

בוליגו קפיטל בע"מ

Buligo Capital Ltd.

(*"החברה"*)

דוח רבעון שני לתקופה שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2025

21 באוגוסט 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 שישה (6) חודשים אשר נסתיימה במועד הדוח, קרי – ביום 30 ביוני 2025 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח" בהתאמה) וכן עד למועד אישורו ביום 21 באוגוסט 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.

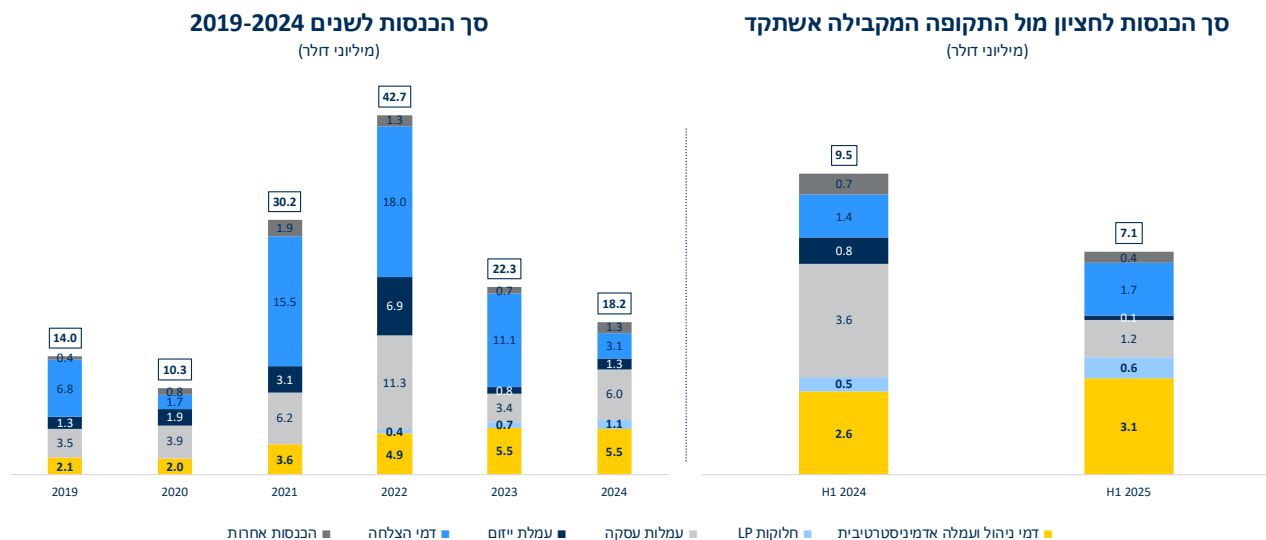
החברה מתמקדת בניהול שותפויות המשקיעות ברכישה, השבחה וייזום של נכסי נדל"ן מניבים בארה"ב, בעיקר בתחומים הבאים: מקבצי דיור (Multifamily), בתי אבות, מרכזים מסחריים מעוגני רשתות מזון, ונכסי תעשייה ולוגיסטיקה. להנהלת החברה ניסיון עשיר בארגון עסקאות לרכישה, הקמה, השבחה וניהול של נכסי נדל"ן בארה"ב. במרבית המקרים, 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, שלוש עסקאות לרכישת חמישה נכסים בהיקף כולל של כ-138 מיליון דולר שבוצעו באמצעות כספי משקיעים בסך של כ-49 מיליון דולר, לרבות חלק החברה בהשקעה.

לאחר תקופת הדוח הובילה החברה עסקת רכישה בהיקף של כ-30 מיליון דולר שבוצעה באמצעות כספי משקיעים בסך של כ-13 מיליון דולר, לרבות חלק החברה בהשקעה. לפירוט אודות התקשרויות בעסקאות האמורות עד למועד אישור הדוח, ראו סעיף 6.1 להלן.

בתקופת הדוח מימשה החברה, ביחד עם השותף המקומי, שני נכסים בעבור תמורה כוללת בסך של כ-79 מיליון דולר, במכפיל הון ממוצע (נטו למשקיעי החברה) של כ-1.9x ובתשואה שנתית ממוצעת (IRR) של כ-16.5% למשקיעים בעסקאות אלו (נטו, בניכוי עמלות ודמי הצלחה אך לפני מס). בגין העסקאות האמורות קיבלה החברה דמי הצלחה בסך של כ-1.6 מיליון דולר.

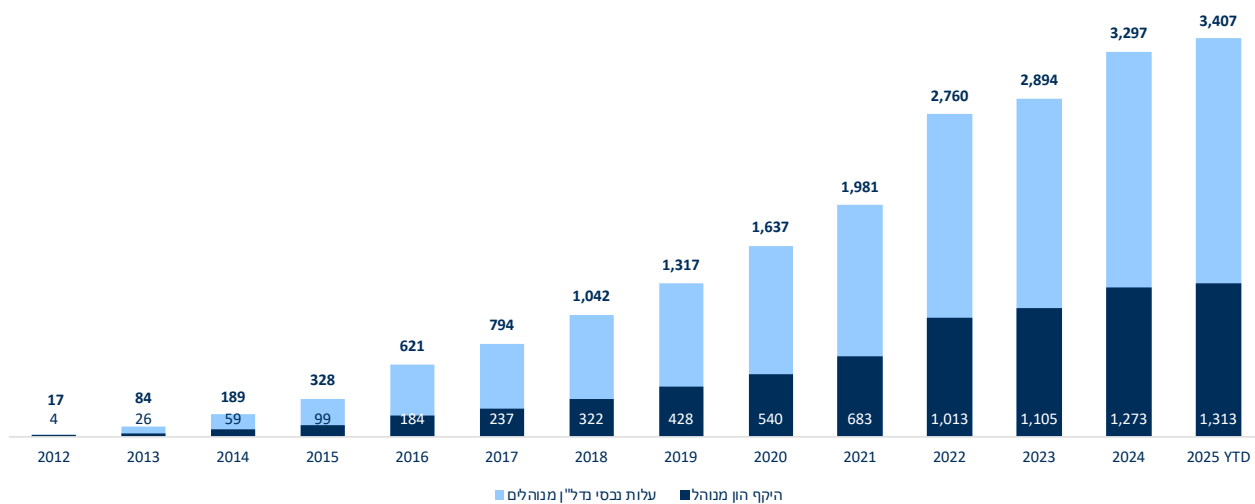
בסה"כ, ממועד הקמתה ועד למועד אישור הדוח, החברה הובילה, לבד וביחד עם שותפיה המקומיים בארה"ב, 146 עסקאות (הכוללות 165 נכסים) בהיקף של כ-4.9 מיליארד דולר באמצעות כספי משקיעים בהיקף של כ-1.7 מיליארד

דולר². מתוך עסקאות אלה מומשו 61 עסקאות (הכוללות 70 נכסים), בעבור תמורה כוללת של כ-2.0 מיליארד דולר, 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-21% מ-1.1.2021 ועד למועד אישור הדוח⁵.

