



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

דוח רבעון III לתקופה שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2023

29 בנובמבר 2023

תוכן עניינים

- | | |
|---|---------|
| עדכון לחלק א' - תיאור עסקי החברה | חלק א': |
| הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום
30 בספטמבר 2023 | חלק ב': |
| דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 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 תשעה (9) חודשים אשר נסתיימה במועד הדוח, קרי – ביום 30 בספטמבר 2023 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח" בהתאמה) וכן עד למועד אישורו ביום 29 בנובמבר 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")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 127 עסקאות (הכוללות 140 נכסים) בהיקף של כ-4.1 מיליארד דולר² באמצעות כספי משקיעים בהיקף של כ-1.5 מיליארד דולר³. 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-28.5%⁴. תקופת ההשקעה הממוצעת בנכסים שמומשו הייתה כ-4 שנים. לפירוט אודות התקשרויות ומכירות בעסקאות האמורות עד למועד אישור הדוח, 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-33 עסקאות (הכוללות כ-33 נכסים) בענף מקבצי הדיור (חלק מהנכסים בבנייה), שהיקף ההון העצמי המושקע בהן הינו 697 מיליון דולר, מתוכם 292 מיליון דולר בעסקאות ייזום. סך יחידות הדיור בנכסים הנ"ל, לרבות נכסים אשר נמצאים בשלבים שונים של בנייה, הינו 8,158. למועד הדוח, שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה,

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

² הסכום לא כולל חוב שגויס להרחבת פרויקטים קיימים בגינו נגבים דמי ניהול בסכומים שאינם משמעותיים אשר משולמים לחברה הבת.

³ בנטרול סך מצטבר של כ-36 מיליון דולר אותו השקיעה החברה כשותף כללי (GP) וכשותף מוגבל (LP).

⁴ חושב על פי ממוצע משוקלל (מביא בחשבון את ההון העצמי אשר משקיעי החברה השקיעו בפרויקט).

מבלי לכלול נכסים הנמצאים בתהליך אכלוס או בניה, הוא 93%. לפרטים נוספים אודות ענף מקבצי הדיור ראו סעיף 2.4.1 לדוח התקופתי לשנת 2022.

2.2. תעשייה ולוגיסטיקה

למועד אישור הדוח, החברה מנהלת השקעות ב-10 עסקאות בענף התעשייה והלוגיסטיקה, הכוללות 14 נכסים בשטח כולל של כ-2.4 מיליון ר"ר (כ-224 אלף מ"ר). היקף ההון העצמי המושקע בעסקאות אלה הינו 106 מיליון דולר. למועד הדוח, שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה, מבלי לכלול נכסים הנמצאים בתהליך אכלוס או בניה, הוא 99%. מתוך העסקאות הנ"ל 8 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 הנ"ל, לרבות נכסים אשר נמצאים בשלבים שונים של בנייה, הינו 1,442. למועד הדוח, שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה, מבלי לכלול נכסים הנמצאים בתהליך אכלוס או בניה, הוא 95%. 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-196 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.

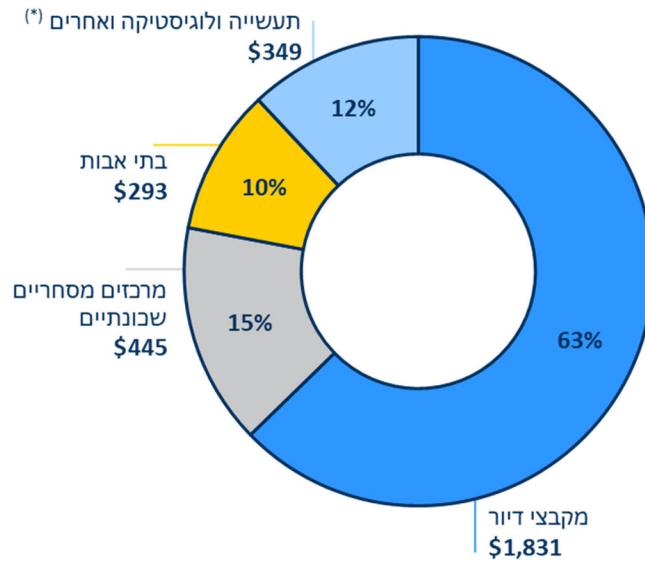
2.5. פעילות קרנות השקעה (Co-Investment)

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-29 מיליון דולר כהתחייבויות להשקעה.

עם סגירת קרן Buligo Diversified Fund IV שצפויה להתרחש בתחילת שנת 2024, בכוונת החברה להקים קרן נוספת.

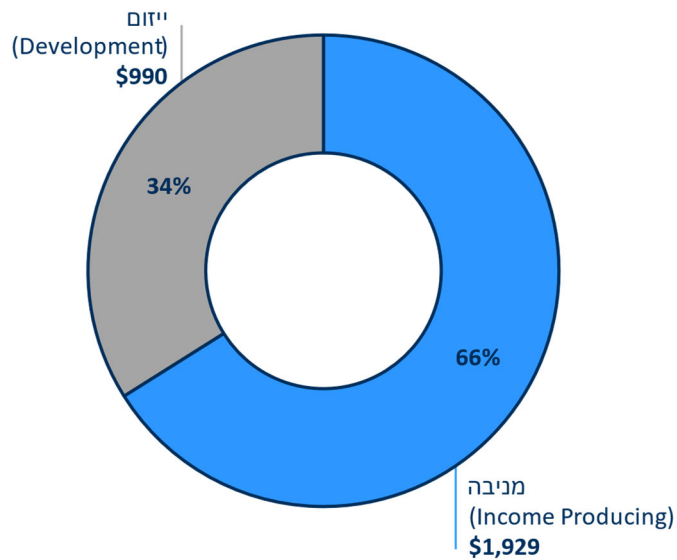
2.6. התפלגות ההשקעות אותן מנהלת החברה לפי תחום פעילות ולפי סוג השקעה, למועד אישור הדוח⁵:

היקף עסקאות⁶ לפי תחום פעילות (מיליוני דולר) במסגרת השקעות החברה מנוהלים נכסי נדל"ן בהיקף של כ-2.9 מיליארד דולר במונחי עלות, לפי הפירוט הבא:



(*) תעשייה ולוגיסטיקה ואחרים כולל גם השקעה אחת בנכס משרדים. היקף העסקה הוא 83 מיליון דולר.

