

בוליגו קפיטל בע"מ

מצגת לשוק ההון לקראת הנפקה ראשונה לציבור IPO

אוגוסט 2021

מצגת זו של בוליגו קפיטל בע"מ ("החברה") נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד ולא נועדה להחליף את הצורך לעיין בטיוטת התשקיף החברה מחודש אוגוסט 2021, כפי שפורסמה על-ידי החברה במערכת המגנ"א ובאתר ההפצה של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("טיוטת התשקיף") ו/או בטיוטות נוספות ככל שתפורסמנה. המידע הכלול במצגת זו הינו תמציתי בלבד, לצרכי הצגה כללית אודות החברה ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה. ככל שקיימת סתירה בין האמור במצגת זו לבין טיוטת התשקיף יגבר האמור בטיוטת התשקיף. מצגת זו אינה הצעת ניירות ערך של החברה לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת אינו מהווה המלצה או חוות בעת של יועץ השקעות או יועץ מס.

השקעה בניירות ערך בכלל ובחברה בפרט נושאת סיכון. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק בטיוטת התשקיף, במסמכי ההנפקה, במידע המפורסם על-ידי החברה וניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי שלו. המצגת עשויה לכלול מידע שלא הוצג בטיוטת התשקיף או הוצג באופן, אפיון, עריכה, עיבוד, או פילוח שונים מהאופן בו מידע זה מוצג במצגת. יודגש, כי תוצאות עבר אינן מעידות בהכרח על ביצועים עתידיים.

הערכות החברה הנכללות במצגת זו עשויות להוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המסתמך, בין היתר, על הערכותיה הסובייקטיביות של החברה ותוכניותיה, התקשרויותיה וכיו"ב. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות והינו כאמור בלתי וודאי. התממשותו של המידע הצופה פני עתיד עשויה להיות מושפעת מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ומגורמים חיצוניים העשויים להשפיע על פעילותה. לפיכך מודגש ומובהר בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עשויים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו כמידע צופה פני עתיד במצגת זו.

למען הסר ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הנכלל במצגת, על מנת שישקף אירועים ו/או נסיבות שיתרחשו לאחר מועד הכנת המצגת.

כרטיס ביקור

החל משנת 2012 פועלת לרכישה, הקמה, השבחה וניהול של נכסי נדל"ן בארה"ב עבור משקיעים.



שולטת על כל שרשרת הערך - איתור הנכס, מימון, תכנון, ייזום, השבחה, ניהול הנכס באופן שוטף ומימושו.



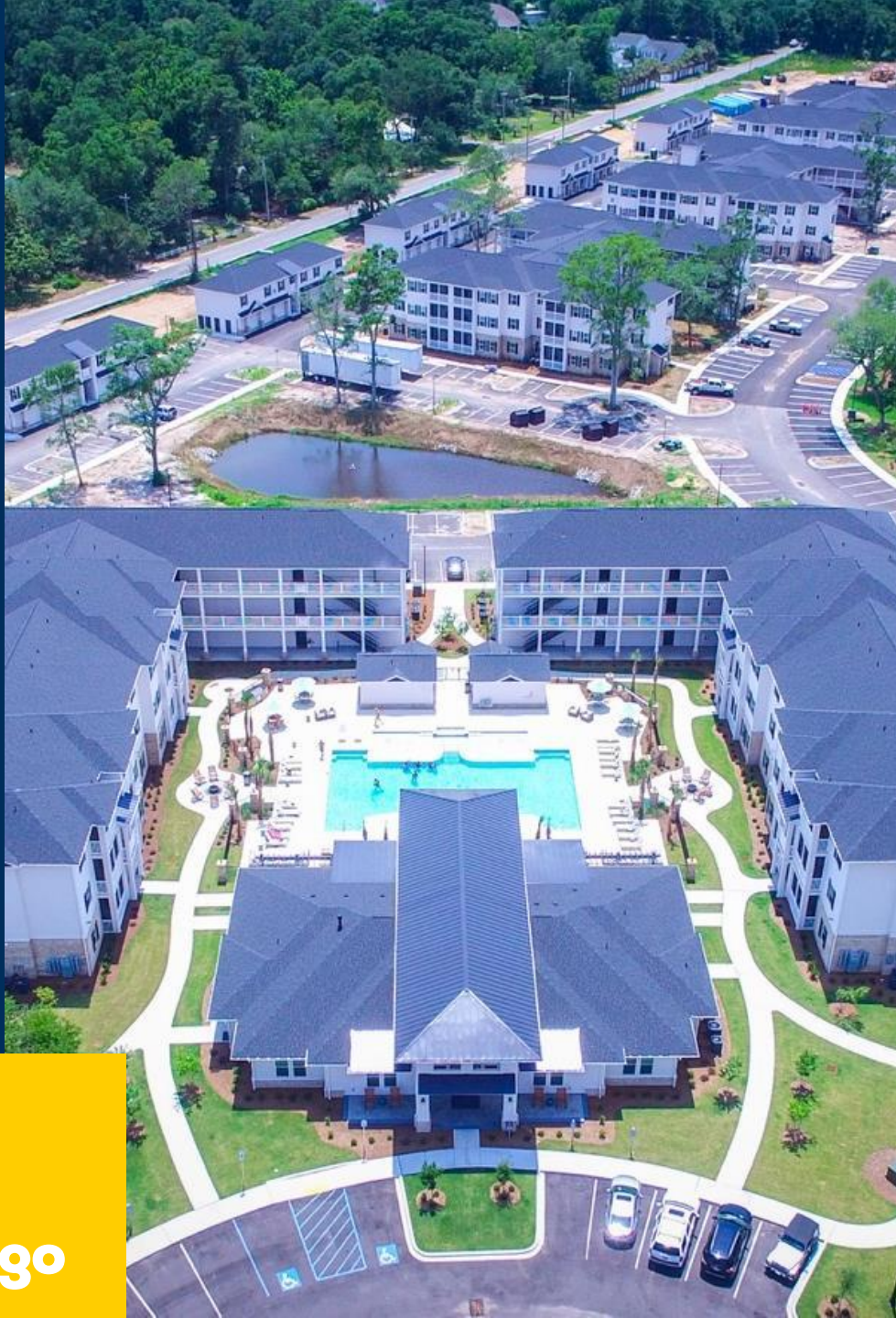
שיתוף פעולה ארוך טווח עם שותפים מקומיים איתנים בכל תחום פעילות המובילים איתה את העסקאות ב-Co-GP.



יכולת גיוס כספים מוכחת לאור מוניטין טוב וגבוה בקרב המשקיעים.



נגישות לעסקאות אטרקטיביות עם תהליך חיתום מוקפד.

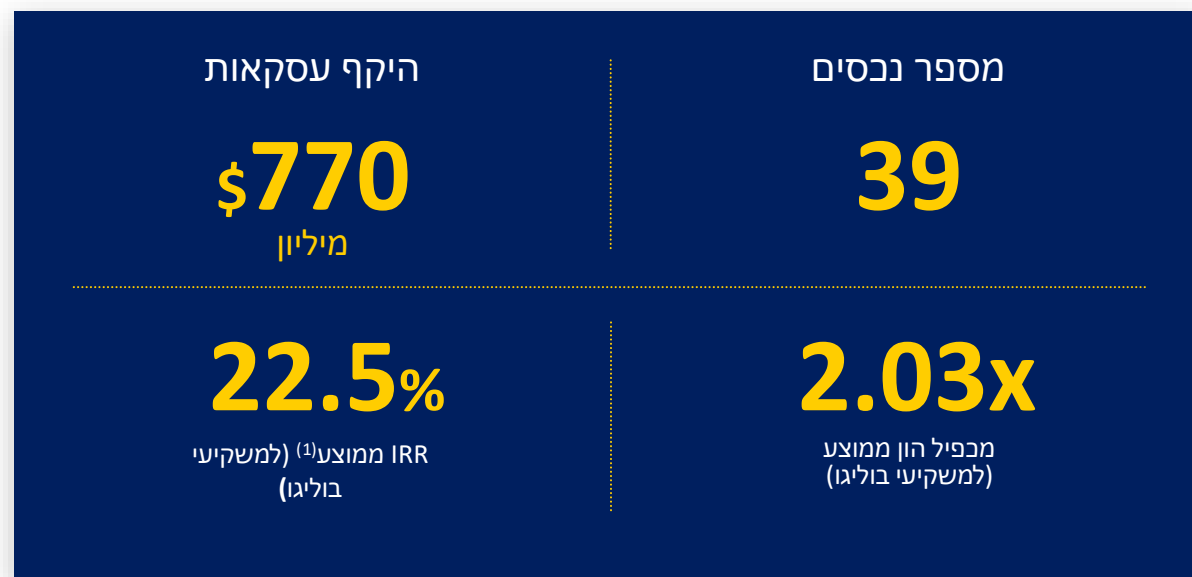


היקף פעילות בארה"ב

רכישות



מימושים



(1) הממוצע האמור גבוה משמעותית מהתוכנית העסקית של החברה בבואה להשקיע בנכסים חדשים

שדרת ניהול מנוסה ובעלת ניסיון מוכח

ארה"ב



איתי גורן
מייסד,
מנכ"ל

מעל 20 שנות ניסיון בהובלת
עסקאות נדל"ן בינלאומיות
בהיקפים נכבדים.



רבקה קומפל
סגנית נשיא,
תפעול

בעבר יועצת ב-Deloitte & Touche
רישיון תיווך בארה"ב
(IL,GA), CPA.



אסף אריאלי
סגן נשיא,
רכישות וניהול נכסים

15 שנות ניסיון ברכישות,
מימון וניהול השקעות
נדל"ן בארה"ב.

ישראל



אילן תמיר
מייסד,
דירקטור

ניסיון עשיר של מעל 30 שנים
בדירוג מוגן; מנכ"ל ושותף
באחוזות רובינשטיין, רשת הדיור
המוגן הגדולה בישראל.



