



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

**דוח רבעון II לתקופה שהסתיימה**  
**ביום 30 ביוני 2023**

**21 באוגוסט 2023**

## תוכן עניינים

- |   |         |
|---|---------|
| עדכון לחלק א' - תיאור עסקי החברה                          | חלק א': |
| הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום<br>30 ביוני 2023 | חלק ב': |
| דוחות כספיים ליום 30 ביוני 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 שישה (6) חודשים אשר נסתיימה במועד הדוח, קרי – ביום 30 ביוני 2023 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח" בהתאמה) וכן עד למועד אישורו ביום 21 באוגוסט 2023 ("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")<sup>1</sup>, 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 125 עסקאות (הכוללות 138 נכסים) בהיקף של כ-4.0 מיליארד דולר באמצעות כספי משקיעים בהיקף של כ-1.4 מיליארד דולר<sup>2</sup>. מתוך עסקאות אלה מומשו 53 עסקאות (הכוללות 62 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-28.4%<sup>3</sup>. תקופת ההשקעה הממוצעת בנכסים שמומשו הייתה כ-4 שנים. לפירוט אודות התקשרויות ומכירות בעסקאות האמורות ראו סעיפים 3.1 ו-3.3 להלן.

#### 2. עדכון סעיף 2 לפרק תיאור עסקי החברה

##### 2.1. מקבצי דיור (Multifamily)

למועד אישור הדוח, החברה מנהלת השקעות ב-32 עסקאות (הכוללות כ-32 נכסים) בענף מקבצי הדיור (חלק מהנכסים בבנייה), שהיקף ההון העצמי המושקע בהן הינו 664 מיליון דולר. סך יחידות הדיור בנכסים הנ"ל, לרבות נכסים אשר נמצאים בשלבים שונים של בנייה, הינו 7,858. למועד הדוח שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה הוא 96% (לא כולל נכסים בתהליך אכלוס). לפרטים נוספים אודות ענף מקבצי הדיור ראו סעיף 2.4.1 לדוח התקופתי לשנת 2022.

<sup>1</sup> פורסם ביום 20 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-028767).

<sup>2</sup> בנטרול סך מצטבר של כ-34 מיליון דולר אותו השקיעה החברה כשותף כללי (GP) וכשותף מוגבל (LP).

<sup>3</sup> 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-9 עסקאות בענף התעשייה והלוגיסטיקה, הכוללות 13 נכסים בשטח כולל של כ-2.3 מיליון ר"ר (כ-213 אלף מ"ר). היקף ההון העצמי המושקע בעסקאות אלה הינו 96 מיליון דולר. למועד הדוח שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה הוא 99%. מתוך העסקאות הני"ל 7 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), שהיקף ההון העצמי המושקע בעסקאות אלה הינו 113 מיליון דולר. סך יחידות הדיור בנכסים הני"ל, לרבות נכסים אשר נמצאים בשלבים שונים של בנייה, הינו מעל 1,400. למועד הדוח שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה הוא 94% (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-17 עסקאות בענף המרכזים המסחריים, הכוללות 17 נכסים בשטח כולל של כ-2.1 מיליון ר"ר (כ-197 אלף מ"ר). היקף ההון העצמי המושקע בעסקאות אלה הינו 163 מיליון דולר. למועד הדוח השטח הכולל להשכרה בכל הנכסים בתחום פעילות זה מושכר בשיעור של 96%. לפרטים נוספים אודות ענף המרכזים המסחריים ראו סעיף 2.4.4 לדוח התקופתי לשנת 2022.

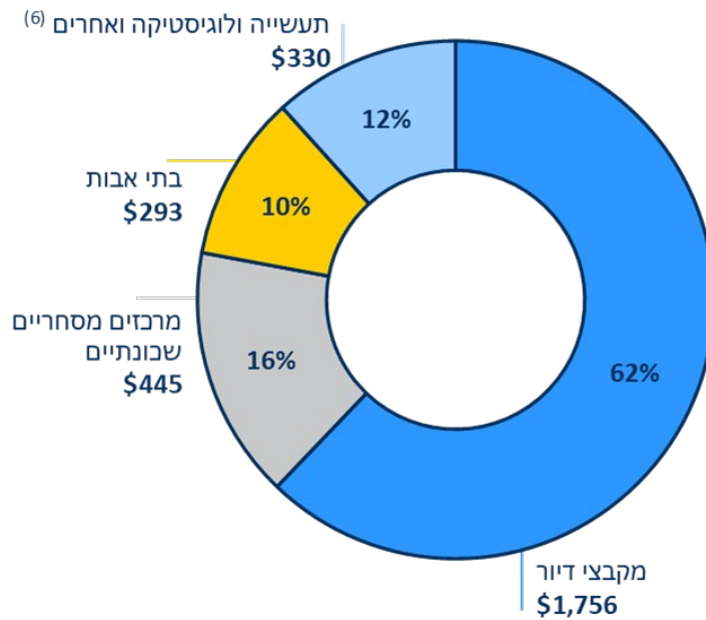
## 2.5. פעילות קרנות השקעה (Co-Investment)

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-19.5 מיליון דולר כהתחייבויות להשקעה.

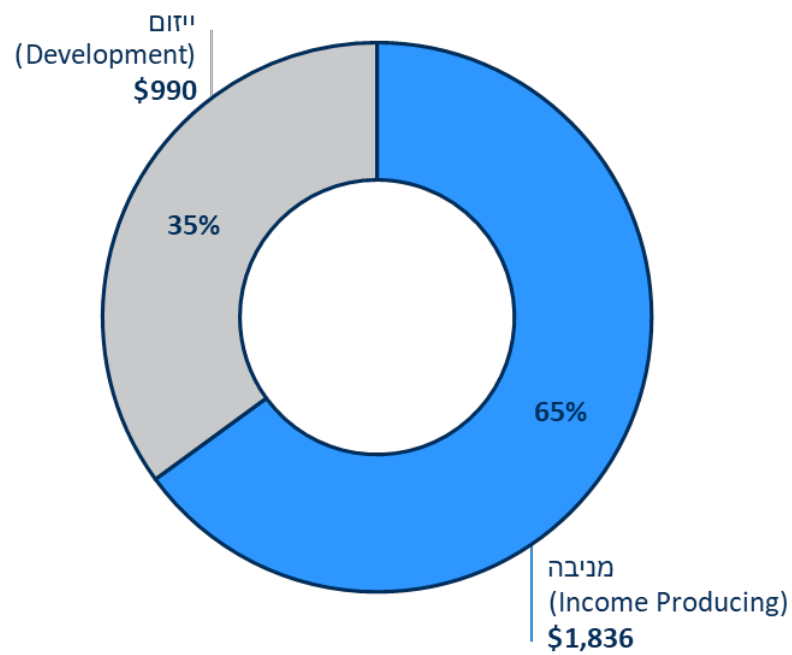
2.6. התפלגות ההשקעות אותן מנהלת החברה לפי תחום פעילות ולפי סוג השקעה, למועד אישור

