



בוליגו קפיטל בע"מ מצגת לשוק ההון

ינואר 2025

מצגת זו הוכנה על-ידי בוליוגו קפיטל בע"מ ("החברה") לצרכי הצגה כללית אודות החברה ומשך 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, לרבות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, לדוח רבעון שלישי לשנת 2024 ולדיווחים המיידים (להלן "דיווחי החברה").

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

קיימים נתונים אשר נכללים במצגת זו בנוגע לפעילות החברה שלא נכללו בדיווחי החברה, המוצגים בפילוח או רמת פירוט שונים מאלו המופיעים בדיווחי החברה או באופן גרפי שונה מהמוצג בדיווחי החברה. המצגת עשויה לכלול נתונים נוספים לגבי שוק הנדל"ן שהוצגו בדיווחי החברה באופן שונה. מובהר כי חלק מהנתונים המצוינים 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 מהווים תחליף לדיווחי החברה, ויש לראותם כנתוני נוחות בלבד.

אין באמור במצגת משום התחייבות להשגת תוצאות כלשהן בפרויקטים של החברה, לרבות תשואה עודפת. אין בתוצאות העבר המוצגות במצגת כדי להבטיח תוצאות דומות בעתיד. ההתייחסות המובאת במצגת ביחס לביצועי העסקאות המוזכרות בה מובאת כדוגמאות בלבד, ואין הכרח כי מגמות אלה תימשכנה בעתיד, וכן אין בכך כדי לשלול קיומן של עסקאות אחרות עם ביצועים שונים.

מצגת זו עשויה לכלול נתונים ופרסומים סטטיסטיים ואחרים אשר פורסמו על-ידי צדדים שלישיים, ושהינם למיטב ידיעת החברה מידע פומבי. נתונים ופרסומים כאמור לא נבדקו על-ידי החברה באופן עצמאי והחברה אינה אחראית לכבונותם.

במצגת זו נכללים תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ו/או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, והינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד כאמור, מבוסס על הערכתה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה בתום לב, על פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה והחברות המוחזקות שלה וכן על עובדות ונתונים מאקרו כלכליים שפורסמו על ידי מקורות חיצוניים ו/או גופים וישויות שונות (ואשר לא נבחנו על ידי החברה באופן עצמאי), והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. 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, מגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, מההתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית (בפרט בארה"ב), מהתקשרויות עם צדדים שלישיים וקיום הסכמים על ידי צדדים שלישיים, וכן מגורמי סיכון המאפיינים את פעילותה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה כמפורט בסעיף 30 לחלק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023. 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 תוכניות ואסטרטגיית החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

היקף פעילות מצטבר בארה"ב (1)

השקעות שבוצעו

כספי משקיעים

כ-**\$1.7**
מיליארד⁽²⁾

היקף עסקאות כולל

כ-**\$4.7**
מיליארד

מספר נכסים

155

מימושים

היקף מימושים

כ-**\$1.9** מיליארד

מספר נכסים

68

Net IRR ממוצע⁽³⁾

כ-**24.6%**

מכפיל הון⁽³⁾

כ-**2.1x**

פעילות ניהול השקעות נדל"ן החל משנת 2012.



חברה ציבורית, GP סחיר.



השותף הכללי (GP) מנהל את כל שרשרת הערך של ההשקעה: איתור, מימון, תכנון, ניהול שוטף, ומימוש.



התמחות בייזום נכסים לצד רכישת נכסים קיימים במגוון סקטורים.



מודל עסקי מבוזר.



יכולת גיוס הון מוכחת ממשקיעים פרטיים – שיעור גבוה של משקיעים חוזרים.



דמי הצלחה מוכרים על בסיס מזומן ולא משוערכים.



(1) החל ממועד הקמת החברה ועד ליום 31 בדצמבר 2024. ארה"ב בלבד.

(2) בנטרול סך השקעות החברה כשותף כללי (GP) וכשותף מוגבל (LP).

(3) חושב על פי ממוצע משוקלל (המביא בחשבון את ההון אשר משקיעי החברה השקיעו בפרויקט), לרבות שני פרויקטים שהסתיימו בתשואה שלילית למשקיעים.

הובלת עסקאות ייזום ורכישה בארבעה סקטורים עיקריים (1)



מרכזים מסחריים



בתי אבות



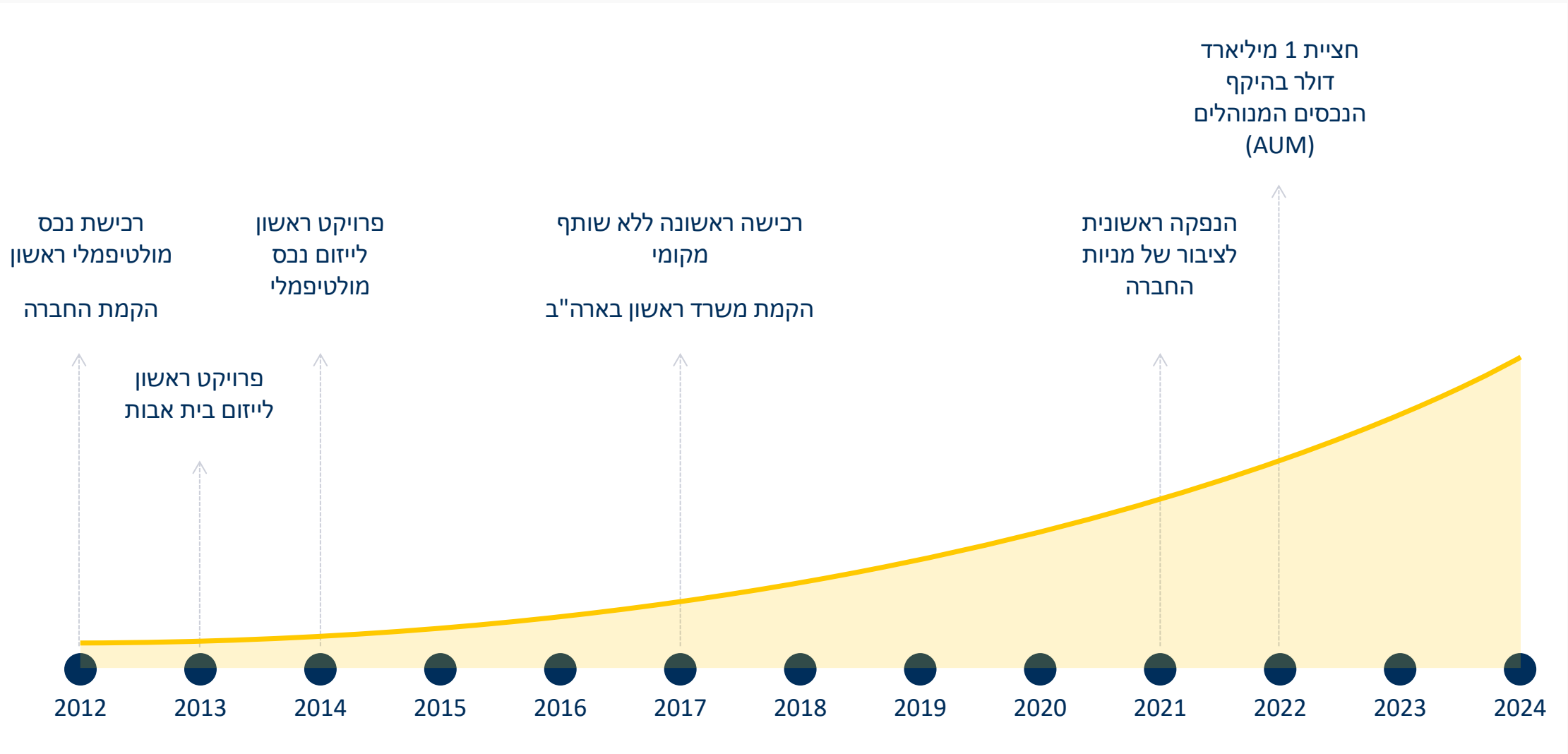
תעשייה ולוגיסטיקה



מקבצי דיור

החברה מובילה השקעות ב-87 נכסי נדל"ן בארה"ב

ציוני דרך משמעותיים



היתרונות של חברה ציבורית עבור שותף כללי (GP)



