

בוליו קפיטל בע"מ
(**"החברה"**)

1 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 מידי - ריכוז עדכונים בקשר עם עסקי החברה

להלן דיווח מרכז אודות עסקי החברה במהלך חודש אוקטובר 2023¹:

1. השלמת עסקת רכישה של הנכס Mason at Six Mile Creek

בהמשך לאמור בסעיף 3.2(84) לדוח רבעון שני לשנת 2023 של החברה² בדבר התקשרות בהסכם לרכישת הנכס Mason at Six Mile Creek, מקבץ דיור הכולל 300 יחידות דיור, בצפון קרוליינה, ארה"ב, החברה מתכבדת להודיע כי העסקה הושלמה.

חלק ההון העצמי (100%) בעסקה מסתכם לסך של כ-33.0 מיליון דולר ארה"ב. חלקה של החברה בהון העצמי הוא כ-5.0% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך של כ-1.7 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה, ביחד עם השותף המקומי, משמשת בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס וזכאית לעמלת עסקה בסך של כ-600 אלפי דולר, ותהיה זכאית גם לדמי ניהול ודמי הצלחה. העסקה מומנה באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

2. התקשרות בהסכם לרכישת 2840 W. Orange Ave.

בהמשך לדיווחים בדבר ניהול מו"מ לרכישת נכס תעשייה הכולל כ-70 אלף ר"ר ב- 2840W Orange Ave. בפלורידה, ארה"ב, והחלטה לסיים את ניהול המו"מ³, מודיעה החברה כי המו"מ לרכישת הנכס חודש, וחברה בת של החברה התקשרה בהסכם לרכישת הנכס.

חלק ההון העצמי (100%) בעסקה מסתכם לסך של כ-4.5 מיליון דולר ארה"ב. חלקה של החברה בהון העצמי הוא כ-5.0% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך של כ-0.2 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה, משמשת בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס והיא תהיה זכאית לעמלת עסקה, דמי ניהול, ודמי הצלחה. סך התמורה המיידית הצפויה בגין עמלת העסקה הינו כ-200 אלפי דולר. מימון הרכישה וההשקעה בנכס צפויים להתבצע באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

השלמת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם הרכישה, צפויה להתבצע ברבעון הרביעי לשנת 2023.

3. גיוס הלוואת חוב בכיר בפרויקט Bridge Mill

החברה מודיעה בזאת כי בפרויקט Manor Lake Bridge Mill, בית אבות בג'ורג'יה ארה"ב, הכולל 82 יח"ד ומעניק שירותי Memory Care ו-Assisted Living, גייסה חברה בת של החברה הלוואת גישור בסך של כ-7 מיליון דולר לצורך פירעון חוב פיננסי קיים לבנק וחוב למשקיעים קיימים בפרויקט, שהגיע מועד פרעונם. ההלוואה בדרגת פרעון בכירה ומגובה במשכנתא ראשונה על הנכס. את הלוואת הגישור העמידו

¹ יובהר, כי ככל וחל אירוע המחייב דיווח על פי דין, תדווח החברה באופן מידי ובסמיכות לאירוע, והכול בהתאם להוראות כל דין.

² דוח רבעון שני לשנת 2023 שפורסם ביום 22 באוגוסט 2023 אסמכתא מספר 2023-01-096558, ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

³ ר' דיווח מידי מיום 1 באוגוסט 2023 אסמכתא מס' 2023-01-071653.

משקיעים קיימים בפרויקט וכן החברה. הלוואת הגישור הועמדה לשנה עם אפשרות הארכה לשנה נוספת והיא נושאת ריבית בשיעור של 12% לשנה. חלקה של החברה בהלוואה הוא 4%, סך של כ-280 אלפי דולר. החברה הבת תפעל להחלפת הלוואת הגישור בחוב בנקאי או אחר לטווח ארוך או לחילופין למכירת הנכס עד למועד הפירעון של הלוואת הגישור.

לפרטים נוספים בדבר הפרויקט, ר' סעיף 8.1(9) לדוח התקופתי של החברה⁴.

4. מכירת קרקע בפרויקט Osceola Village

בהמשך לדיווח מידי מיום 3 ביולי 2022⁵ ולסעיף 8.3 לדוח התקופתי של החברה, בדבר מכירת Village Osceola, נכס מסחרי בפלורידה ארה"ב אשר נרכש במקור עם שלוש קרקעות צמודות ששתיים מהן נמכרו במהלך שנת 2021, מודיעה החברה כי הקרקע השלישית נמכרה.

סך תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הקרקע השלישית, יסתכם לכ-1.3 מיליון דולר ארה"ב. התשואות לשותפים המוגבלים (LP's) בגין השקעתם הכוללת יעודכנו בהתאם, כאשר התשואה השנתית (IRR) תעודכן לכ-37.6% ומכפיל ההון לכ-1.6x לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס.

בעקבות המכירה, החברה הבת של החברה, שמשמשת בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס, צפויה לקבל דמי הצלחה נוספים בסך של כ-0.1 מיליון דולר.

הערכות החברה בדבר השלמת עסקאות, מועדי ההשלמה, זכאות החברה הבת לעמלות עסקה, ייזום, דמי ניהול ודמי הצלחה 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 27 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

בכבוד רב,

בוליו קפיטל בע"מ

נחתם על-ידי:

איתי גורן, מנכ"ל; אורי צרור, סמנכ"ל פיתוח עסקי

⁴ הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 20 במרס 2023, מס' אסמכתא 028767-01-2023 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן: "דוח התקופתי של החברה").

⁵ ר' דיווח מידי מיום 3 ביולי 2022, אסמכתא מס' 082291-01-2022.