

**בוליו קפיטל בע"מ**  
(**"החברה"**)

1 בינואר 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 מיידי - ריכוז עדכונים בקשר עם עסקי החברה**

**להלן דיווח מרכז אודות עסקי החברה במהלך חודש דצמבר 2024<sup>1</sup>:**

**1. השלמת עסקה למכירת מרכז מסחרי Tree Trail Village**

בהמשך לאמור בדיווח מיידי מיום 1 באוקטובר 2024 בדבר התקשרות בהסכם למכירת מרכז מסחרי, Tree Trail Village, הכולל כ-99 אלפי ר"ר, בגיורגיה ארה"ב, החברה מתכבדת להודיע כי העסקה הושלמה. 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-7.6 מיליון דולר ארה"ב, המשקפים, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) של כ-17.6% ומכפיל הון בשיעור של כ-2.4x, לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס. בעקבות המכירה צפויים דמי הצלחה בסך של כ-0.6 מיליון דולר ארה"ב (חלקה של החברה הבת).

**2. השלמת עסקה למכירה של פרויקט בית אבות Hiram ורכישת הפרויקט וקרקע צמודה לבניית הרחבה על ידי שותפות חדשה בהובלת החברה**

בהמשך לאמור בסעיפים 5.2 ו-5.4 לדוח רבעון 3 2024<sup>2</sup> בקשר עם ניהול הליך למכירת פרויקט Hiram, בית אבות שכולל 86 יחידות דיור בגיורגיה ארה"ב, שחברה בת של החברה, יחד עם שותף מקומי הובילה את ייזומו והקמתו בשנת 2018, מתכבדת החברה להודיע כי העסקה הושלמה והפרויקט נמכר לשותפות חדשה בהובלת החברה ושותף מקומי.

להלן נתונים בקשר עם מכירת הפרויקט - ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה הסתכם לסך של כ-6.1 מיליון דולר ארה"ב. תזרים המזומנים החופשי (100%) שנבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות במהלך תקופת ההשקעה, הסתכם לסך של כ-14.6 מיליון דולר ארה"ב, המשקפים, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) של כ-15.2% ומכפיל הון בשיעור של כ-2.4x, לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס. בעקבות המכירה צפויים דמי הצלחה בסך של כ-0.6 מיליון דולר

<sup>1</sup> יובהר, כי ככל וחל אירוע המחייב דיווח על פי דין, תדווח החברה באופן מיידי ובסמיכות לאירוע, והכול בהתאם להוראות כל דין.  
<sup>2</sup> הדוח של החברה לרבעון 3 2024 שפורסם ביום 21 בנובמבר 2024, מסי' אסמכתא 2024-01-617449 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן: "דוח רבעון 3 2024").

ארה"ב (חלקה של החברה הבת), לא כולל תשלומי דמי הצלחה ששולמו במהלך תקופת ההשקעה ולפני מס.

להלן נתונים בקשר עם רכישת הפרויקט ורכישת קרקע צמודה לפיתוח הרחבה של הפרויקט עם הוספת 36 יחידות דיור לעצמאים - חלק ההון העצמי (100%) ברכישה מסתכם לסך של כ-14 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה, ביחד עם השותף המקומי, משמשת כשותף הכללי (GP) והיא זכאית לעמלת עסקה ודמי ייזום<sup>3</sup> בסך של כ-0.6 מיליון דולר, וכן צפויה לקבל דמי ניהול ודמי הצלחה. חלקה של החברה בהון העצמי כ-LP הוא כ-4% מההון העצמי, סך של כ-0.6 מיליון דולר ארה"ב. העסקה מומנה באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

### 3. השלמת עסקה לרכישת פרויקט 310 Tyson Drive

בהמשך לאמור בסעיף 5.2 לדוח רבעון 3 2024 בדבר התקשרות בהסכם לרכישת נכס תעשייה הכולל כ-230 אלף ר"ר, בוירג'יניה, ארה"ב, החברה מודיעה כי העסקה הושלמה.

חלק ההון העצמי (100%) בעסקה הסתכם לסך של כ-10.9 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה משמשת בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס והיא זכאית לעמלת עסקה<sup>4</sup> בסך 0.5 מיליון דולר, וכן צפויה לקבל דמי ניהול ודמי הצלחה. חלקה של החברה מהווה כ-4% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך של כ-0.4 מיליון דולר ארה"ב. מימון הרכישה וההשקעה בנכס התבצעו באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

הערכות החברה בדבר צפי לקבל דמי ניהול ודמי הצלחה 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.<sup>5</sup>

בכבוד רב,

בוליגו קפיטל בע"מ

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

<sup>3</sup> עמלות עסקה וייזום כוללות גם עמלת פיתוח ועמלת ערבות.

<sup>4</sup> עמלת העסקה כוללת גם עמלת ערבות.

<sup>5</sup> הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 21 במרס 2024, מס' אסמכתא 029508-01-2024 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה.