



בוליגו קפיטל בע"מ
(**"החברה"**)

1 באוגוסט 2022

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

א.ג.נ,

הנדון: דוח מיידי – ריכוז עדכונים בקשר עם עסקי החברה

להלן דיווח מרכז אודות עסקי החברה במהלך חודש יולי 2022¹:

1. השלמת רכישה של שלב א' במקבץ דיור Preserve at Perdido

בהמשך לאמור בסעיף 76)8.5 (לדוח התקופתי², בדבר התקשרות החברה הבת יחד עם שותף מקומי לרכישה (בשני שלבים) של מקבץ דיור בפלורידה, ארה"ב, שהיה במועד פרסום הדוח התקופתי בשלבי פיתוח, מתכבדת החברה להודיע כי הושלמה העסקה לרכישת שלב א' בפרויקט שהסתיימה בנייתו, וכולל 168 יח"ד.

חלק ההון העצמי (100%) בעסקה מסתכם לסך של כ-42.5 מיליון דולר ארה"ב (מלוא הסכום גויס, ומתוכו נקראו לשלב א' 65%, בסך של כ-27.6 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 יהיה כ-5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך של כ-2.1 מיליון דולר ארה"ב.

העסקה מומנה באמצעות מימון מוכר והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

2. השלמת עסקה לרכישת מקבץ דיור Retreat at Hendersonville (Flat Rock)

בהמשך לדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 ביולי 2022 (אסמכתא מס' 2022-01-082291), בדבר ייזום והקמה של מקבץ דיור הכולל 263 יח"ד בצפון קרולינה, ארה"ב, מתכבדת החברה להודיע כי העסקה הושלמה.

חלק ההון העצמי (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 יהיה כ-5% מהיקף ההשקעה, סך של כ-1.15 מיליון דולר ארה"ב. הרכישה מומנה באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

3. ייזום מקבץ דיור Classic City Flats (Waterleaf at East Athens)

בהמשך לאמור בסעיף 77)8.5 (לדוח התקופתי, בדבר ייזום והקמה של מקבץ דיור הכולל 280 יח"ד בג'ורג'יה, ארה"ב, מתכבדת החברה להודיע כי החלה בגיוס ההון העצמי לעסקה, והיא צופה כי תשלים את הגיוס בשבועות הקרובים.

חלק ההון העצמי הצפוי (100%) בעסקה מסתכם לסך של כ-30 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

¹ יובהר, כי ככל וחל אירוע המחייב דיווח על פי דין, תדווח החברה באופן מיידי ובסמיכות לאירוע, והכול בהתאם להוראות כל דין.
² דוח תקופתי לשנת 2021 כפי שפורסם ביום 23 במרס 2022 (אסמכתא מס' 2022-01-033241), ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן: "הדוח התקופתי").



בפרויקט. חלקה של החברה בהון העצמי כ-5% מהיקף ההשקעה, סך של כ-1.5 מיליון דולר ארה"ב. הרכישה תמומן על-ידי מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

השלמת העסקה צפויה להתבצע ברבעון השלישי לשנת 2022.

4. מכירת קרקע Roaring Fork Valley

בהמשך לאמור בסעיף 698) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 בדבר רכישת קרקע באספן קולורדו על ידי החברה הבת של החברה יחד עם שותף, במטרה להקים דיור מוגן לעצמאים, מודיעה בזאת החברה כי החברה הבת והשותף המקומי החליטו לסגת מהפרויקט בשל חוסר כדאיות כלכלית, ולכן מכרו את הקרקע בחזרה למוכר במחיר הרכישה. החברה הבת קיבלה את כספה חזרה בניכוי הוצאות מכירה שונות.

5. ביטול התקשרות לרכישת Midwest Portfolio

בהמשך לדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 1 ביוני 2022 (אסמכתא מס' 2022-01-056148) בדבר התקשרות בהסכם לרכישת פורטפוליו של מבני תעשייה במדינות מישיגן, אוהיו, קולורדו וארקנסו, ארה"ב, מודיעה בזאת החברה כי בבדיקת הנאותות התגלו בשלושה מהמבנים בפורטפוליו מפגעים סביבתיים ועל כן לא התקיימו התנאים המתלים להשלמת רכישת הפורטפוליו. העסקה בוטלה והחברה הבת קיבלה בחזרה את הפקדון שהפקידה בנאמנות בסך של 1.6 מיליון דולר.

הערכות החברה המפורטות לעיל, לרבות חלק ההון העצמי הצפוי בעסקה, סכום ההשקעה הצפוי של החברה כ- LP בעסקה ועיתוי השלמת העסקה, כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המניח את השלמת העסקה ואת מועד התקיימות התנאים המתלים להשלמת העסקה 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