



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

דוח רבעון I לתקופה שהסתיימה
ביום 31 במרס 2023

22 במאי 2023

תוכן עניינים

עדכון לחלק א' - תיאור עסקי החברה	חלק א':
הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31 במרס 2023	חלק ב':
דוחות כספיים ליום 31 במרס 2023	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 שלושה (3) חודשים אשר נסתיימה במועד הדוח, קרי – ביום 31 במרס 2023 (“תקופת הדוח” ו- “מועד הדוח” בהתאמה) וכן עד למועד אישורו ביום 22 במאי 2023 או במועד שקדם הסמוך לכך (“מועד אישור 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 2022 (“הדוח התקופתי לשנת 2022”)¹, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

עדכונים לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2022 – “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 אישור הדוח, החברה ביצעה בארה"ב, לבד וביחד עם שותפיה המקומיים 121 עסקאות (הכוללות 134 נכסים) בהיקף של כ-3.9 מיליארד דולר באמצעות כספי משקיעים בהיקף של כ-1.4 מיליארד דולר². מתוך עסקאות אלה מומשו 52 עסקאות (הכוללות 61 נכסים), בעבור תמורה כוללת של כ-1.7 מיליארד דולר, מכפיל הון ממוצע (נטו למשקיעי החברה) של כ-2.1x ובתשואה שנתית ממוצעת (IRR) של כ-28.6%³. תקופת ההשקעה הממוצעת בנכסים שמומשו הייתה כ-4 שנים. לפירוט אודות התקשרויות בעסקאות האמורות ומכירות לאחר מועד הדוח ראו סעיפים 8.2 ו-8.4 להלן.

2. עדכון סעיף 2 לפרק תיאור עסקי החברה

2.1. מקבצי דיור (Multifamily)

למועד אישור הדוח, החברה מנהלת השקעות ב-31 עסקאות (הכוללות כ-31 נכסים) בענף מקבצי הדיור (חלק מהנכסים בבנייה). סך יחידות הדיור בנכסים הנ"ל, לרבות נכסים אשר נמצאים בשלבים שונים של בנייה, הינו 7,652. למועד הדוח שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה הוא 92% (לא כולל נכסים בתהליך אכלוס). לפרטים נוספים אודות ענף מקבצי הדיור ראו סעיף 2.4.1 לדוח התקופתי לשנת 2022.

¹ פורסם ביום 20 במרס 2023 (אסמכתא מספר : 2023-01-028767).

² בנטרול סך מצטבר של כ-30 מיליון דולר אותו השקיעה החברה כשותף כללי (GP) וכשותף מוגבל (LP).

³ חושב על פי ממוצע משוקלל (מביא בחשבון את ההון העצמי אשר משקיעי החברה השקיעו בפרויקט).

2.2 תעשייה ולוגיסטיקה

למועד אישור הדוח, החברה מנהלת השקעות ב-8 עסקאות בענף התעשייה והלוגיסטיקה, הכוללות 12 נכסים בשטח כולל של כ-2.1 מיליון ר"ר (כ-193 אלף מ"ר). למועד הדוח שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה הוא 100%. 6 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 2.4.2 לדוח התקופתי לשנת 2022.

2.3 בתי אבות

למועד אישור הדוח, החברה מנהלת השקעות ב-13 עסקאות (הכוללות 13 נכסים) בענף בתי האבות (חלק מהנכסים בבנייה). סך יחידות הדיור בנכסים הנ"ל, לרבות נכסים אשר נמצאים בשלבים שונים של בנייה, הינו מעל 1,400. למועד הדוח שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה הוא 96% (לא כולל נכסים בתהליך אכלוס). לפרטים נוספים אודות ענף בתי האבות ראו סעיף 2.4.3 לדוח התקופתי לשנת 2022.

2.4 מרכזים מסחריים

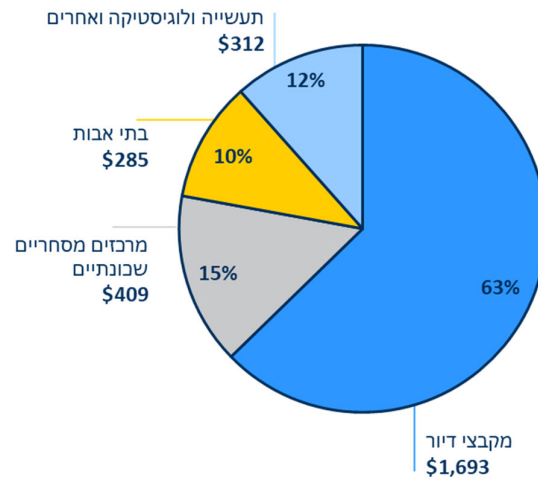
למועד אישור הדוח, החברה מנהלת השקעות ב-16 עסקאות בענף המרכזים המסחריים, הכוללות 16 נכסים בשטח כולל של כ-1.9 מיליון ר"ר (כ-177 אלף מ"ר). למועד הדוח השטח הכולל להשכרה בכל הנכסים בתחום פעילות מושכר בשיעור של 95%. לפרטים נוספים אודות ענף המרכזים המסחריים ראו סעיף 2.4.4 לדוח התקופתי לשנת 2022.

