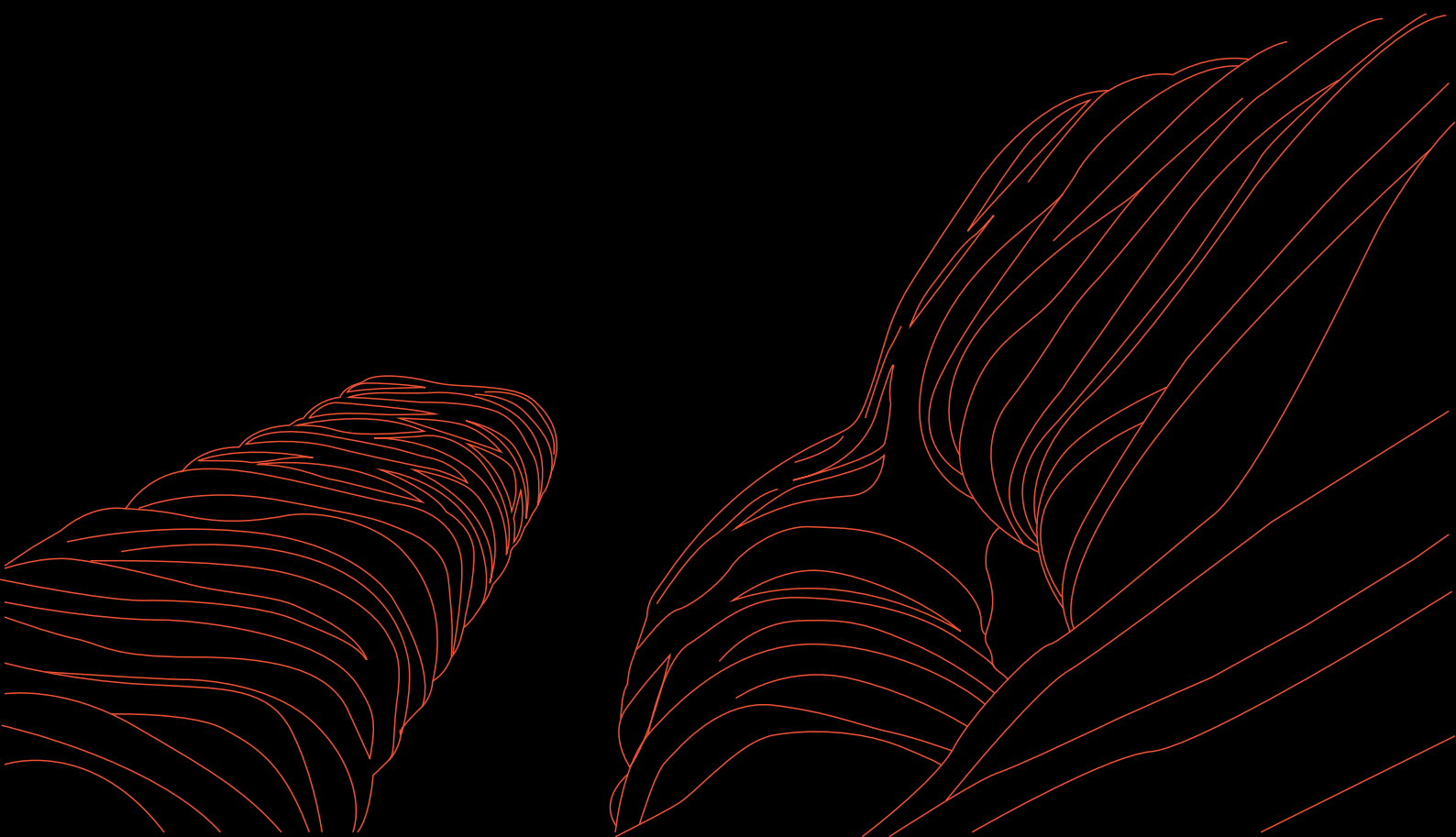




CANADAGLOBAL

דוחות כספיים
ליום 30 ביוני 2025



דוח חצי שנתי לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

פרק א'

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה

פרק ב'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ומידע כספי נפרד של החברה
ליום 30 ביוני 2025

פרק ג'

הצהרות מנהלים

פרק ד'

הערכת שווי של נכס החברה
Aventura Corporate Center





דומיה להמשה גלבר

AVENTURA, מיאמי

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה

פרק א'

פרק א' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

חלק ראשון – ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח

- במהלך השנה האחרונה, השלימה החברה, יחד עם שותפים, שלוש עסקאות לרכישת נכסים (Aventura Corporate Center, 85 Biscayne ו-The River District) בשווי מצרפי בסך כ-711 מיליון דולר, הכוללים כמות מצרפית של כ-632 יחידות דיור, וכן זכויות להקמת כ-3,700 יחידות דיור נוספות, ומעל לכ-100,000 מ"ר של נדלן מסחרי, מתוכו כ-25,000 מ"ר בנוי. לפרטים על הנכס Aventura Corporate Center, ראו סעיפים 1.2.4.2 ו-1.10.1.1 לדוח התקופתי 2024, וכן סעיפים 2.3 ו-2.5 להלן. לפרטים על הנכס 85 Biscayne, ראו סעיפים 2.2 ו-2.3 להלן. לפרטים על הנכס The River District, ראו סעיף 2.11 להלן.
- בחודש מרץ 2025, השלימה החברה גיוס אגרות חוב (סדרה א'), בהיקף של כ-186.4 מיליון ש"ח ע.ג., וכ-3.35 מיליון כתבי אופציה (סדרה 1) (כתבי האופציה ניתנים למימוש למניות, לפי שווי חברה של כ-1 מיליארד ש"ח). לפרטים ראו בסעיף 2.4 להלן.
- בחודש יולי 2025, השלימה החברה הקצאה פרטית לתאגידים מקבוצת הפניקס, הכוללת מניות, אגרות חוב (סדרה א') וכתבי אופציה (סדרה 1), בהיקף כספי כולל של כ-60.7 מיליון שקל (כתבי האופציה ניתנים למימוש למניות, לפי שווי חברה של כ-1 מיליארד ש"ח). לפרטים ראו בסעיף 2.10 להלן.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות המיעוט) גדל במהלך המחצית הראשונה לשנת 2025 בכ-78%. לפרטים נוספים בדבר הגורמים לגידול בהון העצמי של החברה, ראו סעיף 3.1 להלן.
- נכון ליום 30 ביוני 2025, ההון העצמי של החברה (כולל זכויות המיעוט) עמד על כ-47.3 מיליון דולר, בהשוואה לכ-26.5 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2024, ולכ-6.2 מיליון דולר ליום 30 ביוני 2024.
- נכון ליום 30 ביוני 2025, יחס ההון העצמי לסך המאזן עמד על כ-43.3%.
- את החציון הראשון לשנת 2025, סיימה החברה ברווח נקי של כ-12 מיליון דולר, שנבע בעיקר מחלק החברה ברווחי חברות כלולות, ומיוחס לרווחי האקוויטי לתקופה, הנובעים משערוך הנכס Aventura Corporate Center.
- נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בסך כ-29.4 מיליון דולר.

