



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

**דוח רבעון שלישי לתקופה שהסתיימה**  
**ביום 30 בספטמבר 2024**

**20 בנובמבר 2024**

## תוכן עניינים

- |   |         |
|---|---------|
| עדכון לחלק א' - תיאור עסקי החברה                            | חלק א': |
| הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום<br>30 בספטמבר 2024 | חלק ב': |
| דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 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 תשעה (9) חודשים אשר נסתיימה במועד הדוח, קרי – ביום 30 בספטמבר 2024 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח" בהתאמה) וכן עד למועד אישורו ביום 20 בנובמבר 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

1.1. 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 א' 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.

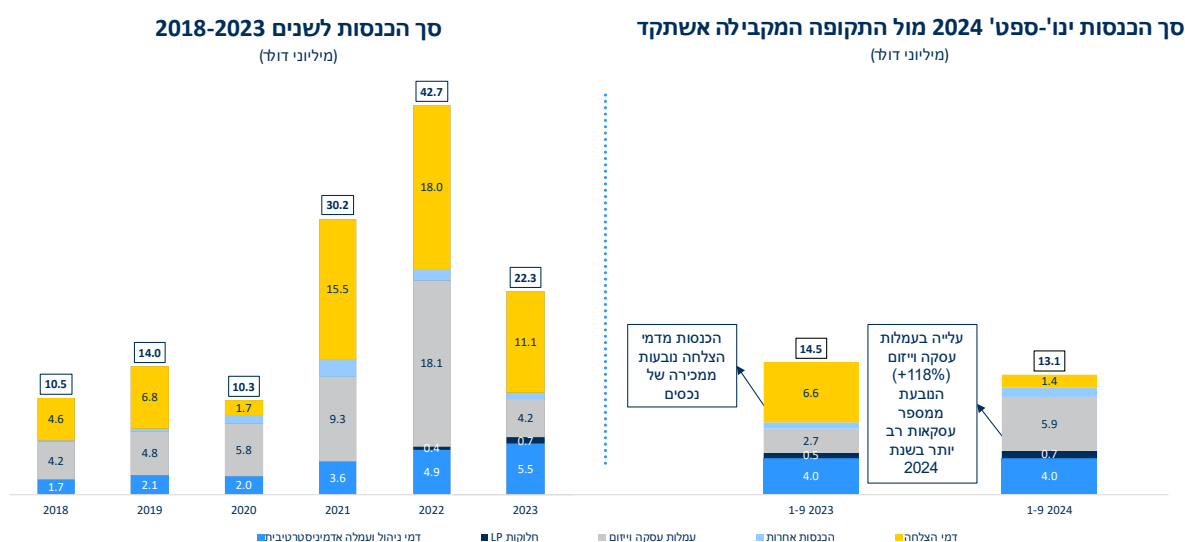
החל ממועד הנפקת מניות החברה למסחר, החברה משקיעה בהון העצמי בכל עסקה, כ-GP וכשותף מוגבל (Limited Partner – להלן: "LP"), סכום השווה ל-3%-6% וזאת במטרה להשתתף לצד המשקיעים בסיכוי ובסיכון של העסקה וכן במטרה להגדיל את בסיס ההון העצמי של החברה.

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

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

1.2. בתקופת הדוח הכינה החברה בסיוע וליווי מקצועי, דוח אחריות תאגידי (ESG) לשנים 2023-2024. הדוח מפורסם באתר האינטרנט של החברה.

### 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, עשר עסקאות לרכישה או לייזום נכסים בהיקף כולל של כ-402 מיליון דולר שבוצעו באמצעות כספי משקיעים בסך של כ-161 מיליון דולר, לרבות חלק החברה בהשקעות. בנוסף, הורחבה עסקה קיימת בהיקף של כ-11 מיליון דולר, מתוכם כ-3 מיליון דולר כספי משקיעים.

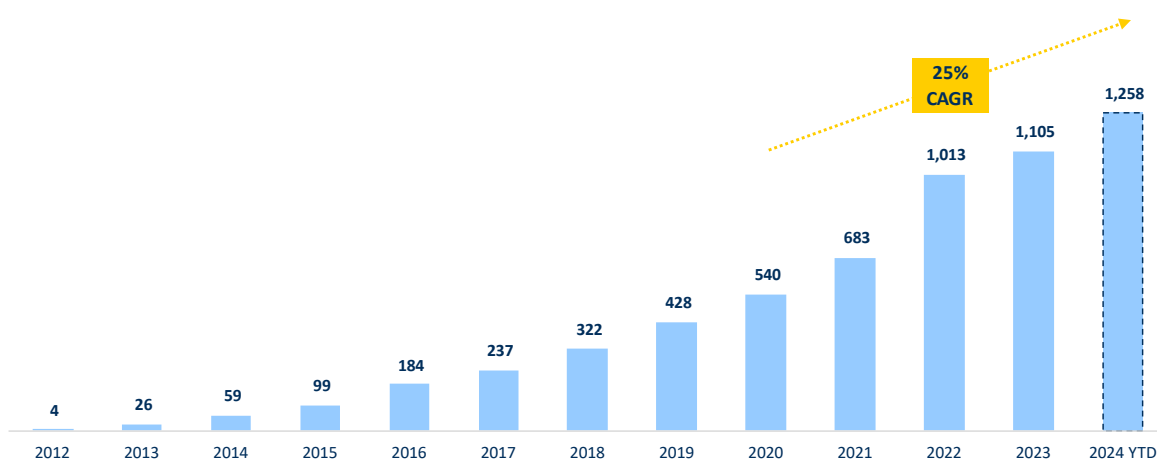
לאחר מועד הדוח הובילה החברה עסקה לרכישת נכס בהיקף כולל של כ-11 מיליון דולר שבוצעה באמצעות כספי משקיעים בסך של כ-5 מיליון דולר, לרבות חלק החברה בהשקעה. בנוסף, הורחבה עסקה קיימת בהיקף של כ-9 מיליון דולר, מתוכם כ-4 מיליון דולר כספי משקיעים, לרבות חלק החברה בהשקעות.

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, 140 עסקאות (הכוללות 153 נכסים) בהיקף של כ-4.6 מיליארד דולר באמצעות כספי משקיעים

בהיקף של כ-1.7 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. 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>



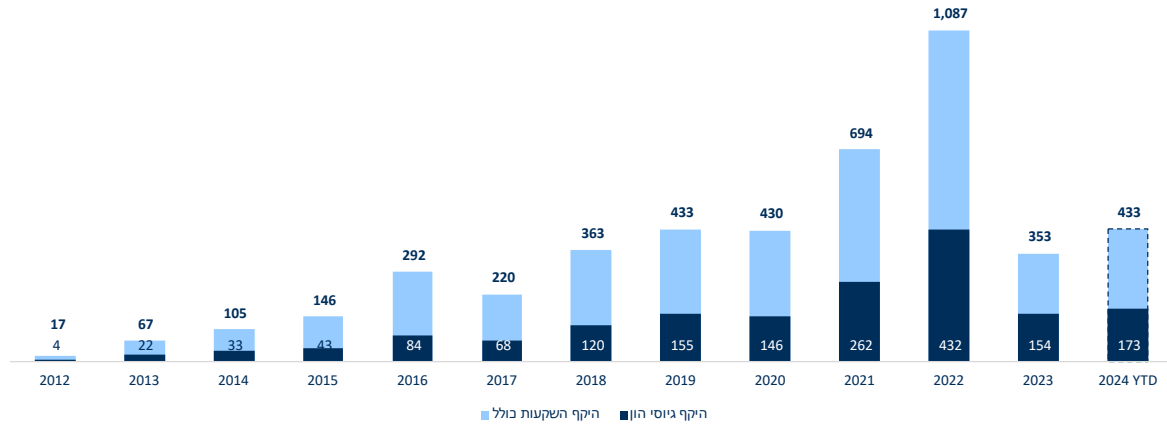
<sup>2</sup> בנטרול סך מצטבר של כ-44.3 מיליון דולר אותו השקיעה החברה כשותף כללי (GP) וכשותף מוגבל (LP) לאחר הנפקת מניות החברה לציבור בשנת 2021.

