



בוליגו קפיטל בע"מ
Buligo Capital Ltd.
(״החברה״)

דוח חצי שנתי לתקופה שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2022

21 באוגוסט 2022

תוכן עניינים

- | | |
|---|---------|
| עדכון לפרק א' - תיאור עסקי החברה | חלק א': |
| הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום
30 ביוני 2022 | חלק ב': |
| דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2022 | חלק ג': |
| הצהרות מנהלים | חלק ד': |

בוליגו קפיטל בע"מ

Buligo Capital Ltd.

("החברה")

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים בכל עניין שיש לתאר בדוח תקופתי, שאירעו במהלך תקופה של שישה (6) חודשים אשר נסתיימה במועד הדוח, קרי – ביום 30 ביוני 2022 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח" בהתאמה) וכן עד למועד אישורו ביום 18 באוגוסט 2022 או במועד שקדם הסמוך לכך ("מועד פרסום הדוח").

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף לשינויים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח, אשר תוארו, בין השאר, במסגרת אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 ("הדוח התקופתי לשנת 2021")¹, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

עדכונים לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 – "פרק תיאור עסקי החברה"

במהלך תקופת הדוח ולמועד פרסומו, חלו התפתחויות בעסקי החברה, אשר עיקריהן כמפורט להלן:

1. עדכון סעיף 1.4 לפרק תיאור עסקי החברה

ממועד הקמתה ועד למועד הדוח, החברה ביצעה בארה"ב, לבד וביחד עם שותפיה המקומיים, 110 עסקאות (הכוללות 123 נכסים) בהיקף של כ-3.4 מיליארד דולר באמצעות כספי משקיעים בהיקף של כ-1.1 מיליארד דולר². מתוך עסקאות אלה מומשו 46 עסקאות (הכוללות 55 נכסים)³, בעבור תמורה כוללת בהיקף של כ-1.4 מיליארד דולר, מכפיל הון ממוצע (נטו למשקיעי החברה) של כ-2.0x ובתשואה שנתית ממוצעת (IRR) של כ-27.3%⁴ לשנה למשקיעי החברה (נטו מעמלות ודמי הצלחה ולפני מס). מכירות החברה בשנת 2022 עד למועד הדוח כללו 7 נכסים בהיקף מכירות של כ-347.5 מיליון דולר והניבו למשקיעי החברה כ-38.8% IRR (נטו מעמלות ודמי הצלחה ולפני מס).

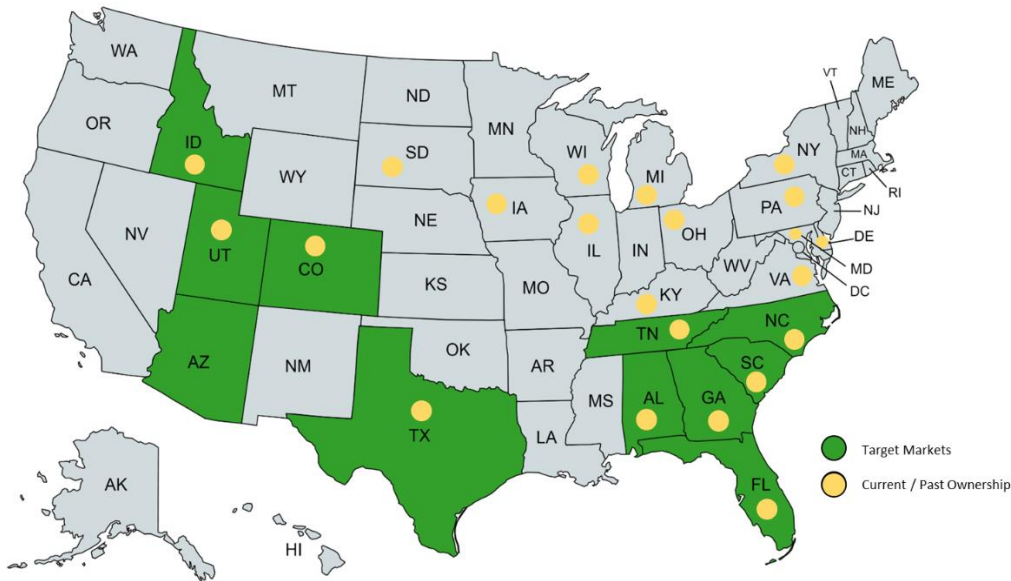
כמו-כן, למועד פרסום הדוח, החברה ביצעה בארה"ב, לבד וביחד עם שותפיה המקומיים, 114 עסקאות (הכוללות 127 נכסים) בהיקף של כ-3.6 מיליארד דולר באמצעות כספי משקיעים בהיקף של כ-1.2 מיליארד דולר². מתוך עסקאות אלה מומשו 49 עסקאות (הכוללות 58 נכסים)³, בעבור תמורה כוללת בהיקף של כ-1.5 מיליארד דולר, מכפיל הון ממוצע (נטו למשקיעי החברה) של כ-2.1x ובתשואה שנתית ממוצעת (IRR) של כ-28.0%⁴. יודגש כי הממוצע האמור גבוה משמעותית מהתוכניות העסקיות של החברה בבואה להשקיע בנכסים חדשים. דמי הצלחה שקיבלה החברה בגין העסקאות שמומשו היו כ-

1 פורסם ביום 23 במרס 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-043341).
2 בנטרול סך השקעות החברה כשותף כללי (GP) וכשותף מוגבל (LP).
3 מספר הנכסים שנמכרו כולל גם נכסים אשר היו חלק מפורטפוליו אשר טרם נמכר במלואו ולא נספר כעסקה שמומשה.
4 חושב על פי ממוצע משוקלל (המביא בחשבון את ההון אשר משקיעי החברה השקיעו בפרויקט) ("הממוצע המשוקלל"). כמו-כן בחישוב נלקח בחשבון פרויקט DEVOE (ראו סעיף 8.8 לפרק תיאור עסקי החברה) לפי 52.3% IRR. ההון עצמי בעסקה זו היה כ-2.6 מ' דולר.

14% מסך ההון המושקע, על בסיס ממוצע משוקלל. תקופת ההשקעה הממוצעת בנכסים שמומשו הייתה כ-4 שנים.

2. עדכון סעיף 2 לפרק תיאור עסקי החברה

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



2.1 מקבצי דיור (Multifamily)

נכון למועד פרסום הדוח החברה מנהלת השקעות ב-32 עסקאות (הכוללות כ-32 נכסים) בענף מקבצי הדיור (חלק מהנכסים בבנייה). סך יחידות הדיור בנכסים הנ"ל, לרבות נכסים אשר נמצאים בשלבים שונים של בנייה, הינו 7,737. נכון למועד הדוח, שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה הוא 95% (לא כולל נכסים בתהליך אכלוס). לפרטים נוספים אודות ענף מקבצי הדיור ראו סעיף 2.3.1 לדוח התקופתי לשנת 2021.

2.2 תעשייה ולוגיסטיקה

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מנהלת השקעות ב-6 עסקאות בענף התעשייה והלוגיסטיקה, ובסה"כ כוללות אותן עסקאות 10 נכסים בשטח כולל של כ-1.5 מיליון ר"ר (מעל 142 אלף מ"ר). נכון למועד הדוח, שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה הוא 95% (לא כולל נכסים בתהליך אכלוס). 4 מתוך העסקאות הנ"ל בוצעו ללא שותף מקומי ובהתאם זכאית החברה ל-100% מהעמלות הקשורות באותן עסקאות. לפרטים נוספים אודות ענף התעשייה והלוגיסטיקה ראו סעיף 2.3.2 לדוח התקופתי לשנת 2021.

2.3 בתי אבות

נכון למועד פרסום הדוח החברה מנהלת השקעות ב-12 עסקאות (הכוללות כ-12 נכסים) בענף בתי האבות (חלק מהנכסים בבנייה). סך יחידות הדיור בנכסים הנ"ל, לרבות נכסים אשר נמצאים

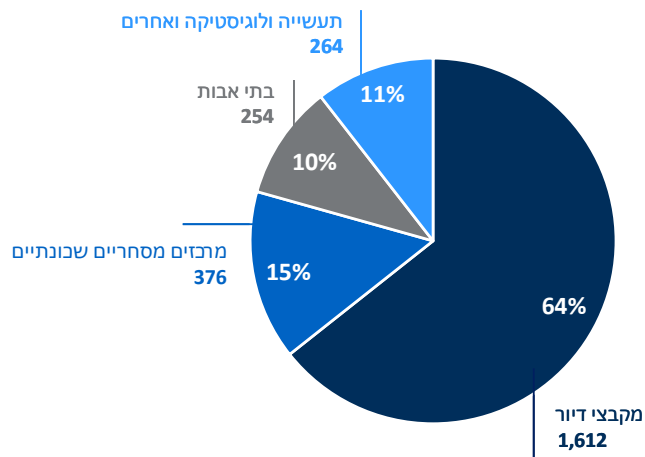
בשלבים שונים של בנייה, הינו 1,305. נכון למועד הדוח, שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה הוא 77% (כולל 6 נכסים בתהליך אכלוס). לפרטים נוספים אודות ענף בתי האבות ראו סעיף 2.3.3 לדוח התקופתי לשנת 2021.

