

בוליגו קפיטל בע"מ
(**"החברה"**)

1 ביולי 2025

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 מיידי - ריכוז עדכונים בקשר עם עסקי החברה

להלן דיווח מרכז אודות עסקי החברה במהלך חודש יוני 2025¹:

1. התקשרות בהסכם לרכישת מקבץ נכסי תעשיה בפלורידה

החברה מתכבדת להודיע כי החברה הבת של החברה התקשרה בהסכם לרכישת מקבץ של נכסי תעשיה בשטח כולל של כ-188,870 ר"ר בסרסוטה פלורידה, ארה"ב.

חלק ההון העצמי (100%) בעסקת הרכישה יסתכם לסך של כ-13 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה תהיה השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס והיא צפויה להיות זכאית לעמלת עסקה, עמלת פיתוח, דמי ניהול, ודמי הצלחה. חלקה של החברה בהון העצמי צפוי להיות עד 5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך שלא יעלה על כ-0.65 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 השלישי לשנת 2025.

2. התקשרות בהסכם לרכישת נכס תעשיה בטקסס

החברה מתכבדת להודיע כי החברה הבת של החברה התקשרה בהסכם לרכישת נכס תעשיה בשטח כולל של 100,840 ר"ר באוסטין טקסס, ארה"ב.

חלק ההון העצמי (100%) בעסקת הרכישה יסתכם לסך של כ-9 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה תהיה השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס והיא צפויה להיות זכאית לעמלת עסקה, עמלת פיתוח, דמי ניהול, ודמי הצלחה. חלקה של החברה בהון העצמי צפוי להיות עד 5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך

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

שלא יעלה על כ-0.45 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 השלישי לשנת 2025.

3. התקשרות בהסכם לרכישת בנין משרדים

החברה מתכבדת להודיע כי השותף המקומי של החברה התקשר בהסכם לרכישת בנין משרדים בשטח כולל של כ- 253,491 ר"ר באטלנטה ג'ורג'יה, ארה"ב.

חלק ההון העצמי (100%) בעסקת הרכישה יסתכם לסך של כ-29 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה ביחד עם השותף המקומי, יהיו השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס והיא צפויה להיות זכאית לעמלת עסקה, עמלת פיתוח, דמי ניהול, ודמי הצלחה. חלקה של החברה בהון העצמי צפוי להיות עד 5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך שלא יעלה על כ-1.3 מיליון דולר ארה"ב. מימון הרכישה וההשקעה בנכס צפויים להתבצע באמצעות מימון מוכר והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

השלמת עסקת רכישת הקרקע, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם הרכישה, צפויה להתבצע ברבעון השלישי לשנת 2025.

4. התקשרות בהסכם למכירת מקבץ דיור Encore at Murrells

החברה מתכבדת להודיע כי נחתם הסכם למכירת מקבץ דיור Encore at Murrells הכולל 143 יחידות דיור, בדרום קרוליינה, ארה"ב. החברה הבת ביחד עם השותף המקומי, משמשים בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס. לפרטים נוספים בדבר הנכס ר' סעיף 8.1(22) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.²

ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה הסתכם לסך של כ-10.8 מיליון דולר ארה"ב. תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות למשקיעים צפוי להסתכם לסך של כ-19.3 מיליון דולר ארה"ב, המשקף, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) צפויה של כ-15.6% ומכפיל הון צפוי בשיעור של כ-1.8x, 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-0.6 מיליון דולר ארה"ב (חלקה של החברה הבת).

5. ביטול הסכם לרכישת קרקע והתקשרות בהסכם לרכישת קרקע לייזום בית אבות Manor Lake Ellijay IL

בהמשך לאמור בסעיף 6.2 לדוח רבעון 1 2025³ החברה מתכבדת להודיע כי ההסכם לרכישת הקרקע לייזום הקמת בית אבות Manor Lake Ellijay IL בג'ורג'יה, ארה"ב, בוטל בשל אי התקיימות תנאים מתלים.

² הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 19 במרס 2025, מס' אסמכתא 018133-01-2025 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024").

³ דוח החברה לרבעון 1 2025 כפי שפורסם ביום 22 במאי 2025 אסמכתא מספר 036076-01-2025, ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן: "הדוח לרבעון 1 2025").

השותף המקומי של החברה התקשר בהסכם חדש לרכישת קרקע בקרבת מקום בשטח כולל של כ- 114,120 ר"ר לייזום הקמת בית האבות שיכלול כ- 110 יח"ד לעצמאים. חלק ההון העצמי (100%) בעסקת הייזום יסתכם לסך של כ- 15 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה ביחד עם השותף המקומי, יהיו השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס והיא צפויה להיות זכאית לעמלת עסקה, עמלת פיתוח, דמי ניהול, ודמי הצלחה. חלקה של החברה בהון העצמי צפוי להיות עד 5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך שלא יעלה על כ- 0.75 מיליון דולר ארה"ב. מימון הרכישה וההשקעה בנכס צפויים להתבצע באמצעות מימון מוכר והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs). השלמת עסקת רכישת הקרקע, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם הרכישה, צפויה להתבצע ברבעון הרביעי לשנת 2025.

6. ביטול הסכם לרכישת קרקע לייזום בית אבות Sweet Water
בהמשך לאמור בסעיף 6.2 לדוח רבעון 1 2025 החברה מתכבדת להודיע כי ההסכם לרכישת הקרקע לייזום הקמת בית אבות Sweet Water בג'ורג'יה, ארה"ב, בוטל בשל אי התקיימות תנאים מתלים.

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, השלמת עסקאות הרכישה והמכירה ומועדי השלמת העסקאות וכן העמלות הצפויות בעסקאות הרכישה. 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 30 לחלק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

בכבוד רב,

בוליגו קפיטל בע"מ

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