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

<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.

היקף גיוסי הון עצמי ועסקאות שבוצעו (מיליוני דולר)



### 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 717 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 7,627. 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-15 עסקאות בענף התעשייה והלוגיסטיקה, הכוללות 19 נכסים בשטח כולל של כ-2.9 מיליון ר"ר (כ-280 אלף מ"ר). היקף ההון העצמי המושקע בעסקאות אלה הינו כ-138 מיליון דולר<sup>7</sup>. למועד הדוח, שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה היה 96%. מתוך העסקאות הנ"ל 13 בוצעו ללא שותף מקומי ובהתאם זכאית החברה ל-100% מהעמלות הקשורות באותן עסקאות.

#### 3.3. בתי אבות

למועד אישור הדוח, החברה מנהלת השקעות ב-14 עסקאות הכוללות 14 נכסים בענף בתי האבות (חלק מהנכסים בבנייה), שהיקף ההון העצמי המושקע בעסקאות אלה הינו 140 מיליון דולר<sup>8</sup>. סך יחידות הדיור בנכסים הנ"ל, לרבות נכסים אשר נמצאים בשלבים שונים של בנייה, הינו 1,624. 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 194 מיליון דולר<sup>9</sup>. למועד הדוח, השטח הכולל להשכרה בכל הנכסים בתחום פעילות זה הושכר בשיעור של 96%.

#### 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. הפרויקט עודנו בשלב הקמה.

<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>. למועד הדוח, השטח הכולל להשכרה בכל הנכסים בתחום פעילות זה הושכר בשיעור של 73%.

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

קרנות בניהולה של החברה השקיעו והתחייבו להשקיע בתקופת הדוח כ-13.4% 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 הלוואות שהועמדו לקרן, השקעות ה-Warehouse Investments שביצעה החברה עבור הקרן והכספים שהוחזרו לחברה, ראו ביאורים 5 ו-6 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2024.

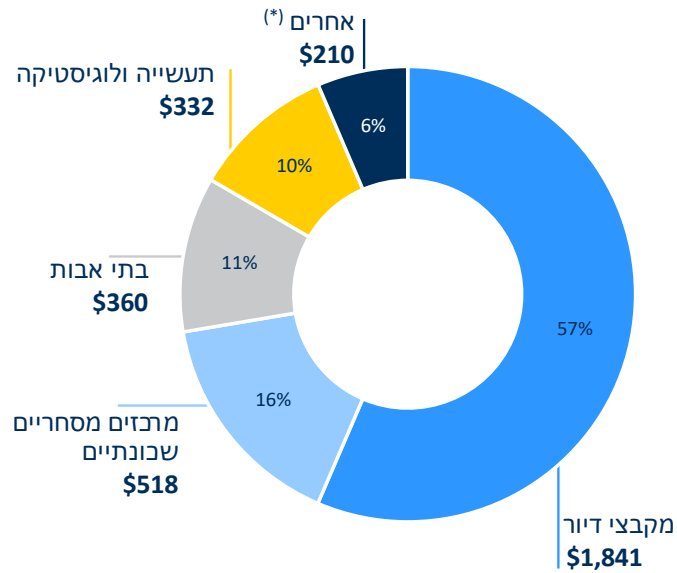
---

<sup>10</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

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

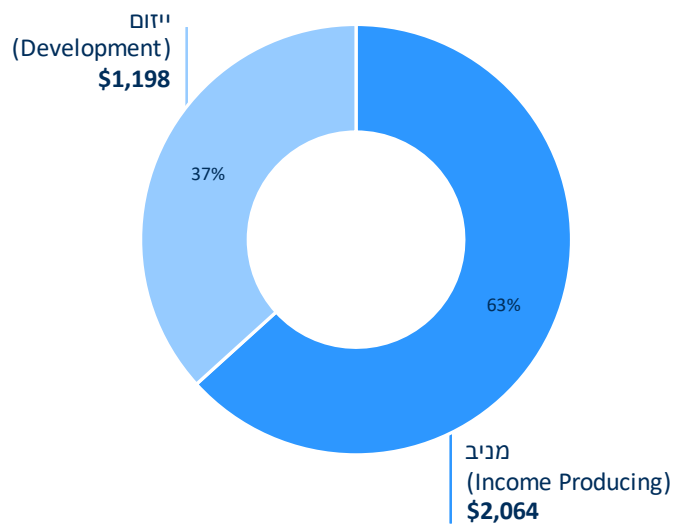
במסגרת השקעות החברה מנוהלים נכסי נדל"ן בהיקף של כ-3.3 מיליארד דולר במונחי עלות, לפי הפירוט הבא:

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



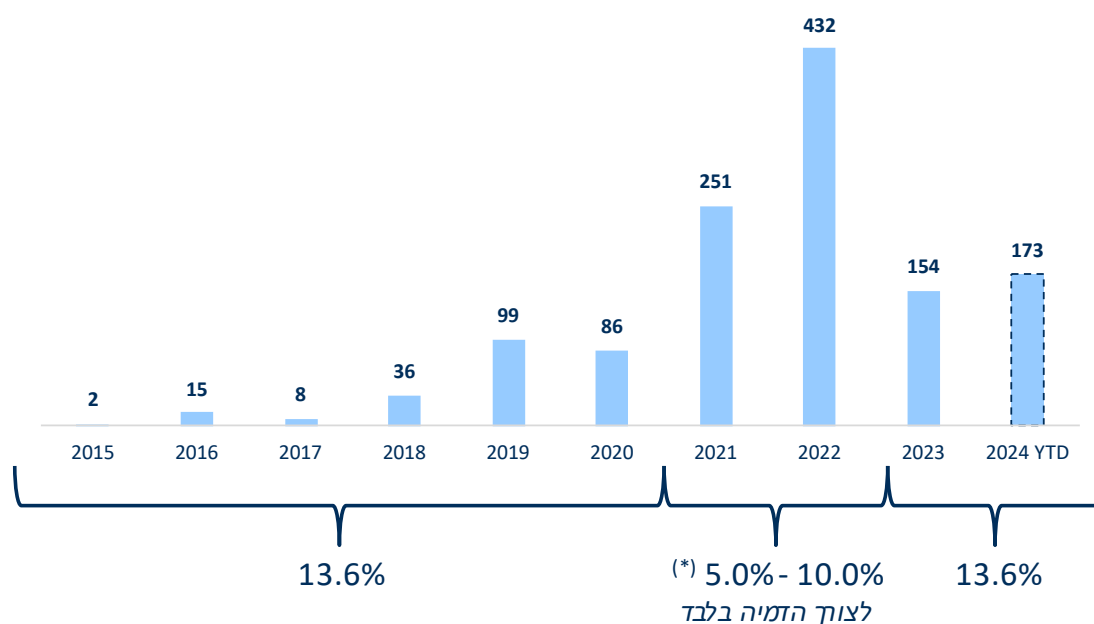
(\*) סקטורים אחרים כוללים שתי השקעות בנכסי משרדים והשקעה אחת במגורי סטודנטים.

