

The logo for CANADAGLOBAL, featuring the word "CANADA" in orange and "GLOBAL" in white, set against a black square background.

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

("החברה")

דוח תקופתי לשנת 2024

פרק א' – תיאור עסקי החברה

פרק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

פרק ג' – דוחות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024

פרק ד' – דוח פרטים נוספים על החברה

פרק ה' – הצהרות מנהלים

פרק א' – תיאור עסקי החברה

תוכן עניינים

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

<u>נושא</u>	<u>עמוד</u>
21. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	38
22. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	39
23. הליכים משפטיים	39
24. יעדים ואסטרטגיה עסקית	39
25. צפי להתפתחות בשנה הקרובה	39
26. דיון בגורמי סיכון	40

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 כיו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה, ומר ברק רוזן, המכהן כדירקטור בחברה. למיטב ידיעת החברה, טוכמאיר ורוזן מחזיקים נכון לתאריך הדוח כ-30% וכ-29% (בהתאמה) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.
3. "LLC"	- Limited Liability Company, צורת התאגדות מקובלת בארה"ב.
4. "LTD"	- Limited, צורת התאגדות מקובלת באיחוד האירופי ובאנגליה.
5. "חברת נכס"	- תאגיד ייעודי (Special Purpose Entity), לרוב מסוג LLC או LTD, המחזיק במישרין בזכויות הבעלות בנכס נדל"ן.
6. "דולר"	- דולר ארה"ב.
7. "פאונד"	- לירה שטרלינג (ליש"ט).
8. "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.
9. "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.
10. "הבורסה"	- הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
11. "חוק החברות"	- חוק החברות, התשנ"ט-1999.
12. "חוק ניירות ערך"	- חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
13. "תקנות הדוחות"	- תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
14. "תאריך הדוח" או "מועד הדוח"	- התאריך שבו נחתם הדוח התקופתי (כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970).
15. "תאריך הדוח על המצב הכספי"	- 31 בדצמבר 2024.
16. "תקופת הדיווח" או "התקופה המדווחת"	- התקופה שהחלה ביום 1 בינואר 2024 והמסתיימת ביום 31 בדצמבר 2024.

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. העברת השליטה בחברה

הסכם גישור והסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות

ביום 22 בנובמבר 2021, נחתם הסכם גישור ומתווה לסיום ההליכים המשפטיים שהיו קיימים בחברה, במסגרתו, בין היתר, הוסכם כי החברה תיוותר כחברה ממורקת – נקייה מפעילות, נכסים והתחייבויות (להלן: "**הסדר הגישור**"). במהלך חודש נובמבר 2022, הושלם מירוק החברה באופן שהחברה הפכה לחברה נקייה מנכסים והתחייבויות והתקבל אישור בית המשפט להסדר הגישור לפי סעיפים 303 ו-350 לחוק החברות. ביום 29 בנובמבר 2022, הושלם הסדר הגישור והשליטה בחברה הועברה לה"ה אסי טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה (להלן: "**מועד העברת השליטה בחברה**" ו-"**העברת השליטה בחברה**"). לפרטים בדברים הסדר הגישור והעברת השליטה בחברה, ראו דיווחים של החברה מהימים 11 במאי 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-056833), 15 ביוני 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-074503), 21 ביולי 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-093001) ו-30 בנובמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-144748), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה. לפרטים נוספים על הסכם הגישור וההסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, ראו גם באור 13 לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים לפרק ג' לדוח תקופתי זה להלן.

1.2.3. השליטה בחברה למועד הדוח

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-59% 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 וכבעלי השליטה בחברה.

1.2.4. התפתחות בעסקי החברה בשנה החולפת ועד למועד הדוח

1.2.4.1. הקצאה פרטית חריגה ל-Flow

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 למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-85.3 מיליון ש"ח; 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; במקביל, Flow התקשרה עם בעלי מניות בחברה שהם צדדים שלישיים, בעסקאות מחוץ לבורסה, לרכישת 2,246,895 מניות (אשר היוו כ-3.96% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה), במחיר של 6.01 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-13.5 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, Flow מחזיקה במניות המהוות כ-29% מהון המניות המונפק של החברה ואסף רפפורט מחזיק במניות המהוות כ-1% מהון המניות המונפק של החברה.

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

(א) הוראות לשיתוף פעולה בין החברה לבין Flow בתחום הנדל"ן בארה"ב;

(ב) 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"**);

(ג) עדכון ההתחייבות לתיחום פעילות של בעלי השליטה בהתאם לתחום הפעילות החדש;

(ד) 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;

(ה) 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;

(ו) בעלי השליטה התחייבו לכהן כיו"ר דירקטוריון, דירקטור ו/או מנכ"ל החברה (עד למינוי מנכ"ל אחר לחברה) לתקופה מינימאלית בת 4 שנים;

(ז) בעלי השליטה התחייבו, לתקופה מינימאלית בת 4 שנים, לא למכור או להעביר את מניותיהם בחברה, אם לאחר העברה כאמור שיעור החזקותיהם המשותף בחברה יפחת מ-35% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה על בסיס דילול מלא; וכן לא לשעבד בשעבוד כלשהו את מניותיהם אלא בכפוף ובהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם ההשקעה עם Flow.

(ח) 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.

לפרטים נוספים בדבר עסקת Flow, ראו דיווח החברה מיום 29 בספטמבר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-606354; הדוח המשלים מיום 14 באוקטובר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-610836; דיווח החברה מיום 6 באוקטובר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-607920; דיווחי החברה מיום 7 באוקטובר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-608172 ו-2024-01-608280; ודיווח החברה מיום 9 באוקטובר, מספר אסמכתא: 2024-01-608975, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים נוספים בדבר שינוי האסטרטגיה של החברה ועדכון ההתחייבות לתיחום פעילות של בעלי השליטה, ראו דיווח החברה מיום 29 בספטמבר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-606381, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה וכן בסעיף 1.24 להלן.

לפרטים נוספים בדבר תיקון תקנון החברה, ראו דוח זימון מיום 29 בספטמבר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-606460; דוח תוצאות האסיפה מיום 15 באוקטובר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-610885; ודיווח החברה מיום 15 באוקטובר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-610887, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים נוספים בדבר מינוי מארק שימל כדירקטור בדירקטוריון החברה, ראו דיווחי החברה מיום 7 בנובמבר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-614444 ו-2024-01-614446, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.2.4.2. רכישת הנכס Aventura Corporate Center

במסגרת שיתוף הפעולה בנדל"ן בין החברה לבין Flow בתחום הנדל"ן בארה"ב, כפי שהוסכם בעסקת Flow, ביום 18 בנובמבר 2024, התקשרה החברה, באמצעות חברה בת זרה, בבעלות ובשליטה מלאות של החברה ("חברת הבת"), המחזיקה בחברת נכס שהתאגדה בארה"ב, המוחזקת על ידי חברת הבת בשיעור של כ-70% ועל ידי Flow בשיעור של כ-30%, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, לבעלי השליטה או ל-Flow, בהסכם לרכישת 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, שיכללו 495 יחידות דיור, בשטח כולל (נטו) של כ-334 אלפי ר"ר וכן שטחי מסחר בשטח כולל (נטו) של כ-39 אלפי ר"ר, בתמורה לכ-116.2 מיליון דולר.

לפרטים נוספים בדבר רכישת הנכס Aventura Corporate Center, ראו דיווח החברה מיום 19 בנובמבר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-616761; והדוח המשלים מיום 20 בנובמבר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-617389, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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

לפרטים בדבר צירוף משקיעים לחברת הבת, ראו סעיף 1.2.4.4 להלן.

1.2.4.3. התקשרות מותנית לרכישת 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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישר דירקטוריון החברה שיתוף פעולה בין החברה (בשרשרת 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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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, בכוונת החברה ו-Flow להקים תאגיד זר שיתאגד בארה"ב, אשר הזכויות בו יוחזקו כדלקמן: החברה תחזיק בכ-62% מהזכויות בו ו-Flow תחזיק בכ-38% מהזכויות בו. ביום 16 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקיים דיון בפני בית המשפט בקשר עם המכרז האמור, וביום 21 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישר בית המשפט את הזכייה במכרז.

בהתאם לתנאי המכרז, התמורה תשולם במועדים המפורטים להלן: סך 2 מיליון דולר הועמד על ידי Flow כאמור ערב ההשתתפות במכרז. סך כ-8.5 מיליון דולר (חלק החברה: כ-5.3 מיליון דולר; חלקה של Flow: כ-3.2 מיליון דולר) שולם ביום 17 בינואר 2015, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, על חשבון התמורה, כתשלום ראשוני. יתרת התמורה, בסך כ-60 מיליון דולר (חלק החברה: כ-38.4 מיליון דולר; חלקה של Flow: כ-21.6 מיליון דולר), תשולם בתוך 5 ימי עסקים לאחר הפיכת אישור בית המשפט בדבר הזכייה במכרז לסופי וחלוט (לאחר תום תקופת הזכאות לערעור), עד ליום 27 בפברואר 2025. השלמת העסקה מותנית בהפיכת אישור בית המשפט בדבר הזכייה במכרז לסופי וחלוט כאמור.

בכוונת החברה ו-Flow לממן 60% מתמורת העסקה (כ-42.3 מיליון דולר) באמצעות מימון ממוסדות בנקאיים. יתרת 40% מתמורת העסקה (בסך כ-28.2 מיליון דולר) תועמד כאמור על ידי הצדדים: החברה תעמיד כ-17.5 מיליון דולר (כאשר מתוכם כבר העמידה כ-5.3 מיליון דולר במסגרת התשלום הראשוני), ו-Flow תעמיד כ-10.7 מיליון דולר (כאשר מתוכם כבר העמידה 2 מיליון דולר בפיקדון כאמור וכן 3.2 מיליון דולר במסגרת התשלום הראשוני). חלקה של החברה בתשלום הראשוני מומן ממסגרות אשראי שהועמדו לה על ידי מוסדות בנקאיים, לתקופה של עד שנה, בריבית שנתית בשיעור SOFR¹, בתוספת מרווח של 3.25% עד 3.4%. המימון האמור לא כלל בטחונות כלשהם. בכוונת החברה לממן את חלקה ביתרת התמורה (כ-16.55

¹ Secured Overnight Financing Rate, מדד ייחוס מקובל לאשראי בריבית משתנה, שהחליף את ה-LIBOR כמדד הייחוס הנהוג.

מיליון דולר) באמצעות צירוף שותפים ו/או מימון חיצוני ו/או גיוס חוב ו/או גיוס הון.
לפרטים בדבר צירוף משקיעים לחברת הבת המחזיקה בחברת הנכס, ראו סעיף 1.2.4.4 להלן.
להלן פרטים על הקרקע, בהתאם לתקנה 36(א1) והתוספת החמישית לתקנות הדוחות:

הקרקע	סוג המקרקעין
עמותת קרקע פנויה	
עירוב שימושים למגורים, תעסוקה ומסחר	ייעוד המקרקעין
28500 Biscayne Blvd, Miami, FL, United States	מיקום המקרקעין
כ-15.9 אקר (כ-64 דונם)	שטח המקרקעין
זכויות בנייה לעירוב שימושים (לרבות משרדים, מסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים וכדומה) בהיקף של כ-4 מיליון ר"ר, ובכלל זה כ-2,380 יחידות דיור או חלוקה אחרת של שימושים ³ .	זכויות בנייה קיימות במקרקעין
למיטב ידיעת החברה, בהתאם לדוח שהוצג בהליך המכרז, יידרש ניקוי וטיפול בקרקע, בסכום שאינו מהותי.	ניקוי וטיפול במקרקעין

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 (להלן: "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. החברה בוחנת (כשאין כל ודאות לכך) גם אפשרות לצרף משקיעים נוספים כשותפי מיעוט בקרקע על חשבון חלקה בזכויות בחברת הפרויקט (לפרטים נוספים ראו גם סעיף 1.2.4.4 להלן).

לפרטים נוספים בדבר ההתקשרות המותנית לרכישת עתודת הקרקע 85 Biscayne, ראו דיווח החברה מיום 22 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מספר אסמכתא: 2025-01-006037, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תוכניות חברת הפרויקט לגבי הקרקע וייעודה ובחינת החברה לצירוף שותפים 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 לליווי הפיתוח; שינויים בריבית למימון הפיתוח או בתנאים לקבלתו; תמורות בכלכלה המקומית אשר עלולות לגרום לקשיים בקבלת מימון לטובת הפיתוח, בירידה בביקושים; שינויים בגולציית 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.

1.2.4.4. צירוף שותפים להשקעה בנכס החברה Aventura Corporate Center ולהשקעה בהסכם המותנה לרכישת עתודת הקרקע 85 Biscayne שאינן תלויות זו בזו

ביום 11 בפברואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה (באמצעות חברות בנות בבעלותה המלאה) עם משקיעים צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן, ביחד ולחוד: "השותף/ים"), 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

² 01-3207-020-0261 ; 01-3207-020-0271 ; 18-3207-020-0280 ; 18-3207-020-0260 ; 18-3207-020-0270 ; 18-3207-020-0120 .

³ למיטב ידיעת החברה, לפי ה-Zoning (תוכנית המתאר) של הקרקע, לא נקבעו זכויות מרביות לשימוש מסוים, למעט ביחס ליחידות דיור, כאמור לעיל.

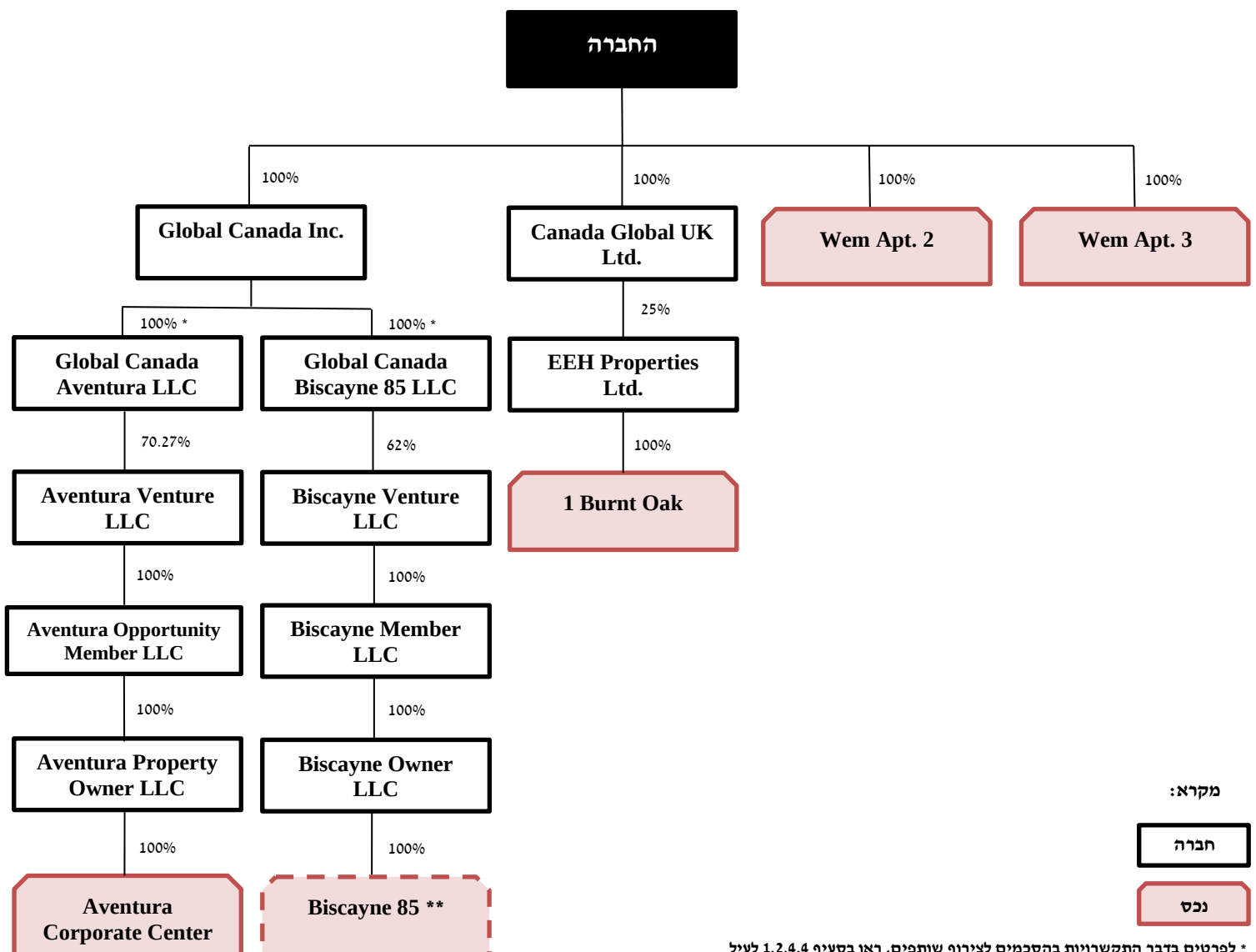
ביסקיין, באופן שהחזקתה של החברה (בשרשור) בחברת פרויקט אוונטורה תעמוד על כ-60.1%, כך שסך ההון העצמי שהועמד על ידי החברה לצורך רכישת הנכס Aventura Corporate Center יפחת לכ-14 מיליון דולר (חלף כ-26 מיליון דולר); והחזקתה של החברה (בשרשור) בחברת פרויקט ביסקיין (ככל שהעסקה תושלם) תעמוד על כ-52.5%, כך שסך ההון 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).

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי המתפרסם במקביל לדוח התקופתי, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.2.4.5. 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(ג) לתקנות הדוחות, החברה הודיעה כי תמשיך לדווח לפי תקנה 15 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.