אייל שלימק
מייסד,
דירקטור

30 שנות ניסיון בייזום נדל"ן,
בעלים של בית חולים
סיעודי.



אורי צרור
סגן נשיא,
פיתוח עסקי

בעבר ב-SunPower, יועץ ב-
Bain & Company. שותף
בחברת השקעות נדל"ן
בארה"ב.



גיא בן-דרור
סגן נשיא,
קשרי משקיעים

14 שנות ניסיון בהשקעות
נדל"ן בינלאומיות.



ארז רוזנוקס
דירקטור,
קשרי משקיעים

14 שנות ניסיון בהשקעות
נדל"ן בינלאומיות.



מובילים את העסקאות לצד שותפים חזקים

מולטיפמלי



- השותפה העיקרית של החברה בתחום ה-Multifamily משנת 2013 – החברה היא השותפה הבלעדית של Graycliff.
- מתמחה בתחום מולטיפמלי, כולל רכישה, השבחה וייזום.
- לשותפים המייסדים של Graycliff עשרות שנות ניסיון בתחום ההשקעות בנדל"ן, בהיקף מצטבר של מיליארדי דולרים:
- Andrew Reiken - מעל 21 שנות ניסיון במימון והשקעות נדל"ן אסטרטגיות. בעברו היה ראש תחום משכנתאות ב-Goldman Sachs.
- Paul Aiesi - בעל 18 שנות ניסיון ברכישת נדל"ן, ניהול ופיתוח נכסים, בשווי של מעל 1 מיליארד דולר.
- Donald Spalding - בעל 30 שנות ניסיון במימון חוב והון. היה אחראי בבנק ABN AMRO על ייזום, תכנון והוצאה לפועל של השקעות נדל"ן במגוון סקטורים (משרדים, קמעונאות, מולטיפמלי ועוד).
- החברה ו-Graycliff השקיעו יחד בכ-40 עסקאות (הכוללות 47 נכסים) בתחום המולטיפמלי, ובכ-3 עסקאות בתחום בתי האבות.
- אסטרטגיית ההשקעות המשותפת - רכישה או ייזום של מתחמי מולטיפמלי, בעיקר בדרום מזרח ארצות הברית ובמדינות ההרים במערב (כגון קולורדו, יוטה ואיידהו), תוך התחשבות בשלושה פרמטרים עיקריים: צמיחה דמוגרפית, ביקוש והיצע וחסמי כניסה.

graycliffcapital.com »

בתי אבות



manorlakedev.com »

- מתמחה בייזום ובנייה של בתי אבות סיעודיים ודירור מוגן.
- למייסד החברה, ביל קריקמור, ניסיון עשיר בהשבחה וייזום נכסים בלמעלה מ-14 מדינות בארה"ב מאז 1985.
- החברה ו-Manor Lake השקיעו יחד ב-8 עסקאות פיתוח של בתי אבות במטרופולין אטלנטה (שישה פעילים ו-2 בבנייה), ונמצאים בחוזה לרכישת קרקעות לפיתוח שלושה פרויקטים נוספים עוד במהלך 2021.
- הנכסים מנוהלים על-ידי חברה מקצועית שאינה קשורה, המתמחה בניהול בתי אבות.

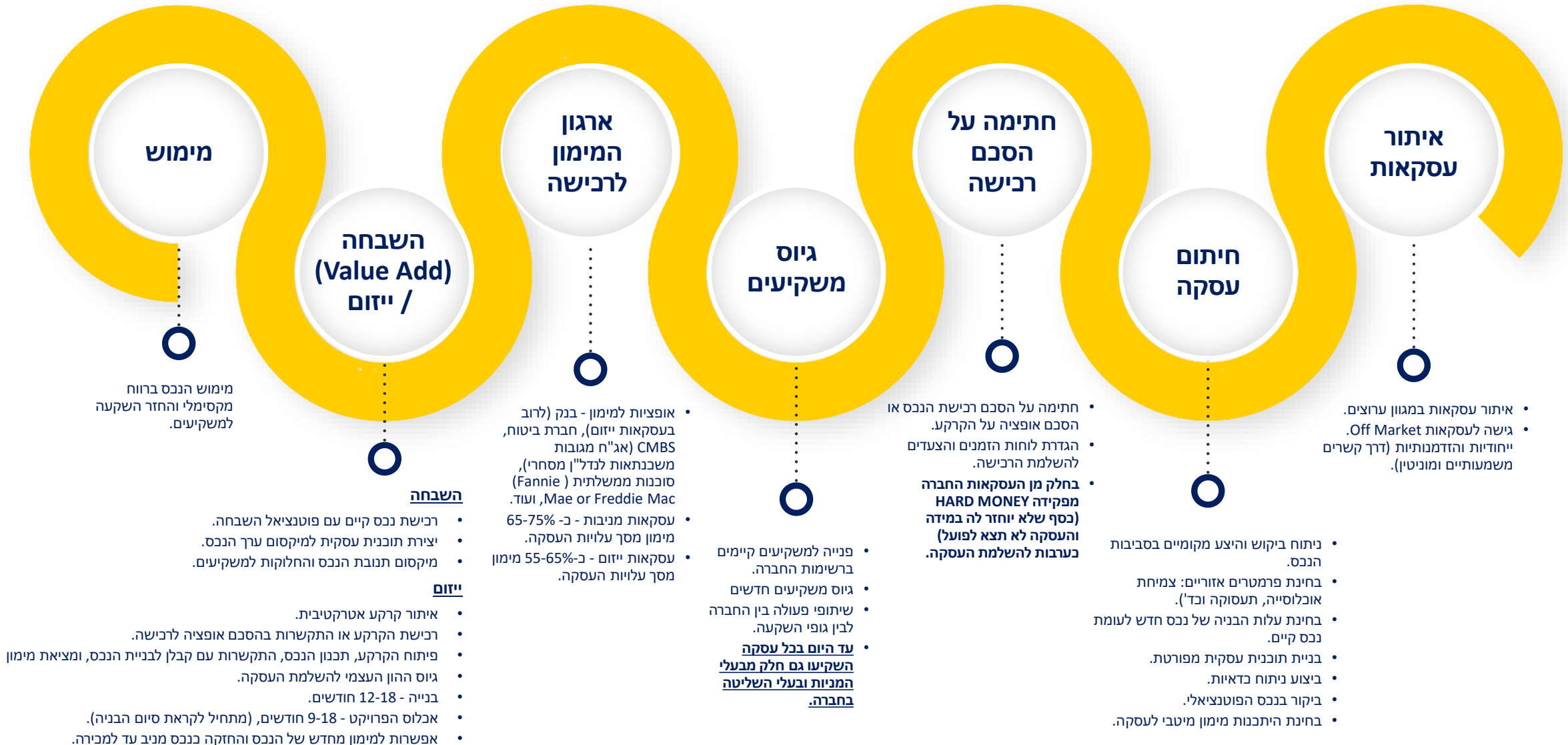
מרכזי מסחר



eastcoastacq.com »

- השותפה העיקרית של החברה בתחום זה משנת 2015.
- מתמחה ברכישה וניהול מרכזי מסחר שכונתיים מעוגני חנויות מזון, אשר כוללים דיירים בעיקר מתחומי השירותים כגון סופרמרקטים, מסעדות, תחנות דלק, חדרי כושר, מספרות/סלון יופי, מרכזים רפואיים ועוד.
- החברה ו-East Coast Acquisitions השקיעו יחד בכ-13 מרכזים מסחריים.
- אסטרטגיית ההשקעות המשותפת - התמקדות ברכישת מרכזי קניות עם שני מאפיינים עיקריים: מיקום אסטרטגי בשוק המקומי ואפשרות השבחה (Value Add) לאורך החוף המזרחי של ארצות הברית ובעיקר בדרום מזרח המדינה.