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, מהוות בממוצע כ-13.6% (Promote) מסך ההון המושקע בעסקה, על בסיס ממוצע משוקלל. לצורך הדמיה, הגרף הבא מפרט את סך 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 112 ל-146 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 של החברה 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 אחד עשר פרויקטים והרחבה של שני פרויקטים קיימים בהיקף כולל של כ- 432 מיליון דולר. בעקבות הפעולות הנ"ל זכאית החברה לעמלת עסקה חד פעמית(\*) בסך של כ-6.4 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)	עסקה חד פעמית(*) (אלפי דולרים)	סה"כ ההון המושקע בעסקה (באלפי דולרים) (2)	סה"כ היקף עסקה (באלפי דולרים)
Fitzroy (including Fitzroy expansion)	2024	Multifamily	Tennessee	Income Producing	273 יח'	95%	139	534	25,800	63,494
10793 Harry Hines	2024	Industrial	Texas	Income Producing	81,641 ר"ר	96%	62	264	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
5 East Point Drive (Birdsboro)	2024	Industrial	Pennsylvania	Income Producing	137,970 ר"ר	100%	74	283	6,615	12,420
Oakwood Commons	2024	Retail	Tennessee	Income Producing	271,645 ר"ר	84%	90	307	15,917	36,917
Sugarloaf Corporate	2024	Office	Georgia	Income Producing	256,180 ר"ר	88%	83	419	15,050	35,850
Hudson Heritage	2024	Retail	New York	Income Producing	120,499 ר"ר	92%	80	314	14,500	36,000
Manor Lake Hoschton IL (**)	2024	Senior Living	Georgia	Development	150 יח'	ל.ר. (נכס בבנייה)	126	1,080	23,137	52,602

שם הנכס	שנת הרכישה	סוג הנכס	מיקום הנכס	סוג עסקה: מניבה/יזום	יחידות/ר"ר	שיעור תפוסה נכון למועד הרכישה	דמי ניהול שנתיים (אלפי דולרים) (1)	עסקה חד פעמית(*) (אלפי דולרים)	סה"כ ההון המושקע בעסקה (באלפי דולרים) (2)	סה"כ היקף עסקה (באלפי דולרים)
1302 Eastport Road (**)	2024	Industrial	Florida	Income Producing	118,000 ר"ר	100%	49	176	4,880	11,250
<p>(*) חלק החברה. עמלת עסקה חד פעמית יכולה לכלול אחת או יותר מהעמלות האלו - עמלת עסקה, עמלת יזום ועמלת ערבות.</p> <p>(**) מובהר כי העמלות להן זכאית החברה בפרויקטים שנסגרו לאחר מועד הדוח לא הוכרו בתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024.</p> <p>(1) דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים.</p> <p>(2) ההון שהושקע בנכס על ידי השותפים המוגבלים (לרבות החברה) ומנוהל על-ידי החברה.</p> <p>(3) דמי הניהול יגבו לאחר שנה מתחילת פרויקט ההרחבה.</p>										

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 השוקים 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.

החל מספטמבר 2021, החברה השקיעה והתחייבה להשקיע בעסקאות בהובלת החברה, הן כשותף מוגבל והן כשותף כללי<sup>14</sup>, בין 3% ל-6% מההון המושקע בכל עסקה, אשר היוו במועד ההשקעה, במצטבר (בניכוי עסקאות שמומשו) כ-44.3 מיליון דולר. בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מימון מחלוקות בגין ההשקעות האמורות של החברה בסך של כ-0.7 מיליון דולר ובסעיף הוצאות מימון, רשמה החברה שערך שלילי נטו של השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, סך של כ-1.2 מיליון דולר. ליום 30 בספטמבר 2024 השווי ההוגן של סך כל השקעות החברה בפועל כאמור לעיל הינו כ-32.1 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראו באור ג' לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024.

לפרטים בדבר ההלוואות שהעמידה החברה לפרויקטים בהובלתה בתקופת הדוח, ראו סעיפים 5.5 - 5.7 להלן וביאור 5 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024.

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

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.

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

ס"ה כ היקף עסקה צפוי (באלפי דולרים)	ס"ה כ ההון המושקע הצפוי בעסקה (באלפי דולרים) (2)	עמלת עסקה חד פעמית צפויה (*) (אלפי דולרים)	דמי ניהול שנתיים צפויים (אלפי דולרים) (1)	יחידות/ אלף ר"ר	סוג עסקה: מניבה/יזום	מיקום הנכס	סוג הנכס	צפי למועד השלמת הרכישה	שם הנכס
35,544	14,044	509	80	122 יח'	Development + Income Producing	Georgia	Senior Housing	2024-2025	Manor Lake Hiram 2024(**)
24,394	10,890	509	116	230 ר"ר	Income Producing	Virginia	Industrial	2024	310 Tyson Drive
35,000	14,000	875	70	119 יח'	Development	South Carolina	Senior Housing	2025	Edgefield (Sweet Water)
43,590	19,616	914	79	192 יח'	Development	North Carolina	Multifamily	2025	Hendersonville Phase 2
24,810	8,250	175	131	112 ר"ר	Income Producing	North Carolina, Texas, Arizona	Medical Office Buildings	2025	Medical Office Buildings Portfolio
163,338	66,800	3,058	381						סה"כ
									(*) חלק החברה. עמלת עסקה חד פעמית יכולה לכלול אחת או יותר מהעמלות האלו - עמלת יזום ועמלת ערבות.
									(**) שם הפרויקט שונה משמו בדוח לרבעון השני 2024 (היה Manor Lake Hiram Expansion). פרויקט שהחברה הובילה את הקמתו בשנת 2018, ועם סיום ההשקעה בהתאם לתכנית העסקית של הפרויקט, עתיד להימכר לשותפות חדשה בהובלת החברה. השותפות החדשה תרכוש בנוסף שטח צמוד לפרויקט שבו תבנה הרחבה לפרויקט. החברה הבת וגוף קשור לשותף המקומי ימשיכו לשמש כ-GP בחברת הפרויקט.
									(***) החברה נמצאת בתהליך משא ומתן להקמת שותפות עם שותף חדש, בעל נסיון מוכר בתחום רכישת משרדים רפואיים. השותף החדש התקשר בהסכמים לרכישת משרדים רפואיים, מתוך מטרה לגבש פורטפוליו נכסים שינוהל במסגרת השותפות המתוכננת.
									(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 עסקה לרכישת נכס תעשייה 90 Hamilton Street<sup>15</sup> ועסקה לרכישת מקבץ דיור Solair<sup>16</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.

5.3. להלן פרטים אודות נכסים אשר נמכרו עד למועד אישור הדוח

שם הנכס	סוג הנכס	מחיר עסקה (אלפי דולרים)	חלק החברה בדמי הצלחה (לפני מס) (אלפי דולרים) (*)
East Hennepin <sup>(*)</sup>	Industrial	8,850	0
Ascent 430	Multifamily	79,000	1,309
(*) 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	Retail	600
Waterleaf at Neely Ferry and Waterleaf at Neely Ferry Phase II (*)	Multifamily	1,700
Manor Lake Hiram (**)	Senior Housing	655
(*) לפרטים בדבר העסקה ר' דיווח מידי מיום 10 בנובמבר 2024 אסמכתא 2024-01-614645 המובא בדוח זה על דרך ההפניה.		

<sup>15</sup> ראו סעיף 5.2 לחלק א' לדוח לרבעון השני 2024 ודיווח מידי מיום 3 בנובמבר 2024 אסמכתא מס' 2024-01-613191, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>16</sup> ראו סעיף 5.2 לחלק א' לדוח לרבעון השני 2024 ודיווח מידי מיום 1 באוקטובר 2024 אסמכתא מס' 2024-01-607268, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

חלק החברה הצפוי בדמי הצלחה (לפני מס) (אלפי דולרים)	סוג הנכס	שם הנכס
(*)פרויקט שהחברה הובילה את הקמתו בשנת 2018, ועם סיום ההשקעה בהתאם לתכנית העסקית של הפרויקט, עתיד להימכר לשותפות חדשה בהובלת החברה. השותפות החדשה תרכוש בנוסף שטח צמוד לפרויקט שבו תבנה הרחבה לפרויקט. החברה הבת וגוף קשור לשותף המקומי ימשיכו לשמש כ-GP בחברת הפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2 לעיל.		

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 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.

5.5. מצבת הנכסים בניהול החברה בספרד והלוואות שהעמידה החברה לפרויקט בספרד

בהמשך לאמור בסעיף 8.7 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, בכל הפרויקטים הקיימים של החברה בספרד נותרו במצטבר 23 יחידות דיור למכירה כאשר בגין אחת מתוכן נחתם חוזה מכירה שכולל פיקדון.

נכון למועד הדוח, השווי ההוגן של ההלוואות שהעמידה החברה לפרויקט בספרד, על בסיס הערכה של מעריך שווי בלתי תלוי הינה כ-554 אלפי אירו. להערכת החברה היא צפויה לגבות את ההלוואות.

5.6. פרויקטים קיימים אשר על פי נתוני החברה למועד הדוח עלולים בעת המימוש להניב תשואה

שלילית למשקיעים

Eagle Yards. 5.6.1

בהמשך לאמור בסעיף 8.8.1 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, נכון למועד הדוח, שווי ההלוואות שהועמדו בעבר על ידי החברה לפרויקט ואשר נמדד בעלות מופחתת, הינו כ-1,932 אלפי דולר. להערכת החברה היא צפויה לגבות את שווי ההלוואות.

Pencil Factory. 5.6.2

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

Tyde. 5.6.3

בהמשך לאמור בסעיף 8.8.3 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, נכון למועד הדוח, שווי ההלוואה שהועמדה בעבר על ידי החברה לרכישת Interest Rate Cap להגנה מפני עלייה בשיעור ריבית הבסיס, אשר נמדד בעלות מופחתת, הינו כ-486 אלפי דולר והחברה מעריכה כי תגבה את ההלוואה. לאחר תקופת הדוח החברה החלה בגיוס הון נוסף בתשואה מועדפת של 14% בסך של 19 מיליון דולר וזאת לשם מחזור החוב על הנכס והורדת שיעור המינוף של הנכס. בכוונת החברה, לאחר קבלת האישורים הנדרשים מהאורגנים של החברה, להשתתף בהשקעת ההון, ככל שיידרש.

5.7. מימון נוסף בפרויקטים –

Johnstown Plaza Apartments. 5.7.1

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 95%. 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 הסתיימה באוקטובר 2024, ועל מנת למחזר את החוב על הנכס והורדת שיעור המינוף של הנכס, גויס ממשקיעים בפרויקט חוב בסך של 7.1 מיליון דולר נושא

ריבית שנתית בשיעור 12%. בתקופת הדוח, חברה בת של החברה שמשקיעה בפרויקט העמידה הלוואה בסך 356 אלפי דולר, באותם תנאים, פרו ראטה לחלקה בפרויקט.

#### The Parkwood. 5.7.2

פרויקט ייזום ופיתוח של 133 יחידות דיור מוגן בסיו פולס, דרום דקוטה, ארה"ב. הקרקע נרכשה בשנת 2021 והקמת הפרויקט התעכבה וכללה חריגה תקציבית בשל סיבות שונות, ביניהן השפעת נגיף הקורונה על הפעילות העסקית בארה"ב. לאחר מיחזור המימון שהועמד לפרויקט וגיוס חוב על מנת לצמצם את גובה המימון הנדרש, הפרויקט הושלם בפברואר 2024. בשל קצב איכלוס איטי מהצפוי, ולצורך עמידה בתנאי המימון הבנקאי, נדרש להעמיד מימון נוסף לפרויקט. טרם נקבע סכום הגיוס הנוסף, אולם בהתאם להחלטת האורגנים המוסמכים בחברה, החברה תעמיד לפרויקט מימון בסך של 300 אלפי דולר, ויתרת הסכום תגויס מהמשקיעים. החברה עשויה להגדיל את סכום המימון שהעמידה לפרויקט, בכפוף לקבלת אישורי האורגנים המוסמכים בחברה.

**הערכות החברה בקשר עם הצפי לגביית הלוואות 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 בספטמבר 2024

# בוליגו קפיטל בע"מ

## Buligo Capital Ltd

### ("החברה")

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2024

דירקטוריון בוליגו קפיטל בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2024, ולתקופה של תשעה 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 עשר עסקאות רכישה וייזום. ההיקף הכולל של אותן עסקאות עמד על סך של כ-402 מיליון דולר, והחברה השקיעה והתחייבה להשקיע בהן כ-LP וכ-GP סך מצטבר של כ-7.7 מיליון דולר (מתוך חלק הון עצמי בסך כולל של כ-161 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-5.2 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1 לחלק א' לדוח.

בגין מכירות בתקופת הדוח קיבלה חברה בת של החברה דמי הצלחה בסך של כ-1.3 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 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 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 מידיים מיום 21 במרס 2024 אסמכתא מס' 2024-01-029607 ודיווח מידיים מיום 7 באפריל 2024 אסמכתא מס' 2024-01-034327, ודיווח מידיים 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 לשני פרויקטים. שווי ההוגן של הלוואות בספרים, נכון למועד המכירה, היה כ-1,996 אלפי דולר ובהתאם רשמה החברה הכנסות מימון בגין שערך הלוואות לשווי הוגן בסך של כ-520 אלפי דולר.

1.7. בחודש יולי 2024, מימש עובד בחברה 219,450 אופציות למניות רגילות של החברה.

1.8. 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 שתמומשה במלואן כ-0.08% (0.08% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. תקופת ההבשלה של מניות המימוש הינה על פני 5 שנים בהתאם לקבוע בכתב ההענקה. לפרטים נוספים ר' דיווח מידיים מיום 29 ביולי 2024, אסמכתא מס' 2024-01-080155 ודיווח מידיים מיום 14 באוגוסט 2024 אסמכתא מס' 2024-01-086926.

1.9. בחודש יולי 2024 פרסמה החברה תסקיף מדף.

1.10. בחודש אוגוסט 2024, רכשה החברה פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שיכחנו בחברה ובחברות מוחזקות על-ידיה מעת לעת במהלך התקופה כאמור, לרבות בעלי שליטה, לתקופה שמיום 1 בספטמבר 2024 ועד ליום 1 בספטמבר 2025. היקף הכיסוי עומד על גבול אחריות של 10 מיליון דולר למקרה ולתקופה ועלות הפרמיה השנתית של הפוליסה הינה כ-70 אלפי דולר לשנה. ההתקשרות אושרה ביום 28 באוגוסט 2024 על ידי ועדת התגמול של החברה בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות ההקלות. ההתקשרות בפוליסה החדשה כאמור, עומדת בתנאי מדיניות התגמול של החברה, הינה בתנאי שוק ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על החברה.

1.11. לפרטים בדבר שינוי במצבת נושאי המשרה בחברה, ר' דיווח מיידי מיום 20 בנובמבר 2024.

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

שיעור האינפלציה השנתי בארה"ב בתקופת הדוח (ינואר-ספטמבר 2024) היה גבוה מיעד האינפלציה של הבנק הפדרלי בארה"ב (2.0%) ונע בין 2.5% ל-3.5% במהלך התקופה, ונכון לספטמבר 2024 היה 2.4%. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, האינפלציה במגמת ירידה<sup>1</sup>. בתקופת הדוח שיעור הריבית ירד והטווח העליון שלו בתום התקופה עמד על 5.0%<sup>2</sup>. לאחר תקופת הדוח שיעור הריבית ירד ועמד על 4.75%<sup>2</sup> ונראה כי במהלך השנה הקרובה צפויות ירידות נוספות בשיעורי הריבית<sup>3</sup>. ירידות כאמור צפויות לתמוך בשיעורי היוון נמוכים יותר<sup>4</sup>.

לאור התנאים המאקרו כלכליים וסביבת ריבית נמוכה יותר, החברה מזהה חלון הזדמנויות ייחודי וממקדת את מאמציה בעיקר בייזום ורכישה של נכסים. על בסיס עסקאות שבוצעו עד למועד אישור הדוח<sup>5</sup>, חלה עלייה בהיקף העסקאות בשנת 2024 בהשוואה לכל שנת 2023.

עליית שיעורי הריבית בשנתיים האחרונות ועלות המימון לרכישה גרמו לכך שהעלות למגורים בבעלות ממשכה להיות יקרה משמעותית בהשוואה למגורים בשכירות<sup>6</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 בחווי שכירות מתחדשים כל שנה. במהלך הרבעון השלישי, התוספת להיצע יחידות דיור חדשות הייתה נמוכה מרמת הביקוש<sup>7</sup> ומגמה זו צפויה להמשיך כפי שעולה מנתוני התחלות הבניה והנפקת היתרים חדשים.

בתחום התעשייה והלוגיסטיקה, סך השטחים בבניה נמצא במגמת ירידה, והתחלות בנייה חדשה הן בירידה בהשוואה לשנים קודמות. בנוסף, חקיקה ומדיניות תומכת הביאו לצמיחה משמעותית בפעילות הייצור בארה"ב, וכתוצאה מכך, הביקוש לשטחים להשכרה לתעשייה ובתחום הלוגיסטיקה במגמת עלייה. גם עליה בהיקף המסחר האלקטרוני תרמה לביקוש גבוה של מבני לוגיסטיקה<sup>8</sup>.

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

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

<sup>3</sup> [CME FedWatch - CME Group](#)

<sup>4</sup> [Impact of Interest Rate Cuts on Real Estate Cap Rates | CBRE](#)

<sup>5</sup> ראו סעיף 5.1 לחלק א' לדוח.

<sup>6</sup> Newmark | 3Q24 U.S. Multifamily Capital Markets Report

<sup>7</sup> CBRE | Q3 2024 U.S. Quarterly Figures | Multifamily

<sup>8</sup> Newmark | 3Q24 The U.S. Industrial Market: Conditions & Trends

השלמות בנייה חדשה<sup>9</sup> והתחלות בניה חדשה של שטחי מסחר הן הנמוכות ביותר מזה עשור. שיעור השטחים הזמינים להשכרה נמוך מאוד ודמי השכירות של שטחי מסחר נמצאים במגמת עליה וזאת לאור מיעוט של שטחים זמינים להשכרה<sup>10</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. כמו כן, שיעורי התפוסה בכלל סוגי בתי האבות בתחום נמצאים במגמת עליה<sup>11</sup>.

השפעת שיעור הריבית על דמי ההצלחה – המשך ירידה בשיעורי הריבית צפוי להוביל לעליה בשווי הנכסים, ולקבלת דמי הצלחה גבוהים יותר במכירת נכסים.

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.

השפעת הירידה בשיעור הריבית על השקעות החברה (3%-6% מההון המגויס לפרויקט) בעסקאות אותן מובילה החברה, המוצגות במאזן החברה כ"נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד" תתבטא בירידה בשיעורי ההיוון שתוביל לעליית שווי הנכסים, ובעקבות כך, גם שווי השקעות החברה בנכסים עשוי לעלות. מנגד, ככל שהמגמה של ירידה בשיעור הריבית תשתנה, ותחול עלייה בשיעור הריבית, ההשפעה על שווי השקעות החברה בנכסים, תהיה הפוכה, 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 שערור שלילי של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בסך של כ-1.2 מיליון דולר.

### 3. המצב הבטחוני בישראל ושינויי חקיקה

בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה"). התמשכות המלחמה הובילה להאטה ושיבוש 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'. בחודש ספטמבר 2024 התרחבה הלוחמה גם לאזור לבנון. הימשכות המלחמה, עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

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

<sup>9</sup> CBRE | Q3 2024 U.S. Quarterly Figures | Retail

<sup>10</sup> JLL | Q2 2024 United States Retail Market Dynamics

<sup>11</sup> NIC MAP Vision | Senior Housing Market Outlook Report; Cushman & Wakefield | H1 2024 U.S. Senior Living & Care Investor Survey and Trends Report

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 מורגשת האטה 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 וכפופות להשפעה של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 30 לחלק א' בדוח התקופתי.**

#### 4. המצב הכספי של החברה

4.1. ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	יתרה ליום 31 בדצמבר	יתרה ליום 30 בספטמבר		סעיף
	2023	2023	2024	
	אלפי דולר			
הקיסון נטו בנכסים השוטפים ליום 30 בספטמבר 2024 לעומת יום 31 בדצמבר 2023 הינו בסך של כ-2,621 אלפי דולר. הקיסון נובע ברובו מסעיף מזומנים ושווי מזומנים בעיקר בגין השקעות בנכסים פיננסיים ותשלום דיבידנד. מנגד, חל גידול בסעיף הלוואות שניתנו לזמן קצר. מרבית הלוואות ניתנו לקרן V שהוקמה במהלך התקופה.	31,924	32,080	29,303	נכסים שוטפים
הגידול נטו בנכסים הלא שוטפים ליום 30 בספטמבר 2024 לעומת יום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ-2,295 אלפי דולר נובע בעיקרו מגידול בסעיף נכסים פיננסיים בגין השקעות נוספות בסך של כ-5,035 אלפי דולר (נטו משערך שלילי בסך של כ-1,163 אלפי דולר). מנגד, בתקופה האמורה חל קיסון בסעיף הלוואות שניתנו לפרויקטים בסך של כ-	37,654	33,195	39,949	נכסים לא שוטפים

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	יתרה ליום 31 בדצמבר	יתרה ליום 30 בספטמבר		סעיף
	2023	2023	2024	
	אלפי דולר			
2,200 אלפי דולר הנובע בעיקרו מפירעון הלוואות וממיון הלוואות לזמן קצר. בנוסף, חל קיטון בסך של כ-262 אלפי דולר בסעיף חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך בשל פירעון הלוואות שניתנו לעובדים.				
	69,578	65,275	69,252	סה"כ נכסים
הקיטון נטו בהתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2024 לעומת יום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ-966 אלפי דולר נובע בעיקרו מקיטון בסעיף הפרשה למס נטו.	2,820	1,858	1,854	התחייבויות שוטפות
הגידול נטו בהתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 בספטמבר 2024 לעומת יום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ-139 אלפי דולר נובע בעיקרו מגידול בסעיף התחייבויות בגין חכירה.	783	577	922	התחייבויות לא שוטפות
-	3,603	2,435	2,776	סה"כ התחייבויות
הגידול בהון נטו ליום 30 בספטמבר 2024 לעומת יום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקרו מגידול ברווחי החברה לאורך התקופה בקיזוז חלוקת דיבידנד בסך של כ-2,500 אלפי דולר.	65,975	62,840	66,476	סה"כ הון
-	69,578	65,275	69,252	סה"כ התחייבויות והון