1.2.5. תרשים מבנה החזקות החברה נכון למועד הדוח



1.3. תחום פעילות החברה

1.3.1. כללי

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) (להלן: "**תחום הפעילות החדש**"). באותו מועד, אישר דירקטוריון החברה את עדכון ההתחייבות לתיחום פעילות בין החברה לבין בעלי השליטה, כך שכל עוד הם בעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה, הם יפעלו באמצעות החברה באופן בלעדי בתחום הפעילות החדש, ויעניקו לחברה זכות סירוב ראשונה לפרויקטים חדשים בתחום הפעילות החדש, והכול בהתאם ובכפוף להסדר תיחום הפעילות. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 לפרק ד' "דוח פרטים נוספים", המצורף לדוח תקופתי זה, וכן בדיווח החברה מיום 29 בספטמבר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-606381, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

נכון למועד הדוח, פועלת החברה בתחום הפעילות החדש, בעיקר בתחום הנדל"ן להשקעה בארה"ב, ומחזיקה בנכס משרדים מניב ב-Avnetura, פלורידה, וכן התקשרה בעסקה מותנית לרכישת עתודת הקרקע Biscayne 85, כמפורט בסעיף 1.3.2 להלן. בהתאם, החברה שינתה את מטבע הפעילות ואת מטבע ההצגה שלה לדולר, חלף פאונד, החל מיום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים ראו באור 2' לדוחות הכספיים.

כמו כן, נכון למועד הדוח, לחברה השקעות לא מהותיות בתחום הנדל"ן להשקעה באנגליה, הכוללות החזקה ב-2 דירות מגורים בלונדון וכן ב-25% מחברת נכס המחזיקה בבניין בן 5 קומות בלונדון ואופציה לרכישת 25% נוספים מחברת הנכס האמורה, הניתנת למימוש עד ליום 26 במרץ 2025, כמפורט בסעיף 1.18 להלן.

לפרטים בקשר לנכסי החברה – ראו תרשים בסעיף 1.2.5 לעיל.

1.3.2. נדל"ן להשקעה בארה"ב

הנכס Aventura Corporate Center בפלורידה

כאמור בסעיף 1.2.4.2 לעיל, ביום 18 בנובמבר 2024, התקשרה החברה, באמצעות חברת נכס שהתאגדה בארה"ב, המוחזקת על ידי החברה (בשרשרת באמצעות חברה בת שנכון למועד דוח זה מוחזקת על ידי במלואה) בשיעור של כ-70% ועל ידי Flow בשיעור של כ-30%, עם צד שלישי, בהסכם לרכישת 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, שיכללו 495 יחידות דיור, בשטח כולל (נטו) של כ-334 אלפי ר"ר וכן שטחי מסחר בשטח כולל (נטו) של כ-39 אלפי ר"ר, בתמורה לכ-116.2 מיליון דולר.

נכון למועד הדוח, חברת הנכס פועלת להשכרת השטחים הפנויים בבנייני המשרדים המניבים, תוך שאיפה להחליף חלק מהשוכרים שהסכם השכירות איתם לקראת סיום, בשוכרים אחרים שישלמו דמי שכירות גבוהים יותר, בהתאם לדמי השכירות הממוצעים בשוק (כ-58 דולר לר"ר, לעומת הממוצע הנוכחי בנכס בגובה כ-50 דולר לר"ר). כמו כן, חברת הנכס פועלת לביצוע תוכנית השקעות בנכס, ובכלל זה ביצוע התאמות לשוכרים, בהתאם להסכמי שכירות חדשים אשר ייחתמו (ככל שייחתמו). בנוסף, בכוונת חברת הנכס לפעול למימון מחדש של ההלוואה הקיימת בנכס, שהועמדה כאמור בסעיף 1.10.1.1' להלן (בסך כ-80 מיליון דולר) לצורך רכישת הנכס.

חברת הנכס פועלת לגיבוש תוכניות פיתוח ביחס לנכס, ובכלל זה לקביעת אופן הפיתוח ומימוש זכויות הבנייה הקיימות בנכס. יצוין כי חברת הנכס בוחנת את האפשרות להגדיל את זכויות הבנייה בנכס, וכן פנתה לעיריית Aventura לבדיקת האפשרות להגדלת זכויות הבנייה בנכס כאמור. יובהר כי אין כל ודאות שפעולות חברת הנכס כאמור יובילו להגדלת זכויות הבנייה בנכס. בהתאם לתוכנית עסקית ראשונית ולא מחייבת, המבוססת על נתוני שוק, וככל שחברת הנכס תחליט לפתח פרויקט מגורים ולמכור את כל יחידות הדיור בו באופן נפרד במסגרת מבני condominium, וכן למכור את כל יחידות המסחר בו באופן מרוכז, הפרויקט צפוי להניב רווח גולמי בסך כ-174 מיליון דולר (חלק החברה כ-115.7 מיליון דולר).

להלן תחשיב ראשוני ביחס לפיתוח פרויקט המגורים, המבוסס על מכירה של 495 יחידות דיור:

גודל יחידת דיור ממוצע – 700 ר"ר	סה"כ (מיליוני דולר)	ליחידת דיור (אלפי דולר)	לר"ר (דולר)
עלויות צפויות (קרקע והקמה) (100%)	260	525	750
הכנסות צפויות ממכירת יחידות דיור (100%)	381	770	1,100
הכנסות צפויות ממכירת יחידות מסחר (100%)	453	---	---
רווח גולמי צפוי (100%)	174	237	350
רווח גולמי צפוי – חלק החברה (70%)*	115.7	---	---

* עם השלמת צירוף השותף, כאמור בסעיף 1.2.4.4 לעיל, ירד חלק החברה לכ-60.1%.

ניתוח רגישות לרווח גולמי (100%) שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה					
השפעת עליה של 10% במחירי הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכול גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
212	193	174	155	136	Aventura Corporate Center

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 בדבר רכישת הנכס Aventura Corporate Center, ראו דיווח החברה מיום 19 בנובמבר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-616761; והדוח המשלים מיום 20 בנובמבר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-617389, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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

התקשרות מותנית לרכישת עתודת הקרקע Biscayne 85

כאמור בסעיף 1.2.4.3 לעיל, ביום 16 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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.

ככל שרכישת עתודת הקרקע תושלם, חברת הנכס תפעל לגיבוש תוכניות פיתוח עתודת הקרקע, ובכלל זה לקביעת אופן הפיתוח ומימוש זכויות הבנייה הקיימות בעתודת הקרקע.

לפרטים נוספים בדבר ההתקשרות המותנית לרכישת עתודת הקרקע Biscayne 85, ראו דיווח החברה מיום 22 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מספר אסמכתא: 2025-01-006037, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ההערכות הראשוניות המפורטות בסעיף זה, לרבות האפשרות להגדלת זכויות הבנייה בנכס, תוכניות חברת הנכס בקשר עם פיתוח הנכס, העלויות הצפויות, ההכנסות הצפויות והרווח הגולמי הצפוי (ביחס לנכס Aventura Corporate Center), 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, אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה (לרבות באופן שונה מהותית), לרבות, בין היתר, בהתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) עיתוי בפועל של מועדים מתוכננים; (2) שינויים בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקמים הפרויקטים בפרט, באופן שיביא לשינוי במחירי המכירה בפרויקטים; (3) סטייה מהיקפי הפרויקטים אשר עלולה לנבוע מהתייקרות עלויות הבנייה ו/או עלויות מימון, וכן ממסים ו/או היטלים

שיוטלו; (4) קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לביצוע הפרויקטים, לרבות מכוח הליכי התכנון; (5) התקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקט; (6) עלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותו (אשר לא נלקחו בחשבון במסגרת הערכות ראשוניות אלו של החברה); (7) שמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה); (8) יכולת החברה לגייס הון ו/או חוב לצורך פעילותה השוטפת; ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. תחזיות והערכות החברה כאמור עשויות שלא להתממש, ככל שיחולו שינויים בנתונים ובהנחות המתוארים לעיל, ולרבות נוכח התממשות גורמי סיכון, כמתואר בסעיף 1.26 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 מיידי של החברה מיום 6 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא: 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 מיידי של החברה מיום 2 ביוני 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-057744), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.4.2. ביום 28 בספטמבר 2024, כמתואר בסעיף 1.2.4 לעיל, במסגרת עסקת Flow 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.

1.5. חלוקת דיבידנדים

1.5.1. בתקופה שמיום 1 בינואר 2023 ועד למועד הדוח, החברה לא ביצעה חלוקה.

1.5.2. בכפוף להוראות הדין, לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות כלשהן בחלוקת דיבידנד.

1.5.3. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה לא קיימת יתרת עודפים לחלוקה, 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) :

2022	2023	2024	סעיף
אלפי דולר			
2	46	44	הכנסות מדמי שכירות
(62)	68	132	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	(66)	(3,627)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(66)	(690)	(1,007)	הוצאות הנהלה וכלליות
(126)	(642)	(4,458)	הפסד תפעולי
(1)	161	23	הכנסות (הוצאות) מימון
(127)	(481)	(4,435)	הפסד מפעולות נמשכות
(9,675)	-	-	הפסד מפעילויות שהופסקו
(9,802)	(481)	(4,435)	סה"כ הפסד
8,877	(217)	170	רווח (הפסד) כולל אחר
(925)	(698)	(4,265)	סה"כ הפסד כולל
1,019	6,310	26,698	סך הנכסים בדוח על המצב הכספי
116	80	152	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 2024, המצורפים בפרק ג' לדוח זה (להלן: "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 2024 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-15.5% מהתוצר העולמי⁵, ונכון לסוף שנת 2024 הכנסתה מהווה מעל לכ-20% מההכנסה העולמית הכוללת וזאת על אף שאוכלוסייתה מהווה פחות מ-5% מאוכלוסיית העולם⁶.

במהלך שנת 2024, נרשמה ירידה בשיעורי האינפלציה השנתית בארצות הברית אשר עמדה על שיעור 2.9% לתום שנת 2024, לעומת שיעור של 3.4% לתום שנת 2023⁷. יצוין כי על אף הירידה האמורה, שיעור האינפלציה עודנו גבוה מיעד האינפלציה של הבנק הפדראלי בארצות הברית, אשר עומד על שיעור שנתי של 2%.

הירידה האמורה בשיעור האינפלציה מיוחסת, בין היתר, להעלאות הריבית הפדראלית אשר ביצע הבנק המרכזי בארצות הברית במהלך השנים 2022 ו-2023, משיעור של כ-0.25% בפברואר 2022 ועד לשיעור של כ-5.5% ביולי 2023 (11 העלאות ריבית). על רקע ההתמתנות במגמות האינפלציה, בין יולי 2023 לאוגוסט 2024, לא הועלתה הריבית הפדראלית בשיעור נוסף. החל מחודש ספטמבר 2024, החל הבנק המרכזי להוריד את שיעור הריבית הפדראלית (4 הורדות ריבית), ונכון לחודש דצמבר 2024 עמד שיעור הריבית הפדראלית על כ-4.5%⁸.

במהלך שנת 2024, נרשם גידול קל בגירעון הממשלתי משנת 2023 אשר עמד על כ-7.63% (לעומת כ-7.07% בשנת 2023)⁹.

שוק התעסוקה בארה"ב נחלש מעט במהלך שנת 2024 כאשר שיעור האבטלה בו עמד בסוף השנה על כ-4.1%, בהשוואה לכ-3.8% בסוף שנת 2023¹⁰.

⁵ הנתונים על שיעור התמ"ג של ארה"ב נלקחו מ: <https://www.statista.com/statistics/270267/united-states-share>

⁶ הנתונים על הכנסת ארה"ב ואוכלוסייתה ביחס לשאר העולם נלקחו מאתר משרד נציב הסחר של ארה"ב: ustr.gov

⁷ הנתונים על האינפלציה בארה"ב נלקחו מ: <https://tradingeconomics.com/united-states/inflation-cpi>

⁸ הנתונים על שיעור הריבית הפדראלית נלקחו מ: <https://tradingeconomics.com/united-states/interest-rate>

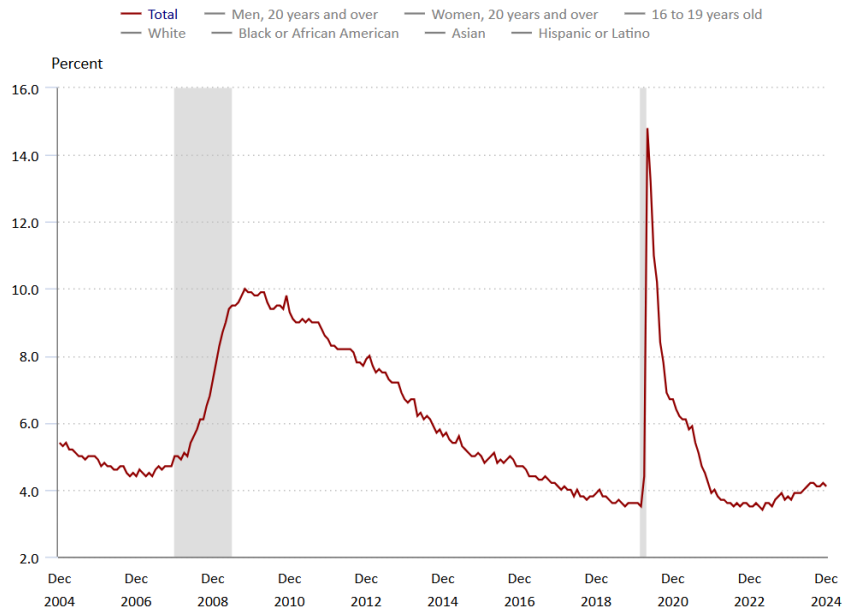
⁹ הנתונים על הגירעון הממשלתי נלקחו מ: <https://www.statista.com/statistics/269961/budget-balance>

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

תרשים 1 – שיעור האבטלה בארה"ב בעשרים השנים האחרונות¹¹

Civilian unemployment rate, seasonally adjusted

Click and drag within the chart to zoom in on time periods

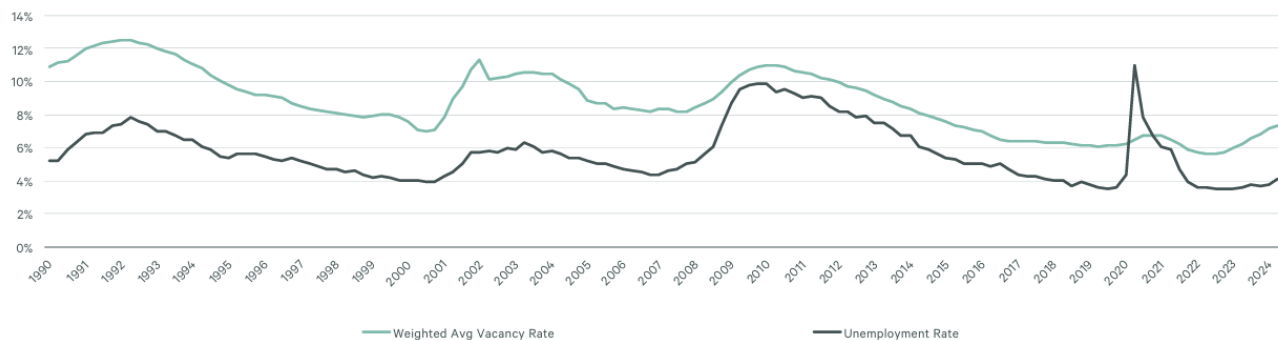


1.7.2. סקירת שוק הנדל"ן בארה"ב

במהלך העשורים האחרונים, מחזורי נדל"ן (Real Estate Cycles) בארה"ב התנהלו במתאם גבוה למצב הכלכלה האמריקאית. במהלך שלוש השנים האחרונות, לסימום של מחזור הנדל"ן לא התלווה מיתון משמעותי. מעבר לכך, כלכלת ארה"ב הציגה יציבות יחסית עם שיעורי אבטלה נמוכים ושיעור חוב תאגידי וצרכני נמוך יחסית, נתונים המעידים על נקודת פתיחה טובה לתחילתו של מחזור נדל"ן חדש¹².

תרשים 2 – שיעור האבטלה בארה"ב לעומת שיעור התפוסה בנדל"ן בעשורים האחרונים¹³

Figure 3: U.S. Unemployment vs. Average Vacancy Rate



הורדות הריבית שבוצעו על ידי הבנק המרכזי במהלך שנת 2024, סימנה נקודת מפנה בשוק הנדל"ן המסחרי בארה"ב. הירידה בהיקפי עסקאות נדל"ן, שאפיינה את השוק החל מנקודת השיא בשנת 2021, נבלמה במהלך שנת 2024¹⁴.