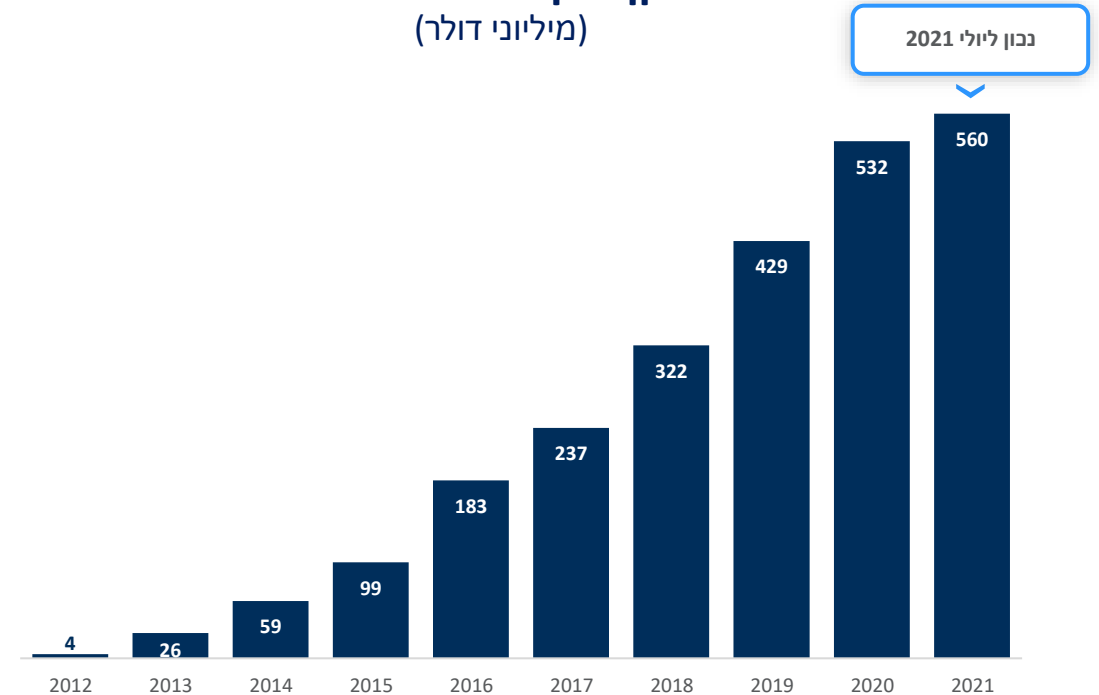
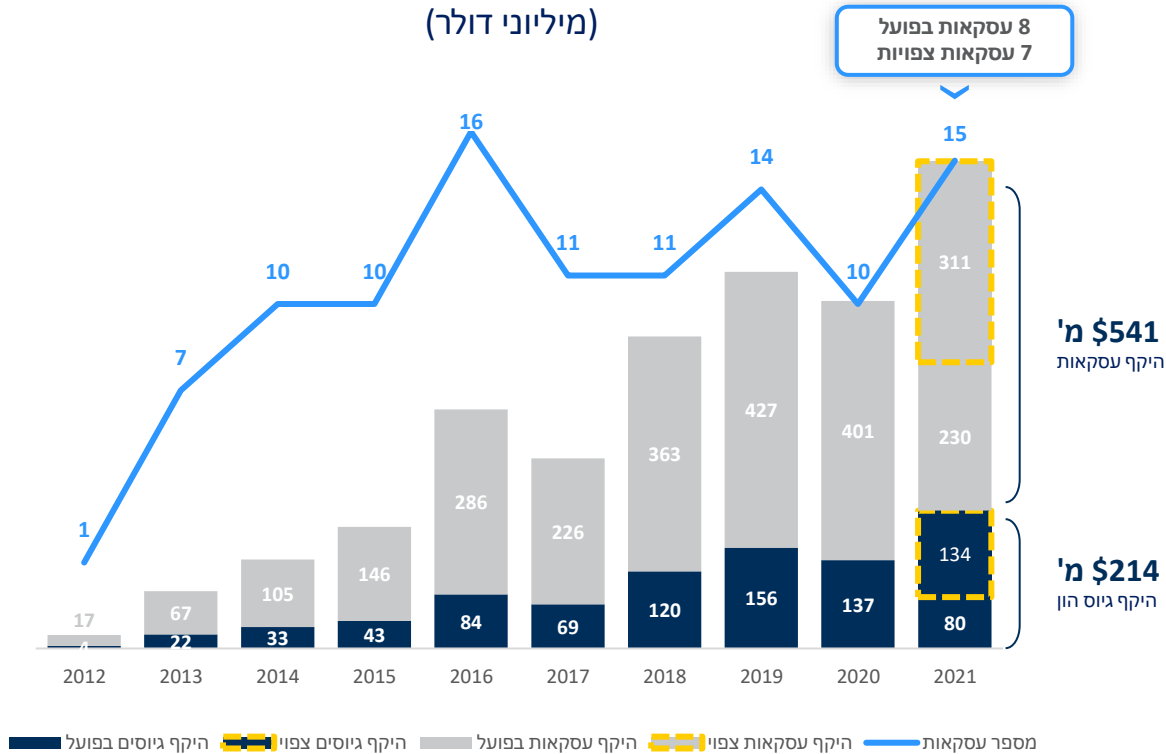
הובלת עסקה כ-GP - מחזור עסקה (5-7 שנים)



יכולת גיוס כספים מוכחת וגישה לעסקאות

היקף גיוסי הון⁽¹⁾ ועסקאות שבוצעו
(מיליוני דולר)

היקף הון מנוהל מצטבר
(מיליוני דולר)



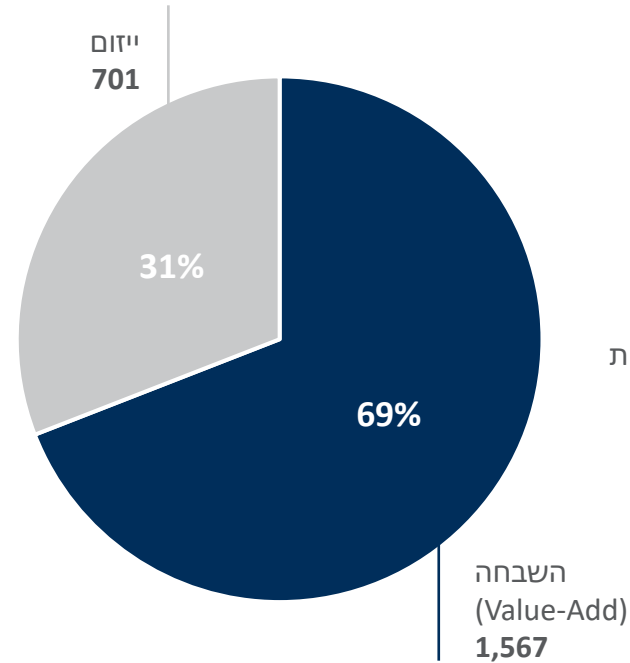
(1) המשקיעים אותם מגייסת החברה השקיעו עד היום בממוצע כ-80% מהון העצמי של ההשקעה כולה

כ- 747 מיליון דולר גויסו עד היום ממשקיעים לצורך השקעה בנכסים.
לחברה משקיעים מישראל וארה"ב, כאשר היקף הגיוסים בארה"ב במגמת צמיחה.

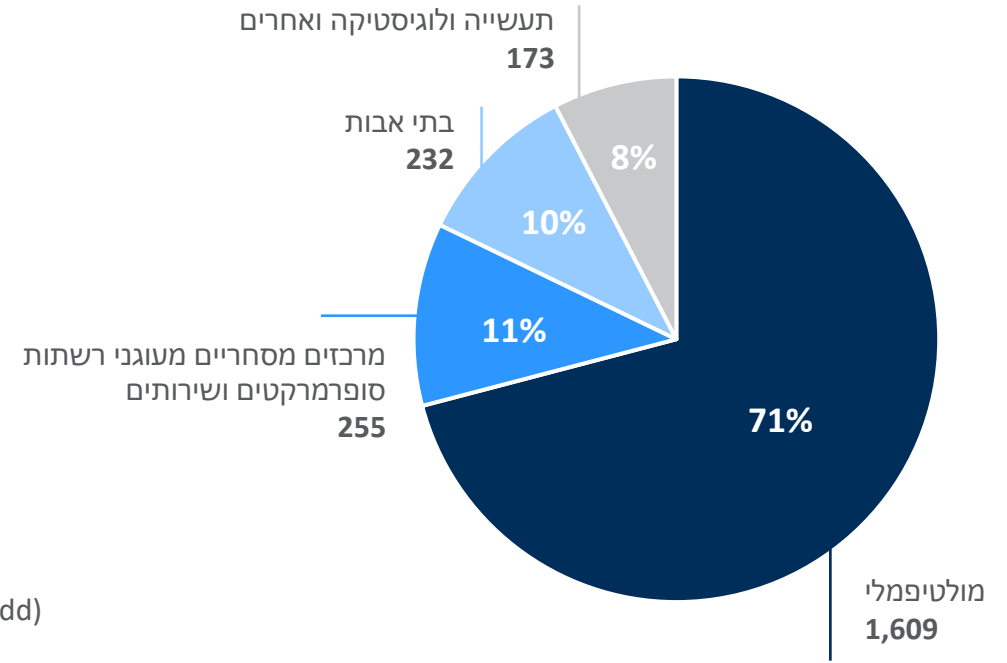


ניתוח עסקאות - נדל"ן מניב

היקף עסקאות לפי סוג פעילות
(מיליוני דולר)



היקף עסקאות לפי תחום פעילות
(מיליוני דולר)

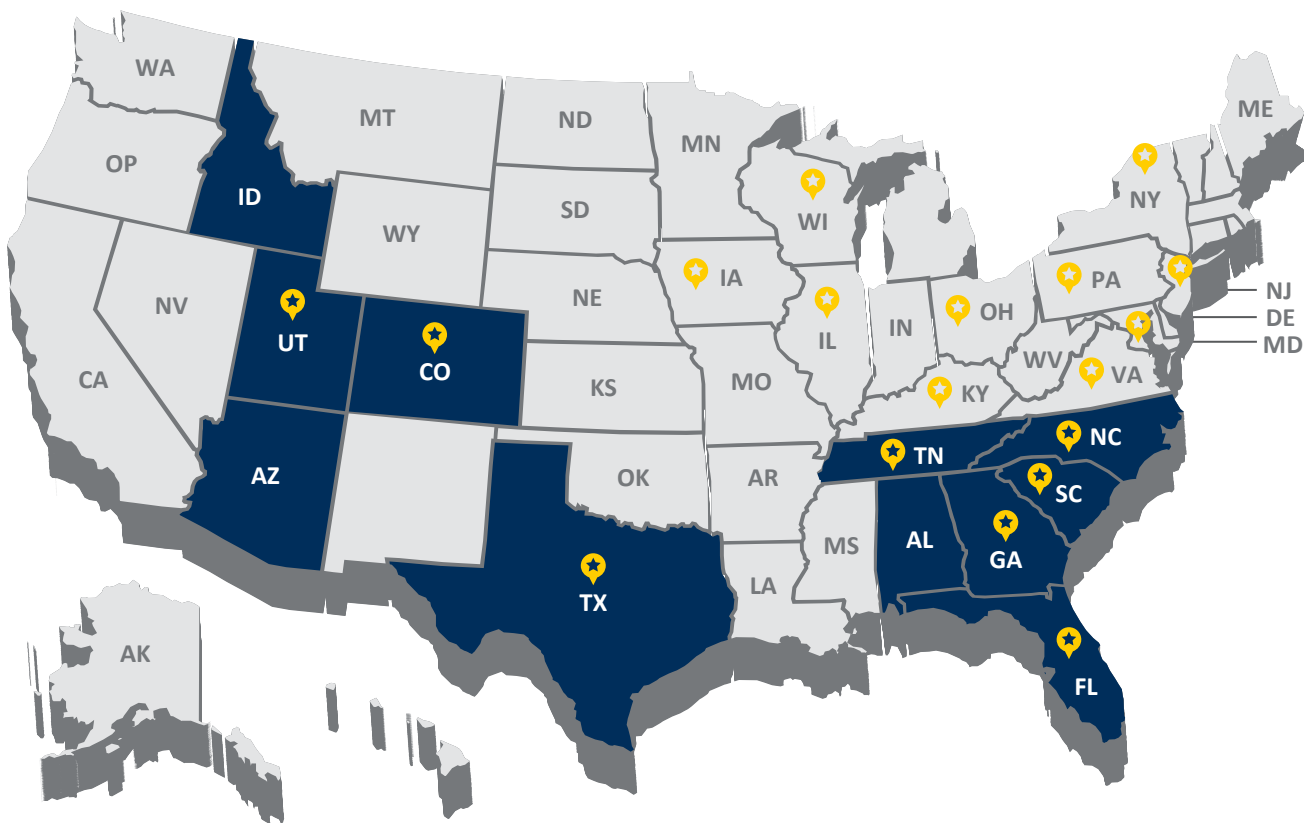


החברה ביצעה עד היום עסקאות בהיקף כולל של כ- **2.3** מיליארד דולר.



