



**בוליגו קפיטל בע"מ**  
(**"החברה"**)

3 ביולי 2022

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

א.ג.נ,

**הנדון: דוח מיידי – ריכוז עדכונים בקשר עם עסקי החברה**

להלן דיווח מרכז אודות עסקי החברה במהלך חודש יוני 2022<sup>1</sup>:

**1. מכירת נכס Osceola Village**

בהמשך לסעיף 398) לדוח התקופתי, מתכבדת בזאת החברה להודיע כי נחתם הסכם למכירת נכס מסחרי Osceola Village בפלורידה, ארה"ב. חברה בת של החברה, ביחד עם שותף מקומי, משמשת בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס.

ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה הסתכם לסך של כ-11.0 מיליון דולר ארה"ב. סך תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות במהלך תקופת ההשקעה, יסתכם לסך של כ-18.0 מיליון דולר ארה"ב, המשקפים, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) של כ-36.6% ומכפיל הון בשיעור של כ-1.6x, לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס.

השלמת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם המכירה, צפויה להתבצע ברבעון השלישי לשנת 2022. בעקבות המכירה צפויים דמי הצלחה בסך של כ-1.4 מיליון דולר ארה"ב (חלקה של החברה הבת), לפני מס.

**2. השלמת עסקה למכירת נכס The Lafayette**

בהמשך לדיווח מיידי מיום 1 ביוני 2022 (אסמכתא 2022-01-056148) ולסעיף 198) לדוח התקופתי, החברה מתכבדת בזאת להודיע כי התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת עסקה למכירת מקבץ דיר הממוקם בוירג'יניה, ארה"ב, בו שימשה חברה בת של החברה, ביחד עם שותף מקומי, בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס.

ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה הסתכם לסך של כ-6.7 מיליון דולר ארה"ב. סך תזרים המזומנים החופשי (100%) שנבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות במהלך תקופת ההשקעה, הסתכם לסך של כ-13.1 מיליון דולר ארה"ב, המשקפים, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) של כ-19.3% ומכפיל הון בשיעור של כ-2.0x, לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס.

בעקבות המכירה צפויים דמי הצלחה בסך של כ-670 אלפי דולר ארה"ב (חלקה של החברה הבת), לפני מס.

**3. השלמת עסקה למכירת נכס Fairview Village**

בהמשך לדיווח מיידי מיום 1 ביוני 2022 (אסמכתא 2022-01-056148) ולסעיף 5) לדוח התקופתי של החברה<sup>2</sup>, החברה מתכבדת בזאת להודיע כי התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת עסקה למכירת נכס מסחרי הממוקם בצפון קרוליינה, ארה"ב.

<sup>1</sup> יובהר, כי ככל וחל אירוע המחייב דיווח על פי דין, תדווח החברה באופן מיידי ובסמיכות לאירוע, והכול בהתאם להוראות כל דין.  
<sup>2</sup> הדוח התקופתי שפורסם ביום 23 במרץ 2022 אסמכתא 2022-01-033241 (לעיל ולהלן: "הדוח התקופתי").



ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה הסתכם לסך של כ-2.5 מיליון דולר ארה"ב. סך תזרים המזומנים החופשי (100%) שנבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות במהלך תקופת ההשקעה, הסתכם לסך של כ-5.3 מיליון דולר ארה"ב, המשקפים, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) של כ-17% ומכפיל הון בשיעור של כ-2.1x, לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס.

בעקבות המכירה צפויים דמי הצלחה בסך של כ-350 אלפי דולר ארה"ב (חלקה של החברה הבת), לפני מס.

#### 4. רכישת נכס Thatcher Woods Center

החברה מתכבדת בזאת להודיע כי בכוונת חברה בת של החברה להתקשר בהסכם שותפות, ביחד עם שותף מקומי של החברה, לרכישת מרכז מסחרי בשטח כולל של כ-193 אלף ר"ר באילינוי, ארה"ב.

חלק ההון העצמי הצפוי (100%) בעסקה מסתכם לסך של כ-12.0 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה, ביחד עם שותף מקומי, תשמש בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס ותהיה זכאית לעמלת עסקה, דמי ניהול, ודמי הצלחה. חלקה של החברה בהון העצמי כ-LP צפוי להיות כ-5% מהיקף ההשקעה, סך של כ-0.6 מיליון דולר ארה"ב. הרכישה תמומן על-ידי מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs). בכוונת החברה להתחיל את גיוס ההון העצמי לעסקה בשבועות הקרובים.

השלמת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם הרכישה, צפויה להתבצע ברבעון השלישי לשנת 2022.

