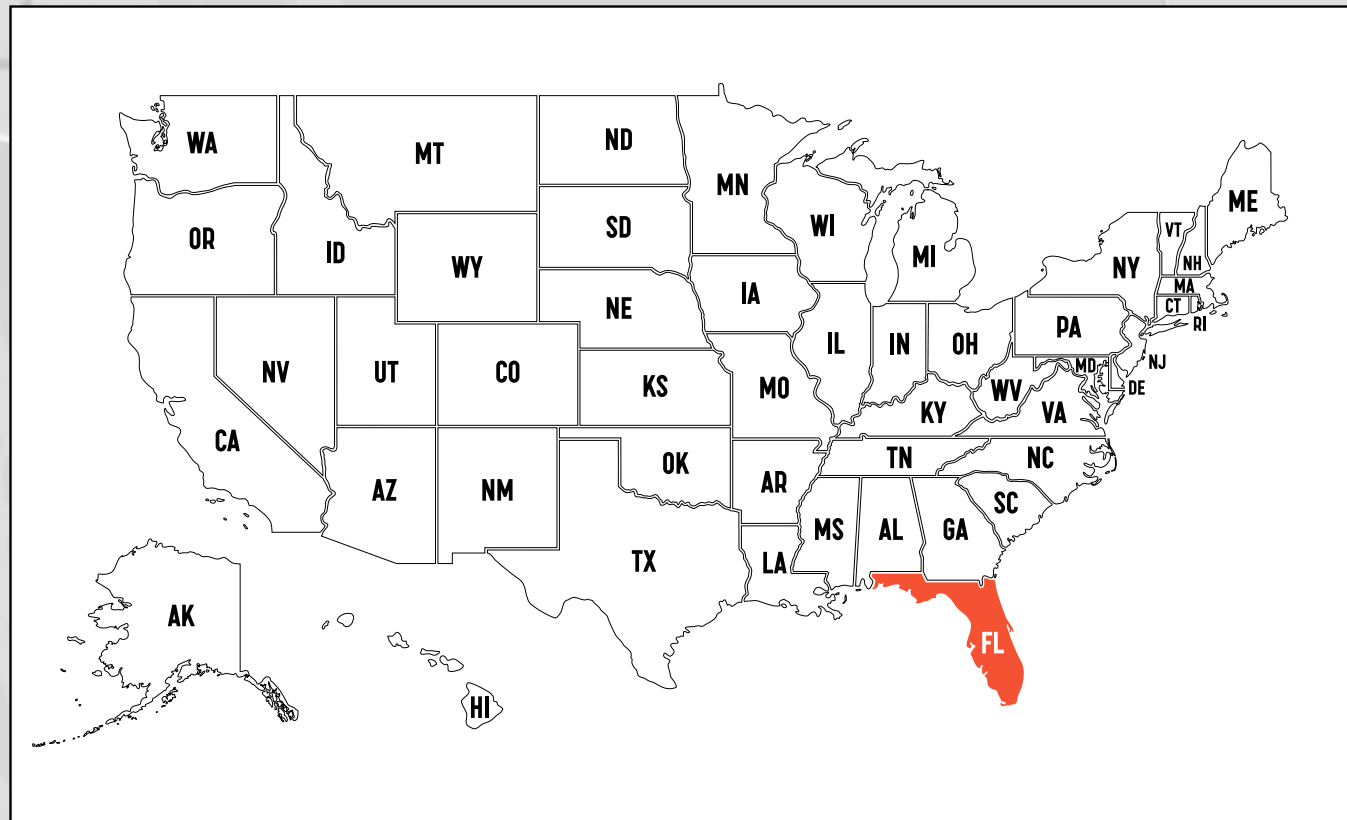
מעל ל-100 אלף מ"ר שטחי נדל"ן מסחרי,
מתוכם כ-25 אלף מ"ר נכס משרדים מניב

החברה משתפת פעולה עם FLOW, בעלת מניות
בחברה, לאיתור וייזום עסקאות לצד הוצאה לפועל
וניהול הפרויקטים המשותפים



