



בוליגו קפיטל בע"מ
Buligo Capital Ltd
(“החברה”)

דוח תקופתי לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2021

22 במרץ 2022

תוכן עניינים

תיאור עסקי החברה	חלק א':
הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2021	חלק ב':
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021	חלק ג':
פרטים נוספים על החברה	חלק ד':
הצהרות מנהלים	חלק ה':

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>סעיף</u>
	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
3	1 תיאור פעילות החברה והתפתחות עסקיה
6	2 תחומי הפעילות של החברה
17	3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
18	4 חלוקת דיבידנדים
	חלק שני - מידע אחר
19	5 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
19	6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
	חלק שלישי - תיאור עסקי החברה - תיאור עסקי החברה בתחום פעילות נדל"ן להשקעה בארה"ב
23	7 מידע כללי על תחום הפעילות - נדל"ן להשקעה בארה"ב
29	8 מצבת ההשקעות בנכסים המנוהלים על-ידי החברה
43	9 מדיניות רכישה ומימוש נכסים
43	10 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות
46	11 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות
47	12 מבנה התחרות בתחום נדל"ן להשקעה ושינויים החלים בו
47	13 שיווק והפצה
47	14 תחרות
48	15 עונתיות
48	16 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
52	17 מידע כספי לגבי אזורים גאוגרפיים
	חלק רביעי - עניינים הנוגעים לחברה בכללותה
53	18 הון אנושי
54	19 הון חוזר
54	20 השקעות
55	21 מימון
55	22 ערבויות
55	23 מיסוי
56	24 הליכים משפטיים
56	25 יעדים ואסטרטגיה עסקית
56	26 צפי להתפתחות בשנה הקרובה
57	27 גורמי סיכון
62	28 חברות בנות וקשורות של החברה

הגדרות

- "**דוח הדירקטוריון**" – דוח דירקטוריון החברה ליום 31 בדצמבר 2021.
- "**הדוחות הכספיים לשנת 2021**" – הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, המובאים בחלק ב' לפרק זה.
- "**מועד הדוח**" – 31 בדצמבר 2021.
- "**מועד פרסום הדוח**" – 23 במרס 2022 או בסמוך לכך.
- "**החברה**" ו/או "**הקבוצה**" – בולגו קפיטל בע"מ ו/או חברות הבנות, ככל שרלוונטי.
- "**הבורסה**" – הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
- "**משקיע כשיר**" או "**לקוח כשיר**" – משקיע הנמנה על המשיקעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך.
- "**התשקיף**" – תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה אשר פורסם ביום 30 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-140922).
- "**חוק ניירות ערך**" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
- "**ר"ר**" – רגל רבועה - יחידה למדידת שטח המקובלת בארה"ב ובמדינות נוספות. לצורך המרה מ"ר למ"ר, כל 10 ר"ר שווים 0.929 מ"ר. לדוגמה, שטחו של נכס בשטח 5,000 ר"ר הוא 464.5 מ"ר.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקיה

- 1.1 בולגו קפיטל בע"מ התאגדה ונרשמה בישראל ביום 1 במאי 2012 כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**") ביום 30 באוגוסט 2021 פרסמה החברה תשקיף להשלמה ותשקיף מדף, על פיו הוצעו לציבור מניות של החברה אשר נרשמו למסחר בבורסה, והחברה הפכה לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות. ביום 30 בספטמבר 2021 החל המסחר במניות החברה בבורסה.
- 1.2 נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הם בולגו בע"מ (המוחזקת במלואה על-ידי איתי גורן, המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה), א.ש.ק. השקעות בע"מ (המוחזקת במלואה על-ידי מר איל שלימק, המכהן כדירקטור בחברה), אמריקן אל.טי.סי בע"מ (המוחזקת במלואה על-ידי מר אילן תמיר, המכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה), אורי צרור (המכהן כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה), רבקה קומפל (המכהנת כסמנכ"לית התפעול של החברה) וגיא בן דרור (המכהן כסמנכ"ל קשרי משקיעים של החברה). לפרטים נוספים אודות הסכם גרעין השליטה ראו סעיף 12.1.5 לחלק ד' לדוח זה.
- 1.3 החברה פועלת ממשרדה בישראל בעיר רמת גן, ובארצות הברית במטרופולין פילדלפיה, פנסילבניה, ובמטרופולין אטלנטה, ג'ורג'יה.
- החברה מתמקדת בניהול שותפויות המשקיעות ברכישה, השבחה וייזום של נכסי נדל"ן מניבים בארה"ב, לרבות בתחום מקבצי הדיור (Multifamily), בתי אבות, מרכזים מסחריים מעוגני רשתות מזון, ונכסי תעשייה ולוגיסטיקה. להנהלת החברה ניסיון עשיר בארגון עסקאות לרכישה, הקמה, השבחה וניהול של נכסי נדל"ן בארה"ב. נכון למועד פרסום הדוח, במרבית המקרים, החברה, במישרין או באמצעות חברות בנות שלה, בשיתוף פעולה עם שותפיה המקומיים, משמשת כשותף כללי (General Partner – להלן: "**GP**") בעסקאות כאמור ומטפלת בכל שלבי העסקה החל מאיתור הנכס, ארגון המימון, תכנון, ייזום, השבחה, ניהול הנכס באופן שוטף ומימושו. ההשקעות מנוהלות למשך תקופה מסוימת על-ידי החברה כ-GP במטרה להשיא רווח למשקיעים, קרי השותפים המוגבלים (Limited Partners - LPs), אשר בסופה עשויה החברה לממש את הנכסים ("**ניהול ההשקעה**"). כמפורט בסעיף 7.5 להלן, בגין כל עסקה

עשויה החברה (במישרין או דרך החברות הבנות שלה) ביחד עם השותף המקומי שלה (ככל שקיים) להיות זכאית לעמלות חד פעמיות, תשלומים שוטפים ודמי הצלחה במימוש הנכס.

לאחר הנפקת מניות החברה לציבור, החברה החילה מדיניות השקעה עצמית במסגרתה היא משתתפת כשותף מוגבל (LP), לצד שותפים מוגבלים נוספים, בהשקעות אותן היא מובילה וזאת באמצעות השקעתה בהון העצמי בסך השווה לכ-5% בכל עסקה, וזאת במטרה להגדיל את בסיס ההון העצמי של החברה.

בעסקאות המתבצעות עם שותף מקומי, על פי רוב זכאית החברה ל-50% מהעמלות, התשלומים והזכויות המצוינות לעיל, והשותף המקומי זכאי ל-50% הנותרים. לעיתים, יהיה חלק החברה קטן מ-50%. בעסקאות אותן החברה מובילה ללא שותף מקומי, זכאית החברה ל-100% מהעמלות, התשלומים והזכויות המצוינות. לפרטים אודות הכנסות החברה ראו סעיף 8.

1.4 נכון למועד הדוח, החברה ביצעה בארה"ב, לבד וביחד עם שותפיה המקומיים, 99 עסקאות (הכוללות 108 נכסים) בהיקף של כ-2.7 מיליארד דולר באמצעות כספי משקיעים בהיקף של מעל 900 מיליון דולר, כאשר מתוכן מומשו 39 עסקאות (הכוללות 48 נכסים), בהיקף של כ-1 מיליארד דולר, במכפיל הון ממוצע (נטו למשקיעי החברה) של כ-2x ובתשואה שנתית ממוצעת (IRR) של כ-23% לשנה למשקיעי החברה (נטו מעמלות ודמי הצלחה ולפני מס וכ-26.6% לשנת 2021). כמו כן, למועד פרסום הדוח ביצעה החברה 106 עסקאות (הכוללות 115 נכסים) בהיקף של כ-3.1 מיליארד דולר באמצעות כספי משקיעים בהיקף של כ-1.1 מיליארד דולר,¹ כאשר מתוכן מומשו 41 עסקאות (הכוללות 50 נכסים), במכפיל הון ממוצע (נטו למשקיעי החברה) של כ-2x ובתשואה שנתית ממוצעת (IRR) של כ-23.1%² יודגש כי הממוצע האמור גבוה משמעותית מהתוכניות העסקיות של החברה בבואה להשקיע בנכסים חדשים. תקופת ההשקעה הממוצעת בנכסים שמומשו היתה כ-4 שנים. לפירוט אודות התקשרויות בעסקאות האמורות ומכירות לאחר תאריך המאזן ראו סעיף 8.3.

1.5 החל מהקמת החברה ועד למועד פרסום דוח זה, רוב עסקאותיה של החברה התמקדו בנדליין להשקעה בארצות הברית. מתוך עסקאות הנדליין אותן הובילה החברה בארצות הברית, כ-70% מהנכסים (על בסיס סך היקף העסקאות) הינם בסקטור ה-Multifamily³ בארה"ב, והשאר מתחלק בין בתי אבות, מבני תעשייה ולוגיסטיקה, מרכזי מסחר מעוגני סופרמרקט, וכן תחומים נוספים שאינם מהותיים. נכון למועד הדוח, בנוסף להשקעותיה בארצות הברית, החברה מנהלת השקעות ב-6 נכסים בספרד, לפרטים אודות השקעות אלו ראו סעיף 8.6. בנוסף להשקעותיה בתחום הנדליין, ביצעה החברה השקעה בחברת סטארט-אפ, המתמחה ומנהלת השקעות בתחום הלוואות גישור בשעבוד ראשון על נכסי נדליין בארה"ב על בסיס ניתוח שמבוצע באמצעות בינה מלאכותית (FinTech⁴) ("רייגו"). לפרטים אודות השקעה ברייגו ראו סעיף 20.1.

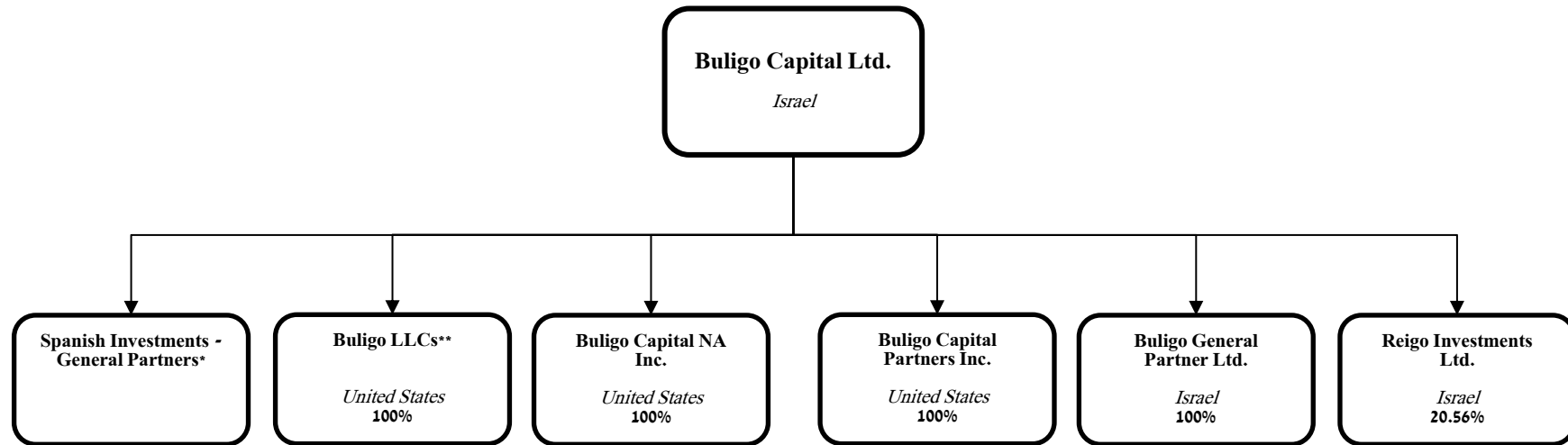
¹ בנטרול סכום של כ-14 מיליון דולר שהושקע על-ידי החברה וכן, 2 קרקעות שנרכשו על-ידי החברה.

² חושב על פי ממוצע משוקלל (המביא בחשבון את ההון אשר משקיעי החברה השקיעו בפרוייקט) ("הממוצע המשוקלל"). כמו-כן בחישוב נלקח בחשבון פרויקט DEVOE (ראו סעיף 8.8 לחלק זה) לפי IRR -52.3%. ההון עצמי בעסקת זו היה כ-2.6 מ' דולר.

³ מקבץ דירות מושכרות, המאוגדות תחת קומפלקס יחיד, המוחזק ע"י גוף מקצועי, המרכז ומנהל את הנכס כעסק לכל דבר. כל פרויקט מגורים שכזה כולל מאות יחידות דור, במבנה אחד או מספר מבנים המתפרסים על פני שטח גדול. דיירי הקומפלקס נהנים ממגוון רחב של שירותים בתוך מתחם המגורים כדוגמת: בריכת שחיה, חדר כושר, מגרשי משחקים, חדרי ישיבות, חדר כביסה וכד'.

⁴ טכנולוגיה פיננסית. תחום המשלב בין טכנולוגיה פיננסית ומציע שיפור פעילויות פיננסיות או מתן שירות פיננסים באמצעים טכנולוגיים. חברות פינטק הן חברות המפתחות טכנולוגיות חדשניות (אלגוריתמים, אפליקציות ופיתוחים מתקדמים נוספים) שמטרתן לספק פתרונות פיננסיים - הן למתן ושיפור של שירותים פיננסיים, והן עבור תפקודים שונים של המערכות הפיננסיות. פיתוחי פינטק (FinTech) משמשים הן את המוסדות המסורתיים, כמו בנקים, חברות ביטוח או קרנות השקעה; והן חברות סטארטאפ צעירות המציעות שירותים או מוצרים חדשניים, שלעיתים משבשים את השוקים הקיימים ומשנים את חוקי המשחק. כך, התחום מיעל תהליכים ומוריד עלויות, תוך שהוא מגדיל את התחרות בתחום הפיננסי.

1.6 להלן תרשים מבנה האחזקות של החברה נכון למועד פרסום הדוח:



* שותפויות מוגבלות ישראליות אשר הוקמו בקשר עם מספר השקעות אותן מנהלת החברה בספרד.

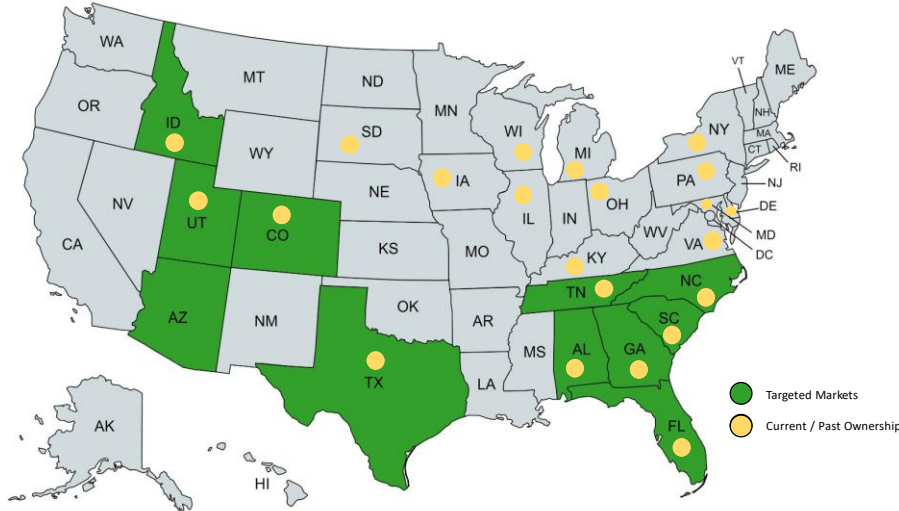
** שותפויות מוגבלות בנדל"ן (LLC) אשר הוקמו בקשר עם מספר השקעות אותן מנהלת החברה בארה"ב.

2. תחומי הפעילות של החברה

2.1 השקעות החברה בנדל"ן בארצות הברית:

האסטרטגיה המנחה את החברה בהשקעותיה בנדל"ן בארה"ב היא התמקדות באזורי ביקוש וצמיחה, בעיקר בדרום-מזרח ארה"ב, ובמדינות ההרים במערב.

להלן מפה המציגה את השקעותיה של החברה נכון למועד פרסום הדוח וכן מדינות יעד להשקעות עתידיות:



2.2 מתווה הפעילות של החברה בהשקעה בנדל"ן מאופיין כדלהלן:

2.2.1 שיתוף פעולה עם שותפים מקומיים

החברה לרוב משתפת פעולה עם שותפים מקומיים. ההתקשרות עם השותפים המקומיים נעשית על בסיס היכרות מנהלי החברה עם אנשי נדל"ן, השתתפות בכנסים, ברוקרים ופניות המגיעות מאתר החברה. בנוסף לכך, לחברה עובדים האחראיים, בין היתר, למצוא שותפים חדשים, המתאימים לפיתוח עסקי החברה לאורך זמן, ובעלי כישורים מתאימים. לאחר היכרות ראשונית והסכמה על תנאים ראשוניים בסיסיים, החברה תבצע בדיקת נאותות לשותף הפוטנציאלי, כולל בדיקות רקע על המנהלים, בדיקת Track Record, עסקאות קיימות, שיחות עם בנקאים, עורכי דין ומשקיעים שלהם ועוד. בנוסף, תבחן החברה מספר עסקאות ראשוניות ביחד עם השותף כדי להחליט האם מדובר בשותף ראוי לפעילות משותפת לאורך זמן. אם וכאשר החברה מוצאת כי מדובר בשותף הראוי לפעילות משותפת ארוכת טווח, לרוב ייחתם הסכם מסגרת לשיתוף פעולה בין החברה לבין השותף המקומי. כחלק מהסכם זה תבוצע השקעה ראשונית משותפת למימון בדיקת עסקה, התחייבות, רכישת קרקע וכו'.

להלן פירוט אודות שיתופי הפעולה של החברה עם שותפייה המקומיים העיקריים⁵

Graycliff Capital Partners ("Graycliff") – שותף מקומי עיקרי של החברה המתמחה בסקטור ה-Multifamily, עם ניסיון ברכישה, השבחה ויזום של מקבצי דיור. Graycliff והחברה משתפות פעולה בסקטור זה משנת 2013, כאשר החברה היא השותפה הבלעדית של Graycliff לעסקאות נדל"ן בסקטור ה-Multifamily. ל-

⁵ המידע בסעיף זה הינו למיטב ידיעת החברה ועל בסיס מידע שנמסר לה נכון למועד הדוח. כמו כן, החברה מובילה עסקאות בשיתוף פעולה עם שותפים מקומיים נוספים.

Graycliff משרדים בדרום קרולינה ובקולורדו. לשותפים המייסדים של Graycliff עשרות שנות ניסיון בתחום ההשקעות בנדל"ן, בהיקף מצטבר של מילארדי דולרים:

Andrew Reiken – מעל 21 שנות ניסיון במימון נדל"ן והשקעות נדל"ן אסטרטגיות. בעברו היה Global Head of Commercial Mortgage Distribution ב-Goldman Sachs.

Paul Aiesi – בעל ניסיון של כ-18 שנה ברכישת נדל"ן, ניהול ופיתוח נכסים, בשווי של מעל 1 מיליארד דולר.

Donald Spalding – בעל ניסיון של כ-30 שנה במימון חוב והון. היה אחראי בבנק ABN AMRO על ייזום, תכנון והוצאה לפועל של השקעות נדל"ן במגוון סקטורים (משרדים, קמעונאות, מקבצי דיור ועוד).

נכון למועד פרסום הדוח, החברה ו-Graycliff הובילו יחד כ-48 עסקאות (הכוללות 55 נכסים) בסקטור ה-Multifamily, וב-3 עסקאות בסקטור בתי האבות (הכוללות 3 נכסים). אסטרטגיית ההשקעות המשותפת כוללת רכישה או ייזום של מתחמי מגורים להשכרה (Multifamily), בעיקר בדרום מזרח ארצות הברית ובמדינות ההרים במערב (כגון קולורדו, יוטה, ואיידהו), תוך התחשבות בשלושה פרמטרים עיקריים: צמיחה דמוגרפית, ביקוש והיצע, וחסימי כניסה.

East Coast Acquisitions ("ECA") – חברה המתמחה ברכישה וניהול של מרכזי מסחר שכונתיים מעוגני סופרמרקט, אשר כוללים דיירים בעיקר מתחומי השירותים כגון סופרמרקטים, מסעדות, תחנות דלק, חדרי כושר, מספרות/סלון יופי, מרכזים רפואיים ועוד. ECA הינה השותפה העיקרית של החברה בסקטור זה משנת 2015 ונכון למועד פרסום הדוח ניהלו החברות יחד השקעות ב-15 מרכזים מסחריים. ECA מתמקדת ברכישת מרכזי קניות עם שני מאפיינים עיקריים: (1) מיקום אסטרטגי בשוק המקומי - מיקומים בהם יש מגבלת שטחי מסחר, וכאשר המרכז משרת באופן מיטבי את האוכלוסייה סביבו. (2) קיימת אפשרות השבחה (Value Add) באמצעות: העלאת שיעור התפוסה, טיוב תמהיל הדיירים, ניצול טוב יותר של הקרקע, הוספת שטחי מסחר ועוד. לרוב, ECA והחברה מתמקדות ברכישת מרכזי קניות לאורך החוף המזרחי של ארצות הברית ובעיקר בדרום-מזרח המדינה.

Manor Lake Development LLC ("MLD") – חברה המתמחה בייזום ובנייה של בתי אבות סיעודיים ודיור מוגן. למייסד MLD, ביל קריקמור, ניסיון עשיר בהשבחה וייזום נכסים בלמעלה מ-14 מדינות בארה"ב מאז 1985. נכון למועד פרסום הדוח החברה ו-MLD הובילו יחד 10 עסקאות פיתוח של בתי אבות במטרופולין אטלנטה, ג'ורג'יה (7 פעילים ו-3 בבנייה). בנוסף, החברה ו-MLD תחת חוזה לרכישת קרקע לפיתוח פרויקט נוסף במהלך שנת 2022. הנכסים מנוהלים על-ידי חברה מקצועית צד ג', המתמחה בניהול בתי אבות.

שיתופי פעולה עם שותפים חדשים – לחברה עובדים האחראיים, בין היתר, לאתר שותפים מקומיים חדשים, המתאימים לפיתוח עסקי החברה. הליך מצאיית שותף חדש כולל בחינה מעמיקה של החברה, לרבות בדיקות רקע על בעלי ו/או מנהלי השותף, בדיקת ביצועי עבר, ממליצים ועוד. בנוסף, נבחנת האסטרטגיה העסקית והמיקוד הגיאוגרפי בשווקים ספציפיים בתוך ארה"ב. נבדקות ומוערכות יכולות השותף לאיתור נכסים, ניהול השקעות ונכסים (במידה ורלוונטי), והשגת מימון אטרקטיבי. לבסוף, נבחנת התאמה ברמה האישית לערכי החברה – "culture fit", על מנת לנסות ולהגיע לשותפות מוצלחת לכל הצדדים.

נכון למועד פרסום הדוח, במרבית המקרים, ההסכם בין החברה לשותף המקומי כולל חלוקה של 50%/50% מההכנסות הנובעות מהובלת העסקאות וניהול ההשקעה, למעט חלק מהעמלות הנגבות במסגרת עסקאות ייזום בהן חלקה של

החברה נמוך מ-50%. לפרטים נוספים אודות העמלות הנגבות עבור ניהול ההשקעה ראה סעיף 7.5 לדוח זה.

2.2.2 הובלת עסקאות ללא שותפים מקומיים

בדומה לפעילות אותה מנהלת החברה לצד שותפים מקומיים, לעיתים, ובכפוף לתנאי שוק והזדמנויות עסקיות (ככל שתהיינה), מובילה החברה השקעות ברכישה ו/או ייזום בנכסי נדל"ן בארה"ב לבדה וללא מעורבות של שותפים מקומיים נוספים. נכון למועד פרסום הדוח, החברה ממקדת פעילות זו בעיקר בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה. בחברה מועסק צוות ייעודי העובד ישירות מול הברוקרים הרלוונטיים במטרה לקבל גישה לעסקאות אטרקטיביות. העסקאות אותן מובילה החברה לבדה כוללות את כלל האלמנטים כמקובל בעסקאות אותן מובילה החברה לצד שותפים מקומיים, כמפורט להלן.

2.2.3 איתור עסקאות

החברה מאתרת עסקאות להשקעה יחד עם שותפיה המקומיים באמצעות ברוקרים מקומיים, היכריות עם אנשי נדל"ן, השתתפות בכנסים, ופניות יזומות לחברה ממוכרים. במשך השנים פיתחה החברה קשרים משמעותיים בשוקי היעד וכן פיתחה מוניטין בקרב ברוקרים ומוכרים אשר מאפשרים לה, בין היתר, להגיע לעסקאות "Off-Market" (עסקאות שלא מפורסמות בפלטפורמת נדל"ן ציבורית) ייחודיות והזדמנויות. בנוסף לכך מפעילה החברה מנגנון עצמאי לאיתור עסקאות.

2.2.4 חיתום עסקה

החברה מבצעת תהליך חיתום קפדני לכל עסקה הכוללת את הפעולות הבאות:

- ניתוח ביקוש והיצע מקומיים בסביבות הנכס;
- בחינת פרמטרים אזוריים: צמיחת אוכלוסייה, תעסוקה וכד';
- בחינת עלות הבניה של נכס חדש לעומת נכס קיים;
- בניית תוכנית עסקית מפורטת;
- ביצוע ניתוח כדאיות;
- ביקור בנכס הפוטנציאלי;
- בחינת היתכנות מימון מיטבי לעסקה;

2.2.5 חתימה על הסכם רכישה

החברה ו/או שותפיה המקומיים יחתמו על הסכם רכישה של הנכס או הסכם אופציה על הקרקע, על פי המקרה. הסכם הרכישה יתאר את לוחות הזמנים והצעדים הדרושים על ידי הצדדים על מנת להשלים את הרכישה. בחלק מהעסקאות החברה מפקידה "Hard Money" (כסף שלא יוחזר לה במידה והעסקה לא תצא לפועל) לטובת המוכר כערבות להבטחת השלמת העסקה.

2.2.6 גיוס משקיעים

לקראת סגירה של עסקה, ולאחר בדיקות נאותות, הודעה עקרונית וכללית לגבי העסקה תישלח למשקיעים הקיימים ברשימות החברה.

גיוס משקיעים חדשים, שאינם חלק מרשימת המשקיעים, מתרחש בעיקר מפניות והיכריות ממשקיעים קיימים - "מפה לאוזן", ולעיתים מנהלי השקעות, ברוקרים, פמילי אופיס וכו'. מנהלי קשרי לקוחות בחברה אחראים לפנות למשקיעים פוטנציאליים כשירים, ישירות או באמצעות משקיעים קיימים, ולעניין אותם בפעילות החברה.

לעיתים, יתקיים שיתוף פעולה בין החברה לבין גופי השקעה אשר מאגדים מספר משקיעים. במקרה כזה, לרוב, יפתח גוף ההשקעה שותפות נפרדת בניהולו, המאגדת מספר משקיעים כשירים. נכון למועד הדוח, במסגרת עסקאות אותן הובילה החברה, חלק מהון העצמי אשר גויס ממשקיעים פרטיים באמצעות החברה הינו, במוצא, כ-80% מסך ההון העצמי בעסקה.

יצויין כי החברה, באמצעות החברות הבנות בארה"ב, מגייסת משקיעים גם מחוץ לישראל, בעיקר בארה"ב (Accredited Investors). בשנת 2020 גויס ממשקיעים בארה"ב סכום של כ-21,300 אלפי דולר ארה"ב ובשנת 2021 כ-50,000 אלפי דולר ארה"ב (לא כולל סכומים שגוייסו ע"י שותפיה המקומיים של החברה ממשקיעים בארה"ב). בכוונת החברה להמשיך ולהגדיל את כמות המשקיעים המקומיים בארה"ב ואף גייסה לאחרונה סגן נשיא קשרי משקיעים בארה"ב למטרה זאת.

הערכות החברה בקשר לגיוס ממשקיעים בארצות הברית מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בהחברה בתאריך הדוח. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 27 לחלק זה.

להלן פילוח המשקיעים אשר השקיעו בעסקאות אותן הובילה החברה, לפי מספר ההשקעות בשנת 2021:

משקיעים חדשים*	משקיעים חוזרים	
44%	56%	השקעה אחת (1)
30%	70%	2-3 השקעות
17%	83%	4 השקעות ומעלה

* בסה"כ, מתוך כלל המשקיעים בשנת 2021 כ-33% מהמשקיעים היו משקיעים חדשים.

נכון למועד הדוח, בכל עסקאות ההשקעה השקיעו גם חלק מבעלי המניות של החברה ובעלי השליטה בחברה. נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה השקיעו (במצטבר) כ-38 מיליון דולר בעסקאות אותן ניהלה החברה מאז הקמתה. לפרטים אודות השקעות קיימות ראו סעיף 12.1.1 לחלק ד' לדוח זה.

2.2.7 ארגון המימון לרכישה

החברה, ו/או השותף המקומי, מגייסים מימון לרכישות נכסים וקרקעות מגורמים מממנים שונים לרבות בנקים מקומיים, ברוקרי מימון איתם לחברה יש יחסים ארוכי שנים וכיו"ב.

לאחר שאותרה עסקה, נעשית פנייה לברוקר לצורך קבלת המימון (Mortgage Broker). הברוקר יציע לחברה מספר אופציות למימון – בנק, חברת ביטוח, CMBS (אג"ח מגובות משכנתאות לנדל"ן מסחרי), סוכנות ממשלתית (Fannie Mae or Freddie Mac), ועוד. לאחר מו"מ והצגת האפשרויות לקבלת המימון, ייבחר הגורם המממן ויקבעו תנאי המימון. בעסקאות פיתוח, לרוב הגורם המממן הינו בנק מלווה.

תנאי המימון בעסקאות אותן החברה מובילה משתנים בהתאם לסקטור, לאופי העסקה (נכס מניב או יזמות) ולתכנית העסקית. בעסקאות רכישה של נכסים מניבים אותן מובילה החברה, שיעור המימון יהיה לרוב 65%-75% (LTV). בעסקאות מסוג זה, תשאף החברה לסגור מימון לטווח ארוך (10-7 שנים), בהתאם לתכנית העסקית. שיעור הריבית קבוע (Fixed) או משתנה (Floating), והחוזר בהתאם ללוח סילוקין שפיצר, המבוסס על פרעון לאורך 25-30 שנה. במרבית המקרים מבנה התשלומים יכלול קרן וריבית ומספר שנים (2-5) של ריבית בלבד. שיעור הריבית בעסקאות משתנה בהתאם לתנאי השוק והריבית במועד סגירת העסקה. בשנתיים האחרונות, שיעור ריבית מייצג בעסקאות הנ"ל הינו בין 3% ל-3.75% לשנה.

בעסקאות ייזום, לרוב, שיעור המימון הבנקאי הינו 55%-65%, בהלוואות בריבית משתנה לטווח של כ-5 שנים ותשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח סילוקין שפיצר המבוסס על פרעון לאורך 25 שנה. לפני תום ההלוואה, כאשר הנכס בנוי ומאוכלס, במידה והחברה לא מעוניינת למכור את הנכס, היא תפעל למימון מחדש (Refinance) על ידי נטילת הלוואה ארוכת טווח (משכנתא). חלק מהפרוייקטים ממומנים באמצעות הלוואות נושאות ריבית משתנה (Floating) (בשנה האחרונה, המרווח היה כ-3% מעל שיעור בסיס שנקבע – לדוגמה Secured Overnight Financing Rate (SOFR)), ובחלק מהפרוייקטים החברה מקבעת את הריבית לתקופת ההלוואה (כ-3% 5% ריבית שנתית). ברוב המקרים מבנה התשלומים כולל ריבית בלבד לתקופת הבנייה (כשנתיים) ולאחר מכן תשלומי ריבית וקרן בהתאם ללוח הסילוקין.

בחלק מהמקרים, החברה מעמידה ערבויות לגורמים מממנים של הנכסים. כמו כן, חלק מבעלי השליטה מעמידים מעת לעת ערבויות אישיות לצורך הבטחת התחייבויות שותפיות הנכס בהשקעה. לפרטים נוספים ראו סעיף 22 לדוח זה, באור 13 לדוחות הכספיים לשנת 2021, וכן סעיף 12.1.6 לחלק ד' לדוח זה (בהתאמה).

2.2.8 השבחה (Value Add) / ייזום

השבחה

לרוב, יירכש נכס קיים אשר החברה ושותפיה מצאו בו פוטנציאל השבחה. גורמי השבחה הם בין היתר: אפשרות שיפוץ הנכס והעלאת מחירי השכירות; שיפור הניהול בנכס, בו שיעור האכלוס נמוך, דמי שכירות נמוכים, ו/או הוצאות גבוהות; רכישת נכס המצוי באזור צומח ומתפתח ובעל פוטנציאל להעלאת השכירות; רכישת נכס הממומן בצורה שאינה יעילה; רכישת נכס לפני אכלוס מלא ישירות מהיזום. פעמים רבות ייתכן שילוב של מספר גורמים.

בהתאם להזדמנות תפעל החברה, ביחד עם שותפיה, לגבש תוכנית עסקית למקסום ערך הנכס. התוכנית העסקית תכלול, בין היתר, החלפת המימון, החלפת חברת הניהול, הידוק הפיקוח על הניהול, שיפוץ הנכס, החלפת ספקים במטרה לצמצם הוצאות וכו'. עם השלמת הרכישה, החברה והשותף המקומי יפעלו ליישום התוכנית העסקית וככל שנדרש, לעדכונה ושינויה בהתאם לתנאי השוק המשתנים. לאורך חיי העסקה תפעל החברה למקסם את תנובת הנכס והחלוקות למשקיעים. לרוב, תקופת ההשבחה אורכת 3-7 שנים ובסיומה יוחזק הנכס או יימכר. החברה עוקבת באופן רציף אחרי ביצועי הנכס, נמצאת בקשר עם חברת הניהול ו/או השותף המקומי, ומוודאת יישום התוכנית העסקית.

ייזום

השותף המקומי או החברה מאתרים קרקע אטרקטיבית הממוקמת באזור בעל פוטנציאל (בבחינת ביקוש-היצע, צמיחה, תעסוקה, תחרות, מאפייני האוכלוסיה, הליכי תכנון ובנייה וכו') לבניית נכס. החברה רוכשת את הקרקע או מתקשרת בהסכם אופציה לרכישת הקרקע. לאחר מכן מתחיל הליך פיתוח הקרקע, הכולל הליכים תכנוניים מול הרשויות הרלבנטיות – תב"ע מתאימה (zoning), תכנון הנכס, התקשרות עם קבלן לבניית הנכס, וארגון מימון. בסיום כל או מרבית הליך התכנון, פונה החברה למשקיעים לגיוס ההון העצמי. במקביל להשלמת גיוס ההון העצמי, נחתם הסכם מימון, נחתם הסכם ניהול עם חברה מנהלת, תושלם רכישת הקרקע, ונחתם הסכם קבלן. ייתכנו מקרים בהם החברה (ביחד עם השותף המקומי) תחזיק בקרקע ו/או קרקעות למשך תקופה קצובה של מספר חודשים וזאת עד להשלמת התהליך התכנוני, גיוס ההון העצמי מהמשקיעים (LPs) ותחילת פיתוח הקרקע. לקראת סיום שלב הבנייה (12-18 חודשים), מתחיל אכלוס הפרוייקט (9-18 חודשים), שבסיומו ניתן לבצע מימון מחדש (Refinancing) ולהחזיק את הנכס כנכס מניב למשך מספר שנים נוספות או, בכפוף לתנאי שוק והזדמנויות עסקיות (ככל שתהיינה) לממש

את הנכס ברווח מקסימלי ולהחזיר למשקיעים את השקעתם ובתוספת תשואה. לפרטים אודות עמלת ייזום אותה גובה החברה, ראו סעיף 7.5.4.

2.3 תחומי הנדל"ן בהם משקיעה החברה :

2.3.1 מקבצי דיור (Multifamily)

נכון למועד פרסום הדוח החברה מנהלת השקעות ב-29 עסקאות (הכוללות כ-29 נכסים) בסקטור מקבצי הדיור, חלקם עדיין בבניה. סקטור זה נחשב מבוקש ויציב ביחס לסקטורים אחרים בנדל"ן בארה"ב, לרבות בעקבות צליחתו של המשבר הכלכלי ב-2008 ושל משבר הקורונה. אחד הפרמטרים המרכזיים בבחירת אזורים ההשקעה בהם מתרכזת החברה הוא ביקוש והיצע. בהתאם לכך, אזורים אשר צפויים ליהנות מגידול באוכלוסייה מעבר לממוצע בארה"ב (עקב ילודה ו/או, הגירה חיובית), בעיקר בדרום-מזרח ומדינות ההרים במערב (Mountain West) ארה"ב, אטרקטיביים להשקעה בסקטור זה. החברה מתמקדת בנכסים המדורגים ברמות A ו-B, (כפי שיהיו מעת לעת) בשל הצפי כי אלו יהנו מיציבות בעתות משבר.⁶ מרבית הנכסים בהם משקיעה החברה הינם בשווקים משניים (Secondary Markets), ומחוץ למרכזי הערים, שכן להערכת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, באזורים אלו יחס התשואה/סיכון הינו אטרקטיבי.

בבחירת השקעה, נבחנים נתוני היצע וביקוש מקומיים ואזוריים, הפוטנציאל להשבחה במקרה בו נרכש נכס קיים (לעומת פיתוח), טיב הנכס, אפשרויות המימון, ועלות הבניה של נכס חדש לעומת נכס קיים. לדוגמה, באזורים בהם נמצא כי נכסים קיימים (כ-10 שנים ומעלה) הינם יקרים יותר מאשר בניית פרויקטים חדשים, החברה תתעדף פיתוח וייזום של נכסי Multifamily חדשים.

בשנת 2021 חל שיא בביקוש ליחידות דיור להשכרה בסקטור ה-Multifamily ובמקביל שיא במסירות יחידות דיור. מעל 40% מההשקעות בנדל"ן בארה"ב מתבצעות בסקטור ה-Multifamily והוא מהווה סקטור הנדל"ן המבוקש ביותר בארה"ב. על-פי הצפי, מגמה זו אף תמשך בשנת 2022.⁷

נכון למועד פרסום הדוח, הובילה החברה בהצלחה לצד 17 Graycliff עסקאות פיתוח Multifamily, משלב חקר השוק, איתור הקרקע וכניסה לחוזה רכישה, דרך שלב התכנון, מימון, בנייה ואכלוס. מבחינה אסטרטגית, החברה משקיעה רבות בפיתוח תחום הייזום של Multifamily ומציאת שווקים מתאימים להשקעה. בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, לחברה, ביחד עם Graycliff, צבר עסקאות עתידיות לפיתוח של 8 אתרים נוספים בשלבים שונים של תכנון ואישורים לפיתוח, וצופה שפרוייקטים אלה יבשילו לכדי בניה ופיתוח במהלך שנת 2022.

הערכות החברה בקשר עם צבר עסקאות עתידיות עם Graycliff מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בהחברה בתאריך הדוח, הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות לעיל אכן יתממשו והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 27 לחלק זה.

⁶ דירוג הנכס משקף את הסיכון והתשואה הנלווים ומבוסס על המאפיינים הגיאוגרפיים והפיזיים של הנכס, לרבות גומרים כגון גיל הנכס, מיקומו של הנכס, רמות ההכנסה של השוכרים, תחזיות צמיחה, השבחה, שירותים ומתקנים, שיעורי שכירות וכו'.

⁷ ראו [CBRE U.S. Multifamily | Q4 2021 Report](#) ו- [US Multifamily Investment Volume Sets Record in 2021](#)

החברה מעורבת באופן משמעותי בשלבי התכנון ושמה דגש על תכנון מקבצי דיור יעילים ונוחים לדיירים. לדעת החברה, התמקדות בתכנון יעיל מובילה להורדת עלויות, יצירת נכס אטרקטיבי יותר לדיירים ורווחי יותר לאורך זמן. החברה ו- Graycliff ממשיכות לבחון קרקעות פוטנציאליות לפיתוח באזורים בהם הן מתמקדות, במטרה להמשיך ולהגדיל את היקף עסקאות הפיתוח בהובלה משותפת.

לצד עסקאות ייזום, החברה מובילה עסקאות רכישה, לרוב ביחד עם Graycliff, של נכסים קיימים. ברכישה, החברה מתרכזת באסטרטגיית Value Add. באסטרטגיה זו, קיים יתרון שכן ניתן לבחון את היסטורית הנכס וביצועיו בעבר. כאמור לעיל, לאחר הרכישה, תפעל החברה להשביח את הנכס על ידי שיפוץ השטחים המשותפים והדירות, שיפור ויעול תפעול הנכס, והעלאת התפוסה.

מקבצי הדיור של החברה הם ברובם מסוג Garden Style, הכוללים מספר בניינים (Mid-Rise), וכ-200-300 יחידות דיור בכל פרויקט. המתחמים ומאופיינים במיקומים אטרקטיביים למגורים (באזורים עם גישה טובה למתחמי תעסוקה, מסחר ופנאי) ובמרחבי מגורים מרווחים, נוחים ומודרניים. נכון ליום 28 בפברואר 2022, שיעור התפוסה הממוצע בנכסים מיוצבים מסוג Multifamily (קרי, ללא נכסים הנמצאים בשלבים שונים של אכלוס לאחר השלמת הבנייה) בפורטפוליו של החברה עמד על כ-97%.

להלן דוגמאות לעסקאות בסקטור Multifamily

מספר הנכס	שם הנכס	מועד העסקה	עלות כוללת	מס יחידות	מידע נוסף
56	Retreat at Weaverville, Asheville, NC	דצמבר 2021	40.1 מיליון דולר	176	הנכס נרכש טרום שלב האכלוס ובמחיר נמוך משמעותית משווי המיוצב.
64	Encore at Westgate Townhomes, Leland, NC	פברואר 2022	61.4 מיליון דולר	240	פרויקט ייזום במסגרתו הקרקע נרכשה בנובמבר 2021, ולאחר השלמת התכנון נסגרה העסקה עם המשקיעים.
38	Milagro, Salt Lake City, UT	דצמבר 2020	76.8 מיליון דולר	183	לאחרונה נחתם הסכם למכירת הנכס, עם השלמת העסקה המשקיעים עשויים ליהנות מכ-90% רווח ותשואה שנתית (IRR) של מעל 60%.

הערכות החברה בקשר עם האמור בטבלה האמורה ביחס לתוצאות עסקאות החברה בסקטור האמור, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בהחברה בתאריך הדוח. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 27 לחלק זה.

2.3.2 תעשייה ולוגיסטיקה

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מנהלת השקעות ב-6 עסקאות בסקטור התעשייה והלוגיסטיקה, ובסה"כ כוללות אותן עסקאות 10 נכסים בשטח כולל של כ-1.5 מיליון ר"ר (מעל 142 אלף מטר רבוע). 4 מתוך העסקאות הנ"ל בוצעו ללא שותף מקומי ובהתאם זכאית החברה ל-100% מהעמלות הקשורות באותן עסקאות.

בשנת 2021 סקטור זה חווה עלייה בביקוש כאשר היקף השטח הכולל שהושכר גדל בשנת 2021 ועלה על 500 מיליון ר"ר לראשונה.⁸ ברבעון הרביעי של 2021 שיעור הזמינות בסקטור זה (Availability Rate) הכולל בארה"ב הגיע לרמה נמוכה של כ- 5.2%.

למיטב ידיעת החברה, סקטור זה צפוי לצמוח בשנים הקרובות וזאת בשל הגידול בתחום ה-e-commerce, והמעבר לאספקה בתוך 24-48 שעות. בנוסף, בשל קשיים בשרשראות אספקה בעולם בעקבות משבר הקורונה, חברות רבות מחזירות או מעבירות ייצור לארצות הברית, מה שמצריך שטחי ייצור, אספקה ואחסנה. החברה מעסיקה צוות בעל מומחיות וניסיון בתחום הפועל לאיתור וביצוע רכישות נוספות בסקטור התעשייה והלוגיסטיקה. בכוונת החברה להמשיך ולהרחיב את תחום פעילות זה, בעיקר באופן עצמאי, ללא שותף מקומי.

הערכות החברה בקשר לאיתור וביצוע רכישות בסקטור התעשייה והלוגיסטיקה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בהחברה בתאריך הדוח, הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 27 לחלק זה.

להלן דוגמאות לעסקאות בסקטור תעשייה ולוגיסטיקה

מספר הנכס	שם הנכס	מועד העסקה	עלות כוללת	שטח להשכרה	מידע נוסף
25	Kenall, Kenosha, WI	יולי 2019	29.3 מיליון דולר	354,000 ר"ר	חוזה ארוך טווח לשוכר יחיד ויציב Cap Rate Compression
66	McGaw Commerce Center, Columbia, MD	פברואר 2022	45.3 מיליון דולר	281,055 ר"ר	הזדמנות Value Added בשוק תעשייתי בו חזויה הצמיחה השנייה בגובהה בארה"ב
44	571 Commerce Parkway, Lima, OH	יולי 2021	11.3 מיליון דולר	100,000 ר"ר	נכס חדש המושכר בחוזה ארוך טווח לשוכר יחיד ויציב. אופציה להרחבה של 100,000 ר"ר נוספים. עסקת Off Market

הערכות החברה בקשר עם האמור בטבלה האמורה ביחס לתוצאות עסקאות החברה בסקטור האמור, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בהחברה בתאריך הדוח. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 27 לחלק זה.

2.3.3 בתי אבות

להערכת החברה, המגמות הדמוגרפיות בארה"ב צפויות לתמוך בהמשך הביקושים להשקעה בסקטור בתי אבות ודירור מוגן בארה"ב, בעיקר בשוקי צמיחה. על-פי הערכות, פלח האוכלוסייה בני 85+ בארה"ב צפוי לגדול ב-177% ל-18.5 מיליון עד 2050. עם זאת, קיימת מגבלת כח אדם בתחום - קצת מעל 2 מיליון מיטות קיימות

כיום במוסדות הקיימים ב-140 אזורי המטרופולין המובילים בארה"ב, כאשר פחות מחצי מכמות זו נתמכת על ידי כוח אדם סיעודי מיומן.

נכון למועד פרסום הדוח החברה מנהלת השקעות ב-12 עסקאות בסקטור בתי האבות. החברה, לצד השותפים המקומיים הרלוונטיים, שותפה בייזום מגורים לבני הגיל השלישי, ובכללם בתי דיור תומך הכוללים מחלקות לתשושי נפש (חולי דמנציה) – Assisted Living and Memory Care, וכן בניינים לשכירות עבור מבוגרים עצמאיים – Independent Living. במקרים מסוימים תיזום החברה פרויקטים משולבים, בהם תקים החברה יחידות דיור לעצמאים (דיור מוגן) לצד בתי האבות.

החברה ו/או השותף המקומי יאתרו קרקע המתאימה מבחינת האיזור (ביקוש-היצע, צמיחה, תחרות, הליכי תכנון ובניה וכו') לבניית בית אבות ו/או דיור מוגן. החברה תרכוש את הקרקע או תתקשר בהסכם אופציה לרכישת הקרקע. לאחר מכן, יחל הליך פיתוח הקרקע, הכולל הליכים תכנוניים מול הרשויות הרלוונטיות – תב"ע מתאימה (zoning) תכנון הנכס, התקשרות עם קבלן לבניית הנכס, וארגון המימון. בסיום כל או מרבית הליך התכנון, תפנה החברה למשקיעים לגיוס ההון העצמי. במקביל להשלמת גיוס ההון העצמי, ייחתם הסכם מימון, ייחתם הסכם ניהול עם חברה מנהלת, תושלם רכישת הקרקע, וייחתם הסכם קבלן.

בתי האבות אותם יזמה החברה עד למועד פרסום הדוח כללו בין 80 ל-175 יחידות דיור והם מנוהלים על ידי חברות ניהול מקצועיות בתחום. במרבית המקרים, תהליך הבנייה נמשך 15-18 חודשים, ושלב האכלוס אורך כשנתיים. לאחר סיום האכלוס, יתבצע מימון מחדש או לחלופין תישקל מכירת הנכס. בעת מימון מחדש, יוחזר חלק ניכר מההון למשקיעים ויתופעל הנכס כנכס מניב ועד למכירתו. במכירה, יוחזר ההון והרווח, ככל שישנו, למשקיעים. נכון למועד פרסום הדוח החברה נמצאת בשלבים שונים של תהליכי אישור ותכנון של 3 פרויקטים נוספים בתחום פעילות זה. התכנון היעיל מאפשר להקטין את העלות הממוצעת למיטה.

להלן דוגמאות לעסקאות בסקטור בתי אבות

מספר הנכס	שם הנכס	מועד העסקה	עלות כוללת	מס יחידות	מידע נוסף
12	Manor Lake Gainesville, Gainesville, GA	נובמבר 2017	13.1 מיליון דולר	86	הנכס מיוצב ותפעולי ועבר מימון מחדש ובו חולקו למשקיעים 160% מגבוה השקעתם.
69	Roaring Fork, Basalt, CO	מועד רכישת הקרקע: פברואר 2022, צפי להשלמה ברבעון ה-2 לשנת 2022	75.1 מיליון דולר (עלות צפויה)	72	ייזום והקמה של נכס ייחודי באזור עם חסמי בנייה. תחילת הבנייה צפויה במהלך הרבעון השני של 2022.
27	Manor Lake Dawsonville, Dawsonville, GA	ספטמבר 2019	24.6 מיליון דולר	131	הבנייה הושלמה בקיץ 2021 והנכס נמצא בשלבי אכלוס מתקדמים.

הערכות החברה בקשר עם האמור בטבלה האמורה ביחס לתוצאות עסקאות החברה בסקטור האמור, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בהחברה בתאריך הדוח. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות לעיל אכן יתממשו והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 27 לחלק זה.

2.3.4 מרכזים מסחריים

בשוק זה, במהלך שנת 2021, היחס בין סך השטחים שהושכרו בניכוי השטחים שפוננו נשמר חיובי, ובסה"כ הגיע לקרוב ל-100 מיליון ר"ר, הנתון השנתי הגבוה ביותר מאז

שנת 2016. נכון לסוף רבעון הרביעי של שנת 2021, שיעור הזמינות (Availability Rate) נמוך מ-6% נמצא במגמת ירידה. שיעור שכר הדירה המבוקש הממוצע עלה ב-1.6% Year-over-Year לקרוב ל-22 דולר לר"ר, כאשר, לאור הביקוש הגובר, היצע השטחים האיכותיים נמצא במגמת ירידה.⁹

נכון למועד פרסום הדוח החברה מנהלת השקעות ב-16 עסקאות בסקטור המרכזים המסחריים. החברה מתרכזת במרכזים מסחריים שכונתיים עם רשתות סופרמרקטים כשוכר עוגן. המרכזים כוללים דיירים מתחום השירותים, כגון: סופרמרקטים, חדרי כושר, מסעדות, מספרות/סלון יופי, תחנות דלק, מכבסות וכו'. החברה רוכשת מרכזי מסחר בהם יש אפשרות להשבחה באמצעות העלאת התפוסה, טיוב תמהיל הדיירים, העלאת דמי שכירות, המשך פיתוח המרכז, וכיו"ב.

מרכזים מסחריים בשליטת החברה כוללים דיירים מוכרים כגון: Publix, Walmart, Starbucks, Chipotle, Dollar Tree, Advanced Auto Parts, Shell, Taco Bell ועוד.