2.5 פעילות קרנות השקעה (Co-Investment)

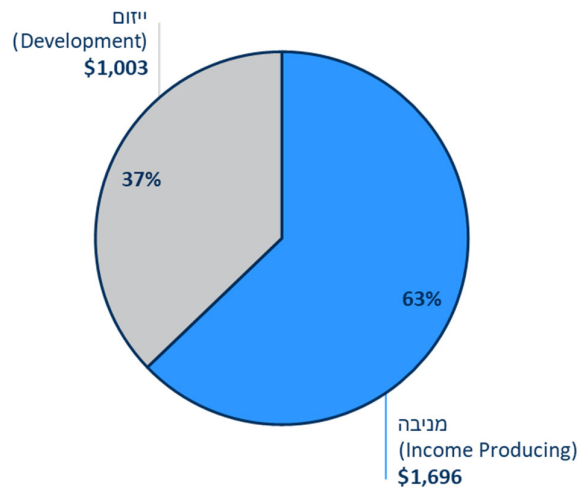
בהמשך לאמור בסעיף 2.4.6.4 לדוח התקופתי, ב-1 במרס 2023 בוצעה הסגירה הראשונית של Buligo Diversified Fund IV. למועד אישור הדוח, גייסה קרן זו כ-11 מיליון דולר כהתחייבויות להשקעה.

2.6. התפלגות ההשקעות אותן מנהלת החברה לפי תחום פעילות ולפי סוג השקעה, למועד אישור הדוח:

היקף עסקאות⁴ לפי תחום פעילות (מיליוני דולר)



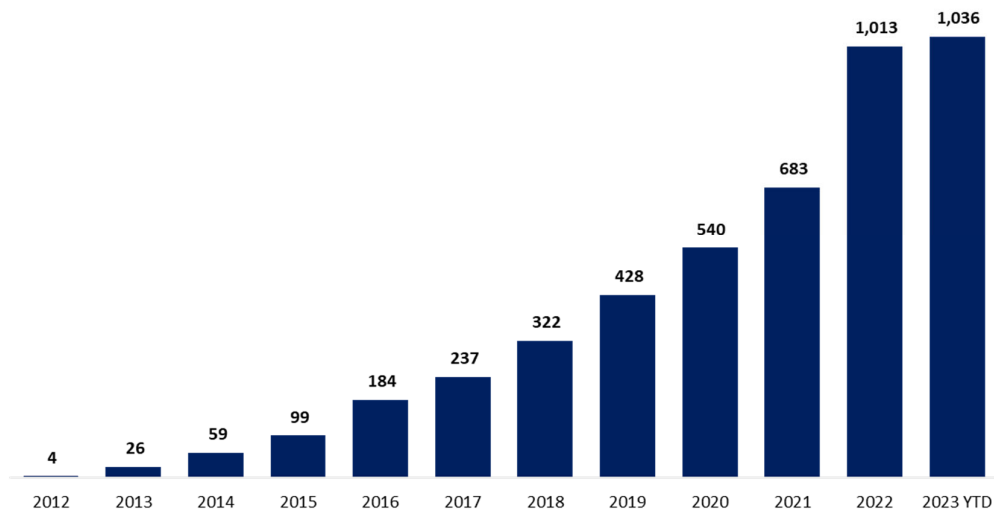
היקף עסקאות⁴ לפי סוג השקעה (מיליוני דולר)



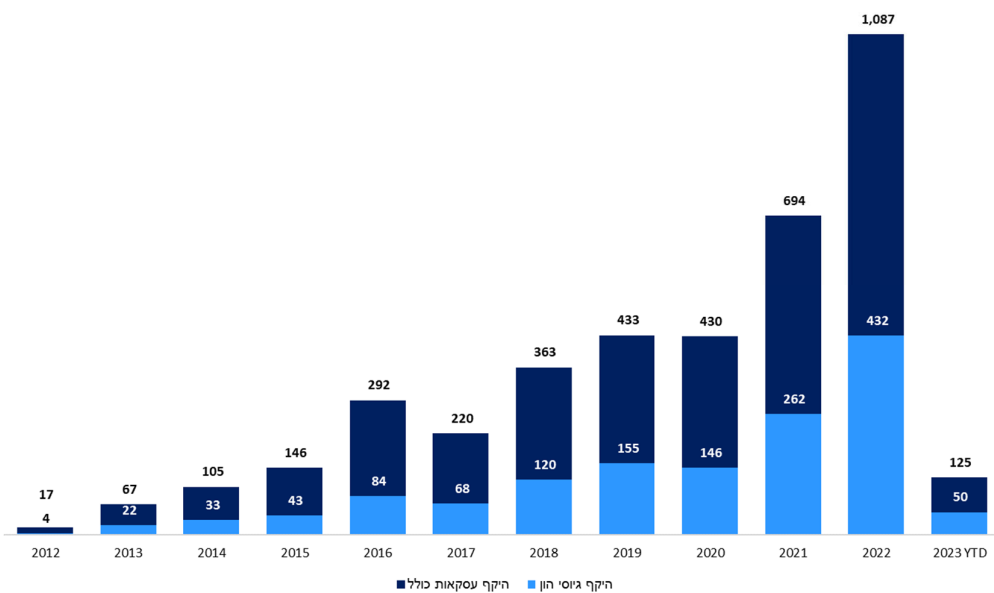
⁴ היקף העסקה מחושב כסה"כ עלות, לרבות עמלות וסכומים המיועדים להשבחת הנכס, נכון למועד סגירת העסקה.

2.7. להלן פירוט אודות התפתחות ההון המנוהל על ידי החברה, היקף גיוסי ההון והעסקאות שבוצעו, למועד הדוח⁵:

היקף הון מנוהל מצטבר (מיליוני דולר)



היקף גיוסי הון ועסקאות שבוצעו (מיליוני דולר)



⁵ כולל נתוני הון והיקף עסקה של שני פרויקטים, מס' 73 ו-74, שטרם הושלמו ופרטיהם מובאים בטבלה 3.2 להלן.

3. עדכון סעיף 8 לפרק תיאור עסקי החברה

3.1. להלן פרטים אודות נכסים שנרכשו בתקופת הדוח במסגרת השקעות אותן מובילה החברה

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 המושקע בעסקה (באלפי דולרים) (2)	סה"כ היקף עסקה (באלפי דולרים)
72	Groton Square	2023	Retail	Connecticut	Income Producing	196,802	96%	69	289	12,358	32,670
39	571 Commerce – Expansion ⁽³⁾	2023	Industrial	Ohio	Development	125,000	ל.ר. (נכס בבנייה)	52	570 ⁽⁴⁾	4,660	12,688
(1)	דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים.										
(2)	ההון המנוהל בהשקעה בנכס על-ידי החברה.										
(3)	נכס קיים של החברה שבשנת 2022 הדייר בנכס מימש את האופציה להרחבה של השטח המושכר בכ-125 אלף ר"ר. הנתונים בטבלה מתייחסים רק להרחבת הפרויקט והינם בנוסף לנתונים המפורטים בסעיף 8.1 (39) לדוח התקופתי לשנת 2022.										
(4)	עמלת עסקה חד פעמית מורכבת מעמלת עסקה ועמלת יזום. עמלת היזום תגבה לשיעורין במהלך שנה מתחילת פרויקט ההרחבה.										

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 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 לדוח התקופתי לשנת 2022.

3.2. להלן פרטים אודות נכסים אשר למועד אישור הדוח, נחתם הסכם או מתנהל מו"מ לרכישתם אך העסקה טרם הושלמה

מספר נכס	שם הנכס	צפי למועד השלמת הרכישה	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)	סה"כ ההון המושקע הצפוי בעסקה (באלפי דולרים) (2)	סה"כ היקף עסקה צפוי (באלפי דולרים)
73	Riverwood Apartments	2023	Multifamily	South Carolina	Income Producing	206	99	555	24,354	62,516
74	9231 Penn Avenue	2023	Industrial	Minnesota	Income Producing	218,311 ר"ר	91	292	8,350	17,550
76	3 Perkins Way	2023	Industrial	Massachusetts	Income Producing	140,000 ר"ר	108	475	10,056	26,456
77	201 Triple Diamond Blvd	2023	Industrial	Florida	Income Producing	119,204 ר"ר	100	292	9,254	17,654
78	Weaverville Townhomes	2024	Multifamily	North Carolina	Development	139	77	1,161	19,814	44,031
79	Ledge Rock	2025	Multifamily	Colorado	Income Producing	252	144	790	27,327	89,697
80	Hartford Corners	2023	Retail	New Jersey	Income Producing	214,896 ר"ר	84	304	15,375	34,575
81 ⁽³⁾	Manor Lake Gainesville 1	2023	Senior Housing	Georgia	Income Producing	88	48	386	21,228	8,158
82	The Hudson	2023	Multifamily	Tennessee	Development	166	75	1,056	19,389	43,087
83	2840 W Orange Ave	2023	Industrial	Florida	Income Producing	70,325 ר"ר	50	149	4,253	9,355
סה"כ						762,736 / 851 ר"ר	876	5,460	159,400	353,079
(1)	דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים.									
(2)	ההון המנוהל בהשקעה בנכס על-ידי החברה.									
(3)	פרויקט שהחברה הובילה את ייזומו והקמתו בשנת 2017 ומתנהל הליך למכירתו לשותפות חדשה בהובלת החברה. החברה הבת ושותף המקומי ימשיכו לשמש כ-GIP בחברת הפרויקט.									

בתקופת הדוח החברה החליטה להפסיק את המו"מ שניהלה לרכישת נכס שמספרו 75 כמפורט בסעיף 8.5 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי, בשל חוסר כדאיות כלכלית.

הרשימה לעיל כוללת עסקאות בחוזה או במשא ומתן נכון למועד אישור הדוח ויתכן כי כל או חלק מהעסקאות שמתנהל לגביהן משא ומתן לא יבשילו לכדי עסקה או כי כל או חלק מהעסקאות לעיל לא יושלמו במועד המתוכנן. 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, סגירת העסקאות, דמי הניהול הצפויים, עמלת עסקה צפויה, ההון שצפוי להיות מושקע בעסקה וסך היקף העסקה הצפוי, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה במועד אישור הדוח, הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה, הגורמים עמם מנהלת החברה משא ומתן או התקשרה עמם בחוזה שהינם גורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות לעיל אכן יתממש 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 2022.

3.3. להלן פרטים אודות נכסים אשר נמכרו בתקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח

מספר נכס	שם הנכס	סוג הנכס	מחיר עסקה (אלפי דולרים)	חלק החברה בדמי הצלחה (לפני מס) (אלפי דולרים) (1)
6	Harrison Park Apartments ⁽¹⁾	Multifamily	25,000	1,023
50	Retreat at Weaverville ⁽²⁾	Multifamily	52,800	1,852
5	The Meadows Apartments ⁽³⁾	Multifamily	76,750	2,932
(1)	לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 1 במרס 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-022575).			
(2)	לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 11 בינואר 2023 ומיום 12 במרס 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-005715 ומס' 2023-01-025806). בנוסף לאמור בטבלה לעיל, השקיעה החברה כשותף מוגבל בעסקה כ-0.6 מיליון דולר ארה"ב. בעקבות המכירה קיבלה החברה סך של כ-1.2 מיליון דולר ארה"ב בגין ההשקעה כאמור.			
(3)	הנכס נמכר לאחר מועד הדוח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 14 בפברואר 2023 ומיום 9 באפריל 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-016983 ו-2023-01-039342, בהתאמה)			

3.4. מצבת הנכסים בניהול החברה בספרד

בהמשך לאמור בסעיף 8.6 לחלק א' לדוח התקופתי, עד מועד הדוח החברה העמידה לפרויקט בברצלונה (Ciutat 13), הלוואות (כולל מתוך קו אשראי) בסך של כ-720 אלפי אירו (יתרת קו האשראי למועד הדוח היא 357 אלפי אירו). השווי ההוגן של ההלוואות למועד הדוח כפי שנכלל בדוחות הכספיים הוא כ-468 אלפי אירו. להערכת החברה היא צפויה לגבות את ההלוואות. למועד אישור הדוח, בכל הפרויקטים הקיימים של החברה בספרד נותרו במצטבר 45 יחידות דיור למכירה.

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

בהמשך לאמור בסעיף 8.8 לחלק א' לדוח התקופתי, בתקופת הדוח, העמידה החברה לפרויקט את יתרת קו האשראי בסך של 1 מיליון דולר מחודש ספטמבר 2022, בסך של 235 אלפי דולר. לאחר מועד הדוח, עלתה עלות התפעול השוטף של הפרויקט. בעקבות כך החברה קבלה אישור מהאורגנים בחברה לממן סכום נוסף של עד חצי מיליון דולר מהמימון הדרוש לפרויקט וכן פנתה למשקיעים כדי לגייס סך של כ-1.5 מיליון דולר, הסכום שהחברה צופה שיידרש לפרויקט. במידת הצורך תפנה החברה לאורגנים השונים בחברה על מנת לאשר מימון נוסף לפרויקט. למועד הדוח, השווי ההוגן של כלל ההלוואות שהועמדו על ידי החברה לטובת הפרויקט הינו כ-1,441 אלפי דולר.

הערכות החברה בקשר עם הסכום שצפוי להידרש לפרויקט, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה במועד אישור הדוח, בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לחברה בנושא. 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 לדוח התקופתי לשנת 2022.

חלק ב' –

**הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום
31 במרס 2023**

בוליגו קפיטל בע"מ

Buligo Capital Ltd.

("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה

ביום 31 במרס 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני חברת בוליגו קפיטל בע"מ ("החברה"), לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2023 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 המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 ועל הנתונים בתיאור עסקי התאגיד היא מהותית. דוח זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי המידע הכלול בדוח התקופתי המלא של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ("הדוח התקופתי").

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 ויזום של נכסי נדל"ן מניבים בארה"ב. במסגרת פעילות זו החברה גם משקיעה כ-LP, באמצעות החברות הבנות, כ-5% מההון המושקע בכל פרויקט, בשותפויות שמחזיקות בפרויקטים שהחברה יוזמת.

1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- 1.1. לפרטים בדבר עסקאות הרכישה אותן הובילה החברה ראו סעיף 3.1 לחלק א' בדוח.
- 1.2. לפרטים בדבר עסקאות המכירה אותן הובילה החברה ראו סעיף 3.3 לחלק א' בדוח.
- 1.3. ביום 24 בינואר 2023, הבשילו 4,389 יחידות מניות חסומות (RSU) שהנפיקה החברה לעובדיה ל-4,389 מניות רגילות של החברה.
- 1.4. אושר מתן גמול לדירקטורים בעלי שליטה בהתאם לתקנה 1.7(א)3 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000. לפרטים ראו סעיף 10.1.7 לחלק ד' לדוח התקופתי.

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
	31.3.2022	31.12.2022	31.3.2023	
	אלפי דולר			
הקיטון בנכסים השוטפים לרבעון 1 2023 לעומת רבעון מקביל אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בסעיף תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים בסך של כ-6,246 אלפי דולר שנובע בעיקרו מהחזר מקדמות בגין קרקעות שהחברה רכשה עבור פרויקטים של ייזום ופרויקטים נוספים וכן מביטולי עסקאות. מנגד, בתקופה האמורה קיים גידול בסעיף חייבים ויתרות חובה הנובע מגידול בהכנסות לקבל בשל גידול בהיקף ההון המנוהל וההכנסות מדמי ניהול.	37,920	33,919	34,163	נכסים שוטפים
הגידול בנכסים הלא שוטפים לרבעון 1 2023 לעומת רבעון מקביל אשתקד נובע בעיקרו מגידול בסעיף נכסים פיננסיים בסך של כ-10,851 אלפי דולר בגין השקעה נוספת שביצעה החברה כ-LP בפרויקטים אותם מובילה החברה, נטו משערך שבוצע ברובו בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2022, וכן מגידול במתן הלוואות לפרויקטים בסך של כ-3,846 אלפי דולר. מנגד, חל בתקופה האמורה קיטון בסעיף השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-1,447 אלפי דולר בגין מימוש השקעה בשותפויות וכן בגין משיכת חלק החברה בהפסדי חברה כלולה.	18,933	30,451	32,302	נכסים לא שוטפים
	56,853	64,370	66,465	סה"כ נכסים
הקיטון לעומת רבעון מקביל אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בסעיף הפרשה למס נטו מתשלומי מקדמות בסך של כ-1,542 אלפי דולר.	5,000	3,139	3,219	התחייבויות שוטפות
הקיטון לעומת רבעון מקביל אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בסעיף התחייבות בגין חכירה.	688	605	527	התחייבויות לא שוטפות
הגידול בהון נטו לעומת רבעון מקביל אשתקד נובע בעקרו מגידול ברווחי החברה לאורך התקופה בקיזוז חלוקת דיבידנד בסך 4,000 אלפי דולר שבוצעה במהלך רבעון רביעי, 2022, וכן מגידול בסך של כ-884 אלפי דולר בגין גידול בסעיף פרמיה על מניות וקרן הון ת.מ.מ שנובע ממימוש אופציות והענקת RSU לעובדים בחברה.	51,165	60,626	62,719	סה"כ הון
	56,853	64,370	66,465	סה"כ התחייבויות והון

