



בוליגו קפיטל

כנס המשקיעים השנתי

דצמבר 2025

הבהרה משפטית

מצגת זו הוכנה על-ידי בוליוגו 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, לרבות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, הדוחות לרבעונים 1, 2, ו-3 לשנת 2025 ולדיווחים המיידים של החברה כפי שהיו מעת לעת (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. במקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו לבין המידע המופיע בדיווחי החברה, יגבר האמור 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 לנכונותם.

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 2024. 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 וישנתו בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

הסיפור של בוליגו – דרך המבוססת על אמון, מקצועיות, ושקיפות

איך התחלנו

- החברה הוקמה עם **תובנות** עמוקות בעקבות המשבר הפיננסי הגדול: הצורך **בשליטה, וניהול אחראי** של השקעות נדל"ן.
- **התמקדות במשקיעים כשירים** עם פוטנציאל לבנות תיק השקעות מגוון בנדל"ן.

המסע עד היום

- **התרחבות מהותית בארה"ב ובישראל**, עם יכולות איתור, ניהול, והשבחה מוכחות.
- **התפתחות לפלטפורמה מוסדית המנהלת מיליארדי דולרים** ומשקיעה במגוון סקטורים.

הגישה הייחודית שלנו

- **קשר אישי וישיר** עם כל משקיע – תמיד יש מישהו שאפשר להתקשר אליו ולקבל תשובה מיידית.
- **סטנדרט גבוה** של ארגון, בקרה, ודיווח – **שקיפות מלאה**, חומרים מסודרים ומתודולוגיית עבודה עקבית.

בוליגו היום

- **חברה ציבורית** בעלת איתנות פיננסית, שקיפות, ורמת ממשל תאגידי מתקדמת.
- **שילוב בין DNA יזמי, שותפות עם המשקיעים, ומערכת תפעולית מבוססת ומהימנה.**

היקף פעילות מצטבר בארה"ב (1)

השקעות שבוצעו

כספי משקיעים

כ-**\$1.8**
מיליארד⁽²⁾

היקף עסקאות כולל

כ-**\$5.0**
מיליארד

מספר נכסים

171

מימושים

היקף מימושים

כ-**\$2.1** מיליארד

מספר נכסים

71

Net IRR ממוצע⁽³⁾

כ-**23.9%**

מכפיל הון⁽³⁾

כ-**2.1x**

פעילות ניהול השקעות נדל"ן בארה"ב החל משנת 2012.

חברה ציבורית משנת 2021, החברה פועלת כשותף כללי (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.

שיתוף פעולה ארוך טווח עם שותפים מקומיים איתנים בתחומי הפעילות השונים.

נגישות לעסקאות אטרקטיביות ותהליך חיתום מוקפד.

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

ניהול מקצועי – צוות עם ניסיון מוכח, מחויב למיקסום תשואה עבור המשקיעים.

(1) החל ממועד הקמת החברה ועד ליום 24 בנובמבר, 2025. 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. אין בתוצאות העבר המוצגות כדי להבטיח תוצאות דומות בעתיד.



כלכלת ארה"ב

אינדיקטורים מרכזיים בכלכלת ארצות הברית



תחזית הפד החציונית מצביעה על ריבית של כ-3.1% בשנת 2028, מה שמעיד על כוונה להמשך ירידות בריבית בהדרגה ככל שהאינפלציה מתמתנת והמשק מתייצב. (2)



נכון לספטמבר 2025, האינפלציה עומדת על 3.0% – ירידה משמעותית מהשיאים של 2022-2023, אך עדיין מעל יעד הפד. (3)



הכלכלה האמריקאית צומחת בקצב יציב של 3.8% ברבעון השני של 2025, המשקפת התרחבות כלכלית חזקה. (1)



שיעור אבטלה של 4.4% בספטמבר 2025, רמה מעט גבוהה יותר אך עדיין משקפת שוק עבודה יציב יחסית, עם רמות השתתפות גבוהות. (3)

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

(1) מקור: U.S. Bureau of Economic Analysis

(2) מקור: Federal Open Market Committee (FOMC)

(3) מקור: U.S. Bureau of Labor Statistics

שנה לכהונת טראמפ – השוק הסתגל, וההזדמנויות מתחדדות



תמונה: אתר הבית הלבן

לאחר תקופה של אי-ודאות סביב הסכמי סחר וסוגיות הגירה, ניכרת חזרה לשגרת פעילות – במיוחד בענף הנדל"ן.

- **פחות רעש, יותר עסקאות:** ירידה באי-ודאות, יציבות ואופטימיות תורמים לעלייה בפעילות בשוק הנדל"ן האמריקאי.
- התמונה הפיסקלית תומכת בצמיחה, עם השקעות בתשתית ותמריצים לייצור ולטכנולוגיה, התומכים בפעילות הכלכלית.
- בהצהרותיו הכלכליות, הנשיא טראמפ מדגיש כי סביבת ריבית נמוכה יותר עשויה לתמוך בתנאי צמיחה משופרים, לעודד פעילות עסקית והשקעות, ולחזק את כושר התחרות של הייצור האמריקאי.

נדל"ן ארה"ב

תמונת מאקרו עדכנית

- סביבת המאקרו מייצרת חלון הזדמנויות משמעותי להשקעות חדשות בשוק הנדל"ן בארה"ב.

רמות הון פנויות משמעותיות – כ-350 מיליארד דולר של **Dry Powder** בקרנות סגורות מנותבים כיום להזדמנויות השקעה שונות, בהתאם לתנאי השוק המשתפרים. ⁽¹⁾



התאוששות בשוק החוב – היקף המימון לעסקאות נדל"ן מסחרי עלה בכ-48% לעומת השנה שעברה, משקף שיפור ניכר בנזילות ובתנאי המימון. ⁽¹⁾



התייצבות בשיעורי ההיוון – זמינות חוב משופרת וציפיות לשיפור בנתוני הבסיס ועליית ערכי הנכסים ממשיכים לתמוך בפעילות. ⁽¹⁾



עלייה הדרגתית בפעילות העסקאות – נפח העסקאות עלה בכ-19% מתחילת 2025, אך התמחור נותר אטרקטיבי – מה שמאפשר בחירה סלקטיבית של עסקאות איכותיות. ⁽¹⁾

