

בוליגו קפיטל בע"מ  
מצגת לשוק ההון

מרץ 2022



# הבהרה משפטית

מצגת זו הוכנה על-ידי בוליגו קפיטל בע"מ ("החברה") לצרכי הצגה כללית אודות החברה ומשכך המידע הכלול במצגת זו הינו תמציתי בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה. מצגת זו אינה מחליפה את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה ותפרסם החברה לציבור ובדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 ("הדוח התקופתי").

המצגת אינה מהווה הצעה או הזמנה לציבור לרכוש ניירות ערך של החברה והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע ואין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך של החברה על פיה.

קיימים נתונים אשר נכללים במצגת זו בנוגע לפעילות החברה המוצגים בפילוח או ברמת פירוט שונים מאלו המופיעים בדיווחי החברה מעת לעת ומהדוח התקופתי ("דיווחי החברה"). סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו לבין המידע המופיע בדיווחי החברה, יגבור האמור בדיווחי החברה. מובהר כי חלק מהנתונים המצויינים במצגת מהווים נתוני הנהלה, שאינם מבוססים על כללי החשבונאות גרידא ו/או נתוני – "Non-GAAP" ואלו מובאים לצרכי נוחות בלבד ומתן נקודת מבט עסקית נוספת ביחס לפעילות החברה ועסקיה. נתונים אלו אינם תחליף לדוחות החברה ו/או דיווחיה, ויש לראותם כנתוני נוחות בלבד.

המצגת המצורפת לדיווח זה כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ו/או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, והינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים, צפי הכנסות ותוכניות של החברה, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכונים אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור הינו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה וכן גורמי סיכון המאפיינים את פעילותה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו. כמו כן מובהר כי תכניות ואסטרטגיית החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

# כרטיס ביקור



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



GP סחיר - חברה ציבורית החל מספטמבר 2021



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



יכולת ייזום נכסים לצד יכולת השבחה אשר מקנה לחברה גמישות ותמרון בשוק הנדל"ן המתפתח.



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



יכולת גיוס כספים מוכחת לאור מוניטין טוב וגבוה בקרב המשקיעים.



נגישות לעסקאות אטרקטיביות עם תהליך חיתום מוקפד.



# היקף פעילות בארה"ב<sup>(1)</sup>

## רכישות



## מימושים



# 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 בכירה,  
תפעול

בעבר יועצת ב-Deloitte & Touche  
(IL,GA), CPA.



**אסף אריאלי**  
סגן נשיא בכיר,  
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 הדירוג  
המוגן הגדולה בישראל.



**אייל שלימק**  
מייסד,  
דירקטור

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



**אורי צרור**  
סגן נשיא בכיר,  
פיתוח עסקי

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



**גיא בן-דרור**  
סגן נשיא בכיר,  
קשרי משקיעים

14 שנות ניסיון בהשקעות  
נדל"ן בינלאומיות.



**ארז רוזנוקס**  
סגן נשיא,  
קשרי משקיעים

14 שנות ניסיון בהשקעות  
נדל"ן בינלאומיות.



**עדי גרינברג**  
סמנכ"ל כספים  
הצטרף לאחרונה

מעל 20 שנות ניסיון כמנהל  
כספים בחברות השקעות  
נדל"ן בינלאומיות,  
CPA (Israel)



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



## איתור עסקאות

- איתור עסקאות במגוון ערוצים.
- גישה לעסקאות Off Market. ייחודיות והזדמנותיות (דרך קשרים משמעותיים ומוניטין).



## חיתום עסקה

- ניתוח ביקוש והיצע מקומיים בסביבות הנכס.
- בחינת פרמטרים אזוריים: צמיחת אוכלוסייה, תעסוקה וכד'.
- בחינת עלות הבניה של נכס חדש לעומת נכס קיים.
- בניית תוכנית עסקית מפורטת.
- ביצוע ניתוח כדאיות.
- ביקור בנכס הפוטנציאלי.
- בחינת היתכנות מימון מיטבי לעסקה.



## חתימה על הסכם רכישה

- חתימה על הסכם רכישת הנכס או הסכם אופציה על הקרקע.
- הגדרת לוחות הזמנים והצעדים להשלמת הרכישה.
- בחלק מן העסקאות החברה מפקידה HARD MONEY (כסף שלא יוחזר לה במידה והעסקה לא תצא לפועל) כערבות להשלמת העסקה.



## גיוס משקיעים

- פנייה למשקיעים קיימים ברשימות החברה.
- גיוס משקיעים חדשים
- שיתופי פעולה בין החברה לבין גופי השקעה.
- עד היום בכל עסקה השקיעו גם חלק מבעלי המניות ובעלי השליטה בחברה.



## ארגון המימון לרכישה

- אופציות למימון - בנק (לרוב בעסקאות ייזום), חברת ביטוח, CMBS (אג"ח מגובות משכנתאות לנדל"ן מסחרי), סוכנות ממשלתית (Fannie Mae or Freddie Mac, ועוד).
- עסקאות מניבות - כ-65-75% מימון מסך עלויות העסקה.
- עסקאות ייזום - כ-55-65% מימון מסך עלויות העסקה.



## השבחה (Value Add) / ייזום

- רכישת נכס קיים עם פוטנציאל השבחה.
- הטמעת תוכנית עסקית למיקסום ערך הנכס.
- מיקסום תנובת הנכס והחלוקות למשקיעים.
- ייזום
- איתור קרקע אטרקטיבית.
- רכישת הקרקע או התקשרות בהסכם אופציה לרכישה.
- פיתוח הקרקע, תכנון הנכס, התקשרות עם קבלן לבניית הנכס, ומציאת מימון
- גיוס ההון העצמי להשלמת העסקה.
- בנייה - 12-18 חודשים.
- אכלוס הפרויקט - 9-18 חודשים, (מתחיל לקראת סיום הבניה).
- אפשרות למימון מחדש של הנכס והחזקה כנכס מניב עד למכירה.



## מימוש

- מימוש הנכס ברווח מקסימלי והחזר השקעה למשקיעים.

# מקורות הכנסה תזרימיים

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

## חלק החברה כ-50%<sup>(3)</sup>

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 <sup>(1)</sup> (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)	\$7,500 תגמול על ניהול אדמיניסטרטיבי של השותפויות בגובה 5,000-10,000 דולר לשנה.

## חלק החברה 100%

ביום המימוש	
דמי הצלחה (Carried Interest)	12.1% <sup>(2)</sup> 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 הצלחה (Promote) שקיבלה החברה היו בממוצע כ-12.1% מסך ההון המושקע בעסקה. הממוצע האמור גבוה משמעותית מהתוכנית העסקית של החברה בבואה להשקיע בנכסים חדשים. לחישוב IRR ראו הערת שוליים 2 בפרק א' לדוחות השנתיים לשנת 2021 של החברה

(3) במקרים בהם החברה משקיעה לצד שותף מקומי חלק החברה הינו לרוב 50% מהעמלות הנ"ל, למעט עמלה אדמיניסטרטיבית. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5 לפרק א' בדוח השנתי 2021



# אירועים מרכזיים בשנת 2021

## הצפת ערך בחברה מוחזקת

מועד	שווי REIGO	שיעור החזקה בוליגו	שווי החזקה כלכלי
נובמבר 2020	כ- 7.63 מ' דולר	27.15%	כ- 2.1 מ' דולר
מועד	שווי REIGO	שיעור החזקה בוליגו	שווי החזקה כלכלי
מרץ 2022	כ- 60 מ' דולר	20.56%	כ- 12.3 מ' דולר



## מימושים

## רכישות

14 נכסים (10 עסקאות)



18 נכסים



כ- 466 מ' דולר היקף עסקאות<sup>(2)</sup>



כ- 694 מ' דולר היקף עסקאות



כ- 15 מ' דולר<sup>(3)</sup> דמי הצלחה



כ- 255 מיליון דולר הון משקיעים<sup>(1)</sup> שגויס



26.6% IRR ממוצע<sup>(4)</sup>  
(נטו למשקיעי בוליגו)



חציית 1 מיליארד דולר  
היקף מימושים מצטבר

חציית 1 מיליארד דולר גיוסי הון  
מצטבר ממשקיעים פרטיים<sup>(5)</sup>



(1) בנטרול סכום של כ-7 מיליון דולר שהושקע על ידי החברה וכן, 2 קרקעות שנרכשו על ידי החברה

(2) ההון העצמי שהושקע בעסקאות אלו הוא כ-119 מיליון דולר

(3) לא כולל דמי הצלחה בגין 3 הנכסים 180 Vue - Walnut Commons Bread Factory אשר מהווים חלק מפורטפוליו Metro ולכן דמי הצלחה בגין מכירות אלו יוכרו במכירת כל הפורטפוליו ולא כולל דמי הצלחה בגין מחזור חוב של נכס קיים

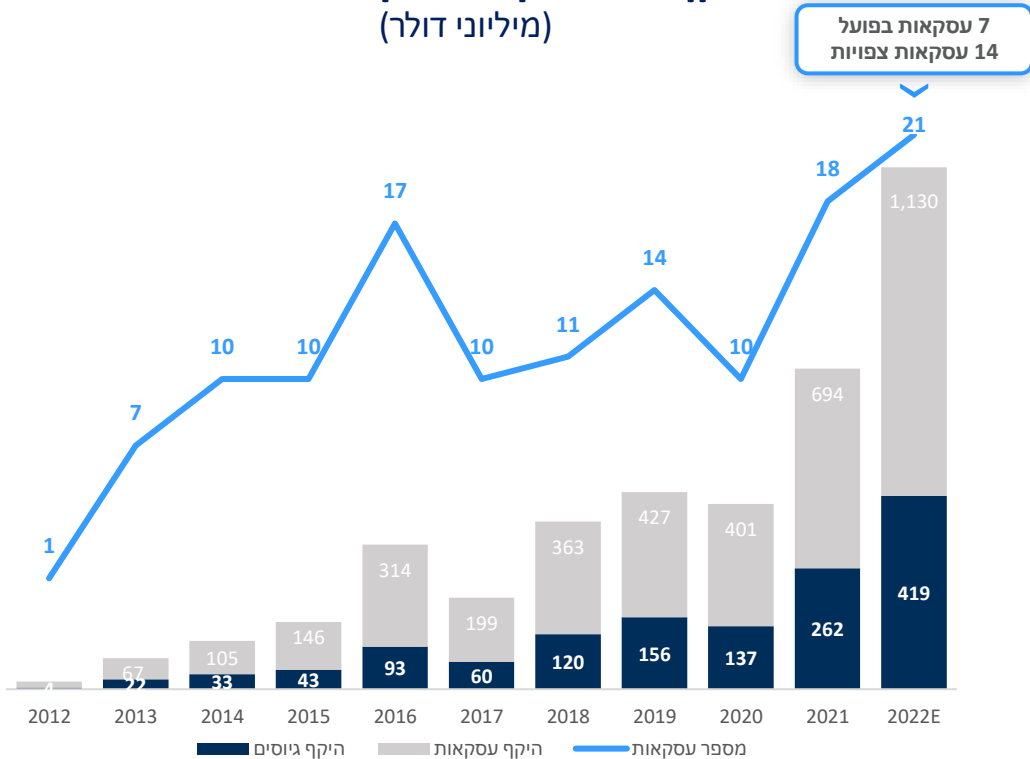
(4) חושב על פי ממוצע משוקלל (מביא בחשבון את ההון אשר משקיעי בוליגו השקיעו בפרויקט), נטו מעמלות לפני מס

(5) חציית רף המיליארד דולר קרה בפועל בפברואר 2022



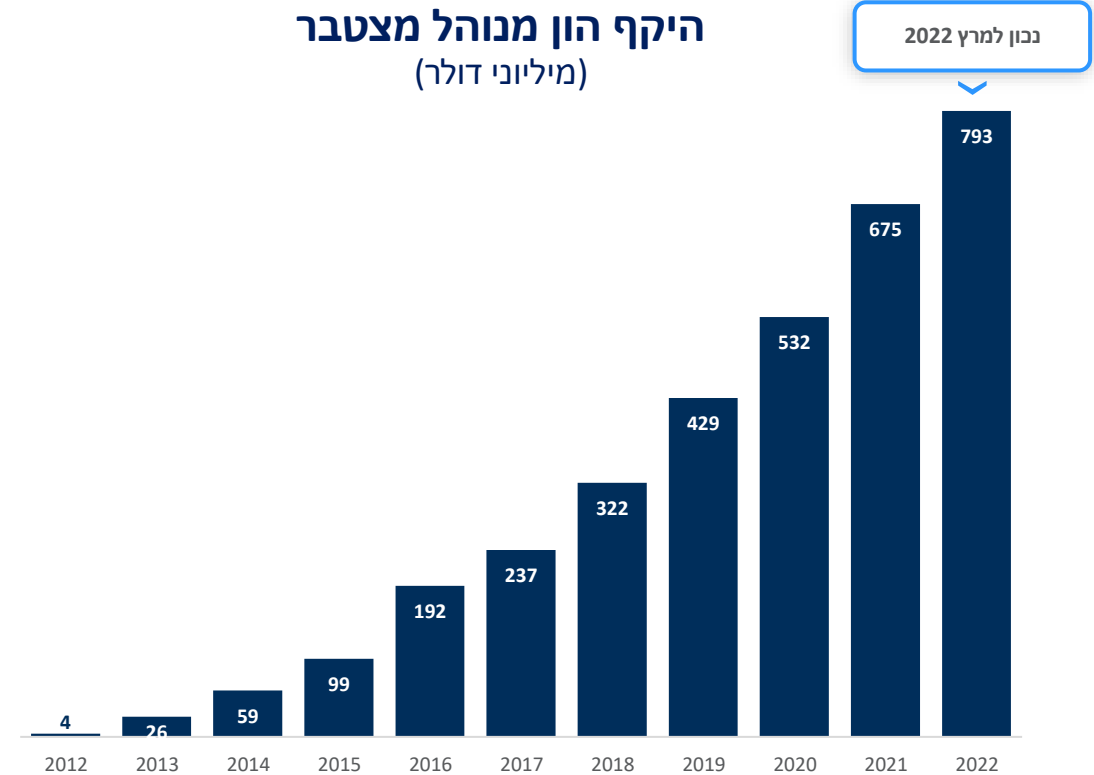
# יכולת גיוס כספים מוכחת וגישה לעסקאות איכותיות

היקף גיוסי הון<sup>(1)</sup> ועסקאות שבוצעו  
(מיליוני דולר)



\* המשקיעים אותם מגייסת החברה השקיעו עד היום במוצע כ-80% מהון העצמי של ההשקעה כולה

היקף הון מנוהל מצטבר  
(מיליוני דולר)



כ- 1.1 מיליארד דולר גויסו עד היום ממשקיעים פרטיים לצורך השקעה בנכסים<sup>(3)</sup>.  
יכולת גיוס סכומים מהותיים מאוד ללא מתווכים ← רווחים גבוהים יותר להון מנוהל לעומת מתחרים.

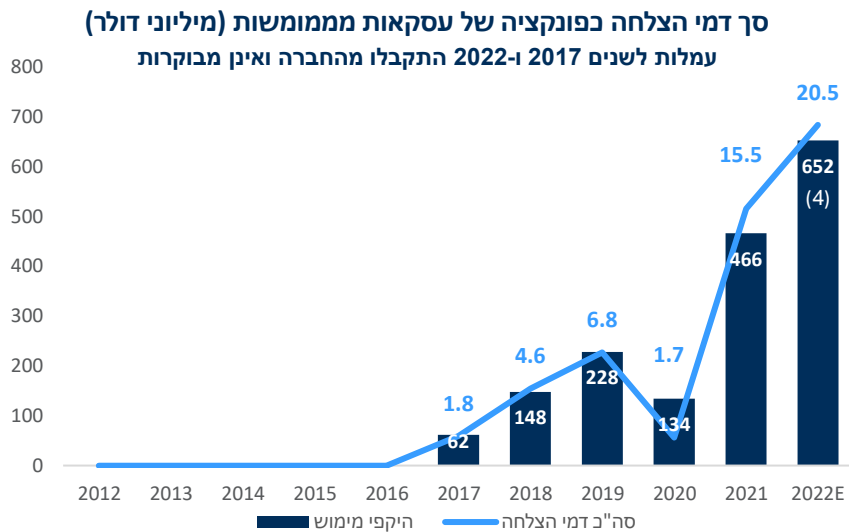
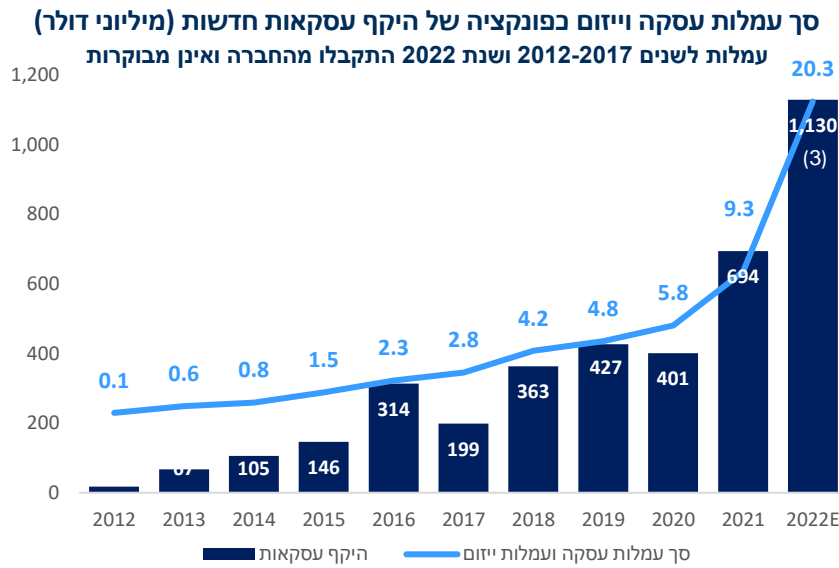


(1) היקף הון שגויס ממשקיעים עד כה בשנת 2022 הסתכם לכ-130 מיליון דולר (בנטרול כ-6.3 מיליון דולר שהושקעו על ידי החברה). להערכת החברה, עד סוף שנת 2022, סך ההון שגויס לצורך ביצוע עסקאות יסתכם לכ-419 מיליון דולר

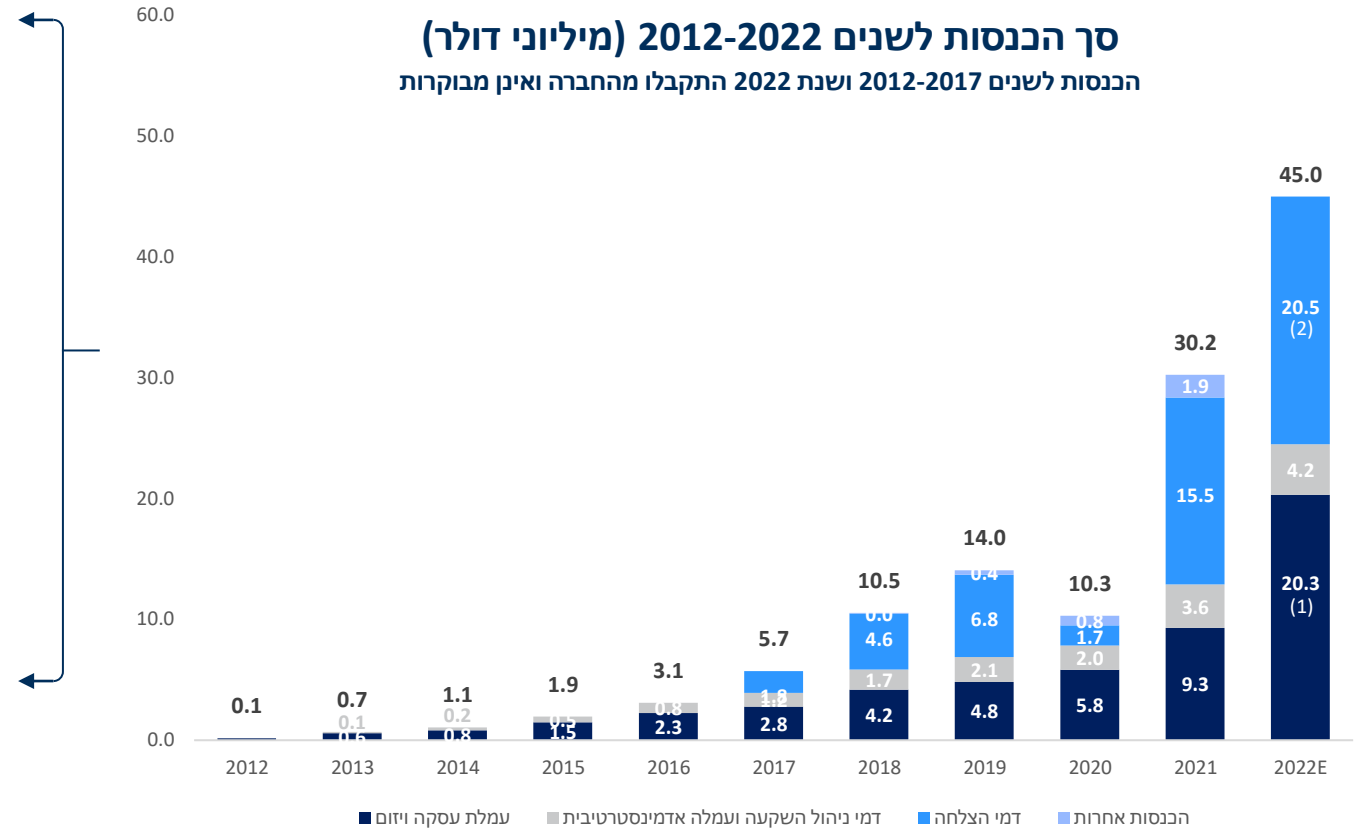
(2) היקף העסקאות שבוצעו בפועל עד כה בשנת 2022 הסתכם לכ-352 מיליון דולר. להערכת החברה, עד סוף שנת 2022, היקף העסקאות הכולל שיבוצע על ידי החברה יסתכם לכ-1.1 מיליארד דולר

(3) סך ההון שהושקע בעסקאות החברה בנטרול ההון שהושקע על ידי החברה

# ניתוח הכנסות (נכון למועד פרסום הדוח)



סך הכנסות לשנים 2012-2022 (מיליוני דולר)  
הכנסות לשנים 2012-2017 ושנת 2022 התקבלו מהחברה ואינן מבוקרות



**לחברה כ-54 מיליון דולר דמי הצלחה צבורים<sup>(5)</sup> בפורטפוליו, לא כולל דמי הצלחה בגין 19 עסקאות שנרכשו לאחרונה או בבניה**

(1) עמלות עסקה וייזום שהוכרו עד כה בשנת 2022 הסתכמו לסך של כ-6 מיליון דולר. להערכת החברה ובהתחשב בצפי רכישת הנכסים, עמלות עסקה וייזום לשנת 2022 יסתכמו לסך של כ-20.3 מיליון דולר  
 (2) דמי הצלחה שהוכרו עד כה בשנת 2022 הסתכמו לסך של כ-1.6 מיליון דולר. להערכת החברה ועל סמך התחזית של החברה למימוש הנכסים בשנת 2022 לרבות שני נכסים שנמכרו ושני נכסים תחת חוזה, דמי הצלחה לשנת 2022 יסתכמו לסך של כ-20.5 מיליון דולר  
 (3) היקף העסקאות שבוצעו בפועל עד כה בשנת 2022 הסתכמו לכ-352 מיליון דולר. להערכת החברה, עד סוף שנת 2022, היקף העסקאות הכולל שיבוצע על ידי החברה יסתכם לכ-1.1 מיליארד דולר  
 (4) היקף העסקאות שמומשו בפועל עד כה בשנת 2022 הסתכמו לכ-74 מיליון דולר. להערכת החברה, עד סוף שנת 2022, היקף העסקאות הכולל שימומש על ידי החברה יסתכם לכ-652 מיליון דולר  
 (5) טרם הוכרו בדוחות הכספיים של החברה



# הנפקה מוצלחת של מניות החברה בספטמבר 2021

- גישה לשוק ההון
- השקעה בעסקאות החברה
- גישה למשקיעים מוסדיים
- חיזוק תשתית החברה
- הרחבת הפעילות

בית השקעות מוביל  
לפרוייקטי נדל"ן  
בארצות הברית

עלייה של 155% בשווי  
החברה מיום הנפקה<sup>(1)</sup>

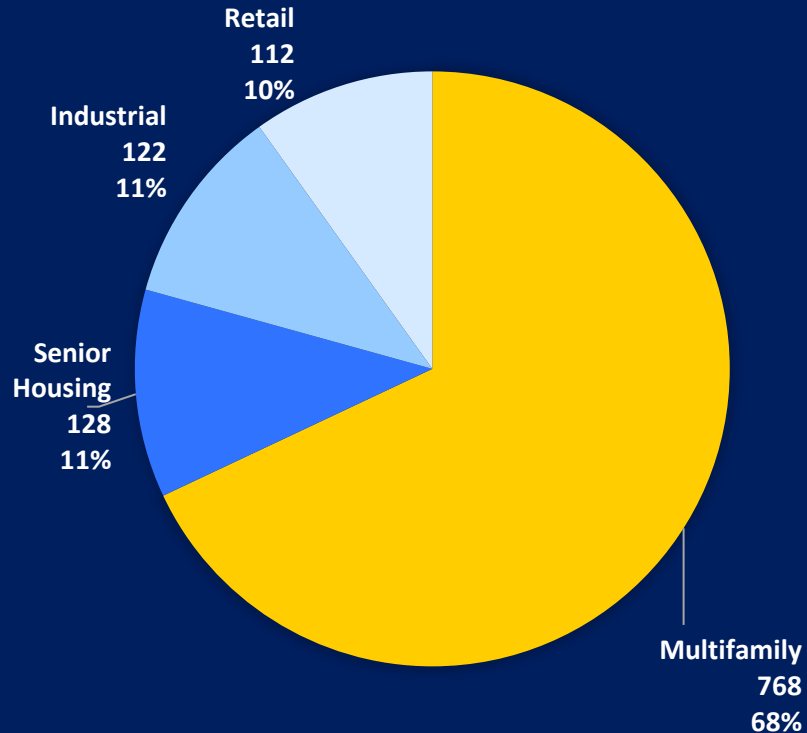


מבין 97 החברות שהונפקו בשנת 2021,  
החברה **מדורגת 3** בהיקף תשואה  
מיום הנפקה



# תחזית מימושים ורכישות לשנת 2022

## שנת 2022 - עסקאות צפויות לפי סוג נכס (מיליוני דולרים)



### צפי רכישות

### צפי מימושים

21 נכסים



13 נכסים



כ-1.1 מיליארד דולר  
היקף עסקאות<sup>(2)(3)</sup>



כ-652 מ' דולר היקף  
מימוש צפוי<sup>(1)</sup>



כ-412 מ' דולר  
גיוס הון<sup>(3)</sup>



כ-271 מ' דולר  
תזרים צפוי למשקיעים<sup>(4)</sup>



כ-20 מ' דולר  
עמלות עסקה<sup>(3)</sup>  
+  
כ-2 מ' דולר צפי תוספת  
דמי ניהול לשנה<sup>(3)</sup>  
+  
דמי הצלחה עתידיים



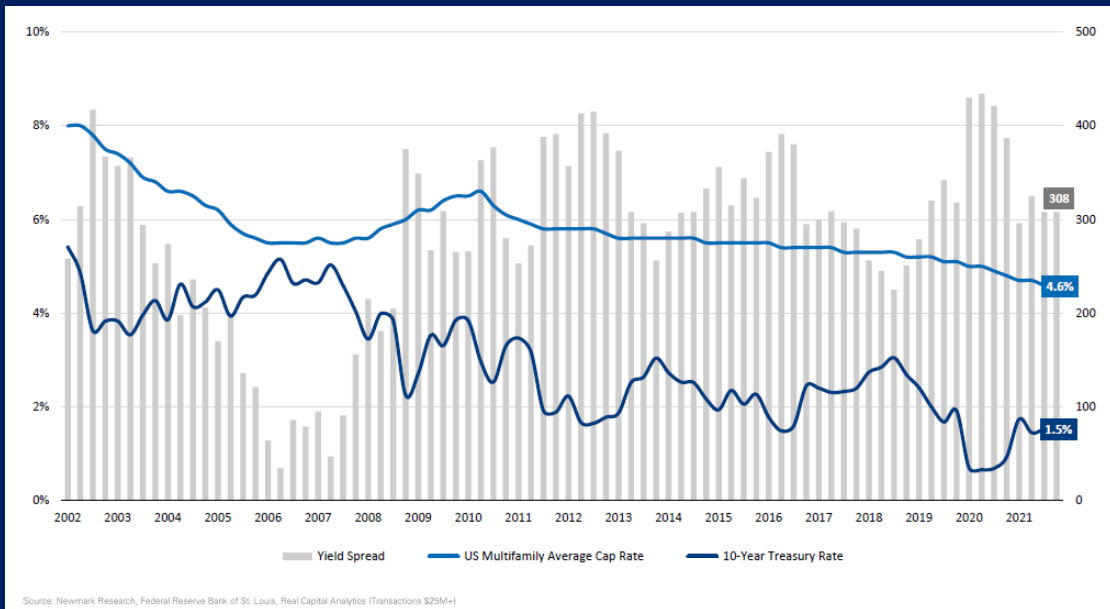
דמי הצלחה צפויים של  
כ-21 מ' דולר<sup>(1)</sup>



