

**בוליגו קפיטל בע"מ**  
(**"החברה"**)

22 בינואר 2026

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

א.ג.נ,

**הנדון : דוח מיידי – השלמת עסקה למכירת מרכז מסחרי Vine Street Square**

בהמשך לדיווח מיום 9 בדצמבר 2025<sup>1</sup> החברה מתכבדת להודיע כי ביום 21 בינואר 2026 הושלמה העסקה למכירת מרכז מסחרי Vine Street Square בשטח כולל של 114,899 ר"ר, בפלורידה, ארה"ב, בתמורה לכ-24 מיליון דולר. החברה הבת ביחד עם השותף המקומי, משמשים בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס. לפרטים נוספים בדבר הנכס ר' סעיף 8.1(6) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024<sup>2</sup>.

ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה הסתכם לסך של כ-5.9 מיליון דולר ארה"ב. תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות למשקיעים צפוי להסתכם לסך של כ-13.7 מיליון דולר ארה"ב, המשקף, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) צפויה של כ-17% ומכפיל הון צפוי בשיעור של כ-2.3x, לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס. בעקבות המכירה צפויים דמי הצלחה בסך של כ-1 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, לרבות ביחס לסך תזרים המזומנים החופשי הצפוי שינבע מעסקת 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 2024.

בכבוד רב,  
בוליגו קפיטל בע"מ

נחתם על-ידי: איתי גורן, מנכ"ל; אורי צרור, משנה למנכ"ל

<sup>1</sup> דיווח מיידי מיום 9 בדצמבר 2025 אסמכתא מספר 098030-01-2025.  
<sup>2</sup> הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 19 במרס 2025, מס' אסמכתא 018133-01-2025 ("הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024") אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.