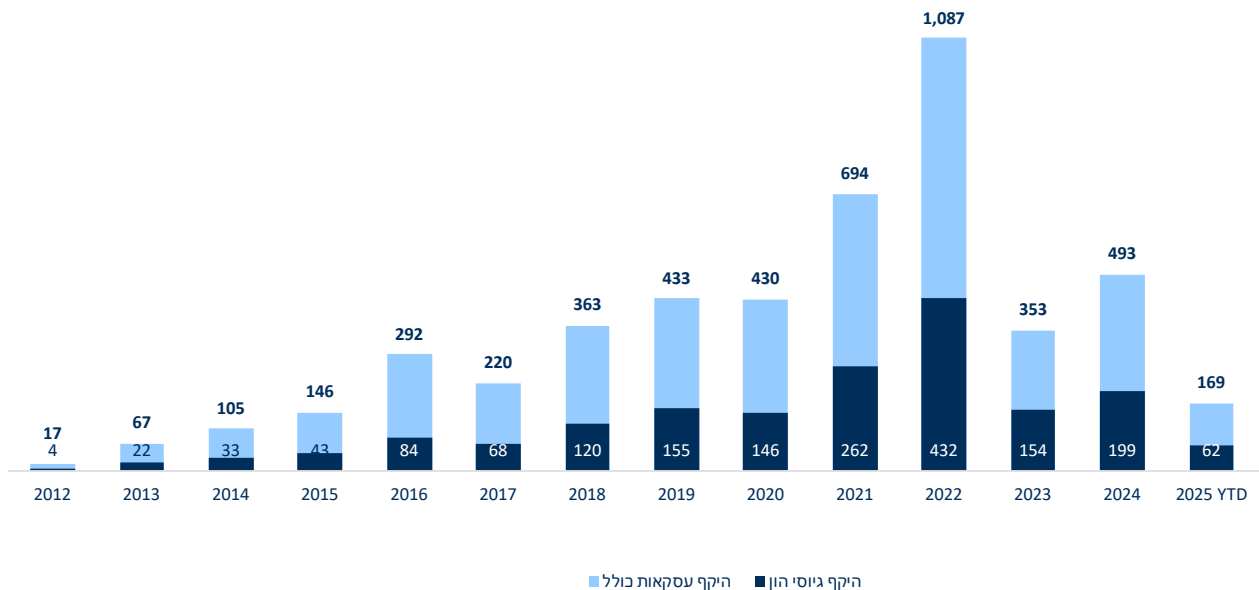
² בנטרול סך מצטבר של כ-48 מיליון דולר אותו השקיעה החברה כשותף כללי (GP) וכשותף מוגבל (LP) לאחר הנפקת מניות החברה לציבור בשנת 2021.

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 2021 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 ייזום⁶. 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 92%.

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-17 עסקאות בענף התעשייה והלוגיסטיקה, הכוללות 25 נכסים בשטח כולל של כ-3.4 מיליון ר"ר (כ-319 אלף מ"ר). היקף ההון העצמי המושקע בעסקאות אלה הינו כ-162 מיליון דולר⁷. למועד הדוח, שיעור התפוסה הממוצע בתחום פעילות זה היה 91%. מתוך

⁶ נכון למועד סגירת העסקאות וללא הזרמות הון נוספות, ככל והיו.

⁷ ראו ה"ש 6 לעיל.

העסקאות הנ"ל 15 בוצעו ללא שותף מקומי ובהתאם זכאית החברה ל-100% מהעמלות הקשורות באותן עסקאות.

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 דולר⁸. 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 94%.

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 דולר⁹. 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 הושלם והינו ושיעור התפוסה בו עומד על 99% למועד אישור הדוח.

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 דולר¹⁰. למועד הדוח, השטח הכולל להשכרה בשני הנכסים בתחום פעילות זה הושכר בשיעור של 74%.

4.7. פעילות קרנות השקעה (Co-Investment)

בתקופת הדוח נסגרה Buligo Fund V בניהולה של החברה, והוקמה קרן Buligo Fund VI.

⁸ ראו ה"ש 6 לעיל.

⁹ ראו ה"ש 6 לעיל.

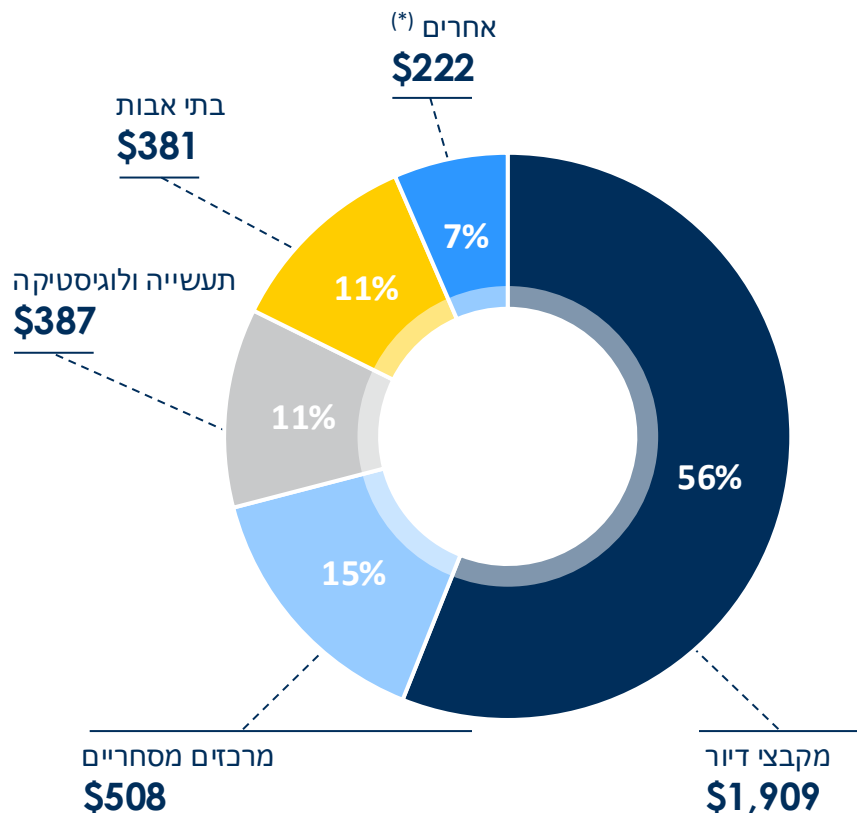
¹⁰ ראו ה"ש 6 לעיל.

הקרנות בניהולה של החברה השקיעו והתחייבו להשקיע בתקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח כ-13.5% מתוך סך ההון המושקע בפרויקטים בהובלת החברה בתקופה זו.

4.8. התפלגות ההשקעות אותן מנהלת החברה לפי תחום פעילות ולפי סוג השקעה, למועד אישור הדוח¹¹:

במסגרת השקעות החברה מנוהלים נכסי נדל"ן בהיקף של כ-3.5 מיליארד דולר במונחי עלות, לפי הפירוט הבא:

היקף השקעות¹² לפי תחום פעילות (מיליוני דולר):