#### 5. רכישת נכס 6501 E Nevada Ave.

החברה מתכבדת בזאת להודיע כי חברה בת של החברה התקשרה בהסכם לרכישת מבנה תעשייתי בשטח כולל של כ-233 אלף ר"ר במישיגן, ארה"ב.

חלק ההון העצמי הצפוי (100%) בעסקה מסתכם לסך של כ-7.3 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה תשמש בתור השותף הכללי (GP) ותהיה זכאית ל-100% מעמלת העסקה, דמי הניהול, ודמי הצלחה בפרויקט. חלקה של החברה בהון העצמי כ-LP צפוי להיות כ-5% מהיקף ההשקעה, סך של כ-0.4 מיליון דולר ארה"ב. הרכישה תמומן על-ידי מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs). בכוונת החברה להתחיל את גיוס ההון העצמי לעסקה בשבועות הקרובים.

השלמת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם הרכישה, צפויה להתבצע ברבעון השלישי לשנת 2022.

#### 6. רכישת פורטפוליו נכסי תעשייה ולוגיסטיקה

החברה מתכבדת בזאת להודיע כי חברה בת של החברה התקשרה בהסכם לרכישת פורטפוליו הכולל 8 מבני תעשייה ולוגיסטיקה בשטח כולל של כ-193 אלף ר"ר במינסוטה, ארה"ב.

חלק ההון העצמי הצפוי (100%) בעסקה מסתכם לסך של כ-7.6 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה תשמש בתור השותף הכללי (GP) ותהיה זכאית ל-100% מעמלת העסקה, דמי הניהול, ודמי הצלחה בפרויקט. חלקה של החברה בהון העצמי כ-LP צפוי להיות כ-5% מהיקף ההשקעה, סך של כ-0.4 מיליון דולר ארה"ב. הרכישה תמומן על-ידי מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs). בכוונת החברה להתחיל את גיוס ההון העצמי לעסקה בשבועות הקרובים.

השלמת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם הרכישה, צפויה להתבצע ברבעון השלישי לשנת 2022.

#### 7. השלמת עסקה לייזום מקבץ דיור Waterleaf at Carolina Bays

בהמשך לסעיף 78)8.5 (לדוח התקופתי, בדבר ייזום והקמה של מקבץ דיור בדרום קרוליינה, ארה"ב, מתכבדת החברה להודיע כי העסקה הושלמה והפרויקט צפוי להתחיל בשבועות הקרובים.



חלק ההון העצמי (100%) בעסקה מסתכם לסך של כ-18.9 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה, ביחד עם שותף מקומי, משמשת בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס וזכאית לעמלת עסקה, דמי ניהול ודמי הצלחה. חלקה של החברה בהון העצמי כ-LP הוא כ-5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך של כ-1.0 מיליון דולר ארה"ב. העסקה מומנה באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

#### 8. ייזום מקבץ דיור Retreat at Hendersonville

בהמשך לסעיף 74)8.5 לדוח התקופתי, בדבר ייזום והקמה של מקבץ דיור בצפון קרוליינה, ארה"ב, מתכבדת החברה להודיע כי החברה החלה בגיוס ההון העצמי לעסקה והיא צופה כי תשלים את הגיוס בשבועות הקרובים.

חלק ההון העצמי הצפוי (100%) בעסקה מסתכם לסך של כ-22.8 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה, ביחד עם שותף מקומי, תשמש בתור השותף הכללי (GP) ותהיה זכאית לעמלת העסקה, דמי הניהול, ודמי ההצלחה בפרויקט. חלקה של החברה בהון העצמי כ-LP צפוי להיות כ-5% מהיקף ההשקעה, סך של כ-1.1 מיליון דולר ארה"ב. הרכישה תמומן על-ידי מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

השלמת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם הרכישה, צפויה להתבצע ברבעון השלישי לשנת 2022.

הערכות החברה המפורטות לעיל, לרבות חלק ההון העצמי הצפוי בעסקאות, סכום ההשקעה הצפוי של החברה כ-LP בעסקאות, עיתוי השלמת העסקאות, תזרים מזומנים חופשי צפוי, תשואה שנתית צפויה, מכפיל הון ודמי הצלחה צפויים כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המניח את השלמת העסקאות ואת מועד התקיימות התנאים המתלים להשלמת העסקאות ומבוסס על המידע שיש בידי החברה למועד זה. ההערכות והמידע כאמור עלולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה, בין היתר, כתוצאה מהשפעת גורמים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 27 בפרק א בדוח התקופתי.

בכבוד רב,

בוליגו קפיטל בע"מ

נחתם על-ידי:

איתי גורן, מנכ"ל

אורי צרור, סמנכ"ל פיתוח עסקי