■ גישה להון

— הון להשקעות בהובלת החברה

— גיוס הון לחברה

— יכולת למנף את מאזן החברה

■ נזילות למשקיעים בחברה

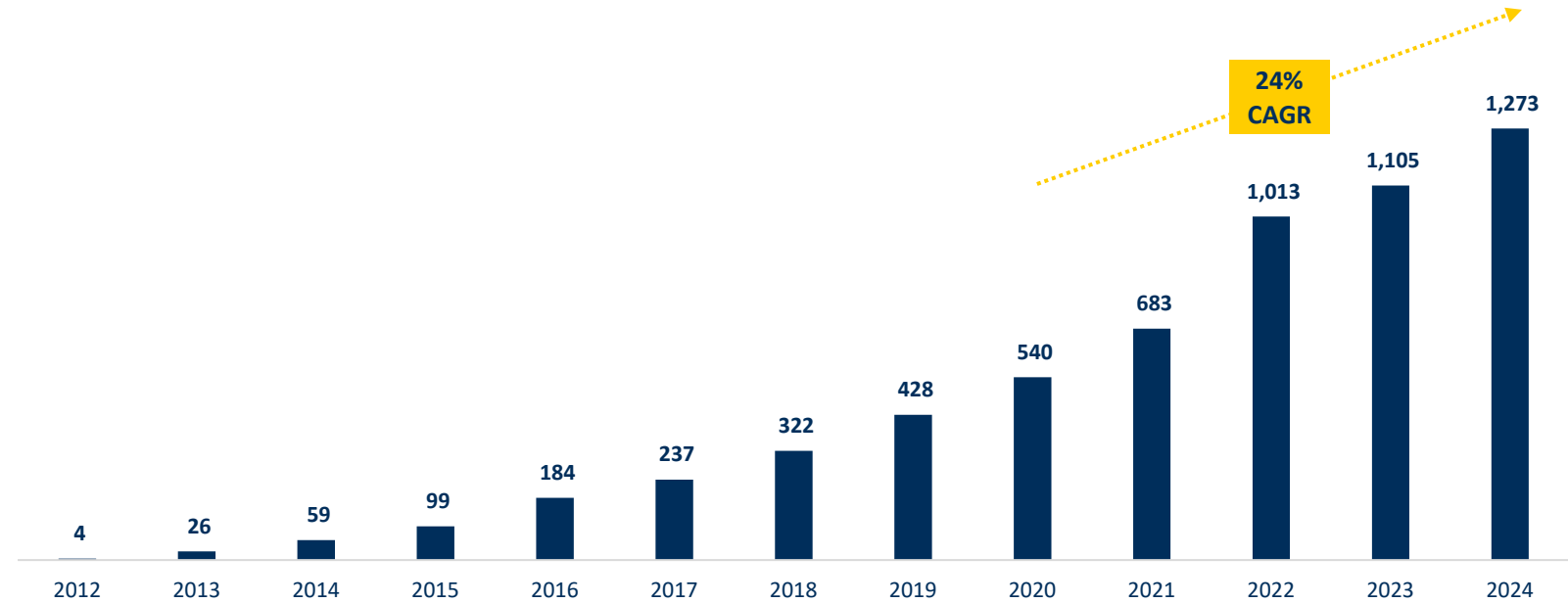
■ שקיפות וממשל תאגידי

■ נראות וחשיפה

התפתחות ההון המנוהל על ידי החברה (1)



היקף הון מנוהל מצטבר וקצב צמיחה שנתי ממוצע (2) (מיליוני דולר)



גידול עקבי בהון המנוהל, לרבות בשנים מאתגרות



מקורות ההכנסה של החברה

הכנסות LP

חלוקות שוטפות

תקבולים ממימושים

הכנסות GP

עמלת עסקה

- מעלות הנכס (בכל עסקה)

עמלת ייזום

- מעלות העסקה הכוללת⁽²⁾

דמי ניהול השקעה

- מההון העצמי המנוהל⁽³⁾

דמי הצלחה

- מהרווח השיורי מעל תשואה מועדפת⁽⁴⁾

החברה פועלת כשותף כללי (GP) לניהול השקעות. בנוסף,

החברה משקיעה כשותף מוגבל (LP) בהשקעות אותן היא מובילה, וזכאית לחלוקות שוטפות ותקבולים ממימושים.

בעסקאות אותן מובילה החברה עם שותף מקומי – חלק החברה בעמלת עסקה, עמלת ייזום, ובדמי ניהול השקעה הינו לרוב 50%⁽¹⁾; בעסקאות אותן מובילה החברה לבדה – חלק החברה 100%.

(1) במרבית המקרים החברה משקיעה לצד שותף מקומי וחלקה הינו לרוב 50% מהעמלות הנ"ל, למעט עמלה אדמיניסטרטיבית. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.4 לפרק א' בדוח השנתי 2023.

(2) רלוונטי רק לעסקאות ייזום.

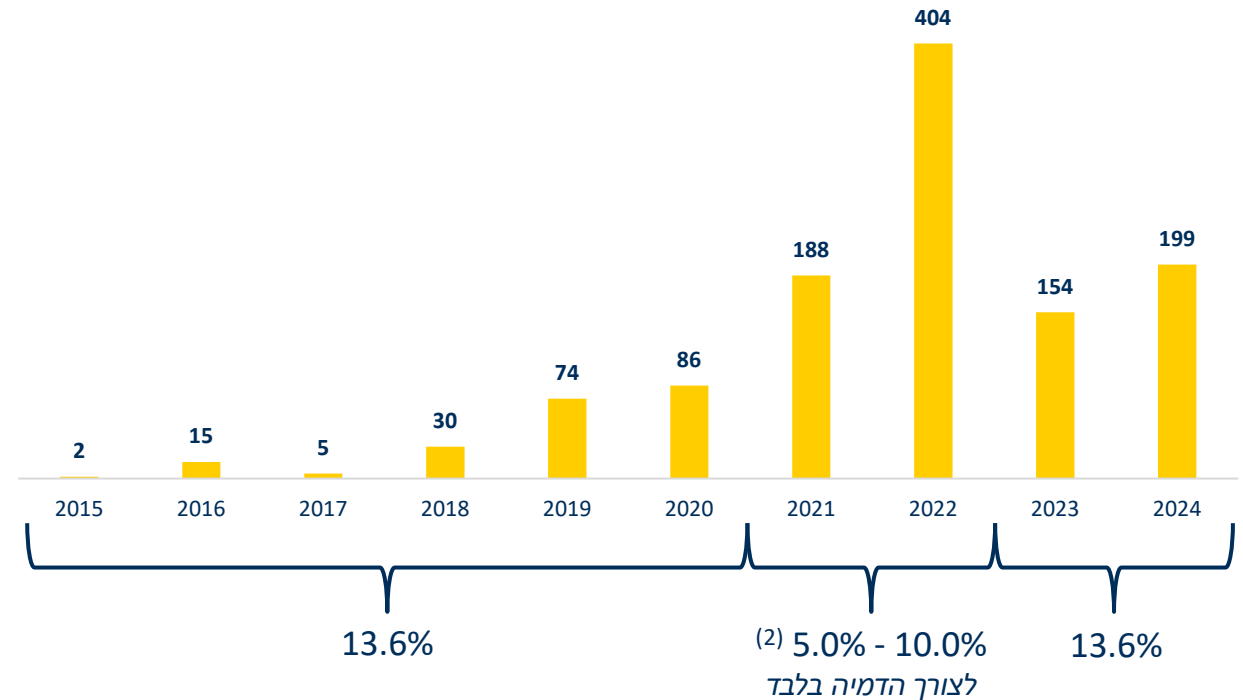
(3) החברה זכאית לעמלה אדמיניסטרטיבית נוספת בגין כל שותפות אותה היא מנהלת. תגמול על ניהול אדמיניסטרטיבי של השותפויות בגובה 5,000-10,000 דולר לשנה.

(4) בגין עסקאות העבר שמומשו על ידי החברה נכון למועד פרסום המצגת, דמי ההצלחה שקיבלה החברה היו בממוצע כ-13.6% מסך ההון המושקע בעסקה. לחישוב IRR ראו הערת שוליים 5 בפרק א' לדוחות השנתיים לשנת 2023 של החברה.

הדמיה של דמי הצלחה עתידיים

הון עצמי מושקע לפי שנת עסקה

(מיליוני דולר)



- מודל עסקי מבוזר – אין קיזוז דמי הצלחה בין עסקאות.
- מכירה בהתאם לתנאים בשוק ללא תלות במועד ההשקעה.
- אחוז דמי הצלחה מתוך ההון המושקע במימושים אחרונים:
 - Manor Lake Hiram: 11% (דצמבר 2024)
 - Tree Trail Village: 25% (דצמבר 2024)

סה"כ דמי הצלחה עתידיים פוטנציאליים, בהתאם להדמיה זו, בטווח שבין \$107 ל-\$136 מיליון (1)

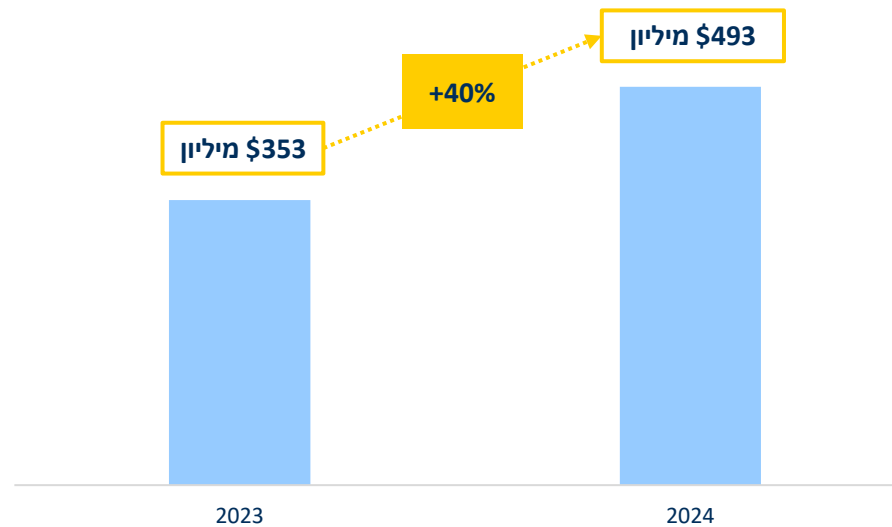


צמיחה בהיקף הרכישות בשנת 2024 (1)

צמיחה מרשימה בהיקף פעילות ההשקעות של החברה בשנה החולפת: עלייה של 40%, בהשוואה לירידה של 4.7% בהיקף ההשקעות הכולל בשוק בשלושת הרבעונים הראשונים של 2024 (2).



