



ISRAEL CANADA

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (החברה") תשקיף מדף

אשר לפיו יכול ויוצעו, ביחד או לחוד, ניירות ערך של החברה (מניות רגילות של החברה, מניות בכורה¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי הדין מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי), בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), כפי שיהיו באותה עת.

גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לפעילות החברה הם: **סיכונים מאקרו כלכליים**: (1) חשיפה לסיכונים מאקרו-כלכליים בישראל; (2) המצב הביטחוני בישראל; (3) הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט; (4) סיכונים אינפלציה וריבית; **סיכונים ענפיים**: (5) חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה המושפעים ממחירי סחורות בעולם ומעלויות כוח אדם מקצועי וזמינות ומחירי חומרי גלם וכוח אדם מקצועי; (6) הליכי תכנון ואישור; (7) מדיניות ממשלתית; (8) מגבלות מימון; (9) סיכונים יזמות וסיכון תפעולי מול קבלנים; (10) פעילות מלונאית – מיתון כלכלי בשוק הישראלי והעולמי והמצב הביטחוני; **סיכונים ייחודיים לקבוצה**: (11) תלות בבעלי השליטה; (12) אי עמידת החברה בהתניות פיננסיות והעמדת הלוואה לפירעון מיידי. לפרטים נוספים בדבר גורמי הסיכון של החברה ראו סעיפים 7.8 ו-21 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה אשר צורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר פורסם ביום 25 במרץ 2025, מספר אסמכתא: 0020059-01-2025, כפי שתוקן ביום 26 במרץ 2025, מספר אסמכתא: 0020987-01-2025 ("דוח תקופתי 2024"), המובא בפרק 6 לתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

לפרטים על בעלי השליטה בחברה ראו בסעיף 3.4 לפרק 3 לתשקיף המדף.

לפרטים בדבר הגבלות וסייגים מיוחדים לחלוקת דיבידנדים ראו בסעיף 3 לדוח תקופתי 2024.

נכון למועד פרסום תשקיף המדף, אגרות החוב (סדרות ז' ו-ח') של החברה מדורגות על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ בדירוג ila-, וכן החברה מדורגת בדירוג ila- עם תחזית חיובית.

עותק מתשקיף המדף עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 5 בספטמבר 2025

¹ הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר יבוצעו בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך.

תוכן העניינים

פרק 1 – מבוא	א - 1
1.1 כללי	א - 1
1.2 היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף	א - 1
1.3 הון החברה	א - 3
1.4 פרטים על תעודות התחייבות של החברה	א - 4
פרק 2 – הצעת ניירות הערך	ב - 1
פרק 3 – הון החברה והמחזיקים בו	ג - 1
3.1 הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף	ג - 1
3.2 השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות	ג - 1
3.3 המחזיקים בהון החברה	ג - 1
3.4 בעלי השליטה בחברה	ג - 1
3.5 הקצאה פרטית לגופים מוסדיים	ג - 2
3.6 שערי הבורסה של מניות החברה	ג - 3
3.7 נתונים בדבר הון עצמי למניה ורווח למניה	ג - 3
3.8 מסחר בבורסה בניירות הערך של החברה	ג - 4
פרק 4 – הזכויות הנלוות למניות החברה	ד - 1
פרק 5 – תמורת ההצעה	ה - 1
5.1 תמורת ההנפקה לחברה	ה - 1
5.2 יעוד תמורת ההנפקה	ה - 1
5.3 סכום מינימאלי	ה - 1
פרק 6 – תיאור עסקי התאגיד ופעילותו	ו - 1
6.1 כללי	ו - 1
6.2 שינויים, חידושים, הבהרות ותוספות לדוח תקופתי 2024	ו - 1
6.3 השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך התשקיף	ו - 2
6.4 הסברי הדירקטוריון	ו - 4
פרק 7 – ניהול החברה	ז - 1
7.1 דירקטוריון החברה	ז - 1
7.2 נושאי משרה בכירה של החברה	ז - 4
7.3 הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים	ז - 5
7.4 פרטים נוספים	ז - 5
פרק 8 – בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	ח - 1
8.1 תגמולים לבעלי עניין לנושאי משרה בכירה	ח - 1
8.2 מדיניות תגמול	ח - 3
8.3 עסקאות עם בעלי שליטה	ח - 3
8.4 החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	ח - 4
8.5 יתרות חשבון של בעלי עניין	ח - 4
פרק 9 – דוחות כספיים	ט - 1
9.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף	ט - 1
9.2 מכתב הסכמה רואי חשבון מבקרים של החברה	ט - 3
9.3 מכתבי הסכמה רואי חשבון מבקרים של חברות כלולות מהותיות	ט - 4
9.4 דוח אירועים בדבר אירועים שאירעו לאחר חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים	ט - 6
פרק 10 – פרטים נוספים	י - 1
10.1 חוות דעת עורך דין	י - 1
10.2 הוצאות ההנפקה	י - 2
10.3 דמי עמלות בקשר לניירות ערך המוצעים וניירות ערך אחרים	י - 2
10.4 הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים	י - 2
10.5 עיון במסמכים	י - 2
פרק 11 – חתימות	יא - 1

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

(החברה")

פרק 1 – מבוא

1.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 23 במרץ 1986, לפי פקודת החברות, תחת השם "רב קר מזגנים (1986) בע"מ", כחברה פרטית בערבון מוגבל. ביום 7 בפברואר 1993, שונה שם החברה ל-"רב קר תעשיות בע"מ". ביום 17 במאי 1993, הפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרתה בפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983. החברה היא חברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), שמנייתה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). ביום 28 בנובמבר 2000, שונה שם החברה ל-"3 פאן טכנולוגיות בע"מ". ביום 2 במרץ 2006, שונה שם החברה ל-"פאנגאיה נדל"ן בע"מ". ביום 25 באפריל 2013, שונה שם החברה ל-"ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ".

1.2 היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה (להלן: "התשקיף" או "תשקיף המדף") באמצעות דוחות הצעת מדף, להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף.

*

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך שיוצגו על פי תשקיף המדף.

*

ניירות הערך אינם מוצעים במועד זה, אלא במסגרת תשקיף המדף, כהגדרתו בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, אשר תיעשה על פי דוח הצעת מדף, בו יושלמו פרטים מיוחדים לאותה הצעה.

*

הבורסה נתנה אישור עקרוני המתייחס לרישום למסחר של מניות, מניות בכורה¹, אגרות חוב, אגרות חוב להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב להמרה, ניירות ערך מסחרים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי הדין מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (ביחד להלן: "ניירות ערך") אשר יוצגו על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף (להלן: "האישור העקרוני").

*

¹ הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך.

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף המדף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך אשר יוצעו בתשקיף המדף באמצעות דוחות הצעת מדף או על המחיר בו הם יוצעו בדוחות הצעת המדף.

*

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר והרישום למסחר של ניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "דוח הצעת מדף").

*

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום על פי דוח הצעת המדף.

1.3 הון החברה

1.3.1 הון המניות של החברה נכון למועד פרסום התשקיף

הון מניות מונפק ונפרע	הון מניות רשום	סוג המניות
330,898,963	1,500,000,000	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת

יצוין כי לחברה אין ניירות ערך המירים.

1.3.2 ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)

3,309	הון מניות
1,234,875	פרמיה על מניות
	קרן בגין פעולות בין
30,491	תאגיד לבעל שליטה בו
1,278,568	עודפים
	קרן הון מהפרשי שער
(73,838)	בגין תרגום פעילויות חוץ
97,390	קרן הערכה מחדש
(15,588)	קרנות הון אחרות
	הון המיוחס לבעלי
2,555,207	המניות של החברה
	זכויות שאינן מקנות שליטה
964,411	
3,519,618	<u>סה"כ הון</u>

1.4 פרטים על תעודות התחייבות של החברה

1.4.1 פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ושקיימות במחזור, נכון למועד התשקיף:

אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	
ינואר 2021 (הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף); אפריל 2021 (הרחבת סדרה על פי דוח הצעת מדף); אוגוסט 2021 (הרחבת סדרה על פי דוח הצעת מדף); ינואר 2022 (הרחבת סדרה בהקצאה פרטית)	יוני 2024 (הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף); דצמבר 2024 (הרחבת סדרה על פי דוח הצעת מדף); מאי 2025 (הרחבת סדרה על פי דוח הצעת מדף)	מועד הנפקה
200,000,000 ש"ח ע.נ. (ינואר 2021); 206,754,000 ש"ח ע.נ. (אפריל 2021); 277,143,000 ש"ח ע.נ. (אוגוסט 2021); 154,521,000 ש"ח ע.נ. (ינואר 2022)	228,962,000 ש"ח ע.נ. (יוני 2024); 300,000,000 ש"ח ע.נ. (דצמבר 2024); 200,000,000 ש"ח ע.נ. (מאי 2025)	שווי נקוב במועד ההנפקה
586,892,600 (סך 44,576,937.30 ש"ח מוחזקים על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	728,962,000	שווי נקוב בסמוך למועד התשקיף
---	---	סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.2025
540,661,620 ש"ח (שווה ליתרה הכוללת, בניכוי 38,770,549 ש"ח, המוחזקים על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	737,412,201 ש"ח	יתרה בדוחות הכספיים ליום 30.06.2025
574,269,517 ש"ח	762,640,044 ש"ח	שווי בבורסה ליום 30.06.2025
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.95%	סוג ושיעור הריבית
קרן אגרות החוב (סדרה ז') עומדת לפירעון בשלושה (3) תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 30% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז') וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 35% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז'), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2025 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2027.	קרן אגרות החוב (סדרה ח') עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2031 באופן שווה כך שבכל מועד ישולם 25% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ח'), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2028 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2031.	מועדי תשלום הקרן
הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים שווים, ביום 31 בדצמבר 2024 ובכל 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2030 ותשלום הריבית האחרון ביום 30 ביוני 2031.	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים שווים, ביום 31 בדצמבר 2024 ובכל 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2030 ותשלום הריבית האחרון ביום 30 ביוני 2031.	מועדי תשלום הריבית
אין הצמדה	אין הצמדה	בסיס הצמדה (קרן וריבית)

אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	
לא	לא	האם ניתנות להמרה
כן	כן	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
מעלות S&P	מעלות S&P	החברה המדרגת
---	---	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il	פרטים בדבר הנאמן

יצוין כי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה נפרעו במלואן ביום 1 ביוני 2025. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 ביוני 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-039635, אשר המידע על פיו מובא בתשקיף מדף זה בדרך של הפניה.

1.4.2 עמידה בתנאי אגרות החוב שבמחזור:

נכון ליום 30 ביוני 2025 ונכון למועד תשקיף המדף, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז' וסדרה ח') של החברה. למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפרעון מיידי.

לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות ועמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ומחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') ראו סעיף ד.2 לחלק ב' – דוח הדירקטוריון, לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2025, אשר פורסם ביום 27 באוגוסט 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-064080, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

פרק 2 – הצעת ניירות הערך

בהתאם להוראות תקנה 25א(א) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ח-1968 (להלן: "תקנות פרטי התשקיף"), הפרטים שיש לכלול בתשקיף בדבר הצעת ניירות ערך, הקבועים בפרק ג' לתקנות פרטי התשקיף, יובאו במסגרת דוח הצעת מדף על פיו יוצעו ניירות ערך לציבור, והכול בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולעמדות סגל רשות ניירות ערך, כפי שיהיו באותה עת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי הדוח כאמור.

פרק 3 – הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף

הון המניות של החברה במועד פרסום התשקיף מורכב ממניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות רגילות").

<u>סוג המניה</u>	<u>הון רשום</u>	<u>הון מונפק ונפרע</u>
מניות רגילות	1,500,000,000	330,898,963

יצוין כי לחברה אין ניירות ערך המירים.

3.2 השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות

3.2.1 השינויים שחלו בהון הרשום

בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף לא חלו שינויים בהון הרשום.

3.2.2 השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע

<u>תאריך</u>	<u>מהות השינוי</u>	<u>מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע"נ כ"א</u>	<u>סה"כ יתרת מניות</u>	<u>התמורה ברוטו שנתקבלה בגין המניות (אלפי ש"ח)</u>
יתרה ליום 28 בפברואר 2022		292,215,357	---	---
12 בספטמבר 2022	הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים ¹	10,368,862	302,584,219	כ-140,000
12 בנובמבר 2023	הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים ²	19,981,410	322,565,629	כ-170,000
28 בינואר 2025	הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים ³	8,333,334	330,898,963	כ-125,000
<u>סה"כ לתאריך התשקיף</u>		<u>30,898,963</u>	<u>330,898,963</u>	<u>---</u>

3.3 המחזיקים בהון החברה

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקות בעלי העניין והציבור בניירות הערך של החברה, בסמוך למועד תשקיף המדף הן כאמור בדיווח החברה מיום 7 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-025803), המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה⁴.

3.4 בעלי השליטה בחברה

בהתבסס על חוות דעת משפטית, בעלי השליטה המשותפת בחברה לעניין חוק החברות ולעניין חוק ניירות ערך הם ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר, המחזיקים, במישרין ובעקיפין (באמצעות תאגידים בשליטתם), ובאמצעות ייפוי כוח שניתן למר ברק רוזן על ידי אברהם בן דוד אוחיון ז"ל ("אוחיון"), כאמור בדיווח המידי מיום 24 בדצמבר 2019⁵ ("ייפוי הכוח"), במניות המהוות, נכון למועד פרסום תשקיף המדף, כ-51.32% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא). ביחס לאוחיון ז"ל, בהתבסס על חוות דעת משפטית, החברה רואה בו כ"מחזיק יחד", כהגדרת

¹ לפרטים נוספים ראו סעיף 3.5.1 להלן.

² לפרטים נוספים ראו סעיף 3.5.2 להלן.

³ לפרטים נוספים ראו סעיף 3.5.3 להלן.