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

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ("תאריך המאזן" או "תקופת הדוח", לפי העניין) ולמועד הדוח, ערוך בהתאם לתקנה 48 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה ולחברות הבנות שלה כמפורט בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025, המצורפים לפרק ב' להלן ("הדוחות הכספיים").

הדוח נערך בהנחה שדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2024, אשר נכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (בהתאמה: "דוח דירקטוריון 2024" ו"הדוח התקופתי 2024") מצוי בפני קוראו. בהתאם, הסקירה בדוח זה היא מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, שהשפעתם מהותית לחברה.

1. כללי

1.1. 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. השליטה בחברה

החל מיום 29 בנובמבר 2022 (מועד העברת השליטה בחברה) ולמועד הדוח, ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר הם בעלי השליטה בחברה במישרין, והם מחזיקים יחדיו במניות המהוות כ-56% מהון המניות המונפק של החברה.

ה"ה 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, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") וכבעלי השליטה בחברה (ביחד: "בעלי השליטה").

1.3. תחומי פעילות החברה

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).

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן להשקעה בארה"ב, ומחזיקה בנכס משרדים מניב ב-Avnetura, פלורידה, וכן בעתודת הקרקע Biscayne 85. ביום 12 באוגוסט 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, השלימה החברה עסקה לרכישת 40% מהזכויות בנכס The River District, כמפורט בסעיף 2.11 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

¹ אשר פורסם ביום 12 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא: 010186-01-2025), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

החזיקה אופציה לרכישת 25% נוספים בחברת הנכס, אשר פקעה בחודש מרץ 2025.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

2.1. הפסקת היות החברה תאגיד קטן

ביום 1 בינואר 2025, הודיעה החברה כי החל מיום 1 בינואר 2025, היא חדלה מלהיות תאגיד קטן, כהגדרת המונח בתקנות הדוחות. בהתאם לתקנה 5(הג) לתקנות הדוחות, החברה הודיעה כי תמשיך לדווח לפי תקנה 5 ד 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.

2.2. רכישת עתודת הקרקע Biscayne 85

במסגרת שיתוף הפעולה 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 2.4 להלן), צירוף שותפים (כאמור בסעיף 2.3 להלן) וכן מימון מתאגיד פיננסי בסך כ-51 מיליון דולר.

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 1.2.4.3 לפרק א' לדוח התקופתי 2024.

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 ("הקמה"), 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 הן מידע 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 שידרש 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 ללווי 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.

2.3 צירוף משקיעים 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%. 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.

2.4 הנפקת אגרות חוב (סדרה א') וכתבי אופציה (סדרה 1) 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).

2.5 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, נדרשת חברת הפרויקט אוונטורה להגיש את תוכניות הפרויקט המפורטות, בהתאם לזכויות הבנייה המעודכנות שאושרו. זכויות הבנייה המעודכנות, ככל שתאושרנה תוכניות הפרויקט המפורטות, תכלולנה זכויות להקמת שלושה בנייני מגורים, 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). 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 תוכניות הפרויקט המפורטות, ועשוי שלא להתממש או להיות שונה מהמתואר לעיל, לרבות באופן מהותי, בין היתר בכפוף להליך אישור תוכניות הפרויקט המפורטות ונוכח התממשות גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 1.26 לדוח התקופתי 2024.

2.6. מכירת יחידת דיור בפרויקט Wem

במהלך חודש יוני 2025, מכרה החברה את אחת מיחידות הדיור בפרויקט Wem, בתמורה לכ-1.5 מיליון ש"ח.

2.7. 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.

2.8. מכתב פניה מבעל מניות בחברת ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ בקשר עם פעילות בעלי השליטה

ביום 7 ביולי 2025, התקבל בידי ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ ("ישראל קנדה"), 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, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה.

לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 8 ביולי 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-050103, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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

החברה פועלת להרחבת פעילותה לתחום מימון מגובה נדל"ן בארה"ב, ומצויה 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 ג'ואל אדלשטיין ("אדלשטיין"). NWL פועלת בפלורידה משנת 2012, ובהתאם למידע שנמסר על ידי אדלשטיין לחברה, העמידה הלוואות בהיקף כולל של כ-3 מיליארד דולר.

במסגרת המהלך, החברה פועלת להקמת פעילות מימון ייעודית, שתתמקד בהעמדת אשראי מגובה נדל"ן במדינות נבחרות בארה"ב, ותישען על שילוב היכולות והניסיון של שני הצדדים – מומחיות NWL בתחום האשראי בארה"ב; והיכרותה של החברה עם שוק הנדל"ן האמריקאי והיכרותה המעמיקה עם שוק ההון הישראלי.

לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 13 ביולי 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-051361, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2.10. הקצאה פרטית של מניות, אגרות חוב (סדרה א') וכתבי אופציה (סדרה 1) לתאגידים מקבוצת הפניקס

ביום 29 ביולי 2025, פרסמה החברה דוח הקצאה פרטית (מספר אסמכתא: 2025-01-056436) לתאגידים מקבוצת הפניקס, להקצאת 2,924,737 מניות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א, במחיר של 10.6 ש"ח למניה, בתמורה כוללת של כ-31 מיליון ש"ח; 30,000,000 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. ביום 30 ביולי 2025, השלימה החברה את הקצאת ניירות הערך האמורים.

לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 22 ביולי 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-054336; מיום 23 ביולי 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-054675, כפי שתוקן ביום 29 ביולי 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-056436; ומיום 30 ביולי 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-056696, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2.11. 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 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%. לחברה אופציה להגדלת שיעור החזקתה בחברות השותפים לכ-52%, על חשבון חלקה של Flow.

הנכס The River District כולל 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.

לפרטים נוספים בדבר רכישת 60% מהזכויות בנכס The River District, ראו דיווח החברה מיום 12 באוגוסט 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-059606, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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.

3. מצב כספי

3.1. ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה (במאות):

סעיף	יתרה ליום 30 ביוני		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024		
	אלפי דולר			
נכסים שוטפים	34,448	4,578	2,381	הגידול ביתרת המזומנים נובע בעיקר מגיוס אג"ח בתקופת הדוח וכן מצירוף משקיעים בחברה בת, בקיזוז השקעות שבוצעו בחברה כלולה בתקופת הדוח.
נכסים שאינם שוטפים	74,707	1,787	24,317	הגידול נובע בעיקר מהשקעות בסך כ-27 מיליון דולר בחברות כלולות, אשר בוצעו בתקופת הדוח, וכן מרווחי אקוויטי בסך כ-24 מיליון דולר. רווחי האקוויטי נובעים בעיקר משערוך הנכס באוונטורה בהתאם לשמאות עדכנית ליום 30 ביוני 2025.
סך נכסים	109,155	6,365	26,698	
התחייבויות שוטפות	5,014	99	152	הגידול נובע בעיקר מהתחייבות בגין כתבי אופציה, אשר הוקצו במסגרת הנפקת אגרות חוב סדרה א'. כמפורט בבאור 3 לדוחות הכספיים, כתבי האופציה מסווגים כהתחייבות, לאור העובדה שמטבע המימוש שונה ממטבע הפעילות של החברה.
התחייבויות שאינן שוטפות	56,840	-	-	התחייבויות שאינן שוטפות נובעות מאגרות חוב בסך כ-51 מיליון דולר אשר הונפקו בתקופת הדוח, וכן מהתחייבות מס נדחה בגין רווחי שערך שהוכרו בחברת הנכס של פרויקט אוונטורה.
סך התחייבויות	61,854	99	152	
סך ההון	47,301	6,266	26,546	השינוי נובע מהקצאת מניות שבוצעה בחברה בת וכן מהרווח לתקופה.

4. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה לתוצאות ולשינויים המהותיים
	2024	2025		
	אלפי דולר			
הכנסות מדמי שכירות	15	30	44	הקיטון נובע מכך שבמהלך תקופת הדוח נמכרה דירה נוספת בפרויקט Wem.
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	78	-	132	נובע משערוך דירת המגורים בלונדון בהתאם לשווי עדכני.
חלק ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות	24,116	(367)	(3,627)	רווחי האקוויטי לתקופה נובעים בעיקר משערוך הנכס באוונטורה. לפירוט בדבר תמצית נתונים כספיים של חברות כלולות, ראו באור 4 לדוחות הכספיים.
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,234)	(275)	(1,007)	הגידול בתקופת הדוח נובע מגידול משמעותי בהיקף פעילות החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
רווח (הפסד) תפעולי	22,975	(612)	(4,458)	
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(5,134)	134	23	הוצאות המימון בתקופת הדוח נובעות בעיקר מהפרשי שער בגין אגרות החוב כתוצאה מירידת שער הדולר, וכן מצבירת ריבית לתקופה ושערוך כתבי האופציה ההתחייבותיים.
רווח (הפסד) לפני מס	17,841	(478)	(4,435)	
מסים על ההכנסה	(5,737)	-	-	הוצאות מסים נדחים בגין שערוך הנכס באוונטורה.
רווח (הפסד) לתקופה	12,104	(478)	(4,435)	
רווח (הפסד) כולל אחר	(24)	(169)	170	קרן מהפרשי תרגום בגין הפעילות באנגליה.
רווח (הפסד) כולל	12,080	(647)	(4,265)	

5. נזילות

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

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה לתוצאות ולשינויים המהותיים
	2025	2024		
	אלפי דולר			
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(440)	(38)	(853)	תזרים לפעילות שוטפת נובע בעיקר מהוצאות הנהלה, בניכוי הכנסות ריבית.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(26,159)	(75)	(25,700)	נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בתקופת הדוח בפרויקט אוונטורה ובפרויקט ביסקיין.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	58,553	683	24,581	נובע בעיקר מגיוס אג"ח וכן מגיוס משקיעים לפרויקט ביסקיין.

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2025, עומדת על 34,286 אלפי דולר בדוחות הכספיים המאוחדים.

6. מקורות מימון

- 6.1. נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה בתחום הפעילות באמצעות הונה העצמי (אשר נבע בעיקרו מגיוסי הון כנגד הקצאת מניות), הון שותפיה (כהשקעה), קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים וכן מהנפקת אגרות חוב (סדרה א') וכתבי אופציה (סדרה 1) בבורסה.
- 6.2. לפרטים על הסכמי ההלוואה המהותיים של החברות הכלולות, ראו סעיף 1.10.1.1 לפרק א' לדוח תקופתי 2024 ; וכן דיווחי החברה מיום 9 במרץ 2025 (מספר אסמכתא : 2025-01-015293) ; ומיום 12 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא : 2025-01-059606), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה. נכון ליום 30 ביוני 2025, נמסר לחברה מן הערבים כי הם עומדים בהתחייבויות הפיננסיות להן התחייבו, כמפורט להלן :

שם הנכס	התחייבויות פיננסיות
Aventura Corporate Center	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.
Biscayne 85	הערבים התחייבו לשמור על שווי מינימלי נטו (Net Worth) אשר לא יפחת מ-51 מיליון דולר ; כמו כן, התחייבו הערבים לשמור על שווי נכסים נזילים (liquidity) אשר לא יפחת מ-5.1 מיליון דולר.
The River District	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.

6.3. לפרטים על אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראו סעיף 13 להלן.

6.4. נכון למועד הדוח, לחברה תשקיף מדף בתוקף.

7. סימני אזהרה

דירקטוריון החברה בחן האם מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות, בדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025 (להלן: "הדוח המאוחד").

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:

- נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה יתרת מזומנים בסך כ-34 מיליון דולר. יתרת המזומנים בסמוך למועד הדוח, לאחר השפעת ההקצאה הפרטית המצוינת להלן, ולאחר השפעת העסקה לרכישת 60% מהזכויות בנכס The River District, כמפורט בסעיף 2.11 לעיל, היא בסך כ-10 מיליון דולר.
- לאחר תאריך המאזן, החברה השלימה הקצאה פרטית של מניות, אגרות חוב (סדרה א') וכתבי אופציה (סדרה 1) בתמורה לסך כ-61 מיליון ש"ח, לתאגידים מקבוצת הפניקס, כמפורט בסעיף 2.10 לעיל.
- צירוף משקיעים בנכסי החברה Biscayne 85 ו-Aventura Corporate Center, בסכום כולל של כ-21 מיליון דולר, אשר מתוכו עד ליום 30 ביוני 2025 התקבלו כ-9 מיליון דולר, והיתרה, בסך כ-12 מיליון דולר, צפויה להתקבל עד לסוף שנת 2025. לפרטים ראו סעיף 1.2.4.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.
- בכוונת החברה לממן מחדש את ההלוואה הקיימת בנכס Aventura Corporate Center, כמפורט בסעיף 1.3.2 לפרק א' לדוח התקופתי 2024.
- בכוונת החברה לממן מחדש את ההלוואה הקיימת בנכס Biscayne 85, ובין היתר, להסיר את השעבוד הצולב (cross-collateralization) ביחס לנכס Aventura Corporate Center, כמתואר בדיווח החברה מיום 9 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-015293), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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 1.2.4.3 ו-1.3.2 לפרק א' לדוח התקופתי 2024 והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות, לרבות באופן מהותי.

חלק שלישי – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

8. ניהול סיכוני שוק

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח התקופתי 2024.

חלק רביעי – היבטי ממשל תאגידי

9. היבטי ממשל תאגידי

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח התקופתי 2024.

חלק חמישי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

10. אירועים מהותיים לאחר התקופה המדווחת

לפרטים בדבר פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה, ראו סעיף 2 לעיל.

11. מעריך שווי מהותי

נכון ליום 30 ביוני 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-51% משווי הנכסים במאזן החברה ליום 30 ביוני 2025 (חושב על ידי חלוקה של הערך בספרים של החברה הכלולה המחזיקה בנכס, בסך הנכסים של החברה). יצוין כי מעריך השווי אינו תלוי בחברה.

להלן פרטים על מעריך השווי Colliers Valuation & Advisory Services :

זהות החברה שהזמינה את הערכת השווי וזהות האורגן בחברה כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי :	קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ מר צחי סטולוביץ, סמנכ"ל פיתוח עסקי
מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכה למעריך השווי :	9 ביולי 2025
הסיבות שבעטיין הזמינה החברה הערכת שווי :	דיווח כספי
שם מעריך השווי ופרטי נותני הערכת השווי :	Colliers Valuation & Advisory Services Greg Becker, מנהל (Associate Managing Director) בחברת Colliers Valuation & Advisory Services Ralph Pena III, מנהל (Managing Director) בחברת Colliers Valuation & Advisory Services במיאמי
פרטי השכלתם של מעריכי השווי :	Greg Becker הוא MAI, MRICS ומנהל (Associate Managing Director) בחברת Colliers Valuation & Advisory Services במדינת פלורידה והקריביים. הוא מוסמך במסגרת תוכנית לימודי ההמשך של המכון לשמאים (Appraisal Institute). בוגר BSBA מאוניברסיטת וילנובה ומוסמך MBA מאוניברסיטת ג'ורג'יה. כמו כן, הוא מוסמך על ידי מדינות פלורידה, צפון קרוליינה ופורטו ריקו כשמאי מקרקעין כללי.

Colliers Valuation & Advisory Services Ralph Pena III הוא MAI ומנהל (Managing Director) בחברת Colliers Valuation & Advisory Services בעיר מיאמי. הוא מוסמך במסגרת תוכנית לימודי ההמשך של המכון לשמאים (Appraisal Institute). בוגר BA מאוניברסיטת פלורידה הבינלאומית. כמו כן, הוא מוסמך על ידי מדינות פלורידה, מרילנד, טקסס, וירג'יניה וושינגטון די.סי. כשמאי מקרקעין כללי.	
התניות לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי:	שכר טרחה נקבע מראש במסגרת ההתקשרות ללא התניות.
הסכמה לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו:	אין
פרטים בנוגע לניסיונם של מערכי השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית או הגבוהים מאלה:	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.

12. הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

להלן פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ליום 30 ביוני 2025:

שם הנכס	עיתוי הערכת השווי	ערך של הנכס בספרי החברה הכלולה ליום 31 בדצמבר 2024	שווי בהתאם להערכת השווי	זיהוי מעריך השווי	מודל הערכת השווי	ההנחות שעמדו בבסיס הערכת השווי
הערכות שווי של נכסים מהותיים מאוד						
Aventura Corporate Center	30 ביוני 2025	111,767 אלפי דולר	156,600 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)	<u>גישת היוון ההכנסות</u> - שיעור תפוסה – 92% - שיעור היוון טרמינאלי (Terminal Cap Rate) – 7.5% - שיעור תשואה פנימי (IRR) – 10% - שיעור צמיחה ממוצע שנתי בשכר דירה – 3.2% - NOI חזוי לשנה 1 (יולי 2025 עד יוני 2026) – 7-מיליון דולר עם שיעור צמיחה ממוצע שנתי ל-10 שנים של כ-3.5%. <u>גישת ההשוואה</u> - מחיר לר"ר – 410 דולר
					קרקע למגורים – גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	מחיר קרקע ליחידת דיור – 90 אלפי דולר

* יצוין כי בהתאם לחידוש הסכם השכירות עם השוכר העיקרי מורגן סטנלי, במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026, השוכר יפנה שטחים בהיקף של כ-10 אלפי ר"ר, וה-NOI השנתי בשנת 2026 צפוי לרדת ביחס ל-NOI בשנת 2025, עד להשכרת שטחים אלו. כמו כן, יצוין כי במצגת לשוק ההון שפרסמה החברה ביום 13 ביולי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-051368), צוין כי ה-NOI החזוי לשנת 2025 (12 חודשים) הוא כ-8.5 מיליון דולר, והוא התבסס על הנחת שיעור תפוסה של כ-96%, כאשר נכון למועד פרסום דוח זה, שיעור התפוסה הנוכחי עומד על כ-90%.