היקף עסקאות ושנת השקעה (מיליוני דולר)



(1) ארה"ב בלבד.

(2) מקור: Newmark | 3Q24 State of the U.S. Capital Markets

פורטפוליו נוכחי בתחומי הפעילות העיקריים (1)

מרכזים מסחריים



18

נכסים

224,199

מ"ר שטח כולל
(כולל שטח בהקמה)

96%

מהשטח הכולל מושכר (3)

190

מ' דולר הון מושקע (4)

בתי אבות



14

נכסים

1,660

יחידות דיור
(כולל יח' בהקמה)

97%

שיעור תפוסה ממוצע (3)

149

מ' דולר הון מושקע (4)

תעשייה ולוגיסטיקה



20

נכסים

301,134

מ"ר שטח כולל

96%

שיעור תפוסה ממוצע (3)

149

מ' דולר הון מושקע (4)

מקבצי דיור



9

מדינות

32

נכסים (2)

7,627

יחידות דיור
(כולל יח' בהקמה)

94%

שיעור תפוסה ממוצע (3)

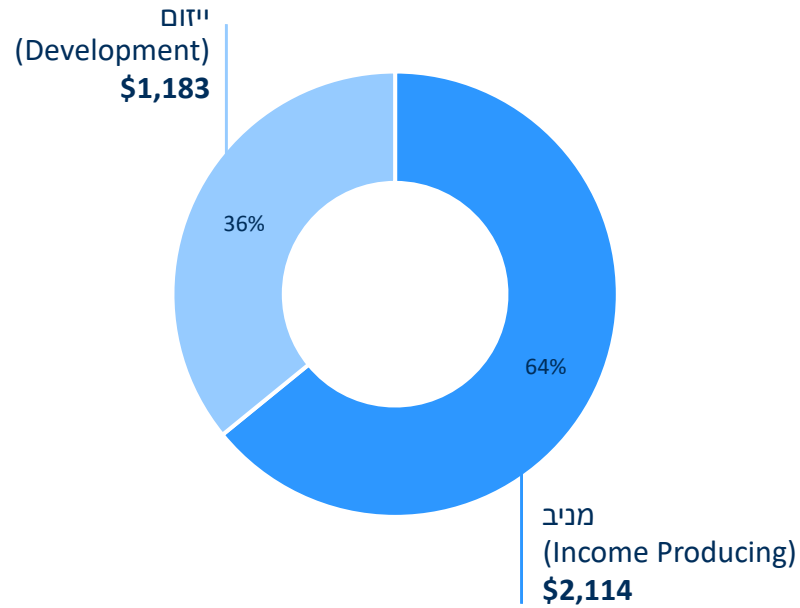
717

מ' דולר הון מושקע (4)

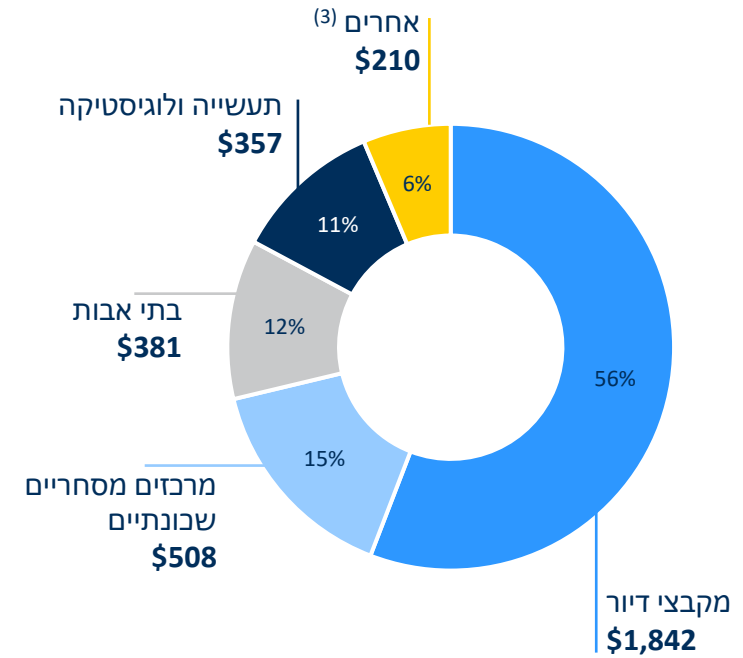
(1) התפלגות ההשקעות אותן מנהלת החברה



(2) היקף השקעות קיימות לפי סוג
(מיליוני דולר)



(2) היקף השקעות קיימות לפי תחום פעילות
(מיליוני דולר)



בסיס עלות נדל"ן מנוהל במסגרת השקעות אותן מנהלת החברה בסך של כ-3.3 מיליארד



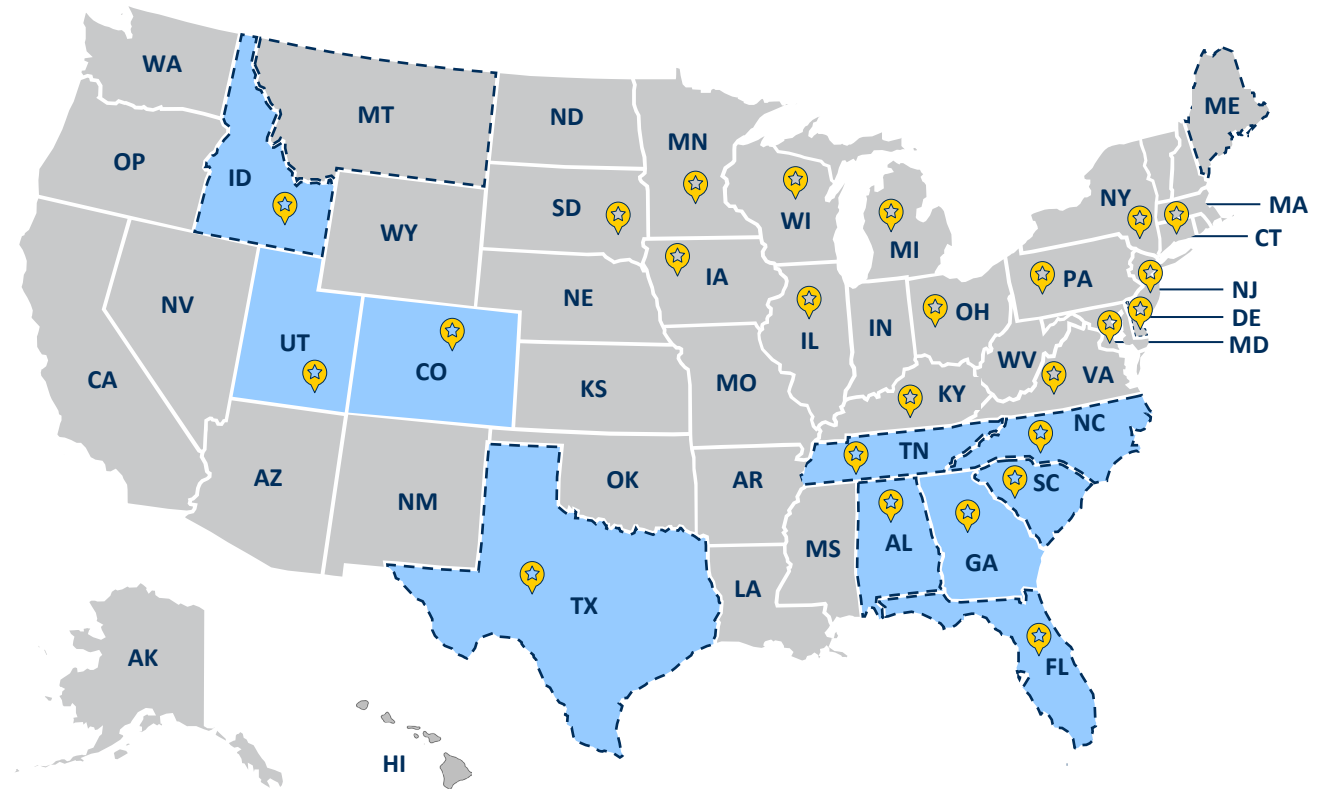
התמקדות במדינות צומחות בארה"ב

• המיקוד הגאוגרפי של החברה מוכיח את עצמו כפי שמשתקף בביקוש העודף המאפיין את שוקי המטרה.