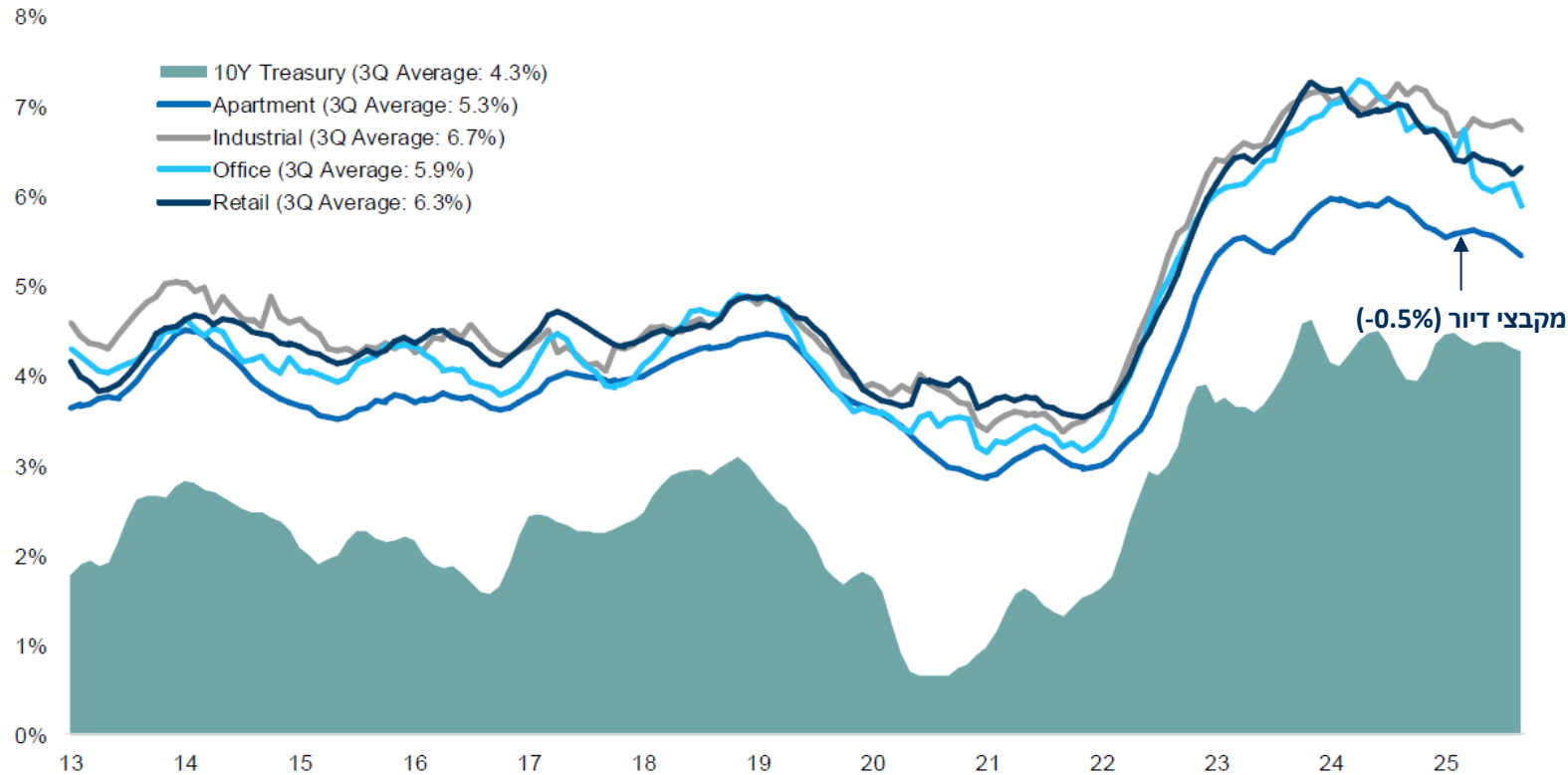


תנאי השוק הנוכחיים תומכים בהגדלה מדורגת של היקף ההשקעות – שילוב של נזילות גבוהה, תמחור אטרקטיבי מייצר בסיס להזדמנויות.



שיפור מתמשך בתנאי המאקרו

שיעור הריבית הממוצע במרבית הסקטורים ירד לאחרונה, בעיקר כתוצאה מצמצום המרווחים המשקפים את תמחור הסיכון (1)



- ריבית הפדרל ריזרב ירדה ב-0.5% מתחילת השנה.
- צפי לירידה נוספת של כ-0.75% עד לתום שנת 2026, בהתאם להסתברויות הנגזרות מנתוני CME FedWatch.
- צמיחה חזקה בהיקף החוב לעסקאות נדל"ן בארה"ב לתקופה מאז תחילת השנה.

תנאי שוק – שלוש מגמות תומכות בנדל"ן המסחרי בארה"ב

- נזילות משתפרת · סביבת ריבית יורדת · סימני ההאטה במשק – מה המשמעות למשקיע?

שינוי מגמה

מרווחי אשראי צומצמו; זמינות המימון השתפרה – מקל על רכישות ומחזור חוב.

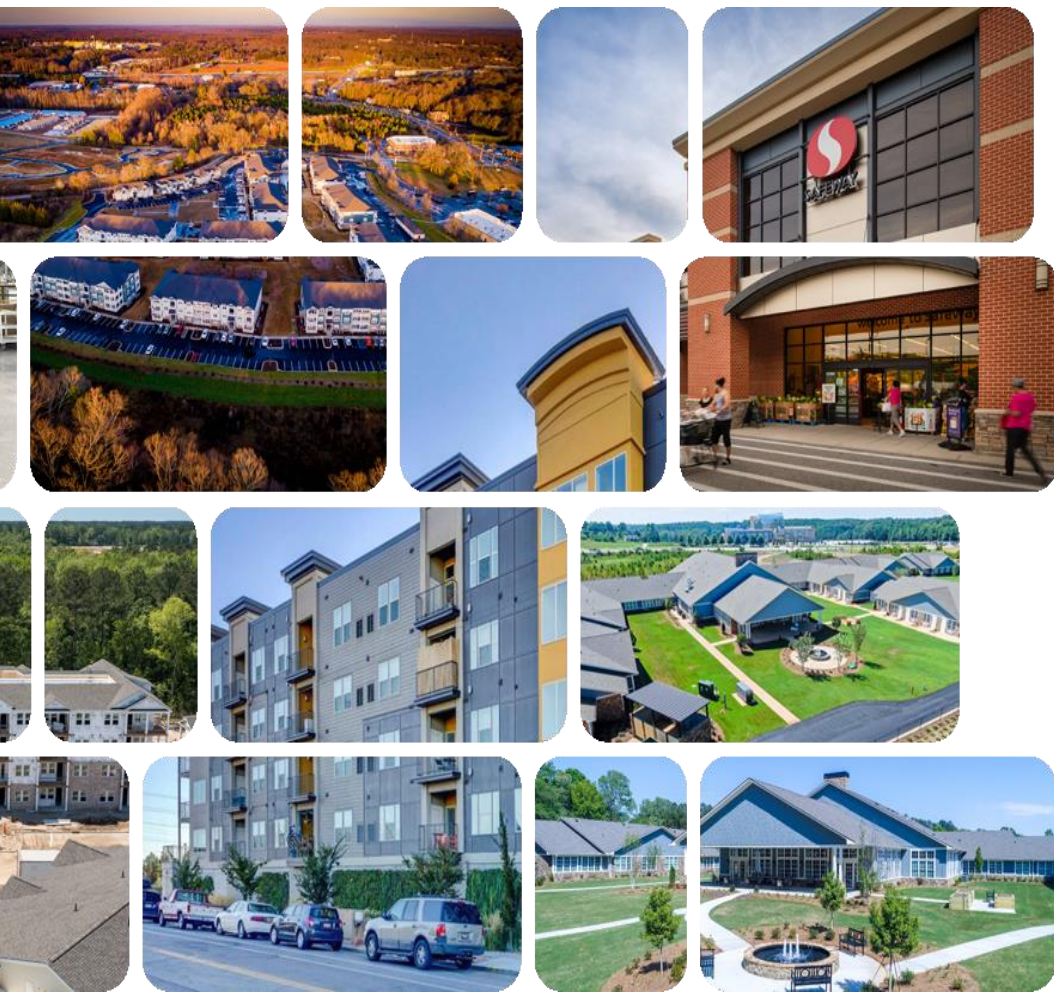
נזילות ומימון

שתי הורדות ב-2025 וצפי להורדות ריבית נוספות – מפחית עלויות מימון ותומך בשווי נכסים.

סביבת ריבית

האטה בגיוס עובדים ובעליית המחירים – תומכת במדיניות מוניטרית מרחיבה ומחזקת את יציבות הסביבה הכלכלית.