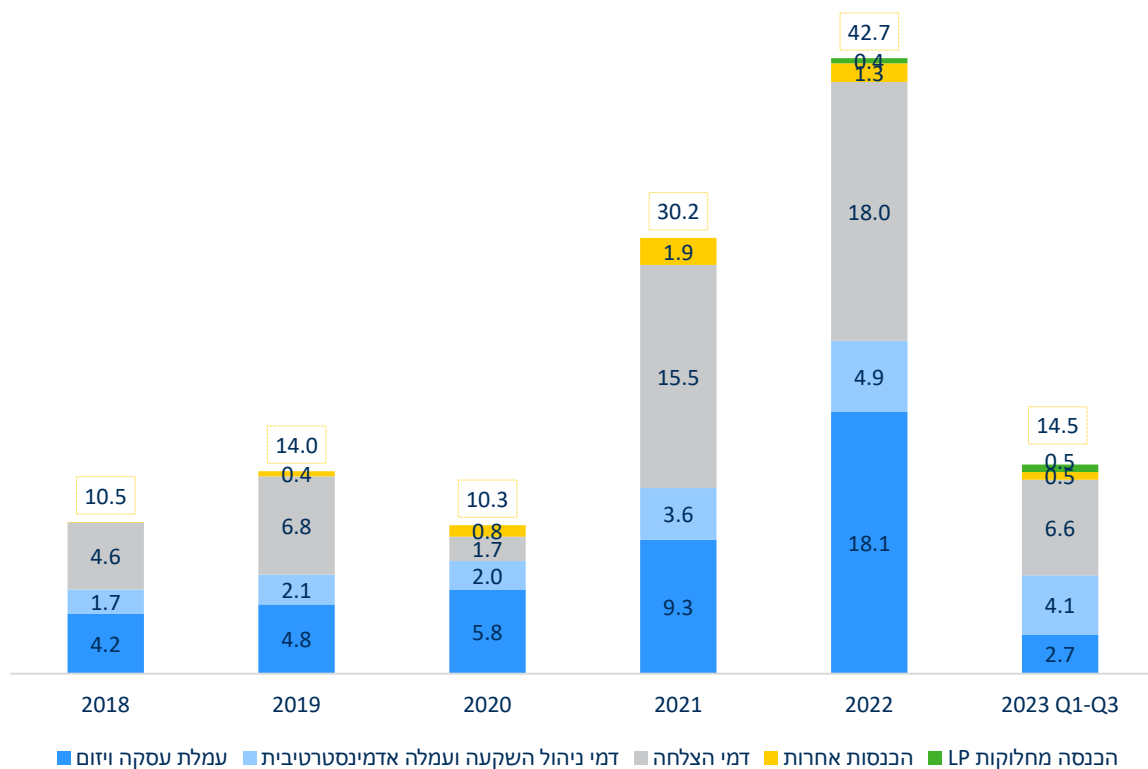
היקף עסקאות⁵ לפי סוג השקעה (מיליוני דולר)



⁵ ארה"ב בלבד.

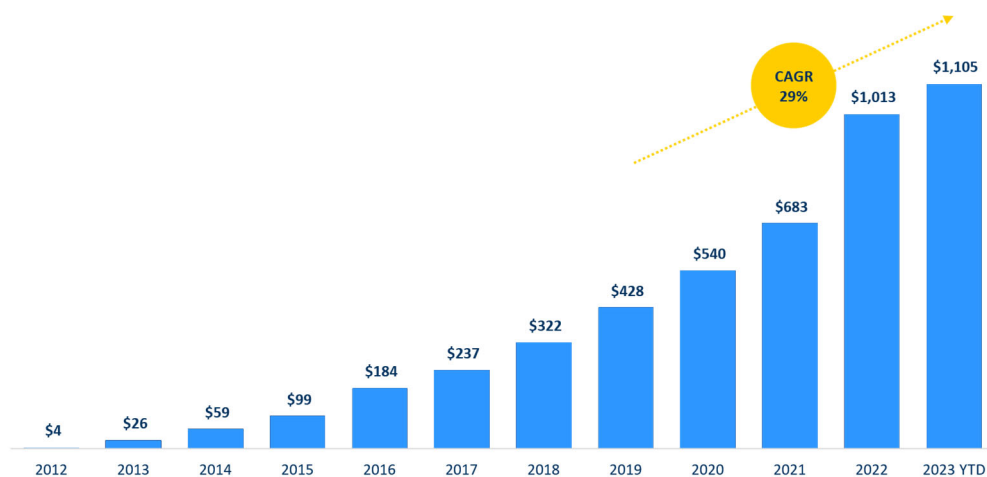
⁶ היקף העסקה מחושב כסה"כ עלות, לרבות עמלות וסכומים המיועדים להשבחת הנכס, נכון למועד סגירת העסקה.

להלן פירוט אודות ניתוח ההכנסות בשנים האחרונות (מיליוני דולר):



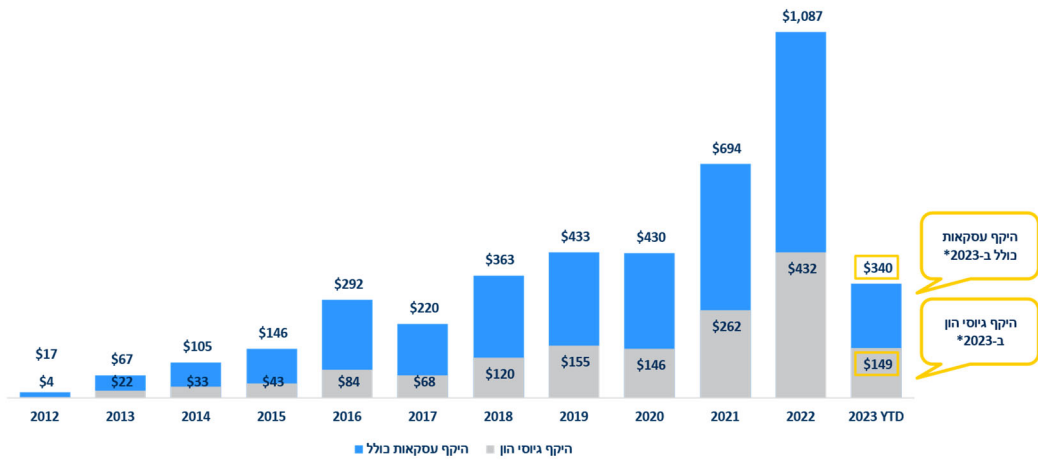
להלן פירוט אודות התפתחות ההון המנוהל על ידי החברה, היקף גיוסי ההון והעסקאות שבוצעו, למועד אישור הדוח:

היקף הון מנוהל מצטבר וקצב צמיחה שנתי ממוצע (מיליוני דולר)⁷



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

היקף גיוסי הון ועסקאות שבוצעו (מיליוני דולר)



* כולל הון בסך של כ-26 מיליון דולר שצפוי להיות מגויס בעקבות חתימת הסכם לרכישת מקבץ דיור בהיקף כולל של כ-62 מיליון דולר והעסקה טרם הושלמה. לפרטים נוספים ר' סעיף 3.2(88) להלן.