** 10 המדינות עם שיעור צמיחת האוכלוסייה (נטו) מהגירה פנימית הגבוה ביותר בשנת 2023

שיעור צמיחה	מדינה
+1.6%	דרום קרולינה
+1.0%	דלוואר
+0.9%	צפון קרולינה
+0.9%	טנסי
+0.9%	פלורידה
+0.8%	מונטנה
+0.8%	אידהו
+0.7%	מיין
+0.6%	טקסס
+0.6%	אלבמה

מקור: U.S. Census Bureau



📍 מיקום השקעות עבר / נוכחיות ■ שווקי מטרה 📦 מדינות צומחות **



תזמון ייחודי בהשקעות נדל"ן

נתוני מאקרו



- שוק תעסוקה הדוק
- איתנות שוכרים, צמיחה, סנטימנט צרכנים
- עלייה בתשואות אג"ח ממשלת ארה"ב
- עלות חוב, ביקוש מופחת לרכישת בתים, ציפיות צמיחה
- צמיחה כלכלית בארה"ב
- 2.7% לפי הערכת Atlanta Fed GDPNow⁽¹⁾
- שיעור האינפלציה
- מגמת ירידה, מכסים צפויים, הוצאה פדרלית
- ריבית הפדרל ריזרב
- 3 הורדות ב-2024 (1% במצטבר), סביבת ריבית עדיין גבוה

מגמת ריבית הפדרל ריזרב העתידית: הכיוון כלפי מטה



שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים ראו שקף 2 לעיל.
(1) נכון ליום 9 בינואר 2025.

נשיא חדש, הזדמנויות השקעה חדשות



- **רפורמות המיטיבות עם שוק הנדל"ן:** הפחתת מיסים ותמריצים לעסקים צפויים לעודד השקעות ולהגביר את הביקוש למשרדים ולשטחי תעשייה.
- **השקעה בתשתיות:** השקעה רחבת היקף בתשתיות עשויה להמריץ צמיחה באזורים עירוניים ופרבריים ולהשפיע לטובה על תחומי הקמעונאות, התעשייה והמגורים.
- **מדיניות פרו-עסקית:** צמצום רגולציה עשוי להקל על יזמים בקבלת אישורים לפרויקטים ולעודד בנייה חדשה.
- **תמריצים לצמיחה כלכלית:** מדיניות לעידוד יצירת משרות וצמיחה כלכלית עשויה להוביל לעלייה בתפוסה ובדמי השכירות במגזרים שונים של נדל"ן.
- **השבת כספים מחו"ל (Onshoring):** תמריצים לחברות להחזיר רווחים מחו"ל עשויים להגדיל את ההשקעות בנדל"ן בתוך ארצות הברית.

Evan Vucci / AP

שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים ראו שקף 2 לעיל.

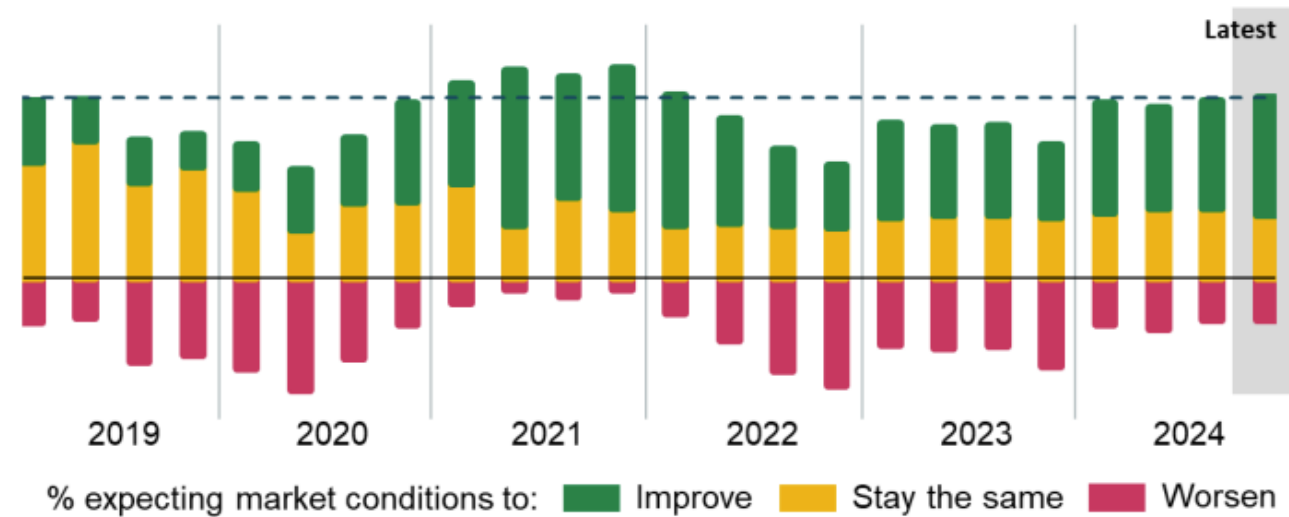
צפי לשיפור בתנאים הכלכליים



- לפי סקר שבוצע על ידי JLL, רמת האופטימיות היא הגבוהה מזה כ-3 שנים. מרבית המשתתפים צופים כי התנאים הכלכליים ישתפרו במהלך 6 החודשים הקרובים.

Most optimistic outlook since February 2022

JLL's Global real estate sentiment survey



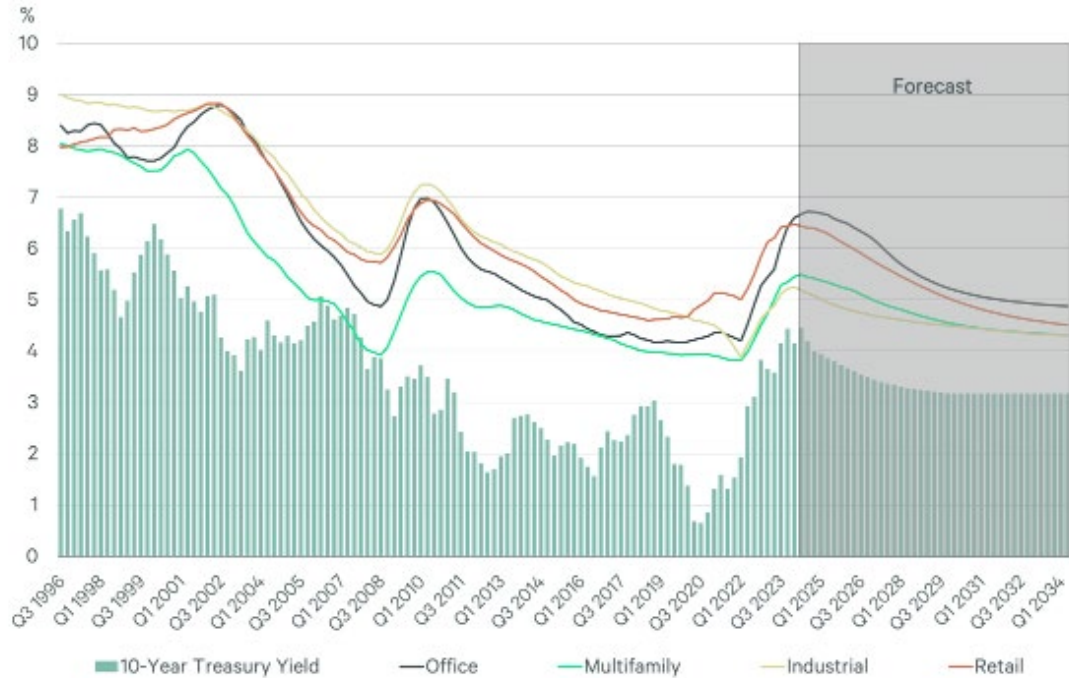
Source: JLL Research 2024



- **ירידה בערכי הנכסים:** ערכי הנכסים בחלק מהסקטורים ירדו ב-15% עד 30% בשנתיים האחרונות, מה שיוצר הזדמנויות לרכישת נכסים במחירים כדאיים.
- **האטה בבנייה:** ירידה משמעותית בהתחלות בנייה צפויה להוביל למחסור בהיצע, מה שידחוף לעליית דמי שכירות בענפים בהם פועלת החברה.
- **פעילות משקיעים מוסדיים:** משקיעים מוסדיים מיישמים גישה סלקטיבית להשקעות – תחרות פחותה בעת רכישת נכסים.
- **אתגרי מימון:** תנאי מימון הדוקים יותר מחייבים השקעות הון גבוהות יותר, מה שעלול להפוך עסקאות מסוימות לפחות כדאיות או נגישות עבור חלק מהמשקיעים.
- **צפי להורדת ריבית:** ציפיות לירידות ריבית נוספות בשנים הקרובות צפויות להוביל לעלייה בערכי הנכסים.

ירידות ריבית נוספות צפויות לתמוך בשיעורי היוון נמוכים יותר

שיעורי היוון והתשואה על אג"ח 10 שנים של ממשלת ארה"ב



Source: CBRE Econometric Advisors.

