

בוליו קפיטל בע"מ
(**"החברה"**)

9 בנובמבר 2023

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 - התקשרות בהסכם למכירת מקבץ דיו

החברה מתכבדת להודיע כי חברה בת של החברה ושותף מקומי התקשרו בהסכם למכירת מקבץ דיו Standard at Whitehouse הכולל 240 יחידות דיו בטנסי, ארה"ב. לפרטים נוספים בדבר הנכס ר' סעיף 178(1) לדוח התקופתי של החברה¹. החברה הבת ביחד עם השותף המקומי, משמשים בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס.

ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה הסתכם לסך של כ-13.8 מיליון דולר ארה"ב. תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, יסתכם לסך של כ-27.5 מיליון דולר ארה"ב, המשקפים, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) צפויה של כ-17.5% ומכפיל הון צפוי בשיעור של כ-2.0x, לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס.

השלמת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם המכירה, צפויה להתבצע ברבעון האחרון של שנת 2023. אם הרוכש ינצל אפשרות הארכה, צפויה השלמת העסקה להתבצע ברבעון הראשון של שנת 2024.

בעקבות המכירה צפויים דמי הצלחה בסך של כ-1.4 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 ההצלחה, 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.

בכבוד רב,
בוליו קפיטל בע"מ

נחתם על-ידי: אורי צרור, סמנכ"ל פיתוח עסקי; עדי גרינברג, סמנכ"ל כספים

¹ הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 20 במרס 2023, מס' אסמכתא 2023-01-028767 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן: "הדוח התקופתי של החברה").