** ב-12 החודשים שהסתיימו ברבעון 3 2023 גויס ממשקיעים פרטיים הון עצמי בסך של כ-168 מיליון דולר.

3. עדכון סעיף 8 לפרק תיאור עסקי החברה

3.1. להלן פרטים אודות נכסים שנרכשו בתקופת הדוח או לאחריו במסגרת השקעות אותן מובילה החברה(*)

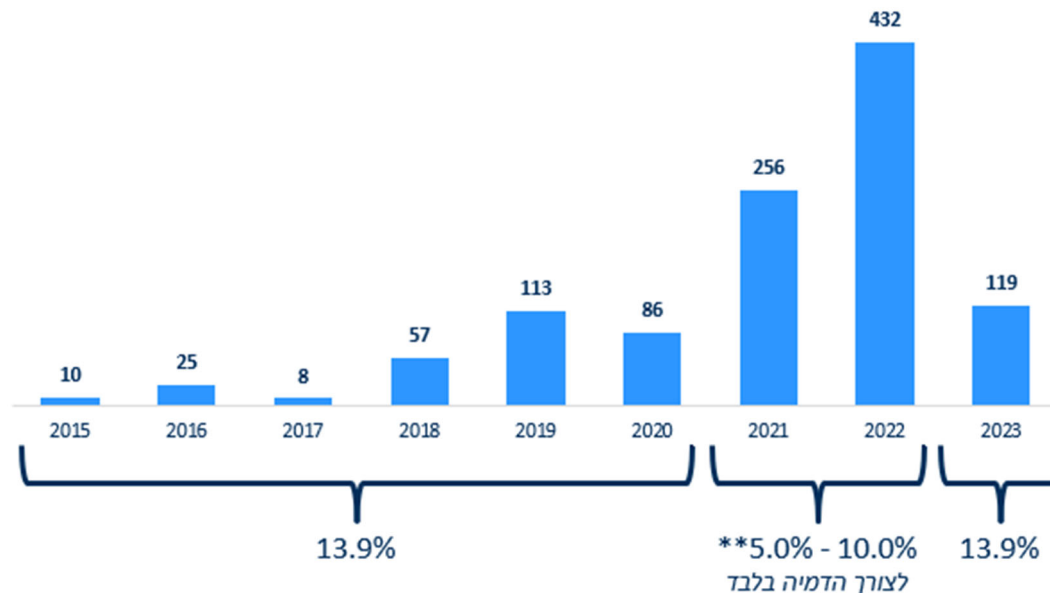
מספר נכס	שם הנכס	שנת הרכישה	סוג הנכס	מיקום הנכס	סוג עסקה: מניבה/יזום	יחידות/ר"ר	שיעור תפוסה נכון למועד הרכישה	דמי ניהול שנתיים (אלפי דולרים) (1)	עמלת עסקה חד פעמית (אלפי דולרים)	סה"כ ההון המושקע בעסקה (באלפי דולרים) (2)	סה"כ היקף עסקה (באלפי דולרים)
39	571 Commerce-Expansion ⁽³⁾	2023	Industrial	Ohio	Development	125,000 ר"ר	ל.ר. (נכס בבנייה)	54 ⁽⁴⁾	564 ⁽⁵⁾	4,660	12,688
72	Groton Square	2023	Retail	Connecticut	Income Producing	196,802 ר"ר	96%	69	289	12,358	32,670
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
77	201 Triple Diamond Blvd	2023	Industrial	Florida	Income Producing	119,789 ר"ר	65%	112	368 ⁽⁷⁾	10,400	18,800
80	Hartford Corners	2023	Retail	New Jersey	Income Producing	214,896 ר"ר	92%	92	303	16,850	36,650
81 ⁽⁶⁾	Manor Lake Gainesville 2023	2023	Senior Housing	Georgia	Income Producing	88 יח'	95%	50	188	8,430	21,500
84	Mason at Six Mile Creek	2023	Multifamily	South Carolina	Income Producing	300 יח'	93%	163	584	33,045	74,205
(*)	הטבלה אינה כוללת עסקאות להרחבת פרויקטים קיימים בהן ההון המנוהל של הפרויקט ודמי הניהול בפרויקט גדלו בסכומים שאינם משמעותיים. בנוסף, הטבלה אינה כוללת גיוס הלוואת גישור בסך של כ-7 מיליון דולר בדרגת פרעון בכירה ומגובה במשכנתא ראשונה על הנכס בפרויקט שמובילה החברה Manor Lake Bridge Mill, בית אבות בג'ורג'יה ארה"ב, הכולל 82 יח"ד. לפרטים בדבר העסקה ר' דיווח מרכז מיום 1 בנובמבר 2023 אסמכתא מס' 2023-01-099856.										
(1)	דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים.										

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)
(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.										
(7)	עמלת עסקה חד פעמית מורכבת מעמלת עסקה ועמלת ערבות.										

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-32.05 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-3.1 מיליון דולר וליום 30 בספטמבר 2023 השווי הוגן של סך כל השקעות החברה כאמור לעיל הינו כ-24.6 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראו באור 8 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאור 4ה. לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

לפרטים בדבר ההלוואות שהעמידה החברה לפרויקטים בהובלתה בתקופת הדוח, ראו סעיפים 3.5 עד 3.6.3 - להלן וביאור 14. לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

למועד אישור הדוח, דמי ההצלחה שקיבלה החברה בגין עסקאות שמומשו על ידי החברה ממועד הקמתה ועד למועד זה, היו בממוצע כ- 13.9% (Promote) מסך ההון המושקע בעסקה. להלן הדמיה של דמי הצלחה עתידיים בהתאם להון המושקע בעסקאות לפי שנת עסקה-



בהתאם להדמיה לעיל, סה"כ דמי הצלחה עתידיים פוטנציאליים מהעסקאות הקיימות למועד אישור הדוח, יהיו בטווח שבין 92 ל-127 מיליון דולר*.

* סה"כ דמי הצלחה חושבו על פי אחוז מתוך ההון המושקע בשנים הרלוונטיות.

** שנים המאופיינות בשיעורי היוון (Cap Rates) נמוכים בהשוואה לנתונים היסטוריים.

הערכות החברה בקשר עם הכנסות עתידיות מנכסים, ודמי הצלחה עתידיים, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על המידע הקיים בחברה בתאריך הדוח, הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השוקיים בהם פועלת החברה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי ההערכות לעיל אכן יתממשו והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 27 לדוח התקופתי לשנת 2022.

