



CANADAGLOBAL

דומיה לדמושה בלבד

דוחות כספיים
ליום 31 במרץ 2026

דוחות כספיים

ליום 31 במרץ 2026

פרק א' דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

פרק ב' דוחות כספיים ביניים מאוחדים ומידע כספי
נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026

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

AVENTURA, מיאמי

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה

פרק א'

פרק א' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

חלק ראשון – ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח

- למועד הדוח, פעילותה המהותית של החברה מרוכזת בפלורידה, ארה"ב, במסגרת זו ביצעה החברה שלוש עסקאות אסטרטגיות לרכישת נכסים, יחד עם שותפים (The River -1 Aventura Corporate Center, Biscayne 85 District) בשווי מצרפי בסך כ-711 מיליון דולר, בשטח מצרפי בן כ-125 דונם, הכוללים כמות מצרפית של כ-632 יחידות דיור קיימות למגורים, כ-25,000 מ"ר נכס משרדים מניב, וזכויות להקמת כ-3,050 יחידות דיור וכ-75,000 מ"ר של שטח נדל"ן מסחרי. לפרטים נוספים על הנכסים ראו סעיפים 1.10.1.1 עד 1.10.1.3 לדוח התקופתי 2025.
- בחודש מאי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הגישה החברה (באמצעות חברה כלולה) בקשה מעודכנת לתכנון מחדש של פרויקט Aventura, במסגרתו יכלול הפרויקט זכויות להקמת שני בנייני מגורים, בני 32 קומות (כולל rooftop) כל אחד, שיכללו בסך הכול 720 יחידות דיור, שטחי מסחר (Retail) ומקומות חניה. נכון למועד הדוח, בקשה זו טרם אושרה.
- נכון למועד הדוח הושכרו כ-500 יחידות דיור בפרויקט The River District, בבריקל, מיאמי, המהווים שיעור של כ-80% מסך כל יחידות הדיור בפרויקט. נכון ליום 31 במרץ, 2026, השכירה החברה 425 יחידות דיור בפרויקט.
- נכון ליום 31 במרץ 2026, ההון העצמי של החברה (כולל זכויות המיעוט) עמד על כ-75.8 מיליון דולר, בהשוואה לכ-79.8 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2025, ולכ-30.9 מיליון דולר ליום 31 במרץ 2025.
- נכון ליום 31 במרץ 2026, לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בסך כ-6.2 מיליון דולר.
- ההפסד התפעולי לתקופת הדוח הסתכם לסך כ-3.7 מיליון דולר, לעומת הפסד בסך כ-4.8 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.
- ההפסד הנקי לתקופת הדוח הסתכם לסך כ-4.1 מיליון דולר, לעומת הפסד בסך כ-4.3 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026, הוא כ-48%.
- יחס ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026, הוא כ-42%.

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

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ("תאריך המאזן" או "תקופת הדוח", לפי העניין) ולמועד הדוח, ערוך בהתאם לתקנה 48 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה ולחברות הבנות שלה כמפורט בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026, המצורפים לפרק ב' להלן ("הדוחות הכספיים").

הדוח נערך בהנחה שדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2025, אשר נכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 (בהתאמה: "דוח דירקטוריון 2025" ו"הדוח התקופתי 2025")¹ מצוי בפני קוראו. בהתאם, הסקירה בדוח זה היא מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, שהשפעתם מהותית לחברה.

1. כללי

1.1. שנת התאגדות החברה וצורת ההתאגדות

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

1.2. השליטה בחברה

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

אסף טוכמאיר וברק רוזן הודיעו לחברה כי הם פועלים בשיתוף פעולה ובעצה אחת בקשר עם מניות החברה המוחזקות על ידם, וזאת ללא הסכם בכתב. לאור האמור לעיל, החברה רואה בטוכמאיר ורוזן כ"מחזיקים יחד" במניות החברה, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") וכבעלי השליטה בחברה (ביחד: "בעלי השליטה").

1.3. תחומי פעילות החברה

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

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן להשקעה בארה"ב, ומחזיקה, יחד עם שותפים, בנכס משרדים מניב וזכויות בנייה ב-Aventura, פלורידה; בעתודת קרקע פנויה בסמוך ל-El Portal, הידועה בכינוי Biscayne 85, ובזכויות בנכס The River District, בשכונת בריקל, הכולל בניין מניב למגורים וזכויות בנייה.

כמו כן, נכון למועד הדוח, לחברה השקעות לא מהותיות בתחום הנדל"ן להשקעה באנגליה, הכוללות החזקה בדירת מגורים בלונדון וכן ב-25% מחברת נכס המחזיקה בבניין בן 5 קומות בלונדון.

¹ אשר פורסם ביום 24 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-026210), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

2.1. הגשת בקשה מעודכנת לתכנון מחדש של הפרויקט Aventura Corporate Center

בחודש מאי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הגישה חברת הפרויקט אוונטורה בקשה מעודכנת לתכנון מחדש של הפרויקט, במסגרתו יכלול הפרויקט זכויות להקמת שני בנייני מגורים, בני 32 קומות (כולל rooftop) כל אחד, שיכללו בסך הכול 720 יחידות דיור, שטחי מסחר (Retail) ומקומות חניה. נכון למועד הדוח, בקשה זו טרם אושרה.

