

בוליו קפיטל בע"מ

(**"החברה"**)

10 ביוני 2025

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

א.ג.כ.,

הנדון : דוח מיידי – התקשרות בעסקה למכירת מקבץ דיור Tribute

החברה מתכבדת להודיע כי נחתם הסכם למכירת מקבץ דיור Tribute הכולל 268 יחידות דיור, בדרום קרולינה, ארה"ב. החברה הבת ביחד עם השותף המקומי, משמשים בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס. לפרטים נוספים בדבר הנכס ר' סעיף 8.1(20) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024¹.

ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה הסתכם לסך של כ-13.1 מיליון דולר ארה"ב (במקור הושקעו 17.1 מיליון דולר ארה"ב, אך 4 מיליון דולר שהושקעו כהון בכיר נושא ריבית, נפרעו). תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות למשקיעים צפוי להסתכם לסך של כ-25.6 מיליון דולר ארה"ב, המשקף, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) צפויה של כ-16% ומכפיל הון צפוי בשיעור של כ-1.95x, לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס.

השלמת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם המכירה, צפויה להתבצע ברבעון השלישי של שנת 2025. בעקבות המכירה צפויים דמי הצלחה בסך של כ-1.0 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 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 30 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024².

בכבוד רב,

בוליו קפיטל בע"מ

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

¹ הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 19 במרס 2025, מס' אסמכתא 018133-01-2025 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

² ראו הערת שוליים 1.