⁴ לפרטים על מצבת החזקות בעלי העניין ב-12 חודשים שקדמו לתאריך תשקיף המדף ראו דיווח מידי מיום 7 ביולי 2024 (מספר אסמכתא 2024-01-069057), המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

⁵ מספר אסמכתא: 2021-01-123523, המובא בתשקיף המדף בדרך של הפניה.

המונח בחוק ניירות ערך, עם ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר, ובהתאם לכך כבעל שליטה משותפת לעניין חוק החברות (אך לא לעניין חוק ניירות ערך).

במסגרת דיונים שהתקיימו בין החברה לבין סגל רשות ניירות ערך ("הרשות") ערב קבלת היתר לתשקיף המדף של החברה מיום 28 בפברואר 2022 בקשר עם ייפוי הכוח, סגל הרשות הודיע לחברה כי עמדת סגל הרשות המסתמנת היא שיש לראות באוחיון כבעל שליטה משותפת בחברה הן לעניין חוק החברות והן לעניין חוק ניירות ערך והחברה תדווח בהתאם להוראות הדין עם קבלת עמדת סגל הרשות בכתב.

3.5 הקצאה פרטית לגופים מוסדיים

3.5.1 ביום 4 בספטמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאת מניות של החברה למנורה מבטחים החזקות בע"מ, למגדל סל מניות ישראל, למור גמל ופנסיה בע"מ ולספרה מאסטר פאנד, אשר הצהירו כי הם משקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך (בס"ק זה: "מנורה", ויתר המשקיעים יקראו ביחד בס"ק זה: "המשקיעים", בהתאמה), בהקצאה פרטית על פי תקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הקצאה פרטית"), במסגרתה, בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות, החברה תקצה למנורה ולמשקיעים 10,368,862 מניות של החברה בתמורה כוללת של כ-140 מיליון ש"ח.

ביום 12 בספטמבר 2022, לאחר קבלת אישור הבורסה, החברה הקצתה למנורה ולמשקיעים את המניות. לפרטים נוספים ראו בדיווחים המידיים של החברה מהימים 5 ו-12 בספטמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-092166 ו-2022-01-094395, בהתאמה), אשר המידע על פיהם מובא בתשקיף המדף בדרך של הפניה.

3.5.2 ביום 7 בנובמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה מניות של החברה למנורה מבטחים החזקות בע"מ, לכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, לפניקס חברה לביטוח בע"מ, למיטב גמל ופנסיה בע"מ, לספרה, לקבוצת נוקד, לקבוצת מור לאלפא הזדמנויות בע"מ, לחצבים ולטוטאל פאנד, אשר הצהירו כי הם משקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך (בס"ק זה: "מנורה", "כלל" ויתר המשקיעים יקראו ביחד: "המשקיעים", בהתאמה), בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית, במסגרתה, בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות, החברה תקצה למנורה ולמשקיעים 19,981,410 מניות של החברה בתמורה כוללת של כ-170 מיליון ש"ח.

ביום 12 בנובמבר 2023, לאחר קבלת אישור הבורסה, החברה הקצתה למנורה, לכלל ולמשקיעים את המניות. לפרטים נוספים ראו בדיווחים המידיים של החברה מהימים 8 ו-12 בנובמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-101812 ו-2023-01-102715, בהתאמה), אשר המידע על פיהם מובא בתשקיף המדף בדרך של הפניה.

3.5.3 ביום 23 בינואר 2025 אישר דירקטוריון החברה הקצאת מניות של החברה למגדל סל מניות ישראל בע"מ, וכן למור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ, שותפות מניות ישראל הפניקס עמיתים ומשקיע נוסף, אשר הצהירו כי הם משקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך (בס"ק זה: "מגדל" ויתר המשקיעים יקראו ביחד: "המשקיעים"), בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית, במסגרתה, בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות, החברה תקצה

למגדל ולמשקיעים 8,333,334 מניות של החברה בתמורה כוללת של כ-125 מיליון ש"ח.
ביום 28 בינואר 2025, לאחר קבלת אישור הבורסה, החברה הקצתה למגדל ולמשקיעים את המניות. לפרטים נוספים ראו בדיווחים המידיים של החברה מהימים 26 ו-28 בינואר 2025 (מספר אסמכתא: 006613-01-2025 ו-007299-01-2025), אשר המידע על פיהם מובא בתשקיף המדף בדרך של הפניה.

3.6 שערי הבורסה של מניות החברה

להלן (נתונים על שערי הנעילה, הגבוהים והנמוכים באגורות) של מניות החברה החל מיום 1 בינואר 2022 ועד סמוך לפני מועד פרסום התשקיף⁶:

שנה		שער גבוה		שער נמוך	
		השער	התאריך	השער	התאריך
2022		2,115	20.01.2022	722	26.12.2022
2023		1,082	31.12.2023	633.8	24.04.2023
2024		1,602	04.12.2024	1,073	17.01.2024
01.01.2025 עד 03.09.2025		1,709	23.07.2025	1,097	04.06.2025

שער מנית החברה בתום יום המסחר בתאריך 3 בספטמבר 2025, שהוא יום המסחר שקדם למועד פרסום התשקיף, היה 1,375 אגורות.

3.7 נתונים בדבר הון עצמי למניה ורווח למניה

להלן נתונים בדבר הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה ורווח למניה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 ועל פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025⁷:

סה"כ הון עצמי בעלי מניות החברה ליום 30 ביוני (באלפי ש"ח)		הון עצמי למניה ליום 30 ביוני (בש"ח)		רווח למניה לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני (בש"ח)	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
2,217,472	2,555,207	6.874	7.777	0.0732	(0.0938)

סה"כ הון עצמי בעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		הון עצמי למניה ליום 31 בדצמבר (בש"ח)		רווח למניה לתקופה של שנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר (בש"ח)	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
2,229,150	2,485,995	7.302	7.707	(0.1826)	0.6398

⁶ השערים המוצגים בטבלה זו לא מתואמים לדיבידנדים והטבות.
⁷ ההון העצמי למניה חושב לפי כמות המניות בהון המונפק והנפרע של החברה ליום האחרון בתקופה הרלוונטית.

3.8 מסחר בבורסה בניירות הערך של החברה

החל מחודש פברואר 2017, נסחרות מניות החברה במדד תל-אביב 125 של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

פרק 4 – הזכויות הנלוות למניות החברה¹

הון המניות הרשום של החברה הוא 15,000,000 ש"ח מחולק ל-1,500,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "המניות").

כל המניות הרגילות הן שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן², מקנה למחזיק בה:

- (1) זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף;
- (2) זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו;
- (3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

תקנון ההתאגדות המעודכן של החברה, אותו פרסמה החברה במסגרת דוח מיידי מיום 31 באוקטובר 2011 (מספר אסמכתא: 2011-01-31253), המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה (להלן: "התקנון") כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לזכויות הנלוות למניות החברה:

<u>הזכות</u>	<u>הסעיפים בתקנון</u>
שינוי זכויות של מניות החברה	13-19
העברת מניות החברה ומסירתן	42-50
ניירות ערך הניתנים לפדיון	51-53
שינוי ההון	54-56
אסיפות כלליות	57-64
דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות	76-84
הזכות למינוי דירקטורים	86
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה	130-138
זכויות בפירוק	151

יצוין כי החברה כללה בתקנונה הוראות בהתאם לסעיפים 50, 59, 81, 107 ו-259, לחוק החברות, התשנ"ט-1999, כמתואר בסעיפים שלהלן:

נטילת סמכות (סעיף 50 לחוק החברות)

63". האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי החוק לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה,

¹ למען הסר ספק, יודגש כי הזכויות הנלוות למניות החברה כפופות להוראות הדין (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, סעיף 46 לחוק ניירות ערך).

