

בוליו קפיטל בע"מ
(**"החברה"**)

2 בנובמבר 2025

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

א.ג.ג.,

הנדון: דוח מיידי - ריכוז עדכונים בקשר עם עסקי החברה

להלן דיווח מרכז אודות עסקי החברה במהלך חודש אוקטובר 2025¹ –

1. השלמת עסקה לרכישת מקבץ נכסי תעשיה

בהמשך לאמור בסעיף 6.2 לדוח לרבעון השני לשנת 2025², בדבר התקשרות החברה הבת של החברה בהסכם לרכישת מקבץ של נכסי תעשיה בשטח כולל של כ-364,415 ר"ר בווינצ'סטר ג'ורג'יה, ארה"ב, מודיעה החברה כי העסקה הושלמה.

סכום הרכישה הינו כ-19.4 מיליון דולר וחלק ההון העצמי (100%) מסתכם לסך של כ-10 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה היא השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס והיא זכאית לעמלת עסקה בסך של כ-0.3 מיליון דולר וצפויה להיות זכאית לדמי ניהול ודמי הצלחה. חלקה של החברה בהון העצמי הוא כ-3% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך של כ-0.3 מיליון דולר ארה"ב. מימון הרכישה וההשקעה בנכס התבצעו באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

2. התקשרות בעסקה למכירת מרכז מסחרי

החברה מתכבדת להודיע כי נחתם הסכם למכירת מרכז מסחרי Providence Plaza, בהיקף של כ-80,567 ר"ר בפלורידה, ארה"ב, בתמורה לכ-8.1 מיליון דולר. החברה הבת ביחד עם השותף המקומי, משמשים בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס. לפרטים נוספים בדבר הנכס ר' סעיף 8.1(1) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024³.

ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה הסתכם לסך של כ-1.8 מיליון דולר ארה"ב. תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות למשקיעים צפוי להסתכם לסך של כ-5.6 מיליון דולר ארה"ב, המשקף, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) צפויה של כ-16.5% ומכפיל הון צפוי בשיעור של כ-3.1x, לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס.

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

² הדוח של החברה לרבעון השני לשנת 2025 שפורסם ביום 24 באוגוסט 2025, מסי' אסמכתא 2025-01-062777 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן): "הדוח לרבעון השני לשנת 2025".

³ הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 19 במרץ 2025, מסי' אסמכתא 2025-01-018133 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן): "הדוח התקופתי לשנת 2024".

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-0.5 מיליון דולר ארה"ב (חלקה של החברה הבת).

הערכות החברה המפורטות לעיל והמידע האמור בדוח מידי 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 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 לשנת 2024.

בכבוד רב,

בוליגו קפיטל בע"מ

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