



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

**דוח רבעון שני לתקופה שהסתיימה**  
**ביום 30 ביוני 2024**

**21 באוגוסט 2024**

## תוכן עניינים

עדכון לחלק א' - תיאור עסקי החברה	חלק א':
הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2024	חלק ב':
דוחות כספיים ליום 30 ביוני 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 שישה (6) חודשים אשר נסתיימה במועד הדוח, קרי – ביום 30 ביוני 2024 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח" בהתאמה) וכן עד למועד אישורו ביום 21 באוגוסט 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")<sup>1</sup>, 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.

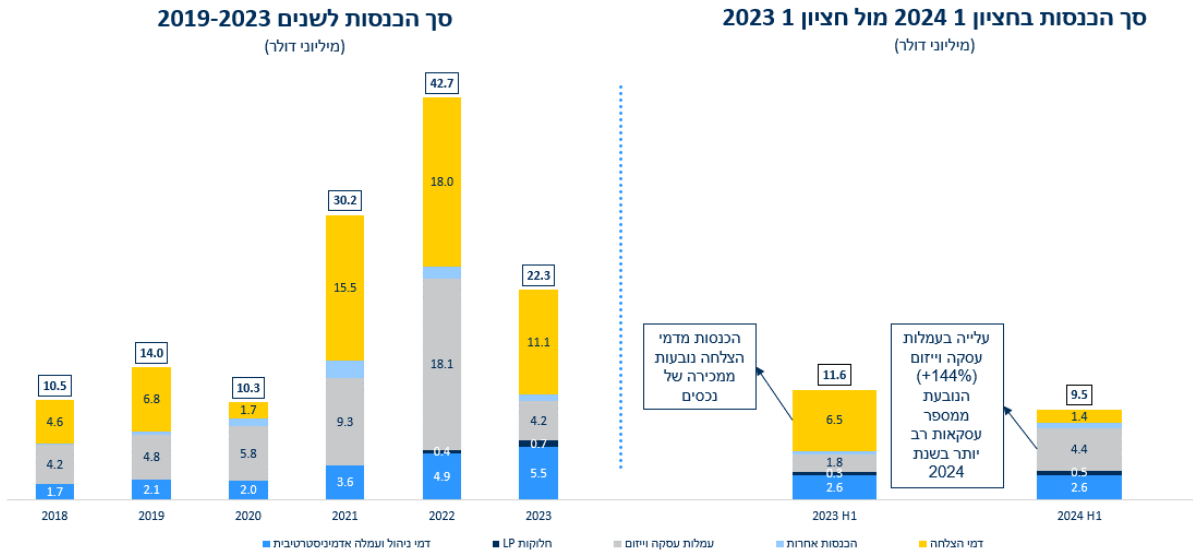
החברה מתמקדת בניהול שותפויות המשקיעות ברכישה, השבחה וייזום של נכסי נדל"ן מניבים בארה"ב, בעיקר בתחומים הבאים: מקבצי דיור (Multifamily), בתי אבות, מרכזים מסחריים מעוגני רשתות מזון ונכסי תעשייה ולוגיסטיקה. להנהלת החברה ניסיון עשיר בארגון עסקאות לרכישה, הקמה, השבחה וניהול של נכסי נדל"ן בארה"ב. במרבית המקרים, 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 וכשותף מוגבל (Limited Partner – להלן: "LP"), סכום השווה ל-4%-6% מההון העצמי, וזאת במטרה להשתתף לצד המשקיעים בסיכוי ובסיכון של העסקה וכן במטרה להגדיל את בסיס ההון העצמי של החברה.

לפרטים אודות הכנסות החברה מהנכסים המנוהלים ראו סעיף 8 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיף 5 להלן.

<sup>1</sup> פורסם ביום 21 במרס 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-029508).

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



(\* לפרטים נוספים ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.)

**2. עדכון סעיף 1.4 לפרק תיאור עסקי החברה**

בתקופת הדוח הובילה החברה, לבד וביחד עם שותפיה המקומיים, שבע עסקאות לרכישה או לייזום נכסים בהיקף כולל של כ-277 מיליון דולר שבוצעו באמצעות כספי משקיעים בסך של כ-109 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, ביחד עם שותפיה המקומיים, שתי עסקאות לרכישת נכסים בהיקף כולל של כ-72 מיליון דולר שבוצעו באמצעות כספי משקיעים בסך של כ-29 מיליון דולר, לרבות חלק החברה בהשקעות.

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

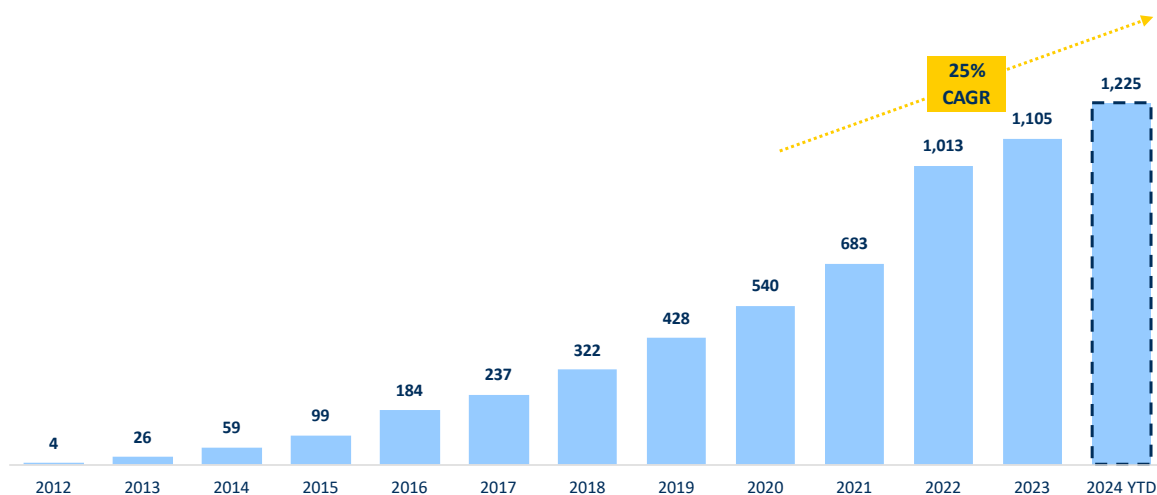
בסה"כ, ממועד הקמתה ועד למועד אישור הדוח, החברה הובילה, לבד וביחד עם שותפיה המקומיים בארה"ב, 138 עסקאות (הכוללות 151 נכסים) בהיקף של כ-4.6 מיליארד דולר באמצעות כספי משקיעים בהיקף של כ-1.6 מיליארד דולר<sup>2</sup>. מתוך עסקאות אלה מומשו 57 עסקאות (הכוללות 66 נכסים), בעבור תמורה כוללת של כ-1.9 מיליארד דולר, מכפיל הון ממוצע (נטו למשקיעי החברה) של כ-2.1x ובתשואה שנתית ממוצעת (IRR) של כ-24.8%<sup>3</sup>. תקופת ההשקעה הממוצעת בנכסים שמומשו הייתה כ-4 שנים.

<sup>2</sup> בנטרול סך מצטבר של כ-42.7 מיליון דולר אותו השקיעה החברה כשותף כללי (GP) וכשותף מוגבל (LP) לאחר הנפקת מניות החברה לציבור בשנת 2021.

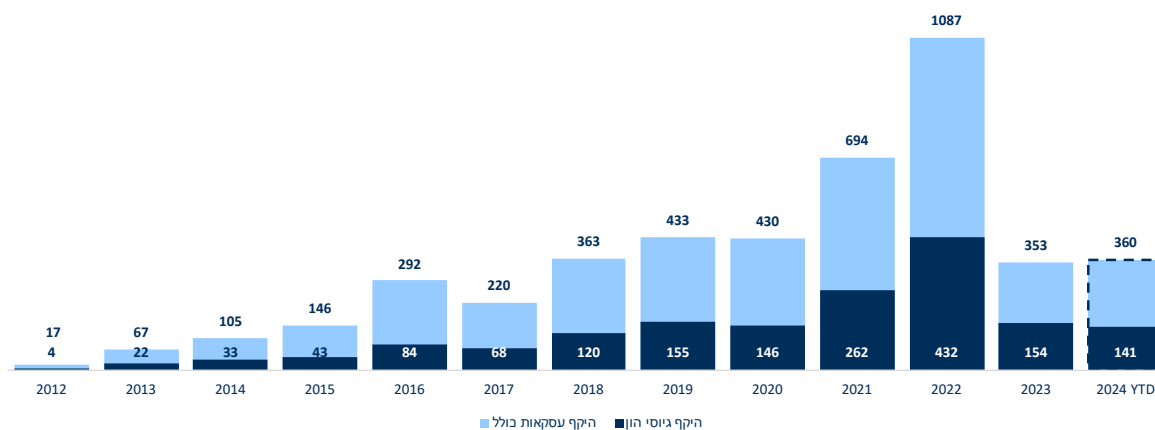
<sup>3</sup> חושב על פי ממוצע משוקלל (המביא בחשבון את ההון אשר משקיעי החברה השקיעו בפרויקט), לרבות שני פרויקטים שהסתיימו בתשואה שלילית למשקיעים.

להלן פירוט אודות התפתחות ההון המנוהל על ידי החברה, היקף גיוסי ההון והעסקאות שבוצעו, למועד אישור הדוח<sup>4</sup>:

היקף הון מנוהל מצטבר וקצב צמיחה שנתי ממוצע (מיליוני דולר)<sup>5</sup>



היקף גיוסי הון עצמי ועסקאות שבוצעו (מיליוני דולר)



<sup>4</sup> ארה"ב בלבד.

<sup>5</sup> 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-32 עסקאות הכוללות 32 נכסים בענף מקבצי הדיור (חלק מהנכסים בבנייה), שהיקף ההון העצמי המושקע בהן הינו 713 מיליון דולר<sup>6</sup>, מתוכם 312 מיליון דולר בעסקאות ייזום. סך יחידות הדיור בנכסים הנ"ל, לרבות נכסים אשר נמצאים בשלבים שונים של בנייה ואכלוס, הינו 7,594. למועד הדוח, שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה, מבלי לכלול נכסים הנמצאים בתהליך אכלוס או בניה, היה 94%.

#### 3.2. תעשייה ולוגיסטיקה

למועד אישור הדוח, החברה מנהלת השקעות ב-14 עסקאות בענף התעשייה והלוגיסטיקה, הכוללות 18 נכסים בשטח כולל של כ-2.9 מיליון ר"ר (כ-271 אלף מ"ר). היקף ההון העצמי המושקע בעסקאות אלה הינו 133 מיליון דולר<sup>7</sup>. למועד הדוח, שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה היה 99%. מתוך העסקאות הנ"ל 12 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 דולר<sup>8</sup>. 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, היה 97%.

#### 3.4. מרכזים מסחריים

למועד אישור הדוח, החברה מנהלת השקעות ב-19 עסקאות בענף המרכזים המסחריים, הכוללות 19 נכסים בשטח כולל של כ-2.5 מיליון ר"ר (כ-233 אלף מ"ר). היקף ההון העצמי המושקע בעסקאות אלה הינו 193 מיליון דולר<sup>9</sup>. למועד הדוח, השטח הכולל להשכרה בכל הנכסים בתחום פעילות זה הושכר בשיעור של 95%.

#### 3.5. מגורי סטודנטים

למועד אישור 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.

<sup>6</sup> נכון למועד סגירת העסקאות ולא כולל הזרמות הון נוספות ככל והיו.

<sup>7</sup> ראו הי"ש 6 לעיל.

<sup>8</sup> ראו הי"ש 6 לעיל.

<sup>9</sup> ראו הי"ש 6 לעיל.

### 3.6. משרדים

עדכון לסעיף 7.5.6 לחלק א' בדוח התקופתי - למועד אישור הדוח, החברה מנהלת השקעות בשני נכסי משרדים בשטח כולל של כ-633 אלפי ר"ר (כ-59 אלפי מ"ר). היקף ההון העצמי המושקע בעסקאות אלה הינו 40 מיליון דולר<sup>10</sup>. שיעור התפוסה בשטח הכולל להשכרה בנכס היחיד בתחום פעילות זה אותו ניהלה החברה במועד הדוח היה 58%.

### 3.7. 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.

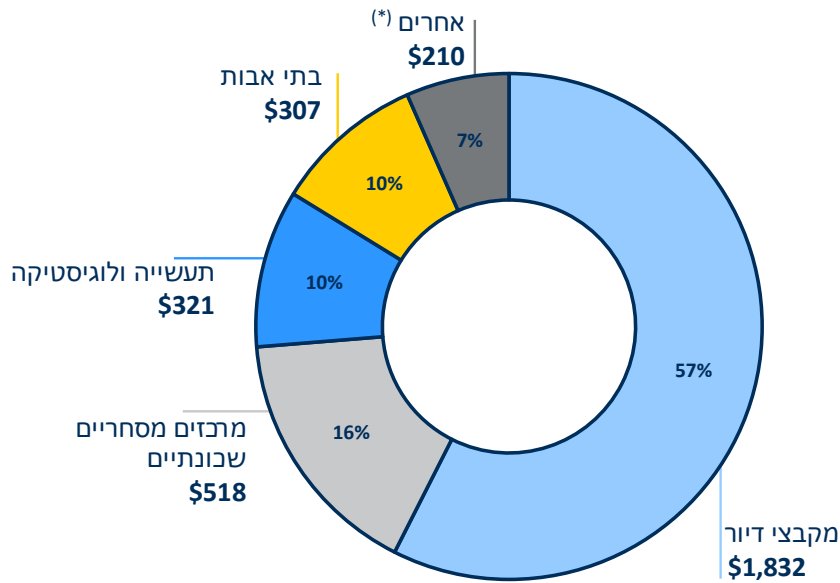
---

<sup>10</sup> ראו הי"ש 6 לעיל.

3.8. התפלגות ההשקעות אותן מנהלת החברה לפי תחום פעילות ולפי סוג השקעה, למועד אישור הדוח<sup>11</sup>:

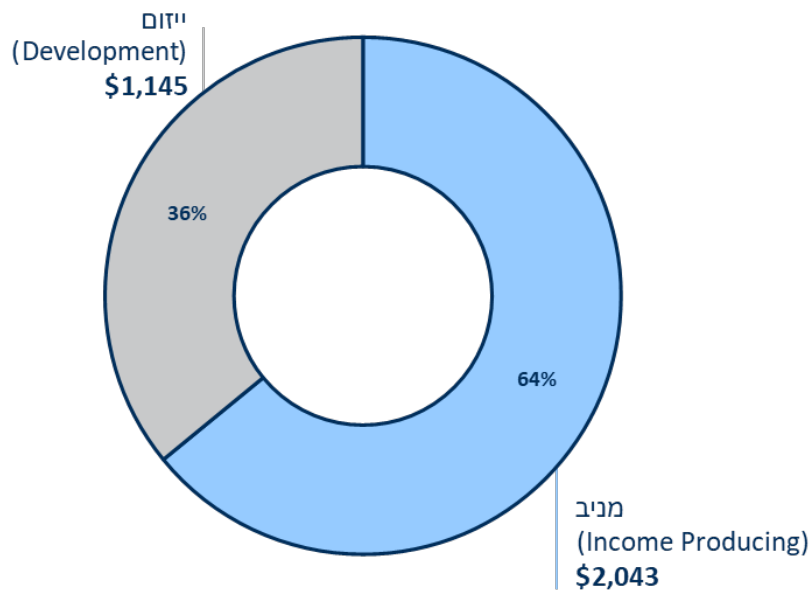
במסגרת השקעות החברה מנוהלים נכסי נדל"ן בהיקף של כ-3.2 מיליארד דולר במונחי עלות, לפי הפירוט הבא:

היקף השקעות<sup>12</sup> לפי תחום פעילות (מיליוני דולר)



(\*) סקטורים אחרים כוללים שתי השקעות בנכסי משרדים והשקעה אחת במגורי סטודנטים.

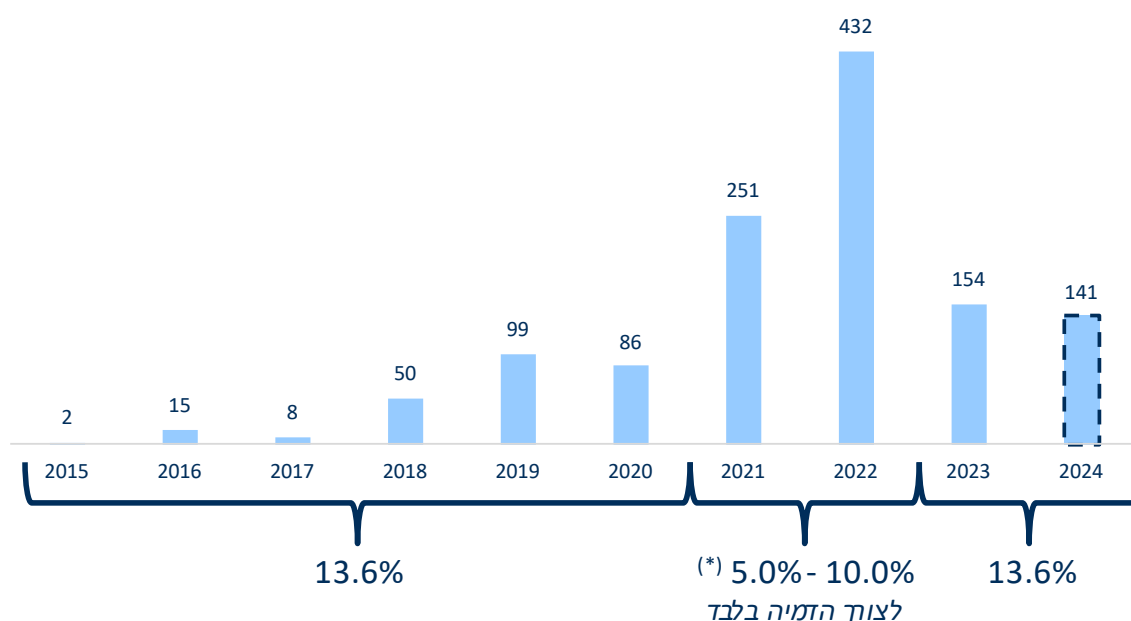
היקף השקעות<sup>13</sup> לפי סוג (מיליוני דולר)





#### 4. עדכון סעיף 7.4.6 לפרק תיאור עסקי החברה

דמי ההצלחה שקיבלה החברה בגין עסקאות שמומשו על ידי החברה ממועד הקמתה ועד למועד אישור הדוח, בממוצע כ-13.6% (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 ההצלחה כמצוין בכל אחת מהשנים ובהתאם, להדמיה זו, סך דמי ההצלחה העתידיים הפוטנציאליים בטווח שבין 110 ל-144 מיליון דולר.



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

מובהר כי ההדמיה לעיל נועדה לשם המחשה בלבד של מבחן רגישות המתבסס על הערכה שמרנית של החברה. אין כל ודאות כי האמור בהדמיה לעיל או בהשמת ההדמיה על העסקאות שבוצעו בשנת 2024 ועד מועד אישור הדוח וצפויות להתבצע כאמור בסעיף 5.1 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.

<sup>11</sup> ארה"ב בלבד.

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

<sup>13</sup> 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 תשעה פרויקטים והרחבה של פרויקט קיים בהיקף כולל של כ-360 מיליון דולר. בעקבות הפעולות הנ"ל זכאית החברה לעמלת עסקה חד פעמית(\*) בסך של כ-4.8 מיליון דולר.

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)
Fitzroy	2024	Multifamily	Tennessee	Income Producing	240 יח'	95%	119	460	21,702	54,173
10793 Harry Hines	2024	Industrial	Texas	Income Producing	81,641 ר"ר	96%	62	214	5,480	10,480
Charme on Georgia	2024	Student Housing	Georgia	Development	291 יח'	ל.ר. (נכס בבנייה)	148	984	28,082	90,996
Manor Lake Athens – Expansion <sup>(3)</sup>	2024	Senior Housing	Georgia	Development	24 יח'	ל.ר. (נכס בבנייה)	16	244	3,200	10,925
Reems Creek	2024	Multifamily	North Carolina	Development	139 יח'	ל.ר. (נכס בבנייה)	82	1,304	20,608	50,108
1000 W. Crosby	2024	Industrial	Texas	Income Producing	217,000 ר"ר	77%	109	477	10,190	22,190
Oakwood Commons	2024	Retail	Tennessee	Income Producing	271,645 ר"ר	84%	90	307	15,917	36,917
5 East Point Drive (Birdsboro)	2024	Industrial	Pennsylvania	Income Producing	137,970 ר"ר	100%	74	283	6,615	12,420
Sugarloaf Corporate <sup>(**)</sup>	2024	Office	Georgia	Income Producing	256,180 ר"ר	88%	83	420	15,050	35,850
Hudson Heritage <sup>(**)</sup>	2024	Retail	New York	Income Producing	120,499 ר"ר	92%	79	314	14,360	35,860
<sup>(1)</sup> חלק החברה. עמלת עסקה חד פעמית יכולה לכלול אחת או יותר מהעמלות האלו - עמלת עסקה, עמלת ייזום ועמלת ערבות.										
<sup>(**)</sup> מובהר כי העמלות להן זכאית החברה בפרויקטים שנסגרו לאחר מועד הדוח לא הוכרו בתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024.										
<sup>(1)</sup> דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים.										
<sup>(2)</sup> ההון שהושקע בנכס על ידי השותפים המוגבלים (לרבות החברה) ומנוהל על-ידי החברה.										

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)
(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 במועד אישור הדוח, הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי ההערכות לעיל אכן יתממשו והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 30 לדוח התקופתי לשנת 2023.

עד למועד אישור הדוח, השקיעה החברה בעסקאות בהובלת החברה, הן כשותף מוגבל והן כשותף כללי<sup>14</sup>, בין 4% ל-6% מההון המושקע בכל עסקה שהיוו במועד ההשקעה, במצטבר (בניכוי עסקאות שמומשו) כ-42 מיליון דולר. בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מימון מחלוקות בגין ההשקעות האמורות של החברה בסך של כ-0.5 מיליון דולר ובסעיף הוצאות מימון, רשמה החברה שערך שלילי נטו של השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בסך של כ-1.1 מיליון דולר. ליום 30 ביוני 2024 השווי ההוגן של סך כל השקעות החברה כאמור לעיל הינו כ-30.7 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראו באור 5' לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 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.

<sup>14</sup> לאחר הנפקת מניות החברה לציבור בספטמבר 2021.

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

שם הנכס	צפי למועד השלמת הרכישה	סוג הנכס	מיקום הנכס	סוג עסקה: מניבה/יזום	יחידות/אלף ר"ך	דמי ניהול שנתיים צפויים (אלפי דולרים) (1)	דמי ניהול שנתיים צפויה (*) (אלפי דולרים) (2)	סה"כ ההון המושקע הצפוי בעסקה (באלפי דולרים) (2)	סה"כ היקף עסקה צפוי (באלפי דולרים)
Manor Lake Hoschton II	2024	Senior Living	Georgia	Development	150 יח'	123	1,080	23,137	52,602
Manor Lake Hiram Expansion	2024	Senior Housing	Georgia	Development	36 יח'	48	270	4,900	13,900
1302 Eastport Road	2024	Industrial	Florida	Income Producing	118,000 ר"ך	55	176	4,711	11,081
90 Hamilton Street	2024	Industrial	Pennsylvania	Income Producing	150,000 ר"ך	92	250	8,455	16,554
Solaire	2024	Multifamily	Colorado	Income Producing	252 יח'	159	612	29,809	74,009
Edgefield (Sweet Water)	2025	Senior Housing	South Carolina	Development	119 יח'	70	875	14,000	35,000
Hendersonville Phase 2	2025	Multifamily	North Carolina	Development	192 יח'	79	914	19,616	43,590
						650	4,327	104,588	246,432
									סה"כ
									(*) חלק החברה. עמלת עסקה חד פעמית יכולה לכלול אחת או יותר מהעמלות האלו - עמלת עסקה, עמלת יזום ועמלת ערבות.
									(1) דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים.
									(2) ההון המנוהל הצפוי שיושקע בנכס על ידי השותפים המוגבלים (לרבות החברה) וינוהל על-ידי החברה.