להלן דוגמאות לעסקאות מרכזים מסחריים

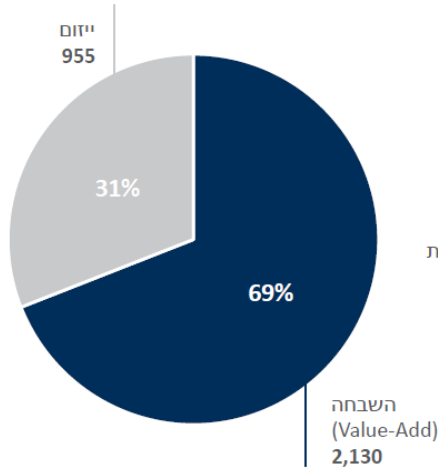
מספר הנכס	שם הנכס	מועד העסקה	עלות כוללת	שטח להשכרה	מידע נוסף
39	Osceola Village, Kissimmee, FL	נובמבר 2020	28.7 מיליון דולר	122,845 ר"ר	הנכס נרכש ביחד עם 3 מגרשים צמודים (Outparcels). התפוסה של 84%. שני מגרשים נמכרו והתפוסה הנוכחית – 100%.
57	Roswell Marketplace, Roswell, GA	יוני 2021	39.2 מיליון דולר	100,302 ר"ר	הנכס מושכר ב-100% וממוקם בשוק חזק וצומח במטרופולין אטלנטה.
62	1010 Midtown, Atlanta, GA	ינואר 2022	39.7 מיליון דולר	44,302 ר"ר	הנכס ממוקם במרכז העסקים של אטלנטה. ניצול הזדמנות רכישת נכס פריים בהנחה בזמן משבר הקורונה.

2.3.5 משרדים

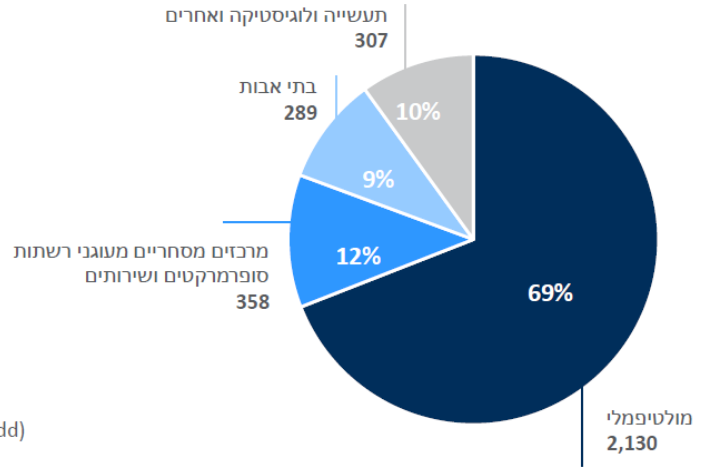
נכון למועד פרסום הדוח החברה מנהלת השקעה אחת בסקטור המשרדים. מאז הקמתה, החברה ניצלה הזדמנויות לרכישה והשבחה, והובילה השקעות בבניין משרדים במטרופולין שיקגו, אילנוי (אשר נמכר במהלך שנת 2021), ובפארק משרדים במטרופולין פילדליה, פנסילבניה. סקטור המשרדים אינו נמצא בליבת העסקים של החברה. עסקאות בסקטור זה אופיינו ברכישת נכס מתחת לעלות בניית נכס דומה (Replacement Cost), השבחתו על-ידי שיפוץ ושדרוג הנכס, והעלאת אחוז התפוסה.

להלן התפלגות ההשקעות אותן מנהלת החברה לפי תחום פעילות ולפי סוג העסקה, נכון למועד פרסום הדוח:

היקף עסקאות לפי סוג פעילות
(מיליוני דולר)

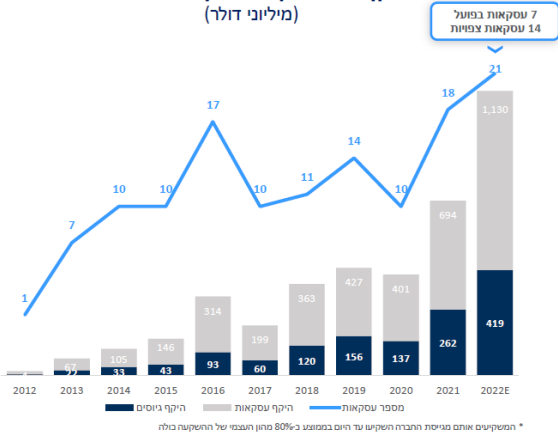


היקף עסקאות לפי תחום פעילות
(מיליוני דולר)

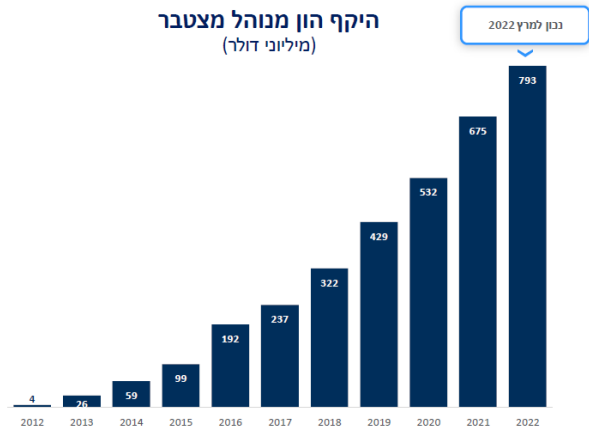


להלן פירוט אודות התפתחות ההון המנוהל על ידי החברה, היקף גיוסי ההון והעסקאות שבוצעו, נכון למועד פרסום הדוח:

היקף גיוסי הון⁽¹⁾ ועסקאות שבוצעו
(מיליוני דולר)



היקף הון מנוהל מצטבר
(מיליוני דולר)



* המסקיים אותם מניסת החברה השקיע עד היום בממוצע כ-80% מתוך העצמי של החשקונה כולה

2.3.6 פעילות קרנות השקעה

ככלל, החברה מגייסת את ההון העצמי לעסקאות באופן פרטני ולכל פרויקט בנפרד. נכון למועד פרסום הדוח, הקימה החברה מספר קרנות, המאפשרות למשקיעים להצטרף למספר פרויקטים שמובילה החברה בהשקעה בודדת, כמפורט להלן:

Buligo Meitav Fund I – הקרן הוקמה כ-Co-Investment Entity בשיתוף עם מיטב דש השקעות בע"מ ("מיטב דש") במטרה לאפשר למשקיעי מיטב דש (בכללם גם משקיעי IRA) להשקיע בעסקאות החברה בסקטור ה-Multifamily בארה"ב. אסטרטגיית ההשקעה של הקרן היא כפולה: (א) להשקיע בנכסים במחירים אטרקטיביים שבהם ניתן להוסיף ערך באמצעות שיפור הביצועים התפעוליים והפיננסיים וכן שדרוג השטחים והמשותפים; וכן (ב) להשקיע ברכישת מגרשים פנויים לפיתוח בנייה חדשה. הקרן הגיעה לסגירה ראשונה בחודש אוקטובר 2021, ומשך חיי הקרן צפוי להיות עד 5 שנים לאחר הסגירה הסופית של הקרן. היקף התחייבות השקעות הקרן נכון למועד פרסום הדוח הינו כ-17 מיליון דולר. מבנה העמלות בקרן הוא: (1) דמי ניהול שנתיים 1.75% מההון המושקע, (2) בעסקאות ייזום – דמי פיתוח (Development Fees) בסך 3% מעלות הפרויקט, ו-(3) דמי הצלחה בסך של 20% מהרווחים בתנאי 8% תשואה מועדפת, עם מנגנון 'Catch-up', ודמי הצלחה בסך של 30% מהרווחים בתנאי 14% תשואה מועדפת. לפרטים נוספים אודות הקרן ראו דיווח מידי מיום 18 באוקטובר 2021 (אסמכתא מס' 01-088843-2021).

כמו כן, באופן נפרד ולפני תקופת הדוח, הוקמו שתי קרנות IRA אשר בסה"כ השקיעו ב-30 עסקאות, וזאת במטרה לאפשר למשקיעי IRA להשקיע בעסקאות אותן מובילה החברה, לרבות בנכסי Multifamily, בתי אבות, ומרכזים מסחריים בארה"ב. נכון למועד הדוח, היקפן המצרפי של שתי הקרנות הינו כ-28.3 מיליון דולר. החברה לא גובה עמלות ברמת הקרן. עמלות, דמי ניהול ודמי הצלחה, נגבים ברמת העסקה כמקובל בעסקאות אותן מובילה החברה.

בנוסף, בשיתוף פעולה עם שותף מקומי של החברה, הוקמה קרן Co-Investments להשקעות נדל"ן בספרד, ובדגש על הזדמנויות השבחת נכסי מגורים בערים מרכזיות כגון ברצלונה, מדריד ואיזורים נוספים בקרבת ערים אלו. נכון למועד הדוח, היקף הקרן הינו 8.325 מיליון אירו. לפרטים נוספים אודות פעילות הקרן להשקעות נדל"ן בספרד ראו סעיף 8.6 להלן.

החברה בוחנת אפשרות הקמת קרנות השקעה ומצפה לשלב בעתיד בין קרנות השקעה לבין גיוס פרטני לפרוייקטים בהתחשב בסקטורים השונים, הגיאוגרפיות השונות וסוג העסקאות (נכסים מניבים לעומת ייזום).

הערכות החברה בקשר לאפשרות הקמת קרנות השקעה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בהחברה בתאריך הדוח, הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות לעיל אכן יתממשו והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 27 לחלק זה.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים האחרונות ונכון למועד פרסום הדוח, לא בוצעו כל השקעות בהון החברה ו/או עסקאות מהותיות במניות החברה על-ידי בעלי עניין בחברה, למעט כמפורט בסעיף 11 לחלק ד' בדוח זה.

4. חלוקת דיבידנדים4.1 חלוקות דיבידנדים בשנים 2020 ו-2021

מועד הדיבידנד	סכום הדיבידנד (בש"ח)	מועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד	התאגיד
7,000,000 – אוקטובר 2020 3,200,000 – פברואר 2021 3,300,000 – אוגוסט 2021	15,000,000	10 בדצמבר 2019	Buligo Capital Ltd

נכון למועד פרסום הדוח, בגין השנים 2020-2021 לא הוכרז דיבידנד. לפרטים נוספים ראו באור 15 ו'. לדוחות הכספיים לשנת 2021.

4.2 יתרת עודפים לחלוקה

נכון למועד הדוח, יתרת העודפים לחלוקה לפי סעיף 302 לחוק החברות הינה כ-19,303 אלפי דולר ארה"ב.

4.3 מגבלות על חלוקת דיבידנד

נכון למועד הדוח, לא קיימות מגבלות העשויות להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנד בעתיד.

4.4 מדיניות חלוקת דיבידנדים

טרם פרסום התשקיף והפיכתה של החברה לחברה ציבורית, מדיניות החברה הייתה לחלק לפחות 50% מהרווחים הפנויים לחלוקה על בסיס שנתי. נכון למועד הדוח, בחברה לא קיימת מדיניות חלוקת דיבידנדים.

חלק שני – מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן מידע כספי אודות תחום הפעילות של החברה בשנים 2020 ו-2021, מתוך דוחות כספיים מאוחדים של החברה (באלפי דולר) ("הדוחות הכספיים"):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים
2019	2020	2021	
6,870	7,815	12,877	הכנסות מעמלות
6,821	1,686	15,469	הכנסות מדמי הצלחה
(220)	397	716	חלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידיים מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני
110	217	842	הכנסות מימון
463	182	323	הכנסות אחרות
14,044	10,297	30,227	סך כל ההכנסות, נטו
4,515	2,866	5,189	הוצאות הנהלה וכלליות
1,309	449	1,498	הוצאות מכירה
600	503	156	הוצאות מימון
-	-	4,274	הוצאות אחרות
6,424	3,818	11,117	סך כל ההוצאות
7,620	6,479	19,110	רווח לפני מס
1,801	1,504	5,481	מיסים על הכנסה
5,819	4,975	13,629	סה"כ רווח כולל

למידע כספי נוסף, ראו הדוחות הכספיים לשנת 2021 והדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ("הדוחות הכספיים לשנת 2021"), המצורפים בפרק ג' לדוח זה. להסברים אודות התפתחויות שחלו בנתונים המופיעים בטבלה לעיל ולניתוח תוצאות תחומי הפעילות, ראו הסברי הדירקטוריון על מצב ענייני החברה נכון למועד הדוח, המצורפים כנספח בפרק זה.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה בכללותה

6.1 כללי

להלן מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה, שיש להן או שצפויה להיות להן השפעה מהותית על החברה, וההשלכות בגינן:

6.2 מצבי חירום בריאותיים (כדוגמת השפעת נגיף הקורונה על פעילות החברה)

מצבי חירום בריאותיים (כדוגמת אפקט נגיף הקורונה) עלולים להשפיע על המצב הכלכלי העולמי ועל המשק, ובהתאמה עלולים לגרום, בין היתר, גם להאטה בשווקים ולהשפיע על היקפי פעילות החברה ועל תוצאותיה.

החל מהרבעון הראשון של שנת 2020 (ולמועד הדוח), עקב התפשטותו של נגיף הקורונה, ננקטו בעולם אמצעים שונים לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות תנועה (מקומיות ובינלאומיות) והתקהלות, קביעת הנחיות לבידוד וסגר, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכדומה, בין היתר כתגובה לרמת התחלואה בציבור ו/או השפעות נקיטת האמצעים על כלכלת ארה"ב. ככלל, המגפה והצעדים שננקטו לבלימת התפשטותה הביאו לרמה גבוהה של חוסר וודאות במגוון הבטים, לרבות כלכליים, בריאותיים וחברתיים, להאטה בפעילות הייצור ובתנועת נוסעים וסחורות ברחבי העולם ולירידה משמעותית בפעילות הכלכלית המקומית (בדומה להשפעות על הכלכלה הגלובאלית).

בד בבד, ועל מנת להתמודד עם ההשלכות הכלכליות והפיננסיות של המשבר, ננקטו על-ידי המדינות מספר פעולות כלכליות אשר נועדו לתמרץ ולתמוך בכלכלה ובכוח הקניה, ובהתאם אף ניכרה לסירוגין התאוששות במגזרים רבים במשק. כמו-כן, החל מחודש דצמבר 2020, לאור פיתוח חיסונים כנגד הנגיף ורכישתם בכמויות גדולות על-ידי המדינות, החלו לחסן בקצב מהיר את האוכלוסייה, ולמועד דוח זה, שיעור ניכר מהאוכלוסייה כבר חוסן כנגד הנגיף. כמו כן,

במהלך 2021 ננקטה מדיניות של מתן חיסון דחף (Booster) לאוכלוסייה, מה שתמך בחזרת המשק לשגרה. נכון למועד פרסום הדוח, ולאור השיפור בתחלואה בתקופה האחרונה, הוסרו מרבית המגבלות שנקטו בעקבות המגפה.

עם זאת, כתוצאה מהמגפה, התעוררה בעיה של זמינות כח-אדם במקצועות השירותים בארה"ב, בין היתר, כתוצאה מהעדפות העובדים לעסוק במקצועות בהם הסיכוי להיחשף לנגיפים נמוך יותר, כמו גם משיקולי תועלת, הנובעים ממדיניות דמי אבטלה מוגדלים בתקופה האחרונה. סקטור בתי האבות בו פועלת החברה חשוף יותר באופן יחסי לתופעה זו. בהתאם, החברה, באמצעות חברות הניהול בנכסים הרלוונטיים, פועלת כדי לצמצם את ההשפעה על הפעילות בסקטור בתי האבות באמצעות שיפור תנאי ההעסקה של העובדים הקיימים וגיוס כח-אדם נוסף על-פי תוכנית עבודה שנקבעה, והן על-ידי גיוס עובדים באמצעות סוכניות כח-אדם מתאימות. להערכת החברה, השפעה זו אינה עתידה להשפיע על פעילות החברה לאורך זמן ממושך.

באופן כללי, למועד דוח זה עדיין קיימת אי-ודאות ביחס לשינויים אפשריים במצב הכלכלי, ולהשלכות לטווח הבינוני והארוך בעקבות המגפה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה חזרה לפעילות מלאה של רכישות ומכירות והחברה עמדה ביעדים הפיננסיים שהציבה לעצמה בשנת 2021.

הערכות החברה בקשר עם השפעת נגיף הקורונה, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בהחברה בתאריך הדוח, הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל וודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל.

6.3 מצב השווקים העיקריים בהם פועלת החברה

ארה"ב

בתחילת שנת 2020 הוריד הבנק הפדרלי בארה"ב (The Federal Reserve) את הריבית לרמה אפקטיבית של 0% וזאת לאחר שהייתה ברמה של 1.5-1.75% בינואר 2020. הפד העלה את הריבית במהלך חודש מארס 2022 לראשונה מאז תחילת המגפה בסך של 0.25%, ועל-פי ההערכות השונות אף יתכן כי יבצע העלאות ריבית נוספות במהלך שנת 2022, וזאת עקב קצב עליית האינפלציה בעת האחרונה ורמת האבטלה הנמוכה השוררת בתחילת שנת 2022 בארה"ב. עם תחילת המגפה, הודיע הפד על רכישת אג"ח ממשלתי ולראשונה הודיע על רכישה ישירה של אג"ח קונצרני ומתן אשראי מוזל לבנקים מרכזיים בעולם וזאת כדי להעלות את רמות הנזילות בשווקים. הצפי הוא כי רכישות אלו יסתיימו בתחילת חודש מארס 2022.¹⁰

בנוסף, כדי להתמודד עם השפעות המגפה, השיק הממשל האמריקאי את תוכנית הסיוע הגדולה ביותר בהיסטוריה של המשק האמריקאי בהיקף כולל של טריליוני דולר הכוללים, בין היתר, תשלומי סיוע לאזרחים, הגדלת דמי אבטלה, מענקי סיוע בתשלום שכר דירה, קרן סיוע להמרצת המשק, מימון לביטוח בריאות והלוואות ומענקים לעסקים, ועוד.¹¹

ההרחבה הכמותית לאורך תקופת המגפה תמכה בלחצים האינפלציוניים, ובשילוב עם בעיות בשרשראות האספקה הגלובליות, נרשמה עליית מחירים רוחבית בארה"ב ובשאר השווקים בעולם. מגמות אלו הובילו גם לעלייה משמעותית במחירי השכירות בארה"ב.¹²

¹⁰ ראו: <https://think.ing.com/articles/feds-powell-confirms-march-lift-off>

¹¹ ראו: [U.S. Government COVID-19 Economic Stimulus and Relief \(investopedia.com\)](https://www.investopedia.com/US-Government-COVID-19-Economic-Stimulus-and-Relief/)

¹² ראו: [Forbes | The Snowball Effect Of Rent Inflation](https://www.forbes.com/sites/forbesrealestatecouncil/2022/03/22/forbes-the-snowball-effect-of-rent-inflation/)

בעוד בשנת 2020 התכווצה כלכלת ארה"ב במונחים ריאליים בשיעור של 3.4%, במהלך שנת 2021 צמחה הכלכלה האמריקאית בשיעור ריאלי של 5.7%¹³ לפי התחזית של הבנק הפדרלי בפילדלפיה, כלכלת ארה"ב צפויה לצמוח בשיעור ריאלי של 3.7% בשנת 2022, וב-2.7% במהלך שנת 2023.¹⁴

שיעור האינפלציה בארצות הברית

כפי שצוין מעלה, כלכלות העולם, וכלכלת ארה"ב בפרט, נתונים ללחצים אינפלציוניים אשר הלכו והתגברו במהלך שנת 2021. נכון לנתוני ינואר 2022, עלה מדד המחירים לצרכן בארה"ב ב-0.6% אחוז על בסיס מנוכה עונתיות. במהלך 12 החודשים האחרונים עלה המדד ב-7.5% לפני ניכוי עונתיות, השיעור הגבוה ביותר מאז פברואר 1982.

עלייה חדה בשיעור האינפלציה עלולה להקטין את רווחי החברה בשל התייקרות בעלויות תפעול הנכסים, התייקרות חומרי גלם לבנייה, ושחיקה בכוח הקנייה של ציבור השוכרים. למחירי השכירות ושווי הנכסים מתאם חיובי עם שיעור האינפלציה, ובשל כך באופן כללי השקעה בנדל"ן נחשבת כגידור בפני אינפלציה.¹⁵ יצוין כי רוב הנכסים (כ-72%) המוחזקים על ידי שותפויות בניהול החברה הם בעלי חוזים המתעדכנים באופן שנתי (למשל, שכירות בנכסי Multifamily ובתי אבות).

שיעור האבטלה בארצות הברית

שוק העבודה בארה"ב נפגע בצורה משמעותית כתוצאה ממגפת הקורונה כאשר תוך זמן קצר נגרעו מהמשק האמריקאי כ-22 מיליון משרות ושיעור האבטלה עלה ל-14.7%. מאז, רשם שוק העבודה התאוששות ונכון לנתוני פברואר 2022, שיעור האבטלה בארה"ב עומד על 3.8%, זאת בהשוואה לשיעור אבטלה של 3.5% בחודש פברואר 2020 טרום משבר הקורונה.¹⁶

שוק הנדל"ן בארצות הברית

שוק הנדל"ן בארצות הברית הוא שוק הנדל"ן המרכזי בעולם. במונחי תוצר, ארה"ב התאוששה מהמיתון שנגרם כתוצאה מהמגפה. ענף הנדל"ן התאושש כמעט לחלוטין בסקטורים בהם פועלת החברה והינו בתנופה מלאה, כאשר ישנם סקטורים המפגינים ביצועים טובים יותר מאחרים. בעוד הצמיחה צפויה להיות מתונה יותר בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021, היא עדיין צפויה להיות גבוהה יותר מהמוצע ב-25 השנה האחרונות. לצד רמות ריבית נמוכות היסטורית, צמיחה כלכלית איתנה תספק תמיכה חזקה לענף הנדל"ן בארה"ב.

כפי שצוין מעלה, מספר גורמים מאקרו-כלכליים תומכים בהעלאת ריבית (או מספר העלאות) במהלך שנת 2022. עם זאת, שיעורי הריבית אינם צפויים לעלות באופן כזה אשר יפגעו בהמשך צמיחת שוק הנדל"ן בארה"ב.

סך פעילות ההשקעה בשוק הנדל"ן בארה"ב צפויה להמשיך ולהיות חזקה עם עליה חזויה של בין 5% ל-10% בהשוואה לרמות שנרשמו במהלך שנת 2021, כשהצמיחה הגבוהה ביותר צפויה להיות בסקטורים: Multifamily, ותעשייה ולוגיסטיקה.¹⁷ כמו כן, הון זר צפוי להמשיך ולזרום להשקעות בנדל"ן אמריקאי במהלך שנת 2022 עם הסרת מגבלות נוספות על תנועה בין-מדינתית, ועלויות גידור נמוכות.

13 ראו: [Bureau of Economic Analysis - Gross Domestic Product, 2021](#)

14 ראו: [First Quarter 2022 Survey of Professional Forecasters](#)

15 ראו: [Goetzmann, William N. and Valaitis, Eduardas, Simulating Real Estate in the Investment Portfolio: Model Uncertainty and Inflation Hedging \(March 8, 2006\). Yale ICF Working Paper No. 06-04](#)

16 ראו: [U.S. Bureau of Labor Statistics - The Employment Situation - February 2022](#)

17 ראו: [CBRE US Real Estate Market Outlook 2022](#)

האשראי לענף הבינוי והנדל"ן בארה"ב

אפיק החוב בשוק הנדל"ן האמריקאי צבר תאוצה בעשור האחרון. תקנות Frank Dodd משנת 2010 הקטינו את נכונותם של הבנקים להלוות כספים לשוק הנדל"ן המסחרי וללוות פרויקטים יזמיים. במקומם, נכנסו לשוק גופים מקצועיים, שאימצו טכנולוגיות חדשות ושכללו את מנגנוני הבקרה. בחלק מהשווקים בצפון אמריקה שחזרו לרמתם כפי שהייתה ב-2007 או מעבר לכך, משקיעים מוסדיים מעדיפים להסב את כספי הקרנות מהון לחוב. בין הסיבות לביקוש הרב למימון חוב ניתן למנות את החשיבות הרבה שמייחסים המשקיעים לשיעורי הריבית ועלות ההון של עסקאות הנדל"ן.

התחרות בשוק

תחום הנדל"ן להשקעה בו פעילה החברה מאופיין בתחרותיות רבה. בתחום זה פועלים גופים רבים, מקומיים וזרים, העוסקים בייזום, הקמה, השבחה, השכרה ומכירה של שטחי נדל"ן מניב, החל מתברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים ועד יזמים קטנים ומקומיים הפועלים בתחום ובאזורים גיאוגרפיים מסוימים או המעורבים בפרויקט בודד. בשנים האחרונות, משקיעים מוסדיים ברחבי העולם מגדילים אלוקצייה לתחום הנדל"ן, ובנוסף יותר משקיעים פרטיים משקיעים בנדל"ן ישירות או באמצעות מנהלים ו/או קרנות השקעה.

בשלב איתור השוכרים תנאי התחרות בתחום מתמקדים, בין היתר, בפרמטרים הבאים: שכר הדירה המבוקש, איכות הנכס, מיקום הנכס, איכות הבנייה, דרכי הגישה אליו, רמת השירות, המוניטין ועוד. כמו-כן, קיימת תחרות גם בשלבים מקדמיים יותר, כגון בשלב איתור מקרקעין חדשים או נכסים קיימים למטרות ייזום, פיתוח, הקמה, השכרה ו/או מכירה של שטחי הנדל"ן.

בנוסף, התחרות בתחום מושפעת מרכישות של נדל"ן להשקעה או פורטפוליו של נכסים כאמור על-ידי קרנות נדל"ן וגופים אחרים כגון קרנות פנסיה, קרנות השקעה, חברות ביטוח וכדומה. רכישות אלו תורמות להעלאה סלקטיבית בשווי הנכסים, ולאור יתרון לגודל, נזילות, וגישה לאשראי מוגברת המאפיינת גופים אלו, במקרים מסוימים, דמי השכירות של שוכרי עוגן המועדפים על הגופים כאמור מופחתים ובכך מצמצמים את אפשרויות ההשקעה של גופים קטנים יותר.

התפתחויות רגולטוריות

פעילות החברה כפופה לדיני מדינת ישראל ודיני ארה"ב (לרבות דינים מדינתיים ודינים פדרליים) ולדיני המדינות בהן היא פועלת ו/או תפעל בעתיד. לפרטים נוספים אודות ראו סעיף 16.1 לחלק זה.

שינויים בשערי מטבע

בשנה שקדמה לפרוץ מגפת הקורונה, שער החליפין שקל/דולר נע בטווח שבין 3.66 ש"ח לכל דולר ארה"ב ועד ל-3.42 ש"ח לכל דולר ארה"ב במהלך חודש פברואר 2020. עם פרוץ מגפת הקורונה, בחודש מרץ 2020, חל שינוי חד בשער החליפין אשר בשיאו כל דולר ארה"ב היה שווה לכ-3.86 ש"ח. החל מחודש מרץ 2020 ועד סוף שנת 2021 השקל הישראלי התחזק באופן משמעותי אל מול הדולר האמריקאי כשלקראת סוף שנת 2021 הוא נסחר ברמות הנמוכות מ-3.1 ש"ח לכל דולר ארה"ב.¹⁸

לשינויים בשערי מטבע והשפעה על פעילותה החברה ראה סעיף 27.2.4 להלן.

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

7. מידע כללי על תחום הפעילות – נדל"ן להשקעה בארה"ב

מרבית ההשקעות אשר מנהלת החברה מבוצעות באמצעות השקעה בשותפויות מוגבלות אשר מטרתן השקעה בנדל"ן, אשר פעילותן מוסדרת באמצעות הסכם שותפות הנחתם בין השותף הכללי של כל שותפות ובין השותפים המוגבלים המשקיעים בשותפויות אלו. במרבית העסקאות, החברה, לרבות באמצעות חברות הקבוצה תושבות ארה"ב, משמשת כשותף כללי או שיש לה חלק בשותף כללי, ביחד עם שותף (עסקי) מקומי. בנוסף, לאחר הנפקת מניות החברה במסגרת הנפקה ראשונית לציבור (IPO) בבורסה, החברה נוהגת להשקיע, בעקיפין, כ-5% מסך ההון העצמי בעסקה.

7.1 שותפות מוגבלת בנדל"ן (Limited Partnership - LP)

שותפות מוגבלת היא ישות משפטית שמוקמת לצורך ביצוע השקעה של מספר שותפים. לכל שותפות מוגבלת ישנו שותף כללי האחראי על ניהולה. ככלל, שותפים מוגבלים שאינם מנהלים בפועל את השותפות אינם נושאים בכל אחריות לחובות השותפות. נכסי מקרקעין הנרכשים על ידי השותפות נרשמים על שם השותפות או ישות משפטית נוספת בשלטיתה וכל אחד מהשותפים זכאי באופן יחסי לחלקו בהכנסות, לחלוקות (ככל שתהיינה), ונושא בהפסדים מבלי לשאת באחריות משפטית והונית מעבר להשקעתו בשותפות המוגבלת ולרווחים שקיבל ממנה (ככל שקיבל). בחלק ניכר מהמקרים הנכסים נרכשים על ידי ישות המאוגדת כ-LLC הנמצאת בבעלות מלאה של השותפות הרלוונטית.

7.2 שותפים מוגבלים (LPs)

השותפים המוגבלים בשותפות מוגבלת הם משקיעים הפאסיביים אשר משקיעים הון בשותפות. לרוב, לשותפים המוגבלים אין מעורבות בפעילות היומיומית של ההשקעה. לשותפים מוגבלים עשויות להיות זכויות הצבעה מסוימות על בסיס הסכם השותפות, בדרך כלל בקשר עם החלטות מהותיות כגון שינוי ההסכם.

7.3 שותף כללי (GP)

השותף הכללי אחראי על הקמת השותפות, טיפול בעסקה, השגת המימון ועל ניהול ההשקעה. הכנסות השותפים הכללים מורכבות בין היתר מעמלות שנגבות מהשותפות. העמלות הנפוצות שמקבל שותף כללי הן: עמלת עסקה, דמי ניהול, עמלת מימון מחדש, עמלת ערבות, דמי ניהול בנייה ועוד. העמלות משתנות לפי סוגי העסקאות, וגובה העמלות תלוי ברמת העבודה והסיכון שלוקח על עצמו השותף הכללי. בנוסף, לשותף הכללי זכות לידמי הצלחה, המעניקה לו עדיפות בחלוקת כספים לאחר החזר השקעת השותפים המוגבלים ובתוספת תשואה שנתית מועדפת נצברת, והכל בכפוף להסכם השותפות.

להלן מספר דוגמאות של מצבים בהן ניתן להעביר את ה-GP מתפקידו בעסקאות להן שותפה החברה.

(א) השותף הכללי פועל בקשר עם הנכס או ההכנסות הנובעות ממנו באופן העולה כדי רשלנות רבתי, הונאה, ניהול כושל (Gross mismanagement) או נותן מצג שאינו נכון באופן מהותי; (ב) השותף הכללי עושה שימוש לא ראוי במכוון (או גורם לכך שיעשה שימוש בלתי ראוי) בכספים הנובעים מהנכס; (ג) השותף הכללי הציג מצג שאינו נכון מהותית למלווים של השותפות או של חברה בת שלה; (ד) השותף הכללי נעשה חדל פירעון (ראו הגדרת Bankruptcy בהסכם השותפות); (ה) השותף הכללי גרם בכוונה להרס של הנכס או כל חלק ממנו; (ו) השותף הכללי הורשע במעשה פלילי; (ז) פירוק השותף הכללי.

כאמור לעיל, אף על פי שישנן עסקאות אותן החברה מובילה לבד ואחראית על כל שלבי העסקה עד למימושו, רוב העסקאות נעשות לצד שותפים מקומיים מתמחים. שותפויות החברה עם שותפים מקומיים אמריקאים (JV Partners, CO-GPs) מאפשרות לחברה גיוון סקטוריאלי וגיאוגרפי וכן השתתפות בעסקאות ייזום ופיתוח בסקטורים בהם היא פעילה.

חלוקת התפקידים בין החברה (במישרין או דרך תאגידי בת) לשותפים המקומיים:¹⁹

מציאת העסקאות – הן השותף והן החברה מאתרות עסקאות בשווקים הרלוונטיים. מעל 50% מהעסקאות מאתרות על-ידי השותפים;

בדיקת עסקה / חיתום – נעשות הן על-ידי השותף והן על-ידי החברה;

חתימה על הסכם – השותף לרוב ינהל מו"מ עם המוכר. החברה מעורבת במו"מ ומאשרת את התנאים;

מקדמה על חשבון הרכישה – החברה והשותף יתחלקו בתשלום המקדמה ובכל הוצאות העסקה עד למועד הסגירה;

בדיקת נאותות – הדוחות הרלבנטיים יוזמנו על ידי השותף וכשיתקבלו יבדקו על-ידי השותף ועל ידי החברה;

גיוס הון עצמי – בממוצע, החברה תגייס כ-80% מההון העצמי לעסקה, והשותף ישקיע/יגייס את היתרה;

סגירת מימון – השותף יעבוד מול ברוקר משכנתאות והשותף והחברה יחליטו יחד על המימון המיטבי מתוך האפשרויות הקיימות, לרבות סוגי הערבויות בעסקה.

בעסקאות אותן החברה מנהלת לבד כשותף הכללי בעסקה (GP) כלל השלבים המתוארים מעלה יבוצעו על ידי החברה, או באמצעות נותני שירות חיצוניים.

7.4 לאחר הרכישה:

בעסקאות בהן החברה פועלת ביחד עם שותף מקומי, השותף המקומי לרוב ינהל קשר רציף ויומיומי מול חברת הניהול וזאת במסגרת הניהול השוטף של הנכס, ניהול ההלוואה וכו'. החברה והשותף המקומי יקיימו שיחות תקופתיות בתדירות קבועה מול חברת הניהול של הנכס הרלוונטי במסגרת פיקוח על חברת הניהול ויודא יישום התכנית העסקית; החברה אחראית על הדיווחים השוטפים למשקיעים (LPs), וחלוקת כספים; ביקורים תקופתיים בנכסים נעשים על ידי החברה והשותף המקומי; החברה והשותף המקומי מחליטים יחד על מכירת הנכס; לרוב השותף המקומי מנהל את תהליך המכירה ונמצא בקשר רציף עם הברוקר שנבחר. במצבים בהם החברה מנהלת את ההשקעה ללא שותף מקומי, היא אחראית לבדה לכל התהליכים המתוארים לעיל.

7.5 העמלות הנגבות עבור ניהול ההשקעה

החברה משמשת בהשקעותיה כשותפה בשותף הכללי (GP) המנהל את ההשקעה, לעיתים כשותף מוגבל בעל זכויות מסוימות.

להלן העמלות אותן גובה החברה עבור תפקידה בניהול הנכס:

יובהר כי במרבית המקרים בהם החברה משקיעה לצד שותף מקומי היא זכאית לכ-50% מהעמלות המפורטות מטה, למעט אם צוין אחרת ביחס לסוג עמלה מסוים כמפורט בסעיף זה להלן.

7.5.1 דמי ניהול השקעה (Asset Management fee)

שכר שנתי שוטף המשולם לשותף הכללי בתמורה לפיקוח על פעולות הנכס ויישום התוכנית העסקית – עמלה זו מתקבלת בגין שירותים שוטפים של ה-GP הכוללים, בין היתר: פיקוח על התנהלות העסקאות, פיקוח על חברת ניהול הנכס (Property Management Company אשר לרוב הינה צד ג'), בדיקת תקציב מול ביצוע על בסיס חודשי, קבלת החלטות שוטפות (שאינן ניהול יומיומי) לגבי הנכס (כדוגמת השקעות Value Add וכו'), דיווחים רבעוניים למשקיעים, ביצוע טכני של חלוקות למשקיעים

¹⁹ החברה והשותף חבים בחבויות המשפטיות ביחד ולחוד

ואו קריאה לכסף במידת הצורך, הכנת דיווח מס (K1) למשקיעים וכו'. השותף הכללי גובה עמלה שנתית בגובה של כ-1% מההון העצמי בעסקה, כדמי ניהול השקעה. חלק החברה הינו לרוב 20.50% לפרטים אודות דמי ניהול השקעה שנתיים להם זכאית החברה בנכסים, ראו סעיף 8.

7.5.2 עמלה אדמינסטרטיבית (Administration Fee)

תגמול על ניהול אדמינסטרטיבי של השותפויות בגובה 5,000-10,000 דולר לשנה מכל שותפות.

7.5.3 עמלת עסקה (Transaction Fee)

עמלה עבור ניהול וארגון העסקה - איתור העסקה (החברה והשותף המקומי בוחנים עסקאות רבות בטרם עסקה מבשילה), משא ומתן על העסקה, ארגון המשקיעים, ארגון המימון הבנקאי וכו'. השותף הכללי גובה כ-2% מעלות הנכס (עסקה מניבה) או מעלות העסקה (עסקת ייזום).²¹ העמלה נגבית ומשולמת במועד סגירת העסקה. חלק החברה הינו לרוב 22.50%.

7.5.4 עמלת ייזום (Development Fee)

עמלה המשולמת לזום בגין ייזום פרויקט פיתוח - לרוב, החברה (ביחד עם שותף מקומי) תחתום על הסכם אופציה על קרקע (או תרכוש קרקע) ותתחיל בהליכי תכנון (שינוי ייעוד קרקע, תכנון וכד'). לרוב, הליך זה נמשך 1-3 שנים. יובהר כי החברה והשותף המקומי נושאים בעלויות הכרוכות בהליך רכישת הקרקע ובכלל זה הבדיקות המקדימות (Due Diligence וכו'). עסקאות ייזום הינן עסקאות שבהן עמלה זו נגבית בגין מאמצי הייזום ונשיאת הסיכון הגלום בשלב זה (Pre-Development Phase). השותף הכללי גובה לרוב כ-3% מעלות העסקה. העמלה נגבית ומשולמת עם השלמת גיוס ההון העצמי מהמשקיעים (LPs). חלק החברה הינו לרוב 23.50%.

7.5.5 עמלת ערבות הלוואה (Loan Guarantee fee)

עמלה המשולמת במקרים בהם החברה והשותף המקומי מספקים ערבות פיננסית לבנק המלווה על גובה הלוואה או חלק ממנה. העמלה הינה בגובה של כ-1% מגובה החוב. העמלה נגבית ומשולמת עם השלמת גיוס ההון העצמי מהמשקיעים (LPs). חלק החברה הינו לרוב 50%.

7.5.6 דמי הצלחה (Carried Interest) Promote

זכות הונית של השותף הכללי לחלוקות מהכנסות השותפות לאחר חלוקות לשותפים המוגבלים שמשקפות IRR המוגדר בהסכם השותפות וזאת על-פי מפל תשלומים טיפוסי של תשואה מועדפת (Preferred Return), לרוב, בשיעור של 7-8% לשותפים המוגבלים וחלוקת הרווחים העודפים בהתאם לחלוקה המוסדרת בהסכם השותפות הרלוונטי. בעסקאות מניבות והשבחה, בדרך כלל נהנה השותף הכללי מדמי הצלחה בשיעור של 25% מהרווחים העודפים. בעסקאות פיתוח בדרך כלל נהנה השותף הכללי מדמי הצלחה של 30-35% מהרווחים העודפים. חלק החברה בדמי ההצלחה

²⁰ למעט בעסקאות ייזום של נכסי Multifamily אשר בהן חלקה של החברה מדמי הניהול יהיה לכל הפחות 35%.

²¹ בעבר היה השותף הכללי גובה בין 1.6% ל-2%, ונכון למועד פרסום הדוח הגבייה היא קבועה ובסך של 2%.

²² יצויין כי בעבר, במקרים בהם העסקה התבצעה ביחד עם Graycliff, החברה לא נהנתה מעמלות בגין הכסף המושקע על-ידי הבעלים של Graycliff לכן העמלה נגזרה מפחות מ-100% ההשקעה בעסקה. הסדר זה השתנה במעבר לחברה ציבורית והיום העמלות נגזרות מ-100% ההשקעה.

²³ בעסקאות הכוללות בנייה או שיפוץ של הנכס, השותף המקומי גובה בנוסף דמי ניהול בנייה (Construction Management Fee) ("דמי ניהול בנייה") באופן בלעדי והוא אחראי על פיקוח הבנייה. במידה ודמי ניהול הבנייה אינם עולים לסף המינימלי (250 אלף דולר לעסקאות קטנות ו-475 אלף דולר לעסקאות גדולות, "הסף המינימלי") ההשלמה לסף המינימלי נגבית מתוך עמלת היזום הכוללת. לאחר ההשלמה, החברה והשותף מתחלקים ביתרת עמלת היזום באופן שווה (50%-50%). כפועל יוצא, בחלק מעסקאות הייזום מקבלת החברה בפועל בין 35-40% מתוך עמלת הייזום ולא באופן שווה.

בעסקאות עם שותף נע בין 35-50%. בגין עסקאות אותן הובילה החברה ומומשו עד שנת 2021 (כולל) ועד למועד פרסום דוח זה דמי ההצלחה (Promote) שקיבלה החברה היו כ-12.1% מסך ההון המושקע, על בסיס ממוצע משוקלל. יצויין כי הנתון האמור מיוחס לעסקאות עבר שמומשו על-ידי החברה, הממוצע האמור גבוה משמעותית מהתוכנית העסקית של החברה בבואה להשקיע בנכסים חדשים.

להלן תרשים אשר מפרט את מבנה דמי הצלחה להם זכאית החברה במסגרת מימוש נכס:



דמי הצלחה (Promote)

דוגמא

- גיוס 10 מיליון דולר ממשקיעים לצורך רכישת נכס.
- הנכס מומש לאחר שנה בדיוק כאשר התזרים נטו מהמכירה הינו 11.8 מיליון דולר אשר מגלם IRR של 18%.

תנאי החלוקה

משקיע (LP)	GP	תנאי החלוקה
100%		1 חלוקה 1 החזר הון למשקיע LP
100%		2 חלוקה 2 עד תשואה מועדפת למשקיע LP (8%)
75%	25%	3 חלוקה 3 מעל 8% תשואה ל LP

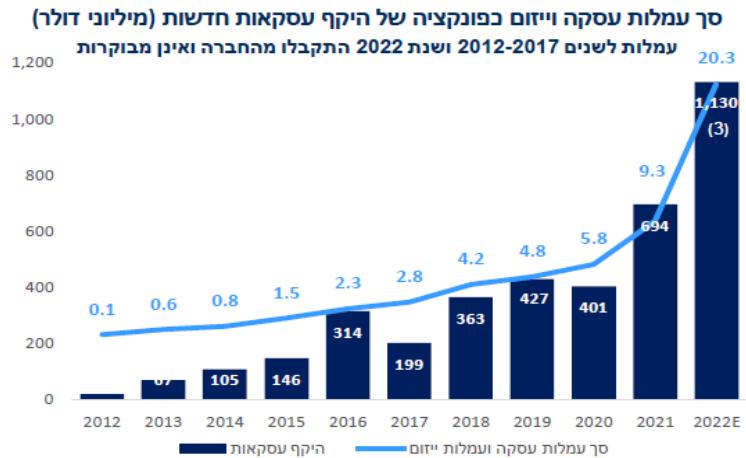
סיכום עסקה

IRR	מימוש	השקעה	סיכום עסקה
18%	31/12/2020	01/01/2020	תזרים נטו עסקה (10,000,000)
15.5%	11,800,000	(10,000,000)	תזרים LP
	250,000	-	תזרים GP

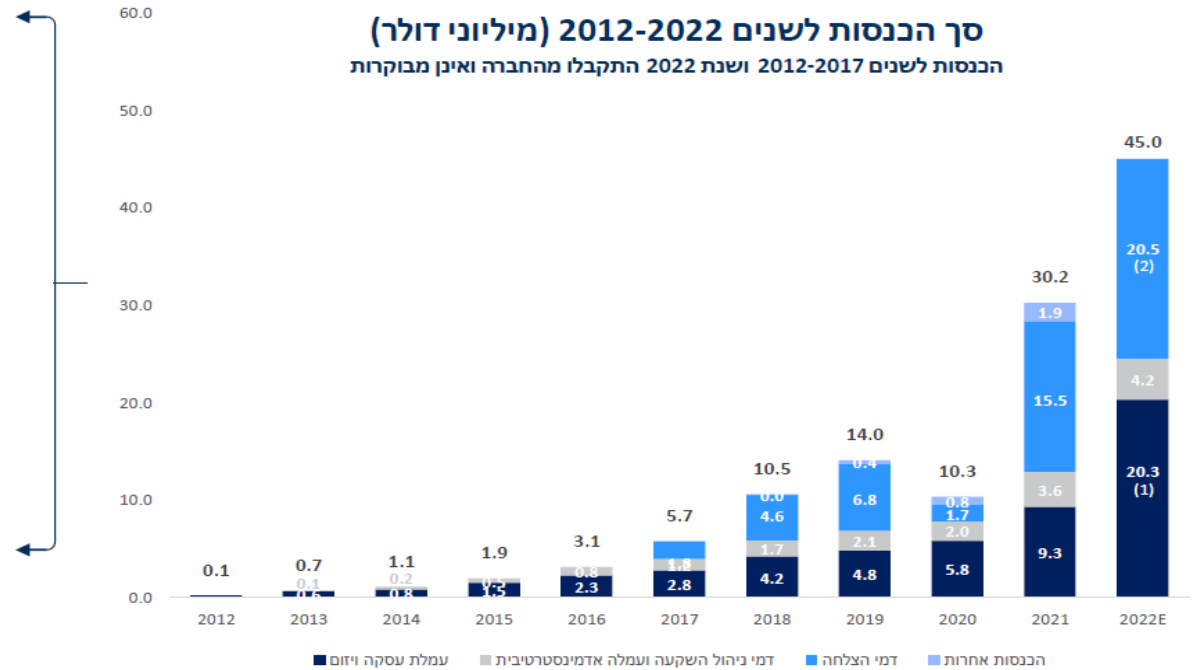
הערות

1. מבנה החלוקה אינו זהה בכל העסקאות - ישנן עסקאות עם שתי מדרגות תשואה מועדפת כאשר מעליהן מתבצעת החלוקה הסופית ועסקאות אחרות עם מדרגת תשואה מועדפת אחת למשקיעים (על פי הדוגמא הב"ל).
2. מבנה החלוקה בעסקאות ייזום - החברה זכאית בדרך כלל לחלוקה של כ-30% מעל לתשואה מועדפת של 9% למשקיע.

ניתוח הכנסות (נכון למועד פרסום הדוח)



סך הכנסות לשנים 2012-2022 (מיליוני דולר)
 הכנסות לשנים 2012-2017 ושנת 2022 התקבלו מהחברה ואינן מבוקרות



הערכות החברה בקשר עם הכנסות עתידיות מכל סוג שהוא ובחלק מהנכסים בקשר עם שנת מימוש הנכסים, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בהחברה בתאריך פרסום הדוח, הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות לעיל אכן יתממשו והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 27 לחלק זה.