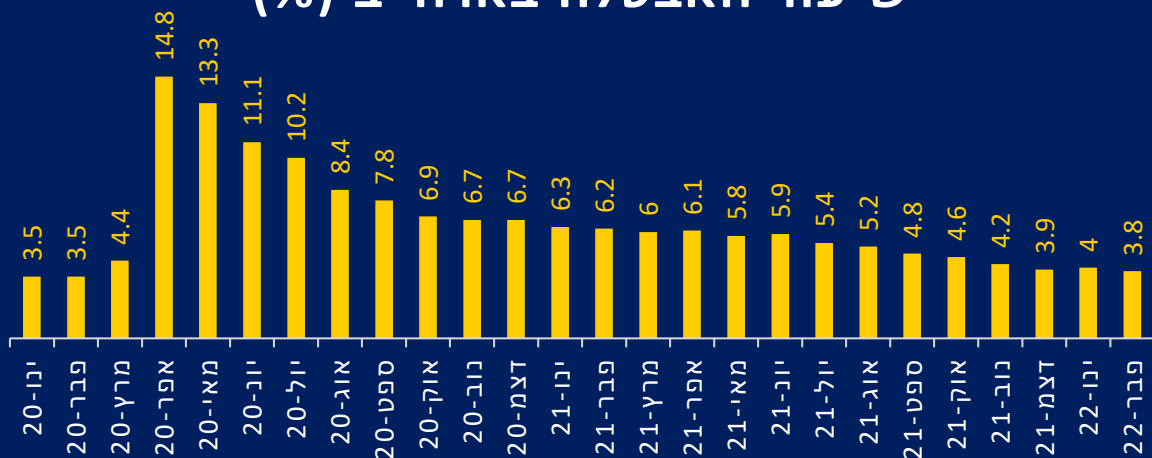
(1) היקף העסקאות שמומשו בפועל עד כה בשנת 2022 הסתכם לכ-74 מיליון דולר ואשר הוכרו בגינם כ-1.6 מיליון דולר דמי הצלחה  
(2) כולל עסקאות שהסתיימו, עסקאות תחת חוזה ולקראת סגירה, עסקאות תחת חוזה בשלבים מתקדמים של בדיקות נאותות, ועסקאות ייזום תחת חוזה לרכישת הקרקע בשלבים שונים של תכנון  
(3) עד כה בשנת 2022, השלימה החברה רכישת 7 נכסים, בהיקף כולל של 352 מיליון דולר כאשר הון המשקיעים שגויס הינו כ-130 מיליון דולר (בנטרול כ-6.3 מיליון שהושקעו על ידי החברה), בגין רכישות אלו נבעו לחברה עמלות עסקה בסך של כ-6 מיליון דולר. תוספת דמי הניהול השנתיים בגין נכסים אלו היא כ-0.8 מיליון דולר  
(4) חלוקות צפויות ממכירת נכסים בלבד ללא חלוקות שוטפות.



## מרווח בין תשואת אג"ח ממשלתי ל-10 שנים לבין שיעור היוון נכסי מולטיפמלי (2002-2021)<sup>5</sup>



## שיעור האבטלה בארה"ב (%)



Bureau of Economic Analysis - Gross Domestic Product, 2021  
 First Quarter 2022 Survey of Professional Forecasters  
 CBRE US Real Estate Market Outlook 2022  
 CNBC | New Federal Reserve projections show six more rate hikes this year  
 Newmark | 4Q21 United States Multifamily Capital Markets Report

# שוק הנדל"ן האמריקאי

## הכלכלה הצומחת מתדלקת את שוק הנדל"ן האמריקאי

- במונחי תוצר, ארה"ב התאוששה במלואה מהמיתון שנגרם כתוצאה מהמגיפה של 2020. ההתאוששות שוק הנדל"ן בעיצומה, כאשר חלק מהסקטורים צומחים מהר יותר מאחרים.
- האינפלציה הגיעה לשיאים של עשרות שנים בארה"ב במהלך התקופה האחרונה, בעיקר בשל צמיחה כלכלית חזקה, מחסור בכוח אדם ושיבושים שרשראות האספקה. כל זה תרם להגדלת העלויות עבור מוצרים ושירותים.
- בעוד בשנת 2020 התכווצה כלכלת ארה"ב במונחים ריאליים בשיעור של 3.4%, במהלך שנת 2021 צמחה הכלכלה האמריקאית בשיעור ריאלי של 1.5.7% לפי התחזית של הבנק הפדרלי בפילדלפיה, כלכלת ארה"ב צפויה לצמוח בשיעור ריאלי של 3.7% בשנת 2022, וב-2.7% במהלך שנת 2023.<sup>2</sup>
- סך פעילות ההשקעה בשוק הנדל"ן בארה"ב צפויה להמשיך ולהיות חזקה עם עליה חזויה של בין 5% ל-10% בהשוואה לרמות שנרשמו במהלך שנת 2021, כשהצמיחה הגבוהה ביותר צפויה להיות בסקטורים של ה-Multifamily, ותעשייה ולוגיסטיקה.<sup>3</sup>
- על רקע האינפלציה הגואה, הועלתה הריבית הדולרית לראשונה זה שלוש שנים ב-0.25%. להערכת הבנק הפדרלי, עד סוף שנת 2023 הריבית בארה"ב תגיע לרמה של 2.8%.<sup>4</sup>
- על פי הערכות שונות, לאחר שנה שוברת שיאים ב-2021, שוק הנדל"ן בארה"ב צפוי להמשיך ולצמוח אם כי בקצב מתון יותר.

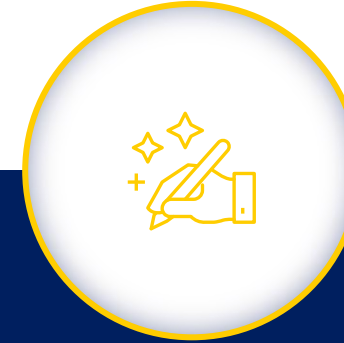
# השקעה בנדל"ן כמגן בתקופת אינפלציה



עלויות הבנייה עולות; צפי לעלייה  
בשווי נכסים קיימים בהתאם



72% מהנכסים אותם מנהלת בוליגו  
הינם בחוזי שכירות מתחדשים<sup>(1)</sup> כל  
שנה; דמי השכירות בנכסים אלו  
צפויים לעלות בסביבה אינפלציונית



רבים מהנכסים בפורטפוליו ממומנים  
בריבית קבועה; אינפלציה שוחקת את  
ההלוואה ומעלה את פוטנציאל הרווח  
ודמי ההצלחה



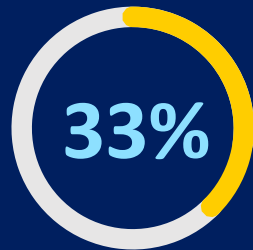
עלייה בדמי הצלחה



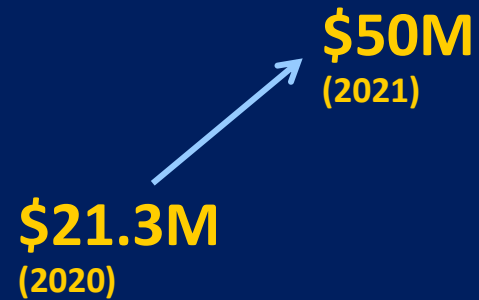
# חיזוק בסיס המשקיעים בשנת 2021

## הרחבת בסיס המשקיעים

% המשקיעים החדשים ב-2021



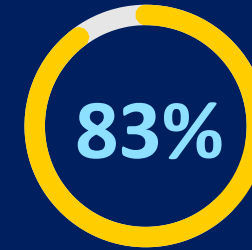
## גידול בהשקעות משקיעים מחוץ לישראל



צרוף סגן נשיא לקשרי משקיעים בארה"ב

## משקיעים חוזרים

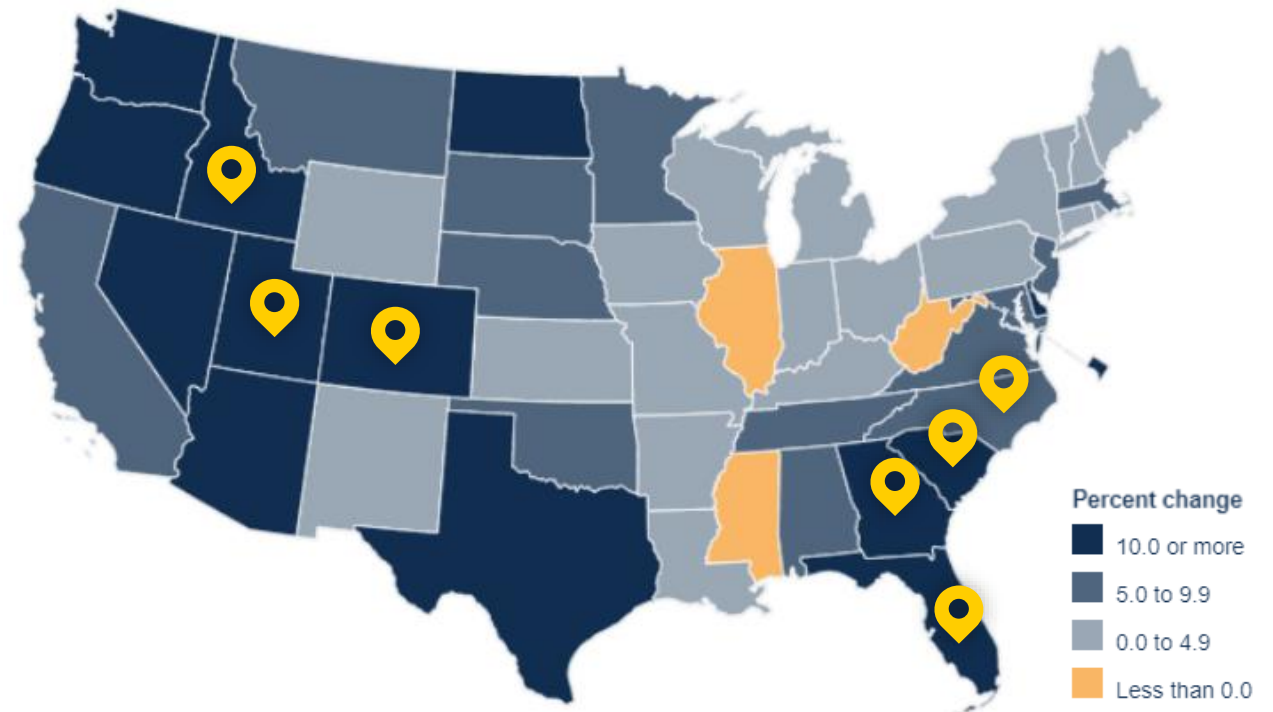
משקיעים חוזרים שהשקיעו ב-4 השקעות או יותר ב 2021



