

2 בפברואר 2025

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 מיידני - ריכוז עדכונים בקשר עם עסקי החברה**

להלן דיווח מרכז אודות עסקי החברה במהלך חודש ינואר 2025<sup>1</sup>:

**1. התקשרות בהסכם לרכישת מקבץ דיור LedgeRock**

החברה מעדכנת בזאת, בהמשך לדיווח מיידני מיום 1 באוגוסט 2024<sup>2</sup>, במסגרתו עדכנה בדבר החלטה שלא להמשיך בביצוע הסכם לרכישת LedgeRock Phase II ו-LedgeRock, מקבצי דיור בהקמה בקולורדו, ארה"ב, כי בחודש ינואר 2025, בעקבות השלמת ההקמה של מקבץ הדיור הראשון, LedgeRock ומשא ומתן מול המוכר, שופרו תנאי הרכישה, ועל כן השותף המקומי התקשר בשנית בעסקה לרכישת מקבץ הדיור שיכלול 252 יחידות דיור. העסקה כוללת גם זכות סירוב ראשון לרכישת LedgeRock Phase II.

חלק ההון העצמי (100%) בעסקה יסתכם לסך של כ-26.3 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה משמשת יחד עם השותף המקומי כשותף הכללי (GP) של שותפות הנכס. החברה הבת של החברה תהיה זכאית לעמלת עסקה, דמי ניהול ודמי הצלחה. סך התמורה המיידית בגין עמלת העסקה (חלקה של חברת הבת) צפוי להיות כ-0.7 מיליון דולר. חלקה של החברה בהון העצמי צפוי להיות בין 3%-5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך שלא יעלה על כ-1.3 מיליון דולר ארה"ב. מימון הרכישה וההשקעה בנכס צפויים להתבצע באמצעות מימון מוכר והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs). השלמת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם הרכישה, צפויה להתבצע ברבעון הראשון לשנת 2025.

**2. התקשרות בהסכם עם שותף להקמת פורטפוליו של משרדים רפואיים והשלמת רכישה כחלק מעסקת הפורטפוליו**

בהמשך לאמור בסעיף 5.2 לדוח רבעון 3 לשנת 2024<sup>3</sup> החברה מתכבדת להודיע שהתקשרה בהסכם עם שותף חדש, בעל נסיון מוכח ברכישה וניהול של פרויקטים בתחום המשרדים רפואיים וכן שהושלמה עסקה

<sup>1</sup> יובהר, כי ככל וחל אירוע המחייב דיווח על פי דין, תדווח החברה באופן מיידני ובסמיכות לאירוע, והכול בהתאם להוראות כל דין.

<sup>2</sup> דיווח מיידני של החברה מיום 1 באוגוסט 2024 אסמכתא מספר 2024-01-078762 שנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>3</sup> הדוח של החברה לרבעון 3 שפורסם ביום 21 בנובמבר 2024, מסי אסמכתא 2024-01-617449 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ראשונה לרכישת משרדים רפואיים (נותרו 2 רכישות שהן תחת חוזה), במטרה לגבש פורטפוליו נכסים שינוהל במסגרת השותפות ("העסקה").

חלק ההון העצמי (100%) בעסקה יסתכם לסך של כ-8.3 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה משמשת יחד עם השותף המקומי כשותף הכללי (GP) של שותפות הנכס. החברה הבת של החברה תהיה זכאית לעמלת עסקה, דמי ניהול ודמי הצלחה. סך התמורה המיידית בגין עמלת העסקה (חלקה של חברת הבת) צפוי להיות כ-0.2 מיליון דולר. חלקה של החברה בהון העצמי צפוי להיות בין 3%-5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך שלא יעלה על כ-0.4 מיליון דולר ארה"ב. מימון הרכישה וההשקעה בנכס מתבצעים באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

השלמת רכישת כלל המשרדים במסגרת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכמי הרכישה, צפויה להתבצע ברבעון הראשון לשנת 2025.

הערכות החברה בדבר צפי לקבל עמלת עסקה, דמי ניהול ודמי הצלחה וכן בדבר מועדי השלמת העסקאות הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. ההערכות כאמור עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, בין היתר, כתוצאה מהשפעת גורמים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 30 לחלק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.<sup>4</sup>

**בכבוד רב,**

**בוליגו קפיטל בע"מ**

נחתם על-ידי: איתי גורן, מנכ"ל ודירקטור; עדי גרינברג, סמנכ"ל כספים

<sup>4</sup> הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 21 במרס 2024, מס' אסמכתא 029508-01-2024 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה.