

בוליו קפיטל בע"מ
(**"החברה"**)

31 במרץ 2026

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 השלמת עסקת מכירה ודוח מרכז בדבר עסקאות בחודש מרץ 2026

1. דוח מיידי בדבר השלמת עסקה למכירת מקבץ דיור Tribute

בהמשך לדיווח מיידי מיום 14 בדצמבר 2025¹ החברה מתכבדת להודיע כי ביום 30 במרץ 2026 הושלמה עסקה למכירת מקבץ דיור Tribute הכולל 268 יחידות דיור, בדרום קרולינה, ארה"ב בתמורה ל-53.5 מיליון דולר. החברה הבת ביחד עם השותף המקומי, משמשים בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס. לפרטים נוספים בדבר הנכס ר' סעיף 8.1(15) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025².

ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה הסתכם לסך של כ-13.1 מיליון דולר (במקור הושקעו 17.1 מיליון דולר, אך 4 מיליון דולר שהושקעו כהון בכיר נושא ריבית, נפרעו). תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות למשקיעים צפוי להסתכם לסך של כ-26.5 מיליון דולר, המשקף, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) צפויה של כ-15.5% ומכפיל הון צפוי בשיעור של כ-2x, לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס.

בעקבות המכירה צפויים דמי הצלחה בסך של כ-1.0 מיליון דולר (חלקה של החברה הבת).

2. דוח מרכז לחודש מרץ 2026³

התקשרות בעסקה למכירת מקבץ דיור

החברה מתכבדת להודיע כי נחתם הסכם למכירת מקבץ דיור Encore at Murrells Inlet הכולל 144 יחידות דיור, בדרום קרולינה, ארה"ב בתמורה ל-36 מיליון דולר. החברה הבת ביחד עם השותף המקומי, משמשים בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס. לפרטים נוספים בדבר הנכס ר' סעיף 8.1(16) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025. ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה מסתכם לסך של כ-10.8 מיליון דולר. תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות למשקיעים צפוי להסתכם לסך של כ-19 מיליון דולר ארה"ב, המשקף, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) צפויה של כ-14% ומכפיל הון צפוי בשיעור של כ-1.8x לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס.

¹ דיווח מיידי מיום 14 בדצמבר 2025, מס' אסמכתא 099091-01-2025, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

² הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 23 במרץ 2026, מס' אסמכתא 025906-01-2026 (לעיל ולהלן: "הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025") ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

³ יובהר, כי ככל וחל אירוע המחייב דיווח על פי דין, תדווח החברה באופן מיידי ובסמיכות לאירוע, והכל בהתאם להוראות כל דין.

השלמת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם המכירה, צפויה להתבצע ברבעון השני של שנת 2026. בעקבות המכירה צפויים דמי הצלחה בסך של כ-0.6 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, לרבות ביחס לסך תזרים המזומנים החופשי הצפוי שינבע מעסקות המכירה, התשואה השנתית לשותפים המוגבלים, מכפיל ההון והיקף דמי ההצלחה, 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 2025.

בכבוד רב,
בוליגו קפיטל בע"מ

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