

בוליגו קפיטל בע"מ

Buligo Capital Ltd.

(“החברה”)

דוח רבעון ראשון לתקופה שהסתיימה

ביום 31 במרס 2025

21 במאי 2025



בוליו קפיטל בע"מ

Buligo Capital Ltd.

("החברה")

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים בכל עניין שיש לתאר בדוח תקופתי, שאירעו במהלך תקופה של שלושה (3) חודשים אשר נסתיימה במועד הדוח, קרי – ביום 31 במרס 2025 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח" בהתאמה) וכן עד למועד אישורו ביום 21 במאי 2025 ("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 2024 ("הדוח התקופתי לשנת 2024")¹, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

עדכונים לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 – "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.

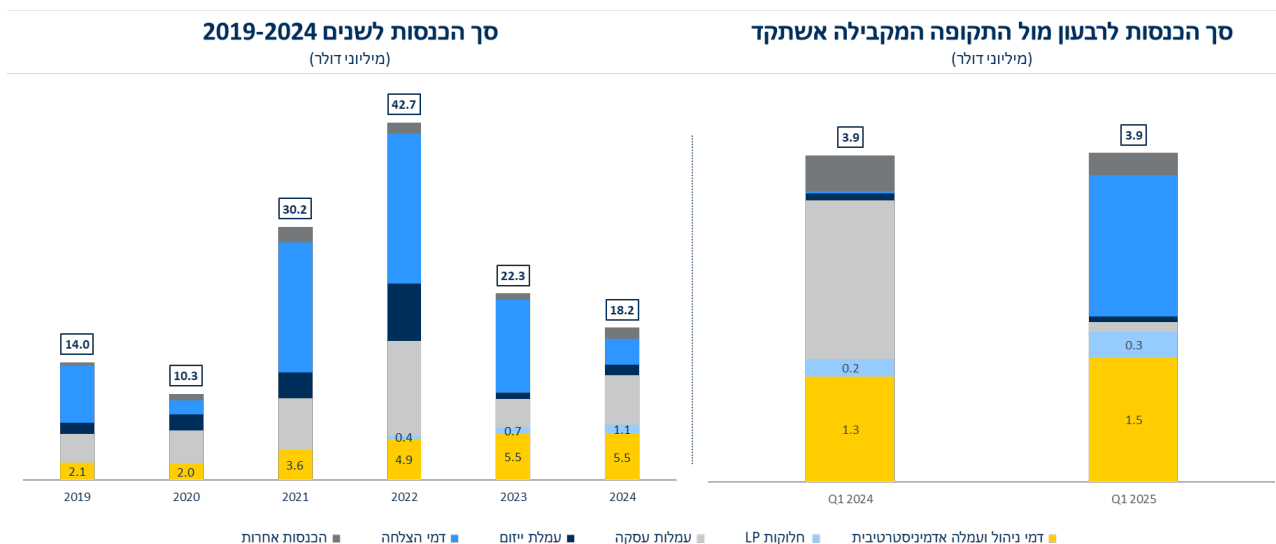
החברה מתמקדת בניהול שותפויות המשקיעות ברכישה, השבחה וייזום של נכסי נדל"ן מניבים בארה"ב, בעיקר בתחומים הבאים: מקבצי דיור (Multifamily), בתי אבות, מרכזים מסחריים מעוגני רשתות מזון, ונכסי תעשייה ולוגיסטיקה. להנהלת החברה ניסיון עשיר בארגון עסקאות לרכישה, הקמה, השבחה וניהול של נכסי נדל"ן בארה"ב. במרבית המקרים, 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 2024, 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.

¹ פורסם ביום 19 במרס 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-018133).

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.

לפרטים אודות הכנסות החברה מהנכסים המנוהלים ראו סעיף 8 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 6 להלן.

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



(*) לפרטים נוספים ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

2. עדכון סעיף 1.4

בתקופת הדוח הובילה החברה, לבד וביחד עם שותפיה המקומיים, עסקה לרכישת פורטפוליו נכסים בהיקף כולל של כ-12 מיליון דולר שבוצעה באמצעות כספי משקיעים בסך של כ-5 מיליון דולר, לרבות חלק החברה בהשקעה.

לאחר מועד הדוח הובילה החברה עסקאות לרכישת שני נכסים בהיקף כולל של כ-126 מיליון דולר שבוצעו באמצעות כספי משקיעים בסך של כ-44 מיליון דולר, לרבות חלק החברה בהשקעה.

לפירוט אודות התקשרויות בעסקאות האמורות עד למועד אישור הדוח, ראו סעיף 6.1 להלן.

בסה"כ, ממועד הקמתה ועד למועד אישור הדוח, החברה הובילה, לבד וביחד עם שותפיה המקומיים בארה"ב, 145 עסקאות (הכוללות 160 נכסים) בהיקף של כ-4.8 מיליארד דולר² באמצעות כספי משקיעים בהיקף של כ-1.7 מיליארד דולר. מתוך עסקאות אלה מומשו 61 עסקאות (הכוללות 70 נכסים), בעבור תמורה כוללת של כ-2.0 מיליארד דולר,

² בנטרול סך מצטבר של כ-47 מיליון דולר אותו השקיעה החברה כשותף כללי (GP) וכשותף מוגבל (LP) לאחר הנפקת מניות החברה לציבור בשנת 2021.

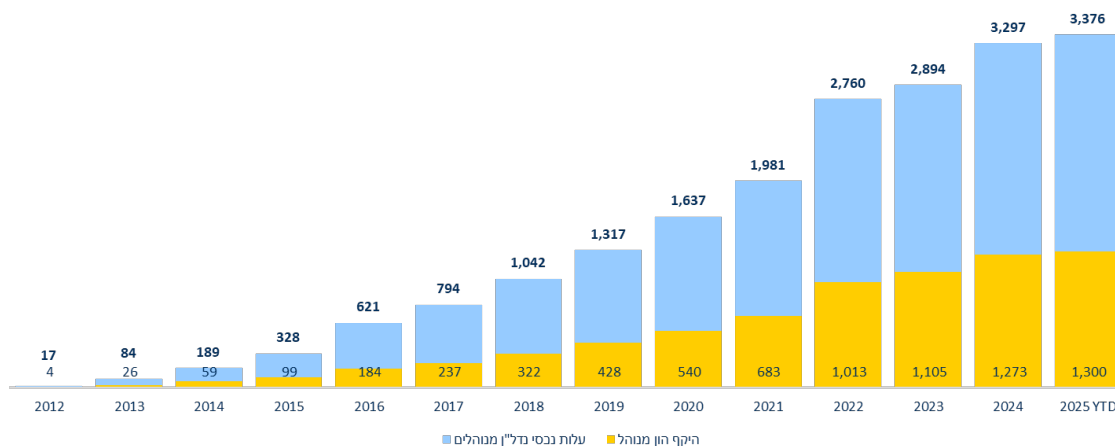
מכפיל הון ממוצע (נטו למשקיעי החברה) של כ-2.1x ובתשואה שנתית ממוצעת (IRR) של כ-24.3%.³ תקופת ההשקעה הממוצעת בנכסים שמומשו הייתה כ-4 שנים.