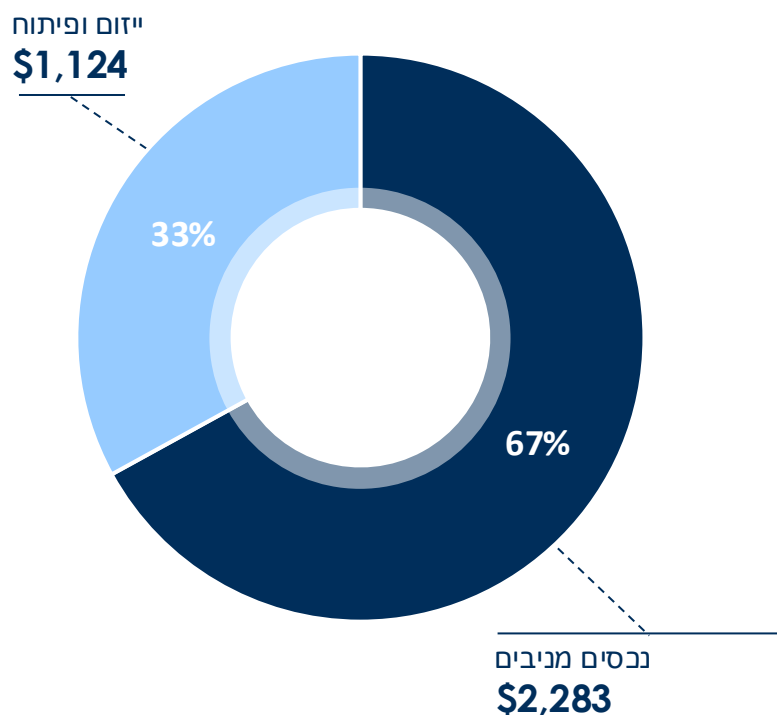


(*) סקטורים אחרים כוללים שתי השקעות בנכסי משרדים, השקעה אחת במגורי סטודנטים, והשקעה אחת בפורטפוליו משרדים רפואיים.

¹¹ ארה"ב בלבד.

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

היקף השקעות¹³ לפי סוג (מיליוני דולר)



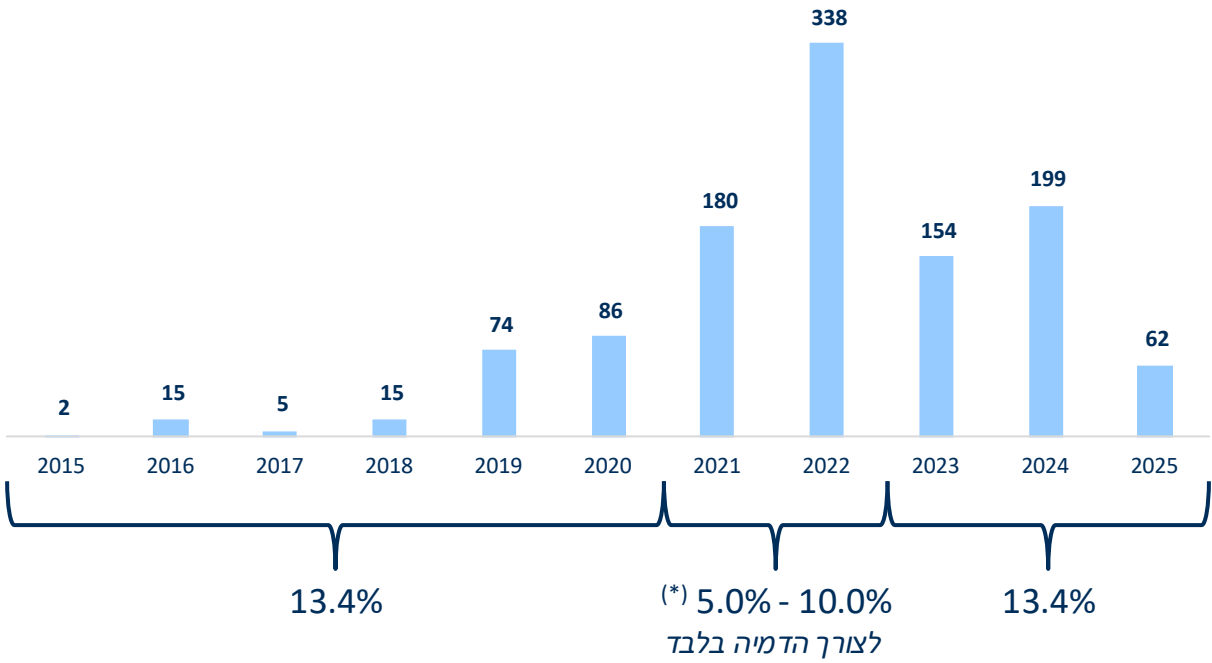
5. עדכון סעיף 7.4.6 – דמי הצלחה

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 108 ל-134 מיליון דולר¹⁴.

¹³ היקף השקעה מחושב כסה"כ עלות, לרבות עמלות וסכומים המיועדים להשבחת הנכס, נכון למועד סגירת ההשקעה.

¹⁴ מהדמיה זו הוחרגו עסקאות אשר על פי הערכת החברה אינן צפויות להניב דמי הצלחה ומצוינות בסעיפים 8.8 ו-8.9 בפרק א' לדוח השנתי לשנת 2024 של החברה כפי שעודכנו בסעיפים 6.5 ו-6.6 להלן.



*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 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

עד מועד אישור הדוח החברה הובילה 4 עסקאות לרכישה של 10 נכסים בהיקף כולל של כ-169 מיליון דולר. בעקבות כך קיבלה החברה הבת עמלת עסקה חד פעמית(*) בסך של כ-1.7 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)	מחיר הרכישה (באלפי דולרים)
Sunbelt MOB Portfolio	2025	Medical Office	North Carolina / Arizona	Income Producing	62,542	99%	45	93	5,050	11,778	10,350
Ledge Rock Apartments	2025	Multifamily	Colorado	Income Producing	252	26%	142	671	26,340	78,490	74,500
Highline North	2025	Multifamily	North Carolina	Income Producing	168	98%	96	425	17,296	47,921	43,750
Sarasota Industrial Business Center (4)(**)	2025	Industrial	Florida	Income Producing	188,868	85%	142	496	13,000	30,375	27,550

(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 בינניים מאוחדים ליום 30 ביוני 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 החזקה. לעיתים דמי הניהול מתקבלים החל מהשנה השנייה.

(4) ההון שהושקע בנכס על ידי השותפים המוגבלים (לרבות החברה) ומנוהל על-ידי החברה.

(5) בעסקאות נכסים מניבים שיעור העלויות הנוספות, מלבד עלות הנכס, ממועד הקמת החברה ועד למועד אישור הדוח, מהווה בממוצע כ-10% מסך היקף העסקה (סכום זה כולל בין היתר עלויות רכישה).

(6) בנכס זה משמשת החברה לבדה כשותף המנהל של ההשקעה (GP). בשאר הנכסים משמשת החברה כ-GP-CO של ההשקעה.

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 כללי¹⁵, בין 3% ל-6% מההון המושקע בכל עסקה, אשר היוו במועד ההשקעה, במצטבר (בניכוי עסקאות שמומשו) כ-48 מיליון דולר. בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מימון מחלוקות בגין ההשקעות האמורות של החברה בסך של כ-0.6 מיליון דולר ובסעיף הוצאות מימון, רשמה החברה שערך שלילי נטו של השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, סך של כ-0.1 מיליון דולר. ליום 30 ביוני 2025 השווי ההוגן

¹⁵ לאחר הנפקת מניות החברה לציבור בספטמבר 2021.