הדוח<sup>4</sup>:

היקף עסקאות<sup>5</sup> לפי תחום פעילות (מיליוני דולר)

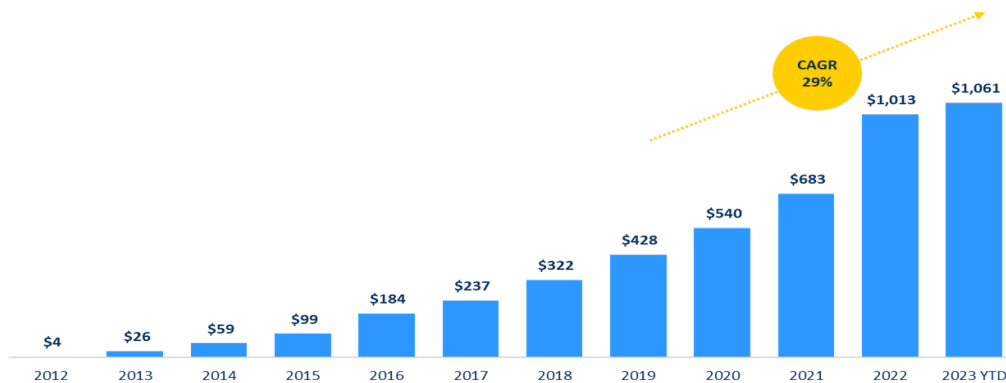


היקף עסקאות<sup>5</sup> לפי סוג השקעה (מיליוני דולר)

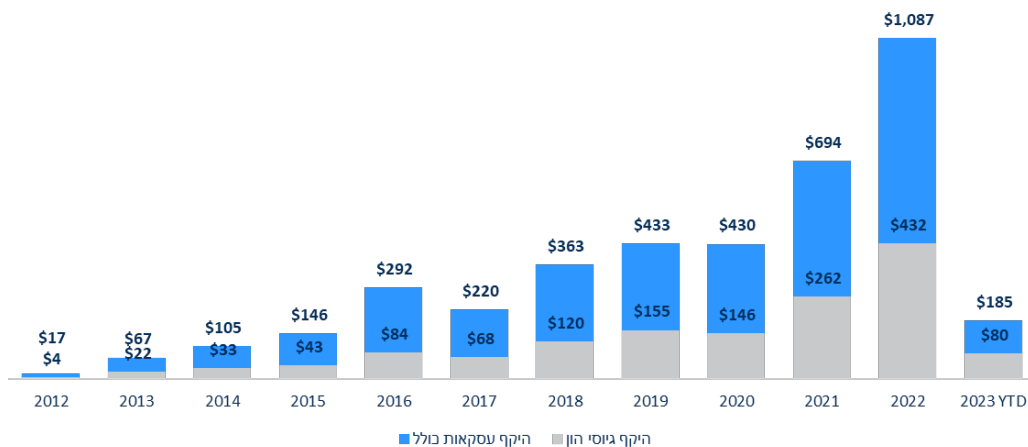


להלן פירוט אודות התפתחות ההון המנוהל על ידי החברה, היקף גיוסי ההון והעסקאות שבוצעו, למועד אישור הדוח:

היקף הון מנוהל מצטבר וקצב צמיחה שנתי ממוצע (מיליוני דולר)<sup>7</sup>



היקף גיוסי הון ועסקאות שבוצעו (מיליוני דולר)



<sup>4</sup> ארה"ב בלבד.

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

<sup>6</sup> תעשייה ולוגיסטיקה ואחרים כולל גם השקעה אחת בנכס משרדים. היקף העסקה הוא 83 מיליון דולר.

<sup>7</sup> מחושב על בסיס קצב צמיחה שנתי ממוצע – Compound Annual Growth Rate (CAGR) – על פני התקופה שבין תחילת שנת 2019 ועד ליום אישור הדוח.

3. עדכון סעיף 8 לפרק תיאור עסקי החברה

3.1. להלן פרטים אודות נכסים שנרכשו בתקופת הדוח או לאחריו 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)	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 ר"ר	96%	69	289	12,358	32,670
39	571 Commerce – Expansion <sup>(3)</sup>	2023	Industrial	Ohio	Development	125,000 ר"ר	ל.ר. (נכס בבנייה)	54 <sup>(4)</sup>	564 <sup>(5)</sup>	4,660	12,688
73	Riverwood Apartments	2023	Multifamily	North Carolina	Income Producing	206 יח'	95%	107	463	29,400	63,572
74	9231 Penn Avenue	2023	Industrial	Minnesota	Income Producing	218,311 ר"ר	97%	91	288	8,350	18,250
80	Hartford Corners	2023	Retail	New Jersey	Income Producing	214,896 ר"ר	92%	92	304	16,850	36,650
81 <sup>(6)</sup>	Manor Lake Gainesville 2023	2023	Senior Housing	Georgia	Income Producing	88 יח'	95%	48	188	8,430	21,500
(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)	דמי הניהול יגבו במהלך שנה מתחילת פרויקט ההרחבה.										
(5)	עמלת עסקה חד פעמית מורכבת מעמלת עסקה ועמלת יזום. עמלת היזום תגבה לשיעורין במהלך שנה מתחילת פרויקט ההרחבה.										
(6)	שם הפרויקט שונה משמו בדוח לרבעון I 2023 (היה 1 Manor Lake Gainesville). פרויקט שהחברה הובילה את הקמתו בשנת 2017 ונמכר לשותפות חדשה בהובלת החברה. החברה הבת וגוף קשור לשותף המקומי ימשיכו לשמש כ-GP בחברת הפרויקט.										

עד למועד אישור הדוח, השקיעה החברה בעסקאות בהובלת החברה, הן כשותף מוגבל והן כשותף כללי, כ-5% מההון המושקע בכל עסקה שהיוו במועד ההשקעה, במצטבר (בניכוי עסקאות שמומשו) כ-30.69 מיליון דולר ארה"ב. בתקופת הדוח החברה רשמה בסעיף הוצאות מימון, שערך שלילי של השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בסך של כ-1.28 מיליון דולר וליום 30 ביוני 2023 השווי ההוגן של סך כל השקעות החברה כאמור לעיל הינו כ-25.10 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראו באור 8 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאור 4ה. לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

לפרטים בדבר ההלוואות שהעמידה החברה לפרויקטים בהובלתה בתקופת הדוח, ראו סעיפים 3.4 עד 3.6 - להלן וביאור 4. לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

למועד אישור הדוח, דמי ההצלחה שקיבלה החברה בגין עסקאות שמומשו על ידי החברה עד למועד זה, היו בממוצע כ-13.9% (Promote) מסך ההון המושקע בעסקה.

**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 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)
(3)77	201 Triple Diamond Blvd	2023	Industrial	Florida	Income Producing	119,204 ר"ר	111	276	10,372	18,772
(3)78	Weaverville Townhomes	2024	Multifamily	North Carolina	Development	139 יח'	84	1,200	21,731	48,290
(3)79	Ledge Rock	2025	Multifamily	Colorado	Income Producing	252 יח'	135	748	25,453	87,823
(3)83	Manor Lake Hoschton IL	2024	Senior Living	Georgia	Development	158 יח'	97	900	17,809	44,524
(3)84	Mason at Six Mile Creek	2023	Multifamily	South Carolina	Income Producing	300 יח'	164	577	33,841	74,184
(4)85	Germantown Commons	2023	Retail	Maryland	Income Producing	200,726 ר"ר	148	644	28,150	73,975
(4)86	Ledge Rock Phase II	2026	Multifamily	Colorado	Income Producing	-	-	-	-	-
סה"כ							739	4,345	137,356	347,568
(1)	דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים.									
(2)	ההון המנוהל בהשקעה בנכס על-ידי החברה.									
(3)	נחתם הסכם רכישה.									
(4)	מתנהל מו"מ לרכישת הנכס.									

בתקופת הדוח מו"מ שנוהלו לרכישת שני נכסי תעשייה ושני מקבצי דיור לא הבשילו לכדי חוזים.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> לעניין מו"מ שלא הבשיל לרכישת נכס תעשייה 3 Perkins Way, נכס תעשייה 2840 W Orange Ave ומקבץ דיור The Hudson ר' דיווח מידי מיום 1 באוגוסט 2023 מס' אסמכתא 2023-01-071653 לענין מו"מ שלא הבשיל לרכישת מקבץ דיור Pearce at pavilion ר' סעיף 3.2 לדוח רבעון I 2023.

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) (*)
6	Harrison Park Apartments <sup>(1)</sup>	Multifamily	25,000	1,023
50	Retreat at Weaverville <sup>(2)</sup>	Multifamily	52,800	1,852
5	The Meadows Apartments <sup>(3)</sup>	Multifamily	76,750	2,932
10	Manor Lake Gainesville <sup>(4)</sup>	Senior Housing	20,300	599
(*)	מובהר כי חלק החברה בדמי הצלחה כלול בתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023. דמי הצלחה בדוחות הכספיים כוללים גם דמי הצלחה שמקבלת החברה בפועל מנכסים שטרם נמכרו וזאת לאחר החזר תשואה מועדפת לשותפים המוגבלים עבור השקעתם.			
(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)	לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 14 בפברואר 2023 ומיום 9 באפריל 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-016983 ו-2023-01-039342, בהתאמה).			
(4)	לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 2 ביולי 2023, אסמכתא מס': 2023-01-061492.			

### 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 הלוואות למועד הדוח הוא כ-468 אלפי אירו. להערכת החברה היא צפויה לגבות את הלוואות.

למועד אישור הדוח, בכל הפרויקטים הקיימים של החברה בספרד נותרו במצטבר 42 יחידות דיור למכירה.

### 3.5. פרויקטים שהחברה צופה כי יסתיימו בתשואה שלילית למשקיעים

#### Autumn Ridge. 3.5.1

בהמשך לאמור בסעיף 8.8 לחלק א' לדוח התקופתי, בתקופת הדוח, העמידה החברה סך של 735 אלפי דולר כהלוואה (235 אלפי דולר מתוך יתרת קו האשראי בסך של 1 מיליון דולר מחודש ספטמבר 2022, ו-500 אלפי דולר מימון נוסף). השותף הכללי בפרויקט הזרים לפרויקט הון בסך של 500 אלפי דולר. הנכס הועמד למכירה על ידי השותף הכללי.

למועד הדוח, השווי ההוגן של כלל הלוואות שהועמדו על ידי החברה לטובת הפרויקט הינו כ-1,899 אלפי דולר.

#### Eagle Yards. 3.5.2

מתחם משרדים מסוג קלאס B שכולל 12 בניינים ומשתרע על כ-375 אלף ר"ר בשטח של כ-41 דונם. ממוקם בפרבר של פילדלפיה, פנסילבניה, ארה"ב. 70% מהאקוויטי בפרויקט הושקע על ידי משקיעי החברה ו-30% הושקעו על ידי משקיעי השותף המקומי, Haverford. זהו נכס המשרדים היחיד בפורטפוליו אשר החברה הובילה בו את ההשקעה. הנכס נרכש בסוף דצמבר 2019 כחודשיים לפני התפרצות מגפת הקורונה, כעסקת value add. מאז התפרצות המגפה ירד הביקוש לשכירות משרדים בארה"ב. בשל כך, לא חל שיפור בשיעור השטח המושכר על אף שיפוץ חלק משמעותי מהמתחם. כמקובל בפרויקטים של value add הרכישה מומנה בהלוואת גישור בריבית משתנה, בהנחה שבסיום שיפוץ הנכס, יבוצע מחזור של החוב למימון בריבית קבועה. לאור העליה התלולה של הריבית בשנה האחרונה, ההוצאה בגין הריבית עלתה בחדות. במסגרת הארכת המימון הבנקאי לפרויקט עד לינואר 2024, נדרש פירעון חלקי של הלוואה, והחברה, ביחד עם השותף המקומי והשותפים המוגבלים בפרויקט, העמידה הלוואה כאמור לעיל ובריבית שנתית של 12% (כאמור בסעיף 8.1(25) לדוח התקופתי לשנת 2022, החברה העמידה הלוואה לפרויקט על סך של 1,071 אלפי דולר). להערכת החברה היא צפויה לגבות את הלוואה. לפרטים בדבר הלוואה שהעמידה החברה לפרויקט ראו גם ביאור 4' לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