3. עדכון סעיף 1.5

להלן פירוט אודות התפתחות ההון המנוהל על ידי החברה, היקף גיוסי הון עצמי ועסקאות כולל, למועד אישור הדוח⁴:

היקף הנכסים המנוהלים על ידי החברה (מיליוני דולר)

היקף ההון המנוהל צמח בשיעור שנתי ממוצע של כ-23% בחמש השנים האחרונות.⁵

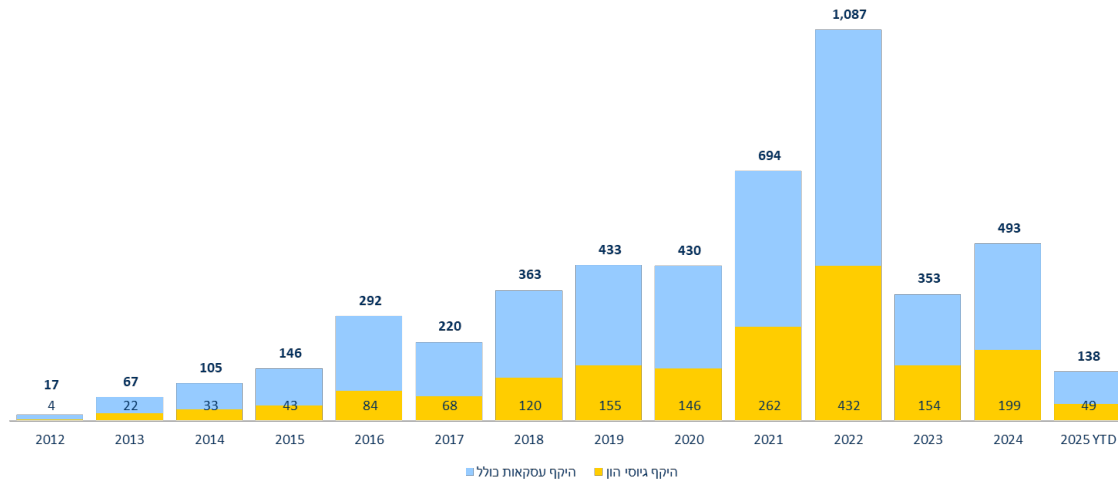


³ חושב על פי ממוצע משוקלל (המביא בחשבון את ההון אשר משקיעי החברה השקיעו בפרויקט), לרבות שני פרויקטים שהסתיימו בתשואה שלילית למשקיעים.

⁴ ארה"ב בלבד.

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

היקף גיוסי הון עצמי ועסקאות כולל על בסיס שנתי (מיליוני דולר):



4. עדכון סעיף 2 – תחומי הפעילות של החברה

4.1. 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 738 מיליון דולר, מתוכם 290 מיליון דולר בעסקאות ייזום. סך יחידות הדיור בנכסים הנ"ל, לרבות נכסים אשר נמצאים בשלבים שונים של בנייה ואכלוס, הינו 7,663. למועד הדוח, שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה, מבלי לכלול נכסים הנמצאים בתהליך אכלוס או בניה, היה 93%.

ממועד הקמתה ועד למועד אישור הדוח, החברה הובילה, לבד וביחד עם שותפיה המקומיים בארה"ב, השקעות הכוללות 92 נכסים בענף מקבצי הדיור (חלק מהנכסים בבנייה), שהיקף ההון העצמי המושקע בהן היה 1,159 מיליון דולר. סך יחידות הדיור בנכסים הנ"ל, לרבות נכסים אשר נמצאים בשלבים שונים של בנייה ואכלוס, הינו 19,512.

4.2. תעשייה ולוגיסטיקה

ממועד הקמתה ולמועד אישור הדוח, החברה מנהלת השקעות ב-16 עסקאות בענף התעשייה והלוגיסטיקה, הכוללות 20 נכסים בשטח כולל של כ-3.2 מיליון ר"ר (כ-301 אלף מ"ר). היקף ההון העצמי המושקע בעסקאות אלה הינו כ-149 מיליון דולר⁶. למועד הדוח, שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה היה 97%. מתוך העסקאות הנ"ל 14 בוצעו ללא שותף מקומי ובהתאם זכאית החברה ל-100% מהעמלות הקשורות באותן עסקאות.

⁶ ראו ה"ש 6 לעיל.

4.3. בתי אבות

למועד אישור הדוח, החברה מנהלת השקעות ב-14 עסקאות הכוללות 14 נכסים בענף בתי האבות (חלק מהנכסים בבנייה). היקף ההון העצמי המושקע בעסקאות אלה הינו 149 מיליון דולר⁷. סך יחידות הדיור בנכסים הללו, לרבות נכסים אשר נמצאים בשלבים שונים של בנייה, הינו 1,660. למועד הדוח, שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה, מבלי לכלול נכסים הנמצאים בתהליך אכלוס או בניה, היה 93%.

ממועד הקמתה ועד למועד אישור הדוח, החברה הובילה, לבד וביחד עם שותפיה המקומיים בארה"ב, השקעות הכוללות 19 נכסים בענף בתי האבות (חלק מהנכסים בבנייה), שהיקף ההון העצמי המושקע בהן היה 172 מיליון דולר. סך יחידות הדיור בנכסים הנ"ל, לרבות נכסים אשר נמצאים בשלבים שונים של בנייה ואכלוס, הינו 2,032.

4.4. מרכזים מסחריים

למועד אישור הדוח, החברה מנהלת השקעות ב-18 עסקאות בענף המרכזים המסחריים, הכוללות 18 נכסים בשטח כולל של כ-2.4 מיליון ר"ר (כ-224 אלף מ"ר). היקף ההון העצמי המושקע בעסקאות אלה הינו 194 מיליון דולר⁸. למועד הדוח, שיעור התפוסה הממוצע בנכסים אלו היה 96%.

ממועד הקמתה ועד למועד אישור הדוח, החברה הובילה, לבד וביחד עם שותפיה המקומיים בארה"ב, השקעות הכוללות 22 נכסים בענף המרכזים המסחריים בשטח כולל של כ-2.8 מיליון ר"ר (כ-259 אלף מ"ר). היקף ההון העצמי המושקע בהן היה 210 מיליון דולר.

4.5. מגורי סטודנטים

למועד אישור הדוח, החברה מנהלת השקעה בעסקה אחת 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.

4.6. משרדים

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 דולר⁹. למועד הדוח, השטח הכולל להשכרה בשני הנכסים בתחום פעילות זה הושכר בשיעור של 71%.

4.7. פעילות קרנות השקעה (Co-Investment)

קרן Buligo Fund V בניהולה של החברה השקיעה והתחייבה להשקיע בתקופת הדוח כ-15.8% מתוך סך ההון המושקע בפרויקטים בהובלת החברה.

⁷ ראו ה"ש 6 לעיל.

⁸ ראו ה"ש 6 לעיל.

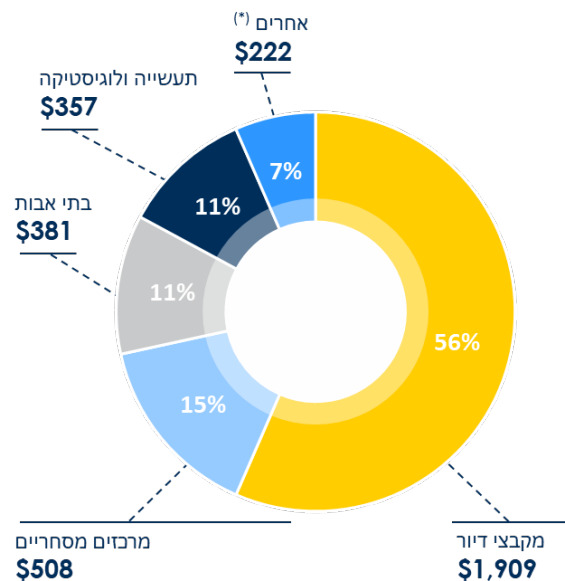
⁹ ראו ה"ש 6 לעיל.

הסגירה של קרן Buligo Fund V בוצעה לאחר תקופת הדוח, ב-1 באפריל 2025. החברה נמצאת בתהליך של הקמת קרן חדשה להשקעות בארה"ב, Buligo Fund VI. לעניין השקעת ה-Warehouse Investment שביצעה החברה עבור הקרן ראו ביאור 5 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2025.

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

במסגרת השקעות החברה מנוהלים נכסי נדל"ן בהיקף של כ-3.4 מיליארד דולר במונחי עלות, לפי הפירוט הבא:

היקף השקעות¹¹ לפי תחום פעילות (מיליוני דולר):

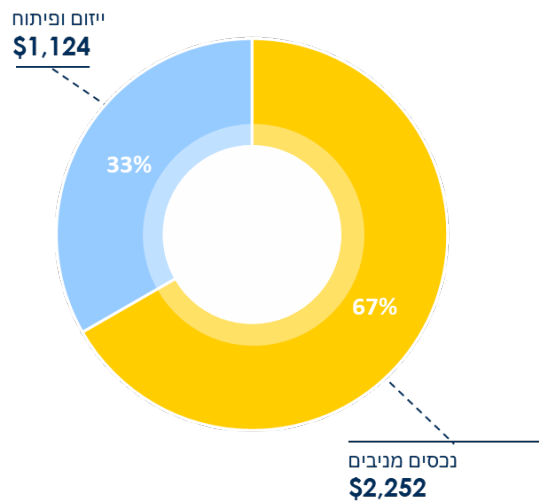


(*) סקטורים אחרים כוללים שתי השקעות בנכסי משרדים, השקעה אחת במגורי סטודנטים, והשקעה אחת בפורטפוליו משרדים רפואיים.

¹⁰ ארה"ב בלבד.

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

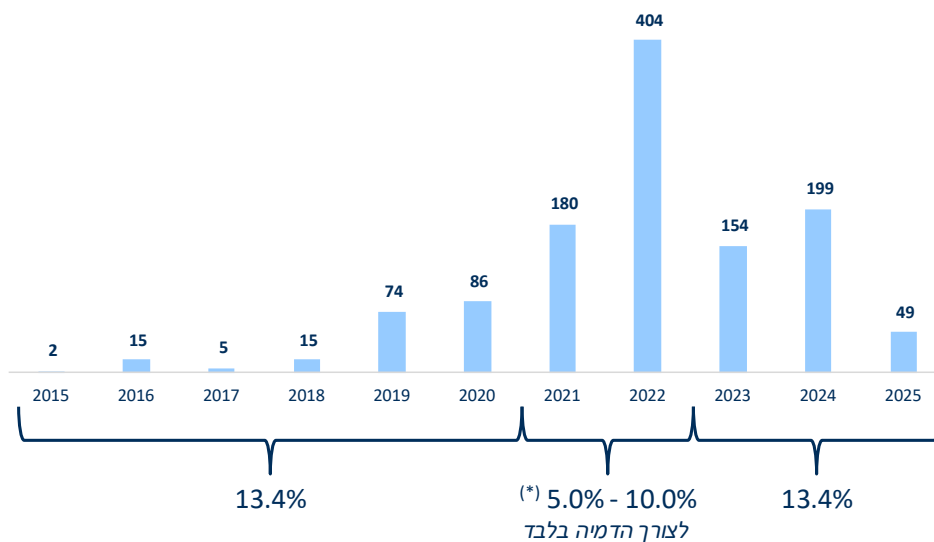
היקף השקעות¹² לפי סוג (מיליוני דולר)



5. עדכון סעיף 7.4.6 - דמי הצלחה

בגין עסקאות אותן הובילה החברה ממועד הקמתה ומומשו עד למועד אישור דוח זה, דמי ההצלחה שקיבלה החברה היו כ-13.4% מסך ההון המושקע, על בסיס ממוצע משוקלל.

לצורך הדמיה, הגרף הבא מפרט את סך ההון המושקע נכון להיום, לפי שנת העסקה, ושיעור דמי הצלחה פוטנציאלי כאחוז מההון העצמי המושקע לכל שנה. על בסיס שיעור דמי ההצלחה המצויינים ובהתאם להדמיה זו, סך דמי ההצלחה העתידיים הפוטנציאליים בטווח שבין 109 ל-139 מיליון דולר.



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

¹² היקף השקעה מחושב כסה"כ עלות, לרבות עמלות וסכומים המיועדים להשבת הנכס, נכון למועד סגירת ההשקעה.

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 זאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 30 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

6. עדכון סעיף 8 - הנכסים המנוהלים

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

בתקופת הדוח החברה הובילה עסקה לרכישה של פרטפוליו הכולל 3 נכסים בהיקף כולל של כ-12 מיליון דולר. בעקבות כך קיבלה החברה הבת עמלת עסקה חד פעמית (*) בסך של כ-0.1 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) ⁽³⁾
Sunbelt MOB Portfolio	2025	Medical Office	North Carolina / Arizona	Income Producing	62,542	99%	45	94	5,050	11,778
Ledge Rock Apartments (**)	2025	Multifamily	Colorado	Income Producing	252	26%	142	671	26,340	78,490
Highline (**)(North)	2025	Multifamily	North Carolina	Income Producing	168	98%	96	394	17,296	47,921

⁽¹⁾ חלק החברה. עמלת עסקה חד פעמית יכולה לכלול אחת או יותר מהעמלות האלו - עמלת עסקה, עמלת יזום ועמלת ערבות.

⁽²⁾ עסקה שנסגרה לאחר מועד הדוח. מובהר כי העמלות להן זכאית החברה בפרויקטים שנסגרו לאחר מועד הדוח לא הוכרו בתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2025.

⁽³⁾ דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים שמתקבלים ככל ויש כספים זמינים בפרויקט. בגין פרויקטים שנרכשו במהלך השנה דמי הניהול משולמים פרו ראטה לתקופת ההחזקה. לעיתים דמי הניהול מתקבלים החל מהשנה השנייה.

⁽²⁾ ההון שהושקע בנכס על ידי השותפים המוגבלים (לרבות החברה) ומונהל על-ידי החברה.

⁽³⁾ בעסקאות נכסים מניבים שיעור העלויות הנוספות, מלבד עלות הנכס, מהווה בממוצע כ-9% מסך היקף העסקה (סכום זה כולל בין היתר עלויות רכישה). 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 2024.

החל מספטמבר 2021 ועד למועד אישור הדוח, החברה השקיעה והתחייבה להשקיע בעסקאות בהובלת החברה, הן כשותף מוגבל והן כשותף כללי¹³, בין 3% ל-6% מההון המושקע בכל עסקה, אשר היוו במועד ההשקעה, במצטבר (בניכוי עסקאות שמומשו) כ-47 מיליון דולר. בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מימון מחלוקות בגין ההשקעות האמורות של החברה בסך של כ-0.3 מיליון דולר ובסעיף הוצאות מימון, רשמה החברה שערך שלילי של השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, סך של כ-0.1 מיליון דולר. ליום 31 במרס 2025 השווי ההוגן של סך כל השקעות החברה בפועל כאמור לעיל הינו כ-35 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראו ביאור ג' לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2025.

לפרטים בדבר ההלוואות שהעמידה החברה לפרויקטים בהובלתה בתקופת הדוח, ראו סעיפים 6.4 - 6.6 להלן וביאור 4 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2025.

¹³ 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 2024.

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

שם הנכס	צפי למועד השלמת הרכישה	סוג הנכס	מיקום הנכס	סוג עסקה: מניבה/יזום	יחידות/ר"ר	דמי ניהול שנתיים צפויים (אלפי דולרים) (1)	עסקה חד פעמית צפויה (אלפי דולרים) (2)	ההון המושקע הצפוי בעסקה (אלפי דולרים) (3)	סה"כ היקף עסקה צפוי (אלפי דולרים) (4)
Sweet Water	2025	Senior Housing	South Carolina	Development	119	70	875	14,000	35,000
Hendersonville Phase II	2025	Multifamily	North Carolina	Development	192	79	1,092	19,616	43,590
Manor Lake Ellijay IL	2025	Senior Housing	Georgia	Development	120	91	900	16,633	41,582
Manor Lake Colombia	2025	Senior Housing	Georgia	Development	170	85	1,224	15,500	35,000
Manor Lake Grovetown	2025	Senior Housing	Georgia	Development	140	78	1,200	14,000	35,000
Sarasota Industrial Business Center	2025	Industrial	Florida	Income Producing	188,868	131	496	12,320	30,100
(1) דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים אשר יגבו בכפוף לכך שיש כספים זמינים בפרויקט.									
(2) חלק החברה. עמלת עסקה חד פעמית יכולה לכלול אחת או יותר מהעמלות האלו - עמלת עסקה, עמלת יזום ועמלת ערבות.									
(3) ההון המנוהל בהשקעה בנכס על-ידי החברה.									
(4) בעסקאות נכסים מניבים שיעור העלויות הנוספות, מלבד עלות הנכס, מהווה בממוצע כ-9% מסך היקף העסקה (סכום זה כולל בין היתר עלויות רכישה).									