של סך כל השקעות החברה בפועל כאמור לעיל הינו כ-37 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראו ביאור ג' לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

לפרטים בדבר ההלוואות שהעמידה החברה לפרויקטים בהובלתה בתקופת הדוח, ראו סעיפים 6.4-6.6 להלן וביאור 5 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

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)	סה"כ ההון המושקע הצפוי בעסקה (באלפי דולרים) (3)	סה"כ היקף עסקה צפוי (באלפי דולרים) (4)	מחיר רכישה צפוי
100 City View	2025	Office	Georgia	Income Producing	253,491	134	454	24,440	56,915	50,400
Hendersonville Phase II	(5)2025	Multifamily	North Carolina	Development	192	70	1,186	16,096	45,989	נכס יזום לא רלבנטי
Manor Lake Grovetown	(5)2025	Senior Housing	Georgia	Development	151	94	832	16,718	40,250	נכס יזום לא רלבנטי
Manor Lake McDonough	(5)2025	Senior Housing	Georgia	Development	123	67	570	11,499	27,600	נכס יזום לא רלבנטי
Winchester, VA - Fort Collier Small Bay	2025	Industrial	Virginia	Income Producing	364,415	120	348	11,176	23,760	19,360
Laurel Canyon	2025	Multifamily	Georgia	Income Producing	266	128	572	27,145	67,675	63,500
Highline North Phase II	(5) 2025	Multifamily	North Carolina	Development	127	72	641	12,812	28,470	נכס יזום לא רלבנטי
The Manchac & Odyssey	2025	Industrial	Texas	Income Producing	100,840	99	317	9,106	19,706	17,605
(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).										
(5) מועד צפוי להשלמה של עסקת רכישה הקרקע.										

בתקופת הדוח הוחלט שלא להשלים עסקאות לרכישת קרקעות לייזום בתי אבות Sweet Water ו-Manor Lake Ellijay IL.¹⁶

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

¹⁶ ראו סעיף 6.2 לדוח רבעון 1 2025 שפורסם ביום 22 במאי 2025 אסמכתא 036076-01-2025.

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 ההערכות 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)
Waterleaf at Neely Ferry ¹	Multifamily	48,250	1,194
Waterleaf at Neely Ferry – ¹ Phase II	Multifamily	30,250	445
(1)	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 19 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-011563).		

6.4. להלן פרטים אודות נכסים אשר נחתם חוזה למכירתם בתקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח

שם הנכס	סוג הנכס	מחיר עסקה (אלפי דולרים)	חלק החברה בדמי הצלחה (לפני מס) (אלפי דולרים)
Tribute Verde (1)	Multifamily	53,500	1,000
Encore at Murrells Inlet (2)	Multifamily	36,100	600
(1)	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10 ביוני 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-041410).		
(2)	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 1 ביולי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-047356).		

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

פרויקט Carrer de la Cera בברצלונה הסתיים בהפסד חלקי של ההון העצמי שהושקע בפרויקט כמפורט בסעיף 6.6 להלן. בכל הפרויקטים הקיימים של החברה בספרד נותרו במצטבר 22 יחידות דיור למכירה כאשר בגין אחת מתוכן נחתם חוזה מכירה שכולל פיקדון.

נכון למועד הדוח, השווי ההוגן של ההלוואות שהעמידה החברה לפרויקט Ciutat 13 בספרד, על בסיס הערכה של מעריך שווי בלתי תלוי הינה כ-644 אלפי אירו. להערכת החברה היא צפויה לגבות את ההלוואות.

6.6. עדכון סעיף 8.7 – תשואות שליליות

להלן עסקאות שהסתיימו בתשואה שלילית למשקיעים בשנים 2022-2025:

שם הנכס	תיאור העסקה	סכום שהושקע	סכום שהוחזר	שיעור ההחזר הכולל מיתרת ההשקעה	שנת מימוש
Autumn Ridge ⁽¹⁾	מקבץ דיור במטרופולין שיקגו	\$9,000,000	\$1,862,092	21%	2023
Carrer de la Cera	בניין מגורים בברצלונה, ספרד	€2,475,000	€1,853,000	75%	2025

שם הנכס	תיאור העסקה	סכום שהושקע	סכום שהוחזר	שיעור ההחזר הכולל מיתרת ההשקעה	שנת מימוש
(1)	לפרטים בדבר הלוואות שהועמדו לפרויקט ונפרעו, ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים לשנת 2024.				

6.7. 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.6.7.1

בהמשך לאמור בסעיף 8.8.1 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024, בתקופת הדוח הגדילה החברה את סכום ההלוואה שהעמידה לפרויקט בסכום נוסף של 105 אלפי דולר וכן בוצע גיוס חוב נוסף לפרויקט מהמשקיעים בסך של עד 4 מיליון דולר בריבית שנתית של 14%. מתוך הסכום האמור משקיעי החברה התבקשו להעמיד סך של 0.8 מיליון דולר בלבד והיתרה מגויסת ממשקיעי השותף. משקיעי החברה העמידו במסגרת גיוס החוב הלוואה בסך של 0.6 מיליון דולר והחברה התחייבה להעמיד את היתרה (מתוך 0.8 מיליון דולר) בסך של כ-0.2 מיליון דולר, לאחר שקיבלה את האישורים הנדרשים מהאורגנים של החברה. למועד הדוח, העלות המופחתת של ההלוואות שהועמדו על ידי החברה לפרויקט בניכוי הפרשה להפסדי אשראי, היא כ-1.1 מיליון דולר. להערכת החברה היא צפויה לגבות את יתרת ההלוואות בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי.

Pencil Factory.6.7.2

בהמשך לאמור בסעיף 8.8.2 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024, נכון למועד הדוח, יתרת ההלוואה שהועמדה בעבר על ידי החברה לפרויקט ואשר נמדדת בעלות מופחתת בניכוי הפרשה להפסדי אשראי, הינו כ-0.5 מיליון דולר. להערכת החברה היא צפויה לגבות את יתרת ההלוואה בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי.

Dry Creek at East Village.6.7.3

בהמשך לאמור בסעיף 8.8.4 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024, נכון למועד הדוח, שיעור התפוסה בנכס הוא 90%. הגורם המממן האריך את ההלוואה על הנכס עד סוף שנת 2025. 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 שיידרש.

6.8. עדכון סעיף 8.9 – מימון נוסף בפרויקטיםJohnstown Plaza Apartments. 6.8.1

בהמשך לאמור בסעיף 8.9.1 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024, יתרת ההלוואה שהועמדה בעבר על ידי החברה לפרויקט ואשר נמדדת בעלות מופחתת בניכוי הפרשה להפסדי אשראי, הינה כ-0.4 מיליון דולר. להערכת החברה היא צפויה לגבות את יתרת ההלוואה בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי.

The Parkwood. 6.8.2

בהמשך לאמור בסעיף 8.9.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, בתקופת הדוח העמידה החברה מימון נוסף בסך של 0.3 מיליון דולר שמצטרף למימון שהעמידה החברה כהלוואה לפרויקט באותה דרגת נשיה של ההלוואה הקודמת שהועמדה לפרויקט, ונושא ריבית זהה בשיעור של 12%. בתקופת הדוח הוחל בגיוס יתרת הסכום שנדרש לפרויקט, שלא יעלה על כ-4.2 מיליון דולר ("הגיוס החדש"). סכום של 2.1 מיליון דולר מהגיוס החדש יגויס מהשותף המקומי, לא ישא ריבית ויהיה בדרגת פרעון עדיפה על ההלוואות הקודמות שהועמדו לפרויקט. סכום של 2.1 מיליון דולר מהגיוס החדש יגויס ממשקיעי החברה ומהחברה במספר מנות, ישא ריבית בשיעור 12% ויהיה בדרגת נשיה עדיפה על פני כלל ההלוואות שהועמדו לפרויקט, למעט המימון הבנקאי. מתוך המנה הראשונה בסך של 0.75 מיליון דולר גויס סך של 0.55 מיליון דולר ממשקיעי החברה וסך של 0.2 מיליון דולר מהחברה לאחר קבלת האישורים מהאורגנים בחברה. יתרת ההלוואות לפרויקט כולל ריבית נצברת בניכוי הפרשה להפסדי אשראי ואשר נמדדות בעלות מופחתת, הינה כ-2.1 מיליון דולר. להערכת החברה היא צפויה לגבות את יתרת ההלוואות בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי.