מחזור החוב אמור להתבצע עד לינואר 2024, ולאור מצב שוק המשרדים בארה"ב וללא שינוי בשיעור השטח המושכר, החברה צופה שיידרש גיוס הון עצמי נוסף לפרויקט לצורך הורדת שיעור

המינוף של הפרויקט. בנוסף, ייתכן שהחברה, לאחר קבלת האישורים הנדרשים מהאורגנים של החברה, תשקיע הון עצמי נוסף, וכן תשתתף בגיוס מימונים נוספים בעתיד, ככל שידרשו.

### 3.6. פרויקטים במימון בריבית משתנה שהחברה צופה כי תידרש בהם השקעה נוספת

מימון הנכסים Pencil Factory<sup>7</sup> ו-The Tyde<sup>8</sup> בוצע באמצעות הלוואות בריבית משתנה שיש למחזרן עד תום שנת 2023. מחזור החוב עשוי לכלול רכישת הארכה של תקרת שיעור הריבית או מימון מחדש של ההלוואה בריבית קבועה וכן הורדת שיעור המינוף של הנכסים באמצעות גיוס הון עצמי נוסף. להערכת החברה היא עשויה לפנות למשקיעים כדי לגייס הון עצמי נוסף לכל אחד מהפרויקטים. בנוסף, ייתכן שהחברה, לאחר קבלת האישורים הנדרשים מהאורגנים של החברה, תשקיע הון עצמי נוסף, וכן תשתתף בגיוס מימונים נוספים בעתיד, ככל שידרשו.

**הערכות החברה בקשר עם מחזורי החוב בפרוייקטים וגיוסי ההון שצפויים 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 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.**

---

<sup>7</sup> Pencil Factory - מקבץ דיור בג'ורג'יה שנרכש בשנת 2021. לפרטים נוספים על הנכס ראו סעיף 8.1 (47) לדוח התקופתי לשנת 2022.

<sup>8</sup> The Tyde - מקבץ דיור בפלורידה שנרכש בשנת 2021. לפרטים נוספים על הנכס ראו סעיף 8.1 (48) לדוח התקופתי לשנת 2022.

חלק ב' –

הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום  
30 ביוני 2023

# בוליגו קפיטל בע"מ

## Buligo Capital Ltd.

### ("החברה")

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2023

דירקטוריון בוליגו קפיטל בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2023, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו תאריך. הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, 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 וייזום 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 ב1.(א)(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000. לפרטים ראו סעיף 10.1.7 לחלק ד' לדוח התקופתי.
- 1.5. 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 4.4.9(ב) למדיניות התגמול, יתוקן ותקרת סכום ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות שלה תהיה בסכום של 15 מיליון דולר.
- 1.6. ביום 22 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 138,372 יחידות מניה חסומות, בלתי סחירות (RSU) אשר יבשילו ל-138,372 מניות רגילות ללא ע"נ של החברה. יחידות המניה יוקצו ל-13 ניצעים שהם עובדים של החברה או של החברה הבת וביניהם 2 נושאי משרה בחברה. ההקצאה

בוצעה ביום 26 ביוני 2023. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידי מיום 23 במאי 2023 אסמכתא-2023-01-047299 ומיום 27 ביוני 2023 אסמכתאות 2023-01-047299 ו- 2023-01-070464.

**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 31 בדצמבר		סעיף
	יתרה ליום 30 ביוני		
	2022	2023	
	אלפי דולר		
הקיטון בנכסים השוטפים ליום 30 ביוני 2023 לעומת יום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקרו מקיטון בסך של כ-1,242 אלפי דולר בסעיף חייבים ויתרות חובה בגין החזר הלוואות שניתנו לקרן שהחברה הקימה ומנגד, מגידול בהכנסות לקבל בעקבות גידול בהיקף ההון המנוהל וההכנסות מדמי ניהול.	33,919	42,900	נכסים שוטפים
הגידול בנכסים הלא שוטפים ליום 30 ביוני 2023 לעומת יום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקרו מגידול בסך של כ-3,219 אלפי דולר בסעיף הלוואות שניתנו לפרויקטים. כמו כן, ישנו גידול בסך של כ-635 אלפי דולר בסעיף נכסים פיננסיים בגין השקעה נוספת שביצעה החברה כ-LP בפרויקטים אותם מובילה החברה, נטו משערוך. מנגד, חל בתקופה האמורה קיטון בסעיף השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-340 אלפי דולר בגין מימוש השקעה בשותפויות וכן בגין משיכת חלק החברה בהפסדי חברה כלולה.	30,451	23,572	נכסים לא שוטפים
	64,370	66,472	סה"כ נכסים
הקיטון בהתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2023 לעומת יום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקרו מקיטון בסעיף הפרשה למס נטו מתשלומי מקדמות בסך של כ-1,142 אלפי דולר. בנוסף, היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 בסעיף הזכאים ויתרות זכות מורכבת מהפרשה לבונוס בגובה של כ-804 אלפי דולר אשר שולמה במהלך החציון הראשון של 2023.	3,139	5,292	התחייבויות שוטפות
	605	781	התחייבויות לא שוטפות
הגידול בהון נטו ליום 30 ביוני 2023 לעומת יום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקרו מגידול ברווחי החברה לאורך התקופה וכן, מגידול בסך של כ-376 אלפי דולר בסעיף קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות שנובע מהענקת RSU ואופציות לעובדים בחברה.	60,626	60,399	סה"כ הון
	64,370	66,472	סה"כ התחייבויות והון

