



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

דוח רבעון ראשון לתקופה שהסתיימה
ביום 31 במרס 2024

26 במאי 2024

תוכן עניינים

עדכון לחלק א' - תיאור עסקי החברה	חלק א':
הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31 במרס 2024	חלק ב':
דוחות כספיים ליום 31 במרס 2024	חלק ג':
הצהרות מנהלים	חלק ד':

בוליגו קפיטל בע"מ

Buligo Capital Ltd.

("החברה")

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים בכל עניין שיש לתאר בדוח תקופתי, שאירעו במהלך תקופה של שלושה (3) חודשים אשר נסתיימה במועד הדוח, קרי – ביום 31 במרס 2024 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח" בהתאמה) וכן עד למועד אישורו ביום 26 במאי 2024 ("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 2023 ("הדוח התקופתי לשנת 2023")¹, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

עדכונים לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 – "פרק תיאור עסקי החברה"

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

1. עדכון סעיף 1.3

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 1 במאי 2012 כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי חוק החברות. ביום 30 בספטמבר 2021 החל המסחר במניות החברה בבורסה.

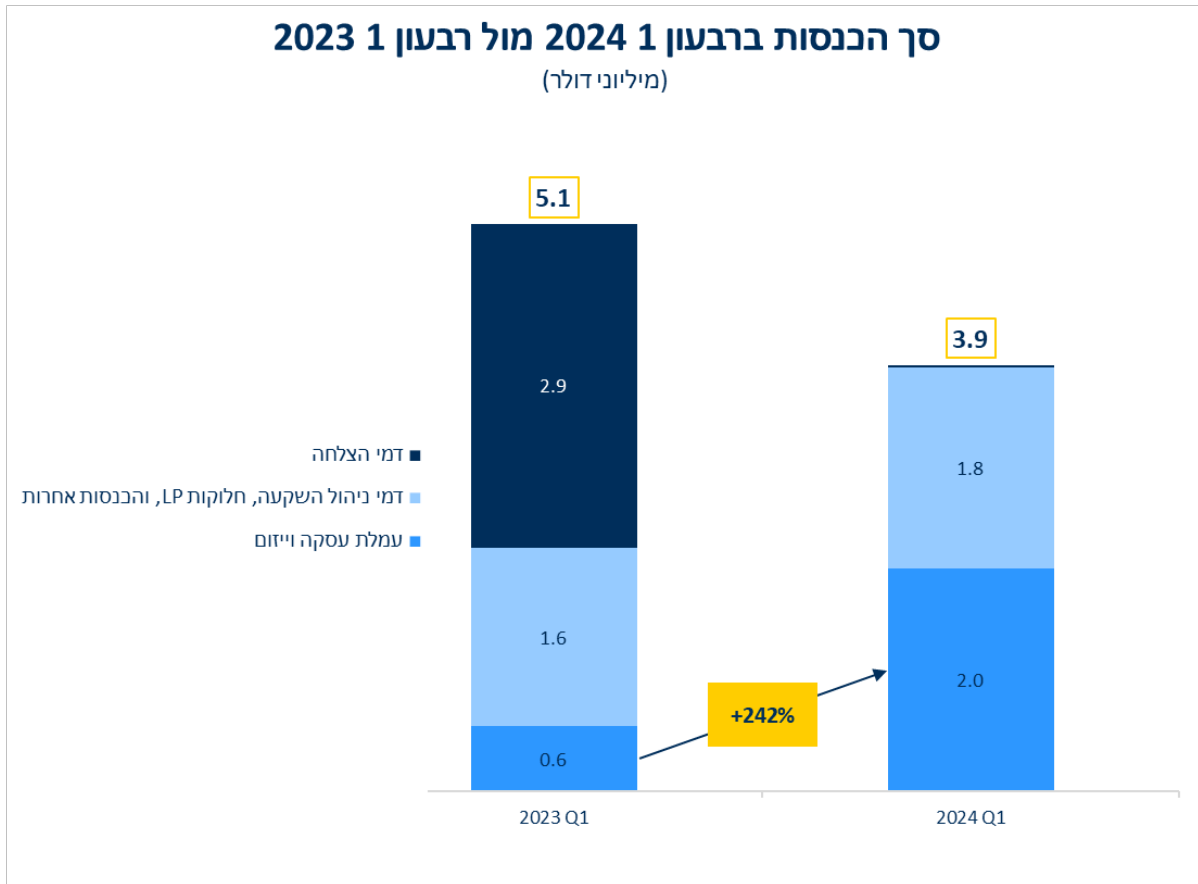
החברה מתמקדת בניהול שותפויות המשקיעות ברכישה, השבחה וייזום של נכסי נדל"ן מניבים בארה"ב, בעיקר בתחומים הבאים: מקבצי דיור (Multifamily), בתי אבות, מרכזים מסחריים מעוגני רשתות מזון ונכסי תעשייה ולוגיסטיקה. להנהלת החברה ניסיון עשיר בארגון עסקאות לרכישה, הקמה, השבחה וניהול של נכסי נדל"ן בארה"ב. במרבית המקרים, החברה, במישרין או באמצעות חברות בנות שלה, בשיתוף פעולה עם שותפיה המקומיים, משמשת כשותף כללי (General Partner – להלן: "GP") בעסקאות כאמור, ומטפלת בכל שלבי העסקה החל מאיתור הנכס, ארגון המימון, תכנון, ייזום, השבחה, ניהול הנכס באופן שוטף ומימושו. כמפורט בסעיף 7.4 לחלק לדוח התקופתי לשנת 2023, בגין כל עסקה עשויה החברה (במישרין או דרך החברות הבנות שלה) לבדה או ביחד עם השותף המקומי שלה (ככל שקיים) להיות זכאית לעמלות חד פעמיות, תשלומים שוטפים וכן לדמי הצלחה במימוש הנכס.

החברה משקיעה בהון העצמי בכל עסקה, כ-GP וכ-LP, סכום השווה ל-4%-6% מההון העצמי, וזאת במטרה להשתתף לצד המשקיעים בסיכוי וביסכון של העסקה וכן במטרה להגדיל את בסיס ההון העצמי של החברה.

לפרטים אודות הכנסות החברה מהנכסים המנוהלים ראו סעיף 8.1 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיף 5.1 להלן.

¹ פורסם ביום 21 במרס 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-029508).

להלן פירוט אודות ניתוח ההכנסות של החברה (מיליוני דולר):



2. עדכון סעיף 1.4 לפרק תיאור עסקי החברה

בתקופת הדוח הובילה החברה, לבד וביחד עם שותפיה המקומיים, שלוש עסקאות לרכישה או לייזום נכסים בהיקף כולל של כ-156 מיליון דולר שבוצעו באמצעות כספי משקיעים בסך של כ-55 מיליון דולר, לרבות חלק החברה בהשקעות. בנוסף, הורחבה עסקה קיימת בהיקף של כ-11 מיליון דולר, מתוכם כ-3 מיליון דולר כספי משקיעים.

לאחר מועד הדוח הובילה החברה, לבד וביחד עם שותפיה המקומיים, שתי עסקאות לרכישה ולייזום נכסים בהיקף כולל של כ-72 מיליון דולר שבוצעו באמצעות כספי משקיעים בסך של כ-31 מיליון דולר, לרבות חלק החברה בהשקעות.

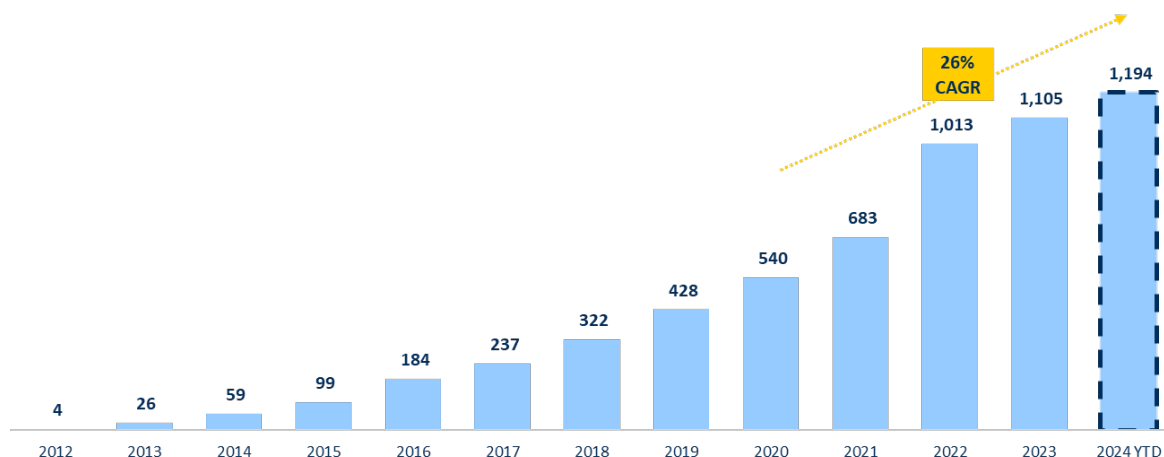
לפירוט אודות התקשרויות בעסקאות האמורות עד למועד אישור הדוח, ראו סעיף 5.1 להלן.