השפעת ירידה בשיעורי היוון על רווחי הון

A	B	B / A = C	D	C - D = E
שיעור היוון	NOI	שווי נכס	חוב	הון עצמי
6.0%	750,000	12,500,000	7,500,000	5,000,000
5.0%	750,000	15,000,000	7,500,000	7,500,000

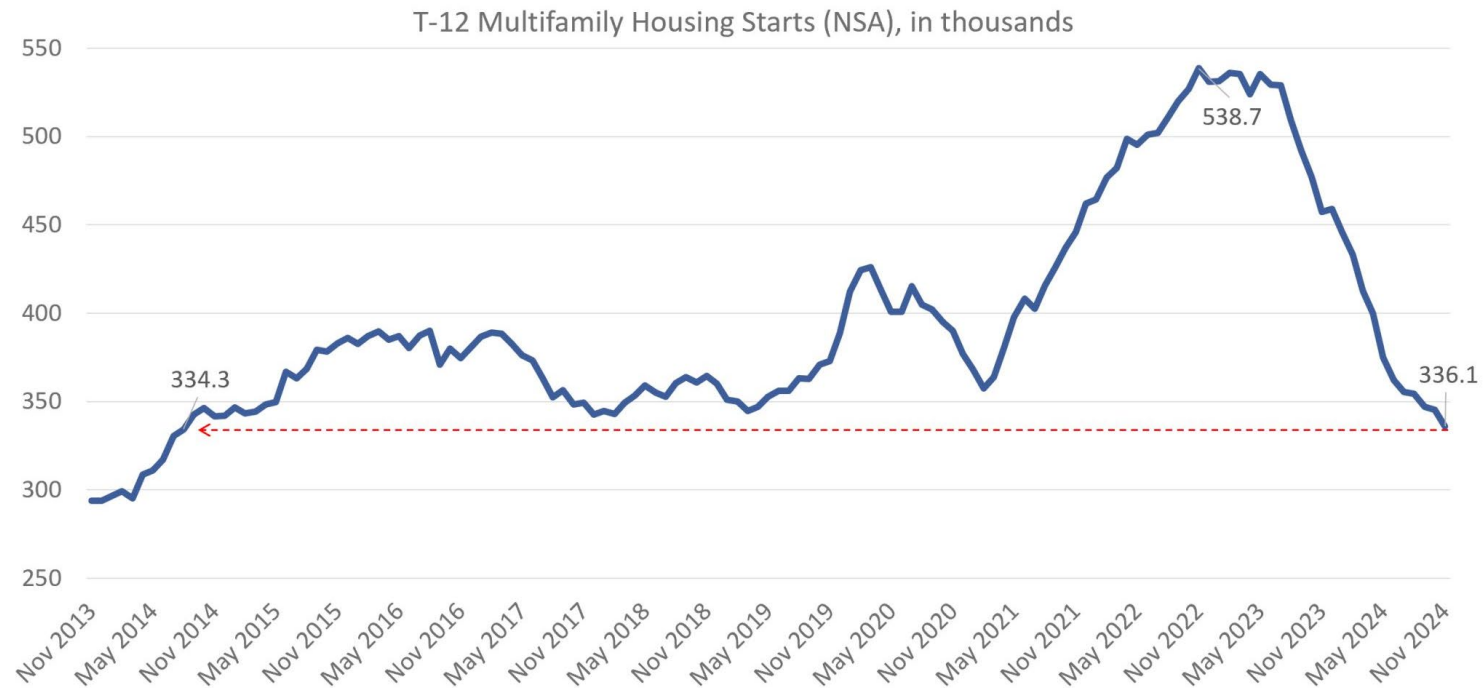


$$(E_{5.0\%} / E_{6.0\%}) - 1 = \text{רווח הון}$$

$$(7,500,000 / 5,000,000) - 1 = \mathbf{50\%}$$

צפי לרמות היצע נמוכות בכל הסקטורים בשנים 2026-2027

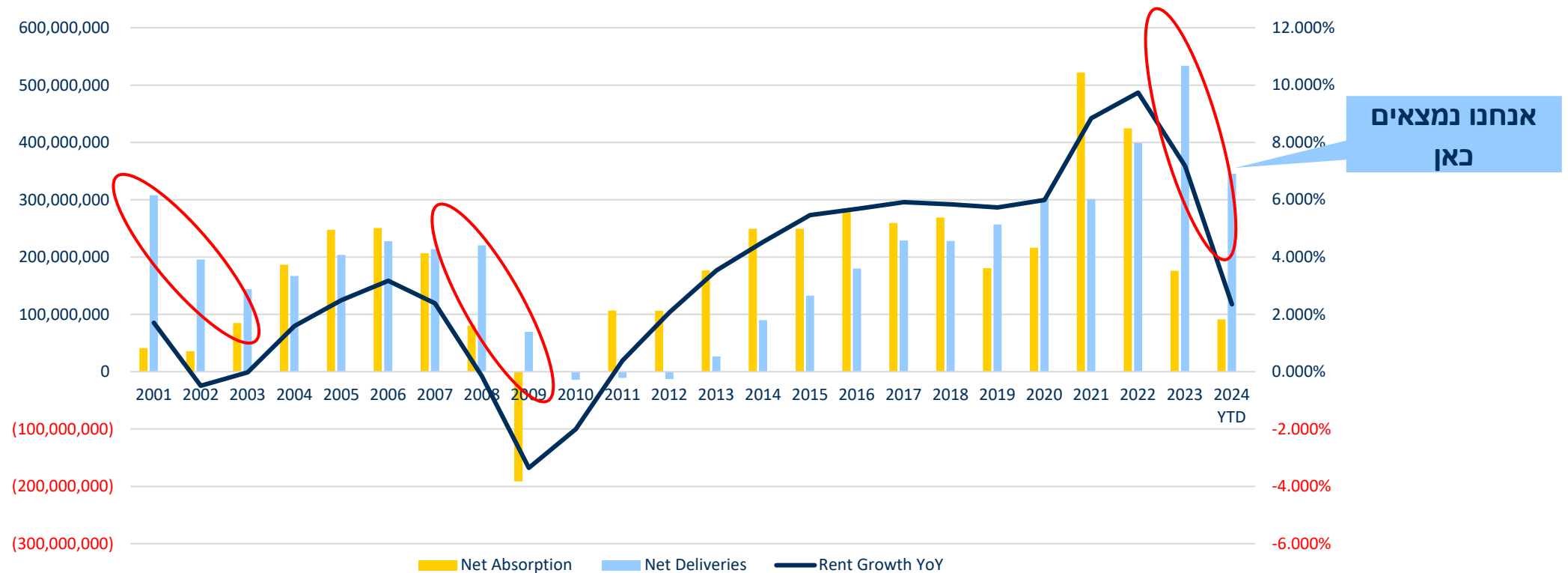
שיעור התחלות בנייה חדשה של מקבצי דיור ברמה הנמוכה מזה עשור