**2.2. תוצאות הפעילות:**

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

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
		2022	2023	2022	2023	
		אלפי דולר				
הקיטון בהכנסות מעמלות בחציון הראשון של 2023 לעומת החציון המקביל אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בהיקף העסקאות אותן ביצעה החברה וזאת בעיקר בשל התנאים המאקרו כלכליים בשוק וסביבת הריבית. במהלך החציון הראשון 2023 החברה גייסה הון עצמי ל-4 עסקאות ולהרחבה של עסקה קיימת, לעומת 11 עסקאות בחציון הראשון של 2022.	23,085	5,171	2,635	12,195	4,561	הכנסות מעמלות
הקיטון בהכנסות מדמי הצלחה בחציון הראשון של 2023 לעומת החציון המקביל אשתקד נובע מכך שבחציון הראשון של 2023 החברה פעלה למכירת 4 נכסים בסך של כ-6,407 אלפי דולר לעומת מכירת 7 נכסים בחציון הראשון של 2022 בהם הייתה זכאית החברה לדמי הצלחה גבוהים בעקבות תשואות גבוהות למשקיעים בסך של כ-12,256 אלפי דולר.	17,953	10,958	3,557	12,756	6,482	הכנסות מדמי הצלחה
ההפסד בחלק החברה ברווחי תאגידי מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני בחציון הראשון של 2023 נובע מהפסדים בחברת רייגו. במהלך החציון המקביל אשתקד רשמה החברה רווחי אקוויטי בגין השקעה ברייגו בסך של כ-963 אלפי דולר שנבעו מהנפקה לצד ג' נטו מהפסדי אקוויטי בתקופה. כמו כן, במהלך החציון הראשון לשנת 2022 רשמה החברה רווח של כ-532 אלפי דולר ממכירת החזקות החברה בשותפויות מנהלות במסגרת מכירת נכסים מנוהלים.	504	142	(93)	1,557	(319)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידי מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני
הגידול בהכנסות המימון בחציון הראשון של 2023 לעומת החציון המקביל אשתקד נובע בעיקרו מריבית בגין פיקדונות בבנקים בסך של כ-235 אלפי דולר, מחלוקות שהתקבלו מהשקעות בנכסים פיננסיים ושותפויות בסך של כ-337 אלפי דולר וכן, מריבית בגין הלוואות שניתנו לזמן ארוך בסך של כ-157 אלפי דולר. בחציון המקביל אשתקד הכנסות המימון נבעו בעיקרן מחלוקות שהתקבלו מהשקעות בנכסים פיננסיים ושותפויות וכן, מהפרשי שער.	1,150	194	421	227	925	הכנסות מימון
	42,692	16,465	6,520	26,735	11,649	<b>סך כל ההכנסות, נטו</b>
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בחציון הראשון של 2023 לעומת החציון המקביל אשתקד נובע בעיקרו מגידול של כ-317 אלפי דולר בהוצאות עבור שירותים מקצועיים וכן מגידול של כ-137 אלפי דולר בהוצאות שכר בעקבות גיוס עובדים חדשים.	7,613	1,882	1,942	3,363	3,853	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון בהוצאות המכירה בחציון הראשון של 2023 לעומת החציון המקביל אשתקד נובע	1,470	526	266	886	417	הוצאות מכירה



הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
		2022	2023	2022	2023	
		אלפי דולר				
בעיקרו מקיטון בסך של כ-446 אלפי דולר בגין עמלות מכירה ותיוך.						
הגידול בהוצאות המימון בחציון הראשון של 2023 לעומת החציון המקביל אשתקד נובע בעיקרו מהוצאות שערך נכסים פיננסיים בסך של 1,279 אלפי דולר ומנגד מקיטון בהוצאות הפרשי שער.	4,827	570	1,199	1,031	1,439	הוצאות מימון
בחציון הראשון לשנת 2023 נרשמו הוצאות בגין פרויקטים שלא יצאו לפועל בסך של 14 אלפי דולר לעומת כ-190 אלפי דולר בחציון הראשון של שנת 2022.	2,271	190	2	190	14	הוצאות אחרות
-	16,181	3,168	3,409	5,470	5,723	סך כל ההוצאות
-	26,511	13,297	3,111	21,265	5,926	רווח לפני מס
הקיטון במיסים על הכנסה בחציון הראשון של 2023 לעומת החציון המקביל אשתקד נובע מקיטון ברווח.	7,422	4,342	886	5,998	1,808	מיסים על הכנסה
	19,089	8,955	2,225	15,267	4,118	סה"כ רווח כולל

#### שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה

שיעור אינפלציה גבוה שעמד בינואר 2023 על 6.4% וביוני 2023 על 3.0%, והעלאות ריבית בקצב חסר תקדים בארה"ב, גרמו להאטה משמעותית בנפח עסקאות הנדל"ן והתחלות הבניה 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 לבניה (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, כשליש מההשקעות אותן מובילה החברה כוללות הסדר מימון הנקוב בריבית משתנה וחשופות לסיכון בגין שינויים בשיעורי הריבית. כמו כן, חלק מתוך אותם הסדרי המימון כוללים הסדר גידור (Rate Cap Arrangement). עיקר החשיפה של החברה להלוואות בריבית משתנה הינה בגין הלוואות בניה.

עליית הריבית מעלה את התשואה הנדרשת על ידי משקיעים על נכסים. כך, למשל, עלתה התשואה על אג"ח ממשלת ארצות הברית. לפיכך, משקיעי נדל"ן צפויים לצפות לתשואה גבוהה יותר על השקעתם (Cap Rate).

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

לאור התנאים המאקרו כלכליים כאמור לעיל, קיימת ירידה בהיקף הפעילות של החברה, אך החברה פועלת לזיהוי וניצול של הזדמנויות רכישה.

בנוסף, השקעות החברה (כ-5%) בעסקאות אותן מובילה החברה, המוצגות במאזן החברה כ"השקעות בנכסים פיננסיים", מושפעות מעליית הריבית. במקרה בו בעקבות עליית הריבית יעלה ה-Cap Rate אז שווי הנכס ירד, ובעקבות כך, גם שווי השקעת החברה בנכס עלול לרדת. במקרה של ירידה בשווי הנכס, שיעור הירידה של השקעת החברה בנכס 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.

#### שינויי חקיקה והמצב הבטחוני בישראל

בשנת 2023 פעלה ממשלת ישראל לקידום שינויים בחקיקה, שמטרתם החלת שינויים במערכת המשפט בישראל ("שינויי החקיקה"). שינויי החקיקה המוצעים וקידומם שלא על רקע הסכמה רחבה, עוררו מחלוקות רבות ואף הובילו למחאה ציבורית רחבה. לפי דוח היציבות הפיננסית למחצית הראשונה של 2023 שפרסם בנק ישראל<sup>1</sup>, המערכת הפיננסית בישראל הושפעה במהלך התקופה הנסקרת, בין היתר, גם מהליכי החקיקה שמובילה הממשלה. הליכים אלו גרמו לעלייה ניכרת של אי וודאות, שהשתקפה במגזר העסקי ואצל שחקנים מרכזיים בשווקים הפיננסיים בארץ ובעולם. בחינה של מכלול מדדי הסיכון מלמדת על התפתחותו המואצת של הסנטימנט השלילי בשווקים, שאפקט זה היה מובהק ושעוצמתו השתנתה בהתאם להתקדמות בחקיקה. עוד צוין בדוח כי הספרות הכלכלית מציינת פגיעה בטווח הבינוני והארוך כתוצאה מהליכי החקיקה בכל הקשור לסיכונים הכרוכים בשינויים מבניים פרמננטיים הנתפסים כמחלישים את עצמאותם של מוסדות השלטון. עם אלה נמנים הרעה מתמשכת בסנטימנט ובתרבות העסקית, בתהליך הצמיחה, וכן פגיעה באמון המשקיעים ובאטרקטיביות של המשק.

לאחר תקופה מסוימת בה הושהו שינויי החקיקה לצורך נסיונות הידברות, בסוף הרבעון השני של השנה חודשו הליכי החקיקה ומנגד התגברו פעולות המחאה, ושורה של חברות מסחריות הצטרפו להשבתת המשק. ביום 24 ביולי, 2023 על אף המחאה הציבורית הרחבה, התקבל התיקון לחוק יסוד: השפיטה, לפיו בוטלה הביקורת השיפוטית בעילת הסבירות על החלטות הממשלה, ראש הממשלה ושריה. לאחר אימוץ החקיקה הוגשו תביעות לביטול תוקפה של החקיקה אשר עתידות להתברר במסגרת הליך ייחודי בבג"צ.

---

<sup>1</sup> [דוח היציבות הפיננסית למחצית הראשונה של 2023 שפרסם בנק ישראל](#)

בנוסף לשינויי החקיקה, בתקופת הדוח התמודדה מדינת ישראל עם סיכונים ביטחוניים גוברים, ביניהם מבצע "מגן וחץ" ברצועת עזה, הסלמה באירועי הטרור ביהודה ושומרון, ומתיחות גוברת בגבולה הצפוני של מדינת ישראל.

השפעת שינויי החקיקה יחד עם השינויים הכלכליים במשק גרמו להאטה עסקית ולסביבת פעילות מאתגרת.

על אף שפעילותה של החברה מתמקדת בארה"ב, כ-70% מהמשקיעים בהשקעות שיוזמת החברה הם ישראלים ולכן מחד ההאטה במשק והלך הרוח של האזרחים בישראל עלולים להשפיע לרעה על היכולת לגייס הון להשקעות שיוזמת החברה ומאידך השינויים במשק הישראלי יכולים לגרום לכך שישאלים יחפשו אפיקי השקעה בחו"ל, ופעילות החברה תושפע לטובה. במועד זה אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל על פעילותה של החברה. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, העובדה שההשקעות שהיא יוזמת ובהן גם השקיעה, הן בארה"ב, והעובדה שאין לה התחייבויות יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה.

הערכות הדירקטוריון בסעיף זה בקשר עם התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית וכן בקשר עם השלכות 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.

### 2.3. הון חוזר :

ליום 30 ביוני 2023, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-31.7 מיליון דולר הכולל את סך הנכסים השוטפים (הכוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים ותשלומים, חייבים ויתרות חובה ותשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות בעיקר זכאים ויתרות זכות והתחייבות מס שוטף ומס שנים קודמות) :

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023	
אלפי דולר	
33,028	רכוש שוטף
1,314	התחייבויות שוטפות
31,714	עודף הרכוש השוטף על ההתחייבויות השוטפות

### 2.4. ניתוח נזילות :

לחברה יתרת מזומנים נכון ליום 30 ביוני 2023 בסך כולל של 24,536 אלפי דולר. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם :

הסברי החברה ליתרות ולשינויים מהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
		2022	2023	2022	2023	
<b>אלפי דולר</b>						
הקיטון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ב 30 ביוני 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון ברווח השוטף.	30,265	7,337	407	18,725	4,948	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
הקיטון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ב 30 ביוני 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בהיקף ההשקעה בנכסים פיננסיים ומנגד גידול במתן הלוואות לפרויקטים וכן, גידול במימוש נכסים פיננסיים.	(24,583)	(5,032)	(2,693)	(10,393)	(4,763)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
בשנת 2022 בוצעה חלוקת דיבידנד בסך של 4,000 אלפי דולר.	(4,091)	(23)	(23)	(47)	(45)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

### 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 תאגידי בנקאיים ו/או חוץ בנקאיים. לפירוט נוסף – ראו דוחות תזרימי המזומנים במסגרת תמצית דוחות כספיים בינתיים ליום 30 ביוני, 2023. לגבי ערבויות שניתנו ע"י החברה לטובת מימון בנקאי לפרויקטים ראו ביאור 4 בתמצית דוחות כספיים בינתיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2023.

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

4. אירועים מהותיים בפעילות החברה שאירעו לאחר תאריך הדיווח
- לפרטים ראו ביאור 4 בתמצית דוחות כספיים בינתיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2023.
- בנוסף, בחודש אוגוסט 2023, רכשה החברה פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שיכנהו בחברה ובחברות מוחזקות על-ידיה מעת לעת במהלך התקופה כאמור, לרבות בעלי שליטה, לתקופה שמיום 19 באוגוסט 2023 ועד ליום 18 באוגוסט 2024. היקף הכיסוי עומד על גבול אחריות של 7.5 מיליון דולר ארה"ב ועלות הפרמיה השנתית של הפוליסה הינה כ-120 אלפי דולר ארה"ב לשנה. ההתקשרות אושרה ביום 17 באוגוסט 2023 על ידי ועדת התגמול של החברה בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000.