אינפלציה ותעסוקה



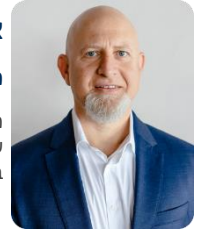
בוליגו קפיטל – הזדמנות משמעותית בנקודת מפנה

- **תזמון ייחודי** – ירידות השווי בשנתיים האחרונות יצרו נקודת כניסה אטרקטיבית לנכסים איכותיים עם פוטנציאל השבחה.
- **ביקושים יציבים** – הביקוש לשכירות נותר יציב, בעוד שההיצע מוגבל עקב רמות שפל בהתחלות הבנייה – שילוב התומך בהמשך תפוסות גבוהות ועלייה בהכנסות.
- **תנאי מאקרו תומכים** – סביבת ריבית במגמת ירידה והתכווצות מרווחים משפרות את עלות החוב ואת תנאי המימון לעסקאות נדל"ן.

בוליגו קפיטל

צוות ניהול מנוסה

הנהלה



איתי גורן
מייסד, מנכ"ל דירקטור
מעל 20 שנות ניסיון בהובלת
עסקאות נדל"ן בינלאומיות
בהיקפים נכבדים.



אילן תמיר
מייסד, יו"ר הדירקטוריון
ניסיון עשיר של מעל 30 שנים
בדירור מוגן; מנכ"ל ושותף
באחוזות רובינשטיין, רשת
הדירור המוגן הגדולה בישראל.



אייל שלימק
מייסד, דירקטור
מעל 30 שנות ניסיון בייזום
נדל"ן.



רבקה קומפל
סמנכ"לית תפעול
בעבר יועצת ב- Deloitte &
Touche (IL,GA), CPA.



גיא בן-דרור
סגן נשיא בכיר, קשרי
משקיעים
מעל 15 שנות ניסיון
בהשקעות נדל"ן
בינלאומיות.



אורי צור
סגן נשיא בכיר,
פיתוח עסקי
בעבר ב-SunPower,
יועץ ב-Bain &
Company. שותף
בחברת השקעות נדל"ן
בארה"ב.



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



**גלית קורס-
אביטל**
יועצת משפטית
ומזכירת החברה
כ-20 שנות ניסיון
במשפט מסחרי וייעוץ
לחברות ציבוריות.



ג'ף אהרון
סגן נשיא, ניהול
נכסים
ניסיון בתחום הנדל"ן
והשקעות אלטרנטיביות,
בעבר בקרן קרנות גידור
ב-JPMorgan.



רן פרייס
סגן נשיא, רכישות
וניהול נכסים
למעלה מ-10 שנות
ניסיון, לשעבר
בתפקידים בכירים ב-
ALTO, Edmond de
Rothschild
Deloitte.



רותם לזר
סגנית נשיא, מנהלת
מחלקת קשרי
משקיעים ומערך הפצה
למעלה מ-15 שנות ניסיון
בשוק ההון ובתפקידי ניהול
בכירים בתחום ההשקעות
האלטרנטיביות, עם
התמחות בנדל"ן.

קשרי משקיעים



ארז רוזנוקס
סגן נשיא, קשרי משקיעים
מעל 20 שנות ניסיון בהשקעות נדל"ן
בינלאומיות.



דרור זיתוני
סגן נשיא, קשרי משקיעים
מעל 15 שנות ניסיון בהשקעות נדל"ן
בינלאומיות וקשרי משקיעים
בארה"ב.



הדס לאוליקט
מנהלת קשרי משקיעים
ניסיון עשיר בקשרי משקיעים.



יעל זלמן פרנקל
מנהלת קשרי משקיעים
מעל 10 שנות ניסיון ביצירת
שותפויות אסטרטגיות ובניית
מערכות יחסים ארוכות טווח עם
משקיעים.



עידן פינקלשטיין
מנהל קשרי משקיעים
ניסיון עשיר בקשרי
משקיעים.

תחומי פעילות עיקריים בפורטפוליו (1)

מרכזים מסחריים



סה"כ עד היום

22
נכסים

כ-256.9
מ"ר שטח כולל

210
מ' דולר הון
מושקע (3)

השקעות
פעילות

18
נכסים

כ-223.6
מ"ר שטח כולל

190
מ' דולר הון
מושקע (3)

96%
שיעור תפוסה
ממוצע (4)

בתי אבות



סה"כ עד היום

19
נכסים

כ-2.0
אלפי יחידות דיור
(כולל יח' בהקמה)

172
מ' דולר הון
מושקע (3)

השקעות
פעילות

14
נכסים

כ-1.7
אלפי יחידות דיור
(כולל יח' בהקמה)

149
מ' דולר הון
מושקע (3)

93%
שיעור תפוסה
ממוצע (4)

תעשייה ולוגיסטיקה



סה"כ עד היום

30
נכסים

כ-361.9
מ"ר שטח כולל

181
מ' דולר הון
מושקע (3)

השקעות
פעילות

30
נכסים

כ-361.9
מ"ר שטח כולל

181
מ' דולר הון
מושקע (3)

91%
שיעור תפוסה
ממוצע (4)

מקבצי דיור



סה"כ עד היום

92
נכסים

כ-19.5
אלפי יחידות דיור
(כולל יח' בהקמה)

1,159
מ' דולר הון
מושקע (3)

השקעות
פעילות

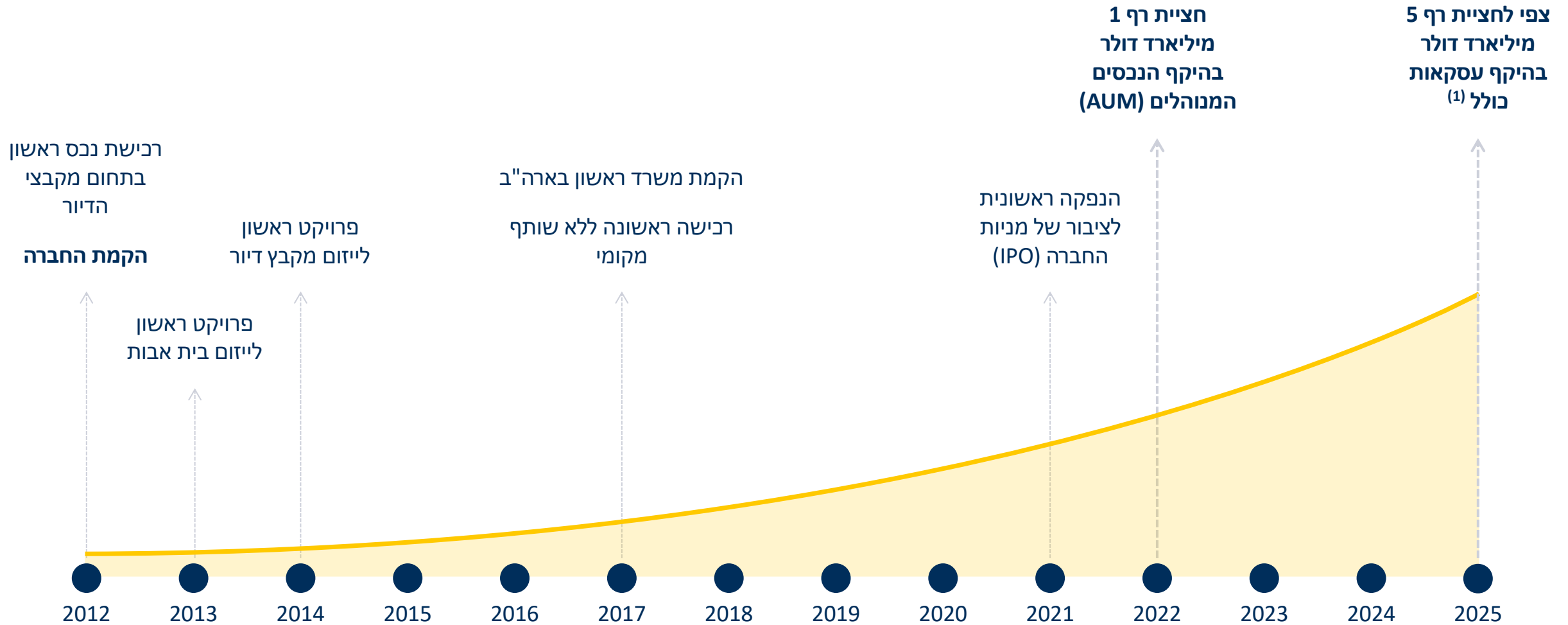
31
נכסים (2)