Cold Springs. 6.8.3

עסקת ייזום ופיתוח של מקבץ דיור באלבמה, ארה"ב, להקמת 324 יח"ד. הקרקע נרכשה בשנת 2022 לפרטים ראו סעיף 8.1(47) לפרק א' בדוח התקופתי. הנכס נרכש באמצעות מימון בנקאי נושא ריבית משתנה. עם אכלוס הנכס והתייצבותו, החברה יחד עם השותף המקומי החליטו להחליף את המימון שהועמד לבניה במשכנתא. על מנת להפחית את שיעור המינוף על הנכס, החלו החברה הבת והשותף לגייס ממשקיעים בפרויקט חוב בסך של כ-4.5 מיליון דולר נושא ריבית שנתית בשיעור 10%. חלקם של משקיעי החברה הבת מהסכום האמור הוא כ-3 מיליון דולר. חברה בת של החברה שמשקיעה בפרויקט תעמיד הלוואה בסך של כ-0.2 מיליון דולר, באותם תנאים, פרו ראטה לחלקה בהשקעה. ככל שלא יגויס כל החוב ממשקיעי החברה הבת, ייתכן שהחברה, לאחר קבלת האישורים הנדרשים מהאורגנים של החברה, תשתתף בגיוס החוב מעבר לחלקה בהשקעה.

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 22.1 – השקעה בחברת טכנולוגיה בתחום הנדל"ן

בתקופת הדוח פעלו רייגו וחברת Incredible Credit Ltd. למיזוג Incredible לתוך רייגו. החברה התחייבה כי בכפוף להשלמת המיזוג תשקיע ברייגו סך של כ-0.4 מיליון דולר כחלק מגיוס הון של כ-1.8 מיליון דולר. לאחר ביצוע ההשקעה כאמור, חלקה של החברה בהון המניות של רייגו יעמוד על כ-16.5%.

8. עדכון סעיף 23 – מקורות מימון

לפרטים ר' סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

9. עדכון סעיף 30.1.4 – נזקי סייבר

החברה פועלת להטמעת תיקון 13 לחוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981 בנהלי הפרטיות ואבטחת המידע שאימצה.



חלק ב' –

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני
החברה ליום 30 ביוני 2025**

בוליו קפיטל בע"מ

Buligo Capital Ltd.

("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון בוליו קפיטל בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025, ולתקופה של שישה חודשים שנסתיימה באותו תאריך. הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, בהנחה שבפני הקורא מצוי המידע הכלול בדוח התקופתי המלא של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 3 עסקאות לרכישת חמישה נכסים בארה"ב. ההיקף הכולל של אותן עסקאות עמד על סך של כ-138 מיליון דולר, שבוצעו באמצעות כספי משקיעים בסך של כ-49 מיליון דולר והחברה השקיעה בהן כ- LP וכ-GP סך מצטבר של כ-2.5 מיליון דולר. סך העמלות בהן הכירה החברה במהלך התקופה האמורה בגין ארגון עסקאות רכישה וייזום הינו כ-1.7 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1 לפרק א' לדוח.

בתקופת הדוח נמכרו שני נכסים בארה"ב במסגרת שותפויות בהן משמשת החברה הבת של החברה כשותף הכללי (GP) ביחד עם שותף מקומי, בעבור תמורה כוללת בסך של כ-79 מיליון דולר. בגין המכירות בתקופת הדוח קיבלה החברה הבת 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' 2025-01-018083 ומיום 9 באפריל 2025 אסמכתא מס' 2025-01-026658.

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' 2025-01-018133.

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 6ח' לתמצית הדוחות הכספיים ביניים ליום

30 ביוני 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-יוני 2025) היה גבוה מיעד האינפלציה של הבנק הפדרלי בארה"ב (2.0%), ונכון ליולי 2025 היה 2.7%. שיעור אינפלציית הליבה (ללא מזון ואנרגיה) היה 1.3%¹.

שוק העבודה בארה"ב נחלש – שיעור אבטלה של 4.2% ביולי, עם תוספת של רק 73,000 משרות חדשות².

ההשלכות הנוגעות להטלת מכסים חדשים עדיין מתבררות. ויחד עם זאת, נראה כי המתרחשות בתחום המסחר פחתה מעט לאור הדיונים שמתקיימים בין הממשל בארה"ב למדינות השונות, לרבות סין.

בתקופת הדוח, יעד הריבית של הבנק הפדרלי בארה"ב היה בטווח שבין 4.25% ל-4.50%³. לפי הערכות שונות, בהמשך השנה צפויות הפחתות בשיעורי הריבית. הפחתות ריבית כאמור צפויות לתמוך בשיעורי הון 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 והעלות הגבוהה למימון רכישת בתים גרמו לכך שהעלות למגורים בבעלות ממשית להיות יקרה משמעותית בהשוואה למגורים בשכירות, ועלות גבוהה כאמור תומכת בעליה לביקוש של מגורים בשכירות. בתקופת הדוח נרשמו רמות ביקוש גבוהות מהתוספת להיצע שנמצאת במגמת ירידה⁴. העלייה האמורה בביקוש צפויה ליצור יתרון לנכסים למגורים (מקבצי דיור ובתי אבות) אותם מנהלת החברה, שהינם בחוזי שכירות מתחדשים כל שנה ולתמוך בהעלאת שכר הדירה. כמו כן, לאחרונה חל קיטון בשיעור יחידות הדיור הפנויות בכל רמות הנכסים של מקבצי דיור⁵.

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 המקוון תרמה לביקוש גבוה של מבני לוגיסטיקה וצפוי כי היקף המסחר המקוון יגדל משמעותית לאור חדירת הבינה המלאכותית לתחום. בנוסף, בשנים האחרונות סחורות מיובאות נכנסות דרך נמלים במזרח ארה"ב ודרך מפרץ אמריקה, היכן שממוקמים מרבית נכסי התעשייה בניהול החברה^{6,7}.

יצוין שבתחום המרכזים מסחריים השלמות בנייה חדשה והתחלות בניה חדשה של שטחי מסחר הן הנמוכות ביותר מאז שנת 2000. שיעור השטחים הזמינים להשכרה נמוך ודמי השכירות של שטחי מסחר נמצאים במגמת

¹ <https://www.bls.gov/cpi>

² U.S. Bureau of Labor Statistics

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

⁴ CBRE | Q2 2025 U.S. Quarterly Figures | Capital Markets

⁵ CBRE | Q2 2025 U.S. Quarterly Figures | Multifamily

⁶ CBRE | Q2 2025 U.S. Quarterly Figures | Industrial

⁷ Newmark | Q2 2025 U.S. Industrial Market Conditions & Trends Report

עליה וזאת לאור מיעוט של שטחים זמינים להשכרה. בנוסף, משך הזמן להשכרת שטחים פנויים התקצר בהשוואה לשנים קודמות⁸.

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), עולה 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 השכירות⁹.