בתקופת הדוח הוחלט שלא להשלים עסקאות לרכישת מקבצי דיור בהקמה LedgeRock ו-LedgeRock Phase II.<sup>15</sup>

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.

<sup>15</sup> ראו סעיף 5.2 לחלק א' לדוח לרבעון הראשון 2024 ודיווח מיידי מיום 1 באוגוסט 2024 אסמכתא מס' 2024-01-078762.

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

שם הנכס	סוג הנכס	מחיר עסקה (אלפי דולרים)	חלק החברה בדמי הצלחה (לפני מס) (אלפי דולרים) (*)
East Hennepin (*)	Industrial	8,850	0
Ascent 430	Multifamily	79,000	1,300
(*) מכירה של חלק מהפרויקט			

5.4. להלן פרטים אודות נכסים אשר מתנהל מו"מ למכירתם עד למועד אישור הדוח

שם הנכס	סוג הנכס	חלק החברה הצפוי בדמי הצלחה (לפני מס) (אלפי דולרים)
Tree Trail	Shopping Center	600

הערכות החברה בקשר עם התקשרות בעסקאות העתידיות המפורטות בסעיפים 5.2 ו-5.4 לעיל, סגירת העסקאות, דמי הניהול הצפויים, עמלת עסקה צפויה, ההון שצפוי להיות מושקע בעסקה, סך היקף העסקה הצפוי וחלק החברה בדמי הצלחה, 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 יתממשו 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.

## 5.5. 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 29 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 שהועמדה לרכישת Interest Rate Cap להגנה מפני עלייה בשיעור ריבית הבסיס, אשר נמדד בעלות מופחתת, הינו כ-494 אלפי דולר והחברה מעריכה כי תגבה את ההלוואה. החברה צופה שידרשו גיוס הון או חוב נוספים לשם מחזור החוב על הנכס והורדת שיעור המינוף של הנכס, ובמקרה כאמור ייתכן שהחברה, לאחר קבלת האישורים הנדרשים מהאורגנים של החברה, תשקיע הון או תשתתף בגיוס החוב, ככל שיידרש.

#### Johnstown Plasa Apartments. 5.6.4

מקבץ דיור (Multifamily) הכולל 252 יחיד בקולורדו, ארה"ב. הנכס נרכש מהקבלן בסיום הבניה ובטרם אכלוסו בשנת 2022. משך הזמן לאכלוס הפרויקט היה ארוך מהצפוי. נכון למועד הדוח שיעור התפוסה בפרויקט הוא 94%. הנכס נרכש באמצעות מימון בנקאי נושא ריבית משתנה. בנוסף, נרכש גם Interest Rate Cap להגנה מפני עלייה בשיעור ריבית הבסיס, לתקופה של שנה וחצי שהסתיימה. ההלוואה לפרויקט מסתיימת באוקטובר 2024, ועל מנת למחזר את החוב על הנכס והורדת שיעור המינוף של הנכס החברה צופה שידרשו גיוס הון או חוב נוספים, ובמקרה כאמור ייתכן שהחברה, לאחר קבלת האישורים הנדרשים מהאורגנים של החברה, תשקיע הון או תשתתף בגיוס החוב, ככל שיידרש.

הערכות החברה בקשר עם הצפי לגביית ההלוואות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על המידע הקיים 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 30 ביוני 2024**



# בוליגו קפיטל בע"מ

## Buligo Capital Ltd

### ("החברה")

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2024

דירקטוריון בוליגו קפיטל בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2024, ולתקופה של שישה 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 שבע עסקאות רכישה וייזום. ההיקף הכולל של אותן עסקאות עמד על סך של כ-277 מיליון דולר, והחברה השקיעה בהן כ-3 LP ו-GP סך מצטבר של כ-5.1 מיליון דולר (מתוך חלק הון עצמי בסך כולל של כ-109 מיליון דולר אשר הושקע באותן עסקאות). 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-4.4 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1 לחלק א' לדוח.

גין מכירות בתקופת הדוח קיבלה חברה בת של החברה דמי הצלחה בסך של כ-1.4 מיליון דולר.

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 שתמומשה 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 182,187 יחידות מניות חסומות (RSU), שהנפיקה החברה לשני נושאי משרה ומספר עובדים, ל-182,187 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 שתמומשה 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 מיידים מיום 21 במרס 2024 אסמכתא מס' 2024-01-029607 ודיווח מיידים מיום 7 באפריל 2024 אסמכתא מס' 2024-01-034327, ודיווח מידי 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 במלואו ביום 8 באפריל 2024. הדיבידנד למניה היה כ-0.04488 דולר.

1.6. בתקופת הדוח, נפרעו הלוואות שהעמידה החברה לפרויקט Autumn Ridge שנמכר. שווי ההון של הלוואות בספרים, נכון למועד המכירה, היה כ-1,380 אלפי דולר ובהתאם רשמה החברה הכנסות מימון בגין שערך הלוואות לשווי הון בסך של כ-259 אלפי דולר.

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

שיעור האינפלציה השנתי בארה"ב בתקופת הדוח (ינואר-יוני 2024) היה גבוה מיעד האינפלציה של הבנק הפדרלי בארה"ב (2.0%) ונע בין 3.0% ל-3.5% במהלך התקופה, ונכון ליוני 2024 היה 3.0%. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נראה כי האינפלציה במגמת ירידה<sup>1</sup>. בתקופת הדוח לא היה שינוי בשיעור הריבית והטווח העליון שלו נותר 5.5%<sup>2</sup>.

לאור התנאים המאקרו כלכליים שצוינו לעיל החברה סבורה כי מדובר בתקופה שמתאימה יותר לרכישות ופחות למכירות. לכן, החברה ממקדת את מאמציה בזיהוי וניצול הזדמנויות רכישה, ועל בסיס עסקאות שבוצעו עד למועד אישור הדוח<sup>3</sup>, חלה עלייה בהיקף העסקאות בשנת 2024 בהשוואה לשנת 2023. עם זאת, החברה בחרה שלא לממש נכסים בתנאים שאינם מיטיבים, ובתקופת הדוח נמכר נכס אחד בלבד.

<sup>1</sup> <https://www.bls.gov/cpi>

<sup>2</sup> [Federal Funds Target Range - Upper Limit](#)

<sup>3</sup> ראו סעיף 5.1 לחלק א' לדוח.

עליית שיעורי הריבית בשנתיים האחרונות ועלות המימון לרכישה גרמו לכך שהעלות למגורים בבעלות ממשיתכה להיות יקרה משמעותית בהשוואה למגורים בשכירות<sup>4</sup> ועלות גבוהה כאמור תומכת בעליה 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. במהלך הרבעון השני, התוספת להיצע יחידות דיור חדשות הייתה נמוכה מרמת הביקוש<sup>5</sup>, והתחלות הבנייה היו ברמה הנמוכה ביותר מאז שנת 2011. לאור האמור, צפויה התגברות בקצב הצמיחה של שכר הדירה<sup>6</sup>.

בתחום התעשייה והלוגיסטיקה, סך השטחים בבניה נמצא במגמת ירידה, והתחלות בנייה חדשה הן ברמה נמוכה בהשוואה לתקופה המקבילה בשלוש השנים האחרונות. בנוסף, נצפתה עלייה של כ-5% בסך השטחים המושכרים במהלך הרבעון השני בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה שעברה<sup>7</sup>.