כ-7.4
אלפי יחידות דיור
(כולל יח' בהקמה)

722
מ' דולר הון
מושקע (3)

92%
שיעור תפוסה
ממוצע (4)

ציוני דרך משמעותיים

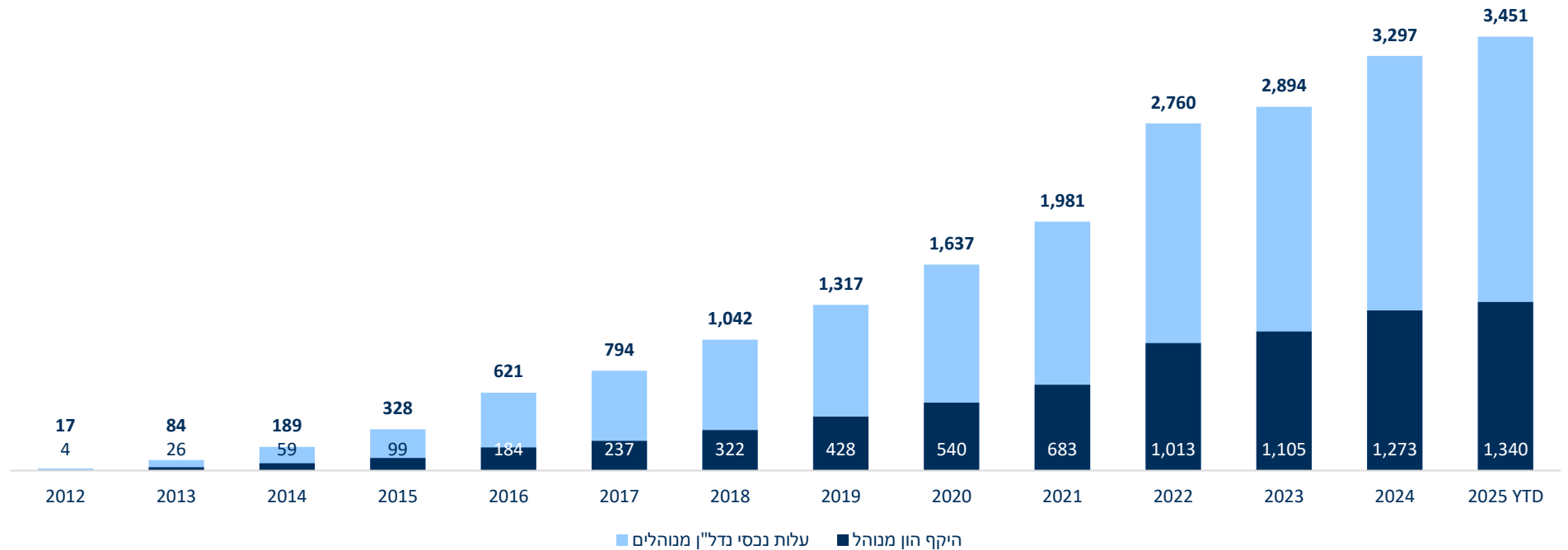


(1) צפי החברה לאור צבר עסקאות נוכחי כמפורט בסעיף 7.2 לדוח רבעון 3 2025. לפרטים בדבר מידע צופה פני עתיד ראו שקף 2 לעיל. היקף עסקאות מצטבר מאז הקמת החברה, כולל נכסים שמומשו.

התפתחות הנכסים המנוהלים על ידי החברה (1)



היקף נכסים מנוהלים
(מיליוני דולר)



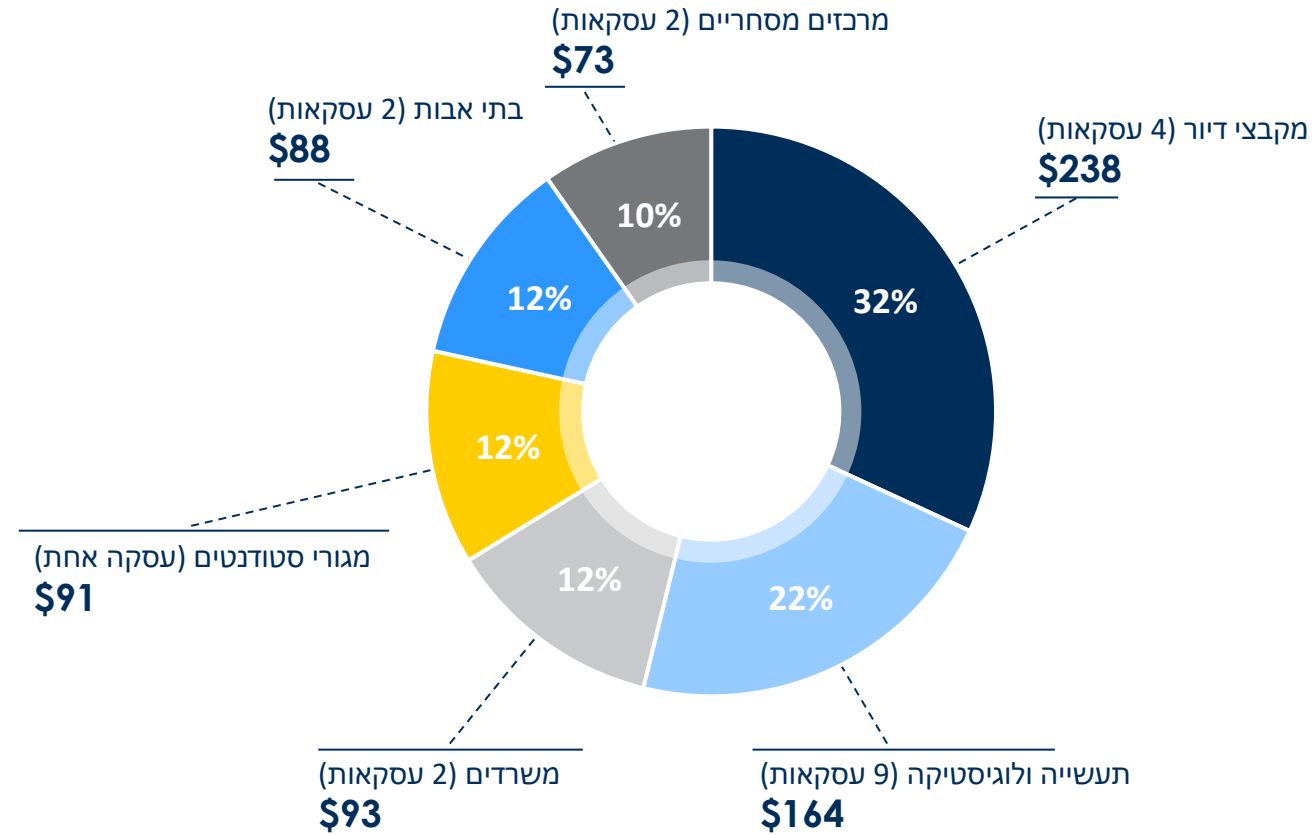
היקף ההון המנוהל צמח בשיעור שנתי ממוצע של כ-20% (2)



פעילות השקעות במגוון סקטורים מרכזיים (1)



התפלגות היקף השקעות ב-24 החודשים האחרונים לפי תחום פעילות (2)
(מיליוני דולר)



(1) נכון ליום 24 בנובמבר, 2025. ארה"ב בלבד.
 (2) היקף השקעות מחושב כסה"כ עלות, לרבות עמלות וסכומים המיועדים להשבחת הנכס, נכון למועד סגירת ההשקעה, ולא כולל הזרמות הון נוספות ככל והיו.
 (3) סקטורים אחרים כוללים שלוש השקעות בנכסי משרדים, השקעה אחת במגורי סטודנטים, והשקעה אחת בפורטפוליו משרדים רפואיים.