2.4. מרכזים מסחריים

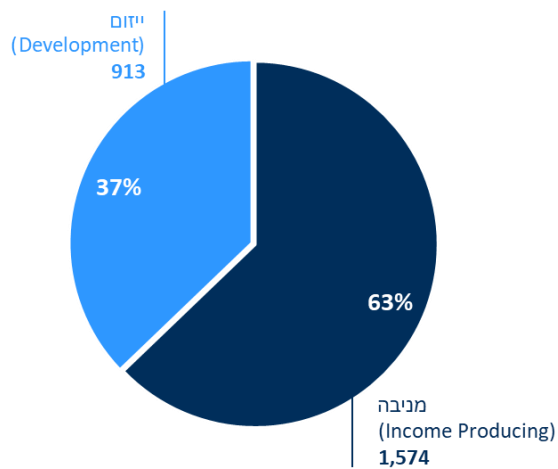
נכון למועד פרסום הדוח החברה מנהלת השקעות ב-15 עסקאות בענף המרכזים המסחריים, ובסה"כ כוללות אותן עסקאות 15 נכסים בשטח כולל של כ-1.7 מיליון ר"ר (מעל 158 אלף מ"ר). נכון למועד הדוח, השטח הכולל להשכרה בכל הנכסים בתחום פעילות מושכר בשיעור של 97%. לפרטים נוספים אודות ענף המרכזים המסחריים ראו סעיף 2.3.4 לדוח התקופתי לשנת 2021.

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

היקף עסקאות⁵ לפי תחום פעילות (מיליוני דולר)



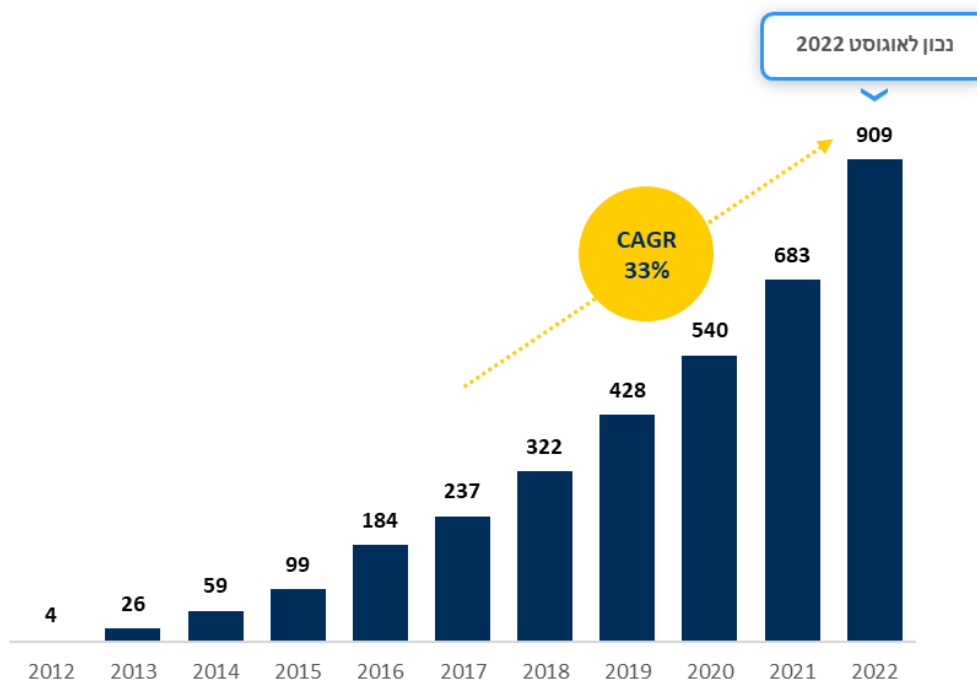
היקף עסקאות⁵ לפי סוג השקעה (מיליוני דולר)



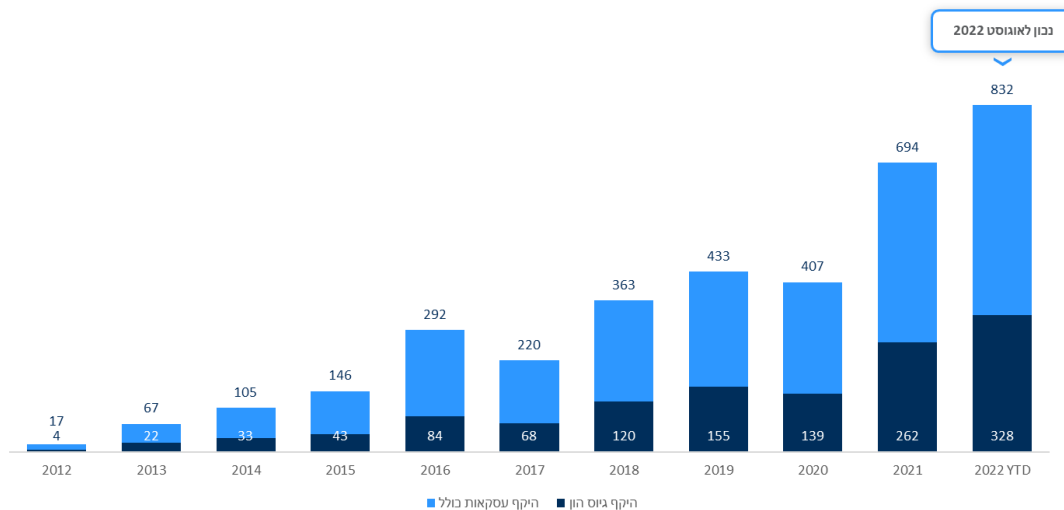
⁵ היקף העסקה מחושב כסה"כ עלות, לרבות עמלות וסכומים המיועדים להשבחת הנכס, נכון למועד סגירת העסקה.

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

היקף הון מנוהל מצטבר וקצב צמיחה שנתי ממוצע⁶ (מיליוני דולר)



היקף גיוסי הון (מיליוני דולר) ועסקאות שבוצעו



⁶ מחושב על בסיס קצב צמיחה שנתי ממוצע – Compound Annual Growth Rate (CAGR) – על פני התקופה שבין תחילת שנת 2017 ועד למועד פרסום הדוח.

2.5. פעילות קרנות השקעה (Co-Investment)

בהמשך לאמור בסעיף 2.3.6 לדוח התקופתי, בתקופת הדוח היקף המצרפי של שתי קרנות ה-IRA שהקימה החברה שמשקיעות בעסקאות שמובילה החברה הינו 28.4 מיליון דולר.

היקף התחייבויות ההשקעה של קרן Buligo Meitav Fund בתקופת הדוח הינו כ-18.7 מיליון דולר. במועד פרסום הדוח הקרן מצויה בתהליך גיוס משקיעים חדשים.

3. עדכון סעיף 6 לפרק תיאור עסקי החברה

מצבי חירום בריאותיים

למועד הדוח עדיין קיימת אי-ודאות ביחס לשינויים אפשריים במצב הכלכלי, ולהשלכות לטווח הבינוני והארוך בעקבות מגפת הקורונה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה חזרה לפעילות מלאה של רכישות ומכירות.

מצב השווקים העיקריים בהם פועלת החברה

ארה"ב – עדכון מקרו כלכלי

בתקופת הדוח, נרשמה עליית מחירים רוחבית בארה"ב, ונמדד שיעור האינפלציה הגבוה ביותר מזה כ-40 שנה⁷. בתקופת הדוח, העלה הבנק הפדרלי את הריבית בשיעור מצטבר של 1.5%. לאחר העלאה נוספת של הריבית בחודש יולי, עומד טווח יעד הריבית של הבנק הפדרלי על שיעור שבין 2.25% ל-2.50%⁸.

שיעור האבטלה בארה"ב הינו 3.6% נכון לחודש יוני 2022 ודומה לשיעור האבטלה טרום מגפת הקורונה. הערכות הן כי שוק תעסוקה חזק יתרום להמשך עלייה במחירי השכירויות⁹.

לפי תחזיות מעודכנות של הבנק הפדרלי, כלכלת ארה"ב צפויה לצמוח בשיעור ריאלי של 2.5% בשנת 2022, וב-2.3% במהלך שנת 2023¹⁰.

ארה"ב – שוק הנדל"ן

ברבעון השני של 2022, היקף ההשקעות הכולל בנדל"ן בארה"ב גדל ב-10% בהשוואה לשנה שעברה לסך של כ-167 מיליארד דולר¹¹.

כתוצאה משינויים בגורמים מקרו-כלכליים, ועל פי פרסומים שונים, בתקופה האחרונה מורגשת הצטננות מסוימת בשוק הנדל"ן האמריקאי, אשר באה לידי ביטוי בירידה בהיקף העסקאות, משך זמן ארוך יותר מהפרסום ועד לביצוע העסקה, ובחלק מהמקרים מחירי העסקאות הסופיים נמוכים

[U.S. Bureau of Labor Statistics | Consumer Price Index \(CPI\) News Release June 2022](#) 7

[Federal Open Market Committee Statement | July 2022](#) 8

[Piper Sandler's Quarterly Apartment Market Trends Report, July 19, 2022](#) 9

[Second Quarter 2022 Survey of Professional Forecasters](#) 10

[2Q22 U.S. Multifamily Figures | CBRE](#) 11

מהערכות השווי הראשוניות. עם זאת, בהשוואה לשנה קודמת, מחירי הדיור עדיין נמצאים בעלייה¹², ושיעור הצמיחה האפקטיבי של שכר הדירה הממוצע בארה"ב גם הוא במגמת עלייה¹³.

בניגוד למגמה בשנים האחרונות בהן שיעורי ההיוון (Capitalization Rates) היו בירידה, לאחרונה שיעורי ההיוון החלו לעלות, בעקבות המדיניות המוניטרית ועליית שיעורי הריביות בארה"ב¹⁴.