בתקופת הדוח, השלמות בנייה חדשה של שטחי מסחר היו הנמוכות ביותר מזה עשר שנים, שיעור השטחים הזמינים להשכרה נשמר נמוך מ-5%. ובנוסף, הביקוש לשטחי מסחר ממשיך להיות גבוה מההיצע ותומך בהמשך עליית דמי שכירות<sup>8</sup>.

גם בתחום בתי האבות מגמת העלייה בדמי השכירות צפויה להישמר מאחר שבנוסף להאטה בהתחלות הבנייה שנמצאות ברמה נמוכה היסטורית, וקצב הצמיחה של אוכלוסיית היעד (+80) שהינו גבוה משמעותית משיעור צמיחת תוספת ההיצע הצפויה בשנים הקרובות<sup>9</sup>. כמו כן, עלויות התפעול עולות בשיעור מתון יותר בהשוואה לשנים האחרונות.

השפעת שיעור הריבית על מימון ההשקעות - מתוך כלל הפרויקטים של החברה, מעל 80% מההלוואות למימון ההשקעות נושאות ריבית קבועה או כוללות רכיב הגנה<sup>10</sup>. 21 הלוואות, המהוות כ-24% מכלל הלוואות בהשקעות 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 בשלב הייזום. בנוסף, בעת מחזור הלוואה רכיב ריבית משתנה מיטיב עם הפרויקט שכן אין עמלת פירעון.

השפעת שיעור הריבית על דמי ההצלחה - במידה שריבית הפד תרד בהמשך שנת 2024, שווי הנכסים צפוי לעלות, ודמי ההצלחה במכירת נכסים צפויים להיות גבוהים בהתאם.

יצוין כי בתקופת הדוח, גיוס המשקיעים לעסקאות אותן מובילה החברה מתבצע לאורך תקופה ארוכה יותר מאשר בשנים האחרונות, בין היתר בשל חלופות ההשקעה הקיימות למשקיעים.

Newmark | Q1 2024 The National Industrial Market: Conditions & Trends<sup>4</sup>

CBRE | Q2 2024 U.S. Quarterly Figures | Multifamily<sup>5</sup>

RealPage<sup>6</sup>

CBRE | Q2 2024 U.S. Quarterly Figures | Industrial<sup>7</sup>

CBRE | Q2 2024 U.S. Quarterly Figures | Retail<sup>8</sup>

NIC MAP Vision | Senior Housing Market Outlook Report<sup>9</sup>

<sup>10</sup> כולל 7 הלוואות בהן הריבית קבועה באמצעות עסקת SWAP.

השפעת שינויים בשיעור הריבית 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 של ירידה בשיעור הריבית צפויה ירידה בשיעורי ההיוון שתוביל לעליית שווי הנכסים, ובעקבות כך, גם שווי השקעות החברה בנכסים עשויה לעלות. מנגד, עלייה בשיעור הריבית תשפיע באופן הפוך על שווי השקעות החברה בנכסים, למעט במקרים מסוימים בהם ביקוש מוגבר לשכירות יכול להוביל לעליית מחירי שכירות, ולכן אף שהריבית יכולה להוביל לעלייה בשיעור ההיוון, שווי הנכס לא ירד.

בתקופת הדוח החברה רשמה שערך שלילי של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בסך של כ-1.1 מיליון 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 מבתיהם וכו', לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה וכן הסלמת המצב הבטחוני בגבול הצפון ובכלל, 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.

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, גם בתקופת הדוח שבה היקף העסקאות עלה, יחד עם זאת עדיין הורגשה 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 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 וכפופות להשפעה של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 30 לחלק א' בדוח התקופתי.

4. המצב הכספי של החברה .4

4.1. ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה :

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	יתרה ליום 31 בדצמבר		יתרה ליום 30 ביוני		סעיף
	2023	2023	2023	2024	
	אלפי דולר				
הקלטון נטו בנכסים השוטפים ליום 30 ביוני 2024 לעומת יום 31 בדצמבר 2023, בסך של כ-2,217 אלפי דולר נובע ברובו מקלטון בסעיף מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-6,140 אלפי דולר ששימשו בעיקר להשקעה בנכסים פיננסיים (סך של כ-4,764 אלפי דולר) וכן לתשלום דיבידנד (סך של כ-2,500 אלפי דולר). מנגד, חל גידול בסעיף תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים בסך של כ-1,400 אלפי דולר בגין פרויקטים חדשים, וכן גידול בסך של כ-2,600 אלפי דולר בסעיף הלוואות שניתנו לזמן קצר כולל לקרן V שהוקמה במהלך התקופה.	31,924	33,028	29,707		נכסים שוטפים
הגידול נטו בנכסים הלא שוטפים ליום 30 ביוני 2024 לעומת יום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ-1,618 אלפי דולר נובע בעיקרו מגידול בסעיף נכסים פיננסיים בגין השקעות נוספות בסך של כ-3,677 אלפי דולר (נטו משערוך שלילי בסך של כ-1,087 אלפי דולר). מנגד, בתקופה האמורה חל קלטון בסעיף הלוואות שניתנו לפרויקטים בסך של כ-1,634 אלפי דולר הנובע בעיקרו מפירעון הלוואות וממיון הלוואות לזמן קצר. בנוסף, חל קלטון בסך של כ-261 אלפי דולר בסעיף חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך בשל פירעון הלוואות שניתנו לעובדים.	37,654	33,989	39,272		נכסים לא שוטפים
	69,578	67,017	68,979		סה"כ נכסים
הקלטון נטו בהתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2024 לעומת יום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ-929 אלפי דולר נובע בעיקרו מקלטון בסעיף הפרשה למס נטו מתשלומי מקדמות בסך של כ-290 אלפי דולר וכן מקלטון בסעיף הפרשה לבנוס שנתי בשל תשלום שבוצע במהלך החציון הראשון של 2024.	2,820	1,314	1,891		התחייבויות שוטפות
הגידול בהתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 ביוני 2024 לעומת יום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ-358 אלפי	783	565	1,141		התחייבויות לא שוטפות

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	יתרה ליום 31 בדצמבר	יתרה ליום 30 ביוני		סעיף
	2023	2023	2024	
	אלפי דולר			
דולר נובע בעיקרו מגידול של כ-333 אלפי דולר בסעיף התחייבויות בגין חכירה.				
-	3,603	1,879	3,032	סה"כ התחייבויות
הגידול בהון נטו ליום 30 ביוני 2024 לעומת יום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקרו מגידול ברווחי החברה לאורך התקופה בקיזון חלוקת דיבידנד בסך של כ-2,500 אלפי דולר.	65,975	65,138	65,947	סה"כ הון
-	69,578	67,017	68,979	סה"כ התחייבויות והון

4.2. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2024	2023	2024	2023		
	(אלפי דולר)					
הכנסות מעמלות	7,059	4,561	3,742	2,635	9,835	הגידול בהכנסות מעמלות בחציון הראשון של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהיקף העסקאות אותן ביצעה החברה. במהלך החציון הראשון של שנת 2024 גייסה החברה הון עצמי ל-7 עסקאות והרחבה של עסקה קיימת בהיקף כולל של כ-288 מיליון דולר, לעומת 4 עסקאות והרחבה של עסקה קיימת בהיקף כולל של כ-148 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.
הכנסות מדמי הצלחה	1,364	6,482	1,364	3,557	11,117	הקיטון בהכנסות מדמי הצלחה בחציון הראשון של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מכך שבמהלך החציון הראשון של שנת 2024 החברה פעלה למכירת נכס אחד לעומת מכירה של 4 נכסים בתקופה המקבילה אשתקד.
חלק החברה בהפסדי תאגידים מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני	(227)	(319)	(104)	(93)	(697)	חלק החברה בהפסדים מחברה כלולה.
הכנסות מימון	1,330	925	667	421	1,999	הגידול בהכנסות המימון בחציון הראשון של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מהכנסות משערוך לשווי הוגן של הלוואות בסך של כ-260 אלפי דולר אשר נבעו מפירעון הלוואות שנתנה החברה לפרויקט אוטום רידג', בעקבות מכירתו. בנוסף, חל גידול בהכנסות מחלוקות בגין השקעות החברה בנכסים פיננסיים בסך של כ-132 אלפי דולר.
<b>סך כל ההכנסות</b>	<b>9,526</b>	<b>11,649</b>	<b>5,669</b>	<b>6,520</b>	<b>22,254</b>	-