8. מצבת ההשקעות בנכסים המנוהלים על-ידי החברה נכון למועד הדוח

מספר נכס	שם הנכס	שנת הרכישה	סוג הנכס	מיקום הנכס	סוג עסקה: מניבה/יזום	יחידות / ר"ר	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2020	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2021	דמי ניהול השקעה שנתיים (באלפי דולרים) (1)	NOI לשנת 2021 (באלפי דולרים) (2)	NOI מיוצב (ביחס לנכסים בפיתוח, נכסיו לא מיוצבים בשנת 2021, ונכסיו שנרכשו בשנת 2021) (באלפי דולרים) (3)	סה"כ ההון המושקע בעסקה (3)	סה"כ עסקה (באלפי דולרים) (4)	עלות הנכס לרבות השקעות נוספות שבוצעו	סה"כ סכום השקעה על-ידי החברה	האם קיימת לחברה חשיפה לנכס בשל הלוואות או ערבויות (5)	אופן החישוב (6)	שווי הממועד הצפוי להערכת החברה	חלק החברה בדמי הצלחה (Promote) בעת המימוש (באלפי דולרים) (7)	שנת מימוש להערכת החברה
1	Parkwest Crossing ⁽⁸⁾	2015	Retail	צפון קרוליינה	מניבה	86,602 ר"ר	100%	100%	29	917	3,220	11,058	10,250	-	-	PSA	13,250	426	2022	
2	Providence Plaza ⁽⁸⁾	2015	Retail	פלורידה	מניבה	80,567 ר"ר	97%	99%	18	527	1,825	5,950	5,300	-	-	BOV	7,670	417	2025	
3	River Ridge Apartments ⁽⁸⁾	2015	Multifamily	צפון קרוליינה	מניבה	252	98%	99%	38	2,746	7,690	31,789	29,235	-	-	BOV	65,750	3,477	2023	
4	Autumn Ridge Apartments ⁽⁸⁾	2016	Multifamily	אילינוי	מניבה	384	97%	91%	92	1,199	-	28,920	26,850	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-1,126 אלפי דולר	-	BOV	28,000	0	2025	
5	Fairview Village ⁽⁸⁾	2016	Retail	צפון קרוליינה	מניבה	50,023 ר"ר	100%	100%	24	619	2,489	8,639	8,163	-	-	BOV	10,492	233	2022	
6	Metro Portfolio (נכס אחד) ⁽⁸⁾	2016	Multifamily	אווהיו	מניבה	327	95%	100%	93	1,302	-	20,981	20,400	-	-	BOV	26,550	873	2022	
7	The Meadows Apartments ⁽⁸⁾	2016	Multifamily	צפון קרוליינה	מניבה	392	95%	98%	48	3,615	-	45,945	42,750	-	-	BOV	93,760	3,905	2022	
8	Waterleaf at Murrells Inlet ⁽⁸⁾	2016	Multifamily	דרום קרוליינה	יזום	240	96%	98%	32	2,445	-	39,564	ל.ר פרויקט יזום	-	-	BOV	63,600	1,590	2023	
9	West Side Plaza ⁽⁸⁾	2016	Retail	דרום קרוליינה	מניבה	222,630 ר"ר	99%	100%	49	1,523	-	16,822	15,000	-	-	BOV	20,368	958	2023	
10	Crescent Park ⁽⁸⁾	2017	Multifamily	דרום קרוליינה	מניבה	240	96%	97%	35	1,802	-	26,400	24,500	-	-	BOV	52,100	2,347	2022	
11	Manor Lake BridgeMill ⁽⁸⁾	2017	Senior Housing	ג'ורג'יה	יזום	82	63%	63%	29	199	1,272	11,680	ל.ר פרויקט יזום	-	-	BOV	13,500	0	2023	
12	Manor Lake Gainesville ⁽⁸⁾	2017	Senior Housing	ג'ורג'יה	יזום	86	83%	99%	33	1,403	-	13,143	ל.ר פרויקט יזום	-	-	BOV	27,200	2,197	2025	

שנת מימוש להערכת החברה	חלק בדמי הצלחה (Promo) בעת המימוש (te) להערכת החברה (באלפי דולרים) (7)	שווי המימוש הצפוי להערכת החברה	אופן החישוב (6)	האם קיימת חשיפה לנכס בשל הלוואות מזנין או ערבויות (5)	סה"כ סכום השקעה על-ידי החברה	עלות הנכס הרבות השקעות נוספות שבוצעו	סה"כ היקף עסקה (באלפי דולרים) (4)	סה"כ ההון המושקע בעסקה (3)	NOI מיוצב (ביחס לנכסים נכסים שהיו לא מיוצבים בשנת 2021, ונכשו בשנת 2021) (באלפי דולרים)	NOI לשנת 2021 (באלפי דולרים) (2)	דמי ניהול הנשקעה שנתיים (באלפי דולרים) (1)	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2021	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2020	יחידות / ר"ר	סוג עסקה: מניבה/יזום	מיקום הנכס	סוג הנכס	שנת הרכישה	שם הנכס	מספר נכס
2022	1,252	25,000	SOLD	-	50	15,800	17,885	5,685	-	1,278	57	98%	95%	248	מניבה	טקסס	Multifamily	2017	Ryan's Crossing	13
2024	522	12,750	BOV	-	-	9,000	9,956	3,206	-	922	30	95%	97%	99,238 ר"ר	מניבה	ג'ורג'יה	Retail	2017	Tree Trail Village (8)	14
2022	2,601	97,365	BOV	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-1.9 אלפי דולר	53	61,025	65,953	21,053	-	3,794	115	98%	97%	319	מניבה	פנסילבניה	Multifamily	2018	Ascent 430	15
2022	329	49,000	SOLD	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-1.3 אלפי דולר	50	39,300	43,165	12,745	-	2,498	71	97%	94%	228	מניבה	דלאוור	Multifamily	2018	Christina Mill	16
2025	822	38,364	BOV	-	-	30,250	33,763	9,263	-	2,316	77	93%	91%	190,211 ר"ר	מניבה	מרילנד	Retail	2018	Enterprise Plaza (8)	17
2023	351	20,500	BOV	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-2.0 אלפי דולר	-	לר פרויקט יזום	14,762	6,073	1,651	695	38	93%	57%	86	יזום	ג'ורג'יה	Senior Housing	2018	Manor Lake Hiram (8)	18
2022	596	28,500	BOV	-	25	17,000	20,330	6,650	-	1,195	43	98%	96%	168	מניבה	וירג'יניה	Multifamily	2018	The Lafayette	19
2028	505	19,710	BOV	-	-	17,150	18,400	5,850	-	1,174	50	76%	97%	118,071 ר"ר	מניבה	פלורידה	Retail	2018	Vine Street Square (8)	20
2023	2,974	65,500	BOV	-	-	לר פרויקט יזום	36,119	14,421	-	2,379	58	98%	97%	246	יזום	דרום קרוליינה	Multifamily	2018	Waterleaf at Neely Ferry (8)	21
2022	550	17,400	BOV	-	30	לר פרויקט יזום	11,843	4,646	-	721	21	94%	95%	78	יזום	דרום קרוליינה	Multifamily	2019	Crescent Park Phase II	22
2026	ראו הי"ש (8)	ראו הי"ש (8)	-	-	13	60,800	82,900	25,000	6,673	3,588	131	63%	70%	375,301 ר"ר	מניבה	פנסילבניה	Office	2019	Eagle Yards	23
2026	1,377	68,000	BOV	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-3.5 אלפי דולר	50	51,940	51,940	16,550	-	3,049	93	97%	97%	280	מניבה	דרום קרוליינה	Multifamily	2019	Ironwood	24
2027	621	34,500	BOV	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-9.2 אלפי דולר	-	29,300	29,300	10,959	-	1,859	61	100%	100%	354,000 ר"ר	מניבה	וויסקונסין	Industrial	2019	Kenall, Kenosha (8)	25

שנת מימוש להערכת החברה	חלק הדמי הצלחה (te) בעת המימוש להערכת החברה (באלפי דולרים) (7)	שווי המימוש הצפוי להערכת החברה	אופן החישוב (6)	האם קיימת חשיפה לנכס בשל הלוואות או ערבויות (5)	סה"כ סכום השקעה על-ידי החברה	עלות הנכס לרבות השקעות נוספות שבוצעו	סה"כ היקף עסקה (באלפי דולרים) (4)	סה"כ ההון המושקע בעסקה (3)	NOI מיוצב (ביחס לנכסים נכסים שהיו לא מיוצבים בשנת 2021, ונכשו בשנת 2021) (באלפי דולרים)	NOI לשנת 2021 (באלפי דולרים) (2)	דמי ניהול השקעה שנתיים (באלפי דולרים) (1)	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2021	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2020	יחידות / ר"ר	סוג עסקה: מניבה/יזום	מיקום הנכס	סוג הנכס	שנת הרכישה	שם הנכס	מספר נכס
2023	582	25,000	BOV	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-1.6 אלפי דולר וערבות ביצוע להשלמת הפרויקט	-	לר. פרויקט יזום	14,250	7,846	1,893	432	41	69%	40%	86	יזום	ג'ורג'יה	Senior Housing	2019	Manor Lake Athens ⁽⁸⁾	26
2024	1,779	45,900	BOV	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-3.3 אלפי דולר	-	לר. פרויקט יזום	24,593	10,550	2,543	178	60	55%	לר. נכס (בבניה)	131	יזום	ג'ורג'יה	Senior Housing	2019	Manor Lake Dawsonville ⁽⁸⁾	27
2024	185	23,500	BOV	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-3.3 אלפי דולר וערבות ביצוע להשלמת הפרויקט	-	לר. פרויקט יזום	18,263	7,500	2,090	83	45	62%	25%	100	יזום	ג'ורג'יה	Senior Housing	2019	Manor Lake Ellijay ⁽⁸⁾	28
2024	ראו ה"ש (8)	ראו ה"ש (8)	-	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-3.2 אלפי דולר	4	לר. פרויקט יזום	18,263	7,703	1,819	לר. נכס (בבניה)	46	לר. נכס (בבניה)	לר. נכס (בבניה)	97	יזום	ג'ורג'יה	Senior Housing	2019	Manor Lake Hoschton ⁽⁸⁾	29
2029	240	32,000	BOV	-	25	27,650	27,650	10,000	-	1,922	58	89%	90%	70,010 ר"ר	מניבה	ניו-יורק	Retail	2019	Nostrand Place ⁽⁸⁾	30
2029	440	14,070	BOV	-	-	10,900	11,786	4,136	-	856	36	98%	100%	90,328 ר"ר	מניבה	פלורידה	Retail	2019	Temple Terrace ⁽⁸⁾	31
2026	2,124	56,500	BOV	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-2.2 אלפי דולר	50	35,500	37,841	13,841	-	2,483	77	98%	99%	240	מניבה	טנסי	Multifamily	2019	White House	32
2022	3,519	100,300	BOV (10)	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-3.5 אלפי דולר	130	לר. פרויקט יזום	62,185	23,050	4,337	לר. נכס (בבניה)	91	59%	לר. נכס (בבניה)	364	יזום	טנסי	Multifamily	2020	Antioch	33
2030	740	37,500	BOV	-	-	לר. פרויקט יזום	29,234	8,934	-	1,432	34	98%	99%	144	מניבה	דרום קרוליינה	Multifamily	2020	Cotton Mill - Roberto ⁽⁸⁾	34

שנת מימוש להערכת החברה	חלק בדמי הצלחה (Promo) בעת המימוש להערכת החברה (באלפי דולרים) (7)	שווי המימוש הצפוי להערכת החברה	אופן החישוב (6)	האם קיימת חשיפה לנכס בשל הלוואות או מזיגין ערבויות (5)	סה"כ שכום השקעה על-ידי החברה	עלות הנכס לרבות השקעות נוספות שבוצעו	סה"כ היקף עסקה (באלפי דולרים) (4)	סה"כ ההון המושקע בעסקה (3)	NOI מיוצב (ביחס לנכסים בפיתוח, נכסים שהיו לא מיוצבים בעת שנת 2021, ונכשו בשנת 2021) (באלפי דולרים)	NOI לשנת 2021 (באלפי דולרים) (2)	דמי ניהול השקעה שנתיים (באלפי דולרים) (1)	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2021	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2020	יחידות / ר"ר	סוג עסקה: מניבה/יזום	מיקום הנכס	סוג הנכס	שנת הרכישה	שם הנכס	מספר נכס
2023	2,768	56,500	BOV	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-4.5 אלפי דולר	30	לר פרויקט יזום	27,494	10,800	1,835	ל.ר (נכס בבניה)	45	ל.ר (נכס בבניה)	ל.ר (נכס בבניה)	143	יזום	דרום קרוליינה	Multifamily	2020	Encore at Murrells	35
2027	1,083	47,500	BOV	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-13.4 אלפי דולר	30	35,400	37,685	11,135	-	1,985	66	95%	92%	212	מניבה	ג'ורג'יה	Multifamily	2020	Lullwater	36
2025	ראו ה"ש (8)	ראו ה"ש (8)	-	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-3.3 אלפי דולר	4	לר פרויקט יזום	17,342	7,252	1,853	ל.ר (נכס בבניה)	44	ל.ר (נכס בבניה)	ל.ר (נכס בבניה)	88	יזום	ג'ורג'יה	Senior Housing	2020	Manor Lake Hamilton	37
2022	3,037	105,000	PSA	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-2.6 אלפי דולר	100	73,000	76,751	25,651	3,359	3,071	106	100%	93%	183	מניבה	יוטה	Multifamily	2020	Milagro	38
2022	839	33,500	BOV	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-2.2 אלפי דולר	25	26,250	28,723	10,973	-	1,365	62	81%	82%	122,845 ר"ר	מניבה	פלורידה	Retail	2020	Osceola	39
2027	4,589	106,000	BOV	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-2.2 אלפי דולר	70	64,500	67,850	19,100	-	4,036	106	98%	97%	380	מניבה	צפון קרוליינה	Multifamily	2020	Reserve at Asheville	40
2025	ראו ה"ש (8)	ראו ה"ש (8)	-	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-2.9 אלפי דולר	23	13,600	19,030	4,500	1,680	223	41	57%	43%	121	מניבה	איווה	Senior Housing	2020	Reserve on Walnut Creek	41
2027	1,972	70,000	BOV	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ-2.9 אלפי דולר	40	לר פרויקט יזום	39,135	17,135	2,668	ל.ר (נכס בבניה)	67	ל.ר (נכס בבניה)	ל.ר (נכס בבניה)	268	יזום	דרום קרוליינה	Multifamily	2020	Tribute	42
2027	601	28,009	BOV	-	19	23,500	24,885	7,385	-	1,579	44	100%	98%	133,965 ר"ר	מניבה	צפון קרוליינה	Retail	2020	Weaverville	43
2028	623	13,250	BOV	ניתנה לנכס ערבות בגובה של כ-1,656 אלפי דולר	50	10,650	11,325	4,700	716	347	47	100%	ל.ר (נרכש ב 2021)	100,000 ר"ר	מניבה	אוהיו	Industrial	2021	571 Commerce Parkway	44

מספר נכס	שם הנכס	שנת הרכישה	סוג הנכס	מיקום הנכס	סוג עסקה / מניבה/יזום:	יחידות / ר"ר	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2020	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2021	דמי ניהול השקעה שנתיים (באלפי דולרים) (1)	NOI לשנת 2021 (באלפי דולרים) (2)	סה"כ ההון המושקע בעסקה (3)	סה"כ היקף העסקה (באלפי דולרים) (4)	עלות הנכס לרבות השקעות נוספות שבוצעו	סה"כ סכום השקעה על-ידי החברה	האם קיימת חשיפה לנכס בשל הלוואות או ערבויות (5)	אופן החישוב (6)	שווי הצמיחה הממוצע במסגרת החברה (7)	חלק בדמי הצלחה (Promo) בעת מימוש החברה (7)	שנת מימוש להערכת החברה
45	5949 Jackson	2021	Industrial	מישיגן	מניבה	100,140 ר"ר	ל.ר (נרכש ב 2021)	100%	73	ל.ר (נרכש ברבעון 4 2021)	7,320	12,220	11,300	366	-	-	ראו ה"ש (8)	ראו ה"ש (8)	2031
46	Aventine in Verdae	2021	Multifamily	דרום קרוליינה	מניבה	346	ל.ר (נרכש ב 2021)	92%	152	518	31,486	66,581	61,500	2,050	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ- 0.6 אלפי דולר.	-	ראו ה"ש (8)	ראו ה"ש (8)	2028
47	Greenway Village	2021	Multifamily	צפון קרוליינה	יזום	182	ל.ר (נכס בבניה)	ל.ר (נכס בבניה)	61	ל.ר (נכס בבניה)	15,250	37,550	ל.ר פרויקט יזום	50	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ- 0.5 אלפי דולר. ניתנה לנכס ערבות בגובה של כ- 5,575 אלפי דולר וכן ערבות ביצוע להשלמת העסקה	-	ראו ה"ש (8)	ראו ה"ש (8)	2028
48	Lullwater at Riverwood – Phase II	2021	Multifamily	ג'ורג'יה	יזום	138	ל.ר (נרכש ב 2021)	ל.ר (נכס בבניה)	50	ל.ר (נכס בבניה)	11,007	26,825	ל.ר פרויקט יזום	125	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ- 0.3 אלפי דולר. ניתנה לנכס ערבות בגובה של כ- 7,909 אלפי דולר וכן ערבות ביצוע להשלמת העסקה	-	ראו ה"ש (8)	ראו ה"ש (8)	2027
49	Manor Lake Cartersville	2021	Senior Housing	ג'ורג'יה	יזום	108	ל.ר (נרכש ב 2021)	ל.ר (נכס בבניה)	55	ל.ר (נכס בבניה)	9,400	19,642	ל.ר פרויקט יזום	-	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ- 0.3 אלפי דולר.	-	ראו ה"ש (8)	ראו ה"ש (8)	2026
50	Manor Lake Hickory Flat	2021	Senior Housing	ג'ורג'יה	יזום	168	ל.ר (נרכש ב 2021)	ל.ר (נכס בבניה)	99	ל.ר (נכס בבניה)	18,250	37,980	ל.ר פרויקט יזום	-	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ- 0.6 אלפי דולר. בנוסף, ערבות ביצוע להשלמת הפרויקט	-	ראו ה"ש (8)	ראו ה"ש (8)	2026
51	Midtown Mobile	2021	Retail	אלבמה	מניבה	62,335 ר"ר	ל.ר (נרכש ב 2021)	95%	38	659	6,100	18,390	17,530	25	-	-	ראו ה"ש (8)	ראו ה"ש (8)	2031

שנת מימוש להערכת החברה	חלק הדמי הצלחה (Promo) בעת המימוש להערכת החברה (באלפי דולרים) (7)	שווי במועד הצמיחה המימוש להערכת החברה	אופן החישוב (6)	האם קיימת חשיפה לנכס בשל מזגן או ערבויות (5)	סה"כ סכום השקעה על-ידי החברה	עלות הנכס לרבות השקעות נוספות שבוצעו	סה"כ היקף עסקה (באלפי דולרים) (4)	סה"כ ההון המושקע בעסקה (3)	NOI מיוצב (ביחס לנכסים נכסים שהיו לא מיוצבים בעת שנקשרו בשנת 2021) (באלפי דולרים)	NOI לשנת 2021 (באלפי דולרים) (2)	דמי ניהול השקעה שנתיים (באלפי דולרים) (1)	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2021	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2020	יחידות / ר"ר	סוג עסקה: מניבה/יזום	מיקום הנכס	סוג הנכס	שנת הרכישה	שם הנכס	מספר נכס
2023	-	38,500	BOV	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ- 0.2 אלפי דולר. בנוסף, ניתנה לנכס ערבות בגובה של כ- 3,614 אלפי דולר וכן ערבות ביצוע להשלמת העסקה	40	לר פרויקט יזום	22,407	7,950	1,439	ל.ר (נכס בבניה)	34	ל.ר (נכס בבניה)	ל.ר (נכס בבניה)	138	יזום	קרווליינה דרום	Multifamily	2021	Neely Ferry Phase II	52
2028	ראו ה"ש (8)	ראו ה"ש (8)	-	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ- 0.6 אלפי דולר.	40	33,000	35,600	15,800	2,117	588	87	93%	ל.ר (נרכש ב 2021)	100,000 ר"ר	מניבה	מרילנד	Retail	2021	Osborne	53
2028	ראו ה"ש (8)	ראו ה"ש (8)	-	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ- 0.4 אלפי דולר.	850	56,000	63,405	22,205	2,412	202	109	96%	ל.ר (נרכש ב 2021)	+ 188 30,920 ר"ר	מניבה	ג'ורג'יה	Multifamily Retail &	2021	Pencil Factory	54
2028	ראו ה"ש (8)	ראו ה"ש (8)	-	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ- 0.1 אלפי דולר.	524	25,000	27,012	10,012	1,652	ל.ר (נרכש ברבעון 4 ב 2021)	58	85%	ל.ר (נרכש ב 2021)	93,000 ר"ר	מניבה	פלורידה	Retail	2021	Red Willow Plaza	55
2025	ראו ה"ש (8)	ראו ה"ש (8)	-	-	615	36,960	40,093	10,593	2,493	ל.ר (נרכש ברבעון 4 ב 2021)	84	20%	ל.ר (נרכש ב 2021)	176	מניבה	קרווליינה צפון	Multifamily	2021	Retreat at Weaverville	56
2031	ראו ה"ש (8)	ראו ה"ש (8)	-	-	25	37,600	39,212	14,361	2,398	1,430	79	100%	ל.ר (נרכש ב 2021)	100,302 ר"ר	מניבה	ג'ורג'יה	Retail	2021	Roswell Market Place	57
2027	ראו ה"ש (8)	ראו ה"ש (8)	-	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ- 0.2 אלפי דולר.	45	לר פרויקט יזום	44,800	9,000	3,904	ל.ר (נכס בבניה)	53	ל.ר (נכס בבניה)	ל.ר (נכס בבניה)	133	יזום	דרום דקוטה	Senior Housing	2021	The Parkwood	58
2028	ראו ה"ש (8)	ראו ה"ש (8)	-	ניתנה לנכס הלוואה בגובה של כ- 0.6 אלפי דולר.	2,050	93,500	97,755	31,650	3,350	ל.ר (נרכש ברבעון 4 ב 2021)	117	92%	ל.ר (נרכש ב 2021)	300	מניבה	פלורידה	Multifamily	2021	The Tyde	59
2027	1,425	44,500	BOV	-	50	27,450	29,479	11,400	1,442	1,254	64	97%	ל.ר (נרכש ב 2021)	138	מניבה	יוטה	Multifamily	2021	VIA	60

מספר נכס	שם הנכס	שנת הרכישה	סוג הנכס	מיקום הנכס	סוג עסקה: מניבה/יזום	יחידות / ר"ר	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2020	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2021	דמי ניהול השקעה שנתיים (דולרים) (1)	NOI לשנת 2021 (באלפי דולרים) (2)	סה"כ ההון המושקע בעסקה (3)	סה"כ היקף עסקה (באלפי דולרים) (4)	עלות הנכס לרבות השקעות נוספות שבוצעו	סה"כ שכום השקעה על-ידי החברה	האם קיימת חשיפה לנכס בשל הלוואות מזנין או ערבויות (5)	החישוב אופן (6)	שווי הצמי במועד הציגו הערכת החברה (בלפי דולרים) (7)	חלק החברה בדמי הצלחה (Promo) בעת המימוש (8)	שנת מימוש הערכת החברה
61	Waterleaf at Foxbank	2021	Multifamily	דרום קרוליינה	יזום	318	ל.ר (נרכש ב 2021)	ל.ר (נכס בבניה)	92	ל.ר (נרכש ברבעון 4 2021)	25,384	64,184	ל.ר פרויקט יזום	64	ניתנה לנכס ערבות בגובה של כ- 9,500 אלפי דולר וכן ערבות ביצוע להשלמת העסקה	-	ראו ה"ש (8)	2028	
סה"כ									3,785	683,790	1,974,623	7,789					55,469		
(1)	דמי ניהול השקעה דמי ניהול אדמיניסטרטיביים.																		
(2)	ה-NOI מבוסס על דוחות תפעוליים פנימיים של הנכסים ואינם מבוקרים והוא לא שימש לביסוס נתונים כלשהם בדוחותיהם הכספיים של החברה.																		
(3)	ההון המנוהל בהשקעה בנכס על-ידי החברה.																		
(4)	בעסקאות נכסים מניבים שיעור העלויות הנוספות, מלבד עלות הנכס, מהווה כ-7% בממוצע מסך היקף העסקה (סכום זה כולל בין היתר עלויות רכישה).																		
(5)	סכומי הערבויות המוצגים כוללים 100% מסכום הערבות (חלקה של החברה הוא 50%). הערבויות הן ביחד ולחוד, בהקשר זה, מתקיים הסדר שיפוי הדדי בין החברה לשותף המקומי הקובע כי כל אחד מהצדדים ישפה את הצד השני להסכם במידה ויגרמו נזקים או הפסדים כספיים בקשר עם הערבויות כאמור, וזאת עד לגובה חלקה של החברה, לפי העניין.																		
(6)	הערכת החברה לשווי הנכס מתבססת על BOV (Broker Opinion of Value) שהינה חוות דעת של מתווך נדל"ן (ברוקר) המעידה, להערכת החברה, על אידיקציה של שווי הנכס. ה-BOV יכלול לרוב את ההנחות המרכזיות אשר בבסיס השווי, כולל השוואה למכירות בפועל מקבילות באזור וכן תרחישים שונים לשווי. יצוין כי זו אינה הערכת שמאי, היא אינה נעשית על-ידי שמאי מוסמך, אין תשלום בגינה לעורך ה-BOV, ואין לעורך ה-BOV אחריות כלשהי כלפי מי שהזמין את ה-BOV. מובהר כי הערכות שווי הנכסים המפורטות לעיל שימשה לצורך בחינת הצפי לקבלת דמי הצלחה (Promote) על-ידי החברה ולא שימשה לביסוס נתונים כלשהם בדוחותיהם הכספיים של החברה.																		
	LOI – הערכה מבוססת על-פי מכתב כוונות שהתקבל מצד ג'.																		
	PSA – הערכה המבוססת על הסכם מכירה.																		
	Sold – הנכס נמכר בתמורה לשווי המצוין לאחר מועד הדוח.																		
(7)	חלק החברה בדמי הצלחה במועד המימוש חושב תחת ההנחות הבאות: 1. הנכס ימכר בשווי המפורט בטבלה לעיל. 2. הנכסים ימשיכו לבצע חלוקות באותו סכום כפי שבוצע בשנת 2021. 3. בגין מימושים הצפויים במהלך שנת 2022, הונח קנס פרעון מוקדם של החוב הקיים. בגין מימושים הצפויים בשנים מאוחרות יותר, בהתאם למועד המימוש הצפוי כמפורט בטבלה, לא הובא בחשבון קנס פרעון מוקדם (ישנו קושי להעריך את קנסות הפירעון המוקדם מראש לאור העובדה שהם מבוססים על ריביות עתידיות. גישת החברה הייתה להניח שהעסקאות יימכרו כאשר קנסות הפירעון המוקדם יהיו לא מהותיים או כאשר לא יהיו קנסות בגין פרעון מוקדם על ההלוואה, קרי בתום תקופת ההלוואה). מחיר המכירה העתידי הינו השווי הנוכחי של הנכס אשר מבוסס על BOV נכון למועד הדוח (כאשר השווי הוא השווי של אמצע טווח השוים), מחיר מכירה על פי LOI או מחיר מכירה לפי PSA, לפי העניין.																		
	חלוקות: בנכסים אשר כרגע לא מתבצעות בהם חלוקות, לא הונחו חלוקות עד למכירה. בנכסים אשר מתבצעות בהם חלוקות, הונח כי החלוקות יישארו קבועות (אותו סכום רבעוני לזה שחולק ברבעון הרביעי של 2021) עד למכירה, אלא אם כן קרן ההלוואה הבכירה מתחילה להיות משולמת ואז התבצעה התאמה לסכום המחולק בגידול המשוער בשירות החובות של הנכס.																		
	ריבית: בנכסים שההלוואה שלהם היא בריבית משתנה, הנתנו שהריבית תישאר קבועה כאשר השתמשו בריבית הרלוונטית (SOFR וכד') בתוספת המרווח הנקוב. לא בוצעו התאמות לתנודות הריבית.																		
(8)	בגין נכסים שהינם בבנייה, שטרם הושלמה תוכנית ההשבחה או שרכשו לאחרונה, מטעמי שמרנות, החברה אינה מציינת את סכום דמי הצלחה הצפויים בעת מימוש הנכס.																		
(9)	בנכסים אלו משמשת החברה כ- CO-GP מוכח הסכם.																		
(10)	נכון ליום מועד פרסום הדוח התקבל LOI לרכישת הפרוייקט תמורת 117,000 אלפי דולר.																		

בשנת 2021 ביצעה החברה יחד עם שותפיה המקומיים בארה"ב, 18 רכישות של נכסים בהיקף עסקאות של כ-694 מיליון דולר שמתוכו גוייסו כ-255 מיליון דולר ממשקיעים.²⁴ כמו-כן בשנת 2021 מימשה החברה 14 נכסים, בהיקף עסקאות כולל של כ-466 מיליון דולר ב-IRR ממוצע של כ-26.6%.²⁵ בגין העסקאות האמורות זכאית החברה לדמי הצלחה בסך של כ-15 מיליון דולר.²⁶

הערכות החברה בקשר עם הכנסות עתידיות ו/או שווי עתידי של נכסים ובחלק מהנכסים בקשר עם שנת מימוש הנכסים, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בהחברה בתאריך הדוח, הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 27 לחלק זה.

²⁴ בנטרול סכום של כ-7 מיליון דולר שהושקע על-ידי החברה וכן 2 קרקעות שנרכשו על-ידי החברה.

²⁵ חושב על פי ממוצע משוקלל (מביא בחשבון את ההון אשר משקיעי בוליגו השקיעו בפרויקט), נטו מעמלות לפני מס.

²⁶ לא כולל דמי הצלחה בגין 3 הנכסים 180 Vue ו-Walnut Commons ו-Bread Factory אשר מהווים חלקו מפורטפוליו Metro ולכן דמי הצלחה בגין מכירות אלו יוכרו במכירת כל הפורטפוליו ולא כולל דמי הצלחה בגין מחזור חוב של נכס קיים.

8.1 ניתוחי רגישויות בנכסים שצפויים להם הכנסות מ-Promote

מחיר מכירה		ריבית		חלוקות		דמי הצלחה (1)	שם הנכס
-5%	-10%	1%	2%	-5%	-10%	-	-
44,492	35,396	53,848	53,798	53,404	52,898	53,888	סה"כ

(1) בנטרול דמי הצלחה מנכסים שמנכרו נכון למועד פרסום הדוח (נכסים מספר 13 ו-16).

8.2 להלן פרטים אודות נכסים אשר נמכרו במהלך שנת 2021

חלק החברה ב-Promote (לפני מס)	מחיר עסקה	סוג הנכס	שם הנכס
700,304	12,600,000	Office	814 Commerce
3,502,981	36,300,000	Multifamily	Belaire Apartments
-	3,500,000	Multifamily	Bread Factory*
1,962,595	82,000,000	Multifamily	Duncan Portfolio (2)
-	20,900,000	Multifamily	Vue 180*
533,384	38,500,000	Multifamily	Walden Oaks
-	21,800,000	Multifamily	Walnut Commons*
648,127	38,650,000	Multifamily	Waterford Terrace
1,397,092	48,000,000	Multifamily	Waterleaf at Battery Creek
1,713,433	54,200,000	Multifamily	Waterleaf at Keys Crossing
2,787,451	66,500,000	Multifamily	Waterleaf at Leland
1,738,268	32,000,000	Multifamily	Winters Creek
-	11,540,000	Condomiumn	Devoe

* הנכס הינו חלק מפורטפוליו נכסים Metro Portfolio (נכס מספר 6 בטבלה בסעיף 8 לעיל). נכון למועד פרסום הדוח, טרם הושלמה מכירת כלל הנכסים בפורטפוליו והחברה צופה כי תהיה זכאית לדמי הצלחה עם מימוש מלא של הפורטפוליו.

הערכות החברה בקשר עם הכנסות עתידיות בגין מימוש מלא של הפרוטפוליו, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בהחברה בתאריך הדוח, הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 27 לחלק זה.

8.3 להלן פרטים אודות נכסים אשר נרכשו לאחר מועד הדוח במסגרת השקעות אותן מובילה החברה

נכון למועד פרסום הדוח, בשנת 2022 החברה הובילה 7 עסקאות רכישה או ייזום בהיקף כולל של כ-352 מיליון דולר. בעקבות הרכישות הנ"ל תכיר החברה בעמלות עסקה חד פעמיות בסך של כ-6 מיליון דולר.

מספר נכס	שם הנכס	שנת הרכישה	סוג הנכס	מיקום הנכס	סוג עסקה: מניבה/יזום	יחידות/ר"ר	שיעור תפוסה נכון למועד הרכישה	דמי ניהול שנתיים (אלפי דולרים) (1)	עמלת עסקה חד פעמית (אלפי דולרים)	סה"כ ההון המשוקע בעסקה (באלפי דולרים) (2)	סה"כ סכום ידי החברה (באלפי דולרים)	סה"כ היקף עסקה (באלפי דולרים)	שנת מימוש להערכת החברה
62	1010 Midtown	2022	Retail	ג'ורג'יה	מניבה	44,302	94%	83	345	15,020	788	39,720	2028
63	Arrive Skyline	2022	Multifamily	איידהו	מניבה	192	96%	142	485	27,450	800	57,899	2029
64	Encore at Westgate ⁽³⁾	2022	Multifamily	צפון קרוליינה	ייזום	240		88	1,494	24,351	1,220	61,413	2029
65	Chicago Light Industrial Portfolio	2022	Industrial	אילינוי	מניבה	264,659	100%	78	298	11,800	585	35,350	2032
66	McGaw Court	2022	Industrial	מרילנד	מניבה	281,055	86%	175	794	16,733	847	45,263	2027
67	Cold Springs	2022	Multifamily	אלבמה	ייזום	324		94	1,874	26,100	1,312	70,280	2029
68	Riverside Business Center	2022	Industrial	פנסילבניה	מניבה	433,117	89%	159	657	15,086	756	41,697	2030
(1)	דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים.												
(2)	ההון המנוהל בהשקעה בנכס על-ידי החברה.												
(3)	החברה, ביחד עם שותף מקומי, השלימה את רכישת הקרקע טרם מועד הדוח. גיוס ההון העצמי לעסקה הושלם במהלך הרבעון הראשון של 2022. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 21 בנובמבר 2021 (אסמכתא מס' 01-099556-2021).												

הערכות החברה בקשר עם הכנסות עתידיות של נכסים ובקשר עם שנת מימוש הנכסים, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בהחברה בתאריך הדוח, הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות לעיל אכן יתממשו והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 27 לחלק זה.

8.4 להלן פרטים אודות נכסים אשר נמכרו במהלך שנת 2022

נכון למועד פרסום הדוח, בשנת 2022 החברה השלימה מכירת 2 נכסים בעבור תמורה מיידי בהיקף כולל של כ-74 מיליון דולר. בעקבות המכירות הנ"ל הכירה החברה דמי הצלחה בסך של כ-1.6 מיליון דולר. החברה צופה כי בשנת 2022 תממש 13 נכסים בהיקף מימוש של 652 מיליון דולר מתוכם כ-271 מיליון דולר תזרים למשקיעים. כמו-כן החברה צפויה להיות זכאית לדמי הצלחה בסך של 21 מיליון דולר.

מספר נכס	שם הנכס	סטטוס	מחיר עסקה	חלק החברה ב-Promote
13	Ryan's Crossing	נמכר	25,000,000	1,252,474
16	Christina Mill	נמכר	49,000,000	328,666

8.5 להלן פרטים אודות נכסים אשר, נכון למועד פרסום הדוח²⁷, החברה מנהלת מו"מ לרכישתם וניהולם כשותף כללי (GP)

מספר נכס	שם הנכס	סוג הנכס	מיקום הנכס	סוג עסקה: מניבה/יזום	יחידות/ר"ר	דמי ניהול שנתיים צפויים (אלפי דולרים) (1)	עמלת עסקה חד פעמית צפויה (אלפי דולרים)	NOI צפוי בהתייצבות (אלפי דולרים)	סה"כ ההון המשוקע הצפוי בעסקה (באלפי דולרים) (2)	סה"כ היקף עסקה (באלפי דולרים)	שנת מימוש להערכת החברה
69	Roaring Fork Valley ⁽³⁾	Senior Housing	קולורדו	יזום	72	101	1,690	5,555	18,760	75,100	2027
70	Montrose Lodge	Senior Housing	קולורדו	יזום	92	49	502	2,639	8,335	24,686	2027
71	Encore at Brentwood	Multifamily	טנסי	יזום	195	107	1,608	3,796	28,480	67,794	2029
72	Waterleaf at Salt Creek	Multifamily	ג'ורג'יה	יזום	252	85	1,372	3,602	22,259	57,628	2029
73	Cheshire Station Plaza	Retail	וירג'יניה	מניבה	105,054	74	262	1,908	17,635	31,000	2029
74	Waterleaf at Flat Rock	Multifamily	צפון קרוליינה	יזום	263	71	1,357	3,852	18,103	56,853	2029
75	Las Tiendas Village	Retail	אריזונה	מניבה	185,934	89	340	2,150	16,383	40,920	2027
76	Preserve at Perdido	Multifamily	פלורידה	הנכס נמצא בשלבי פיתוח, הרכישה תושלם בשני שלבים עם סיום הבנייה של כל אחד מהשלבים	312	121	696	3,376	30,303	90,475	2029
77	Waterleaf at East Athens ⁽⁴⁾	Multifamily	ג'ורג'יה	יזום	280	83	1,486	3,945	21,680	61,762	2029
78	Waterleaf at Carolina Bays	Multifamily	דרום קרוליינה	יזום	204	67	1,029	2,988	17,112	45,633	2029
79	Lowndes Hill Site	Multifamily	דרום קרוליינה	יזום	206	71	1,211	3,182	18,256	52,159	2029
80	Manor Lake Grayson GA	Senior Housing	ג'ורג'יה	יזום	119	63	540	2,595	11,195	27,987	2026
81	Encore at 331	Multifamily	פלורידה	יזום	258	106	1,662	4,892	28,002	70,004	2029
82	Johnstown Plaza Apartments	Multifamily	קולורדו	הנכס נמצא בשלבי פיתוח, הרכישה תושלם בסיום הבנייה	252	103	592	4,259	25,500	76,500	2029
83	Encore at Olde Towne ⁵	Multifamily	צפון קרוליינה	יזום							
84	Waterleaf at Highland Park ⁵	Multifamily	טנסי	יזום							
(1)	דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים.										
(2)	ההון המנוהל בהשקעה בנכס על-ידי החברה.										
(3)	נכון למועד פרסום הדוח, החברה, ביחד עם שותף מקומי, השלימה את רכישת הקרקע והיא צופה כי תשלים את גיוס ההון העצמי לעסקה במהלך החציון הראשון של שנת 2022. העמלות כאמור, יוכרו לאחר השלמת גיוס ההון העצמי, לפי העניין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 12 בדצמבר 2021 (אסמכתא מס' 178425-01-2021).										
(4)	החברה, ביחד עם שותף מקומי, השלימה את רכישת הקרקע טרם מועד הדוח, והיא צופה כי תשלים את גיוס ההון העצמי לעסקה במהלך החציון הראשון של שנת 2022. העמלות כאמור, יוכרו לאחר השלמת גיוס ההון העצמי, לפי העניין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28 בפברואר 2022 (אסמכתא מס' 023938-01-2022).										
(5)	נכון למועד פרסום הדוח, פרויקטים אלו נמצאים בבחינה ע"י החברה.										

²⁷ יובהר כי נכון למועד פרסום הדוח, רכישת הנכסים אשר נכללו במסגרת סעיף 6.8.3 בתשקיף כעסקאות עתידיות הושלמה למעט עסקאות מספר 1, 2, ו-16 בטבלת העסקאות העתידיות הכלולה בסעיף 8 ונכללות בטבלה מעלה. כמו כן, עסקת Manor Lake Blairsville אשר נכללה בסעיף 6.8.3 בתשקיף כעסקה עתידית לא צפויה להתקיים וזאת בשל מגבלות תכנון.

החברה צופה כי בשנת 2022 היא תסגור כ-21 עסקאות רכישה וייזום בהיקף כולל של כ-1.1 מילארד דולר בגיוס 412 מיליון דולר ממשקיעים, וכן תהיה זכאית לעמלות עסקה וייזום בסך של כ-20 מיליון דולר ותוספת לדמי ניהול השנתיים בסך של כ-2 מיליון דולר.²⁸ בהמשך לאמור לעיל, סך ההכנסות הצפויות בשנת 2022 בגין עמלות עסקה וייזום, דמי הצלחה ודמי ניהול צפויות להסתכם בכ-45 מיליון דולר.

הרשימה לעיל כוללת עסקאות רכישה ו\או פיתוח שהחברה צופה להשלים במהלך 2022, וכן עסקאות בחוזה או במשא ומתן נכון למועד פרסום הדוח. יתכן כי חלק מהעסקאות לא יסגרו בשנת 2022 כמתוכנן או שהחברה תחליט לא להתקדם לסגירה. כמו כן, המספרים הם ראשוניים בלבד ויכולים להשתנות. בנוסף החברה בוחנת הזדמנויות השקעה באופן שוטף, וסביר שהחברה תתקשר בנכסים\עסקאות נוספות במהלך השנה.

הערכות החברה בקשר עם התקשרות בעסקאות העתידיות המפורטות לעיל, שנת מימוש הנכסים, הכנסות עתידיות ו\או שווי עתידי של נכסים, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בהחברה בתאריך הדוח, הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות לעיל אכן יתממשו והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 27 לחלק זה.

8.6 השקעות בנדל"ן בספרד

החל משנת 2015, החברה ניהלה השקעות ב-9 פרויקטים בספרד בערים ברצלונה, מדריד, וקוסטה ברווה. 7 מהנכסים בפרויקטים הינם מבני מגורים בהם מתבצע Redvelopmet, קרי, שיפוץ של נכס קיים ועוד 2 נכסים מסוג Development. 3 מתוך העסקאות המפורטות לעיל הושלמו וכלל הדירות בפרויקט נמכרו. בנוסף להשקעות אלו, גייסה החברה כספים לקרן השקעות המשקיעה בנכסי נדל"ן בספרד אשר השקיעה בחלק מהפרויקטים שצוינו לעיל, לצד משקיעים פרטיים נוספים.

ההשקעות בספרד בוצעו באמצעות גיוס כספי משקיעים ושיתוף פעולה עם שותף מקומי. החברה אינה מתכוונת לבצע השקעות נוספות בנדל"ן בספרד, והיא צופה כי תממש את נכסיה בשנים הקרובות. להערכת החברה, לא צפויים לה דמי הצלחה מההשקעות בספרד.

8.7 מצבת הנכסים בניהול החברה בספרד

מספר נכס	שם הנכס	שנת הרכישה	סוג הנכס	מיקום הנכס	סוג עסקה	סה"כ יחידות	יחידות שטרם נמכרו	שווי הדירות שנשארו למכירה (באירו)
85	Ciutat 13 ⁽¹⁾	2015	Condo	ברצלונה	Redevelopment	15	15	טרם נקבע
86	Carrer de la Cera ⁽²⁾	2016	Condo	ברצלונה	Redevelopment	24	11	1,645,000
87	Lloret ⁽³⁾	2017	Condo	קוסטה ברווה	Development	35	19	10,191,000
88	Sant Magi 29 ⁽³⁾	2017	Condo	ברצלונה	Redevelopment	20	כל הדירות נמכרו טרם מועד הדוח	-

²⁸ כולל עסקאות שהסתיימו, עסקאות תחת חוזה ולקראת סגירה, עסקאות תחת חוזה בשלבים מתקדמים של בדיקות נאותות, ועסקאות ייזום תחת חוזה לרכישת הקרקע בשלבים שונים של תכנון. עד כה בשנת 2022, השלימה החברה רכישת 7 נכסים, בהיקף כולל של 352 מיליון דולר, בגין רכישות אלו נבעו לחברה עמלות עסקה בסך של כ-6.7 מיליון דולר. תוספת דמי הניהול השנתיים בגין נכסים אלו היא כ-0.7 מיליון דולר.

מספר נכס	שם הנכס	שנת הרכישה	סוג הנכס	מיקום הנכס	סוג עסקה	סה"כ יחידות	יחידות שטרם נמכרו	שווי הדירות שנשארו למכירה (באירו)	
89	Toledo 87 ⁽³⁾	2017	Condo	מדריד	Redevelopment	37	8	4,951,000	
90	D'Arta 2-10 ^{(2), (3)}	2018	Condo	ברצלונה	Redevelopment	20	14	1,678,000	
91	Teia ^{(2), (3), (4)}	2018	Condo	ברצלונה	Development	37	21	8,149,000	
(1)	עקב קשיים אליהם נקלע הפרויקט, כמו גם בעקבות מגפת הקורונה, החברה העניקה הלוואה לטובת הפרויקט בגובה 542,000 אירו הנושאת ריבית קבועה בשיעור של 4% לשנה. נכון למועד הדוח, שווי השוק של ההלוואה, על בסיס הערכה של מעריך שווי בלתי תלוי הינה 257,172 אירו. להערכת החברה היא צפויה לגבות את ההלוואה.								
(2)	להערכת החברה, פרויקט זה צפוי לגרום להפסד חלקי של ההון העצמי המושקע בפרויקט.								
(3)	הקרן להשקעות נדל"ן בספרד אותה גייסה החברה השקיעה בנכס זה.								
(4)	נכון למועד פרסום הדוח הנכס נמצא תחת חוזה למכירה. בנכס זה השקיעה הקרן להשקעות נדל"ן בספרד בלבד (ללא השקעה של שותפים מוגבלים (LPs) באופן פרטי.								

8.8 תשואות שליליות

להלן עסקאות שהסתיימו בתשואה שלילית למשקיעים:

שם הנכס	תיאור העסקה	סכום שהושקע	סכום שהוחזר	שיעור ההחזר הכולל מיתרת ההשקעה	שנת מימוש
Tarana	הלוואה	£1,180,000	£1,104,959	94%	2018
Mansfield	הלוואה	£824,993	£690,756	84%	2020
BULCC	רכישת קרקעות בפלורידה	\$472,000	\$420,000	89%	2020
West Coast	רכישת קרקעות בפלורידה	\$313,381	\$263,603	84%	2021
Devoe	פרויקט בניין דירות למכירה	\$2,610,000	\$0	0%	2021

פרויקטים אשר טרם הסתיימו והחברה צופה כי יסתיימו בתשואה שלילית למשקיעים:

Autumn Ridge

נכס Class C, Multifamily, הכולל 384 יחידות דיור במטרופולין שיקגו, אילינוי, ארה"ב. ההשקעה בנכס בוצעה בשנת 2016 בעבור סך כולל של כ-29 מיליון דולר. השותף המקומי, Ferndale Ventures, הינו ה-GP (100%) בהשקעה זו. במהלך חיי ההשקעה נדרשו שיפוצים בנכס מעבר לתוכנית העסקית, כמו כן, בעקבות מגפת הקורונה חלה ירידה בהכנסות שכר הדירה בנכס, וזאת בעיקר לאור איסור מטעם המדינה על פינוי דיירים במשך מגפת הקורונה, איסור אשר הוסר רק בחודש ספטמבר 2021. בנוסף, במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021, הועלו מיסי המדינה על הנכס (Property Taxes) בשיעור ניכר. במסגרת בקשת תשלום המיסים לשנת 2022-2023 בכוונת ה-GP לערער על גובה המס (קבלת הערעור עשויה להשפיע על שווי הנכס). יצוין כי, בהתאם לשווי הנוכחי (ככל שיתממש), להערכת החברה, פרויקט זה צפוי לגרום להפסד חלקי של ההון העצמי המושקע בפרויקט. כמו כן, להערכת החברה היא צפויה לפנות למשקיעים במהלך השנה כדי לגייס מימון נוסף, בין היתר, לצורך התפעול השוטף של הנכס, בסך של כ-1 מיליון דולר. ייתכן כי החברה לאחר האישורים המקובלים של האורגנים השונים של החברה תשתתף במימון הנוסף ובמימונים נוספים בעתיד.

לפירוט אודות ההלוואה שהועמדה על ידי החברה ושוערכה ע"י מעריך שווי חיצוני לסך של 747 אלפי דולר לטובת הפרויקט ראו באור 16' לדוחות הכספיים לשנת 2021.

הערכות החברה בקשר לפנייה למשקיעים כדי לגייס מימון נוסף לצורך התפעול השוטף של הנכס מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בהחברה בתאריך הדוח, הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השוקים בהם פועלת החברה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות לעיל אכן יתממשו והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 27 לחלק זה.

9. מדיניות רכישה ומימוש נכסים

האסטרטגיה העסקית של החברה מבוססת על איתור, רכישה, השבחה או הקמה של נכסי נדל"ן מניב והחזקתם למשך מספר שנים ובכפוף לתנאי שוק והזדמנויות עסקיות (ככל שתהיינה) לממש את הנכס ברווח מקסימלי ולהחזיר למשקיעים את השקעתם ובתוספת תשואה. בעת הרכישה זכאית החברה לעמלת רכישה, במהלך ניהול ההשקעה, החברה זכאית לעמלות שוטפות, ובעת מימוש החברה זכאית לדמי הצלחה מהמימוש, כמפורט בסעיף 7.5.6.

10. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות

10.1 מקבצי דיור - Multifamily

שוק הנדל"ן בארצות הברית של נכסים מסוג Multifamily מאופיין ביציבות גם בעת משברים בשל היותו מצרך בסיסי (דיור). הביקוש לדירות בפרויקטים של Multifamily אינו תוצר של מצב כלכלי בלבד, אלא גם משקף את סגנון המגורים האידיאלי מבחינת צעירים ומשפחות במעמד כלכלי בינוני גבוה. הוא משקף עבורם מודל בו הם אינם צריכים לצבור הון ולגייס מימון, תוך שמירה על ביטחון מקסימלי במקום המגורים וקבלת תמורה אופטימלית על הוצאות הדיור. כל זאת לצד האפשרות לשמור על גמישות מקסימלית במקום המגורים, במיוחד בשוק בו המוביליות היא ערך עליון.

בהתאם לפרסומים שונים, מספרם של התחלות הבנייה הניתנים עבור מתחמי Multifamily נמצא כעת בשיא²⁹ של כל הזמנים כאשר מסירות של יחידות חדשות הגיעו בשנת 2021 ליותר מ-274 אלף יחידות דיור. והצפי הוא שבמהלך שנת 2022 סך המסירות של יחידות חדשות יהיה גבוה אף יותר, עם יותר מ-400 אלף יחידות דיור הנמצאות בשלבי בנייה שונים. שיעור התפוסה גם כן הגיע לשיא ברבעון האחרון של שנת 2021 כאשר התפוסה הממוצעת בארה"ב גבוהה מ-97%. בעוד הגידול השנתי במחירי השכירות ממשיך ומאמיר במשך עשור ברציפות, בשנה האחרונה בלבד חלה עלייה של מעל 13% בשיעור השכירות הממוצע הארצי כשהוא נמצא ברמה גבוהה יותר מזו שנרשמה טרום משבר הקורונה. בחלק מהשווקים בהם פועלת החברה, העלייה בשכר הדירה הייתה בשיעור גבוה אף יותר ומעל 15%.³⁰

בעקבות משבר הקורונה, הביקוש לדיור להשכרה צמח משמעותית וגרם לעלייה בשכירויות שנרשמו בשנת 2021 בשיעור השנתי החד ביותר מזה עשורים. בין הגורמים לכך שיעור גירושין גבוה מבעבר, ותנודתיות וגמישות בשוק העבודה, שגרמו לכך שצעירים מעדיפים לשכור מאשר להתחייב למיקום ספציפי בבעלות על בית.

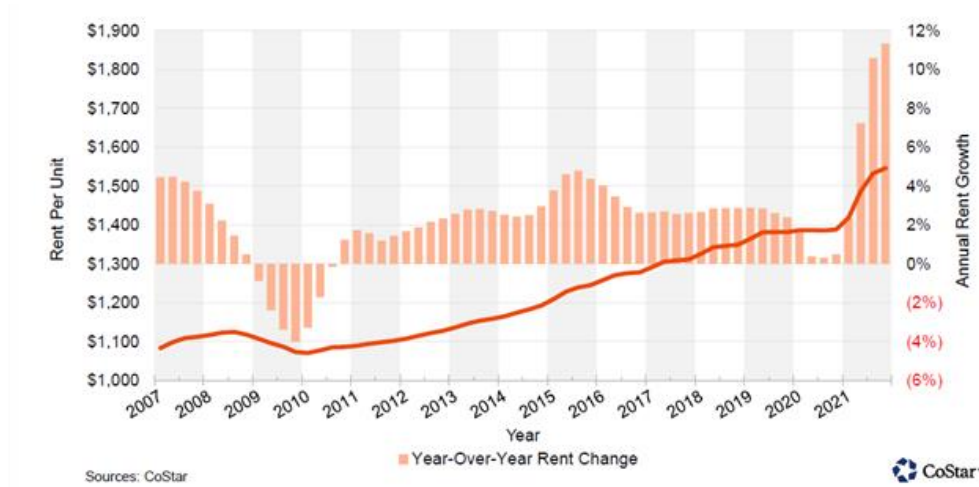
ראו: [US Multifamily Investment Volume Sets Record in 2021](#)

29

ראו: [CBRE U.S. Multifamily | Q4 2021 Report](#)

30

לראיה, ובהתאם לפרסומים שונים, הגרף מטה מציג את דמי השכירות הממוצעים ליחידת דיור בנכסי Multifamily בארה"ב, על-פני השנים האחרונות, ואת שיעור הצמיחה השנתי בכל רבעון בתקופה:



ההתאוששות הכלכלית הובילה לעלייה בביקוש ל-Multifamily. לפני עשור, השחקנים העיקריים בשוק ה-Multifamily בארצות הברית היו גופי הון, דוגמת חברות ביטוח, חברות אחזקה וכו'. הם יכלו להשקיע הון גבוה וליהנות מההחזר האופטימלי על ההשקעה. למעשה רבים משקיעים ב-Multifamily בדרך עקיפה דרך קרנות הפנסיה וחברות הביטוח השונות שגם הן מצאו פרויקטים אלו כאופציה אטרקטיבית להשקעה. בשנים האחרונות המודל אומץ על ידי חברות השקעה בנדל"ן, שהשכילו לקחת את המודל ולהתאימו למשקיעים קטנים ובינוניים ולאפשר גם להם ליהנות מכל היתרונות המגולמים בהשקעה בתחום ובניהם: ניהול יעיל, יתרון לגודל מכריע – העוצמה הכלכלית של ניהול מרוכז, המאפשר ניהול יחידות הדיור והשטחים משותפים באופן מיטבי ובצורה כזאת אשר מאפשרת השאת ערך לכלל המתחם. סיכון תפעולי נמוך – ההשקעה ב-Multifamily מתבצעת מול החברה ולא באמצעות רכישת דירה מסוימת. לכן, במקרה בו נערכים שינויים בתפוסת הדירות, ההשפעה על המשקיעים מתונה משמעותית מאשר במקרה של בעלות עצמאית על דירה. תנאי מימון נוחים – מאחר והתנודתיות במחיר בנכסי Multifamily נמוכה יחסית, הבנקים האמריקאים רואים את יתרונות הפיזור סיכונים השליטה והבקרה במתחמי אלו ועל כן מרגיש בנוח לתת מימון לפרויקטים אלו בתנאים יחסית נוחים ואטרקטיביים.

הביקוש החזק דחף את רמות המחירים מעלה והשוק הופך תחרותי יותר. כחלק מאסטרטגיית החברה, פועלת החברה כדי להגדיל את פעילות הייזום של נכסי Multifamily. החברה החלה ליזום ולהקים נכסי Multifamily בשנת 2013 ונכון למועד פרסום הדוח, הובילה 17 השקעות מסוג זה, מתוכם מימשה החברה 5 נכסים בתשואה שנתית ממוצעת (IRR) של כ-35% ומכפיל הון של כ-2.06x, בניכוי דמי הצלחה ולפני מס. החברה והשותף המקומי (Graycliff) השקיעו משאבים רבים לפתח את יכולות הייזום. לפרטים נוספים אודות שיתוף הפעולה עם השותף המקומי ראו סעיף 2.3.1 לחלק זה.