לפרטים נוספים ראו בהערכת השווי המצורפת לדוח זה.

חלק שישי – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

13. אגרות החוב של החברה

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

מועד הנפקת הסדרה	סדרה א'
סך כל השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	186,396
השווי הנקוב שלה ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)	³ 186,396
סדרה מהותית	כן
סכום הריבית שנצברה (באלפי ש"ח)	4,083
היתרה בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025, כולל הוצאות לשלם (באלפי ש"ח)	176,406
השווי הבורסאי, סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	183,227
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה (לא צמודה) בשיעור 6.5%.
מועדי תשלום הקרן	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 הריבית	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').
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם והתנאים למימושה	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%.

13.2. פרטים בדבר הנאמן

פרטים בדבר נאמן אגרות החוב (סדרה א')

שם חברת הנאמנות	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי על סדרת תעודות ההתחייבות	עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני
טלפון	03-6389200
פקס	03-6289222
דואר אלקטרוני	michal@mtrust.co.il
כתובת למשלוח מסמכים	יד חרוצים 14, תל-אביב

³ ביום 30 ביולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, השלימה החברה הרחבה של אגרות החוב (סדרה א') בסך 30,000,000 ש"ח ע.ג., בדרך של הקצאה פרטית.

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

למיטב ידיעת החברה, ליום 30 ביוני 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.

13.4. כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות חוב

נכון ליום 30 ביוני 2025 ולמועד הדוח, החברה לא נדרשה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א').

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

13.5. בטחונות, התחייבויות פיננסיות והתחייבויות אחרות

13.5.1. 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.

13.5.2. 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).

13.5.3. 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 30 ביוני 2025 (באלפי דולר)	פירוט חישוב אמת המידה (הסכומים באלפי דולר)
1	יחס הון עצמי ⁴ למאזן ⁵ לא יפחת משיעור של 20%. (סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות)	44%	הון עצמי = 43,899
2	ההון עצמי ⁴ של החברה לא יפחת מסך 13 מיליון דולר. (סעיף 8.2.2 לשטר הנאמנות)	43,899	מאזן = 100,009
התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות (*)			
3	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 22.5%. (סעיף 8.3(א) לשטר הנאמנות)	44%	ראו לעיל
4	ההון עצמי של החברה לא יפחת מסך 15 מיליון דולר. (סעיף 8.3(ב) לשטר הנאמנות)	43,899	

(*) 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 חריגה 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.

⁴ "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 פירעוןן 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.

⁵ "מאזן": מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

13.5.4. 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 13.5.3 לעיל את עמידתה באמות המידה הפיננסיות.

טוני קליין

סמנכ"ל כספים

אסף טוכמאיר

יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

תאריך החתימה : 19 באוגוסט 2025

CANADAGLOBAL

דומיה להמשך בלנד

BISCAYNE, מ'אמ'י

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ומידע כספי נפרד של החברה
ליום 30 ביוני 2025

פרק ב'

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר
6-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-19	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
19 באוגוסט, 2025

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני		ביאור	
	2024	2025		
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי דולר ארה"ב	
				נכסים שוטפים
2,358	4,556	34,286		מזומנים ושווי מזומנים
23	22	162		חייבים ויתרות חובה
2,381	4,578	34,448		
				נכסים לא שוטפים
			4	השקעות בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת
23,492	682	74,251		השווי המאזני
767	1,049	409		נדל"ן להשקעה
58	56	47		רכוש קבוע, נטו
24,317	1,787	74,707		
26,698	6,365	109,155		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 30 ביוני		ביאור	
31 בדצמבר	2024	2025		
2024				
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי דולר ארה"ב				
התחייבויות שוטפות				
-	-	3,674	3	התחייבות בגין כתבי אופציה
152	99	1,340		זכאים ויתרות זכות
152	99	5,014		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות				
-	-	5,737		מיסים נדחים
-	-	51,103	3	אגרות חוב, נטו
-	-	56,840		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
152	99	61,854		סך התחייבויות
הון				
1,726	1,336	1,726		הון מניות
39,448	15,940	39,448		פרמיה על מניות
1,370	1,370	6,089		קרנות הון אחרות
(12,504)	(8,547)	154		יתרת רווח (הפסד)
(3,494)	(3,833)	(3,518)		קרן הון בגין הפרשי תרגום
26,546	6,266	43,899		זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	3,402	ב'5	
26,546	6,266	47,301		סה"כ הון
26,698	6,365	109,155		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