2.2. תוצאות הפעילות:

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

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
נתונים כספיים באלפי דולר				
הכנסות מעמלות	1,926	6,954	23,044	הקיטון בהכנסות מעמלות ברבעון 1 2023 לעומת רבעון מקביל אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בהיקף העסקאות אותן ביצעה החברה וזאת בעיקר בשל התנאים המאקרו כלכליים בשוק וסביבת הריבית. במהלך רבעון 1 2023 החברה גייסה הון עצמי ל-2 עסקאות לעומת 7 עסקאות ברבעון ראשון 2022.
הכנסות מדמי הצלחה	2,925	1,798	17,953	הגידול בהכנסות מדמי הצלחה ברבעון 1 2023 לעומת רבעון מקביל אשתקד נובע מכך שברבעון 1 2023 החברה פעלה למכירת 2 נכסים בהם הייתה זכאית לדמי הצלחה גבוהים בעקבות תשואות גבוהות למשקיעים בסך של כ-2,875 אלפי דולר לעומת מכירת 2 נכסים ברבעון 1 2022 בהם הייתה זכאית החברה לדמי הצלחה בסך של כ-1,547 אלפי דולר.
חלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידים מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני	(226)	1,415	504	הקיטון בחלק החברה ברווחי תאגידים מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני ברבעון 1 2023 לעומת רבעון מקביל אשתקד נובע מעיקרו מקיטון נטו בהשקעה בחברת רייגו. הרווח ברבעון 1 2022 נבע בעיקרו מהנפקת מניות רייגו לצד ג' בחודש ינואר 2022. הרווח בשנת 2022 נבע בעיקרו מההנפקה לצד ג' נטו מהפסדי אקוויטי שרשמה החברה במהלך השנה.
הכנסות מימון	504	33	1,150	הגידול בהכנסות המימון ברבעון 1 2023 לעומת רבעון מקביל אשתקד נובע בעיקרו מריבית בגין פיקדונות בנכסים בסך של כ-179 אלפי דולר, מחלוקות שהתקבלו מהשקעות בנכסים פיננסיים והשקעות בעסקאות אותן מובילה החברה בסך של כ-227 אלפי דולר וכן, מריבית בגין הלוואות שניתנו לזמן ארוך בסך של כ-82 אלפי דולר.
הכנסות אחרות	-	70	41	-
סך כל ההכנסות, נטו	5,129	10,270	42,692	
הוצאות הנהלה וכלליות	1,911	1,481	7,613	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ברבעון 1 2023 לעומת רבעון מקביל אשתקד נובע בעיקרו מגידול של כ-163 אלפי דולר בהוצאות שכר בעקבות גיוס עובדים וכן מגידול של כ-227 אלפי דולר בהוצאות עבור שירותים מקצועיים.
הוצאות מכירה	151	360	1,470	הקיטון בהוצאות המכירה ברבעון 1 2023 לעומת רבעון מקביל אשתקד נובע מקיטון בסך עמלות למשקיעים שהחברה משלמת.

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
נתונים כספיים באלפי דולר				
הוצאות מימון	240	461	4,827	הקיטון בהוצאות המימון ברבעון 1 2023 לעומת רבעון מקביל אשתקד נובע מקיטון בהוצאות הפרשי שער. הוצאות המימון לשנת 2022 כללו גם שערך שלילי נטו לשווי הוגן של השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ-3,672 אלפי דולר ארה"ב, וכן שערך שלילי של הלוואות שניתנו לפרויקטים בסך של כ-519 אלפי דולר ארה"ב. בנוסף, נוצרו לחברה בשנת 2022 הפרשי שער שליליים בסך של כ-607 אלפי דולר בעקבות התחזקות שעי"ח שקל-דולר והשפעה של שינוי זה.
הוצאות אחרות	12	-	2,271	ההוצאות האחרות בשנת 2022 נובעות ברובן מעלויות בגין פרויקטים שלא יצאו לפועל בסך של כ-2,092 אלפי דולר.
סך כל ההוצאות	2,314	2,302	16,181	-
רווח לפני מס	2,815	7,968	26,511	-
מיסים על הכנסה	922	1,656	7,422	הקיטון במיסים על הכנסה ברבעון 1 2023 לעומת רבעון מקביל אשתקד נובע מקיטון ברווח.
סה"כ רווח כולל	1,893	6,312	19,089	

עליה בשיעורי הריבית והאינפלציה

שיעור אינפלציה גבוה ובעקבותיו העלאות ריבית בקצב חסר תקדים בארה"ב, גרמו להאטה משמעותית בנפח עסקאות הנדל"ן והתחלות הבניה של נכסי מגורים בארה"ב. ככל שתמשך העלייה בשיעור הריבית, היא צפויה להוביל להמשך התקררות של שוק הנדל"ן ועלולה להוביל לירידת שווי נכסים, היות ורוכשים פוטנציאליים ידרשו תשואה גבוהה יותר על השקעתם. במידה וארה"ב תיכנס למיתון, צפויה ירידה בשיעורי התפוסה וכן ירידה בדמי השכירות. שיעור הירידה כאמור תלוי באזור, מידת עומק המיתון ונתונים נוספים. מאידך, עליית הריבית גורמת להאטה משמעותית במכירות של בתי מגורים, וכתוצאה מכך לעליה בביקוש לשכירות, ופוטנציאלית לעליה בדמי השכירות.