הרשימה לעיל כוללת עסקאות בחוזה נכון למועד אישור הדוח ויתכן כי כל או חלק מהעסקאות 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 הרשימה אינה כוללת עסקאות שהן במו"מ במועד אישור הדוח. מובהר כי החברה בוחנת הזדמנויות השקעה באופן שוטף, וסביר שהחברה תתקשר בנכסים/עסקאות נוספות במהלך השנה.

הערכות החברה בקשר עם התקשרות בעסקאות העתידיות המפורטות לעיל, סגירת העסקאות, דמי הניהול הצפויים, עמלת עסקה צפויה, ההון שצפוי להיות מושקע בעסקה, 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 2024.

6.3. להלן פרטים אודות נכסים אשר נמכרו בתקופת הדוח

שם הנכס	סוג הנכס	מחיר עסקה (אלפי דולרים)	חלק החברה בדמי הצלחה (לפני מס) (אלפי דולרים)
¹ Waterleaf at Neely Ferry	Multifamily	48,250	1,194
Waterleaf at Neely Ferry – ¹ Phase II	Multifamily	30,250	445

שם הנכס	סוג הנכס	מחיר עסקה (אלפי דולרים)	חלק החברה בדמי הצלחה (לפני מס) (אלפי דולרים)
(1)	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 19 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-011563).		

6.4. עדכון סעיף 8.6 - מצבת הנכסים בניהול החברה בספרד והלוואות שהעמידה החברה לפרויקט בספרד

בהמשך לאמור בסעיף 8.6, 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-644 אלפי אירו. להערכת החברה היא צפויה לגבות את ההלוואות.

6.5. עדכון סעיף 8.8 - פרויקטים קיימים אשר על פי נתוני החברה למועד הדוח עלולים בעת המימוש להניב תשואה שלילית למשקיעים –

להלן עדכון בדבר פרויקטים שטרם הסתיימו ואשר על פי נתוני החברה למועד הדוח, אם היו נמכרים עתה, הייתה צפויה תשואה שלילית למשקיעים. מובהר כי פרויקטים אלה אינם מועמדים למכירה כיום, ואין ודאות לגבי שווים במועד המכירה ו/או לגבי התשואה למשקיעים במועד המכירה.

Eagle Yards. 6.5.1

בהמשך לאמור בסעיף 8.8.1, בתקופת הדוח הגדילה החברה את סכום ההלוואה שהעמידה לפרויקט בעוד 105 אלפי דולר. למועד הדוח, העלות המופחתת של ההלוואות שהועמדו בעבר על ידי החברה לפרויקט בניכוי הפרשה להפסדי אשראי, היא כ-1,098 אלפי דולר. להערכת החברה היא צפויה לגבות את יתרת ההלוואות בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי. היות ושיעור התפוסה בנכס עודנו נמוך והתכנית למכירת חלק מהנכס טרם בוצעה, נדרש גיוס חוב נוסף. לשם כך, מגייס הפרויקט חוב נוסף מהמשקיעים וממשקיעי השותף המקומי בסך של עד 4 מיליון דולר בריבית שנתית של 14%. ככל ולא יגויס ממשקיעי החברה סכום של עד 1 מיליון דולר, החברה, לאחר קבלת האישורים הנדרשים מהאורגנים של החברה, תשתתף בגיוס החוב, ככל שיידרש.

Pencil Factory. 6.5.2

בהמשך לאמור בסעיף 8.8.2, נכון למועד הדוח, יתרת ההלוואה שהועמדה בעבר על ידי החברה לפרויקט ואשר נמדדת בעלות מופחתת בניכוי הפרשה להפסדי אשראי, הינו כ-470 אלפי דולר. להערכת החברה היא צפויה לגבות את יתרת ההלוואה בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי.

Dry Creek at East Village. 6.5.3

בהמשך לאמור בסעיף 8.8.4, נכון למועד הדוח, שיעור התפוסה בנכס הוא 94% ומתנהלים מגעים עם הגורם המממן להאריך את ההלוואה עד סוף שנת 2025. כאמור, החברה צופה שידרשו גיוס הון או חוב נוספים לשם מחזור החוב על הנכס והורדת שיעור המינוף של הנכס. במקרה כאמור ייתכן שהחברה, לאחר קבלת האישורים הנדרשים מהאורגנים של החברה, תשקיע הון או תשתתף בגיוס החוב, ככל שידרש.

6.6 עדכון סעיף 8.9 – מימון נוסף בפרויקטים

Johnstown Plaza Apartments. 6.6.1

בהמשך לאמור בסעיף 8.9.1 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024, יתרת ההלוואה שהועמדה בעבר על ידי החברה לפרויקט ואשר נמדדה בעלות מופחתת בניכוי הפרשה להפסדי אשראי, הינה כ-381 אלפי דולר. להערכת החברה היא צפויה לגבות את יתרת ההלוואה בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי.

The Parkwood. 6.6.2

בהמשך לאמור בסעיף 8.9.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, יתרת ההלוואות שהועמדו בעבר על ידי החברה לפרויקט ואשר נמדד בעלות מופחתת, הינו כ-1,890 אלפי דולר. להערכת החברה היא צפויה לגבות את יתרת ההלוואות בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי. בתקופת הדוח העמידה החברה מימון נוסף בסך של 0.3 מיליון דולר שמצטרף למימון שהעמידה החברה כהלוואה לפרויקט באותה דרגת נשיה כמו ההלוואה הקודמת שהועמדה לפרויקט ונושא ריבית זהה בשיעור של 12%. לאחר תקופת הדוח הוחל בגיוס יתרת הסכום שנדרש לפרויקט, שלא יעלה על כ-4.2 מיליון דולר. 2.1 מיליון דולר מהסכום האמור יועמדו כמימון על ידי השותף המקומי, לא ישאו ריבית ויהיו בדרגת פרעון עדיפה על ההלוואה הקודמת שהועמדה לפרויקט. עד 2.1 מיליון דולר מהסכום האמור יגויסו ממשקיעי החברה, וככל שיהיה צורך ובכפוף לקבלת האישורים מהאורגנים המתאימים, מהחברה עצמה. הלוואה זו תישא ריבית בשיעור 12% ותהיה בדרגת פרעון ראשונה אחרי הבנק. מתוך סכום זה גויסו עד עתה כ-0.4 מיליון דולר ממשקיעי החברה וסך של כ-0.3 מיליון דולר מהחברה, לאחר קבלת אישורי האורגנים המוסמכים בחברה.

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 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 2024.

7. עדכון סעיף 23 – מקורות מימון

לפרטים ר' סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.



חלק ב' –

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני
החברה ליום 31 במרס 2025**

בוליו קפיטל בע"מ

Buligo Capital Ltd.

("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2025

דירקטוריון בוליו קפיטל בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרס 2025, ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו תאריך. הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, בהנחה שבפני הקורא מצוי המידע הכלול בדוח התקופתי המלא של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ("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 עסקה אחת לרכישה של שלושה נכסים במסגרת עסקת פרטפוליו. ההיקף הכולל של אותה עסקה עמד על סך של כ-12 מיליון דולר, שבוצעו באמצעות כספי משקיעים בסך של כ-5 מיליון דולר והחברה השקיעה בהן כ-LP וכ-GP סך מצטבר של כ-0.3 מיליון דולר. סך העמלות בהן הכירה החברה במהלך התקופה האמורה בגין ארגון עסקאות רכישה וייזום הינו כ-0.1 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1 לפרק א' לדוח.

בגין מכירות בתקופת הדוח קיבלה חברה בת של החברה דמי הצלחה בסך של כ-1.6 מיליון דולר.