בתחום המשרדים נרשמה עלייה בהיקף התעסוקה בענפים הצורכים שטחי משרדים שבאה לידי ביטוי בתוספת של כ-2.9 מיליון משרות חדשות¹⁰.

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 זה¹¹.

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 (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.

3. המצב הבטחוני בישראל ושינויי חקיקה

בתקופת הדוח נמשכה מלחמת "חרבות ברזל". התמשכות המלחמה הובילה להאטה ושיבוש בפעילות העסקית במשק הישראלי בשנת 2025. 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

⁸ JLL | United States Retail Market Dynamics Q2, Newmark | Q2 2025 U.S. Retail Market Conditions & Trends Report 2025

⁹ מקור: JLL | 2025 Seniors Housing & Care Investor Survey and Trends

¹⁰ מקור: Newmark | Q2 2025 United States Office Market Overview

¹¹ מקור: Berkadia | 2025 U.S. Student Housing Market Report

עתידיד 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:

סעיף	יתרה ליום 30 ביוני		יתרה ליום 31 בדצמבר	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024	2024	
	אלפי דולר			
נכסים שוטפים	24,070	29,707	29,640	הקיטון נטו בנכסים השוטפים ליום 30 ביוני 2025 לעומת 31 בדצמבר 2024 בסך של כ-5,560 אלפי דולר נובע בעיקרו מקיטון בסעיף חייבים ויתרות חובה בסך של כ-2,704 אלפי דולר בעקבות קיטון בסעיף הכנסות לקבל בגין דמי הצלחה שהתקבלו במהלך החציון הראשון של 2025. בנוסף, חל קיטון בסעיף מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-2,683 אלפי דולר הנובע בעיקרו מתשלום דיבידנד בסך של כ-2,000 אלפי דולר.
נכסים לא שוטפים	45,195	39,272	40,676	הגידול נטו בנכסים הלא שוטפים ליום 30 ביוני 2025 לעומת 31 בדצמבר 2024 בסך של כ-4,519 אלפי דולר נובע בעיקרו מגידול בסעיף נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בגין השקעות נוספות בפרויקטים בסך של כ-4,582 אלפי דולר (נטו ממימוש השקעות בסך של כ-572 אלפי דולר).
סה"כ נכסים	69,265	68,979	70,316	-
התחייבויות שוטפות	1,835	1,891	2,640	הקיטון נטו בהתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2025 לעומת 31 בדצמבר 2024 בסך של כ-805 אלפי דולר נובע בעיקרו מקיטון בסעיף זכאים ויתרות זכות בסך של כ-583 אלפי דולר בעיקר בסעיף הפרשה לבנוס שנתי ששולם במהלך החציון הראשון של 2025. בנוסף חל קיטון בסך של כ-235 אלפי דולר בסעיף הפרשה למס נטו מתשלומי מקדמות.
התחייבויות לא שוטפות	1,461	1,141	1,156	הגידול נטו בהתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 ביוני 2025 לעומת 31 בדצמבר 2024 בסך של כ-305 אלפי דולר נובע בעיקרו מגידול בסעיף התחייבויות אחרות בעיקר בגין רישום הפרשה לערבות שניתנה לקרן "רייגו-מיטב" בסך של כ-180 אלפי דולר.
סה"כ התחייבויות	3,296	3,032	3,796	-
סה"כ הון	65,969	65,947	66,520	הקיטון בהון נטו ליום 30 ביוני 2025 לעומת 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקרו מדיבידנד ששולם בסך של כ-2,000 אלפי דולר בקיזוז הרווח של החציון הראשון של שנת 2025.

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	יתרה ליום 31 בדצמבר	יתרה ליום 30 ביוני		סעיף
	2024	2024	2025	
	אלפי דולר			
-	70,316	68,979	69,265	סה"כ התחייבויות והון

4.2. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 מרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024	2025	2024	2024	
	אלפי דולר					
הכנסות מעמלות	4,402	7,059	2,746	3,742	12,723	הקיטון בהכנסות מעמלות בחציון הראשון של שנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 2,657 אלפי דולר נובע בעיקרו מקיטון בהיקף העסקאות אותן ביצעה החברה. במהלך החציון הראשון של שנת 2025 גייסה החברה הון עצמי ל-3 עסקאות לרכישת 5 נכסים בהיקף כולל של כ-138 מיליון דולר, לעומת 7 עסקאות והרחבה של עסקה קיימת בהיקף כולל של כ-288 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.
הכנסות מדמי הצלחה	1,665	1,364	-	1,364	3,062	הגידול בהכנסות מדמי הצלחה בחציון הראשון של שנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מכך שבמהלך החציון הראשון של שנת 2025 מכרה החברה 2 נכסים לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה נמכר נכס אחד.
חלק החברה בהפסדי תאגידים מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני	(217)	(227)	(92)	(104)	(396)	חלק החברה בהפסדים מחברה כלולה.
הכנסות מימון	1,214	1,330	525	667	2,776	-
סך כל ההכנסות	7,064	9,526	3,179	5,669	18,165	-
הוצאות הנהלה וכלליות	4,183	3,933	2,094	2,049	8,826	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בחציון הראשון של שנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהוצאות שכר וכן מגידול בהוצאות אחזקה ומשרדיות.
הוצאות מכירה ושיווק	758	231	171	82	821	הגידול בהוצאות מכירה ושיווק בחציון הראשון של שנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בסך של כ-396 אלפי דולר בגין עמלות מכירה ותיווך וכן מגידול בסך של כ-131 אלפי דולר בהוצאות השיווק.
הוצאות מימון	825	1,128	87	809	2,646	הקיטון בהוצאות המימון בחציון הראשון של שנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בסעיף שערך שלילי של נכסים פיננסיים בסך של כ-1,009 אלפי דולר. מנגד, חל גידול בסעיף הפרשה להפסדי אשראי בסך של כ-462 אלפי דולר וכן, הפרשה לערבות שניתנה לקרן "רייגו-מיטב" בסך של כ-180 אלפי דולר.

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 מרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024	2025	2024	2024	
	אלפי דולר					
הוצאות אחרות	74	360	51	350	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.
סך כל ההוצאות	5,840	5,652	2,403	3,290	13,304	-
רווח לפני מס	1,224	3,874	776	2,379	4,861	-
מיסים על הכנסה	(146)	1,579	(423)	920	1,966	הקיטון במיסים על הכנסה בחציון הראשון של שנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון ברווח לצרכי מס.
סה"כ רווח כולל	1,370	2,295	1,199	1,459	2,895	-

4.3. הון חוזר

ליום 30 ביוני 2025, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-22 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 זכאים ויתרות זכות, התחייבות מס שוטף וחלות שוטפת בגין חכירה).

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025	
אלפי דולר	
24,070	רכוש שוטף
1,835	התחייבויות שוטפות
22,235	עודף הרכוש השוטף על ההתחייבויות השוטפות

4.4. ניתוח נזילות

ליום 30 ביוני 2025 לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך כולל של כ-13,588 אלפי דולר. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם:

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024	2025	2024		
	אלפי דולר					
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	3,432	1,190	(103)	2,521	4,000	הגידול בתקופה של השישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בתשלומי מקדמות מס ומקיטון ביתרות חייבים.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(4,059)	(4,748)	(2,084)	(3,620)	(4,375)	הקיטון בתקופה של השישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בסעיף השקעות בנכסים פיננסיים ומנגד מקיטון במתן הלוואות נטו מהחזר הלוואות.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(2,063)	(2,550)	(2,033)	(2,527)	(2,694)	היתרה ליום 30 ביוני 2025 וליום 30 ביוני 2024 מורכבת בעיקר מתשלום דיבידנד בסך של כ- 2,000 אלפי דולר ו-2,500 אלפי דולר בהתאמה.

