

בוליו קפיטל בע"מ
(**"החברה"**)

1 בספטמבר 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 בדבר התקשרות בעסקה למכירת מקבץ דיור, וריכוז עדכונים בקשר עם עסקי החברה

1. דוח מיידי בדבר התקשרות בעסקה למכירת מקבץ דיור

החברה מתכבדת להודיע כי נחתם הסכם למכירת מקבץ דיור Ironwood הכולל 280 יחידות דיור, בדרום קרוליינה, ארה"ב בתמורה ל-64 מיליון דולר. החברה הבת ביחד עם השותף המקומי, משמשים בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס. לפרטים נוספים בדבר הנכס ר' סעיף 8.1(12) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024¹.

ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה מסתכם לסך של כ-16.55 מיליון דולר. תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות למשקיעים צפוי להסתכם לסך של כ-32 מיליון דולר ארה"ב, המשקף, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) צפויה של כ-13% ומכפיל הון צפוי בשיעור של כ-2x לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס. השלמת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם המכירה, צפויה להתבצע ברבעון הרביעי של שנת 2025. בעקבות המכירה צפויים דמי הצלחה בסך של כ-1.2 מיליון דולר ארה"ב (חלקה של החברה הבת).

2. דוח מרכז לחודש אוגוסט 2025 –

השלמת עסקה לרכישת בנין משרדים

בהמשך לאמור בסעיף 6.2 לדוח לרבעון השני לשנת 2025³, החברה מתכבדת להודיע כי הושלמה העסקה לרכישת בנין משרדים בשטח כולל של כ-253,491 ר"ר באטלנטה ג'ורג'יה, ארה"ב. חלק ההון העצמי (100%) בעסקת הרכישה הסתכם לסך של כ-24.5 מיליון דולר ארה"ב ומחיר הרכישה הינו כ-50.5 מיליון דולר. חברה בת של החברה ביחד עם השותף המקומי, הם השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס והחברה הבת צפויה להיות זכאית לעמלת עסקה, דמי ניהול ודמי הצלחה. סך התמורה המיידית בגין עמלת העסקה (חלקה של חברת הבת) צפוי להיות כ-0.5 מיליון דולר. חלקה של החברה בהון העצמי הוא כ-3% מהיקף

¹ הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 19 במרס 2025, מס' אסמכתא 018133-01-2025 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
² יובהר, כי ככל וחל אירוע המחייב דיווח על פי דין, תדווח החברה באופן מיידי ובסמיכות לאירוע, והכל בהתאם להוראות כל דין.
³ הדוח של החברה לרבעון השני לשנת 2025 שפורסם ביום 24 באוגוסט 2025, מס' אסמכתא 062777-01-2025 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ההון העצמי בעסקה, סך של כ-0.7 מיליון דולר ארה"ב. מימון הרכישה וההשקעה בנכס מתבצעים באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

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, הן ביחס לעסקת המכירה - סך תזרים המזומנים החופשי הצפוי שינבע מעסקת המכירה, התשואה הצפויה לשותפים המוגבלים, מכפיל ההון, היקף דמי ההצלחה ומועד השלמת העסקה והן ביחס לעסקת הרכישה - בדבר צפי לקבלת עמלת עסקה, דמי ניהול ודמי הצלחה, והכל 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 2024⁴.

בכבוד רב,

בוליגו קפיטל בע"מ

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

⁴ ראו הערת שוליים 1.