בסה"כ, ממועד הקמתה ועד למועד אישור הדוח, החברה הובילה, לבד וביחד עם שותפיה המקומיים בארה"ב, 134 עסקאות (הכוללות 147 נכסים) בהיקף של כ-4.4 מיליארד דולר באמצעות כספי משקיעים בהיקף של כ-1.6 מיליארד דולר². מתוך עסקאות אלה מומשו 56 עסקאות (הכוללות 65 נכסים), בעבור

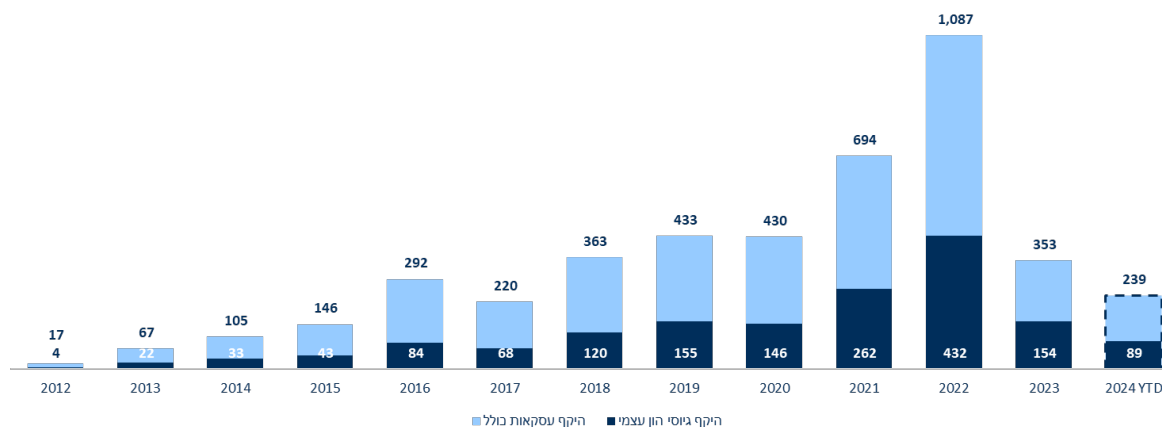
² בנטרול סך מצטבר של כ-39.5 מיליון דולר אותו השקיעה החברה כשותף כללי (GP) וכשותף מוגבל (LP) לאחר הנפקת מניות החברה לציבור בשנת 2021.

תמורה כוללת של כ-1.8 מיליארד דולר, מכפיל הון ממוצע (נטו למשקיעי החברה) של כ-2.1x ובתשואה שנתית ממוצעת (IRR) של כ-25.4%.³ תקופת ההשקעה הממוצעת בנכסים שמומשו הייתה כ-4 שנים. להלן פירוט אודות התפתחות ההון המנוהל על ידי החברה, היקף גיוסי ההון והעסקאות שבוצעו, למועד אישור הדוח:⁴

היקף הון מנוהל מצטבר וקצב צמיחה שנתי ממוצע (מיליוני דולר)⁵



היקף גיוסי הון עצמי ועסקאות שבוצעו (מיליוני דולר)



³ חושב על פי ממוצע משוקלל (המביא בחשבון את ההון אשר משקיעי החברה השקיעו בפרויקט), לרבות שני פרויקטים שהסתיימו בתשואה שלילית למשקיעים.

⁴ ארה"ב בלבד.

⁵ מחושב על בסיס קצב צמיחה שנתי ממוצע – Compound Annual Growth Rate (CAGR) – על פני התקופה שבין תחילת שנת 2020 ועד למועד הדוח.

3. עדכון סעיף 2 לפרק תיאור עסקי החברה

3.1. מקבצי דיור (Multifamily)

למועד אישור הדוח, החברה מנהלת השקעות ב-33 עסקאות הכוללות 33 נכסים בענף מקבצי הדיור (חלק מהנכסים בבנייה), שהיקף ההון העצמי המושקע בהן הינו 734 מיליון דולר⁶, מתוכם 312 מיליון דולר בעסקאות ייזום. סך יחידות הדיור בנכסים הנ"ל, לרבות נכסים אשר נמצאים בשלבים שונים של בנייה ואכלוס, הינו 7,913. למועד הדוח, שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה, מבלי לכלול נכסים הנמצאים בתהליך אכלוס או בניה, הוא 93%.

3.2. תעשייה ולוגיסטיקה

למועד אישור הדוח, החברה מנהלת השקעות ב-13 עסקאות בענף התעשייה והלוגיסטיקה, הכוללות 17 נכסים בשטח כולל של כ-2.8 מיליון ר"ר (כ-258 אלף מ"ר). היקף ההון העצמי המושקע בעסקאות אלה הינו 127 מיליון דולר⁷. למועד הדוח, שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה, מבלי לכלול נכסים הנמצאים בתהליך אכלוס או בניה, הוא 99%. מתוך העסקאות הנ"ל 11 בוצעו ללא שותף מקומי ובהתאם זכאית החברה ל-100% מהעמלות הקשורות באותן עסקאות.

3.3. 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 117 מיליון דולר⁸. סך יחידות הדיור בנכסים הנ"ל, לרבות נכסים אשר נמצאים בשלבים שונים של בנייה, הינו 1,474. למועד הדוח, שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה, מבלי לכלול נכסים הנמצאים בתהליך אכלוס או בניה, הוא 94%.

3.4. 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 דולר⁹. למועד הדוח, השטח הכולל להשכרה בכל הנכסים בתחום פעילות זה מושכר בשיעור של 95%.

3.5. מגורי סטודנטים

למועד הדוח, החברה מנהלת השקעה בעסקה להקמה של פרויקט מקבץ דיור המיועד למגורי סטודנטים עם 291 יחידות דיור הכולל כ-694 מיטות. היקף ההון העצמי המושקע בעסקה זו הוא כ-28 מיליון דולר.

⁶ נכון למועד סגירת העסקאות ולא כולל הזרמות הון נוספות ככל והיו.

⁷ ראו הי"ש 6 לעיל.

⁸ ראו הי"ש 6 לעיל.

⁹ ראו הי"ש 6 לעיל.

3.6. פעילות קרנות השקעה (Co-Investment)

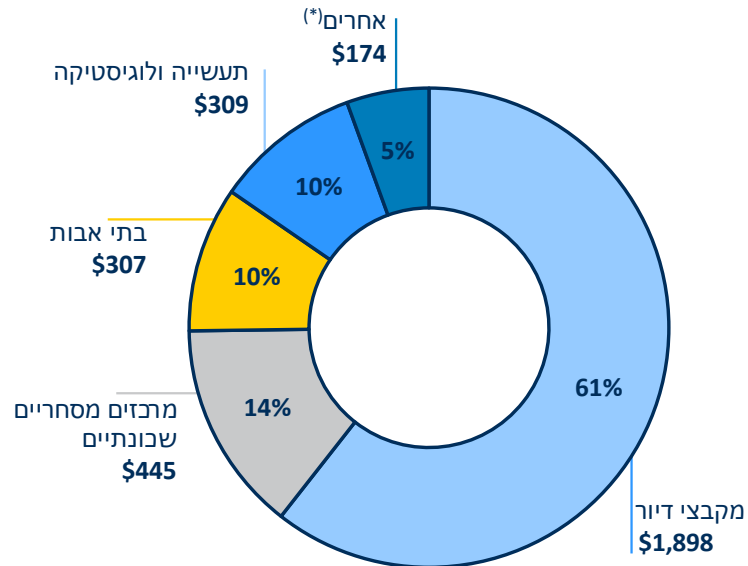
קרנות בניהולה של החברה השקיעו בתקופת הדוח כ-14% מתוך סך ההון המושקע בפרויקטים בהובלת החברה.

בהמשך לאמור בסעיף 7.5.7 לחלק א' לדוח התקופתי, הסגירה הראשונית של הקרן Buligo Fund V בוצעה ב-10 באפריל 2024. לעניין השקעות ה-Warehouse Investments שביצעה החברה עבור הקרן והכספים שהוחזרו לחברה, ראו ביאור ג' לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2024.