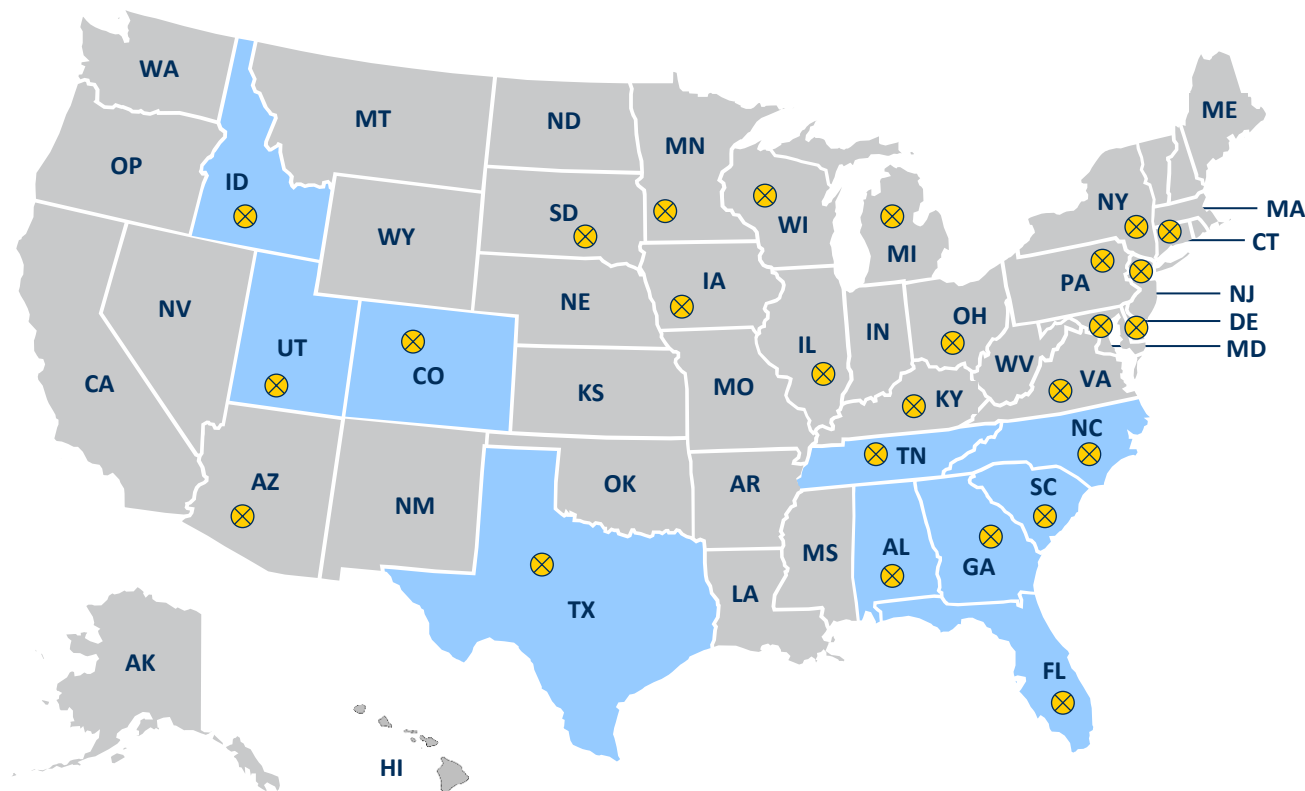
התמקדות במדינות צומחות בארה"ב

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

10 המדינות עם שיעור הגירה פנימית (נטו) הגבוה ביותר בשנת 2024

מדינה	שיעור הגירה פנימית נטו לכל 1,000 נפש
דרום קרולינה	12.52
איידהו	8.25
דלוור	7.81
צפון קרולינה	7.51
טנסי	6.74
נבדה	5.20
אלבמה	5.07
מונטנה	4.77
אריזונה	4.64
ארקנסו	4.37

מקור: אומדנים להגירה בין-מדינתית העדכניים ביותר של לשכת מפקד האוכלוסין האמריקאית. מעברים בין-מדינתיים שהתרחשו בין 1 ביולי 2023 ל-30 ביוני 2024.



⊗ מיקום השקעות עבר / נוכחיות

■ שוקי מטרה



100 City View (Atlanta, GA)

- רכישה של בניין משרדים Class-A באטלנטה, ג'ורג'יה.
- לאחר משבר ממושך בשוק המשרדים, ניכרת התאוששות הדרגתית – עובדים חוזרים למשרד, הערכות השווי מתייצבות והביקוש מצד שוכרים מתגבר, במיוחד בשווקים החזקים.



Charme on Georgia (Statesboro, GA)

- פרויקט לייזום מגורי סטודנטים הכולל 692 מיטות, ב-Georgia Southern University שבנייתו ואכלוסו הושלמו לאחרונה.
- הפרויקט הושלם בזמן, לפני פתיחת שנת הלימודים הנוכחית, ובמסגרת התקציב.



Manor Lake Hickory Flat (Hickory Flat, GA)

- פיתוח בית אבות איכותי, הכולל 174 יחידות דיור, המציע שירותי דיור תומך, אגף לתשושי נפש (דמנציה), ווילות דיור מוגן לעצמאים.
- לאחר הפתיחה בסוף שנה שעברה, הנכס נמצא בתהליכי אכלוס המתקדמים בקצב מהיר מהתוכנית העסקית.



East Hennepin (Minneapolis, MN)

- עסקה מחוץ לשוק (Off-Market) לרכישת פארק תעשייה, הממוקם בסמוך למרכז העיר מיניאפוליס.
- התוכנית העסקית התמקדה בהשבחת תמהיל הדיירים והעלאת ההכנסות. במהלך ההשקעה בוצעה מכירה חלקית של הנכס, ויתרתו תחת חוזה למכירה.



Ledge Rock Apartments (Johnstown, CO)

- עסקה מחוץ לשוק (Off-Market) לרכישת מקבץ דיור חדש בשלבי אכלוס, בפרברי דנוור, קולורדו.
- רכישה במחיר הזדמנותי, במימון מוכר אטרקטיבי במיוחד.



Oakwood Commons (Hermitage, TN)

- עסקת Value Add לרכישת מרכז מסחרי בפרברי נאשוויל, טנסי.
- הזדמנות השבחה באמצעות חידוש חוזה לשוכר העוגן Publix והעלאת דמי השכירות לרמות שוק, לצד השכרת שטחים פנויים וחיזוק תמהיל השוכרים.