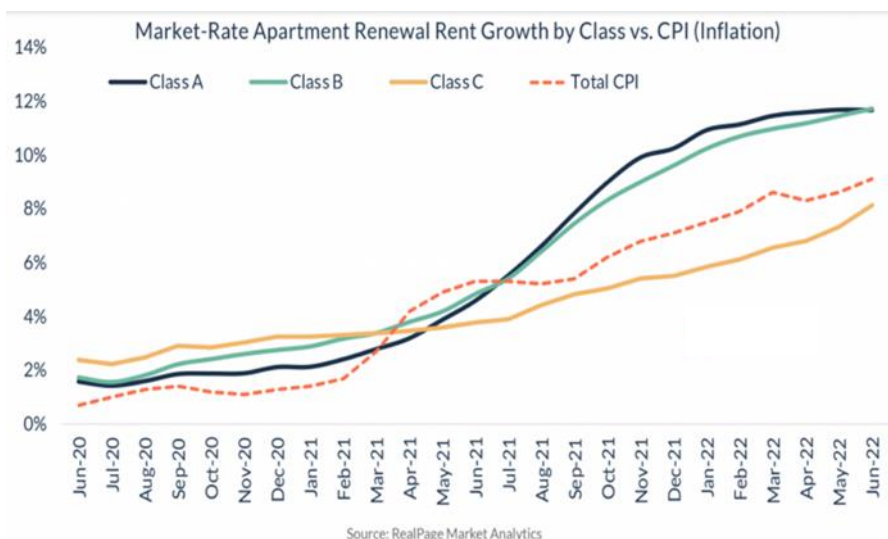
עלייה בעלויות המימון ובעלויות הבנייה גורמות להאטה בהתחלות הבנייה. על פי ההערכות, בחודש יוני 2022, התחלות הבנייה למגורים במגזר הפרטי היו נמוכות יותר בכ-6% בהשוואה ליוני 2021¹⁵.

שיעור האינפלציה בארה"ב

נתוני האינפלציה בגין חודש יוני 2022 הצביעו על קצב עלייה שנתית של מדד המחירים לצרכן בשיעור של 9.1%. מחירי הדיור המהווים כשליש מהמדד הכולל, עלו ב-0.6% ביחס למאי 2022 וב-5.6% בהשוואה לשנה הקודמת¹⁶.

אינפלציה עשויה לגרום, בין היתר, לעלייה בעלויות הבנייה ומנגד, להוביל לירידה בהתחלות הבנייה ובהתאם, לעלייה בביקוש לדיור להשכרה וכן לעלייה במחירי השכירות.

הגרף מטה מציג את שיעורי העלייה בשכר הדירה בעת חידוש חוזה שכירות במקבצי דיור, לפי רמת נכסים, בהשוואה לאינפלציה על פני זמן¹⁷:



Source: RealPage Market Analytics

[REDFIN | Housing Market Update, Jul. 21, 2022](#)

[2Q22 U.S. Multifamily Figures | CBRE](#)

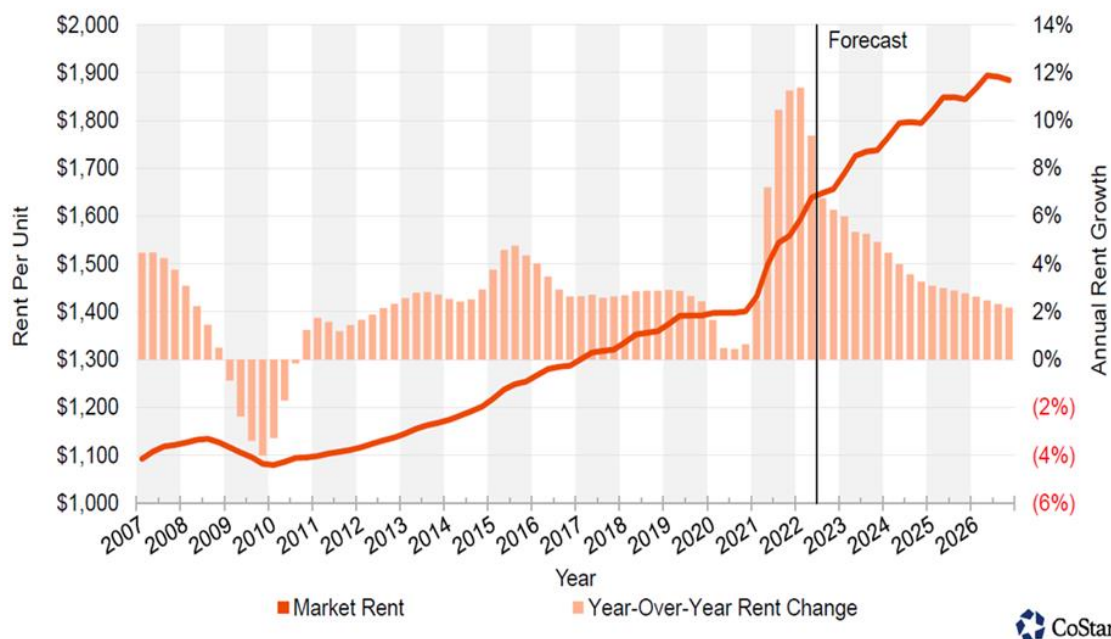
[The REIT Cap Rate Perspective | CenterSquare](#)

[Monthly New Residential Construction, June 2022 | U.S. Census Bureau](#)

[Consumer Price Index Summary - June 2022 | U.S. Bureau of Labor Statistics](#)

[RealPage Analytics](#)

הגרף מטה מציג את שיעור הצמיחה על בסיס שנתי של שכר הדירה האפקטיבי במקבצי דיור בארה"ב, על פני השנים האחרונות, ואת שכר הדירה הממוצע ליחידת דיור¹⁸:



במחצית הראשונה של 2022, שיעור הצמיחה בשכר הדירה נשמר גבוה משמעותית מהממוצע על פני השנים האחרונות.

האשראי לענף הבינוי והנדל"ן בארה"ב

העלאות הריבית משפיעות על תנאי המימון בשוק הנדל"ן. מלווים שונים החלו להנהיג מדיניות שמרנית יותר, הכוללת התניות פיננסיות מסוימות, ושיעורי מינוף נמוכים יותר. עם זאת, להערכת החברה, לווים ופרויקטים אשר עומדים בתנאי הסף של המלווים השונים יוכלו להמשיך ולקבל מימון בדרכים קונבנציונליות.

על מנת לצמצם את הסיכון הגלום בהסדרי מימון הכוללים ריבית משתנה, במקרים מסוימים יכול הלווה לבצע גידור מפני עליית שיעור ריבית הבסיס מעל שיעור מסוים (Rate Cap Arrangement). הסדרים מסוג זה בדרך כלל נרכשים מראש בעבור תשלום פרמיה וניתנים לסיום ללא עלות על ידי הרוכש. מלווים בריבית משתנה עשויים לדרוש רכישה של הסדרים כאמור כתנאי לסגירת הלוואה.

שינויים בשערי חליפין

בתקופת הדוח חל מהלך של פיחות השקל אל מול הדולר, חלק מהפיחות משקף את התחזקות הדולר אל מול רוב המטבעות בעולם. בתחילת שנת 2022 שער החליפין שקל / דולר היה כ-3.1 ש"ח ונכון למועד הדוח שער החליפין היה כ-3.5 ש"ח לדולר אחד.¹⁹

יצוין כי מטבע הפעילות של החברה הינו דולר ולכן הכנסותיה אינן מושפעות משינויים בשערי החליפין. החשיפה של החברה לשינויים בשערי החליפין נמוכה ונוצרת בגין הוצאות שוטפות בשי"ח (משכורות, דמי שכירות, הוצאות הנהלה וכדומה).

הערכות החברה בסעיף זה בקשר עם התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית וכן בקשר עם השלכות האפשריות של התפתחויות אלה על פעילות החברה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה של החברה, הן אינן וודאיות, ומתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח.

4. עדכון סעיף 8 לפרק תיאור עסקי החברה

4.1. להלן פרטים אודות נכסים שנרכשו בתקופת הדוח

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)	עמלות עסקה ויזום חד פעמיות (אלפי דולרים) (2)	סה"כ ההון המושקע בעסקה (אלפי דולרים) (3)	סה"כ שכר שהושקע על-ידי החברה (אלפי דולרים)	סה"כ היקף עסקה (אלפי דולרים) (4)
62	1010 Midtown	2022	Retail	ג'ורג'יה	מניבה	44,302	94%	83	345	15,020	788	39,720
63	Arrive Skyline	2022	Multifamily	איידהו	מניבה	192	96%	142	485	27,450	800	57,899
64	Encore at Westgate	2022	Multifamily	צפון קרוליינה	יזום	240	ל.ר פרויקט יזום	88	1,494	24,351	1,220	61,413
65	Chicago Light Industrial Portfolio ⁽⁵⁾	2022	Industrial	אילינוי	מניבה	264,659	100%	78	298	11,800	585	35,350
66	McGaw Court	2022	Industrial	מרילנד	מניבה	281,055	86%	175	794	16,733	847	49,733
67	Waterleaf at Cold Springs	2022	Multifamily	אלבמה	יזום	324	ל.ר פרויקט יזום	94	1,874	26,100	1,312	70,280
68	Riverside Business Center	2022	Industrial	פנסילבניה	מניבה	433,117	89%	159	657	15,110	756	41,697
72	Waterleaf at Salt Creek	2022	Multifamily	ג'ורג'יה	יזום	252	ל.ר פרויקט יזום	99	1,690	26,300	1,315	63,400
73	Cheshire Station Plaza	2022	Retail	ווישינגטון	מניבה	105,054	98%	43 (החל משנה 2 לעסקה עולה ל-60)	266	13,365	695	31,000
-	Dry Creek at East Village	2022	Multifamily	יוטה	מניבה	282	90%	153	839	40,253	2,126	116,158
78	Waterleaf at Carolina Bay/Myrtle Beach Creek	2022	Multifamily	דרום קרוליינה	יזום	204	ל.ר פרויקט יזום	74	1,220	18,912	950	47,042
69	Roaring Fork Valley ⁽⁶⁾	2022	-	-	-	-	-	-	-	-	ר' הערה (6) להלן	-

(*) מספרי הנכסים בסעיפים 8.3 ו-8.5 בדוח התקופתי.