# התמקדות במדינות צומחות בארה"ב

בעיקר בשווקים בהם חזוי הגידול המשמעותי ביותר באוכלוסייה צעירה המגדילה את הביקוש לדיור להשכרה

שיעור השינוי באוכלוסייה בארה"ב (2010-2020)



שוקי מטרה עיקריים – בוליגו קפיטל

## רשימת מדינות מובילות

+18.4%	Utah	1
+17.3%	Idaho	2
+15.9%	Texas	3
+15.8%	North Dakota	4
+15.0%	Nevada	5
+14.8%	Colorado	6
+14.6%	District of Columbia	7
+14.6%	Washington	8
+14.6%	Florida	9
+11.9%	Arizona	10
+10.7%	South Carolina	11
+10.6%	Oregon	12
+10.6%	Georgia	13
+10.2%	Delaware	14
+9.6%	Montana	15
<b>+7.4%</b>	<b>ארה"ב</b>	

מקור: לשכת מפקד האוכלוסין בארצות הברית, 2020  
 הערה: 15 המדינות המובילות לעומת ממוצע ארה"ב – שיעור השינוי באוכלוסייה (2010-2020)

# מקבצי דיור - Multifamily

עסקאות לדוגמה:

## Milagro, Salt Lake City, UT

- תאריך רכישה: דצמבר 2020
- עלות כוללת: 76.8 מ' דולר
- מס' יחידות: 183
- לאחרונה נחתם הסכם למכירת הנכס, עם השלמת העסקה המשקיעים ייהנו מכ-90% רווח ותשואה שנתית (IRR) של מעל 60%

## Encore at Westgate Townhomes, Leland, NC

- מועד העסקה: פברואר 2022
- עלות כוללת: 61.4 מ' דולר
- מס' יחידות: 240
- פרויקט ייזום במסגרתו הקרקע נרכשה בנובמבר 2021, ולאחר השלמת התכנון נסגרה העסקה עם המשקיעים

## Retreat at Weaverville, Asheville, NC

- מועד העסקה: דצמבר 2021
- עלות כוללת: 40.1 מ' דולר
- מס' יחידות: 176
- הנכס נרכש טרום שלב האכלוס ובמחיר נמוך משמעותית משווי המיוצב





# מקבצי דיור - Multifamily

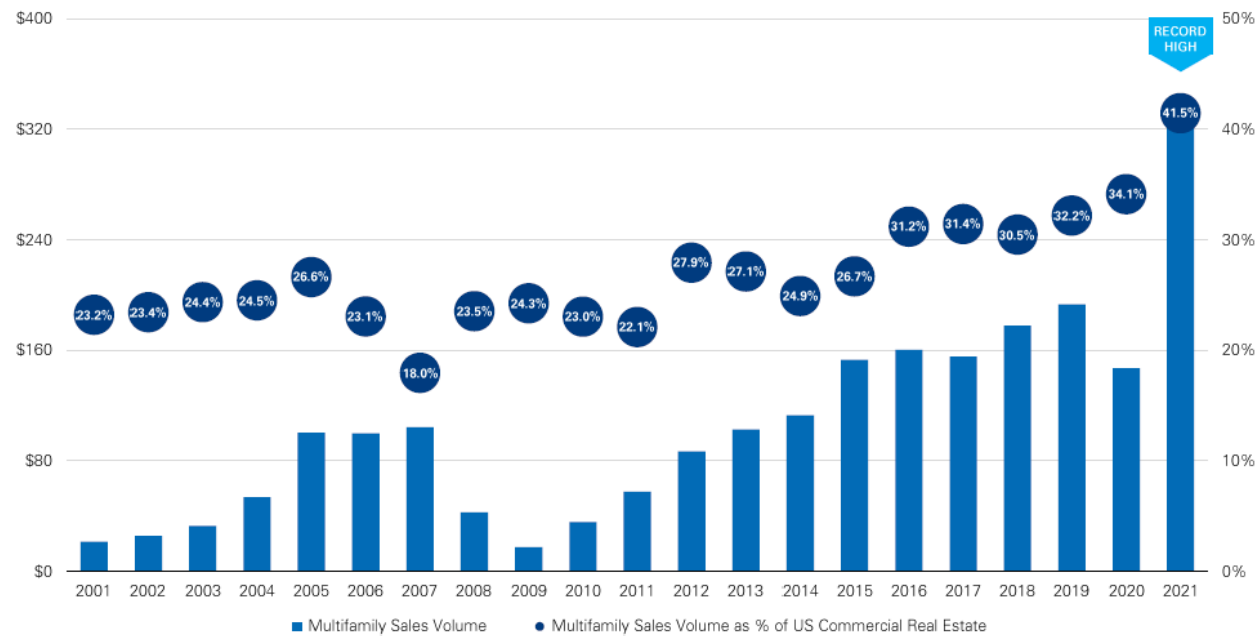
## מגמות בסקטור:

ביקוש שיא ליחידות דיור להשכרה במקבצי דיור במקביל לשיא מסירות במהלך 2021, וצפי לשיא גבוה אף יותר במהלך 2022<sup>1</sup>

שיעורי צמיחה דו ספרתיים בשווקים המובילים בארה"ב<sup>2</sup>

שיעור ההשקעות בסקטור זה הינו הגבוה ביותר בארה"ב (מעל 40% מסך השקעות הנדל"ן בארה"ב)<sup>3</sup>

Dry Powder – הון שהוקצה לטובת השקעות בסקטור וטרם נעשה בו שימוש, נמצא בשיא עם קרוב ל-250 מיליארד \$<sup>3</sup>



Source: Newmark Research, Real Capital Analytics

# תעשייה ולוגיסטיקה

## עסקאות לדוגמה:

### 571 Commerce Parkway, Lima, OH

- מועד העסקה: יולי 2021
- עלות כוללת: 11.3 מ' דולר
- שטח להשכרה: SF 100,000
- נכס חדש המושכר בחוזה ארוך טווח לשוכר יחיד ויציב. אופציה להרחבה של SF 100,000 נוספים
- עסקת Off Market

### McGaw Commerce Center, Columbia, MD

- מועד העסקה: פברואר 2022
- עלות כוללת: 45.3 מ' דולר
- שטח להשכרה: SF 281,055
- הזדמנות Value Added בשוק התעשייתי בו חזויה הצמיחה השנייה בגובהה בארה"ב

### Kenall, Kenosha, WI

- מועד העסקה: יולי 2019
- עלות כוללת: 29.3 מ' דולר
- שטח להשכרה: SF 354,000
- חוזה ארוך טווח לשוכר יחיד ויציב
- Cap Rate Compression



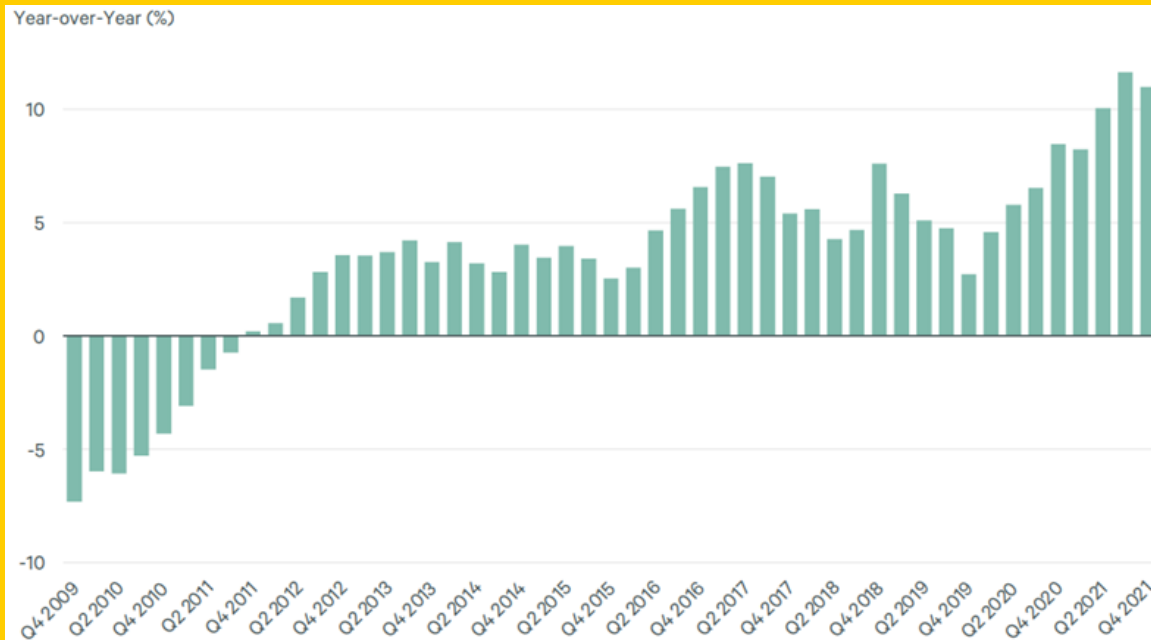
לחברה צוות רכישות וניהול בסקטור זה במשרד בפילדלפיה



# תעשייה ולוגיסטיקה

## מגמות בסקטור:

- רמות ביקוש חסרות תקדים כאשר היקף השטחים הכולל שהושכר המשיך לטפס בשנת 2021, ועלה על 500 מיליון ר"ר בפעם הראשונה<sup>1</sup>
- שיעור הזמינות (Availability Rate) הכולל בארה"ב הגיע לשפל של כ-5.2% ברבעון הרביעי של 2021
- בשנת 2022, המגמות המשפיעות על הרגלי הצריכה (מעבר לרכישות און-ליין וכד') צפויות להמשיך לתמוך בביקוש העתידי של השחקנים בסקטור התעשייה והלוגיסטיקה



Source: CBRE Econometric Advisors, Q4 2021



### Manor Lake Dawsonville, Dawsonville, GA

- מועד העסקה: ספטמבר 2019
- עלות כוללת: 24.6 מ' דולר
- מס' יחידות: 131
- הבנייה הושלמה בקיץ 2021 והנכס נמצא בשלבי אכלוס מתקדמים



Assisted Living & Memory Care & Independent Living Development

### Roaring Fork, Basalt, CO צפי לגיוס הון - רבעון 2 2022

- רכישת קרקע: פברואר 2022
- עלות כוללת צפויה: 75.1 מ' דולר
- מס' יחידות: 72
- ייזום והקמה של נכס באזור עם חסמי בנייה
- תחילת הבנייה צפויה במהלך הרבעון השני של 2022



Independent Living Development

### Manor Lake Gainesville, Gainesville, GA

- מועד העסקה: נובמבר 2017
- עלות כוללת: 13.1 מ' דולר
- מס' יחידות: 86
- הנכס מיוצב ותפעולי ועבר מימון מחדש בו המשקיעים קיבלו מעל 160% מגובה השקעתם

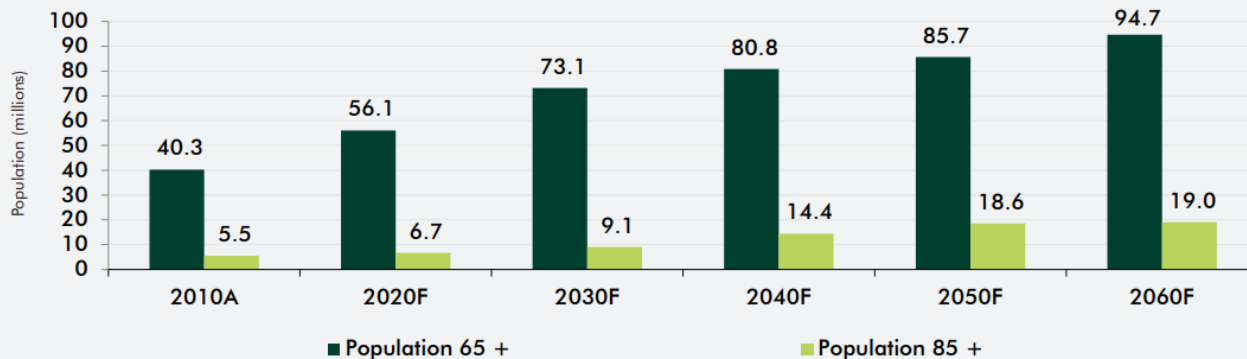


Assisted Living & Memory Care Development

## מגמות בסקטור:

- להערכת החברה, המגמות הדמוגרפיות בארה"ב צפויות לתמוך בהמשך ביקושים לבתי אבות ודיור מוגן בארה"ב, בעיקר בשווקי צמיחה
- אוכלוסיית בני 85+ בארה"ב צפויה לגדול ב-177% ל-18.5 מיליון עד 2050<sup>1</sup>
- מגבלת כח אדם בתחום – קצת מעל 2 מיליון מיטות קיימות כיום במוסדות הקיימים ב-140 אזורי המטרופולין המובילים בארה"ב, כאשר פחות מחצי מכמות זו נתמכת על ידי כוח אדם סיעודי מיומן<sup>1</sup>

NUMBER OF PEOPLE AGE 65 & OVER AND 85 & OVER



Source: U.S. Census Bureau; 2017 National Population Projects: Summary Table 3: Projections of the Population by Sex and Age for the United States: 2017 to 2060. Released March 2018 historical data per census data.  
Note: "A" indicates actuals based on 2010 Census and "F" indicates forecasted population estimates released March 2018



# מרכזים מסחריים

## עסקאות לדוגמה:

### 1010 Midtown, Atlanta, GA

- מועד העסקה: ינואר 2022
- עלות כוללת: 39.7 מ' דולר
- שטח להשכרה: SF 44,302
- הנכס ממוקם במרכז העסקים של אטלנטה
- ניצול הזדמנות רכישת נכס פריים בהנחה בזמן משבר הקורונה

### Roswell Marketplace, Roswell, GA

- מועד העסקה: יוני 2021
- עלות כוללת: 39.2 מ' דולר
- שטח להשכרה: SF 100,302
- הנכס מושכר ב-100% וממוקם בשוק חזק וצומח במטרופולין אטלנטה

### Osceola Village, Kissimmee, FL

- מועד העסקה: נובמבר 2020
- עלות כוללת: 28.7 מ' דולר
- שטח להשכרה: SF 122,845
- הנכס נרכש ביחד עם 3 מגרשים צמודים (Outparcels). בתפוסה של 0.84% שני מגרשים נמכרו והתפוסה הנוכחית – 100%





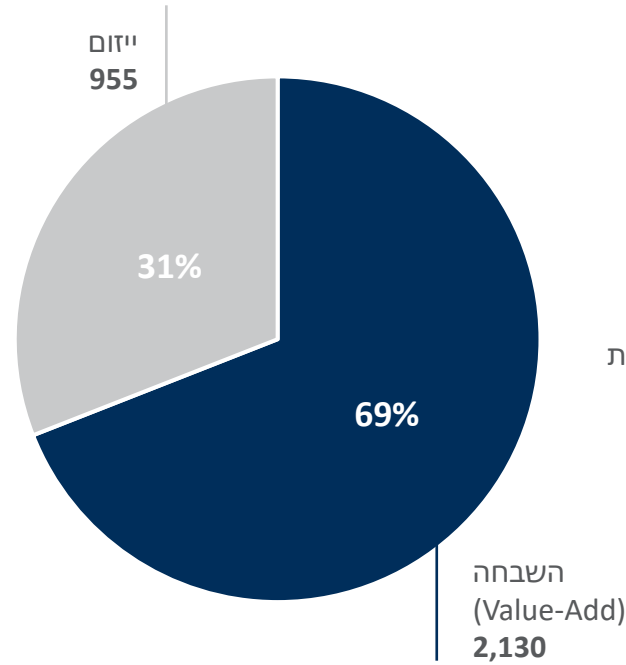
## מגמות בסקטור:

- במהלך שנת 2021, היחס בין סך השטחים שהושכרו בניכוי השטחים שפוננו נשמר חיובי, ובסה"כ הגיע לקרוב ל-100 מיליון ר"ר, הנתון השנתי הגבוה ביותר מאז שנת 2016<sup>1</sup>
- נכון לסוף רבעון הרביעי של שנת 2021, שיעור הזמינות (Availability Rate) נמוך מ-6% ונמצא במגמת ירידה<sup>1</sup>
- שיעור שכר הדירה המבוקש הממוצע עלה ב-1.6% Year-over-Year לקרוב ל-22 דולר לר"ר, כאשר, לאור הביקוש הגובר, היצע השטחים האיכותיים נמצא במגמת ירידה<sup>1</sup>

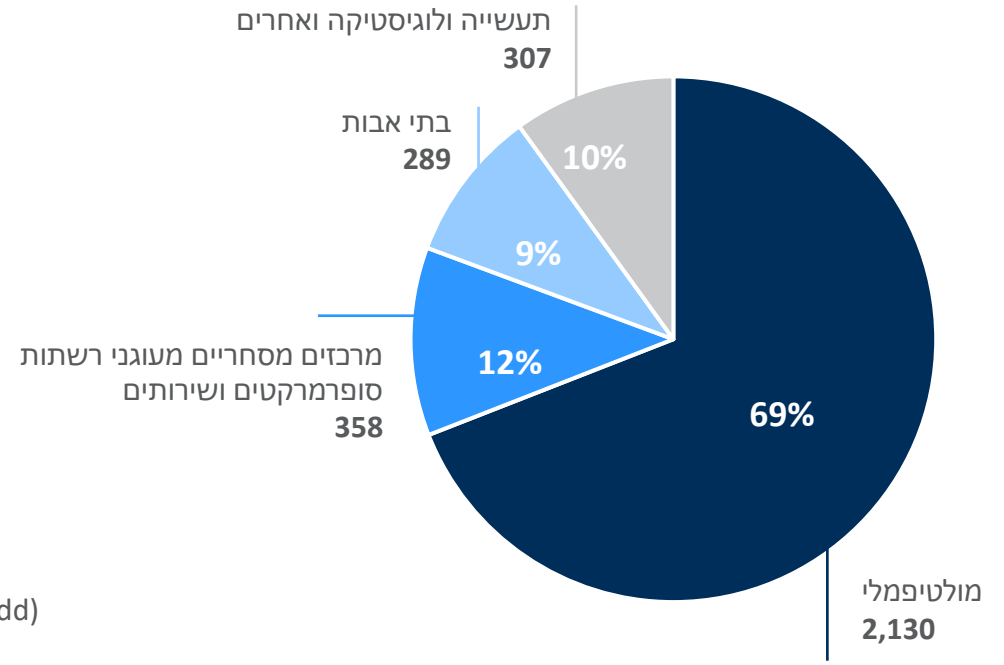


# ניתוח עסקאות - נדל"ן מניב

היקף עסקאות לפי סוג פעילות  
(מיליוני דולר)



היקף עסקאות לפי תחום פעילות  
(מיליוני דולר)



החברה ביצעה עד היום עסקאות בהיקף כולל של כ- **3.1** מיליארד דולר.