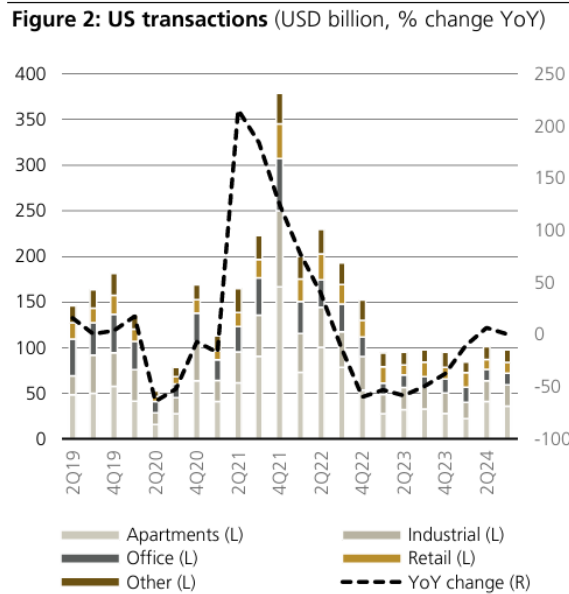
¹¹ התרשים על שיעור האבטלה בארה"ב נלקח מ: <https://www.bls.gov/charts/employment-situation/civilian-unemployment-rate.htm>

¹² המידע נלקח מאתר CBRE: <https://www.cbre.com/insights/books/us-real-estate-market-outlook-2025>

¹³ התרשים על שיעור האבטלה בארה"ב לעומת שיעור התפוסה בנדל"ן נלקח מ: <https://www.bls.gov/charts/employment-situation/civilian-unemployment-rate.htm>

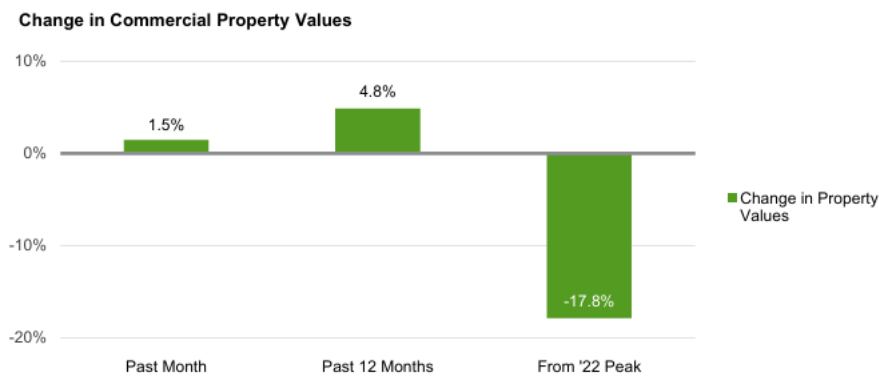
¹⁴ המידע נלקח מאתר UBS: <https://www.ubs.com/real-estate-outlook-2024>

תרשים 3 – היקף עסקאות נדל"ן בארה"ב לפי מגזר ושיעור השינוי השנתי בשנים האחרונות



הגידול בהיקפי העסקאות במהלך שנת 2024 לווה גם בגידול בשווי הנכסים, כאשר שווי נכסי נדל"ן מסחרי בין דצמבר 2023 לנובמבר 2024 עלה בכ-4.8%, ובכ-1.5% נוספים בתקופה שבין נובמבר 2024 לדצמבר 2024.¹⁵

תרשים 4 – השינוי בשווי נדל"ן מסחרי מאז השיא בשנת 2022



לצד זאת, במהלך המחצית הראשונה לשנת 2024, חל שיפור משמעותי בנזילות בשוק החוב מגובה נדל"ן, שבא לידי ביטוי בהיקף הלוואות חדשות בסך כ-600 מיליארד דולר, נתון המשקף צמיחה של כ-21% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.¹⁶

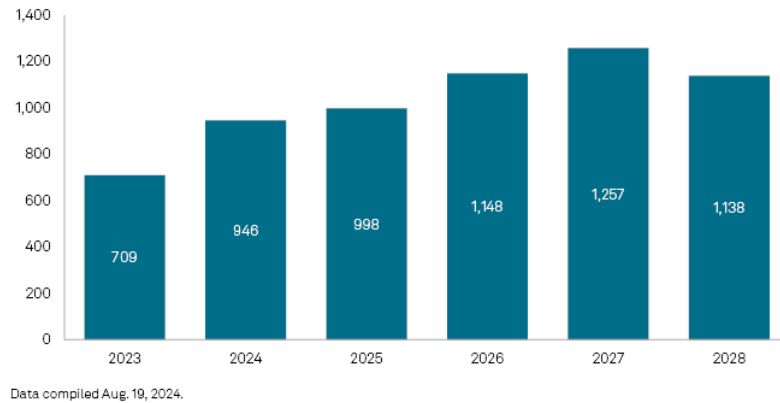
במהלך שנת 2024, עמדו לפירעון כ-950 מיליארד דולר של הלוואות נדל"ן מסחרי. היקפי הפירעון במהלך שנת 2025 צפויים לעמוד על כטריליון דולר, ולהגיע לשיא בשנת 2027, בסך כ-1.3 טריליון דולר.¹⁷ סביבת הריבית הנוכחית, הגבוהה מסביבת הריבית ששררה במועד נטילת ההלוואות, בנוסף לשווי נכסים נמוך, צפויים להקשות על חלק מהלווים לממן מחדש את ההלוואות על הנכסים, ולא לאץ אותם למכור את הנכסים או להעבירם לגופים המממנים.

¹⁵ המידע נלקח מאתר GreenStreet : <https://www.greenstreet.com/insights/CPPI>

¹⁶ U.S. CRE Capital Markets Update JLL Capital Markets January 2025

¹⁷ המידע נלקח מאתר S&P Global : [Commercial real estate maturity wall \\$950B in 2024, peaks in 2027](https://www.spglobal.com/commercial-realty/insights/commercial-real-estate-maturity-wall-950b-in-2024-peaks-in-2027)

תרשים 5 – אומדן היקף הלוואות הנדל"ן שעמדו לפירעון ושצפויות לעמוד לפירעון בשנים הקרובות



במהלך השנה הקרובה, כ-30% מההלוואות בגין נדל"ן למשרדים, בסך כ-30 מיליארד דולר, אשר צפויים לעמוד לפירעון במהלך שנת 2025, מיוחסים לנכסים ששוויים נמוך מגובה החוב שניטל בגינם. באופן דומה, כ-10% מההלוואות בגין נדל"ן למגורים, בסך כ-19 מיליארד דולר, אשר צפויים לעמוד לפירעון במהלך שנת 2025, מיוחסים לנכסים ששוויים נמוך מגובה החוב שניטל בגינם¹⁸. נתונים אלו משקפים הזדמנויות השקעה, שצפויות לנבוע ממוכרים שיאלצו למכור נכסים כתוצאה מנטל החוב שרובץ על הנכסים, זאת לצד שיפור בנזילות בשוק הנדל"ן.

שוק הנדל"ן למשרדים

נכון לסוף שנת 2024, שיעור נכסי המשרדים הפנויים (Vacancy Rate) גדל מעט לשיעור של כ-20.9%, בהשוואה לשיעור של כ-19.4% בסוף שנת 2023, נתון המשקף ירידה בביקוש לנדל"ן משרדי, אך שיעור הירידה בביקושים החל להתייבב, כאשר במהלך הרבעון האחרון לשנת 2024 נרשמה הירידה הנמוכה ביותר בביקושים בשלושים החודשים האחרונים. הביקוש למשרדים ברמת Class A ו-Trophy הוא הגבוה ביותר. שטחי המשרדים בהקמה בשנת 2024 הם בהיקף נמוך מ-30 מיליון ר"ר, לראשונה משנת 2011. שיעור הגידול הממוצע בשכר דירה למשרדים בשנת 2024 עמד על כ-2.1%, לצד ירידה בהיקף שכירות המשנה¹⁹.

שוק הנדל"ן למגורים

במהלך שנת 2024, נמסרו מעל 436 אלפי יחידות דיור בבנייני Multifamily, נתון המשקף צמיחה בשיעור כ-72% ביחס לשנת 2023. נכון לסוף שנת 2024, שיעור נכסי המגורים הפנויים (Vacancy Rate) עמד על כ-8.9%. שיעור הגידול הממוצע בשכר דירה למגורים נע בטווח של כ-1.5% עד 2%. כמות התחלות הבנייה בשנת 2024 עמדה על כ-230 אלף יחידות דיור, המשקף את הנתון הנמוך ביותר משנת 2012²⁰.

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 מיליון נכון לשנת 2024. עד לשנת 2029, אוכלוסיית פלורידה צפויה לגדול בשיעור של כ-7.8% ולהגיע לכ-24.8 מיליון²¹. שיעור האבטלה במדינת פלורידה עלה מעט במהלך שנת 2024 ועומד על כ-3.4%, לעומת כ-3.1% בתקופה המקבילה אשתקד²². 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 וחוץ בארה"ב, בזכות מזג האוויר הנוח

¹⁸ המידע נלקח מאתר MCSI : [Real Estate in Focus: 2025 Trends to Watch - MCSI](https://www.mcsi.com/Real-Estate-in-Focus-2025-Trends-to-Watch).

¹⁹ המידע נלקח מאתר Cushman & Wakefield : <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-states/insights/us-marketbeats/us-office-marketbeat-reports>.

²⁰ המידע נלקח מאתר Cushman & Wakefield : <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-states/insights/us-marketbeats/us-multifamily-marketbeat>.

²¹ הנתונים על גודל אוכלוסיית פלורידה נלקחו מ : <https://worldpopulationreview.com>.

²² הנתונים על שיעור האבטלה בפלורידה נלקחו מ : [Bureau of Labor Statistics Data \(bls.gov\)](https://www.bls.gov/bureau-of-labor-statistics-data).

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 8 שנים ברציפות, נכון לשנת 2024.²³ נכון לשנת 2023, פלורידה דורגה כיעד המבוקש ביותר לתיירות בפנים בארה"ב.²⁴

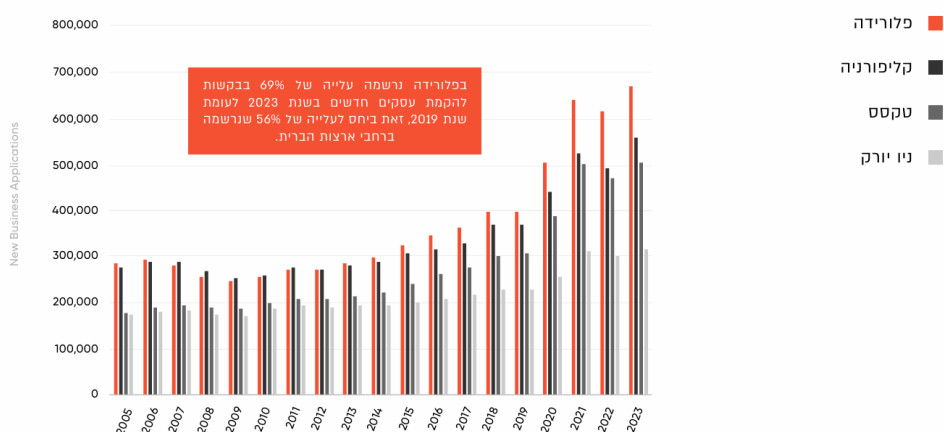
העיר Aventura, אחת הערים במחוז Miami-Dade, בה ממוקם נכס החברה Aventura Corporate Center, מונה כיום כ-38 אלפי תושבים והוסיפה כמחצית מכמות התושבים בה במהלך עשרים השנים האחרונות.²⁵ בעיר Aventura מערכת חינוך חזקה והיא מהווה מוקד משיכה למשפחות צעירות. קניון Aventura הוא הרביעי בגודלו בארה"ב, עם שטחי מסחר בהיקף של כ-1.2 מיליון ר"ר. העיר Aventura ממוקמת בסמיכות לתחנת הרכבת Brightlight, 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.

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 בפלורידה, וקרוב ל-60 אלף מקומות עבודה נוספו בפלורידה במהלך שנת 2023. בשנת 2023, הוגשו בקשות לכ-670 אלף עסקים חדשים, נתון המשקף צמיחה בשיעור של כ-70% ביחס לשנת 2019.²⁶

תרשים 6 – בקשות להקמת עסקים חדשים בפלורידה לעומת מדינות בולטות אחרות בארה"ב



²³ המידע נלקח מ: [Market Spotlight: Explore Florida | CBRE](https://www.cbre.com/usa/insights/market-spotlight/florida/).

²⁴ המידע נלקח מ: <https://www.flgov.com/eog/news/press/2024/florida-remains-1-destination-domestic-tourism>.

²⁵ המידע נלקח מ: <https://worldpopulationreview.com/us-cities/florida/aventura>.

²⁶ המידע נלקח מאתר CBRE: <https://indd.adobe.com/view/bb311601-fb61-4ff5-aa8d-0e170bbd9a5c>.

1.7.5. סקירת שוק הנדל"ן במיאמי

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-2.7% במחצית הראשונה לשנת 2024, והגיע לכ-2,186 דולר ליחידת דיור. שיעור התפוסה הממוצע במהלך העשור האחרון עלה על 94%, כאשר במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024, שיעור התפוסה הממוצע עמד על כ-94.4%. היקף מכירות יחידות הדיור צנח ביחס לשיא של השנים 2021 ו-2022, זאת בעיקר כתוצאה מסביבת הריבית. היקף המכירות בחציון הראשון של שנת 2024 של יחידות דיור מסוג Class B עמד על כ-318 מיליון דולר ושל יחידות מסוג Class C עמד על כ-76 מיליון דולר²⁷.

עלות רכישת נכסי מגורים במיאמי עלתה בשיעור גבוה יותר משיעור הגידול בשכר הדירה להשכרה. במחצית הראשונה של שנת 2024, המחיר החציוני של נכס מגורים במיאמי עלה על 600 אלפי דולר, כאשר תנאי המימון דורשים לרוב מקדמה בסך 5%, נתון המשקף תשלום משכנתא חודשי (כולל מס וביטוח) בסך כ-5,200 דולר, סכום הגבוה בכ-3,000 דולר משכר הדירה הממוצע באזור²⁸.

שוק הנדל"ן למשרדים

שיעור נכסי המשרדים הפנויים (Vacancy Rate) נותר יציב בשיעור של כ-14.3%. שכר הדירה הממוצע גדל לרמה של כ-56 דולר לר"ר, נתון המשקף גידול של כ-10.4% במונחים שנתיים²⁹.

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 על תוצאותיה העסקיות של החברה, כדלקמן:

א. **השפעה אפשרית על מימון קיים של החברה:** נכון ליום 31 בדצמבר 2024, אין לחברה הלוואות הנושאות ריבית בשיעור משתנה.

ב. **השפעה על נטילת מימון מצד החברה:** ירידה בשיעור 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 בשיעור 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. לעניין זה, יצוין כי לחברה אין הלוואות אשר מועד פירעונן חל ב-12 החודשים הקרובים.

ג. **השפעה על שיעור ההיוון בנכסי החברה:** שינויים בשיעור 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

²⁷ המידע נלקח מאתר Colliers : <https://www.colliers.com/download-article?itemId=42fc7e90-2e1d-4e1e-a13d-e84267be3455>

²⁸ המידע נלקח מאתר CBRE : <https://mediaassets.cbre.com/-/media/project/cbre/shared-site/teams/united-states/ft-lauderdale/calum-weaver/2024-mid-year-market-report.pdf?rev=b02612ecb06347569ea904c3e417e6a7>

²⁹ המידע נלקח מאתר Newmark : <https://www.nmrk.com/storage-nmrk/uploads/fields/pdf-market-reports/3Q24-Miami-Office-Market-Report.pdf>

מנכסי החברה כתוצאה מעלייה בגובה דמי השכירות הנגבים בהם, ולהיפך.

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 1.26 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, נכנסה החברה לתחום הפעילות החדש, כמתואר בסעיף 1.2.4 לעיל, במסגרתו רכשה את הנכס Aventura Corporate Center, כמתואר בסעיף 1.2.4.2 לעיל. בנוסף, לחברה פעילות נדל"ן באנגליה, בהיקף שאינו מהותי לחברה, הכוללת החזקה של 2 דירות בפרויקט Wem וכן ב-25% בחברת נכס המחזיקה בניין בן 5 קומות באנגליה, כמפורט בסעיף 1.18 להלן.

1.8.2. האזורים העיקריים בהם ממוקמים הנכסים

נכון למועד הדוח, הפעילות המהותית של החברה מרוכזת בעיר Aventura, שמטרופולין 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. פעילות החברה שאינה מהותית בלונדון, מיועדת למגורים.

1.8.4. מדיניות רכישה ומימוש נכסים

עם הכניסה לתחום הפעילות החדש, האסטרטגיה העסקית של החברה תתבסס 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 מימושם. החברה תפעל בעצמה ובאמצעות שותפים. כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה, החברה תבחן רכישת נכסים חדשים, מימוש נכסים וכן תבחן 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, כאמור בסעיף 1.2.4.1 לעיל.

לפרטים נוספים בדבר האסטרטגיה העסקית של החברה, ראו סעיף 1.23 להלן.

1.8.5. תמהיל שוכרים

נכון למועד הדוח, הנכס העיקרי של 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 1.10.1.1 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
הגדרות	הסכם להשכרת שטח משרדים בתוך בניין משרדים (להלן בהתאמה: "ההסכם", "המושכר" ו"הנכס") אשר נחתם בין חברת הנכס לבין השוכר (להלן בהתאמה: "המשכיר" ו"השוכר"), לתקופה אשר נקבעה בהסכם. לרוב, ההסכמים כוללים מספר אופציות להארכת תקופת השכירות.
מטרת 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 הקבוע בהסכם (להלן: "דמי שכירות בסיסי"). יצוין כי בחלק מההסכמים 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.
השתתפות בהוצאות	השוכר משלם למשכיר, בתשלומים חודשיים, את חלקו היחסי, בהתאם לתקציב התפעולי צפוי, של כולל ההוצאות הכרוכות בתפעול וניהול הנכס, וכן בכל המסים העירוניים ותשלומים נוספים מכוח חוק (להלן: "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 התלויות 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 מההסכמים השכירות קיים תשלום חד-פעמי למשכיר לכיסוי הוצאות וכן נגננון פיצוי למשכיר בגין המחאת זכויות ו/או שכירות משנה הכולל תשלום למשכיר של כ-50% מכל תשלום שיתקבל אצל השוכר מעל דמי השכירות הבסיסיים.
בטוחות	בחלק מההסכמים 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 חשבון, 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.

1.8.6. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

נכון למועד הדוח, אין לשינוי בשערי החליפין ו/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 1.13 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 ו/או משווקים 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 בשוקי 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 1.20 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 (להלן: "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 שנכון 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 קונדו³⁰, הסכם חכירה בנכס קו-אופ³¹, הצהרת נכס קונדו וכדומה. תביעה בעילה הנכללת ברשימת החריגים הנ"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 המבטח 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.

³⁰ 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.

³¹ 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

יצוין כי על פי דיני מדינת פלורידה, לא קיימת מגבלה על שימוש בכספי מקדמות רוכשי נדל"ן. כלומר, החברה רשאית להשתמש בכספי מקדמות שהתקבלו בידיה מרוכשים למטרות פעילות החברה השוטפת, ולא נדרש למשל להפקיד את כספי מקדמות שהתקבלו כאמור בחשבונות נאמנות כלשהם. 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 שתי הדרכים ישימות.

הלוואות בארה"ב יכול שהיינה מסוג "ללא זכות חזרה ללווה" (הלוואות 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 בקורותם 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 ה-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 מזוהזת (summary judgment), שהיא לרוב החלטה במעמד צד אחד מבלי לערוך משפט שלם. האמור יבוצע על ידי הגשת הודעה על בקשה לפסיקה מזוהזת (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. אזורים גיאוגרפיים

להלן יובאו משתנים כלכליים לאזור הגיאוגרפי העיקרי בו פועלת החברה³².

ארה"ב			אזור גיאוגרפי
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	משתנים מאקרו כלכליים :
25.7	27.4	27.6	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי דולר) (PPP) ³³
72.2	73.6	74.4	תוצר לנפש (בדולר) (PPP) ³³
8.9%	6.6%	0.7%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ³³
1.5%	1.9%	1.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ³³
6.5%	3.4%	2.9%	שיעור אינפלציה ³⁴
3.9%	4.0%	4.8%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ³⁵
AA+	AA+	AA+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ³⁶
ש"ח 3.516	ש"ח 3.627	ש"ח 3.647	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה ³⁷

1.9.2. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

לפרטים ראו סעיף 1.10.1.1ה' להלן.

1.9.3. שוכרים עיקריים

לפרטים ראו סעיף 1.10.1.1ד' להלן.

³² החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת המידע, שהוא מידע פומבי שפורסם לציבור.

³³ 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>.

³⁴ הנתונים בדבר שיעור האינפלציה בארה"ב נלקחו מאתר הלשכה לסטטיסטיקה של משרד העבודה של ארצות הברית (Bureau of Labor Statistics): <https://www.bls.gov>.

³⁵ 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>.

³⁶ הנתונים בדבר דירוג החוב הממשלתי של ארה"ב לטווח ארוך על ידי S&P נלקחו מ: <https://tradingeconomics.com/united-states/rating>.

³⁷ הנתונים בדבר שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה נלקחו מאתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il>.

1.9.4. רכישת ומכירת נכסים

שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			משתנים	אזור	
2022	2023	2024		נכסים שנמכרו	פלורידה
---	---	---	מספר נכסים שנמכרו בשנה (#)		
---	---	---	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי דולר)	נכסים שנמכרו	פלורידה
---	---	---	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי דולר)		
---	---	---	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי רגל רבוע)	נכסים שנמכרו	פלורידה
---	---	---	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי דולר)		
---	---	1 ⁽¹⁾	מספר נכסים שנרכשו בשנה (#)	נכסים שנרכשו	פלורידה
---	---	116,200	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי דולר)*		
---	---	7,757	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי דולר) (לשנה מלאה)	נכסים שנרכשו	פלורידה
---	---	259	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי רגל רבוע)		
---	---	1 ⁽²⁾	מספר נכסים שנמכרו בשנה (#)	נכסים שנמכרו	לונדון
---	---	410	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי דולר)		
---	---	14	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי דולר)	נכסים שנמכרו	לונדון
---	---	32	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (במטר רבוע)		
---	---	54	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי דולר)	נכסים שנרכשו	לונדון
---	---	---	מספר נכסים שנרכשו בשנה (#)		
1,129	1,010	---	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי דולר)	נכסים שנרכשו	לונדון
2	-	---	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי דולר)		
94	כ-3,000	---	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (במטר רבוע)		

* כולל עלויות עסקה.

- (1) לפרטים על רכישת הנכס Aventura Corporate Center, ראו סעיף 1.2.4.2 לעיל.
- (2) לפרטים על מכירת אחת מיחידות הדיור בפרויקט Wem, ראו סעיף 1.18 להלן.
- (3) לפרטים על רכישת יחידות הדיור בפרויקט Wem, ראו סעיף 1.18 להלן.
- (4) לפרטים על רכישת הנכס 1 Burnt Oak, ראו סעיף 1.18 להלן.

1.10. נכסים מהותיים ומהותיים מאוד

1.10.1. נכסים מהותיים מאוד

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה נכס אחד בתחום הפעילות אשר נחשב כנכס מניב מהותי מאוד, אשר הסכום בו הוא מוצג מהווה 10% או יותר מסך נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2024; ו/או ההכנסה המיוחסת לו מהווה 10% או יותר מסך ההכנסות המאוחדות של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

1.10.1.1. נכס מניב מהותי מאוד – Aventura Corporate Center

א. הצגת הנכס

פירוט לסמוך למועד פרסום הדוח	Aventura Corporate Center (נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס לאחר השלמת הרכישה – 70.27%)
20801-20807 Biscayne Blvd, Aventura, FL 33180, United States	מיקום הנכס:
כ-8.66 אקר (כ-35 דונם) זכויות הבנייה המשוויכות 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 ³⁸ .	שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים:
החברה מחזיקה, באמצעות חברה בת זרה המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה ("חברת הבת"), המחזיקה בחברה 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 1.2.5 לעיל.	מבנה ההחזקה בנכס:
70.27%. כאמור בסעיף 1.2.4.4 לעיל, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חברת הבת צירפה משקיעים כנגד הקצאת מניות, באופן שלאחר הקצאה כאמור, שיעור ההחזקה של החברה בנכס (בשרשור) יהיה כ-60.01%.	חלק התאגיד בפועל בנכס:
Flow (29.73%), המחזיקה בכ-28.96% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.	ציון שמות השותפים לנכס:
נובמבר 2024.	תאריך רכישת הנכס:
בעלות (fee owner)	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
רשומות	מצב רישום זכויות משפטיות:
בנכס זכויות להקמת שני בנייני מגורים, על גבי שניים מהחניונים הקיימים בנכס, בני 24 קומות כל אחד, שיכללו 495 יחידות דיור, בשטח כולל (ברוטו) של כ-554 אלפי ר"ר, שטחי מסחר (Retail) בשטח כולל של כ-39 אלפי ר"ר, וכ-1,208 מקומות חניה.	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

Aventura Corporate Center		2024	2023	2022	פירוט	בתאריך רכישת הנכס
(נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס לאחר השלמת הרכישה – 70.27%)		(נתונים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)				
שווי הוגן בסוף שנה		111,767	---	---	עלות הרכישה	כ-116.2 מ' דולר
ערך בספרים בסוף שנה		111,767	---	---	מועד הרכישה	נובמבר 2024
רווחי או הפסדי שערך		(4,637) ^	---	---	שיעור תפוסה (%)	92%
שיעור תפוסה ממוצע (%) *		91%	---	---	NOI (לשנה מלאה)	כ-8 מיליון דולר
שטחים מושכרים בפועל (באלפי ר"ר)		235	---	---		
סך הכול הכנסות *		13,666	---	---		
דמי שכירות ממוצעים לר"ר (לחודש/לשנה) (בדולר) *		41.6 / 3.47	---	---		
* NOI		7,757	---	---		
שיעור תשואה בפועל (%) *		8%	---	---		
שיעור תשואה מותאם (%) *		ל.ר.	---	---		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)		55	---	---		

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

† שיעור התשואה בפועל חושב על בסיס הכנסות שכירות בשנת 2024, ביחס לעלות הכוללת של רכישת הנכס. שיעור התשואה המחושב על בסיס NOI ביחס לעלות רכישת הנכס הוא כ-7%.

^ נובע מעלויות עסקה.

ג. פילוח הכנסות והוצאות

Aventura Corporate Center			שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
(נתונים לפי 100% ; שיעור החזקה של החברה בנכס לאחר השלמת הרכישה – 70.27%)			(באלפי דולר)		
הכנסות:			9,934	---	---
מדמי שכירות – קבועות *			3,732	---	---
מרכיבים משתנים*			13,666	---	---
סך הכול הכנסות:					
עלויות:			5,909	---	---
גינהול, אחזקה ותפעול *			5,909	---	---
סך הכול עלויות:			7,757	---	---
*: NOI			- **	---	---
*: FFO			- **	---	---
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.

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.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים או יותר מהכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%) ליום 31/12/2024	Aventura Corporate Center (נתונים לפי שיעור החזקה של החברה בנכס לאחר השלמת הרכישה – 70.27%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)					
---	---	כ-3% בשנה	שתי אופציות בנות 5 שנים כל אחת; או לחלופין אופציה אחת בת 10 שנים	התקופה שנותרה – 11	בנקאות	כן	כן	כ-20%	מורגן סטנלי

פרטים נוספים: יצוין כי במהלך חודש דצמבר 2024, האריכה מורגן סטנלי את חוזה השכירות ב-10 שנים נוספות (עד לשנת 2036). עם סיום תקופת חוזה השכירות הנוכחי, סך השטח שתשכור מורגן סטנלי יעמוד על כ-17% מהשטחים בנכס, זאת לעומת כ-20% בחוזה הנוכחי.

ה. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31/12/2029 ואילך (תחת הנחת מימוש האופציות להארכה)	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2028	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2027	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2026	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2025	Aventura Corporate Center (נתונים לפי 100% ; שיעור החזקה של החברה בנכס לאחר השלמת הרכישה – 70.27%)
(נתונים באלפי דולר)					
19,990	6,134	7,102	7,841	9,656	מרכיבים קבועים
12,180	2,072	2,393	2,546	3,052	מרכיבים משתנים
32,170	8,206	9,495	10,387	12,708	סך הכול

ו. מימון מסוים

הלוואה קיימת: (נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)		Aventura Corporate Center (נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס לאחר השלמת הרכישה – 70.27%)		
---	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31/12/2024	יתרות בדוח החברה הכלולה	
79,028	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:			
---	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	31/12/2023		
---	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:			
79,028	שווי הוגן ליום 31/12/2024:			
נובמבר 2024	תאריך נטילת הלוואה מקורית:			
80,000	גובה הלוואה מקורית:			
8%	שיעור ריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31/12/2024 (%):			
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 (לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה):			
כן	האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח:			
לפרטים על הערבות ראו בטבלה להלן.	האם מסוג Non-Recourse (כן/לא):			

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/ המחאות 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 הסבת ההלוואה לחברת הנכס : 18 בנובמבר 2024	סכום מסגרת ההלוואה המקורי שהועמד למוכר : 112,800 סכום מסגרת ההלוואה שהוסבה לחברת הנכס : 80,000	תשלומים של חודשיים של ריבית בלבד. קרן ההלוואה תיפרע במועד הפירעון האחרון.	כ-80,000	6 בנובמבר 2026 (להלן : "מועד הפירעון האחרון")	שעבוד מדרגה ראשונה על זכויות הלווה בנכס; שעבוד מדרגה ראשונה על זכויות חברת הבת של חברת הפרויקט, המחזיקה בלווה; הסכמי השכירות והניהול בנכס לטובת המלווה.	ריבית קבועה – 8.0%	אדם נוימן ו-Flow ³⁹ Global Holdings (להלן : "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), 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 (להלן : "העברה אסורה"). פירעון מוקדם וולנטרי – הלווה רשאי לבצע פירעון מוקדם מלא, בכפוף 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.

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31/12/2024 (נתונים כספיים באלפי דולר, אלא אם צוין אחרת)	פירוט	Aventura Corporate Center (נתונים לפי 100%; שיעור החזקה של החברה בנכס לאחר השלמת הרכישה – 70.27%)	
		סוג	
80,000	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 Global Holdings ⁴⁰ (להלן: "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	

ח. פרטים בדבר הערכות שווי

עסקת רכישת הנכס הושלמה בחודש נובמבר 2024. השווי ההוגן של הנכס בדוחות הכספיים של
חברת הנכס מבוסס על מחיר העסקה.

1.11. לקוחות

החברה החלה את פעילותה בתחום הפעילות החדש בחודש בספטמבר 2024. לפרטים בדבר תמהיל שוכרים בנכס Aventura Corporate Center, ראו בסעיף 1.8.5 לעיל.

1.12. שיווק והפצה

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

1.13. 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 בשווקי הנדל"ן המקומיים, התרים אחר רכישות הזדמנויות. 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 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 שכירות (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.

1.14. עונתיות

תחום הנדל"ן איננו מאופיין בעונתיות.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

1.15. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

משרדי החברה

בחודש מרץ 2023, שכרה החברה משרדים בלונדון, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך כולל של 7,000 פאונד. בחודש מרץ 2024, סיימה החברה את שכירותה וסגרה את משרדה בלונדון.

רכוש קבוע

נכון למועד הדוח, לחברה רכוש קבוע בסכומים שאינם מהותיים.

1.16. 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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. בנוסף, במהלך חודש ינואר 2025, התקשרה החברה בהסכם העסקה עם עוה"ד שירן מנור, אשר מכהנת כיועצת משפטית, מזכירת החברה ועוזרת מנכ"ל החל מיום 9 בפברואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

פרט למר צחי סטולוביץ וגב' שירן מנור, נכון למועד הדוח, החברה אינה מעסיקה עובדים. יתר נושאי המשרה המכהנים בחברה הם נותני שירותים, המספקים לחברה שירותים בתמורה לדמי ניהול.

1.17. הון חוזר

סך הכול	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	נכון ליום 31/12/2024	(באלפי דולר)
2,381	---	2,381	נכסים שוטפים
152	---	152	התחייבויות שוטפות
2,229	---	2,229	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

להסבר בדבר ההון החוזר של החברה, ראו בדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן.

1.18. השקעות

1.18.1. 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 הדיוור שרכשה החברה הושכרו לצדדים שלישיים. הבעלים של יחידות הדיוור נושא בכל ההוצאות והעלויות של השכרת יחידות הדיוור (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 דיוור אחת לתקופה של 12 חודשים וכ-10 אלפי פאונד ביחס לשתי יחידות הדיוור שנותרו, לתקופה של 12 חודשים.

במהלך חודש ספטמבר 2024, מכרה החברה את אחת מיחידות הדיוור בפרויקט Wem, בתמורה ל-1,540 אלפי ש"ח.

במהלך שנת 2024, חודשו הסכמי השכירות עם שוכרי הדירות שבבעלות החברה בלונדון. הסכמי השכירות הם הסכמים מקובלים לתקופה של 12 חודשים. כל שוכר מפקיד פיקדון בסך השווה לשכר דירה בגין 5 שבועות, להבטחת התחייבויותיו על פי הסכם השכירות. הפיקדון יושב לשוכר לאחר תום תקופת השכירות, בניכוי הוצאות שהיו למשכיר, ככל שהיו, בקשר עם מימוש התחייבויותיו של השוכר על פי הסכם השכירות.

להלן פרטים על יחידות הדיוור (המחירים בפאונד) ותנאי הסכם השכירות אשר בתוקף נכון למועד הדוח:

יחידת דיוור	מספר חדרים	שטח הדירה במ"ר	קומה	תחילת הסכם השכירות	סיום הסכם שכירות	הכנסה שנתית ברוטו	הכנסה שנתית נטו	עלות מקורית ליחידת דיוור
2	2	32	10	אפריל 2024	אפריל 2025	19,800	14,340	270,000
3	2	30	10	ספטמבר 2024	ספטמבר 2025	19,800	14,340	307,000

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 (להלן: "חברת הבת הבריטית"). החברה פועלת בתחום הנדל"ן באנגליה באמצעות חברת הבת הבריטית.

רכישת 25% מחברת נכס באנגליה ואופציה לרכישת 25% נוספים

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.

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 דיוור בשטח כולל של 3,173 מ"ר; משרדים וחללי עבודה משותפים בשטח כולל של 1,652 מ"ר; שטח מסחר בשטח כולל של 952 מ"ר. חברת הנכס פועלת מול ועדת התכנון המקומית בלונדון להגדלת זכויות הבנייה והעלאת מספר יחידות הדיוור ל-200 (חלף 125 יחידות דיוור שכבר אושרו) וזאת על ידי הגדלת היתר הבנייה ב-2 קומות נוספות וצמצום שטח יחידות הדיוור. נכון למועד הדוח, הנכס אינו זמין לשימוש וטרם החלו עבודות בנייה בו.

1.19. מימון

1.19.1. כללי

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה באמצעות הונה העצמי (אשר נבע בעיקרו מגיוסי הון כנגד הקצאת מניות), הון שותפיה (כהשקעה), וכן באמצעות קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים.

1.19.2. הסכמי הלוואה מהותיים

לפרטים ראו סעיף 1.10.1.1 ו' לעיל.

1.19.3. 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.

1.20. מיסוי

דיני מס בארה"ב

שיעור מס החברות בארה"ב הוא 21%.

דיני מס בבריטניה

החל מחודש אפריל 2023, שיעור מס החברות עלה לשיעור של 25%.

החל מאפריל 2019, רווח הון שצמח מהשקעות בנדל"ן באנגליה חייב במס רווחי הון בידי משקיעים יחידים וחברות זרות. מס רווחי הון יוחל לא רק על השקעות ישירות, אלא גם על השקעות באמצעות תאגידים – קרנות ונאמנויות זרות, למעט מספר מקרים.

החל מנובמבר 2024, שיעור מס רווחי הון באנגליה בידי יחידים עומד על 18% עד 24% ביחס לנכסי נדל"ן, ועל 18% עד 24% על רווח הון שצומח מדירת מגורים.

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 2024.

1.21. 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.

1.22. 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.

1.23. הליכים משפטיים

למועד הדוח, לא קיימים בחברה הליכים משפטיים.

1.24. יעדים ואסטרטגיה עסקית

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) (להלן: "**תחום הפעילות החדש**"). באותו מועד, אישר דירקטוריון החברה את עדכון ההתחייבות לתיחום פעילות בין החברה לבין בעלי השליטה, כך שכל עוד הם בעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה, הם יפעלו באמצעות החברה באופן בלעדי בתחום הפעילות החדש, ויעניקו לחברה זכות סירוב ראשונה לפרויקטים חדשים בתחום הפעילות החדש, והכול בהתאם ובכפוף להסדר תיחום הפעילות. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 לפרק ד' "דוח פרטים נוספים", המצורף לדוח תקופתי זה, וכן בדיווח החברה מיום 29 בספטמבר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-606381, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

האסטרטגיה העסקית של החברה בתחום הפעילות 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 ברכישת הנכס Aventura Corporate Center, כאמור בסעיף 1.2.4.2 לעיל והתקשרות המותנית לרכישת עתודת הקרקע Biscayne 85, כאמור בסעיף 1.2.4.3 לעיל, וכן באמצעות שיתופי פעולה בתחום הנדל"ן, כפי שבאה לידי ביטוי בעסקת Flow, כאמור בסעיף 1.2.4.1 לעיל.

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.

1.25. 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 לעיל.

1.26. דיון בגורמי סיכון

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

1.26.1. גורמי סיכון מאקרו כלכליים

1.26.1.1. 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 המניות בעולם.

1.26.1.2. חוסן פיננסי ומוסר תשלומים בעייתי של שוכרים

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

1.26.1.3. 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.

1.26.1.4. 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.

1.26.1.5. 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.

1.26.1.6. נזקי סייבר

להערכת החברה, אין לה חשיפה משמעותית לסיכונים סייבר.