- (1) דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים.
- (2) מובהר כי עמלות העסקה והיזום כלולות בביאור 3 לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2022 אשר כולל בנוסף עמלות יזום בגין עסקאות שבוצעו טרם תקופת הדוח.
- (3) ההון המנוהל על ידי החברה בהשקעה בנכס.
- (4) בעסקאות נכסים מניבים שיעור העלויות הנוספות, מלבד עלות הנכס, מהווה כ-9% בממוצע מסך היקף העסקה (סכום זה כולל בין היתר עלויות רכישה).
- (5) פורטפוליו נכסים הכולל חמישה מבני תעשייה ולוגיסטיקה בשטח כולל של כ-25 אלף מ"ר.
- (6) בתקופת הדוח חברה בת של החברה רכשה יחד עם שותף את הקרקע במטרה לבנות דיור מוגן לעצמאים. החברה הבת והשותף החליטו לסגת מהפרויקט בשל חוסר כדאיות כלכלית, ולכן מכרו את הקרקע בחזרה למוכר במחיר הרכישה. החברה הבת קיבלה את כספה חזרה בניכוי הוצאות מכירה שונות.

הערכות החברה בקשר עם הכנסות עתידיות מנכסים, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על המידע הקיים בחברה בתאריך הדוח, הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השוקיים בהם פועלת החברה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת

החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי ההערכות 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 לדוח התקופתי לשנת 2021.

4.2. להלן פרטים אודות נכסים אשר נמכרו בתקופת הדוח

שם הנכס	סוג הנכס	מחיר עסקה (אלפי דולרים)	חלק החברה בדמי הצלחה (לפני מס) (אלפי דולרים)(*)
Christina Mill ¹	Multifamily	49,000	329
Ryan's Crossing ²	Multifamily	25,000	1,219
Milagro ³	Multifamily	105,000	3,280
Parkwest Crossing ⁴	Retail	13,250	445
Antioch ⁵	Multifamily	117,000	5,949
Fairview Village ⁶	Retail	10,700	357
The Lafayette ⁶	Multifamily	27,500	677

(*) מובהר כי חלק החברה בדמי ההצלחה כולל בביאור 3 לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2022 אשר כולל בנוסף דמי הצלחה שמקבלת החברה מנכסים לאחר החזר תשואה מועדפת לשותפים המוגבלים עבור השקעתם בנכסים. 2. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.4 (13) לדוח התקופתי

3. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 13 במרס 2022 (אסמכתא מס': 028858-01-2022) ודיווח מיידי מיום 22 במאי 2022 (אסמכתא מס': 049950-01-2022)

4. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 1 ביוני 2022 (אסמכתא מס': 056148-01-2022) וסעיף 18 (1) לדוח התקופתי.

5. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 27 במרס 2022 (אסמכתא מס': 035038-01-2022) ודיווח מיידי מיום 26 ביוני 2022 (אסמכתא מס': 078292-01-2022)

6. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 3 ביולי 2022 (אסמכתא מס': 082291-01-2022)

בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 הובילה החברה יחד עם שותפיה המקומיים בארה"ב, 11 עסקאות לרכישה או ייזום של 15 נכסים בהיקף כולל של כ-613.7 מיליון דולר, שמתוכו גויסו כ-224.0 מיליון דולר ממשקיעים²⁰. כמו-כן בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 מימשה החברה 7 נכסים, בהיקף עסקאות כולל של כ-347.5 מיליון דולר ב-IRR ממוצע של כ-8.21%²¹ (נטו למשקיעים). בגין העסקאות האמורות זכאית החברה לדמי הצלחה בסך של כ-12.3 מיליון דולר, לפני מס²².

²⁰ בנטרול סכום של כ-11 מיליון דולר שהושקע על-ידי החברה.

²¹ חושב על פי ממוצע משוקלל (מביא בחשבון את ההון אשר משקיעי בוליגו השקיעו בפרויקט), נטו מעמלות לפני מס.

²² לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר מפרסמת החברה מעת לעת.

4.3. להלן פרטים אודות נכסים שנרכשו לאחר מועד הדוח

מספר נכס (*)	שם הנכס	תאריך רכישה	סוג הנכס	מיקום הנכס	סוג עסקה: מניבה/יזום	יחידות/ר"ר	שיעור תפוסה נכון למועד הרכישה	דמי ניהול השקעה שנתיים צפויים (אלפי דולרים) (1)	עמלות עסקה ויזום חד פעמיות (אלפי דולרים) (2)	סה"כ ההון המושקע בעסקה (באלפי דולרים) (3)	סה"כ סכום שהושקע על-ידי החברה	סה"כ היקף עסקה (באלפי דולרים) (4)
76	Preserve at Perdido (Phase I) ⁽⁵⁾	20/07/2022	Multifamily	פלורידה	מניבה	168	100%	103	347	27,658	1,420	53,087
74	Retreat at Hendersonville / Waterleaf at Flat Rock	22/07/2022	Multifamily	צפון קרוליינה	יזום	263	ל.ר פרויקט יזום	89	1,674	23,000	1,151	61,750
-	Thatcher Woods	04/08/2022	Retail	אילינוי	מניבה	192,611	87%	68	278	12,000	600	33,500
77	Classic City Flats / Waterleaf at east Athens ⁽⁶⁾	04/08/2022	Multifamily	ג'ורג'יה	יזום	280	ל.ר פרויקט יזום	113	1,935	29,800	1,490	69,882

- (*) מספרי הנכסים בסעיפים 8.3 ו-8.5 בדוח התקופתי.
- (1) דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים.
- (2) עמלות העסקה והיזום אינן מוכרות בדוח הכספי ליום 30 ביוני 2022.
- (3) ההון המנוהל על ידי החברה בהשקעה בנכס.
- (4) בעסקאות נכסים מניבים שיעור העלויות הנוספות, מלבד עלות הנכס, מהווה כ-9% בממוצע מסך היקף העסקה (סכום זה כולל בין היתר עלויות רכישה).
- (5) העסקה מתבצעת בשני שלבים. לפרטים בדבר השלב השני ראו נכס מס' 76 בסעיף 4.5 להלן.
- (6) החברה, ביחד עם שותף מקומי, רכשה את הקרקע לפני תקופת הדוח והשלימה את גיוס ההון העצמי לעסקה לאחר מועד פרסום הדוח.

בתקופה שלאחר מועד הדוח ועד לפרסומו, הובילה החברה 4 עסקאות רכישה או יזום בהיקף כולל של כ-218.2 מיליון דולר. בעקבות הרכישות הנ"ל תכיר החברה בעמלות עסקה חד פעמיות בסך של כ-4.2 מיליון דולר²³.

הערכות החברה בקשר עם הכנסות עתידיות מנכסים, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על המידע הקיים בחברה 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 לדוח התקופתי לשנת 2021.

4.4. להלן פרטים אודות נכסים אשר נחתם בגינם הסכם מכירה בתקופת הדוח אך עסקת המכירה לא הושלמה בתקופת הדוח

שם הנכס	סוג הנכס	מחיר עסקה (אלפי דולרים)	חלק החברה הצפוי בדמי הצלחה (לפני מס) (אלפי דולרים) (*)	סטטוס למועד פרסום הדוח
Crescent Park ¹	Multifamily	52,000	2,540	העסקה הושלמה
Crescent Park Phase II ¹	Multifamily	19,500	792	העסקה הושלמה
Osceola ²	Retail	36,050	1,371	העסקה הושלמה
Harrison Park – Metro Portfolio ³	Multifamily	27,300	1,124	PSA

(*) מובהר כי חלק החברה בדמי הצלחה לא הוכר בדוח הכספי ליום 30 ביוני 2022.

(1) לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 20 באפריל 2022 (אסמכתא מס': 049963-01-2022) ודיווח מיידי מיום 17 ביולי 2022 (אסמכתא מס': 074850-01-2022).

(2) לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 3 ביולי 2022 (אסמכתא מס': 082291-01-2022) וסעיף (39)8 לפרק א' בדוח התקופתי. ההשקעה כללה רכישת נכס מסחרי ושלוש קרקעות צמודות, ששתיים מהן נמכרו במהלך שנת 2021. במסגרת עסקת המכירה נמכר הנכס, ומחיר העסקה משקף את התמורה בגינו. חלק החברה הצפוי בדמי הצלחה הינו בגין מכירת הנכס ושתי הקרקעות ואינו כולל תמורה עתידית אפשרית בגין הקרקע שטרם נמכרה.

(3) לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 1 ביוני 2022 (אסמכתא מס': 056148-01-2022) וסעיף (6)8 לפרק א' בדוח התקופתי.

הערכות החברה בקשר עם מכירת נכסים והכנסות עתידיות בגין מכירתם, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על המידע הקיים בחברה 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 ההערכות 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 לדוח התקופתי לשנת 2021.

4.5. להלן פרטים אודות נכסים אשר, נכון למועד פרסום הדוח, נחתם הסכם לרכישתם אך הרכישה טרם הושלמה

מספר נכס (*)	שם הנכס	צפי למועד השלמת הרכישה	סוג הנכס	מיקום הנכס	סוג עסקה: מניבה/יזום	יחידות/ר"ר	דמי ניהול השקעה שנתיים צפויים (אלפי דולרים) (1)	עמלות עסקה חד פעמית צפויה (אלפי דולרים)	סה"כ ההון המושקע הצפוי בעסקה (אלפי דולרים) (2)	סה"כ היקף עסקה (אלפי דולרים) (3)	סה"כ סכום שיושקע על-ידי החברה
-	6501 E Nevada Ave.	2022	Industrial	מישיגן	מניבה	223,250	73	320	7,315	16,465	366
-	Minneapolis Portfolio	2022	Industrial	מינסוטה	מניבה	191,986	96	327	9,628	18,995	481
82	Johnstown Plaza Apts.	2022	Multifamily	קולורדו	הנכס נמצא בשלבי פיתוח, הרכישה תושלם בסיום הבנייה	252	128	694	27,039	79,739	1,352
80	Manor Lake Snellville (Grayson)	2022	Senior Housing	ג'ורג'יה	יזום	119	69	600	12,263	29,907	613
81	Encore at 331	2022	Multifamily	פלורידה	יזום	258	126	2,305	33,172	81,172	1,659
76	Preserve at Perdido (Phase II)	2022	Multifamily	פלורידה	מניבה	144	50	297	14,893	32,773	712
71	Encore at Brentwood	2022	Multifamily	טנסי	יזום	195	123	1,947	32,229	69,870	1,611
83	Encore at Olde Towne	2023	Multifamily	צפון קרוליינה	יזום	340	168	2,962	45,008	102,292	2,250
79	Lowndes Hill Site	2023	Multifamily	דרום קרוליינה	יזום	206	90	1,574	22,897	57,242	1,145

(*) מספרי הנכסים בסעיפים 8.3 ו-8.5 בדוח התקופתי

(1) דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים.