# נתונים פיננסיים - עיקרי רווח והפסד



2018	2019	2020	2021	אלפי דולר
5,836	6,870	7,815	12,877	הכנסות מעמלות
4,648	6,821	1,686	15,469	הכנסות מדמי הצלחה
(239)	(220)	397	716	חלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידים מוחזקים לפי שיטת השווי המאזני
23	110	217	842	הכנסות מימון
253	463	182	323	הכנסות אחרות
<b>10,521</b>	<b>14,044</b>	<b>10,297</b>	<b>30,227</b>	<b>סך כל ההכנסות</b>
3,365	4,515	2,866	5,189	הוצאות הנהלה וכלליות
959	1,309	449	1,498	הוצאות מכירה ושיווק
541	600	503	156	הוצאות מימון
-	-	-	4,274	הוצאות אחרות <sup>(1)</sup>
<b>4,865</b>	<b>6,424</b>	<b>3,818</b>	<b>11,117</b>	<b>סך כל ההוצאות</b>
<b>5,656</b>	<b>7,620</b>	<b>6,479</b>	<b>19,110</b>	<b>רווח לפני מס</b>
1,685	1,801	1,504	5,481	מיסים על הכנסה
<b>3,971</b>	<b>5,819</b>	<b>4,975</b>	<b>13,629</b>	<b>סה"כ רווח כולל</b>

**הכנסות מעמלות ודמי הצלחה מוכרות על בסיס מימוש ולא על בסיס שערוך!**

(1) הוצאות חשבונאיות בגין הנפקת מניות לבעלי שליטה טרם הנפקת החברה בבורסה. ראה ביאור 15 ג' לדוח הכספי לשנת 2021



# נתונים פיננסיים - עיקרי מאזן



אלפי דולר	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	
<b>נכסים</b>				
מזומנים	2,995	3,699	23,472	
חייבים ויתרות חובה	2,374	1,051	4,371	
הלוואות שניתנו לפרויקטים	2,302	3,338	1,122	
תשלומים על חשבון השקעות בפרויקטים	-	1,206	8,903	
השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני	-	-	7,231	
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	631	1,541	2,899	
נכסים אחרים	728	592	349	
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>9,030</b>	<b>11,427</b>	<b>48,347</b>	
<b>התחייבויות</b>				
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	305	575	-	
זכאים ויתרות זכות	1,557	732	1,995	
דיבידנד לשלם	3,913	2,046	-	
התחייבויות אחרות	870	140	1,742	
<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>6,645</b>	<b>3,493</b>	<b>3,737</b>	
הון עצמי	2,385	7,934	44,610	
<b>סה"כ התחייבויות והון</b>	<b>9,030</b>	<b>11,427</b>	<b>48,347</b>	

# הצמיחה המשמעותית עוד לפנינו!

## שימושים / רכישות וייזום

- עסקאות גדולות יותר
- עלייה במספר עסקאות
- פיתוח סקטור מבנים תעשייתיים

## מקורות / גיוס כספים

- מקורות עצמאיים
- משקיעים אמריקאיים
- קרן מיטב

**צמיחת  
קיימים**

- סקטורים חדשים
- לבד או עם שותפים
- שותפים חדשים
- גיאוגרפיות נוספות

- מוסדיים
- קרנות נוספות
- גיוס אג"ח

**חדשים**



שותפים מקומיים  
חזקים



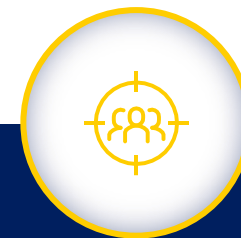
שליטה על כל  
שרשרת הערך  
בעסקה



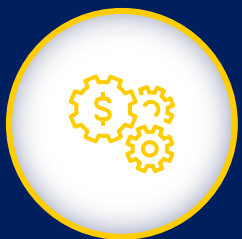
יכולת גיוס כספים מוכחת  
ומוניטין חזק בקרב המשקיעים  
- למעלה מ-1 מיליארד דולר  
גויסו עד היום



תהליך חיתום  
קפדני על כל  
עסקה



צוות ניהולי  
מנוסה



השקעה כמשקיע LP  
לצד המשקיעים



הכנסות במגמת צמיחה  
חזקה במקביל לגידול  
חזק בהיקף הפעילות



פלטפורמה ציבורית -  
תורמת ערך רב לעסק



הון כלכלי  
משמעותי שלא  
משתקף במאזן



יכולת מימוש  
מוכחת

## תודה רבה!



# נספחים



- 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-48 עסקאות (הכוללות 55 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.

- 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-10 עסקאות פיתוח של בתי אבות במטרופולין אטלנטה (7 פעילים ו-3 בבנייה), ונמצאים בחוזה לרכישת קרקע לפיתוח פרויקט נוסף במהלך שנת 2022.
- הנכסים מנוהלים על-ידי חברה מקצועית שאינה קשורה, המתמחה בניהול בתי אבות.

- 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-15 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.

## מולטיפמלי



[graycliffcapital.com](http://graycliffcapital.com) »

## בתי אבות



[manorlakedev.com](http://manorlakedev.com) »

## מרכזי מסחר



[eastcoastacq.com](http://eastcoastacq.com) »

# מובילים את העסקאות לצד שותפים חזקים

# 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

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

## סיכום עסקה

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

החזר הון  
(חלוקה 1)

תשואה מועדפת  
(חלוקה 2)

חלוקה סופית  
(חלוקה 3)

### החזר הון למשקיע LP (100%)

10,000,000	תזרים LP
-	תזרים GP
1,800,000	יתרה לחלוקה

### תשואה מועדפת למשקיע LP (8%)

800,000	תזרים LP
-	תזרים GP
1,000,000	יתרה לחלוקה

### חלוקה בין LP ל-GP (מעל ל-8% תשואה ל LP)

750,000	תזרים LP
250,000	תזרים GP
-	יתרה לחלוקה

LP  
100%

LP  
100%

GP 25%

LP 75%

## 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.



# 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

עמלות עסקה	אחוז	הערך
דמי ניהול השקעה (Asset Management Fee)	1%	100,000
עמלה אדמיניסטרטיבית (Administration Fee)	7	70,000
עמלת עסקה (Transaction Fee)	2%	200,000
עמלת יזום (Development Fee)	3%	300,000
דמי הצלחה ממוצעים (Promote) <sup>(1)</sup>	12.1%	1,210,000
חלקה של בוליגו בעמלות <sup>(2)</sup>	50.0%	605,000
מינוף עסקה מניבה	70%	700,000
מינוף עסקת ייזום	60%	600,000
עלויות נוספות מלבד עלות הנכס	7%	700,000

החברה נוהגת לממן עסקאות מניבות בטווח של כ- 65-75% מימון מסך עלויות העסקה.  
 החברה נוהגת לממן עסקאות ייזום בטווח של כ- 55-65% מסך עלויות העסקה.  
 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

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

עמלות	הערך	הערך
דמי ניהול השקעה (Asset Management Fee)	350	250
עמלה אדמיניסטרטיבית (Administration Fee)	49	35
עמלת עסקה (Transaction Fee)	310	250
עמלת יזום (Development Fee)	-	375
דמי הצלחה ממוצעים (Promote)	1,210	1,210
<b>סה"כ עמלות לאורך כל החיי הפרויקט</b>	<b>1,919</b>	<b>2,120</b>

(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. במקרים בהם החברה משקיעה לצד שותף מקומי חלק החברה בעמלות הינו לרוב 50%, למעט עמלה אדמיניסטרטיבית. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5 לפרק א' בדוח השנתי 2021