פרק 02

נכסים



Fort Lauderdale



AVENTURA
CORPORATE CENTER

Aventura

Miami Gardens

North Miami
Beach

Miami Lakes

North M

Hialeah

Doral

Miami



BRICKELL
THE RIVER DISTRICT

Coral Gables

South Miami

Pinecrest

Palmetto Bay

Cutler Bay

כ-125 דונם (כ-31 ACRES) הכוללים:

632 יחידות דיור קיימות

זכויות להקמת
כ-3,700 יחידות דיור

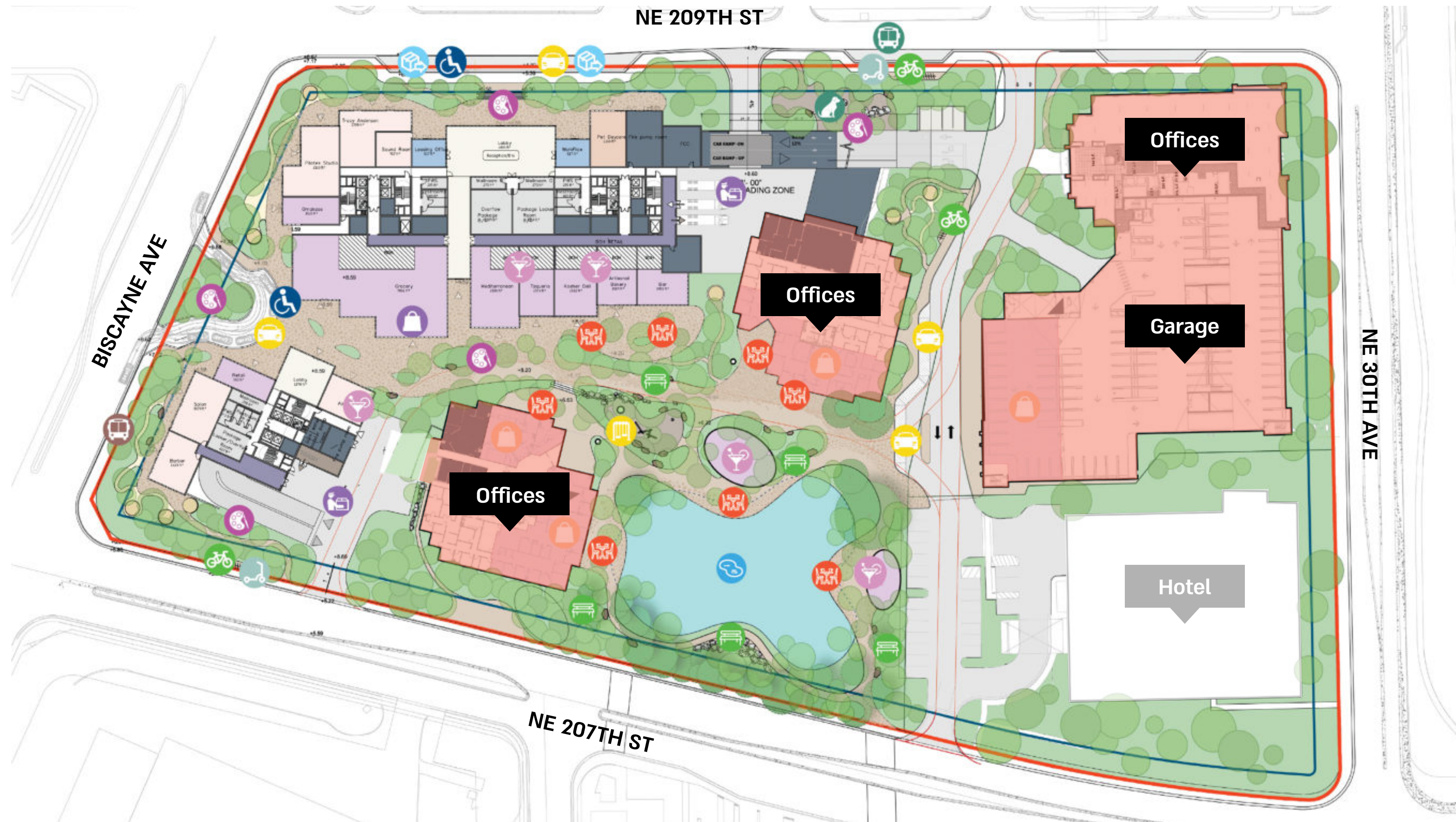
זכויות לכ-75,000 מ"ר
של נדל"ן מסחרי

כ-25,000 מ"ר נכס
משרדים מניב

נכס ראשון

נכס מניב ושטחי מגורים לפיתוח

AVENTURA MIAMI



- | | | | | | |
|------------------|------------------|--------------------------|-----------------|----------------|------------|
| Car Drop-Off | Retail | Future Retail Conversion | Bike Sharing | Outdoor Dining | Playground |
| ADA Drop-Off | Retail Loading | Brightline Shuttle Stop | Bike Parking | Lake/Water | Dog Run |
| Freebee Drop-Off | Bar & Restaurant | Bus Stop | Scooter Sharing | Seating | Public Art |

נכס משרדים מניב

AVENTURA CORPORATE CENTER

נרכש בנובמבר 2024 בתמורה לסך כולל של **כ-117 מיליון דולר**

ההון העצמי אשר השקיעה החברה בתמורה לכ-70% עמד על כ-26 מיליון דולר

החוב שניטל במועד העסקה הינו **80 מיליון דולר**

הנכס כולל זכויות להקמת פרויקט מגורים (כמפורט להלן)

בפברואר 2025, חתמה החברה על הסכם לצירוף משקיע