1.26.1.7. 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 בתשלום השכירות.

1.26.2. גורמי סיכון ענפיים

1.26.2.1. 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.

1.26.2.2. 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.

1.26.2.3. 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.

1.26.2.4. תחרות

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

1.26.2.5. סיכונים אקלים

נכסי החברה ממקמים 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.

1.26.3. גורמי סיכון ייחודיים לחברה

1.26.3.1. 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.

1.26.3.2. 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:

גורם הסיכון			מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות
מועטה	בינונית	גדולה	
סיכונים מאקרו-כלכליים			
	X		מתיחות 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 הנדל"ן 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

The logo for CANADAGLOBAL, featuring the word "CANADA" in orange and "GLOBAL" in white, set against a black square background.

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 2024 (להלן: "**מועד הדוחות הכספיים**" או "**תקופת הדוח**", לפי העניין) ולמועד הדוח, ערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**").

חלק ראשון – 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, פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן להשקעה בארה"ב. בהתאם, החברה שינתה את מטבע הפעילות ואת מטבע ההצגה שלה לדולר, חלף מטבע פעילות פאונד ומטבע הצגה שקל, החל מיום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים ראו באור 2' לדוחות הכספיים.
 - 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 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.
- 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) 2024 מול 2023	יתרה ליום 31 בדצמבר		סעיף
		2023	2024	
		אלפי דולר		
מורכב בעיקר ממזומנים ושווי מזומנים. לפירוט הרכב השינוי ביתרת המזומנים, ראו ניתוח עיקרי השינויים בתזרים המזומנים בסעיף 4.1 להלן.	(1,868)	4,249	2,381	נכסים שוטפים
הגידול נבע בעיקר מהשקעה בסך כ-26 מיליון דולר בעסקת אוונטורה, בניכוי חלק החברה בהפסדי חברות כלולות בתקופת הדוח.	22,256	2,061	24,317	נכסים שאינם שוטפים
	20,388	6,310	26,698	סך נכסים
אין שינוי מהותי. היתרה נובעת מחובות שוטפים לנותני שירותים.	72	80	152	התחייבויות שוטפות
	72	80	152	סך התחייבויות
הגידול נבע בעיקר מהנפקת מניות בסך כ-24.6 מיליון דולר ל-Flow, בניכוי הפסד כולל לתקופה.	20,316	6,230	26,546	סך ההון

3. תוצאות הפעילות

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

יצוין כי פעילות החברה לתקופה שקדמה למועד העברת השליטה בחברה במסגרת ההסדר, מסווגת כפעילות מופסקת בדוח על הרווח או הפסד הכולל. כמפורט בבאור 1 לדוחות הכספיים, במסגרת ההסדר נגרעו מלוא הנכסים וההתחייבויות של החברה על בסיס ערכם בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			גידול (קטון) מול 2024 2023	הסברים לתוצאות ולשינויים המהותיים
	2022	2023	2024		
	אלפי דולר				
הכנסות מדמי שכירות	44	46	2	(2)	ההכנסות בתקופת הדוח נובעת מדמי שכירות שהוכרו בגין יחידות הדיוור בלונדון, אשר נרכשו בסוף שנת 2022.
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	132	68	(62)	64	במהלך תקופת הדוח, נמכרה דירת מגורים ברווח, ויתר הדירות שוערכו בהתאם למחיר המכירה, אשר משקף את השווי ההוגן של דירות דומות.
חלק בהפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	(3,627)	(66)	-	(3,561)	נובע בעיקר מחלק החברה בהפסדי החברה הכלולה בארה"ב. הפסד זה נובע בעיקר מעלויות עסקה בגין רכישת הנכס באוונטורה.
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,007)	(690)	(66)	(317)	הגידול נובע בעיקר מעלויות ייעוץ ונסיעות לחו"ל, בגין עסקת אוונטורה, שהושלמה בנובמבר 2024.
הפסד תפעולי	(4,458)	(642)	(126)	(3,816)	
הכנסות המימון נטו נובעות בעיקר מהכנסות ריבית בגין פקדונות בנקאיים ומהפרשי שער.	23	161	(1)	(138)	
הפסד מפעולות נמשכות	(4,435)	(481)	(127)	(3,954)	
הפסד מפעילויות שהופסקו	-	-	(9,675)	-	לאור ההסדר שהושלם בנובמבר 2022, כל פעילות החברה בגין המועד שקדם להסדר הוצגה מחדש כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד. לפירוט ראו באור 13 לדוחות הכספיים לשנת 2024.
סה"כ הפסד	(4,435)	(481)	(9,802)	(3,954)	
רווח (הפסד) כולל אחר	170	(217)	8,877	387	הפסד כולל אחר לתקופת הדוח נובע מהפרשי תרגום של הדוחות הכספיים לדולר.
סה"כ הפסד כולל	(4,265)	(698)	(925)	(3,567)	

4. נזילות

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

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברים לתוצאות ולשינויים המהותיים
	2024	2023	2022	
	אלפי דולר			
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נמשכת	(853)	(552)	(3)	הגידול נובע בעיקר מהוצאות שוטפות כגון נסיעות לחו"ל וייעוץ, בגין תחילת הפעילות בארה"ב.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת מופסקת	-	-	(254)	מורכב מפעילות העבר של החברה, אשר נגרעה במסגרת ההסדר שהושלם בנובמבר 2022.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה נמשכת	(25,700)	(1,074)	(1,921)	נובע בעיקר מהשקעה בסך כ-26 מיליון דולר בעסקת אוונטורה.
מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה מופסקת	-	-	(792)	מורכב מפעילות העבר של החברה, אשר נגרעה במסגרת ההסדר שהושלם בנובמבר 2022.
מזומנים שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) מימון	24,581	(55)	7,328	תזרים מזומנים מפעילות מימון לשנת 2024, נבע מגיוסי הון שביצעה החברה.
מזומנים ששימשו לפעילות מימון מופסקת	-	-	(179)	מורכב מפעילות העבר של החברה, אשר נגרעה במסגרת ההסדר שהושלם בנובמבר 2022.

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), הון שותפיה (כהשקעה), וכן באמצעות קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים. לפרטים על הסכמי ההלוואה המהותיים של החברה, ראו סעיף 1.10.1.1 לפרק א' לעיל.
- 5.2. ביום 13 ביוני 2023, ולאחר קבלת היתר רשות לניירות ערך, פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 14 ביוני 2023 (מספר אמסכתא: 2023-01-055432), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.
- 5.3. נכון למועד הדוח, לחברה תשקיף מדף בתוקף.
- 5.4. לפרטים על התחייבות בעלי השליטה להעמיד הלוואה לחברה בתנאי עסקה מזכה ראו דוח מיידי המתפרסם במקביל לדוח תקופתי זה וכן תקנה 22 לפרק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.

6. סימני אזהרה

נכון למועד הדוח, לחברה אין אגרות חוב סחירות. יחד עם זאת, בהתאם לדיווח המיידי המפורסם במקביל לדוח תקופתי זה בכוונת החברה לפעול לגיוס אגרות חוב סטרייט (סדרה א'), לא מובטחות בשעבודים בסמך לאחר פרסום דוח תקופתי זה. לאור האמור, בחן דירקטוריון החברה האם מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות, בדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוח המאוחד").

לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. אולם דירקטוריון החברה קבע, על סמך בחינה שביצע, כי אין בתזרים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת 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:

- צירוף משקיעים בנכסי החברה Biscayne 85-1 Aventura Corporate Center. לפרטים ראו סעיף 1.2.4.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
- כוונת החברה לממן מחדש את ההלוואה הקיימת בנכס Aventura Corporate Center, כמפורט בסעיף 1.3.2 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
- כוונת החברה לממן את יתרת התמורה בקשר עם רכישת עתודת הקרקע Biscayne 85 במימון בנקאי בגובה 60% מתמורת העסקה, לאחר השלמת העסקה, כמפורט בסעיף 1.2.4.3 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
- התחייבות בעלי השליטה להעמיד לטובת החברה, אם וככל שיידרש, את המימון הנדרש לצורך החזר הלוואות הגישור שנטלה החברה לצורך מימון חלקה בתשלום הראשוני עבור רכישת עתודת הקרקע Biscayne 85 ומימון הוצאותיה השוטפות של החברה, בתנאי עסקה מזכה, והכול כמפורט בדיווח המיידי המפורסם במקביל לדוח התקופתי ובתקנה 22 לפרק ד' בדבר פרטים נוספים על החברה, המצורף לדוח התקופתי.

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 והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות, לרבות באופן מהותי.

יובהר ויודגש כי אין באמור לעיל כדי להוות אינדיקציה או ליצור התחייבות כלשהי מצד החברה לביצוע הנפקת אגרות חוב (סדרה א') כאמור. ביצוע ההנפקה ופרסום דוח הצעת מדף כפופים לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, ובין היתר, קבלת אישור דירקטוריון החברה וקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), שתוצענה על ידי החברה במסגרת דוח הצעת המדף, ככל שתוצענה, והיתר רשות ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי המתפרסם במקביל לדוח מיידי זה.

חלק שני – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. ניהול סיכוני שוק

1.1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה הוא אסף טוכמאיר, המכהן כמנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה.

1.2. 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 – ככל שהחברה תגייס אגרות חוב שקליות, היא תהיה חשופה לשינוי בשערי החליפין של הדולר, לאור העובדה שפעילות החברה ממוקדת בארה"ב.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. דוח בסיסי הצמדה

לאור העובדה שפעילות החברה ממוקדת בארה"ב, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מטבע הפעילות וההצגה של החברה הוא הדולר.

לחברה יתרות מזומנים ופיקדונות בש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 בסך כ-2.1 מיליון דולר.

חלק שלישי – היבטי ממשל תאגידי

2. תרומות

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

3. דירקטוריון החברה

3.1 כללי

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. נכון למועד הדוח, דירקטוריון החברה מונה שבעה (7) חברים.

ביום 6 בנובמבר 2024, אישרו ועדת הביקורת (בכובעה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, את מינויו של מארק שימל כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ביחס למינוי מר מארק שימל ראו דיווחי החברה מיום 7 בנובמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-614444 ו-2024-01-614446), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 21 בנובמבר 2024, אישרו ועדת הביקורת (בכובעה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה וביום 30 בדצמבר 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את מינויו של שמואל ארבל כדירקטור חיצוני בחברה. מר שמואל ארבל החל את כהונתו בתפקיד דירקטור חיצוני בחברה חלף גבי נטליה אורבן, אשר סיימה את כהונתה בתפקיד דירקטורית חיצונית בחברה ביום 26 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים ביחס למינוי מר שמואל ארבל ראו דיווח החברה מיום 30 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-628557), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. לפרטים נוספים ביחס לסיום כהונת גבי נטליה אורבן ראו דיווח החברה מיום 26 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-627353), 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.

3.2 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 ומרכבות 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) ושמואל ארבל (דירקטור חיצוני).

3.3 דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה כולל הוראה כי לפחות שליש מהדירקטורים המכהנים בחברה, לרבות הדירקטורים החיצוניים, יהיו דירקטורים בלתי תלויים. יצוין כי נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה שלושה (3) דירקטורים בלתי תלויים: רות הוברפלד (דירקטורית חיצונית), שמואל ארבל (דירקטור חיצוני) וגיא אליאס (דירקטור בלתי תלוי).

4. נושאי משרה שהם מורשה חתימה עצמאי

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

5. 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 (להלן: "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 מנכ"ל 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 וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. תוכנית ביקורת לשנת 2024 כללה את נושאי הקצאות פרטיות במהלך השנה ותהליך אישור רכישת הנכס Aventura Corporate Center במטרופולין מיאמי, פלורידה.
היקף העסקה:	תקציב הביקורת הפנימית לשנת 2024 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.
גישה למידע:	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.
דין וחשבון של מבקר הפנים:	הדוח לשנת 2024 הוגש בחודש פברואר 2025 ונדון בוועדת הביקורת ביום 9 בפברואר 2025.
תגמול:	תגמול מבקר הפנים מחושב על פי שעות הביקורת שהושקעו בפועל על ידו, בהתאם לתעריף שסוכם עימו מראש, אשר איננו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת. בשנת 2024 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.

6. 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
2024	EY קוסט, פורר, גבאי את קסירר	145	ביקורת
2023	EY קוסט, פורר, גבאי את קסירר	110	ביקורת

דירקטוריון החברה בחן ואישר את שכר טרחת רואה החשבון המבקר, ומצא אותו סביר ומקובל.
לפרטים נוספים, ראו בתקנה 27 בפרק ד' להלן.

חלק רביעי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

7. אירועים מהותיים לאחר התקופה המדווחת

לפרטים נוספים, ראו באור 17 לדוחותיה הכספיים של החברה, המצורפים לפרק ג' לדוח תקופתי זה.

8. שימוש באומדנים קריטיים

לפרטים נוספים, ראו באור 3 לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים לפרק ג' לדוח תקופתי זה.

טוני קליין
סמנכ"ל הכספים

אסף טוכמאיר
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

תאריך החתימה: 11 בפברואר 2025



קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ
("החברה")

פרק ג' – דוחות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2024

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח רואה החשבון המבקר
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-39	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של קנדה גלובל (ט.ר.) בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קנדה גלובל (ט.ר.) בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2024 ואת הדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2024 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בבאורים ט'2, כ'3 ו-7 לדוחות הכספיים המאוחדים, לחברה נכסי נדל"ן להשקעה (לרבות באמצעות חברות כלולות) אשר נמדדים בתקופות עוקבות לפי שווי ההוגן לאותו מועד. הנדל"ן להשקעה בדוח המאוחד ליום 31 בדצמבר, 2024 מסתכם לסך של כ-767 אלפי דולר, והעלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת לסך של כ-132 אלפי דולר. כמו כן, כמתואר בבאור 8, בחברות כלולות כלול נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר, 2024 בסך של כ-80,000 אלפי דולר (חלק החברה) וכן סך השערוך בגינם בשנת 2024 הסתכם לסך של כ-1,700 אלפי דולר (חלק החברה). השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בחברה הכלולה נקבע על בסיס מחיר העסקה של רכישת הנכס מצדדים שלישיים בסמוך ליום 31 לדצמבר 2024.

קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות ומתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, ואשר נערכו בחלק מהמקרים בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר מחיר למ"ר של דירות דומות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות ומתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, במקרים בהם השווי ההוגן התבסס על הערכת שווי ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

1. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים;
2. בחינת הנחות בסיס שישמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי;
3. תקשורת מול השמאים מטעם החברה;
4. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות ; וכן,
5. בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
11 בפברואר , 2025

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי דולר ארה"ב			
נכסים שוטפים			
4,138	2,358	5	מזומנים ושווי מזומנים
111	23	6	חייבים ויתרות חובה
<u>4,249</u>	<u>2,381</u>		
נכסים בלתי שוטפים			
945	23,492	8	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,057	767	7	נדל"ן להשקעה
59	58		רכוש קבוע, נטו
<u>2,061</u>	<u>24,317</u>		
<u>6,310</u>	<u>26,698</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי דולר ארה"ב			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
80	152	9	זכאים ויתרות זכות
80	152		<u>סך התחייבויות</u>
		12	<u>הון</u>
1,325	1,726		הון מניות
15,268	39,448		פרמיה על מניות
1,370	1,370		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
(8,069)	(12,504)		יתרת הפסד
(3,664)	(3,494)		קרן הון בגין הפרשי תרגום
6,230	26,546		
6,310	26,698		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

11 בפברואר, 2025		
טוני קליין	אסף טוכמאיר	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2022	2023	2024		
אלפי דולר ארה"ב (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
2	46	44		הכנסות מדמי שכירות
(62)	68	132	7	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	(66)	(3,627)	8	חלק בהפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי
(66)	(690)	(1,007)	א'16	המאזני
				הוצאות הנהלה וכלליות
(126)	(642)	(4,458)		הפסד תפעולי
-	189	168	ב'16	הכנסות מימון
(1)	(28)	(145)	ב'16	הוצאות מימון
(1)	161	23		הכנסות (הוצאות) מימון נטו
(127)	(481)	(4,435)		הפסד מפעולות נמשכות
(9,675)	-	-	13	הפסד מפעילויות שהופסקו
(9,802)	(481)	(4,435)		סה"כ הפסד
				רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
				סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או
				הפסד:
				התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע
-	-	170		הפעילות למטבע ההצגה
				סכומים שיסווגו או מסווגים לרווח או הפסד
309	-	-		בהתקיים תנאים ספציפיים:
				רווח בגין עסקאות גידור תזרים מזומנים
(286)	-	-		העברה לדוח רווח או הפסד בגין עסקאות גידור
				תזרימי מזומנים
(1,723)	(217)	-		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
10,577	-	-		פעילויות חוץ
				העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ
8,877	(217)	170		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(925)	(698)	(4,265)		סה"כ הפסד כולל
(0.003)	(0.011)	(0.097)		הפסד בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת (בדולר)
(0.256)	-	-		הפסד בסיסי ומדולל למניה מפעילות מופסקת (בדולר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	יתרת רווח	קרן בגין הפרשי תרגום	קרן בגין עסקאות גידור	סה"כ הון
אלפי דולר ארה"ב						
1,203	31,929	1,370	2,214	(12,301)	(23)	24,392
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2022</u>						
-	-	-	(9,802)	-	-	(9,802)
-	-	-	-	8,854	23	8,877
-	-	-	(9,802)	8,854	23	(925)
122	7,151	-	-	-	-	7,273
-	(23,812)	-	-	-	-	(23,812)
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>						
-	-	-	(481)	-	-	(481)
-	-	-	-	(217)	-	(217)
-	-	-	(481)	(217)	-	(698)
1,325	15,268	1,370	(7,588)	(3,447)	-	6,928
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>						
-	-	-	(4,435)	-	-	(4,435)
-	-	-	-	170	-	170
-	-	-	(4,435)	170	-	(4,265)
401	24,180	-	-	-	-	24,581
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 המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי דולר ארה"ב		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(127)	(481)	(4,435)
-------	-------	---------

הפסד מפעילות נמשכת

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
נמשכת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

-	6	8
62	(68)	(132)
1	(159)	(247)
-	66	3,627
63	(155)	3,256

פחת והפחתות

ירידה (עליה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות (הכנסות) מימון שהוכרו בדוח רווח או הפסד, נטו
חלק בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(3)	(107)	87
65	19	71
62	(88)	158

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(1)	172	168
-----	-----	-----

ריבית שהתקבלה (ששולמה)

(3)	(552)	(853)
(254)	-	-

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נמשכת
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת מופסקת (ראה ביאור 13)

(257)	(552)	(853)
-------	-------	-------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי דולר ארה"ב			
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>			
-	(64)	(5)	רכישת רכוש קבוע
-	(1,010)	(26,105)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	410	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(1,129)	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה
(1,129)	(1,074)	(25,700)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה נמשכת
(792)	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה מופסקת (ראה ביאור 13)
(1,921)	(1,074)	(25,700)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>			
7,328	(55)	24,581	תמורה מהנפקת מניות רגילות, נטו
1,129	-	-	קבלת הלוואה מבעל שליטה
(1,129)	-	-	פרעון הלוואה מבעל שליטה
7,328	(55)	24,581	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון נמשכת
(179)	-	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון מופסקת (ראה ביאור 13)
7,149	(55)	24,581	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(251)	(203)	192	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
4,720	(1,884)	(1,780)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,302	6,022	4,138	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
6,022	4,138	2,358	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי דולר ארה"ב		

			(א) מזומן נטו שנגרע כתוצאה ממימוש פעילות במסגרת הסדר
348	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
286	-	-	עסקאות גידור
435	-	-	פקדונות מוגבלים
8	-	-	הלוואות לזמן ארוך
11,213	-	-	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
6,944	-	-	הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
14,738	-	-	נדל"ן להשקעה
26	-	-	רכוש קבוע
(5,442)	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(164)	-	-	התחייבויות לא שוטפות אחרות
(6,211)	-	-	מסים נדחים
(24,331)	-	-	יתרת זכאים שהוכרה במסגרת מימוש הפעילות
(2,150)	-	-	

			(ב) פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים
23,812			חלוקת יתרת זכאים כדיבידנד בעין
55			הוצאות גיוס הון שטרם שולמו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

תאור הקבוצה

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 (ראו ביאור 13). 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 אנדרסן 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.

