

בוליו קפיטל בע"מ
(**"החברה"**)

1 בדצמבר 2022

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

א.ג.ג,

הנדון: דוח מיידי - ריכוז עדכונים בקשר עם עסקי החברה

להלן דיווח מרכז אודות עסקי החברה במהלך חודש נובמבר 2022¹:

1. השלמת עסקה לייזום נכס בית אבות Manor Lake Snellville
בהמשך לאמור בסעיף 4.5(80) לדוח החצי שנתי של החברה² בדבר ייזום והקמה של בית אבות בג'ורג'יה, ארה"ב, אשר יכלול 119 יח"ד, מתכבדת החברה להודיע כי העסקה הושלמה והפרויקט צפוי להתחיל בשבועות הקרובים.
חלק ההון העצמי (100%) בעסקה מסתכם לסך של כ-13.3 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-0.7 מיליון דולר ארה"ב.
העסקה מומנה באמצעות תאגיד בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).
2. התקשרות בחוזה למכירת מקבץ דיור Harrison Park (נכס מתוך Metro Portfolio)
בהמשך לדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 2 באוקטובר 2022 (אסמכתא מס' 131923-01-2022) בדבר ביטול מכירת מקבץ דיור Harrison Park הכולל 108 יחידות דיור באוהיו, ארה"ב, מתכבדת החברה להודיע כי החברה הבת של החברה והשותף המקומי התקשרו בהסכם למכירת הנכס. הנכס הוא האחרון להימכר מתוך חמישה נכסים אשר נרכשו יחדיו כ-Portfolio. החברה בת ביחד עם השותף המקומי, משמשת בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס.
ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה הסתכם לסך של כ-28.5 מיליון דולר ארה"ב. סך תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות במהלך תקופת ההשקעה, יסתכם לסך של כ-46 מיליון דולר ארה"ב, המשקפים, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) של כ-12% ומכפיל הון בשיעור של כ-1.6x, לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס.

¹ יובהר, כי ככל וחל אירוע המחייב דיווח על פי דין, תדווח החברה באופן מיידי ובסמיכות לאירוע, והכול בהתאם להוראות כל דין.
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 הפניה ("הדוח החצי שנתי").

השלמת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם המכירה, צפויה להתבצע ברבעון הראשון של 2023. בעקבות המכירה צפויים דמי הצלחה בסך של כ-0.95 מיליון דולר ארה"ב (חלקה של החברה הבת).

הערכות החברה המפורטות לעיל והמידע האמור בדוח מיידי זה כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על תוכניות החברה והערכותיה למועד הדוח, לרבות ביחס למועד השלמת העסקה, סך תזרים המזומנים החופשי הצפוי שינבע מעסקת המכירה, התשואה השנתית לשותפים המוגבלים, מכפיל ההון והיקף דמי הצלחה כמפורט לעיל. ההערכות כאמור עלולות שלא להתממש או להתממש, כולן או חלקן, באופן שונה, ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מהשפעת גורמים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות התממשות של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 27 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021³.

3. ביטול התקשרות לרכישת קרקע להקמת Lowndes Hill Site

בהמשך לאמור בסעיף 4.5(79) לדוח החצי שנתי בדבר התקשרות בהסכם לרכישת קרקע לייזום הקמת מקבץ דיור בדרום קרולינה, ארה"ב, מודיעה בזאת החברה כי החברה הבת והשותף המקומי החליטו שלא להמשיך עם ביצוע העסקה וזאת בשל חוסר כדאיות כלכלית.

בכבוד רב,

בוליגו קפיטל בע"מ

נחתם על-ידי:

איתי גורן, מנכ"ל

אורי צרור, סמנכ"ל פיתוח עסקי

³ הדוח התקופתי של החברה שפורסם ביום 23 במרץ 2022, אסמכתא 033241-01-2022.