# מצבת נכסים נוכחית (אלפי דולר)

מקבצי דיור מסוג מולטיפמלי

שנת מימוש להערכת החברה	חלק החברה ב - Promote בעת המימוש להערכת החברה	שווי במועד המימוש הצפוי להערכת החברה	סה"כ היקף עסקה	סה"כ הון המושקע בעסקה	דמי ניהול (שנתיים (1)	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2021	יחידות	סוג עסקה	שנת רכישה	מיקום	שם נכס	מספר נכס
2023	3,477	65,750	31,789	7,690	38	99%	252	מניבה	2015	צפון קרוליינה	River Ridge Apartments	1
2022	3,905	93,760	45,945	10,945	48	98%	392	מניבה	2016	צפון קרוליינה	The Meadows Apartments	2
2023	1,590	63,600	39,564	9,850	32	98%	240	יזום	2016	דרום קרוליינה	Waterleaf at Murrells Inlet	3
2025	-	28,000	28,920	9,120	92	91%	384	מניבה	2016	אילינוי	Autumn Ridge Apartments	4
2022	873	26,550	20,981	5,078	93	100%	327	מניבה	2016	אוהיו	Metro Portfolio (נכס אחד)	5
2023	2,974	65,500	36,119	14,421	58	98%	246	יזום	2018	דרום קרוליינה	Waterleaf at Neely Ferry	6
2022	2,347	52,100	26,400	6,800	35	97%	240	מניבה	2017	דרום קרוליינה	Crescent Park	7
2022	1,252	25,000	17,885	5,685	57	98%	248	מניבה	2017	טקסס	Ryan's Crossing (3)	8
2022	596	28,500	20,330	6,650	43	98%	168	מניבה	2018	וירג'יניה	The Lafayette	9
2022	2,601	97,365	65,953	21,053	115	98%	319	מניבה	2018	פנסילבניה	Ascent 430	10
2022	329	49,000	43,165	12,745	71	97%	228	מניבה	2018	דלאוור	Christina Mill (3)	11
2026	1,377	68,000	51,940	16,550	93	97%	280	מניבה	2019	דרום קרוליינה	Ironwood	12
2026	2,124	56,500	37,841	13,841	77	98%	240	מניבה	2019	טנסי	White House	13
2022	3,519	100,300	62,185	23,050	91	59%	364	יזום	2020	טנסי	Antioch	14
2027	4,589	106,000	67,850	19,100	106	98%	380	מניבה	2020	צפון קרוליינה	Reserve at Asheville	15
2027	1,972	70,000	39,135	17,135	67	ל.ר (נכס בבניה)	268	יזום	2020	דרום קרוליינה	Tribute	16
2023	2,768	56,500	27,494	10,800	45	ל.ר (נכס בבניה)	143	יזום	2020	דרום קרוליינה	Encore at Murrells	17
2030	740	37,500	29,234	8,934	34	98%	144	מניבה	2020	דרום קרוליינה	Cotton Mill - Roberto	18
2027	1,083	47,500	37,685	11,135	66	95%	212	מניבה	2020	ג'ורג'יה	Lullwater	19
2022	3,037	105,000	76,751	25,651	106	100%	183	מניבה	2020	יוטה	Milagro	20
2027	1,425	44,500	29,479	11,400	64	97%	138	מניבה	2021	יוטה	VIA	21
2022	550	17,400	11,843	4,646	21	94%	78	יזום	2019	דרום קרוליינה	Crescent Park Phase II	22
2023	-	38,500	22,407	7,950	34	ל.ר (נכס בבניה)	138	יזום	2021	דרום קרוליינה	Neely Ferry Phase II	23
2028	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	37,550	15,250	61	ל.ר (נכס בבניה)	182	יזום	2021	צפון קרוליינה	Greenway Village	24
2027	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	26,825	11,007	50	ל.ר (נכס בבניה)	138	יזום	2021	ג'ורג'יה	Lullwater at Riverwood - Phase II	25
2028	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	63,405	22,205	109	96%	188	מניבה	2021	ג'ורג'יה	Pencil Factory(4)	26
2028	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	64,184	25,384	92	ל.ר (נכס בבניה)	318	יזום	2021	דרום קרוליינה	Waterleaf at Foxbank	27
2028	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	66,581	31,486	152	92%	346	מניבה	2021	דרום קרוליינה	Aventine in Verdae	28
2028	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	97,755	31,650	117	92%	300	מניבה	2021	פלורידה	The Tyde	29
2025	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	40,093	10,593	84	20%	176	מניבה	2021	צפון קרוליינה	Retreat at Weaverville	30
2029	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	57,899	27,450	142	ל.ר (נרכש ב 2022)	192	מניבה	2022	איידהו	Arrive Skyline	31
2029	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	61,413	24,351	88	ל.ר (נרכש ב 2022)	240	יזום	2022	צפון קרוליינה	Encore at Westgate	32
2029	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	70,280	26,100	94	ל.ר (נרכש ב 2022)	324	יזום	2022	אלאבמה	Cold Springs	33
<b>43,128</b>		<b>1,342,825</b>	<b>1,456,880</b>	<b>505,705</b>			<b>8,016</b>					<b>סה"כ</b>

(1) דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים

(2) בגין נכסים שהינם בבנייה, שטרם הושלמה תוכנית ההשבחה או שנרכשו לאחרונה, מטעמי שמרנות, החברה אינה מציינת את סכום דמי ההצלחה הצפויים בעת מימוש הנכס

(3) הנכס נמכר במהלך רבעון 1 2022

(4) הנכס כולל גם שטח של כ-30,920 ר"ר למסחר





# מצבת נכסים נוכחית (אלפי דולר)

## תעשייה ולוגיסטיקה

מספר נכס	שם נכס	מיקום	שנת רכישה	סוג עסקה	ר"ר	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2021	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	Kenall, Kenosha	וויסקונסין	2019	מניבה	354,000	100%	61	10,959	29,300	34,500	621	2027
2	571 Commerce Parkway	אוהיו	2021	מניבה	100,000	100%	47	4,700	11,325	13,250	623	2028
3	5949 Jackson	מישיגן	2021	מניבה	100,140	100%	73	7,320	12,220	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2031
4	Chicago Light Industrial Portfolio	אילינוי	2022	מניבה	264,659	לר (נרכש ב 2022)	78	11,800	35,350	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2032
5	McGaw Court	מרילנד	2022	מניבה	281,055	לר (נרכש ב 2022)	175	16,733	45,263	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2027
6	Riverside Business Center	פנסילבניה	2022	מניבה	433,117	לר (נרכש ב 2022)	159	15,086	41,697	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2030
<b>סה"כ</b>												
1,532,971												
66,598												
175,131												
47,750												
1,244												

## משרדים

מספר נכס	שם נכס	מיקום	שנת רכישה	סוג עסקה	ר"ר	שיעור תפוסה נכון ליום 31.12.2021	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	Eagle Yards	פנסילבניה	2019	מניבה	375,301	63%	131	25,000	82,900	ראו הערת שוליים (2)	ראו הערת שוליים (2)	2026
<b>סה"כ</b>												
375,301												
25,000												
82,900												

(1) דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים

(2) בגין נכסים שהינם בבנייה, שטרם הושלמה תוכנית ההשבחה או שנרכשו לאחרונה, מטעמי שמרנות, החברה אינה מציינת את סכום דמי ההצלחה הצפויים בעת מימוש הנכס

# עסקאות עתידיות (אלפי דולר)

## מקבצי דיור מסוג מולטיפמלי

מספר נכס	שם הנכס	שנת הרכישה צפויה	מיקום הנכס	סוג עסקה: מניבה/יזום	יחידות	דמי ניהול שנתיים צפויים (1)	עמלת עסקה חד פעמית צפויה	סה"כ ההון המשוקע הצפוי בעסקה	סה"כ היקף עסקה	שנת מימוש להערכת החברה
1	Waterleaf at Salt Creek	2022	ג'ורג'יה	יזום	252	85	1,372	22,259	57,628	2029
2	Encore at Brentwood	2022	טנסי	יזום	195	107	1,608	28,480	67,794	2029
3	Waterleaf at Flat Rock	2022	צפון קרוליינה	יזום	263	71	1,357	18,103	56,853	2029
4	Preserve at Perdido	2022	פלורידה	מניבה (2)	312	696	121	30,303	90,475	2029
5	Waterleaf at East Athens (4)	2022	ג'ורג'יה	יזום	280	83	1,486	21,680	61,762	2029
6	Waterleaf at Carolina Bays	2022	דרום קרוליינה	יזום	204	67	1,029	17,112	45,633	2029
7	Lowndes Hill Site	2022	דרום קרוליינה	יזום	206	71	1,211	18,256	52,159	2029
8	Encore at 331	2022	פלורידה	יזום	258	106	1,662	28,002	70,004	2029
9	Johnstown Plaza Apartments	2022	קולורדו	מניבה (3)	252	103	592	25,500	76,500	2029
<b>סה"כ</b>										
2,222 814 11,013 209,695 578,808										

## בתי אבות

מספר נכס	שם הנכס	שנת הרכישה צפויה	מיקום הנכס	סוג עסקה: מניבה/יזום	יחידות	דמי ניהול שנתיים צפויים (1)	עמלת עסקה חד פעמית צפויה	סה"כ ההון המשוקע הצפוי בעסקה	סה"כ היקף עסקה	שנת מימוש להערכת החברה
1	Roaring Fork Valley (5)	2022	קולורדו	יזום	72	101	1,690	18,760	75,100	2027
2	Montrose Lodge	2022	קולורדו	יזום	92	49	502	8,335	24,686	2027
3	Manor Lake Grayson GA	2022	ג'ורג'יה	יזום	119	63	540	11,195	27,987	2026
<b>סה"כ</b>										
283 213 2,732 38,290 127,773										

## מרכזים מסחריים מעוגני רשתות סופרמרקטים ושירותים

מספר נכס	שם הנכס	שנת הרכישה צפויה	מיקום הנכס	סוג עסקה: מניבה/יזום	יחידות	דמי ניהול שנתיים צפויים (1)	עמלת עסקה חד פעמית צפויה	סה"כ ההון המשוקע הצפוי בעסקה	סה"כ היקף עסקה	שנת מימוש להערכת החברה
1	Cheshire Station Plaza	2022	וירג'יניה	מניבה	105,054	74	262	17,635	31,000	2029
2	Las Tiendas Village	2022	אריזונה	מניבה	185,934	89	340	16,383	40,920	2027
<b>סה"כ</b>										
290,988 163 602 34,018 71,920										

(1) דמי ניהול השקעה ודמי ניהול אדמיניסטרטיביים

(2) הנכס נמצא בשלבי פיתוח, הרכישה תושלם בשני שלבים עם סיום הבנייה של כל אחד מהשלבים

(3) הנכס נמצא בשלבי פיתוח, הרכישה תושלם בסיום הבנייה

(4) החברה, ביחד עם שותף מקומי, השלימה את רכישת הקרקע טרם מועד הדוח, והיא צופה כי תשלם את גיוס ההון העצמי לעסקה במהלך החציון הראשון של שנת 2022. העמלות כאמור, יוכרו לאחר השלמת גיוס ההון העצמי, לפי העניין

(5) נכון למועד פרסום הדוח, החברה, ביחד עם שותף מקומי, השלימה את רכישת הקרקע והיא צופה כי תשלם את גיוס ההון העצמי לעסקה במהלך החציון הראשון של שנת 2022. העמלות כאמור, יוכרו לאחר השלמת גיוס ההון העצמי, לפי העניין



## תודה רבה

מרץ 2022