3.2. להלן פרטים אודות נכסים אשר למועד אישור הדוח, נחתם הסכם 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)
78	Weaverville Townhomes	2024	Multifamily	North Carolina	Development	139 יח'	84	1,200	21,731	48,290
79	Ledge Rock	2025	Multifamily	Colorado	Income Producing	252 יח'	135	748	25,453	87,823
83	Manor Lake Hoschton IL	2024	Senior Living	Georgia	Development	158 יח'	97	900	17,809	44,524
86	Ledge Rock Phase II	2026	Multifamily	Colorado	Income Producing	252 יח'	135	748	25,453	87,823
87	2840 W. Orange Ave.	2023	Industrial	Florida	Income Producing	70,325 ר"ר	54	226	4,616	9,576
⁽³⁾ 88	River Ridge Apartments 2023	2023	Multifamily	North Carolina	Income Producing	252 יח'	138	553	26,032	61,785
89	Harry Hines, Dallas, TX	2024	Industrial	Texas	Income Producing	87,050 ר"ר	51	181	5,000	10,160
							694	4,556	126,094	349,982
(1)	דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים.									
(2)	ההון המנוהל בהשקעה בנכס על-ידי החברה.									
(3)	פרויקט שהחברה הובילה את רכישתו בשנת 2015 ונמכר לשותפות חדשה בהובלת החברה. החברה הבת והשותף המקומי ישמשו כ-GP בחברת הפרויקט. לפרטים על עסקת המכירה והרכישה ר' דיווח מיידי מיום 30 באוקטובר 2023 אסמכתא מס' 2023-01-099196.									

בתקופת הדוח מו"מ שנוהלו לרכישת מרכז מסחרי Germantown Commons, נכס תעשייה 3 Perkins Way, מקבץ דיור The Hudson⁹ ומקבץ דיור Pearce at pavilion¹⁰ לא הבשילו לכדי חוזים.

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 הדוח¹¹

מספר נכס	שם הנכס	סוג הנכס	מחיר עסקה (אלפי דולרים)	חלק החברה בדמי הצלחה (לפני מס) (אלפי דולרים) (*)
5	The Meadows Apartments ⁽¹⁾	Multifamily	76,750	2,980
6	Harrison Park Apartments ⁽²⁾	Multifamily	25,000	1,066
10	Manor Lake Gainesville ⁽³⁾	Senior Housing	20,300	599
50	Retreat at Weaverville ⁽⁴⁾	Multifamily	52,800	1,889

⁸ ר' דיווח מידי מיום 1 באוגוסט 2023 מס' אסמכתא 2023-01-071653.

⁹ ר' דיווח מידי מיום 1 באוגוסט 2023 מס' אסמכתא 2023-01-071653.

¹⁰ ר' סעיף 3.2 לדוח רבעון I 2023 כפי שפורסם ביום 22 באוגוסט 2023 אסמכתא מס' 2023-01-096558.

¹¹ הטבלה אינה כוללת פרטים בדבר מכירת הקרקע השלישית בפרויקט Osceola Village נכס מסחרי בפלורידה ארה"ב אשר נרכש במקור עם שלוש קרקעות צמודות ששתיים מהן נמכרו במהלך שנת 2021. בגין המכירה קיבלה החברה דמי הצלחה נוספים בסך של כ-131 אלפי דולר. לפרטים נוספים ר' דיווח מידי מרכז מיום 1 בנובמבר 2023 אסמכתא מס' 2023-01-099856.

מספר נכס	שם הנכס	סוג הנכס	מחיר עסקה (אלפי דולרים)	חלק החברה בדמי הצלחה (לפני מס) (אלפי דולרים) (*)
(*)				מובהר כי חלק החברה בדמי הצלחה כלול בתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023. דמי הצלחה בדוחות הכספיים כוללים גם דמי הצלחה שמקבלת החברה בפועל מנכסים שטרם נמכרו וזאת לאחר חזר תשואה מועדפת לשותפים המוגבלים עבור השקעתם.
(1)				לפרטים נוספים ר' דיווחים מיידיים מיום 14 בפברואר 2023 ומיום 9 באפריל 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-016983 ו-2023-01-039342, בהתאמה).
(2)				לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 1 במרס 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-022575).
(3)				לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 2 ביולי 2023, אסמכתא מס': 2023-01-061492.
(4)				לפרטים נוספים ר' דיווחים מיידיים 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.

3.4. להלן פרטים אודות נכסים אשר מתנהל מו"מ או נחתם הסכם למכירתם בתקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח

מספר נכס	שם הנכס	סוג הנכס	חלק החברה הצפוי בדמי הצלחה (לפני מס) (אלפי דולרים)
(1) ¹	River Ridge Apartments	Multifamily	2,700
(2) ¹⁷	Standard at Whitehouse	Multifamily	1,450
(1)			פרויקט שהחברה הובילה את רכישתו בשנת 2015 ונמכר לשותפות חדשה בהובלת החברה. החברה הבת והשותף המקומי ישמשו כ-GP משותף. לפרטים על עסקת המכירה והרכישה ר' דיווח מיידי מיום 30 באוקטובר 2023 אסמכתא מס' 2023-01-099196.
(2)			לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 9 בנובמבר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-123030).

3.5. 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 הוא כ-468 אלפי אירו. להערכת החברה היא צפויה לגבות את ההלוואות.

למועד אישור הדוח, בכל הפרויקטים הקיימים של החברה בספרד נותרו במצטבר 42 יחידות דיור למכירה, בגין 2 מתוכן נחתם חוזה מכירה שכולל פיקדון.

3.6. פרויקטים שהחברה צופה כי יסתיימו בתשואה שלילית למשקיעים

3.6.1. Autumn Ridge

בהמשך לאמור בסעיף 8.8 לחלק א' לדוח התקופתי, בתקופת הדוח, העמידה החברה סך של כ-1.13 אלפי דולר כהלוואה (235 אלפי דולר מתוך יתרת קו האשראי בסך של 1 מיליון דולר מחודש ספטמבר 2022, ו-900 אלפי דולר מימון נוסף). השותף הכללי בפרויקט הזרים לפרויקט הון בסך של 600 אלפי דולר. הנכס הועמד למכירה על ידי השותף הכללי.

למועד הדוח, השווי ההוגן של כלל ההלוואות שהועמדו על ידי החברה לטובת הפרויקט הינו כ-1,382 אלפי דולר.

3.6.2. Eagle Yards

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 ההלוואה, 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 ההלוואה. לפרטים בדבר ההלוואה שהעמידה החברה לפרויקט ראו גם ביאור 4' לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

לאחר מועד הדוח, השותף הכללי מקיים מגעים עם המלווה להאריך את ההלוואה לפרויקט לתקופה של 3 שנים נוספות וכן להעמיד לפרויקט מימון נוסף לשיפוץ הנכס ותפעולו. לשם כך, ידרש הפרויקט להפקיד פקדון שניתן יהיה לשחרור למטרת תפעול הנכס, לרכוש תקרה לשיעור הריבית וכן לשלם עמלה עבור הארכת תקופת ההלוואה. החברה והשותף המקומי פנו אל השותפים המוגבלים בפרויקט לגיוס הסכום הנדרש. ככל שהחברה לא תגייס את כל הסכום מהשותפים

המוגבלים של החברה, שעומד על כ-1.6 מיליון דולר, ייתכן שהחברה, לאחר קבלת האישורים הנדרשים מהאורגנים של החברה, תשקיע את ההון הנותר.