בתמורה לסך של **כ-12 מיליון בגין 9.9% מחלקה בפרויקט**

*ההון העצמי אשר השקיעה החברה (בגין 60% מהפרויקט), בקיזוז
ההון שיוזרם על ידי צירוף המשקיע, יעמוד על כ-14 מיליון דולר

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

למועד זה, המשרדים מושכרים **בתכופה של כ-91% לכ-60 שוכרים**

שוכר העוגן בנכס הינו **בנק ההשקעות מורגן סטנלי לתקופה**
של כ-10 שנים ומהווה כ-16.5% מהשטח להשכרה

שווי הנכס ליום 30 ביוני, 2025
(בהתאם להערכת שווי) **עומד על כ-156 מיליון דולר**

נכס המשרדים - **כ-99 מיליון דולר**

קרקע למגורים - **כ-56.6 מיליון דולר**

*לאחר השלמת העסקאות לצירוף משקיעים.

פרויקט מגורים AVENTURA

675 יח"ד בשלושה בנייני מגורים בני 28 קומות בשטח כולל של כ-490 אלף SF (כ-45 אלף מ"ר)

בחודש יוני, 2025, לאחר 8 חודשים ממועד הרכישה, אושרה תוספת של יחידות דיור בפרויקט מ-495 ל-675

שטחי מסחר בהיקף כולל של כ-30 אלף SF (כ-3 אלף מ"ר)

הפרויקט יוקם על שני חניונים במתחם בשטח כולל של כ-3.2 ACRE (כ-13 דונם)

סך החניות במתחם לאחר השלמת הפרויקט יעמוד על כ-1,500 מקומות חניה

הדמיה להמחשה בלבד



הדמיה להמחשה בלבד



הדמיה להמחשה בלבד

נכס שני

עתודת קרקע לפיתוח

BISCAYNE 85 MIAMI

עתודת קרקע לפיתוח

BISCAYNE 85



נרכש במרץ, 2025 בתמורה לכ-70.5 מיליון דולר (לא כולל הוצאות עסקה)

קרקע בשטח כולל של כ-16 ACRE (כ-64 דונם)

התקבל מימון בסך של כ-51 מיליון דולר (מתוכו נוצל למועד זה כ-49 מיליון דולר)