1.2. ביום 18 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 50,290 יחידות מניה חסומות, בלתי סחירות ("RSU") אשר יבשילו ל- 50,290 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה ("מניות המימוש"). ה-RSU הוקצו ל-9 ניצעים שהם עובדים של החברה. ה-RSU הוקצו ללא תמורה (למעט תמורה עבור עבודת הניצעים בקבוצה). נכון למועד החלטת הדירקטוריון, מניות המימוש תהווה ככל שתמומשנה במלואן כ-0.09% (כ-0.09% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. מועדי ההבשלה של ה-RSU יחולו במהלך השנים 2025-2028 בהתאם לקבוע בכתבי ההענקה. לפרטים נוספים בדבר ההקצאה ראו דיווח מידי מיום 18 במרס 2025 אסמכתא מס' 018083-01-2025 ומיום 9 באפריל 2025 אסמכתא מס' 026658-01-2025.

1.3. ביום 18 במרס 2025, החליטה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2,000 אלפי דולר לבעלי מניותיה. הדיבידנד שולם במלואו ביום 17 באפריל 2025. הדיבידנד למניה היה כ-0.03568 דולר. לפרטים נוספים בדבר חלוקת הדיבידנד ראו דיווח מידי מיום 18 במרס 2025, אסמכתא מס' 018133-01-2025.

1.4. ביום 31 במרס 2025 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות בחברה עדכון לתנאי כהונתו של סמנכ"ל קשרי המשקיעים בחברה, שהינו גם בעל שליטה בחברה מכח הסכם בעלי מניות. לפרטים בדבר תנאי העסקתו החדשים של סמנכ"ל קשרי המשקיעים ראו ביאור 5ט' לדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרס

2025 וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה המיוחדת מיום 31 במרס 2025, אסמכתא מס' 2025-01-023258.

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

שיעור האינפלציה השנתי בארה"ב בתקופת הדוח (ינואר-מרץ 2025) היה גבוה מיעד האינפלציה של הבנק הפדרלי בארה"ב (2.0%), ונכון לאפריל 2025 היה 2.3%. שיעור אינפלציית הליבה (ללא מזון ואנרגיה) היה 2.8%¹.

שוק העבודה בארה"ב נותר איתן – שיעור אבטלה של 4.2% באפריל, עם תוספת של 177,000 משרות חדשות². מכסים חדשים ומתיחות מסחרית מגבירים אי-ודאות, אך התקדמות בשיחות עם סין עשויה לשפר את הסנטימנט בהמשך השנה.

בתקופת הדוח, יעד הריבית של הבנק הפדרלי בארה"ב היה בטווח שבין 4.25% ל-4.50%³. לפי הערכות שונות, במהלך השנה הקרובה צפויות הפחתות בשיעורי הריבית. הפחתות ריבית כאמור צפויות לתמוך בשיעורי היוון נמוכים יותר, אשר עשויים להוביל לעלייה בשווי הנכסים. כתוצאה מכך, דמי ההצלחה שהחברה תקבל בעת מימוש הנכסים עשויים להיות גבוהים יותר. עליית שיעורי הריבית בשנים האחרונות ועלות הגבוהה למימון רכישת בתים גרמו לכך שהעלות למגורים בבעלות ממשיכה להיות יקרה משמעותית בהשוואה למגורים בשכירות, ועלות גבוהה כאמור תומכת בעליה לביקוש של מגורים בשכירות. ברבעון הראשון של 2025 נרשמו רמות ביקוש גבוהות בהשוואה לרבעונים הראשונים בשנים הקודמות. העלייה האמורה בביקוש יכולה ליצור יתרון לנכסים למגורים (מקבצי דיור ובתי אבות) אותם מנהלת החברה, שהינם בחוזי שכירות מתחדשים כל שנה. התוספת להיצע של יחידות דיור חדשות נמצאת במגמת ירידה⁴.

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 עליה. גם עליה בהיקף המסחר האלקטרוני תרמה לביקוש גבוה של מבני לוגיסטיקה. בנוסף, בשנים האחרונות סחורות מיובאות נכנסות דרך נמלים במזרח ארה"ב ודרך מפרץ אמריקה, היכן שממוקמים מרבית נכסי התעשייה בניהול החברה⁵.

יצויין שבתחום המרכזים מסחריים השלמות בנייה חדשה והתחלות בניה חדשה של שטחי מסחר הן הנמוכות ביותר מזה עשור. שיעור השטחים הזמינים להשכרה נמוך ודמי השכירות של שטחי מסחר נמצאים במגמת עליה וזאת לאור מיעוט של שטחים זמינים להשכרה. בנוסף, חל שיפור בכח הקניה של הצרכנים⁶.

גם בתחום בתי האבות, מגמת העלייה בדמי השכירות צפויה להימשך. זאת, בין היתר, בשל ההאטה בהתחלות הבנייה, הנמצאות ברמה נמוכה היסטורית, ובמקביל – קצב הצמיחה הגבוה של אוכלוסיית היעד (+80), העולה

¹ <https://www.bls.gov/cpi>

² U.S. Bureau of Labor Statistics

³ <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy.htm>

⁴ מקור: Newmark | Q1 2025 United States Multifamily Capital Markets Report

⁵ מקור: CBRE | Q1 2025 U.S. Quarterly Figures | Industrial

⁶ מקור: CBRE | Q1 2025 U.S. Quarterly Figures | Retail

משמעותית על שיעור גידול ההיצע הצפוי בשנים הקרובות. בנוסף, שיעורי התפוסה בכלל סוגי בתי האבות ממשיכים לעלות, מה שמחזק עוד יותר את מגמת העלייה בדמי השכירות⁷. השפעת שיעור הריבית על דמי ההצלחה – המשך ירידה בשיעורי הריבית צפוי להוביל לעליה בשווי הנכסים, ולקבלת דמי הצלחה גבוהים יותר במכירת נכסים.

בתחום המשרדים נרשמה עלייה בהיקף התעסוקה בענפים הצורכים שטחי משרדים שבאה לידי ביטוי בתוספת של כ-2.9 מיליון משרות חדשות⁸.

בתחום מגורי הסטודנטים מצטמצם הפער בין שיעורי ההיוון בתחום לבין שיעורי ההיוון בתחום מקבצי הדיור. כמו כן, גידול דמוגרפי של גילי 18 עד 21 תומך בהמשך הביקוש ליחידות דיור בתחום זה⁹.

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

השפעת הירידה בשיעור הריבית על השקעות החברה (6%-3% מההון המגויס לפרויקט) בעסקאות אותן מובילה החברה, המוצגות במאזן החברה כ"נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד" תבטא 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.

3. המצב הבטחוני בישראל ושינויי חקיקה

בתקופת הדוח נמשכה מלחמת "חרבות ברזל". התמשכות המלחמה הובילה להאטה ושיבוש בפעילות העסקית במשק הישראלי בשנת 2024.

החברה פעלה ופועלת באופן רציף ומלא לאורך כל תקופת המלחמה.

