

**בוליו קפיטל בע"מ**  
(**"החברה"**)

19 בפברואר 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: זוח מיידי – השלמת עסקאות למכירת מקבצי דיור Waterleaf at Neely Ferry**

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 10 בנובמבר 2024<sup>1</sup> בדבר חתימת הסכם למכירת שני מקבצי דיור סמוכים, Waterleaf at Neely Ferry הכולל 246 יחידות דיור ו-Waterleaf at Neely Ferry II הכולל 138 יחידות דיור, בדרום קרולינה, ארה"ב, מתכבדת החברה להודיע כי העסקאות הושלמו.

ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקת Waterleaf at Neely Ferry הסתכם לסך של כ-14.4 מיליון דולר ארה"ב. תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות למשקיעים יסתכם לסך של כ-28.4 מיליון דולר ארה"ב, המשקפים, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) של כ-17% ומכפיל הון בשיעור של כ-2x, לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס.

ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקת Waterleaf at Neely Ferry II הסתכם לסך של כ-8.0 מיליון דולר ארה"ב. תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות למשקיעים יסתכם לסך של כ-13.6 מיליון דולר ארה"ב, המשקפים, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) של כ-15.7% ומכפיל הון בשיעור של כ-1.7x, לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס.

בעקבות המכירות צפויים דמי הצלחה בסך של כ-1.6 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 לסך תזרים המזומנים החופשי הצפוי שינבע מעסקת המכירה, התשואה השנתית לשותפים המוגבלים, מכפיל ההון והיקף דמי הצלחה, כמפורט לעיל. הערכות כאמור עלולות שלא להתממש או

<sup>1</sup> אסמכתא מס' 614645-01-2024, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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 30 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023<sup>2</sup>.

בכבוד רב,  
בוליגו קפיטל בע"מ

נחתם על-ידי: איתי גורן, מנכ"ל; אורי צרור, סמנכ"ל פיתוח עסקי

---

<sup>2</sup> הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 21 במרס 2024, מס' אסמכתא 2024-01-029508 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה.