

בוליו קפיטל בע"מ
(**"החברה"**)

4 באוגוסט 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 יולי 2025¹ וביום 1 באוגוסט 2025:

1. השלמת עסקה לרכישת מקבץ נכסי תעשיה בפלורידה

בהמשך לדיווח מיידי מיום 1 ביולי 2025² בדבר התקשרות החברה הבת של החברה בהסכם לרכישת מקבץ של נכסי תעשיה בשטח כולל של כ-188,870 ר"ר בסרסוטה פלורידה, ארה"ב, מודיעה החברה כי העסקה הושלמה.

סכום הרכישה הינו כ-27.5 מיליון דולר וחלק ההון העצמי (100%) הסתכם לסך של כ-13 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה היא השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס והיא זכאית לעמלת עסקה בסך של כ-0.55 מיליון דולר וצפויה להיות זכאית לדמי ניהול ודמי הצלחה. חלקה של החברה בהון העצמי הוא כ-5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך של כ-0.65 מיליון דולר ארה"ב. מימון הרכישה וההשקעה בנכס התבצעו באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

2. התקשרות בהסכם לרכישת מקבץ דיור בג'ורג'יה

החברה מתכבדת להודיע כי השותף המקומי התקשר בהסכם לרכישת מקבץ דיור הכולל 226 יחידות דיור, בקנטון, ג'ורג'יה, ארה"ב.

סכום הרכישה צפוי להיות כ-63.5 מיליון דולר וחלק ההון העצמי (100%) שיושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה יסתכם לסך של כ-27.1 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 בסך של כ-0.6 מיליון דולר, דמי ניהול, ודמי הצלחה. חלקה של החברה בהון העצמי צפוי להיות בין 3%-5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך שלא יעלה על כ-1.4 מיליון דולר ארה"ב.

¹ יובהר, כי ככל וחל אירוע המחייב דיווח על פי דין, תדווח החברה באופן מיידי ובסמיכות לאירוע, והכל בהתאם להוראות כל דין.
² דוח מרכז בדבר עסקי החברה בחודש יוני 2025, כפי שפורסם ביום 1 ביולי 2025, אסמכתא מס' 2025-01-047356 המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

מימון הרכישה וההשקעה בנכס צפויים להתבצע באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

השלמת העסקה בכפוף לעריכת בדיקת נאותות והתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם הרכישה, צפויה להתבצע ברבעון הרביעי לשנת 2025.

3. התקשרות בהסכם לרכישת קרקע לייזום של בית אבות בג'ורג'יה

השותף המקומי של החברה התקשר בהסכם חדש לרכישת קרקע בשטח כולל של כ- 442,439 ר"ר (כ- 41,100 מ"ר) לייזום הקמה של בית אבות שיכלול כ-99 יח"ד וכ-24 יח"ד לעצמאים, במקדונה, ג'ורג'יה. סכום רכישת הקרקע צפוי להיות כ-2.1 מיליון דולר ועלות עסקת הייזום צפויה להיות כ-26.9 מיליון דולר. חלק ההון העצמי (100%) בעסקת הייזום צפוי להסתכם לסך של כ-11.2 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 ופיתוח, 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. השלמת עסקת רכישת הקרקע, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם הרכישה, צפויה להתבצע ברבעון הראשון לשנת 2026.

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 להשלמת עסקאות הרכישה, מועדי ההשלמה 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 2024³.

4. ביטול הסכם לרכישת קרקע והתקשרות בהסכם לרכישת קרקע לייזום בית אבות Manor Lake Ellijay II

בהמשך לאמור בדיווח מיידי מיום 1 ביולי 2025⁴, בדבר התקשרות בהסכם חדש לרכישת קרקע לייזום בית אבות Manor Lake Ellijay II, בג'ורג'יה, ארה"ב, החברה מודיעה כי ההסכם בוטל בשל אי התקיימות תנאי מתלה.

בכבוד רב,

בוליגו קפיטל בע"מ

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

³ הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 19 במרץ 2025, מס' אסמכתא 2025-01-18133 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
⁴ דוח מרכז בדבר עסקי החברה בחודש יוני 2025, א כפי שפורסם ביום 1 ביולי 2025, סמכתא מס' 2025-01-047356 המובא בדוח זה על דרך ההפניה.