19 באוגוסט, 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים

טוני קליין
סמנכ"ל כספיםאסף טוכמאיר
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
44	30	15	הכנסות מדמי שכירות
132	-	78	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(3,627)	(367)	24,116	חלק ברווחי (הפסדי) עסקאות משותפות המטופלות בשיטת השווי
(1,007)	(275)	(1,234)	המאזני
			הוצאות הנהלה וכלליות
(4,458)	(612)	22,975	רווח (הפסד) תפעולי
168	134	337	הכנסות מימון
(145)	-	(5,471)	הוצאות מימון
23	134	(5,134)	הכנסות (הוצאות) מימון נטו
(4,435)	(478)	17,841	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
-	-	(5,737)	מיסים על ההכנסה
(4,435)	(478)	12,104	רווח (הפסד) לתקופה
-	-	(24)	רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד: הפרשי שער בגין פעילות חוץ
170	(169)	-	סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה
170	(169)	(24)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(4,265)	(647)	12,080	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(4,435)	(478)	12,658	רווח (הפסד) מיוחס ל:
-	-	(554)	בעלי מניות החברה
(4,435)	(478)	12,104	זכויות שאינן מקנות שליטה
(4,265)	(647)	12,634	רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
-	-	(554)	בעלי מניות החברה
(4,265)	(647)	12,080	זכויות שאינן מקנות שליטה
(0.097)	(0.011)	0.223	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה: רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בדולר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון אחרות	יתרת רווח (הפסד)	קרן בגין הפרשי תרגום	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
אלפי דולר ארה"ב						
1,726	39,448	1,370	(12,504)	(3,494)	26,546	26,546
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)						
-	-	-	12,658	-	(554)	12,104
-	-	-	-	(24)	-	(24)
רווח לתקופה סה"כ הפסד כולל אחר						
-	-	-	12,658	(24)	(554)	12,080
-	-	4,719	-	-	3,956	8,675
סה"כ רווח כולל הקצאת מניות בחברה בת (ביאור ב')						
1,726	39,448	6,089	154	(3,518)	3,402	47,301
יתרה ליום 30 ביוני, 2025						

הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד	קרן בגין הפרשי תרגום	סה"כ הון
בלתי מבוקר					
אלפי דולר ארה"ב					
1,325	15,268	1,370	(8,069)	(3,664)	6,230
יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)					
-	-	-	(478)	-	(478)
-	-	-	-	(169)	(169)
הפסד סה"כ הפסד כולל אחר					
-	-	-	(478)	(169)	(647)
11	672	-	-	-	683
סה"כ הפסד כולל הנפקת מניות רגילות					
1,336	15,940	1,370	(8,547)	(3,833)	6,266
יתרה ליום 30 ביוני, 2024					

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד מבוקר	קרן בגין הפרשי תרגום	סה"כ הון
<u>אלפי דולר ארה"ב</u>					
1,325	15,268	1,370	(8,069)	(3,664)	6,230
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2024</u>					
-	-	-	(4,435)	-	(4,435)
<u>הפסד</u>					
-	-	-	-	170	170
<u>סה"כ רווח כולל אחר</u>					
-	-	-	(4,435)	170	(4,265)
401	24,180	-	-	-	24,581
<u>סה"כ הפסד כולל הנפקת מניות רגילות</u>					
1,726	39,448	1,370	(12,504)	(3,494)	26,546
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>					

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי דולר ארה"ב		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(4,435)	(478)	12,104
---------	-------	--------

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
נמשכת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

-	-	5,737
8	5	11
(132)	-	(78)
(247)	(135)	5,668
3,627	367	(24,116)
3,256	237	(12,778)

שינוי בהתחייבות מס נדחה

פחת והפחתות

עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות (הכנסות) מימון שהוכרו בדוח רווח או הפסד, נטו
חלק בהפסדי (ברווחי) עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

87	87	(80)
71	21	(23)
158	108	(103)

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

168	95	337
-----	----	-----

ריבית שהתקבלה

(853)	(38)	(440)
-------	------	-------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(5)	(4)	-	רכישת רכוש קבוע
(26,105)	(71)	(26,536)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
410	-	377	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

(25,700)	(75)	(26,159)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
----------	------	----------	----------------------------------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

24,581	683	-	תמורה מהנפקת מניות רגילות, נטו
-	-	49,878	תמורה מהנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה
-	-	8,675	תמורה מהקצאת מניות לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת

24,581	683	58,553	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
--------	-----	--------	---------------------------------

192	(152)	(26)	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
-----	-------	------	---

(1,780)	418	31,928	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
---------	-----	--------	---

4,138	4,138	2,358	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
-------	-------	-------	---

2,358	4,556	34,286	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
-------	-------	--------	---

פעילות השקעה שאינה במזומן:

-	-	59	מכירת נדל"ן להשקעה כנגד יתרת חייבים
---	---	----	-------------------------------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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.

בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר.

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)

ליום 30 ביוני, 2025, לחברה שתי השקעות עיקריות בארה"ב וזאת בשיתוף עם FLOW (בעלת מניות בחברה בשיעור של כ-27.6%) באמצעות חברות כלולות, האחת פרויקט Aventura והשני Biscayne. כמו כן, לאחר תאריך המאזן, ביום 11 באוגוסט, 2025, התקשרה החברה במערך הסכמים יחד עם שותפים להשקעה באמצעות חברה כלולה בפרויקט The River District (ראה באור 5').

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאיתמתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: -

אגרות חוב והתחייבויות בגין כתבי אופציה

ביום 2 במרץ, 2025 הנפיקה החברה לציבור 186,396 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב סדרה א' ו-3,355,128 כתבי 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. כתבי האופציה ניתנים למימוש בתמורה למחיר מימוש של 16.75 ש"ח למניה עד ליום 28 בפברואר 2029. מאחר ומחיר המימוש של כתבי האופציה נקוב בשקל, אשר אינו מטבע הפעילות של החברה, כתבי האופציה מהווים נגזר אשר מטופל כהתחייבויות פיננסיות הנמדדת בשווי הוגן. מתוך התמורה ברוטו שהתקבלה, סך של כ-7.7 מיליון ש"ח (כ-2.1 מיליון דולר) יוחסו לכתבי האופציה (בהתאם לשווי כתבי האופציה ביום המסחר הראשון בבורסה), והשארית בסך של כ-173 מיליון ש"ח (כ-48 מיליון דולר) יוחסה לאגרות החוב.

החל ממועד ההכרה הראשוני, כתבי האופציה נמדדים בהתאם לשוויים ההוגן בהתאם למחירם 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.

לאחר תאריך המאזן, בחודש יולי 2025 ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב סדרה א' בהיקף של 30 מיליון ש"ח ערך נקוב ו-150 אלף כתבי 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 לשוויים ביום ההנפקה. בנוסף, ביצעה החברה הקצאה פרטית של מניות רגילות בתמורה לכ-31 מיליון ש"ח (כ-9.2 מיליון דולר).