במסגרת שיתוף הפעולה בנדל"ן בין החברה לבין FLOW בתחום הנדל"ן בארה"ב, כפי שהוסכם בעסקת FLOW, ביום 18 בנובמבר 2024, התקשרה החברה, באמצעות חברת נכס שהתאגדה בארה"ב, המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-70% ועל ידי FLOW בשיעור של כ-30%, עם שלישי שאינו קשור לחברה, לבעלי השליטה או ל-FLOW, בהסכם לרכישת 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, שיכללו 495 יחידות דיור, 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. לפרטים נוספים ראו ביאור 18.

ב. כמפורט בביאור 17, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי נטלה החברה הלוואות לזמן קצר בסך של כ-5.3 מיליון דולר לצורך תשלום המקדמה על חשבון רכישת הנכס בביסקיין. בכוונת החברה לממן את חלקה ביתרת ההון העצמי הנדרש לצורך רכישת הנכס (כ-7.2 מיליון דולר לאחר השקעת שותפים כמפורט בביאור 17), לרבות מימון מחדש של הלוואות הגישור, באמצעות צירוף שותפים ו/או מימון חיצוני ו/או גיוס חוב ו/או גיוס הון. להערכת החברה, יש באפשרותה לגייס את המקורות הנדרשים לצורך השלמת עסקת רכישת הנכס ומימון הוצאותיה השוטפות. יחד עם זאת, במקרה והעסקה לא תושלם והמקדמה ששילמה החברה לצורך רכישת הנכס לא תוחזר לה מכל סיבה שהיא, וככל שהחברה לא תצליח למצוא חלופות אחרות לפירעון הלוואות הגישור ולמימון הוצאותיה השוטפות של החברה התחייבו בעלי השליטה בחברה (ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן), להעמיד לחברה את המימון הנדרש לצורך החזר הלוואות הגישור שנלקחו כאמור ומימון הוצאותיה השוטפות של החברה. אם וככל שבעלי השליטה יעמידו כספים לחברה כאמור לעיל ("הלוואות בעלי השליטה"), הרי שהלוואות בעלי שליטה לא תישא ריבית מכל מין וסוג שהוא והיא תיפרע לחברה מיד בסמוך לאחר גיוס כספים לחברה ממקורות חיצוניים (לרבות גיוס הון ו/או חוב) ולפני פירעון כל חוב אחר (ככל שקיים לחברה). התחייבות בעלי השליטה תהיה בתוקף עד לגיוס כספים לחברה ממקורות חיצוניים או עד ליום 1 במרץ 2026, לפי המוקדם.

באור 1: - כללי (המשך)

הגדרות	ג.
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, והשקעה בחברות המטופלות בשווי מאזני ונגזרים 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.

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ1. 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.

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.

3. שערי חליפין של הדולר

להלן שערי החליפין של הדולר לתקופות המדווחות:

31 בדצמבר	
2023	2024

3.627	3.647
-------	-------

למועדי הדוח על המצב הכספי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024

3.358

3.690

3.699

שער חליפין ממוצע לתקופה

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

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.

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 כדידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מכשירים פיננסיים1. 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.

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 חזויים 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 התחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

4. קיזוז 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)

יב. 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: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

א. 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 ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מערכי 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 ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מערכי 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 ההוגן.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

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.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

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 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי דולר ארה"ב	
-	1,802
4,138	556
4,138	2,358

פקדונות לזמן קצר
מזומנים למשיכה מיידי

באור 6: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי דולר ארה"ב	
55	13
21	-
13	-
22	10
111	23

מוסדות
הוצאות מראש
הכנסות לקבל
אחרים

באור 7: - נדל"ן להשקעה

א. תנועה

2023	2024	
אלפי דולר ארה"ב		
1,019	1,057	יתרה ליום 1 בינואר
-	(410)	<u>תוספות וגרועות במשך השנה</u>
(30)	(12)	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
68	132	הפרשי תרגום
		התאמת שווי הוגן
1,057	767	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).

ג. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024 נמדד על בסיס מחיר מכירה של אחת מדירות המגורים כמפורט לעיל, תחת ההנחה שמחיר זה הינו מחיר המשקף את השווי ההוגן של דירות דומות.

נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. מדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה סווגה כרמה 3 במדרג השווי ההוגן. 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. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

ד. הנחות משמעותיות ששימשו בהערכת השווי מוצגות להלן:

31 בדצמבר	
2023	2024
11	12

מחיר ממוצע למ"ר (באלפי דולר)

באור 8: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

א. מידע בדבר עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	מקום עיקרי של העסק	יתרה באלפי דולר	%
ליום 31 בדצמבר 2024			
25%	אנגליה	627	
70%	ארה"ב	22,865	
		<u>23,492</u>	
ליום 31 בדצמבר 2023			
25%	אנגליה	945	
	EEH Properties Ltd. (ראה ב' להלן)		
	Aventura Venture LLC (ראה ג' להלן)		
	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").

התמורה בסך של כ-736 אלפי פאונד אשר שולמה במועד ההכרה הראשוני יוחסה לשוויין ההוגן של המניות שנרכשו וכן לשווייה ההוגן של ההלוואה שהועמדה. ההלוואה נמדדת בתקופות עוקבות לפי שווי הוגן.

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. להערכת החברה, לאור העובדה שהאופציה הינה לפי מחיר גבוה משמעותית ממחיר העסקה, וכן לאור העובדה שממועד העסקה לא חלה התפתחות משמעותית בזכויות הבניה הקיימות בפירוויקט, שווי האופציה למועד ההכרה הראשוני וכן למועד הדוח על המצב הכספי הינו זניח.

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 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, 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"). 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 ההלוואה הקיימת, במועד השלמת העסקה, הוסבה ההלוואה הקיימת מהמוכר לרוכשת (חברת הנכס).
- ה. להלן יפורטו עיקרי ההלוואה 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.

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

ג. השקעה ב- AVENTURA VENTURE LLC (המשך)

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, בדוחות אלה ועד למועד ביצוע המימון מחדש, החברה מטפלת בהשקעה זו בהתאם לשיטת השווי המאזני.

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

ג. השקעה ב- AVENTURA VENTURE LLC. (המשך)

(2) להלן התנועה בחשבון ההשקעה בתקופת הדוח:

אלפי דולר
ארה"ב

-	יתרה ליום 1 בינואר 2024
26,000 (3,135)	השקעות שבוצעו בתקופת הדוח חלק בהפסדי חברה כלולה
<u>22,865</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

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

31 בדצמבר
2024
אלפי דולר
ארה"ב

נכסים שוטפים:

612	מזומנים ושווי מזומנים
2,286	מזומנים מוגבלים בשימוש
105	לקוחות
631	חייבים אחרים
<u>3,634</u>	

נכסים לא שוטפים

111,767	נדל"ן להשקעה
<u>115,401</u>	<u>סך נכסים</u>

התחייבויות שוטפות

168	ספקים
2,731	זכאים אחרים
<u>2,899</u>	

התחייבויות לא שוטפות

79,028	הלוואות לזמן ארוך
936	פקדונות מדיירים
<u>79,964</u>	

<u>82,863</u>	<u>סך ההתחייבויות</u>
---------------	-----------------------

<u>32,538</u>	<u>סך ההון</u>
---------------	----------------

<u>115,401</u>	<u>סך ההתחייבויות וההון</u>
----------------	-----------------------------

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

לתקופה
מיום 1
בנובמבר ועד
ליום 31
בדצמבר
2024
אלפי דולר
ארה"ב

1,634 (676)	הכנסות הוצאות תפעול
958	<u>רווח גולמי</u>
(4,637)	שינוי בשווי נדל"ן להשקעה (*)
(3,679)	<u>הפסד תפעולי</u>
(783)	הוצאות מימון
(4,462)	<u>סך ההפסד לתקופה</u>

(*) שינוי בשווי נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח נובע מעלויות עיסקה שהתהוו בעת רכישת הנכס לרבות בגין תשלום עמלה לצד ג' שסייע במכירה.

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים:

לתקופה
מיום 1
בנובמבר ועד
ליום 31
בדצמבר
2024
אלפי דולר
ארה"ב

860	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
(248)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
-	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

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

ג. השקעה ב- AVENTURA VENTURE LLC. (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 ההלוואה תיפרע ביום 6 בנובמבר 2026, והריבית תשולם אחת לחודש. זכויות הלווה בנכס שועבדו לטובת המלווה בשעבוד מדרגה ראשונה. אדם נוימן ו-FLOW GLOBAL HOLDINGS (להלן: "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). ההלוואה ניתנת לפירעון מוקדם מלא, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 10 ימים ולתשלום עמלת פירעון מוקדם בשיעור 1% מסכום הקרן.
- (2) החברה אינה מצרפת את הדוחות הכספיים של Aventura venture llc כיוון שהם אינם מוסיפים מידע משמעותי ביחס למידע שנכלל עבור חברה זו.

באור 9: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי דולר ארה"ב	
80	152
80	152

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, היו מורכבות מהלוואות ואשראים, זכאים ויתרות זכות אחרות. התחייבויות פיננסיות אלו מיועדות בעיקר לממן את פעילות החברה. הנכסים העיקריים של החברה כוללים הלוואות שניתנו, חייבים ויתרות חובה, מזומנים ופיקדונות מוגבלים, 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.

באור 10: - מכשירים פיננסיים (המשך)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, וסיכוני מחיר אחרים כגון, סיכון מחיר מניה. מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים בין היתר, הלוואות, אגרות, 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 ובאנגליה, ובהתאם לכך החברה חשופה לשינוי בשער החליפין של הליש"ט. נכון למועד הדוח על המצב הכספי חשיפה זו אינה מהותית.

(ב) סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן של תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנה כתוצאה משינויים בשיעורי ריביות השוק. נכון למועד הדוח על המצב הכספי החברה אינה חשופה לסיכון ריבית.

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, 2024 הסתכמו המזומנים והפקדונות בסך של 2,358 אלפי דולר (31 בדצמבר, 2023 כ-4,138 אלפי דולר). המזומנים והפקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים.

3. סיכון נזילות

נכון לימים 31 בדצמבר 2024, ו-31 בדצמבר 2023 ההתחייבויות הפיננסיות של החברה מורכבות מיתרת זכאים בסך של 152 אלפי דולר ו-80 אלפי דולר, בהתאמה, אשר מועד הפירעון שלהן הינו עד שנה.

באור 11: - מסים על ההכנסהא. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

1. שיעור מס החברות בישראל בשנים 2022-2024 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 21%.

באור 11: - מסים על ההכנסה (המשך)ב. שומות מס סופיות

מתוקף פקודת מס הכנסה השומות עד וכולל שנת המס 2018 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 2024 לחברה הפסדים לצרכי מס מועברים לשנים הבאות בסך של כ-4.7 מיליון ש"ח (כ-1.3 מיליון דולר), אשר נבעו מפעילות החברה לאחר רכישת השליטה על ידי ברק רוזן ואסף טוכמאיר. בנוסף, לחברה הפסדים לצרכי מס מהתקופה שקדמה להעברת השליטה בסך של כ-147 מיליון ש"ח (כ-40 מיליון דולר). החברה לא יצרה מסים נדחים בהיעדר צפי ודאי לניצול בעתיד הנראה לעין.

באור 12: - הוןא. הרכב הון המניותהרכב הון המניות של החברה

31 בדצמבר			
2023		2024	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר מניות			
41,585,139	180,000,000	56,763,772	180,000,000

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג.
כ"א

ב. התנועה בהון המניות

ע.ג. באלפי דולר	מספר מניות	
1,325	41,585,139	<u>יתרה לימים 1 בינואר, 2023 ו-31 בדצמבר, 2023</u>
401	15,178,633	הנפקת מניות
1,726	56,763,772	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</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.

באור 12: - הון (המשך)

ה. בחודש פברואר 2024 התקשרה החברה במערכת הסכמים עם מר שמואל מאיו (להלן: "המשקיע") הכוללים:

- (1) הסכם הקצאה במסגרתו 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)
- (2) הסכם ייעוץ במסגרתו יעניק המשקיע שירותי ייעוץ לחברה בהיקף של 12 שעות בחודש, בתמורה לתגמול הוני בסך של 840,104 אופציות, אשר יובשלו על פני תקופה של שנתיים ב-2 מנות שנתיות שוות. מחיר המימוש של האופציות הינו 6.01 ש"ח. ביום 30 במאי 2024 בוטל הסכם הייעוץ ומלוא האופציות חולטו.

ו. הסכם הקצאה מחודש ספטמבר 2024

ביום 28 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה התקשרות של החברה במעמד 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 אנדרסן 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.

באור 12: - הון (המשך)

ז. 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.

ח. 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 בפעילות העסקית של הקבוצה.

באור 13: - פעילות שהופסקה

ביום 25 במרץ 2019 הוגשה כנגד החברה ובעלי השליטה בה בקשה לאישור תביעה נגזרת להסרת ומניעת קיפוח המיעוט והשבט דמי ניהול (להלן: "ההליכים המשפטיים"). בהמשך, ביום 22 בנובמבר, 2021 נחתם בין הצדדים להליכים המשפטיים הסכם גישור ומתווה לסיום ההליכים המשפטיים בין הצדדים, מותנה בתנאים מתלים וביניהם – אישור הסכם הגישור כהסדר בין החברה לבין בעלי מניותיה לפי סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט - 1999 (להלן: "הסכם הגישור" או "ההסכם").

כחלק מההסכם הוקם תאגיד חדש (חברה פרטית), אשר מוחזק, על-ידי בעלי השליטה הקודמים של החברה אליו הועבר תוכן החברה שהיה קיים בה עובר למועד העברת השליטה בחברה, נכסים והתחייבויות במאוחד, באופן שבו החברה נותרה ממורקת, קרי נקיה מפעילות, נכסים והתחייבויות. העברת תוכן החברה ומירוקה מנכסים והתחייבויות בוצעו כאמור, באמצעות אישור בית משפט המחוזי תל אביב – יפו את ההסדר לפי סעיפים 303 ו- 350 לחוק החברות, תשנ"ט - 1999 (להלן: "הישות החדשה" ו "ההסדר" בהתאמה) וזאת לאחר שההסדר אושר באסיפות על ידי בעלי המניות של החברה.

עוד נקבע בהסדר, כי במקביל להקמת הישות החדשה והעברת תוכן החברה אליה, תבוצע מכירת 90% ממניות החברה לבעלי השליטה בחברה, ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן תמורת סך של 10 מיליון ש"ח.

יצוין, כי ביום 9 בפברואר 2022 התמלא אחד התנאים המתלים להסדר כאשר התקבלה החלטת המיסוי לקביעת היבטי ניכוי המס ביחס לכלל הפעולות אשר עליהן להתבצע לצורך יישום הוראות הסכם הגישור, על פי ובהתאם להסדר, הכפוף לאישור בעלי המניות בחברה ובית המשפט בהתאם להוראות סעיפים 350 ו- 303 לחוק החברות.

ביום 20 ביולי 2022, לאחר שההסדר אושר באסיפת בעלי המניות של החברה, אישר בית המשפט המחוזי את ההסדר לפי הוראות סעיפים 350 ו- 303 לחוק החברות (להלן: "פסק הדין"), בהמשך נחתמה על ידי בית המשפט פסיקתא ובה צווים נדרשים לצורך יישומו של ההסדר.

יצוין, כי אחד התנאים המתלים לכניסתו לתוקף של ההסדר היה קבלת החלטת מיסוי לקביעת היבטי ניכוי המס שיחול על בעלי המניות של החברה כפועל יוצא מיישום ההסדר (להלן: "רולינג מס הכנסה").

באור 13: - פעילות שהופסקה (המשך)

בהתאם לתנאי ההסדר ותנאי הרולינג שהתקבל ממס הכנסה, העברת הפעילות בוצעה בדרך של מכירת מלוא הנכסים וההתחייבויות של החברה בתמורה בגובה ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 2022, אשר הוכרה כיתרת חו"ז.