3.7. התפלגות ההשקעות אותן מנהלת החברה לפי תחום פעילות ולפי סוג השקעה, למועד אישור הדוח¹⁰:

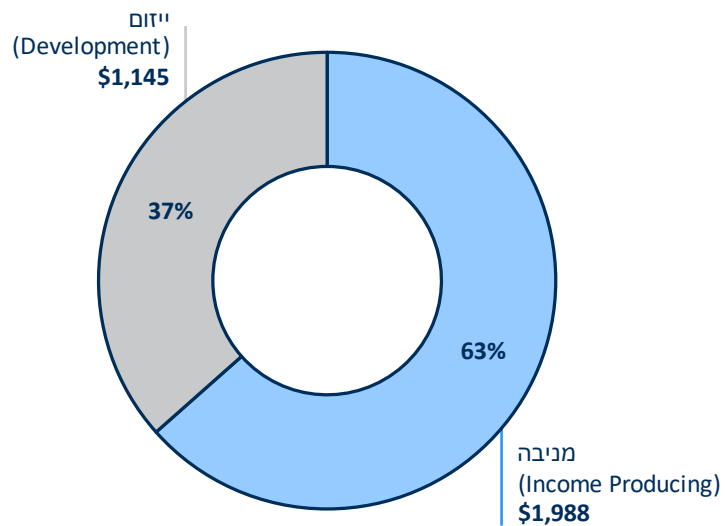
במסגרת השקעות החברה מנוהלים נכסי נדל"ן בהיקף של כ-3.1 מיליארד דולר במונחי עלות, לפי הפירוט הבא:

היקף השקעות¹¹ לפי תחום פעילות (מיליוני דולר)



(* סקטורים אחרים כוללים השקעה אחת בנכס משרדים והשקעה אחת במגורי סטודנטים.)

היקף השקעות¹² לפי סוג (מיליוני דולר)



4. עדכון סעיף 7.4.6 לפרק תיאור עסקי החברה

דמי הצלחה שקיבלה החברה בגין עסקאות שמומשו על ידי החברה ממועד הקמתה ועד למועד אישור הדוח, בממוצע כ- 13.9% (Promote) מסך ההון המושקע בעסקה, על בסיס ממוצע משוקלל. לצורך הדמיה, הגרף הבא מפרט את גובה ההון המושקע לפי שנת העסקה, ושיעור דמי הצלחה פוטנציאלי כאחוז מההון העצמי המושקע לכל שנה. על בסיס שיעור דמי הצלחה כמצוין בכל אחת מהשנים ובהתאם, להדמיה זו, סך דמי הצלחה העתידיים הפוטנציאליים בטווח שבין 93 ל- 127 מיליון דולר.



*שנים המאופיינות בשיעורי היוון (Cap Rates) נמוכים בהשוואה לנתונים היסטוריים. בנוסף, בבחינה דומה, על בסיס העסקאות שבוצעו בשנת 2024 ועד מועד אישור הדוח, עסקאות שנחתמו אך טרם נסגרו ועסקאות במו"מ, כפי המפורט בסעיפים 5.1 ו-5.2 להלן, תיתכן תוספת פוטנציאלית של כ-27 מיליון דולר דמי הצלחה בגין עסקאות אלו, וזאת לפי שיעור של 13.9% (היחס הממוצע של דמי הצלחה מסך ההון המושקע) מההון המושקע בעסקאות האמורות.

מובהר כי ההדמיה לעיל נועדה לשם המחשה בלבד של מבחן רגישות המתבסס על הערכה שמרנית של החברה. אין כל ודאות כי האמור בהדמיה או לעיל בהשמת ההדמיה על העסקאות שבוצעו בשנת 2024 ועד מועד אישור הדוח וצפויות להתבצע כאמור בסעיפים 5.1 ו-5.2 להלן, אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהמוצג בהדמיה וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 30 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

¹⁰ ארה"ב בלבד.

¹¹ היקף העסקה מחושב כסה"כ עלות, לרבות עמלות וסכומים המיועדים להשבחת הנכס, נכון למועד סגירת העסקה.

¹² היקף העסקה מחושב כסה"כ עלות, לרבות עמלות וסכומים המיועדים להשבחת הנכס, נכון למועד סגירת העסקה.

5. עדכון סעיף 8 לפרק תיאור עסקי החברה

5.1. להלן פרטים אודות נכסים שנרכשו בתקופת הדוח או לאחריו (ועד מועד אישורו) במסגרת השקעות אותן מובילה החברה

למועד אישור הדוח, בשנת 2024 החברה הובילה עסקאות רכישה וייזום של חמישה פרויקטים והרחבה של פרויקט קיים בהיקף כולל של כ-239 מיליון דולר. בעקבות הפעולות הנ"ל זכאית החברה לעמלת עסקה חד פעמית(*) בסך של כ-3.6 מיליון דולר.

מספר נכס	שם הנכס	שנת הרכישה	סוג הנכס	מיקום הנכס	סוג עסקה: מניבה/ייזום	יחידות/ר"ר	שיעור תפוסה נכון למועד הרכישה	דמי ניהול שנתיים (אלפי דולרים) (1)	עמלת עסקה חד פעמית(*) (אלפי דולרים) (2)	סה"כ ההון המושקע בעסקה (באלפי דולרים) (2)	סה"כ היקף עסקה (באלפי דולרים) (2)
74	Fitzroy	2024	Multifamily	Tennessee	Income Producing	240 יח'	95%	119	460	21,702	54,173
75	10793 Harry Hines	2024	Industrial	Texas	Income Producing	81,641 ר"ר	96%	62	214	5,480	10,480
76	Charme on Georgia	2024	Student Housing	Georgia	Development	291 יח' (נכס בבנייה)	ל.ר. (נכס בבנייה)	148	1,019	28,082	90,996
(3)11	Manor Lake Athens - Expansion	2024	Senior Housing	Georgia	Development	24 יח' (נכס בבנייה)	ל.ר. (נכס בבנייה)	16	244	3,200	10,925
78	Reems Creek	2024	Multifamily	North Carolina	Development	139 יח' (נכס בבנייה)	ל.ר. (נכס בבנייה)	82	1,200	20,608	50,108
82	1000 W. Crosby	2024	Industrial	Texas	Income Producing	217,000 ר"ר	77%	108	462	10,190	22,190
(*)	עמלת עסקה חד פעמית יכולה לכלול אחת או יותר מהעמלות האלו - עמלת עסקה, עמלת ייזום ועמלת ערבות. מובהר כי העמלות להן זכאית החברה בפרויקטים שנסגרו לאחר מועד הדוח לא הוכרו בתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2024.										
(1)	דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים.										
(2)	ההון שהושקע בנכס על ידי השותפים המוגבלים (לרבות החברה) ומנוהל על-ידי החברה.										
(3)	דמי הניהול יגבו לאחר שנה מתחילת פרויקט ההרחבה.										

הערכות החברה בקשר עם הכנסות עתידיות מנכסים, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על המידע הקיים בחברה בתאריך הדוח, הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השוקיים 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 30 לדוח התקופתי לשנת 2023.

עד למועד אישור הדוח, השקיעה החברה בעסקאות בהובלת החברה, הן כשותף מוגבל והן כשותף כללי¹³, בין 4% ל-6% מההון המושקע בכל עסקה שהיוו במועד ההשקעה, במצטבר (בניכוי עסקאות שמומשו) כ-39.5 מיליון דולר ארה"ב. בתקופת הדוח החברה רשמה בסעיף הוצאות מימון, שערך שלילי נטו של השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בסך של כ-0.28 מיליון דולר וליום 31 במרס 2024 השווי ההוגן של סך כל השקעות החברה כאמור לעיל הינו כ-29.4 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראו באור 5ג' לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2024.

לפרטים בדבר ההלוואות שהעמידה החברה לפרויקטים בהובלתה בתקופת הדוח, ראו סעיפים 5.5 ו-5.6 להלן וביאור 5 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2024.

מימוש הנכסים המנוהלים של החברה יתבצע על פי התוכנית העסקית של כל נכס ובהתאם לתנאי השוק כפי שיהיו מעת לעת. לפרטים בדבר מדיניות החברה בעניין זה ראו סעיף 9 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

¹³ לאחר הנפקת מניות החברה לציבור בספטמבר 2021.