² יודגש כי כל המניות המונפקות בהון החברה נפרעו במלואן.

להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות."

96" (א) הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים ;

(ב) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו ;

(ג) נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעיל במקומו."

מינוי דירקטורים (סעיף 59 לחוק החברות)

86" (א) הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה ;

(ב) כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו על ידי האסיפה כאמור, אך האסיפה יכולה לקבוע מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה ;

(ג) האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם (שאינו תאגיד) אחר כדירקטור בחברה. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו לפני האסיפה הכללית."

91" הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על שנים עשר (12) חברים."

מניין חוקי באסיפות ומינוי יו"ר אסיפה (סעיף 81 לחוק החברות)

76" אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כוחם, לפחות שני (2) בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות 25% מזכויות ההצבעה בחברה."

77" אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה ובאסיפה הנדחית ידונו העניינים שלשמם נקראה האסיפה הראשונה. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

אם כונסה האסיפה הכללית על פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה."

78" בכל אסיפה כללית ייבחר יושב ראש לאותה אסיפה. בחירת יושב ראש האסיפה תעשה בתחילת הדיון

באסיפה, שתפתח, בכפוף לקיום מנין חוקי, על ידי מזכיר החברה או על ידי בעל מניות שמזכיר החברה הסמיך לעניין זה."

קבלת החלטות בדירקטוריון (סעיף 107 לחוק החברות)

"103. החלטות בדירקטוריון תתקבלנה ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע."

הסמכה למתן פטור (סעיף 259 לחוק החברות)

"152. (א) החברה רשאית, לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה ;

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות."

פרק 5 – תמורת ההצעה

5.1 תמורת ההנפקה לחברה

במועד פרסום תשקיף מדף זה, החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם, ולפיכך לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום תשקיף המדף.

5.2 יעוד תמורת ההנפקה

ככל שיוצעו בעתיד ניירות ערך על בסיס תשקיף מדף זה על פי דוחות הצעת מדף, התמורה שתתקבל מהנפקות אלה תיועד למטרות שונות, כפי שתחליט הנהלת החברה. אם ייקבע יעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף. כמו כן, במסגרת דוח הצעת המדף, תודיע החברה כיצד בכוונתה להשקיע את תמורת ההנפקה, בתקופה שעד לשימוש בפועל בתמורת ההנפקה בגין ההצעה כאמור.

5.3 סכום מינימאלי

לא נקבע סכום מינימאלי אשר יש להשיגו על פי תשקיף מדף זה.

פרק 6 – תיאור עסקי התאגיד

כללי 6.1

בהתאם לתקנות 6ב ו-44(א1) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 25 במרץ 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-020059, וכפי שתוקן ביום 26 במרץ 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-020987 ("דוח תקופתי 2024").

שינויים, חידושים הבהרות ותוספות לדוח תקופתי 2024 6.2

6.2.1 ביום 27 באוגוסט 2025 פרסמה החברה את דוח הביניים לרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "דוח רבעון שני 2025") הכולל, במסגרת דוח דירקטוריון לתקופה האמורה, התייחסות לשינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 ולאחר תאריך הדוח, במסגרת סעיף ד' לדוח הדירקטוריון. המידע האמור בדוח רבעון שני 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-064080), מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

6.3 השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך התשקיף

6.3.1 פרטים על השקעות בחברות בת וחברות כלולות מהותיות

להלן רשימת השקעות בחברות בת ובחברות הכלולות מהותיות ליום 30 ביוני 2025 :

שם חברת הבת	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאגיד ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח) ¹	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואות
חברות בנות							
הצלחת השרון בע"מ	רגילות	100	0.01 ש"ח	63,911	100%	25,651	הלוואה בין-חברתית שקלית הנושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור הריבית שנקבעת בהתאם לסעיף 3 לתקנות מס הכנסה.
פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ	רגילות	11,663,856	0.01 ש"ח	797,966	100%	708,845	היתרה כוללת הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 5% ואג"ח הנושא ריבית בשיעור 4% צמוד למדד המחירים לצרכן.
ישראל קנדה מלונאות בע"מ	רגילות	1,934,144	0.01 ש"ח	220,158	68.5%	3,776	
חברות כלולות							
ורטיקל סיטי בע"מ	רגילות	1,324	0.01 ש"ח	469,812	55.9%	386,288	הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית בשיעור פריים+2.5%. החלוואה נמדדת בהתאם ל-IFRS 9.
Morgal Investments Limited (מוחזקת באמצעות חברת פלנטוגראד בע"מ בשיעור 50%)	רגילות	2,000	1 אירו	147,916	44.5%	54,000	הלוואה רובלית בריבית של 9.0% לשנה. לא נקבע מועד פרעון סופי. במהלך שנת 2020 הוסבה החלוואה מהחברה ישירות לחברה הכלולה. החלוואה נמדדת לפי שווי הוגן בהתאם ל-IFRS 9.
ישראל קנדה ראם פרוייקטים בע"מ (מוחזקת באמצעות החברה בשיעור 50%)	רגילות	100	1 שקל	259,666	42.5%	75,325	ההלוואה שקלית צמודה למדד המחירים. לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% ושטרי הון.

¹ לא כולל יתרת הלוואות וללא זכויות שאינן מקנות שליטה.

6.3.2 המחזיקים הנוספים בחברות הקבוצה

להלן פירוט המחזיקים ב-25% מזכויות ההון וההצבעה בחברות הבנות והקשורות המהותיות של החברה או בזכות למינוי דירקטור²:

שם התאגיד	שם המחזיק (בנוסף לחברות הקבוצה)	שיעור בהון	שיעור בזכויות ההצבעה
Morgal Investments Limited	Gilotir Trading Ltd, שהיא למיטב ידיעת החברה, חברה בבעלות ובשליטה מלאות של אלקטרה מגורים בע"מ (לשעבר: "אלקטרה השקעות (1998) בע"מ")	44.5%	44.5%
פינת גלילות בע"מ	אילן בגלילות – שותפות מוגבלת	37.3%	37.3%
	אקרו כחול לבן א.ר שותפות מוגבלת	27.3%	27.3%
א.ק.מ דה וינצי בכנרית שותפות מוגבלת	אקרו מגדלי המרכז ל.ב שותפות מוגבלת	49.99	50% מהזכויות בשותף הכללי (היתר מוחזק ע"י החברה)
ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ	א.ר ראם מגורים בע"מ	42.5%	42.5%
ראם קנדה בית אמריקה בע"מ	א.ר ראם פרויקטים בע"מ	64%	50%
ורטיקל סיטי בע"מ	גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ	20%	20%
ורטיקל סיטי בע"מ	ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ	19.6%	19.6%
לב בבלי בע"מ	ב.ס.ר התחדשות עירונית בע"מ	50%	50%
ישראל קנדה (ט.ר) לפיד בע"מ	אברהם בן דויד אוחיון ז"ל	25%	25%

6.3.3 הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח)

לפרטים בדבר הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנים 2022 עד 2024 ראו בתקנה 13 לחלק ד' (דוח פרטים נוספים) לדוח תקופתי 2024, הנכלל בתשקיף המדף על דרך ההפניה.