ביום 29 בנובמבר 2022, הושלמו הפעולות להעברת תוכן החברה לישות החדשה, וכן בוצעו הפעולות להעברת השליטה בחברה לבעלי השליטה, ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן. סמוך לפני כן, בוצעה החלוקה בעין של יתרת החו"ז שנוצרה בין החברה לבין הישות החדשה כפועל יוצא ממכירת תוכן החברה.

גריעת הנכסים וההתחייבויות טופלה כחלוקה לבעלי המניות, בהתאם לסך הנכסים וההתחייבויות על בסיס הדוח המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2022. פעילותה של החברה עד להשלמת ההסדר מטופלת כפעילות מופסקת.

א. להלן נתונים על תוצאות הפעולות המתייחסים לפעילות שהופסקה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי דולר ארה"ב			
854	-	-	הכנסות מדמי שכירות וניהול
(309)	-	-	עלות אחזקת נכסים מושכרים
545	-	-	רווח גולמי
(828)	-	-	הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות
(166)	-	-	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
(449)	-	-	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,393	-	-	הפסד תפעולי
286	-	-	הכנסות מימון
(10,576)	-	-	הפשרת קרן הון בגין עסקאות הגנה
(170)	-	-	הפשרת קרן הון הפרשי תרגום בעת מימוש
(9,516)	-	-	פעילות חוץ
(159)	-	-	הוצאות מימון
(9,675)	-	-	הפסד לפני הטבת מס
			הוצאות מס
			סה"כ הפסד מפעילות מופסקת

באור 13: - פעילות שהופסקה (המשך)

ב. להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילות שהופסקה ושנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי דולר ארה"ב			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת מופסקת</u>
(9,675)	-	-	הפסד מפעילות מופסקת
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
(1,222)	-	-	הכנסות מימון שהוכרו בדוח רווח או הפסד, נטו העברה לדוח רווח או הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(286)	-	-	העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ
10,576	-	-	הוצאות מס
159	-	-	פחת רכוש קבוע
5	-	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
166	-	-	
9,398	-	-	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
17	-	-	ירידה בלקוחות
150	-	-	ירידה בחייבים ויתרות חובה
39	-	-	עלייה בזכאים ויתרות זכות לרבות פקדונות משוכרים לזמן ארוך
206	-	-	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(183)	-	-	ריבית ששולמה
(183)	-	-	
(254)	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת מופסקת

באור 13: - פעילות שהופסקה (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי דולר ארה"ב			
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה מופסקת</u>			
(9)	-	-	עלויות נדל"ן להשקעה
			מזומן נטו שנגרע כתוצאה ממימוש פעילות במסגרת
(2,150)	-	-	הסדר
10	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך
300	-	-	חלוקות מחברות מוחזקות
1,038	-	-	גביית הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
(7)	-	-	רכישת רכוש קבוע
27	-	-	משיכת פקדונות מוגבלים, נטו
(791)	-	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה מופסקת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון מופסקת</u>			
(179)	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(179)	-	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון מופסקת

באור 14: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

נכון לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2024 לא קיימות יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים. באשר ליחידות דיור בלונדון, אשר נרכשו מבעלי השליטה באמצעות הלוואה, ראה ביאור ב' להלן.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשוריםלשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

בעלי שליטה
אלפי דולר
ארה"ב

1

הוצאות מימון

ביום 22 בנובמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם חברה זרה שהינה בשליטת מר ברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה, בהסכמים לרכישת 3 יח"ד בפרויקט Wem, לונדון אשר מושכרות לצדדים שלישיים, בתמורה לסך כולל של כ-866 אלף פאונד (כ-3.6 מיליון ש"ח), המייצג את שוויין ההוגן של הדירות במועד הרכישה. לטובת מימון הרכישה ועלויות העיסקה בגינה, ביום 22 בנובמבר אישר דירקטוריון החברה קבלת הלוואה בסך של 916 אלף פאונד (כ-3.8 מיליון ש"ח) מבעלי השליטה בחברה. על פי תנאי הלוואה, היא אינה נושאת ריבית, וצמודה למדד המחירים לצרכן, והיא תיפרע מגיוסים עתידיים שתבצע החברה. בחודש דצמבר 2022, עם השלמת גיוס, פרעה החברה את ההלוואה במלואה בתוספת הפרשי הצמדה בסך של 4 אלפי ש"ח (1 אלפי דולר).

באור 14: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. הטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין בחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי דולר ארה"ב			
			שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה
62	42	50	
			מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות
4	4	5	
			הטבות לאנשי מפתח ניהוליים- יו"ר ומנכ"ל*
-	132	126	

(*) ביום 26 בפברואר 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה אשר מכהן 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%.

באור 15: - רווח נקי (הפסד) למניה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		
כמות מניות משוקללת		כמות מניות משוקללת		כמות מניות משוקללת		
הפסד		הפסד		הפסד		
אלפי דולר		אלפי דולר		אלפי דולר		
127	37,620,344	481	41,585,139	4,435	45,439,570	כמות המניות וההפסד

באור 16: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי דולר ארה"ב		
-	185	176
62	228	466
-	30	50
4	42	50
-	84	21
-	6	8
-	49	186
-	66	50
66	690	1,007

א. הוצאות הנהלה וכלליות

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

ב. הכנסות והוצאות מימון, נטו

-	172	168
-	(28)	(139)
(1)	17	(6)
(1)	161	23

הכנסות ריבית מפקדונות בנקאיים
הפסד שערי חליפין
עמלות ואחרות

באור 17: - אירועים לאחר תקופת הדיווח

א. התקשרות לרכישת קרקע

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 85 Biscayne (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, ובכפוף לתנאים מתלים (להלן: "העסקה"). להלן יתוארו עיקרי העסקה.

רקע

- ביום 15 בינואר 2025, זכתה Flow במכרז לרכישת הקרקע, שהועמדה למכירה במכרז בחסות בית המשפט, למיטב ידיעת החברה בעקבות הרשעה של בעלת הנכס הקודמת (קן 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. כאמור לעיל, ביום 16 בינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה את שיתוף הפעולה עם Flow. לטובת קידום העסקה, בכוונת החברה ו-Flow להקים תאגיד זר שיתאגד בארה"ב (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר הזכויות בה יוחזקו כדלקמן: החברה תחזיק בכ-62% מהזכויות בחברת הפרויקט ו-Flow תחזיק בכ-38% מהזכויות בחברת הפרויקט.
- ביום 16 בינואר 2025, התקיים דיון בפני בית המשפט בקשר עם המכרז האמור, וביום 21 בינואר 2025, אישר בית המשפט את הזכייה במכרז.

עיקרי העסקה

בהתאם לתנאי המכרז, התמורה תשולם במועדים המפורטים להלן:

- סך 2 מיליון דולר הועמד על ידי Flow כאמור ערב ההשתתפות במכרז.
- סך כ-8.5 מיליון דולר (חלק החברה: כ-5.3 מיליון דולר; חלקה של Flow: כ-3.2 מיליון דולר) שולם ביום 17 בינואר 2025 על חשבון התמורה (להלן: "התשלום הראשוני").
- תשלום יתרת התמורה, בסך כ-60 מיליון דולר (חלק החברה: כ-38.4 מיליון דולר; חלקה של Flow: כ-21.6 מיליון דולר), יבוצע בתוך 5 ימי עסקים לאחר הפיכת אישור בית המשפט בדבר הזכייה במכרז לסופי וחלוט (קרי, עד ליום 27 בפברואר 2025) (להלן: "מועד השלמת העסקה").
- תנאי מתלה – השלמת העסקה מותנית בהפיכת אישור בית המשפט בדבר הזכייה במכרז לסופי וחלוט (לאחר תום תקופת הזכאות לערעור), כאמור לעיל.

מימון רכישת הקרקע

- בכוונת החברה ו-Flow לממן 50% מהתמורה (כ-35.25 מיליון דולר) באמצעות מימון ממוסדות בנקאיים.
- יתרת 50% מהתמורה (בסך כ-35.25 מיליון דולר) תועמד כאמור על ידי הצדדים: החברה תעמיד כ-21.85 מיליון דולר (כאשר מתוכם כבר העמידה כ-5.3 מיליון דולר במסגרת התשלום הראשוני), ו-Flow תעמיד כ-13.4 מיליון דולר (כאשר מתוכם כבר העמידה 2 מיליון דולר בפיקדון כאמור וכן 3.2 מיליון דולר במסגרת התשלום הראשוני).
- חלקה של החברה בתשלום הראשוני מומן ממסגרות אשראי שהועמדו לה על ידי מוסדות בנקאיים, לתקופה של עד שנה, בריבית שנתית בשיעור SOFR, בתוספת מרווח של 3.25% עד 3.4%. המימון האמור לא כלל בטחונות כלשהם.
- בכוונת החברה לממן את חלקה ביתרת התמורה (כ-16.55 מיליון דולר) באמצעות צירוף שותפים ו/או מימון חיצוני ו/או גיוס חוב ו/או גיוס ממקורות חיצוניים אחרים (ראה גם באור 17' לעיל).

באשר לצירוף שותפים לעסקה, ראו ב' להלן.

באור 17: - אירועים לאחר תקופת הדיווח (המשך)

ב. צירוף שותפים להשקעות שביצעה החברה

בהמשך למפורט בביאור ג' בדבר רכישת הנכס Aventura Corporate Center ("פרויקט אוונטורה"), ובהמשך למפורט בסעיף א' לעיל בדבר התקשרות החברה בעסקה מותנית לרכישת עתודת הקרקע Biscayne 85 ("פרויקט ביסקיין"), ביום 11 בפברואר 2025, התקשרה החברה (באמצעות חברות בנות בבעלותה המלאה) עם משקיעים צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן, ביחד ולחוד: "השותף/ים"), 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 פרויקט אוונטורה יפחת לכ-14 מיליון דולר (חלף כ-26 מיליון דולר); והחזקתה של החברה (בשרשור) בחברת פרויקט ביסקיין (ככל שהעסקה תושלם) תעמוד על כ-52.5%, כך שסך ההון העצמי שיועמד על ידי חברת בת ביסקיין לצורך רכישת פרויקט ביסקיין יפחת לכ-12.5 מיליון דולר (חלף כ-19.6 מיליון דולר) ויתרת הסכום תועמד על ידי השותפים. עוד יצוין כי הסכום האמור (כ-12.5 מיליון דולר) כולל את התשלום בגובה 5.3 מיליון דולר, אשר הועמד על ידי החברה במועד הזכייה במכרז, כך שיתרת חלק החברה בהון העצמי הנדרש לצורך השלמת רכישת פרויקט ביסקיין עומדת על כ-7.2 מיליון דולר.

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")

מספר חברה ברשם החברות:	520041286
מען רשום:	המנופים 2, הרצליה
(תקנה 25א)	
טלפון:	054-2336280
(תקנה 25א)	
פקסימיליה:	-
(תקנה 25א)	
כתובת דוא"ל:	tony@a2z-finance.co.il
(תקנה 25א)	
תאריך המאזן:	31 בדצמבר 2024
(תקנה 9)	
תאריך הדוח:	11 בפברואר 2025
(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 2024 (באלפי דולר):

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
סעיף	2024	חציון 2	חציון 1
הכנסות מדמי שכירות	44	14	30
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	132	132	-
חלק בהפסדי חברות המטופלות	(3,627)	(3,260)	(367)
בשיטת השווי המאזני			
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,007)	(732)	(275)
הפסד תפעולי	(4,458)	(3,846)	(612)
הכנסות (הוצאות) מימון	23	(111)	134
סה"כ הפסד	(4,435)	(3,957)	(478)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	170	116	54
סה"כ רווח (הפסד) כולל	(4,265)	(3,841)	(424)

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות הכלולות

שם החברה	סוג מניה	ערך מאזני בדוח כספי ליום 31.12.2024 (אלפי דולר)	שיעור החזקה ללא דילול, נכון למועד הדוח
Global Canada Inc.	מ"ר	חברה מאוחדת	100%
Global Canada Aventura LLC	מ"ר	חברה מאוחדת	100%
Aventura Venture LLC	מ"ר	22,865	70.27%
Aventura Opportunity Member LLC	מ"ר	חברה מאוחדת תחת Aventura Venture LLC	70.27%
Aventura Property Owner LLC	מ"ר	חברה מאוחדת תחת Aventura Venture LLC	70.27%
Canada Global UK	מ"ר	חברה מאוחדת	100%
EEH Properties Ltd.	מ"ר	627	25%

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות

במהלך שנת 2024, הקימה החברה את Global Canada Inc. וכן את החברות בקשר עם ההחזקה בנכס Aventura Venture LLC, Global Canada Aventura LLC : Aventura Corporate Center.

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 6 בפברואר 2024, נרשמו למסחר בבורסה 420,052 מניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א, שהנפיקה החברה בדרך של הקצאה פרטית למר שמואל מאיו, בהתאם לדוח הקצאה פרטית מיום 1 בפברואר 2024, (מספר אמסכתא: 2024-01-010177), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 6 באוקטובר 2024, נרשמו למסחר בבורסה 14,190,943 מניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א, שהנפיקה החברה בדרך של הקצאה פרטית ל-Flow, וביום 7 באוקטובר 2024, נרשמו למסחר בבורסה 567,638 מניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א, שהנפיקה החברה בדרך של הקצאה פרטית לאסף רפפורט, בהתאם לדוח הקצאה פרטית מיום 29 בספטמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-606354) והדוח המשלים מיום 14 באוקטובר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-610836), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

במהלך שנת 2024, לא הופסק המסחר במניות החברה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פרטים בדבר התגמולים שניתנו בשנת 2024, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2024, 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):

ס"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														
122	-	-	-	-	-	-	122	-	-	-	29.76%	25%	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	אסף טוכמאיר
49	-	-	-	-	-	-	49	-	-	-	-	20%	סמנכ"ל כספים	טוני קליין
תגמולים לבעלי עניין בחברה														
50										50		---	---	דירקטורים

להלן פרטים נוספים בקשר עם נושאי המשרה הבכירה בחברה:

- א. אסף טוכמאיר – מר אסף טוכמאיר החל לכהן בתפקיד מנכ"ל החברה החל מיום 1 בדצמבר 2022, בהיקף משרה של 25%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עלות השכר של מר טוכמאיר כוללת, בין היתר, את המרכיבים הבאים: דמי ניהול בסך כ-37.5 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, כנגד חשבונית. בנוסף, זכאי מר טוכמאיר להחזר הוצאות נלוות לצורך מילוי תפקידו, כנגד הצגת חשבונית כדין. ביום 1 בפברואר 2024, אישר דירקטוריון החברה וביום 11 במרץ 2024, אישרה האסיפה הכללית את מינויו מר 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. טוכמאיר אינו זכאי בגין כהונתו כיו"ר הדירקטוריון לתגמול כלשהו.
- ב. טוני קליין, סמנכ"ל כספים – מר טוני קליין החל לכהן בתפקיד סמנכ"ל כספים החל מיום 1 בדצמבר 2022, בהיקף משרה של 20%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עלות השכר של מר קליין כוללת, בין היתר, את המרכיבים הבאים: דמי ניהול בסך כ-15 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, כנגד חשבונית. בנוסף, זכאי מר קליין להחזר הוצאות נלוות לצורך מילוי תפקידו, כנגד הצגת חשבונית כדין.
- ג. דירקטורים – הסכום הוא סך התגמולים לכלל הדירקטורים שניהנו ושמהנים בחברה ואשר זכאים לגמול¹.

¹ יצוין כי ביום 14 באוגוסט 2023, אישרה ועדת הביקורת של החברה מתן גמול שנתי וגמול השתתפות למר ישראל ארי וקסלר, המכהן כדירקטור בחברה, בגובה הסכומים הקבועים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, ובגובה זהה לגמול המשולם ליתר הדירקטורים המכהנים בחברה והזכאים לגמול (היינו, הדח"צים, הדב"ת ומר מארק שימל), וזאת רטרואקטיבית החל ממועד מינויו כדירקטור בחברה (ביום 22 בנובמבר 2022).

תקנה 21א: השליטה בחברה

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 ובעלי השליטה בחברה (לעיל ולהלן ביחד: "בעלי השליטה").

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

למיטב 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 2024 או במועד מאוחר לסוף שנת 2024 ועד למועד הגשת הדוח התקופתי או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח התקופתי:

האורגנים שאישורו 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. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מימים: 15 בינואר 2023, 18 בינואר 2023. האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 26 בפברואר 2023.	התקשרות בהסכם ניהול עם חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של אסף טוכמאיר התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של טוכמאיר (להלן: "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 זכאי לתגמול כלשהו. לפרטים על תנאי הסכם הניהול (גמול קבוע, גמול משתנה, תנאים נלווים וכדומה) ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 19 בינואר 2023 (מספר אסמכתא 2023-01-009276) המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "דוח הזימון").	עניינו האישי של אסף טוכמאיר בעסקה נובע מהיות חברת 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.	לפרטים נוספים על הסכם הניהול, ראו דוח הזימון וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 26 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא 2023-01-018094), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
2. ישיבות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 22 בנובמבר 2022, 18 בינואר 2023 והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מיום 26 בפברואר 2023. ישיבות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 25 בספטמבר 2024 ו-28 בספטמבר 2024.	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) (להלן: "תחום הפעילות הקודם"). 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 ובכפוף להסדר תיחום פעילות (להלן: "הסדר תיחום הפעילות הקודם"). יצוין כי במועד אישור הדירקטוריון כאמור לעיל, ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר לא היו בעלי השליטה בחברה ו/או נושאי משרה בחברה. לפרטים על אישור דירקטוריון החברה את הסדר תיחום הפעילות הקודם, ראו דיווח מידי מיום 23 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-140656) המובא בדרך של הפניה. 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	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן נובע מעצם היותם צד להסדר תיחום הפעילות.	לפרטים נוספים על תחום הפעילות הקודם והסדר תיחום הפעילות, ראו דוח מידי מיום 23 בנובמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-140656) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. לפרטים נוספים על תחום הפעילות הקודם והסדר תיחום הפעילות, ראו דוח מידי מיום 29 בספטמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-606381), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
	שהסדר תיחום הפעילות הקודם יחול ויהיה בתוקף כל עוד ה"ה 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 ונושא 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. הסדר תיחום הפעילות הקודם אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אשר התכנסה ביום 26 בפברואר 2023. 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 שיעקר זכויות הבנייה המאושרות בו במטרים הן בייעוד מלונאי) (להלן: "תחום הפעילות החדש"). באותו מועד, אישר דירקטוריון החברה את עדכון ההתחייבות לתיחום פעילות בין החברה לבין ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר, 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 החדש, ויעניקו לחברה זכות סירוב ראשונה לפרויקטים חדשים בתחום הפעילות החדש, והכול בהתאם ובכפוף להסדר תיחום הפעילות (להלן: "הסדר תיחום הפעילות"). 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.		
3.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 15 בינואר 2022 ו-18 בינואר 2022 ואסיפה כללית מיום 26 בפברואר 2023 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 לה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן בעלי השליטה בה) התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד (להלן: "ההתחייבות לשיפוי") וכן מתן כתב פטור (להלן: "כתב הפטור"). ביום 18 בינואר 2022 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 26 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מתן ההתחייבות לשיפוי וכתב הפטור לה"ה טוכמאיר ורוזן.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם מוטבים על פיה.	לפרטים נוספים על ההתחייבות לשיפוי וכתב הפטור, ראו את דוח הזימון וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 26 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא 2023-01-018094), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
4.	ועדת הביקורת מיום 18 בינואר 2023 ודירקטוריון החברה מיום 31 בינואר 2023 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, ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כיו"ר ומנכ"ל וכדירקטור החברה, בהתאמה (להלן: "פוליסת הביטוח החדשה").	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם מוטבים על פיה.	לפרטים נוספים על פוליסת הביטוח החדשה, ראו תקנה 29א להלן.