Source: Madera Residential research, U.S. Census

היסטורית, ירידה בבנייה להאצה של דמי השכירות

ביקוש, התוספת להיצע, וצמיחת דמי שכירות על פני זמן בסקטור התעשייה והלוגיסטיקה



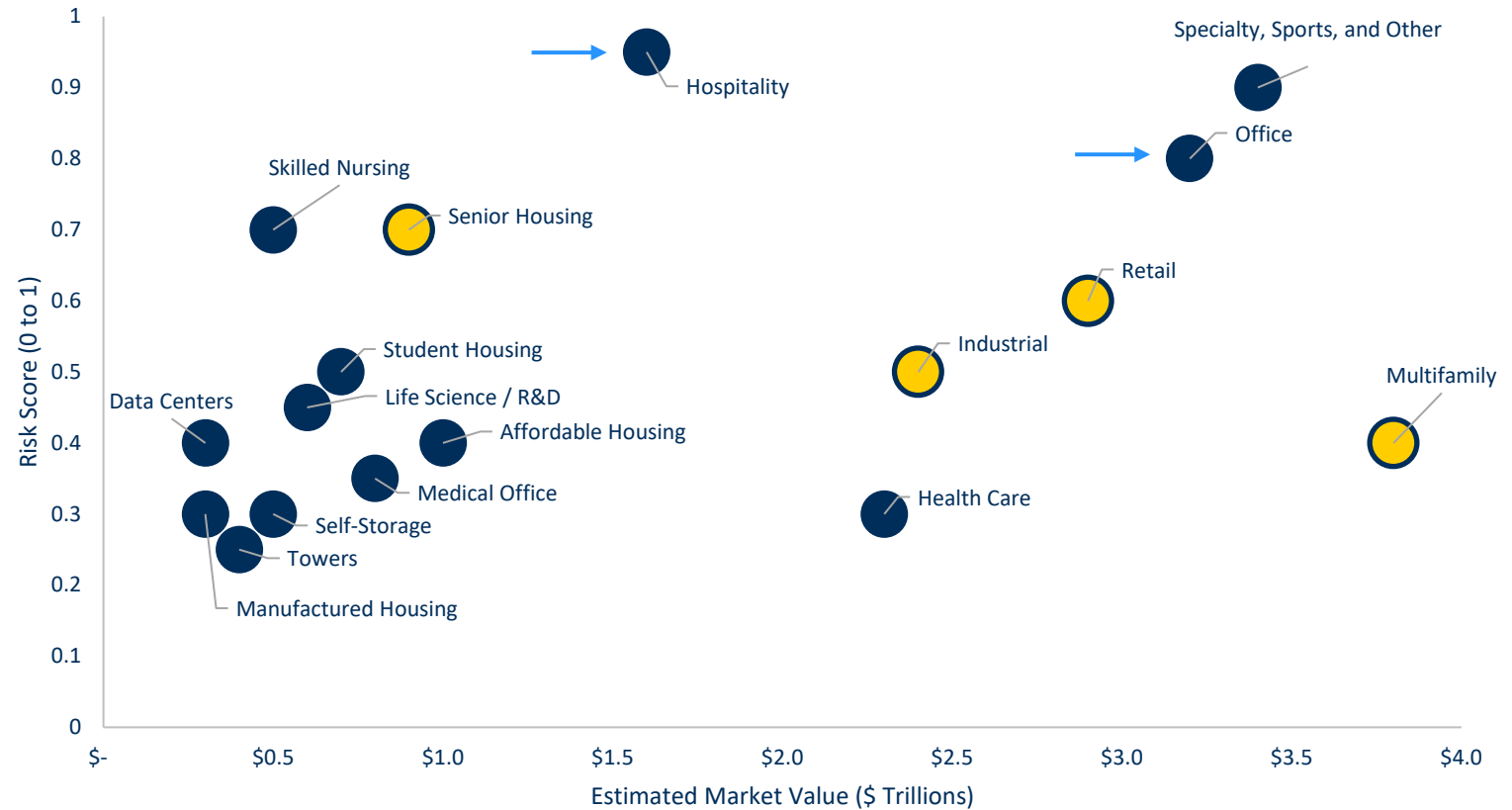


תחומי הפעילות של החברה

מפת שוק הנדל"ן המסחרי בארה"ב (1)



שווי שוק וסיכון (רמת תפעול) מוערכים בסקטורים מרכזיים



תחום פעילות עיקרי של בוליגו ●

מקבצי דיור – Multifamily



אסטרטגיות

Core (Stabilized)

Core-Plus

Value-Add

Redevelopment / Adaptive Reuse

Opportunistic / Ground-Up
Development



סוגי נכסים עיקריים

High-rise apartments and
Condominiums

Low/Mid apartment buildings

Garden Style

Townhomes



שווי שוק מוערך ⁽¹⁾

\$3.8T

אסטרטגיה נוכחית של החברה:

- השקעה בנכסים ברמת **Class A** ו-**Class B**: הנכסים אותם יוזמת החברה במסגרת עסקאות הייזום הינם ברמת **Class A** ואף **Class A+**.
- **עסקאות ייזום ועסקאות Forward**: החברה יוזמת עסקאות של פיתוח נכסים חדשים וכן עסקאות הכוללות רכישת נכסים בשלב הבנייה מהיזום במחיר עתידי, תוך לקיחת סיכון האכלוס בתמורה להנחה במחיר הרכישה.
- **שווקים משניים ושלישיים**: התמקדות בשווקים שניים ושלישיים בפרברי הערים במטרופולינים מרכזיים.
- **אזורים בצמיחה מואצת**: דגש על אזורים בדרום-מזרח ארצות הברית ובמדינות ההרים במערב, המאופיינים במגמת צמיחה כלכלית ודמוגרפית.

(1) מקור: CoStar, Nareit, בוליגו.

ניסיון מוכח ומובילות בסקטור – מקבצי דיור

היקף פעילות מצטבר בארה"ב (1)

השקעות נבחרות (2):

Milagro
Salt Lake City, UT



Leland
Leland, NC



Ascent 430
Wexford, PA



White House
White House, TN



Old Franklin
Antioch, TN



The Meadows Apartments
Asheville, NC



Crescent Park
Greer, SC



River Ridge Apartments
Asheville, NC



Retreat at Weaverville
Weaverville, NC



27 פרויקטים
לייזום

90 נכסים

19,092

יחידות דיור
(כולל יחידות דיור בהקמה)

\$3.1 מיליארד

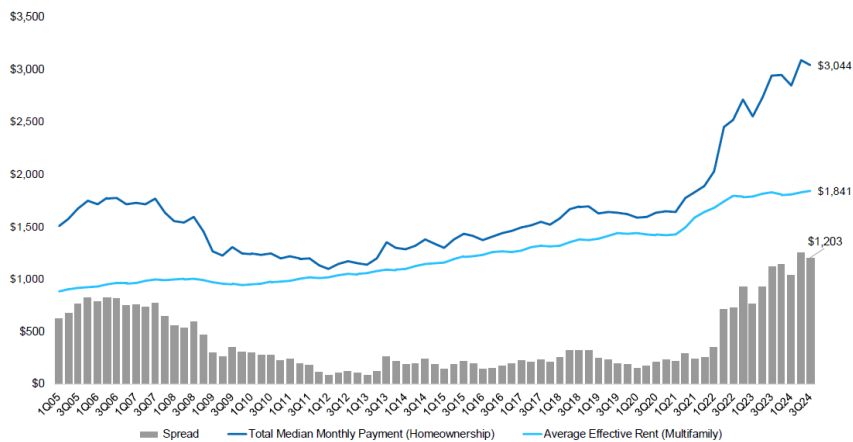
היקף עסקאות כולל

\$1.1 מיליארד

הון מושקע

מגמות בסקטור – מקבצי דיור

העלות למגורים בבעלות תומכת בהמשך ביקוש למגורים שכירות (2)



Source: Newmark Research, Atlanta Federal Reserve (10/17/24), RealPage

KKR Makes \$2.1 Billion Bet on Multifamily in Buying Apartments From Lennar's Quatterra (3)

- התוספת להיצע יחידות הדיור בסקטור הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2024, ולאחריו צפויה האטה משמעותית בקצב הצמיחה.
- נתוני היתרי הבנייה מצביעים על כך שהתחלות בנייה חדשה יוותרו ברמה נמוכה בשנים הקרובות.
- כדי לעמוד בביקוש לדיור בהשכרה, ארצות הברית תידרש לבנות כ-4.3 מיליון דירות נוספות עד שנת 2035 (1).
- עלות הבעלות על בית ממשיכה להיות גבוהה באופן משמעותי מעלות המגורים בשכירות.
- מגמות דמוגרפיות וכלכליות צפויות להמשיך ולהניע את הביקוש לדיור במקבצי דיור באזורים בהם פועלת החברה.
- מומחיות בוליגו בפיתוח וייזום מעניקה לה יתרון תחרותי בבחינת פרויקטים פוטנציאליים ובהתאמתם לתנאי השוק.

תעשייה ולוגיסטיקה - Industrial



אסטרטגיות

Core (Stabilized)

Core-Plus

Value-Add

Redevelopment / Adaptive Reuse

Opportunistic / Ground-Up
Development



סוגי נכסים עיקריים

Manufacturing

Logistics & Distribution / 3PLs

Flex Industrial



שווי שוק מוערך⁽¹⁾

\$2.4T

אסטרטגיה נוכחית של החברה:

- יישום אסטרטגיית **Value Add / Core-Plus** ממוקדת באזורים מרכזיים בארה"ב: Midwest, Northeast, ו-Southeast.
- החברה מתמקדת בעיקר בנכסים מסוג **Last-Mile** הממוקמים באזורים סמוכים לריכוזי אוכלוסייה (infill locations) ובמיקומים בהם קיימות מגבלות שטח לבנייה חדשה.
- לחברה צוות מקצועי ומנוסה, המוביל את תחומי הרכישות, ניהול הנכסים, פעילות ההשכרה ושוקי ההון בתחום פעילות זה – כל זאת ללא שותף מקומי.

(1) מקור: CoStar, Nareit, בוליגו.

הסקטור הצומח ביותר בארה"ב – תעשייה ולוגיסטיקה

היקף פעילות מצטבר בארה"ב (1)

20
נכסים

301,134 מ"ר

שטח כולל להשכרה

\$357 מיליון

היקף עסקאות כולל

\$149 מיליון

הון מושקע

השקעות נבחרות (2):

Riverside
Whitehall, PA



2840 W Orange Ave
Apopka, FL



East Hennepin
Minneapolis, MN



McGaw Court
Columbia, MD



571 Commerce
Lima, OH



5 East Pointe Drive
Birdsboro, PA



310 Tyson Drive
Winchester, VA



Kenall
Kenosha, WI

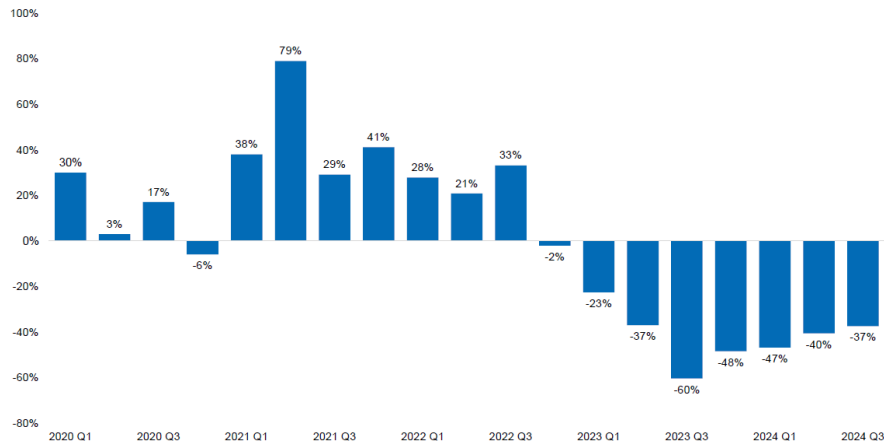


201 Triple Diamond
North Venice, FL



מגמות בסקטור – תעשייה ולוגיסטיקה

התחלות הבניה בירידה בהשוואה לרבעון מקביל בשנה הקודמת (1)



Source: Newmark Research, CoStar, October 2024.