על אף שפעילותה של החברה מתמקדת בארה"ב, מרבית המשקיעים בהשקעות שיוזמת החברה הם ישראלים. המלחמה לא השפיעה 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

⁷ מקור: JLL | 2025 Seniors Housing & Care Investor Survey and Trends

⁸ מקור: Newmark | Q1 2025 United States Office Market Overview

⁹ מקור: Berkadia | 2025 U.S. Student Housing Market Report

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 :

סעיף	יתרה ליום 31 במרס		יתרה ליום 31 בדצמבר	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024	2024	
	אלפי דולר			
נכסים שוטפים	28,823	32,357	29,640	הקיטון נטו בנכסים השוטפים ליום 31 במרס 2025 לעומת יום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ-817 אלפי דולר נובע בעיקרו מקיטון בסעיף חייבים ויתרות חובה בסך של כ-2,713 אלפי דולר בעקבות קיטון בסעיף הכנסות לקבל בגין דמי הצלחה. מנגד חל גידול בסעיף מזומנים ושווי מזומנים הנובע בעיקרו מפעילות שוטפת בסך של כ-1,153 אלפי דולר וכן, מגידול בסעיף מקדמות על חשבון השקעות בפרויקטים בסך של כ-298 אלפי דולר.
נכסים לא שוטפים	42,558	37,618	40,676	הגידול נטו בנכסים הלא שוטפים ליום 31 במרס 2025 לעומת יום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ-1,882 אלפי דולר נובע בעיקרו מגידול בסעיף נכסים פיננסיים בגין השקעות נוספות בסך של כ-2,370 אלפי דולר (נטו משערוך שלילי והחזר השקעות בסך של כ-170 אלפי דולר). מנגד, בתקופה האמורה חל קיטון בסעיף הלוואות שניתנו לפרויקטים בסך של כ-477 אלפי דולר הנובע בעיקרו מהחזר הלוואה שניתנה לפרויקט.
סה"כ נכסים	71,381	69,975	70,316	-
התחייבויות שוטפות	5,372	4,822	2,640	הגידול נטו בהתחייבויות השוטפות ליום 31 במרס 2025 לעומת יום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ-2,732 אלפי דולר נובע בעיקרו מגידול בסעיף דיבידנד לשלם בסך של כ-2,000 דולר אשר שולם במהלך חודש אפריל 2025 וכן מגידול בסעיף הפרשה למס.
התחייבויות לא שוטפות	1,295	779	1,156	הגידול נטו בהתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 במרס 2025 לעומת יום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ-139 אלפי דולר נובע בעיקרו מגידול בסעיף הוצאות לשלם.
סה"כ התחייבויות	6,667	5,601	3,796	-
סה"כ הון	64,714	64,374	66,520	הקיטון בהון נטו ליום 31 במרס 2025 לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקרו מגידול ברווחי החברה לאורך התקופה בקיזוז חלוקת דיבידנד בסך של כ-2,000 אלפי דולר.
סה"כ התחייבויות והון	71,381	69,975	70,316	-

4.2. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024		
אלפי דולר				
הכנסות מעמלות	1,656	3,317	12,723	הקיטון בהכנסות מעמלות בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-1,661 אלפי דולר נובע בעיקרו מקיטון בהיקף העסקאות אותן ביצעה החברה. במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 גייסה החברה הון עצמי לעסקת פרוטפוליו אחת הכוללת שלושה נכסים בהיקף כולל של כ-11.7 מיליון דולר, לעומת 3 עסקאות והרחבה של עסקה קיימת בהיקף כולל של כ-167 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.
הכנסות מדמי הצלחה	1,665	-	3,062	הגידול בהכנסות מדמי הצלחה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מכך שבמהלך שלושת החודשים שהסתיימו ב 31 במרס 2025 מכרה החברה שני נכסים והייתה זכאית בגינם לדמי הצלחה לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה לא נמכרו נכסים.
חלק החברה בהפסדי תאגידים מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני	(125)	(123)	(396)	חלק החברה בהפסדים מחברה כלולה.
הכנסות מימון	689	663	2,776	-
סך כל ההכנסות	3,885	3,857	18,165	-
הוצאות הנהלה וכלליות	2,089	1,884	8,826	הגידול בהכנסות בהוצאות הנהלה וכלליות בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהוצאות שכר וכן מגידול בהוצאות אחזקה ומשרדיות.
הוצאות מכירה	587	149	821	הגידול בהוצאות מכירה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בסך של כ-372 אלפי דולר בגין עמלות מכירה ותיווך.
הוצאות מימון	738	319	2,646	הגידול בהוצאות המימון בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהוצאות בסעיף הפרשה להפסדי אשראי בסך של כ-462 אלפי דולר וכן, מהפרשה לערבות שניתנה לקרן "רייגו-מיטב" בסך של כ-180 אלפי דולר. מנגד חל קיטון בסעיף שערך שלילי של נכסים פיננסיים בסך של כ-224 אלפי דולר.
הוצאות אחרות	23	10	1,011	הסעיף כולל הוצאות הקשורות לעלויות שהוצאו במסגרת בחינת עסקאות פוטנציאליות אשר לא הושלמו. הוצאות אלו כוללות, בין היתר, עלויות ייעוץ, בדיקות נאותות, עמלות משפטיות והוצאות נוספות שהוצאו לצורך קידום העסקאות, אך לא הבשילו לכדי מימוש.

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024		
	אלפי דולר			
סך כל ההוצאות	3,437	2,362	13,304	-
רווח לפני מס	448	1,495	4,861	-
מיסים על הכנסה	277	659	1,966	הקיטון במיסים על הכנסה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון ברווח.
סה"כ רווח כולל	171	836	2,895	-

4.3. הון חוזר:

ליום 31 במרס 2025, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-23 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, התחייבות מס שוטף, דיבידנד לשלם וחלות שוטפת בגין חכירה).

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2025	
אלפי דולר	
רכוש שוטף	28,823
התחייבויות שוטפות	5,372
עודף הרכוש השוטף על ההתחייבויות השוטפות	23,451

4.4. ניתוח נזילות

ליום 31 במרס 2025 לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך כולל של כ-17,803 אלפי דולר. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם:

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024		
	אלפי דולר			
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	3,535	(1,331)	4,000	התזרים החיובי במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025 נובע מפירעון יתרות חייבים ויתרות חובה.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(1,975)	(1,128)	(4,375)	-
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(30)	(23)	(2,694)	היתרה ליום 31 בדצמבר 2024 מורכבת בעיקר מתשלום דיבידנד בסך של כ- 2,500 אלפי דולר.

5. מקורות מימון

5.1. החברה ממנת את פעילותה בעיקר באמצעות מקורותיה העצמאיים. לחברה ולחברה הבת Buligo Capital NA INC קיימת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בסך של עד 15 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים בדבר מסגרת האשראי ראו סעיף 23 בפרק א' לדוח התקופתי.

כפי שיפורט להלן, החברה עומדת בתניות הפיננסיות להן התחייבה במסגרת האשראי במועד בדיקת התניות הפיננסיות ובמועד הדוח, שהינם 31 במרס 2025 –

- יחס מינוף מקסימלי (Total Leverage Ratio): יחס מינוף כולל בתקופה של שנים-עשר (12) החודשים שקדמו למועד הבדיקה לא יעלה על 2.0 ל-1.0. "יחס מינוף כולל" לעניין זה – היחס על בסיס הנתונים על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, בין כלל החובות ל-EBITDA. ליום 31 במרס 2025 – 0 ל-1.

- יחס כיסוי מינימלי של עלויות קבועות (Fixed Charge Coverage Ratio): יחס זה יהיה בשיעור שלא יפחת מ-1.0:1.25. יחס זה פירושו לתקופה הנמדדת – היחס על בסיס הנתונים על פי הדוחות הכספיים המאוחדים בין סכום ה-EBITDA בניכוי הוצאות הונות שלא מומנו באמצעות חוב, לבין סך תשלומי הריבית של החברה על חובות (כולל הוצאות מימון הקשורות להתחייבויות חכירה ועלויות מימון אחרות), מיסים ששולמו, דיבידנדים או חלוקות. ליום 31 במרס 2025 – 1.0:1.73.

- נשמרה תקופה של לפחות עשרים (20) ימים ברציפות במהלכה לא נוצלה מסגרת האשראי.

לפירוט נוסף בדבר מקורות מימון – ראו דוחות תזרימי המזומנים במסגרת תמצית הדוחות הכספיים. לגבי ערבויות שניתנו ע"י החברה לטובת מימון בנקאי לפרויקטים במהלך תקופת הדוח ראו ביאור 11ב' לדוח הכספי המאוחד לשנת 2024.

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

6. אירועים מהותיים בפעילות החברה שאירעו לאחר תאריך הדיווח

6.1. לפרטים בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד הדוח ראו ביאור 5 בתמצית הדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרס 2025.

7. הערכות שווי ואומדנים

באשר לאומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024. בתקופת הדוח לא בוצעו הערכות שווי מהותיות מאוד.

8. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפירוט אודות מצבת ההתחייבות של החברה נכון ליום 31 במרס, 2025, ראו דיווח מיידי של החברה אשרפורסם בסמוך לאחר פרסום דוח תקופתי זה.