יובהר כי האמור בדבר תצורת הפרויקט, לרבות כמות הבניינים וכמות הקומות הוא מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ומבוסס על מידע המצוי בידי החברה נכון למועד דוח זה, וכאמור כפוף לקבלת כל האישורים על פי דין, לרבות אישור תוכניות הפרויקט המפורטות, ועשוי שלא להתממש או להיות שונה מהמתואר לעיל, לרבות באופן מהותי, בין היתר כפוף להליך אישור תוכניות הפרויקט המפורטות ונוכח התממשות גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 1.28 לדוח התקופתי 2025.

2.2. מימוש אופציית Yellowstone בקשר עם הנכס The River District

בהמשך לאמור בסעיף 3.4 לדיווח החברה מיום 12 באוגוסט 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-059606, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה; בקשר עם אופציית Yellowstone למכירת החזקות Yellowstone בחברת השותפים ל-Flow; למיטב ידיעת החברה, ביום 19 במאי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה Yellowstone ל-Flow על מימוש אופציית Yellowstone.

2.3. הקצאה פרטית של אופציות לעדן עוזרי, משנה למנכ"ל החברה

ביום 28 במאי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישר דירקטוריון החברה להקצות בהקצאה פרטית לעדן עוזרי, משנה למנכ"ל החברה, 1,218,333 כתבי אופציה של החברה, לא סחירים, ללא תמורה, הניתנים למימוש ל-1,218,333 מניות של החברה, בתמורה למחיר מימוש של 11.38 ש"ח למניה (ובסך הכול תוספת מימוש בסך כ-13.8 מיליון ש"ח). לפרטים ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם בסמוך למועד פרסום דוח זה, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

3. מצב כספי

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

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	יתרה ליום 31 במרץ		סעיף
		2025	2026	
	אלפי דולר			
מורכב בעיקר ממזומנים ושווי מזומנים. לפירוט הרכב השינוי ביתרת המזומנים, ראו ניתוח עיקרי השינויים בתזרים המזומנים בסעיף 5.1 להלן.	17,314	35,084	11,992	נכסים שוטפים
מורכב בעיקר מהשקעות בחברות כלולות. הגידול נובע בעיקר מהשקעות בסך כ-5 מיליון דולר שבוצעו במהלך תקופת הדוח, בניכוי הפסדי אקוויטי בסך כ-3 מיליון דולר לתקופה.	143,059	44,326	144,924	נכסים שאינם שוטפים
	160,373	79,410	156,916	סך נכסים
הגידול נובע בעיקר מריבית לשלם בסך כ-1.1 מיליון דולר שנצברה בתקופת הדוח, בניכוי קיטון בשווי התחייבות בגין כתבי אופציה בסך כ-0.5 מיליון דולר.	5,246	2,330	5,829	התחייבויות שוטפות
אין שינוי מהותי ביחס ליום 31 בדצמבר 2025.	75,351	46,153	75,269	התחייבויות שאינן שוטפות
	80,597	48,483	81,098	סך התחייבויות
הקיטון נובע בעיקר מהפסד לתקופה בסך כ-4 מיליון דולר.	79,776	30,927	75,818	סך ההון

4. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה לתוצאות ולשינויים המהותיים
	2025	2026		
	אלפי דולר			
הכנסות מדמי שכירות	4	11	24	
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	-	101	במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי בשווי דירת המגורים בלונדון.
חלק ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות	(2,920)	(4,118)	49,620	במהלך תקופת הדוח לא בוצעו שערוכים בחברות הנכס, וההפסד לתקופה נובע בעיקר מהוצאות שוטפות.
הוצאות הנהלה וכלליות	(819)	(654)	(2,520)	הגידול נובע בעיקר מתשלום מבוסס מניות בגין הענקת אופציות שבוצעה בדצמבר 2025.
רווח (הפסד) תפעולי	(3,735)	(4,761)	47,225	
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(1,247)	475	(11,753)	הוצאות המימון בתקופת הדוח נובעות בעיקר מריבית והפרשי שער בגין אג"ח, בניכוי קיטון בשווי התחייבות בגין כתבי אופציה.
רווח (הפסד) לפני מס	(4,982)	(4,286)	23,441	
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	860	-	(12,031)	מורכב ממסים נדחים בחברה בת בארה"ב.
רווח (הפסד) לתקופה	(4,122)	(4,286)	23,441	
רווח (הפסד) כולל אחר	7	(8)	(17)	
רווח (הפסד) כולל	(4,115)	(4,294)	23,424	

5. נזילות

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

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה לתוצאות ולשינויים המהותיים
	2026	2025		
	אלפי דולר			
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(542)	(572)	(4,691)	תזרים לפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובע בעיקר מהוצאות הנהלה. לא חל שינוי מהותי ביחס לתקופה מקבילה.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(4,797)	(24,108)	(68,873)	נובע בעיקר מהשקעות המשך שבוצעו בתקופת הדוח בפרויקט Biscayne 85.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	-	58,553	88,450	

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה נכון ליום 31 במרץ 2026, עומדת על 11,889 אלפי דולר בדוחות הכספיים המאוחדים.

6. מקורות מימון

6.1. נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה בתחום הפעילות באמצעות הונה העצמי (אשר נבע בעיקרו מגיוסי הון כנגד הקצאת מניות והנפקת ניירות ערך), הון שותפיה (כהשקעה), מגיוס אגרות חוב וכן באמצעות קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים. לפרטים על הסכמי ההלוואה המהותיים של החברה, ראו סעיפים 1.10.1.1, 1.10.1.2 ו-1.10.1.3 לפרק א' לדוח תקופתי 2025.