### 5. הערכות שווי ואומדנים

באשר לאומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים 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 30 ביוני, 2023, ראו דיווח מידי 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-178 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), התש"ע-2009, החברה תהא פטורה מצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כקבוע בתקנות 9 ו-38 לתקנות הדוחות, וזאת לתקופה כמוגדר בהוראות כאמור.

21 באוגוסט 2023

---

אילן תמיר

יו"ר הדירקטוריון

---

איתי גורן

דירקטור ומנכ"ל החברה

**חלק ג' – תמצית דוחות ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023**

בוליגו קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2023

(באלפי דולר ארה"ב)

בלתי מבוקרים

## בוליגו קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 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	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-11	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 (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב			
24,400	31,040	24,536	<b>נכסים שוטפים</b>
4,026	-	4,098	מזומנים ושווי מזומנים
4,685	2,448	3,442	פקדונות לזמן קצר
808	9,412	952	חייבים ויתרות חובה
33,919	42,900	33,028	תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים
2,250	1,154	5,469	<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
24,466	18,193	25,102	הלוואות שניתנו לפרויקטים
2,436	3,153	2,097	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
96	89	88	השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
248	251	253	רכוש קבוע, נטו
599	660	540	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
356	72	440	נכסי זכות שימוש, נטו
30,451	23,572	33,989	נכסי מסים נדחים
64,370	66,472	67,017	<b>סה"כ נכסים</b>
1,732	1,773	1,053	<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,295	3,407	153	זכאים ויתרות זכות
112	112	108	התחייבות מס שוטף
3,139	5,292	1,314	חלות שוטפת בגין חכירה
76	210	31	<b>התחייבויות בלתי שוטפות</b>
93	87	100	התחייבות מסים נדחים
-	-	38	התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
436	484	396	הוצאות לשלם
605	781	565	התחייבויות בגין חכירה
3,744	6,073	1,879	<b>סה"כ התחייבויות</b>
25,332	24,970	25,351	הון מניות ופרמיה
902	859	1,277	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
34,392	34,570	38,510	יתרת רווח
60,626	60,399	65,138	<b>סה"כ הון</b>
64,370	66,472	67,017	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

21 באוגוסט, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים

אילן תמיר  
י"ר דירקטוריון

איתי גורן  
מנכ"ל ודירקטור

עדי גרינברג  
סמנכ"ל כספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		באור
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי דולר ארה"ב				
(*23,085)	(*5,171)	2,635	(*12,195)	4,561	3 הכנסות מעמלות
17,953	10,958	3,557	12,756	6,482	הכנסות מדמי הצלחה
504	142	(93)	1,557	(319)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידים
1,150	194	421	227	925	המוחזקים לפי שיטת השווי המאזני
					והכנסות משותפויות
					הכנסות מימון
42,692	16,465	6,520	26,735	11,649	סה"כ הכנסות
7,613	(*1,882)	1,942	(*3,363)	3,853	הוצאות הנהלה וכלליות
1,470	526	266	886	417	הוצאות מכירה
4,827	570	1,199	1,031	1,439	הוצאות מימון
2,271	(*190)	2	(*190)	14	הוצאות אחרות
16,181	3,168	3,409	5,470	5,723	סה"כ הוצאות
26,511	13,297	3,111	21,265	5,926	רווח לפני מס
7,422	4,342	886	5,998	1,808	מיסים על ההכנסה
19,089	8,955	2,225	15,267	4,118	סה"כ רווח כולל
0.346	0.169	0.040	0.288	0.075	רווח בסיסי למניה (בדולר)
0.343	0.169	0.039	0.286	0.074	רווח מדולל למניה (בדולר)

(\* סווג 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)				
60,626	34,392	902	25,332	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)</u>
4,118	4,118	-	-	רווח כולל
-	-	(19)	19	הבשלת מניות חסומות למניות רגילות
394	-	394	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>65,138</u>	<u>38,510</u>	<u>1,277</u>	<u>25,351</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני 2023</u>
44,610	19,303	337	24,970	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)</u>
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>	<u>יתרה ליום 30 ביוני 2022</u>
62,719	36,285	1,083	25,351	<u>יתרה ליום 1 באפריל 2023</u>
2,225	2,225	-	-	רווח כולל
194	-	194	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>65,138</u>	<u>38,510</u>	<u>1,277</u>	<u>25,351</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני 2023</u>
51,165	25,615	580	24,970	<u>יתרה ליום 1 באפריל 2022</u>
8,955	8,955	-	-	רווח כולל
279	-	279	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>60,399</u>	<u>34,570</u>	<u>859</u>	<u>24,970</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני 2022</u>
44,610	19,303	337	24,970	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)</u>
19,089	19,089	-	-	רווח כולל
-	-	(362)	362	מימוש אופציות למניות
927	-	927	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>(4,000)</u>	<u>(4,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	דיבידנד ששולם
<u>60,626</u>	<u>34,392</u>	<u>902</u>	<u>25,332</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי דולר ארה"ב			
19,089	8,955	2,225	15,267	4,118
3,677	376	778	(*804)	514
143	36	37	70	74
927	279	194	522	394
(11)	(11)	-	(11)	-
(504)	452	93	(963)	319
7,422	4,342	886	5,998	1,808
11,654	5,474	1,988	6,420	3,109
8,260	(3,206)	(1,097)	(* 1,326)	554
(263)	(314)	(776)	(215)	(634)
7,997	(3,520)	(1,873)	1,111	(80)
(8,577)	(3,564)	(2,086)	(4,057)	(2,517)
132	-	157	-	328
(30)	(8)	(4)	(16)	(10)
(8,475)	(3,572)	(1,933)	(4,073)	(2,199)
30,265	7,337	407	18,725	4,948
998	86	111	(*102)	337
(73)	(14)	(5)	(44)	(6)
(20,529)	(5,079)	(2,311)	(* (10,585)	(3,166)
-	-	-	-	1,253
589	42	9	(*331)	19
(4,026)	-	-	-	-
25	-	-	25	-
(1,567)	(67)	(497)	(* (222)	(3,200)
(24,583)	(5,032)	(2,693)	(10,393)	(4,763)
(91)	(23)	(23)	(47)	(45)
(4,000)	-	-	-	-
(4,091)	(23)	(23)	(47)	(45)
(663)	(546)	(31)	(717)	(4)
928	1,736	(2,340)	7,568	136
23,472	29,304	26,876	23,472	24,400
24,400	31,040	24,536	31,040	24,536