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

9. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך כולל של כ- 29 אלפי דולר לעמותות שונות בהתאם למדיניות התרומות של החברה.

10. פטור מצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות התחילה שנקבעו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) (תיקון), התש"ע-2009, החברה תהא פטורה מצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כקבוע בתקנות 38ב ו-39 לתקנות הדוחות, וזאת לתקופה כמוגדר בהוראות כאמור.

21 במאי 2025

אילן תמיר
יו"ר הדירקטוריון

איתי גורן
דירקטור ומנכ"ל החברה

בוליו קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2025

(באלפי דולר ארה"ב)

בלתי מבוקרים

בוליו קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-14	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של בוליגו קפיטל בע"מ וחברות בנות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
21 במאי, 2025

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרס		באור	
	2024	2025		
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי דולר			
16,272	16,882	17,803		נכסים שוטפים
4,428	4,262	4,482		מזומנים ושווי מזומנים
6,566	8,558	3,853		פקדונות לזמן קצר
1,724	2,034	2,023		חייבים ויתרות חובה
650	621	662	4'א	תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים
29,640	32,357	28,823		הלוואות שניתנו לפרויקטים
5,013	5,669	4,536	4'א, 4'ב	נכסים בלתי שוטפים
32,846	29,355	35,217	4'ג	הלוואות שניתנו לפרויקטים
1,078	1,472	915		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
253	74	242		השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
-	240	-		רכוש קבוע, נטו
736	450	702		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
750	358	946		נכסי זכות שימוש, נטו
40,676	37,618	42,558		נכסי מסים נדחים
70,316	69,975	71,381		סה"כ נכסים
1,991	2,209	2,287		התחייבויות שוטפות
477	2	917		זכאים ויתרות זכות
172	111	168		התחייבות מס שוטף
-	2,500	2,000		חלות שוטפת בגין חכירה
2,640	4,822	5,372		דיבידנד לשלם
146	214	146		התחייבויות בלתי שוטפות
33	111	34		התחייבות מסים נדחים
666	301	621		התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
311	153	494		התחייבויות בגין חכירה
1,156	779	1,295		התחייבויות אחרות
3,796	5,601	6,667		סה"כ התחייבויות
26,846	26,329	26,971		הון
378	808	276		הון מניות ופרמיה
39,296	37,237	37,467		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
66,520	64,374	64,714		יתרת רווח
70,316	69,975	71,381		סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

21 במאי, 2025			
עדי גרינברג	איתי גורן	אילן תמיר	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל ודירקטור	יו"ר דירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		באור	
2024	2024	2025		
מבוקר	בלתי מבוקר		3 'ב5	
	אלפי דולר			
12,723	3,317	1,656		הכנסות מעמלות
3,062	-	1,665		הכנסות מדמי הצלחה
(396)	(123)	(125)		חלק החברה בהפסדי תאגידים המוחזקים לפי שיטת השווי המאזני
2,776	663	689		הכנסות מימון
18,165	3,857	3,885		סה"כ הכנסות
8,826	1,884	2,089		הוצאות הנהלה וכלליות
821	149	587		הוצאות מכירה
2,646	319	738		הוצאות מימון
1,011	10	23		הוצאות אחרות
13,304	2,362	3,437		סה"כ הוצאות
4,861	1,495	448		רווח לפני מיסים על הכנסה
1,966	659	277		מיסים על ההכנסה
2,895	836	171		סה"כ רווח כולל
0.052	0.015	0.003		רווח בסיסי למניה (בדולר)
0.052	0.014	0.003		רווח מדולל למניה (בדולר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	הון מניות ופרמיה	יתרת רווח	סה"כ
אלפי דולר			
בלתי מבוקר (למעט אם נאמר אחרת)			
378	26,846	39,296	66,520
-	-	171	171
(125)	125	-	-
23	-	-	23
-	-	(2,000)	(2,000)
276	26,971	37,467	64,714

יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)

רווח כולל

הבשלת מניות חסומות למניות רגילות (ראו באור 15')

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם (ראו באור 15')

קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות הון מניות ופרמיה	יתרת רווח	סה"כ	
אלפי דולר			
בלתי מבוקר (למעט אם נאמר אחרת)			
1,256	25,818	38,901	65,975
-	-	836	836
(511)	511	-	-
63	-	-	63
-	-	(2,500)	(2,500)
808	26,329	37,237	64,374

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)

רווח כולל

הבשלת מניות חסומות למניות רגילות

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות הון מניות ופרמיה	עודפים	סה"כ	
אלפי דולר			
מבוקר			
1,256	25,818	38,901	65,975
-	-	2,895	2,895
(661)	661	-	-
(367)	367	-	-
150	-	-	150
-	-	(2,500)	(2,500)
378	26,846	39,296	66,520

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח כולל

הבשלת מניות חסומות למניות רגילות

מימוש אופציות למניות

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד ששולם

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי דולר	
2,895	836	171
(130)	(344)	49
298	37	49
150	63	23
396	123	125
1,966	659	277
2,680	538	523
71	(2,188)	2,171
(122)	226	296
85	26	184
34	(1,936)	2,651
(2,423)	(925)	(33)
862	161	237
(48)	(5)	(14)
(1,609)	(769)	190
4,000	(1,331)	3,535
1,076	204	300
(227)	(5)	(4)
(8,078)	(2,567)	(2,540)
619	-	113
146	24	37
34	-	30
212	-	-
7,543	1,516	494
(5,700)	(300)	(405)
(4,375)	(1,128)	(1,975)
(105)	(23)	(30)
(2,500)	-	-
(89)	-	-
(2,694)	(23)	(30)
(36)	(13)	1
(3,105)	(2,495)	1,531
19,377	19,377	16,272
16,272	16,882	17,803

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של הקבוצה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

פחת והפחותות

עלות תשלום מבוסס מניות

חלק החברה בהפסדי תאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי

המאזני

מיסים על הכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה ותשלומים על חשבון השקעות

בפרויקטים (כולל שינוי ביתרות חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך)

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

עליה בהתחייבויות אחרות והתחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד

מיסים ששולמו

ריבית שהתקבלה

ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

חלוקות מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

רכישת רכוש קבוע

השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

מימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

חלוקות מתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני

תקבולים ממכירת חלק הקבוצה בשותפויות

הלוואות לעובדים שנפרעו

פרעון קרן הלוואות שניתנו לפרויקטים

הלוואות שניתנו לפרויקטים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תשלום קרן בגין התחייבות חכירה

דיבידנד ששולם

עלויות גיוס בגין קו אשראי

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

השפעת השינויים בשערי חליפין בגין יתרות מזומנים המוחזקות במט"ח

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות מהותית שאינה במזומן

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
התחייבות בגין חכירה ונכס זכות שימוש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: כללי

א. בוליו קפיטל בע"מ 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 ובמטרו מיאמי שבפלורידה.

החברה וחברות הבנות שלה פועלת בתחומי הנדל"ן המניב ומקבצי דיור בעיקר בארה"ב. פעילות החברה, באמצעות חברות בנות, כשותף כללי (GP) לבדה או בשיתוף פעולה עם שותפיה המקומיים, כוללת טיפול בכל שלבי העסקה החל מאיתור נכסים פוטנציאליים, מציאת משקיעים, מימון, תכנון, ייזום, השבחה, ניהול הנכס באופן שוטף ומימושו. כמו כן, הקבוצה משקיעה בשותפויות (כ-LP) שמחזיקות בפרויקטים שהקבוצה מובילה, כ-6%-3% מסך ההון המושקע בכל פרויקט.