6.2. נכון ליום 31 במרץ 2026, נמסר לחברה מן הערבים כי הם עומדים בהתחייבויות הפיננסיות להן התחייבו, כמפורט להלן:

שם הנכס	התחייבויות פיננסיות
Aventura Corporate Center	הערבים התחייבו לשמור על שווי מינימלי נטו (Net Worth) אשר לא יפחת מ-80 מיליון דולר; כמו כן, התחייבו הערבים לשמור על שווי נכסים נזילים (liquidity) אשר לא יפחת מ-8 מיליון דולר.
Biscayne 85	הערבים התחייבו לשמור על שווי מינימלי נטו (Net Worth) אשר לא יפחת מ-51 מיליון דולר; כמו כן, התחייבו הערבים לשמור על שווי נכסים נזילים (liquidity) אשר לא יפחת מ-5.1 מיליון דולר.
The River District	הערבים התחייבו לשמור על שווי מינימלי נטו (Net Worth) אשר לא יפחת מ-350 מיליון דולר; כמו כן, התחייבו הערבים לשמור על שווי נכסים נזילים (liquidity) אשר לא יפחת מ-35 מיליון דולר.

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

6.4. נכון למועד הדוח, לחברה תשקיף מדף בתוקף.

7. סימני אזהרה

דירקטוריון החברה בחן האם מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות, בדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026 ("הדוח המאוחד").

הון חוזר – נכון ליום 31 במרץ 2026, לחברה הון חוזר חיובי בדוחות הכספיים המאוחדים בסך כ-6.2 מיליון דולר, וכן הון חוזר חיובי בדוחות הכספיים הנפרדים בסך כ-6.1 מיליון דולר.

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

סך הכול	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	נכון ליום 31 במרץ 2026	(באלפי דולר)
11,992	-	11,992	נכסים שוטפים
(5,829)	-	(5,829)	התחייבויות שוטפות
6,163	-	6,163	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

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

סך הכול	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	נכון ליום 31 במרץ 2026	(באלפי דולר)
11,893	-	11,893	נכסים שוטפים
(5,825)	-	(5,825)	התחייבויות שוטפות
6,068	-	6,068	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

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

- ההון החוזר של החברה חיובי.
- יתרת המזומנים של החברה היא בהיקף מספק לצורך מימון הוצאותיה השוטפות וכן לצורך תשלום ריביות לטווח של מעל שנה.
- בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה, עומדות בפני החברה מספר חלופות מימוניות ואסטרטגיות, אשר מעניקות לה גמישות לצורך תמיכה בצרכיה התזרימיים ובפעילותה העסקית, ובכלל זה: (1) צירוף משקיעים ו/או שותפים בחברות המחזיקות (בשרשור) בחברות הפרויקט; (2) קידום מהלכי מימון מחדש (Refinancing) בנכסי החברה, אשר עשויים לאפשר, בין היתר, משיכת עודפים ושיפור תנאי המימון ותזרים המזומנים; (3) בחינת אפשרות לגיוס חוב, לרבות באמצעות הנפקת אגרות חוב; ו-(4) מימוש נכסים.

האמור לעיל בדבר הנחות דירקטוריון החברה הוא מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, הכפוף לאמור בפסקת המידע צופה פני עתיד, הכלולה בסעיף 1.2.4.1 ו-1.3.2 לפרק א' לדוח התקופתי 2025 והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות, לרבות באופן מהותי.

חלק שלישי – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

8. ניהול סיכוני שוק

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח התקופתי 2025.

חלק רביעי – היבטי ממשל תאגידי

9. היבטי ממשל תאגידי

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לאמור בדוח דירקטוריון 2025.

חלק חמישי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

10. אירועים מהותיים לאחר התקופה המדווחת

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

11. מעריך שווי מהותי

לפרטים על מעריך השווי העיקרי של נכסי החברה, Colliers Valuation & Advisory Services, ראו סעיף 15 לדוח דירקטוריון 2025.

12. הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

לפרטים בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד, בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות ולעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 105-23, ראו סעיף 16 לדוח דירקטוריון 2025. נכון למועד דוח זה, לחברה אין כל אינדיקציה אשר עשויה לשנות את מסקנות הערכות השווי האמורות באופן מהותי.

חלק שישי – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

13. אגרות החוב של החברה

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

מועד הנפקת הסדרה	סדרה א'
סך כל השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	מרץ 2025 (הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף); יולי 2025 (הקצאה פרטית).
השווי הנקוב שלה ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)	מרץ 2025 – 186,396; יולי 2025 – 30,000
סדרה מהותית	216,396
סכום הריבית שנצברה (באלפי דולר)	כן
היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026, כולל ריבית לשלם (באלפי דולר)	1,096
השווי הבורסאי, סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	65,194 אלפי דולר (206,339 אלפי ש"ח)
סוג הריבית	219,837 אלפי ש"ח
מועדי תשלום הקרן	ריבית שנתית קבועה (לא צמודה) בשיעור 6.5%.
מועדי תשלום הריבית	אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בשני תשלומים שווים, בימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 ו-2029 באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה 50% מהקרן.
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם והתנאים למימושה	הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2025 עד ליום 31 בדצמבר 2029 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2029, מועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א').
	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות שנערך ונחתם ביום 25 בפברואר 2025 בין החברה מצד אחד לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מצד שני ("שטר נאמנות אג"ח א'"), אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 26 בפברואר 2025 ("דוח הצעת המדף"), והכול בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.
	ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פדיון מוקדם, יחושב בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשטר נאמנות אג"ח א', כאשר יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה א') (קרן בתוספת ריבית) תהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה שם) בתוספת 2%.