אזורי פעילות בארה"ב

התמקדות באזורי ביקוש וצמיחה, בעיקר בדרום ארה"ב, ובמדינות ההרים במערב.



■ מדינות אטרקטיביות להשקעה עתידית ★ החזקה נוכחית/היסטורית

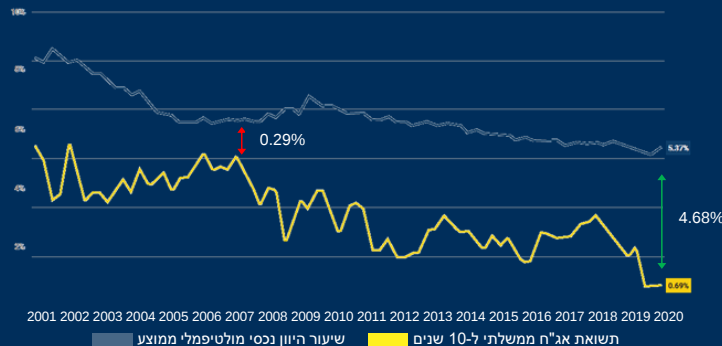


שוק הנדל"ן האמריקאי

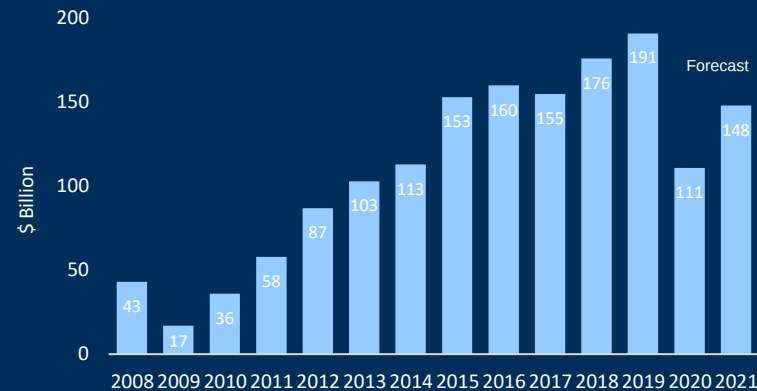
התאוששות שוק הנדל"ן

- לאחר קיטון בתמ"ג בשנת 2020, קיים צפי לחזרה לגידול משמעותי בתמ"ג בשנת 2021 של 6.7%, כאשר בשנים שלאחר מכן התמ"ג צפוי להמשיך לעלות בשיעור מתון יותר, גידול זה יסייע להתפתחות השקעות חדשות³.
- צפי של גידול ב-33% במתחמי Multifamily בארצות הברית לשנת 2021 ביחס לשנת 2020⁴.
- ביחס לשוק הנדל"ן בארה"ב, מגזר המולטיפמילי התאושש בצורה טובה יותר ביחס לשאר מגזרי הנדל"ן⁴.
- הריבית הנמוכה שבעת נשאר והסיוע הכלכלי צפויים ליצור הזדמנויות נדל"ן בשוק כפי שהתרחש במשברים קודמים.

מרווח בין תשואת אג"ח ממשלתי ל-10 שנים לבין שיעור היוון נכסי מולטיפמילי (2011-2020)



השקעות בנכסי מולטיפמילי צפויה להתאושש עם צמיחה של 33% בשנת 2021



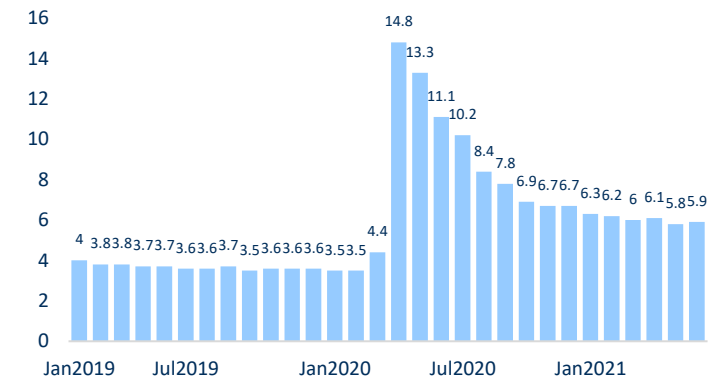
* 2020 forecast is based on actual numbers through September.
 Source: CBRE Research, Real Capital Analysis (historical), Q4 2020.

Trading Economics United States Unemployment Rate .1
 New York Times Vaccination Status .2
 CBRE 2021 U.S. Real Estate Market Outlook .3
 CBRE MULTIFAMILY 2021 U.S. Real Estate Market Outlook .4

צמיחה יציבה ואבטלה נמוכה היסטורית

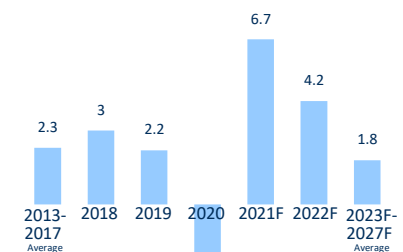
- עד תחילת משבר הקורונה במרץ 2020, הכלכלה האמריקאית בכלל ושוק הנדל"ן בפרט הראו צמיחה יציבה.
- בחודש יוני 2021 שיעור האבטלה עמד על כ-15.9% לאחר שיעור שיא באבטלה במהלך תקופת הקורונה שעמד על כ-14.8%.
- כ-60% מכלל תושבי ארה"ב מעל גיל 18 כבר מחוסנים בפעם השנייה².

שיעור האבטלה בארה"ב



Source: Trading Economics.com | U.S. Bureau of Labor Statistics

שיעור גידול התמ"ג



Source: CBRE Research, April 2021.

מולטיפמלי - VALUE ADD

Belaire, Marietta, GA



- עלות כוללת: כ-19.1 מ' דולר.
- מחיר מכירה: כ-36.3 מ' דולר.
- משך השקעה: כ-4.5 שנים.
- IRR: כ-29.8%.
- מכפיל הון: כ-2.8x.

שדרוגים והוספת יחידות דיור

Haverly, Stone Mountain, GA



- עלות כוללת: כ-14.8 מ' דולר.
- מחיר מכירה: כ-24.3 מ' דולר.
- משך השקעה: כ-4 שנים.
- IRR: כ-37.4%.
- מכפיל הון: כ-3.0x.

שדרוג הנכס

Gardens at Ashley, Charleston, SC



- עלות כוללת: כ-20.1 מ' דולר.
- מחיר מכירה: כ-30.4 מ' דולר.
- משך השקעה: כ-3.5 שנים.
- IRR: כ-38.3%.
- מכפיל הון: כ-2.6x.

טיוב תמהיל הדיירים

Azalea Hills, Greenville, SC



- עלות כוללת: כ-10.5 מ' דולר.
- מחיר מכירה: כ-19.0 מ' דולר.
- משך השקעה: כ-5 שנים.
- IRR: כ-53.1%.
- מכפיל הון: כ-3.4x.

הסבה משכירות קצרת טווח (דיירים עסקיים)
לשכירות רגילה.

מולטיפמלי - ייזום

Battery Creek, Beaufort, SC



- עלות כוללת: כ-34.9 מ' דולר.
- מחיר מכירה: כ-48.0 מ' דולר.
- משך השקעה: כ-2.5 שנים.
- IRR: כ-27.3%.
- מכפיל הון: כ-1.9x.

Waterleaf, Myrtle Beach, SC



- עלות כוללת: כ-20.3 מ' דולר.
- מחיר מכירה: כ-26.4 מ' דולר.
- משך השקעה: כ-3 שנים.
- IRR: כ-28.1%.
- מכפיל הון: כ-2.0x.

Cotton Mill, Simpsonville, SC



- עלות כוללת: כ-23.5 מ' דולר.
- מחיר מכירה: כ-28.5 מ' דולר.
- משך השקעה: כ-3 שנים.
- IRR: כ-29.0%.
- מכפיל הון: כ-2.0x.

הסבת נכס לשימור לפרויקט מגורים

Keys Crossing, Greenville, SC



- עלות כוללת: כ-37.5 מ' דולר.
- מחיר מכירה: כ-54.2 מ' דולר.
- משך השקעה: כ-2.5 שנים.
- IRR: כ-36.5%.
- מכפיל הון: כ-2.0x.