בפרויקטים יזמיים ככלל, ובפרויקטים יזמיים של החברה בפרט, המימון לבנייה (Construction Loan) לרוב יישא ריבית משתנה. ככלל, 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.

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

בהמשך לאמור לעיל, השקעות החברה (כ- 5%) בעסקאות אותן מובילה החברה, המוצגות במאזן החברה כ"השקעות בנכסים פיננסיים", מושפעות מעליית הריבית. במקרה בו בעקבות עליית הריבית ירד שווי הנכס, גם שווי השקעת החברה ירד. שיעור הירידה יהיה גבוה מאשר שיעור ירידת שווי הנכס, שכן הנכס ממונף. כפי שצוין לעיל, בנכסים מסוימים ביקוש מוגבר לשכירות יכול להוביל לעליית מחירי שכירות, ולכן אף שהריבית יכולה להוביל לעליית ה Cap Rate, שווי הנכס לא ירד.

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.

הון חוזר:

ליום 31 במרס 2023, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 30.9 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 31 במרס 2023	
נתונים כספיים באלפי דולר	
רכוש שוטף	34,163
התחייבויות שוטפות	3,219
עודף הרכוש השוטף על ההתחייבויות השוטפות	30,944

2.3. ניתוח נזילות:

לחברה יתרת מזומנים נכון ליום 31 במרס 2023 בסך כולל של 26,876 אלפי דולר. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושים:

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
נתונים כספיים באלפי דולר				
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	4,504	11,388	30,265	הקיטון נובע בעיקרו מקיטון ברווח השוטף.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(2,033)	(5,361)	(24,583)	הקיטון נובע בעיקרו מקיטון בהיקף ההשקעה בנכסים פיננסיים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(22)	(24)	(4,091)	בשנת 2022 בוצעה חלוקת דיבידנד

3. מקורות מימון

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

3.2. 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 31 במרס 2023. לגבי ערבויות שניתנו ע"י החברה לטובת מימון בנקאי לפרויקטים ראו ביאור 4 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.

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

4. אירועים מהותיים בפעילות החברה שאירעו לאחר תאריך הדיווח
לפרטים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.
בנוסף, ביום 13 באפריל 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההחלטות להלן – (1) עדכון לתנאי ההעסקה של נושאי המשרה שהם גם בעלי שליטה בחברה, ה"ה רבקה קומפל (המכהנת כסמנכ"לית תפעול), גיא בן דרור (המכהן כסמנכ"ל קשרי משקיעים) ואורי צרור (סמנכ"ל פיתוח עסקי), כך ששכרם יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן החל מיום 1 בינואר 2023 ויעודכן אחת לשנה (ב-1 בינואר) עד לשיעור העלייה בין מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בינואר 2023 לבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד העדכון. ו-(2) עדכון של מדיניות התגמול של החברה, כך שסעיף 4.9.4 (ב) למדיניות התגמול, יתוקן ותקרת סכום ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות שלה תהיה בסכום של 15 מיליון דולר.

5. הערכות שווי ואומדנים
באשר לאומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022. בתקופת הדוח לא בוצעו הערכות שווי מהותיות מאוד.

6. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון
לפירוט אודות מצבת ההתחייבות של החברה נכון ליום 31 במרס 2023, ראו דיווח מיידי של החברה אשר יפורסם בסמוך לאחר פרסום דוח תקופתי זה.

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

7. תרומות:
בתקופת הדוח תרמה החברה סך כולל של כ-52 אלפי ש"ח לעמותות שונות בהתאם למדיניות התרומות של החברה.

8. פטור מצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית:
בהתאם להוראות התחילה שנקבעו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) (תיקון), התשי"ע-2009, החברה תהא פטורה מצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כקבוע בתקנות 9ב ו-38 לתקנות הדוחות, וזאת לתקופה כמוגדר בהוראות כאמור.

22 במאי 2023

אילן תמיר

יו"ר הדירקטוריון

איתי גורן

דירקטור ומנכ"ל החברה

חלק ג' – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2023

בוליגו קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2023

(באלפי דולר ארה"ב)

בלתי מבוקרים

בוליגו קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2023

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
9-11	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 מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב			
			נכסים שוטפים
24,400	29,304	26,876	מזומנים ושווי מזומנים
4,026	-	4,052	פקדונות לזמן קצר
4,685	1,564	2,429	חייבים ויתרות חובה
808	7,052	806	תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים
<u>33,919</u>	<u>37,920</u>	<u>34,163</u>	
			נכסים בלתי שוטפים
2,250	1,084	4,929	הלוואות שניתנו לפרויקטים
24,466	13,115	23,966	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,436	3,647	2,200	השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
96	82	90	רכוש קבוע, נטו
248	249	248	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
599	690	570	נכסי זכות שימוש, נטו
356	66	299	נכסי מסים נדחים
<u>30,451</u>	<u>18,933</u>	<u>32,302</u>	
<u>64,370</u>	<u>56,853</u>	<u>66,465</u>	סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
1,732	2,095	1,872	זכאים ויתרות זכות
1,295	2,781	1,238	התחייבות מס שוטף ומס שנים קודמות
112	124	109	חלות שוטפת בגין חכירה
<u>3,139</u>	<u>5,000</u>	<u>3,219</u>	
			התחייבויות בלתי שוטפות
76	51	14	התחייבות מסים נדחים
93	80	97	התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
436	557	416	התחייבויות בגין חכירה
<u>605</u>	<u>688</u>	<u>527</u>	
<u>3,744</u>	<u>5,688</u>	<u>3,746</u>	סה"כ התחייבויות
25,332	24,970	25,351	הון מניות ופרמיה
902	580	1,083	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
<u>34,392</u>	<u>25,615</u>	<u>36,285</u>	יתרת רווח
<u>60,626</u>	<u>51,165</u>	<u>62,719</u>	סה"כ הון
<u>64,370</u>	<u>56,853</u>	<u>66,465</u>	סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