10.2 תעשייה ולוגיסטיקה

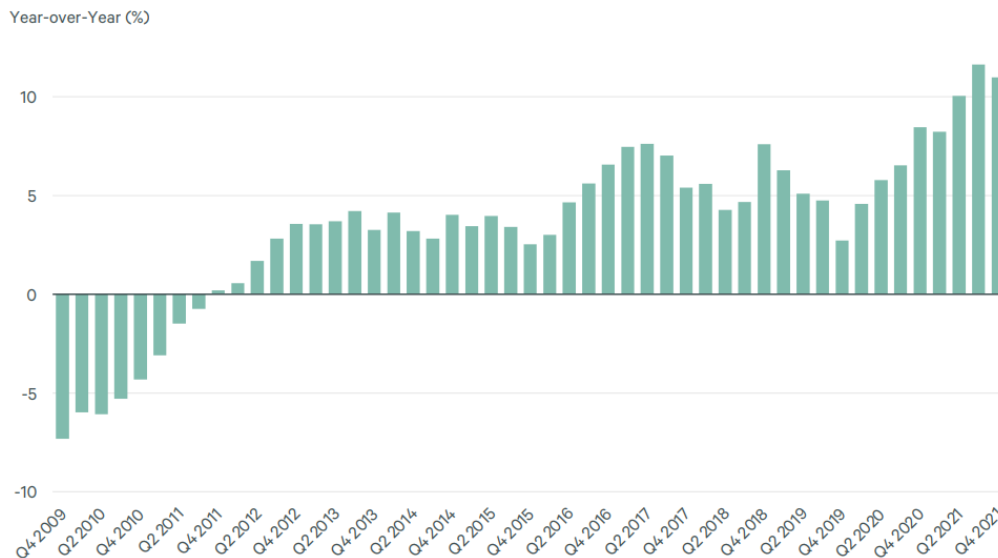
בהתאם לפרסומים שונים, סקטור התעשייה והלוגיסטיקה הינו אחד מהתחומים הצומחים ביותר בשוק הנדל"ן בארה"ב בשנים האחרונות. השוק סיים את שנת 2021 עם רמות ביקוש חסרות תקדים כאשר היקף השטחים הכולל שהושכר המשיך לטפס בשנת 2021, ועלה על 500 מיליון ר"ר בפעם הראשונה.³¹ על פי דוח של חברת CBRE, שיעור הזמינות (Availability Rate) הכולל בארה"ב הגיע לשפל של כ-5.2% ברבעון הרביעי של 2021. שיעור

הזמינות לוקח בחשבון שטחים פנויים להשכרה, או שטחים אשר כרגע מאוכלסים אך משווקים להשכרה.³²

משבר שרשראות האספקה העולמי הוסיף לחץ על פרמטרים כלכליים רבים, עם זאת, שוק התעשייה והלוגיסטיקה בארה"ב נהנה מהשינויים הנגרמים בעקבות המשבר כאשר מעבר לביקוש המגיע משחקני e-commerce ששלטו בשוק במהלך שנת 2020, ישנו ביקוש רב בקרב חברות לוגיסטיקה, הפצה, וחברות 3PL (חברות המספקות מיקור חוץ לאלמנטים של שירותי הפצה, אחסנה, ושירותים לוגיסטיים נלווים). בנוסף, הביקוש לשטחי אחסון ושטחים תעשייתיים עלה משמעותית לאחרונה לאור הבעיות בשרשרת האספקה ברחבי העולם.³³

בעקבות צמיחת שכר הדירה הגואה והתחרות הגוברת בין המשקיעים על חשיפה למגזר זה, היקף ההשקעות בסקטור התעשייה והלוגיסטיקה בארה"ב זינק בשנת 2021. היקף הרכישות הכולל לשנה הסתכם בכ-143 מיליארד דולר, גבוה משמעותית השיא הקודם משנת 2019 ב-32%. פעילות ההשקעות ברבעון הרביעי של 2021 כללה עסקאות בהיקף כולל של כ-59 מיליארד דולר, הסכום הרבעוני הגבוה ביותר שנרשם מעולם 31.

שיעורי הצמיחה בדמי השכירות לר"ר במהלך שנת 2021 הגיעו לראשונה לשיעור צמיחה דו-ספרתי, וכאמור על-פי דוח של חברת CBRE צפוי להישמר גם במהלך שנת 2022. הגרף מטה מציג את שיעורי הצמיחה השנתיים בשדמי השכירות לר"ר בסקטור התעשייה והלוגיסטיקה בארה"ב:



Source: CBRE Econometric Advisors, Q4 2021

על פי התחזיות כאמור בפרסומים שונים, ביקוש מוגבר כפי שנצפה בשנת 2021 צפוי להימשך לתוך שנת 2022. דמי השכירות צפויים לעלות ככל שהביקוש יעלה על ההיצע, כשהעלייה במחירי הקרקעות לבנייה ועלויות הבנייה המוגברות מושטות על משתמשי הקצה. בטווח הקצר מגזר נכסים זה זקוק להיצע שטחים גדול יותר כדי להמשיך ולשרת את הביקוש לשטחים להשכרה. בשנת 2022, המגמות המשפיעות על הרגלי הצריכה (מעבר לרכישות און-ליין וכד') צפויות להמשיך לתמוך בביקוש העתידי של השחקנים בסקטור התעשייה והלוגיסטיקה.

ראו: [CBRE Q4 2021 U.S. Industrial and Logistics Figures](#)

32

ראו: [Warehouse Space Is the Latest Thing Being Hoarded | The New York Times](#)

33

10.3 בתי אבות

שיעורי התפוסה בבתי אבות ובדיור מוגן בארה"ב נמצאים במגמת שיפור, זאת לאחר השפל שנרשם בעקבות מגפת הקורונה. ביקוש מוגבר, עלייה מתונה בהיצע, וירידה בהתחלות בנייה ב-2020 תרמו לעלייה בתפוסה במחצית השנייה של שנת 2021, זאת על פי מרכז ההשקעות הלאומי לדיור וסיעוד קשישים – National Investment Center for Seniors – Housing & Care (NIC), בעיקר בשווקים מרכזיים.

בעיות בשרשראות האספקה ובעיות זמינות כוח-אדם הובילו לתחרות על סגל מטפל, מה שדוחף מעלה את עלויות השכר, אשר יחד עם עלויות מתגברות אחרות, הובילו למרווחי תפעול נמוכים יותר. למרות שיעורי תפוסה נמוכים יחסית בשווקים באופן כללי, מפעילי הנכסים הצליחו למעשה להעלות את תעריפי השכירות וזאת לאור עלויות התפעול המוגדלות. להערכת החברה, עם היציאה מהמשבר והחזרה ההדרגתית לפעילות מלאה בסקטור זה, שיעורי התפוסה צפויים להמשיך ולהשתפר במהלך שנת 2022.

10.4 מרכזים מסחריים

למיטב ידיעת החברה ועל פי פרסומים שונים, סקטור זה מושפע מסנטימנט הצרכנים אשר נפגע לאחרונה כתוצאה מהאינפלציה הגואה בארה"ב. עם זאת, רמות השכר בארה"ב עולות באופן משמעותי כתוצאה מפערים בין מספר המשרות והפנויות ומחפשי העבודה. סך המכירות הקמעונאיות בארה"ב בשנת 2021 צמחו בשיעור של כ-17% בהשוואה לשנת 2020. במהלך שנת 2021, היחס בין סך השטחים שהושכרו בניכוי השטחים שפוננו נשמר חיובי, ובסה"כ הגיע לקרוב ל-100 מיליון ר"ר, הנתון השנתי הגבוה ביותר מאז שנת 2016. היחס החיובי מלמד על מגמת השיפור בו נמצא הסקטור. בנוסף, נכון לסוף רבעון הרביעי של שנת 2021, שיעור הזמינות (Availability Rate) נמוך מ-6% ובאופן כללי נמצא במגמת ירידה.³⁴

המחסור בשטחי מסחר איכותיים חדשים העלה את רמות התפוסה ותמך בהגדלת שיעורי השכירות, כמו כן, עלויות מחירי חומרי הגלם לבנייה עשויות להגביל עוד יותר פרויקטי בנייה חדשים. הצמיחה בשיעורי השכירות נמצאת ברמה גבוהה יותר מהמוצע טווח ארוך בשני הרבעונים האחרונים ובהתאם לתחזיות המופיעות בפרסומים כאמור, מגמה זו צפויה להישמר, בעיקר לאור המחסור בשטחי מסחר מחדשים.

11. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילותגורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

- א. קשרים עסקיים המאפשרים לגייס משקיעים כשירים, אשר הינם בעלי יכולת פיננסית להשקעה;
- ב. יכולת איתור הזדמנויות עסקיות באזורי ביקוש בארה"ב בעלי פוטנציאל השבחה;
- ג. מערכת קשרים ענפה עם גורמים בתחום הפעילות הכולל, בין היתר, מתווכים, מלווים, בעלי נכסים וחברות ניהול;
- ד. ידע, ניסיון ומוניטין בניהול הנכסים;
- ה. יכולת לבצע התאמות בנכסים בהתאם לדרישות וציפיות השוק והשינויים החלים בו;
- ו. יכולת לגייס מימון ממוסדות פיננסים בתנאים מועדפים ביחס לשוק הספציפי;

- ז. מוניטין בקרב הגורמים הפעילים בתחום הפעילות בדבר היכולת להוציא לפועל ולהשלים עסקאות רכישה ומכירה ;
- ח. התקשרויות עם שוכרים אמינים ואמידים תוך קבלת ביטחונות מספקים והליך גביה אפקטיבי ויעיל (ככל שנדרש).

חסמי הכניסה והציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי כניסה

- א. צורך בידע, ניסיון מוכח, מוניטין, איתנות פיננסית ויכולת גיוס הון, המאפשרות את פעילות מתן האשראי לחברות היעד.
- ב. גישה להזדמנויות עסקיות, אשר נוצרת לצד ביסוס מעמד החברה בשוק הנדל"ן.
- ג. יכולת להוציא לפועל תכנית עסקית מתאימה עבור הנכס.
- ד. גישה למקורות מימון, כולל יכולת גיוס מימון.
- ה. הנהלה עם ניסיון רב ויכולת לממש הזדמנויות עסקיות.

חסמי יציאה

- א. היכולת לממש נכסים תלויה בהיצע וביקוש בשוק בכל רגע נתון ולכן עלולה לדרוש זמן ארוך מהמתוכנן.
- ב. התחייבויות חוזיות שונות, בין היתר, כלפי מלווים, בעלי זכויות בנכסים ורשויות אשר אינם מאשרים או לחילופין מעבים את מכירת הזכויות בנכס.
- ג. תנאים חוזיים עם גופים ממנים ביחס לתקופת מימון הפרויקט והיכולת לבצע פירעון מוקדם של הלוואות ללא קנסות משמעותיים.

12. מבנה התחרות בתחום נדל"ן להשקעה ושינויים החלים בו

עיקר התחרות של החברה הינה באיתור קרקעות ו/או נכסי נדל"ן מניב בעלי פוטנציאל השבחה וייזום. החברה, פועלת לצד מתחרים רבים בשוק הנדל"ן האמריקאי, התרים אחר רכישות הזדמנויות.

13. שיווק והפצה

החברה פועלת אל מול מאות משקיעים כשירים, רבים מהם משקיעים חוזרים אשר מלווים את החברה שנים רבות. החברה מגייסת כספים להשקעות ישירות מהמשקיעים ולרוב ללא מתווכים. לפרטים אודות גיוס המשקיעים לעסקאות ושיתוף הפעולה בנושא זה עם השותפים המקומיים ראו סעיף 2.2.1.

14. תחרות

עיקר התחרות של החברה בתחום הנדל"ן להשקעה הינה באיתור קרקעות ונכסים בעלי פוטנציאל השבחה או פיתוח, שם פועלת החברה לצד מתחרים רבים בשוק המקומי.

החברה מתחרה בשני תחומים עיקריים. תחום אחד הוא התחרות על הזדמנויות השקעה, היינו נכסי נדל"ן, בשווקי היעד, מול חברות נדל"ן ומשקיעי נדל"ן ברחבי העולם. התחום השני, הוא תחום גיוס הכספים. החברה מגייסת כספים ממשקיעים כשירים בארץ ומשקיעים בעלי הון ברחבי העולם. במסגרת זאת מתחרה החברה על כספים של המשקיעים מול חברות השקעה אחרות.

תחום הפעילות של החברה מאופיין ברמת תחרות גבוהה. למועד פרסום הדוח, חלקה של החברה מתוך שוק הנדל"ן בארה"ב הינו זניח.

15. עונתיות

תחום הנדל"ן להשקעה אינו מאופיין בעונתיות.

16. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

פעילות החברה בתחום הפעילות כפופה לחוקים ותקנות רבות (הן ברמה הפדראלית והן ברמת המדינה והרשות המקומית הרלוונטית), ובין היתר, בתחומים של איכות הסביבה, בטיחות מתקנים, השכרת נכסים ועוד. להלן תיאור תמציתי של הוראות הדין, התקנות והסדרים העיקריים להם כפופה פעילות החברה:

16.1 עלות קיום הוראות חוק האמריקנים בעלי מוגבלויות ("ADA")

לפי ה-ADA, שטחים ציבוריים חייבים לקיים דרישות פדראליות ביחס לגישה ושימוש על-ידי בעלי מוגבלויות. דינים פדראליים, מדינתיים ומקומיים עלולים לחייב לבצע שינויים בנכסים של החברה או להגביל את היכולת לשפץ אותם. החברה עלולה לעמוד בפני הוצאות ניכרות ובלתי צפויות לצורך קיום תנאי ה-ADA או התנאים של כל חוק קשור אחר.

16.2 עלות תקנות סביבתיות ממשלתיות והליכים משפטיים

כל נכסי הנדל"ן וכל הפעילויות שמבוצעות בנכסי נדל"ן כפופה לחוקים ותקנות פדראליים, מדינתיים ומקומיים הנוגעים להגנת הסביבה, בריאות ובטיחות הציבור. בין החוקים הפדראליים בתחום זה ניתן למנות את: חוק המדיניות הסביבתית הלאומית (National Environmental Policy Act); החוק המקיף למענה, פיצוי והאחריות הסביבתית (the Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act, the Solid Waste Disposal Act); החוק לסילוק פסולת מוצקה (Solid Waste Disposal Act) כפי שתוקן על ידי חוק שימור והשבת המשאבים (Resource Conservation and Recovery Act); החוק הפדראלי לבקרת זיהום מים (Federal Water Pollution Control Act); חוק האוויר הנקי הפדראלי (Federal Clean Air Act); החוק לבקרת חומרים רעילים (Toxic Substances Control Act); זכות תכנון חרום וזכות הציבור לדעת (Emergency Planning and Community Right to Know Act); וכן חוק יידוע לעניין סכנות (Hazard Communication Act). חוקים ותקנות אלו לרוב חלים בקשר עם הנושאים הבאים: הזרמת שפכים, פליטות לאוויר, תפעול וסילוק של מכלי אחסון תת-קרקעיים ועל-קרקעיים, שימוש, אחסון, טיפול, תפעול וסילוק של חומרים מוצקים ומסוכנים; טיפול בזיהום שמקורו בסילוק פסולת. כמה מן החוקים והתקנות הללו עשויים להטיל אחריות יחד ולחוד על הדיירים, הבעלים, או המפעילים לעניין עלויות החקירה או הטיפול בנכסים מזוהמים, ללא קשר לאשמה או לחוקיות סילוק הפסולת המקורי. בהתאם לכמה מן החוקים הפקודות והתקנות הסביבתיים, הפדראליים, המדינתיים והמקומיים, על בעלים נוכחי או קודם, או על מי שמפעיל נכס נדל"ן עשויה להיות מוטלת אחריות בגין עלויות הסילוק או הטיפול בחומרים מסוכנים או רעילים, על מתחת או בתוך הנכס כאמור. עלויות הסילוק או הטיפול עשויות להיות משמעותיות. חוקים אלו לרוב מטילים אחריות בין אם הבעלים או המפעיל ידעו על הימצאות החומרים המסוכנים ובין אם לאו, ובין אם היו אחראים להימצאות החומרים המסוכנים ובין אם לאו. חוקים סביבתיים אלו כמו גם התקנות והחוקים המדינתיים האחרים, עשויים לדרוש מהחברה לשאת בעלויות הקשורות בסילוק או טיפול בחומרים מסוכנים או רעילים אשר עשויים להימצא בנכסי החברה, דבר אשר עשוי להיות מהותי. חוקים אלו עשויים להטיל אחריות על החברה כמנהלת הנכס בגין הימצאות פליטות של חומרים מסוכנים כאמור. כמה מן החוקים והתקנות הפדראליים, המדינתיים והמקומיים מטילים על בעלי הנכס ועל המפעילים שלו אחריות לדיווח, חקירה, טיפול וניטור של חומרים מסוכנים שמשחררים מהנכס. חוקים ותקנות אלו לרוב מטילים אחריות חמורה בין אם הבעלים או המפעיל ידעו על הפליטה או גרמו בפועל לפליטה ובין אם לאו. הימצאות, או כשל בדיווח, חקירה, טיפול או ניטור נאות של חומרים מסוכנים עשוי להשפיע לרעה על מצבה הכספי של החברה. הימצאות חומרים מסוכנים בנכס עשוי גם להוביל לתביעות בגין נזקי גוף או תביעות דומות שיוגשו על ידי תובעים פרטיים. יתר על כן, ישנם חוקים ותקנות פדראליים מדינתיים

ומקומיים המטילים דרישות שונות לעניין אחסון, שימוש, טיפול וסילוק של חומרים מסוכנים מפוקחים.

חוקים סביבתיים עשויים גם להטיל מגבלות על אופן השימוש בנכס או על אופי תפעול העסק, ומגבלות כאמור עשויות להיות כרוכות ההוצאות רבות. החוקים הסביבתיים קובעים סנקציות לעניין הפרות, ואלו עשויות להיאכף על ידי רשויות שלטוניות, או בנסיבות מסוימות, על ידי גופים פרטיים. חלק מן החוקים הסביבתיים וחוקי המשפט המקובל חלים על הימצאות, טיפול, הסרה או סילוק של חומרי בניין מסוימים, לרבות אזבסט וצבע מבוסס עופרת. חומרים מסוכנים כאמור עשויים להיפלט לחלל האוויר וצדדים שלישיים עשויים לדרוש מבעלי או מפעילי נכסי הנדל"ן פיצוי בגין נזקי גוף או רכוש הקשורים בחשיפה לחומרים המסוכנים.

16.3 תקנות פדרליות, מדינתיות ומקומיות אחרות

נכסי החברה כפופים לדרישות רגולטוריות שונות ברמה הפדראלית, מדינתית ומקומית, כגון כללי בניה מקומיים ודרישות הגנה מפני אש והצלת חיים. במקרה שהחברה תמנע מקיום דרישות שונות כאמור, היא עלולה לשאת, בין היתר, בקנסות ממשלתיים ו/או בפיצוי אזרחי בגין נזק. במקרה של שינוי בדרישות כאמור, דרישות עתידיות יכולות לחייב את החברה לשאת בהוצאות משמעותיות ובלתי צפויות.

16.4 בטיחות מבנים

נכסי החברה כפופים למספר דרישות רגולטוריות ברמה הפדראלית, המדינתית והמקומית, כגון חוקי בנייה מקומיים, הוראות כיבוי ומיגון אש, כמו גם לדרישות בטיחות אחרות, לחוקים ותקנות שנחקקו על ידי מנהל הבריאות והבטיחות התעסוקתית (Occupational Health and Safety Administration). במקרה בו החברה מפרה איזו מן הדרישות כאמור, היא תהא חשופה לקנסות כספיים, קנסות ממשלתיים, ו/או דרישה לתשלום פיצויים אזרחיים. במקרה של שינוי בדרישות כאמור, דרישות עתידיות עשויות לחייב את החברה לשאת בהוצאות משמעותיות שלא ניתן לצפותן.

16.5 תכנון ובנייה

ייזום של פרויקטי נדל"ן מוסדר במסגרת חוקים ותקנות שונים בתחום התכנון והבנייה (Zoning) והמקרקעין. על-פי רוב, דינים אלה מסדירים את השימושים המותרים בנכסי הנדל"ן בכל אזור וכן את הפרמטרים השונים החלים ביחס לכל פרויקט, כגון רוחבו, אורכו, גובהו, סך הקומות הבנויות, מספר היחידות וכיו"ב. דיני התכנון והבנייה אוסרים על ביצוע בנייה (לרבות סוגים מסויימים של שיפוץ מבנה) ללא קבלת היתר מהגופים המפקחים הרלוונטיים, התואם את השימושים והמגבלות השונות שחלים על המקרקעין על-פי הדינים השונים. בנייה ללא היתר או סטייה מהיתר מהווה עבירה על החוק (לרבות, בתנאים מסוימים, עבירה פלילית). יצוין, כי על-פי רוב, הליך הגשת בקשה להיתר בנייה וקבלת מענה בגינה הינו הליך ממושך אשר מלווה בעלויות רבות, כגון הוצאות שכר טרחת עורכי-דין, מתכננים, מהנדסים, יועצים וכדומה ובהוצאות נוספות.

16.6 תקני איכות ובקרת איכות

הליכי הבנייה בארה"ב כפופים לתקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבנייה, טיב החומרים, איכותם ובטיחותם.

16.7 פיתוח מגורים לגיל השלישי

החברה מובילה השקעות פיתוח בתחום בתי האבות. בכלל זאת, החברה מקימה פרויקטים הכוללים דיור תומך (Assisted Living), מחלקות דיור לחולי דמנציה (Memory Care) וכן דירות למבוגרים (Independent Living / דיור מוגן). הפרויקטים מנוהלים על ידי חברות ניהול מקצועיות מקומיות. הפרויקטים מחייבים רישיון משרד הבריאות לפני הפתיחה וחברות הניהול חייבות להיות מורשות לניהול מטעם משרד הבריאות.

16.8 רגולציה של תעשיית שירותי הבריאות בארצות הברית

תעשיית שירותי הבריאות בארצות הברית מוסדרת באופן מחמיר בחוקים פדראליים, מדינתיים ומקומיים, וכן מושפעת במישרין מתנאים פדראליים, מדרישות הרישוי המדינתיות, מבדיקות של מתקנים, ממדיניות החזרים פדראלית ומדינתית, מתקנות הקשורות בהון והוצאות אחרות, ובאישורים הנדרשים בהתאם לחוקים, לתקנות ולכללים כאמור. הרשויות הפדראליות והמדינתיות עשויות לערוך, מעת לעת, בחינות, חקירות וכל הליך אחר לעניין נכסי החברה, אשר עשויים להיות חסויים או פומביים.

מתקני שירותי בריאות מורשים חייבים לעמוד בתקני בריאות ובטיחות מינימאליים, וכפופים לסקרים וביקורות מצד סוכנויות מדינתיות ופדראליות סוכניהן או שותפיהם, לרבות המרכזים לשירותי Medicare ו-Medicaid (The Centers for Medicare and Medicaid Services) ("CMS") ומחלקות הבריאות המדינתיות. CMS קובעת תנאים להשתתפות ותנאים לכיסוי אשר ארגונים המעניקים שירותי בריאות חייבים לעמוד בהם על מנת להמשיך ולהשתתף בתוכניות Medicare ו-Medicaid ולקבל תשלומים במסגרת תוכניות אלו. תקני הבריאות והבטיחות המינימאליים נועדו להבטיח ולשפר את איכות הבריאות של המוטבים, כאשר מספר קריטריונים נפוצים עבור נותני שירותי בריאות. הפרה של מי מהתקנים כאמור עשויה לסכן את אישור Medicare של אותו הארגון, וכפועל יוצא את זכותו לקבל תשלומים במסגרת תוכניות Medicare ו-Medicaid.

16.9 נגיף הקורונה ותקנות הבריאות

מגפת הקורונה המתמשכת הובילה לחקיקתם של חוקים ותקנות רבים המחייבים את החברה, ובפרט את בתי האבות שלה. לרוב, תקנות אלו, לרבות התיקון השבעה עשר של מחלקת בריאות הציבור של מדינת ג'ורג'יה לצו המנהלי לאמצעי בקרה על בריאות הציבור מהשישה באוקטובר 2021, מטילים חובות בדיקה ודיווח על החברה, ומגדירים קווים מנחים והמלצות בקשר עם אנשי הצוות ועם חובות בידוד וחסיון.

בשלב ההתפשטות ההתחלתיים של המגפה לא היה זה נדיר שהתפרצות מסוימת תוביל לסגירה מחייבת של עסקים, לכן לא מן הנמנע כי הפרויקטים של החברה, בפרט בתי האבות שלה, עשויים להיות כפופים להוראות סגירה כאמור בעתיד. תקנות מגפת הקורונה עשויות להביא להפרעות חמורות בעסקי החברה, להשפיע על פעילויות העסקה והשכרה של החברה, והפרה של התקנות כאמור עלולה להוביל לקנסות כספיים.

16.10 דרישות לעניין איסור-הפליה

החברה כפופה למספר חוקים בתחום איסור ההפליה, הכוללים אך אינם מוגבלים, לחוק זכויות האזרח משנת 1964 (Civil Rights Act of 1964 (42 U.S.C. § 2000e)); לחוק זהויות האזרח משנת 1968 (Civil Rights Act of 1968), אשר כולל את החוק לדיוור הוגן (Fair Housing Act (42 U.S.C. Ch. 25)), כמו גם לחוקים מדינתיים ומקומיים מקבילים הדורשים מהחברה לעמוד במספר תקנות בקשר עם איסור הפליה. הפרה של חוקים אלו עשויה להוביל לקנסות כספיים משמעותיים.

16.11 חוקי העסקה

החברה כפופה למספר חוקי העסקה ברמה הפדראלית אשר קובעים את משך שעות העבודה של העובדים כמו גם את ההגנות להן הם זכאים. כגון, חוק תקני עבודה הוגנים (Fair Labor Standards Act (29 U.S.C. § 203)) אשר מסדיר את התדירות שבה עובדים יכולים לעבוד ואת הדרישה להעניק חופשה ללא תשלום בנסיבות מסוימות.

כמו כן, באשר לעובדים המועסקים בארצות הברית, על המעסיקים להיות מודעים לדרישות ההעסקה הפדרליות והמדינתיות. ככלל, עובדים בארצות הברית מועסקים על העסקה מרצון, קרי, לעובד או למעביד נתונה הזכות לסיים את ההעסקה בכל מועד, ומכל סיבה שהיא (בכפוף לדין החל), ומבלי ליתן הודעה מוקדמת. ניתן לשנות את ההעסקה מרצון בדרך של הסכם העסקה בכתב. מעסיקים בארצות הברית אשר להם חמישה-עשר

(15) עובדים או יותר, כפופים לחוקי איסור הפליה פדרליים, אשר אוסרים על מעסיק להפלות על בסיס גזע, מוצא לאומי, צבע, מגדר (מין), דת, נכות, נטייה מינית, הריון, ומידע גנטי. מעסיקים אשר להם עשרים (20) עובדים או יותר כפופים לחוק איסור ההפליה הגילאית בהעסקה (Age Discrimination in Employment Act) אשר אוסר על הפליה כנגד אנשים שגילם עולה על ארבעים (40). חוקי איסור ההפליה המדינתיים משתנים בהתאם למדינות השונות.

כמו כן, מעסיקים בארצות הברית כפופים לחוק הפדראלי לתקני עבודה הוגנת (Fair Labor Standards Act) (להלן – "FLSA") אשר חל כמעט על כל המעסיקים. ה-FLSA מסדיר את שכר המינימום הפדראלי, אשר נכון להיום עומד על 7.25 דולר לשעה, וכן מגדיר את הדרישות לתשלום פיצוי עבור שעות נוספות ועבור פטור מתשלום כאמור. במדינות רבות ישנם חוקים סטטוטוריים אשר חלים על תשלום משכורות, וכן מגדירים את שכר המינימום המדינתי, שקובע תעריף גבוה יותר משכר המינימום הפדראלי. חוק החופשה הרפואית והמשפחתית הפדראלי (Family and Medical Leave Act) (להלן – "FMLA") חל על מעסיקים בינוניים וגדולים (המעסיקים לפחות חמישים (50) עובדים ברדיוס של 75 מייל מכל אחד מהמיקומים של המעסיק) ומקנים עד שנים-עשר (12) שבועות של חופשה מוגנת שלא בתשלום במהלך תקופה בת שנים-עשר (12) חודשים עבור מגוון אירועים, כגון לידה או אימוץ של ילד, מצב רפואי חמור שקשור בעובד עצמו, הצורך של העובד לטפל בבן משפחה מדרגה קרובה הסובל ממצב רפואי חמור, וכן חופשה הקשורה בשירות צבאי של העובד או של בן משפחתו. בחלק מן המקרים ניתן להאריך את החופשה לתקופה בת עשרים-ושש (26) שבועות על מנת לטפל בבן משפחה שמשרת בצבא. כמו כן, החוק הפדראלי חל גם על זכויות ההעסקה מחדש של יוצאי צבא אשר עזבו את עבודתם בשל השירות הצבאי ומבקשים לשוב לעבודתם בתום השירות.

חוק ההגירה הפדראלי קובע את הדרישות עבור מי שאינם אזרחי ארצות הברית ומבקש לעבוד בארצות הברית. חוקי המדינות השונות עשויים לחול גם כן. לבסוף, החוק הפדראלי להבטחת הכנסה פנסיונית (Employee Retirement Income Security Act) (להלן – "ERISA") חל על תוכניות הטבה של מעבידים במגזר הפרטי, לרבות תוכניות המקנות כיסוי ביטוח בריאות, ביטוח נכות וביטוח חיים, כמו גם על פנסיות והטבות פרישה. למעט כיסוי ביטוח בריאות, אשר חלים עליו גם הוראות חוק הטיפול בר-ההשגה (Affordable Care Act) (Obamacare) מעסיקים במגזר הפרטי אינם נדרשים להעניק הטבות ביטוח ופרישה לעובדים. יחד עם זאת, אם הם בוחרים לעשות כן, אזי הוראות הקבועות ב-ERISA יחולו כמעט על כל תוכניות הרווחה והפנסיה הקבוצתיות במגזר הפרטי. מחלקת דיני העבודה הפדראלית אחראית על פיקוח של תוכניות הטבות לעובדים שנופלות בגדרי ההוראות הקבועות ב-ERISA. תשלום פיצויי פיטורין אינו נדרש על פי החוק הפדרלי או המדינתי, אך לרוב משולם עת המעסיק מקבל מהעובד שהעסקתו באה לסיומה כתב ויתור על תביעות משפטיות.

הסיכום לעיל מהווה סקירה תמציתית ביותר של חוקי העבודה המשמעותיים אשר להם השפעה על מעסיקים במגזר הפרטי בארצות הברית. אין כוונת סיכום זה ליתן מידע מפורט באשר לאילו מן החוקים הספציפיים הנזכרים בו, וכן אין הוא דן בחוקים פדראליים ומדינתיים אחרים אשר עשויים להשפיע על מעסיקים במגזר הפרטי.

חוקים לעניין יחסי משכיר-שוכר

16.12

כמשכיר, החברה כפופה למספר חוקים פדראליים, מדינתיים ומקומיים המסדירים את יחסי משכיר-שוכר. ככלל, חוקים אלו מגבילים את יכולת החברה לפנות דיירים. באשר למתקני המגורים של החברה, היכולת לפנות דיירים עשויה להיות מוגבלת על פי חוקים, פדראליים, מדינתיים ומקומיים, בפרט לאור הפוטנציאל להחלת מורטוריום (השהית ביצוע) על פינוי דיירים במהלך מגפת הקורונה.

16.13 חוקי הפקעה לצרכי ציבור וחוקי מטרדים

ברמה המדינתית, כל אחד מהפרויקטים של החברה כפוף לכללים ולתקנות של המדינה שבה הפרויקט ממוקם, כגון חוקי הפקעה לצרכי ציבור וחוקי מטרדים. חוקי הפקעה לצרכי ציבור מאפשרים למדינה להפקיע קרקע פרטית לשימושי ציבורי, דבר שעשוי להוביל לכך שהקרקע של החברה תופקע על ידי המדינה לצרכי הציבור. חוקי מטרדים מונעים מבעלי קרקעות לבצע פעילות במקרקעין אשר יש בה כדי להשפיע באופן בלתי סביר על השכנים שלהם

17. מידע כספי לגבי אזורים גאוגרפיים

נכון למועד הדוח, השקעות החברה הן בארצות הברית וספרד. החברה אינה משקיעה בהשקעות חדשות בספרד ופועלת לצאת משוק זה. הרוב המוחלט של הכנסות החברה מקורו בעסקאות בארה"ב. לפרטים נוספים ראו באור 17 בדוחות הכספיים לשנת 2021.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לחברה בכללותה

18. הון אנושי

18.1 מבנה ארגוני ומצבת עובדים

החברה שמה דגש מיוחד על איכות ההון האנושי, באמצעות העסקת כוח אדם מצומצם בעל יכולות מקצועיות גבוהות, ידע וניסיון רב במגוון התחומים הנדרשים במסגרת פעילותה. מרבית עובדי החברה, בעיקר בשדרת הניהול שלה, הינם בעלי ותק משמעותי וניסיון רב בתחומי פעילותה.

החברה פועלת להרחבת הצוות בארה"ב, לרבות גיוס אנליסטים, מנהלי נכסים, וכן אנשי גיוס כספים.

נכון למועד פרסום הדוח מועסקים בחברה (ובחברות בנות של החברה) 19 עובדים. התפלגות העובדים הינה כמפורט להלן:

חטיבה	כמות עובדים ליום 31.12.2020	כמות עובדים ליום 31.12.2021	כמות עובדים נכון למועד פרסום הדוח
נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה	5	6	6
ניהול השקעות	2	5	6
שיווק, מכירות ושירות	2	3	4
כספים	1	2	3
סה"כ	10	16	19

18.2 הסכמי העסקה ודיני העבודה החלים על עובדי החברה בישראל

ביחס לעובדי החברה המועסקים בישראל, באמצעות הסכמי עבודה אישיים ובכפוף לאמור להלן, לא חלות עליהם הוראות הסכמים קיבוציים כלליים או מיוחדים, למעט מכוח צווי הרחבה כלליים החלים על כלל עובדי המשק, וביניהם צווי הרחבה לעניין דמי הבראה, הוצאות נסיעה, ותשלום פנסיה. שכרם של העובדים נקבע בהתאם לתפקידם, כאשר חלקם זכאים לתמורה בגין שעות עבודה נוספות. חלק מעובדי החברה זכאים, בנוסף לתנאים המפורטים לעיל ביחס לשאר העובדים, לביטוח מנהלים, קרן השתלמות, רכב וטלפון סלולרי. הסכמי העבודה כאמור הינם, בדרך כלל, לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מראש כקבוע בהסכם. כמו כן, ביחס לעובדים המועסקים בחברות הבנות (ו/או תחת החברה) בארה"ב, באמצעות הסכמי עבודה אישיים ובכפוף לאמור להלן, לא חלות עליהם הוראות הסכמים קיבוציים כלליים או מיוחדים. שכרם של העובדים נקבע בהתאם לתפקידם, ובכפוף לדיני העבודה הפדרליים והמדינתיים כאחד. חלקם זכאים להטבות ותנאים נלווים כמקובל בחברה, ובכלל זאת, ביטוח בריאות, ימי חופשה בתשלום, ימי מחלה ועוד. הסכמי העבודה כאמור הינם, בדרך כלל, לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מראש כקבוע בהסכם.

לחלק מעובדי החברה המועסקים בישראל תכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם להוראות סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963, שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע לחברות הביטוח תשלומים בגין רכיב פיצויים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית לשלם תשלומים נוספים בגין עדכוני שכר של העובדים, ככל שעודכנו. ביחס ליתר העובדים, מפרישה החברה לחברות ביטוח או לקרנות פנסיה, בהתאם להוראות הדין וצווי ההרחבה הכלליים.

18.3 נושאי משרה בכירה

בחברה מועסקים נושאי משרה בהסכמי העסקה אישיים, אשר לגביהם לא חלות הוראות הסכמים קיבוציים כלליים או מיוחדים, למעט מכוח צווי הרחבה כלליים, החלים על כלל עובדי המשק, ככל שנושאי המשרה האמורים לא קיבלו הטבות העדיפות על-פני ההוראות הקבועות בצווי ההרחבה האמורים. תנאי שכרם וההטבות הסוציאליות של נושאי המשרה כאמור, נקבעים בהתאם למאפייני תפקידם. לפירוט אודות תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה בחברה ראה כמפורט בפרק ד' לדוח זה.

18.4 מדיניות תגמול

מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה מצורפת כנספח א' לפרק 8 לתשקיף המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

18.5 תלות בעובדים

להערכת החברה, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, אין לה תלות בעובד מסוים בתחום פעילות כלשהו.

19. הון חוזר

לפרטים אודות ההון החוזר ראו סעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון.

20. השקעות

20.1 השקעה בחברת טכנולוגיה בתחום הנדל"ן

רייגו השקעות בע"מ ("רייגו") הינה חברה טכנולוגית שהוקמה בשנת 2018. החברה הוקמה, על ידי יריב אומר (מנכ"ל רייגו), איתי גורן (מנכ"ל ומייסד החברה), ואורי צרור (סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה), כאשר החברה השקיעה את מירב ההון הראשוני בהקמתה. לרייגו ומנהליה ניסיון עשיר בתחום הנדל"ן, לרבות הלוואות מגובות נדל"ן. לצד החברה, השקיעה מיטב-דש ברייגו, והקימה קרן משותפת בה אחראית רייגו לניהול ההשקעות. רייגו עוסקת בניהול השקעות, תוך שימוש באלגוריתם, שפותח ומשופר על ידי רייגו, ששואף לייצר תשואה עודפת בתחום האשראי מגובה בנכסים בחו"ל, בעיקר בארה"ב, באמצעות רכישת הלוואות קצרות מועד המגובות נכסי נדל"ן בשעבוד ראשון, בפלטפורמות אשראי דיגיטליות.

במסגרת זו מבצעת רייגו עבור המשקיעים ניתוח השקעות ובחינת כדאיות וזאת על בסיס איסוף מידע, אלגוריתמים ובינה מלאכותית. בכך, משיגה רייגו בהשקעותיה פיזור גיאוגרפי אשר עשוי להיות קיים קושי להשיגו ללא טכנולוגיה ומידע מתאים. כמו כן, השימוש בטכנולוגיה מוביל לחיסכון ניכר בעלויות השוטפות הקשורות בניתוח ומציאת השקעות בהלוואות כאמור.

למיטב ידיעת החברה נכון למועד הדוח, רייגו מנהלת כ-280 מיליון דולר בהשקעות, תוך צפייה לגידול משמעותי בהיקף ההשקעות.

במסגרת תפקידם בקבוצה, איתי גורן, המכהן כמנכ"ל החברה, משמש בנוסף כדירקטור ברייגו, וכן כ-Chief Investment Officer, (נכון למועד הדוח, בהיקף שאינו מהותי ורייגו מחפשת לו מחליף אשר יועסק במשרה מלאה). אורי צרור, סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה, משמש כ-Chief Revenue Officer (נכון למועד הדוח, בהיקף משרה שאינו מהותי).

ביום 5 באוקטובר 2021 ביצעה רייגו סבב גיוס נוסף לפיו משקיע צד שלישי יבצע השקעה ברייגו בסכום מצטבר של כ-12.3 מיליון דולר ("עסקת ההשקעה") וזאת על פי שווי חברה של כ-60 מיליון דולר. כמו כן, ניתנה למשקיע אופציה לבצע השקעה נוספת ברייגו, בסך של עד 2.7 מיליון דולר, בששת החודשים שלאחר מועד השלמת עסקת ההשקעה ובתמורה להקצאת מניות רגילות נוספות של רייגו, לפי מחיר הזהה למחיר שנקבע לכל מניה רגילה של רייגו במסגרת הסכם ההשקעה.

נכון למועד הדוח, ובהתאם לדוחות הכספיים לשנת 2021, סך השקעת החברה ברייגו הינה כ-1.1 מיליון דולר, ושיעור ההחזקה הינו כ-24.4% (לפני דילול בגין אופציית המשקיע ואופציות של אחרים ברייגו) מהונה המונפק והנפרע. לפרטים נוספים אודות סבב ההשקעה האחרון ברייגו ראו דיווח מיידי מיום 3 באוקטובר 2021 (אסמכתא מס' 082327-01-2021) ומיום 6 באוקטובר 2021 (אסמכתא מס' 084550-01-2021) ובאור 10 לדוחות הכספיים לשנת 2021 של החברה.

נכון למועד הדוח, בגין עסקת ההשקעה, הכירה החברה רווח חשבונאי בסך של כ-1.1 מיליון דולר, לפני מס. נכון למועד פרסום הדוח, הושלמה עסקת ההשקעה ושיעור האחזקה של החברה ברייגו ירד לכ-20.56% (לפני דילול בגין אופציית המשקיע ואופציות של אחרים)

למיטב ידיעת החברה, תחת הנחת סבב הגיוס האחרון ברייגו (אוקטובר 2021), לפי שווי של 60 מיליון דולר, שווי ההחזקה הכלכלי של החברה ברייגו נכון למועד פרסום הדוח הינו כ- 12.3 מיליון דולר.

כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, במסגרת עסקת איגוח בארה"ב של רייגו, העמידה החברה כתב שיפוי עד לגובה של 750 אלפי דולר ארה"ב לבעלת מניות. לפרטים נוספים ראו באור 10 לדוחות הכספיים לשנת 2021.

21. מימון

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי ומתזרימי מזומנים הנובעים מפעילותה העסקית.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח פרעה החברה הלוואה לטווח קצר אותה נטלה מתאגיד בנקאי, לפרטים נוספים אודות תנאי המימון הנ"ל ראו באור 11 לדוחות הכספיים לשנת 2021.

22. ערבויות

במקרים מסוימים, החברה (או דרך חברת בת) נדרשת להעמיד ערבויות לגורמים המעמידים את האשראי הנחוץ לרכישת/ייזום הנכסים על-ידי שותפויות הנכס³⁵, מעבר להון העצמי המגויס מהשותפים המוגבלים. הענקת ערבויות להעמדת אשראי היא פרקטיקה מקובלת בארה"ב, ובדרך כלל מתן הערבות הוא תנאי להעמדת האשראי. כמו כן, ראוי לציין כי בעסקאות בהן קיימת ערבות, תנאי המימון משופרים באופן ניכר בהשוואה לעסקאות בהן לא נדרשת ערבות. במקרים בהם יש לחברה שותף מקומי, הערבות מתחלקת בין השותפים (בד"כ רק מחצית מהערבות חלה על החברה).

החברה (בעצמה או באמצעות חברת בת) נדרשת להעמיד לנותני האשראי 4 סוגי ערבויות: (א) ערבות 'Bad Boy' – ערבות זו מגנה על מעמיד האשראי מהפסדים אשר עשויים להגרם לו כתוצאה מהפרה מכוונת של מסמכי הלוואה, הונאה, ניצול פסול של כספי המימון וכו', על-ידי נוטל האשראי. בנוסף, לעיתים מעמיד האשראי דורש ערבות אישית (Warm Body) בגין ערבות מסוג זה. נכון למועד הדוח, מנכ"ל החברה או מי מהשותפים בפרוייקטים השונים, סיפקו את הערבות האישית, ככל שנדרשה. לפירוט אודות העמדת ערבות אישית על-ידי המנכ"ל (Warm Body) כעסקה מזכה ראו דיווח מידי מיום 10 בפברואר 2022 (אסמכתא מס' 2022-01-014940). חשוב להדגיש כי במקרים רבים לא ניתן לקבל בארה"ב אשראי ללא ערבות 'Bad Boy'; (ב) ערבות 'סביבתית' (Environmental Indemnification) – ערבות שנועדה לשפות את נותן האשראי על נזקים שייטבעו ממנו עקב פגיעה 'סביבתית', אשר נגרמה בעטיין של פעולות כאלה ואחרות שביצע מקבל האשראי ואשר גרמו לנזק 'סביבתי' או בגין מפגעים של איכות הסביבה בשטחי הפרוייקט (בכל מקום שנדרש להעמיד ערבות סביבתית החברה מצטיידת בדו"ח סביבתי ופועלת על-פי הנחיותיו. הסיכוי לפגיעה סביבתית נמוך והסיכוי שנותן האשראי יידרש לשלם את מחיר הפגיעה הסביבתית פעוט); (ג) ערבות ביצוע (Completion Guarantee) – ערבות לטובת מעמיד האשראי, שמטרתה להבטיח את השלמת פרויקט הייזום (או תכנית Value-Add); ו- (ד) ערבות פיננסית רגילה – ערבות פיננסית לטובת מעמיד האשראי. עד כה החברה (או חברת הבת) העמידה ערבויות פיננסיות, לטובת שותפויות הנכס, בשיעור שבין 10% ל-25% מגובה הלוואות, לפי העניין.

ערבות 'Bad Boy' נדרשת כמעט בכל עסקאות, בעוד שערבות סביבתית, ערבויות ביצוע וערבויות פיננסיות נדרשות רק בחלק מהעסקאות. יצוין כי חלק מהסכמי הערבות כוללים סעיף הפוטר את הערב מההתחייבות, עת הפרוייקט הרלוונטי מגיע ליחס כיסוי חוב (Debt Service Coverage Ratio) מסוים, או ל-Covenant אחר. בעת מכירת הנכס או מימון מחדש פג תוקפן של הערבויות הללו.

יובהר, כי בחלק מהמקרים מעמיד השותף המקומי לבדו, מעת לעת, ערבויות לטובת גורמים מממנים ובגין כך מתקיים הסדר שיפוי הדדי בין החברה לשותף המקומי הקובע כי כל אחד

35 בהתאם למדיניות החברה, שיעור האחזקה לא יעלה על 5% מסך ההון העצמי בשותפויות הנ"ל.

מהצדדים ישפה את הצד השני להסכם במידה ויגרמו נזקים או הפסדים כספיים בקשר עם הערבויות כאמור, וזאת עד לגובה חלקה של החברה.

יש לציין כי עד כה, לא הופעלה ערבות בקשר עם פעילות החברה בארה"ב. לפרטים נוספים אודות הסדרי ערבות הקשורים בפעילות החברה, ראו באור 13 לדוחות הכספיים לשנת 2021.

23. מיסוי

לפרטים בדבר המיסוי על החברה, ראו באור 14 לדוחות הכספיים לשנת 2021.

24. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, לא מתקיימים הליכים משפטיים המתנהלים נגד החברה.

25. יעדים ואסטרטגיה עסקית

בכוונת החברה להמשיך לפעול לאיתור וניצול הזדמנויות עסקיות בהשקעות נדל"ן בארצות הברית בתחומים: Multifamily, בתי אבות, מרכזים מסחריים שכונתיים וכן מבני תעשייה ולוגיסטיקה, והובלת השקעות אלה במסגרת תפקיד השותף הכללי (GP). במסגרת זו, תמשיך החברה לנצל קשרים וניסיון לאיתור הזדמנויות אטרקטיביות "מתחת לרדאר", לבדיקת נאותות מקיפה של הנכס והדיירים, לאיתור וגיוס משקיעים (LP), למימון, תכנון ויישום אסטרטגיית שיפוץ ומיזוב מחדש של הנכס במטרה להעלות את שכר הדירה, לשפר תפוסה ולהתייעל תפעולית ולמימוש של הנכס תוך השאת רווח למשקיעים. בנוסף, בוחנת החברה שיתופי פעולה עם שותפים מקומיים נוספים בארה"ב.

החברה ממשיכה לפעול על מנת להרחיב את הפעילות בסקטור התעשייה והלוגיסטיקה, כאשר עיקר העסקאות בסקטור זה מנוהלות על ידי החברה לבדה וללא שותף מקומי. בעסקאות אותן החברה מנהלת לבדה היא זכאית ל-100% מהעמלות הנגבות, ובכלל זאת - עמלות עסקה, דמי הניהול, דמי ההצלחה וכו'. כמפורט בסעיף 2.3.2, במסגרת זו, הובילה החברה 3 עסקאות השקעה בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח.

כמו כן, בכוונת החברה להשקיע כ-5% מההון העצמי המגויס, והכל בכפוף לתזרים המזומנים הפנוי של החברה בסמוך למועד ההשקעה, בכל עסקה אותה מנהלת החברה כשותף מוגבל (LP), לצד שותפים מוגבלים נוספים, בעסקאות אותן מנהלת החברה ולצורך הגדלת בסיס ההון העצמי שלה.

כחלק מאסטרטגיית ההתרחבות של החברה, שמה לעצמה החברה ליעד להרחיב את בסיס המשקיעים המשתתפים בהשקעות אותן מנהלת החברה, ובאופן ספציפי להרחיב את בסיס המשקיעים בארה"ב. החברה בוחנת את האפשרות להרחיב את צוות קשרי המשקיעים ולהעסיק עובד נוסף אשר יפעל בארה"ב, בנוסף לצוות הקיים בישראל.

יובהר, כי קביעת יעדי החברה ותוכניותיה האסטרטגיות מתבססות על הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה וגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, וזאת, בין היתר, לאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם.

26. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בשנת 2022 החברה תמשיך לפעול לגיוס משקיעים להמשך רכישה ופיתוח של מקבצי דיור, בתי אבות, מרכזים מסחריים ומבני תעשייה ולוגיסטיקה באזורי צמיחה וביקוש בארה"ב. לדעת החברה, סקטור התעשייה והלוגיסטיקה צפוי להשיא תשואות אטרקטיביות בשנים הקרובות. החברה פועלת לבצע רכישות בסקטור זה בעיקר לבדה, אך גם עם שותפים מקומיים. החברה בוחנת כל העת הזדמנויות רכישה בסגמנטים נוספים בתחום הנדל"ן, וייתכן כי החברה תבצע רכישות בסגמנטים אלו. בנוסף החברה תמשיך לפעול לאיתור הזדמנויות לשותפויות אסטרטגיות. כמו-כן, החברה פועלת ועשויה להמשיך לפעול למימוש נכסים אשר מיצו לטעמה את פוטנציאל ההשבחה שלהם, והכל בהתאם לתנאי השוק שישררו בעת הרלוונטית; במסגרת זו, תמשיך החברה גם בשנת 2022

לממש את נכסי הנדל"ן המניב והיזמי בהם היא מנהלת השקעות, ככל שלדעת החברה הגיעו נכסים אלו למיצוי הפוטנציאל בנכסים אלה ובמחיר המקסימלי שיתקבל בשוק, כמפורט בסעיף 8.4.

החברה מצפה להמשיך צמיחה במספר העסקאות, היקף העסקאות כולל, והיקף ההון העצמי המנוהל במהלך השנה הקרובה. על בסיס צבר העסקאות העתידיות, כמפורט בסעיף 8.5 לעיל, והעבודה המשותפת לצד השותפים המקומיים של החברה, במהלך שנת 2022 מצפה החברה להגדיל את מספר העסקאות אותן היא מובילה, וכן מצפה כי היקפי ההון עצמי והיקף העסקאות הכולל יהיו גבוהים מאלו שנרשמו במהלך 2021.

יובהר כי ציפיות החברה בקשר עם התפתחותה בשנה הקרובה, מתבססות על הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה וגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, כגון, השפעת המשבר הכלכלי העולמי על השווקים בהם פועלת החברה ומצב השווקים בהם פועלת החברה. לפיכך, אין כל וודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם.

27. דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה למספר גורמי סיכון עיקריים, הנובעים מהסביבה הכלכלית ומהמאפיינים הייחודיים של החברה.

27.1 גורמי סיכון מקרו כלכליים

27.1.1 הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של החברה בכלל

במקרה של מיתון ו/או האטה כלכלית הנובעים מגורמים שאינם קשורים לחברה, עשוי להשפיע לרעה על הנכסים אותם מנהלת החברה בתחומי הפעילות השונים אשר עשוי לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

27.1.2 מצב גיאו-פוליטי ובטחוני בעולם ובישראל

המצב הכלכלי, הגיאו-פוליטי והביטחוני במדינת ישראל עשוי להשפיע באופן ישיר על החברה, מדינת ישראל בתקופות מתיחות, וסכנות של מלחמה כוללת או מוגבלת, כמו גם תרחישים של פעולות איבה שונות, מרחפים מעליה תדירות. בין היתר, עשוי המצב הפוליטי, הביטחוני והכלכלי בישראל להשפיע על נכונותם של גורמים זרים להשקיע ולהתקשר עם חברות ישראליות.

27.1.3 מגפות, לרבות נגיף הקורונה ואסונות עולמיים ומקומיים

מגיפות ואסונות עולמיים ומקומיים, לרבות מלחמות ו/או סכסוכים זמניים בין מדינות שונות, עשויים לגרום לממשלות לנקוט בצעדים המגבילים את המגזרים העסקיים בכל רבדי הפעילות, ובכך לשבש ואף לשתק פעילות עסקית של חברות ואף להשפיע על מצב הכלכלה בעולם. לפירוט אודות השפעת התפרצות נגיף COVID-19 על פעילות החברה, ראו סעיף 1.2 לדוח דירקטוריון החברה, וכמפורט בבאור 1 לדוחות הכספיים לשנת 2021.