בוליגו קפיטל

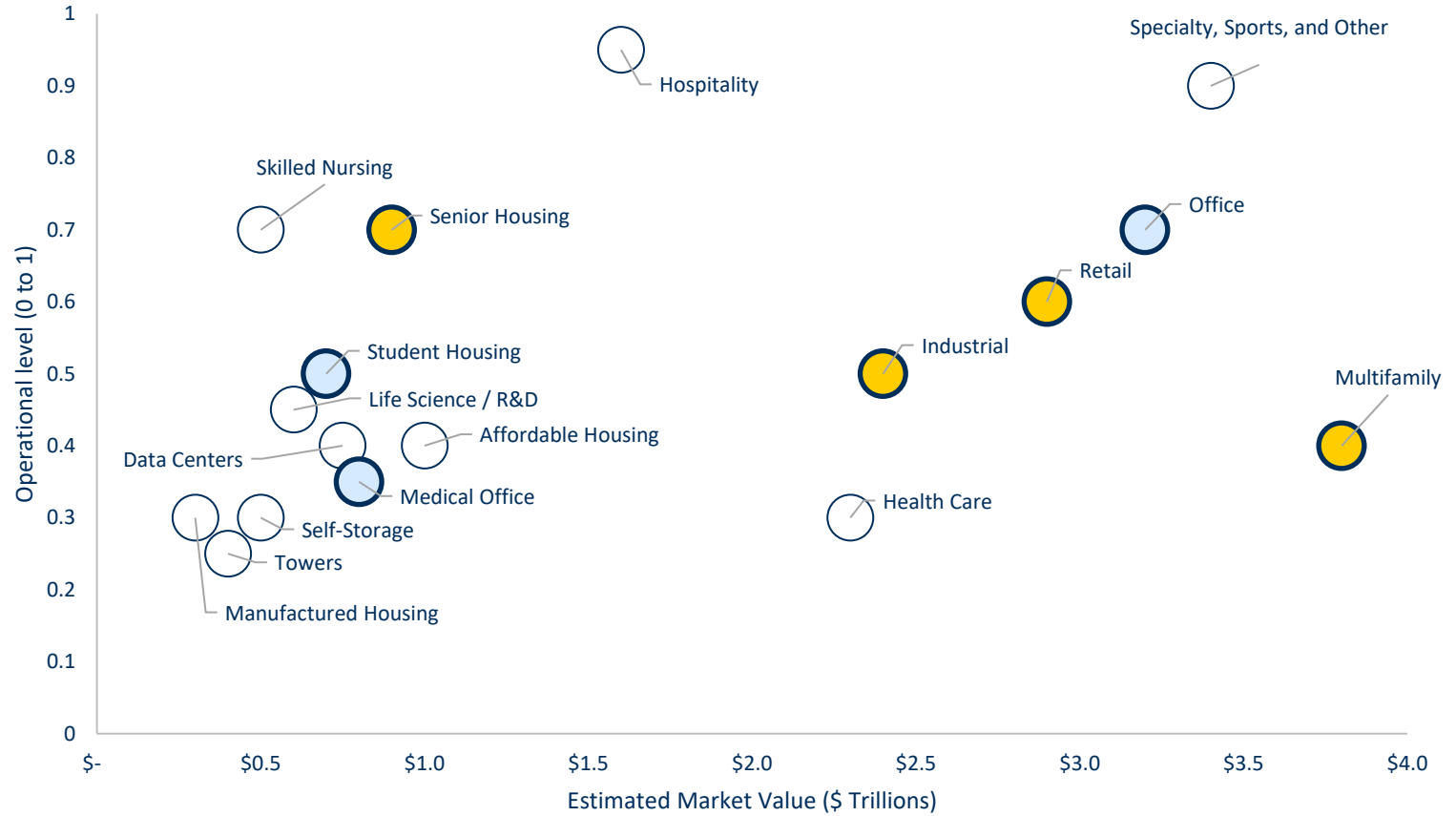
כנס המשקיעים השנתי –
סקירת תחומי הפעילות

דצמבר 2025

מפת שוק הנדל"ן המסחרי בארה"ב (1)



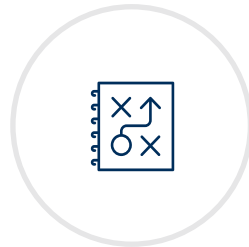
שווי שוק ורמת תפעול מוערכים בסקטורים מרכזיים



● תחום פעילות עיקרי של בוליגו

● תחום פעילות משני 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

Mid-rise 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: Buligo Capital Analysis, Nareit, CoStar.