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
עסקאות אחרות			
5.	דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 22 בנובמבר 2022	ביום 22 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה (בהרכבו עובר למועד העברת השליטה בחברה) את התקשרות החברה עם חברה זרה בשליטת מר ברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה, בהסכמים לרכישת 3 יחידות דור בפרויקט Wem בלונדון, אשר מושכרות לצדדים שלישיים, בתמורה לסך כולל של כ-866 אלפי פאונד (כ-3.6 מיליון ש"ח) נכון למועד הרכישה.	דיווח מיידי מיום 23 בנובמבר 2022 (מספר 140656), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
6.	דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 22 בנובמבר 2022	ביום 22 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה (בהרכבו עובר למועד העברת השליטה בחברה) העמדת הלוואה מזכה של בעלי השליטה בחברה, ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בסכום של כ-3.8 מיליון ש"ח, לטובת רכישת דירות בפרויקט Wem בלונדון (להלן: "ההלוואה המזכה"). ביום 22 בדצמבר 2022, פרעה החברה את ההלוואה המזכה.	דיווחים מיידיים מהימים 23 בנובמבר 2022 (מספר 140656), ומיום 25 בדצמבר 2022 (מספר 154684), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
7.	דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 18 בינואר 2022 ואסיפה כללית מיום 26 בפברואר 2023 דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 1 בפברואר 2024 ואסיפה כללית מיום 11 במרץ 2024	ביום 18 בינואר 2022, אישר דירקטוריון החברה וביום 26 בפברואר 2023, אישרה האסיפה הכללית את מינוי מר 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. 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.	לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 19 בינואר 2023 (מספר 009276-01-2023), דוח תוצאות אסיפה מיום 26 בפברואר 2023 (מספר 018094-01-2023), דוח זימון אסיפה מיום 4 בפברואר 2024 (מספר 010510-01-2024) ודוח תוצאות אסיפה מיום 11 במרץ 2024 (מספר 021217-01-2024), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
8.	ועדת הביקורת מיום 11 בפברואר 2025 ודירקטוריון החברה מיום 11 בפברואר 2025	ביום 11 בפברואר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה מזכה, כהגדרת המונח בתקנה 21(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התשי"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 1.2.4.3 לפרק א', ולצורך מימון הוצאותיה השוטפות של החברה, ככל שהחברה לא תצליח לגייס חלופות מימון ממקורות חיצוניים לצרכים אלו. אם וככל שבעלי השליטה יעמידו לטובת החברה הלוואות בעלים כאמור, הרי שהיא 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 תהיה בתוקף עד לגיוס כספים לחברה ממקורות חיצוניים או עד ליום 1 במרץ 2026, לפי המוקדם.	דיווח מיידי המתפרסם בסמוך לפרסום דוח תקופתי זה, ומובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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 7 בינואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-002229).

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

מספר מניות/ני"ע המירים	
180,000,000	הון רשום
56,763,772	הון מונפק ונפרע

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

לפרטים על מרשם בעלי המניות וניירות הערך של החברה, ומצבת הון ראו דיווח מידי של החברה מיום 7 באוקטובר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-608280), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 26: הדירקטורים של החברה

שם	אסף טוכמאייר, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	ברק רוזן, דירקטור	ישראל ארי וקסלר, דירקטור	מארק שימל, דירקטור	שמוליק ארבל, דירקטור חיצוני	רוית הוברפלד, דירקטורית חיצונית	גיא אליאס, דירקטור בלתי תלוי
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Asaf Touchmeir	Barak Rosen	Israel Wechsler	Marc Schimmel	Shmulik Arbel	Ravit Huberfeld	Guy Elias
מספר זיהוי	024958977	027946300	56761323	334014123	024272957	024672719	029636347
תאריך לידה	09.03.1970	14.02.1971	23.12.1960	20.04.1964	23.07.1969	20.03.1970	10.09.1972
מען להמצאת כתבי בי-דין	הצבעונים 3, כפר שמריהו	האשל 124, הרצליה	דרך בן גוריון 250, גבעתיים	שחף 24, חופית	חפר 22, שוהם	אסירי ציון 21, הוד השרון	יהודה הלוי 39 רמת השרון
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדה או וועדות של הדירקטוריון	לא	לא	לא	ועדת ביקורת	ועדת ביקורת	ועדת ביקורת	ועדת ביקורת
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק חברות")	לא	לא	לא	לא	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית	דירקטור בלתי תלוי
האם חבר דירקטוריון זה הנו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	לא	לא	לא	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא
האם הינו דירקטור חיצוני מומחה	לא	לא	לא	לא	כן	כן	לא
האם הדירקטור הנו עובד של החברה, של חברה בת או חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה	כן, מעניק לחברה שירותי ניהול בתפקיד יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל.	לא	לא	לא	לא	לא	לא
תחילת כהונה	29.11.2022	29.11.2022	29.11.2022	06.11.2024	30.12.2024	14.08.2023	21.6.2020
השכלה	לימודי נדל"ן באוניברסיטת תל אביב – 3 שנים (לא לימודי תואר)	לימודי נדל"ן באוניברסיטת תל אביב – 3 שנים (לא לימודי תואר)	תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת תל-אביב, תואר שני במשפטים מאוניברסיטת תל	תואר ראשון בלימודי עסקים מאוניברסיטת המדינה של ניו יורק.	תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל אביב, תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון כלכלה מאוניברסיטת תל אביב, תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון במשפטים ומנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי בהרצליה, תואר שני במנהל עסקים מהמוסד Ecole Supérieure de Gestion בצרפת

שם	אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	ברק רוזן, דירקטור	ישראל ארי וקסלר, דירקטור	מארק שימל, דירקטור	שמוליק ארבל, דירקטור חיצוני	רוית הוברפלד, דירקטורית חיצונית	גיא אליאס, דירקטור בלתי תלוי
			אביב ואוניברסיטת ברקלי				
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	מנהל בחברות המפורטות בסעיף הבא בהן מכהן כדירקטור.	מנהל בחברות המפורטות בסעיף הבא בהן מכהן כדירקטור.	שותף מנהל וראש מח' נדל"ן במשרד עו"ד BWB. יועץ במשרד עוה"ד גולדפרב-זליגמן, בורר ומגשר	מנהל עסקי נדל"ן פרטיים.	יו"ר ועדת השקעות עמיתים ויו"ר ועדת אשראי במגדל חברה לביטוח בע"מ; יו"ר ועדת השקעות בקרן ספיר 2 (מקבוצת רובי קפיטל); יועץ עסקי ופיננסי 2021-2023 ראש החטיבה הבנקאית בבנק לאומי ומשנה למנכ"ל 2017-2023 יו"ר לאומי אנגליה	יועצת בכירה לגיוסי חוב והון בתחום הנדל"ן הבינלאומי; מנהלת מכון אלרוב לחקר הנדל"ן, הפקולטה לניהול באוניברסיטת תל אביב	מנכ"ל אספן גרופ 2017-2019 2020 ואילך מנכ"ל N.V. קרדן
משמש כדירקטור בחברות הבאות	ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ; קנדה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ; קאנטרי על הים בע"מ; א.ב.ח. הגליל חברה לפתוח בע"מ; פנטהאוז תיווך נכסים והשקעות (1995) בע"מ; א.ב.י. פנטהאוז אחזקות ומסחר 2000 בע"מ; אקוויטי קפיטל גרופ בע"מ; בראשית לציון בע"מ; טוכמאיר השקעות (2002) בע"מ; קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ; ב.ו.ב. מדף 20 בע"מ.	ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ; אי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (יו"ר משותף); ודירקטור בחברות מוחזקות שלה, קנדה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ; קאנטרי על הים בע"מ; א.ב.ח. הגליל חברה לפתוח בע"מ; פנטהאוז תיווך נכסים והשקעות (1995) בע"מ; א.ב.י. פנטהאוז אחזקות ומסחר 2000 בע"מ; אקוויטי קפיטל גרופ בע"מ; רוזן	דירקטור בחברת ארי וקסלר עורכי- דין.	אקונה בע"מ; אסט האונד בע"מ.	Delta Capita Group IM Cannabis ; Ltd. Corp. ; קפיטל פלטינום 38 בע"מ.	גירון פיתוח ובניה בע"מ.	קרדן N.V.; סי אל טי למינציה בע"מ; Kardan TGI BV ;Land China

שם	אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	ברק רוזן, דירקטור	ישראל ארי וקסלר, דירקטור	מארק שימל, דירקטור	שמוליק ארבל, דירקטור חיצוני	רוית הוברפלד, דירקטורית חיצונית	גיא אליאס, דירקטור בלתי תלוי
		השקעות (2002) בע"מ ; בראשית לציון בע"מ ; קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ ; ב.ו.ב מדף 20 בע"מ.					
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין
האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	לא	לא	לא	כן	כן	לא
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

שם	טוני קליין	צחי סטולוביץ	שירן מנור	חיים חלפון
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Tony Klein	Izaak Stolovich	Shiran Manor	Haim Halfon
מספר זיהוי	37333267	034220806	039411228	068931690
תאריך לידה	13/05/1980	03/08/1977	21/06/1984	27/12/1964
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בו	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל פיתוח עסקי	יועצת משפטית, מזכירת החברה ועוזרת מנכ"ל	מבקר פנים
תאריך תחילת כהונה	01/12/2022	01/01/2025	09/02/2025	28/03/2019
השכלה	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, המרכז האקדמי רופין	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.זד. 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.	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
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא

תקנה 26ב: מורשה חתימה עצמאי

אין בחברה מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27: רואה החשבון של החברה

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

תקנה 28: שינויים בתזכיר או בתקנון

ביום 15 באוקטובר 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את שינוי 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. לפרטים ראו דיווח החברה מיום 15 באוקטובר 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-610887, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 29: החלטות אסיפה כללית מיוחדת

לפרטים על החלטת אסיפה כללית מיוחדת מיום 11 במרץ 2024, ראו דיווח מידיי מיום 4 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-010510) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 11 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-021217), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים על החלטת אסיפה כללית מיוחדת מיום 14 באוקטובר 2024, ראו דיווח מידיי מיום 29 בספטמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-606460) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 15 באוקטובר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-610885), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 29א: החלטות החברה

מועד האישור	פרטי האורגן המאשר	סוג ההתקשרות
18.01.2023 ו-31.01.2023	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה	בימים 18 ו-31 בינואר 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון 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 נכון למועד דוח זה, ובכללם, בין היתר, ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטור ומנכ"ל וכדירקטור החברה, בהתאמה (להלן: "פוליסת הביטוח החדשה"). פוליסת הביטוח החדשה היא על בסיס מועד הגשת תביעה, בגבולות אחריות של 5 (חמישה) מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכול לתקופת הביטוח (בתוספת הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות), לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחברות בנות שלה. ההשתתפות העצמית לחברה בתביעות כנגד החברה שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך נקבעה לסך 75 אלפי דולר. ההשתתפות העצמית לחברה בגין תביעות כנגד נושאי משרה ודירקטורים היא בסך 20 אלפי דולר בכל העולם למעט ארה"ב וקנדה בהן ההשתתפות העצמית היא בסך 50 אלפי דולר, כאשר אין השתתפות עצמית לנושאי המשרה והדירקטורים אלא לחברה בלבד. פוליסת הביטוח החדשה מכסה את חבות המבוטח בגין תביעות שיוגשו בישראל וגם מחוץ לגבולות מדינת ישראל, בכל העולם, לרבות ארה"ב וקנדה לפי דין ושיפוט בינלאומי (פרשנות הפוליסה לפי דיני מדינת ישראל). בכפוף לתנאי פוליסת הביטוח החדשה, הכיסוי אשר יוענק במסגרתה יהיה תקף גם כלפי כל נושא משרה, המכהן או שכהן מטעם החברה על-פי בקשתה, כדירקטור, או נושא משרה בחברה קשורה (שהחברה מחזיקה בה פחות מ-50% מהון המניות) החל מיום 29 בנובמבר 2022, בהתאם לתנאי הכיסוי בפוליסה. הפוליסה תכסה גם את אחריותם של בעלי השליטה וזאת במסגרת תפקידיהם כנושאי משרה בחברה, מעת לעת, ובלבד שתנאי הכיסוי בגינם לא יעלו על אלה של יתר נושאי המשרה.

מועד האישור	פרטי האורגן המאשר	סוג ההתקשרות
		פרמיית הביטוח השנתית בגין התקשרות החברה בפוליסת הביטוח החדשה תהא בסך כ-15 אלפי דולר ארה"ב. פוליסת הביטוח החדשה בתוקף החל ממועד העברת השליטה בחברה, קרי מיום 29 בנובמבר 2022, ביום 26 בפברואר 2023, אושרה מדיניות התגמול החדשה של החברה באסיפה הכללית שזימנה החברה כמפורט בדיווח מידי של החברה מיום 19 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-009276), המובא בדוח זה בדרך של הפניה, אשר תנאי הפוליסה החדשה תואמים לה. באותו מועד, אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה להתקשר בעתיד, במהלך העסקים הרגיל, בפוליסות עתידיות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה עבור כלל הדירקטורים ונושאי המשרה שצינו בסעיף א' לעיל וכן ביחס לדירקטורים ונושאי משרה כפי שיהיו בחברה, מעת לעת (להלן: "הפוליסות העתידיות") ובלבד שגבולות האחריות של פוליסות עתידיות כאמור (כל אחת מהן) לא יעלו על גבול אחריות של 50 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח, וועדת התגמול אישרה כי ההתקשרות היא בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. ביום 28 בנובמבר 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לשנה נוספת בתנאים זהים לתנאי הפוליסה המסתיימת.
21.11.2024	ועדת הביקורת	ביום 21 בנובמבר 2024, אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה עם מבטח חיצוני לצורך חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה (להלן: "פוליסת ביטוח אחריות"), אשר עיקר תנאיה כדלהלן: תקופת פוליסת ביטוח אחריות היא ל-12 חודשים החל מיום 1 בדצמבר 2024. פוליסת ביטוח אחריות חלה בגבול אחריות מצטברת של 10 מיליון דולר (חלק 5 מיליון דולר בשנה הקודמת) למקרה ובסך הכול לתקופת הביטוח, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחברות בנות (כל אחד להלן: "המבוטח"). פוליסת ביטוח אחריות תכסה את חבות המבוטח בגין תביעות שיוגשו בכל העולם, לרבות ארה"ב. הפרמיה בגין פוליסת ביטוח אחריות כאמור 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.
15.01.2023 18.01.2023 26.02.2023	ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית	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 כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה (לרבות ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה). להלן תנאיו העיקריים של כתבי 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 (להלן: "ההתחייבות לפטור"). 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 לה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בה) התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד (להלן: "כתב השיפוי החדש"). בהתאם לכתב השיפוי החדש ובכפוף להוראות הדין, החברה התחייבה לשפות את הדירקטורים המכהנים (וכן את נושאי המשרה) בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי החדש, שתוטל עליהם עקב אחת או יותר מאלה (להלן: "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 (להלן: "תאגיד אחר"). בכל הנוגע לחבויות 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) (להלן: "חבויות כספיות"), ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים ולסכומים כמפורט בכתב השיפוי. יצוין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה,

מועד האישור	פרטי האורגן המאשר	סוג ההתקשרות
		במצטבר, על פי כל כתבי 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.
9.07.2023 9.07.2023 14.08.2023	ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית	ביום 9 ביולי 2023, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 14 באוגוסט 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הכללת הגב' רות הוברפלד בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וכן בפוליסות ביטוח עתידיות, וכן מתן התחייבות לשיפוי לגב' רות הוברפלד.
21.11.2024 21.11.2024 30.12.2024	ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית	ביום 21 בנובמבר 2024, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 30 בדצמבר 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הכללת מר שמואל ארבל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וכן בפוליסות ביטוח עתידיות, וכן מתן התחייבות לשיפוי למר שמואל ארבל.

11 בפברואר 2025
תאריך

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

תפקידם

יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל
סמנכ"ל כספים

שמות החותמים

אסף טוכמאיר
טוני קליין



קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ
("החברה")

פרק ה' – הצהרות מנהלים

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

אני, אסף טוכמאיר, המכהן כיו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ (להלן – "החברה") לשנת 2024 (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 ובגילויי ובבקרה עליהם;
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

אסף טוכמאיר,

יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

תאריך: 11 בפברואר, 2025

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 2024 (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, 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.

טוני קליין,

סמנכ"ל כספים

תאריך: 11 בפברואר, 2025