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

1. Buligo Capital Partners Inc
2. Buligo Capital NA Inc
3. Buligo Capital GP LLC
4. Fund IV GP LLC
5. Fund V GP LLC
6. Parkwood Buligo GP LLC
7. Statesboro Buligo GP LLC
8. 310 Tyson Drive GP LLC
9. Buligo Capital Medical Mbr LLC
10. Buligo LLCs (*)

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

ב. הגדרות:

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

ג. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

באור 1-- 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 שישראלים יגדילו חשיפה לאפיקי השקעה בחו"ל, כפי שמציעה הקבוצה. למועד פרסום הדוח, למלחמה אין השפעה מהותית על פעילותה של הקבוצה.

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3-- הכנסות מעמלות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי דולר		
5,059	1,800	114
4,860	1,151	1,335
1,434	163	65
628	153	142
742	50	-
12,723	3,317	1,656

הכנסות מעמלות עסקה
הכנסות מדמי ניהול ההשקעה
הכנסות מעמלות ייזום
הכנסות מעמלות אדמיניסטרטיביות
הכנסות מעמלות ערבויות

באור 4-- מכשירים פיננסיים

א. התנועה בהלוואות שניתנו לפרויקטים הנמדדות בעלות מופחתת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
	אלפי דולר		
5,008	5,009	4,992	יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)
5,700	300	405	מתן הלוואות נוספות (**)
(603)	-	(463)	הפרשה להפסדי אשראי
(5,366)	-	(567)	החזר הלוואות כולל ריבית שנצברה (***)
253	45	134	ריבית לקבל
4,992	5,354	4,501	יתרת סגירה (*)

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

(**) במהלך רבעון 1 2025, העמידה הקבוצה הלוואות נוספות בסך של כ-405 אלפי דולר. ההלוואות ניתנו לתקופות של 3-4 שנים בריבית שנתית של 12%.

(***) ראו באור 5'ג'

ב. התנועה בהלוואות שניתנו לפרויקטים הנמדדות בשווי הוגן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
	אלפי דולר		
2,329	2,329	671	יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)
(2,236)	(1,516)	-	החזר הלוואות
578	123	26	הכנסות משערוך הלוואות והפרשי שער
671	936	697	יתרת סגירה

(*) השווי ההוגן של ההלוואות שניתנו לפרויקטים הנמדדות בשווי הוגן סווגו לרמה 3 במדרג השווי ההוגן.

באור 4-- מכשירים פיננסיים (המשך)

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. התנועה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 2025		
	אלפי דולר		
27,070	27,070	32,846	יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)
8,078	2,567	2,540	השקעות נוספות
(619)	-	(113)	מימושים
(1,683)	(282)	(56)	שערוך לשווי הוגן
32,846	29,355	35,217	יתרת סגירה

2. הקבוצה רשמה בדוחותיה הכספיים, בגין השקעותיה כ-LP, הכנסות מימון בגין חלוקות בסך של כ-300 אלפי דולר וכ-204 אלפי דולר לימים 31 במרס 2025 ו-2024, בהתאמה, וכן, סך של כ-1,076 אלפי דולר בשנת 2024.

באור 5-- אירועים משמעותיים בתקופת הדוח (בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025) ולאחריה

א. בתקופת הדוח, הובילה הקבוצה רכישה של פורטפוליו הכולל שלושה נכסים בהיקף כולל של כ- 11,778 אלפי דולר, בעקבות הרכישה הנ"ל רשמה הקבוצה הכנסות בגין עמלות עסקה בסך של כ-94 אלפי דולר.

ב. בתקופת הדוח, הושלמה מכירת שני מקבצי דיור בעבור סך של כ-78,500 אלפי דולר. בגין המכירות הנ"ל רשמה הקבוצה דמי הצלחה בסך של כ-1,639 אלפי דולר.

ג. בתקופת הדוח, נפרעה הלוואה שהעמידה הקבוצה לפרויקט בסך של כ-494 אלפי דולר בתוספת ריבית.

ד. בתקופת הדוח, העמידה הקבוצה הלוואות נוספות לזמן ארוך לשני פרויקטים בהיקף כולל של כ-405 אלפי דולר בריבית שנתית של 12%-14% לתקופות של 3-4 שנים עם אופציה להארכה של שנתיים.

ה. ביום 24 בינואר 2025, הבשילו 60,916 יחידות מניה חסומות (RSU) שהעניקה החברה לנושא משרה ומספר עובדים בחברה למניות רגילות של החברה.

ו. ביום 18 במרס 2025, אישר הדירקטוריון החברה הקצאה של 50,290 יחידות מניה חסומות (RSU), בלתי סחירות אשר יבשילו ל-50,290 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה (להלן - "מניות המימוש"), לעובדים בחברה. מניות המימוש יוקצו ללא תמורה (למעט תמורה עבור עבודת הניצע בחברה). נכון למועד אישור הדירקטוריון, מניות המימוש תהווה ככל שתמומשנה במלואן כ-0.09% (0.09% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. תקופת ההבשלה של מניות המימוש הינה על פני 4 שנים בהתאם לקבוע בכתב ההענקה.

ז. ביום 18 במרס 2025, החליטה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-2,000 אלפי דולר לבעלי מניותיה. הדיבידנד שולם ביום 17 באפריל 2025. הדיבידנד למניה היה כ-0.03568 דולר.

ח. בתקופת הדוח, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים, הפרשה נוספת תחת סעיף התחייבויות אחרות אל מול הוצאות מימון, בסך של כ-180 אלפי דולר בגין התחייבות אפשרית למימוש ערבות שהעמידה החברה לקרן "רייגו-מיטב". לפרטים נוספים ראו גם באור 9' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

ט. ביום 31 במרץ 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה עדכון לתנאי ההעסקה של סמנכ"ל קשרי המשקיעים בחברה ובעל שליטה בחברה מכח הסכם בעלי מניות, שנכנס לתוקף לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ב-1 באפריל 2025. בהתאם לתנאי ההעסקה החדשים, נושא המשרה יעבוד בהיקף של 50% משרה ובתמורה יהיה זכאי לשכר חודשי בסך של 27,810 ש"ח ברוטו, צמוד למדד המחירים לצרכן, 14 ימי חופשה בתשלום, ימי מחלה ודמי הבראה על-פי דין. הפרשות לקרן פנסיה וקרן השתלמות בהתאם לשכר החודשי המעודכן, וזכויות בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים התשכ"ג. זכאות לרכב כמקובל בחברה וכן תנאים נלווים נוספים כמקובל בחברה. כמו כן, יהיה זכאי נושא המשרה למענק שנתי מקסימלי בסך השווה ל-4 משכורות בכפוף לעמידה ביעדים. הסכם ההעסקה המעודכן הינו לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 באפריל 2025. כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להודיע לצד השני על סיום ההתקשרות בכפוף להודעה מוקדמת בכתב ומראש בת שלושה חודשים.

באור 5-- אירועים משמעותיים בתקופת הדוח (בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025)
ולאחריה (המשך)

י. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הובילה הקבוצה רכישה של שני מקבצי דיור, בהיקף כולל של כ-126,411 אלפי דולר. בעקבות שתי העסקאות הנ"ל, זכאית הקבוצה לעמלות עסקה בסך של כ-1,065 אלפי דולר. בשני הפרויקטים הנ"ל השקיעה הקבוצה כ-5% מההון העצמי של הפרויקטים, בסך של כ-2,190 אלפי דולר.

יא. לאחר תאריך הדוח המצב הכספי, העבירה הקבוצה השקעת Warehouse בסך של כ-2,000 אלפי דולר עבור קרן השקעות שהוקמה ע"י הקבוצה.

יב. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, העמידה הקבוצה הלוואה לפרויקט בסך של כ-270 אלפי דולר בריבית שנתית של 12% לתקופה של כ-3 שנים, עם אפשרות להארכה בשתי תקופות נוספות של 12 חודשים כל אחת.



חלק ד' –

**דוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי והגילוי והצהרות מנהלים**

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לרבעון הראשון של שנת 2025:

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 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, 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, 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.

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

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, איתי גורן, מצהיר כי:

1) בחנתי את הדוח הרבעוני של בוליו קפיטל בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2025 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

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 בוליו קפיטל בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2025 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, 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 במאי 2025

עדי גרינברג, סמנכ"ל כספים