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2024	2023	2024	2023		
	(אלפי דולר)					
הוצאות הנהלה וכלליות	3,933	3,853	2,049	1,942	8,232	הגידול נטו בהוצאות הנהלה וכלליות לחציון הראשון של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהוצאות שכר וכן מגידול בהוצאות אחזקה ומשרדיות. מנגד חל קיטון בהוצאות ת.מ.מ בעקבות הבשלת RSU שהוענקו לנושאי משרה ועובדים בחברה ובחברה הבת.
הוצאות מכירה	231	417	82	266	1,273	הקיטון בהוצאות מכירה לחציון הראשון של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בסך של כ-201 אלפי דולר בגין עמלות מכירה ותיווך.
הוצאות מימון	1,128	1,439	809	1,199	5,073	הקיטון בהוצאות המימון לחציון הראשון של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בהוצאות בגין שערך שלילי לשווי הוגן של הלוואות ונכסים פיננסיים בסך של כ-317 אלפי דולר.
הוצאות אחרות	360	14	350	2	145	הגידול בהוצאות אחרות לחציון הראשון של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מעלויות בגין פרויקטים שלא יצאו לפועל.
<b>סך כל ההוצאות</b>	<b>5,652</b>	<b>5,723</b>	<b>3,290</b>	<b>3,409</b>	<b>14,723</b>	-
<b>רווח לפני מס</b>	<b>3,874</b>	<b>5,926</b>	<b>2,379</b>	<b>3,111</b>	<b>7,531</b>	-
מיסים על הכנסה	1,579	1,808	920	886	3,022	הקיטון במיסים על הכנסה בחציון הראשון של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון ברווח.
<b>רווח כה"כ כולל</b>	<b>2,295</b>	<b>4,118</b>	<b>1,459</b>	<b>2,225</b>	<b>4,509</b>	

#### 4.3. הון חוזר :

ליום 30 ביוני 2024, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 27.8 מיליון דולר הכולל את סך הנכסים השוטפים (הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה, תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים והלוואות שניתנו לפרויקטים) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות בעיקר זכאים ויתרות זכות, חלות שוטפת בגין חכירה והתחייבות מס שוטף).

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024	
אלפי דולר	
רכוש שוטף	29,707
התחייבויות שוטפות	1,891
<b>עודף הרכוש השוטף על ההתחייבויות השוטפות</b>	<b>27,816</b>



4.4. ניתוח נזילות :

ליום 30 ביוני 2024 לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך כולל של 13,237 אלפי דולר. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושים :

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
		2023	2024	2023	2024	
<b>אלפי דולר</b>						
הקיטון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ב 30 ביוני 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון ברווח השוטף.	6,629	407	2,521	4,948	1,190	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
הגידול נטו לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ב 30 ביוני 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהיקף ההלוואות שניתנו לפרויקטים והשקעות בנכסים הפיננסיים.	(11,547)	(2,693)	(3,620)	(4,763)	(4,748)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
הגידול לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ב 30 ביוני 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מתשלום דיבידנד בסך של 2,500 אלפי דולר שבוצע במהלך החציון הראשון של שנת 2024.	(88)	(23)	(2,527)	(45)	(2,550)	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 30 ביוני, 2024. לגבי ערבויות שניתנו ע"י החברה לטובת מימון בנקאי לפרויקטים במהלך תקופת הדוח ראו ביאור 6' בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 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 30 ביוני, 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 30 ביוני, 2024, ראו דיווח מיידי של החברה אשר פורסם בסמוך לאחר פרסום דוח תקופתי זה.

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

9. תרומות:

בתקופת הדוח תרמה החברה סך כולל של כ- 20 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 ומידיים) (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.

21 באוגוסט 2024

---

אילן תמיר

יו"ר הדירקטוריון

---

איתי גורן

דירקטור ומנכ"ל החברה

**חלק ג' – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024**

בוליגו קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(באלפי דולר ארה"ב)

בלתי מבוקרים

## בוליגו קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 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
8-13	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של בוליגו קפיטל בע"מ וחברות בנות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני		באור	
	2023	2024		
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי דולר ארה"ב				
19,377	24,536	13,237		<u>נכסים שוטפים</u>
4,204	4,098	4,318		מזומנים ושווי מזומנים
5,928	3,442	5,722		פקדונות לזמן קצר
2,415	952	3,800		חייבים ויתרות חובה
-	-	2,630	'א5	תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים
31,924	33,028	29,707		הלוואות שניתנו לפרויקטים ולקרן
				<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
7,338	5,469	5,704	'א5, ב'	הלוואות שניתנו לפרויקטים
27,070	25,102	30,747	'ג5	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
1,620	2,097	1,312		השקעה בתאגידי מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
75	88	172		רכוש קבוע, נטו
262	253	-		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
480	540	845		נכסי זכות שימוש, נטו
809	440	492		נכסי מסים נדחים
37,654	33,989	39,272		
69,578	67,017	68,979		<u>סה"כ נכסים</u>
1,983	1,053	1,285		<u>התחייבויות שוטפות</u>
726	153	435		זכאים ויתרות זכות
111	108	171		התחייבות מס שוטף
2,820	1,314	1,891		חלות שוטפת בגין חכירה
214	31	212		<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
107	100	112		התחייבות מסים נדחים
331	396	664		התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
131	38	153		התחייבויות בגין חכירה
783	565	1,141		הוצאות לשלם
3,603	1,879	3,032		<u>סה"כ התחייבויות</u>
25,818	25,351	26,344		<u>הון</u>
1,256	1,277	907		הון מניות ופרמיה
38,901	38,510	38,696		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
65,975	65,138	65,947		יתרת רווח
69,578	67,017	68,979		<u>סה"כ התחייבויות והון</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

עדי גרינברג סמנכ"ל כספים	איתי גורן מנכ"ל ודירקטור	אילן תמיר י"ר דירקטוריון	21 באוגוסט, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		באור	
	2023	2024	2023	2024		
מבוקר	בלתי מבוקר					
	אלפי דולר					
9,835	2,635	3,742	4,561	7,059	4	הכנסות מעמלות
11,117	3,557	1,364	6,482	1,364		הכנסות מדמי הצלחה
(697)	(93)	(104)	(319)	(227)		חלק החברה בהפסדי תאגידים
1,999	421	667	925	1,330		המוחזקים לפי שיטת השווי המאזני
						הכנסות מימון
<u>22,254</u>	<u>6,520</u>	<u>5,669</u>	<u>11,649</u>	<u>9,526</u>		סה"כ הכנסות
8,232	1,942	2,049	3,853	3,933		הוצאות הנהלה וכלליות
1,273	266	82	417	231		הוצאות מכירה
5,073	1,199	809	1,439	1,128		הוצאות מימון
145	2	350	14	360		הוצאות אחרות
<u>14,723</u>	<u>3,409</u>	<u>3,290</u>	<u>5,723</u>	<u>5,652</u>		סה"כ הוצאות
7,531	3,111	2,379	5,926	3,874		רווח לפני מיסים על ההכנסה
3,022	886	920	1,808	1,579		מיסים על ההכנסה
<u>4,509</u>	<u>2,225</u>	<u>1,459</u>	<u>4,118</u>	<u>2,295</u>		סה"כ רווח כולל
<u>0.081</u>	<u>0.040</u>	<u>0.026</u>	<u>0.075</u>	<u>0.041</u>		רווח בסיסי למניה (בדולר)
<u>0.081</u>	<u>0.039</u>	<u>0.026</u>	<u>0.074</u>	<u>0.040</u>		רווח מדולל למניה (בדולר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.



סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	הון מניות ופרמיה	
אלפי דולר ארה"ב				
בלתי מבוקר (למעט אם נאמר אחרת)				
65,975	38,901	1,256	25,818	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)</u>
2,295	2,295	-	-	רווח כולל
-	-	(526)	526	הבשלת מניות חסומות למניות רגילות
177	-	177	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(2,500)	(2,500)	-	-	דיבידנד ששולם
<u>65,947</u>	<u>38,696</u>	<u>907</u>	<u>26,344</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני 2024</u>
60,626	34,392	902	25,332	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)</u>
4,118	4,118	-	-	רווח כולל
-	-	(19)	19	הבשלת מניות חסומות למניות רגילות
394	-	394	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>65,138</u>	<u>38,510</u>	<u>1,277</u>	<u>25,351</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני 2023</u>
64,374	37,237	808	26,329	<u>יתרה ליום 1 באפריל 2024</u>
1,459	1,459	-	-	רווח כולל
-	-	(15)	15	הבשלת מניות חסומות למניות רגילות
114	-	114	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>65,947</u>	<u>38,696</u>	<u>907</u>	<u>26,344</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני 2024</u>
62,719	36,285	1,083	25,351	<u>יתרה ליום 1 באפריל 2023</u>
2,225	2,225	-	-	רווח כולל
194	-	194	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>65,138</u>	<u>38,510</u>	<u>1,277</u>	<u>25,351</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני 2023</u>
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.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי דולר				
4,509	2,225	1,459	4,118	2,295
<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>				
רווח נקי				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של הקבוצה:				
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:				
3,074	778	142	514	(202)
149	37	89	74	126
840	194	114	394	177
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו פחת והפחתות				
עלות תשלום מבוסס מניות				
697	93	104	319	227
3,022	886	920	1,808	1,579
7,782	1,988	1,369	3,109	1,907
חלק החברה בהפסדי תאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני מסים על הכנסה				
<b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b>				
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה ותשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים				
395	(776)	(923)	(634)	(671)
ירידה (עליה) בזכאים ויתרות זכות (כולל התחייבויות לזמן ארוך והתחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד)				
(3,051)	(1,873)	4	(80)	(1,932)
מיסים ששולמו				
(3,287)	(2,086)	(622)	(2,517)	(1,547)
697	157	315	328	476
(21)	(4)	(4)	(10)	(9)
(2,611)	(1,933)	(311)	(2,199)	(1,080)
ריבית שהתקבלה				
ריבית ששולמה				
6,629	407	2,521	4,948	1,190
<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>				
<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>				
חלוקות מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן				
717	111	265	337	469
(8)	(5)	(114)	(6)	(119)
דרך רווח או הפסד				
(7,945)	(2,311)	(2,197)	(3,166)	(4,764)
רכישת רכוש קבוע				
השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן				
דרך רווח או הפסד				
1,253	-	-	1,253	-
-	-	212	-	212
מימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד				
הלוואות לעובדים שנפרעו				
119	9	57	19	81
95	-	33	-	33
-	-	133	-	1,649
(5,778)	(497)	(2,009)	(3,200)	(2,309)
חלוקות מתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני				
הכנסות ממכירת חלק הקבוצה בשותפויות				
פרעון הלוואות שניתנו לפרויקטים				
הלוואות שניתנו לפרויקטים ולקרן				
(11,547)	(2,693)	(3,620)	(4,763)	(4,748)
<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>				
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>				
(88)	(23)	(27)	(45)	(50)
-	-	(2,500)	-	(2,500)
תשלום קרן בגין התחייבות החכירה				
דיבידנד ששולם				
(88)	(23)	(2,527)	(45)	(2,550)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון				
השפעת השינויים בשערי חליפין בגין יתרות מזומנים המוחזקות במט"ח				
(17)	(31)	(19)	(4)	(32)
<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>				
(5,023)	(2,340)	(3,645)	136	(6,140)
<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>				
24,400	26,876	16,882	24,400	19,377
<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>				
19,377	24,536	13,237	24,536	13,237

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1:- מידע כללי

א. בוליו קפיטל בע"מ (להלן - "החברה"), אשר התאגדה ונרשמה בישראל ביום 1 במאי 2012, הינה חברה ציבורית נסחרת בבורסה לניירות 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 וחברות הבנות שלה (להלן - "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 ומימוש. כמו כן, הקבוצה משקיעה בשותפויות (LP-כ) שמחזיקות בפרויקטים שהקבוצה מובילה, כ-6%-4% מסך ההון המושקע בכל פרויקט.

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

Buligo Capital Partners INC	.1
Buligo Capital NA INC	.2
Buligo Capital GP LLC	.3
Fund IV GP LLC	.4
Parkwood Buligo GP LLC	.5
Statesboro Buligo GP LLC	.6
Buligo LLCs (*)	.7

ב. (\*) 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--	<p><u>כללי (המשך)</u></p> <p>ג. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2024 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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").</p> <p>ד. <u>מלחמת "חרבות ברזל"</u></p> <p>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 ומאיך 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.</p>
באור 2--	<p><u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u></p> <p><u>מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים</u></p> <p>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 ומיידים), התש"ל-1970.</p> <p>המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.</p>
באור 3--	<p><u>גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם</u></p> <p><u>תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים</u></p> <p>בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), <u>הצגה וגילוי בדוחות כספיים</u> (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), <u>הצגת דוחות כספיים</u> (להלן: "IAS 1").</p> <p>מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.</p> <p>התקן החדש יכלול 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.</p> <p>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, <u>דוח על תזרימי מזומנים</u> ו-IAS 34, <u>דיווח כספי לתקופות ביניים</u>.</p> <p>התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי, החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר, 2025.</p> <p>הקבוצה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.</p>

באור 4:- הכנסות מעמלות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי דולר ארה"ב				
3,255	991	1,306	1,429	3,106	הכנסות מעמלות עסקה
4,765	1,093	1,213	2,198	2,364	הכנסות מדמי ניהול ההשקעה
805	267	757	417	920	הכנסות מעמלות ייזום
877	284	141	517	294	הכנסות מעמלות אדמיניסטרטיביות
133	-	325	-	375	הכנסות מעמלות ערביות
<u>9,835</u>	<u>2,635</u>	<u>3,742</u>	<u>4,561</u>	<u>7,059</u>	

באור 5:- מכשירים פיננסיים

א. התנועה בהלוואות שניתנו לפרויקטים ולקרן הנמדדות בעלות מופחתת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי דולר ארה"ב				
302	2,699	5,354	302	5,009	יתרת פתיחה
4,510	-	2,009	2,335	2,309	הלוואות נוספות
(54)	-	-	-	-	הפרשה להפסדי אשראי
251	74	44	136	89	הכנסות מימון בגין הלוואות לפרויקטים
<u>5,009</u>	<u>2,773</u>	<u>7,407</u>	<u>2,773</u>	<u>7,407</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 שנתיות של 12%-14%.
- (2) במהלך תקופת הדוח, העמידה הקבוצה הלוואה לפרויקט בסך של כ-300 אלפי דולר. ההלוואה ניתנה לתקופה של תשעה חודשים בריבית שנתית של 5% עם אופציה להארכה בריבית שנתית של 12%.
- בנוסף, במהלך תקופת הדוח, העמידה הקבוצה הלוואה בסך של 2 מיליון דולר לקרן V שהוקמה ע"י הקבוצה. ההלוואה ניתנה לתקופה של עד שנה בריבית שנתית של 5%.
- (3) בנוגע למתן הלוואות לקרן V לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו ביאור 6(ב).
- (4) להערכת הקבוצה, שווין ההוגן של ההלוואות המוצגות בעלות מופחתת זהה בקירוב לערך הפנקסני.