Industrial Sales Still Strong Despite Market Challenges (2)

- חקיקה ומדיניות תומכת הביאו לצמיחה משמעותית בפעילות הייצור בארה"ב, וכתוצאה מכך, הביקוש לשטחי תעשייה ולוגיסטיקה להשכרה צומח בעקביות.
- התחלות בנייה חדשה במגמת ירידה חדה ברבעונים האחרונים.
- תנועת המכולות בנמלי ארה"ב זינקה לרמתה הגבוהה ביותר מזה שנתיים, כאשר משלחים נערכים להפרעות בשרשראות האספקה ולמכסים עתידיים – עלייה צפויה ברמת המלאים (1).
- הוצאות הבנייה להקמה של מתקני ייצור ממשיכות לשבור שיאים, כמעט כפול מהמוצע של חמש השנים שקדמו למגפת הקורונה (1).
- מגמות מתפתחות ושחקנים חדשים בתחום המסחר האלקטרוני ממשיכים להניע את הביקוש.

מרכזים מסחריים – Grocery Anchored Shopping Centers



אסטרטגיות

Core (Stabilized)

Core-Plus

Value-Add

Redevelopment / Adaptive Reuse

Opportunistic / Ground-Up
Development



סוגי נכסים עיקריים

Lifestyle & Mall

Neighborhood, Community Shopping
Centers

Strip

Power center

Big Box



שווי שוק מוערך ⁽¹⁾

\$2.9T

אסטרטגיה נוכחית של החברה:

- רכישת מרכזים מסחריים שכונתיים מעוגני סופרמרקט (Grocery-Anchored Shopping Centers).
- נכסים אלו נחשבים לעמידים יותר בפני אינפלציה ומתאפיינים בדיירים/נותני שירות הכרחיים (Necessity Based)
- יצירת ערך באמצעות:
 - אכלוס חללים פנויים
 - מכירת חלקות עצמאיות (Outparcels) – חנויות עצמאיות או בחלקות קרקע
 - חידוש חוזים והעלאת דמי שכירות
 - מיקוד גיאוגרפי בעיקר בדרום-מזרח ארה"ב.
 - עסקאות יציבות עם חוזים ארוכי טווח, המספקות תזרימי מזומנים קבועים, לצד פוטנציאל ליצירת ערך נוסף.

(1) מקור: CoStar, Nareit, בוליגו.

יציבות עם פוטנציאל צמיחה – מרכזים מסחריים

היקף פעילות מצטבר בארה"ב (1)

22
נכסים

257,431 מ"ר

שטח כולל להשברה

\$567 מיליון

היקף עסקאות כולל

\$210 מיליון

הון מושקע

השקעות נבחרות (2):

1010 Midtown
Atlanta, GA



Oakwood Commons
Hermitage, TN



Parkwest Crossing
Durham, NC



Fairview Village
Cary, NC



Osceola Village
Kissimmee, FL



Osborne Shopping Center
Upper Marlboro, MD



Midtown Mobile
Mobile, AL



Red Willow Plaza
Winter Springs, FL



Weaverville Plaza
Weaverville, NC



מגמות בסקטור – מרכזים מסחריים

השלמות בנייה חדשה בשפל היסטורי (2)



Source: CBRE Econometric Advisors, Q3 2024.

Blackstone Real Estate to Take Retail Opportunity Investments Private for \$4B (3)

- עלויות בנייה גבוהות ואתגרי מימון הובילו לירידה משמעותית בבניית שטחי מסחר חדשים.
- התחרות הגוברת על שטחים מעניקה לבעלי הנכסים כוח מיקוח.
- הביקוש הקשיח לשטחי מסחר קמעונאיים בעקבות המגפה הוביל לצמיחה החזקה ביותר בדמי השכירות מאז המשבר הכלכלי של 2008 (1).
- השקעות בנדל"ן הקמעונאי בארה"ב חוו עלייה משמעותית ברבעון השלישי של 2024, בעיקר בזכות עסקאות בעלות ערך גבוה (1).
- שיעור Net Absorption נשמר חיובי ברבעון ה-15 ברציפות, והסתכם ב-4.5 מיליון ר"ר בסוף ספטמבר 2024 (1).
- יותר ויותר שוכרים עוברים מקניונים שנסגרו למרכזים שכונתיים המעוגנים בסופרמרקטים.
- עסקאות יציבות עם חוזים ארוכי טווח שצפויות לספק תזרימי מזומנים קבועים, לצד פוטנציאל ליצירת ערך נוסף.

(1) מקור: JLL | Q3 2024 United States Retail Market Dynamics
(2) מקור: CBRE | Q3 2024 U.S. Quarterly Figures | Retail
(3) מקור: Blackstone, November 2024

בתי אבות – Senior Housing



אסטרטגיות

- Core (Stabilized)
- Core-Plus
- Value-Add
- Redevelopment / Adaptive Reuse
- Opportunistic / Ground-Up Development



סוגי נכסים עיקריים

- Assisted Living
- Independent Living
- Memory Care
- Skilled Nursing



שווי שוק מוערך (1)

\$0.9T

אסטרטגיה נוכחית של החברה:

- החברה מתמקדת בעיקר בדרום-מזרח ארה"ב, עם דגש על מדינת ג'ורג'יה, הצפויה להפוך לחמישית בגודלה בארה"ב מבחינת גודל האוכלוסייה.
- פיתוח נכסים מסוג Assisted Living, Independent Living ו-Memory Care.
- התמקדות בשירותי Private Pay.

(1) מקור: CoStar, Nareit, בוליגו.

מודל פיתוח ייחודי – בתי אבות

היקף פעילות מצטבר בארה"ב (1)

השקעות נבחרות (2):

Manor Lake Athens
Athens, GA



Manor Lake Bridge Mill
Canton, GA



Manor Lake Cartersville
Cartersville, GA



Manor Lake Dawsonville
Dawsonville, GA



Manor Lake Hiram
Hiram, GA



Manor Lake Ellijay
Ellijay, GA



Manor Lake Gainesville
Gainesville, GA



Manor Lake Hamilton Mill
Buford, GA



Manor Lake Hoschton
Hoschton, GA



19

נכסים

2,032

יחידות דיור
(כולל יחידות דיור בהקמה)

\$444 מיליון

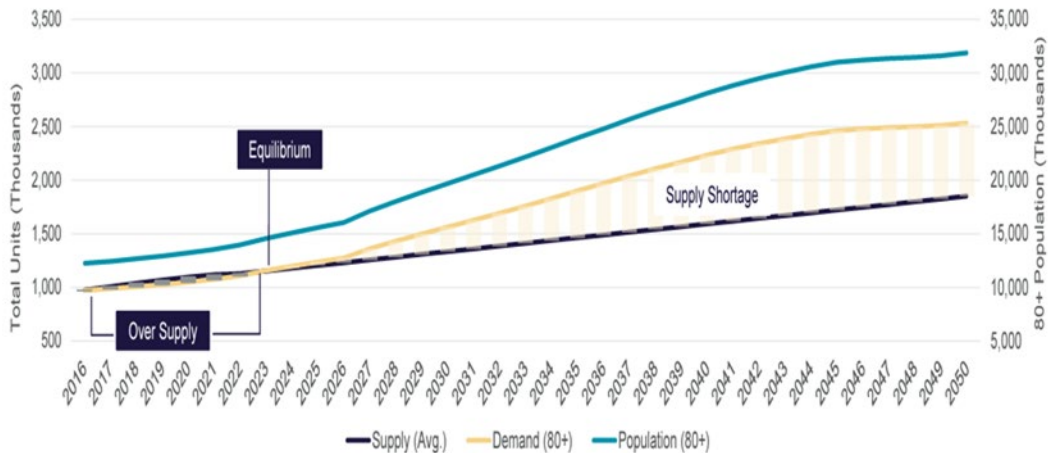
היקף עסקאות כולל

\$172 מיליון

הון מושקע

מגמות בסקטור – בתי אבות

תחזית ביקוש לטווח ארוך בסקטור בתי האבות (2)



Ventas Accelerates Senior Housing Growth With Nearly \$1.7B Invested in 2024 (3)

- האוכלוסייה המבוגרת בארה"ב גדלה בקצב מהיר, עם תחזיות המצביעות על תוספת של 2.2 מיליון מבוגרים בני 65+ שייכנסו לשוק הדיור להשכרה למבוגרים בשנים הקרובות.
- קצב בניית דיור למבוגרים הואט משמעותית, עם ירידות בשיעור התחלות הבנייה לרמות שלא נראו מאז המשבר הפיננסי הגדול של 2008 (1).
- מתקנים ישנים או כאלו המנוהלים בצורה לקויה הופכים לפחות אטרקטיביים, מה שמוביל לסגירתם, בעוד שהביקוש לדיור מודרני ומתוחזק היטב ממשיך לעלות.
- הניסיון המוכח של בוליוגו בייזום ותפעול פרויקטים של דיור למבוגרים מציב אותה בעמדה לנצל את הצמיחה בשוק זה.



