

בוליו קפיטל בע"מ
(**"החברה"**)

1 באוקטובר 2024

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 ספטמבר 2024¹:

1.1 התקשרות בהסכם למכירת מרכז מסחרי Tree Trail Village

בהמשך לאמור בסעיף 5.4 לחלק א' בדוח החברה לרבעון השני לשנת 2024², בדבר ניהול מו"מ למכירת מרכז מסחרי, Tree Trail Village, הכולל כ-99 אלפי ר"ר, בג'ורג'יה ארה"ב, החברה מתכבדת להודיע כי הסכם המכירה נחתם. לפרטים נוספים בדבר הנכס ר' סעיף 8.1(4) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023³. 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-3.2 מיליון דולר ארה"ב. תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות למשקיעים יסתכם לסך של כ-7.5 מיליון דולר ארה"ב, המשקפים, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) של כ-18% ומכפיל הון בשיעור של כ-2.4x, לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס. השלמת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם המכירה, צפויה להתבצע ברבעון של שנת 2024.

בעקבות המכירה צפויים דמי הצלחה בסך של כ-0.6 מיליון דולר ארה"ב (חלקה של החברה הבת).

1.2 התקשרות בהסכם לרכישת מקבץ דיור Solaire

בהמשך לאמור בסעיף 5.2 לחלק א' בדוח החברה לרבעון השני לשנת 2024, החברה מתכבדת להודיע כי נחתם הסכם לרכישת מקבץ דיור Solaire שיכלול 252 יחידות דיור, בקולורדו, ארה"ב. חברה בת של החברה צפויה להתקשר בהסכם שותפות עם שותף מקומי של החברה בקשר עם רכישת הנכס.

חלק ההון העצמי (100%) בעסקה צפוי להסתכם לסך של כ-28 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה, ביחד עם השותף המקומי, ישמשו בתור השותף הכללי (GP). החברה הבת של החברה תהיה זכאית לעמלת עסקה, דמי ניהול, ודמי הצלחה. סך התמורה המיידית הצפויה בגין עמלות העסקה (חלקה של חברת הבת)

¹ יובהר, כי ככל וחל אירוע המחייב דיווח על פי דין, תדווח החברה באופן מיידי ובסמיכות לאירוע, והכול בהתאם להוראות כל דין.
² דוח החברה לרבעון השני לשנת 2024, כפי שפורסם לציבור ביום 22 באוגוסט 2024, מס' אסמכתא 2024-01-092293 (לעיל ולהלן: "דוח החברה לרבעון השני לשנת 2024").
³ הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 21 במרס 2024, מס' אסמכתא 2024-01-029508 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

הינו כ-0.7 מיליון דולר ארה"ב. חלקה של החברה בהון העצמי צפוי להיות בין 3%-5% מההון העצמי, סך שלא יעלה על כ-1.4 מיליון דולר ארה"ב. 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 2024.

1.3 התקשרות בהסכם לרכישת נכס תעשייה Hamilton 90

בהמשך לאמור בסעיף 5.2 לחלק א' בדוח החברה לרבעון השני לשנת 2024 בדבר ניהול מו"מ לרכישת נכס תעשייה הכולל כ-150 אלף ר"ר, בפנסילבניה, ארה"ב, החברה מתכבדת להודיע כי חברה בת התקשרה בהסכם הרכישה.

חלק ההון העצמי (100%) בעסקה מסתכם לסך של כ-8.6 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה משמשת בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס והיא צפויה להיות זכאית לעמלת עסקה, דמי ניהול, ודמי הצלחה. 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 צפויים להתבצע באמצעות מימון מוכר והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

השלמת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם הרכישה, צפויה להתבצע ברבעון הרביעי לשנת 2024.

1.4 התקשרות בהסכם שיתוף פעולה עם קרן אמריקאית

החברה מתכבדת להודיע כי חברה בת התקשרה בהסכם שיתוף פעולה עם קרן אמריקאית להשקעה בעסקאות במגזר נכסי התעשייה ("הקרן"), במסגרתו מתכוונת הקרן להשקיע לפחות 20 מיליון דולר במהלך תקופה של 18 חודשים ("ההסכם"). בהתאם לתנאי ההסכם, הקרן תוכל להצטרף לעסקאות כשותפה מוגבלת, עם זכות להשקיע סכום של עד 3 מיליון דולר לכל עסקה, ולא יותר מ-49% מסך ההשקעה הכוללת בעסקה. כאמור, הקרן תשקיע כשותפה מוגבלת בלבד, ללא מעורבות בניהול השוטף של העסקאות.

במסגרת ההסכם נקבע כי הקרן אינה מחויבת להשתתף בכל עסקה, והחברה הבת אינה מחויבת לקבל את השקעת הקרן בעסקאות, וכל אחד מהצדדים רשאי לבטל את ההסכם בכל עת בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת חמישה (5) ימים. במידה והצדדים יסכימו להשקעה, החברה המנהלת של הקרן תהיה זכאית להשתתפות חלקית בעמלות שישולמו על ידי הקרן לחברה הבת, בהתאם לתנאים שסוכמו.

הערכות החברה בדבר צפי לקבל עמלת עסקה, דמי ניהול ודמי הצלחה, חלקה של החברה בהון העצמי בעסקה ומועד השלמת העסקאות, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. הערכות 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.

בכבוד רב,

בוליגו קפיטל בע"מ

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