באור 5:- מכשירים פיננסיים (המשד)

ב. התנועה בהלוואות שניתנו לפרויקטים הנמדדות בשווי הוגן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי דולר ארה"ב				
	1,948	2,230	936	1,948	יתרת פתיחה
	1,268	500	-	868	הלוואות נוספות
	-	-	(133)	-	פרעון הלוואות (1)
	(887)	(34)	124	(120)	247
	2,329	2,696	927	2,696	סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
				927	

(1) ראו גם ביאור 6'.

(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	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי דולר ארה"ב				
	24,466	23,966	29,355	24,466	27,070
	7,945	2,311	2,197	3,166	4,764
	(1,253)	-	-	(1,253)	-
	(4,088)	(1,175)	(805)	(1,277)	(1,087)
	27,070	25,102	30,747	25,102	30,747

(2) הקבוצה רשמה בדוחותיה הכספיים, בגין השקעותיה כ-LP, הכנסות מימון בגין חלוקות בסך של כ-469 אלפי דולר וכ-337 אלפי דולר לימים 30 ביוני 2024 ו-2023, בהתאמה, וכן, סך של כ-717 אלפי דולר בשנת 2023.

אירועים משמעותיים בתקופת הדוח (התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024) ולאחריה

- א. בתקופת הדוח, הובילה הקבוצה רכישה של שבעה פרויקטים וכן הרחבה של פרויקט קיים, בהיקף כולל של כ-288,209 אלפי דולר. בעקבות העסקאות הנ"ל רשמה הקבוצה הכנסות בגין עמלות עסקה בסך של כ-3,106 אלפי דולר. בגין אחד הפרויקטים שהינו נכס בהקמה רשמה הקבוצה הכנסות מדמי ייזום בסך של כ-692 אלפי דולר. בנוסף, בגין פרויקט ההרחבה, זכאית הקבוצה לדמי ייזום בסך של כ-150 אלפי דולר לאורך תקופת הפיתוח של הפרויקט. בשבעת הפרויקטים הנ"ל חלק הקבוצה בהון העצמי של כל אחד מהפרויקטים נע בין 4%-6% והסכום המצטבר בגין שבעת הפרויקטים הינו כ-5,120 אלפי דולר. בתקופת הדוח, הושלמה מכירה של מקבץ דיור בעבור סך של כ-79,000 אלפי דולר ארה"ב. בעקבות המכירה הנ"ל רשמה הקבוצה הכנסות מדמי הצלחה בסך של כ-1,309 אלפי דולר.
- ב. בתקופת הדוח, התחייבה חברה בת בקבוצה כלפי גורם מממן בפרויקט (בו היא משמשת כ-GP) אשר העמיד הלוואה בסך של כ-22,805 אלפי דולר, לשיפוי הגורם המממן עד לגובה של כ-4,811 אלפי דולר ובתוספת ריבית נצברת על מלוא יתרת הלוואה שהועמדה. בנוסף, בתקופת הדוח, התחייבה חברה בת בקבוצה כלפי גורם מממן בפרויקט (בו היא משמשת כ-CO-GP) אשר העמיד הלוואה בסך של כ-44,750 אלפי דולר, לשיפוי הגורם המממן עד לגובה של כ-11,312 אלפי דולר ובתוספת ריבית נצברת על מלוא יתרת הלוואה שהועמדה. בתקופת הדוח, העמיד שותף מקומי הלוואות נושאות ריבית, לזמן קצר, בסך של כ-2,600 אלפי דולר לשלושה פרויקטים בהקמה לצורך מימון הון חוזר. חברה בת בקבוצה התחייבה לשפות את השותף בגין מחצית הסכום שהועמד והריבית שנצברה בגינו, וזאת במידה ולא תיפרענה הלוואות והריבית הנצברת משלושת הפרויקטים.
- נכון ליום 30 ביוני 2024, הפרויקטים בגינם ניתנו ערבויות ע"י הקבוצה עומדים בתנאי הלוואות, 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 (להלן - "הקרן") בנוסף לכ-2,500 אלפי דולר שהועברו בסוף שנת 2023. במהלך תקופת הדוח בוצעה סגירה ראשונה של הקרן וסך של 4,750 אלפי דולר בתוספת ריבית שנצברה בסך של כ-76 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 תהוונה 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 תבשלנה 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 אישור הדירקטוריון, מניות המימוש תהוונה 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 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.
- ו. בתקופת הדוח, נפרעו הלוואות שהעמידה הקבוצה לפרויקט שנמכר. שווין ההוגן של הלוואות בספרים, נכון למועד המכירה, היה כ-1,380 אלפי דולר ובהתאם רשמה הקבוצה הכנסות מימון בגין שערך הלוואות לשווי הוגן בסך של כ-259 אלפי דולר.

- באור 6-- אירועים משמעותיים בתקופת הדוח (התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024) ולאחריה (המשך)
- ז. בתקופת הדוח, הבשילו 182,187 יחידות מניה חסומות (RSU) שהנפיקה החברה לשני נושאי משרה ומספר עובדים, ל-182,187 מניות רגילות של החברה.
- ח. בתקופת הדוח, נפרעו במלואן שתי הלוואות שנתנה הקבוצה לשני עובדי החברה בסך של כ-212 אלפי דולר (כ-197 אלפי יורו).
- ט. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מימש עובד בחברה 219,450 אופציות למניות רגילות של החברה.
- י. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הובילה הקבוצה רכישה של שני פרויקטים בסך של כ-71,710 אלפי דולר. בעקבות העסקאות הנ"ל זכאית הקבוצה להכנסות בגין עמלות עסקה בסך של כ-734 אלפי דולר. בשני הפרויקטים הנ"ל חלק הקבוצה בהון העצמי של הפרויקטים הינו בין 4%-6% בסך של כ-1,395 אלפי דולר.
- יא. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 25 ביולי 2024, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 47,400 יחידות מניה חסומות (RSU), בלתי סחירות אשר יבשילו ל-47,400 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה (להלן - "מניות המימוש"), לעובד החברה. מניות המימוש יוקצו ללא תמורה (למעט תמורה עבור עבודת הניצע בחברה). נכון למועד אישור הדירקטוריון, מניות המימוש תהווה ככל שתמומשנה במלואן כ-0.08% (בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. תקופת ההבשלה של מניות המימוש הינה על פני 5 שנים בהתאם לקבוע בכתב ההענקה.
- יב. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התחייבה חברה בת בקבוצה כלפי גורם מממן בפרויקט (בו היא משמשת כ-CO-GP) אשר העמיד הלוואה בסך של כ-24,900 אלפי דולר, לשיפוי הגורם המממן עד לגובה של כ-2,490 אלפי דולר ובתוספת ריבית נצברת על מלוא יתרת הלוואה שהועמדה. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, העמיד שותף מקומי הלוואות נושאות ריבית, לזמן קצר, בסך של כ-536 אלפי דולר לשלושה פרויקטים בהקמה לצורך מימון הון חוזר. חברה בת בקבוצה התחייבה לשפות את השותף בגין מחצית הסכום שהועמד והריבית שנצברה בגינו, וזאת במידה ולא תיפרענה הלוואות והריבית הנצברת משלושת הפרויקטים.
- יג. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נתנה הקבוצה הלוואות נוספות לקרן V בסך של כ-1,685 אלפי דולר. הלוואות ניתנו לתקופה של עד שנה בריבית שנתית של 5%.
- יד. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרסמה החברה תשקיף מדף בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ולתקנות שהותקנו מכוחו.

-----



לכבוד  
הדירקטוריון של  
בוליגו קפיטל בע"מ  
ג.א.נ.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של בוליגו קפיטל בע"מ (להלן: "החברה") מיום 25 ביולי, 2024**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוח שלנו המפורט להלן בקשר לתשקיף מדף מיום 25 ביולי, 2024:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 21 באוגוסט, 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
21 באוגוסט, 2024

**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 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

## הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי

אני, איתי גורן, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של בוליגו קפיטל בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 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.

21 באוגוסט 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 השני 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 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 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.

21 באוגוסט 2024

עדי גרינברג, סמנכ"ל כספים