(2) העמלה הצפויה אינה מוכרת בדוח הכספי ליום 30 ביוני 2022. ההון המנוהל בהשקעה בנכס על-ידי החברה.

(3) בעסקאות נכסים מניבים שיעור העלויות הנוספות, מלבד עלות הנכס, מהווה כ-9% בממוצע מסך היקף העסקה (סכום זה כולל בין היתר עלויות רכישה).

כאמור בטבלה לעיל, החברה צופה כי בחציון השני בשנת 2022 יבוצעו 7 עסקאות רכישה ויזום בהיקף כולל של כ-328.9 מיליון דולר, בגיוס הון עצמי בסך של כ-136.5 מיליון דולר ממשקיעים. בגין עסקאות אלה צפויות לחברה עמלות עסקה ויזום בסך של כ-6.5 מיליון דולר וכן תוספת לדמי ניהול השנתיים בסך של כ-665 אלפי דולר²⁴.

4.6. בתקופת הדוח החברה החליטה להפסיק את המו"מ שניהלה לרכישת נכסים שמספרם 70, 75 ו-84 כמפורט בסעיף 8.5 בפרק תיאור עסקי התאגיד, בשל חוסר כדאיות כלכלית.

לאור האמור בסעיפים 4.1, 4.5 ו-4.6 לעיל, ההכנסות הצפויות בשנת 2022 בגין עמלות עסקה ויזום, דמי הצלחה ודמי ניהול צפויות להסתכם לסך של בין 40 ל-45 מיליון דולר.

²⁴ כולל עסקאות שהסתיימו, עסקאות תחת חוזה ולקראת סגירה, עסקאות תחת חוזה בשלבים מתקדמים של בדיקות נאותות, ועסקאות יזום תחת חוזה לרכישת הקרקע בשלבים שונים של תכנון.

הרשימה בסעיף 4.5 לעיל כוללת עסקאות רכישה ו/או פיתוח שהחברה צופה להשלים במהלך השנים 2022 ו-2023, וכן עסקאות בחוזה או במשא ומתן נכון למועד פרסום הדוח. יתכן כי חלק מהעסקאות לא יסגרו בשנים 2022 או 2023 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.

בנוסף, הערכות החברה בקשר עם התקשרות בעסקאות המכירה והרכישה העתידיות המפורטות לעיל וכן הערכות החברה בנוגע לסך ההכנסות הצפויות בשנת 2022 בגין עמלות עסקה וייזום, דמי הצלחה ודמי ניהול, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המתבסס על המידע הקיים בחברה 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 ההערכות 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 לדוח התקופתי לשנת 2021.

4.7. מצבת הנכסים בניהול החברה בספרד

בהמשך לאמור בסעיף 8.7 לפרק תיאור עסקי החברה, בתקופת הדוח פרויקט Teia נמכר. התמורה המיידית בעבור המכירה הינה בסך של כ-750 אלפי אירו, ועל פי הסכם המכירה בהתקיים תנאים שנקבעו בהסכם תשולם תמורה עתידית בסך של עד כ-150 אלפי אירו. הקרן להשקעות נדל"ן בספרד רשמה בגין המכירה הפסד בסך של כ-761 אלפי אירו, אולם משקיעי הקרן צפויים לקבל תשואה חיובית על סך השקעותיהם בקרן.

4.8. פרויקט שהחברה צופה כי יסתיים בתשואה שלילית למשקיעים - Autumn Ridge

בהמשך לאמור בסעיף 8.8 לפרק תיאור עסקי החברה, בתקופת הדוח גייסה החברה הבת מהמשקיעים בפרויקט Autumn Ridge מימון נוסף, בין היתר, לצורך התפעול השוטף של הנכס, בסך של כ-1 מיליון דולר. המימון הנוסף נושא ריבית בשיעור שנתי של 12%. חלקה של החברה במימון הנוסף הסתכם לסך של כ-27 אלפי דולר. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021, הועלו מיסי המדינה על הנכס (Property Taxes) בשיעור ניכר והשותף הכללי בוחן אפשרות לערער על גובה המס במסגרת בקשת תשלום המיסים לשנת 2022 (תוצאת הערעור, ככל שיוגש, עשויה להשפיע על שווי הנכס). בהתאם לשווי הנוכחי של הנכס (ככל שיתממש), להערכת החברה, פרויקט זה צפוי לגרום להפסד חלקי של ההון העצמי המושקע בפרויקט. כמו כן, להערכת החברה היא צפויה לפנות למשקיעים כדי לגייס מימון נוסף, בסך של כ-1 מיליון דולר. ייתכן כי החברה לאחר קבלת האישורים המקובלים מהאורגנים השונים של החברה תשתתף במימון הנוסף, או תממן את כולו, ובמימונים נוספים בעתיד, ככל שידרשו.

ליום 30 ביוני 2022 השווי ההוגן של ההלוואות שהועמדו על ידי החברה לטובת הפרויקט הינו כ-630 אלפי דולר. לפרטים בדבר ההלוואות ראו באור 16א' לדוחות הכספיים לשנת 2021.

4.9. פרויקט בחריגה תקציבית - The Parkwood²⁵

פרויקט ייזום ופיתוח של 133 יחידות דיור מוגן בסיו פולס, דרום דקוטה. הקרקע עליה נבנה הפרויקט נרכשה ביולי 2021 והבניה החלה במהלך הרבעון השלישי בשנת 2021. בתקופת הדוח, היו עלויות הפרויקט בפועל גבוהות באופן משמעותי ביחס לתקציב הראשוני בפרויקט. למועד פרסום הדוח, החברה פועלת לבצע את ההתאמות הנדרשות על מנת לצמצם את עלויות הפרויקט, עד כמה שניתן, וזאת מבלי לפגוע בהתקדמות הפרויקט. קיימת סבירות גבוהה שיידרש מימון נוסף לפרויקט ובמקרה כאמור תפנה החברה למשקיעים לגיוס המימון, והחברה גם עשויה להשתתף במימון הנוסף, וזאת בכפוף לקבלת אישורי האורגנים המוסמכים בחברה. לפרטים בדבר הפרויקט ר' סעיף 8(58) לחלק א' בדוח התקופתי.

5. עדכון סעיף 20 לפרק תיאור עסקי החברה

5.1 השקעה בחברת טכנולוגיה בתחום הנדל"ן

למיטב ידיעת החברה נכון למועד הדוח, רייגו מנהלת כ-300 מיליון דולר בהשקעות. נכון למועד הדוח, ובהתאם לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2022, סך יתרת ההשקעה של החברה ברייגו הינה כ-2 מיליון דולר והחברה מחזיקה בכ-20.56% (ו- 16.55% בדילול מלא), מהונה המונפק והנפרע של רייגו. בתקופת הדוח בוצעה הנפקת מניות לצד ג' שבעקבותיה נוצר לחברה רווח חשבונאי בסך של כ-1.322 מיליון דולר, לפני מס. במסגרת עסקת איגוח בארה"ב של רייגו, העמידה החברה כתב ערבות עד לגובה של 750 אלפי דולר ארה"ב לבעלת מניות ברייגו שמבטיח קיום שיפוי על ידי רייגו בתנאים Back to Back לשיפוי כאמור. לפרטים נוספים ראו סעיף 20.1 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, ובאור 10 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021. במסגרת האסטרטגיה בה נוקטת החברה לתמוך בפעילות רייגו, החברה עשויה להשקיע בקרן חדשה שתקים רייגו ולהעמיד לה ערבות נוספת, והכל בכפוף לקבלת האישורים של האורגנים המתאימים בחברה.

בוליגו קפיטל בע"מ

Buligo Capital Ltd.

("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2022

למועד תשקיף החברה מיום 30 באוגוסט 2021 ("התשקיף") היתה החברה "תאגיד קטן", כמשמעות מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (4) דיווח על בסיס מתכונת דיווח של תאגיד קטן פטור, החל מתקופת הדיווח שהתחילה ביום 1 בינואר 2022.

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"), לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022 בהתאם לתקנות הדוחות. ההסברים שלהלן הינם מצומצמים בהיקפם, ומתייחסים לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת מתום שנת הדיווח האחרונה עד למועד דוח זה, אשר השפעתם על נתוני הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 ועל הנתונים בתיאור עסקי התאגיד היא מהותית. דוח זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי המידע הכלול בדוח התקופתי המלא של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021.

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

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 1 במאי 2012 וביום 30 בספטמבר 2021 החלו מניותיה להסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). פעילות החברה מתמקדת בניהול שותפויות המשקיעות ברכישה, השבחה וייזום של נכסי נדל"ן מניבים בארה"ב.

