

בוליו קפיטל בע"מ
(**"החברה"**)

1 בפברואר 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 ינואר 2026¹

1. השלמת עסקה למכירת מרכז מסחרי

החברה מודיעה בזאת כי הושלמה עסקה למכירת המרכז המסחרי Weaverville Plaza, בצפון קרוליינה, ארה"ב, בשטח של כ- 136,465 ר"ר בתמורה לכ-30.5 מיליון דולר. הנכס נמכר לשוכר מרכזי שמימש את זכות הסירוב הראשון לרכישת הנכס שהוקנתה לו על פי הסכם השכירות. החברה הבת ביחד עם השותף המקומי, משמשים בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס. לפרטים נוספים בדבר הנכס הנמכר ראו סעיף 1.178 (17) בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024².

ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה הסתכם לסך של כ-7.4 מיליון דולר ארה"ב. תזרים המזומנים החופשי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות למשקיעים צפוי להסתכם לסך של כ-14.1 מיליון דולר ארה"ב, המשקף, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) צפויה של כ-13.6% ומכפיל הון בשיעור של כ-1.9x, לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס.

בעקבות המכירה צפויים דמי הצלחה בסך של כ-0.5 מיליון דולר ארה"ב (חלקה של החברה הבת).

2. התקשרות בהסכם לרכישת נכס תעשייה בטקסס

החברה מתכבדת להודיע כי החברה הבת של החברה התקשרה בהסכם לרכישת נכס תעשייה בשטח כולל של כ-31,000 ר"ר טקסס, ארה"ב.

חלק ההון העצמי (100%) בעסקת הרכישה יסתכם לסך של כ-2.5 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה תהיה השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס והיא צפויה להיות זכאית לעמלת עסקה, דמי ניהול, ודמי הצלחה. חלקה של החברה בהון העצמי צפוי להיות עד 5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך שלא יעלה על

¹ יובהר, כי ככל וחל אירוע המחייב דיווח על פי דין, תדווח החברה באופן מידי ובסמיכות לאירוע, והכל בהתאם להוראות כל דין.
² הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 כפי שפורסם ביום 19 במרץ 2025 אסמכתא מספר 018133-01-2025 שנכלל בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן "הדוח התקופתי לשנת 2024").

כ-0.1 מיליון דולר ארה"ב. מימון הרכישה וההשקעה בנכס צפויים להתבצע באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).
השלמת העסקה בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם הרכישה, צפויה להתבצע ברבעון הראשון לשנת 2026.

3. ביטול התקשרות בעסקה למכירת מקבץ דיור

בהמשך לדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 1 ביולי 2025³ ולסעיף 7.4 לדוח החברה לרבעון 3 2025⁴, בדבר התקשרות בהסכם למכירת מקבץ דיור Encore at Murrells הנמצא בדרום קרולינה, ארה"ב, מודיעה החברה הרוכשת הודיעה על ביטול העסקה בשל קושי במימון.

4. ביטול התקשרות בעסקה למכירת נכס תעשייה בדאלאס

בהמשך לדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 1.1.2026, בדבר התקשרות בהסכם למכירת נכס תעשייה 10793 Harry Hines, הנמצא בדאלאס טקסס, ארה"ב, מודיעה בזאת החברה כי הרוכשת הודיעה על ביטול ההתקשרות וזאת בשל קשיי מימון.

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

³ אסמכתא מספר 2025-01-047356.

⁴ דוח החברה לרבעון 3 2025 שפורסם ביום 24 בנובמבר 2025 אסמכתא מספר 2025-01-091337 שנכלל בדוח זה על דרך ההפניה+.