5.2. להלן פרטים אודות נכסים אשר למועד אישור הדוח נחתם הסכם לרכישתם אך העסקה טרם הושלמה

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 הצפוי בעסקה (באלפי דולרים) (2)	סה"כ היקף עסקה צפוי (באלפי דולרים)
Ledge Rock	2025	Multifamily	Colorado	Income Producing	252 יח'	135	748	25,453	87,823
Manor Lake Hoschton IL	2024	Senior Living	Georgia	Development	158 יח'	97	900	17,809	44,524
Ledge Rock Phase II	2026	Multifamily	Colorado	Income Producing	252 יח'	135	748	25,453	87,823
Oakwood Commons	2024	Retail	Tennessee	Income Producing	271,645 ר"ר	80	306	15,917	36,917
5 East Point Drive (Birdsboro)	2024	Industrial	Pennsylvania	Income Producing	137,970 ר"ר	66	218	6,615	12,420
Edgefield (Sweet Water)	2024	Senior Housing	South Carolina	Development	119	70	875	14,000	35,000
Manor Lake Hiram Expansion	2024	Senior Housing	Georgia	Development	36	48	270	4,860	13,596
Sugarloaf Corporate	2024	Office	Georgia	Income Producing	256,180 ר"ר	74	288	14,767	35,567
Flat Rock (Hendersonville Phase 2)	2024	Multifamily	North Carolina	Development	192 יח'	98	500	19,615	43,590
Hudson Heritage	2024	Retail	New York	Income Producing	120,000 ר"ר	70	340	14,073	35,573
סה"כ						873	5,193	158,562	432,833
							עמלת עסקה חד פעמית יכולה לכלול אחת או יותר מהעמלות האלו - עמלת עסקה, עמלת יזום ועמלת ערבות. מובהר כי העמלות להן זכאית החברה בפרויקטים שנסגרו לאחר מועד הדוח לא הוכרו בתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2024.		
							דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים.		
							ההון המנוהל בהשקעה בנכס על-ידי החברה.		

בתקופת הדוח מו"מ שנוהלו לרכישת מרכז מסחרי South Philadelphia Shopping Center¹⁴ ונכס תעשייה Mega Center¹⁵ 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, הנתונים המספריים 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 השוקיים 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 30 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

5.3. להלן פרטים אודות נכס אשר נמכר עד למועד אישור הדוח

מספר נכס	שם הנכס	סוג הנכס	מחיר עסקה (אלפי דולרים)	חלק החברה בדמי הצלחה (לפני מס) (אלפי דולרים) (*)
61	East Hennepin	Industrial	8,850	0
(*)	מכירה של חלק מהפרויקט			

¹⁴ ראו סעיף 8.6(83) לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

¹⁵ ראו סעיף 8.6(86) לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

5.4. 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)
(6) ⁽¹⁾	430 Ascent	Multifamily	1,300
(1)	לפרטים בדבר העסקה ראו דיווח מיידי מיום 26 במרס 2024 אסמכתא מס' 2024-01-031551		

5.5. מצבת הנכסים בניהול החברה בספרד

בהמשך לאמור בסעיף 8.7 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, נכון למועד הדוח, שווי ההוגן של ההלוואות, על בסיס הערכה של מעריך שווי בלתי תלוי הינה כ-554 אלפי אירו. להערכת החברה היא צפויה לגבות את ההלוואות. למועד אישור הדוח נמכרה הדירה האחרונה בפרויקט Carrer D'arte ובכל הפרויקטים הקיימים של החברה בספרד נותרו במצטבר 33 יחידות דיור למכירה כאשר בגין 3 מתוכן נחתם חוזה מכירה שכולל פיקדון.

5.6. פרויקטים אשר טרם הסתיימו ועל פי נתוני החברה למועד הדוח עלולים להסתיים בתשואה

שלילית למשקיעים

Eagle Yards. 5.6.1

בהמשך לאמור בסעיף 8.8.1 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, נכון למועד הדוח, שווי ההלוואות אשר נמדד בעלות מופחתת, הינו כ-1,960 אלפי דולר. להערכת החברה היא צפויה לגבות את ההלוואות.

Pencil Factory. 5.6.2

בהמשך לאמור בסעיף 8.8.2 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, נכון למועד הדוח, שווי ההלוואה אשר נמדד בעלות מופחתת, הינו כ-588 אלפי דולר. להערכת החברה היא צפויה לגבות את ההלוואה.

Tyde. 5.6.3

בהמשך לאמור בסעיף 8.8.3 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, נכון למועד הדוח, שווי ההלוואה, אשר נמדד בעלות מופחתת, הינו כ-494 אלפי דולר. להערכת החברה היא צפויה לגבות את ההלוואה.

הערכות החברה בקשר עם הצפי לגביית ההלוואות 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 30 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

**חלק ב' –
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרס 2024**

בוליגו קפיטל בע"מ

Buligo Capital Ltd

("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה

ביום 31 במרס 2024

דירקטוריון בוליגו קפיטל בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרס 2024, ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה 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, 2023 ("הדוח התקופתי").

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

1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1.1. החברה פועלת לארגון עסקאות רכישה וייזום של נכסי נדל"ן מניב בעיקר בארה"ב. בתקופת הדוח החברה הובילה שלוש עסקאות רכישה וייזום. ההיקף הכולל של אותן עסקאות עמד על סך של כ-156 מיליון דולר, והחברה השקיעה בהן כ-LP וכ-GP סך מצטבר של כ-2.6 מיליון דולר (מתוך חלק הון עצמי בסך כולל של כ-55 מיליון דולר אשר הושקע באותן עסקאות על-ידי החברה ויתר השותפים המוגבלים). בנוסף, הורחבה עסקה קיימת בהיקף של כ-11 מיליון דולר, מתוכם כ-3 מיליון דולר כספי משקיעים. סך העמלות בהן הכירה החברה במהלך התקופה האמורה בגין ארגון עסקאות רכישה וייזום הינו כ-1.8 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1 לחלק א' לדוח. בתקופת הדוח לא נמכרו נכסים.

1.2. ביום 22 בינואר 2024 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 214,332 יחידות מניה חסומות, בלתי סחירות ("RSU") אשר יבשילו ל-214,332 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה ("מניות המימוש"). ה-RSU הוקצו ל-5 ניצעים שהם עובדים של החברה וזאת חלף 116,366 RSU שהוקצו לניצעים אלה ביום 24 בינואר 2022 וטרם מומשו, אשר בוטלו במועד ההקצאה. ה-RSU הוקצו ללא תמורה (למעט תמורה עבור עבודת הניצעים בקבוצה). נכון למועד החלטת הדירקטוריון, מניות המימוש תהווה ככל שתמומשנה במלואן כ-3.8% (3.8% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. מועדי ההבשלה של ה-RSU יחולו במהלך השנים 2024-2026 בהתאם לקבוע בכתבי ההענקה. לפרטים נוספים בדבר ההקצאה ראו דיווחים מיידים מיום 23 בינואר 2024 אסמכתא מס' 2024-01-007825, ו-4 בפברואר 2024 אסמכתא מס' 2024-01-010771 ודיווח מידי מיום 17 במרס 2024 אסמכתא מס' 2024-01-026835, בדבר ביצוע ההקצאה.

1.3. ביום 24 בינואר 2024, הבשילו 176,468 יחידות מניות חסומות (RSU), שהנפיקה החברה לשני נושאי משרה ומספר עובדים, ל-176,468 מניות רגילות של החברה.

1.4. ביום 20 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 96,732 יחידות מניה חסומות, בלתי סחירות (RSU) אשר יבשילו ל-96,732 מניות רגילות ללא ע"נ של החברה. יחידות המניה יוקצו ל-13 ניצעים שהם עובדים של החברה ושל החברה הבת. ה-RSU הוקצו ללא תמורה (למעט תמורה עבור עבודת הניצעים בקבוצה). נכון למועד ההענקה, מניות המימוש תהווה ככל שתמומשנה במלואן כ-0.17% (0.17% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. תקופת ההבשלה של מניות המימוש הינה על פני 4 שנים בהתאם לקבוע בכתבי ההענקה. לפרטים נוספים בדבר ההקצאה ראו דיווחים מיידיים מיום 21 במרס 2024 אסמכתא מס' 2024-01-029607-01-2024 ומיום 7 באפריל 2024 אסמכתא מס' 2024-01-034327, ודיווח מיידי מיום 15 באפריל 2024 בדבר ביצוע ההקצאה, אסמכתא מס' 2024-01-037429.

1.5. ביום 20 במרס 2024, החליטה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2,500 אלפי דולר לבעלי מניותיה. הדיבידנד שולם ביום 8 באפריל 2024. הדיבידנד למניה היה כ-0.04488 דולר.

1.6. בתקופת הדוח, נפרעו הלוואות שהעמידה החברה לפרויקט שנמכר. שווין ההוגן של הלוואות בספרים, נכון למועד המכירה, היה כ-1,380 אלפי דולר ובהתאם רשמה החברה הכנסות מימון בגין שערוך הלוואות לשווי הוגן בסך של כ-127 אלפי דולר.

2. שינויים ומגמות בכלכלת ארה"ב שיש להם השפעה על החברה

שיעור האינפלציה השנתי בארה"ב בתקופת הדוח (ינואר-מרס 2024) היה גבוה מיעד האינפלציה של הבנק הפדרלי בארה"ב (2.0%), ועמד על 3.1%, 3.2% ו-3.5%, בהתאמה. אולם, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נראה כי האינפלציה במגמת ירידה¹, שיעור האינפלציה ללא רכיב המגורים נמצא בסביבת היעד של הבנק הפדרלי² ולמרות האינפלציה רמות הביקוש למוצרים נשמרות ומלמדות על המצב הפיננסי החיובי של אזרחי ארה"ב³. בתקופת הדוח לא היה שינוי בשיעור הריבית והטווח העליון שלו נותר 5.5%.

לאור התנאים המאקרו כלכליים כאמור לעיל פועלת החברה לזיהוי וניצול של הזדמנויות רכישה, ועל בסיס עסקאות קיימות ובתהליך למועד אישור הדוח⁴, צפויה עליה בהיקף הרכישות בשנת 2024 ביחס לשנת 2023.

עליית שיעורי הריבית בשנתיים האחרונות ועלות המימון לרכישה גרמו לכך שהעלות למגורים בבעלות ממשית להיות יקרה משמעותית בהשוואה למגורים בשכירות⁵ ועלות גבוהה כאמור תומכת בעליה

¹ <https://www.bls.gov/cpi>

² Buligo, U.S. Bureau of Labor Statistics, Federal Reserve Bank of St. Louis

³ Newmark | Q1 2024 The National Industrial Market: Conditions & Trends

⁴ ראו סעיפים 5.1 ו-5.2 לחלק א' לדוח.

⁵ Newmark | Q1 2024 The National Industrial Market: Conditions & Trends

לביקוש של מגורים בשכירות. העלייה האמורה בביקוש יכולה ליצור יתרון לנכסים למגורים (מקבצי דיור ובתי אבות) אותם מנהלת החברה, שהינם בחוזי שכירות מתחדשים כל שנה. התוספת של יחידות דיור חדשות צפויה להגיע לשיא בשנה הקרובה ולאחר מכן צפויה ירידה חדה באספקת יחידות דיור חדשות לשוק.⁶ בנוסף, התחלות הבניה צפויות להישאר ברמה נמוכה בשנים הקרובות כפי שמשקף מנתוני היתרי בנייה חדשים.⁷ בנית מפעלים חדשים וחזרת הייצור לארה"ב יוצרת מקומות עבודה ומגדילה ביקוש גם לדיור.⁸ מגמות אלו יכולות להוביל לעליה בשיעורי התפוסה, בדמי השכירות ובשווי הנכסים. תחום זה היה בין המועדפים על משקיעים מתחילת שנת 2024.⁹

בתחום התעשייה והלוגיסטיקה, סך השטחים בבניה נמצא במגמת ירידה.¹⁰ במקביל מגמת הדה-גלובליזציה והתרחבות ה-e-commerce מגבירות את הביקוש לשטחים בתחום, ותורמות לעלייה בדמי השכירות. גם תחום זה היה בין המועדפים על משקיעים מתחילת שנת 2024.¹¹ גם בתחום בתי האבות מגמת העלייה בדמי השכירות צפויה להמשיך מאחר שבנוסף להאטה בהתחלות הבניה¹² שתשפיע גם על נכסים קיימים, קצב הצמיחה של אוכלוסיית היעד נמצא בעלייה וצפוי להתגבר בשנים הקרובות.¹³ בתקופת הדוח, השלמות בניה חדשה של שטחי מסחר היו נמוכות בכ-32% מהרבעון הקודם וברמה הנמוכה ביותר מזה שנים¹⁴ ועליות הבניה והמימון הגבוהות צפויות לשמור על תוספת היצע נמוכה גם במהלך שנת 2024.

השפעת העליה בריבית על המימון - מתוך כלל הפרויקטים של החברה, מעל 80% מההלוואות למימון ההשקעות נושאות ריבית קבועה או כוללות רכיב הגנה.¹⁵ 21 פרויקטים, המהווים כ-25% מההשקעות אותן מובילה החברה, כוללים הסדר מימון הנקוב בריבית משתנה וחשופים לסיכון בגין שינויים בשיעורי הריבית, אולם שש מהלוואות אלה כוללות עסקת הגנה באמצעות Rate Cap וארבע עשרה מההלוואות הן בפרויקטים לייזום. הלוואות בניה אומנם חשופות להשפעת עליית הריבית אך הרגישות פחותה משמעותית בשלב הייזום. בנוסף, בעת מחזור הלוואה רכיב ריבית משתנה מיטיב עם הפרויקט שכן אין עמלת פירעון.

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 (Rate Cap).

Newmark | Q4 2023 United States Multifamily Capital Markets Report⁶

Newmark | Q4 2023 United States Multifamily Capital Markets Report⁷

Newmark | Q1 2024 The National Industrial Market: Conditions & Trends⁸

Lazard | Q1 2024 Real Estate Quarterly Snapshot⁹

CBRE | U.S. Industrial | Q1 2024¹⁰

Lazard | Q1 2024 Real Estate Quarterly Snapshot¹¹

JLL | 2024 Seniors Housing & Care Investor Survey and Trends¹²

JLL | 2024 Seniors Housing & Care Investor Survey and Trends¹³

CBRE | Q1 2024 U.S. Retail Figures¹⁴

כולל 5 עסקאות בהן הריבית קבועה באמצעות עסקת SWAP.¹⁵

השפעת הריבית על דמי ההצלחה - במידה שעליית הריבית תוביל לירידה במחירי הנדל"ן, דמי ההצלחה להן זכאית החברה במכירת נכסים עשויים להיות נמוכים יותר, אולם קיים סיכוי רב יחסית כי תחל ירידת ריבית הפד בהמשך שנת 2024. אם הערכות אלה יתממשו, דמי ההצלחה במכירת נכסים יהיו גבוהים יותר.

לאור התנאים המאקרו כלכליים כאמור לעיל וירידת שווי נכסי נדל"ן, החברה מעריכה כי התקופה מהווה הזדמנות להשקעה והיא פועלת לזיהוי וניצול של הזדמנויות לרכישת נכסים. בהתבסס על היקף העסקאות שנרכשו והעסקאות בתהליך רכישה למועד אישור הדוח, צפויה עליה בהיקף הרכישות בשנת 2024 ביחס לשנת 2023. יצוין כי בתקופת הדוח ועד מועד אישור הדוח, גיוס המשקיעים לעסקאות אותן מובילה החברה מתבצע לאורך תקופה ארוכה יותר מאשר בשנים האחרונות, בין היתר בשל חלופות ההשקעה הקיימות למשקיעים.

השפעת עליה בריבית על השקעות החברה (4-6% מההון המגויס לפרויקט) בעסקאות אותן מובילה החברה, המוצגות במאזן החברה כ"נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד" - במקרה בו בעקבות עליית הריבית יעלה ה-Cap Rate עלול שווי הנכס לרדת, 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 שיעור שלילי של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בגין הפחתת עלויות עסקה של הפרויקטים בהן השקיעה החברה בתקופת הדוח בסך של כ-282 אלפי דולר.

3. 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, פינוי תושבים מבתיים וכן, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה וכן הסלמת המצב הבטחוני בגבול הצפון, עשויה לגרור 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.

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. 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 התבררו במסגרת הליך ייחודי בבג"צ. ביום 1 בינואר 2024 פסל בית הדין הגבוה לצדק את התיקון לחוק היסוד.

השפעת שינויי החקיקה יחד עם השינויים הכלכליים ומלחמת חרבות ברזל גרמו להאטה עסקית ולסביבת פעילות מאתגרת.

על אף שפעילותה של החברה מתמקדת בארה"ב, מרבית המשקיעים בהשקעות שיוזמת החברה הם ישראלים. שינויי החקיקה והמלחמה לא השפיעו על היכולת של החברה לגייס הון להשקעות שיוזמת החברה ממשקיעים ישראלים וזרים, אולם מורגשת האטה מסוימת בקצב גיוס ההון. במועד זה החברה מעריכה כי לא תהינה השפעות מהותיות עתידיות של כלל הגורמים האמורים לעיל על פעילותה של החברה. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית והעובדה שההשקעות שהיא יוזמת ובהן גם השקיעה הן בארה"ב יאפשרו לה להמשיך ולקדם את פעילותה.

הערכות הדירקטוריון בסעיפים 2 ו-3 בקשר עם התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית וכן בקשר עם ההשלכות האפשריות של התפתחויות אלה על פעילות החברה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך. התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה של החברה, הן אינן וודאיות, ומתבססות על המידע המצוי בידי הדירקטוריון נכון למועד פרסום הדוח.

4. המצב הכספי של החברה

4.1. ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי דולר)	יתרה ליום 31 במרס		סעיף	
	יתרה ליום 31 בדצמבר			
	2023	2023		2024
	אלפי דולר			
הגידול נטו בנכסים השוטפים ליום 31 במרס 2024 לעומת יום 31 בדצמבר 2023, נובע בעיקרו מקיטון בסך של כ-2,495 אלפי דולר בסעיף מזומנים ושווי מזומנים ששימשו בעיקר למתן השקעות Warehouse עבור קרן שהוקמה ע"י החברה בקיימן בסך של כ-2,250 אלפי דולר, אשר נרשמו בסעיף חייבים ויתרות חובה וכן, למתן הלוואה לפרויקט בסך של כ-300 אלפי דולר. בנוסף חל גידול בסעיף דמי ניהול לקבל בסך של כ-228 אלפי דולר בעקבות גידול בהיקף ההון המנוהל, אשר נרשמו בסעיף חייבים ויתרות חובה.	31,924	34,163	32,357	נכסים שוטפים
הקיטון נטו בנכסים הלא שוטפים ליום 31 במרס 2024 לעומת יום 31 בדצמבר 2023, נובע בעיקרו מגידול בסעיף נכסים פיננסיים בגין השקעות נוספות בסך של כ-2,285 אלפי דולר, נטו משערך שלילי בסך של כ-281 אלפי דולר. מנגד, חל בתקופה האמורה קיטון בסעיף הלוואות שניתנו לפרויקטים בסך של כ-1,670 אלפי דולר הנובע בעיקרו מפירעון הלוואה בסך של כ-1,380 אלפי דולר וכן מיון לזמן קצר של הלוואה בסך של כ-321 אלפי דולר. כמו כן, חל קיטון בנכס מס נדחה.	37,654	32,302	37,618	נכסים לא שוטפים
	69,578	66,465	69,975	סה"כ נכסים

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי דולר)	יתרה ליום 31 בדצמבר	יתרה ליום 31 במרס		סעיף
	2023	2023	2024	
	אלפי דולר			
הגידול בהתחייבות השוטפות ליום 31 במרס 2024 לעומת יום 31 בדצמבר 2023, נובע בעיקרו מדיבידנד אשר הוכרז ביום 20 במרס 2024 בסך של כ- 2,500 אלפי דולר ואשר שולם במלואו ביום 8 באפריל 2024. מנגד חל קיטון בסעיף הפרשה למס בסך של כ-723 אלפי דולר בשל תשלומי מקדמות מס הכנסה.	2,820	3,219	4,822	התחייבויות שוטפות
-	783	527	779	התחייבויות לא שוטפות
-	3,603	3,746	5,601	סה"כ התחייבויות
הקיטון בהון, נטו ליום 31 במרס 2024 לעומת יום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקרו מהכרזת דיבידנד בסך של 2,500 אלפי דולר ומנגד הרווח בתקופה.	65,975	62,719	64,374	סה"כ הון
-	69,578	66,465	69,975	סה"כ התחייבויות והון

4.2. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2024	2023		
(אלפי דולר)				
הכנסות מעמלות	3,317	1,926	9,835	הגידול בהכנסות מעמלות בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהיקף העסקאות אותן ביצעה החברה. במהלך שלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 החברה גייסה הון עצמי ל-3 עסקאות ולהרחבה של עסקה קיימת בהיקף כולל של כ- 167 מילון דולר, לעומת 2 עסקאות בהיקף כולל של כ- 45 מילון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.
הכנסות מדמי הצלחה	-	2,925	11,117	הקיטון בהכנסות מדמי הצלחה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מכך שבשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 לא היו מכירות פרויקטים ולכן החברה לא הייתה זכאית לדמי הצלחה.
חלק החברה בהפסדי תאגידים מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני	(123)	(226)	(697)	חלק החברה בהפסדים מחברה כלולה.
הכנסות מימון	663	504	1,999	הגידול בהכנסות המימון בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהכנסות משערוך לשווי הוגן של הלוואות בסך של כ-127 אלפי דולר אשר נבעו מפרעון הלוואות שנתנה החברה לפרויקט אוטום רידג', בעקבות מכירתו. בנוסף, חל גידול בהכנסות מחלוקות בסך של כ-37 אלפי דולר.
סך כל ההכנסות	3,857	5,129	22,254	-

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		סעיף
		2023	2024	
(אלפי דולר)				
הקיטון נטו בהוצאות הנהלה וכלליות בשלושת החודשים הראשונים של 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בהוצאות ת.מ.מ בעקבות הבשלת RSU שהוענקו לנושאי משרה ועובדים בחברה ובחברה הבת. מנגד חל גידול בהוצאות שכר והוצאות שירותים מקצועיים.	8,232	1,911	1,884	הוצאות הנהלה וכלליות
-	1,273	151	149	הוצאות מכירה
הגידול בהוצאות המימון בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהוצאות בגין שערך לשווי הוגן של הלוואות ונכסים פיננסיים בסך של כ-50 אלפי דולר.	5,073	240	319	הוצאות מימון
-	145	12	10	הוצאות אחרות
-	14,723	2,314	2,362	סך כל ההוצאות
-	7,531	2,815	1,495	רווח לפני מס
הקיטון במיסים על הכנסה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון ברווח.	3,022	922	659	מיסים על הכנסה
	4,509	1,893	836	סה"כ רווח כולל

בשלושה חודשים שמסתיימים ביום 31 במרס 2024 הרווח בנטרול הוצאות מימון, הכנסות מימון ומיסים הסתכם לסך של 1,151 אלפי דולר.

4.3. הון חוזר :

ליום 31 במרס 2024, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 28 מיליון דולר הכולל את סך הנכסים השוטפים (הכוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר, חיובים ויתרות חובה,

תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים והלוואות שניתנו לפרויקטים) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות בעיקר זכאים ויתרות זכות, חלות שוטפת בגין חכירה ודיבידנד לשלם).

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2024	
אלפי דולר	
32,357	רכוש שוטף
4,822	התחייבויות שוטפות
27,535	עודף הרכוש השוטף על ההתחייבויות השוטפות

4.4. ניתוח נזילות:

ליום 31 במרס 2024 לחברה יתרת מזומנים בסך כולל של 16,882 אלפי דולר. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		סעיף
		2023	2024	
אלפי דולר				
הקיטון לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ב 31 במרס 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון ברווח השוטף וכן, ממתן השקעות Warehouse עבור קרן שהחברה הקימה בקיימן בסך של כ- 2,250 אלפי דולר. סך של 1,000 אלפי דולר בתוספת ריבית של כ-26 אלפי דולר חזרו לאחר תאריך המאזן.	6,629	4,504	(1,331)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) שוטפת
הקיטון לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ב 31 במרס 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בהיקף ההלוואות שניתנו לפרויקטים בסך של כ-2,403 אלפי דולר. מנגד חל גידול בהשקעות בנכסים הפיננסיים.	(11,547)	(2,033)	(1,128)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-	(88)	(21)	(23)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

5. מקורות מימון

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

5.2. 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 ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2024. לגבי ערבויות שניתנו ע"י החברה לטובת מימון בנקאי לפרויקטים במהלך תקופת הדוח ראו ביאור 6' בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2024.

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

6. אירועים מהותיים בפעילות החברה שאירעו לאחר תאריך הדיווח

לפרטים ראו ביאור 6 בתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס, 2024.

7. הערכות שווי ואומדנים

באשר לאומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2023. בתקופת הדוח לא בוצעו הערכות שווי מהותיות מאוד.

8. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפירוט אודות מצבת ההתחייבות של החברה נכון ליום 31 במרס, 2024, ראו דיווח מיידי של החברה אשר יפורסם בסמוך לאחר פרסום דוח תקופתי זה.

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

9. תרומות:

בתקופת הדוח תרמה החברה סך כולל של כ- 19 אלפי דולר לעמותות שונות בהתאם למדיניות התרומות של החברה.

10. 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 9ב ו-38 לתקנות הדוחות, וזאת לתקופה כמוגדר בהוראות כאמור.

26 במאי 2024

אילן תמיר

יו"ר הדירקטוריון

איתי גורן

דירקטור ומנכ"ל החברה

חלק ג' – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2024

בולגו קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2024

(באלפי דולר ארה"ב)

בלתי מבוקרים

בוליגו קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2024

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
8-14	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של בוליגו קפיטל בע"מ וחברות בנות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליום	ליום 31 במרס		
31 בדצמבר	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי דולר		באור
			נכסים שוטפים
19,377	26,876	16,882	מזומנים ושווי מזומנים
4,204	4,052	4,262	פקדונות לזמן קצר
5,928	2,429	8,558	חייבים ויתרות חובה
2,415	806	2,034	תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים
-	-	621	הלוואות שניתנו לפרויקטים
31,924	34,163	32,357	'א5
			נכסים בלתי שוטפים
7,338	4,929	5,669	הלוואות שניתנו לפרויקטים
27,070	23,966	29,355	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
1,620	2,200	1,472	השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
75	90	74	רכוש קבוע, נטו
262	248	240	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
480	570	450	נכסי זכות שימוש, נטו
809	299	358	נכסי מסים נדחים
37,654	32,302	37,618	
69,578	66,465	69,975	סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
1,983	1,872	2,209	זכאים ויתרות זכות
726	1,238	2	התחייבות מס שוטף
111	109	111	חלות שוטפת בגין חכירה
-	-	2,500	דיבידנד לשלם
2,820	3,219	4,822	
			התחייבויות בלתי שוטפות
214	14	214	התחייבות מסים נדחים
107	97	111	התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
331	416	301	התחייבויות בגין חכירה
131	-	153	הוצאות לשלם
783	527	779	
3,603	3,746	5,601	סה"כ התחייבויות
			הון
25,818	25,351	26,329	הון מניות ופרמיה
1,256	1,083	808	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
38,901	36,285	37,237	יתרת רווח
65,975	62,719	64,374	
69,578	66,465	69,975	סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

26 במאי, 2024

עדי גרינברג
סמנכ"ל כספים

איתי גורן
מנכ"ל ודירקטור

אילן תמיר
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		באור	
	2023	2024		
	מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי דולר			
9,835	1,926	3,317	4	הכנסות מעמלות
11,117	2,925	-		הכנסות מדמי הצלחה
(697)	(226)	(123)		חלק החברה בהפסדי תאגידי המוחזקים לפי שיטת השווי המאזני
1,999	504	663		הכנסות מימון
22,254	5,129	3,857		סה"כ הכנסות
8,232	1,911	1,884		הוצאות הנהלה וכלליות
1,273	151	149		הוצאות מכירה
5,073	240	319		הוצאות מימון
145	12	10		הוצאות אחרות
14,723	2,314	2,362		סה"כ הוצאות
7,531	2,815	1,495		רווח לפני מיסים על הכנסה
3,022	922	659		מיסים על ההכנסה
4,509	1,893	836		סה"כ רווח כולל
0.081	0.035	0.015		רווח בסיסי למניה (בדולר)
0.081	0.034	0.014		רווח מדולל למניה (בדולר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	הון מניות ופרמיה	
אלפי דולר				
בלתי מבוקר (למעט אם נאמר אחרת)				
65,975	38,901	1,256	25,818	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)</u>
836	836	-	-	רווח כולל
-	-	(511)	511	הבשלת מניות חסומות למניות רגילות (ראו באור 6ה')
63	-	63	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(2,500)	(2,500)	-	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם (ראו באור 16')
<u>64,374</u>	<u>37,237</u>	<u>808</u>	<u>26,329</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס 2024</u>
60,626	34,392	902	25,332	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)</u>
1,893	1,893	-	-	רווח כולל
-	-	(19)	19	הבשלת מניות חסומות למניות רגילות
200	-	200	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>62,719</u>	<u>36,285</u>	<u>1,083</u>	<u>25,351</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס 2023</u>
60,626	34,392	902	25,332	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)</u>
4,509	4,509	-	-	רווח כולל
-	-	(124)	124	הבשלת מניות חסומות למניות רגילות
-	-	(362)	362	מימוש אופציות למניות
840	-	840	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>65,975</u>	<u>38,901</u>	<u>1,256</u>	<u>25,818</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2023	2024
	בלתי מבוקר אלפי דולר	
4,509	1,893	836
3,074	(264)	(344)
149	37	37
840	200	63
697	226	123
3,022	922	659
7,782	1,121	538
(3,446)	1,614	(2,188)
395	142	252
(3,051)	1,756	(1,936)
(3,287)	(431)	(925)
697	171	161
(21)	(6)	(5)
(2,611)	(266)	(769)
6,629	4,504	(1,331)
717	166	204
(8)	(1)	(5)
(7,945)	(855)	(2,567)
1,253	1,290	-
119	10	24
95	60	-
-	-	1,516
(5,778)	(2,703)	(300)
(11,547)	(2,033)	(1,128)
(88)	(22)	(23)
(88)	(22)	(23)
(17)	27	(13)
(5,023)	2,476	(2,495)
24,400	24,400	19,377
19,377	26,876	16,882

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של הקבוצה:
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
פחת והפחתות
עלות תשלום מבוסס מניות
חלק החברה בהפסדי תאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
מיסים על הכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה ותשלומים על חשבון השקעות
בפרויקטים (כולל שינוי ביתרות חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך)
עליה בזכאים ויתרות זכות (כולל התחייבויות לזמן ארוך והתחייבויות בגין
סיום יחסי עובד מעביד)

מיסים ששולמו
ריבית שהתקבלה
ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

חלוקות מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
רכישת רכוש קבוע
השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
מימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
חלוקות מתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
הכנסות ממכירת חלק הקבוצה בשותפויות
פרעון הלוואות שניתנו לפרויקטים
הלוואות שניתנו לפרויקטים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תשלום קרן בגין התחייבות החכירה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי דולר	
-	-	2,500

נספח א' - פעילות מהותית שאינה במזומן

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1:- כללי

א. בוליו 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.

הקבוצה פועלת בתחומי הנדל"ן המניב ומקבצי דיור בעיקר בארה"ב. פעילות החברה, באמצעות חברות בנות, כשותף כללי (GP) לבדה או בשיתוף פעולה עם שותפיה המקומיים, כוללת טיפול בכל שלבי העסקה החל מאיתור נכסים פוטנציאליים, מציאת משקיעים, מימון, תכנון, ייזום, השבחה, ניהול הנכס באופן שוטף ומימושו. כמו כן, הקבוצה משקיעה בשותפויות (כ-LP) שמחזיקות בפרויקטים שהקבוצה מובילה, כ-6%-4% מסך ההון המושקע בכל פרויקט.

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

1. Buligo Capital Partners INC
2. Buligo Capital NA INC
3. Buligo Capital GP LLC
4. Fund IV GP LLC
5. Statesboro Buligo GP LLC
6. Buligo LLCs (*)

(*) חברות (LLC) אשר הוקמו בקשר עם השקעות הקבוצה כ-LP בפרויקטים בהובלת הקבוצה בארה"ב.

ב. הגדרות:

כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, על תקנותיו	"בעלי עניין" -
כהגדרתם בחוק החברות, התשנ"ט – 1999	"בעלי שליטה" -
בוליו קפיטל בע"מ	"החברה" -
החברה והחברות בנות שלה	"הקבוצה" -
חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדות עם דוחות החברה (המפורטות בסעיף א')	"חברות בנות" או "חברות מוחזקות" -
כהגדרתם ב- IAS 24	"צדדים קשורים" -
דולר ארה"ב	"דולר" -

באור 1:-- כללי (המשך)

ג. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ד. מלחמת "חרבות ברזל"

בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה"). התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי. הקבוצה 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 הקבוצה ומאידיך השינויים במשק הישראלי יכולים לגרום לכך שישראלים יגדילו חשיפה לאפיקי השקעה בחו"ל, כפי שמציעה הקבוצה. למועד פרסום הדוח, למלחמה אין השפעה מהותית על פעילותה של הקבוצה.

באור 2:-- עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

הקבוצה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 4:-- הכנסות מעמלות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי דולר			
3,255	438	1,800	הכנסות מעמלות עסקה
4,765	1,105	1,151	הכנסות מדמי ניהול ההשקעה
805	150	163	הכנסות מעמלות ייזום
877	233	153	הכנסות מעמלות אדמיניסטרטיביות
133	-	50	הכנסות מעמלות ערביות
<u>9,835</u>	<u>1,926</u>	<u>3,317</u>	

מכשירים פיננסיים באור 5-

א. התנועה בהלוואות שניתנו לפרויקטים הנמדדות בעלות מופחתת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2023	2024	
אלפי דולר			
302	302	5,009	יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)
4,510	2,670	300	הלוואות נוספות
(54)	-	-	הפרשה להפסדי אשראי
251	62	45	הכנסות מימון בגין הלוואות לפרויקטים
<u>5,009</u>	<u>3,034</u>	<u>5,354</u>	

(1) ההלוואות שניתנו לפרויקטים הנמדדות בעלות מופחתת ניתנו לתקופות של 2-6 שנים. לחלק מההלוואות קיימת אופציה להארכת מועד הפירעון בכ- 1-2 שנים. מרבית ההלוואות ניתנו בריביות של 12%-14%.

(2) להערכת הקבוצה, שווין ההוגן של ההלוואות המוצגות בעלות מופחתת זהה בקירוב לערכן הפנקסני

מכשירים פיננסיים (המשך) באור 5-

ב. התנועה בהלוואות שניתנו לפרויקטים הנמדדות בשווי הוגן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2023	2024	
2023	אלפי דולר		
1,948	1,948	2,329	יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)
1,268	33	-	הלוואות נוספות
-	-	(1,516)	פרעון הלוואות (1)
(887)	(86)	123	סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
<u>2,329</u>	<u>1,895</u>	<u>936</u>	

(1) ראו גם ביאור 26'.

(2) השווי ההוגן של הלוואות שניתנו לפרויקטים הנמדדות בשווי הוגן סווגו לרמה 3 במדרג השווי ההוגן.

ג. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

הקבוצה משקיעה בשותפויות (כ- LP) לצד שותפים מוגבלים נוספים, בכל ההשקעות אותן היא מובילה וזאת באמצעות השקעה בסכום השווה לכ-6%-4% מההון העצמי בכל עסקה. השווי ההוגן של נכס פיננסי לא סחיר, מסווג לרמה 3 במדרג השווי ההוגן בהתאם לכללי החשבונאות, מבוסס בעיקרו על הערכת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה באותן חברות פרויקט.

(1) התנועה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2023	2024	
2023	אלפי דולר ארה"ב		
24,466	24,466	27,070	יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)
7,945	855	2,567	השקעות נוספות, נטו
(1,253)	(1,290)	-	מימושים
(4,088)	(65)	(282)	שערך לשווי הוגן
<u>27,070</u>	<u>23,966</u>	<u>29,355</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

(2) הקבוצה רשמה בדוחותיה הכספיים, בגין השקעותיה כ-LP, הכנסות מימון בגין חלוקות בסך של כ-204 אלפי דולר וכ-166 אלפי דולר לימים 31 במרס 2024 ו-2023, בהתאמה, וכן, סך של כ-717 אלפי דולר בשנת 2023.

א. בתקופת הדוח, הובילה הקבוצה עסקאות רכישה וייזום של שלושה פרויקטים בהיקף כולל של כ-155,649 אלפי דולר, בעקבות העסקאות הנ"ל רשמה הקבוצה הכנסה בגין עמלות עסקה בסך של כ-1,693 אלפי דולר. בשלושת הפרויקטים הנ"ל חלק הקבוצה בהון העצמי של כל אחד מהפרויקטים נע בין 4%-6% והסכום המצטבר בגין שלושת הפרויקטים הינו כ-2,596 אלפי דולר. בנוסף, הובילה הקבוצה הרחבה של פרויקט קיים בהיקף כולל של כ-10,925 אלפי דולר. בעקבות העסקה הנ"ל רשמה הקבוצה הכנסה בגין עמלת עסקה בהיקף כולל של כ-94 אלפי דולר. בנוסף, זכאית הקבוצה לדמי ייזום בסך של כ-150 אלפי דולר לאורך תקופת הפיתוח של הפרויקט.

ב. בתקופת הדוח, התחייבה חברה בת בקבוצה כלפי גורם מממן בפרוייקט (בו היא משמשת כ-CO-GP) אשר העמיד הלוואה בסך של כ-15,250 אלפי דולר, לשיפוי הגורם המממן עד לגובה של כ-7,625 אלפי דולר ובתוספת ריבית נצברת על מלוא יתרת ההלוואה שהועמדה. נכון ליום 31 במרס 2024, הפרוייקטים בגינם ניתנו ערבויות ע"י הקבוצה עומדים בתנאי ההלוואות, ולדעת הקבוצה ישנו סיכוי נמוך כי תידרש לשיפוי, אם בכלל, בגין ערבויות אלו. בעת מכירת נכס או מימון מחדש יפוג תוקף ערבויות אלו.

ג. בתקופת הדוח, העבירה הקבוצה השקעות Warehouse בסך של כ-2,250 אלפי דולר עבור קרן השקעות שהוקמה ע"י הקבוצה בקיימן בנוסף לכ-2,500 אלפי דולר שהועברו בסוף שנת 2023. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בוצעה סגירה ראשונה של הקרן וסך של 4,458 אלפי דולר בתוספת ריבית שנצברה בסך של כ-68 אלפי דולר הוחזר לקבוצה.

ד. ביום 22 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת תגמול מיום 21 בינואר 2024), להקצות למספר עובדים בקבוצה, לרבות נושא משרה, 214,332 יחידות מניה חסומות (RSU), בלתי סחירות, אשר יבשילו ל-214,332 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה ("מניות המימוש") וזאת חלף 116,366 יחידות מניה חסומות שהוקצו לניצעים אלה ביום 24 בינואר 2022. ה-RSU הוקצו ללא תמורה (למעט תמורה עבור עבודת הניצעים בקבוצה). נכון למועד החלטת הדירקטוריון, מניות המימוש תהווה ככל שתמומשנה במלואן כ-3.8% (3.8% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. מועד ההבשלה של המנה הראשונה של ה-RSU התקיים ביום 24 בינואר 2024 ושתי מנות נוספות תבשלה על פני שנתיים בהתאם לקבוע בכתבי ההענקה.

ביום 20 במרס 2024, אישרו ועדת תגמול ודירקטוריון החברה הקצאה של 96,732 יחידות מניה חסומות (RSU), בלתי סחירות אשר יבשילו למניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה (להלן - "מניות המימוש"). יחידות המניה החסומות הוקצו לעובדים בקבוצה. ה-RSU הוקצו ללא תמורה (למעט תמורה עבור עבודת הניצעים בקבוצה). נכון למועד ההענקה, מניות המימוש תהווה ככל שתמומשנה במלואן כ-0.17% (0.17% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. תקופת ההבשלה של מניות המימוש הינה על פני 4 שנים בהתאם לקבוע בכתבי ההענקה.

ה. ביום 24 בינואר 2024, הבשילו 176,468 יחידות מניות חסומות (RSU), שהנפיקה החברה לשני נושאי משרה ומספר עובדים, ל-176,468 מניות רגילות של החברה.

ו. ביום 20 במרס 2024, החליטה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2,500 אלפי דולר לבעלי מניותיה. הדיבידנד שולם ביום 8 באפריל 2024. הדיבידנד למניה היה כ-0.04488 דולר.

ז. בתקופת הדוח, נפרעו הלוואות שהעמידה הקבוצה לפרוייקט שנמכר. שווין ההוגן של ההלוואות בספרים, נכון למועד המכירה, היה כ-1,380 אלפי דולר ובהתאם רשמה הקבוצה הכנסות מימון בגין שערך הלוואות לשווי הוגן בסך של כ-127 אלפי דולר.

ח. בתקופת הדוח, העמידה הקבוצה הלוואה לפרוייקט בסך של כ-300 אלפי דולר. ההלוואה ניתנה לתקופה של תשעה חודשים בריבית של 5% עם אופציה להארכה בריבית של 12%.

באור 6- אירועים משמעותיים בתקופת הדוח (בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024) ולאחריה (המשך)

ט. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נפרעה הלוואה שנתנה הקבוצה לעובד בסך של כ-103 אלפי דולר (כ-95 אלפי יורו).

י. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הובילה הקבוצה שתי עסקאות ייזום ורכישה של שני פרויקטים בהיקף כולל של כ-72,298 אלפי דולר, בעקבות שתי העסקאות הנ"ל זכאית הקבוצה לעמלות עסקה, עמלת ייזום ועמלת ערבויותבסך של כ-1,662 אלפי דולר. בשני הפרויקטים הנ"ל חלק הקבוצה בהון העצמי של הפרויקטים הינו בין 4%-6% בסך של כ-1,416 אלפי דולר.

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

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לרבעון הראשון של שנת 2024:

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. איתי גורן, מנהל כללי;

2. עדי גרינברג, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2023 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 הראשון של שנת 2024 (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 השנתי לשנת 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.

26 במאי 2024

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 הראשון של שנת 2024 (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 השנתי לשנת 2023 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

26 במאי 2024

עדי גרינברג, סמנכ"ל כספים