Portfolio Greenville, SC



- עלות כוללת: כ-35.5 מ' דולר.
- מחיר מכירה: כ-47.3 מ' דולר.
- משך השקעה: כ-6 שנים.
- IRR: כ-18.7%*
- מכפיל הון: כ-2.1*

Manor Lake Dawsonville, Dawsonville, GA



- עלות כוללת: כ-24.6 מ' דולר.
- מספר יחידות: 131.
- סטטוס: לקראת אכלוס.

Manor Lake Hiram, Hiram, GA



- עלות כוללת: כ-14.8 מ' דולר.
- מספר יחידות: 86.
- סטטוס: מיוצב.

Manor Lake Gainesville, Gainesville, GA



- עלות כוללת: כ-13.1 מ' דולר.
- מספר יחידות: 86.
- סטטוס: מיוצב.

מרכזים מסחריים מעוגני רשתות סופרמרקטים ושירותים - VALUE ADD

Roswell Market Place, Roswell, GA



- עלות כוללת: כ-39.2 מ' דולר.
- שטח: 100,302 ר"ר.
- תפוסה נכון ל-30.06.21: 100%.



Osceola Village, Kissimmee, FL



- עלות כוללת: כ-28.7 מ' דולר.
- שטח: 122,845 ר"ר.
- תפוסה נכון ל-30.06.21: 82%.



Vine Street Square, Kissimmee, FL



- עלות כוללת: כ-18.4 מ' דולר.
- שטח: 118,071 ר"ר.
- תפוסה נכון ל-30.06.21: 97%.



Enterprise Plaza, Lanham, MD



- עלות כוללת: כ-33.8 מ' דולר.
- שטח: 190,211 ר"ר.
- תפוסה נכון ל-30.06.21: 91%.



אפשרות להשבחה באמצעות העלאת התפוסה, טיוב תמהיל הדיירים, העלאת דמי שכירות, המשך פיתוח המרכז, וכיו"ב.

מקורות הכנסה תזרימיים

החברה משמשת בהשקעותיה כשותפה ב-GP המנהלת את ההשקעה ולפיכך זכאית לעמלות.

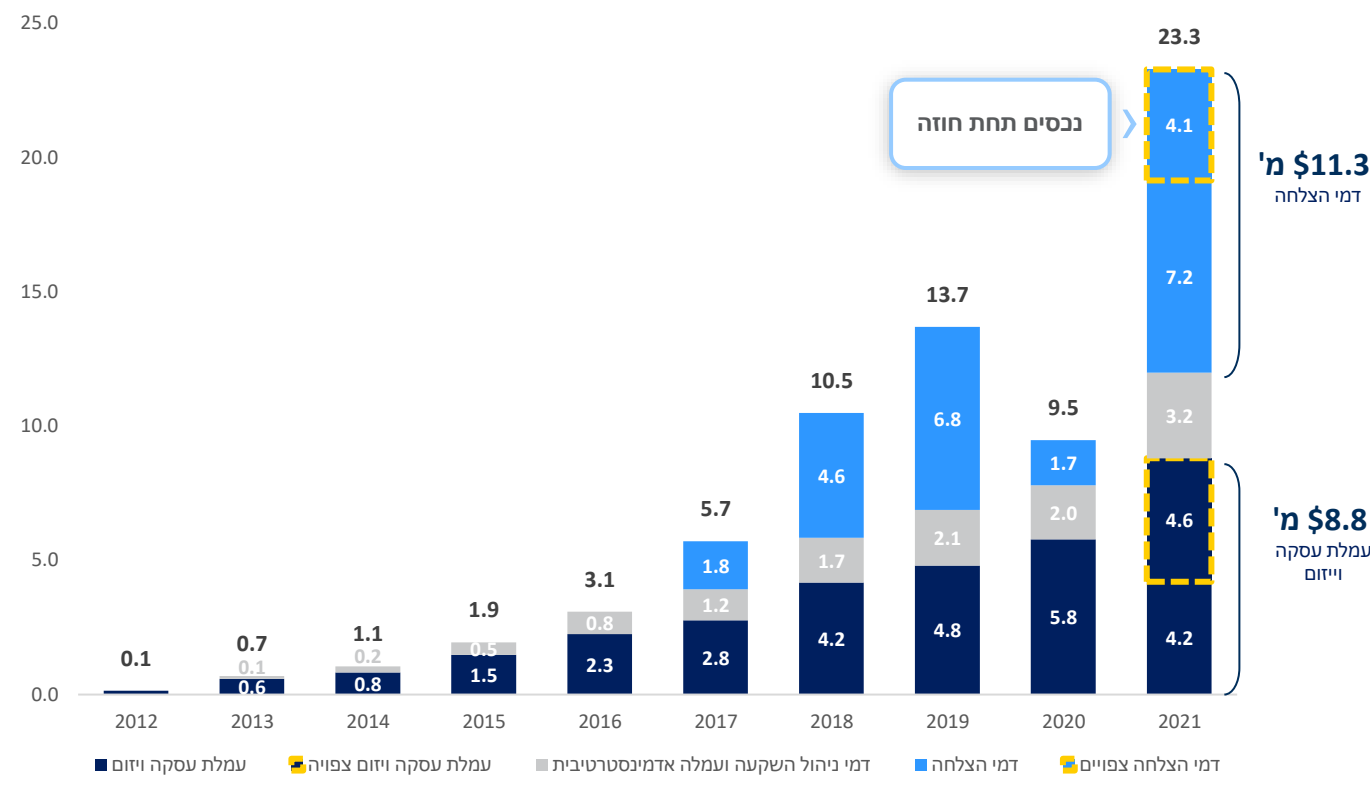
ביום הרכישה	עמלת עסקה (Transaction Fee)	2%	עמלה עבור ניהול וארגון העסקה. השותף הכללי גובה כ-2% מעלות הנכס (עסקה מניבה) או מעלות העסקה (עסקת ייזום).
	עמלת יזום ⁽¹⁾ (Development Fee)	3%	עמלה המשולמת ליזם על פיתוח הנכס. השותף הכללי גובה כ-3% מעלות העסקה.
הכנסה שנתית	דמי ניהול השקעה (Asset Management Fee)	1%	שכר שנתי שוטף המשולם לשותף הכללי בתמורה לפיקוח על פעולות הנכס ויישום התוכנית העסקית, בגובה של כ-1% מההון העצמי בעסקה.
	עמלה אדמיניסטרטיבית (Administration Fee)	\$7,000	תגמול על ניהול אדמיניסטרטיבי של השותפויות בגובה 6,500-7,500 דולר לשנה.
במרבית המקרים בהם החברה משקיעה לצד שותף מקומי היא זכאית לכ-50% מהעמלות הנ"ל, למעט עמלה אדמיניסטרטיבית.			
ביום המימוש	דמי הצלחה (Carried Interest)	12.1% ⁽²⁾	זכות הונית של השותף הכללי לחלוקות מהכנסות השותפות לאחר חלוקות לשותפים המוגבלים שמשקפות IRR המוגדר בהסכם השותפות, וזאת על פי מפל תשלומים טיפוסי של תשואה מועדפת של 8% למשקיע וחלוקת 75%/25% עם השותף הכללי מעל 8% תשואה.

(1) רלוונטי רק לעסקאות ייזום.

(2) בגין עסקאות העבר שמומשו על ידי החברה, דמי ההצלחה (Promote) שקיבלה החברה היו בממוצע כ-12.1% מסך ההון המושקע בעסקה. הממוצע האמור גבוה משמעותית מהתוכנית העסקית של החברה בבואה להשקיע בנכסים חדשים.

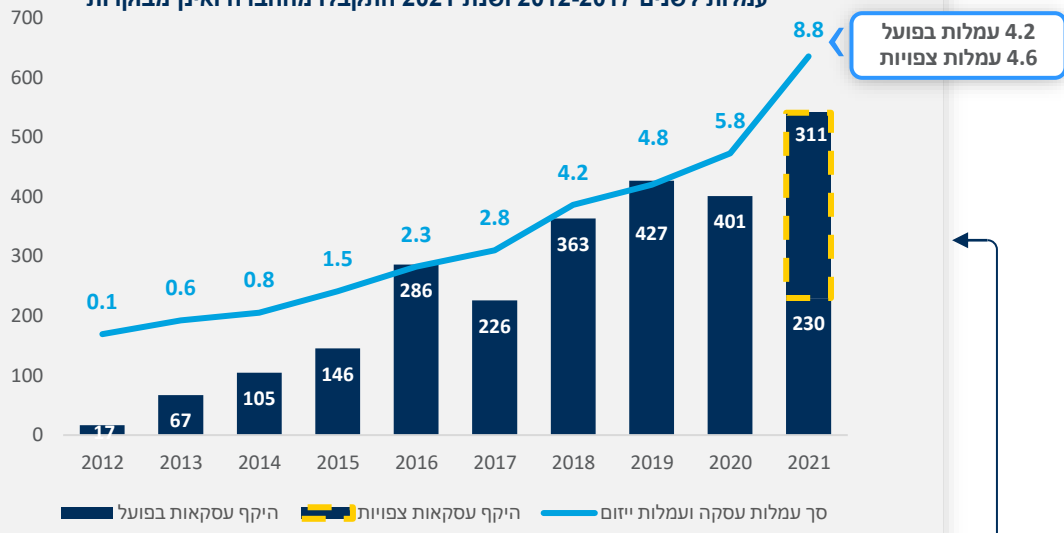
ניתוח הכנסות

סך הכנסות לשנים 2012-2021 (מיליוני דולר)
עמלות לשנים 2012-2017 ושנת 2021 התקבלו מהחברה ואין מבוקרות