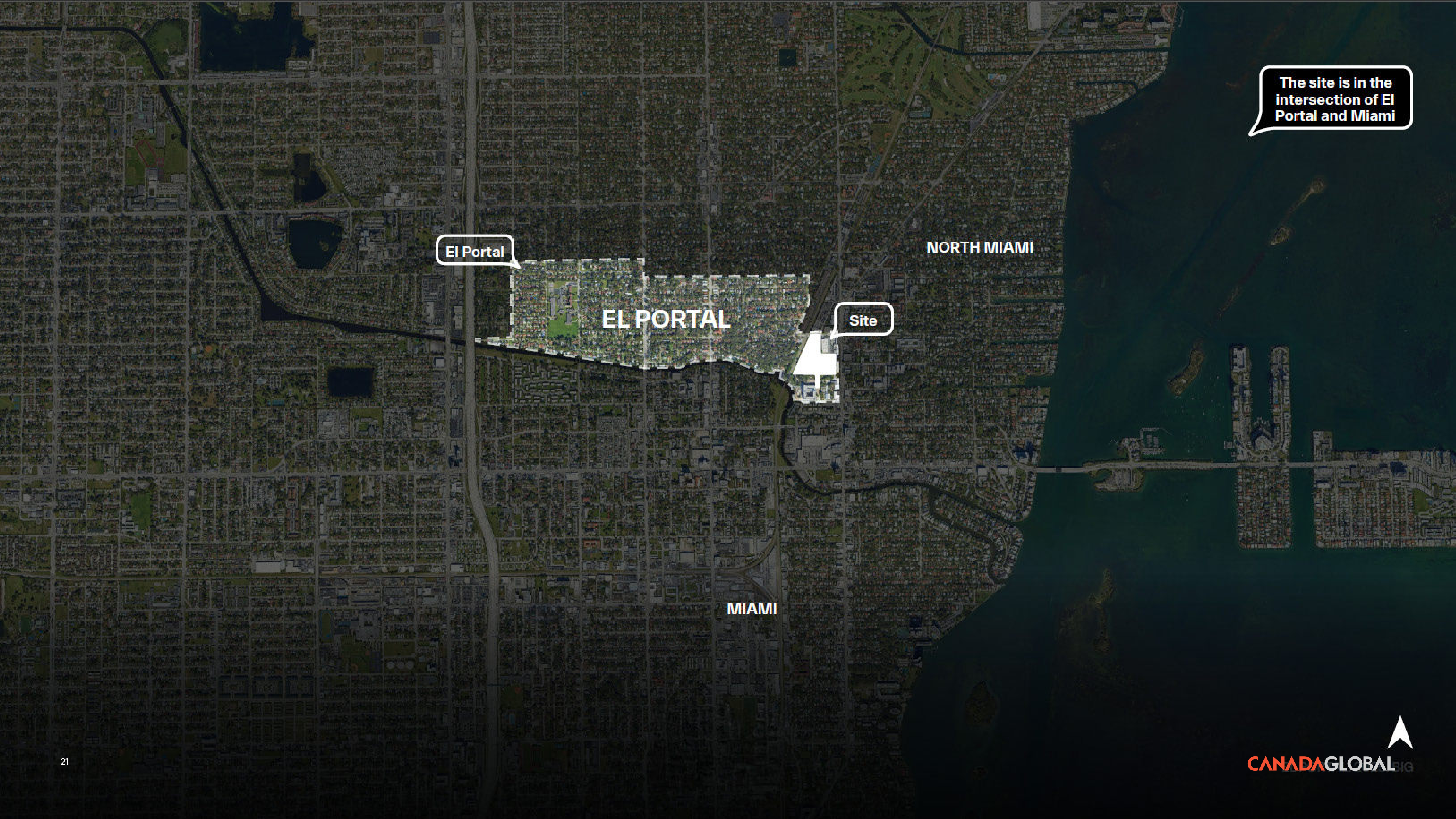
ההון העצמי אשר העמידה החברה לפרויקט בגין 62% עמד על כ-20.5 מיליון דולר

בחודשים פברואר ומרץ, 2025 הכניסה החברה 3 משקיעים לפרויקט בתמורה לסך של כ-8.7 מיליון בגין 12% מחלקה בפרויקט

ההון עצמי אשר השקיעה החברה (בגין 50% בפרויקט) בקיזוז ההון שהוזרם על ידי צירוף משקיעים עומד על כ-11.8 מיליון דולר.