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 30 ביוני 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 30 ביוני 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 הוניות 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 30 ביוני 2025 – 1.0:1.39.

- 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' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024.

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

6. אירועים מהותיים בפעילות החברה שאירעו לאחר תאריך הדיווח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד הדוח ראו ביאור 6 בתמצית הדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 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 30 ביוני, 2025, 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-38 אלפי דולר לעמותות שונות בהתאם למדיניות התרומות של החברה.

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

בהתאם להוראות התחילה שנקבעו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) (תיקון), התש"ע-2009, החברה תהא פטורה מצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כקבוע בתקנות 9ב ו-38ג לתקנות הדוחות, וזאת לתקופה כמוגדר בהוראות כאמור.

21 באוגוסט 2025

אילן תמיר
יו"ר הדירקטוריון

איתי גורן
דירקטור ומנכ"ל החברה

בוליו קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(באלפי דולר ארה"ב)

בלתי מבוקרים

בולגו קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-15	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 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת 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 ומידיים), 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 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 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 ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
21 באוגוסט, 2025

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני		באור	
	2024	2025		
	מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי דולר			
	16,272	13,237	13,588	נכסים שוטפים מזומנים ושווי מזומנים פקדונות לזמן קצר חייבים ויתרות חובה תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים הלוואות שניתנו לפרויקטים
	4,428	4,318	4,529	
	6,566	5,722	3,863	
	1,724	3,800	1,420	
	650	2,630	670	
	29,640	29,707	24,070	
	5,013	5,704	4,849	נכסים בלתי שוטפים הלוואות שניתנו לפרויקטים נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני רכוש קבוע, נטו נכסי זכות שימוש, נטו נכסי מסים נדחים
	32,846	30,747	37,428	
	1,078	1,312	808	
	253	172	254	
	736	845	668	
	750	492	1,188	
	40,676	39,272	45,195	
	70,316	68,979	69,265	סה"כ נכסים
	1,991	1,285	1,408	התחייבויות שוטפות זכאים ויתרות זכות התחייבות מס שוטף חלות שוטפת בגין חכירה
	477	435	241	
	172	171	186	
	2,640	1,891	1,835	
	146	212	253	התחייבויות בלתי שוטפות התחייבות מסים נדחים התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד התחייבויות בגין חכירה התחייבויות אחרות
	33	112	35	
	666	664	662	
	311	153	511	
	1,156	1,141	1,461	
	3,796	3,032	3,296	סה"כ התחייבויות
	26,846	26,344	26,971	הון הון מניות ופרמיה קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות יתרת רווח
	378	907	332	
	39,296	38,696	38,666	
	66,520	65,947	.	
	70,316	68,979	69,265	סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני			
2024	2024	2025	2024	2025		
מבוקר	בלתי מבוקר					
	אלפי דולר				באור	
12,723	3,742	2,746	7,059	4,402	4	הכנסות מעמלות
3,062	1,364	-	1,364	1,665	ב'6	הכנסות מדמי הצלחה
						חלק החברה בהפסדי תאגידים
(396)	(104)	(92)	(227)	(217)		המוחזקים לפי שיטת השווי המאזני
2,776	667	525	1,330	1,214		הכנסות מימון
18,165	5,669	3,179	9,526	7,064		סה"כ הכנסות
8,826	2,049	2,094	3,933	4,183		הוצאות הנהלה וכלליות
821	82	171	231	758		הוצאות מכירה ושיווק
2,646	809	87	1,128	825		הוצאות מימון
1,011	350	51	360	74		הוצאות אחרות
13,304	3,290	2,403	5,652	5,840		סה"כ הוצאות
4,861	2,379	776	3,874	1,224		רווח לפני מיסים על הכנסה
1,966	920	(423)	1,579	(146)		הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
2,895	1,459	1,199	2,295	1,370		סה"כ רווח כולל
0.052	0.026	0.021	0.041	0.024		רווח בסיסי למניה (בדולר)
0.052	0.026	0.021	0.040	0.024		רווח מדולל למניה (בדולר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	הון מניות ופרמיה
אלפי דולר			
בלתי מבוקר (למעט אם נאמר אחרת)			
66,520	39,296	378	26,846
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)			
1,370	1,370	-	-
-	-	(125)	125
79	-	79	-
(2,000)	(2,000)	-	-
65,969	38,666	332	26,971
יתרה ליום 30 ביוני 2025			

רווח כולל
הבשלת מניות חסומות למניות רגילות (ראו באור 16)
עלות תשלום מבוסס מניות
דיבידנד ששולם (ראו באור 16)

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	הון מניות ופרמיה
אלפי דולר			
בלתי מבוקר (למעט אם נאמר אחרת)			
65,975	38,901	1,256	25,818
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)			
2,295	2,295	-	-
-	-	(526)	526
177	-	177	-
(2,500)	(2,500)	-	-
65,947	38,696	907	26,344
יתרה ליום 30 ביוני 2024			

רווח כולל
הבשלת מניות חסומות למניות רגילות
עלות תשלום מבוסס מניות
דיבידנד ששולם

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

הון מניות ופרמיה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	סה"כ
אלפי דולר			
בלתי מבוקר			
26,971	276	37,467	64,714
יתרה ליום 1 באפריל 2025			
-	-	1,199	1,199
רווח כולל			
-	56	-	56
עלות תשלום מבוסס מניות			
26,971	332	38,666	65,969
יתרה ליום 30 ביוני 2025			
הון מניות ופרמיה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	סה"כ
אלפי דולר			
בלתי מבוקר			
26,329	808	37,237	64,374
יתרה ליום 1 באפריל 2024			
-	-	1,459	1,459
רווח כולל			
15	(15)	-	-
הבשלת מניות חסומות למניות רגילות			
-	114	-	114
עלות תשלום מבוסס מניות			
26,344	907	38,696	65,947
יתרה ליום 30 ביוני 2024			
הון מניות ופרמיה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	סה"כ
אלפי דולר			
מבוקר			
25,818	1,256	38,901	65,975
יתרה ליום 1 בינואר 2024			
-	-	2,895	2,895
רווח כולל			
661	(661)	-	-
הבשלת מניות חסומות למניות רגילות			
367	(367)	-	-
מימוש אופציות למניות			
-	150	-	150
עלות תשלום מבוסס מניות			
-	-	(2,500)	(2,500)
דיבידנד ששולם			
26,846	378	39,296	66,520
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024			