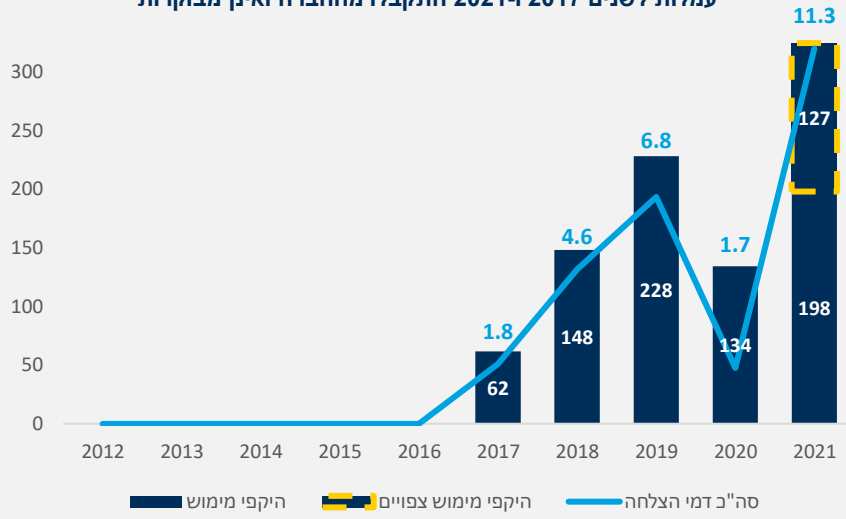


הירידה בדמי הצלחה נובעת מירידה במימושי נכסים בשנת 2020 כתוצאה מהקורונה

סך עמלות עסקה וייזום כפונקציה של היקף עסקאות חדשות (מיליוני דולר)
עמלות לשנים 2012-2017 ושנת 2021 התקבלו מהחברה ואין מבוקרות



סך דמי הצלחה כפונקציה של עסקאות מממומשות (מיליוני דולר)
עמלות לשנים 2017 ו-2021 התקבלו מהחברה ואין מבוקרות

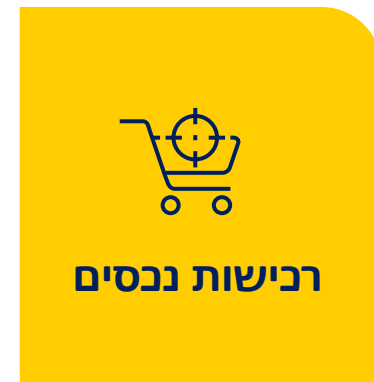


התפתחות עסקאות בשנת 2021

שם הנכס	סטטוס מו"מ	היקף עסקה (אלפי דולר)	מחיר מימוש (אלפי דולר)	חלק החברה ב- Promote (אלפי דולר)
Waterford Terrace	נמכר	30,717	38,650	648
Waterleaf at Battery Creek	נמכר	34,922	48,000	*1,301
Waterleaf at Keys Crossing	נמכר	37,464	54,200	1,713
Belaire Apartments	נמכר	19,092	36,300	3,503
Winters Creek	תחת חוזה למכירה (PSA)	16,390	32,000	1,738
Duncan Portfolio	תחת חוזה למכירה (PSA)	65,327	82,000	1,658
814 Commerce	תחת חוזה למכירה (PSA)	20,391	12,500	735
סה"כ		224,303	303,650	11,296

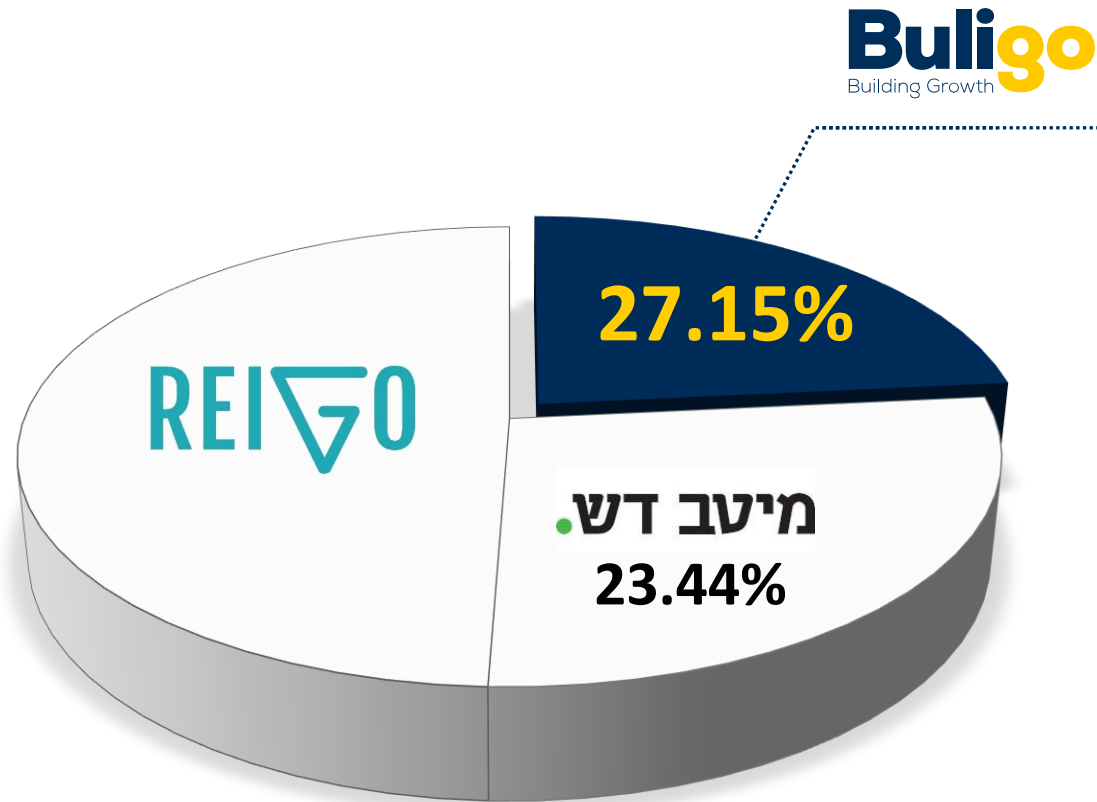


שם נכס	סוג הנכס	סוג עסקה	היקף עסקה (אלפי דולר)	הכנסות חד פעמיות בגין עלויות עסקה (אלפי דולר)
VIA	מולטיפמלי	מניבה	29,479	258
Neely Ferry Phase II	מולטיפמלי	ייזום	22,407	555
Greenway Village	מולטיפמלי	ייזום	37,550	857
Midtown Mobile	מסחרי	מניבה	18,390	219
Roswell Market Place	מסחרי	מניבה	39,212	376
Lullwater at Riverwood - Phase II	מולטיפמלי	ייזום	26,825	711
The Parkwood	בתי אבות	ייזום	44,800	963
571 Commerce Parkway	תעשייה ולוגיסטיקה	מניבה	11,325	266
סה"כ			229,988	4,205



*הנכס נמכר לאחרונה אך טרם בוצע חישוב סופי לחלקה של החברה בדמי ההצלחה.

Reigo - חברה מוחזקת



- Reigo הינה חברה טכנולוגית המסייעת במתן הלוואות מגובות שעבוד ראשון בנדל"ן בארה"ב, על בסיס בינה מלאכותית.
- הוקמה בשנת 2018, על ידי יריב אומר (מנכ"ל Reigo), איתי גורן (בוליגו קפיטל), ואורי צרור (בוליגו קפיטל), כאשר בוליגו השקיעה את מירב ההון הראשוני בהקמתה.
- משקיעה בהלוואות מגובות נדל"ן בארה"ב, בעיקר בתחום ה-fix & flip המתאפיינות באיתור, רכישה, שיפוץ ומכירה של נכס למגורים, בתוך תקופה קצרה 6-24 חודשים.
- מבצעת ניתוח השקעה וכדאיותה על בסיס מידע, אלגוריתמים ובינה מלאכותית, ובכך משיגה פיזור גיאוגרפי אשר קשה להשיגו ללא טכנולוגיה ומידע מתאים, וכן חיסכון ניכר בעלויות השוטפות הקשורות בניתוח ומציאת השקעות בהלוואות כאמור.
- מנהלת כיום 140 מיליון דולר בהשקעות, תוך ציפייה לגידול משמעותי בטווח קצר יחסית.
- במשך השנים השקיעה מיטב-דש בהון Reigo, לצד בוליגו, והקימה קרן משותפת בה אחראית Reigo לניהול ההשקעות.
- שווי Reigo הינו 7.63 מיליון דולר על בסיס סבב הגיוס האחרון שבוצע בנובמבר 2020.
- החברה נמצאת בעיצומו של משא ומתן ולקראת סגירת גיוס לפי שווי גבוה משמעותי מאשר הגיוס האחרון.