מגמות בסקטור – מקבצי דיור

בתי אבות

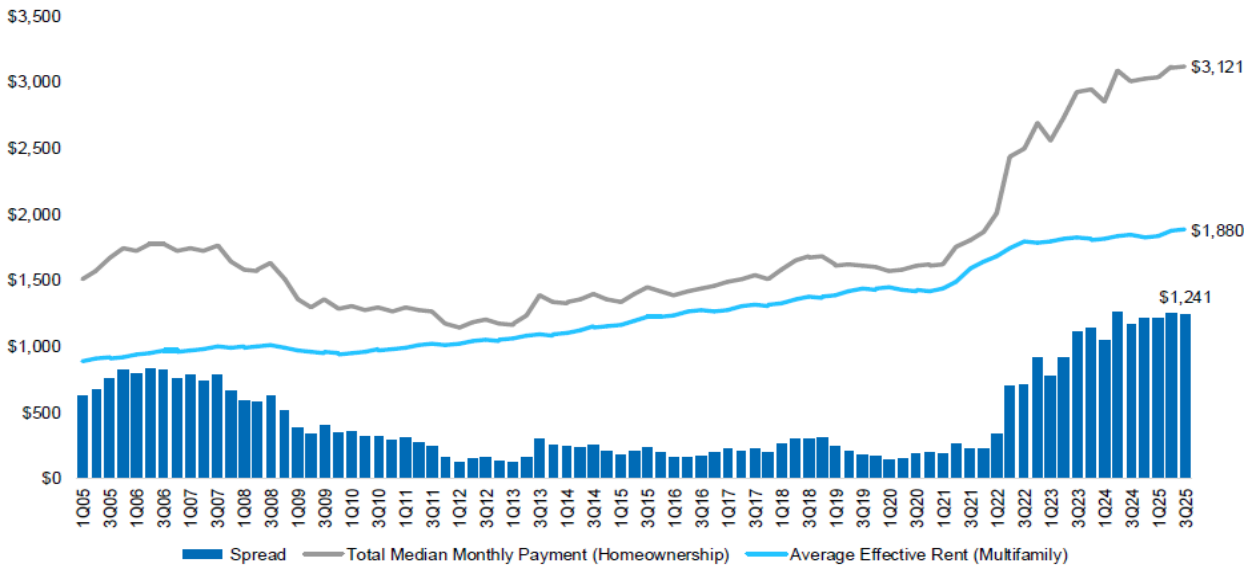
מרכזים מסחריים

תעשייה ולוגיסטיקה

מקבצי דיור

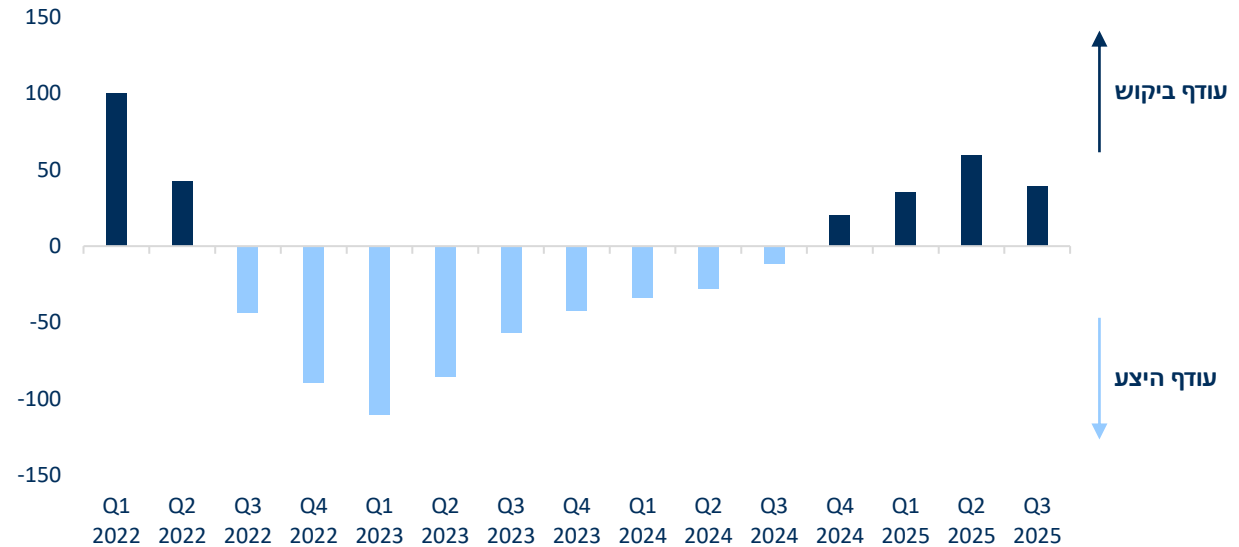
שכירת דירה נותרה זולה משמעותית לעומת רכישה – פער חודשי של מעל \$1,200 נכון לרבעון השלישי של 2025

עלות למגורים בבעלות בהשוואה לשכירות⁽²⁾



ביקוש יציב מול היצע מתמתן – תומך במחזור חדש של צמיחה

Net Absorption פחות השלמות בנייה – ממוצע מתגלגל של 4 רבעונים (אלפי יחידות)⁽¹⁾



הביקוש השנתי עלה על ההיצע בארבעה רבעונים רצופים, עדות למומנטום שוק מתמשך ופוטנציאל להמשך מגמה התומכת בעלויות שכר דירה.



מגמות בסקטור – מקבצי דיור

בתי אבות

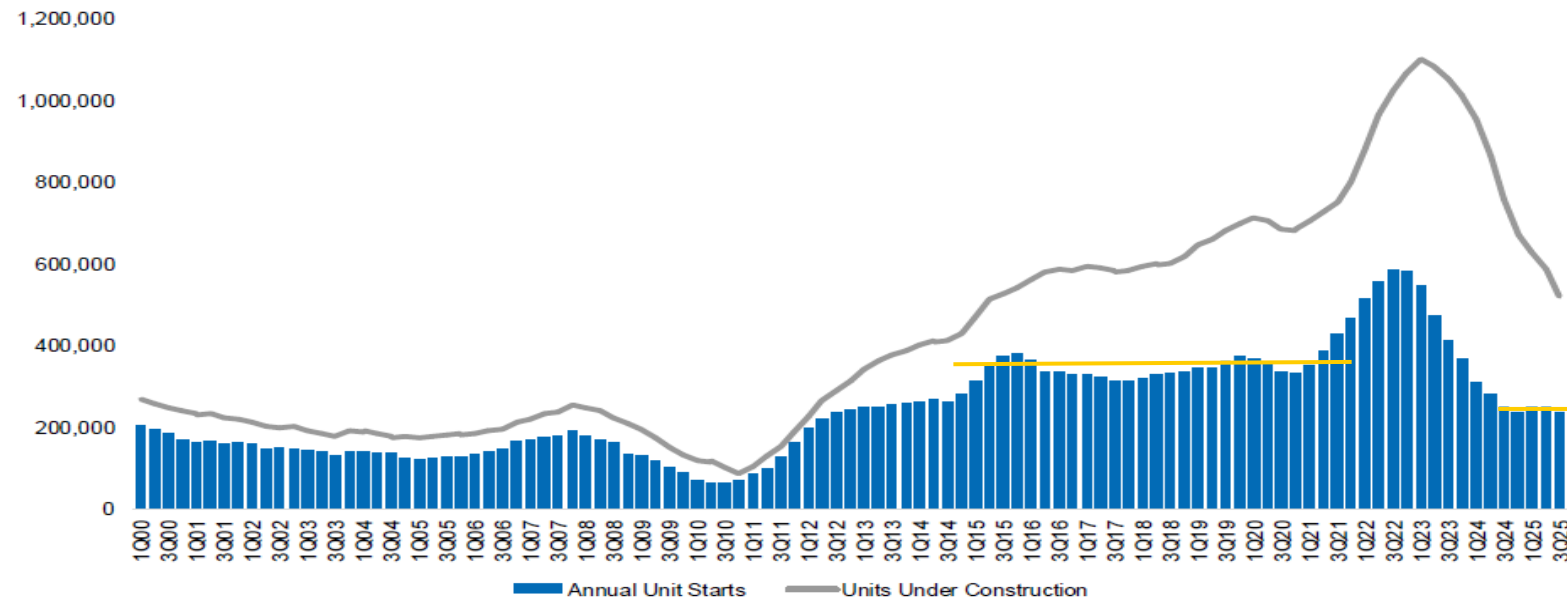
מרכזים מסחריים

תעשייה ולוגיסטיקה

מקבצי דיור

נתוני התחלות הבנייה והיקף היחידות הנמצאות בבנייה מצביעים על שיפור בנתוני הבסיס העתידיים של שוק מקבצי הדיור

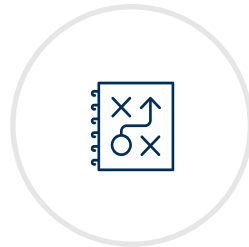
התחלות בנייה והיקף היחידות הנמצאות בבנייה על בסיס שנתי (1)



מגמות הבנייה החדשה ממשיכות לתמוך בפער המבני בשוק הדיור בארה"ב, עם מחסור מוערך של כ-4 מיליון יחידות דיור.



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: Southeast, Midwest, Northeast.
- 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: Buligo Capital Analysis, Nareit, CoStar.