22 במאי, 2023			
עדי גרינברג	איתי גורן	אילן תמיר	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר דירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		באור	
	2022	2023		
	בלתי מבוקר			
אלפי דולר ארה"ב				
23,044	6,954	1,926	3	הכנסות מעמלות
17,953	1,798	2,925		הכנסות מדמי הצלחה
504	1,415	(226)		חלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידים המוחזקים לפי שיטת השווי המאזני והכנסות משותפויות
1,150	33	504		הכנסות מימון
41	70	-		הכנסות אחרות
<u>42,692</u>	<u>10,270</u>	<u>5,129</u>		סה"כ הכנסות
7,613	1,481	1,911		הוצאות הנהלה וכלליות
1,470	360	151		הוצאות מכירה
4,827	461	240		הוצאות מימון
<u>2,271</u>	<u>-</u>	<u>12</u>		הוצאות אחרות
<u>16,181</u>	<u>2,302</u>	<u>2,314</u>		סה"כ הוצאות
26,511	7,968	2,815		רווח לפני מס
7,422	1,656	922		מיסים על ההכנסה
<u>19,089</u>	<u>6,312</u>	<u>1,893</u>		סה"כ רווח כולל
<u>0.346</u>	<u>0.129</u>	<u>0.035</u>		רווח בסיסי למניה (בדולר)
<u>0.343</u>	<u>0.128</u>	<u>0.034</u>		רווח מדולל למניה (בדולר)

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)				
60,626	34,392	902	25,332	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)
1,893	1,893	-	-	רווח כולל
-	-	(19)	19	הבשלת מניות חסומות למניות רגילות (ראו באור 4ד')
200	-	200	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>62,719</u>	<u>36,285</u>	<u>1,083</u>	<u>25,351</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2023
44,610	19,303	337	24,970	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)
6,312	6,312	-	-	רווח כולל
243	-	243	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>51,165</u>	<u>25,615</u>	<u>580</u>	<u>24,970</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2022
44,610	19,303	337	24,970	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)
19,089	19,089	-	-	רווח כולל
-	-	(362)	362	מימוש אופציות למניות
927	-	927	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(4,000)	(4,000)	-	-	דיבידנד ששולם
<u>60,626</u>	<u>34,392</u>	<u>902</u>	<u>25,332</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב			
19,089	6,312	1,893	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
			הוצאות מימון (הכנסות), נטו
3,677	428	(264)	פחת והפחתות
143	34	37	עלות תשלום מבוסס מניות
927	243	200	גריעת נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה
(11)	-	-	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) תאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
(504)	(1,415)	226	מסים על הכנסה
7,422	1,656	922	
11,654	946	1,121	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
			ירידה בחייבים ויתרות חובה ותשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים (כולל שינוי ביתרות חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך)
8,260	4,516	1,614	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(263)	99	142	
7,997	4,615	1,756	
			מיסים ששולמו
(8,577)	(493)	(431)	ריבית שהתקבלה
132	16	171	ריבית ששולמה
(30)	(8)	(6)	
(8,475)	(485)	(266)	
30,265	11,388	4,504	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
			חלוקות שהתקבלו משותפיות והשקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
998	16	226	רכישת רכוש קבוע
(73)	(30)	(1)	השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(20,529)	(5,884)	(855)	מימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	-	1,290	חלוקה מתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
589	667	10	הפקדה לפיקדון
(4,026)	-	-	הלוואות לפרויקטים שנפרעו
25	25	-	הלוואות שניתנו לפרויקטים
(1,567)	(155)	(2,703)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(24,583)	(5,361)	(2,033)	
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(91)	(24)	(22)	תשלום קרן בגין התחייבות החכירה
(4,000)	-	-	דיבידנד ששולם
(4,091)	(24)	(22)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
			השפעת השינויים בשערי חליפין בגין יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
(663)	(171)	27	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
928	5,832	2,476	
23,472	23,472	24,400	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
24,400	29,304	26,876	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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 כ-GP, בשיתוף פעולה עם שותפיה המקומיים, מטפלת בכל שלבי העסקה החל מאיתור נכסים פוטנציאליים, מציאת משקיעים, מימון, תכנון, ייזום, השבחה, ניהול הנכס באופן שוטף ומימושו. כמו כן, החברה משקיעה, באמצעות חברות בנות, בשותפויות (כ-LP) שמחזיקות בפרויקטים, שהחברה יוזמת, כ-5% מסך ההון המושקע בכל פרויקט.

