

## **בוליגו מוכרת מקבץ דיור בטנסי תמורת 117 מיליון דולר, תכיר בדמי הצלחה של 5.3 מיליון דולר**

**הנכס בטנסי נרכש בשנת 2020 וההשקעה בו הסתכמה ב-62 מיליון דולר בלבד. בוליגו מימשה בחודש מרץ מקבץ דיור נוסף ביוטה תמורת 105 מיליון דולר**

**תשואה שנתית יוצאת דופן של 54% ומכפיל 2.8 על ההון למשקיעי בוליגו (LP) בפרויקט**

**בוליגו תשקיע 1.1 מיליארד דולר בפרויקטים חדשים בשנת 2022 ומעריכה כי הכנסותיה יעמדו על לפחות 45 מיליון דולר, עלייה של 50% לעומת שנת 2021**

חברת השקעות הנדל"ן בוליגו קפיטל מדוות הבוקר על מכירת מקבץ הדיור Antioch בעיר טנסי, ארה"ב, תמורת 117 מיליון דולר. בוליגו רכשה את הקרקע לפרויקט, שכולל 14 בניינים עם סה"כ 364 יחידות דיור ומועדון דיירים, בשנת 2020, כאשר בניית הפרויקט ואכלוסו נמשכו כשנתיים, בהיקף השקעה כולל של כ-62 מיליון דולר בלבד.

תזרים המזומנים החופשי הצפוי מעסקת המכירה יעמוד על כ-80 מיליון דולר, המשקפים לשותפים המוגבלים (LPs) תשואה שנתית של כ-54% ומכפיל הון בשיעור של כ-2.8. לאחר דמי הצלחה לבוליגו ולפני מס. בעקבות המימוש המוצלח, בוליגו צפויה להכיר בדמי הצלחה בהיקף של כ-5.3 מיליון דולר.

לפני שבועיים דיווחה בוליגו על מימוש מוצלח נוסף עם מכירת מקבץ הדיור Milagro בעיר סולט לייק סיטי ביוטה, הכולל 183 יחידות דיור, תמורת 105 מיליון דולר, כאשר הנכס נרכש בשנת 2020 תמורת כ-77 מיליון דולר בלבד. פרויקט זה סיפק למשקיעים תשואה שנתית של כ-60% ומכפיל הון של 1.9, לאחר ניכוי דמי הצלחה. בעקבות השלמת העסקה, בוליגו רשמה דמי הצלחה בהיקף של 3.2 מיליון דולר.

במקביל, בשבוע שעבר פרסמה בוליגו את דוחותיה לשנת 2021, עם עלייה מרשימה של פי 3 בהכנסות ועלייה של 170% ברווח הנקי. בסיכום שנת 2021 הכנסות בוליגו צמחו ב-194%, מ-10.3 מיליון דולר בשנת 2020 ל-30.2 מיליון דולר בשנת 2021. הרווח הנקי עלה ב-170% ל-13.6 מיליון דולר, זאת לעומת רווח נקי של כ-5 מיליון דולר בשנת 2020.

הכנסות בוליגו בשנת 2021 מדמי ניהול, עמלות עסקה וייזום הסתכמו ב-12.9 מיליון דולר, לעומת כ-7.8 מיליון דולר בשנת 2020. ההכנסות מדמי הצלחה זינקו ל-15.5 מיליון דולר בשנת 2021, וצפויות לעלות, על פי הערכת בוליגו, לכ-20.5 מיליון דולר בשנת 2022. בוליגו מעריכה כי סה"כ

ההכנסות הצפויות בשנת 2022 - דמי הצלחה, דמי ניהול ועמלות עסקה ויזום- יעמדו על כ-45 מיליון דולר, עלייה של כ-50% לעומת שנת 2021.

בוליגו מעריכה כי תשקיע בשנת 2022 כ-1.1 מיליארד דולר ב-21 פרויקטים חדשים בארה"ב בתחומי המולטי-פמילי (כ-70%), מרכזים לוגיסטיים, מרכזים מסחריים ובתי אבות, זאת לעומת השקעה של כ-700 מיליון דולר בשנת 2021. היקף השקעות המשקיעים הפרטיים של בוליגו בשנת 2021 עמד על כ-255 מיליון דולר והוא צפוי לעלות ל-406 מיליון דולר בשנה הנוכחית, תוך הגדלת הכנסות החברה מעמלות. במקביל, בוליגו צפויה לממש במהלך השנה 13 נכסים בהיקף כספי של כ-652 מיליון דולר, והיא מעריכה כי תזרים המזומנים הצפוי למשקיעים יעמוד על 271 מיליון דולר.

בוליגו רכשה עד כה 115 נכסים בארה"ב, בהיקף כספי של כ-3.1 מיליארד דולר, כאשר עיקר ההון העצמי לעסקאות מגיע מהמשקיעים הפרטיים של החברה, עם היקף גיוס של 1.1 מיליארד דולר, לצד מימון בנקאי. בוליגו מימשה עד כה כ-50 נכסים שעברו תהליך השבחה, והשנה חצתה לראשונה את רף המיליארד דולר במימושים, שעלו לכ-1.1 מיליארד דולר.

#### הצפת ערך בסטארט-אפ רייגו :

במקביל, בוליגו גם מדווחת על עלייה משמעותית בשווי הכלכלי בהחזקות שלה בסטארט-אפ רייגו (Reigo) מתחום הפינטק, שמתמקד במימון בשעבוד ראשון על נכסי נדל"ן בארה"ב על בסיס בינה מלאכותית. בהמשך לסבב גיוס אותו ביצעה רייגו לפי שווי של 60 מיליון דולר, עלתה ערך האחזקה של בוליגו (20%) מ-2.1 מיליון דולר ל-12.3 מיליון דולר.

בוליגו, שהוקמה בשנת משנת 2012 פועלת לרכישה, הקמה, השבחה וניהול של נכסי נדל"ן בארה"ב עבור משקיעים, ושולטת על כל שרשרת הערך – משלב איתור הנכס, מימון, תכנון, יזום, השבחה, ועד ניהול הנכס באופן שוטף ומימושו. בוליגו קפיטל מתמחה בהשקעות נדל"ן אסטרטגיות בארה"ב, בדגש על מקבצי דיור (מולטי-פמילי) מרכזים מסחריים, מרכזים לוגיסטיים ובתי אבות באזורי ביקוש וצמיחה, בעיקר בדרום ארה"ב, ובמדינות ההרים במערב. בוליגו נסחרת כיום בשווי שוק של כ-800 מיליון שקל, עם עלייה של כ-150% מיום ההנפקה.

בוליגו הוקמה על ידי המייסדים, המנכ"ל איתי גורן, אילן תמיר ואייל שלימק. בנוסף להשקעותיה בתחום הנדל"ן, ביצעה החברה השקעה בחברת Reigo סטארט-אפ בתחום הפינטק, שמתמקד במימון בשעבוד ראשון על נכסי נדל"ן בארה"ב על בסיס בינה מלאכותית.