

בוליגו קפיטל בע"מ
(**"החברה"**)

30 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: ריכוז עדכונים בקשר עם עסקי החברה בחודש אפריל 2026¹

1. השלמת עסקה לרכישת מרכז מסחרי

בהמשך לאמור בסעיף 8.5 לדוח התקופתי לשנת 2025² בדבר התקשרות בהסכם לרכישת מרכז מסחרי Staples Mill בשטח כולל של כ-96 אלפי ר"ר בוירג'יניה, ארה"ב, החברה מתכבדת להודיע כי העסקה הושלמה והנכס נרכש בתמורה לסך של כ-22.5 מיליון דולר. חלק ההון העצמי (100%) בעסקה הסתכם לסך של כ-9.4 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה היא השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס, והיא צפויה להיות זכאית לעמלת עסקה בסך של כ-0.5 מיליון דולר. חלקה של החברה בהון העצמי צפוי להיות עד 5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך שלא יעלה על כ-0.5 מיליון דולר ארה"ב. מימון הרכישה וההשקעה בנכס מתבצעים באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

2. השלמת עסקה לרכישת נכס תעשייה

בהמשך לאמור בסעיף 8.5 לדוח התקופתי לשנת 2025 בדבר התקשרות בעסקה לרכישת Keller Park, נכס תעשייה ולוגיסטיקה בשטח כולל של כ-30 אלפי ר"ר בטקסס, ארה"ב, החברה מתכבדת להודיע כי העסקה הושלמה, והנכס נרכש בתמורה לסך של כ-5.1 מיליון דולר. חלק ההון העצמי (100%) בעסקה הסתכם לסך של כ-2.6 מיליון דולר ארה"ב. מרבית ההון העצמי הושקע על ידי משקיע אסטרטגי אמריקאי. חברה בת של החברה היא השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס, והיא צפויה להיות זכאית לעמלת עסקה בסך של כ-0.1 מיליון דולר. חלקה של החברה בהון העצמי הוא 5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, כ-0.1 מיליון דולר ארה"ב. מימון הרכישה וההשקעה בנכס מתבצעים באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

3. השלמת עסקה לרכישת קרקע לייזום בית אבות

בהמשך לאמור בסעיף 8.5 לדוח התקופתי לשנת 2025 בדבר התקשרות בעסקה לרכישת קרקע בג'ורג'יה, ארה"ב, להקמת פרויקט ייזום של בית אבות Manor Lake McDonough שצפוי לכלול 128 יח"ד,

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

מתכבדת החברה להודיע כי העסקה הושלמה. עלות העסקה צפויה להיות כ-29.4 מיליון דולר. חלק ההון העצמי (100%) בפרויקט מסתכם לסך של כ-11.8 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 הינו כ-0.5 מיליון דולר. חלקה של החברה בהון העצמי הוא כ-5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך של כ-0.5 מיליון דולר. מימון הרכישה והקמת הפרויקט יתבצעו באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs).

4. התקשרות בעסקה לרכישת מרכז מסחרי

בהמשך לאמור בסעיף 8.5 לדוח התקופתי לשנת 2025 בדבר ניהול מו"מ להתקשרות בעסקה לרכישת מרכז מסחרי Tri-City בשטח כולל של כ-300 אלפי ר"ר בקונטיקט, ארה"ב, החברה מתכבדת להודיע כי השותף המקומי התקשר בהסכם לרכישת המרכז המסחרי. סכום הרכישה צפוי להיות כ-62.5 מיליון דולר, וחלק ההון העצמי (100%) בעסקת הרכישה צפוי להסתכם לסך של כ-21 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה יחד עם השותף המקומי יהיו השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס, והיא צפויה להיות זכאית לעמלת עסקה בסך של כ-0.6 מיליון דולר, דמי ניהול, ודמי הצלחה. חלקה של החברה בהון העצמי צפוי להיות עד 5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך שלא יעלה על כ-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 השני לשנת 2026.

5. התקשרות בעסקה לרכישת מקבץ דיור

בהמשך לאמור בסעיף 8.5 לדוח התקופתי לשנת 2025 בדבר ניהול מו"מ להתקשרות בעסקה לרכישת Augusta, פורטפוליו של שני מקבצי דיור הכוללים יחדיו 416 יחידות דיור בג'ורג'יה, ארה"ב, החברה מתכבדת להודיע כי השותף המקומי התקשר בהסכם לרכישת הפורטפוליו. סכום הרכישה של הפורטפוליו צפוי להיות כ-53 מיליון דולר וחלק ההון העצמי (100%) שיושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה יסתכם לסך של כ-19.3 מיליון דולר ארה"ב. חברה בת של החברה ביחד עם השותף המקומי, יהיו השותף הכללי (GP) של שותפות הנכס והיא צפויה להיות זכאית לעמלת עסקה בסך של כ-0.5 מיליון דולר, דמי ניהול, ודמי הצלחה. חלקה של החברה בהון העצמי צפוי להיות עד 5% מהיקף ההון העצמי בעסקה, סך שלא יעלה על כ-1 מיליון דולר ארה"ב. מימון הרכישה וההשקעה בנכס צפויים להתבצע באמצעות מימון בנקאי והשקעה של שותפים מוגבלים (LPs). השלמת העסקה בכפוף לעריכת בדיקת נאותות והתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם הרכישה, צפויה להתבצע ברבעון השני לשנת 2026.

6. התקשרות בעסקה למכירת נכס תעשייה

החברה מודיעה בזאת כי נחתם הסכם למכירת נכס תעשייה Kenall Kenosha, בשטח של כ-354 אלפי ר"ר הנמצא בוויסקונסין, ארה"ב, בתמורה לכ-35.5 מיליון דולר. החברה הבת משמשת בתור השותף הכללי

(GP) של שותפות הנכס יחד עם השותף המקומי. לפרטים נוספים בדבר הנכס ר' סעיף 8.1(8) לדוח התקופתי לשנת 2025.

ההון העצמי (100%) שהושקע על-ידי השותפים המוגבלים (LPs) בעסקה מסתכם לסך של כ-11 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-10.38% ומכפיל הון צפוי בשיעור של כ-1.75x לאחר ניכוי דמי הצלחה ולפני מס. דמי הצלחה צפויים בעסקה הינם כ-0.4 מיליון דולר (חלקה של החברה הבת). השלמת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם המכירה, צפויה להתבצע ברבעון השני של שנת 2026.

7. ביטול התקשרות למכירת מקבץ דיור

בהמשך לדיווח מרכז של החברה מיום 31 במרץ 2026³, בדבר התקשרות בהסכם למכירת מקבץ דיור Encore at Murrells בדרום קרולינה, ארה"ב, מודיעה בזאת החברה כי הרוכשת הודיעה על ביטול ההתקשרות וזאת מאחר שלא הצליחה להעמיד את המימון הנדרש לביצוע העסקה.

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 מהעסקה, התשואה הצפויה לשותפים המוגבלים, מכפיל ההון, היקף דמי ההצלחה 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 של החברה לשנת 2025.

בכבוד רב,
בוליגו קפיטל בע"מ

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

³ דיווח מידי דוח מרכז שפורסמו ביום 31 במרץ 2026 אסמכתא מספר 2026-01-030257.