13.2. פרטים בדבר הנאמן

פרטים בדבר נאמן אגרות החוב (סדרה א')

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

שם חברת הנאמנות

עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני

שם האחראי על סדרת תעודות ההתחייבות

03-6389200

טלפון

03-6289222

פקס

michal@mtrust.co.il

דואר אלקטרוני

יד חרוצים 14, תל-אביב

כתובת למשלוח מסמכים

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

למיטב ידיעת החברה, ליום 31 במרץ 2026 ונכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי.

13.4. כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות חוב

נכון ליום 31 במרץ 2026 ולמועד הדוח, החברה לא נדרשה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א').

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

13.5. בטחונות, התחייבויות פיננסיות והתחייבויות אחרות

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

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

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

13.5.3. התחייבויות פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה

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

אמת מידה	פירוט אמת המידה	תוצאות אמת המידה נכון ליום 31 במרץ 2026 (באלפי דולר)	פירוט חישוב אמת המידה (הסכומים באלפי דולר)
1	יחס הון עצמי ² למאזן ³ לא יפחת משיעור של 20%. (סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות)	כ-49%	הון עצמי = 65,854
2	ההון עצמי ² של החברה לא יפחת מסך 13 מיליון דולר. (סעיף 8.2.2 לשטר הנאמנות)	65,854	מאזן = 135,777
התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות (*)			
3	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 22.5%. (סעיף 8.3(א) לשטר הנאמנות)	כ-49%	ראו לעיל
4	ההון עצמי של החברה לא יפחת מסך 15 מיליון דולר. (סעיף 8.3(ב) לשטר הנאמנות)	65,854	

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

² "הון עצמי": הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות. "הלוואות בעלים נחותות": הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א'), לרבות שמועד פירעונן לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, וכן במקרה של פירוק החברה, ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן; וכן שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב, נחותים לאגרות החוב (סדרה א'), לרבות שמועד פירעונם לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, וכן במקרה של פירוק החברה, ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן.

³ "מאזן": מאזן החברה כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

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

לעניין סעיפים 8.1 ו-8.3 לשטר נאמנות אג"ח א': החברה פירטה בסעיף 13.5.3 לעיל את עמידתה באמות המידה הפיננסיות.

אסף טוכמאיר
מנכ"ל ודירקטור

ישראל ארי וקסלר
יו"ר דירקטוריון

תאריך החתימה : 28 במאי 2026



BRICKELL, מ'אמ'י

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ומידע כספי נפרד של החברה
ליום ה-31 במרץ 2026

פרק ב'

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-21	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס, 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
28 במאי 2026

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2025	2026
2025		
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי דולר ארה"ב		

נכסים שוטפים

17,224	35,037	11,889
90	47	103
17,314	35,084	11,992

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

נכסים בלתי שוטפים

142,568	43,502	144,435
432	767	432
59	57	57
143,059	44,326	144,924
160,373	79,410	156,916

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרס 2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
4,920	1,823	4,446	התחייבות בגין כתבי אופציה
326	507	1,383	זכאים ויתרות זכות
5,246	2,330	5,829	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
12,031	-	11,171	מסים נדחים
63,320	46,153	64,098	אגרות חוב, נטו
75,351	46,153	75,269	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
80,597	48,483	81,098	סה"כ התחייבויות
			<u>הון</u>
1,813	1,726	1,813	הון מניות
48,512	39,448	48,512	פרמיה על מניות
9,923	4,719	9,923	קרן הון מעסקה עם המיעוט
1,370	1,370	1,527	קרנות הון אחרות
11,485	(16,444)	7,583	יתרת רווח (הפסד)
(3,511)	(3,502)	(3,504)	קרן הון בגין הפרשי תרגום
69,592	27,317	65,854	
10,184	3,610	9,964	זכויות שאינן מקנות שליטה
79,776	30,927	75,818	סה"כ הון
160,373	79,410	156,916	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