3.6.3 פרויקטים במימון בריבית משתנה שהחברה צופה כי תידרש בהם השקעה נוספת

מימון הנכסים Pencil Factory¹² ו-The Tyde¹³ 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. 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 לפרוייקט, 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.

¹² Pencil Factory - מקבץ דיור בג'ורג'יה שנרכש בשנת 2021. לפרטים נוספים על הנכס ר' סעיף 8.1 (47) לדוח התקופתי לשנת 2022.

¹³ The Tyde - מקבץ דיור בפלורידה שנרכש בשנת 2021. לפרטים נוספים על הנכס ר' סעיף 8.1 (48) לדוח התקופתי לשנת 2022.

חלק ב' –

**הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2023**

בוליגו קפיטל בע"מ

Buligo Capital Ltd.

("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2023

דירקטוריון בוליגו קפיטל בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2023, ולתקופות של תשעה 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 בייזום וניהול 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% בממוצע מההון המושקע בכל פרויקט, בשותפויות שמחזיקות בפרויקטים שהחברה יוזמת.

1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- 1.1. לפרטים בדבר עסקאות הרכישה אותן הובילה החברה בתקופת הדוח ולאחריה ראו סעיף 3.1 לחלק א' בדוח.
- 1.2. לפרטים בדבר עסקאות המכירה אותן הובילה החברה בתקופת הדוח ולאחריה 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. ביום 16 בפברואר 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מתן גמול לדירקטורים בעלי שליטה בהתאם לתקנה 1.1(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 ו-01-070464-2023.

1.7. בתקופה שבין 17 ביולי 2023 לבין 2 באוגוסט 2023 מומשו אופציות ויחידות מניה חסומות של החברה (RSU) על ידי עובדי החברה, והון המניות המונפק והנפרע של החברה לאחר השינוי עומד על 55,479,714 מניות רגילות ללא ע"נ.

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

1.9. רשות ניירות ערך החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה מיום 30.8.2021 עד לתאריך 22.9.2024.

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 30 בספטמבר		סעיף	
	יתרה ליום 31 בדצמבר	2022		
	2022	2022		2023
	אלפי דולר			
הקיטון בנכסים השוטפים ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת יום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקרו מקיטון בסך של כ-2,300 אלפי דולר בסעיף מזומנים ושווי מזומנים. בנוסף, קיטון של כ-1,448 אלפי דולר בסעיף חייבים ויתרות חובה בגין החזר השקעות Warehouse עבור קרן שהוקמה ע"י החברה ומנגד, מגידול בהכנסות לקבל בעקבות גידול בהיקף ההון המנוהל וההכנסות מדמי ניהול. בנוסף, חל גידול בסעיף תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים בסך של כ-1,789 אלפי דולר.	33,919	40,225	32,080	נכסים שוטפים
הגידול בנכסים הלא שוטפים ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת יום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקרו מגידול בסעיף הלוואות שניתנו לפרויקטים בסך של כ-2,762 אלפי דולר, נטו משערוך שלילי. מנגד, חל בתקופה האמורה קיטון בסעיף השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-475 אלפי דולר בגין מימוש השקעה בשותפויות וכן בגין חלק החברה בהפסדי חברה כלולה. בנוסף, גידול של כ-386 אלפי דולר נרשם בסעיף נכס מס נדחה בגין שערוך שלילי של הלוואות שניתנו לפרויקטים ושערוך שלילי בגין נכסים פיננסיים.	30,451	30,322	33,195	נכסים לא שוטפים

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי דולר)	יתרה ליום 31 בדצמבר		יתרה ליום 30 בספטמבר		סעיף
	2022		2023		
	אלפי דולר				
	64,370	70,547	65,275		סה"כ נכסים
הקיטון בהתחייבות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת יום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקרו מקיטון בסעיף הפרשה למס נטו מתשלומי מקדמות בסך של כ-874 אלפי דולר. בנוסף, קיטון של כ-389 אלפי דולר בסעיף הזכאים ויתרות זכות בעקבות קיטון בהפרשה לבנוס.	3,139	2,104	1,858		התחייבויות שוטפות
-	605	628	577		התחייבויות לא שוטפות
הגידול בהון נטו ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת יום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקרו מרווחי החברה לאורך התקופה וכן, מגידול בסך של כ-616 אלפי דולר בסעיף קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות שנובע מהענקת RSU ואופציות לעובדים בחברה.	60,626	67,815	62,840		סה"כ הון
	64,370	70,547	65,275		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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
		2022		2023		
		אלפי דולר				
הקיטון בהכנסות מעמלות בתשעת החודשים הראשונים של 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בהיקף העסקאות אותן ביצעה החברה וזאת בעיקר בשל התנאים המאקרו כלכליים בשוק וסביבת הריבית. במהלך תשעת החודשים הראשונים של 2023 החברה גייסה הון עצמי ל-6 עסקאות ולהרחבה של עסקה קיימת, לעומת 18 עסקאות בתקופה המקבילה אשתקד.	23,085	6,886	2,267	19,081	6,828	הכנסות מעמלות
הקיטון בהכנסות מדמי הצלחה בתשעת החודשים הראשונים של 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מכך שבתשעת החודשים הראשונים של 2023 החברה פעלה למכירת 4 נכסים והייתה זכאית לדמי הצלחה בסך של כ-6,534 אלפי דולר לעומת מכירת 10 נכסים בתשעת החודשים הראשונים של 2022 בהם הייתה זכאית החברה לדמי הצלחה גבוהים בעקבות תשואות גבוהות	17,953	4,723	146	17,479	6,628	הכנסות מדמי הצלחה

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
		2022	2023	2022	2023	
אלפי דולר						
למשקיעים בסך של כ-16,956 אלפי דולר.						
ההפסד בחלק החברה ברווחי תאגידים מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני בתשעת החודשים הראשונים של 2023 נובע מהפסדים בחברה כלולה. במהלך התקופה המקבילה אשתקד רשמה החברה רווחי אקוויטי בגין השקעה בריגו בסך של כ-695 אלפי דולר שנבעו מהנפקה לצד ג' נטו מהפסדי אקוויטי בתקופה.	504	(306)	(125)	695	(444)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידים מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני
הגידול בהכנסות המימון בתשעת החודשים הראשונים של 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהכנסות ריבית בגין פיקדונות בבנקים בסך של כ-631 אלפי דולר, מחלוקות שהתקבלו בגין השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ-302 אלפי דולר וכן, מריבית בגין הלוואות שניתנו לזמן ארוך בסך של כ-230 אלפי דולר. בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות המימון נבעו בעיקרן מרווח שרשמה החברה ממכירת החזקות החברה בשותפויות מנוהלות במסגרת מכירת נכסים מנוהלים.	1,150	11	572	794	1,497	הכנסות מימון
	42,692	11,314	2,860	38,049	14,509	סך כל ההכנסות, נטו
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתשעת החודשים של 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול של כ-275 אלפי דולר בהוצאות עבור שירותים מקצועיים וכן מגידול של כ-194 אלפי דולר בהוצאות שכר בעקבות גיוס עובדים חדשים.	7,613	1,963	2,018	5,326	5,871	הוצאות הנהלה וכלליות
הקטון בהוצאות המכירה בתשעת החודשים הראשונים של 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקטון בסך של כ-583 אלפי דולר בגין עמלות מכירה ותיווך.	1,470	530	392	1,416	809	הוצאות מכירה
הגידול בהוצאות המימון בתשעת החודשים הראשונים של 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מהוצאות בגין שערך שלילי של נכסים פיננסיים בסך של כ-3,105 אלפי דולר.	4,827	(34)	2,730	997	4,169	הוצאות מימון
הקטון בהוצאות אחרות בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מקטון בהוצאות בגין פרויקטים שלא יצאו לפועל.	2,271	1,254	64	1,444	78	הוצאות אחרות
	-	16,181	3,713	5,204	9,183	סך כל הוצאות