4.2. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2024	2023	2024	2023		
	(אלפי דולר)					
הכנסות מעמלות	9,962	6,828	2,903	2,267	9,835	הגידול בהכנסות מעמלות בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהיקף העסקאות אותן ביצעה החברה. במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 גייסה החברה הון עצמי ל-10 עסקאות והרחבה של עסקה קיימת בהיקף כולל של כ-413 מיליון דולר, לעומת 6 עסקאות והרחבה של עסקה קיימת בהיקף כולל של כ-204 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.
הכנסות מדמי הצלחה	1,364	6,628	-	146	11,117	הקיטון בהכנסות מדמי הצלחה בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מכך שבמהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 החברה פעלה למכירת נכס אחד לעומת מכירה של 4 נכסים בתקופה המקבילה אשתקד.
חלק החברה בהפסדי תאגידים מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני	(302)	(444)	(75)	(125)	(697)	חלק החברה בהפסדים מחברה כלולה.
הכנסות מימון	2,093	1,497	763	572	1,999	הגידול בהכנסות המימון בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מהכנסות משערוך לשווי הוגן של הלוואות בסך של כ-520 אלפי דולר אשר נבעו מפירעון הלוואות שנתנה החברה לשני פרויקטים אשר הוצגו בשווי הוגן נמוך יותר מההחזר. בנוסף, חל גידול בהכנסות מחלוקות בגין השקעות החברה בנכסים פיננסיים בסך של כ-230 אלפי דולר.
סך כל ההכנסות	13,117	14,509	3,591	2,860	22,254	-

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2024	2023	2024	2023		
	(אלפי דולר)					
הוצאות הנהלה וכלליות	6,056	5,871	2,123	2,018	8,232	הגידול נטו בהוצאות הנהלה וכלליות תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 וכן מביטול הוצאות ת.מ.מ שהוכרו בגין עובדים שעזבו.
הוצאות מכירה	423	809	192	392	1,273	הקיטון בהוצאות מכירה לתשעת החודשים שהסתיימו בשנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בסך של כ-419 אלפי דולר בגין עמלות מכירה ותיוך.
הוצאות מימון	1,231	4,169	103	2,730	5,073	הקיטון בהוצאות המימון לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בהוצאות בגין שערך שלילי לשווי הוגן של הלוואות ונכסים פיננסיים בסך של כ-2,985 אלפי דולר.
הוצאות אחרות	803	78	443	64	145	הגידול בהוצאות אחרות לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מעלויות בגין פרויקטים שלא יצאו לפועל.
<b>סך כל ההוצאות</b>	<b>8,513</b>	<b>10,927</b>	<b>2,861</b>	<b>5,204</b>	<b>14,723</b>	-
<b>רווח לפני מס</b>	<b>4,604</b>	<b>3,582</b>	<b>730</b>	<b>(2,244)</b>	<b>7,531</b>	-
<b>מיסים על הכנסה</b>	<b>1,670</b>	<b>1,984</b>	<b>91</b>	<b>176</b>	<b>3,022</b>	-
<b>רווח כולל סה"כ</b>	<b>2,934</b>	<b>1,598</b>	<b>639</b>	<b>(2,520)</b>	<b>4,509</b>	-

#### 4.3. הון חוזר :

ליום 30 בספטמבר 2024, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-27.4 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 ולקרן) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות בעיקר זכאים ויתרות זכות וחלות שוטפת בגין חכירה).

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2024	
אלפי דולר	
29,303	רכוש שוטף

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2024	
אלפי דולר	
1,854	התחייבויות שוטפות
27,449	עודף הרכוש השוטף על ההתחייבויות השוטפות

#### 4.4. ניתוח נזילות:

ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך כולל של 14,037 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
		2023	2024	2023	2024	
אלפי דולר						
הקיטון לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון ברווח לאחר התאמות של פריטים לא כספיים בפעילות השוטפת.	6,629	(821)	2,382	4,127	3,572	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-	(11,547)	(1,563)	(1,549)	(6,326)	(6,297)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
הגידול לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מתשלום דיבידנד בסך של 2,500 אלפי דולר שבוצע בחודש אפריל 2024.	(88)	(21)	(28)	(66)	(2,578)	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. יחד עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח, החברה מצויה במשא ומתן מתקדם עם תאגיד בנקאי לקבלת קו אשראי בסכום שלא יעלה על 15 מיליון דולר המיועד בעיקרו למימון הגדלת הנזילות לטובת ניצול הזדמנויות עסקיות (ככל שתהיינה). לפירוט נוסף בדבר מקורות מימון – ראו דוחות תזרימי המזומנים במסגרת תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2024. לגבי ערבויות שניתנו ע"י החברה לטובת מימון בנקאי לפרויקטים במהלך תקופת הדוח ראו ביאור 6' בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2024.
- ההתקשרות לקבלת קו אשראי מתאגיד בנקאי הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32 לחוק ניירות ערך ואין ודאות כי תתממש ו/או עשויה להתממש באופן שונה, ואף שונה מהותית

מהאמור לעיל, וזאת, בין היתר, כתוצאה מהתקיימות של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 30 לדוח התקופתי לשנת 2023.

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

6. אירועים מהותיים בפעילות החברה שאירעו לאחר תאריך הדיווח
- 6.1. לפרטים בדבר השלמה של רכישת פרויקט 1302 Eastport Road לאחר מועד הדוח ר' סעיף 5.1 לחלק א' לדוח.
- 6.2. לפרטים בדבר התקשרות בהסכם למכירת הפרויקטים Waterleaf at ו-Waterleaf at Neely Ferry, Neely Ferry Phase II, ר' דיווח מיידי מיום 10 בנובמבר 2024 אסמכתא 2024-01-614645.
- 6.3. לפרטים בדבר ערבויות והלוואות שהועמדו לאחר מועד הדוח ר' ביאור 6 בתמצית הדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר, 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- 22 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), 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.

20 בנובמבר 2024

---

אילן תמיר

יו"ר הדירקטוריון

---

איתי גורן

דירקטור ומנכ"ל החברה

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

בוליגו קפיטל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2024

בלתי מבוקרים

באלפי דולר ארה"ב

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
5	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
6	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
7-13	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 הדוחות התמציתיים המאוחדים על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באתו 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר		באור	
	2023	2024		
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי דולר ארה"ב				
19,377	22,100	14,037		<b>נכסים שוטפים</b>
4,204	4,147	4,375		מזומנים ושווי מזומנים
5,928	3,236	4,425		פיקדונות לזמן קצר
2,415	2,597	2,600		חייבים ויתרות חובה
-	-	3,866	א'5	תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים
31,924	32,080	29,303		הלוואות שניתנו לפרויקטים ולקרן
7,338	5,013	5,138	א'5, ב'	<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
27,070	24,638	32,105	ג'5	הלוואות שניתנו לפרויקטים
1,620	1,961	1,226		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
75	81	253		השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
262	250	-		רכוש קבוע, נטו
480	510	772		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
809	742	455		נכסי זכות שימוש, נטו
37,654	33,195	39,949		נכסי מיסים נדחים
69,578	65,275	69,252		<b>סה"כ נכסים</b>
1,983	1,332	1,679		<b>התחייבויות שוטפות</b>
726	421	-		זכאים ויתרות זכות
111	105	175		התחייבות מס שוטף
2,820	1,858	1,854		חלות שוטפת בגין חכירה
214	32	208		<b>התחייבויות בלתי שוטפות</b>
107	104	32		התחייבות מיסים נדחים
331	336	651		התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
131	105	31		התחייבויות בגין חכירה
783	577	922		הוצאות לשלם
3,603	2,435	2,776		<b>סה"כ התחייבויות</b>
25,818	25,714	26,711		<b>הון</b>
1,256	1,136	430		הון מניות ופרמיה
38,901	35,990	39,335		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
65,975	62,840	66,476		יתרת רווח
69,578	65,275	69,252		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