28 במאי, 2026

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
24	11	4	הכנסות מדמי שכירות
101	-	-	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
49,620	(4,118)	(2,920)	חלק ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(2,520)	(654)	(819)	הוצאות הנהלה וכלליות
47,225	(4,761)	(3,735)	רווח (הפסד) תפעולי
727	1,159	605	הכנסות מימון
(12,480)	(684)	(1,852)	הוצאות מימון
(11,753)	475	(1,247)	הכנסות (הוצאות) מימון נטו
35,472	(4,286)	(4,982)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(12,031)	-	860	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
23,441	(4,286)	(4,122)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			סכומים שישווגו או מסווגים לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(17)	(8)	7	הפרשי שער בגין פעילות חוץ
(17)	(8)	7	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
23,424	(4,294)	(4,115)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
			<u>רווח (הפסד) מיוחס ל:</u>
23,989	(3,940)	(3,902)	בעלי מניות החברה
(548)	(346)	(220)	זכויות שאינן מקנות שליטה
23,441	(4,286)	(4,122)	רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
23,972	(3,948)	(3,895)	בעלי מניות החברה
(548)	(346)	(220)	זכויות שאינן מקנות שליטה
23,424	(4,294)	(4,115)	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה
0.414	(0.069)	(0.065)	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בדולר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	הון אחרות	קרן הון מעסקה עם המיעוט וקרנות הון	יתרת רווח (הפסד)	קרן הון בגין הפרשי תרגום	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר							
אלפי דולר ארה"ב							
1,813	48,512	11,293	11,485	(3,511)	69,592	10,184	79,776
יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)							
-	-	-	-	(3,902)	(3,902)	(220)	(4,122)
-	-	-	-	-	-	-	7
הפסד לתקופה סה"כ רווח כולל אחר							
-	-	-	-	(3,902)	7	(220)	(4,115)
-	-	157	-	-	-	-	157
סה"כ רווח (הפסד) כולל תשלום מבוסס מניות							
1,813	48,512	11,450	7,583	(3,504)	65,854	9,964	75,818
יתרה ליום 31 במרס, 2026							
מיוחס לבעלי מניות החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	הון אחרות	קרן הון מעסקה עם המיעוט וקרנות הון	יתרת רווח (הפסד)	קרן הון בגין הפרשי תרגום	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר							
אלפי דולר ארה"ב							
1,726	39,448	1,370	(12,504)	(3,494)	26,546	-	26,546
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)							
-	-	-	-	(3,940)	(3,940)	(346)	(4,286)
-	-	-	-	-	(8)	-	(8)
הפסד לתקופה סה"כ הפסד כולל אחר							
-	-	-	-	(3,940)	(8)	(346)	(4,294)
-	-	4,719	-	-	-	3,956	8,675
סה"כ רווח (הפסד) כולל הקצאת מניות בחברה הבת							
1,726	39,448	6,089	(16,444)	(3,502)	27,317	3,610	30,927
יתרה ליום 31 במרס, 2025							

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן הון בגין הפרשי תרגום	יתרת רווח (הפסד)	קרן הון מעסקה עם המיעוט וקרנות הון אחרות	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר								
אלפי דולר ארה"ב								
26,546	-	26,546	(3,494)	(12,504)	1,370	39,448	1,726	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
23,441	(548)	23,989	-	23,989	-	-	-	רווח נקי (הפסד)
(17)	-	(17)	(17)	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
23,424	(548)	23,972	(17)	23,989	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
9,151	-	9,151	-	-	-	9,064	87	הנפקת מניות רגילות
20,655	10,732	9,923	-	-	9,923	-	-	הקצאת מניות בחברה הבת
79,776	10,184	69,592	(3,511)	11,485	11,293	48,512	1,813	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי דולר ארה"ב		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

23,441	(4,286)	(4,122)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
--------	---------	---------	------------------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

4	1	2	פחת והפחתות
-	-	157	תשלום מבוסס מניות
(101)	-	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
12,500	(521)	1,282	הוצאות (הכנסות) מימון שהוכרו בדוח רווח או הפסד, נטו
12,031	-	(860)	שינוי במס נדחה
(49,620)	4,118	2,920	חלק בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(25,186)	3,598	3,501	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(67)	(24)	(13)	עליהבחיבים ויתרות חובה
174	60	(39)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
107	36	(52)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

626	80	131	ריבית שהתקבלה
(3,679)	-	-	ריבית ששולמה
(4,691)	(572)	(542)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי דולר ארה"ב		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(5)	-	-
(69,304)	(24,108)	(4,797)
436	-	-
(68,873)	(24,108)	(4,797)

רכישת רכוש קבוע
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

9,151	-	-
58,644	49,878	-
20,655	8,675	-

תמורה מהנפקת מניות רגילות, נטו
תמורה מהנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה
תמורה מהקצאת מניות לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה
הבת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

88,450	58,553	-
(20)	(1,194)	4

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

14,866	32,679	(5,335)
--------	--------	---------

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

2,358	2,358	17,224
-------	-------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

17,224	35,037	11,889
--------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. תאור הקבוצה

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ (להלן - החברה), הינה חברה תושבת ישראל אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בישראל.

בחודש נובמבר 2022 הושלם הסדר במסגרתו נרכשה השליטה בחברה על ידי ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר.

עובר למועד העברת השליטה בחברה, אישר דירקטוריון החברה לעדכן את האסטרטגיה של החברה באופן שתחום פעילות החברה יהיה נדל"ן באנגליה ובגרמניה, לא כולל מלונאות.

ביום 28 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה לשנות את האסטרטגיה של החברה באופן שתחום פעילות החברה יהיה בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל, פרט לפעילות נדל"ן ביוון, קפריסין, קנדה, פנמה, הרפובליקה הדומיניקנית, פורטוגל ופעילות בתחום המלונאות בכל העולם (לרבות פרויקט משולב הכולל גם ייעודים אחרים שאינם מלונאות, ובלבד שעיקר זכויות הבנייה המאושרות בו במטרים הן בייעוד מלונאי) (להלן: "תחום הפעילות החדש").

ביום 28 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה התקשרות של החברה במערך הסכמים (להלן: "עסקת FLOW"), הכולל הקצאה פרטית חריגה של מניות לחברת FLOW EQUITY PARTNERS LLC ("FLOW"), חברה בעירבון מוגבל שהתאגדה בדלאוור, ארה"ב, בשליטת אדם נוימן ואשר הקרן 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 112' לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2025.