1. המצב הכספי של החברה

1.1. ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי דולר)	יתרה ליום			סעיף
	30.6.2021	31.12.2021	30.6.2022	
	אלפי דולר			
<p>הגידול בין התקופות השונות נובע בעיקרו מ: גידול ביתרת המזומנים בגין הנפקת הון שביצעה החברה בחודש ספטמבר 2021 תמורת 18,114 אלפי דולר, נטו (ראה גם ביאור 15 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021) וכן גידול בפעילות החברה במהלך השנה שהגדיל את הכנסות החברה והמזומן הנלווה לכך. המזומן הושקע בין היתר בתשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים אותם מובילה החברה.</p>	9,135	36,746	43,113	נכסים שוטפים

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי דולר)	יתרה ליום			סעיף
	30.6.2021	31.12.2021	30.6.2022	
	אלפי דולר			
גידול ביתרת תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים הנובע מגידול בהיקף הפעילות וכן, תשלום מקדמות בפרויקטים של ייזום בסך של כ- 3,290 אלפי דולר וכן, הפקדת Hard money שמהווים מקדמות בגין פרויקטים חדשים. מנגד, קיטון בסך של 1,923 אלפי דולר, ביתרת חייבים ויתרות חובה לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2021, שנובע בעיקר מעיתוי קבלת דמי הצלחה בגין עסקאות מכירה שהתבצעו ברבעון הרביעי של שנת 2021.				
הגידול בין התקופות השונות 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 בכל פרויקט. ההשקעות מסווגות כנכסים פיננסיים, הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והסתכמו לסך של כ-18,193 אלפי דולר ליום 30 ביוני 2022. החברה הכלולה רייגו ביצעה הנפקות מניות וגיוס מצד ג' ברבעון רביעי 2021 וברבעון ראשון 2022 וכתוצאה מכך החברה הכירה ברווחים לפני מס בסך 1,116 אלפי דולר ו-1,322 אלפי דולר, בהתאמה (ראו גם ביאור 10 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021).	3,654	11,601	23,359	נכסים לא שוטפים
	12,789	48,347	66,472	סה"כ נכסים
השינוי בסעיף בין התקופות השונות נובע בעיקרו מ: החברה פרעה יתרת הלוואה לזמן קצר מיום 30 ביוני, 2021 בסך של 676 אלפי דולר. גידול בזכאים וביתרות זכות לעומת היתרה ל-30 ביוני, 2021 נובע בעיקרו מגידול בסכומי עמלות המכירה בהוצאות לשלם בסך של כ-527 אלפי דולר כתוצאה מגידול בפעילות החברה. כמו כן, מצבת כח האדם גדלה לעומת שנה קודמת ולכן ישנו גידול של כ-306 אלפי דולר בגין התחייבות עובדים. במהלך שנת 2021 שולמה יתרת דיבידנד לשלם בגין שנת 2019 בסך של כ-1,026 אלפי דולר. בנוסף, הרווח החצי שנתי של החברה גדל לעומת תקופת קודמות ובהתאם לכך, ישנו גידול בהתחייבות המס השוטף.	2,937	3,587	5,292	התחייבויות שוטפות
השינוי בסעיף בין 30.6.2022 ל-31.12.2021 נובע בעיקרו מ: יתרה של 483 אלפי דולר ליום 30 ביוני, 2022 נובעת מרישום התחייבות בגין הסכם שכירות חדש שנחתם בגין משרדי החברה. ישנו גידול בעתודה למס נדחה של 210 אלפי דולר.	2	150	780	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 (ראו גם ביאור 15 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021). כמו כן, בתקופת הדוח חל גידול מהותי ברווחי החברה.	9,850	44,610	60,400	סה"כ הון
	12,789	48,347	66,472	סה"כ התחייבויות והון

1.2. תוצאות הפעילות:

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

סעיף	לתקופה של שישה חודשיים שהסתיימה ביום 31 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשיים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לשנת שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי דולר)
באלפי דולרים				
הכנסות מעמלות	12,141	3,603	12,877	<p>הגידול בהכנסות מעמלות לתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהיקף הפעילות של החברה. החברה גייסה הון עצמי ל-11 עסקאות רכישה בתקופת הדוח לעומת 5 עסקאות בתקופה המקבילה אשתקד וכתוצאה מכך חל גידול מעמלות עסקה בסך של כ- 4,426 אלפי דולר. כמו כן, החברה גייסה בתקופת הדוח יותר עסקאות ייזום לעומת תקופה מקבילה אשתקד וכתוצאה מכך חל גידול בעמלות ייזום בסך של כ- 2,742 אלפי דולר.</p> <p>החברה מנהלת בתקופת הדוח יותר נכסים מהתקופה המקבילה אשתקד וכתוצאה מכך חל גידול בסך של כ- 500 אלפי דולר מדמי ניהול השקעה.</p> <p>בנוסף, במהלך תקופת הדוח החברה העמידה ערבויות לבנקים מממנים בפרויקטים השונים בהיקפים גבוהים יותר מבתקופה מקבילה אשתקד ולכן חל גידול בעמלות ערבות מימון של כ- 548 אלפי דולר.</p>
הכנסות מדמי הצלחה	12,756	835	15,469	<p>הגידול בהכנסות מדמי הצלחה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מכך שבתחילת שנת 2021 בעקבות התפרצות מגיפת הקורונה החברה הקפיאה את רוב מכירות הנכסים ולכן ההכנסות מדמי הצלחה היו נמוכות. בתקופת הדוח החברה ביצעה 7 עסקאות מכירה לעומת עסקה אחת בתקופה המקבילה.</p> <p>בנוסף החברה רשמה בתקופת הדוח החזר הכנסות מדמי הצלחה שהתקבלו לאחר החזר תשואה מועדפת לשותפים מוגבלים עבור השקעתם בנכסים, בסך של כ-500 אלפי דולר.</p>
חלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידים מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני	1,557	(62)	716	<p>הגידול בחלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידים מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני לתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מ:</p> <p>-ברבעון רביעי 2021 וברבעון ראשון 2022 הנפיקה החברה הכלולה רייגו מניות לצד ג'. כתוצאה מכך רשמה החברה בתקופת הדוח מצד אחד רווח של כ- 1,322 אלפי דולר בגין הנפקה לצד ג ומנגד רשמה החברה הפסדי אקוויטי, כך שסה"כ בנטו רשמה החברה רווחי אקוויטי מרייגו בסך של כ- 963 אלפי דולר לעומת 675 אלפי דולר רווח נטו שנרשם בשנת 2021.</p> <p>בנוסף, במהלך תקופת הדוח נמכרו החזקות החברה בשותפויות מנהלות במסגרת מכירת</p>

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 31 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לשנת שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי דולר)
באלפי דולרים				
				נכסים מנוהלים ונרשם רווח של כ- 532 אלפי דולר.
הכנסות מימון	227	3	842	הכנסות המימון לשנת 2021 כללו בעיקר הכנסות שערך הלוואה בסך 388 אלפי דולר בעקבות פירעון מלא של הלוואה אשר הוכרו בגינה הוצאות שערך שווי הוגן בשנים קודמות (ראו גם ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021). בתקופת הדוח הכנסות המימון נובעות בעיקרן מהפרשי שער בגין הלוואות שאינן דולריות ויתרת התחייבות שקלית.
הכנסות אחרות	54	112	323	הכנסות אחרות לשנת 2021 כללו בעיקר מענקי קורונה וכן הכנסות שאינן קשורות לפעילות העיקרית של החברה.
סך כל ההכנסות, נטו	26,736	4,491	30,227	
הוצאות הנהלה וכלליות	3,553	1,755	5,189	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מכך שהחברה נרשמה למסחר בבורסה במהלך חודש ספטמבר 2021 ובנוסף, נפח הפעילות של החברה גדל בין שתי התקופות. בעקבות כך חל גידול משמעותי במצבת כח האדם הן בארץ והן בארה"ב.
הוצאות מכירה	886	428	1,498	הגידול בהוצאות מכירה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בעמלות ששולמו בעקבות גידול בהיקף הפעילות.
הוצאות מימון	1,030	198	156	הגידול בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מכך שבתקופת הדוח חל מהלך של פירות השקל אל מול הדולר. שער החליפין עלה מ- 3.1 ש"ח לדולר ל- 3.5 ש"ח לדולר בתקופת הדוח. כתוצאה מכך נרשמו הפרשי שער בגין יתרות מזומן החברה בסך של כ- 725 אלפי דולר. יצוין כי מטבע הפעילות של החברה הינו דולר. בנוסף, נרשמו הוצאות בגין שערוכי הלוואות בסך של כ- 200 אלפי דולר.
הוצאות אחרות	-	-	4,274	ההוצאות האחרות בשנת 2021 הן בגין מניות שהוקצו לבעלי שליטה חלף תשלומים ומענקים אשר הגיעו להם בהתאם להסכמים שהתבטלו ביום ההנפקה לציבור בספטמבר 2021 (ראו ביאור 15 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021).
סך כל הוצאות רווח לפני מס	5,470	2,381	11,117	
מיסים על הכנסה	5,998	515	5,481	הגידול במיסים על הכנסה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מהגידול שחל בהיקף הפעילות ורווחי החברה ובהתאם לכך גידול בהוצאות המיסים השוטפים.
סה"כ רווח כולל	15,267	1,595	13,629	

עליה בשיעורי הריבית והאינפלציה

העלייה בשיעורי הריבית והאינפלציה בתקופת הדוח לא השפיעה באופן מהותי על תוצאות הפעילות של החברה.

בפרויקטים יזמיים, המימון לבנייה (Construction Loan) לרוב יישא ריבית משתנה. כך גם בפרויקטים יזמיים של החברה. לרוב, בפרויקטים אלה ההשפעה של עליית שיעורי הריבית על רווחיות הפרויקט נמוכה יותר בהשוואה להשקעות בנכסים מניבים. בסה"כ, פחות ממחצית מההשקעות אותן מובילה החברה כוללות הסדר מימון הנקוב בריבית משתנה וחשופות לסיכון בגין שינויים בשיעורי הריבית. כמו כן, קרוב למחצית מתוך אותם הסדרי המימון כוללים הסדר גידור (Rate Cap Arrangement). עיקר החשיפה של החברה להלוואות בריבית משתנה הינה בגין הלוואות בניה.

