

בוליגו קפיטל בע"מ
(**"החברה"**)

5 בנובמבר 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

1. הקמה של קרן נוספת להשקעות בארה"ב

בהמשך לאמור בסעיף 2.3.6 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021¹, בדבר שלוש קרנות השקעה שהקימה החברה, מודיעה החברה כי היא פועלת להקמה של קרן נוספת להשקעות בארה"ב, המאוגדת כשותפות מוגבלת על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב ("**הקרן**"). בדומה לקרנות הקודמות, משקיעים יוכלו להשקיע באמצעות השקעה בודדת במספר פרויקטים אותם מובילה החברה בארה"ב (לבדה או יחד עם שותפים מקומיים). הקרן עתידה להשקיע בעסקאות רכישה ויזום לצד שותפים מוגבלים (LP's) נוספים, ועד לסך של כ-30% מההון העצמי בעסקה בודדת (Co-Investment Fund). תקופת ההשקעה של הקרן תתחיל במועד הסגירה הראשונה של הקרן, אשר להערכת החברה עתידה להתרחש במהלך הרבעון הראשון 2023, ולהימשך שנה לאחר הסגירה הסופית של הקרן. משך חיי הקרן יהיה לתקופה של עד 6 שנים לאחר הסגירה הסופית, ועד 2 הארכות של שנה כל אחת. בעלת המניות בשותף הכללי (GP) של הקרן תהיה חברה בת של החברה. מסמכי הקרן יכללו הוראות מקובלות בעסקאות מסוג זה, לרבות בדבר מדיניות ההשקעה של הקרן והיקף העמלות לשותף הכללי. החברה אינה צפויה לגבות עמלות, דמי ניהול ודמי הצלחה ברמת הקרן (פרט לעמלה אדמיניסטרטיבית), אלא ברמת העסקה בלבד וזאת בהתאם לשיעורים ולסכומים המקובלים בעסקאות ובפרויקטים אותן מובילה החברה (לפרטים נוספים אודות העמלות שגובה החברה, ראו סעיף 7.5 לחלק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021).

הערכות החברה המפורטות לעיל והמידע האמור בדוח מיידי זה כוללים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על תוכניות החברה והערכותיה למועד זה. ההערכות כאמור עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה כתוצאה מהשפעת גורמים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 27 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

2. דיווח מיידי בדבר השלמת רכישה של נכס ייזום Encore at Brentwood

בהמשך לאמור בסעיף 4.5(71) לדוח החצי שנתי², בדבר התקשרות בהסכם לרכישה של נכס להקמת מקבץ דיור הכולל 195 יח"ד בטנסי, ארה"ב, מתכבדת החברה להודיע כי העסקה הושלמה.

¹ פורסם ביום 23 במרס 2022 (אסמכתא מס': 033241-01-2022) ("**הדוח התקופתי לשנת 2021**").
² דוח חצי שנתי של החברה ליום 30 ביוני 2022 כפי שפורסם ביום 21 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס' 085416-01-2022), ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה ("**הדוח החצי שנתי**").

חלק ההון העצמי (100%) בעסקה מסתכם לסך של כ-31.5 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה, ביחד עם שותף מקומי, משמשת בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס וזכאית לעמלת עסקה ודמי ייזום בסך של כ-2.0 מיליון דולר ארה"ב. חלקה של החברה בהון העצמי כ-LP צפוי להיות כ-5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך של כ-1.5 מיליון דולר ארה"ב. העסקה מומנה באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

3. ביטול התקשרות לרכישת Encore at 331

בהמשך לאמור בסעיף 4.5(81) לדוח החצי שנתי של החברה³, בקשר עם התקשרות לרכישת הנכס Encore at 331, בפלורידה, ארה"ב, מעדכנת החברה כי יחד עם השותף המקומי הוחלט שלא להשלים את העסקה. לאור דרישות רגולטוריות בקשר עם הנכס, עלויות הפרויקט צפויות להיות גבוהות, ובשילוב עם התנאים הכלכליים בשוק, העסקה הפכה ללא כדאית כלכלית.

בכבוד רב,

בוליגו קפיטל בע"מ

נחתם על-ידי:

איתי גורן, מנכ"ל

אורי צרור, סמנכ"ל פיתוח עסקי

³ דוח תקופתי חצי שנתי לשנת 2022 כפי שפורסם ביום 21 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס' 01-085416-2022), ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן: "הדוח החצי שנתי").