רווח והפסד

אלפי דולר	2020	2019	2018
הכנסות מעמלות	7,790	6,870	5,836
הכנסות מדמי הצלחה	1,686	6,821	4,648
חלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידים מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני	397	(220)	(239)
הכנסות מימון	217	110	23
הכנסות אחרות	207	463	253
סך כל ההכנסות	10,297	14,044	10,521
הוצאות הנהלה וכלליות	2,866	4,515	3,365
הוצאות מכירה ושיווק	449	1,309	959
הוצאות מימון	503	600	541
סך כל ההוצאות	3,818	6,424	4,865
רווח לפני מס	6,479	7,620	5,656
מיסים על הכנסה	1,504	1,801	1,685
סה"כ רווח כולל	4,975	5,819	3,971

עיקרי מאזן

אלפי דולר	31/12/2020	31/12/2019
נכסים		
מזומנים	3,699	2,995
חייבים ויתרות חובה	2,257	2,374
הלוואות שניתנו לפרויקטים	3,338	2,302
השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני	1,541	631
נכסים אחרים	592	728
סה"כ נכסים	11,427	9,030
התחייבויות		
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	575	305
זכאים ויתרות זכות	732	1,557
דיבידנד לשלם	2,046	3,913
התחייבויות אחרות	140	870
סה"כ התחייבויות	3,493	6,645
הון עצמי	7,934	2,385
סה"כ התחייבויות והון	11,427	9,030



שותפים מקומיים
חזקים



שליטה על כל
שרשרת הערך
בעסקה



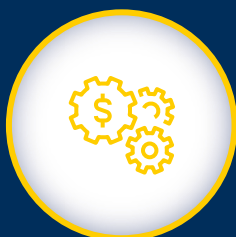
יכולת גיוס כספים
מוכחת



תהליך חיתום
קפדני על כל
עסקה



צוות ניהולי
מנוסה



שימוש בתמורת
ההנפקה להשקעה
כמשקיע LP לצד
המשקיעים



הזדמנות להשתתף
בהנפקה ראשונה
של GP



הון כלכלי
משמעותי שלא
משתקף במאזן



יכולת מימוש
מוכחת

נספחים

מקורות הכנסה תזרימיים - דוגמא

- החברה רוכשת נכס עבור משקיעים כאשר סך ההון העצמי המושקע בעסקה הינו 10 מיליון דולר.
- להלן תחשיב עמלות להן זכאית החברה מתוקף היותה GP משותף של העסקה:

עמלות עסקה		
דמי ניהול השקעה (Asset Management Fee)	1%	
עמלה אדמיניסטרטיבית (Administration Fee)	7	
עמלת עסקה (Transaction Fee)	2%	
עמלת יזום (Development Fee)	3%	
דמי הצלחה ממוצעים (Promote) ⁽¹⁾	12.1%	על בסיס עסקאות העבר שמומשו על ידי החברה
חלקה של בוליגו בעמלות ⁽²⁾	50.0%	
מינוף עסקה מניבה	70%	החברה נוהגת לממן עסקאות מניבות בטווח של כ- 65-75% מימון מסך עלויות העסקה.
מינוף עסקת ייזום	60%	החברה נוהגת לממן עסקאות ייזום בטווח של כ- 55-65% מסך עלויות העסקה.
עלויות נוספות מלבד עלות הנכס	7%	בעסקאות נכסים מניבים שיעור העלויות הנוספות, מלבד עלות הנכס, מהווה כ- 7% בממוצע מסך היקף ההעסקה (סכום זה כולל בין היתר עלויות רכישה).

אלפי דולר	עסקה מניבה	עסקת ייזום
סכום הון המושקע בעסקה	10,000	10,000
מינוף	70%	60%
סך עלות עסקה	33,333	25,000
עלות הנכס	31,000	-
משך חיי עסקה ממוצע	7	5

עמלות

דמי ניהול השקעה (Asset Management Fee)	350	250	מספר שנים $50\% \times 1\% \times$ הון מושקע
עמלה אדמיניסטרטיבית (Administration Fee)	49	35	מספר שנים $7 \times$
עמלת עסקה (Transaction Fee)	310	250	$50\% \times 2\% \times$ סך עלות עסקה (ייזום) / עלות הנכס (מניבה)
עמלת יזום (Development Fee)	-	375	$50\% \times 3\% \times$ סך עלות עסקה
דמי הצלחה ממוצעים (Promote)	1,210	1,210	$12.1\% \times$ הון מושקע
סה"כ עמלות לאורך כל החיי הפרויקט	1,919	2,120	

(1) בגין עסקאות העבר שמומשו על ידי החברה, דמי ההצלחה (Promote) שקיבלה החברה היו בממוצע כ-12.1% מסך ההון המושקע בעסקה. הממוצע האמור גבוה משמעותית מהתוכנית העסקית של החברה בבואה להשקיע בנכסים חדשים.

(2) החברה משמשת בהשקעותיה כשותפה ב-GP המנהלת את ההשקעה ולפיכך זכאית לעמלות. יובהר כי במרבית המקרים בהם החברה משקיעה לצד שותף מקומי היא זכאית לכ-50% מהעמלות.

דמי הצלחה (Promote)

דוגמא

- גיוס 10 מיליון דולר ממשקיעים לצורך רכישת נכס.
- הנכס מומש לאחר שנה בדיוק כאשר התזרים נטו מהמכירה הינו 11.8 מיליון דולר אשר מגלם IRR של 18%.

תנאי החלוקה

GP	משקיע (LP)	
100%	100%	חלוקה 1 החזר הון למשקיע LP
100%	100%	חלוקה 2 עד תשואה מועדפת למשקיע LP (8%)
25%	75%	חלוקה 3 מעל 8% תשואה ל LP

סיכום עסקה

IRR	מימוש 31/12/2020	השקעה 01/01/2020	
18%	11,800,000	(10,000,000)	תזרים נטו עסקה
15.5%	11,550,000	(10,000,000)	תזרים LP
	250,000	-	תזרים GP

החזר הון (חלוקה 1)

החזר הון למשקיע LP (100%)	
10,000,000	תזרים LP
-	תזרים GP
1,800,000	יתרה לחלוקה

תשואה מועדפת (חלוקה 2)

תשואה מועדפת למשקיע LP (8%)	
800,000	תזרים LP
-	תזרים GP
1,000,000	יתרה לחלוקה

חלוקה סופית (חלוקה 3)

חלוקה בין LP ל-GP (מעל ל-8% תשואה ל LP)	
750,000	תזרים LP
250,000	תזרים GP
-	יתרה לחלוקה

הערות

1. מבנה החלוקה אינו זהה בכל העסקאות - ישנן עסקאות עם שתי מדרגות תשואה מועדפת כאשר מעליהן מתבצעת החלוקה הסופית ועסקאות אחרות עם מדרגת תשואה מועדפת אחת למשקיעים (על פי הדוגמא הנ"ל).
2. מבנה חלוקה בעסקאות ייזום - החברה זכאית בדרך כלל לחלוקה של כ-30% מעל לתשואה מועדפת של 9% למשקיע.

מצבת נכסים נוכחית (אלפי דולר)

מקבצי דיור מסוג מולטיפמלי

מספר נכס	שם נכס	מיקום	שנת רכישה	סוג עסקה	יחידות	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2020	דמי ניהול שנתיים (1)	סה"כ ההון המושקע בעסקה	סה"כ היקף עסקה	שווי במועד המימוש הצפוי להערכת החברה	חלק החברה ב - Promote בעת המימוש להערכת החברה	שנת מימוש להערכת החברה
1	Winters Creek	ג'ורג'יה	2016	מניבה	200	95%	30	4,710	16,390	32,000	1,738	2021
2	Metro Portfolio (4)	קנטקי/טנסי/אווהיו	2016	מניבה	327	95%	93	19,838	65,015	68,075	546	2022
3	Waterford Terrace	דרום קרוליינה	2018	מניבה	226	97%	48	9,615	30,717	38,650	648	2021
4	Waterleaf at Battery Creek	דרום קרוליינה	2018	ייזום	212	76%	63	13,675	34,922	48,000	1,301	2021
5	Waterleaf at Keys Crossing	דרום קרוליינה	2019	ייזום	241	66%	59	14,600	37,464	54,200	1,713	2021
6	Belaire Apartments	ג'ורג'יה	2017	מניבה	188	94%	70	7,030	19,092	36,300	3,503	2021
7	Duncan Portfolio (2)	דרום קרוליינה	2018	מניבה	480	96%	109	20,290	65,327	82,000	1,658	2021
8	Christina Mill	דלאוור	2018	מניבה	228	94%	71	12,745	43,165	47,730	231	2022
9	Waterleaf at Leland	צפון קרוליינה	2019	ייזום	248	ל.ר (נכס בבניה)	62	15,555	40,400	57,000	1,402	2022
10	The Meadows Apartments	צפון קרוליינה	2016	מניבה	392	95%	48	10,945	45,945	76,400	2,828	2023
11	Antioch	טנסי	2020	ייזום	364	ל.ר (נכס בבניה)	91	23,050	62,185	89,300	2,108	2023
12	Walden Oaks	דרום קרוליינה	2017	מניבה	240	96%	45	8,710	32,360	36,500	334	2024
13	Crescent Park	דרום קרוליינה	2017	מניבה	240	96%	35	6,800	26,400	36,500	1,078	2024
14	Ryan's Crossing	טקסס	2017	מניבה	248	95%	57	5,685	17,885	24,700	1,539	2024
15	Crescent Park Phase II	דרום קרוליינה	2019	ייזום	78	95%	21	4,646	11,843	14,250	265	2024
16	River Ridge Apartments	צפון קרוליינה	2015	מניבה	252	98%	38	7,690	31,789	60,400	3,385	2025
17	Autumn Ridge Apartments	אילינוי	2016	מניבה	384	97%	92	9,120	28,920	36,000	0	2025
18	Waterleaf at Neely Ferry	דרום קרוליינה	2018	ייזום	246	97%	58	14,421	36,119	54,000	1,923	2025
19	The Lafayette	וירג'יניה	2018	מניבה	168	96%	43	6,650	20,330	25,000	412	2025
20	Ascent 430	פנסילבניה	2018	מניבה	319	97%	115	21,053	65,953	89,830	2,595	2025
21	Neely Ferry II	דרום קרוליינה	2021	ייזום	138	ל.ר (נכס בבניה)	34	7,950	22,407	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2025
22	Ironwood	דרום קרוליינה	2019	מניבה	280	97%	93	16,550	51,940	62,000	658	2026
23	White House	טנסי	2019	מניבה	240	99%	77	13,841	37,841	58,300	2,377	2026
24	Waterleaf at Murrells Inlet	דרום קרוליינה	2016	ייזום	240	96%	32	9,850	39,564	51,500	896	2026
25	Reserve at Asheville	צפון קרוליינה	2020	מניבה	380	97%	106	19,100	67,850	75,700	890	2027
26	Tribute	דרום קרוליינה	2020	ייזום	268	ל.ר (נכס בבניה)	67	17,135	39,135	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2027
27	Encore	דרום קרוליינה	2020	ייזום	143	ל.ר (נכס בבניה)	45	10,800	27,494	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2027
28	Lullwater	ג'ורג'יה	2020	מניבה	212	92%	66	11,135	37,685	40,250	245	2027
29	Milagro	יוטה	2020	מניבה	183	93%	106	25,651	76,751	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2027
30	Via	יוטה	2021	מניבה	138	ל.ר (נרכש ב 2021)	64	11,400	29,479	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2027
31	Greenway	צפון קרוליינה	2021	ייזום	182	ל.ר (נכס בבניה)	61	15,250	37,550	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2028
32	Cotton Mill - Roberto	דרום קרוליינה	2020	מניבה	144	99%	34	8,934	29,234	31,500	158	2030
33	Lullwater at Riverwood - Phase II	ג'ורג'יה	2021	ייזום	138	ל.ר (נרכש ב 2021)	50	11,007	26,825	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2028
סה"כ												7,967
												415,430
												1,255,975

מצבת נכסים נוכחית (אלפי דולר)

מרכזים מסחריים מעוגני רשתות סופרמרקטים ושירותים

מספר נכס	שם נכס	מיקום	שנת רכישה	סוג עסקה	ר"ר	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2020	דמי ניהול (1) שנתיים	סה"כ ההון המושקע בעסקה	סה"כ היקף עסקה	שווי במועד המימוש הצפוי להערכת החברה	חלק החברה ב - Promote בעת המימוש להערכת החברה	שנת מימוש להערכת החברה
1	West Side Plaza	דרום קרוליינה	2016	מניבה	222,630	99%	49	5,572	16,822	17,289	452	2023
2	Tree Trail Village	ג'ורג'יה	2017	מניבה	99,238	97%	30	3,206	9,956	12,380	408	2024
3	Parkwest Crossing	צפון קרוליינה	2015	מניבה	85,602	100%	29	3,220	11,058	11,789	365	2025
4	Providence Plaza	פלורידה	2015	מניבה	80,567	97%	18	1,825	5,950	6,830	291	2025
5	Enterprise Plaza	מרילנד	2018	מניבה	190,211	91%	77	9,263	33,763	34,631	365	2025
6	Fairview Village	צפון קרוליינה	2016	מניבה	50,023	100%	24	2,489	8,639	8,317	114	2026
7	Weaverville	צפון קרוליינה	2020	מניבה	133,965	98%	44	7,385	24,885	24,410	161	2027
8	Osceola	פלורידה	2020	מניבה	122,845	82%	62	10,973	28,723	24,500	0	2028
9	Vine Street Square	פלורידה	2018	מניבה	118,071	97%	50	5,850	18,400	17,080	221	2028
10	Nostrand Place	ניו-יורק	2019	מניבה	70,010	90%	58	10,000	27,650	29,800	0	2029
11	Temple Terrace	פלורידה	2019	מניבה	90,328	100%	36	4,136	11,786	13,120	317	2029
12	Midtown	אלבמה	2021	מניבה	62,335	ל.ר. (נרכש ב 2021)	38	6,100	18,390	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2031
13	Roswell	ג'ורג'יה	2021	מניבה	100,302	ל.ר. (נרכש ב 2021)	79	14,361	39,212	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2031
סה"כ 1,426,127 84,379 255,233												

בתי אבות

מספר נכס	שם נכס	מיקום	שנת רכישה	סוג עסקה	יחידות	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2020	דמי ניהול שנתיים (1)	סה"כ ההון המושקע בעסקה	סה"כ היקף עסקה	שווי במועד המימוש הצפוי להערכת החברה	חלק החברה ב - Promote בעת המימוש להערכת החברה	שנת מימוש להערכת החברה
1	Manor Lake Gainesville	ג'ורג'יה	2017	ייזום	86	83%	33	5,065	13,143	23,500	1,289	2022
2	Manor Lake BridgeMill	ג'ורג'יה	2017	ייזום	82	63%	29	4,679	11,680	17,500	338	2022
3	Manor Lake Hiram	ג'ורג'יה	2018	ייזום	86	57%	38	6,073	14,762	19,000	183	2023
4	Manor Lake Athens	ג'ורג'יה	2019	ייזום	86	40%	41	7,846	14,250	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2024
5	Manor Lake Ellijay	ג'ורג'יה	2019	ייזום	100	25%	45	7,500	18,263	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2024
6	Manor Lake Dawsonville	ג'ורג'יה	2019	ייזום	131	ל.ר. (נכס בבניה)	60	10,550	24,593	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2024
7	Manor Lake Hoschton	ג'ורג'יה	2019	ייזום	97	ל.ר. (נכס בבניה)	46	7,703	18,263	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2024
8	Manor Lake Hamilton	ג'ורג'יה	2020	ייזום	88	ל.ר. (נכס בבניה)	44	7,252	17,342	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2025
9	Reserve on Walnut Creek	איווה	2020	מניבה	121	43%	41	4,500	19,030	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2025
10	The Parkwood	דרום דקוטה	2021	ייזום	133	ל.ר. (נרכש ב 2021)	53	9,000	44,800	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2028
סה"כ 1,010 70,168 196,126												

מצבת נכסים נוכחית (אלפי דולר)

נכסים אחרים

מספר נכס	שם נכס	מיקום	שנת רכישה	סוג הנכס	סוג עסקה	יחידות/ר"ר	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2020	דמי ניהול שנתיים (1)	סה"כ ההון המושקע בעסקה	סה"כ היקף עסקה	שווי במועד המימוש הצפוי להערכת החברה	חלק החברה ב - Promote בעת המימוש להערכת החברה	שנת מימוש להערכת החברה
1	131 Devoe	ניו-יורק	2016	דירות למכירה	ייזום	10	ל.ר	5	2,610	10,110	ל.ר	ל.ר	2021
2	814 Commerce	אילינוי	2019	משרדים	מניבה (בתהליך אכלוס)	173,053	51%	50	7,391	20,391	12,500	735	2021
3	Eagle/Evolve	פנסילבניה	2019	משרדים	מניבה (בתהליך אכלוס)	375,401	70%	131	25,000	82,900	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2026
4	Kenall, Kenosha	וויסקונסין	2019	תעשייה ולוגיסטיקה	מניבה	354,000	100%	61	10,959	29,300	34,000	562	2027
5	571 Commerce Parkway	אוהיו	2021	תעשייה ולוגיסטיקה	מניבה	100,000	ל.ר (נרכש ב 2021)	47	4,700	11,325	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2028
סה"כ										50,659	154,026		

(1) דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים.
(2) בגין נכסים שהינם בבנייה, שטרם הושלמה תוכנית ההשבחה או שנרכשו לאחרונה, אין לחברה יכולת מהימנה להעריך את סכום ה-PROMOTE אשר תקבל בעת מימוש הנכס.

עסקאות עתידיות (אלפי דולר)

מקבצי דיור מסוג מולטיפמלי

מספר נכס	שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הרכישה הצפויה	סוג עסקה: מניבה/יזום	יח"ד	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2020	דמי ניהול שנתיים (1) צפויים	עמלת עסקה חד פעמית צפויה	סה"כ ההון המשוקע הצפוי בעסקה	סה"כ היקף עסקה צפוי	שנת מימוש להערכת החברה
1	Waterleaf at Foxbank	דרום קרוליינה	2021	יזום	318	בפיתוח	87	1,687	24,962	65,688	2028
2	Retreat at Weaverville (2)	צפון קרוליינה	2021	מניבה	176	בפיתוח	67	347	13,500	39,000	2028
3	Arrive Skyline	איידהו	2021	מניבה	192	97%	132	508	26,500	57,000	2028
4	Aventine in Verdae	דרום קרוליינה	2021	מניבה	346	96%	146	571	29,221	64,316	2028
5	Encore at Brentwood	טנסי	2022	יזום	195	בפיתוח	78	1,564	22,353	62,092	2029
6	Johnstown Plaza Apartments (2)	קולורדו	2022	מניבה	252	בפיתוח	96	687	25,500	76,500	2029
סה"כ											
					1,479			5,364	142,036	364,597	

בתי אבות

מספר נכס	שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הרכישה הצפויה	סוג עסקה: מניבה/יזום	יח"ד	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2020	דמי ניהול שנתיים (1) צפויים	עמלת עסקה חד פעמית צפויה	סה"כ ההון המשוקע הצפוי בעסקה	סה"כ היקף עסקה צפוי	שנת מימוש להערכת החברה
1	Manor Lake Hickory Flat	ג'ורג'יה	2021	יזום	168	בפיתוח	72	700	14,449	30,036	2026
2	"Aspen, CO" Independent Living(3)	קולורדו	2022	יזום	טרם נקבע	בפיתוח	100	1,260	20,000	60,000	2029
3	Manor Lake Blairsville	ג'ורג'יה	2022	יזום	100	בפיתוח	40	420	8,000	18,000	2027
4	Montrose Lodge	קולורדו	2022	יזום	92	בפיתוח	42	527	8,335	23,816	2027
5	Manor Lake Cartersville	ג'ורג'יה	2021	יזום	108	בפיתוח	47	450	9,398	19,640	2026
סה"כ											
					468			3,357	60,182	151,492	

מרכזים מסחריים מעוגני רשתות סופרמרקטים ושירותים

מספר נכס	שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הרכישה הצפויה	סוג עסקה: מניבה/יזום	ר"ר	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2020	דמי ניהול שנתיים (1) צפויים	עמלת עסקה חד פעמית צפויה	סה"כ ההון המשוקע הצפוי בעסקה	סה"כ היקף עסקה צפוי	שנת מימוש להערכת החברה
1	Osborne	מרילנד	2021	מניבה	100,064	93%	79	330	15,732	35,532	2028
סה"כ											
					100,064	93%	79	330	15,732	35,532	

- (1) דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים.
- (2) הנכס נמצא בשלבי פיתוח, הרכישה תושלם בסיום הבנייה.
- (3) טרם נקבעו הערכות בנוגע למספר יחידות.



תודה רבה

אוגוסט 2021