

23 באפריל 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 עסקה למכירת מרכז מסחרי

1. דוח מיידי בדבר השלמת עסקה למכירת מרכז מסחרי

בהמשך לדיווח מיידי מיום 3 במרץ 2026, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 22 באפריל 2026 הושלמה עסקה למכירת מרכז מסחרי Temple Terrace בשטח של כ- 90,328 ר"ר, בטמפה פלורידה, ארה"ב בתמורה לכ-16.7 מיליון דולר. החברה הבת ביחד עם השותף המקומי, משמשים בתור השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס. לפרטים נוספים בדבר הנכס ראו סעיף 7)8.1 (לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025). ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה מסתכם לסך של כ-4 מיליון דולר. תזרים המזומנים החופשי הצפוי (100%) שינבע מעסקת מכירת הנכס, בצירוף החלוקות השוטפות למשקיעים יסתכם לסך של כ-11.1 מיליון דולר ארה"ב, המשקף, לשותפים המוגבלים (LPs), תשואה שנתית (IRR) צפויה של כ-18.5% ומכפיל הון צפוי בשיעור של כ-2.7x 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. 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,

בוליו קפיטל בע"מ

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

¹ 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.