השקעות אלטרנטיביות

השקעות אלטרנטיביות נוטות להניב פרמיה בהשוואה לחלופות הסחירות



- גיוון התיק והפחתת סיכון.
- תשואות גבוהות בהשוואה לחלופות סחירות.
- עמידות בפני תנודות שוק ואי-ודאות כלכלית.

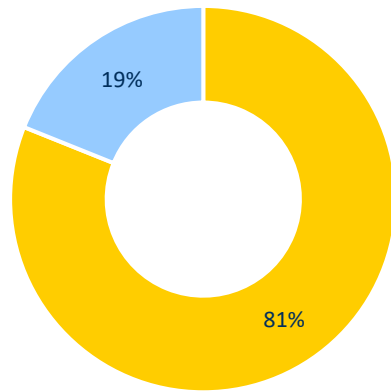
- סביבה יציבה וממוקדת צמיחה להשקעות אלטרנטיביות.
- השוק המגוון והמשוכלל ביותר בעולם.
- מובילה עולמית בחדשנות וקידמה טכנולוגית.

- הכנסה יציבה מדמי שכירות ופוטנציאל לעליית ערך הנכסים.
- הפחתת סיכון באמצעות קורלציה נמוכה לשוק הסחיר.
- הגנה מאינפלציה באמצעות הכנסות יציבות והתאמות חוזיות.
- מינוף שאינו צמוד מדד.

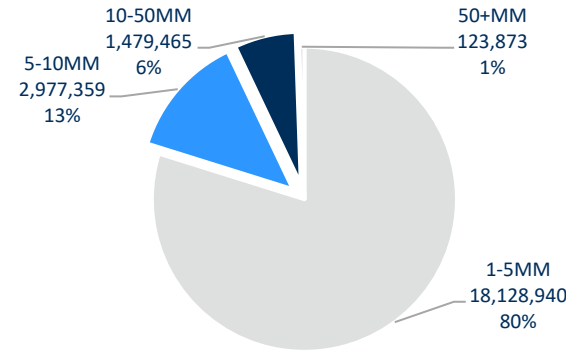


המשקיעים בפרויקטים אותן מובילה החברה

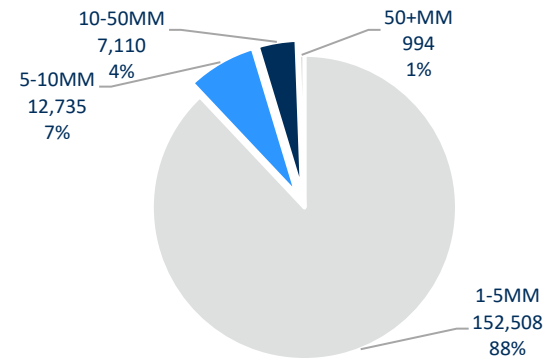
(2) התפלגות משקיעים בהשקעות החברה (שנת 2024)



■ משקיעים חוזרים ■ משקיעים חדשים



התפלגות בעלי הון עצמי של מעל מיליון דולר בארה"ב (1)



התפלגות בעלי הון עצמי של מעל מיליון דולר בישראל (1)

החברה פונה בעיקר למשקיעים בעלי הון עצמי בטווח של 5 עד 50 מיליון דולר, המונים כ-20,000 משקיעים פוטנציאליים בישראל וכ-4.5 מיליון בארצות הברית

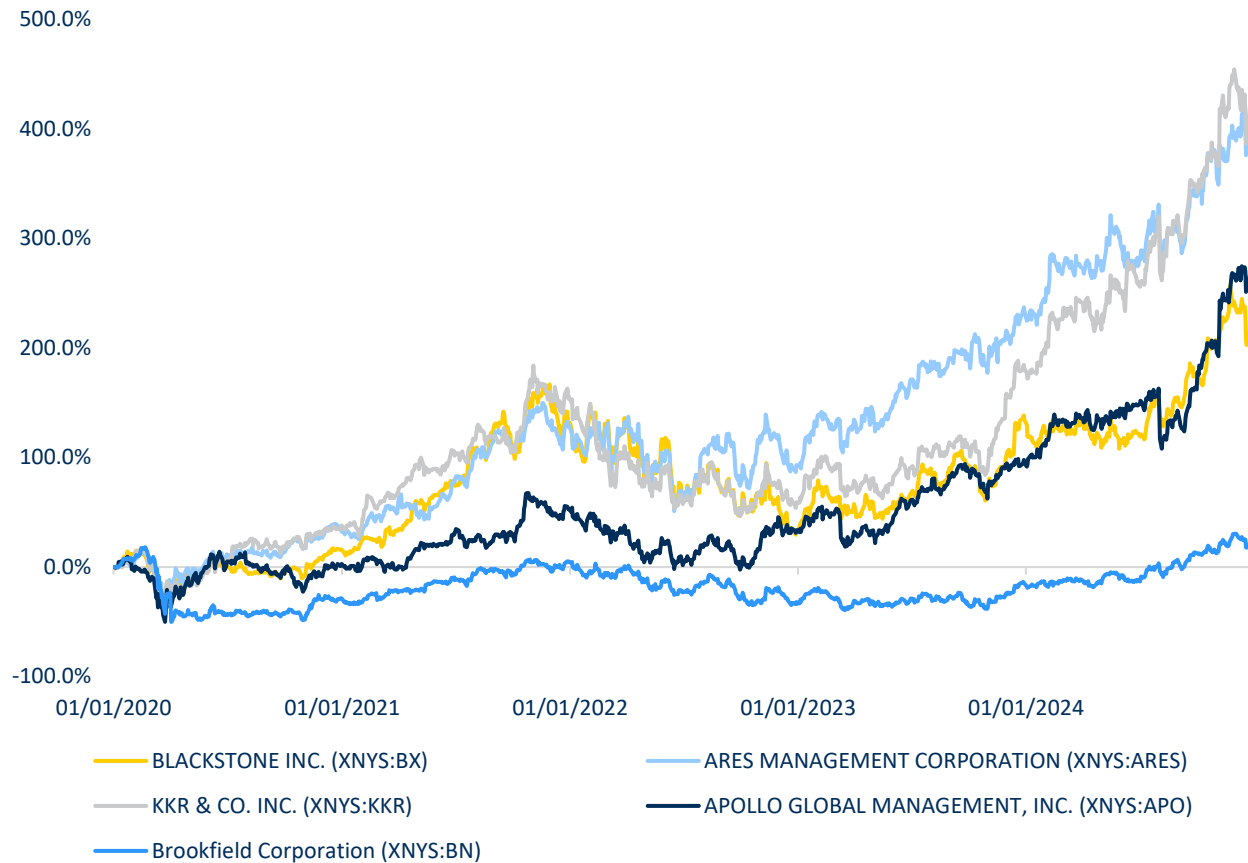


שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים ראו שקף 2 לעיל.
 (1) מקור: UBS | Global Wealth Databook 2023

(2) התפלגות מספר המשקיעים בהשקעות אותן הובילה החברה במהלך שנת 2024, ללא קשר למספר ההשקעות שבוצעו. משקיעים אשר השקיעו לראשונה במהלך 2024 נספרו כמשקיעים חדשים.

פוטנציאל הצמיחה בניהול השקעות אלטרנטיביות

תשואת מניה של שחקנים מרכזיים ב-5 השנים האחרונות (1)



- סקטור ניהול הנכסים האלטרנטיביים מציג ביצועים עקביים ומרשימים במהלך חמש השנים האחרונות, עם תשואות משמעותיות מצד שחקנים מובילים.

- הביקוש המוגבר להשקעות בנדל"ן, הון פרטי, וחוב פרטי ממשיך להניע צמיחה משמעותית בהיקף ההשקעות.

- שילוב של השקעות במגזרים כמו חוב פרטי, תשתיות, ונדל"ן מחזק את יכולת הצמיחה של החברות בסקטור.

- המגזר הפגין עמידות גבוהה, תוך התאוששות מהירה ותשואות חזקות לאחר משברים כלכליים.



סיכום



הרחבת סל המוצרים, כולל קרנות



הגדלת תזרים מהשקעות כ- LP



הרחבת תמהיל המשקיעים ופנייה למשקיעים מוסדיים



הרחבת בסיס המשקיעים בארה"ב



תקופה המאפשרת ניצול הזדמנויות ייחודיות, כאשר המודל העסקי ומבנה החברה מותאמים בצורה אופטימלית ליישום אפקטיבי של אסטרטגיית הצמיחה.



החברה ממשיכה להגדיל את היקף ההון ולגייס משקיעים חדשים, עם פוטנציאל צמיחה נוסף בשיפור בתנאים הכלכליים.



השתתפות החברה בהשקעות תורמת לצמיחה בהכנסות השוטפות ומחזקת את זהות האינטרסים עם המשקיעים.



המודל העסקי כולל פוטנציאל משמעותי לדמי הצלחה ממימושים עתידיים, הצפויים לתרום להגדלת הרווחים ולהשבחת הערך הכלכלי.



תודה רבה