עדי גרינברג סמנכ"ל כספים	איתי גורן מנכ"ל ודירקטור	אילן תמיר יו"ר הדירקטוריון	20 בנובמבר, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		באור	
	2023	2024	2023	2024		
מבוקר	בלתי מבוקר					
	אלפי דולר ארה"ב (למעט רווח למניה)					
9,835	2,267	2,903	6,828	9,962	4	הכנסות מעמלות
11,117	146	-	6,628	1,364		הכנסות מדמי הצלחה
(697)	(125)	(75)	(444)	(302)		חלק החברה בהפסדי תאגידים
1,999	572	763	1,497	2,093		המוחזקים לפי שיטת השווי המאזני
						הכנסות מימון
22,254	2,860	3,591	14,509	13,117		סה"כ הכנסות
8,232	2,018	2,123	5,871	6,056		הוצאות הנהלה וכלליות
1,273	392	192	809	423		הוצאות מכירה
5,073	2,730	103	4,169	1,231		הוצאות מימון
145	64	443	78	803		הוצאות אחרות
14,723	5,204	2,861	10,927	8,513		סה"כ הוצאות
7,531	(2,344)	730	3,582	4,604		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
3,022	176	91	1,984	1,670		מיסים על ההכנסה
4,509	(2,520)	639	1,598	2,934		סה"כ רווח (הפסד) כולל
0.081	(0.045)	0.012	0.029	0.053		רווח (הפסד) בסיסי למניה (בדולר)
0.081	(0.045)	0.011	0.028	0.052		רווח (הפסד) מדולל למניה (בדולר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	הון מניות ופרמיה	
<u>בלתי מבוקר</u>				
<u>אלפי דולר ארה"ב</u>				
65,975	38,901	1,256	25,818	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
2,934	2,934	-	-	רווח כולל
-	-	(526)	526	הבשלת מניות חסומות למניות רגילות
-	-	(367)	367	מימוש אופציות למניות
67	-	67	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(2,500)	(2,500)	-	-	דיבידנד ששולם
<u>66,476</u>	<u>39,335</u>	<u>430</u>	<u>26,711</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024
60,626	34,392	902	25,332	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
1,598	1,598	-	-	רווח כולל
-	-	(19)	19	הבשלת מניות חסומות למניות רגילות
-	-	(363)	363	מימוש אופציות למניות
616	-	616	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>62,840</u>	<u>35,990</u>	<u>1,136</u>	<u>25,714</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023
65,947	38,696	907	26,344	יתרה ליום 1 ביולי 2024
639	639	-	-	רווח כולל
-	-	(367)	367	מימוש אופציות למניות
(110)	-	(110)	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>66,476</u>	<u>39,335</u>	<u>430</u>	<u>26,711</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024
65,138	38,510	1,277	25,351	יתרה ליום 1 ביולי 2023
(2,520)	(2,520)	-	-	הפסד כולל
-	-	(363)	363	מימוש אופציות למניות
222	-	222	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>62,840</u>	<u>35,990</u>	<u>1,136</u>	<u>25,714</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023
60,626	34,392	902	25,332	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
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>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר				
	אלפי דולר ארה"ב				
4,509	(2,520)	639	1,598	2,934	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי (הפסד)
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של הקבוצה:
3,074	2,158	(660)	2,672	(862)	התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
149	37	84	110	210	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
840	221	(110)	616	67	פחת והפחתות
					עלות תשלום מבוטס מניות
697	125	75	444	302	חלק החברה בהפסדי תאגידי מוחזקים
3,022	176	91	1,984	1,670	המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
7,782	2,717	(520)	5,826	1,387	מיסים על הכנסה
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(3,446)	(1,465)	2,763	(911)	1,502	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה ותשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים
					ירידה (עלייה) בזכאים ויתרות זכות (כולל התחייבויות לזמן ארוך והתחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד)
395	349	193	(285)	(478)	
(3,051)	(1,116)	2,956	(1,196)	1,024	
(3,287)	(159)	(834)	(2,676)	(2,381)	מיסים ששולמו
697	259	152	587	628	ריבית שהתקבלה
(21)	(2)	(11)	(12)	(20)	ריבית ששולמה
(2,611)	98	(693)	(2,101)	(1,773)	
6,629	(821)	2,382	4,127	3,572	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
717	192	270	529	739	חלוקות מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(8)	-	(93)	(6)	(212)	רכישת רכוש קבוע
(7,945)	(1,363)	(1,434)	(4,529)	(6,198)	השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
1,253	-	-	1,253	-	מימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	-	-	-	212	הלוואות לעובדים שנפרעו
119	11	10	30	91	חלוקות מתאגידי מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
95	-	-	-	33	הכנסות ממכירת חלק הקבוצה בשותפויות
-	-	2,239	-	3,888	פירעון הלוואות שניתנו לפרויקטים ולקרן
(5,778)	(403)	(2,541)	(3,603)	(4,850)	הלוואות שניתנו לפרויקטים ולקרן
(11,547)	(1,563)	(1,549)	(6,326)	(6,297)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(88)	(21)	(28)	(66)	(78)	תשלום קרן בגין התחייבות החכירה
-	-	-	-	(2,500)	דיבידנד ששולם
(88)	(21)	(28)	(66)	(2,578)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
					השפעת השינויים בשערי חליפין בגין יתרות מזומנים המוחזקות במט"ח
(17)	(31)	(5)	(35)	(37)	
(5,023)	(2,436)	800	(2,300)	(5,340)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
24,400	24,536	13,237	24,400	19,377	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
19,377	22,100	14,037	22,100	14,037	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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 ממשרדיה ברמת גן, ישראל ובארצות הברית במטרו פילדלפיה שבפנסילבניה ובמטרו מיאמי שבפלורידה.

החברה וחברות הבנות שלה (להלן - "הקבוצה") פועלת בתחומי הנדל"ן המניב 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%-3% 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

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

## ב. הגדרות

"בעלי עניין" - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו

"בעלי שליטה" - כהגדרתם בחוק החברות, התשנ"ט - 1999

"החברה" - בוליו קפיטל בע"מ

"הקבוצה" - החברה והחברות בנות שלה

"חברות בנות" או "חברות מוחזקות" - אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדות עם דוחות החברה (המפורטות בסעיף א')

"צדדים קשורים" - כהגדרתם ב- IAS 24

"דולר" - דולר ארה"ב

ג. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 1: - מידע כללי (המשך)

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 ומאידך השינויים במשק הישראלי יכולים לגרום לכך שמשקיעים ישראלים יגדילו חשיפה לאפיקי השקעה בחו"ל, כפי שמציעה הקבוצה. למועד פרסום הדוח, למלחמה אין השפעה מהותית על פעילותה של הקבוצה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאיתמתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומםתקן 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 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.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרפו 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. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי, החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר, 2025.