המשכו של משבר הקורונה והחרפת היקפי התחלואה במדינות בהן עשויה להיות החברה פעילה, עלולים להשפיע על הפעילות העסקית והכלכלית במדינות כאמור.

27.2 סיכונים פיננסיים

27.2.1 סיכון נזילות

סיכון נזילות מתבטא באי יכולת עמידה בהתחייבויותיה הפיננסיות של החברה בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. החברה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על-פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויותיה; האמור אינו

מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

27.2.2 סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחיר שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית, ומחירים של מכשירים הוניים ישפיעו על הכנסות החברה.

27.2.3 תזרים מזומנים חזוי

תחזיות החברה ביחס לתזרים המזומנים שלה תלויות גם בהצלחת תוכנית מימושי הנכסים המנוהלים על-ידה, וגם בהצלחת תכנית הרכישות והייזום.

27.2.4 סיכון מטבע

מרבית מהכנסותיה של החברה הינן בדולר, אך מנגד, לחברה קיימות הוצאות שוטפות בש"ח (משכורת, דמי שכירות, הוצאות הנהלה וכדומה) מה שיוצר לחברה חשיפה לשינויים בשער החליפין של מטבעות אלו. בנוסף, תוצאותיה הכספיות של החברה מוצגות בדולר ארה"ב, בעוד הוצאותיה הינן בש"ח. לפיכך, תנודות בשערי מטבעות עשויות ליצור לחברה חשיפה חשבונאית וכלכלית ועלולות להשפיע על רווחיותה.

27.2.5 סיכון שערי ריבית

סיכון הריבית נובע מהחשיפה לשינויים עתידיים של שערי הריבית בשווקים, אשר עלולים להוביל לגידול בעלויות המימון של החברה. שינויים אלו, עשויים להשפיע על גידול בעלויות הפרוייקטים בהם העמידה החברה מימון וכן על הביקוש להעמדת מימון מיזמי נדל"ן ובכך לפגוע ברווחיה העתידיים של החברה. עליית ריבית צפויה להפחית שווי הנכסים המנוהלים, מה שעלול להשפיע על דמי ההצלחה של החברה במימוש נכסים.

27.2.6 שינויים במשטר המס

שינויים במשטר המס בתחום הפעילות של החברה, בישראל או במדינות בהן פעולת החברה עשויים להוביל לשינוי בהכנסות החברה.

27.2.7 נזקי סייבר

במסגרת פעילותה, עושה החברה שימוש במערכות מחשב ו/או מערכות ותשתיות מבוססות מחשב (בסעיף זה: "המערכות"), לרבות לצורך איסוף ועיבוד מידע, במאגרי מידע המנוהלים על-ידן. תקיפת סייבר שנועדה לחדור או לפגוע במערכות, בשימוש התקין במערכות, או בחומר השמור בהן, עשויה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים, ובהם שיבוש, הפרעה או השבתה של פעילות, מתקפות כופרה, דליפת ואובדן מידע, גניבת נכס, איסוף מודיעין, פגיעה במוניטין ו/או אמון הציבור והוצאות שיקום.

החברה פועלת למנוע ולהקטין את החשיפה לסיכונים האמורים, כאשר בין היתר מינתה אחראי הגנה על מידע (Data Protection Officer), וכן באמצעות מערכות ותוכנות הגנה, הטמעת והעמקת תרבות אבטחת מידע בחברה (לרבות הדרכות למנהלים ועובדים), שימוש בכלי ניתוח ובקרה שונים לניטור וזיהוי סיכונים וכן לסריקת פעילות חשודה וזיהוי פרצות אבטחה (מבדקי חדירה), חידוד והתאמת נהלים, תכניות בקרה פנימית וכן ביקורת ותמיכה תוך סיוע מומחים בתחום.

27.2.8 מזג אוויר וסיכוני שינוי אקלים

החברה חשופה לסיכוני אסונות טבע כגון הוריקנים ומזג אוויר קיצוני, אשר עלולים לגרום נזקים כבדים לנכסים אותם מנהלת. סיכון זה יכול ויגבר כתוצאה משינויי אקלים. על-פי רוב, מבטחת החברה את נכסיה מפני סיכונים כאמור, אך במקרים

מסוימים החברה עשויה שלא להיות מבוטחת כנגד נזקים קטסטרופאליים מסוימים. במקרים כאמור ייתכן ולחברה לא יהיו מקורות לממן את תיקון הנזקים. מימון תיקון ושיקום נכסים בגין נזקים אלו עלול להיות בהיקף משמעותי עבור החברה. יתרה מזו, שינויים בחקיקה פדראלית ומדינתית ותקנות לגבי שינויי אקלים עלולים לגרום לעליה בהוצאות הוניות על מנת לשפר יעילות אנרגטית, שיחייבו את החברה להשקיע בפיתוח נכסיה, וזאת מבלי שתהיה עלייה מקבילה בהכנסות.

27.2.9 עליית מחירי האנרגיה בעולם

לעלייה במחירי האנרגיה בעולם השפעה עקיפה על ההכנסה הפנויה של הצרכנים (ושל ציבור השוכרים בנכסים שנרכשו במסגרת השקעות אותן מובילה החברה), ועל עלויות חומרי הגלם בהם נעשה שימוש לבניית נכסי נדל"ן. עלייה ממושכת במחירי האנרגיה עשויה להגביר את קצב האינפלציה אף יותר, ובהתאם, למתן הוצאה של צרכנים על מוצרים ושירותים אחרים ובסופו של דבר להאט את שיקום הכלכלה. לעלייה ממושכת במחירי האנרגיה בעולם עשויה להיות השפעה שלילית על פעילות החברה.

27.3 סיכונים ענפיים

27.3.1 סיכונים רגולטורים

החברה חשופה לחבות אפשרית בהקשר של חוקים ותקנות בענייני איכות הסביבה, בריאות ובטיחות, וזאת בהיותה הבעלים והמפעילה של נדל"ן, לרבות בגין עלויות נזקים עקב זיהום הקשור לנכסים המנהולים על-ידה בהווה או בעבר ובקשר לצבע מבוסס עופרת, אסבסט, איכות אוויר תוך מבני, גז רדון וחדירת ריחות והתפשטות עובש שיכולים להשפיע לרעה באופן מהותי, לרבות בכך שהם מגדילים מהותית את הוצאותיה ומקטינים את נזילותה. כמו-כן, כפופה פעילות החברה לחקיקה פדרלית ומדינתית במדינות בהן היא פועלת בארה"ב ואשר עשויה להשתנות מעת לעת ובאופן אשר עשוי לגרום לחברה להקצות משאבים נוספים לצורך עמידה בכללים אלו. החברה פועלת לציית לכללים ולהוראות החקיקה כאמור ומסתייעת לשם כך ביעוץ מקצועי בתחום בארה"ב. החברה עושה מאמצים לעמוד בדרישות האמורות ונוקטת באמצעים סבירים לשם כך. יובהר כי יכולתה לעקוב אחר כל ההתפתחויות בכל המדינות בהן היא פועלת בארה"ב הינה מוגבלת. אי עמידה בהוראות הרגולציה כאמור עשויה להשית על החברה קנסות ולעכב את השלמת הפרויקטים או מימוש הנכסים ולהשפיע לרעה, ואף באופן מהותי על תוצאותיה הכספיות ומצבה הפיננסי של החברה.

27.3.2 תחרות

תחרות יכולה להגדיל משמעותית את המחיר שהחברה תצטרך לשלם עבור הנכסים שהיא מבקשת לרכוש, ובכך לצמצם את יכולתה של החברה לרכוש הזדמנויות השקעה אטרקטיביות.

27.3.3 היתרים, רשיונות ואישורים

היבטים רבים בפעילות החברה נוגעים לקבלת היתרים, רשיונות ואישורים ולהליכים תכנוניים. שינויים במדיניות וברגולציה ו/או עיכובים בהשגת היתרים ו/או הפרת התנאים הקבועים בהם עשויה להיות השלכה מהותית לרעה על פעילות החברה ולעיכוב בפרויקטים אותם היא מבצעת ולפגיעה בתוכניות העסקיות.

27.3.4 ליקויי בנייה

אם יתגלו ליקויי בנייה בהיקפים מהותיים במי מהנכסים המנוהלים על-ידי החברה, עשוי הדבר להשפיע לרעה על רווחיותה של החברה (לאור הוצאות אשר החברה תידרש לשלם) ועל המוניטין שלה.

27.3.5 קריסת שוק הנדל"ן

ירידה דרסטית במחירי הנדל"ן בארה"ב, עלולה להשפיע בצורה משמעותית על רווחיות החברה.

27.4 סיכונים מיוחדים לחברה – התייחסות להשפעה על החברה

27.4.1 תלות בשותף מקומי

כאמור בסעיף 2.2.1 השקעות החברה מתבצעות יחד עם שותף מקומי. בהתאם לכך, פגיעה ביחסים העסקיים עם השותף המקומי וכן הרעה במצבו של השותף המקומי עשויה להשפיע באופן ישיר על החברה.

27.4.2 תלות בחברת הניהול בבתי אבות

בתי האבות והפעלתם כפופים לרגולציה המטילה חובות שונים על מפעילי הנכס, וכוללים, בין היתר, קבלת רישיון וסטנדרטים של הפעלה. הרגולציה חושפת את החברה, בעקיפין, להשפעת שינויים רגולטורים הנוגעים לפיקוח על בתי האבות. במקרה בו בשל תפעול וניהול רשלני של מוסד רפואי כלשהו על ידי שותף מקומי (בעצמו או באמצעות אחר), יאבד הנכס את הרישיון שניתן לו על ידי מחלקת הבריאות במדינה בה הוא פועל, עלולה להיגרם פגיעה מהותית בשווי של הנכס. בנוסף, אובדן של הרישיון של בית האבות (באמצעות מפעיליו) תחת תוכניות ההשתתפות הממשלתיות בשל אי עמידה בתנאים רגולטוריים או שינויים בתנאים אלו עלולה לגרום לפגיעה מהותית בתקבולי השוכרים וביכולתם לשלם את דמי השכירות החוזיים ולהשפיע בהתאם בעקיפין על החברה.

27.4.3 סיכוני מיזמים משותפים

בעלותה המשותפת של החברה בנכסים מסוימים עלולה לגרום לסיכונים אשר אינם קשורים באופן ישיר לבעלותה של החברה באותם נכסים כגון: (1) סירובם של שותפי החברה לבצע השקעות הון במיזם; (2) סמכות משותפת של החברה ושל השותפים בקבלת החלטות על ענייני הנכס, כאשר עשויים להיות לשותפים יעדים שאינם עולים בקנה אחד עם יעדיה של החברה; (3) קיומן של זכויות של השותפים למכור את חלקם בנכס, בכפוף לתנאים מסוימים וללא קבלת הסכמתה של החברה; (4) מכוח הסכמי מיזמים משותפים מסוימים, החברה עלולה להיות מוגבלת ביכולתה לרכוש או למכור זכויות בנכס המשותף, ו/או כפופה לזכות סירוב ראשונה של השותפים, וייתכן ותאלץ לממש זכויות כאמור בזמן שהדבר אינו מעשו או משרת את האינטרסים שלה; (5) סכסוכים בין החברה לבין השותפים עלולים להביא להתדיינות משפטית יקרה וארוכה אשר עלולה להפריע לפעילותה השוטפת של החברה.

27.4.4 זמינות ועלות אשראי

תוצאותיה של החברה עלולות להיות מושפעות, בין היתר, מהיכולת לגייס אשראי, לשם מימון והשבחת הנכסים. יכולת החברה לארגן מימון עשויה להיות מושפעת מחוסר זמינות או מחסור במקורות מימון חיצוניים, שינויים בתנאי מימון קיימים, שינויים חקיקתיים (לרבות הטלת מגבלות רגולטוריות על היקפי האשראי) ועוד.

27.4.5 טעות או הערכת חסר בחישוב עלויות פרויקט

לצורך ייזום פרויקט נדרשת החברה, בין היתר, להעריך את עלויות ביצוע הפרויקט עבודה. טעות או הערכת חסר בחישוב עלויות הבנייה, עלולות לפגוע ברווחיות הפרויקט עבור החברה או אף לגרום להפסד וכתוצאה מכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות. כמו-כן, רכישת קרקעות ו/או מבנים מניבים נעשית לאחר חישוב אומדנים בדבר ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות וכנגזרת מהן הרווח הצפוי ושווי הקרקע או הנכס. טעות או הערכת חסר בחישוב או מדנים כאמור, עלולות

לפגוע ברווחיות הפרויקט עבור החברה או אף לגרום להפסד כתוצאה מכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

27.4.6 התייקרות וזמינות חומרי הגלם

הפעילות בענף מושפעת מזמינותם של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחירים של חומרי הגלם. מחסור החומרי גלם, כפועל יוצא משינויים בשוק הסחורות, בצריכה העולמית ובמצבי חירום שלא ניתן לצפותם (כדוגמת נגיף הקורונה), עלולים להביא לעלויות מחירים בענף הנדל"ן. התייקרות חומרי הגלם המשמשים את החברה לפעילותה עלולה לגרום לשחיקה ברווחיות כתוצאה מקושי בעדכון מחירים מול דיירי הנכסים בשיעור השווה למלוא עליית מחיר חומרי הגלם ו/או דחייה או ביטול עסקאות ייזום.

27.4.7 שיעורי תפוסה או שכירות

החברה עלולה שלא לשמור על רמת התפוסה הנוכחית בנכסים המנוהלים על-ידי החברה. לפרטים אודות שיעור רמת התפוסה, נכון למועד הדוח, בנכסי החברה ראו סעיף 8.

להלן הערכת החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים על החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה			גורמי סיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
סיכונים מקרו כלכליים וכלליים			
	X		הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של החברה בכלל
	X		מצב גיאו-פוליטי ובטחוני בעולם ובישראל
	X		מגפות, לרבות נגיף הקורונה ואסונות עולמיים ומקומיים
סיכונים פיננסיים			
	X		סיכון נזילות
	X		סיכוני שוק
	X		תזרים מזומנים חזוי
	X		סיכון מטבע
	X		סיכון שער ריבית
	X		שינויים במשטר המס
	X		נזקי סייבר
X			מזג אוויר וסיכוני שינוי אקלים
	X		עליית מחירי האנרגיה בעולם
סיכונים ענפיים			
		X	סיכונים רגולטוריים
X			תחרות
X			היתרים, רשיונות ואישורים
X			ליקויי בנייה
		X	קריסת שוק הנדל"ן
סיכונים מיוחדים לחברה			
	X		תלות בשותף מקומי
	X		תלות בחברת הניהול בבתי אבות
	X		סיכוני מיזמים משותפים
	X		זמינות ועלות אשראי
	X		טעות או הערכת חסר בחישוב עלויות פרויקט
	X		התייקרות וזמינות חומרי הגלם
		X	שיעורי תפוסה או שכירות

28. חברות בנות וקשורות של החברה

28.1 להלן פרטים ביחס לחברות בנות וחברות קשורות של החברה והחזקות במניותיהן, נכון למועד הדוח:

שם החברה	סוג מניות	שיעור החזקה	בדילול מלא
Buligo General Partner Ltd. ³⁶	רגילות	100%	100%
Spanish Investments - General Partners ³⁷	רגילות	10%-9%	10%-9%
Buligo Capital Partners Inc. ³⁸	רגילות	100%	100%
Buligo Capital NA Inc. ³⁹	רגילות	100%	100%
BLGO Hickory Flat LLC	רגילות	100%	100%
BLGO Aventine LLC	רגילות	100%	100%
BLGO Tyde LLC	רגילות	100%	100%
BLGO Red Willow LLC	רגילות	100%	100%
BLGO Retreat Weaverville LLC	רגילות	100%	100%
BLGO Skyline LLC	רגילות	100%	100%
REIGO Investments Ltd. ⁴⁰	רגילות	24.4%	24.4%

28.2 מבנה אחזקה בחברות בנות וקשורות של החברה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, אודות מחזיקים המחזיקים נכון למועד הסמוך למועד הדוח, עשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים, בחברות בנות וחברות קשורות של החברה:

המחזיק	החברה המוחזקת	שיעור החזקה בהון (%)		
		בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
החברה	Buligo General Partner Ltd.	100%	100%	100%
החברה	Buligo Capital Partners Inc.	100%	100%	100%
החברה	Buligo Capital NA Inc.	100%	100%	100%
החברה	BLGO Hickory Flat LLC	100%	100%	100%
החברה	BLGO Aventine LLC	100%	100%	100%
החברה	BLGO Tyde LLC	100%	100%	100%
החברה	BLGO Red Willow LLC	100%	100%	100%
החברה	BLGO Retreat Weaverville LLC	100%	100%	100%
החברה	BLGO Skyline LLC	100%	100%	100%
החברה	REIGO Investments Ltd.	20.56%	25%	25%

28.3 להלן פרטים אודות רווחים והפסדים (לפני הפרשה למס ולאחריה) של חברות בנות וחברות קשורות של החברה לשנים 2020 ו-2021:

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס		רווח (הפסד) אחרי מס	
	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2021
Buligo Capital Partners Inc.	1,277	15,314	1,018	11,719

³⁶ החברה משמשת כ-General Partner של שותפויות החברה בישראל, ובקשר עם השקעות בספרד.

³⁷ לפרטים אודות הפעילות בספרד ראו סעיף 8.6.

³⁸ החברה משמשת כ-General Partner של שותפויות החברה בארה"ב.

³⁹ החברה המעסיקת עובדים בארה"ב.

⁴⁰ לפרטים אודות רייגו ראו סעיף 20.1.

רווח (הפסד) אחרי מס		רווח (הפסד) לפני מס		שם החברה
ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2020	
463	1,226	905	1,552	Buligo Capital NA Inc.
(2,395)	(758)	(2,390)	(758)	REIGO Investments Ltd.
(2)	-	(2)	-	BLGO Hickory Flat LLC
(14)	-	(14)	-	BLGO Aventine LLC
(6)	-	(6)	-	BLGO Tyde LLC
-	-	-	-	BLGO Red Willow LLC
-	-	-	-	BLGO Retreat Weaverville LLC
(1)	-	(1)	-	BLGO Skyline LLC

28.4 להלוך פרטים אודות חלוקות, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מחברות בנות ומחברות קשורות שלה, והכל לשנים 2020 ו-2021:

שנת 2021			שנת 2020			שם החברה
דמי ניהול	חלוקות	הכנסות (הוצאות) ריבית	דמי ניהול	חלוקות	הכנסות (הוצאות) ריבית	
6,688	-	-	3,091	-	-	Buligo Capital Partners Inc
337	-	-	411	-	-	Buligo Capital NA Inc
-	-	2	-	-	-	BLGO Hickory Flat LLC
-	-	14	-	-	-	BLGO Aventine LLC
-	-	6	-	-	-	BLGO Tyde LLC
-	-	-	-	-	-	BLGO Red Willow LLC
-	-	-	-	-	-	BLGO Retreat Weaverville LLC
-	-	1	-	-	-	BLGO Skyline LLC

חלק ב'

דוח הדירקטוריון לשנת שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

בוליגו קפיטל בע"מ

Buligo Capital Ltd.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2021

למועד תשקיף החברה מיום 30 באוגוסט 2021 ("התשקיף") היתה החברה "תאגיד קטן", כמשמעות מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים בתקנות הדוחות, אימץ דירקטוריון החברה את ההקלות המנויות בתקנות 5(ב)(1)-(5) לתקנות הדוחות ככל שהן (או שתהיינה) רלוונטיות לחברה, ובכלל זה: (1) העלאת סך המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; (3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית דוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (4) דיווח על בסיס מתכונת דיווח של תאגיד קטן פטור, החל מתקופת הדיווח שהתחילה ביום 1 בינואר 2020.

בחודש ינואר 2022 חדלה החברה להיות "תאגיד קטן" ובעקבות כך החל מתקופת הדיווח שתתחיל ביום 1 באוקטובר 2022 תחל לדווח על פי מתכונת דיווח רבעונית ועד המועד האמור, תמשיך החברה לדווח על בסיס חצי שנתי.

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני חברת בוליגו קפיטל בע"מ ("החברה"), לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, הכל בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי פרק תיאור עסקי התאגיד של החברה, כמפורט בפרק א' לדוח זה.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

בוליגו קפיטל בע"מ ("החברה") היא חברה פרטית מוגבלת אשר התאגדה ונרשמה בישראל ביום 1 במאי 2012. ביום 30 בספטמבר 2021 השלימה החברה את הליך ההנפקה הראשונה לציבור (IPO) של ניירות הערך של החברה אשר במסגרתו גייסה סך כולל של כ-65,755 אלפי ש"ח (לפני הוצאות הנפקה) ("ההנפקה הראשונה (IPO) של החברה לציבור").

החל מהקמת החברה ועד למועד פרסום הדוח, החברה מתמקדת בניהול שותפויות המשקיעות ברכישה, השבחה וייזום של נכסי נדל"ן מניבים בארה"ב, לרבות בתחום מקבצי הדיור (Multifamily), בתי אבות, מרכזים מסחריים מעוגני רשתות מזון, ונכסי תעשייה ולוגיסטיקה. נכון למועד פרסום הדוח, במרבית המקרים, החברה, במישרין או באמצעות חברות בנות שלה, בשיתוף פעולה עם שותפיה המקומיים, משמשת כשותף כללי (General Partner – להלן: "GP") בעסקאות כאמור ומטפלת בכל שלבי העסקה החל מאיתור הנכס, ארגון המימון, תכנון, ייזום, השבחה, ניהול הנכס באופן שוטף ומימושו. ההשקעות מנוהלות למשך תקופה מסוימת על-ידי החברה כ-GP במטרה להשיא רווח למשקיעים, קרי השותפים המוגבלים (Limited Partners - LPs), אשר בסופה עשויה החברה לממש את הנכסים. במסגרת זו, זכאית החברה לעמלות וסכומים נוספים הנובעים מהעסקאות, ובכלל זה – עמלת עסקה, דמי ייזום, דמי ניהול, דמי הצלחה הנובעים מהפרויקטים וכיוצ"ב. נכון למועד הדוח, בנוסף, החברה מנהלת השקעות ב-6 נכסים בספרד, וכן השקעה בחברת סטארט-אפ, המתמחה ומנהלת השקעות בתחום הלוואות גישור בשעבוד ראשון על נכסי נדל"ן בארה"ב על בסיס ניתוח שמבוצע באמצעות בינה מלאכותית (FinTech¹) ("רייג'ו"). לפרטים נוספים, ראה סעיף 2 לחלק א' לדוח תקופתי זה, וכן כמפורט בביאור 1 ו 10 לדוחותיה הכספיים של החברה.

¹ טכנולוגיה פיננסית. תחום המשלב בין טכנולוגייה לפיננסים ומציע שיפור פעילויות פיננסיות או מתן שירות פיננסים באמצעים טכנולוגיים. חברות פינטק הן חברות המפתחות טכנולוגיות חדשניות (אלגוריתמים, אפליקציות ופיתוחים מתקדמים נוספים) שמטרתן לספק פתרונות פיננסיים - הן למתן ושיפור של שירותים פיננסיים, והן עבור תפקודים שונים של המערכות הפיננסיות. פיתוחי פינטק (FinTech) משמשים הן את המוסדות המסורתיים, כמו בנקים, חברות ביטוח או

לפירוט אודות בעלי השליטה בחברה ושיעור אחזקותיהם בהון מניותיה המונפק והנפרע של החברה – ראה סעיפים 1.2 ו-13 לפרקים א' ו- ד' לדוח תקופתי זה (בהתאמה).

1. אירועים מהותיים

1.1. להלן יפורטו התפתחויות עיקריות בעסקי החברה החל ממועד השמת ההנפקה הראשונה (IPO) לציבור, ועד למועד פרסום הדוח:

א. רכישת נכסים

החברה פועלת לארגון עסקאות רכישה וייזום של נכסי נדל"ן מניב בארה"ב. מספר העסקאות במהלך התקופה האמורה הינו 18, כאשר ההיקף הכולל של אותן עסקאות עומד על סך של כ- 694,459 אלפי דולר, אשר בהן השקיעה החברה כ- LP סך מצטבר של כ-7,231 אלפי דולר² (מתוך חלק הון עצמי בסך כולל של כ- 261,868 אלפי דולר אשר הושקע באותם עסקאות על-ידי החברה ויתר השותפים המוגבלים). סך העמלות בהן הכירה החברה במהלך התקופה האמורה בגין ארגון עסקאות רכישה וייזום הינו כ-8,832 אלפי דולר. לפרטים נוספים ראה ביאור 17א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

ב. מכירת נכסים

מספר עסקאות המכירה במהלך התקופה האמורה הינו 10 (בהן נמכרו 14 נכסים), כאשר ההיקף הכולל של אותן עסקאות עומד על סך של כ-466,490 אלפי דולר. סך דמי ההצלחה בהן הכירה החברה במהלך התקופה האמורה בגין מכירת נכסים הינו כ-15,166 אלפי דולר.

1.2. השלכות התפרצות נגיף הקורונה על פעילות החברה

נגיף הקורונה אשר החל להתפרץ במהלך שנת 2020, המשיך להתפשט ברחבי העולם, ובישראל בפרט, גם במהלך שנת 2021. במסגרת זו, העולם חווה גלי תחלואה חוזרים ונשנים המושפעים, בין היתר, מהתפתחותם של וריאנטים שונים לנגיף, אשר לאורם מטילות הממשלות מגבלות שונות על האוכלוסייה (לרבות, הטלת מגבלות תנועה והתקהלות שונות) במטרה למתן את התחלואה ולהקטין את מספר החולים. במהלך תקופת הדוח ולמועד פרסומו, להערכת החברה, עסקי החברה ותוצאותיה לא הושפעו באופן מהותי מהתפשטות נגיף הקורונה, אם בכלל, ובכלל זה, לא ניכרות התפתחויות או השפעות מהותיות על עסקי החברה, לרבות בהיבט נזילות, מצב פיננסי ומקורות המימון שלה. יצוין כי שיעור גבוה מתוך עסקאות החברה הינו במגזר מקבצי הדיור אשר נהנה מביקושים וצמיחה חזקה בשנת 2021.

יחד עם זאת, לאור העובדה כי מדובר באירוע עולמי "מתגלגל" המאופיין באי ודאות רבה למשכו ולהשלכותיו לטווח הבינוני והארוך (אם וככל שיהיו), בין היתר, בקשר עם קצב התפשטות הנגיף, משך ההתפשטות והצעדים שיינקטו על-ידי הרשויות השונות בנוגע לבלימת התפשטות הנגיף. החברה אינה יכולה להעריך נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו את מלוא ההשפעות העתידיות על פעילות החברה. לפרטים אודות סיכונים הכרוכים בנגיף הקורונה, ראה סעיף 20.1.3 לפרק א' לדוח זה.

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית וכן בקשר להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה (בעיקר עקב משבר הקורונה) על פעילות החברה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך.

קרנות השקעה; והן חברות סטרטאפ צעירות המציעות שירותים או מוצרים חדשניים, שלעיתים משבשים את השווקים הקיימים ומשנים את חוקי המשחק. כך, התחום מייעל תהליכים ומוריד עלויות, תוך שהוא מגדיל את התחרות בתחום הפיננסי.

הסכום המצוין כולל גם השקעה בסך של כ-750 אלפי דולר בקשר עם עסקה שנסגרה במהלך חודש ינואר 2022.

התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה של החברה, הן אינן וודאיות, מתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח.

1.3. אירועים עיקריים נוספים

ראה חלק א' (תיאור עסקי התאגיד) וחלק ד' (פרטים נוספים) לדוח תקופתי זה.

1.4. אירועים מהותיים בפעילות החברה שאירעו לאחר מועד הדוח

לפרטים ראה סעיף 4 לפרק זה להלן.

2. המצב הכספי של החברה

2.1. ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה :

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי דולר)	יתרה ליום		סעיף
	31.12.2020	31.12.2021	
	אלפי דולר		
<p>הגידול נובע בעיקרו מ: גידול ביתרת המזומנים בגין הנפקת הון שביצעה החברה בחודש ספטמבר 2021 תמורת 18,114 אלפי דולר, נטו (ראה גם ביאור 15 ב' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021) וכן גידול בפעילות החברה במהלך השנה שהגדיל את הכנסות החברה והמזומן הנלווה לכך. המזומן הושקע בין היתר בהשקעות החברה ביתרת תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים.</p> <p>גידול ביתרת תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים הנובע מגידול בהיקף הפעילות וכן, תשלום מקדמות בגין רכישת 2 קרקעות בפרויקטי ייזום בסך של כ- 4,655 אלפי דולר וכן, הפקדת Hard money בגין פרויקטים חדשים (ראה גם ביאור 7 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021).</p> <p>גידול ביתרת הכנסות לקבל בסך 3,483 אלפי דולר נובעת בעיקר מדמי הצלחה בגין עסקאות מכירה שהתבצעו ברבעון הרביעי של שנת 2021 (ראה גם ביאור 6 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021).</p>	8,066	36,746	נכסים שוטפים
<p>הגידול נובע בעיקרו מ: החל מחודש אוקטובר 2021 ובהמשך לאמור בתשקיף החברה, החברה החלה להגדיל את השקעותיה בפרויקטים השונים (כ-LP) שאותן היא יוזמת ומנהלת עד לכ- 5% מההון העצמי של הפרויקט. ההשקעות מסווגות כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והסתכמו לסך של כ- 7,231 אלפי דולר ליום 31 בדצמבר 2021 (ראה גם ביאור 9 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021).</p>	3,361	11,601	נכסים לא שוטפים

חברה כלולה רייגו ביצעה הנפקת מניות וגיזס מצד ג' והחברה הכירה ברווח לפני מס בסך 1,116 אלפי דולר (ראה גם ביאור 10 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021).			
	11,427	48,347	סה"כ נכסים
השינוי בסעיף נובע בעיקרו מ: החברה פרעה הלוואת אשראי זמן קצר בסך של 575 אלפי דולר ארה"ב (ראה גם ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021) גידול בזכאים וביתרות זכות, בעקבות גידול בהיקף הפעילות של החברה ישנו גידול בסכומי עמלות המכירה בהוצאות לשלם בסך של כ- 645 אלפי דולר. כמו כן, מצבת כח האדם גדלה לעומת שנה קודמת ולכן ישנו גידול כ- 114 אלפי דולר ארה"ב בגין התחייבות עובדים. (ראה גם ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021). במהלך שנת 2021 שולמה יתרת דיבידנד לשלם בגין שנת 2019 בסך של כ- 2,046 אלפי דולר (ראה גם ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021). בנוסף, בעקבות גידול ברווח של החברה ישנו גידול בהתחייבות המס השוטף בסך של כ- 1,574 אלפי דולר.	3,428	3,587	התחייבויות שוטפות
הגידול בסעיף נובע מהגידול בהפרשה לסיום יחסי עובד-מעביד.	65	150	התחייבויות לא שוטפות
השינוי בהון נובע בעיקרו מהנפקת המניות לציבור שביצעה החברה בחודש ספטמבר 2021 בסך של כ- 18,114 אלפי דולר לאחר הוצאות הנפקה וכן, מגידול ברווח השנתי. (ראה גם ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021)	7,934	44,610	סה"כ הון
	11,427	48,347	סה"כ התחייבויות והון

2.2. תוצאות הפעילות:

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי דולר ארה"ב):

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2019	2020	2021	
(נתונים כספיים באלפי דולר)				
	אלפי דולר			
הגידול בהכנסות מעמלות לשנת 2021 לעומת שנת 2020 ושנת 2019 נובע בעיקרו מגידול בהיקף הפעילות של החברה לעומת שנים קודמות. החברה גייסה הון עצמי ל 18 עסקאות רכישה במהלך שנת 2021 לעומת 11 עסקאות בשנת 2020 כתוצאה מכך גידול מעמלות עסקה בסך של כ- 1,866 אלפי	6,870	7,815	12,877	הכנסות מעמלות

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2019	2020	2021	
	אלפי דולר			
<p>דולר. כמו כן, החברה גייסה במהלך שנת 2021 יותר עסקאות ייזום משנים קודמות שבהן עמלת הגיוס גבוהה יותר מעסקאות מניבות וכתוצאה מכך גידול מעמלות ייזום בסך של כ- 1,182 אלפי דולר.</p> <p>החברה מנהלת בשנת 2021 יותר נכסים משנים קודמות וכתוצאה מכך גידול בסך של כ- 1,066 אלפי דולר מדמי ניהול השקעה.</p> <p>בנוסף, במהלך שנת 2021 החברה העמידה ערבויות לבנקים מממנים בפרויקטים השונים בהיקפים גבוהים יותר משנים קודמות ולכן זכאית לעמלות ערבויות בסך 457 אלפי דולר בשנת 2021 לעומת 25 אלפי דולר בשנת 2020.</p> <p>(ראה גם ביאור 17א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021).</p>				
<p>הגידול בהכנסות מדמי הצלחה לשנת 2021 לעומת שנת 2020 נובע מכך שבשנת 2020 בעקבות התפרצות מגיפת הקורונה החברה הקפידה את רוב מכירות הנכסים ולכן הכנסות מדמי הצלחה היו נמוכות בשנה זו. בשנת 2021 החברה פעלה למכירת 9 נכסים בהם הייתה זכאית לדמי הצלחה (ראה גם ביאור 17ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021).</p> <p>הירידה בהכנסות מדמי הצלחה לשנת 2020 לעומת שנת 2019 נבעה בעיקר מירידה בנפח הפעילות, קרי רכישות ומכירות של נכסים מנוהלים, בעקבות משבר הקורונה.</p>	6,821	1,686	15,469	הכנסות מדמי הצלחה
<p>הגידול בחלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידי מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני לשנת 2021 לעומת שנת 2020 ושנת 2019 נובע בעיקרו מכך שבחודש דצמבר 2021 הנפיקה חברת רייגו מניות לצד ג'. כתוצאה מכך רשמה החברה רווח של כ- 1,116 אלפי דולר ארה"ב, מנגד רשמה החברה הפסדי אקוויטי כד שסה"כ בנטו רשמה החברה רווחי אקוויטי מרייגו בסך של כ- 675 אלפי דולר ארה"ב (ראה גם ביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021).</p>	(220)	397	716	חלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידי מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני
<p>הגידול בהכנסות המימון לשנת 2021 לעומת שנת 2020 נובע בעיקרו מהכנסות שערך הלוואה בסך 388 אלפי דולר ארה"ב בעקבות פרעון מלא של הלוואה אשר הוכרו בגינה הוצאות שערך שווי הוגן בשנים קודמות (ראה גם ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021).</p> <p>יתרת הגידול נובעת מהפרשי שער.</p>	110	217	842	הכנסות מימון

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2019	2020	2021	
	אלפי דולר			
הגידול בהכנסות המימון לשנת 2020 לעומת שנת 2019 נבעו בעיקר משערוך הלוואות שניתנו לפרויקטים.				
הכנסות אחרות כוללות בעיקר מענקי קורונה וכן הכנסות שאינן קשורות לפעילות העיקרית של החברה.	463	182	323	הכנסות אחרות
	14,044	10,297	30,227	סך כל ההכנסות, נטו
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות לשנת 2021 לעומת שנת 2020 נובע בעיקרו מהעובדה שהחברה נרשמה למסחר בבורסה במהלך חודש ספטמבר 2021 ובנוסף, הגדילה מאוד את נפח הפעילות בין שתי השנים. בגין שתי עובדות אלה גדלה מצבת כח האדם הן בארץ והן בארה"ב בצורה משמעותית מ 10 עובדים בסוף שנת 2020 ל 17 עובדים בסוף שנת 2021. בנוסף, בעקבות גידול בהיקף הפעילות וגיוס הכספים בשנת 2021 גדלו היקפי המענקים שניתנו לעובדים (בונוסים) לעומת שנים קודמות (ראה גם ביאור 17' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021). הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות לשנת 2020 לעומת שנת 2019 נובע בעיקרו מירידה בהיקפי המענקים שניתנו לעובדים (בונוסים) כתוצאה מירידה בנפח העסקאות שבוצעו בשנת 2020.	4,515	2,866	5,189	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול בהוצאות מכירה לשנת 2021 לעומת שנת 2020 נובע בעיקרו מגידול בעמלות ששולמו בעקבות גידול בהיקף הפעילות (ראה גם ביאור 17' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021). הקיטון בהוצאות מכירה בשנת 2020 לעומת שנת 2019 נובע בעיקרו מקיטון בעמלות ששולמו למשקיעים ובעלי עניין כתוצאה מקיטון בהיקף ההשקעות שבוצעו בשנת 2020.	1,309	449	1,498	הוצאות מכירה
הקיטון בהוצאות המימון לשנת 2021 לעומת שנת 2020 נובע בעיקר מהוצאות הפרשי שער שהיו בשנים קודמות (ראה גם ביאור 17' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021). הקיטון בהוצאות המימון לשנת 2020 לעומת שנת 2019 נובע בעיקרו מקיטון בהוצאות השערוך הלוואות שניתנו להשפעה מקזזת של גידול בהוצאות מימון הפרשי שער.	600	503	156	הוצאות מימון
ההוצאות האחרות בשנת 2021 הן בגין מניות שהוקצו לבעלי שליטה חלף תשלומים ומענקים אשר הגיעו להם	-	-	4,274	הוצאות אחרות

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי דולר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2019	2020	2021	
	אלפי דולר			
בהתאם להסכמים שהתבטלו ביום ההנפקה לציבור בספטמבר 2021 (ראה ביאור 15 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021)				
	6,424	3,818	11,117	סך כל ההוצאות
	7,620	6,479	19,110	רווח לפני מס
הגידול במיסים על הכנסה לשנת 2021 לעומת שנת 2020 נובע בעיקרו מהגידול שחל בהיקף הפעילות של החברה ובהתאם לכך גידול בהוצאות המיסים השוטפים. הקיטון במיסים על הכנסה לשנת 2020 לעומת שנת 2019 נובע בעיקרו מירידה בהוצאות המיסים השוטפים והשפעה מקזזת כתוצאה מגידול בהכנסות ממסים נדחים.	1,801	1,504	5,481	מיסים על הכנסה
	5,819	4,975	13,629	סה"כ רווח כולל

2.3. הון חוזר :

ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה הון חוזר (נטו) בסך של כ- 33.1 מיליון דולר הכולל את סך הנכסים השוטפים (הכוללים בעיקר מזומנים ופיקדונות לזמן קצר, חייבים, לקוחות ומלאי) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות בעיקר התחייבויות שוטפות לבנקים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וכן יתרות ספקים וזכאים אחרים).

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021	
אלפי דולר	
36,746	רכוש שוטף
3,587	התחייבויות שוטפות
33,159	עודף הרכוש השוטף על התחייבויות השוטפות

2.4. ניתוח נזילות :

לחברה יתרת מזומנים, נכון ליום 31 בדצמבר 2021 בסך כולל של 23.4 אלפי דולר. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם (בש"ח) :

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי דולר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2019	2020	2021	
	אלפי דולר			
הגידול נובע בעיקרו מהרחבת הפעילות, נפח העסקאות ומספר הנכסים המנוהלים וחזרה למכירות נכסים לאחר ההקפאה שהייתה בתקופת הקורונה.	8,145	4,171	9,921	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
הגידול נובע בעיקרו מהשקעה בנכסים פיננסיים כיוון שהחברה החלה להגדיל את השקעותיה בפרויקטים השונים (כ- LP) שאותן יוזמת ומנהלת עד לכ- 5% מההון העצמי של הפרויקט. מנגד בשנת 2021 הוחזרה הלוואה שניתנה לפרויקט בעבר.	(1,844)	(1,353)	(5,677)	מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי דולר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2019	2020	2021	
	אלפי דולר			
הגידול נובע בעיקרו מהנפקת מניות של החברה למסחר בבורסה בת"א בחודש ספטמבר 2021. מנגד תשלום דיבידנד שמקורו בהכרזת דיבידנד בשנת 2019.	(4,964)	(1,840)	15,429	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

3. מקורות מימון

בתקופת הדוח, החברה מימנה את עיקר פעילותה בעיקר באמצעות מקורותיה העצמאיים.

- 3.1. בסוף חודש ספטמבר 2021, השלימה החברה את הליך ההנפקה הראשונה לציבור (IPO) אשר במסגרתו גייסה סך כולל כ-64,577 אלפי ₪ (כ-20,156 אלפי דולר) (ברוטו, לפני הוצאות הנפקה);
- 3.2. יתרת המזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת על סך 23,472 אלפי דולר. במהלך תקופת הדוח, עשתה החברה שימוש בסך של 7,231 אלפי דולר, לרבות מתוך כספי תמורת ההנפקה, אשר הוקצו בעיקר לטובת השימושים המפורטים בסעיף 2.1 לעיל.
- 3.3. למועד הדוח, החברה לא נטלה אשראי ו/או התקשרה בהסכמי הלוואה עם תאגידי בנקאיים ו/או חוץ בנקאיים. לפירוט נוסף – ראה דוחות תזרימי המזומנים במסגרת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021. לגבי ערבויות שניתנו ע"י החברה לטובת מימון בנקאי לפרויקטים (ראה ביאור 13 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021).

חלק ב' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

4. אירועים מהותיים בפעילות החברה שאירעו לאחר תאריך הדיווח

- 4.1. בחודש ינואר 2022 חדלה החברה להיות "תאגיד קטן". בתחילת חודש ינואר 2022, הודיעה החברה כי החל מתקופת הדיווח שתתחיל ביום 1 באוקטובר 2022 תחל לדווח על פי מתכונת דיווח רבעונית ועד המועד האמור, תמשיך החברה לדווח על בסיס חצי שנתי (מס' אסמכתא: 2022-01-001363).
- 4.2. ביום 23 בינואר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לא מהותית של יחידות מניות חסומות (RSU) לעובדים ונושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 24 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-010705).
- 4.3. לפירוט אודות העמדת ערבויות אישיות מצד מר איתי גורן, מנכ"ל החברה ובעל שליטה, ראה סעיף 12.1.6 לחלק ד' לדוח תקופתי זה.
- 4.4. לפירוט אודות התקשרות החברה בעסקאות השקעה ועסקאות מכירה לאחר מועד הדוח ראה סעיפים 8.3 ו 8.4 לפרק א' לעיל בהתאמה.

5. הערכות שווי ואומדנים

באשר לאומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים, ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021. בתקופת הדוח לא בוצעו הערכות שווי מהותיות מאוד.

6. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפירוט אודות מצבת ההתחייבות של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2021, ראה דיווח מיידי של החברה אשר יפורסם בסמוך לאחר פרסום דוח תקופתי זה.

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

תרומות:

החברה רואה עצמה מחויבת לסייע לקהילות בהן היא פועלת בהתאם למדיניות ההשקעה החברתית שאושרה על ידי הנהלת החברה. למועד אישור הדוח לחברה מדיניות תרומות שאושרה ע"י הדירקטוריון ("מדיניות התרומות"). במסגרת מדיניות התרומות, הגדירה החברה ארבעה (4) סדרי עדיפויות עיקריים לאסטרטגיית ההשקעה הקהילתית של החברה: (א) גיוון בתעסוקה ושילוב של אוכלוסיות הסובלות מתת-ייצוג (לדוגמא: מיעוטים, בעלי מוגבלויות וכדומה) (ב) חינוך והשכלה גבוהה; (ג) ממשל תקין ומלחמה בשחיתות; (ד) רווחה ושלום (wellbeing) של אוכלוסיות מוחלשות, כגון ניצולי שואה, עולים חדשים, חיילים בודדים וחיילים משוחררים וקבוצות מיעוטים אחרות.

בתקופת הדוח תרמה החברה ו/או חברות הבנות שלה תרומות בסכומים לא מהותיים לעמותות שתומכות בחיילים בודדים ולאוניברסיטת תל אביב.

7. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים:

האורגנים המוסמכים בחברה קבעו כי המספר המזערי הנדרש בדירקטוריון החברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות ("מומחיות"), הינו שניים (2) (לרבות דירקטורים חיצוניים), וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד פרסום דוח זה, דירקטוריון החברה קבע כי ה"ה – הגב' חנה פרי-זן (דירקטורית בלתי תלויה) וכן ה"ה - אביטל בר-דיין ואהוד ארז (דח"צים) הינם דירקטורים בעלי מומחיות כאמור.

8. דירקטורים בלתי תלויים:

תקנון החברה העדכני אינו כולל הוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות.

9. פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית:

בהתאם להוראות התחילה שנקבעו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) (תיקון), התש"ע-2009, החברה תהא פטורה מצירוף דוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי (כקבוע בתקנות 99 ו-38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970) ("תקנות הדוחות") וזאת לתקופה כמוגדר בהוראות כאמור.

כמו-כן, בהתאם להוראות תקנה 9(ב1) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9(ג) לתקנות הדוחות (על-פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו) לא יחולו על חברה שטרם חלפו חמש (5) שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח (למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה).

10. מבקר פנימי:

ביום 6 לדצמבר 2021 מינה דירקטוריון החברה את מר דורון לב רוזנבלום כמבקר הפנים של החברה.

פרטי מבקר הפנים

שם מבקר הפנים בחברה: דורון לב רוזנבלום;

תאריך תחילת כהונה: 7 בדצמבר 2021;

השכלה אקדמית: בוגר חשבונאות במסלול האקדמי של המכללה למנהל ומוסמך מנהל עסקים בקריה האקדמית אונו;

השכלה אחרת ותעודות מקצועיות: CPA (Aust.), CIA, CIS.

עיסוקים עיקריים ב-5 השנים האחרונות: שותף ובעלים בעזרא יהודה - רוזנבלום - יעוץ, בקרה וניהול סיכונים בע"מ.

למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית");

למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים עומד בהוראות סעיף 146ב לחוק החברות, וכן בהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית;

למיטב ידיעת החברה, למבקר הפנים אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה אשר יש בהם ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנים, וכי הוא אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה. בסעיף זה, "גוף קשור" – כהגדרת מונח זה בסעיף 5(5) לתוספת הרביעית לתקנות הדוחות;

מבקר הפנים אינו עובד של החברה או של גוף קשור לה, ואינו מעניק להן שירותים חיצוניים נוספים.

דרך מינוי מבקר הפנים

מינוי מבקר הפנים אושר בישיבת הדירקטוריון מיום 6 בדצמבר 2021 (לאחר המלצת ועדת הביקורת), החל מיום 7 בדצמבר 2021, וזאת לאור השכלתו, כישוריו וניסיונו הרב בביקורת פנימית כמפורט להלן, וכן בהתחשב בסוג החברה, גודלה והיקף ומורכבות פעילותה.

לדעת דירקטוריון החברה, הכישורים המכשירים את מבקר הפנים לביצוע התפקיד הינם ניסיון רב בביקורת פנים והתמחות בחברות העוסקות בנדל"ן בארה"ב. במסגרת פעילותה, יפעל מבקר הפנים על-פי הוראות הדין לקיום ביקורת פנימית בחברה.

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על מבקר הפנים הינו יו"ר דירקטוריון החברה.

תוכנית עבודה

בחודש דצמבר 2021, אישרה ועדת הביקורת של החברה את נושא הביקורת של מבקר הפנים לשנת 2021. בישיבה האמורה החליטה ועדת הביקורת לאשר מסגרת של כ-90 שעות לטובת ביצוע סקר סיכונים בחברה אשר חלק הושלמו במהלך תקופת הביקורת וחלק יושלמו במהלך שנת 2022. נושא הביקורת לעיל אושר על-ידי ועדת הביקורת תוך שנעשתה בחינה מעמיקה של הנושא כפי שהוגש על-ידי מבקר הפנים, תוך שהוועדה הביאה בחשבון, בין היתר, את המלצות מבקר הפנים, המלצת הנהלת החברה, וכן את חשיבות ודחיפות הטיפול בנושא המוצע.

היקף העסקה

שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה בשנת
2021
90

היקף העסקת מבקר הפנים בשנת 2021 והצוות הכפוף לו הינו כ-90 שעות עבור סקר סיכונים בחברה.³ היקף העסקת מבקר הפנים הינו פונקציה של תוכנית הביקורת אשר תאושר על-ידי ועדת הביקורת, כאשר לכל דוח (לרבות, סקר הסיכונים) מוקצית כמות שעות אשר אף היא מאושרת בוועדת הביקורת. אופן התגמול והיקפו נגזר משעות הביקורת.

תגמול

שכרו של מבקר הפנים, בגין שירותים שניתנו על-ידה לחברה בשנת 2021 הסתכם בכ-19.35 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ).

לדעת הדירקטוריון, תגמול מבקר הפנים הינו סביר ואין בו כדי להשפיע או לפגוע בהפעלת שיקול דעתו בעריכת הביקורת.

עריכת הביקורת והתקנים המקצועיים

בהתאם למידע שנמסר לחברה, עריכת הביקורת הפנימית נעשית בהתאם לתקנים המפורסמים על-ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל ובהתאם לסעיף 4(ב) חוק הביקורת הפנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים כפי שאושרו ופורסמו על-ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.

הדירקטוריון הסתמך על אישור מבקר הפנים בדבר עמידתו בדרישות התקנים המקצועיים המקובלים האמורים. בנוסף, דוחות הביקורת המוגשים לוועדת הביקורת בכתב, נידונים בישיבת ועדת הביקורת, כשבמסגרת הדיון מדווח מבקר הפנים על דרך פעולתו, הנהלים שיישם וממצאים שעלו. דעת דירקטוריון החברה נחה כי מבקר הפנים של החברה עומד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים כאמור.

גישה למידע

לצורך ביצוע תפקידו, מבקר הפנים ולעובדיו נתונה גישה למידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה למערכות המידע של החברה והחברות המוחזקות שלה, לרבות נתונים כספיים, בהתאם לדרישתה.

דין וחשבון מבקר הפנים

דין וחשבון מבקר הפנים מוגש בכתב לוועדת הביקורת. מבקר הפנים יעדכן את ועדת הביקורת מעת לעת ובמידת הצורך, בהתקדמות עבודתו בהתאם לתוכנית הביקורת השנתית ובהתאם לממצאי הביקורת.

להלן פירוט המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב בדבר ממצאי מבקר הפנים לוועדת הביקורת עד למועד פרסום הדוח, והמועדים בהם התקיים דיון בממצאים האמורים:

נושא הדוח	המועד בו הוגש הדוח לוועדת הביקורת	מועד הדיון בוועדת הביקורת
סקר סיכונים	במהלך חודש מרס 2022	20 במרס 2022

³ יובהר כי מבקר הפנים מונה לראשונה בחברה (לאחר שניירות הערך שלה הונפקו לראשונה לציבור (IPO) בחודש ספטמבר 2021), בחודש דצמבר 2021, ועל-כן, חישוב השעות אינו מתייחס לשנה קלנדרית מלאה.

הערכת הדירקטוריון את פעילות מבקר הפנים

להערכת דירקטוריון החברה, היקף פעילות מבקר הפנים ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה, היות והנושאים שנבחרו הינם מהותיים עבור החברה וזאת בהתחשב, בין היתר, בתחום פעילותה, בכך שניירות הערך של החברה הונפקו לראשונה לציבור (IPO) רק במהלך חודש ספטמבר 2021, בהיקף הפעילות ובצמיחתה של החברה במהלך השנה האחרונה. גילוי בדבר שכר רואה החשבון המבקר של החברה:

החל מיום 11 באפריל 2021, רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד רואי חשבון קוסט פורר גבאי את קסירר מרחוב מנחם בגין 144, תל אביב.

שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, לאופי העבודה, ניסיון העבר ותנאי השוק. הגורם המאשר את השכר הינו דירקטוריון החברה.