להלן יובאו פרטים בדבר הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות החברה מהן לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025⁽¹⁾:

² נכון למועד תשקיף המדף, למיטב ידיעת החברה, אין החזקות נוספות של בעלי עניין או נושאי משרה בכירה בחברה או בכל חברת בת של החברה או בכל חברה קשורה של החברה.

שם החברה	רווח (הפסד) של החברה המוחזקת/כלולה ליום 30.06.25	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבל אצל התאגיד עד ליום 30.06.25 ³	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבלו אצל התאגיד לאחר תאריך המאזן בגין שנת הדיווח	ריבית שהתקבלה/נצברה אצל התאגיד עבור שנת הדיווח	ריבית שהתקבלה/נצברה אצל התאגיד עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן
הצלחת השרון בע"מ	1,781	390	--	423	--
פאנגאיה ישראל (ט.ר) בע"מ	(13,931)	524	--	20,890	--
פלנטוגראד בע"מ	3,839	--	--	--	--
ישראל קנדה מלונאות בע"מ	(15,697)	--	--	--	--
ורטיקל סיטי בע"מ	(10,759)	--	--	9,219 ⁴	--
Morgal Investments Limited	--	--	--	1,965	--
ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ	5,903	899	--	2,503	--

(*) יצוין כי נכון למועד תשקיף המדף, אין דיבידנד שהוכרז על ידי מי מחברות הבנות / כלולות מהותיות של החברה ושטרם שולם לחברה.

6.4 הסברי הדירקטוריון

בהתאם לתקנות 6 ו-44א(א) לתקנות פרטי תשקיף, הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024 מובאים בדרך של הפניה לחלק ב' לדוח תקופתי 2024 (דוח הדירקטוריון).

הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025, מובאים בדרך של הפניה לדוח רבעון שני 2025.

³ כולל השתתפות בעלויות שכר, שירותים מקצועיים ואחזקת משרד.
⁴ כולל הפרשי הצמדה.

פרק 7 – ניהול החברה

7.1 דירקטוריון החברה

שם	אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון	ברק רוזן, דירקטור ומנכ"ל	אורית לרר, דירקטורית בלתי תלויה	דרורית וילנאי, דירקטורית חיצונית	אברהם צובל, דירקטור חיצוני
מספר זיהוי	024958977	027946300	053561114	054586458	031262215
תאריך לידה	09.03.1970	14.02.1971	14.10.1955	11.02.1957	13.02.1952
מען להמצאת כתבי בי-דין	הצבעונים 3, כפר שמריהו	האשל 124, הרצליה	השדות 4, רמת השרון	מוריץ דניאל 36, תל-אביב	יהודה הלוי 33, רעננה
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדה או וועדות של הדירקטוריון	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת סייבר ופרטיות	ועדת ביקורת, ועדת תגמול ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת סייבר ופרטיות	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת סייבר ופרטיות
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק חברות")	לא	לא	כן, דירקטורית בלתי תלויה	כן, דירקטורית חיצונית	כן, דירקטור חיצוני
האם חבר דירקטוריון זה הנו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	לא	לא	כן. בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הינו דירקטור חיצוני מומחה	לא	לא	כן. מכוח היותה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. מכוח היותה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. מכוח היותו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
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.	כן, מעניק לחברה שירותי ניהול בתפקיד מנכ"ל, ומכהן כיו"ר דירקטוריון משותף ב-ICR.	לא	לא	לא
תחילת כהונה	26.01.2006	26.01.2006	01.08.2021	15.2.2024	02.07.2020
השכלה	לימודי נדל"ן באוניברסיטת תל אביב – 3 שנים (לא לימודי תואר)	לימודי נדל"ן באוניברסיטת תל אביב – 3 שנים (לא לימודי תואר)	בוגרת תואר ראשון בכלכלה B.A באוניברסיטת תל-אביב	בוגרת תואר ראשון בכלכלה, סוציולוגיה ואנתרופולוגיה באוניברסיטה העברית בירושלים. לימודים לתואר מוסמך במנהל עסקים (התמחות מימון)	תואר ראשון כלכלה מנהל עסקים באוניברסיטת בר-אילן, תואר שני MBA מנהל עסקים.

שם	אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון	ברק רוזן, דירקטור ומנכ"ל	אורית לרר, דירקטורית בלתי תלויה	דרורית וילנאי, דירקטורית חיצונית	אברהם צובל, דירקטור חיצוני
				וחשבונאות) באוניברסיטת תל אביב. בעלת רישיון ייעוץ השקעות.	
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	מנהל בחברות המפורטות בסעיף הבא בהן מכהן כדירקטור.	מנהל בחברות המפורטות בסעיף הבא בהן מכהן כדירקטור.	מתן ייעוץ עסקי לסטארטאפים ולחברות בשוק ההון.	מנהלת יחידת ההנפקות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.	מנהל סקטור יהלומים ועוזר בכיר למנכ"ל בבנק מזרחי טפחות, חבר בחבר הנאמנים של מרכז רפואי לניאדו, בוגר קורס דירקטורים להב-בורסת היהלומים ובוגר קורס גישור ויישוב סכסוכים אוניברסיטת תל אביב. דירקטור במכון היהלומים הישראלי. דירקטור ויועץ לקבוצת מזלית MDPS למימון ופעילות מסחר והעברות בינלאומיות. יו"ר ועדת אשראי בפסגות ני"ע בע"מ.
משמש כדירקטור בחברות הבאות	קנדה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ, א.ב.ח הגליל חברה לפתוח בע"מ, פנטהאוז תיווך נכסים והשקעות (1995) בע"מ, טוכמאיר השקעות (2002) בע"מ, פרופטק לייב סטון בע"מ, בראשית לציון בע"מ, גולדמאייר בניין ייזום והשקעות בע"מ, א.ב.י פנטהאוז אחזקות ומסחר 2000 בע"מ, קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ, קאנטרי על הים בע"מ, ב.ו.ב. מדף 20 בע"מ, קנדה גלובל (ט.ר.) בע"מ, ישראל קנדה מלונאות בע"מ, אחוזות סמל בע"מ, אביב באליפלט בע"מ.	איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (יו"ר משותף) ודירקטור בחברות מוחזקות שלח, ישראל קנדה מלונאות 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, רוזן ברק השקעות (2002) בע"מ, קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ, ב.ו.ב. מדף 20 בע"מ, ישראל קנדה (ט.ר.) דיור מוגן בע"מ, קנדה גלובל (ט.ר.) בע"מ.	קבוצת גולף א.ק. בע"מ, סיפיה וויזין בע"מ, קרור אחזקות בע"מ	מודיעין אנרגיה – שותפות מוגבלת, הפניקס ניהול תיקים בע"מ, אפסילון ניהול תיקי השקעות בע"מ, ווסטדייל אמריקה לימיטד, אי.בי.אי פיקדונות בע"מ.	מזרחי טפחות פקטורינג בע"מ, מרכז רפואי לניאדו, קבוצת מזלית MDPS למימון ופעילות מסחר והעברות בינלאומיות, פסגות ני"ע בע"מ.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	אין	אין	אין	אין	אין
האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע	לא	לא	כן	כן	כן

<u>שם</u>	<u>אסף טוכמאיר, יו"ר</u> <u>דירקטוריון</u>	<u>ברק רוזן, דירקטור ומנכ"ל</u>	<u>אורית לרר, דירקטורית</u> <u>בלתי תלויה</u>	<u>דרורית וילנאי, דירקטורית</u> <u>חיצונית</u>	<u>אברהם צובל, דירקטור חיצוני</u>
הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12)					
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא

7.2 נושאי משרה בכירה

שם	גיא קנדה	יצחק אהרוני	ניר בודגה בר	רעות הדר	דלית רביב	ראובן אלקס	יצחק סער	חיים חלפון
מספר זיהוי	024215634	031832348	034037523	060430253	024149783	24433625	033489725	068931690
תאריך לידה	22.01.1969	18.11.1974	28.8.1978	14.8.1982	22.6.1969	29.7.1969	20.10.1976	27.12.1964
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו	משנה למנכ"ל	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת חברה	מנכ"לית ICR	מנכ"ל ישראל קנדה מלונאות	סמנכ"ל שיווק	מבקר פנים
תאריך תחילת כהונה (כנושא משרה בחברה) השכלה	10.09.2006	1.8.2023	30.08.2016	15.1.2023	1.1.2025	1.1.2019	10.6.2025	1.7.2017
השכלה	בוגר כלכלה וניהול, אוניברסיטת תל אביב. מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.	הנדסה אזרחית, אוניברסיטת אריאל.	רואה חשבון, בוגר לימודי חשבונאות במכללת רמת גן.	LL.B במשפטים, B.A בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון בכלכלה, אוניברסיטת בן גוריון. תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון בראיית חשבון, מנהל עסקים והוראה, המכללה למנהל.	תואר ראשון בתקשורת ו-B.A. מצטיינים, מכללת עמק יזרעאל. תואר שני במנהל עסקים, המכללה למנהל.	בוגר לימודי כלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית, מוסמך במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	סמנכ"ל כספים של החברה. דירקטור בחברות בת של החברה.	משנה למנכ"ל אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ.	מנהל כספים ומזכיר חברה.	שותפה במשרד גולדפרב זליגמן ושות' – עורכי דין	משנה למנהל כללי, חברת הנהלה וממונה על החטיבה הקמעונאית בבנק הפועלים	דירקטור באלטשולר שחם פיננסים בע"מ	סמנכ"ל שיווק קבוצת אורון, סמנכ"ל שיווק בעזריאלי	שותף במשרד PKF עמית, חלפון

הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים

תקנון ההתאגדות המעודכן של החברה, אותו פרסמה החברה במסגרת דוח מיידי מיום 31 באוקטובר 2011 (מספר אסמכתא: 31253-01-2011), המובא בתשקיף המדף בדרך של הפניה (להלן: "התקנון") כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לחברי הדירקטוריון:

הנושא	הסעיפים בתקנון
מספר חברי הדירקטוריון, דרכי מינויים וסיום כהונתם, זכותו של דירקטור למינוי דירקטור חליף תחתיו, זכותו של הדירקטור לשכר בגין כהונתו ומספר הדירקטורים החיצוניים המינימלי בדירקטוריון החברה	85-93
סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו לרבות התוויית מדיניות החברה ופיקוח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, זכותו להאציל מסמכויותיו ו/או ליטול מסמכויותיו של המנהל הכללי	94-96
ישיבות הדירקטוריון לרבות, אופן זימון הישיבות, דרכי כינוסן, סדר היום בישיבות הדירקטוריון, המניין החוקי לפתיחת הישיבה ואופן קבלת ההחלטות בה	97-108
הקמת ועדות הדירקטוריון, לרבות מיהם חבריה, סמכויותיה ואופן פעולותיה	109-112
ניירות ערך הניתנים לפידיון	51-53
פטור מאחריות מראש נושא משרה בחברה, ביטוח אחריות נושא משרה, שיפוי בדיעבד של נושא משרה בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנון והתחייבות מראש לשפות נושא משרה במקרים ועד לסכומים שנקבעו	152-157

פרטים נוספים

- 7.4.1 המשרד הרשום של החברה - רחוב המנופים 2, הרצליה.
- 7.4.2 רואי החשבון של החברה - Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות' – רואי חשבון, מרכז עזריאלי 1, תל-אביב, מיקוד 6701101.

פרק 8 – בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1.1 לפירוט הסכומים ששילמה החברה בכל אחת מהשנים 2023 ו-2024 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, בין אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, בין אם התגמולים ניתנו על ידי התאגיד ובין אם ניתנו על ידי אחר ראו תקנה 21 בפרק ד' (דוח פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-026143) ("דוח פרטים נוספים 2023") ותקנה 21 בפרק ד' (דוח פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 25 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-020059), וכפי שתוקן ביום 26 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-020987) ("דוח פרטים נוספים 2024"), הנכללים בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

8.1.2 להלן פרטים בדבר הסכומים ששילמה החברה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 לכל אחד מחמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שניהנו בחברה ו/או בחברות בנות של החברה באותה עת (הסכומים אינם כוללים את המענקים ששולמו לנושאי המשרה):

ס"ח (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר ²	דמי שכירות	ריבית	שירותים משרדיים	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות ¹	בונוס	שכר	שיעור החזקות בהון התאגיד (ללא דילול)	היקף משרה	תפקיד	שם
1,080	---	---	---	---	---	---	1,080	---	---	---	17.56%	90%	יו"ר הדירקטוריון	טוכמאיר השקעות בע"מ ³ באמצעות אסף טוכמאיר
1,311	---	---	---	---	---	---	1,311	---	---	---	17.97%	95%	מנכ"ל ודירקטור	רוזן השקעות בע"מ ⁴ באמצעות ברק רוזן
781	53	---	---	---	---	---	---	---	---	728	0.12%	100%	משנה למנכ"ל	גיא קנדה
1,181	116	---	---	---	---	---	---	---	---	1,065	---	100%	מנכ"ל ישראל קנדה מלונאות בע"מ ⁵	ראובן אלקס
1,265	128	---	---	---	---	---	---	107	---	1,030	---	100%	מנכ"ל ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ ⁶	יורם בן פורת
383	---	---	---	---	---	---	---	---	---	383	---	---	---	דירקטורים

1
הסכום הנקוב בעמודה זו מבטא את ההוצאות החשבונאיות שרשמה החברה לפי תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 2 ואינו מבטא תשלום בפועל.

2
בעיקר הוצאות אחזקת רכב.

3
למיטב ידיעת החברה, היא חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של אסף טוכמאיר, מבעלי השליטה בחברה. שיעור החזקות בהון המניות כולל החזקות ישירות וחלקו בשרשור (50%) במניות המוחזקות באמצעות חברות בבעלות ובשליטה מלאה של אסף טוכמאיר וברק רוזן בחלקים שווים.

4
למיטב ידיעת החברה, היא חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של ברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה. שיעור החזקות בהון המניות כולל החזקות ישירות וחלקו בשרשור (50%) במניות המוחזקות באמצעות חברות בבעלות ובשליטה מלאה של אסף טוכמאיר וברק רוזן בחלקים שווים.

5
חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-68.5%, על-ידי ראובן אלקס בשיעור של כ-12% ועל ידי גופים מקבוצת מנורה בשיעור של כ-15%.

6
חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 100% (לפני דילול).

בהתאם לתקנה 6 לתקנות פרטי תשקיף, פרטי התקשרויות החברה בקשר עם פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה נכללות בתשקיף זה על דרך ההפניה לתקנה 22 בדוח פרטים נוספים 2024 וכן סעיף 19.4 ו-19.5 לדוח פרטים נוספים 2024. בחודש מרץ 2025, התקשרה החברה עם מבטח חיצוני לצורך חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה ובחברות בנות (להלן ביחד: "**הפוליסה הקיימת**"), אשר עיקר תנאיה כדלהלן: פוליסת ביטוח האחריות תכסה על בסיס הגשת תביעה, בגבולות אחריות של 30 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכול לתקופת הביטוח את כל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, בחברות בנות שלה ובחברות קשורות עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה ו/או מטעם החברות הבנות. פוליסת הביטוח השוטפת נערכה לתקופת של 12 חודשים, שתחילתה מיום 1 באפריל 2025, והיא על בסיס מועד הגשת התביעה (Claims Made). הפוליסה תכסה תביעות שתוגשנה במהלך תקופת הביטוח בגבול אחריות בסך 30 מיליון דולר ארה"ב לאירוע ובסך הכול לתקופת הביטוח, וזאת בפרמיה שנתית בסך 173 אלפי דולר ארה"ב. ההשתתפות העצמית לחברה היא: 15 אלפי דולר לתביעות שיוגשו בכל העולם, מלבד ארה"ב וקנדה; 75 אלפי דולר לתביעות שיוגשו בארה"ב ובקנדה; ו-150 אלפי דולר לתביעות אזרחיות נגד החברה שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך בקשר עם ניירות ערך של החברה הנסחרים בבורסה בתל אביב, שתוגשנה בישראל. כמו כן, הפוליסה כוללת הוצאות הגנה משפטית בהליך חקירה של רשות מוסמכת. במהלך חודש יוני 2025, אישר המבטח החיצוני להגדיל את גבולות האחריות כאמור לסך 45 מיליון דולר כיסוי ABC + 5 מיליון דולר כיסוי SIDE A, ללא תוספת פרמיה מצד החברה.

8.2 **מדיניות תגמול**

ביום 2 במרץ 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול חדשה לחברה (להלן: "**מדיניות התגמול**"). לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול ראו דיווח מיידי מיום 26 בדצמבר 2022 (מספר אסמכתא: 122733-01-2022), הדיווח המשלים לו מיום 23 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא: 017224-01-2023), והדיווח המתקן לו מיום 23 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא: 017308-01-2023); מיום 30 בינואר 2023 (מספר אסמכתא: 010999-01-2023); דיווח מיידי מיום 7 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא: 013063-01-2023), והדיווח המשלים לו מיום 23 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא: 017314-01-2023); ודיווח מיידי מיום 5 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 019843-01-2023), המובאים בתשקיף מדף זה בדרך של הפניה.

8.3 **עסקאות עם בעלי שליטה**

לפירוט העסקאות המנויות בסעיף 4(270) לחוק החברות עם בעלי השליטה בחברה או עסקאות שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן בשנתיים שקדמו למועד תשקיף המדף, או שהן בתוקף במועד תשקיף המדף ראו תקנה 22 בדוח פרטים נוספים 2024, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

8.4 החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה סמוך למועד פרסום תשקיף המדף ובשנה שקדמה לו ראו דיווח מיידי מיום 7 ביולי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-049900) וכן דיווח מיידי מיום 7 ביולי 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-069057), המובאים בתשקיף זה בדרך של הפניה.

8.5 יתרות חשבון של בעלי עניין

8.5.1 יתרות זכות (כל הנתונים באלפי ש"ח)

	יתרה נכון למועד התשקיף	שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר					
		2024			2023					
		יתרה לסוף תקופה	יתרה הגבוה ביותר	יתרה נמוכה ביותר	יתרה לסוף תקופה	יתרה הגבוה ביותר	יתרה נמוכה ביותר			
אסף טוכמאיר	81	129	129	3	31	241	21	31	3,034	1
ברק רוזן	97	163	163	1	31	286	20	40	3,006	16

8.5.2 נכון ליום 30 ביוני 2025 ולמועד התשקיף, לחברה בבעלות ובשליטה מלאות של בעלי השליטה (להלן: "**חברת בעלי השליטה**") קיימת יתרת חובה בספרי החברה בסך כ-70 אלפי ש"ח, הנובעת מהסכם שכירות בין החברה לבין חברת בעלי השליטה, לפיו החברה משכירה לחברת בעלי השליטה כ-11% מקומת המשרדים של החברה, וכן נובעת מהשתתפות בעלי השליטה בהוצאות קבועות הקשורות במישרין לשטחי המשרד. לפרטים בדבר הסכם השכירות ומנגנון השתתפות בהוצאות קבועות של המשרד כאמור ראו תקנה 22 לדוח פרטים נוספים 2024.

פרק 9 – דוחות כספיים

9.1. הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף

9.1.1 הדוחות הכספיים של החברה הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה בהתאם לתקנה 60ב לתקנות פרטי תשקיף, הם:

9.1.1.1 הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ג' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 25 במרץ 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-020059 (להלן: "הדוח התקופתי").

9.1.1.2 הדוח על המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות") של החברה לשנת 2024, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ג' לדוח התקופתי (מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות הדוחות).

9.1.1.3 הדוח השנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בחברה לשנת 2024 לפי תקנה 9ב לתקנות הדוחות הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לפרק ו' לדוח התקופתי.

9.1.1.4 הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024 של חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (חברה המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 42.5%) הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ז' לדוח התקופתי.

9.1.1.5 הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024 של חברת ורטיקל סיטי בע"מ (חברה המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 55.9%) הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ז' לדוח התקופתי.

9.1.1.6 הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ב' לדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2025, כפי שפורסמו ביום 27 באוגוסט 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-064080 (להלן: "דוח רבעון שני 2025").

9.1.1.7 הדוח על המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 38ד לתקנות הדוחות של החברה ליום 30 ביוני 2025, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ב' לדוחות רבעון שני 2025.