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

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

באור 1: - כללי (המשך)

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ג. במהלך תקופת הדוח ולאחריה, מטבע הדולר המשיך להיחלש ביחס לשקל, ונכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים הינו 2.84 ש"ח לדולר. פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן מתמקדת בארה"ב, בעוד שלחברה התחייבות בגין אגרות חוב הנקובה בשקלים, ובהתאם לכך החברה חשופה לשינוי בשער החליפין של השקל ביחס לדולר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - אגרות חוב

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

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

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

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

שווי הוגן			יתרה בספרים		
31 בדצמבר		31 במרס	31 בדצמבר		31 במרס
2025	2025	2026	2025	2025	2026
מבוקר			בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב					

67,578	50,931	69,459	63,320	46,439	65,194	אגרות חוב (סדרה א') (*)
67,578	50,931	69,459	63,320	46,439	65,194	

סה"כ

(*) מדידת השווי ההוגן התבססה על מחיר הבורסה של אגרות החוב והיא מסווגת כרמה 1 במדרג השווי ההוגן. יתרת אגרות החוב בספרים כוללת ריבית שנצברה בסך של 1,096 אלפי דולר ו- 286 אלפי דולר לימים 31 במרס 2026 ו-2025, בהתאמה, אשר כלולה תחת סעיף זכאים.

באור 4: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

א. מידע בדבר עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	יתרה אלפי דולר ארה"ב	מקום עיקרי של העסק	
%			
			31 במרס 2026 (בלתי מבוקר)
25%	656	אנגליה	EEH Properties Ltd.
70%	55,522	ארה"ב	Aventura Venture LLC (ראה ב' להלן)
62%	22,344	ארה"ב	Biscayne Venture LLC (ראה ג' להלן)
37.8%	65,913	ארה"ב	River Venture LLC (ראה ד' להלן)
	144,435		סה"כ

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

ב. השקעה ב- AVENTURA VENTURE LLC.

1. להלן התנועה בחשבון ההשקעה

2026	
בלתי מבוקר	
אלפי דולר	
ארה"ב	
55,598	יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)
-	השקעות שבוצעו בתקופה
(76)	חלק ברווחי (הפסדי) חברה כלולה
55,522	יתרה ליום 31 במרס

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

2. להלן מידע תמציתי (נתוני 100%) מתוך הדוחות על המצב הכספי, הדוחות על הרווח (ההפסד) הכולל והדוחות על תזרימי המזומנים של Aventura Venture LLC המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-70%:

דוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר	31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי דולר ארה"ב		

נכסים שוטפים

2,666	1,740	1,090	מזומנים ושווי מזומנים
2,726	3,116	3,322	מזומנים מוגבלים בשימוש
58	300	36	לקוחות
300	130	126	חייבים אחרים
5,750	5,286	4,574	

נכסים לא שוטפים

156,826	112,716	158,829	נדל"ן להשקעה
162,576	118,002	163,403	סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

79,545	-	79,974	הלוואה מתאגיד בנקאי
273	215	1,055	ספקים
2,715	3,261	2,775	זכאים אחרים
82,533	3,476	83,504	

התחייבויות לא שוטפות

-	79,157	-	הלוואה מתאגיד בנקאי
872	906	836	פקדונות מדיירים
872	80,063	836	

83,405	83,539	84,340	סה"כ התחייבויות
--------	--------	--------	-----------------

79,171	34,463	79,063	הון
--------	--------	--------	-----

162,576	118,002	163,403	סה"כ התחייבויות והון
---------	---------	---------	----------------------

באור 4: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי דולר ארה"ב		
12,773	3,399	3,118	הכנסות
(5,469)	(1,314)	(1,199)	הוצאות תפעול
7,304	2,085	1,919	רווח גולמי
37,027	(3,573)	(289)	שינוי בשווי נדל"ן להשקעה
44,331	(1,488)	1,630	רווח (הפסד) תפעולי
(1,642)	-	-	הוצאות אחרות
(7,035)	(1,741)	(1,738)	הוצאות מימון
35,654	(3,229)	(108)	רווח (הפסד) לתקופה

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי דולר ארה"ב		
6,035	2,796	2,912	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
(8,472)	(5,352)	(2,888)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
4,491	3,684	(1,600)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

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

3. מידע נוסף

(א) ליום 31 במרץ 2026, לחברת הנכס יש גרעון בהון החוזר בסך של כ-78,930 אלפי דולר. חברת הנכס, יחד עם בעלי מניותיה, מעריכה כי תוכל להאריך, לפרוע או למחזר את כל התחייבויותיה המגיעות לפירעון בעתיד הנראה לעין. הערכת הנהלת חברת הנכס בדבר יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה במועדי פירעון מבוססת, בין היתר, על מערכות היחסים של החברה ועל משא ומתן מתמשך עם מלווים קיימים ופוטנציאליים. בנוסף, התחייבויות החברה מגובות בשעבוד על הנכס, כאשר שיעור המינוף (LTV) של ההלוואה הינו ברמה הנחשבת לנמוכה מהמקובל בענף, ואף נמוכה ביחס לשיעור המינוף במועד נטילת ההלוואה, דבר התומך ביכולת החברה למחזר את התחייבויותיה.

(ב) החברה אינה מצרפת את הדוחות הכספיים של Aventura venture llc כיוון שהם אינם מוסיפים מידע משמעותי ביחס למידע שנכלל עבור חברה זו.

ג. השקעה ב-BISCAYNE VENTURE LLC.