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 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי דולר			
2,895	1,459	1,199	2,295	1,370
(130)	142	(438)	(202)	(389)
298	89	45	126	94
150	114	56	177	79
396	104	92	227	217
1,966	920	(423)	1,579	(146)
2,680	1,369	(668)	1,907	(145)
71	927	529	(1,261)	2,882
(122)	(923)	(879)	(671)	(583)
85	-	17	-	19
34	4	(333)	(1,932)	2,318
(2,423)	(622)	(363)	(1,547)	(396)
862	315	138	476	375
(48)	(4)	(76)	(9)	(90)
(1,609)	(311)	(301)	(1,080)	(111)
4,000	2,521	(103)	1,190	3,432
1,076	265	344	469	644
(227)	(114)	(24)	(119)	(28)
(8,078)	(2,197)	(2,692)	(4,764)	(5,232)
619	-	459	-	572
146	57	16	81	53
34	33	-	33	30
212	212	-	212	-
7,543	133	16	1,649	510
(5,700)	(2,009)	(203)	(2,309)	(608)
(4,375)	(3,620)	(2,084)	(4,748)	(4,059)
(105)	(27)	(33)	(50)	(63)
(2,500)	(2,500)	(2,000)	(2,500)	(2,000)
(89)	-	-	-	-
(2,694)	(2,527)	(2,033)	(2,550)	(2,063)
(36)	(19)	5	(32)	6
(3,105)	(3,645)	(4,215)	(6,140)	(2,684)
19,377	16,882	17,803	19,377	16,272
16,272	13,237	13,588	13,237	13,588

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת של הקבוצה:
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
פחת והפחתות
עלות תשלום מבוסס מניות
חלק החברה בהפסדי תאגידים מוחזקים
המטופלים לפי שיטת השווי המאזני
מיסים על הכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה ותשלומים על
חשבון השקעות בפרויקטים (כולל שינוי ביתרות
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך)
ירידה בזכאים ויתרות זכות
עליה בהתחייבויות אחרות והתחייבויות בגין סיום
יחסי עובד מעביד

מיסים ששולמו
ריבית שהתקבלה
ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו 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

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי דולר			
834	-	-	-	-

נספח א' - פעילות מהותית שאינה במזומן

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. Buligo Fund IV GP LLC
5. Buligo Fund V GP LLC
6. Buligo Fund VI GP LLC
7. Parkwood Buligo GP LLC
8. Statesboro Buligo GP LLC
9. 310 Tyson Drive GP LLC
10. Buligo Capital Medical Mbr LLC
11. 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 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו 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 4:-- הכנסות מעמלות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי דולר				
5,059	1,306	1,074	3,106	1,188	הכנסות מעמלות עסקה
4,860	1,213	1,420	2,364	2,755	הכנסות מדמי ניהול ההשקעה
1,434	757	88	920	153	הכנסות מעמלות ייזום
					הכנסות מעמלות
628	141	164	294	306	אדמיניסטרטיביות
742	325	-	375	-	הכנסות מעמלות ערבויות
<u>12,723</u>	<u>3,742</u>	<u>2,746</u>	<u>7,059</u>	<u>4,402</u>	

באור 5--

מכשירים פיננסיים

א. התנועה בהלוואות שניתנו לפרויקטים הנמדדות בעלות מופחתת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי דולר				
5,008	5,354	4,501	5,009	4,992	יתרת פתיחה
5,700	2,009	203	2,309	608	מתן הלוואות נוספות (**)
					החזר הלוואות כולל
(5,366)	-	(16)	-	(578)	ריבית שנצברה (***)
253	44	75	89	204	ריבית לקבל
(603)	-	-	-	(463)	הפרשה להפסדי אשראי
4,992	7,407	4,763	7,407	4,763	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 שנתיות של 12%-14%.

(**) בתקופת הדוח, העמידה הקבוצה הלוואות נוספות לפרויקטים בסך של כ-608 אלפי דולר. ההלוואות ניתנו לתקופות של 3-4 שנים בריבית שנתית של 12%. לחלק מההלוואות קיימת אופציה להארכת מועד הפירעון בשתי תקופות נוספות של שנה כל אחת.

(***) ראו באור 6'.

ב. התנועה בהלוואות שניתנו לפרויקטים הנמדדות בשווי הוגן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי דולר				
2,329	936	697	2,329	671	יתרת פתיחה
(2,236)	(133)	-	(1,649)	-	החזר הלוואות (*)
					הכנסות משערוך הלוואות
578	124	59	247	85	והפרשי שער (*)
671	927	756	927	756	יתרת סגירה

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

באור 5-- 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	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי דולר				
27,070	29,355	35,217	27,070	32,846	יתרת פתיחה
8,078	2,197	2,692	4,764	5,232	השקעות נוספות
(619)	-	(459)	-	(572)	מימושים
(1,683)	(805)	(22)	(1,087)	(78)	שערוך לשווי הוגן
32,846	30,747	37,428	30,747	37,428	יתרת סגירה

2. הקבוצה רשמה בדוחותיה הכספיים, בגין השקעותיה כ-LP, הכנסות מימון בגין חלוקות בסך של כ-644 אלפי דולר וכ-469 אלפי דולר לימים 30 ביוני 2025 ו-2024, בהתאמה, וכן, סך של כ-1,076 אלפי דולר בשנת 2024.

באור 6-- אירועים משמעותיים בתקופת הדוח (בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025) ולאחריה

א. בתקופת הדוח, הובילה הקבוצה רכישה של שלוש עסקאות לרכישת חמישה פרויקטים בהיקף כולל של כ-138,189 אלפי דולר. בעקבות הרכישות הנ"ל רשמה הקבוצה הכנסות בגין עמלות עסקה בסך של כ-1,188 אלפי דולר. בחמשת הפרויקטים הנ"ל השקיעה הקבוצה כ-5% מההון העצמי של הפרויקטים, בסך של כ-2,468 אלפי דולר.

ב. ברבעון הראשון של 2025, 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. ברבעון הראשון של 2025, נפרעה הלוואה שהעמידה הקבוצה לפרויקט בסך של כ-494 אלפי דולר בתוספת ריבית.

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

באור 6- אירועים משמעותיים בתקופת הדוח (בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025) ולאחריה (המשך)

ה. 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.

ו. 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.

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

ח. 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 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.

ט. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי העמידה הקבוצה הלוואה ל BULIGO FUND VI בסך של כ-911 אלפי דולר בריבית שנתית של 6% לתקופה של עד חצי שנה.

י. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הובילה הקבוצה רכישה של פרויקט אחד בהיקף כולל של כ-30,375 אלפי דולר. בעקבות הרכישה הנ"ל זכאית הקבוצה להכנסה בגין עמלת עסקה בסך של כ-496 אלפי דולר. חלק הקבוצה בהשקעה בפרויקט הינו כ-5% מההון העצמי של הפרויקט, בסך של כ-680 אלפי דולר.

יא. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי אישרה ועדת התגמול של החברה התקשרות של החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שיכהנו בחברה ובחברות מוחזקות על-ידיה מעת לעת במהלך התקופה כאמור, לרבות בעלי שליטה, לתקופה שמיום 1 בספטמבר 2025 ועד ליום 1 בפברואר 2027. היקף הכיסוי עומד על גבול אחריות של 10 מיליון דולר למקרה ולתקופה ועלות הפרמיה השנתית של הפוליסה הינה כ-85.6 אלפי דולר לתקופה. ההתקשרות אושרה ביום 21 באוגוסט 2025 על ידי ועדת התגמול של החברה בהתאם להוראות תקנה 11 לתקנות ההקלות. ההתקשרות בפוליסה החדשה כאמור, עומדת בתנאי מדיניות התגמול של החברה, הינה בתנאי שוק ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על החברה.

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

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

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 21 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 21 במאי, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
21 באוגוסט, 2025



חלק ד' –

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

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לרבעון השני של שנת 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 בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (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 בוליו קפיטל בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני 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.

21 באוגוסט 2025

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 בוליו קפיטל בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני 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 באוגוסט 2025

עדי גרינברג, סמנכ"ל כספים