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
		2022	2023	2022	2023	
אלפי דולר						
-	26,511	7,601	(2,344)	28,866	3,582	רווח לפני מס
הקיטון במיסים על הכנסה בתשעת החודשים הראשונים של 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון ברווח.	7,422	390	176	6,388	1,984	מיסים על הכנסה
	19,089	7,211	(2,520)	22,478	1,598	סה"כ רווח כולל

שינויים ומגמות בכלכלת ארה"ב שיש להם השפעה על החברה

בתקופת הדוח עמד שיעור האינפלציה בארה"ב על 6.4% בינואר, 3.0% ביוני ו-3.7% בספטמבר. כן בוצעו בתקופת הדוח ארבע העלאות ריבית בארה"ב של 25 נקודות בסיס כל אחת.

תנאים כלכליים אלו גרמו להאטה משמעותית בנפח עסקאות הנדל"ן והתחלות הבניה בארה"ב ואלו צפויות להישאר נמוכות בטווח הקרוב בסקטורים בהם פועלת החברה^{1,2}. עליית הריבית גורמת להאטה משמעותית במכירות של בתי מגורים, שכן העלות למגורים בבעלות יקרה משמעותית בהשוואה למגורים בשכירות¹, וכן להאטה בהתחלות הבניה כאמור לעיל. כתוצאה מכך תחול עליה בביקוש לשכירות ולכן דמי השכירות בנכסים אלו צפויים לעלות בסביבה אינפלציונית. העלייה האמורה בביקוש יכולה ליצור יתרון לנכסים אותם מנהלת החברה, אשר 73% מהם הינם בחוזי שכירות מתחדשים כל שנה³. על פי Newmark מגמות הביקוש והיצע בשוק צפויות להוביל לצמיחה ב-NOI של נדל"ן למגורים בשנים הקרובות⁴.

בתחום התעשייה והלוגיסטיקה, הביקוש המוגבר תורם לעלייה בדמי השכירות וההיצע המוגבל צפוי לשמר את המגמה⁵. גם בתחום בתי האבות מגמת העלייה בדמי השכירות צפויה להמשיך מאחר שבנוסף להאטה בהתחלות הבניה, קצב הצמיחה של אוכלוסיית היעד נמצא בעלייה וצפוי להתגבר בשנים הקרובות⁶.

¹ ר"י Newmark | US Multifamily Capital Markets Report 3Q 2023, בבחינה של הנפקת היתרי בניה בתחום מקבצי הדיור.

² ר"י CBRE | U.S. Industrial | Q3 2023 | CBRE, U.S. Retail | Q3 2023 | NIC Map Data Service, בתחומי התעשייה והלוגיסטיקה, מרכזים מסחריים ובתי אבות.

³ חושב על פי היקף העסקה ביחס לכלל היקף העסקאות הקיימות עבור נכסי מקבצי דיור ובתי אבות, סקטורים בהם חוזי השכירות הינם חוזים אשר מתחדשים באופן שנתי.

⁴ US Multifamily Capital Markets Report 2Q 2023 | Newmark

⁵ U.S. Industrial | Q3 2023 | CBRE

⁶ Bureau of Census Current Population Forecasts

נציין שאם העלייה בשיעור הריבית תמשך קיים סיכון שהיא תוביל 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 בתחום מקבצי הדיור. שיעור הירידה כאמור תלוי באזור, מידת עומק המיתון ונתונים נוספים.

השפעת העליה בריבית על המימון - בפרויקטים יזמיים ככלל, ובפרויקטים יזמיים של החברה בפרט, המימון לבניה (Loan Construction) לרוב יישא ריבית משתנה. ככלל, בפרויקטים אלה ההשפעה של עליית שיעורי הריבית על רווחיות הפרויקט נמוכה יותר בהשוואה להשקעות בנכסים מניבים, והתייצבות יחסית בציפיות הריבית תורמת להעלאת Loan to Value על ידי מלווים⁷. 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 מצפים 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, אולם על פי הערכות השוק כפי שנגזרות מחוזים עתידיים, צפויה ירידת ריבית החל ברבעון השני של שנת 2024⁸. אם הערכות אלה יתממשו, דמי ההצלחה במכירת נכסים יהיו גבוהים יותר.

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

השפעת עליה בריבית על השקעות החברה (כ-5%) בעסקאות אותן מובילה החברה, המוצגות במאזן החברה כ"השקעות בנכסים פיננסיים" - 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.

בתקופת הדוח החברה רשמה שערך שלילי של השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בין היתר בעקבות עליה ב-Cap Rates, בסך של כ-3,105 אלפי דולר.

המצב הבטחוני בישראל ושינויי חקיקה

בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה"). התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

החברה לא הפסיקה את פעילותה בשל המלחמה, והיא ממשיכה לפעול באופן רציף ומלא לאורך כל תקופת המלחמה.

במחצית הראשונה של שנת 2023, התמודדה מדינת ישראל גם עם מבצע "מגן וחץ" ברצועת עזה, הסלמה באירועי הטרור ביהודה ושומרון, ומתיחות גוברת בגבולה הצפוני של מדינת ישראל.

בנוסף, 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 ישראל⁹, 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.

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.

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 בעקבות המלחמה ושינויי החקיקה עלולים להשפיע לרעה על היכולת לגייס הון להשקעות שיוזמת החברה ומאידך השינויים במשק הישראלי יכולים לגרום לכך שישראלים יגדילו חשיפה לאפיקי השקעה בחו"ל, כפי שמציעה החברה¹⁰. במועד זה אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל על פעילותה של החברה, לרבות בשל חוסר הידיעה בדבר התמשכות המלחמה והיקפה. 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.

⁹ [דוח היציבות הפיננסית למחצית הראשונה של 2023 שפרסם בנק ישראל.](#)

¹⁰ על פי פרסום של Bain & Company בדוח Global Private Equity Report 2023, היקף הקצאת נכסים גלובליים מנוהלים להשקעות אלטרנטיביות של משקיעים פרטיים צפוי לגדול ביותר מפי 3 עד שנת 2032.

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 בספטמבר 2023, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 30.2 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 בספטמבר 2023		
אלפי דולר		
32,080	רכוש שוטף	
1,858	התחייבויות שוטפות	
30,222	עודף הרכוש השוטף על ההתחייבויות השוטפות	

2.4. ניתוח נזילות :

ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה יתרת מזומנים בסך כולל של 22,100 אלפי דולר. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם :

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
		2022	2023	2022	2023	
		אלפי דולר				
הקיטון לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ב 30 בספטמבר 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון ברווח השוטף.	30,265	11,922	(821)	30,272	4,127	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
הקיטון לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ב 30 בספטמבר 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בהיקף ההשקעה בנכסים פיננסיים ובהפקדה לפיקדון זמן קצר,	(24,583)	(10,947)	(1,563)	(20,965)	(6,326)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2022	2023	2022	2023		
אלפי דולר						אלפי דולר
						ומנגד גידול במתן הלוואות לפרויקטים.
	(66)	(70)	(21)	(23)	(4,091)	בשנת 2022 בוצעה חלוקת דיבידנד בסך של 4,000 אלפי דולר.

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 בספטמבר, 2023. לגבי ערבויות שניתנו ע"י החברה לטובת מימון בנקאי לפרויקטים במהלך תקופת הדוח ראו ביאור 4 בתמצית דוחות כספיים בינתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר, 2023.
- בנוסף, ביום 29 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה זימון אסיפה כללית שנתית שעל סדר יומה הצגת הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022, מינוי רואה חשבון מבקר והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרו ומינוי דירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים.
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 בספטמבר, 2023, ראו דיווח מיידי של החברה אשר יפורסם בסמוך לאחר פרסום דוח תקופתי זה.

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

7. תרומות:
בתקופת הדוח עודכנה מדיניות התרומות של החברה כך שסכום התרומות יהווה כ-1% מסך רווחי החברה הצפויים על פי תקציב החברה. בתקופת הדוח תרמה החברה סך כולל של כ-213 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.

29 בנובמבר 2023

אילן תמיר

יו"ר הדירקטוריון

איתי גורן

דירקטור ומנכ"ל החברה

חלק ג' – תמצית דוחות ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

בוליגו קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2023

(באלפי דולר ארה"ב)

בלתי מבוקרים

בוליגו קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 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
8-12	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 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 שניודע 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 30 בספטמבר		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר ארה"ב			
24,400	31,991	22,100	<u>נכסים שוטפים</u>
4,026	4,000	4,147	מזומנים ושווי מזומנים
4,685	2,446	3,236	פקדונות לזמן קצר
808	1,788	2,597	חייבים ויתרות חובה
33,919	40,225	32,080	תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
2,250	1,357	5,013	הלוואות שניתנו לפרויקטים
24,466	25,145	24,638	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,436	2,758	1,961	השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי
96	96	81	המאזני
248	250	250	רכוש קבוע, נטו
599	630	510	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
356	86	742	נכסי זכות שימוש, נטו
30,451	30,322	33,195	נכסי מסים נדחים
64,370	70,547	65,275	<u>סה"כ נכסים</u>
1,732	1,613	1,332	<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,295	380	421	זכאים ויתרות זכות
112	111	105	התחייבות מס שוטף
3,139	2,104	1,858	חלות שוטפת בגין חכירה
76	82	32	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
93	90	104	התחייבות מסים נדחים
-	-	105	התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
436	456	336	הוצאות לשלם
605	628	577	התחייבויות בגין חכירה
3,744	2,732	2,435	<u>סה"כ התחייבויות</u>
25,332	25,332	25,714	הון מניות ופרמיה
902	702	1,136	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
34,392	41,781	35,990	יתרת רווח
60,626	67,815	62,840	<u>סה"כ הון</u>
64,370	70,547	65,275	<u>סה"כ התחייבויות והון</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

29 בנובמבר, 2023

עדי גרינברג
סמנכ"ל כספים

איתי גורן
מנכ"ל ודירקטור

אילן תמיר
י"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		באור		
2022	2022	2023	2022	2023				
מבוקר					בלתי מבוקר			
אלפי דולר ארה"ב								
(*23,085	6,886	2,267	19,081	6,828	3	הכנסות מעמלות		
17,953	4,723	146	17,479	6,628		הכנסות מדמי הצלחה		
504	(306)	(125)	695	(444)		חלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידים המוחזקים לפי שיטת השווי המאזני והכנסות משותפויות		
1,150	11	572	794	1,497		הכנסות מימון		
42,692	11,314	2,860	38,049	14,509		סה"כ הכנסות		
7,613	1,963	2,018	5,326	5,871		הוצאות הנהלה וכלליות		
1,470	530	392	1,416	809		הוצאות מכירה		
4,827	(34)	2,730	997	4,169		הוצאות מימון		
2,271	1,254	64	1,444	78		הוצאות אחרות		
16,181	3,713	5,204	9,183	10,927		סה"כ הוצאות		
26,511	7,601	(2,344)	28,866	3,582		רווח (הפסד) לפני מס		
7,422	390	176	6,388	1,984		מיסים על ההכנסה		
19,089	7,211	(2,520)	22,478	1,598		סה"כ רווח (הפסד) כולל		
0.346	0.131	(0.045)	0.408	0.029		רווח (הפסד) בסיסי למניה (בדולר)		
0.343	0.130	(0.045)	0.404	0.028		רווח (הפסד) 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>
1,598	1,598	-	-	רווח כולל
-	-	(19)	19	הבשלת מניות חסומות למניות רגילות
-	-	(363)	363	מימוש אופציות למניות
616	-	616	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>62,840</u>	<u>35,990</u>	<u>1,136</u>	<u>25,714</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר 2023</u>
44,610	19,303	337	24,970	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)</u>
22,478	22,478	-	-	רווח כולל
-	-	(362)	362	מימוש אופציות למניות
727	-	727	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>67,815</u>	<u>41,781</u>	<u>702</u>	<u>25,332</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר 2022</u>
65,138	38,510	1,277	25,351	<u>יתרה ליום 1 ביולי 2023</u>
(2,520)	(2,520)	-	-	רווח כולל
-	-	(363)	363	מימוש אופציות למניות
222	-	222	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>62,840</u>	<u>35,990</u>	<u>1,136</u>	<u>25,714</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר 2023</u>
60,399	34,570	859	24,970	<u>יתרה ליום 1 ביולי 2022</u>
7,211	7,211	-	-	רווח כולל
-	-	(362)	362	מימוש אופציות למניות
205	-	205	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>67,815</u>	<u>41,781</u>	<u>702</u>	<u>25,332</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר 2022</u>