1. להלן התנועה בחשבון ההשקעה

2026	
בלתי מבוקר	
אלפי דולר ארה"ב	
18,690	יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)
4,730	השקעות שבוצעו בתקופה
(1,076)	חלק בהפסדי חברה כלולה
22,344	יתרה ליום 31 במרס

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

2. להלן מידע תמציתי (נתוני 100%) מתוך הדוחות על המצב הכספי, הדוחות על ההפסד הכולל והדוחות על תזרימי המזומנים של BISCAVNE VENTURE LLC המוחזקת על ידי החברה הבת בשיעור של כ-62%:

דוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר	31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי דולר ארה"ב		

נכסים שוטפים

1,172	326	774
2,773	6,463	8,987
3	26	9
3,948	6,815	9,770

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים בשימוש
חייבים אחרים

נכסים לא שוטפים

-	503	-
74,800	70,500	75,050
74,800	71,003	75,050
78,748	77,818	84,280

חייבים אחרים
נדל"ן להשקעה

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

107	-	68
26	112	124
133	112	192

ספקים
זכאים אחרים

התחייבויות לא שוטפות

48,447	47,603	48,567
48,580	47,715	48,759
30,168	30,103	36,061
78,748	77,818	84,280

הלוואות לזמן ארוך

סה"כ התחייבויות

הון

סה"כ התחייבויות והון

באור 4: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)דוחות על ההפסד הכולל

לתקופה מיום 16 בינואר ועד ליום 31 בדצמבר 2025	לתקופה מיום 16 בינואר ועד ליום 31 במרס 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי דולר ארה"ב		

669	66	223	הוצאות תפעול
(669)	(66)	(223)	הפסד גולמי
1,156	(2,394)	-	שינוי בשווי נדל"ן להשקעה
487	(2,460)	(223)	רווח (הפסד) תפעולי
(5,063)	(429)	(1,513)	הוצאות מימון
(4,576)	(2,889)	(1,736)	הפסד לתקופה

דוחות על תזרימי המזומנים

לתקופה מיום 16 בינואר ועד ליום 31 בדצמבר 2025	לתקופה מיום 16 בינואר ועד ליום 31 במרס 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי דולר ארה"ב		

(548)	(2,416)	(170)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
(76,417)	(77,466)	(7,850)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
78,137	80,208	7,622	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

מידע נוסף 3.

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

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

ד. השקעה ב- RIVER VENTURE LLC.

1. להלן התנועה בחשבון ההשקעה

2026	
<u>בלתי מבוקר</u>	
אלפי דולר	
<u>ארה"ב</u>	
67,624	יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)
-	השקעות שבוצעו בתקופה
<u>(1,711)</u>	חלק בהפסדי חברה כלולה
<u>65,913</u>	יתרה ליום 31 במרס

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

2. להלן מידע תמציתי (נתוני 100%) מתוך הדוחות על המצב הכספי, הדוחות על ההפסד הכולל והדוחות על תזרימי המזומנים של RIVER VENTURE LLC המוחזקת על ידי החברה הבת בשיעור של כ-37.8%:

דוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר 2025	31 במרס 2026
מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי דולר ארה"ב	

נכסים שוטפים

824	717	מזומנים ושווי מזומנים
860	3,399	מזומנים מוגבלים בשימוש
240	34	לקוחות
686	927	חייבים אחרים
<u>2,610</u>	<u>5,077</u>	

נכסים לא שוטפים

612,000	613,496	נדל"ן להשקעה
<u>614,610</u>	<u>618,573</u>	סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

111	819	ספקים
3,590	12,944	זכאים אחרים
<u>3,701</u>	<u>13,763</u>	

התחייבויות לא שוטפות

316,094	318,177	הלוואות לזמן ארוך
<u>319,795</u>	<u>331,940</u>	סה"כ התחייבויות

הון

170,569	165,840	הון המיוחס לבעלים
124,246	120,793	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>294,815</u>	<u>286,633</u>	סה"כ הון
<u>614,610</u>	<u>618,573</u>	סה"כ התחייבויות והון

באור 4: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)דוחות על ההפסד הכולל

לתקופה מיום 16 ביוני 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026
מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי דולר ארה"ב	

884	2,480
(2,710)	(3,789)

הכנסות
הוצאות תפעול

(1,826)	(1,309)
---------	---------

הפסד גולמי

144,654	-
---------	---

שינוי בשווי נדל"ן להשקעה

142,828	(1,309)
---------	---------

רווח (הפסד) תפעולי

(8,013)	(7,373)
---------	---------

הוצאות מימון

134,815	(8,682)
---------	---------

רווח (הפסד) לתקופה

80,889	(5,229)
--------	---------

רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה

53,926	(3,453)
--------	---------

רווח (הפסד) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

134,815	(8,682)
---------	---------

סה"כ

דוחות על תזרימי המזומנים

לתקופה מיום 16 ביוני 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026
מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי דולר ארה"ב	

(1,421)	(300)
---------	-------

תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת

(402,636)	(4,035)
-----------	---------

תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

404,881	4,228
---------	-------

תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

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

3. מידע נוסף

א. ליום 31 במרס 2026, לחברת הנכס קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ-7,867 אלפי דולר. חברת הנכס, מעריכה כי תוכל לעמוד בהתחייבויותיה המגיעות לפירעון בעתיד הנראה לעין, בין היתר בהתבסס על תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להיווצר מפעילותה, ו/או באמצעות הזרמת הון מצד בעלי מניותיה, וכן על יכולתה להאריך, לפרוע או למחזר את התחייבויותיה.

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

באור 5: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. עדכון גמול יו"ר דירקטוריון

ביום 22 במרס ו-23 במרס 2026 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את עדכון הגמול השנתי וגמול ההשתתפות של מר ישראל ארי וקסלר בתפקידו כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, בגובה הסכום המרבי (חלף הסכום הקבוע), בהתאם לתוספת השנייה ולתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), וזאת למפרע ממועד מינויו כיו"ר דירקטוריון החברה, ביום 21 בדצמבר 2025.