9.1.1.8 הדוח הרבעוני בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בחברה ליום 30 ביוני 2025 לפי תקנה 38ג לתקנות הדוחות הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לפרק ג' לדוחות רבעון שני 2025.

9.1.1.9 הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 של חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (חברה המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 50%) הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ז' לדוח התקופתי.

9.1.1.10 הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 של חברת ורטיקל סיטי בע"מ (חברה המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 55.9%) הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ז' לדוח התקופתי.

9.1.2 בסעיף 9.2 להלן לתשקיף המדף מצורף מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה בו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר כאמור לכלול בתשקיף בדרך של הפניה את דוחות רואה החשבון המבקר ואת דוחות הסקירה, לפי העניין, לכל אחד מהדוחות המפורטים בסעיף 9.1.1 לעיל, אשר נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה (להלן: **"מכתב ההסכמה"**).

9.1.3 בסעיף 9.3 להלן מצורפים מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים של חברות כלולות מהותיות אשר דוחותיהן הכספיים נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה (ורטיקל סיטי בע"מ וישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ) (להלן יחד: **"החברות הכלולות המהותיות"**) בהם נכללת הסכמתם של רואי החשבון האמורים לכלול בתשקיף בדרך של הפניה את דוחות רואי החשבון המבקר ודוחות הסקירה, לפי העניין, לכל אחד מהדוחות המפורטים בסעיף 9.1.1 לעיל, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה (להלן ביחד: **"מכתבי הסכמה החברות הכלולות המהותיות"**).

9.1.4 בסעיף 9.4 להלן מצורף דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.



3 בספטמבר 2025

לכבוד
הדירקטוריון של ישראל – קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן: "החברה")
רח' המנופים 2
הרצליה

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ המיועד להתפרסם
בחודש ספטמבר 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף מדף שבנדון של הדוחות שלנו
המפורטים להלן:

1. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 26 באוגוסט 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים
ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו
תאריך.
2. דוח סקירה מיום 26 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025
ולתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
3. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 24 במרץ 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה
לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024.
4. דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 במרץ 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם
לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר
2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
5. דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 במרץ 2025 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח
כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

9.3. מכתבי הסכמה רואי חשבון מבקרים של חברות כלולות מהותיות



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

תאריך: 3 בספטמבר, 2025

לכבוד
הדירקטוריון של
ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ ("החברה")

ג.א.נ,

הנדון: תשקיף מדף של ישראל קנדה ט.ר. בע"מ המיועד להתפרסם בחודש ספטמבר 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף מדף שבנדון של הדוחות המפורטים להלן:

- (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 23 במרס 2025 על המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024.
- (2) דוח סקירה של רואי החשבון המבקר מיום 19 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

סומך חייקין,
רואי חשבון

לכבוד
הדירקטוריון של ורטיקל סיטי בע"מ (להלן: "החברה")
רח' המנופים 2
הרצליה
א.ג.ג.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ המיועד להתפרסם
בחודש ספטמבר 2025**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף מדף שבנדון של הדוח שלנו
המפורט להלן:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 באוגוסט 2025 על המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 24 במרץ 2025 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משתי השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024.

בריסמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

9.4. דוח אירועים בדבר אירועים שאירעו לאחר חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים

של החברה ליום 30 ביוני 2025

נכון למועד תשקיף מדף זה, לא אירעו אירועים מהותיים ממועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 (מיום 26 באוגוסט 2025), ועד למועד פרסום תשקיף זה.

3 בספטמבר 2025

מר ניר בודגה בר
סמנכ"ל כספים

מר ברק רוזן
דירקטור ומנכ"ל

מר אסף טוכמאיר
יו"ר הדירקטוריון

פרק 10 – פרטים נוספים

10.1 חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

Israel Shimonov
Dudi Berland
Nir Cohen Sasson
Benjamin Ben Zimra
Oren Elkabetz
Jonathan Robinson
Corinne Bitton
Liron Azriel
Shimrit Melman
Ido Lachman
Uria Mansur
Niv Fogel
Daniel Tenzer
Amit Harel
Nimrod Nir
Daniel Buskila
Itay Yanay
Roy Tendler
Dar Aharony
Perrie Zinger Nachum
Adi Even
Yarden Ben Shitrit

Igor Katz,
Head of Professional Dept.

SHIMONOV & Co.
law firm

רחוב מזא"ה 56, תל אביב 6578906
56 Maze St., Tel Aviv 6578906
טל: 972-3-6111000 | פקס: 972-3-6133355
דוא"ל: mail@shimonov.com
www.shimonov.com

ישראל שמענוב
דודי ברלנד
ניר כהן ששון
בנימין בן זמרה
אורן אלקבץ
יונתן רובינזון
קורין ביטון
לירון עזריאל
שמרית מלמן
עידו לכמן
אוריה מנסור
ניב פוגל
דניאל טנצר
עמית הראל
נמרוד ניר
דניאל בוסקילה
איתי ינאי
רוי טנדלר
דר אהרונ
פרי זינגר נחום
עדי אבן
יarden בן שטריט

איגור כץ,
מנהל מחלקה מקצועית

לכבוד
ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
רחוב מנופים 2,
הרצליה

ג.א.נ.,

תל אביב, 4 בספטמבר 2025
מספרנו: 2707

הנדון: תשקיף מדף של ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן: "תשקיף מדף" ו-"החברה"),
בהתאמה

לבקשתכם, הרינו לאשר בזאת בקשר לתשקיף המדף, כי למועד תשקיף המדף הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.
הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

לירון עזריאל, עו"ד נמרוד ניר, עו"ד
שמענוב ושות' - עורכי-דין

10.2 הוצאות ההנפקה

הסכום המשוער של כל ההוצאות הקשורות בפרסום תשקיף מדף זה הוא כ-400 אלפי ש"ח. בנוסף, במועד גיוס ההון על פי דוח הצעת המדף, אם וככל שיפורסם, תהיינה לחברה הוצאות נוספות הקשורות בהצעת ניירות הערך שיוצעו על פי דוח הצעת המדף.

10.3 דמי עמלות בקשר לניירות ערך המוצעים וניירות ערך אחרים

החברה לא שילמה ולא קיבלה על עצמה התחייבות לשלם עמלה על ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה. כמו כן החברה לא שילמה או התחייבה לשלם בשנתיים שקדמו לתאריך תשקיף המדף דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה.

10.4 הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים

בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה למזומנים.

10.5 עיון במסמכים

עותק מהתשקיף וכן מכל חוות דעת הנזכרת בתשקיף וכן תקנון ההתאגדות של החברה ניתנים לעיון באתר ההפצה של רשות ניירות ערך : www.magna.isa.gov.il ובמשרדי החברה ברחוב מנופים 2, הרצליה, בשעות העבודה המקובלות.

פרק 11 – חתימות

החברה:

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

הדירקטורים:

אסף טוכמאיר

ברק רוזן

אברהם צובל (דח"צ)

דרורית וילנאי (דח"צית)

אורית לרר (דב"תית)