

בוליו קפיטל בע"מ
(**"החברה"**)

5 באוקטובר 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 : דיווח מיידי בדבר התקשרות בעסקאות מכירה ורכיז עדכונים בקשר עם עסקי החברה בחודש ספטמבר 2025¹

1. דיווח מיידי בדבר התקשרות בעסקה למכירת מקבץ דיוור Waterleaf at Murrells

החברה מתכבדת להודיע כי נחתם הסכם למכירת מקבץ דיוור Waterleaf at Murrells הכולל 240 יחידות דיוור בדרום קרולינה, ארה"ב, בתמורה לכ-53 מיליון דולר. החברה הבת ביחד עם השותף המקומי, משמשים בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס. לפרטים נוספים בדבר הנכס ר' סעיף 8.1(3) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024².

ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה הסתכם לסך של כ-9.9 מיליון דולר ארה"ב. תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות למשקיעים צפוי להסתכם לסך של כ-29 מיליון דולר ארה"ב, המשקף, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) צפויה של כ-15.5% ומכפיל הון צפוי בשיעור של כ-3.0x, 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-1.0 מיליון דולר ארה"ב (חלקה של החברה הבת).

2. דיווח מיידי בדבר התקשרות בעסקה למכירת נכס תעשייה East Hennepin

החברה מתכבדת להודיע כי נחתם הסכם למכירת נכס תעשייה בשטח כולל של כ-152 אלפי ר"ר³ במיניסוטה, ארה"ב בתמורה לכ-15 מיליון דולר. החברה הבת משמשת בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס. לפרטים נוספים בדבר הנכס ר' סעיף 8.1(58) לדוח התקופתי לשנת 2024². ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה מסתכם לסך של כ-9.1 מיליון דולר. תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות למשקיעים

¹ יובהר, כי ככל וחל אירוע המחייב דיווח על פי דין, תדווח החברה באופן מיידי ובסמיכות לאירוע, והכל בהתאם להוראות כל דין.
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 שטח הנכס לאחר שכ-15 אלפי ר"ר מהנכס נמכרו לפני כשנה (השטח המקורי של הנכס במועד רכישתו היה כ-167 אלפי ר"ר).

צפוי להסתכם לסך של כ-14.1 מיליון דולר ארה"ב, המשקף, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) צפויה של כ-20% ומכפיל הון צפוי בשיעור של כ-1.5x 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 צפויה החברה הבת לקבל דמי הצלחה בסך של כ-1.2 מיליון דולר ארה"ב.

3. ריכוז עדכונים בקשר עם עסקי החברה בחודש ספטמבר 2025

3.1 השלמת עסקה לרכישת מקבץ נכסי תעשייה

בהמשך לדוח המרכז לחודש יוני 2025⁴ ולאמור בסעיף 6.2 לדוח לרבעון השני לשנת 2025⁵, בדבר התקשרות החברה הבת של החברה בהסכם לרכישת מקבץ של נכסי תעשייה בשטח כולל של כ-100,840 ר"ר באוסטין טקסס, ארה"ב, מודיעה החברה כי העסקה הושלמה.

סכום הרכישה הינו כ-17.6 מיליון דולר וחלק ההון העצמי (100%) הסתכם לסך של כ-9 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה היא השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס והיא זכאית לעמלת עסקה⁶ בסך של כ-0.3 מיליון דולר וצפויה להיות זכאית לדמי ניהול ודמי הצלחה. חלקה של החברה בהון העצמי הוא כ-4% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך של כ-0.4 מיליון דולר ארה"ב. מימון הרכישה וההשקעה בנכס התבצעו באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

3.2 התקשרות בעסקה למכירת בית אבות Arbordale

החברה מתכבדת להודיע כי נחתם הסכם למכירת בית אבות הכולל 121 יחידות דיור באיווה, ארה"ב, בתמורה ל-22 מיליון דולר. החברה הבת ביחד עם השותף המקומי, משמשים בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס. לפרטים נוספים בדבר הנכס ר' סעיף 8.1(21) לדוח התקופתי לשנת 2024. ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה מסתכם לסך של כ-4.5 מיליון דולר. תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות למשקיעים צפוי להסתכם לסך של כ-8 מיליון דולר ארה"ב, המשקף, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) צפויה של כ-11% ומכפיל הון צפוי בשיעור של כ-1.7x 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-0.2 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, הן ביחס לעסקות 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

⁴ דוח מרכז בדבר עסקי החברה בחודש יוני 2025, כפי שפורסם ביום 1 ביולי 2025, אסמכתא מס' 047356-01-2025 המובא בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן: "הדוח המרכז לחודש יוני 2025").

⁵ הדוח של החברה לרבעון השני לשנת 2025 שפורסם ביום 24 באוגוסט 2025, מס' אסמכתא 062777-01-2025 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן: "הדוח לרבעון השני לשנת 2025").

⁶ עמלת עסקה כוללת גם עמלת ערבות.

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 לשנת 2024.

בכבוד רב,

בוליגו קפיטל בע"מ

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