2020		2021	
שירותים אחרים	שירותי ביקורת וסקירה ושירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס	שירותים אחרים	שירותי ביקורת, סקירה ותשקיף
ש"ח	ש"ח	דולר	דולר
-	12,000	-	260,000

11. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח, מורשי החתימה של החברה הם כדלהלן:

א. חתימתם המשותפת של כל שניים מבין רבקה קומפל, אורי צרור, עדי גרינברג ואופיר איזו, ביחד עם חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר ועניין ביחס לתשלומים, העברת כספים או חתימה על המחאות בנקאיות בסכום של עד מאתיים חמישים אלף שקלים חדשים (250,000).

ב. חתימתם המשותפת של (א) כל אחד מבין רבקה קומפל, אורי צרור ועדי גרינברג, יחד עם (ב) כל אחד מבין איתי גורן, אייל שלימק, ואילן תמיר, או (ג) חתימתם המשותפת של כל שניים מבין איתי גורן, איל שלימק ואילן תמיר ביחד עם חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר ועניין ביחס לתשלומים, העברת כספים, חתימה על המחאות בנקאיות והסכמים.

22 במרס 2022

עדי גרינברג
סמנכ"ל כספים

אילן תמיר
יו"ר הדירקטוריון

איתי גורן
דירקטור ומנכ"ל
החברה

חלק ג'

דוחות כספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

בוליגו קפיטל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואה החשבון המבקר

3

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

4

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

5

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

6-7

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

8-

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של בוליגו קפיטל בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של בוליגו קפיטל בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ליום 31 בדצמבר		באור	נכסים שוטפים
2020	2021		
אלפי דולר ארה"ב			
מבוקר			
3,699	23,472	5	מזומנים
(**1,051)	4,371	6	חייבים ויתרות חובה
(**1,206)	8,903	7	תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים
2,110	-	'א16	הלוואות שניתנו לפרויקטים
8,066	36,746		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,228	1,122	'א16	הלוואות שניתנו לפרויקטים
-	7,231	9	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
1,541	2,899	10	השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
42	55	8	רכוש קבוע, נטו
280	247	'א13	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
50	-		נכס זכות שימוש, נטו
220	47	14	נכסי מסים נדחים
3,361	11,601		
11,427	48,347		סה"כ נכסים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
575	-	11	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
732	1,995	18, 12	זכאים ויתרות זכות
2,046	-	'115	דיבידנד לשלם
6	1,580		התחייבות מס שוטף
69	12		חלות שוטפת בגין חכירה
3,428	3,587		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
54	70	14	התחייבות מסים נדחים
-	80		התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
11	-		התחייבות בגין חכירה
65	150		
3,493	3,737		סה"כ התחייבויות
		15	<u>הון עצמי</u>
(*	24,970		הון מניות ופרמיה
2,260	337		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
5,674	19,303		יתרת רווח
7,934	44,610		
11,427	48,347		סה"כ התחייבויות והון

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי דולר ארה"ב.
(** מוין מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

עדי גרינברג סמנכ"ל כספים	איתי גורן מנכ"ל	אילן תמיר יו"ר הדירקטוריון	22 במרס, 2022 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	--------------------	-------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2019	2020	2021		
אלפי דולר ארה"ב (למעט נתוני רווח למניה)				
מבוקר			באור	
6,870	(**7,815	12,877	'א17	הכנסות מעמלות
6,821	1,686	15,469	'ב17	הכנסות מדמי הצלחה
(220)	397	716	10	חלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידיים
110	217	842	'ג17	מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני
463	(**182	323		הכנסות מימון
				הכנסות אחרות
<u>14,044</u>	<u>10,297</u>	<u>30,227</u>		סך כל ההכנסות
4,515	2,866	5,189	'ד17	הוצאות הנהלה וכלליות
1,309	449	1,498	'ה17	הוצאות מכירה
600	503	156	'ו17	הוצאות מימון
-	-	4,274	'ג15	הוצאות אחרות
<u>6,424</u>	<u>3,818</u>	<u>11,117</u>		סך כל ההוצאות
7,620	6,479	19,110		רווח לפני מס
1,801	1,504	5,481	14	מיסים על הכנסה
<u>5,819</u>	<u>4,975</u>	<u>13,629</u>		סה"כ רווח כולל
<u>(* 0.153</u>	<u>(* 0.130</u>	<u>0.304</u>		רווח בסיסי למניה (בש"ח)
<u>(* 0.147</u>	<u>(* 0.129</u>	<u>0.303</u>		רווח מדולל למניה (בש"ח)

(* הותאם מחדש בהתחשב בפיצול ההון של החברה- ראה ביאור א'15
(** מוין מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	הון מניות (פרמיה)**	
אלפי דולר ארה"ב מבוקר				
7,934	5,674	2,260	(*-)	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2021</u>
13,629	13,629	-	-	רווח כולל
-	-	(2,582)	2,582	מימוש אופציות למניות (ראה ביאור 15ה')
18,114	-	-	18,114	הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה (ראה ביאור 15ב')
4,274	-	-	4,274	הנפקת מניות לבעלי השליטה (ראה ביאור 15ג')
659	-	659	-	עלות תשלום מבוסס מניות (ראה ביאור 15ה')
<u>44,610</u>	<u>19,303</u>	<u>337</u>	<u>24,970</u>	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2021
2,385	699	1,686	(*-)	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2020</u>
4,975	4,975	-	-	רווח כולל
574	-	574	-	עלות תשלום מבוסס מניות (ראה ביאור 15ה')
<u>7,934</u>	<u>5,674</u>	<u>2,260</u>	-	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2020
4,811	4,004	807	(*-)	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2019</u>
5,819	5,819	-	-	רווח כולל
(9,124)	(9,124)	-	-	דיבידנד שהוכרז (ראה באור 15ו')
879	-	879	-	עלות תשלום מבוסס מניות (ראה ביאור 15ה')
<u>2,385</u>	<u>699</u>	<u>1,686</u>	-	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2019

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי דולר ארה"ב.
(** לפרטים בדבר פיצול ההון ראה ביאור 15א')

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב			
מבוקר			
5,819	4,975	13,629	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</u>
490	286	(686)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
65	67	56	פחת והפחתות
879	574	659	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	4,274	הוצאות אחרות (ראה ביאור 15ג')
220	(397)	(716)	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) תאגידיים מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני
1,801	1,504	5,481	מסים על הכנסה
3,455	2,034	9,068	
			<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</u>
85	40	(10,991)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל שינוי ביתרות חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך)
536	(1,080)	1,825	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
621	(1,040)	(9,166)	
(1,728)	(1,786)	(3,600)	מיסים ששולמו
(22)	(12)	(10)	ריבית ששולמה
(1,750)	(1,798)	(3,610)	
8,145	4,171	9,921	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(8)	(1)	(20)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(7,231)	השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(324)	(513)	(642)	השקעה בתאגידיים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
(1,512)	(839)	2,216	הלוואות שניתנו לפרויקטים, נטו
(1,844)	(1,353)	(5,677)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
305	270	(575)	אשראי מתאגידיים בנקאיים לזמן קצר, נטו
-	-	18,114	הנפקת מניות, נטו
(42)	(48)	(64)	תשלום קרן בגין התחייבות חכירה
(5,227)	(2,062)	(2,046)	דיבידנד ששולם
(4,964)	(1,840)	15,429	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון השפעת השינויים בשערי חליפין בגין יתרות מזומנים המוחזקות במט"ח
292	(274)	100	
1,629	704	19,773	עליה במזומנים ושווי מזומנים
1,366	2,995	3,699	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
2,995	3,699	23,472	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי דולר ארה"ב		

נספח א' – פעילות מהותית שאינה במזומן

3,913	2,046	-
-------	-------	---

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1:- כללי

א. בוליגו קפיטל בע"מ (להלן: "החברה"), אשר התאגדה ונרשמה בישראל ביום 1 במאי 2012, הינה חברה ציבורית נסחרת בבורסה לניירות בתל אביב החל מספטמבר 2021. החברה פועלת ממשרדה ברמת גן, ישראל ובארצות הברית במטרו פילדלפיה, פנסילבניה ובמטרו אטלנטה וג'ורג'יה.

החברה פועלת בתחומי הנדל"ן המניב ומקבצי דיור בעיקר בארה"ב. החברה, בשיתוף פעולה עם שותפיה המקומיים, מטפלת בכל שלבי העסקה החל מאיתור נכסים פוטנציאליים, מציאת משקיעים, מימון, תכנון, ייזום, השבחה, ניהול הנכס באופן שוטף ומימושו.

החברה פועלת בארה"ב באמצעות 8 חברות בבעלות מלאה (100%):

1. BULIGO CAPITAL PARTNERS INC. (להלן - "פרטנר").

2. BULIGO CAPITAL NA INC. (להלן - "קפיטל").

3. BLGO HICKORY FLAT LLC

4. BLGO RETREAT WEAVERVILLE LLC

5. BLGO SKYLINE LLC

6. BLGO AVENTINE LLC

7. BLGO TYDE LLC

8. BLGO RED WILLOW LLC

(להלן יחד - "חברות הבת" או "החברות הבנות שלה")

על רקע התפשטותו המתמשכת של נגיף COVID-19 ("נגיף הקורונה") בארץ ובעולם בתחילת שנת 2020 ועד למועד הדוחות הכספיים, ננקטו בעולם אמצעים שונים לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות תנועה (מקומיות ובינלאומיות) והתקהלות, קביעת הנחיות לבידוד וסגר, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכדומה. ככלל, המגפה והצעדים שננקטו לבלימת התפשטותה הביאו לרמה גבוהה של חוסר וודאות במגוון אספקטים, לרבות כלכליים, בריאותיים וחברתיים, להאטה בפעילות הייצור ובתנועת נוסעים וסחורות ברחבי העולם ולירידה משמעותית בפעילות הכלכלית המקומית (בדומה להשפעות על הכלכלה הגלובאלית). בד בבד, ועל מנת להתמודד עם ההשלכות הכלכליות והפיננסיות של המשבר, נקטו על-ידי המדינות מספר פעולות כלכליות אשר נועדו לתמרץ ולתמוך בכלכלה ובכוח הקניה. בהתאם לכך ניכר כי ישנה התאוששות מסוימת במגזרים רבים במשק. כמו-כן, החל מחודש דצמבר 2020, לאור פיתוח חיסונים כנגד הנגיף ורכישתם בכמויות גדולות על-ידי המדינות, החלו לחסן בקצב מהיר את האוכלוסייה, ולמועד דוח זה, שיעור ניכר מהאוכלוסייה כבר חוסן כנגד הנגיף. כמו כן, במהלך 2021 נקטה מדינות של מתן חיסון דחף (BOOSTER) לאוכלוסייה, מה שתמך בחזרת המשק לשיגרה.

במהלך 2020 עם תחילת משבר הקורונה, הפחיתה החברה באופן משמעותי פעילות השקעות חדשות והשקיעה את מרבית המשאבים בניהול הפורטפוליו הקיים. במקביל נמנעה החברה בתקופה זאת מלמכור נכסים בפורטפוליו. נכון למועד הדוח, ולאור השיפור בתחלואה בתקופה האחרונה, הוסרו מרבית המגבלות שנקטו בעקבות המגפה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה חזרה לפעילות מלאה של רכישות ומכירות, כמו כן, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למגפת הקורונה אין השפעה מהותית על פעילות החברה והיא צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

באור 2:-

עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). כמו כן, הדוחות הכספיים מאוחדים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

החברה בחרה להציג את פרטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה הינה שנה.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על החברה המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה. הדוחות הכספיים של החברה והחברה הבת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוח הכספי של החברה הבת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברה הבת בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של החברה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה ישות (להלן - "מטבע הפעילות"). הדוחות הכספיים מוצגים בדולר ארה"ב, שהוא מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - "המדד") מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות

חברות כלולות ועסקאות משותפות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה ועסקאות משותפות מוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני.

ו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

במקרה של רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת המושגת בשלבים, כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הנרכשת טופלה בהתאם להוראות IFRS 9, הקבוצה מיישמת את עקרונות IFRS 3 לגבי צירוף עסקים המושג בשלבים. כפועל יוצא, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הקבוצה קודם להשגת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן כאמור.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה. החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך. החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנותר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזק למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני.

במועד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי הוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מכשירים פיננסיים1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
 (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

יא) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבות הפיננסית המתייחסת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

יב) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

יג) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר לרבות נגזרים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית. הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות (בעיקר הכנסות לקבל), בגינם היא מיישמת את ההקלה, שנקבעה בתקן, קרי לפיה החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי הישות, אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או;
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט להתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים.

א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרות של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה,

החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרש נזקף לרווח או הפסד.

ח. חכירות

החברה מטפלת בחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. החברה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתית של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. נכס זכות השימוש (משרדים) מופחת על פני 47.5 חודשים, בשיטת הקו הישר, ללא ערך שייר.

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

2. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. חכירות (המשך)

3. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

4. תיקוני חכירה

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגריעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

ט. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו, ככל וישנם, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים לפי שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

%	
33	מחשבים וציוד נלווה
6-33	ריהוט וציוד משרדי
ראה להלן	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפורים במושכר, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ירידת ערך נכסים לא פיננסיים י.

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס.

בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה הפסד מירידת הערך. ביטול הפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

הקריטריונים הייחודיים שלהלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של השקעה בחברה כלולה ושל עסקאות משותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של השקעה בחברה כלולה. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה.

מסים על ההכנסה י.א.

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או כאשר ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מסים על ההכנסה (המשך)

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים, ככל ורלוונטי, אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה חברה החייבת במס ולאותה רשות מס.

יב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים, גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל הטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח. הפקדות לתכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

יג. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות בדוח על הרווח או הפסד כאשר השליטה בנכס מועברת ללקוח. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות תזרומנה לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות הנובעות מיצירתה, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

1. הכנסות מדמי ניהול השקעה

הכנסות מדמי ניהול השקעה מתהוות על פני תקופת חיי העסקה ועד למימוש הנכס, ומשכך מוכרות בדוח על הרווח או הפסד בשוטף על פני תקופת מתן השירותים. לפרטים נוספים אודות העמלות ראה ביאור 17' להלן.

2. הכנסה מדמי הצלחה (PROMOTE)

בגין החזקתיה הישירות והעקיפות בשותף הכללי שמחזיק בישויות המוחזקות, החברה זכאית לקבלת דמי הצלחה במקרה בו שיעור התשואה הכולל בעת מימוש הפרויקט עולה על שיעור התשואה המינימאלי לשותפים המוגבלים (LP) ועד לסכומי תקרה שנקבעו, בהתאם לנסיבות ההסכם. ההכנסות כאמור מוכרות בדוחות הכספיים במועד מימוש הפרויקט.

3. עמלות עסקה ועמלות ייזום

החברה זכאית לעמלות בגין סגירת עסקה וכן לעמלות בגין ייזום פרויקטים בפיתוח בשיעור קבוע כחלק מפעילותה כשותף כללי (GP) בישויות המוחזקות, ומכירה בהן במועד הזכאות לקבלתן כחלק מההכנסות בתקופה בה הן התהוו. לפרטים נוספים ראה ביאור 17' להלן.

טו. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - "תקופת ההבשלה"). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של החברה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו.

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד/נותן השירות האחר לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

ביטול הענקה המסולקת במכשיר הוני, מטופלת כאילו הבשילה לתאריך הביטול וההוצאה שטרם הוכרה בגין ההענקה מוכרת מיידית. עם זאת, אם ההענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך בו הוענקה, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה תטופלנה שתיהן כשינוי של ההענקה המקורית כמתואר לעיל.

טז. רווח למניה

הרווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל והקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה אם השפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה.

יז. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או הפרשה משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר החברה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, החזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר ברווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

יח. סיווג ריבית ודיבידנדים ששולמו / שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי החברה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ט. שינוי במדיניות חשבונאית – יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IFRS 3 צירופי עסקים

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה- IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן – התיקון). התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון ייושם לראשונה עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. ליישום התיקון לראשונה לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה, אבל עשויה להיות השפעה על בחינת הגדרת "עסק" בגין רכישות אשר יושלמו לאחר יום 1 בינואר 2020.

2. תיקון ל- IFRS 16 חכירות

לאור משבר הקורונה, פרסם ה- IASB בחודש מאי 2020, תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה לאפשר לחוכרים ליישם הקלה פרקטית לפיה שינויים בדמי חכירה כתוצאה ממשבר הקורונה לא יטופלו כתיקוני חכירה אלא כדמי חכירה משתנים. התיקון יחול על צד החוכרים בלבד.

התיקון יחול רק לגבי שינויים בדמי החכירה כתוצאה ממשבר הקורונה העונים לשלושת הקריטריונים הבאים במצטבר:

- תשלומי החכירה העתידיים המעודכנים הינם זהים באופן מהותי או נמוכים יותר בהשוואה ל שהחוכר היה נדרש לשלם רגע לפני העדכון;
- קיטון תשלומי החכירה הינו בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2021; וכן,
- לא בוצע שינוי מהותי ליתר התנאים של חוזה החכירה.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 ביוני 2020 ויחול רטרואקטיבית, עם אפשרות ליישום מוקדם. לתיקון לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה החברה שיקול דעת וסקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. השיקוליםשיעור היוון של התחייבות בגין חכירה

החברה אינה יכולה לקבוע בנקל את שיעור הריבית הגלומה בחכירות ולכן לצורך חישוב ההתחייבויות בגין חכירה היא משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החברה. שיעור הריבית התוספתי שקובעת החברה מהווה את שיעור הריבית שהחברה הייתה צריכה לשלם על הלוואה לתקופה הדומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה וזאת לשם השגת נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה. במצבים בהם אין עסקאות מימון עליהן החברה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור הריבית התוספתי בהתאם לסיכון המימוני המיוחס לחברה, תקופת החכירה וכן משתנים כלכליים נוספים הנובעים מתנאים ומגבלות הקיימות בחוזה החכירה. החברה נעזרת במעריך שווי חיצוני לצורך קביעת שיעור הריבית התוספתי.

קביעת השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות נקבע בעת ההכרה לראשונה באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. המודל מתבסס על נתוני מחיר המניה ומחיר המימוש ועל הנחות בדבר תנודתיות צפויה, אורך החיים הצפוי ודיבידנד צפוי.

ב. אומדנים והנחות- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

- נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, אם צפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

- קביעת שווי הוגן של נכס פיננסי לא סחיר

השווי ההוגן של נכס פיננסי לא סחיר המסווג לרמה 3 במידרג השווי ההוגן נקבע בהתאם לשיטות הערכה, בדרך כלל על פי הערכת תזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי היוון שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. שינויים באומדן תזרימי מזומנים עתידיים ואומדן שיעורי היוון בהתחשב בהערכת סיכונים כגון סיכון נזילות, סיכון אשראי ותנודתיות, עשויים להשפיע על השווי ההוגן של נכסים אלו.

א. תיקונים ל-1 IAS, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן – התיקון).

התיקון מבהיר את העניינים הבאים:

- מהי הכוונה בזכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק;
- זכות הדחיה חייבת להתקיים לתום תאריך הדיווח;
- סיווג אינו מושפע מהסבירות שישות תממש את זכות הדחיה; רק במידה ונגזר משובץ בהתחייבות המירה הינו מכשיר הוני, התנאים של ההתחייבות לא ישפיעו על סיווגו.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2023 או לאחריו. התיקון ייושם בדרך של יישום למפרע. לתיקון אין השפעה על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. תיקון ל-8 IAS מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות:

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות. התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי. החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים.

ג. תיקון ל-12 IAS, מסים על הכנסה:

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על הכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו-24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג. התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה. להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 5:- מזומנים

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי דולר ארה"ב	
3,618	15,010
51	8,423
30	39
<u>3,699</u>	<u>23,472</u>

הרכב לפי סוג המטבעות:

בדולר ארה"ב
בש"ח
אחר

באור 6:- חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי דולר ארה"ב	
812	4,295
216	64
16	12
7	-
<u>1,053</u>	<u>4,371</u>

הכנסות לקבל
מוסדות
הוצאות מראש
אחרות

באור 7:- תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים

מקדמות הניתנות במסגרת הסכמי רכישת נכסים עד לארגון השותפים המוגבלים וסגירת העסקה. היתרה ליום 31 בדצמבר 2021, כוללת סך של כ- 4.6 מיליון דולר ארה"ב בגין עלויות רכישת קרקעות עבור פרויקטי יזום.

באור 8:- רכוש קבוע

שנת 2021

סה"כ	שיפורים	ריהוט	מחשבים
	במושכר	וציוד משרדי	וציוד נלווה
	אלפי דולר ארה"ב		

עלות

101	13	48	40	יתרה ליום 1 בינואר 2021 תוספות
28	-	8	20	

129	13	56	60	יתרה ליום 31 דצמבר 2021
-----	----	----	----	-------------------------

פחת שנצבר

59	6	20	33	יתרה ליום 1 בינואר 2021 תוספות
15	1	8	6	

74	7	28	39	יתרה ליום 31 דצמבר 2021
----	---	----	----	-------------------------

55	6	28	21	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021
----	---	----	----	--------------------------------------

באור 8:- רכוש קבוע (המשד)

שנת 2020

סה"כ	שיפורים במושכר אלפי דולר ארה"ב	ריהוט וציוד משרדי	מחשבים וציוד נלווה	עלות
100	13	48	39	יתרה ליום 1 בינואר 2020
1	-	-	1	תוספות
101	13	48	40	יתרה ליום 31 דצמבר 2020
42	5	16	21	יתרה ליום 1 בינואר 2020
17	1	4	12	תוספות
59	6	20	33	יתרה ליום 31 דצמבר 2020
42	7	28	7	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020

באור 9:- נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

החל מחודש אוקטובר, 2021 החלה החברה להשקיע באמצעות חברות בנות בשותפויות (כ- LP) המחזיקות בפרויקטים שהחברה יוזמת. כל ההשקעות בוצעו במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021 ולכן, להערכת החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של הנכסים ביחס לעלותם. להלן פירוט חלק החברה בהשקעות השונות:

היקף ההשקעה	שיעור החזקת החברה בהון	מיקום הנכס	שם הנכס	
2020	2021			
אלפי דולר ארה"ב	%			
-	300	1.64%	Hickory Flat, GA	Manor Lake Hickory Flat
-	2,000	6.35%	Greenville, SC	Aventine
-	2,000	6.32%	Panama City Beach, FL	Tyde
-	500	4.99%	Winter Springs, FL	Red Willow Plaza
-	565	5.33%	Weaverville, NC	Retreat at Weaverville
-	750	2.73%	Boise, ID	Arrive Skyline
-	750	3.38%	Atlanta, GA	Pencil Factory
-	366	5.00%	Ann Arbor, MI	5949 Jackson
-	7,231			

באור 10: - השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני

החברה מחזיקה בעסקאות משותפות, אשר מהוות את השותפים הכללים (להלן: GP) בחברות הפרויקט השונות.

בנוסף, במהלך 2018, השקיעה החברה בחברת רייגו השקעות בע"מ (להלן - "רייגו"). רייגו הינה חברת טכנולוגיה שהוקמה בשנת 2018 על ידי 3 מייסדים (בעל השליטה המכהן כמנכ"ל החברה, בעל שליטה נוסף המשמש כנושא משרה בחברה ואחר), כאשר החברה השקיעה חלק מההון הראשוני בהקמתה (והחזיקה במועד ההקמה כ- 45.57%). רייגו מסייעת במתן הלוואות מגובות שעבוד ראשון בנדל"ן בארה"ב תוך שימוש בטכנולוגיית על בסיס בינה מלאכותית. לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 החזיקה החברה ברייגו כ- 24.4% ו-28.84% ממניותיה (הירידה בהחזקות נובעת מדילול עקב כניסת משקיעים נוספים) וסך היתרה בספרים של השקעת החברה ברייגו מסתכמת בכ- 1,073 אלפי דולר ארה"ב וכ- 398 אלפי דולר ארה"ב, בהתאמה.

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב		
1,364	2,006	השקעה בהון
177	893	רווחי אקוויטי מצטברים (1)
<u>1,541</u>	<u>2,899</u>	יתרת ההשקעה בספרים

(1) סך כל רווחי אקוויטי מצטברים המיוחסים להשקעה ברייגו ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בסך של 575 ו-177 אלפי דולר ארה"ב. מתוך ה- 575 אלפי דולר ארה"ב בגין שנת 2021, נרשמו 1,116 אלפי דולר ארה"ב רווחים מהנפקה שביצעה רייגו עבור משקיע (ראה (2) להלן), היתר מיוחס להפסדי אקוויטי מרייגו.

(2) ביום 5 באוקטובר 2021, השלימה רייגו סבב גיוס, לפיו משקיע צד שלישי יבצע השקעה ברייגו בסכום מצטבר של כ- 12,000 אלפי דולר ארה"ב (להלן - "הסכם ההשקעה") וזאת על פי שווי חברה של כ- 60,000 אלפי דולר ארה"ב. כמו כן, ניתנה למשקיע אופציה לבצע השקעה נוספת ברייגו, בסך של עד 2,700 אלפי דולר ארה"ב, בששת החודשים שלאחר מועד השלמת העסקה ובתמורה להקצאת מניות רגילות נוספות של רייגו, לפי מחיר הזהה למחיר שנקבע לכל מניה רגילה של רייגו במסגרת הסכם ההשקעה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 הונפק עבור המשקיע הון בסך של כ- 4,300 אלפי דולר ארה"ב במסגרת הסכם ההשקעה ובגין כך רשמה החברה רווח מהנפקה בסך של כ- 1,116 אלפי דולר ארה"ב שנכלל ברווחי האקוויטי.

לאחר תאריך המאזן, הונפק עבור המשקיע הון נוסף בסך של 8,000 אלפי דולר ארה"ב ובכך הושלם הגיוס הנ"ל. לאחר ההנפקה הנוספת לאחר תאריך המאזן ירד אחוז ההחזקה של החברה ברייגו ל 20.56%.

(3) במהלך שנת 2020, המירה החברה הלוואה המירה למניות רגילות של רייגו בסך של 100 אלפי דולר ארה"ב.

(4) במסגרת עסקת איגוח בארה"ב של רייגו, העמידה אחת מבעלות המניות של רייגו ("החברה הערבה") כתב שיפוי לנאמן בעסקת האיגוח, בעיקר למקרי תביעה כנגד הנאמן. נכון למועד הדוח, בוליגו קפיטל נתנה לחברה הערבה כתב שיפוי למקרה בו תידרש החברה הערבה לפצות את הנאמן על פי כתב השיפוי. כתב השיפוי אותו נתנה בוליגו מוגבל עד לגובה של 500 אלפי דולר או 25% מסכום השיפוי בפועל, על פי הנמוך מביניהם.

לאחר תאריך המאזן, רייגו הרחיבה את עסקת האיגוח וכתב השיפוי הוגדל עד לגובה של 750 אלפי דולר ארה"ב. תוקף כתב השיפוי הוא לשנתיים מתום עסקת האיגוח (אשר צפויה לארוך שלוש שנים). לדעת החברה, ישנו כיום סיכוי נמוך כי תידרש לשפות את החברה הערבה בגין כתב השיפוי.

באור 10: - השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. תנועה בחשבון ההשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב		
631	1,541	יתרה ליום 1 בינואר
513	642	השקעות נוספות (1)
397	716	רווחי אקוויטי
1,541	2,899	יתרה ליום 31 בדצמבר

(1) ההשקעות הנוספות שנעשו במהלך שנת 2021, כוללות בין היתר השקעה נוספת ברייגו בסך של 100 אלפי דולר ארה"ב והיתרה מיוחסת להשקעות בחברות ה-GP. בשנת 2020, השקעות בסך של-513 אלפי דולר ארה"ב מיוחסות להשקעות בחברות ה-GP.

באור 11: - אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב		
575	-	הלוואות מתאגיד בנקאי (*)

(*) מעת לעת, נוטלת החברה הלוואות גישור מתאגיד בנקאי לצורך מימון פרויקטים, לתקופה של עד 3 חודשים. היתרה ליום 31 בדצמבר 2020, הינה קו אשראי אשר ניתן לחברה בת ע"י תאגיד בנקאי זר, נקוב במטבע דולר, ונושאת ריבית ליבור חודשית בתוספת מרווח של 1.75% לשנה. ביום 2 ביולי 2021, ההלוואה נפרעה במלואה.

באור 12: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב		
373	419	הפרשה לבונוס
122	236	עובדים בגין שכר
162	877	הוצאות לשלם
40	48	הפרשה לחופשה והבראה
-	32	ספקים ונותני שירותים
30	298	מוסדות ומוסדות בגין שכר
5	85	אחרות
732	1,995	

באור 13:- התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים

א. במהלך שנת 2020 נתנה החברה הלוואות ל-2 עובדים (אחד מהם בעל שליטה המכהן כנושא משרה בחברה) בסך כולל של כ-197 אלפי יורו (כ-217 אלפי דולר ארה"ב) לצורך רכישת דירה (כל אחד) בפרויקט של החברה הממוקם בספרד. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור שנתי של 3.5% ומגובות באמצעות שעבוד ראשון על הדירות הנרכשות. ההלוואות תפרענה בעת מכירת הדירות. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 יתרת הלוואות עומדת על 247 אלפי דולר ארה"ב.

בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2021, החברה ערבה ל-2 רוכשי דירות בפרויקט (בעל שליטה המכהן כנושא משרה וקרובו) (להלן- "רוכשי הדירות"). רוכשי הדירות קיבלו התחייבות מהחברה הספרדית (יזמית הפרויקט שהחברה הינה מנהל משותף שלה ובעל השליטה בחברה הינו בעל מניות מהותי בה) לפיה מתחייבת החברה הספרדית, כי במידה שיבחרו רוכשי הדירות למכור את דירותיהם במסגרת תקופת זמן מסוימת, והמימוש יהיה בהפסד, אזי תשפה אותם החברה הספרדית בגין השקעתם בתוספת ריבית בשיעור שנתי של כ-8-10%. סך ההשקעה הכוללת של שני רוכשי הדירות הינה כ-173 אלפי יורו (כ-192 אלפי דולר ארה"ב). החברה התחייבה מול רוכשי הדירות לשפותם במידה שהחברה הספרדית לא תעמוד בהתחייבויותיה כאמור. לרוכשים ניתנה האפשרות, עד שנתיים מיום התשלום הראשון (לרוכש אחד מדצמבר 2019 ולרוכש אחד מאפריל 2020), לדרוש את החזר השקעתם בתוספת הריבית השנתית כאמור, או להמשיך ולהחזיק בדירתם, שאז יפוג תוקף הערבות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, בהתאם למחירי דירות אחרות אשר נמכרו בפועל בפרויקט וכן בהתאם למחיר המבוקש למחיר דירות בפרויקט, תמורת הדירות הנ"ל הינה גבוהה מהתחייבות החברה הספרדית. לפיכך החברה אינה צופה כי ייגרם לה הפסד בגין כתבי השיפוי כאמור.

ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, התחייבה חברה בת של החברה, ביחד ולחוד עם שותף מקומי כלפי גורמים מממנים במספר פרויקטים בהקמה (שם היא משמשת כ-CO-GP), אשר העמידו הלוואות בסכום כולל של כ-110,305 אלפי דולר ארה"ב, לשיפוי הגורם המממן עד לגובה של 13,299 אלפי דולר ארה"ב (חלקה של חברה הבת) ובתוספת ריבית נצברת על מלוא יתרת ההלוואות שהועמדו. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הפרויקטים עומדים בתנאי ההלוואות ולדעת החברה ישנו סיכוי נמוך מאד כי תידרש לשיפוי, אם בכלל, בגין ערבויות אלו. בעת מכירת הנכס או מימון מחדש יפוג תוקף ערבויות אלו.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, התחייבה חברה בת של החברה כלפי גורם מממן באחד מהפרויקטים (שם היא משמשת כ-GP) אשר העמיד הלוואה בסכום כולל של כ-6,625 אלפי דולר ארה"ב, לשיפוי הגורם המממן עד לגובה של 1,656 אלפי דולר ארה"ב ובתוספת ריבית נצברת על מלוא יתרת ההלוואה שהועמדה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הפרויקט עומד בתנאי ההלוואה ולדעת החברה ישנו סיכוי נמוך מאד כי תידרש לשיפוי, אם בכלל, בגין ערבות זו. בעת מכירת הנכס או מימון מחדש יפוג תוקף ערבות זו.

ג. בחודש יולי, 2019 התחייבו החברה ובעל השליטה בחברה לשפות משקיע אשר השקיע בקרן (להלן: הקרן) כ-500 אלפי דולר ארה"ב, בניהולה של רייגו (חברה כלולה של החברה). הקרן משקיעה בהלוואות מגובות נדל"ן בארה"ב. הערבות הינה ל-85% מגובה השקעת המשקיע. החברה אינה צופה כי תידרש לתשלום כלשהו בקשר עם כתב שיפוי זה.

ד. בחודש אפריל, 2020 התחייבה חברה בת כלפי משקיע אשר העניק הלוואת מזנין לפרויקט (בו החברה הבת משמשת כ-GP) בסך של כ-500 אלפי דולר ארה"ב ובריבית שנתי של 8%. התחייבות החברה הבת הינה להחזר הקרן והריבית. במהלך 2021 נפרעה הלוואה והכסף הוחזר למשקיע וכן הערבות בוטלה.

ה. בקשר עם ערבויות שנתנה חברה בת כלפי מלווים בפרויקטים שונים (שהחברה הבת הינה GP), התחייבה החברה הבת לשמור על היקף נזילות של כ-1,750 אלפי דולר ארה"ב. נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 עומדת החברה הבת בהתחייבות זו.

באור 13:- התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

1. במהלך חודש אוקטובר 2021 הוקמה קרן Buligo Meitav Fund I, הקרן הוקמה כ-Co-Investment Entity בשיתוף עם מיטב דש השקעות בע"מ ("מיטב דש") במטרה לאפשר למשקיעי מיטב דש (בכללם גם משקיעי IRA) להשקיע בעסקאות החברה בסקטור ה-Multifamily בארה"ב. אסטרטגיית ההשקעה של הקרן היא כפולה: (א) להשקיע בנכסים במחירים אטרקטיביים שבהם ניתן להוסיף ערך באמצעות שיפור הביצועים התפעוליים והפיננסיים וכן שדרוג השטחים והמשותפים; וכן (ב) להשקיע ברכישת מגרשים פנויים לפיתוח בנייה חדשה. הקרן הגיעה לסגירה ראשונה בחודש אוקטובר 2021, ומשך חיי הקרן צפוי להיות עד 5 שנים לאחר הסגירה הסופית של הקרן. היקף התחייבויות להשקעות בקרן נכון למועד פרסום הדוח הינו כ-17 מיליון דולר. מבנה העמלות בקרן הוא: (1) דמי ניהול שנתיים 1.75% מההון המושקע, (2) בעסקאות ייזום – דמי פיתוח (Development Fees) בסך 3% מעלות הפרויקט, ו-(3) דמי הצלחה בסך של 20% מהרווחים בתנאי 8% תשואה מועדפת, עם מנגנון "Catch-up", ודמי הצלחה בסך של 30% מהרווחים בתנאי 14% תשואה מועדפת.

2. בנוגע לכתב שיפוי שנתנה החברה בעסקת איגוח ברייגו ראה ביאור 10(4).

ביאור 14:- מיסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

1. שיעורי המס החלים על הקבוצה

החל מיום 1 בינואר, 2018 עודכן המס לשיעור של 23%.

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021, 2020 ו-2019 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

הכנסות הנובעות מחלוקת דיבידנד מחברות זרות בחו"ל יהיו חייבות במס בישראל בשיעור מס החברות בישראל תוך קבלת זיכוי על המס שנוכה בחו"ל בגין הדיבידנד. לחילופין החברה יכולה לבחור במסלול זיכוי עקיף במסגרתו תהא החברה זכאית לבחור להתחייב במס בשיעור מס החברות בישראל על מלוא ההכנסה ממנה חולקו הדיבידנדים, ולהפחית מסכום חבות המס בישראל את סכום המיסים הזרים ששולמו על ההכנסה ממנה שולם הדיבידנד, קרי: מס החברות והמס שנוכה במקור בחו"ל בגין הדיבידנד. מסלול הזיכוי העקיף יהיה אפשרי בתנאי שהחברה תחזיק בשיעור של 25% או יותר מאמצעי השליטה בחברה הבת הזרה שמחלקת את הדיבידנד. אם מרבית הכנסותיהן של החברות הזרות המוחזקות על ידי החברה (במישרין או בעקיפין) הן הכנסות פאסיביות (כגון: הכנסה משכירות, מריבית או מדיבידנד שאינה מגיעה לכדי עסק) ובגין אותן הכנסות שולם מס הנמוך מ-15%, עשויות אותן חברות זרות להיחשב כ"חברה נשלטת זרה" (חנ"ז). במקרה כאמור, החברה שהינה בעלת שליטה בחברה הזרה, תתחייב במס באופן שבו ייראו אותה כאילו קיבלה את חלקה ברווחים הבלתי מחולקים של החברה הנשלטת הזרה בשנת המס שבה הם נצברו. לדעת הנהלת החברה אף לא אחת מהחברות המוחזקות של החברה בחו"ל נחשבה לחברה נשלטת זרה.

2. שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל הינם:

החברות הבנות המאוחדות בארה"ב - החל מיום 1 בינואר 2018 בעקבות רפורמת המס המקיפה שנחקקה בארה"ב המכונה "Tax Cuts and Jobs Act", שיעור מס החברות בארה"ב עומד על 21% מס פדרלי ועד כ-12% מס מדינתי (אשר מהווה הוצאה בחישוב המס הפדראלי), בהתאם למיקומו הגיאוגרפי של הנכס. רווח הון במכירת נכס ממוסה כרווח רגיל לפי שיעור מס החברות.

ביאור 14: מיסים על ההכנסה (המשך)

3. שומות מס

לחברה קיימות שומות מס סופיות עד לשנת 2016.

4. מיסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי דולר ארה"ב		
2,356	1,141	5,292
(555)	363	189
<u>1,801</u>	<u>1,504</u>	<u>5,481</u>

הוצאות מיסים שוטפים
הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים, נטו

סה"כ מיסים על הכנסה

5. מיסים נדחים

הרכב:

דוחות על רווח או הפסד			דוחות על המצב הכספי	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר	
2019	2020	2021	2020	2021
אלפי דולר ארה"ב				

התחייבות מיסים נדחים

-	(276)	91	(161)	(70)
---	-------	----	-------	------

הפרשי עיתוי אחרים (*)

נכסי מיסים נדחים

2	1	(4)	7	3
-	4	2	9	11
150	(65)	(85)	85	-
151	(27)	(193)	226	33
252	-	-	-	-
			<u>166</u>	<u>(23)</u>
<u>555</u>	<u>(363)</u>	<u>(189)</u>		

חכירות
הפרשה לחופשה והבראה
הפרשה לבנוס
הלוואות לפרויקטים
הנמדדות בשווי הוגן
הפרשי עיתוי אחרים (*)

נכסי מיסים נדחים, נטו

הכנסות (הוצאות) מיסים
נדחים

(* נובעים בעיקר מהפרשי עיתוי בגין הכנסות לקבל והוצאות לשלם והפרשות שונות.

המיסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי דולר ארה"ב	
220	47
<u>(54)</u>	<u>(70)</u>

נכסים לא שוטפים
התחייבויות לא שוטפות

ביאור 14: מיסים על ההכנסה (המשך)

6. מס תאורטי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב			
7,620	6,479	19,110	רווח לפני מיסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי של החברות בישראל
1,753	1,490	4,395	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
202	132	1,433	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
51	(91)	165	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(161)	(90)	(324)	הכנסות החייבות בשיעורי מס שונים
(44)	63	(188)	אחרים
1,801	1,504	5,481	מיסים על ההכנסה

באור 15: הון

א. הרכב הון המניות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020		2021	
מספר המניות			
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
1,156	100,000	55,066,832	100,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א *

(* ביום 30 באוגוסט 2021, ביצעה החברה שינוי והגדלה של ההון הרשום של החברה כך שמניות החברה יהיו ללא ערך נקוב וההון הרשום של החברה יעמוד על 100 מיליון מניות ללא ערך נקוב. כמו כן, באותו מועד פיצלה החברה את הונה המונפק והנפרע ביחס של 1:33,000.

ב. הנפקת מניות לציבור

בחודש ספטמבר 2021 רשמה החברה את מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב וכן הקצתה החברה ניירות ערך לציבור בהתאם לתשקיף שפורסם ביום 25 באוגוסט 2021, אשר התמורה נטו בגינן, לאחר הוצאות הנפקה בסך של כ- 2,042 אלפי דולר ארה"ב, הסתכמה לסך של כ- 18,114 אלפי דולר ארה"ב.

באור 15:- הון (המשך)

ג. הנפקת מניות לבעלי השליטה

ביום 25 באוגוסט 2021, הוקצו לבעלי השליטה בחברה ישירות או באמצעות חברות בשליטתם, בין היתר בכובעם כעובדים ו/או כזכאים לעמלות שונות, 3,573,833 מניות (ההקצאה בוצעה לאחר ההגדלה והפיצול של ההון הרשום כמתואר לעיל), מתוכם 2,721,062 מניות נרשמו כהוצאות אחרות בסך של 4,274 אלפי דולר ארה"ב בדוח על הרווח הכולל. יתרת המניות הוקצו לבעלי השליטה בכובעם כבעלי מניות מייסדים ומשכך שווי הקצאת המניות האמורות נזקפה להון.

שווין ההוגן של המניות שהונפקו לבעלי השליטה נמדדו על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי אשר בעבודתו נלקחה בחשבון "הנחת אי סחירות" (DISCOUNT FOR LACK OF MARKETABILITY) בהתאם למודל פיננסי וזאת לאור מגבלת סחירות שיש בגין אותן מניות, תקופת מגבלת הסחירות ותנודתיות צפויה לאורך מגבלת הסחירות.

ד. עיקרי התנאים הנלווים למניותמניות רגילות

מניות רגילות מקנות לבעליהן זכות לקבלת הודעות ולהשתתף באסיפות בעלי מניות בחברה, כאשר כל מניה רגילה מקנה קול אחד באסיפת בעלי המניות, להשתתף בחלוקת מניות הטבה וחלוקת רווחים ככול שתאושרנה וחלוקת עודפים אגב אירוע פירוק או אירוע מכירה.

באור 15:- הון (המשך)

ה. תשלום מבוסס מניות

1. פירוט הקצאות כתבי אופציה לעובדים ונותני שירותים בחברה:

שוי הוגן אופציה אחת במועד ההענקה (דולר ארה"ב) (***)	מועד פקיעה	תנאי הבשלה	תוספת מימוש ממוצעת (דולר ארה"ב) (**)	מספר כתבי אופציה (***)	מועד הענקה
13,670	10 שנים	הבשלה מיידית בעת הענקה	(* -)	58	
13,670	10 שנים		(* -)	58	4/08/2015
38,298	10 שנים	24 אופציות יבשילו לאחר שנתיים, 19 אופציות יבשילו לאחר 3 שנים וה-18 אופציות הנתרות יבשילו על פני 4 שנים.	(* -)	61	28/01/2018
38,298	10 שנים	2 אופציות בכל שנה, למשך 3 שנים	(* -)	6	05/03/2020
59,524	10 שנים	6 אופציות יבשילו לאחר שנה, 6 אופציות יבשילו לאחר שנתיים ו 7 אופציות יבשילו לאחר 3 שנים	(* -)	19	1/7/2021

(* מציין סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

(**) בשנים 2015, 2018, 2020 ו-2021 האופציות הוענקו בתוספת מימוש של 0.01 דולר ארה"ב לאופציה, ומכיוון שהאופציות עמוק בתוך הכסף, לפיכך שוי האופציה שווה בקירוב לערך הפנימי (שווי המניה בניכוי תוספת המימוש) ועל כן לא נעשה שימוש בהנחת סטיית התקן, שיעור הריבית חסרת סיכון ואורך חיים ממוצע.

(***) מספר כתבי האופציה והשווי ההוגן לאופציה בודדת הינו מחושב בהתאם לכמות המניות לפני הגדלת שינוי ההון (ראה ביאור 15א')

2. פרטים לגבי השפעה של עסקאות תשלום מבוסס מניות על הרווח או ההפסד של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הוצאות הנהלה וכלליות
2019	2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב			
879	574	659	

3. פרטים נוספים באשר לכתבי אופציה שהוענקו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2019		2020		2021	
ממוצע משוקלל של מספר האופציות תוספת המימוש	מספר האופציות (**)	ממוצע משוקלל של מספר האופציות תוספת המימוש	מספר האופציות (**)	ממוצע משוקלל של מספר האופציות תוספת המימוש	מספר האופציות (**)
דולר ארה"ב		דולר ארה"ב		דולר ארה"ב	
(*)	61	(*)	61	(*)	67
(*)	-	(*)	6	(*)	19
(*)	-	(*)	-	(*)	(67) (***)
(*)	61	(*)	67	(*)	19
(*)	-	(*)	24	(*)	-

כתבי אופציה שהוענקו אשר:
 קיימים במחזור לתחילת השנה הוענקו מומשו קיימים במחזור לתום השנה
 כתבי אופציות הניתנים למימוש לתום השנה

(* מצויין סכום הנמוך מ-1 אלפי דולר ארה"ב.)

(**) מספר כתבתי האופציה לאופציה בודדת הינו מחושב בהתאם לכמות המניות לפני הגדלת שינוי ההון (ראה ביאור 15א).

(***) במהלך חודש יוני 2021, מימשו 3 נושאי משרה של החברה את כל האופציות שהוחזקו על ידם (67 אופציות) למניות רגילות של החברה, ביחס של 1:1, אשר תוספת המימוש בגינן הינה 0.01 ש"ח למניה.

בנוסף, ראה באור 19, אירועים לאחר תארי המאזן.

1. חלוקת דיבידנדים

בימים 8 לאפריל 2019, 9 לספטמבר 2019 ו-10 לדצמבר 2019 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנדים בסך של 6,000 אלפי ש"ח, 11,000 אלפי ש"ח ו-15,000 אלפי ש"ח, בהתאמה (סך כולל של 9,124 אלפי דולר ארה"ב).
 ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 יתרת הדיבידנד לשלם עומדת על 0 ו-2,046 אלפי דולר ארה"ב, בהתאמה.

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב		
		<u>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת</u>
2,241	4,359	חייבים ויתרות חובה (בנטרול הוצאות מראש)
280	247	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
2,445	375	הלוואות שניתנו לפרויקטים *
<u>4,966</u>	<u>4,981</u>	
		<u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן</u>
-	7,231	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
893	747	הלוואות שניתנו לפרויקטים (**)
		<u>התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת</u>
575	-	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
732	1,995	זכאים ויתרות זכות
2,046	-	דיבידנד לשלם
80	12	התחייבות בגין חכירה (כולל חלות שוטפת)
<u>3,433</u>	<u>2,007</u>	

(* התנועה בהלוואות שניתנו לפרויקטים הנמדדות בעלות מופחתת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב		
1,800	2,445	יתרה ליום 1 בינואר
438	(2,458)	הלוואות נוספות, נטו
207	388	סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
<u>2,445</u>	<u>375</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

(**) התנועה בהלוואות שניתנו לפרויקטים הנמדדות בשווי הוגן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב		
503	893	יתרה ליום 1 בינואר
401	-	הלוואות נוספות
(11)	(146)	סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
<u>893</u>	<u>747</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

השווי ההוגן של ההלוואות שניתנו לפרויקטים הנמדדות בשווי הוגן סווגו לרמה 3 במדרג השווי ההוגן. השווי ההוגן נמדד על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בהתאם למודל מרטון עם ההנחות הבאות:

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
1.81%	0.35%	1.06%	ריבית ללא סיכון
21.42%	21.42%	21.42%	תנודתיות צפויה
5.32	4.55	3.78	אורך חיים צפוי (שנים)
0%	0%	0%	תשואת דיבידנד צפויה

ב. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של כל הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות, תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ג. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק, סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנכ"ל החברה.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לחברה הפסד. לחברה קיימת חשיפה לסיכון זה בגין הלוואות שהחברה נתנה למימון פרויקטים (ראה סעיף א' לעיל).

2. סיכון מטבע

מטבע הפעילות של החברה הוא דולר ארה"ב. מלבד דולר ארה"ב לחברה ישנן יתרות במטבעות נוספים, בעיקר ש"ח ואירו. כתוצאה מכך נוצרת חשיפה לתנודות בשערי חליפין.

במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בחשיפה לסיכון מטבע או בדרך בה החברה מנהלת או מודדת את הסיכון.

הערכים הפנקסניים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של החברה הנקובים במטבע חוץ (שאינו דולר ארה"ב) הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב		
		נכסים:
		ש"ח
253	8,495	מטבע אחר
519	285	
<u>772</u>	<u>8,780</u>	
		התחייבויות:
		ש"ח
		סה"כ
<u>2,767</u>	<u>1,055</u>	
<u>2,767</u>	<u>1,055</u>	

ניתוח רגישות של מטבע חוץ:

החברה חשופה בעיקר למטבע ש"ח. השפעת עלייה או ירידה של 5% בשער החליפין של הדולר ארה"ב מול הש"ח מסתכמת בהוצאות מימון, בסך של כ-354 אלפי דולר ארה"ב ובהכנסות מימון בסך של כ-392 אלפי דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר 2021, בהתאמה, והוצאות מימון, בסך של כ-132 אלפי דולר ארה"ב ובהכנסות מימון בסך של כ-120 אלפי דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר 2020.

3. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. להערכת החברה, אין לה חשיפה מהותית לסיכון זה.

א. הכנסות מעמלות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב			
3,461	3,861	5,727	הכנסות מעמלות עסקה (1)
1,752	1,835	2,901	הכנסות מדמי ניהול ההשקעה (2)
1,341	1,923	3,105	הכנסות מעמלות ייזום (3)
316	171	687	הכנסות מעמלות אדמיניסטרטיביות (4)
-	25	457	הכנסות מעמלות ערבויות (5)
<u>6,870</u>	<u>7,815</u>	<u>12,877</u>	

1. עמלה בגין סגירת העסקה, בדרך כלל עמלה המכסה את העלות של ניהול וארגון העסקה והיא מסתכמת בשיעור של כ- 2% מעלות העסקה. החברה חולקת עמלה זו עם שותפיה המקומיים. הסכומים המוצגים הינם חלק החברה בעמלות.
2. עמלה בשיעור שנתי של כ- 1% מסך השקעת השותפים המוגבלים (סך ההון העצמי של העסקה) המשולמת לשותף הכללי באופן רבעוני בתמורה לפיקוח על פעולות הנכס ויישום התוכנית העסקית. החברה חולקת עמלה זו עם שותפיה המקומיים. הסכומים המוצגים הינם חלק החברה בעמלות.
3. עמלה בשיעור של עד 3% המשולמת בגין מאמצי הייזום התכנוניים (שינויי תב"ע, הגדלת זכויות, תכנון אדריכלי וכו') המושקעים על ידי השותף הכללי לפני סגירת העסקה. החברה חולקת עמלה זו עם שותפיה המקומיים. הסכומים המוצגים הינם חלק החברה בעמלות.
4. עמלה אדמיניסטרטיבית לניהול השותפויות.
5. עמלה זו משולמת במקרים בהם החברה והשותף המקומי מספקים ערבות פיננסית לבנק המלווה על גובה ההלוואה או חלק ממנה. העמלה הינה בגובה של כ- 1% מגובה ההלוואה. העמלה נגבית ומשולמת במועד סגירת ההלוואה. חלק החברה הינו לרוב 50%.
6. לגבי עמלות הקשורות בקרן עם מיטב דש ראה ביאור 13'.

ב. הכנסות מדמי הצלחה

הכנסות מדמי הצלחה (Promote) הינו מנגנון תגמול הצלחה לשותף הכללי. בעת חלוקת הרווחים, ולאחר החזרת תשואות מועדפות למשקיעים, מתקיים מנגנון דמי הצלחה לפיו השותף הכללי זכאי לחלק מהרווחים בהתאם להסכם עם המשקיעים באחוזים שנקבעו מראש.