ככל שתמשך העלייה בשיעור הריבית היא עשויה להוביל למגמה של האטה במכירות של בתי מגורים, וכתוצאה מכך לעליה בביקוש לשכירות, ולעליה בדמי השכירות. בנוסף, עשויה עליה כאמור להוביל להתקררות של שוק הנדל"ן היות ורוכשים פוטנציאליים ידרשו תשואה גבוהה יותר על השקעתם (Cap rate). מאידך, מחירי השכירות, בעיקר בתחום מקבצי הדירור, צפויים להמשיך לעלות ובהתאם למתן את השפעת עליית ה-Cap rate על המחירים, וכן למתן את ההשפעה של עליית אינפלציה, ככל שתהיה, על תוצאות החברה.

במידה שעליית הריבית תוביל לירידה במחירי הנדל"ן, דמי ההצלחה להן זכאית החברה במכירת נכסים עשויים להיות נמוכים יותר.

הערכות הדירקטוריון בסעיף זה בקשר עם התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית וכן בקשר עם ההשלכות האפשריות של התפתחויות אלה על פעילות החברה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך. התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה של החברה, הן אינן וודאיות, ומתבססות על המידע המצוי בידי הדירקטוריון נכון למועד פרסום הדוח.

1.3. הון חוזר :

ליום 30 ביוני 2022, לחברה הון חוזר (נטו) בסך של כ- 37.8 מיליון דולר הכולל את סך הנכסים השוטפים (הכוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים ותשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות בעיקר זכאים ויתרות זכות והתחייבות מס שוטף).

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2022	
אלפי דולר	
43,113	רכוש שוטף
5,292	התחייבויות שוטפות
37,821	עודף הרכוש השוטף על ההתחייבויות השוטפות

1.4. ניתוח נזילות :

לחברה יתרת מזומנים, נכון ליום 30 ביוני 2022 בסך כולל של 31,040 אלפי דולר. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם :

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	סעיף
(נתונים כספיים באלפי דולר)				
הגידול נובע בעיקרו מהרחבת הפעילות, היקף העסקאות ומספר הנכסים המנוהלים.	9,921	2,486	19,282	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
הגידול נובע בעיקרו מהשקעה בנכסים הפיננסיים, בעקבות הגדלת השקעות החברה כ-LP, מנגד בשנת 2021 הוחזרה לחברה הלוואה שניתנה בעבר	(5,677)	209	(10,950)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
בשנת 2021 יתרת המזומנים שנבעה מפעילות המימון נובעת בעיקרה מהנפקת מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה	15,429	(950)	(47)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

2. מקורות מימון

- 2.1. בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה בעיקר באמצעות מקורותיה העצמאיים, כולל יתרת תמורה שהתקבלה בהנפקה שביצעה החברה בחודש ספטמבר 2021.
- 2.2. למועד הדוח, החברה לא נטלה אשראי ו/או התקשרה בהסכמי הלוואה עם תאגידים בנקאיים ו/או חוץ בנקאיים. לפירוט נוסף – ראו דוחות תזרימי המזומנים במסגרת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2022. לגבי ערבויות שניתנו ע"י החברה לטובת מימון בנקאי לפרויקטים ראו ביאור 4 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022.

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

3. אירועים מהותיים בפעילות החברה שאירעו לאחר תאריך הדיווח
- לפרטים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022.

בנוסף, בחודש אוגוסט 2022, רכשה החברה פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שיכהנו בחברה ובחברות מוחזקות על-ידיה מעת לעת במהלך התקופה כאמור, לרבות בעלי שליטה, לתקופה שמיום 19 באוגוסט 2022 ועד ליום 18 באוגוסט 2023.

תנאי העיקריים של הפוליסה דומים לפוליסה הקיימת של החברה מבחינת היקף הכיסוי וההשתתפות העצמית. היקף הכיסוי עומד על גבול אחריות של 7.5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, עלות הפרמיה השנתית של הפוליסה הינה כ-170 אלפי דולר ארה"ב לשנה וגובה ההשתתפות העצמית הינו - 150,000 דולר לתביעות בכל העולם למעט ארה"ב וקנדה; 250,000 דולר לתביעות ניירות ערך בכל העולם למעט ארה"ב וקנדה; ולעניין תביעות המוגשות בארה"ב וקנדה - 500,000 דולר.

ההתקשרות אושרה ביום 18 באוגוסט 2022 על ידי ועדת התגמול של החברה בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. ההתקשרות אושרה לאחר שועדת התגמול אישרה באותו היום, בהתאם לסעיף 4.4.9(ב) למדיניות התגמול, העלאה של תקרת הכיסוי הביטוחי הקבועה במדיניות התגמול בסכום של 2.5 מיליון דולר שעומד בשיעור העלייה המכסימאלי האפשרי על פי המדיניות בגין השנים 2021 ו-2022 (במצטבר), וקבעה כי העלאת תקרת הכיסוי וההתקשרות בפוליסה החדשה כאמור, עומדות בתנאי מדיניות התגמול של החברה, הינן בתנאי שוק ואין בהן כדי להשפיע באופן מהותי על החברה.

4. הערכות שווי ואומדנים

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

5. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפירוט אודות מצבת ההתחייבות של החברה נכון ליום 30 ביוני 2022, ראו דיווח מיידי של החברה אשר יפורסם בסמוך לאחר פרסום דוח תקופתי זה.

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

6. תרומות:

בתקופת הדוח תרמה החברה סך כולל של כ-160 אלפי ש"ח לעמותות שונות בהתאם למדיניות התרומות של החברה.

7. 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 9ב ו-38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970) ("תקנות הדוחות") וזאת לתקופה כמוגדר בהוראות כאמור.

18 באוגוסט 2022

אילן תמיר
יו"ר הדירקטוריון

איתי גורן
דירקטור ומנכ"ל החברה

בוליגו קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2022

(באלפי דולר ארה"ב)

בלתי מבוקרים

בוליגו קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2022

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-10	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של בוליגו קפיטל בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של בוליגו קפיטל בע"מ וחברות בנות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליום	ליום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב			
			נכסים שוטפים
23,472	5,419	31,040	מזומנים ושווי מזומנים
4,371	(* 285)	2,448	חייבים ויתרות חובה
8,903	(* 1,796)	9,412	תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים
-	1,635	213	הלוואות שניתנו לפרויקטים
<u>36,746</u>	<u>9,135</u>	<u>43,113</u>	
			נכסים בלתי שוטפים
1,122	1,233	941	הלוואות שניתנו לפרויקטים
7,231	-	18,193	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,899	1,731	3,153	השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
55	43	89	רכוש קבוע, נטו
247	284	251	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
-	26	660	נכסי זכות שימוש, נטו
47	337	72	נכסי מסים נדחים
<u>11,601</u>	<u>3,654</u>	<u>23,359</u>	
<u>48,347</u>	<u>12,789</u>	<u>66,472</u>	סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
-	676	-	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
1,995	805	1,773	זכאים ויתרות זכות
-	1,026	-	דיבידנד לשלם
1,580	383	3,407	התחייבות מס שוטף
12	47	112	חלות שוטפת בגין חכירה
<u>3,587</u>	<u>2,937</u>	<u>5,292</u>	
			התחייבויות בלתי שוטפות
70	2	210	התחייבות מסים נדחים
80	-	87	התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
-	-	484	התחייבויות בגין חכירה
<u>150</u>	<u>2</u>	<u>781</u>	
<u>3,737</u>	<u>2,939</u>	<u>6,073</u>	סה"כ התחייבויות
24,970	2,581	24,970	הון מניות ופרמיה
337	-	859	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
<u>19,303</u>	<u>7,269</u>	<u>34,570</u>	יתרת רווח
<u>44,610</u>	<u>9,850</u>	<u>60,399</u>	סה"כ הון
<u>48,347</u>	<u>12,789</u>	<u>66,472</u>	סה"כ התחייבויות והון

(* מוין מחדש)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

18 באוגוסט, 2022	אילן תמיר	איתי גורן	עדי גרינברג
תאריך אישור הדוחות הכספיים	יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל ודירקטור	סמנכ"ל כספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		באור	
	2021	2022		
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי דולר ארה"ב				
12,877	(* 3,603	12,141	3	הכנסות מעמלות
15,469	835	12,756		הכנסות מדמי הצלחה
716	(62)	1,557		חלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידי המוחזקים לפי שיטת השווי המאזני והכנסות משותפויות
842	3	227		הכנסות מימון
323	(* 112	54		הכנסות אחרות
<u>30,227</u>	<u>4,491</u>	<u>26,735</u>		סה"כ הכנסות
5,189	1,755	3,553		הוצאות הנהלה וכלליות
1,498	428	886		הוצאות מכירה
156	198	1,031		הוצאות מימון
4,274	-	-		הוצאות אחרות
<u>11,117</u>	<u>2,381</u>	<u>5,470</u>		סה"כ הוצאות
19,110	2,110	21,265		רווח לפני מס
5,481	515	5,998		מיסים על ההכנסה
<u>13,629</u>	<u>1,595</u>	<u>15,267</u>		סה"כ רווח כולל
<u>0.304</u>	<u>0.041</u>	<u>0.288</u>		רווח בסיסי למניה
<u>0.303</u>	<u>0.040</u>	<u>0.286</u>		רווח מדולל למניה