ב. הקצאת אופציות ליועץ

ביום 29 במרס 2026 הקצתה החברה 602,914 כתבי אופציה ליועץ, אשר יהיו ניתנים למימוש בתמורה לתוספת מימוש בסך של 9.214 ש"ח למניה, ויובשלו על פני 3 שנים במנות שנתיות שוות.

ג. הקצאת אופציות לנושאת משרה

ביום 28 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 1,218,133 כתבי אופציה לנושאת משרה בחברה, אשר יהיו ניתנים למימוש בתמורה לתוספת מימוש בסך של 11.38 ש"ח למניה, ויובשלו על פני 4 שנים - 50% יובשל לאחר שנתיים, 25% לאחר 3 שנים, ו-25% לאחר 4 שנים.

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

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

ליום 31 במרס, 2026

בלתי מבוקרים

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

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

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
28 במאי, 2026

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס, 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2025	2026
2025		
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי דולר ארה"ב		

נכסים שוטפים

17,047	34,988	11,790
90	33	103
17,137	35,021	11,893

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובהנכסים לא שוטפים

120,528	39,951	123,395
432	767	432
59	57	57
121,019	40,775	123,884
138,156	75,796	135,777

נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לחברות מוחזקות
נדל"ן להשקעה
רכוש קבועהתחייבויות שוטפות

4,920	1,823	4,446
324	503	1,379
5,244	2,326	5,825

התחייבויות בגין כתבי אופציה
זכאים ויתרות זכותהתחייבויות לא שוטפות

63,320	46,153	64,098
68,564	48,479	69,923

אגרות חוב

הון עצמי

1,813	1,726	1,813
48,512	39,448	48,512
9,923	4,719	9,923
1,370	1,370	1,527
11,485	(16,444)	7,583
(3,511)	(3,502)	(3,504)
69,592	27,317	65,854
138,156	75,796	135,777

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון מעיסקה עם המיעוט
קרנות הון אחרות
יתרת רווח (הפסד)
קרן הון בגין הפרשי תרגום

סה"כ הון עצמי

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

28 במאי, 2026

טוני קליין	אסף טוכמאיר	ישראל ארי וקסלר	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	דירקטור ומנכ"ל	י"ר דירקטוריון	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב			
24	11	4	הכנסות מדמי שכירות
(2,396)	(623)	(738)	הוצאות הנהלה וכלליות
101	-	-	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
36,310	(4,030)	(2,443)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
34,039	(4,642)	(3,177)	רווח (הפסד) תפעולי
(10,050)	702	(725)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
23,989	(3,940)	(3,902)	רווח (הפסד)
הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
(17)	(8)	7	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
23,972	(3,948)	(3,895)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי דולר ארה"ב		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

23,989	(3,940)	(3,902)	רווח (הפסד) לתקופה
--------	---------	---------	--------------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

4	1	2	פחת והפחתות
-	-	157	תשלום מבוסס מניות
(101)	-	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
10,799	(730)	758	הוצאות (הכנסות) מימון שהוכרו בדוח רווח או הפסד, נטו
(36,310)	4,030	2,443	חלק בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות
(25,608)	3,301	3,360	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(74)	(17)	(13)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
178	71	(41)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
104	54	(54)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(3,679)	-	-	ריבית ששולמה
626	80	131	ריבית שהתקבלה
(4,568)	(505)	(465)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי דולר ארה"ב
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>			
(5)	-	-	רכישת רכוש קבוע
(48,921)	(15,501)	(4,792)	השקעה בחברות מוחזקות
436	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(48,490)	(15,501)	(4,792)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>			
9,151	-	-	תמורה מהנפקת מניות רגילות, נטו
58,644	49,878	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה
67,795	49,878	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
-	(1,194)	-	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
14,737	32,678	(5,257)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
2,310	2,310	17,047	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
17,047	34,988	11,790	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

1. כללי

א. קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ (להלן - החברה), הינה חברה תושבת ישראל אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בישראל.

בחודש נובמבר 2022 הושלם הסדר במסגרתו נרכשה השליטה בחברה על ידי ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר.

עובר למועד העברת השליטה בחברה, אישר דירקטוריון החברה לעדכן את האסטרטגיה של החברה באופן שתחום פעילות החברה יהיה נדל"ן באנגליה ובגרמניה, לא כולל מלונאות.

ביום 28 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה לשנות את האסטרטגיה של החברה באופן שתחום פעילות החברה יהיה בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל, פרט לפעילות נדל"ן ביוון, קפריסין, קנדה, פנמה, הרפובליקה הדומיניקנית, פורטוגל ופעילות בתחום המלונאות בכל העולם (לרבות פרויקט משולב הכולל גם ייעודים אחרים שאינם מלונאות, ובלבד שעיקר זכויות הבנייה המאושרות בו במטרים הן בייעוד מלונאי) (להלן: "תחום הפעילות החדש").

ב. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד יחד עם הדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2026, וכן עם הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

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

CANADAGLOBAL

ד"ר מרדכי לימור

BISCAYNE 85, מיאמי

פרק ג'

דוח בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות

הדוחות

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אסף טוכמאיר, דירקטור ומנהל כללי;
2. טוני קליין, סמנכ"ל כספים.

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן – "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2025, היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות הדוחות

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ (להלן – "החברה") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן – "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38(ג)(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") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות ש אליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

טוני קליין,

תאריך: 28 במאי, 2026

סמנכ"ל כספים