

בוליו קפיטל בע"מ
(**"החברה"**)

1 בינואר 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: ריכוז עדכונים בקשר עם עסקי החברה בחודש דצמבר 2025

1. השלמת עסקה לרכישת קרקע לייזום בית אבות

בהמשך לאמור בסעיף 7.2 לדוח לרבעון השלישי לשנת 2025, בדבר רכישת קרקעות בג'ורג'יה, ארה"ב, להקמת פרויקט ייזום של בית אבות Manor Lake Grovetown שצפוי לכלול 151 יח"ד, בתמורה (100%) לסך של כ-4.2 מיליון דולר, מתכבדת החברה להודיע כי העסקה הושלמה. עלות העסקה הכוללת צפויה להיות כ-39.6 מיליון דולר. חלק ההון העצמי (100%) הצפוי בפרויקט מסתכם לסך של כ-15.9 מיליון דולר. חברה בת של החברה, ביחד עם השותף המקומי, יהיו השותף הכללי (GP) ויהיו זכאים לעמלות עסקה ופיתוח, דמי ניהול ודמי הצלחה. חלקה של החברה הבת בעמלות העסקה והפיתוח צפוי להיות כ-0.8 מיליון דולר. רכישת הקרקע מתבצעת יחד עם שותף מקומי וחלקה של החברה בהון העצמי יהיה כ-5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך של כ-0.8 מיליון דולר. מימון הרכישה והקמת הפרויקט יתבצעו באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

2. השלמת עסקה לרכישת מרכז מסחרי

בהמשך לאמור בסעיף 7.2 לדוח לרבעון השלישי לשנת 2025, בדבר התקשרות בעסקה לרכישת מרכז מסחרי Crossroads Center בשטח כולל של כ-147 אלפי ר"ר בטקסס, ארה"ב, מתכבדת החברה להודיע כי העסקה הושלמה.

סכום הרכישה הינו כ-29 מיליון דולר, דולר וחלק ההון העצמי (100%) הסתכם לסך של כ-11.6 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה, ביחד עם השותף המקומי, יהיו השותף הכללי (GP) ויהיו זכאים לעמלות עסקה, דמי ניהול ודמי הצלחה. חלקה של החברה הבת בעמלת העסקה צפוי להיות כ-0.3 מיליון דולר. חלקה של החברה בהון העצמי לא יעלה על כ-5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך של כ-0.5 מיליון דולר ארה"ב. מימון הרכישה וההשקעה בנכס התבצעו באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

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

3. השלמת עסקה למכירת מרכז מסחרי

בהמשך לאמור בדוח המרכז מיום 2 בנובמבר 2025² ובסעיף 7.4 לדוח לרבעון השלישי לשנת 2025³, בדבר התקשרות בהסכם למכירת מרכז מסחרי Providence Plaza, בהיקף של כ-80,567 ר"ר בפלורידה, ארה"ב, בתמורה לכ-8.1 מיליון דולר, מתכבדת החברה להודיע כי העסקה הושלמה. החברה הבת ביחד עם השותף המקומי, משמשים בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס. ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה הסתכם לסך של כ-1.8 מיליון דולר ארה"ב. תזרים המזומנים החופשי (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 בשיעור של כ-3.1x, לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס. בעקבות המכירה צפויים דמי הצלחה בסך של כ-0.5 מיליון דולר ארה"ב (חלקה של החברה הבת).

4. השלמת עסקה למכירת בית אבות Arbordale

בהמשך לדוח המרכז מיום 5 באוקטובר 2025⁴ ולסעיף 7.4 בדוח לרבעון השלישי לשנת 2025, בדבר התקשרות בעסקה למכירת בית אבות Arbordale הכולל 121 יחידות דיור באיווה, ארה"ב, בתמורה ל-22 מיליון דולר, החברה מתכבדת להודיע כי העסקה הושלמה. החברה הבת ביחד עם השותף המקומי, משמשים בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס. ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה מסתכם לסך של כ-4.5 מיליון דולר. תזרים המזומנים החופשי (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. בעקבות המכירה צפויים דמי הצלחה בסך של כ-0.2 מיליון דולר ארה"ב (חלקה של החברה הבת).

5. התקשרות בעסקה למכירת נכס תעשייה

החברה מודיעה בזאת כי נחתם הסכם למכירת נכס תעשייה Harry Hines 10793, בשטח של כ-82 אלפי ר"ר הנמצא בדאלאס טקסס, ארה"ב, בתמורה לכ-9.1 מיליון דולר. החברה הבת משמשת בתור השותף

² אסמכתא מס': 2025-01-082469 הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

³ הדוח של החברה לרבעון השלישי לשנת 2025 שפורסם ביום 24 בנובמבר 2025, אסמכתא מס' 2025-01-091337 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן): "הדוח לרבעון השלישי לשנת 2025"

⁴ דיווח מידי מיום 5 באוקטובר 2025, אסמכתא מס': 2025-01-073795 הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

הכללי (GP) של שותפות הנכס. לפרטים נוספים בדבר הנכס ר' סעיף 8.1(72) לדוח התקופתי לשנת 2024⁵ וכן ר' סעיף 7.7.5 לדוח לרבעון השלישי 2025 בדבר צפי להפסד חלקי של ההון העצמי במכירת הנכס. ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה מסתכם לסך של כ-5.5 מיליון דולר. בעקבות המכירה, צפויים המשקיעים בפרויקט להפסיד כ-25% מההון העצמי שהשקיעו בפרויקט. השלמת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם המכירה, צפויה להתבצע ברבעון הראשון של שנת 2026.

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 לעסקות המכירה - סך תזרים המזומנים החופשי הצפוי שינבע מעסקת המכירה, התשואה הצפויה לשותפים המוגבלים, מכפיל ההון, היקף דמי הצלחה ומועד השלמת העסקה והן ביחס לעסקות 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

⁵ 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").