הכנסות לפי חלוקה לאזורים גאוגרפיים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב			
13,195	9,222	29,065	ארה"ב
849	1,075	1,162	אחרים
<u>14,044</u>	<u>10,297</u>	<u>30,227</u>	סה"כ

ג. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב			
69	4	-	ריבית ועמלות בנקאיות
39	179	182	מימון על הלוואות לפרויקטים
-	30	268	הפרשי שער
-	-	388	שערוך הלוואות פרויקטים לשווי הוגן
2	4	4	אחרות
<u>110</u>	<u>217</u>	<u>842</u>	

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב			
2,360	1,468	3,012	שכר עבודה ונלוות
288	77	96	דמי ניהול לצד קשור
879	574	659	תשלום מבוסס מניות
311	181	404	שירותים מקצועיים
18	19	68	דמי שכירות
104	165	356	אחזקה, ביטוחים ומשרדיות
238	60	152	נסיעות לחו"ל
65	67	56	פחת והפחתות
252	255	386	אחרות
<u>4,515</u>	<u>2,866</u>	<u>5,189</u>	

ה. הוצאות מכירה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב			
1,298	442	1,426	עמלות מכירה ותיווך
11	7	72	הוצאות פרסום
<u>1,309</u>	<u>449</u>	<u>1,498</u>	

ו. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב			
4	11	7	ריבית ועמלות בנקאיות
22	12	3	הוצאות מימון בגין התחייבות חכירה
572	11	146	הוצאות מימון על הלוואות לפרויקטים (לרבות ירידת ערך)
-	304	-	הפרשי שער
2	165	-	אחרות
<u>600</u>	<u>503</u>	<u>156</u>	

באור 18:- יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב		
-	69	חייבים לזמן ארוך
-	644	זכאים ויתרות זכות
<u>2,046</u>	<u>-</u>	דיבידנד לשלם

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב			
<u>878</u>	<u>175</u>	<u>359</u>	הוצאות מכירה (1)

(1) תשלומי עמלות ששולמו לבעלי שליטה עבור חלקם בעמלות ודמי הצלחה. החל מאוגוסט 2021 הופסקו תשלומי עמלות אלו. ראה גם באור 15ג', בעניין הסכם גרעין השליטה.

ג. תגמול והטבות לבעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב			
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,274</u>	הוצאות אחרות
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>322</u>	תשלום מבוסס מניות
<u>202</u>	<u>192</u>	<u>1,333</u>	משכורות ונלוות (*)
<u>1</u>	<u>1</u>	<u>6</u>	מספר בעלי עניין

(*) כולל דמי ניהול אשר שולמו לחברה בבעלות מנכ"ל ובעל השליטה בחברה.

באור 18:- יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. תגמול והטבות לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי דולר ארה"ב		
1,801	503	450
משכורות ונלוות (1)		
879	574	-
תשלום מבוסס מניות (2)		
3	3	2
מספר אנשי מפתח ניהוליים		

(1) בשנת 2021 תשלומי השכר הינם לסמנכ"ל עסקאות ארה"ב ולסמנכ"ל הכספים. בשנת 2021 הוצאות השכר כוללים גם תשלומי בונוס. בשנים 2019 ו-2020 תשלומי השכר הינם לסמנכ"ל התפעול, סמנכ"ל פיתוח עסקי וסמנכ"ל קשרי המשקיעים. בשנת 2019, הוצאות השכר כללו גם תשלומי בונוס.
(2) ראה באור ד'17.

ה. בעלי השליטה השקיעו ברובם המכריע של הפרויקטים (בהם משמשת החברה כ GP או כ- CO-GP) והם מחזיקים בממוצע בין 2%-3% מהון הפרויקטים.

באור 19:- אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 23 בינואר 2022, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 268,477 יחידות מניה חסומות (RSU), בלתי סחירות אשר יבשילו ל 268,477 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה (להלן: "מניות המימוש"). יחידות המניה החסומות תוקצנה לעובדים ולשני נושאי משרה. מניות המימוש הוקצו ללא תמורה (למעט תמורה עבור עבודתם של הניצעים בחברה). מניות המימוש תהווה ככל שימושו במלואן שיעור של כ- 0.49% (0.48% בדילול מלא) מההון המונפק והנפרע של החברה. תקופת ההבשלה של מניות המימוש הינה על פני 4 שנים בהתאם למה שנקבע בכתבי ההענקה.

ב. עד למועד אישור הדוחות הכספיים, רכשה או יזמה החברה 7 פרויקטים בהיקף כולל של כ- 351,598 אלפי דולר ארה"ב, בעקבות העסקאות הנ"ל צופה החברה לרשום הכנסות בגין עמלות עסקה חד פעמיות בסך של כ- 6,374 אלפי דולר ארה"ב. בנוסף, הושלמו מכירות של שני מקבצי דיור בעבור סך של כ-74,000 אלפי דולר ארה"ב, בעקבות המכירות הנ"ל צופה החברה לרשום הכנסות מדמי הצלחה (Promote) בסך של כ-1,581 אלפי דולר ארה"ב.

ג. עד למועד אישור הדוחות הכספיים, התחייבה חברה בת של החברה, ביחד ולחוד עם שותף מקומי כלפי גורמים מממנים במספר פרויקטים בהקמה (שם היא משמשת כ-CO-GP) אשר העמידו הלוואות בסכום כולל של כ-81,424 אלפי דולר ארה"ב, לשיפוי הגורם המממן עד לגובה של 10,155 אלפי דולר ארה"ב (חלקה של חברה הבת) ובתוספת ריבית נצברת על מלוא יתרת הלוואות שהועמדו. נכון למועד פרסום הדוח הפרויקטים עומדים בתנאי הלוואות ולדעת החברה ישנו סיכוי נמוך מאד כי תידרש לשיפוי, אם בכלל, בגין ערבויות אלו. בעת מכירת הנכס או מימון מחדש יפוג תוקף ערבויות אלו.

ד. עד למועד אישור הדוחות הכספיים העמיד בעל שליטה בחברה (המכהן כדירקטור ומנכ"ל), ביחד ולחוד עם חברה בת של החברה, ערבויות אישיות ("הערבויות האישיות") מסוג Shortfall Guarantee ו- Completion guarantee. הערבויות האישיות הועמדו לטובת גורם מממן בעסקת רכישת נכס בארה"ב. ככל שהערבויות האישיות תחולטנה התחייבה החברה לשפות את בעל השליטה במלוא הסכום שישולם על ידו בגינן.

ה. בנוגע להגדלת ערבות עבור בעלת מניות של רייגו ראה ביאור ד'10 (4).

בוליגו קפיטל בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 9 ג'
3	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל אחר המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
6-11	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

לכבוד
בעלי המניות של חברת בוליגו קפיטל בע"מ

א.ג.נ.,

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של בוליגו קפיטל בע"מ (להלן - החברה), לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2020	2021		
אלפי דולר ארה"ב			
מבוקר			<u>נכסים שוטפים</u>
729	18,769	ג'1	מזומנים
763	787		חייבים ויתרות חובה
2,110	-		הלוואות שניתנו לפרויקטים
3,602	19,556		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,228	1,121	ה'3	הלוואות שניתנו לפרויקטים
5,360	25,310		השקעה בחברות מוחזקות
280	246		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
47	54		רכוש קבוע, נטו
50	-		נכס זכות שימוש, נטו
220	47		נכסי מסים נדחים
7,185	26,778		
10,787	46,334		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
727	1,380	ד'1	זכאים ויתרות זכות
2,046	-		דיבידנד לשלם
-	332		התחייבות מס שוטף
69	12		חלות שוטפת בגין חכירה
2,842	1,724		<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
11	-		התחייבות בגין חכירה
2,853	1,724		סה"כ התחייבויות
			<u>הון עצמי</u>
(*)	24,970		הון מניות ופרמיה
2,260	337		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
5,674	19,303		עודפים
7,934	44,610		
10,787	46,334		סה"כ התחייבויות והון

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי דולר, ארה"ב. המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

עדי גרינברג סמנכ"ל כספים	איתי גורן מנכ"ל	אילן תמיר יו"ר הדירקטוריון	22 במרס, 2022 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	--------------------	-------------------------------	--

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2019	2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב מבוקר			
5,919	5,387	8,497	הכנסות מעמלות
3,810	2,641	12,734	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
2,111	162	219	הכנסות מדמי הצלחה
73	181	841	הכנסות מימון
448	545	318	הכנסות אחרות
12,361	8,916	22,609	סך כל ההכנסות
4,115	2,103	3,466	הוצאות הנהלה וכלליות
1,089	427	473	הוצאות מכירה
598	495	152	הוצאות מימון
-	-	3,445	הוצאות אחרות
5,802	3,025	7,536	סך כל ההוצאות
6,559	5,891	15,073	רווח לפני מס
741	917	1,444	מיסים על הכנסה ה'4
5,818	4,974	13,629	רווח נקי

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			
2019	2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב			
מבוקר			
5,818	4,974	13,629	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
525	314	(689)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
65	67	56	פחת והפחתות
879	574	4,104	תשלום מבוסס מניות
(3,810)	(2,641)	(12,734)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
741	917	1,444	מסים על הכנסה
(1,600)	(769)	(7,749)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
733	566	9	ירידה בחייבים ויתרות חובה
758	(893)	1290	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
1,491	(327)	1,229	
(1,197)	(539)	(1,254)	מיסים ששולמו
(22)	(12)	(3)	ריבית ששולמה
(1,219)	(551)	(1,257)	
4,490	3,327	5,852	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
1,771	-	-	דיבידנד מחברות מוחזקות
(350)	(150)	(6,113)	שינוי בהשקעה בחברות מוחזקות
(23)	(8)	(20)	רכישת רכוש קבוע
(1,136)	(1,038)	2,217	שינוי בהלוואות שניתנו לפרויקטים, נטו
262	(1,196)	(3,916)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
305	(305)	-	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
(42)	(48)	(64)	תשלום קרן בגין התחייבות החכירה
-	-	18,114	הנפקת מניות, נטו
(5,227)	(2,062)	(2,046)	דיבידנד ששולם
(4,964)	(2,415)	16,004	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
425	(323)	100	השפעת השינויים בשערי חליפין בגין יתרות מזומנים המוחזקות במט"ח
213	(607)	18,040	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,153	1,336	729	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
1,366	729	18,769	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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		
2019	2020	2021
<u>אלפי דולר ארה"ב</u>		
<u>3,913</u>	<u>2,046</u>	<u>-</u>

נספח א' - פעילות שאינה במזומן

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

כללי

א.

א. בוליגו קפיטל בע"מ ("החברה") אשר התאגדה ונרשמה בישראל ביום 1 במאי 2012, הינה חברה ציבורית נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מספטמבר 2021. החברה פועלת ממשרדה ברמת גן, ישראל ובארצות הברית במטרו פילדלפיה, פנסילבניה ובמטרו אטלנטה וג'ורג'יה.

ב. החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות בבעלותה ובשליטתה המלאה (100%), המאגדות בארה"ב, (ראה ביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים), עוסקת בתחומי הנדל"ן המניב ומקבצי דור בארה"ב ובספרד. החברה, בשיתוף פעולה עם שותפיה המקומיים, מטפלת בכל שלבי העסקה החל מאיתור נכסים פוטנציאליים, מציאת משקיעים, מימון, תכנון, ייזום, השבחה, ניהול הנכס באופן שוטף ומימושו.

ג. על רקע התפשטותו המתמשכת של נגיף COVID-19 ("נגיף הקורונה") בארץ ובעולם בתחילת שנת 2020 ועד למועד הדוחות הכספיים, ננקטו בעולם אמצעים שונים לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות תנועה (מקומיות ובינלאומיות) והתקהלות, קביעת הנחיות לבידוד וסגר, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכדומה. ככלל, המגפה והצעדים שנקטו לבלמת התפשטותה הביאו לרמה גבוהה של חוסר וודאות במגוון אספקטים, לרבות כלכליים, בריאותיים וחברתיים, להאטה בפעילות הייצור ובתנועת נוסעים וסחורות ברחבי העולם ולירידה משמעותית בפעילות הכלכלית המקומית (בדומה להשפעות על הכלכלה הגלובאלית). בד בבד, ועל מנת להתמודד עם ההשלכות הכלכליות והפיננסיות של המשבר, ננקטו על-ידי המדינות מספר פעולות כלכליות אשר נועדו לתמרץ ולתמוך בכלכלה ובכוח הקניה. בהתאם לכך ניכר כי ישנה התאוששות מסוימת במגזרים רבים במשק. כמו-כן, החל מחודש דצמבר 2020, לאור פיתוח חיסונים כנגד הנגיף ורכישתם בכמויות גדולות על-ידי המדינות, החלו לחסן בקצב מהיר את האוכלוסייה, ולמועד דוח זה, שיעור ניכר מהאוכלוסייה כבר חוסן כנגד הנגיף. כמו כן, במהלך 2021 ננקטה מדיניות של מתן חיסון דחף (BOOSTER) לאוכלוסייה, מה שתמך בחזרת המשק לשגרה.

במהלך 2020 עם תחילת משבר הקורונה, הפחיתה החברה באופן משמעותי פעילות השקעות חדשות והשקיעה את מרבית המשאבים בניהול הפורטפוליו הקיים. במקביל נמנעה החברה בתקופה זאת מלמכור נכסים בפורטפוליו. נכון למועד הדוח, ולאור השיפור בתחלואה בתקופה האחרונה, הוסרו מרבית המגבלות שנקטו בעקבות המגפה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה חזרה לפעילות מלאה של רכישות ומכירות והחברה עברה את היעדים הפיננסיים שהציבה לעצמה בשנת 2021. כמו כן, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למגפת הקורונה אין השפעה מהותית על פעילות החברה והיא צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

ב.

מתכונת העריכה של המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל – 1970 (להלן - תקנה 9') לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן – התוספת), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ב-24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת סגל הרשות).

המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 – "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאורים 2 עד 4 לדוחות הכספיים המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן.

במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים בנוסף, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 9' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. חייבים ויתרות חובה המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב		
580	712	הכנסות לקבל
171	59	מוסדות
12	16	הוצאות מראש
<u>763</u>	<u>787</u>	

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב		
373	217	הפרשה לבנוס
122	133	עובדים בגין שכר
162	532	הוצאות לשלם
40	48	הפרשה לחופשה והבראה
-	137	צדדים קשורים
-	67	ספקים ונותני שירותים
30	246	מוסדות
<u>727</u>	<u>1,380</u>	

2. סיכון נזילות המיוחס לחברה

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. להערכת החברה, אין לה חשיפה מהותית לסיכון זה.

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. שיעורי המס החלים על החברה

החל מיום 1 בינואר, 2018 עודכן המס לשיעור של 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

הכנסות הנובעות מחלוקת דיבידנד מחברות זרות בחו"ל יהיו חייבות במס בישראל בשיעור מס החברות בישראל תוך קבלת זיכוי על המס שנוכה בחו"ל בגין הדיבידנד. לחילופין החברה יכולה לבחור במסלול זיכוי עקיף במסגרתו תהא החברה זכאית לבחור להתחייב במס בשיעור מס החברות בישראל על מלוא ההכנסה ממנה חולקו הדיבידנדים, ולהפחית מסכום חבות המס בישראל את סכום המיסים הזרים ששולמו על ההכנסה ממנה שולם הדיבידנד, קרי: מס החברות והמס שנוכה במקור בחו"ל בגין הדיבידנד. מסלול הזיכוי העקיף יהיה אפשרי בתנאי שהחברה תחזיק בשיעור של 25% או יותר מאמצעי השליטה בחברה הבת הזרה שמחלקת את הדיבידנד. אם מרבית הכנסותיהן של החברות הזרות המוחזקות על ידי החברה (במישרין או בעקיפין) הן הכנסות פאסיביות (כגון: הכנסה משכירות, מריבית או מדיבידנד שאינה מגיעה לכדי עסק) ובגין אותן הכנסות שולם מס הנמוך מ-15%, עשויות אותן חברות זרות להיחשב כ"חברה נשלטת זרה" (חנ"ז). במקרה כאמור, החברה שהינה בעלת שליטה בחברה הזרה, תתחייב במס באופן שבו ייראו אותה כאילו קיבלה את חלקה ברווחים הבלתי מחולקים של החברה הנשלטת הזרה בשנת המס שבה הם נצברו לדעת הנהלת החברה אף לא אחת מהחברות המוחזקות של החברה בחו"ל נחשבה לחברה נשלטת זרה.

2. שומות מס המיוחסות לחברה

שומות מס סופיות

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2016.

3. מסים נדחים המיוחסים לחברה

ההרכב:

דוחות על רווח או הפסד			דוחות על המצב הכספי	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר	
2019	2020	2021	2020	2021
אלפי דולר ארה"ב				

התחייבות מסים נדחים

	-	(229)	106	(106)	-	
--	---	-------	-----	-------	---	--

הפרשי עיתוי אחרים (*)

נכסי מסים נדחים

	2019	2020	2021	2020	2021	
חכירות	1	1	(4)	7	3	
הפרשה לחופשה והבראה	(*)	4	2	9	11	
הפרשה לבנוס	150	(65)	(85)	85	-	
הלוואות לפרויקטים הנמדדות בשווי הוגן	153	(27)	(193)	225	33	
הפרשי עיתוי אחרים (*)	201	-	-	-	-	

נכסי מסים נדחים, נטו

	505	(316)	(174)	220	47	
--	-----	-------	-------	-----	----	--

הכנסות (הוצאות) מסים נדחים

4. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הוצאות מסים שוטפים הוצאות (הכנסות) מסים נדחים, נטו
2019	2020	2021	
אלפי דולר ארה"ב			
1,246	601	1,270	
(505)	316	174	
741	917	1,444	סה"כ מסים על הכנסה

1. אירועים בתקופת הדיווח

1. במהלך שנת 2020 נתנה החברה הלוואות ל-2 עובדים (אחד מהם איש מפתח ניהולי) בסך כולל של כ-197 אלפי יורו (כ-217 אלפי דולר ארה"ב) לצורך רכישת דירה (כל אחד) בפרויקט של החברה הממוקם בספרד. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור שנתי של 3.5% ומגובות באמצעות שעבוד ראשון על הדירות הנרכשות. ההלוואות תפרענה בעת מכירת הדירות. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 יתרת הלוואות עומדת על 247 אלפי דולר ארה"ב.

בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2021 החברה ערבה ל-2 רוכשי דירות בפרויקט (נושא משרה וקרובו) (להלן - "רוכשי הדירות"). רוכשי הדירות קיבלו התחייבות מהחברה הספרדית (יזמית הפרויקט שהחברה הינה מנהל משותף שלה ובעל השליטה בחברה הינו בעל מניות מהותי בה) לפיה מתחייבת החברה הספרדית, כי במידה ישיבחרו רוכשי הדירות למכור את דירותיהם במסגרת תקופת זמן מסוימת, והמימוש יהיה בהפסד, אזי תשפה אותם החברה הספרדית בגין השקעתם בתוספת ריבית בשיעור שנתי של כ-8-12%. סך ההשקעה הכוללת של שני רוכשי הדירות הינה כ-173 אלפי יורו (כ-192 אלפי דולר ארה"ב). החברה התחייבה מול רוכשי הדירות לשפותם במידה שהחברה הספרדית לא תעמוד בהתחייבויותיה כאמור. לרוכשים ניתנה האפשרות, עד שנתיים מיום התשלום הראשון (לרוכש אחד מדצמבר 2019, ולרוכש אחד מאפריל 2020), לדרוש את החזר השקעתם בתוספת הריבית השנתית כאמור, או להמשיך ולהחזיק בדירתם, שאז יפוג תוקף הערבות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, בהתאם למחירי דירות אחרות אשר נמכרו בפועל בפרויקט וכן בהתאם למחיר המבוקש למחיר דירות בפרויקט, תמורת הדירות הנ"ל הינה גבוהה מהתחייבות החברה הספרדית. לפיכך החברה אינה צופה כי ייגרם לה הפסד בגין כתבי השיפוי כאמור.

2. בחודש יולי, 2019 התחייבו החברה ובעל השליטה בחברה לשפות משקיע אשר השקיע בקרן (להלן: הקרן) בניהולה של רייגו (חברה כלולה של החברה). הקרן משקיעה בהלוואות מגובות נדל"ן בארה"ב. הערבות הינה ל-85% מגובה השקעת המשקיע. החברה אינה צופה כי תידרש לתשלום כלשהו בקשר עם כתב שיפוי זה.

3. במהלך חודשים מרץ ואפריל 2021, מימשו 3 נושאי משרה של החברה סך של 67 אופציות למניות רגילות של החברה, ביחס של 1:1, תוספת המימוש בגינם הינה 0.01 ש"ח למניה.

4. במהלך חודש יולי 2021, במסגרת תכנית האופציות של החברה, העניקה החברה לעובד שלה (להלן - "העובד") סך של 19 אופציות למניות רגילות של החברה (להלן - "האופציות"), ביחס של 1:1, אשר תוספת המימוש בגינם הינה 0.01 ש"ח למניה. האופציות יבשילו על פני 3 שנים: 6 אופציות בתום השנה הראשונה, 6 אופציות בתום השנה השנייה ו-7 אופציות יבשילו בתום השנה השלישית.

1. אירועים בתקופת הדיווח (המשך)

5. ביום 25 באוגוסט 2021, הוקצו לבעלי השליטה בחברה ישירות או באמצעות חברות בשליטתם, בין היתר בכובעם כעובדים ו/או כזכאים לעמלות שונות, 3,573,833 מניות (ההקצאה בוצעה לאחר ההגדלה והפיצול של ההון הרשום כמתואר לעיל), מתוכם 2,721,062 מניות נרשמו כהוצאות אחרות בסך של 4,274 אלפי דולר ארה"ב בדוח על הרווח הכולל יתרת המניות הוקצו לבעלי השליטה בכובעם כבעלי מניות מייסדים ומשכך שווי הקצאת המניות האמורות נזקפה להון.

שווין ההוגן של המניות שהונפקו לבעלי השליטה נמדדו על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי אשר בעבודתו נלקחה בחשבון "הנחת אי סחירות" (DISCOUNT FOR LACK OF MARKETABILITY – DLOM) בהתאם למודל פיננסי וזאת לאור מגבלת סחירות שיש בגין אותן מניות, תקופת מגבלת הסחירות ותנודתיות צפויה לאורך מגבלת הסחירות.

6. בחודש ספטמבר 2021 רשמה החברה את מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב וכן הקצתה החברה ניירות ערך לציבור בהתאם לתשקיף שפורסם ביום 25 באוגוסט 2021, אשר התמורה נטו בגינן, לאחר הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 18,114 אלפי דולר ארה"ב.

2. אירועים לאחר תקופת הדיווח

ביום 23 בינואר 2022, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 268,477 יחידות מניה חסומות (RSU), בלתי סחירות אשר יבשילו ל 268,477 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה (להלן: "מניות המימוש"). יחידות המניה החסומות תוקצנה לעובדים ולשני נושאי משרה. מניות המימוש הוקצו ללא תמורה (למעט תמורה עבור עבודתם של הניצעים בחברה. מניות המימוש תהווה ככל שימושו במלואן שיעור של כ- 0.49% (0.48% בדילול מלא) מההון המונפק והנפרע של החברה. תקופת ההבשלה של מניות המימוש הינה על פני 4 שנים בהתאם למה שנקבע בכתבי ההענקה.

חלק ד'

חלק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

בוליגו קפיטל בע"מ
Buligo Capital Ltd.
חלק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה :	בוליגו קפיטל בע"מ
מס' חברה ברשם :	514766195
כתובת :	החילוון 5 (קומה 8), רמת גן
טלפון :	03-5755406
פקסימיליה :	03-5755410
דואר אלקטרוני :	info@buligocapital.com
כתובת אתר אינטרנט :	buligocapital.com
תאריך הדוח על המצב הכספי :	31 בדצמבר 2021
מועד אישור הדוח :	22 במרס 2021
תקופת הדוח :	1 בינואר 2021 עד 31 בדצמבר 2021

1. תקנה 79 : דוח מצבת התחייבות לפי מועדי פירעון

לפירוט אודות מצבת ההתחייבות לפי מועדי פירעון למועד הדוח, ראה דיווח החברה המתפרסם בסמוך לאחר דוח תקופתי זה.

2. תקנה 10א : תמצית דו"חות רווח והפסד חציוניים לשנת 2021 (אלפי דולר ארה"ב) ("דולר ארה"ב")

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
3,419	7,815	12,877	הכנסות מעמלות
835	1,686	15,469	הכנסות מדמי הצלחה
(62)	397	716	חלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידים מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני
3	217	842	הכנסות מימון
296	182	323	הכנסות אחרות
4,491	10,297	30,227	סך כל ההכנסות, נטו
1,755	2,866	5,189	הוצאות הנהלה וכלליות
428	449	1,498	הוצאות מכירה
198	503	156	הוצאות מימון
-	-	4,274	הוצאות אחרות
2,381	3,818	11,117	סך כל ההוצאות
2,110	6,479	19,110	רווח לפני מס
515	1,504	5,481	מיסים על הכנסה
1,595	4,975	13,629	סה"כ רווח כולל

3. תקנה 10ג : שימוש בתמורת ניירות ערך שהוצעו בתשקיף שפורסם לאחרונה לפני תאריך הדו"ח

הנפקה ראשונה (IPO) של ניירות הערך של החברה לציבור -

ביום 30 בספטמבר 2021, השלימה החברה גיוס הון בדרך של הנפקה לציבור על-פי תשקיף הנפקה ותשקיף מדף מיום 30 באוגוסט 2021 ("התשקיף"). תמורת ההנפקה המיידית, ברוטו, הסתכמה בכ- 64,577 אלפי ש"ח ("תמורת ההנפקה"). נכון ליום 31 בדצמבר 2021, החברה ניצלה כ-7 מיליון דולר מתוך תמורת ההנפקה. עיקר השימוש בתמורת ההנפקה נעשה בהתאם למפורט בסעיף 5.2 לפרק 5 לתשקיף. לפרטים אודות אסטרטגיית החברה, ראה סעיף 24 לחלק א' לדוח תקופתי זה.

4. תקנה 11 : רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2021

שם החברה	החברה המחזיקה	סוג המניה	שיעור אחזקה בהון המניות המונפק, בכוח ההצבעה ומהסמכות למנות דירקטורים	ערך ההשקעה, לרבות הלוואות, בדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31.12.2021 (דולר)
Buligo General Partner Ltd.	החברה	רגילה	100%	-
Buligo Capital Partners Inc.	החברה	רגילה	100%	16,514,102
Buligo Capital NA Inc.	החברה	רגילה	100%	2,550,004
REIGO Investments Ltd. (חברה כלולה)	החברה	רגילה	100%	1,073,428
BLGO Hickory Flat LLC	החברה	רגילה	100%	300,000
BLGO Retreat Weaverville LLC	החברה	רגילה	100%	565,000
BLGO Skyline LLC	החברה	רגילה	100%	750,000
BLGO Aventine LLC	החברה	רגילה	100%	2,000,000
BLGO Tyde LLC	החברה	רגילה	100%	2,000,000
BLGO Red Willow LLC	החברה	רגילה	100%	500,000

לפרטים נוספים אודות השקעות ב-REIGO Investments Ltd במהלך שנת 2021, ראו סעיף 20.1

לחלק א' לדוח תקופתי זה.

לפרטים נוספים אודות השקעותיה של החברה בחברות הבת וחברה כלולה (רייגו) של החברה, למועד הדוח, ראה כמפורט בביאורים 1 ו-10 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 המצורפים בחלק ג' לדוח ("הדוחות הכספיים" ו/או "הדוחות הכספיים לשנת 2021").

5. תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות הבת של החברה

לא חל שינוי מהותי בהשקעות החברה בחברות בנות ובחברות כלולות במהלך תקופת הדוח, למעט כמפורט בבאור 1 ובאור 10 לדוחות הכספיים לשנת 2021, וכן לסעיף 28 לחלק א' לדוח זה.

6. תקנה 13: רווחים והפסדים של חברות בת וחברות כלולות מהותיות של החברה והכנסות החברה מהן בשנת 2021 (באלפי דולר)

לפרטים נוספים ראה כמפורט בסעיפים 28.3 ו-28.4 לחלק א' לדוח זה.

7. תקנה 14: רשימת הלוואות

לא רלוונטי.

8. תקנה 20: מסחר בבורסה

8.1 להלן פירוט בדבר ניירות הערך שהנפיקה החברה ואשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") נכון למועד פרסום הדוח:

מועד הרישום למסחר	ניירות הערך שהונפקו	כמות ניירות הערך שנרשמה למסחר	כמות ניירות ערך למועד פרסום הדוח
30 בספטמבר 2021	מניות רגילות	55,066,833	55,066,833
30 בספטמבר 2021	כתבי אופציה (לא רשומים)	627,000	627,000
במהלך חודש מרס 2022 ¹	יחידות מניה חסומות (לא רשומות)	268,477	268,477

8.2 החל ממועד רישומה של החברה למסחר ועד למועד הדוח, לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה (למעט הפסקות מסחר קצובות).

¹ אשר יוקצו בפועל בחלוף 30 ימים ממועד הגשת תכנית האופציות המעודכנת למס הכנסה.

9. **תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

להלן נתונים אודות התגמולים שניתנו על-ידי החברה או על-ידי אחר בשנת 2021, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה, ביחס לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, בקשר עם כהונתם בחברה; לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים לעיל); ולכל בעל עניין בחברה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים לעיל), שהתגמולים ניתנו לו על-ידי החברה, בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה:

תגמולים שניתנו לתקופה בשנת 2021 (אלפי דולר ארה"ב) (*):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות (****)	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד (%) (**)	היקף משרה (%)	תפקיד	שם (**)
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה														
360				27			96		61	176	45.18	100%	מנכ"ל ודירקטור	איתי גורן (1)
513				18				208	87	200	3.66	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	אורי צרור (2)
1,244				17				887	99	241	4.75	100%	סמנכ"לית תפעול	רבקה קומפל (3)
1,197				25				887	87	199	4.75	100%	סמנכ"ל קשרי משקעים	גיא בן דרור (4)
377				0.5					103.5	273	-	100%	סמנכ"ל לניהול נכסים ורכישות	אסף אריאלי (5)
בעלי עניין בחברה														
8.25				8.25									דירקטורים	גמול דירקטורים (***)
(*)	"שכר", "תגמול" ו-"תשלום מבוסס מניות" – כהגדרתם בתקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970. סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה. לא קיימים תגמולים נוספים על התגמולים המפורטים בטבלה למי מהמפורטים בה ביחס לתקופה האמורה. תשלום מבוסס מניות מתייחס לשווי ההוגן של ההענקה במועד ההענקה ו/או לפי החלק היחסי של התקופה שחלפה מיום ההענקה ועד למועד הדוח, לפי העניין. יובהר כי תשלום המענקים השנתיים לנושאי המשרה כמפורט להלן, יבוצעו במועד פרסום דוח תקופתי זה.													
(**)	שיעור אחזקותיהם של נושאי המשרה המפורט בטבלה הינו נכון ליום 31 בדצמבר 2021 (לא בדילול מלא). לפירוט בקשר עם אחזקותיהם של נושאי המשרה הבכירה נכון למועד פרסום הדוח (לרבות, בדילול מלא), ראה כמפורט בסעיף 13.1 להלן.													
(***)	הגמול המפורט לעיל הינו ביחס לדירקטורים אשר אינם בעלי השליטה (ואשר מונו ביום 28.11.2021) ו/או המכהנים כנושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים אודות גמול הדירקטורים, ראה סעיף 11.1 לפרק זה להלן. כמו כן, במהלך שנת 2021, וטרם הנפקת המניות הראשונה לציבור, היו זכאים בעלי שליטה בחברה, מר אילן תמיר ומר איל שלימק (יו"ר הדירקטוריון ודירקטור, בהתאמה) לתגמול כמפורט בסעיף 11.2 להלן. יובהר, כי החל ממועד השלמת ההנפקה ראשונה לציבור (IPO) הם אינם זכאים לעמלות ו/או תגמול הוני בהתאם להסדר שהיה קיים בין כל אחד מהם לבין החברה עובר למועד ההנפקה.													
(****)	התגמול המפורט כתשלום מבוסס מניות הוענק לנושאי המשרה ובעלי השליטה טרם הנפקת מניות החברה לציבור. לגבי גברת קומפל ומר בן דרור ראו ס' 3.2.2 לתשקיף החברה. כמו-כן ראו באור 15 ג', ובאור 15 ה' לדוחות הכספיים לשנת 2021 וסעיף 12.1.5 לפרק זה.													
(1)	לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר איתי גורן - ראה סעיף 10.1 להלן.													
(2)	לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר אורי צרור - ראה סעיף 10.2 להלן.													

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות (****)	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד (%) (**)	היקף משרה (%)	תפקיד	שם (**)
														(3) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתה של גב' רבקה קומפל- ראה סעיף 10.3 להלן.
														(4) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר גיא בן דרור – ראה סעיף 10.4 להלן.
														(5) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של אסף אריאלי – ראה סעיף 10.5 להלן.

10. עיקרי פרטי ההתקשרויות עם נושאי משרה בכירה ובעלי ענין בחברה

10.1. מר איתי גורן – מנכ"ל החברה ודירקטור ("מר גורן")

החל מחודש אוגוסט 2021 נכנס לתוקפו הסכם העסקה העדכני של מר גורן,² במסגרתו זכאי מר גורן לשכר חודשי בסך של 22 אלפי דולר אמריקאי. בנוסף לשכר הקבוע, מר גורן זכאי להטבות ותנאים נלווים כמקובל בחברה, ובכלל זאת, ביטוח בריאות (בארה"ב), 24 ימי חופשה בתשלום כאשר הוא רשאי לצבור עד 12 ימי חופשה מתוכם בכל שנה (ימי חופשה מעבר לתקרה כאמור לעיל יפדו בסוף כל שנה), 6 ימי מחלה, ולהחזר הוצאות במסגרת תפקידו וכמקובל בחברה. מר גורן עשוי להיות זכאי למענק שנתי בהתאם לתוכנית המענקים של החברה כאמור בסעיף 10.7 להלן.

נכון למועד הדוח, הסכם העסקתו של מר גורן הינו לתקופה בלתי קצובה אלא אם נקבע אחרת, ועל מסיים ההסכם להודיע על כך בהודעה כתובה לצד השני וסיום ההתקשרות יכנס לתוקף בהתאם לתאריך המפורט בהודעת סיום ההתקשרות. ככל וסיימה החברה את התקשרותה עם מר גורן ללא סיבה הוא יהא זכאי לפיצויים בהתאם לתקופת כהונתו בחברה. על-פי הסכם העסקתו של מר גורן בארה"ב, הפיצויים להם הוא זכאי הינם בסכום השווה למשכורת (1) חודשית בגין השלמת שנת העסקתו הראשונה בחברה, וכן שבוע בגין כל שנת עבודה לאחר שנה זו.

הסכם העסקה כולל מספר התחייבויות של מר גורן כלפי הקבוצה לרבות בדבר סודיות ואי תחרות.

יצוין כי הסכם גרעין השליטה, כולל הוראות לפיהן עלות המעביד הכוללת של מר גורן לא תעלה על סך של כ-360 אלפי דולר (אלא בכפוף לקבלת האישורים המפורטים בהסכם האמור). לפרטים ונספים - ראה סעיף 12.1.5 לחלק ד' זה להלן.

בגין עמידת החברה ביעדים שנקבעו לשנת 2021, כמפורט בסעיף 10.7 להלן, ובכפוף למגבלה המפורטת לעיל, זכאי מנכ"ל החברה למענק שנתי בסך של כ- 61 אלפי דולר ארה"ב (המהווים כ- 2.8 משכורות חודשיות). לפירוט נוסף אודות התשלומים למנכ"ל החברה בשנת 2021 - ראה כמפורט בטבלה בסעיף 9 לעיל.

יובהר כי תנאי העסקה כאמור, וכל גמול לו זכאי מר גורן הינם בגין תפקידו כמנכ"ל החברה בלבד.

10.2. מר אורי צרור – סמנכ"ל הפיתוח העסקי ("מר צרור")

החל מחודש אוגוסט 2021 נכנס לתוקפו הסכם העסקתו העדכני של מר צרור במסגרתו זכאי לשכר חודשי העומד על סך של 45 אלפי ש"ח, ולתנאים נלווים נוספים, לרבות 20 ימי חופשה שנתית בכל שנה קאלנדרית כאשר הוא רשאי, לצבור עד 12 ימים מתוכם בכל שנה (ימי חופשה מעבר לתקרה כאמור לעיל יפדו בסוף כל שנה)³, ימי מחלה ודמי הבראה על-פי דין, וכן זכאי לרכב על-פי מדיניות החברה או הוצאות נסיעה חלף רכב⁴ והחזר הוצאות במסגרת התפקיד כמקובל בחברה. בנוסף, זכאי מר צרור להטבות ולזכויות נלוות נוספות כמקובל, לרבות בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963. מר צרור עשוי להיות זכאי למענק שנתי בהתאם לתוכנית המענקים של החברה כאמור בסעיף 10.7 להלן.

² מר גורן מועסק בקבוצה באמצעות חברת בת (המאוגדת בארה"ב) - BULIGO CAPITAL NA INC. הצבירה משנה לשנה (מעבר לתקרת המכסה כמפורט לעיל) הינה בכפוף לאישור מראש של מנכ"ל החברה.
³ נכון למועד הדוח, זכאי מר צרור לרכב, וזאת בהתאם למדיניות הרכב של החברה בעבור מנהל בדרגתו. החברה נושאת בהוצאות הכרוכות בשימוש ברכב ובהחזקתו, לרבות תשלום גילום המס. ככל שהחברה לא תעמיד רכב לרשותו, יהא זכאי מר צרור לתשלום חודשי נוסף בסך של כ-9,000 ש"ח אשר אינו מהווה חלק מהשכר הקובע לצורך הפרשות. על-פי ההסכם, זכאי מר צרור בנוסף לדלקן על חשבון החברה.
⁴

נכון למועד הדוח, הסכם העסקתו של מר צרור הינו לתקופה בלתי קצובה. כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להודיע לצד השני על סיום ההתקשרות בכפוף להודעה מוקדמת בכתב ומראש בת שלושה (3) חודשים (בסעיף זה – "תקופת ההודעה המוקדמת").

החברה רשאית לוותר על כל תקופת הודעה מוקדמת החלה עם סיום עבודתו של מר צרור. ככל והחברה מביאה לסיום ההסכם ללא הודעה מוקדמת, החברה תשלם למר צרור משכורת בגין תקופת ההודעה המוקדמת, לרבות זכויות נלוות. מר צרור יהא רשאי בתקופה זו להמשיך להשתמש ברכב החברה שברשותו ככל והוא ממשיך לבצע את חובותיו לחברה עד תום תקופת ההודעה המוקדמת.

הסכם ההעסקה כולל מספר התחייבויות של מר צרור כלפי הקבוצה לרבות בדבר סודיות ואי תחרות.

בגין עמידת החברה ביעדים שנקבעו לשנת 2021, כמפורט בסעיף 10.7 להלן, זכאי סמנכ"ל הפיתוח העסקי למענק שנתי בסך של 270 אלפי ש"ח (המהווים כ-6 משכורות חודשיות). לפירוט נוסף אודות התשלומים למר צרור בשנת 2021- ראה כמפורט בטבלה בסעיף 9 לעיל.

10.3. הגב' רבקה קומפל – סמנכ"לית התפעול ("גב' קומפל")

החל מחודש אוגוסט 2021 נכנס לתוקפו הסכם העסקתה העדכני של הגב' קומפל במסגרתו היא זכאית לשכר חודשי העומד על סך של 16.5 אלפי דולר. בנוסף לשכר הקבוע, זכאית הגב' קומפל להטבות ותנאים נלווים כמקובל בחברה, ובכלל זאת, לסך של 1,000 דולר מידי חודש המהווים את השתתפות החברה בהוצאות הרכב, וכן ביטוח בריאות (בארה"ב), 16 ימי חופשה בתשלום כאשר היא רשאית לצבור עד 12 ימי חופשה מתוכם בכל שנה (ימי חופשה מעבר לתקרה כאמור לעיל יפדו בסוף כל שנה)⁵, 6 ימי מחלה בכל שנה, ולהחזר הוצאות במסגרת תפקידה וכמקובל בחברה. גב' קומפל עשויה להיות זכאית למענק שנתי בהתאם לתוכנית המענקים של החברה כאמור בסעיף 10.7 להלן.

נכון למועד הדוח, הסכם העסקתה של גב' קומפל הינו לתקופה בלתי קצובה אלא אם נקבע אחרת, על מסיים ההסכם להודיע על כך בהודעה כתובה לצד השני וסיום ההתקשרות יכנס לתוקף בהתאם לתאריך המפורט בהודעת סיום ההתקשרות. ככל וסיימה החברה את התקשרותה עם גב' קומפל ללא סיבה היא תהא זכאית לפיצויים בהתאם לתקופת כהונתה בחברה. על-פי הסכם העסקתה של גב' קומפל בארה"ב, הפיצויים להם היא זכאית הינם בסכום השווה למשכורת (1) חודשית בגין השלמת שנת העסקתה הראשונה בחברה, וכן שבוע בגין כל שנת עבודה לאחר שנה זו.

הסכם ההעסקה כולל מספר התחייבויות של גב' קומפל כלפי הקבוצה לרבות בדבר סודיות ואי תחרות.

בגין עמידת החברה ביעדים שנקבעו לשנת 2021, כמפורט בסעיף 10.7 להלן, זכאית סמנכ"לית התפעול למענק שנתי בסך של 99 אלפי דולר ארה"ב (המהווים כ-6 משכורות חודשיות). לפירוט נוסף אודות התשלומים לגב' קומפל החברה בשנת 2021- ראה כמפורט בטבלה בסעיף 9 לעיל.

יצוין כי עד למועד ההנפקה בשנת 2021 גב' קומפל הייתה זכאית לבונוס במזומן השווה ל-5% מסך החלוקות שביצעה החברה. לפרטים נוספים אודות הנפקת זכויות כנגד ויתור על הבונוס לעיל ראו באור 15ג', ובאור 15ה' לדוחות הכספיים לשנת 2021, וכן כמפורט בסעיף 12.1.5 לחלק ד' זה להלן.

10.4. מר גיא בן דרור – סמנכ"ל קשרי משקיעים ("מר בן דרור")

החל מחודש אוגוסט 2021 נכנס לתוקפו הסכם העסקתו העדכני של מר בן דרור, במסגרתו הוא זכאי לשכר חודשי העומד על סך של 45 אלפי ש"ח, ולתנאים נלווים נוספים, לרבות 20 ימי חופשה

שנתית בכל שנה קאלנדרית כאשר הוא רשאי, לצבור עד 12 ימים מתוכם בכל שנה (ימי חופשה מעבר לתקרה כאמור לעיל יפדו בסוף כל שנה)⁶, ימי מחלה ודמי הבראה על-פי דין, וכן זכאי לרכב על-פי מדיניות החברה או הוצאות נסיעה חלף רכב⁷ והחזר הוצאות במסגרת התפקיד כמקובל בחברה. בנוסף זכאי מר בן דרור להטבות ולזכויות נוספות כמקובל, לרבות בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963. מר בן דרור עשוי להיות זכאי למענק שנתי בהתאם לתוכנית המענקים של החברה כאמור בסעיף 10.7 להלן.

נכון למועד הדוח, הסכם העסקתו של מר בן דרור הינו לתקופה בלתי קצובה. כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להודיע לצד השני על סיום ההתקשרות בכפוף להודעה מוקדמת בכתב ומראש בת שלושה חודשים (בסעיף זה – "תקופת ההודעה המוקדמת").

החברה רשאית לוותר על כל תקופת הודעה מוקדמת החלה עם סיום עבודתו של מר בן דרור. ככל והחברה מביאה לסיום ההסכם ללא הודעה מוקדמת, החברה תשלם למר בן דרור משכורת על תקופת ההודעה המוקדמת, לרבות זכויות נלוות. מר בן דרור יהא רשאי בתקופה זו להמשיך להשתמש ברכב החברה שברשותו ככל והוא ממשיך לבצע את חובותיו לחברה עד תום תקופת ההודעה המוקדמת.

יצוין כי עד למועד ההנפקה בשנת 2021 מר בן דרור היה זכאי לבונוס במזומן השווה ל-5% מסך החלוקות שביצעה החברה. לפרטים נוספים אודות הנפקת זכויות כנגד ויתור על הבונוס ראו באור 15ג', ובאור 15ה' לדוחות הכספיים לשנת 2021 וכן בסעיף 12.1.5 לחלק ד' זה להלן.

בגין עמידת החברה ביעדים שנקבעו לשנת 2021, כמפורט בסעיף 10.7 להלן, זכאי סמנכ"ל קשרי המשקיעים למענק שנתי בסך של 270 אלפי ש"ח (המהווים כ-6 משכורות חודשיות). לפירוט נוסף אודות התשלומים למר בן דרור בשנת 2021 - ראה כמפורט בטבלה בסעיף 9 לעיל.

10.5. מר אסף אריאלי – סמנכ"ל לניהול נכסים ורכישות ("מר אריאלי")

בהתאם לתנאי העסקתו הנוכחיים בחברה, זכאי מר אריאלי לשכר חודשי העומד על סך של כ-17,250 דולר. בנוסף לשכר הקבוע, זכאי מר אריאלי להטבות ותנאים נלווים כמקובל בחברה, ובכלל זאת ל-15 ימי חופשה בתשלום כאשר הוא רשאי לצבור עד 12 ימי חופשה מתוכם בכל שנה (ימי חופשה מעבר לתקרה כאמור לעיל יפדו בסוף כל שנה), 6 ימי מחלה בכל שנה, ולהחזר הוצאות במסגרת תפקידו וכמקובל בחברה. מר אריאלי עשוי להיות זכאי למענק שנתי בהתאם לתוכנית המענקים של החברה כאמור בסעיף 10.7 להלן.

נכון למועד הדוח, הסכם העסקתו של מר אריאלי הינו לתקופה בלתי קצובה. אלא אם נקבע אחרת, על מסיים ההסכם להודיע על כך בהודעה כתובה לצד השני וסיום ההתקשרות יכנס לתוקף בהתאם לתאריך המפורט בהודעת סיום ההתקשרות. ככל וסיימה החברה את התקשרותה עם מר אריאלי ללא סיבה הוא יהא זכאי לפיצויים בהתאם לתקופת כהונתו בחברה. על פי הסכם העסקתו של מר אריאלי בארה"ב, הפיצויים להם הוא זכאי הינם בסכום השווה למשכורת (1) חודשית בגין השלמת שנת העסקתו הראשונה בחברה, וכן שבוע בגין כל שנת עבודה לאחר שנה זו.

בגין עמידת החברה ביעדים שנקבעו לשנת 2021, כמפורט בסעיף 10.7 להלן, זכאי סמנכ"ל ניהול נכסים ורכישות למענק שנתי בסך של כ-103 אלפי דולר ארה"ב (המהווים כ-6 משכורות חודשיות). לפירוט נוסף אודות התשלומים למר אריאלי בשנת 2021 - ראה כמפורט בטבלה בסעיף 9 לעיל.

6 הצבירה משנה לשנה (מעבר לתקרת המכסה כמפורט לעיל) הינה בכפוף לאישור מראש של מנכ"ל החברה.
7 נכון למועד הדוח, זכאי מר בן דרור לרכב, וזאת בהתאם למדיניות הרכב של החברה בעבור מנהל בדרגתו. החברה נושאת בהוצאות הכרוכות בשימוש ברכב ובהחזקתו, לרבות תשלום גילום המס. ככל שהחברה לא תעמיד רכב לרשותו, יהא זכאי מר בן דרור לתשלום חודשי נוסף בסך של כ-9,000 ש"ח אשר אינו מהווה חלק מהשכר הקובע לצורך הפרשות. על-פי ההסכם, זכאי מר בן דרור בנוסף לדלקן על חשבון החברה.

ביום 23 בינואר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 145,074 יחידות מניות חסומות (RSU) למר אריאלי. לפרטים נוספים אודות ההקצאה, לרבות תנאיהן של ה-RSU, ראו דיווח מידי מיום 24 לינואר 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-010705).

10.6. מר עדי גרינברג – סמנכ"ל הכספים ("מר גרינברג")

מר גרינברג החל לכהן בתפקידו כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מחודש נובמבר 2021. בהתאם לתנאי העסקתו בחברה, זכאי מר גרינברג בגין תפקידו כאמור לשכר חודשי העומד על סך של 45 אלפי ש"ח. בנוסף לשכר הקבוע, מר גרינברג זכאי להטבות ותנאים נלווים כמקובל בחברה, ובכלל זאת ל-24 ימי חופשה שנתית בכל שנה קאלנדרית כאשר הוא רשאי, לצבור עד 12 ימים מתוכם בכל שנה (ימי חופשה מעבר לתקרה כאמור לעיל יפדו בסוף כל שנה)⁸, ימי מחלה ודמי הבראה על-פי דין, וכן זכאי לרכב על-פי מדיניות החברה או הוצאות נסיעה חלף רכב⁹ והחזר הוצאות במסגרת התפקיד כמקובל בחברה. בנוסף, זכאי מר גרינברג להטבות ולזכויות נלוות נוספות כמקובל, לרבות בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963. מר גרינברג עשוי להיות זכאי, בין היתר, למענק שנתי בהתאם לתוכנית המענקים של החברה כאמור בסעיף 10.7 להלן.

נכון למועד הדוח, הסכם העסקתו של מר גרינברג הינו לתקופה בלתי קצובה. כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להודיע לצד השני על סיום ההתקשרות בכפוף להודעה מוקדמת בכתב ומראש בת שלושה חודשים (בסעיף זה – "תקופת ההודעה המוקדמת").

החברה רשאית לוותר על כל תקופת הודעה מוקדמת החלה עם סיום עבודתו של מר גרינברג. ככל והחברה מביאה לסיום ההסכם ללא הודעה מוקדמת, החברה תשלם למר גרינברג משכורת על תקופת ההודעה המוקדמת, לרבות זכויות נלוות. מר גרינברג יהא רשאי בתקופה זו להמשיך להשתמש ברכב החברה שברשותו ככל והוא ממשיך לבצע את חובותיו לחברה עד תום תקופת ההודעה המוקדמת.

הסכם ההעסקה כולל מספר התחייבויות של מר גרינברג כלפי הקבוצה לרבות בדבר סודיות ואי תחרות.

בהתאם למדיניות התגמול של החברה הוחלט להעניק למר גרינברג בונוס חד פעמי בגין שנת 2021 בסך של 135 אלפי ש"ח.

ביום 23 בינואר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 105,841 יחידות מניות חסומות (RSU) למר גרינברג. לפרטים נוספים אודות ההקצאה, לרבות תנאיהן של ה-RSU, ראו דיווח מידי מיום 24 לינואר 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-010705).

(להלן וביחד: "נושאי המשרה בחברה")

כמו כן, כל אחד מנושאי המשרה כאמור לעיל, נכלל במסגרת ביטוח נושאי המשרה וזכאי לכתב פטור שיפוי כמפורט בפרק זה להלן.

10.7. מענק שנתי לנושאי המשרה בחברה

10.7.1. כחלק מהרכב התגמול הכולל יהיה זכאי נושא המשרה למענק שנתי משתנה,

תלוי עמידה ביעדים. תקרת המענק השנתי תהיה כפופה למדיניות התגמול של החברה והיעדים יקבעו בהתאם לאמור במדיניות התגמול. בדיקת הזכאות למענק תתבצע בתום כל שנה קלנדרית.