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		הון מניות ופרמיה	
		אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב		
בלתי מבוקר (למעט אם נאמר אחרת)					
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 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	בלתי מבוקר אלפי דולר ארה"ב				
19,089	7,211	(2,520)	22,478	1,598	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי (הפסד) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
3,677	(101)	2,158	328	2,672	התאמות לסעיפי רווח או הפסד: הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
143	36	37	106	110	פחת והפחתות
927	205	221	727	616	עלות תשלום מבוסס מניות
(11)	-	-	(11)	-	גריעת נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה חלק החברה בהפסדי (רווחי) תאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני מסים על הכנסה
(504)	268	125	(695)	444	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל שינוי ביתרות חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך) עליה (ירידה) ביתרות זכאים ויתרות זכות (כולל התחייבויות לזמן ארוך והתחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד)
7,422	408	176	6,406	1,984	
11,654	816	2,717	6,861	5,826	
8,260	7,610	(1,465)	8,936	(911)	
(263)	(158)	349	(373)	(285)	
7,997	7,452	(1,116)	8,563	(1,196)	
(8,577)	(3,558)	(159)	(7,615)	(2,676)	מיסים ששולמו
132	8	259	8	587	ריבית שהתקבלה
(30)	(7)	(2)	(23)	(12)	ריבית ששולמה
(8,475)	(3,557)	98	(7,630)	(2,101)	
30,265	11,922	(821)	30,272	4,127	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת
998	181	192	658	529	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה חלוקות מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(73)	(13)	-	(57)	(6)	רכישת רכוש קבוע
(20,529)	(6,951)	(1,363)	(17,536)	(4,529)	השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	-	-	-	1,253	מימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
589	127	11	458	30	חלוקות מתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
(4,026)	(4,000)	-	(4,000)	-	הפקדה לפיקדון
25	-	-	25	-	פרעון הלוואות שניתנו לפרויקטים
(1,567)	(291)	(403)	(513)	(3,603)	הלוואות שניתנו לפרויקטים
(24,583)	(10,947)	(1,563)	(20,965)	(6,326)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(91)	(23)	(21)	(70)	(66)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון תשלום קרן בגין התחייבות חכירה
(4,000)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(4,091)	(23)	(21)	(70)	(66)	
(663)	(1)	(31)	(718)	(35)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון השפעת השינויים בשערי חליפין בגין יתרות מזומנים המוחזקות במט"ח
928	951	(2,436)	8,519	(2,300)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
23,472	31,040	24,536	23,472	24,400	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
24,400	31,991	22,100	31,991	22,100	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 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 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 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה 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").

ג. מלחמת "חרבות ברזל"

בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה"). התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי. החברה לא הפסיקה את פעילותה בשל המלחמה, והיא ממשיכה לפעול באופן רציף ומלא לאורך כל תקופת המלחמה. ההאטה במשק והלך הרוח של האזרחים בישראל בעקבות המלחמה עלולים להשפיע לרעה על היכולת לגייס הון להשקעות שיוזמת החברה ומאידך השינויים במשק הישראלי יכולים לגרום לכך שישארו לא יגדילו חשיפה לאפיקי השקעה בחו"ל, כפי שמציעה החברה. למועד פרסום הדוח, למלחמה אין השפעה מהותית על פעילותה של החברה.

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 "משמעות" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהות" 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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי דולר ארה"ב				
9,977	3,128	562	8,988	1,991	הכנסות מעמלות עסקה
4,227	1,057	1,249	2,823	3,447	הכנסות מדמי ניהול ההשקעה
6,853	2,107	221	5,621	638	הכנסות מעמלות ייזום
709	199	151	522	668	הכנסות מעמלות אדמיניסטרטיביות
1,319	395	84	1,127	84	הכנסות מעמלות ערביות
<u>23,085</u>	<u>6,886</u>	<u>2,267</u>	<u>19,081</u>	<u>6,828</u>	

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

ולאחריה

א. בתקופת הדוח, הובילה חברת הבת רכישה של שישה פרויקטים בהיקף כולל של כ-191,442 אלפי דולר ארה"ב, בעקבות העסקאות הנ"ל רשמה החברה הכנסות בגין עמלות עסקה בסך של כ-1,810 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. בשבעת הפרויקטים הנ"ל החברה השקיעה באמצעות חברות בנות, כ-5% מההון העצמי סך של כ-4,550 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-6,534 אלפי דולר ארה"ב.

ב. במהלך תקופת הדוח, התחייבה חברה בת של החברה, כלפי גורמים מממנים, עבור שני פרויקטים (בהם היא משמשת כ-GP), אשר העמידו הלוואות בסכום כולל של כ-23,064 אלפי דולר ארה"ב, לשיפוי הגורם המממן עד לגובה של כ-7,576 אלפי דולר ארה"ב ובתוספת ריבית נצברת על מלוא יתרת ההלוואות שהועמדו. נכון ליום 30 בספטמבר 2023, הפרויקטים בגינם ניתנו ערבויות ע"י החברה עומדים בתנאי ההלוואות, 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023) ולאחריה (המשך)

ה. במהלך תקופת הדוח, החברה רשמה בסעיף הוצאות מימון, שערך שלילי של השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בסך של כ-3,105 אלפי דולר ארה"ב מתוכם כ-1,826 אלפי דולר ארה"ב נרשמו בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 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-3,603 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. להלוואות יש אופציה להארכה של 2 שנים 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-1,269 אלפי דולר ארה"ב ניתנו במהלך תקופת הדוח ל-3 פרויקטים, אשר הלוואות בגין פרויקטים אלה מוצגות בדוחותיה הכספיים של החברה לפי שיטת השווי ההוגן.

ח. ביום 23 באוגוסט 2023, מימש עובד בחברה 203,775 אופציות למניות רגילות של החברה.

ט. במהלך תקופת הדוח, הבשילו 942 יחידות מניות חסומות (RSU) שהעניקה החברה לעובד למניות רגילות של החברה.

י. לאחר תקופת הדיווח על המצב הכספי ועד מועד אישור דוחות כספיים ביניים, הובילה חברת בת רכישה של מקבץ דיור בהיקף כולל של כ-74,205 אלפי דולר ארה"ב, בעקבות העסקה הנ"ל רשמה החברה ברבעון הרביעי הכנסות בגין עמלת עסקה חד פעמית בסך של כ-584 אלפי דולר ארה"ב. כמו כן, הושלמה מכירה של קרקע אשר נרכשה במקור כחלק מנכס מסחרי עם שלוש קרקעות צמודות ששתיים מהן נמכרו במהלך שנת 2021. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, קיבלה החברה דמי הצלחה (Promote) בסך של כ-131 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 השלישי 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 לרבעון השני של שנת 2023 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.

29 בנובמבר 2023

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 השלישי 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 במישורין 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 לרבעון השני של שנת 2023 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.

29 בנובמבר 2023

עדי גרינברג, סמנכ"ל כספים