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

שווי הוגן		יתרה בספרים		אגרות חוב (סדרה א') (*)
31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2025	31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
-	54,338	-	52,315	
-	54,338	-	52,315	סה"כ

(*) מדידת השווי ההוגן התבססה על מחיר הבורסה של אגרות החוב והיא מסווגת כרמה 1 במדרג השווי ההוגן. יתרת אגרות החוב בספרים כוללת ריבית שנצברה בסך של 1,212 אלפי דולר, הכלולה תחת זכאים אחרים.

באור 4: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזניא. מידע בדבר עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	יתרה	מקום עיקרי של העסק	
%	באלפי דולר		
<u>ליום 30 ביוני 2025</u>			
70%	56,009	ארה"ב	<u>Aventura Venture LLC (ראה ג' להלן)</u>
50% (בשרשור)	17,592	ארה"ב	<u>Biscayne Venture LLC (ראה ד' להלן)</u>
25%	650	אנגליה	<u>EEH Properties Ltd. (ראה ב' להלן)</u>
	<u>74,251</u>		<u>סה"כ</u>
<u>ליום 30 ביוני 2024</u>			
25%	682	אנגליה	<u>EEH Properties Ltd. (ראה ב' להלן)</u>
	<u>682</u>		<u>סה"כ</u>
<u>ליום 31 בדצמבר 2024</u>			
70%	22,865	ארה"ב	<u>Aventura Venture LLC (ראה ג' להלן)</u>
25%	627	אנגליה	<u>EEH Properties Ltd. (ראה ב' להלן)</u>
	<u>23,492</u>		<u>סה"כ</u>

ב. השקעה ב- EEH Properties Ltd.

כמפורט בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2024, החברה מחזיקה באמצעות חברה בת כ-25% מחברת נכס המאוגדת באנגליה, 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"). כמו כן, החזיקה החברה אופציה לרכישת 25% נוספים, אשר פקעה בחודש מרץ 2025. במהלך תקופת הדוח הזרימה החברה לחברה הכלולה סך של כ-31 אלפי דולר.

ג. השקעה ב- Aventura Venture LLC.

(1) תיאור העסקה

כמפורט בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024, ביום 18 בנובמבר 2024, התקשרה חברת נכס שהתאגדה בארה"ב, המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-70%, ועל ידי FLOW בשיעור של כ-30%, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, לבעלי השליטה בה או ל-Flow, 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).

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. 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 בנייני המשרדים, השווי ההוגן נאמד בהתבסס על שיטת היות ההכנסה (Income Capitalization) בהתבסס על גישת היות תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס (DCF), תוך שימוש בשיעורי היות 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 היות. שיעור היות שנלקח הינו כ-10% (discount rate) ושיעור היות הטרימינלי הינו כ-7.5% (terminal rate). חלק המשרדים הוערך בכ-99 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-90,000 דולר ליחידה וסך חלק המקרקעין הוערך בכ-56.6 מיליון דולר.

החברה הבת אשר מחזיקה בחברת הנכס הכירה בהתחייבות מס נדחה בגין רווחי השערך, בניכוי הפסדים שוטפים.

באור 4: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

ג. השקעה ב- Aventura Venture LLC.

(2) 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
6,050 27,094	השקעות שבוצעו בתקופה חלק ברווחי חברה כלולה
56,009	יתרה ליום 30 ביוני 2025

(3) 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	30 ביוני 2025
אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב

נכסים שוטפים:

612	2,524	מזומנים ושווי מזומנים
2,286	3,456	מזומנים מוגבלים בשימוש
105	12	לקוחות
631	803	חייבים אחרים
3,634	6,795	

נכסים לא שוטפים

111,767	155,600	נדל"ן להשקעה (ראה סעיף ג'(1) לעיל)
115,401	162,395	סך נכסים

התחייבויות שוטפות

168	592	ספקים
2,731	1,881	זכאים אחרים
2,899	2,473	

התחייבויות לא שוטפות

79,028	79,286	הלוואות לזמן ארוך
936	906	פקדונות מדיירים
79,964	80,192	

סך ההתחייבויות

82,863	82,665
--------	--------

סך ההון

32,538	79,730
--------	--------

סך ההתחייבויות וההון

115,401	162,395
---------	---------

באור 4: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

ג. השקעה ב- Aventura Venture LLC. (המשך)

לתקופה מיום 1 בנובמבר ועד ליום 31 בדצמבר 2024	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	
1,634 (676)	6,957 (3,097)	הכנסות הוצאות תפעול
958	3,860	<u>רווח גולמי</u>
(4,637) *	37,902	שינוי בשווי נדל"ן להשקעה (ראה סעיף ג'(1) לעיל)
(3,679)	41,762	<u>רווח (הפסד) תפעולי</u>
(783)	(3,204)	הוצאות מימון
(4,462)	38,558	<u>סך הרווח (ההפסד) לתקופה</u>

נובע בעיקר מעלויות עיסקה (*).

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים:

לתקופה מיום 1 בנובמבר ועד ליום 31 בדצמבר 2024	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	
860	3,614	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
(248)	(7,101)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
-	5,399	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

(*) החברה לא צירפה את הדוחות הכספיים של Aventura venture llc כיוון שהם אינם מוסיפים מידע משמעותי ביחס למידע שנכלל עבור חברה זו.

באור 4: - 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%) 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 בה 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).