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 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי דולר ארה"ב					
3,255	562	1,155	1,991	4,261	הכנסות מעמלות עסקה
4,765	1,249	1,251	3,447	3,615	הכנסות מדמי ניהול ההשקעה
805	221	240	638	1,160	הכנסות מעמלות ייזום
877	151	132	668	426	הכנסות מעמלות אדמיניסטרטיביות
133	84	125	84	500	הכנסות מעמלות ערבויות
<u>9,835</u>	<u>2,267</u>	<u>2,903</u>	<u>6,828</u>	<u>9,962</u>	

באור 5: - מכשירים פיננסיים

א. התנועה בהלוואות שניתנו לפרויקטים ולקרן הנמדדות בעלות מופחתת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי דולר ארה"ב					
302	2,773	7,407	302	5,009	יתרת פתיחה (*)
4,510	-	2,541	2,335	4,850	הלוואות נוספות
-	-	(1,653)	-	(1,653)	פירעון הלוואות
(54)	-	-	-	-	הפרשה להפסדי אשראי
251	73	88	209	177	הכנסות מימון בגין הלוואות לפרויקטים
<u>5,009</u>	<u>2,846</u>	<u>8,383</u>	<u>2,846</u>	<u>8,383</u>	יתרת סגירה (*)

(\*) מוצג בסעיף הלוואות שניתנו לפרויקטים ולקרן בנכסים השוטפים ובסעיף הלוואות שניתנו לפרויקטים בנכסים הלא שוטפים.

(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 הלוואות בסך של כ-4,530 אלפי דולר לקרן Buligo Fund V ("הקרן") שהוקמה ע"י הקבוצה. ההלוואות ניתנו לתקופה של עד חצי שנה בריבית שנתית של 5%. במהלך תקופת הדוח נפרעו הלוואות שניתנו לקרן בסך של כ-1,345 אלפי דולר.

(3) בנוגע לפרעון הלוואות לקרן לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו באור 6(ב).

באור 5: - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

ב. התנועה בהלוואות שניתנו לפרויקטים הנמדדות בשווי הוגן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי דולר ארה"ב				
1,948	2,696	927	1,948	2,329	יתרת פתיחה (*)
1,268	400	-	1,268	-	הלוואות נוספות
-	-	(586)	-	(2,235)	פירעון הלוואות (1)
(887)	(930)	280	(1,050)	527	סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
2,329	2,166	621	2,166	621	יתרת סגירה (*)

(\*) מוצג בסעיף הלוואות שניתנו לפרויקטים בנכסים הלא שוטפים.

(1) ראו גם באור 16.

(2) השווי ההוגן של ההלוואות 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%-3% 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. תנועה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי דולר ארה"ב				
24,466	25,102	30,747	24,466	27,070	יתרת פתיחה
7,945	1,365	1,434	4,530	6,198	השקעות נוספות, נטו
(1,253)	-	-	(1,253)	-	מימושים
(4,088)	(1,828)	(76)	(3,105)	(1,163)	שערוך לשווי הוגן
27,070	24,639	32,105	24,638	32,105	

באור 5: - מכשירים פיננסיים (המשך)

2. הקבוצה רשמה בדוחותיה הכספיים, בגין השקעותיה כ-LP, הכנסות מימון בגין חלוקות בסך של כ-739 אלפי דולר וכ-529 אלפי דולר לימים 30 בספטמבר 2024 ו-2023, בהתאמה, וכן, סך של כ-717 אלפי דולר בשנת 2023.

באור 6: - אירועים משמעותיים בתקופת הדוח (התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024) ולאחריה

א. בתקופת הדוח, הובילה הקבוצה רכישה של עשרה פרויקטים וכן הרחבה של פרויקט קיים, בהיקף כולל של כ-412,661 אלפי דולר. בעקבות העסקאות הנ"ל רשמה הקבוצה הכנסות בגין עמלות עסקה ודמי ייזום בסך של כ-5,176 אלפי דולר. בנוסף, בגין אחד הפרויקטים בהקמה ובגין פרויקט ההרחבה זכאית הקבוצה לדמי ייזום נוספים בסך של כ-510 אלפי דולר ו-98 אלפי דולר בהתאמה אשר צפויים להתקבל לאורך תקופת הפיתוח. בעשרת הפרויקטים הנ"ל חלק הקבוצה בהון העצמי של כל אחד מהפרויקטים נע בין 4%-6% והסכום המצטבר בגין עשרת הפרויקטים הינו כ-7,660 אלפי דולר. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בגין אחד הפרויקטים החברה הבת טרם העבירה את חלקה בהון העצמי בסך של כ-1,145 אלפי דולר.

בתקופת הדוח, הושלמה מכירה של מקבץ דיור בעבור סך של כ-79,000 אלפי דולר. בעקבות המכירה הנ"ל רשמה הקבוצה הכנסות מדמי הצלחה בסך של כ-1,309 אלפי דולר.

ב. בתקופת הדוח, התחייבה חברה בת בקבוצה כלפי גורמים מממנים בפרויקטים (בהם היא משמשת כ-GP) אשר העמידו הלוואות בסך של כ-22,805 אלפי דולר, לשיפוי הגורמים המממנים עד לגובה של כ-4,811 אלפי דולר ובתוספת ריבית נצברת על מלוא יתרת ההלוואות שהועמדו.

בנוסף, בתקופת הדוח, התחייבה חברה בת בקבוצה כלפי גורם מממנים בפרויקטים (בהם היא משמשת כ-CO-GP) אשר העמידו הלוואות בסך של כ-69,650 אלפי דולר, לשיפוי הגורמים המממנים עד לגובה של כ-13,803 אלפי דולר ובתוספת ריבית נצברת על מלוא יתרת ההלוואות שהועמדו.

בתקופת הדוח, העמיד שותף מקומי הלוואות נושאות ריבית, לזמן קצר, בסך של כ-3,408 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 ההלוואות והריבית הנצברת משלושת הפרויקטים.

נכון ליום 30 בספטמבר 2024, הפרויקטים 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 (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.

באור 6: - אירועים משמעותיים בתקופת הדוח (התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024) ולאחריה (המשך)

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 הוקצו ללא תמורה (למעט תמורה עבור עבודת הניצעים בקבוצה). נכון למועד אישור הדירקטוריון, 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.

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% (0.08% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. תקופת ההבשלה של מניות המימוש הינה על פני 5 שנים בהתאם לקבוע בכתב 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 לשני פרויקטים. שווין ההוגן של הלוואות בספרים, נכון למועד פרעון הלוואות היה כ-1,996 אלפי דולר ובהתאם רשמה הקבוצה הכנסות מימון בגין שערך הלוואות לשווי הוגן בסך של כ-520 אלפי דולר.

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, מימש עובד בחברה 219,450 אופציות למניות רגילות של החברה.

ט. בתקופת הדוח, נפרעו במלואן שתי הלוואות שנתנה הקבוצה לשני עובדי החברה בסך של כ-212 אלפי דולר (כ-197 אלפי יורו).

י. בתקופת הדוח, פרסמה החברה תסקיף מדף בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ולתקנות שהותקנו מכוחו.

יא. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הובילה הקבוצה רכישה של פרויקט אחד וכן הרחבה של פרויקט קיים בהיקף כולל של כ-20,572 אלפי דולר. בעקבות העסקאות הנ"ל זכאית הקבוצה להכנסות בגין עמלות עסקה בסך של כ-250 אלפי דולר.

באור 6: - אירועים משמעותיים בתקופת הדוח (התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024) ולאחריה (המשך)

יב. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נפרעו הלוואות שניתנו לקרן Buligo Fund V בסך של כ- 1,605 אלפי דולר בתוספת ריבית שנצברה בסך של כ-40 אלפי דולר.

יג. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, העמידה החברה הלוואה לפרויקט עבור רכישת קרקע בסך של כ-1,900 אלפי דולר. ההלוואה ניתנה לתקופה של עד חצי שנה בריבית שנתית של 5% כנגד שעבוד על הקרקע.

-----

**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 השלישי של  
שנת 2024:

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. איתי גורן, מנהל כללי;

2. עדי גרינברג, סמנכ"ל כספים.

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 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 השלישי 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), 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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד

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

20 בנובמבר 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 השלישי 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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

20 בנובמבר 2024

עדי גרינברג, סמנכ"ל כספים