⁸ הצבירה משנה לשנה (מעבר לתקרת המכסה כמפורט לעיל) הינה בכפוף לאישור מראש של מנכ"ל החברה.
⁹ נכון למועד הדוח, זכאי מר גרינברג לרכב, וזאת בהתאם למדיניות הרכב של החברה בעבור מנהל בדרגתו. החברה נושאת בהוצאות הכרוכות בשימוש ברכב ובהחזקתו, לרבות תשלום גילום המס. ככל שהחברה לא תעמיד רכב לרשותו, יהא זכאי מר גרינברג לתשלום חודשי נוסף בסך של כ-9,000 ש"ח אשר אינו מהווה חלק מהשכר הקובע לצורך הפרשות. על-פי ההסכם, זכאי מר גרינברג בנוסף לדלקן על חשבון החברה.

10.7.2. אופן חישוב המענק יהיה על פי הפירוט הבא :

$$(AK/GK) \cdot (S \cdot KW \cdot MS)$$

AK – תוצאות המדד בפועל בשנה בגינה נבחן תשלום המענק ;

GK – יעד המדד שנקבע מראש לשנה בגינה נבחן תשלום המענק ;

S – משכורת חודשית של נושא המשרה בשנה בגינה נבחן תשלום המענק ;

KW – משקולת המדד שנקבעה עם אישור תכנית המענקים ;

MS – תקרה של מספר משכורות חודשיות ברוטו שנקבעה בעת אישור התכנית.

10.7.3. המענק לנושאי משרה בגין השנים 2021-2026 יקבע בהתאם למדדים

ולמשקולות כמפורט להלן :

מענק שנתי מבוסס היקף גיוסים להשקעה¹⁰ - בהינתן כי במהלך השנה הרלוונטית היקף הגיוסים להשקעה יהיה לכל הפחות 80 מיליון דולר ארה"ב, ישולם לנושאי המשרה מענק בסכום שלא יעלה על שווי של 60% (משקולת המדד) מתוך 6 משכורות חודשיות ברוטו של נושא המשרה ("תקרת המשכורות החודשיות").

יעדי היקף הגיוסים להשקעה לשנים 2021-2026 :

שנה קלנדרית	יעד שנתי (דולר ארה"ב)
2021	150,000,000
2022	160,000,000
2023	170,000,000
2024	190,000,000
2025	210,000,000
2026	220,000,000

בשנת 2021 היקף הגיוסים להשקעה (בנטרול סכומים שהושקעו ע"י צדדים קשורים לחברה והשקעות החברה כ-LP ו-GP) עמד על כ-196 מיליון דולר ארה"ב, המהווה עמידה בשיעור של כ-131% מהיעד שנקבע לשנה זו. בגין זאת, זכאי כל אחד מנושאי המשרה למענק בסכום השווה לסך של 3.6 משכורות חודשיות.

מענק שנתי מבוסס רמת רווחיות (EBITDA)¹¹ - בהינתן כי במהלך השנה הרלוונטית ה-EBITDA יהיה לכל הפחות 7 מיליון דולר ארה"ב, ישולם לנושא המשרה מענק בסכום שלא יעלה על שווי של 40% (משקולת המדד) מתוך תקרת המשכורות החודשיות.

יעדי רמת הרווחיות (EBITDA), לשנים 2021-2026 :

שנה קלנדרית	יעד שנתי (דולר ארה"ב)
2021	14,000,000
2022	14,500,000
2023	15,000,000
2024	17,000,000

¹⁰ לעניין סעיף זה, היקף גיוסים להשקעה הינו סכום ההון המושקע על ידי צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה, בשותפויות מוגבלות המנוהלות על ידי שותף כללי (GP) בו מחזיקה החברה לבדה או יחד עם אחרים.

¹¹ רמת הרווחיות נמדדת על פי ה-EBITDA אשר תחושב בהתאם לנתונים בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים שנערכו לשנה בגינה נבחן תשלום המענק.

שנה קלנדרית	יעד שנתי (דולר ארה"ב)
2025	18,000,000
2026	19,000,000

בשנת 2021 ה-EBITDA עמדה על 19.323 מיליון דולר ארה"ב. המהווה עמידה בשיעור של 138% מהיעד שנקבע לשנה זו. בגין זאת, זכאי כל אחד מנושאי המשרה למענק בסכום השווה לסך של 2.4 משכורות חודשיות.

11. תגמולים ששילמה ו/או התחייבה החברה לשלם לבעלי עניין בחברה אשר אינם כלולים בטבלאות דלעיל, למעט חברה בת של החברה, שהתגמולים שניתנו לו על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה:

11.1. גמול דירקטורים

הגמול לו זכאים חברי הדירקטוריון אשר אינם מקרב בעלי העניין בחברה ואשר אינם מועסקים על-ידי החברה (בין כעובדים ובין כנתוני שירותים עצמאיים), כפי שיהיו מעת לעת, הוא הגמול השנתי וגמול ההשתתפות בהתאם לתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת. כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות דירקטורים שהינם בעלי עניין בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם, וכן כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות מנכ"ל החברה, כפי שיהיו מעת לעת, זכאים לביטוח אחריות נושאי משרה, כתבי שיפוי וכתבי פטור, בתנאים אחידים לנושאי המשרה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 22.4 ו-22.5 לחלק זה.

בגין תקופת כהונתם במהלך שנת 2021, זכאים הדירקטורים האמורים על-פי סעיף זה, לגמול (כולל) בסך של כ-27 אלפי ש"ח.

11.2. תגמולים ועמלות ששולמו לחלק מבעלי השליטה

במסגרת הסכם המייסדים הקודם אשר פקע ערב ההנפקה הראשונה לציבור (IPO) ("הסכם המייסדים הקודם") ובהקשר לחלק מעסקאות של החברה אשר בהן השתתפו בהשקעה (בנוסף על החברה) באופן אישי, היו זכאים שניים מבין בעלי השליטה בחברה, מר אילן תמיר (יו"ר הדירקטוריון) ומר אייל שלימק (דירקטור), להחזר עמלות להם הייתה זכאית החברה בגין אותה עסקה (עמלת גיוס, הצלחה וכו'), ולמעט דמי ניהול)¹². כמו כן, בעסקאות בתחום בתי האבות לסוגיהם היו זכאים מר תמיר ומר שלימק לתוספת עמלה בשיעור של כ-12.5% כל אחד מדמי ההצלחה אותם קיבלה החברה בעסקאות כאמור.

על-פי ההסדרים האמורים הקבועים בהסכם המייסדים הקודם, במהלך שנת 2021 (עד למועד השלמת ההנפקה בחודש ספטמבר 2021), שולמו למר תמיר ומר שלימק סך כולל (במצטבר) של כ-360 אלפי דולר. לפרטים נוספים ראו גם ביאור 18 לדוחות הכספיים של החברה. בנוסף, ערב השלמת ההנפקה הראשונה לציבור (IPO) ובגין פקיעתו של הסכם המייסדים הקודם כאמור והמעבר להסכם בעלי השליטה החדש, הוקצו למר אילן תמיר ומר איל שלימק (כל אחד בנפרד) 953,831 מניות¹³. בהתאם לכך, סך תגמול מבוסס מניות עבור כל אחד מהם (כהגדרתו בטבלה שבסעיף 9 לעיל) וכמפורט במסגרתו, שנוקף לרווח והפסד של החברה, עמד בשנת 2021 על סך של כ-1,307 אלפי דולר. לפרטים נוספים - ראה ביאור 15 ג' לדוחות הכספיים של החברה.

¹² ההסדר חל ביחס להשקעות אשר ביצעו מר תמיר ומר שלימק אשר סכומן המצטבר אינו על 10% מסך ההון הגויס על ידי בוליגו באותה עסקה. לפרטים נוספים - ראה כמפורט בסעיפים 3.5 ו-3.6 לתשקיף.
¹³ לפרטים נוספים - ראה בסעיף 3.2.3 לתשקיף.

12. תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה

12.1. למיטב ידיעת החברה, למעט כמתואר להלן, אין עסקאות נוספות של החברה עם בעל השליטה בחברה, או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן במהלך שנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח, או שהן בתוקף במועד הדוח, וזאת מלבד כמפורט להלן.

12.1.1. להלן טבלה המפרטת את סכומי ההשקעות של בעלי שליטה, בעלי עניין וכן של עובדים אחרים בחברה (במצטבר) בעסקאות להשקעה אותן ארגנה

החברה בארה"ב נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח¹⁴

מספר נכס	שם הנכס	סכום שהושקע בנכס						
		איתי גורן ¹⁵	אילן תמיר ¹⁶	איל שלימק ¹⁷	רבקה קומפל	אורי צרור	גיא בן דרור	
							אסף אריאלי ¹⁸	עובדים אחרים (במצטבר)
ארה"ב (דולר)								
1	Parkwest Crossing	-	100,000	100,000	-	-	-	-
2	Providence Plaza	20,000	50,000	50,000	-	-	-	-
3	River Ridge Apartments	-	150,000	150,000	-	-	-	-
4	Autumn Ridge Apartments	110,000	100,000	100,000	-	-	-	-
5	Fairview Village	-	75,000	75,000	-	-	-	-
6	Metro Portfolio (נכס אחד)	50,000	200,000	200,000	-	-	25,000	-
7	The Meadows Apartments	-	100,000	100,000	-	-	-	-
8	Waterleaf at Murrells Inlet	30,000	50,000	100,000	-	-	25,000	-
9	West Side Plaza	50,000	50,000	50,000	-	-	-	-
10	Crescent Park	-	150,000	150,000	-	-	25,000	-
11	Manor Lake BridgeMill	-	150,000	150,000	-	-	-	-
12	Manor Lake Gainesville	-	150,000	150,000	-	-	20,000	-
13	Ryan's Crossing (**)	-	100,000	100,000	-	-	-	-
14	Tree Trail Village	-	50,000	50,000	-	-	-	-

¹⁴ במסגרת עסקאות אלו, מעמידה החברה ו/או עשויה החברה להעמיד, מעת לעת, הלוואות ו/או בטוחות הנדרשות לצורך השלמת מימון העסקה (אשר נועדו להבטיח סכומים שאינם מהותיים).

¹⁵ לעניין זה, או בעצמו או באמצעות בוליוגו בע"מ (חברה בבעלות מלאה של איתי גורן)

¹⁶ לעניין זה, או בעצמו או באמצעות אמריקן אל טי סי בע"מ, או אמריקן קפיטל בע"מ, או אמריקן סרוויסס אל.אל.סי (חברות בבעלות מלאה של אילן תמיר)

¹⁷ לעניין זה, או בעצמו או באמצעות א.ש.ק. השקעות בע"מ, או א.ש.ק. אל.אל.סי (חברות בבעלות מלאה של איל שלימק)

¹⁸ לעניין זה, או בעצמו או באמצעות ננה הולדינגס אל.אל.סי (חברה בבעלות מלאה של אסף אריאלי)

סכום שהושקע בנכס								שם הנכס	מספר נכס
עובדים אחרים (במצטבר)	אסף אריאלי ¹⁸	גיא בן דרור	אורי צרור	רבקה קומפל	איל שלימק ¹⁷	אילן תמיר ¹⁶	איתי גורן ¹⁵		
ארה"ב (דולר)									
-	-	-	-	-	150,000	150,000	-	Ascent 430	15
-	-	-	-	-	140,000	140,000	-	(**)Christina Mill	16
-	-	-	-	-	100,000	100,000	50,000	Enterprise Plaza	17
-	-	-	-	-	150,000	150,000	-	Manor Lake Hiram	18
-	-	-	-	-	100,000	100,000	100,000	The Lafayette	19
-	-	-	-	-	75,000	75,000	50,000	Vine Street Square	20
-	-	-	-	-	150,000	150,000	48,188	Waterleaf at Neely Ferry	21
-	-	15,000	-	-	100,000	100,000	-	Crescent Park Phase II	22
15,000	50,000	20,000	-	10,000	250,000	200,000	100,000	Eagle Yards	23
10,000	-	25,000	-	-	200,000	200,000	52,850	Ironwood	24
-	-	-	-	-	150,000	150,000	50,000	Kenall, Kenosha	25
-	-	-	-	-	150,000	150,000	-	Manor Lake Athens	26
-	-	-	-	-	100,000	100,000	50,000	Manor Lake Dawsonville	27
25,000	-	-	-	-	150,000	150,000	25,000	Manor Lake Ellijay	28
-	-	-	-	-	100,000	100,000	-	Manor Lake Hoschton	29
-	-	-	-	-	100,000	100,000	25,000	Nostrand Place	30
-	-	-	-	-	110,000	110,000	22,500	Temple Terrace	31
-	-	-	-	-	200,000	201,000	-	White House	32
15,000	-	15,240	-	10,000	100,000	100,000	65,000	Antioch	33
-	-	-	-	-	-	-	-	Cotton Mill - Roberto	34
25,000	-	15,000	-	-	150,000	150,000	36,000	Encore at Murrells	35
-	50,000	-	-	-	150,000	-	40,000	Lullwater	36
15,000	-	-	-	-	100,000	100,000	50,000	Manor Lake Hamilton	37
-	50,000	-	-	-	150,000	150,000	75,000	Milagro	38
-	-	-	-	-	100,000	100,000	50,000	Osceola	39
-	-	-	-	10,000	250,000	250,000	55,378	Reserve at Asheville	40
45,000	-	15,000	-	10,000	100,000	100,000	52,500	Reserve on Walnut Creek	41
15,000	-	-	-	-	150,000	150,000	25,000	Tribute	42
-	-	-	25,000	-	100,000	100,000	51,500	Weaverville	43

סכום שהושקע בנכס								שם הנכס	מספר נכס
עובדים אחרים (במצטבר)	אסף אריאל ¹⁸	גיא בן דרור	אורי צרור	רבקה קומפל	איל שלימק ¹⁷	אילן תמיר ¹⁶	איתי גורן ¹⁵		
ארה"ב (דולר)									
-	50,000	-	-	-	100,000	100,000	50,000	571 Commerce Parkway	44
-	-	-	-	-	-	-	-	5949 Jackson	45
-	-	-	-	-	200,000	200,000	-	Aventine in Verdae	46
15,000	-	-	-	-	200,000	200,000	50,000	Greenway Village	47
20,000	-	-	25,000	-	200,000	200,000	32,000	Lullwater at Riverwood – Phase II	48
-	-	-	-	-	100,000	100,000	30,000	Manor Lake Cartersville	49
15,000	-	24,000	-	15,000	50,000	50,000	50,000	Manor Lake Hickory Flat	50
10,000	-	-	-	-	100,000	100,000	50,000	Midtown Mobile	51
37,500	-	18,000	-	-	82,500	82,500	25,000	Neely Ferry Phase II	52
-	-	-	-	-	100,000	100,000	50,000	Osborne	53
-	50,000	-	-	10,000	200,000	200,000	53,000	Pencil Factory	54
15,000	-	-	-	-	125,000	125,000	-	Red Willow Plaza	55
45,000	30,000	15,000	-	15,000	200,000	200,000	-	Retreat at Weaverville	56
-	-	-	-	8,000	100,000	100,000	50,000	Roswell Market Place	57
15,000	-	15,000	-	-	75,000	75,000	50,000	The Parkwood	58
-	-	-	-	-	200,000	200,000	-	The Tyde	59
-	-	-	-	-	150,000	150,000	43,000	VIA	60
15,000	-	-	-	10,000	150,000	150,000	46,125	Waterleaf at Foxbank	61
-	-	-	-	-	100,000	100,000	-	1010 Midtown*	62
-	50,000	-	-	10,000	150,000	150,000	34,000	Arrive Skyline*	63
45,000	-	-	-	-	200,000	200,000	-	Encore at Westgate*	64
15,000	-	-	-	-	100,000	100,000	-	Chicago Light Industrial Portfolio*	65
-	-	-	-	-	100,000	100,000	-	McGaw Court*	66
15,000	-	-	-	-	200,000	200,000	-	Cold Springs*	67
-	-	-	-	-	100,000	100,000	-	Riverside Business Center*	68

ההשקעה בנכס בוצעה לאחר מועד הדוח.
נכסים אלו נמכרו לאחר תאריך המאזן.

(*)
(**)

12.1.2. להלן טבלה המתארת את יתרת ההשקעות של בעלי עניין בחברה בעסקאות להשקעה אותן ארגנה החברה בספרד נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד

פרסום הדוח

סכום שהושקע בנכס								שם הנכס	מספר נכס
עובדים אחרים (במצטבר)	אסף אריאלי ²²	גיא בן דרור	אורי צרור	רבקה קומפל	איל שלימק ²¹	אילן תמיר ²⁰	איתי גורן ¹⁹		
ספרד (אירו)									
-	-	-	-	-	75,000	75,000	-	Ciutat 13	85
-	-	-	-	-	50,000	50,000	80,000	Carrer de la Cera	86
-	-	55,000	-	-	50,000	50,000	-	Lloret*	87
-	-	-	-	-	-	-	-	Sant Magi 29*	88
-	-	4,888	-	-	-	-	-	Toledo 87*	89
-	-	-	-	-	-	-	50,000	D'Arta 2-10*	90
-	-	-	-	-	-	-	-	Teia*	91
-	-	-	-	-	88,488	88,488	37,923	MGB Fund (הקרן להשקעות נדל"ן בספרד)	-

(*) הקרן להשקעות נדל"ן בספרד אותה גייסה החברה השקיעה בנכס זה.

לפרטים אודות השקעות בעלי השליטה/עובדי החברה בספרד ראו ביאור 13' לדוחותיה הכספיים של החברה.

19 לעניין זה, או בעצמו או באמצעות בוליגו בע"מ (חברה בבעלות מלאה של איתי גורן)

20 לעניין זה, או בעצמו או באמצעות אמריקר אל טי סי בע"מ, או אמריקר קפיטל בע"מ, או אמריקר סרוויסס אל.אל.סי (חברות בבעלות מלאה של אילן תמיר)

21 לעניין זה, או בעצמו או באמצעות א.ש.ק השקעות בע"מ, או א.ש.ק אל.אל.סי (חברות בבעלות מלאה של איל שלימק)

22 לעניין זה, או בעצמו או באמצעות ננה הולדינגס אל.אל.סי (חברה בבעלות מלאה של אסף אריאלי)

12.1.3. להלן טבלה המתארת את יתרת קרן ההלוואות, נכון למועד הדות, אשר העניקו בעלי עניין בחברה למימון נכסים במסגרת השקעות אותן הובילה

החברה

יתרת קרן ההלוואות נכון ליום 31 בדצמבר 2021 (בדולרים, אלא אם צוין אחרת)					שם הנכס *	מספר הנכס
עובדים אחרים (במצטבר)	אורי צרור	איל שלימק ²⁵	אילן תמיר ²⁴	איתי גורן ²³		
-	-	54,378	54,378	-	Pond Bay	-
-	-	6,700	6,700	3,300	Autumn Ridge Member Loan 1	4
-	75,000	10,000	10,000	5,000	Autumn Ridge Member Loan 2	4
-	-	50,000	50,000	23,350	Athens IL Loan	42
-	-	10,958	10,958	10,958	Reigo Investments LLC	-
-	-	57,450	57,450	57,450	Reigo Senior Secured Loans	-
-	-	-	-	131,712 יורו	Ciutat 13 - Loan	1 (ספרד)
-	-	12,000	12,000	6,000	Dawsonville IL	
-	-	€ 25,000	-	€25,000	Ciutat	

²³ לעניין זה, או בעצמו או באמצעות בוליגו בע"מ (חברה בבעלות מלאה של איתי גורן)

²⁴ לעניין זה, או בעצמו או באמצעות אמריקא אל טי סי בע"מ, או אמריקא קפיטל בע"מ, או אמריקא סרוויסס אל.אל.סי (חברות בבעלות מלאה של אילן תמיר)

²⁵ לעניין זה, או בעצמו או באמצעות א.ש.ק השקעות בע"מ, או א.ש.ק אל.אל.סי (חברות בבעלות מלאה של איל שלימק)

12.1.4. התחייבות לתיחום פעילות של חלק מבעלי השליטה²⁶

כל עוד לחברה יתרות מזומנים פנויות בגובה ההשקעה הנדרשת בהון העצמי לרכישת נכסים חדשים, איתי גורן, אילן תמיר ואיל שלימק (בסעיף זה "בעלי השליטה") התחייבו כי לא ירכשו ולא ישקיעו בנכסי נדל"ן מניב בארה"ב בשווי העולה על 10 מיליון דולר, מבלי לתת לחברה זכות סירוב ראשונה לרכישת הנכס החדש, כמפורט להלן. בעלי השליטה התחייבו כי בכל מקרה בו יוצע להם נכס חדש כהגדרתו לעיל, הם יפנו לחברה בהצעה כי היא תרכוש את הנכס החדש ו/או תשקיע בנכס החדש ("ההצעה"). ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה. החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, ובעלי השליטה יבקשו לבצע את ההשקעה בעצמם, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת, אשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה וועדת הביקורת לא תסכים לדחיית ההצעה, ההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר או לדחות את קבלת ההצעה. בכל מקרה של העדר הענות מצד החברה להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, יהיו בעלי השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאים לקבל את ההצעה. בנוסף, גם במקרה בו על אף הענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות בבעלי השליטה) הסכם להשקעה בפרויקט החדש ו/או לרכישת הפרויקט החדש על ידי החברה, יהיו רשאים בעלי השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה בכפוף למנגנון זכות הסירוב המתואר בסעיף זה לעיל. החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר כל החלטה בעניין תיחום הפעילות. התחייבות בעלי השליטה לתחום את פעילותם במסגרת החלטת המסגרת לעיל ומתן זכות סירוב ראשונה לחברה יינתנו ללא תמורה. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי ההתחייבות האמורה החלה החל ממועד פרסום התשקיף ואילך בכל הקשור לפרויקטים ונכסים חדשים.

12.1.5. הסכם גרעין שליטה

בחודש אוגוסט 2021 חתמו בוליגו, א.ש.ק. השקעות, אמריקר אל.טי.סי, אורי צרור, רבקה קומפל וגיא בן דרור בהסכם גרעין שליטה המסדיר את היחסים המשפטיים בין הצדדים בכל הקשור לאחזקותיהם בניירות הערך של החברה ובמיוחד לשלוט בחברה באמצעות גרעין שליטה, וזאת - החל ממועד ביצוע ההנפקה ובכפוף שתבצע בפועל. עם כניסתו לתוקף של הסכם זה, יפקעו כל ההסדרים הקודמים המפורטים לעיל. ("הסכם גרעין שליטה").

עיקרי הסכם גרעין השליטה הם כדלקמן:

ערב ההנפקה הראשונה לציבור (IPO), ביום 25 באוגוסט 2021 הקצתה החברה 3,573,833 מניות כדלקמן:

שם בעל המניות	כמות מניות שהוקצתה
איתי גורן באמצעות בוליגו בע"מ	455,400
איל שלימק באמצעות א.ש.ק. השקעות בע"מ	953,831
אילן תמיר באמצעות אמריקר אל.טי.סי בע"מ	953,831
רבקה קומפל באמצעות החזקה בנאמנות על-ידי איסופ שירותי ניהול ונאמנות בע"מ	605,385
גיא בן דרור באמצעות החזקה בנאמנות של איסופ שירותי ניהול ונאמנות בע"מ	605,385
סה"כ	3,573,833

הקצאת המניות עבור איתי גורן, איל שלימק ואילן תמיר בוצעה לאור הסכמות לביטול הסכם המייסדים ומעבר להסכם גרעין שליטה.²⁷ הקצאת המניות עבור רבקה קומפל וגיא בן דרור נובעת בעיקרה מהפסקת תשלום הבונוס השנתי במזומן אשר בתקופות עבר נגזר מסכומים שהחברה חילקה כדיבידנד (כמפורט בסעיפים 10.3 ו- 10.4 לעיל).

12.1.5.1. חלוקת מניות גרעין השליטה ("מניות גרעין השליטה")

שם המחזיק	כמות מניות	אחוז החזקה במניות החברה
איתי גורן באמצעות בוליגו בע"מ	22,221,721	40.46%
איל שלימק באמצעות א.ש.ק. השקעות בע"מ	2,221,721	4.05%
אילן תמיר באמצעות אמריקר אל.טי.סי בע"מ	2,221,721	4.05%
אורי צרור באמצעות החזקה בנאמנות על-ידי איסופ שירותי ניהול ונאמנות בע"מ	555,430	1.01%
רבקה קומפל באמצעות החזקה בנאמנות על-ידי איסופ שירותי ניהול ונאמנות בע"מ	555,430	1.01%
גיא בן דרור באמצעות החזקה בנאמנות של איסופ שירותי ניהול ונאמנות בע"מ	555,430	1.01%
סה"כ	28,331,453	51.59%

בוליגו, א.ש.ק. השקעות בע"מ ואמריקר אל.טי.סי לא יבצעו דיספוזיציה במניות גרעין השליטה שבבעלותם, לרבות העברתן לנעברים מורשים, עד ליום 30 בדצמבר 2027. ("תקופת החסימה המוסכמת")

במידה ואורי צרור ו/או רבקה קומפל ו/או גיא בן דרור יהיו מעוניינים למכור מניות גרעין השליטה שבידיהם בתקופת החסימה המוסכמת, אזי המניות יירכשו על-ידי בוליגו, א.ש.ק. השקעות ואמריקר אל.טי.סי במחיר השוק, בהתאם לשיעור חלקם היחסי במניות החברה במועד הדיספוזיציה.

ככל שבוליגו תבקש למכור מניות גרעין השליטה המוחזקות בידיה, לרבות במקרה של מכר כפוי עקב כינוס נכסים, הליכי הוצ"פ וכיוצא באלה, תוקנה לצדדים האחרים להסכם ("הניצעים") זכות הצטרפות (Tag Along) ובוליגו מתחייבת לצרפם למכירה. זכות ההצטרפות חלה על כל מניות השליטה והמניות החופשיות של כל ניצע וניצע או על חלק יחסי בהתאם לנוסחה הבאה: המכירה תהיה בהתאם ליחס שבין מניות השליטה והמניות החופשיות המוחזקות בידי כל ניצע וניצע לבין כמות מניות השליטה

²⁷ לפרטים נוספים אודות הויתור של בעלי שליטה בחברה, מר אילן תמיר ואיל שלימק- ראה סעיף 11.2 לעיל.

והמניות החופשיות המוחזקות בידי בוליגו, מוכפל בכמות המניות שבוליגו מתכוונת למכור, כמצוין בתנאי המכירה. כל ניצע וניצע זכאי לבחור בחלופה המתאימה לצרכיו.

12.1.5.2. מניות חופשיות

ככל שמי מן הצדדים להסכם יבקש למכור מניות חופשיות המוחזקות בידו לצד שלישי תוקנה לבוליגו, א.ש.ק. השקעות ואמריקא אל.טי.סי זכות ראשונים לרכוש את המניות החופשיות המוצעות למכירה או חלקן במחיר השוק.

12.1.5.3. אסיפה מקדימה

בוליגו, א.ש.ק. השקעות ואמריקא אל.טי.סי יקיימו אסיפה מקדימה לפני כל אסיפה כללית של החברה, לשם קבלת החלטה כיצד יצביעו בעניינים שעל סדר יומה של האסיפה הכללית. ההחלטה כיצד להצביע בעניינים כאמור תתקבל ברוב רגיל, לפי שיעור אחזקתם של הצדדים במניות גרעין השליטה, למעט בעניינים להם נדרשת החלטה מיוחדת.

12.1.5.4. החלטה מיוחדת נדרשת בעניינים הבאים:

א. שינוי בשכרו החודשי של איתי גורן, כך שעלות המעביד הכוללת שלו, לרבות בונוסים, תעלה על סך של 30 אלפי דולר ארה"ב. החלטה בעניין זה תתקבל ברוב של שניים משלושת הצדדים.

ב. אישור עסקאות בהן למי מהצדדים יש עניין אישי, לרבות העסקת קרוביהם על-ידי החברה. החלטה בעניין זה תתקבל בהסכמה פה אחד של שלושת הצדדים.

הצדדים מתחייבים להצביע בכל אסיפה הכללית, והם יצביעו מכוח כל מניות החברה שבבעלותם במועד ההצבעה, בהתאם להחלטות שהתקבלו באסיפה המקדימה.

12.1.5.5. דירקטוריון החברה

דירקטוריון החברה ימנה 8 חברי דירקטוריון ובכלל זה שני דירקטורים חיצוניים ודירקטור בלתי תלוי אחד.

לבוליגו זכות להמליץ²⁸ על מינויי שלושה דירקטורים רגילים; שני דירקטורים חיצוניים ודירקטור בלתי תלוי אחד. במידה וסך האחזקות של בוליגו במניות החברה יפחתו מ-30%, זכות ההמלצה תתחלק בין בוליגו, א.ש.ק. השקעות ואמריקא אל.טי.סי ביחס קרוב ככל הניתן לשיעור מניות גרעין השליטה והמניות החופשיות שיוחזקו על-יד כל אחת ואחת מהן אותה עת.

לא.ש.ק. השקעות זכות להמליץ על דירקטור אחד, כל עוד נותרה בידה כמות מניות גרעין השליטה.

לאמריקא אל.טי.סי זכות להמליץ על דירקטור אחד, כל עוד נותרה בידה כמות מניות גרעין.

²⁸ בהתאם להמלצות המפורטות לעיל, יעשו כל אחד מהצדדים שימוש בכוח ההצבעה שלהם באסיפות הכלליות של החברה.

12.1.5.6. תוקף ותקופת ההסכם

ההסכם יפקע בהתקיים לפחות אחד מאלה:

- 12.1.5.6.1. עת צד שלישי יחזיק במניות החברה בכמות גדולה מן הכמות המצרפית שיחזיקו הצדדים להסכם, לרבות נעברים מורשים.
- 12.1.5.6.2. אם וככל שבתום תקופת החסימה המוסכמת א.ש.ק. השקעות ו/או אמריקר אל.טי.סי ימכרו את מניות גרעין השליטה שבידיהם, למעט אם מכרו או העבירו אותן בינן לבין עצמן.
- 12.1.5.6.3. עת בולגו תחדל להיות בעלת עניין בחברה.
- 12.1.5.6.4. החלטה משותפת של בולגו וכן אחד מ- א.ש.ק. השקעות או אמריקר אל.טי.סי

12.1.6. ערבויות בעלי שליטה כ"עסקה מזכה"²⁹

בהתאם לדרישת גורמים המממנים בארה"ב במסגרת עסקאות ההשקעה של החברה, העמידו ו/או עשויים להעמיד בעלי שליטה בחברה ערבויות ו/או בטוחות אישיות, ובעיקר ערבויות מסוג Warm Body (אינן מוגבלות בסכום) ו- Completion אשר מהוות תנאי להעמדת המימון החיצוני ו/או הליווי הבנקאי לעסקאות כאמור ("הערבויות האישיות"). הערבויות האישיות נועדו בעיקר להבטיח את התחייבויותיהן של שותפויות הנכס כלפי הגורם המממן. האורגנים המוסמכים בחברה, אישרו כי - ככל שאיזו מהערבויות האישיות תחולטנה, החברה תשפה את בעל השליטה בגין מלוא הסכום ששולם על-ידו בגינן (ככל שישולם), וזאת בתנאי שבעל השליטה, מעמיד הערבות, אינו הגורם שביצע את ההפרה המכוונת של מסמכי ההלוואה, לרבות במקרים של הצהרה שקרית, הונאה, ניצול פסול של כספי המימון, והכול בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי הערבות. כמו כן, סכום כאמור ייחשב כחוב של החברה כלפי בעל השליטה. החוב האמור לא יהיה צמוד למדד כלשהו וישולם בגינו ריבית בשיעור זהה לשיעור התשואה על אגרות החוב של ממשלת ארה"ב לתקופה של 3 חודשים (ריבית חסרת סיכון).

ככל שלצורך חילוט הערבות יטול בעל השליטה מימון מגורם מממן כלשהו (שהינו צד לא קשור אליו), אזי תשפה אותו החברה בגין מלוא הסכום האמור בתנאים גב אל גב (Back to back) לתנאי המימון כאמור (ובכלל זה, ביחס לשיעור הריבית, מועדי התשלום וכו').

לפירוט אודות העמדת ערבות אישית, לאחר תאריך המאזן, על-ידי מר איתי גורן (מנכ"ל החברה ובעל שליטה) כחלק מהמימון הנדרש לעסקת רכישת נכס לוגיסטי במרילנד, ארה"ב – ראה כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 10 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-014940).

12.1.7. העמדת ערבות לטובת הבטחת השקעה ברכישת דירה על ידי בעל שליטה

במהלך השנים 2019 ו-2020, העמידה החברה ערבויות לטובת בעל שליטה בחברה, מר אורי צרור וקרובו, לצורך הבטחת השקעתם בסך של כ- 192 אלפי דולר במסגרת רכישת שתי (2) דירות בפרוייקט בספרד שהחברה הינה שותפה ב- GP המנהל את הפרוייקט. לפרטים

29 כהגדרת מונח זה בהוראות תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000.

נוספים אודות הערבויות האמורות – ראה ביאור 13א' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

12.1.8. העמדת הלוואה לבעל שליטה

במהלך שנת 2020 העמידה החברה הלוואה (Non-Recourse) לטובת מר בן דרור לצורך רכישת דירה בפרוייקט של החברה בספרד, אשר נכון למועד דוח זה, עומדת על סך של כ- 69 אלפי דולר (ואשר כנגדה נרשם שעבוד ראשון לטובת החברה). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.5% ומיועדת להיפרע במלואה, במנה אחת, במועד מכירת הדירה. לפרטים נוספים אודות ההלוואה – ראה ביאור 13א' לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2021.

12.1.9. העמדת שירותי הנהלת חשבונות על ידי החברה עבור חברות פרטיות בבעלות בעלי השליטה

החברה (באמצעות חברת הבת) מספקת מעת לעת, לרבות באמצעות עובדיה, למר אילן תמיר, מר איל שלימק ומר איתי גורן, דירקטורים ומבעלי השליטה בחברה, שירותי הנהלת חשבונות עבור חברות שבשליטתם בארה"ב. בהתאם לתנאי ההתקשרויות האמורות עם כל אחד מבעלי השליטה כאמור, נקבע כי התמורה השנתית בגין העמדת השירותים, תסתכם לסך של עד ארבעה (4) אלפי דולר, לכל אחת מהחברות שבעלותם, אשר ישולמו לחברה, באופן יחסי, בתום כל רבעון ו/או בתום כל שנה קאלנדריים, לפי העניין. להערכת החברה ולמיטב ידיעתה נכון למועד הדוח, התמורה הינה בתנאי שוק. הסכמים אלו יעמדו בתוקפם למשך תקופה בת שנתיים (2) ממועד כניסתם לתוקף. כל אחד מהצדדים יהא רשאי להביא את ההסכם לסיומו, בכל עת, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב בת 30 ימים.

13. תקנה 24: אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

13.1. לפרטים אודות אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה ראו דיווח מיידי אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 6 בינואר 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-003427).

13.2. אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בהונה המונפק והנפרע של רייגו, חברה כלולה של החברה (כמפורט בסעיף 20.1 בחלק א' לדוח תקופתי זה), הינם כמפורט להלן:

שם המחזיק	אחוז אחזקה (בדילול מלא)
איל שלימק באמצעות א.ש.ק. השקעות בע"מ	0.8%
אילן תמיר	0.8%
אורי צרור	4.26%
ננה הולדינגס אל.אל.סי (בבעלות אסף אריאלי)	0.85%

13.3. בנוסף, ביום 23 בינואר 2022, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 268,477 יחידות מניה חסומות (RSU), בלתי סחירות אשר יבשילו ל-268,477 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה (להלן: "מניות המימוש"). יחידות המניה החסומות תוקצינה לשני (2) נושאי משרה, מר עדי גרינברג (סמנכ"ל הכספים) ומר אסף אריאלי (סמנכ"ל רכישות וניהול נכסים) ולמספר עובדים.³⁰ מניות המימוש תהווה, ככל שימושו במלואן, שיעור של כ-0.49% (0.48% בדילול מלא) מההון המונפק והנפרע של החברה. תקופת ההבשלה של מניות המימוש הינה על פני ארבע (4) שנים בהתאם למה שנקבע בכתבי ההענקה. לפרטים נוספים אודות ההקצאה, לרבות תנאיהן של ה-RSU, ראו דיווח מיידי מיום 24 לינואר 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-010705).

³⁰ אשר יוקצו בפועל בחלוף 30 ימים ממועד הגשת תכנית האופציות המעודכנת למס הכנסה.

14. תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום והמונפק של החברה למועד הדוח – ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, וכן, כמפורט בדיווח המידי של החברה בדבר מצבת ניירות הערך העדכנית של החברה מיום 25 לנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-171495), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

15. תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות

למרשם בעלי המניות העדכני של החברה ראה דוח מידי של החברה בדבר מצבת ניירות הערך העדכנית של החברה (כאמור בסעיף 14 לעיל).

16. תקנה 26 : דירקטוריון החברה

שם	איתי גורן	אילן תמיר	איל שלימק	אורי רובין	רותם ניר פוגץ'	חנה פרי-זן	אביטל בר-דיין	אהוד ארז
מספר זיהוי	32396186	10709988	058003955	025696378	031872567	50963115	023583206	53615845
תאריך לידה	27.9.1975	19.2.1949	18.3.1963	11 בספטמבר 1973	5 באוקטובר 1974	26 בפברואר 1952	26 בדצמבר 1967	14.08.1955
מען להמצאת כתבי בית-דין	החילוץ 5, רמת גן	החילוץ 5, רמת גן	החילוץ 5, רמת גן	החילוץ 16 רמת השרון	מושב סלעית 18א'	קהילת ונציה 4-א תל-אביב	שדרות שאול המלך 8 תל-אביב	קלמן מגן 5, תל-אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית ופולנית	ישראלית וקנדית
תפקיד בחברה	דירקטור ומנכ"ל	דירקטור	דירקטור	דירקטור	דירקטורית	דירקטורית בלתי תלויה	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	לא	לא	ועדת תגמול	ועדת מאזן וועדת ביקורת	ועדת מאזן, ועדת תגמול וועדת ביקורת	ועדת מאזן, ועדת תגמול וועדת ביקורת	ועדת מאזן, ועדת תגמול וועדת ביקורת
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דח"צ מומחה	לא	לא	לא	לא	כשירות מקצועית (תואר אקדמאי במשפטים ובמנהל עסקים)	כן	כן	כן
עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין – והתפקיד שממלא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	23.4.12	1.5.12	1.5.12	28.11.2021	28.11.2021	28.11.2021	28.11.2021	30.8.2021 (*)
השכלה	BA במשפטים וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב. MBA במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב ואוניברסיטת NORTHWESTERN, שיקגו	אדריכל ובונה ערים B.S.C / טכניון חיפה מוסמך במנהל עסקים בהתמחות מימון MBA / אוני-תל-אביב משפטן ועורך דין L.L.B / המרכז הבינתחומי הרצליה	BA בכלכלה חקלאית ומנהל, הפקולטה לחקלאות האוניברסיטה העברית	תואר ראשון – משפטים ומימון במרכז הבינתחומי מנהל שני – מנהל עסקים, אוניברסיטת תל-אביב	תואר ראשון – במשפטים במכללה למנהל תואר ראשון – מנהל עסקים, התמחות במימון במכללה למנהל	תואר ראשון – כלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטה העברית	תואר ראשון בכלכלה חקלאית באוניברסיטה העברית תואר שני במנהל עסקים בהתמחות במימון באוניברסיטת בר-אילן	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות באוניברסיטה העברית בירושלים. רואה חשבון מוסמך
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל הקבוצה	מנכ"ל אחוזות רובינשטיין	בעלים ומנהל מוסד סיעודי קריית שלום בתל-אביב	שותף מנהל בקרן שקד פרנטרס	עורכת דין, יועצת בעלת 50% ממניות חברה פרטית – ליד נ.ע בע"מ	2013-2020 יו"ר פועלים ניהול תיקים	יועצת בכירה למימון תאגידים ודירקטורית חיצונית בחברות	יו"ר אלעד גרופ (חברה בצפון אמריקה)

שם	איתי גורן	אילן תמיר	איל שלימק	אורי רובין	רותם ניר פוגץ'	חנה פרי-זן	אביטל בר-דיין	אהוד ארז
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור לוודא תוספות –	רייגו השקעות בע"מ ובוליגו השקעות בע"מ	אמריקר : אמריקר אל.טי.סי בע"מ ; אמריקר ניהול ויעוץ (1987) בע"מ ; אמריקר קפיטל בע"מ	א.ש.ק השקעות בע"מ	דירקטור רגיל ב.פ.א. כוכב 2018 בע"מ, קוואן אמבסדור בע"מ, שקד השקעות בע"מ, האנטרקפיטל בע"מ, שקדחוב אמ.סי בע"מ ופאפא באבלישראל בע"מ	החל משנת 2018 מכהנת כדירקטורית חיצונית בחברת Southern Properties Capital Ltd.	החל משנת 2013 דירקטורית חיצונית בדה זראסאי גרופ לטד	דירקטורית חיצונית בסלע קפיטל בע"מ, בוילי פוד השקעות בע"מ. דירקטורית בוידאה ניהול השקעות מקבוצת בנק לאומי. דירקטורית בלתי תלויה בלודזיה רוטקס השקעות בע"מ. דירקטורית בחברות פרטיות	דירקטור חיצוני : ביכורי שדה בע"מ, אמ אר אר תירטין לימיטד. דירקטור בלתי תלוי : קבוצת דלק, סאותרן, אקסטל וקבוצת לוזון.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשובה ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	לא	לא	לא	לא	כן	כן	כן

(* ביום 28.11.2021 מונה מר אהוד ארז כדירקטור חיצוני בחברה.

17. תקנה 26א': נושאי משרה בכירה (שאינם דירקטורים)

שם נושא המשרה הבכירה	התפקיד שממלא בחברה, בחברה בת של החברה, בחברה קשורה או בבעל ענין בחברה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	השכלה	ניסיון עסקי נוסף בחמש השנים האחרונות
אורי צרור	סמנכ"ל פיתוח עסקי	027359397	31.08.1974	ינואר 2018	לא	תואר ראשון במשפטים וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב תואר שני במנהל עסקים, MBA, מאוניברסיטת שיקגו	מנהל חברת פאנקו גרופ בע"מ מייסד משותף רייגו השקעות בע"מ (ומכהן ברייגו במשרה חלקית).
רבקה קומפל	סמנכ"לית תפעול	332720648	22.01.1975	יוני 2012	לא	תואר ראשון בחשבונאות ומערכות University of Illinois at Chicago תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת NORTHWESTERN בשיקגו	-
גיא בן דרור	סמנכ"ל קשרי משקיעים	024303927	20.11.1969	01.05.2013	לא	תואר ראשון במשפטים וכלכלה, אוניברסיטת חיפה תואר שני משפטים וכלכלה, אוניברסיטת ארסמוס, הולנד	-
עדי גרינברג	סמנכ"ל כספים	027905157	22.08.1970	01.11.2021	לא	תואר ראשון במנהל עסקים בהתמחות בחשבונאות במכללה למנהל תאור שני במשפטים באוניברסיטת בר-אילן רואה חשבון מוסמך	סמנכ"ל כספים בעורק 2017-2021 קפיטל בע"מ
אסף אריאלי	סמנכ"ל רכישות וניהול נכסים	027496892	01.06.1974	01.05.2019	לא	תואר ראשון בכלכלה, University of California, Berkeley תואר שני בנקאות והנדסה פיננסית מהאוניברסיטה העברית בירושלים	שותף מנהל Greenrock Real Estate Investment Group

18. תקנה 26: מורשי חתימה עצמאיים

א. חתימתם המשותפת של כל שניים מבין רבקה קומפל, אורי צרור, עדי גרינברג ואופיר איזו, ביחד עם חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר ועניין ביחס לתשלומים, העברת כספים או חתימה על המחאות בנקאיות בסכום של עד מאתיים חמישים אלף (250,000) שקלים חדשים.

ב. חתימתם המשותפת של (א) כל אחד מבין רבקה קומפל, אורי צרור ועדי גרינברג, יחד עם (ב) כל אחד מבין איתי גורן, אייל שלימק, ואילן תמיר, או (ג) חתימתם המשותפת של כל שניים מבין איתי גורן, איל שלימק ואילן תמיר ביחד עם חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר ועניין ביחס לתשלומים, העברת כספים, חתימה על המחאות בנקאיות והסכמים.

ג. חתימתם היחידה של רבקה קומפל או איתי גורן, על טפסי מס הקשורים להגשת דוחות מס שנתיים וכן דיווחי מס שוטפים עבור חברות ושותפויות בארצות הברית, תחייב את החברות והשותפויות בארצות הברית לכל דבר ועניין.

19. תקנה 27: רואי החשבון של החברה

רואי החשבון של החברה: קוסט פורר גבאי את קסירר מרחוב מנחם בגין 144, תל אביב.

20. תקנה 28: שינוי בתקנון החברה במהלך שנת הדוח (או לאחריה)

תקנון החברה העדכני אושר במהלך חודש אוגוסט 2021, וזאת לאור הפיכתה של החברה לחברה ציבורית. לפירוט אודות הוראות תקנון החברה - ראו דיווח מיידי מיום 31 באוגוסט 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-141312).

21. תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות האסיפה הכללית במהלך שנת הדוח (או למועד פרסום הדוח)

21.1. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה:

אין.

21.2. שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה:

הפעולות אשר אושרו בהונה המונפק והנפרע של החברה במהלך שנת 2021, הינן: הנפקת ניירות הערך של החברה לראשונה לציבור (IPO) במהלך חודש ספטמבר 2021 אשר במסגרתו גייסה החברה 64,577,200 ש"ח בתמורה להקצאת בשיעור של כ- 20% מהונה המופק והנפרע (בדילול מלא)³¹, וכן פעולות אשר בוצעו בהון ערב ההנפקה הראשונה – (א) כמפורט בסעיף 20.7.1 להלן; (ב) הקצאתן של מניות לבעלי השליטה כמפורט בסעיף 12.1.5 לעיל; אישור הקצאתן של 268,477 יחידות מניה חסומות (RSU's) המירות למניות רגילות של החברה כמפורט בסעיף 13.3 לעיל.

21.3. שינוי תזכיר או תקנון של החברה:

ראה כמפורט בסעיף 21 לעיל.

כמפורט בפרק 3 לתשקיף ההנפקה הראשונה לציבור ובהודעה המשלימה כפי שפורסמה ביום 22 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-148053)

21.4. פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות:

אין.

21.5. עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק בין החברה לבעל עניין בה, למעט עסקה של החברה עם חברה בת שלה:

אין.

21.6. החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בסעיפים 22.1 עד 22.5 (כולל) לחלק זה:

אין.

21.7. החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

21.7.1. במסגרת האסיפה הכללית אשר התכנסה במהלך חודש אוגוסט 2021, בסמוך למועד פרסום התשקיף, התקבלו החלטות אשר עיקרן כמפורט להלן: (א) מינוי מר אהוד ארז כדירקטור בחברה; (ב) ביצוע שינוי בהון המניות של החברה כך שמניות החברה יהיו ללא ערך נקוב; (ג) הגדלת הון מניות הרשום של החברה ל-100,000,000 מניות רגילות; (ד) פיצול הון המניות של החברה לפי יחס של 1:33,000 כך שכל מניית רגילה תפוצל ל-33,000 מניות רגילות; (ה) החלפת תקנון החברה בתקנון חברה ציבורית; (ו) אישור הענקת התחייבות לשיפוי נושאי המשרה בחברה; (ז) אישור הענקת כתב פטור לנושאי המשרה בחברה; (ח) אישור מדיניות תגמול ל-5 השנים הקרובות; (ט) אישור רכישת ביטוח נושאי משרה לשנה הקרובה; (י) אישור אחזקות בעלי עניין בחברה בנכסים בהם השקיעה החברה בארה"ב; (יא) אישור הלוואות אשר העניקו בעלי עניין בחברה למימון נכסים בהם השקיעה החברה;

21.7.2. לפרטים אודות האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת אשר התכנסה ביום 28 בנובמבר 2021, ואשר במסגרתה התקבלו ההחלטות בדבר מינוי רואה חשבון מבקר, הארכת כהונה של הדירקטורים בחברה ומינוי דירקטורים חיצוניים בחברה ראה דיווחיה המיידיים של החברה מהימים 26 באוקטובר ו-28 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתאות: 159810-01-2021 ו-172680-01-2021, בהתאמה).

22. **תקנה 29א:** החלטות החברה במהלך שנת הדוח (או לאחריה)

22.1. אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות:

אין.

22.2. פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו:

אין.

22.3. עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות:

אין.

22.4. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה, שבתוקף לתאריך הדוח:

במהלך חודש אוגוסט 2021, אישרו דירקטוריון החברה ובעלי המניות של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות מקרב בעלי שליטה ו/או קרובם

של בעלי שליטה ו/או שלבעלי שליטה בחברה יש עניין אישי בהכללתם בפוליסת הביטוח כאמור, בחברה ובחברת הבת שלה, והכל כפי שיהיו ויכהנו בהן מעת לעת, אשר תיכנס לתוקפה ביום 19 באוגוסט 2021 ותעמוד בתוקפה עד ליום 18 באוגוסט 2022. תנאי פוליסת הביטוח כאמור הינם בגבולות אחריות של עד 7,500,000 דולר למקרה ולתקופה. וגובה ההשתתפות העצמית עומדת על סך של 150,000 דולר לתביעות בכל העולם למעט ארה"ב וקנדה, 250,000 דולר לתביעות ניירות ערך בכל העולם למעט ארה"ב וקנדה, וסך של 500,000 דולר לתביעות המוגשות בארה"ב וקנדה. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה עומדת על סך של כ- 190,000 דולר.

כמו-כן, אישרה החברה את התקשרויות החברה מעת לעת בפוליסה ו/או בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, שבמסגרתן תבוטח אחריות נושאי משרה ודירקטורים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, כאשר ההתקשרות תוכל להיעשות גם בדרך של הארכת פוליסת הביטוח הקיימת, תוך שינוי בתנאיה ("פוליסת הביטוח"), כאשר גבולות האחריות במסגרת פוליסת הביטוח כאמור לא יעלו על 10 מיליון דולר, למקרה ולתקופת ביטוח, והפרמיה השנתית בה תישא החברה בעד כל תקופת ביטוח לא תעלה על 400,000 דולר אמריקאי לשנה. תקרת מגבלת הפרמיה כאמור יכול שתעודכן מידי שנה בשיעור של עד 10% לעומת הפרמיה בגין השנה הקודמת.

22.5. כתבי התחייבויות לפטור ולשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

במהלך חודש אוגוסט 2021, אישרו האורגנים המוסמכים בחברה להעניק לדירקטורים ולנושאי משרה, לרבות לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעל שליטה בחברה או קרובם של בעל שליטה כאמור, או שלבעל שליטה בחברה עניין אישי בהענקה להם (להלן יחד בסעיף זה – "נושאי המשרה"), המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת כנושא משרה בחברה ו/או בחברה בת של החברה ו/או בחברה קשורה של החברה ו/או כנושא משרה לפי בקשת החברה בחברה אחרת כלשהי ("תאגיד אחר"), כתבי פטור ושיפוי.

לנוסח כתבי הפטור והשיפוי – ראה נספחים ב' ו-ג' לפרק 8 לתשקיף.

22 במרס 2022

עדי גרינברג
סמנכ"ל כספים

אילן תמיר
יו"ר הדירקטוריון

איתי גורן
דירקטור ומנכ"ל
החברה

חלק ה'

הצהרות מנהלים לפי תקנה 9ב(ד) לתקנות ניירות ערך (דוחות
תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי בחברה

אני, איתי גורן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של בוליגו קפיטל בע"מ ("החברה") לשנת 2021 ("הדוחות").
 2. לפי ידעתי, 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 ידעתי, 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 התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

22 במרס 2022

איתי גורן
מנכ"ל ודירקטור

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עדי גרינברג, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של בוליגו קפיטל בע"מ ("החברה") לשנת 2021 ("הדוחות").
 2. לפי ידעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

22 במרס 2022

עדי גרינברג
סמנכ"ל הכספים