סך זכויות הבניה לפרויקט הן כ-4 מיליון SF ובכוונת חברת הפרויקט לפעול לתכנון שטחי מסחר ומשרדים לצד בנייני מגורים בני כ-1,800 יח"ד

חברת הפרויקט פועלת באמצעות משרד אדריכלים בינלאומי מוביל לגיבוש קונספט תכנוני כולל לפרויקט בעירוב שימושים - מגורים, תעסוקה ופנאי



The site is in the intersection of El Portal and Miami

El Portal

NORTH MIAMI

Site

EL PORTAL

MIAMI

The site is located on both Miami and El Portal municipalities.





הדמיה להמחשה בלבד



הדמיה להמחשה בלבד



הדמיה להמחשה בלבד



הדמיה להמחשה בלבד

נכס שלישי

BRICKELL, MIAMI

THE RIVER DISTRICT

הנכס ממוקם בבריקל, על גדות נהר מיאמי

הנכס במרחק הליכה משכונות מגורים, RETAIL
ו-LIFESTYLE, ממרכז בריקל ומרכז הקניות
MARY BRICKELL VILLAGE

מיקומו של הנכס מאפשר גישה נוחה ומהירה
לכביש I-95 מתוך מרכז הסיטי של מיאמי
בנוסף לגישה ישירה מהנהר

הדמיה להמחשה בלבד

MARY BRICKELL VILLAGE

Miami river

I-95

THE RIVER DISTRICT

לפיתוח

התוכנית שבתוקף כוללת שימושים מאושרים:

כ-1,300 יח"ד. החברה פועלת להגדלת
הזכויות בפרויקט

שימושים נוספים: תעסוקה, מלונאות ומסחר

סך כל הזכויות כ-2.5 מיליון SF

בנוי

בניין MULTYFAMILY, 632 יח"ד ב-54 קומות ובשטח
של כ-600 א' SF (כ-59 א' מ"ר)

39 א' SF מסחר (כ-3,600 מ"ר)

560 א' SF מגורים (כ-52,000 מ"ר)

גודל ממוצע של יח"ד כ-885 SF (כ-82 מ"ר)