החברה פועלת בארה"ב באמצעות 13 חברות בבעלות מלאה (100%):

1. BULIGO CAPITAL PARTNERS INC
2. BULIGO CAPITAL NA INC
3. BULIGO CAPITAL GP LLC
4. BLGO HICKORY FLAT LLC
5. BLGO RETREAT WEAVERVILLE LLC
6. BLGO SKYLINE LLC
7. BLGO AVENTINE LLC
8. BLGO TYDE LLC
9. BLGO RED WILLOW LLC
10. BLGO 1010 LLC
11. BLGO CLI LLC
12. BLGO 2022 Q1 LLC
13. BLGO 2022 Q3 LLC

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

א. 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 ומיידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 8 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 יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

2. תיקון ל- IAS 12 מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה (להלן - "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן - "החריג") 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. התיקון מצמצם את תחולת החריג 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 יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

3. תיקון ל- IAS 1 גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן - "התיקון"). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה, אך התיקון צפוי להשפיע על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

באור 3-- הכנסות מעמלות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב			
9,977	3,692	438	הכנסות מעמלות עסקה
4,186	839	1,105	הכנסות מדמי ניהול ההשקעה
6,853	1,888	150	הכנסות מעמלות ייזום
709	129	233	הכנסות מעמלות אדמיניסטרטיביות
1,319	406	-	הכנסות מעמלות ערביות
<u>23,044</u>	<u>6,954</u>	<u>1,926</u>	

באור 4-- אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. בתקופת הדוח, הובילה חברת הבת רכישה של פרויקט בהיקף כולל של כ-32,670 אלפי דולר ארה"ב, בעקבות העסקה הנ"ל רשמה החברה הכנסה בגין עמלת עסקה בסך של כ-289 אלפי דולר ארה"ב. בנוסף, הובילה חברת הבת הרחבה של פרויקט קיים בהיקף כולל של כ-12,602 אלפי דולר ארה"ב. בעקבות העסקה הנ"ל רשמה החברה הכנסה בגין עמלת עסקה בהיקף כולל של כ-149 אלפי דולר ארה"ב. בנוסף, זכאית החברה לדמי ייזום בסך של כ-421 אלפי דולר ארה"ב לאורך תקופת הפיתוח. בשני הפרויקטים הנ"ל החברה השקיעה כ-LP, באמצעות חברות בנות, כ-5% מההון העצמי סך של כ-776 אלפי דולר ארה"ב. כמו כן, הושלמו מכירות של שני מקבצי דיור בעבור סך של כ-77,800 אלפי דולר ארה"ב, בעקבות המכירות הנ"ל רשמה החברה הכנסות מדמי הצלחה (Promote) בסך של כ-2,875 אלפי דולר ארה"ב.

ב. בתקופת הדוח, התחייבה חברה בת של החברה, כלפי גורם מממן, בהרחבה של פרויקט קיים (בו היא משמשת כ-GP), אשר העמיד 2 הלוואות בסכום כולל של כ-14,664 אלפי דולר ארה"ב, לשיפוי הגורם המממן עד לגובה של כ-5,476 אלפי דולר ארה"ב ובתוספת ריבית נצברת על מלוא יתרת הלוואות שהועמדו.

נכון ליום 31 במרס 2023, הפרויקטים בגינם ניתנו ערביות ע"י החברה עומדים בתנאי הלוואות, ולדעת החברה ישנו סיכוי נמוך כי תידרש לשיפוי, אם בכלל, בגין ערביות אלו. בעת מכירת נכס או מימון מחדש יפוג תוקף ערביות אלו.

ג. במהלך תקופת הדוח, העמידה החברה הלוואות נוספות, לחמישה פרויקטים, בסך של כ-2,703 אלפי דולר ארה"ב.

ד. ביום 24 בינואר 2023, הבשילו 4,389 יחידות מניות חסומות (RSU) שהנפיקה החברה לעובדיה ל-4,389 מניות רגילות של החברה.

באור 4-

אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ה. ביום 16 בפברואר 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לשני בעלי שליטה המכהנים כדירקטורים גמול אשר לא יעלה על הגמול המשולם לדירקטורים בחברה, שהוא בגובה הגמול הקבוע בהתאם לדרגת החברה כקבוע בתוספות לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000.

ו. לאחר תקופת הדיווח על המצב הכספי ועד מועד אישור דוחות כספיים ביניים, אישרה החברה הלוואה נוספת לפרויקט בסך של 500 אלפי דולר.

ז. לאחר תקופת הדיווח על המצב הכספי ועד מועד אישור דוחות כספיים ביניים, הושלמה מכירה של מקבץ דיור בעבור סך של כ-76,750 אלפי דולר ארה"ב, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, קיבלה החברה דמי הצלחה (Promote) בסך של כ-2,932 אלפי דולר ארה"ב.

ח. ביום 22 במאי 2023, אישרו ועדת תגמול ודירקטוריון החברה הקצאה של 138,372 יחידות מניה חסומות (RSU), בלתי סחירות אשר יבשילו ל-138,372 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה (להלן - "מניות המימוש"). יחידות המניה החסומות הוקצו לעובדים ולשני נושאי משרה. מניות המימוש הוקצו ללא תמורה (למעט תמורה עבור עבודת הניצעים בחברה). נכון למועד ההענקה, מניות המימוש תהוונה ככל שתמושנה במלואן שיעור של כ-0.25% (0.25% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. תקופת ההבשלה של מניות המימוש הינה על פני 4 שנים בהתאם לקבוע בכתבי ההענקה.

**חלק ד' - דוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
והגילוי והצהרות מנהלים**

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לרבעון הראשון של שנת 2023:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של בוליגו קפיטל בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. איתי גורן, מנהל כללי;

2. עדי גרינברג, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, איתי גורן, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של בוליגו קפיטל בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון ה-I של שנת 2023 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

איתי גורן, מנכ"ל ודירקטור

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) לרבעון ה-I של שנת 2023 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

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

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

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

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

22 במאי 2022

עדי גרינברג, סמנכ"ל כספים