באור 4: - 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
20,455 (2,863)	השקעות שבוצעו בתקופת הדוח חלק בהפסדי חברה כלולה
<u>17,592</u>	יתרה ליום 30 ביוני 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%:

30 ביוני 2025 אלפי דולר ארה"ב	
	<u>נכסים שוטפים:</u>
72	מזומנים ושווי מזומנים
430	מזומנים מוגבלים בשימוש
5,608	חייבים אחרים
<u>6,110</u>	
	<u>נכסים לא שוטפים</u>
70,662	נדל"ן להשקעה
<u>76,772</u>	<u>סך נכסים</u>
	<u>התחייבויות שוטפות</u>
9	ספקים
208	זכאים אחרים
<u>217</u>	
	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
48,180	הלוואות לזמן ארוך
<u>48,180</u>	
<u>48,397</u>	סך ההתחייבויות
<u>28,375</u>	<u>סך ההון</u>
<u>76,772</u>	סך ההתחייבויות וההון

באור 4: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)ד. השקעה ב- Biscayne Venture LLC (המשך)

לתקופה מיום 16 בינואר ליום 30 ביוני 2025	
אלפי דולר ארה"ב	
267	הוצאות תפעול
267	<u>רווח גולמי</u>
*2,394	שינוי בשווי נדל"ן להשקעה
2,661	<u>הפסד תפעולי</u>
1,956	הוצאות מימון
4,617	<u>סך ההפסד לתקופה</u>

* נובע בעיקר מעלויות עיסקה.

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים:

לתקופה מיום 16 בינואר ליום 30 ביוני 2025	
אלפי דולר ארה"ב	
(72)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
(80,022)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
80,166	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

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

באור 5: - אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

א. מכירת דירה בלונדון

בחדש יוני 2025 מכרה החברה את אחת מדירות המגורים המוחזקות על ידה בתמורה לסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח (0.44 מיליון דולר). הרווח שהוכר בגין מכירת הדירה הינו זניח. נכון ליום 30 ביוני 2025 נותרה בידי החברה דירה אחת.

ב. צירוף שותפים בחברות בנות

(1) בחדש 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. נכון למועד הדוח על המצב הכספי טרם התקבלה תמורה וטרם הוקצו מניות בחברה הבת, ובהתאם העיסקה טרם הושלמה.

(2) בחדש 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 בפרויקט 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 מעיסקה עם המיעוט, בסכום של כ-4.7 מיליון דולר.

ג. השקעה בפרויקט 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 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%. לחברה אופציה להגדלת שיעור החזקתה בחברות השותפים לכ-52%, על חשבון חלקה של Flow.

הנכס The River District כולל 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.

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

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

ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל המיוחסים לחברה
6-7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
8	מידע נוסף

**סקירת מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 2410 (ישראל) של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
19 באוגוסט, 2025

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
2,310	4,518	34,230	מזומנים ושווי מזומנים
16	16	150	חייבים ויתרות חובה
2,326	4,534	34,380	
נכסים לא שוטפים			
23,541	738	65,173	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לחברות מוחזקות
767	1,049	409	נדל"ן להשקעה
58	40	47	רכוש קבוע
24,366	1,827	65,629	
26,692	6,361	100,009	
התחייבויות שוטפות			
-	-	3,674	התחייבות בגין כתבי אופציה
146	95	1,333	זכאים ויתרות זכות
146	95	5,007	
התחייבויות לא שוטפות			
-	-	51,103	אגרות חוב
146	95	56,110	
הון			
1,726	1,336	1,726	הון מניות
39,448	15,940	39,448	פרמיה על מניות
1,370	1,370	6,089	קרנות הון אחרות
(12,504)	(8,547)	154	יתרת רווח (הפסד)
(3,494)	(3,833)	(3,518)	קרן הון בגין הפרשי תרגום
26,546	6,266	43,899	סה"כ הון
26,692	6,361	100,009	

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

טוני קליין סמנכ"ל כספים	אסף טוכמאיר יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	19 באוגוסט, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	--	--

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
44	30	15	הכנסות מדמי שכירות
(893)	(214)	(1,199)	הוצאות הנהלה וכלליות
132	-	78	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(3,740)	(428)	18,358	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
(4,457)	(612)	17,252	רווח (הפסד) תפעולי
22	134	(4,594)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(4,435)	(478)	12,658	סה"כ רווח (הפסד)
			הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(170)	(169)	(24)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(4,605)	(647)	12,634	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	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי דולר ארה"ב		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(4,435)	(478)	12,658
---------	-------	--------

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
נמשכת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

-	5	11
(132)	-	(78)
(313)	(135)	5,233
3,740	428	(18,358)

פחת והפחתות

עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות (הכנסות) מימון שהוכרו בדוח רווח או הפסד, נטו
חלק בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות

3,295	298	(13,192)
-------	-----	----------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

24	24	(75)
71	20	(24)

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

95	44	(99)
----	----	------

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

168	95	337
-----	----	-----

ריבית שהתקבלה

(877)	(41)	(296)
-------	------	-------

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		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024		2024	2025
מבוקר		בלתי מבוקר	
אלפי דולר ארה"ב			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(5)	(4)	-	רכישת רכוש קבוע
(26,105)	(160)	(18,039)	השקעה בחברות מוחזקות
410	-	377	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

(25,700)	(164)	(17,662)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
----------	-------	----------	----------------------------------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

24,581	683	-	תמורה מהנפקת מניות רגילות, נטו
-	-	49,878	תמורה מהנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה

24,581	683	49,878	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
--------	-----	--------	---------------------------------

168	(98)	-	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
-----	------	---	---

(1,828)	380	31,920	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
---------	-----	--------	---

4,138	4,138	2,310	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
-------	-------	-------	---

2,310	4,518	34,230	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
-------	-------	--------	---

פעילות השקעה שאינה במזומן:

-	-	59	מכירת נדל"ן להשקעה כנגד יתרת חייבים
---	---	----	-------------------------------------

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

CANADAGLOBAL

הדמייה לדמיון של בנין

BRICKELL, מיאמי

הצהרות מנהלים

פרק ג'

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) ותקנה 5ד(ב)(4)(ג)

אני, אסף טוכמאיר, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח החציוני של קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ (להלן - "החברה") לחציון הראשון של שנת 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, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

אסף טוכמאיר, מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון		תאריך : 19 באוגוסט 2025
--	--	-------------------------

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

אני, טוני קליין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ (להלן - "החברה") לחציון הראשון של שנת 2025 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 דוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 19 באוגוסט 2025

טוני קליין,
סמנכ"ל כספים



אבנטורה, מיאמי

הערכת שווי של נכס החברה
Aventura Corporate Center

הערכת שווי כאמור מצורפת לדוח זה בצרופה נפרדת

פרק ד'