(* מוין מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	הון מניות ופרמיה	
אלפי דולר ארה"ב				
בלתי מבוקר (למעט אם נאמר אחרת)				
44,610	19,303	337	24,970	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
15,267	15,267	-	-	רווח כולל
522	-	522	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>60,399</u>	<u>34,570</u>	<u>859</u>	<u>24,970</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2022
7,934	5,674	2,260	(*-	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
1,595	1,595	-	-	רווח כולל
321	-	321	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	(2,581)	2,581	מימוש אופציות למניות
<u>9,850</u>	<u>7,269</u>	<u>-</u>	<u>2,581</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2021
7,934	5,674	2,260	(*-	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
13,629	13,629	-	-	רווח כולל
-	-	(2,582)	2,582	מימוש אופציות למניות
18,114	-	-	18,114	הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
4,274	-	-	4,274	הנפקת מניות לבעלי השליטה
659	-	659	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>44,610</u>	<u>19,303</u>	<u>337</u>	<u>24,970</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2021	2022
	אלפי דולר ארה"ב	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
13,629	1,595	15,267
(686)	195	792
56	36	70
659	321	522
4,274	-	-
-	-	(11)
(716)	62	(963)
5,481	515	5,998
9,068	1,129	6,408
(10,991)	167	1,413
1,825	72	(222)
-	-	7
(9,166)	239	1,198
-	-	482
(3,600)	(476)	(4,057)
(10)	(1)	(16)
(3,610)	(477)	(3,591)
9,921	2,486	19,282
(20)	(8)	(44)
(7,231)	-	(10,634)
(642)	(252)	-
2,216	469	(272)
(5,677)	209	(10,950)
(575)	101	-
18,114	-	-
(64)	(32)	(47)
(2,046)	(1,019)	-
15,429	(950)	(47)
100	(25)	(717)
19,773	1,720	7,568
3,699	3,699	23,472
23,472	5,419	31,040

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
פחת והפחתות
עלות תשלום מבוסס מניות
הוצאות אחרות
גריעת נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה
חלק החברה בהפסדי (רווחי) תאגידיים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
מסים על הכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל שינוי ביתרות חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עליה (ירידה) התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו

חלוקות שהתקבלו משותפיות וחברות מוחזקות
מיסים ששולמו
ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
השקעה בתאגידיים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
הלוואות שנפרעו מפרויקטים (שניתנו לפרויקטים), נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

שינוי באשראי מתאגידיים בנקאיים לזמן קצר
הנפקת מניות, נטו
תשלום קרן בגין התחייבות החכירה
דיבידנד ששולם לבעלי מניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
השפעת השינויים בשערי חליפין בגין יתרות מזומנים המוחזקות במט"ח

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1:-- מידע כללי

א. בוליו 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, יזום, השבחה, ניהול הנכס באופן שוטף ומימוש.

החברה פועלת בארה"ב באמצעות 11 חברות בבעלות מלאה (100%):

1. BULIGO CAPITAL PARTNERS INC
2. BULIGO CAPITAL NA INC
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
9. BLGO 1010 LLC
10. BLGO CLI LLC
11. BLGO 2022 Q1 LLC

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

על רקע התפשטות המתמשכת של נגיף COVID-19 ("נגיף הקורונה") בארץ ובעולם בתחילת שנת 2020 ועד למועד הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, ובהמשך למתואר בביאור 1 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השלכות המשבר על המשק העולמי בכלל ועל פעילות החברה בפרט, במהלך החציון השני לשנת 2022, לאחר התאוששות מהתפרצות גל נוסף של נגיף הקורונה (האומיקרון), הוסרו מרבית המגבלות שהוטלו על המשק הישראלי והעולמי, והמשק חזר לפעילותו. משכך, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, החברה חזרה לפעילות מלאה של רכישות ומכירות. כמו כן, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למגפת הקורונה אין השפעה מהותית על פעילות החברה והיא צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2022 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2:-- עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

באור 3:- הכנסות מעמלות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב			
5,727	1,468	5,806	הכנסות מעמלות עסקה
2,901	1,124	1,766	הכנסות מדמי ניהול ההשקעה
3,105	797	3,514	הכנסות מעמלות ייזום
687	30	323	הכנסות מעמלות אדמיניסטרטיביות
457	(* 184)	732	הכנסות מעמלות ערבויות
<u>12,877</u>	<u>3,603</u>	<u>12,141</u>	

(* מוין מחדש)

באור 4:- אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

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. מניות המימוש הוענקו בפועל ביום 10 לאפריל, 2022. שווי מנית המימוש ביום הענקה היה 4.2 דולר אמריקאי (13.3 ש"ח).

ב. ביום 10 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 27,774 יחידות מניה חסומות (RSU), בלתי סחירות אשר יבשילו ל 27,774 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה (להלן: "מניות המימוש"). יחידות המניה החסומות תוקצנה לנושאת משרה. מניות המימוש הוקצו ללא תמורה (למעט תמורה עבור עבודתם של הניצעים בחברה). מניות המימוש תהווה ככל שימושו במלואן שיעור של כ- 0.05% (0.05% בדילול מלא) מההון המונפק והנפרע של החברה. תקופת ההבשלה של מניות המימוש הינה על פני 4 שנים בהתאם למה שנקבע בכתבי ההענקה. מניות המימוש הוענקו בפועל ביום 6 ביולי, 2022, לאחר תקופת הדיווח.

ג. בתקופת הדוח, רכשה או יזמה החברה 11 פרויקטים בהיקף כולל של כ-613,692 אלפי דולר ארה"ב, בעקבות העסקאות הנ"ל החברה רשמה הכנסות בגין עמלות עסקה חד פעמיות בסך של כ-9,962 אלפי דולר ארה"ב. בנוסף, הושלמו מכירות של 5 מקבצי דיור ו-2 נכסים מסחרים בעבור סך של כ-347,450 אלפי דולר ארה"ב, בעקבות המכירות החברה רשמה הכנסות מדמי הצלחה (Promote) בסך של כ-12,256 אלפי דולר ארה"ב. בנוסף החברה רשמה בתקופת הדוח הכנסות מדמי הצלחה שהתקבלו לאחר החזר תשואה מועדפת לשותפים המוגבלים עבור השקעתם בנכסים, בסך של כ-500 אלפי דולר ארה"ב.

לאחר תאריך המאזן ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, רכשה או יזמה החברה 4 פרויקטים בהיקף כולל של כ-218,219 אלפי דולר ארה"ב. בנוסף, הושלמו מכירות של 2 מקבצי דיור ונכס מסחרי אחד בעבור סך של כ-107,550 אלפי דולר ארה"ב, בעקבות המכירות רשמה החברה הכנסות מדמי הצלחה (Promote) בסך של כ-4,703 אלפי דולר ארה"ב.

באור 4- אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ד. נכון ליום 30 ביוני 2022, ערבה 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- 237,848 אלפי דולר ארה"ב, לשיפוי הגורם המממן עד לגובה של 31,708 אלפי דולר ארה"ב (חלקה של החברה הבת) ובתוספת ריבית נצברת על מלוא יתרת הלוואות שהועמדו. נכון ליום 30 ביוני 2022 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.

נכון ליום 30 ביוני 2022, ערבה חברה בת של החברה כלפי גורם מממן בשני פרויקטים (שם היא משמשת כ-GP) אשר העמיד הלוואה בסכום כולל של כ-39,625 אלפי דולר ארה"ב, לשיפוי הגורם המממן עד לגובה של 2,306 אלפי דולר ארה"ב ובתוספת ריבית נצברת על מלוא יתרת הלוואה שהועמדה. נכון ליום 30 ביוני 2022 הפרויקט עומד בתנאי הלוואה ולדעת החברה ישנו סיכוי נמוך מאד כי תידרש לשיפוי, אם בכלל, בגין ערבות זו. בעת מכירת הנכס או מימון מחדש יפוג תוקף ערבות זו.

לאחר תאריך המאזן ועד 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-78,832 אלפי דולר ארה"ב, לשיפוי הגורם המממן עד לגובה של 10,823 אלפי דולר ארה"ב (חלקה של החברה הבת) ובתוספת ריבית נצברת על מלוא יתרת הלוואות שהועמדו. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים 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.

ה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים בוטלו ערבויות שהעמידה החברה לשני רוכשי דירות בספרד (בעל שליטה המכהן בנושא משרה וקרובו).

ו. בקשר עם ערבויות שנתנה חברה בת כלפי מלווים בפרויקטים שונים (שהחברה הבת הינה GP), התחייבה החברה הבת לשמור על היקף נזילות של כ-3,500 אלפי דולר ארה"ב. נכון ליום 30 ביוני 2022 עומדת החברה הבת בהתחייבות זו.

ז. החברה משקיעה באמצעות חברות בנות בשותפויות (כ-LP) שמחזיקות בפרויקטים שהחברה יוזמת כ-5% מסך ההון המושקע בכל פרויקט. נכון ליום 30 ביוני 2022 החברה השקיעה ב-18 פרויקטים וסך ההשקעה הינה 18,193 אלפי דולר ארה"ב. להערכת החברה לא חל שינוי מהותי בשווי ההון של הנכסים ביחס לעלותם. לאחר תאריך המאזן החברה השקיעה ב-4 פרויקטים וסך ההשקעה הינו כ-4,661 אלפי דולר ארה"ב.

ח. בתקופת הדוח בוצעה הנפקת מניות עבור משקיע צד ג' ברייגו (חברה כלולה של החברה) בסך של 8,000 אלפי דולר ארה"ב שבעקבותיה רשמה החברה רווח בסך של כ-1,322 אלפי דולר ארה"ב. לאחר ההנפקה ירד אחוז ההחזקה של החברה ברייגו ל 20.56%.

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, איתי גורן, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח החצי שנתי של בוליגו קפיטל בע"מ (להלן – התאגיד) ליום 30 ביוני 2022 (להלן – הדוחות);
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון 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.

18 באוגוסט 2022

איתי גורן, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עדי גרינברג, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של בוליגו קפיטל בע"מ (להלן – התאגיד) ליום 30 ביוני 2022 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון 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.

18 באוגוסט 2022

עדי גרינברג, סמנכ"ל כספים