771 חניות

מרינה ל-17 מקומות

קרקע בשטח כולל של 6.2 acres

(כ-25 דונם) הכוללת נכס

MULTIFAMILY ושטחי RETAIL בנויים

על שטח כולל של 2.7 acres (כ-11

דונם) וכן שטח של 3.5 acres (כ-14

דונם) לפיתוח

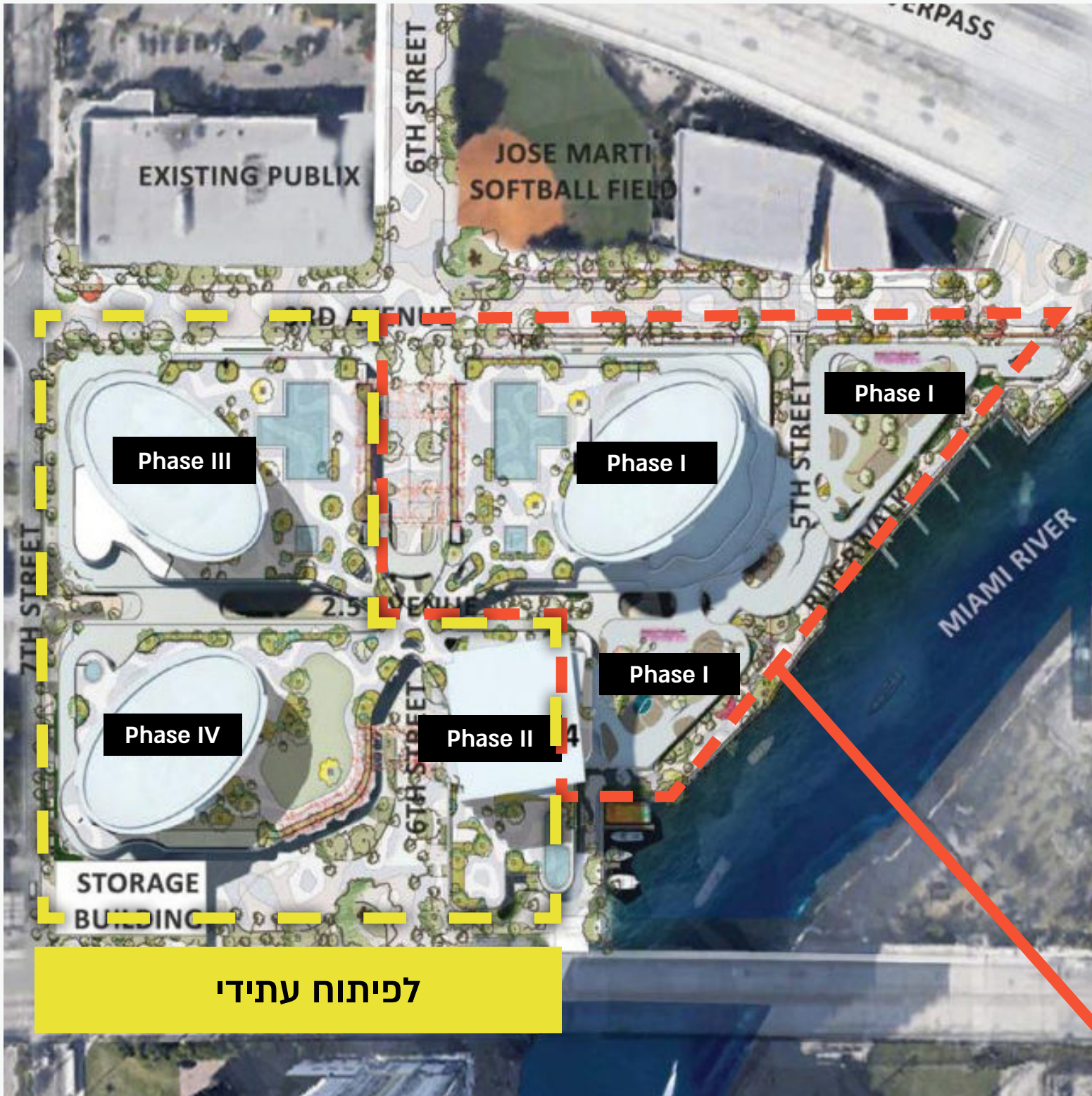
הדמיה להמחשה בלבד

השותפים בעסקה

CG	YELLOWSTONE	FLOW	CHETRIT GROUP
38%-כ	38%-כ	24%-כ	-
23%-כ	23%-כ	14%-כ	40%-כ
23%-כ	23%-כ	14%-כ	40%-כ

במסגרת הרכישה מוחזר החוב הקיים וניטלה הלוואה ברמת הפרויקט בגובה 350 מיליון דולר	כ-40% נותרו בידי המוכרת CHETRIT GROUP	החברה בשותפות עם YELLOWSTONE ו-FLOW רכשה 60% מהפרויקט בתמורה ל-106 מיליון דולר
לחברה אופציה לדלל את חלקה של FLOW במחיר העלות ולהשקיע 15 מיליון דולר נוספים כך שחלק של החברה בשותפות יעמוד על כ-52% ובפרויקט כ-31%	החברה השקיעה סך של כ-40 מיליון דולר בתמורה לכ-38% בשותפות וכ-23% בפרויקט	סה"כ השקעה + החוב בגין הפרויקט משקף שווי כולל לפרויקט של 525 מיליון דולר

חלופות בתוכנית עסקית לפרויקט



לחברת הפרויקט קיימת גמישות וחלופות ביחס לניהול ופיתוח הפרויקט

- | | |
|---|--|
| 1 | השכרת הנכס המניב ומכירתו לצד המשך פיתוח הקרקעות ומימושם בסיום הפיתוח |
| 2 | השכרת הנכס המניב ומכירתו, פיתוח הקרקעות והקמת מלוא או חלק מהפרויקט |
| 3 | השכרת הנכס המניב והחזקתו לצד המשך פיתוח הקרקעות |
| 4 | השכרת הנכס המניב והחזקתו לצד מימוש הקרקעות |

בנוי

THANK YOU CANADAGLOBAL

הדמיה להמחשה בלבד