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

הוצאות מימון, נטו  
פחת והפחתות  
עלות תשלום מבוסס מניית  
גרועת נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה  
חלק החברה בהפסדי (רווחי) תאגידים 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)  
ירידה בזכאים ויתרות זכות (כולל התחייבויות לזמן ארוך והתחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד)

מסים ששולמו  
ריבית שהתקבלה  
ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

חלוקות מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
רכישת רכוש קבוע  
השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד  
מימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
חלוקות מתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני  
הפקדה לפיקדון  
פרעון הלוואות שניתנו לפרויקטים  
הלוואות שניתנו לפרויקטים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תשלום קרן בגין התחייבות חכירה  
דיבידנד ששולם

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

השפעת השינויים בשערי חליפין בגין יתרות מזומנים המוחזקות במט"ח

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(\* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1:- מידע כללי

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

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 פוטנציאלים, מציאת משקיעים, מימון, תכנון, ייזום, השבחה, ניהול הנכס באופן שוטף ומימוש. 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 15 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
14. BLGO INDUSTRIAL 2023 LLC
15. FUND IV GP LLC

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 הכנסה (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 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי דולר ארה"ב				
9,977	2,114	991	5,860	1,429	הכנסות מעמלות עסקה
4,227	911	1,093	1,766	2,198	הכנסות מדמי ניהול ההשקעה
6,853	1,626	267	3,514	417	הכנסות מעמלות ייזום
709	194	284	323	517	הכנסות מעמלות אדמיניסטרטיביות
1,319	326	-	732	-	הכנסות מעמלות ערבויות
<u>23,085</u>	<u>5,171</u>	<u>2,635</u>	<u>12,195</u>	<u>4,561</u>	

באור 4-- אירועים משמעותיים בתקופת הדוח (התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023)

ולאחריה

א. בתקופת הדוח, הובילה חברת הבת רכישה של ארבעה פרויקטים בהיקף כולל של כ-135,992 אלפי דולר ארה"ב, בעקבות העסקאות הנ"ל רשמה החברה הכנסות בגין עמלות עסקה בסך של כ-1,234 אלפי דולר ארה"ב. בנוסף, הובילה חברת הבת הרחבה של פרויקט קיים בהיקף כולל של כ-12,688 אלפי דולר ארה"ב. בעקבות העסקה הנ"ל רשמה החברה הכנסה בגין עמלת עסקה בהיקף כולל של כ-181 אלפי דולר ארה"ב. בנוסף, זכאית החברה לדמי ייזום בסך של כ-421 אלפי דולר ארה"ב לאורך תקופת הפיתוח. בחמשת הפרויקטים הנ"ל החברה השקיעה באמצעות חברות בנות, כ-5% מההון העצמי סך של כ-3,184 אלפי דולר ארה"ב. כמו כן, הושלמו מכירות של שלושה מקבצי דיור ובית אבות אחד בעבור סך של כ-174,850 אלפי דולר ארה"ב, בעקבות המכירות הנ"ל רשמה החברה הכנסות מדמי הצלחה (Promote) בסך של כ-6,408 אלפי דולר ארה"ב.

ב. במהלך חודש מרס, 2023, 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 30 ביוני 2023, הפרויקטים בגינם ניתנו ערבויות ע"י החברה עומדים בתנאי הלוואות, ולדעת החברה ישנו סיכוי נמוך כי תידרש לשיפוי, אם בכלל, בגין ערבויות אלו. בעת מכירת נכס או מימון מחדש יפוג תוקף ערבויות אלו.

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

ד. 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.



באור 4- אירועים משמעותיים בתקופת הדוח (התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023) ולאחריה (המשך)

- ה. במהלך תקופת הדוח, החברה רשמה בסעיף הוצאות מימון, שערוך שלילי של השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בסך של כ-1,279 אלפי דולר ארה"ב, מתוכם כ-1,213 אלפי דולר נרשמו בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2023.
- ו. 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.
- ז. במהלך תקופת הדוח, העמידה החברה הלוואות נוספות, לחמישה פרויקטים, בסך של כ-3,200 אלפי דולר ארה"ב. סך של כ-2,334 אלפי דולר ארה"ב ניתנו במהלך תקופת הדוח לשני פרויקטים בריבית 12% לתקופות של 5-6 שנים. הלוואות יש אופציה להארכה של שנתיים בריבית של 15%. הלוואות אלה מוצגות בדוחותיה הכספיים של החברה לפי שיטת העלות המופחתת. נכון למועד הדוח לא נרשמה הפחתה לירידת ערך בגין הלוואות אלה.
- סך של כ-866 אלפי דולר ארה"ב ניתנו במהלך תקופת הדוח ל-3 פרויקטים, הלוואות אלה מוצגות בדוחותיה הכספיים של החברה לפי שיטת השווי ההוגן.
- ח. לאחר תקופת הדוח ועד מועד אישור דוחות כספיים ביניים, מימש עובד בחברה 203,775 אופציות למניות רגילות של החברה.
- ט. לאחר תקופת הדוח ועד מועד אישור דוחות כספיים ביניים, הבשילו 942 יחידות מניות חסומות (RSU) שהעניקה החברה לעובד למניות רגילות של החברה.
- י. לאחר תקופת הדוח ועד מועד אישור דוחות כספיים ביניים, הושלמה רכישה של מרכז מסחרי בעבור סך של כ-36,650 אלפי דולר ארה"ב, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, צפויה החברה לקבל עמלת עסקה חד פעמית בסך של כ-300 אלפי דולר ארה"ב.

**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 השני של  
שנת 2023:**

ההנהלה, בפקוח 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, בפקוח 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 השני 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 ; וכך –

(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 ; וכך –

(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 השני 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, להערכתך 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.

21 באוגוסט 2023

---

עדי גרינברג, סמנכ"ל כספים