מגמות בסקטור – תעשייה ולוגיסטיקה

בתי אבות

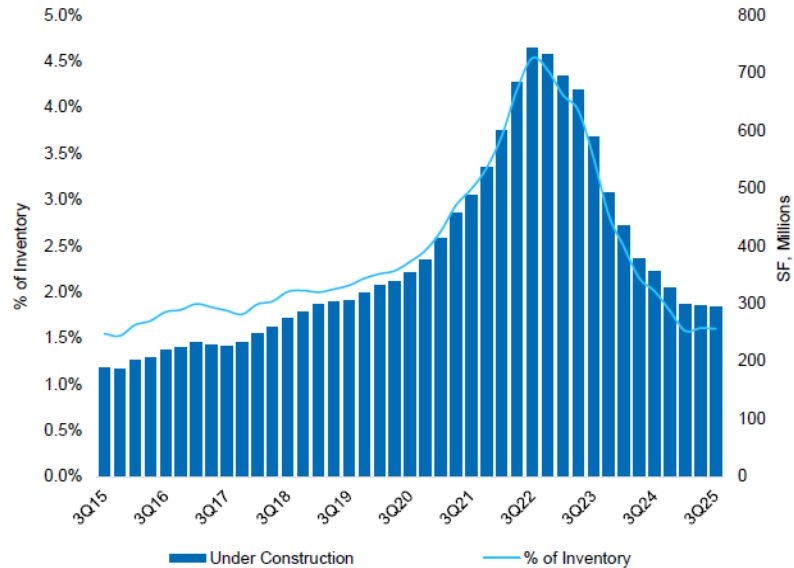
מרכזים מסחריים

תעשייה ולוגיסטיקה

מקבצי דיור

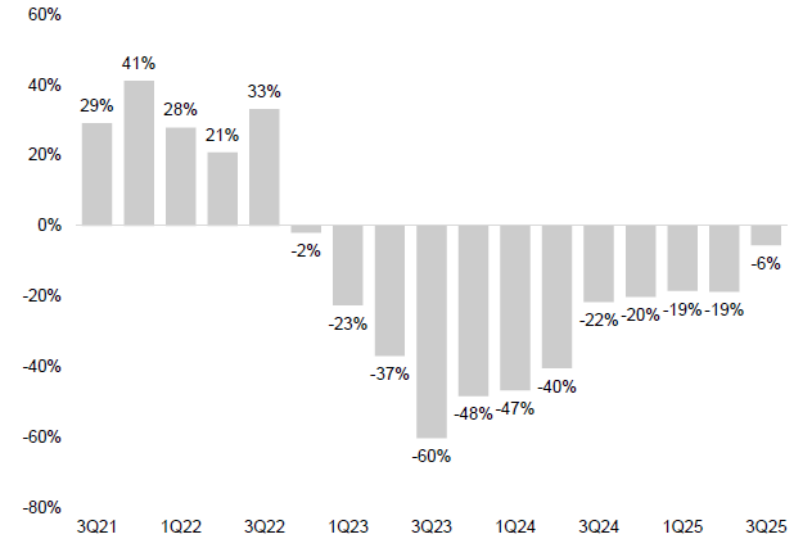
צבר עסקאות הייזום התכווץ זה הרבעון ה-12 ברציפות, עדות להמשך האטה בהיקף הפיתוח החדש

היקף השטחים בבנייה ושיעור מתוך היצע השטחים הקיים (1)



האטה מתמשכת בהתחלות בנייה עם מגמת התייצבות

שיעור שינוי שנתי בהתחלות בנייה חדשה (1)



ירידה חדה בהתחלות בנייה וצמצום בהיצע העתידי צפויים לתמוך בביקוש ובצמיחת דמי השכירות בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה.



מגמות בסקטור – תעשייה ולוגיסטיקה

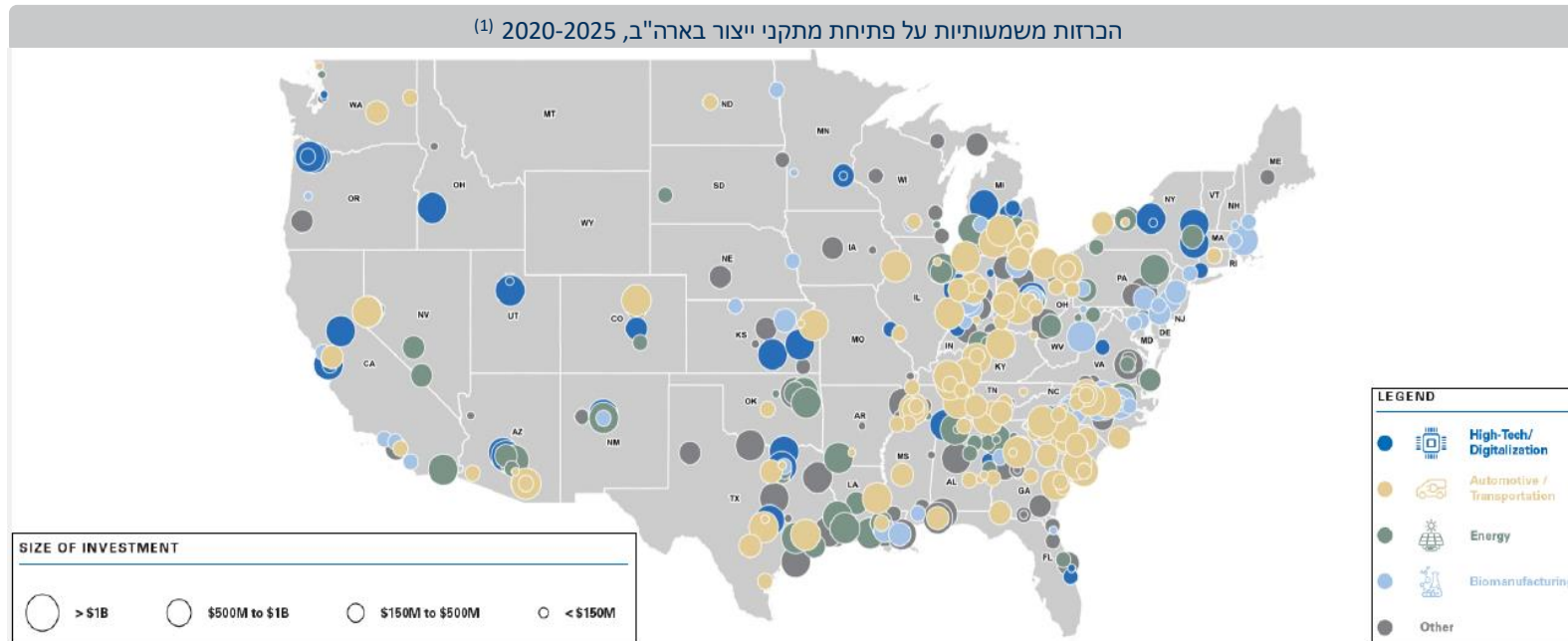
בתי אבות

מרכזים מסחריים

תעשייה ולוגיסטיקה

מקבצי דיור

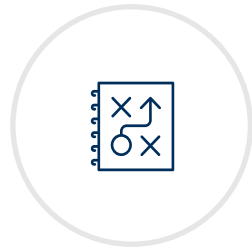
המומנטום בצמיחת הייצור המקומי בארה"ב לא עוצר



מאז 2020, השקעות בהיקף מינימלי של כ-760 מיליארד דולר, הכוללות יצירת כ-396 אלף משרות חדשות והקמה של לפחות 353 מיליון רגל רבוע של פרויקטים חדשים.



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



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) / 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: Buligo Capital Analysis, Nareit, CoStar.

מגמות בסקטור – מרכזים מסחריים

בתי אבות

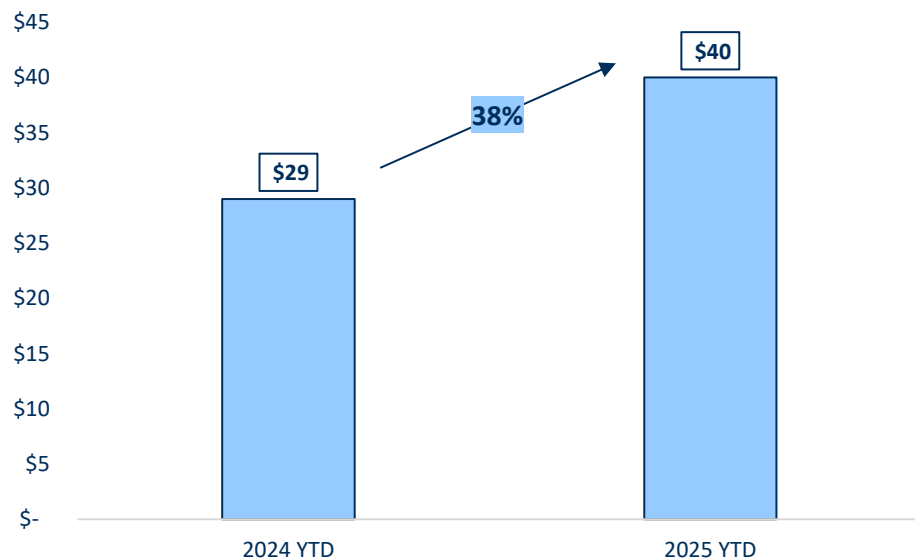
מרכזים מסחריים

תעשייה ולוגיסטיקה

מקבצי דיור

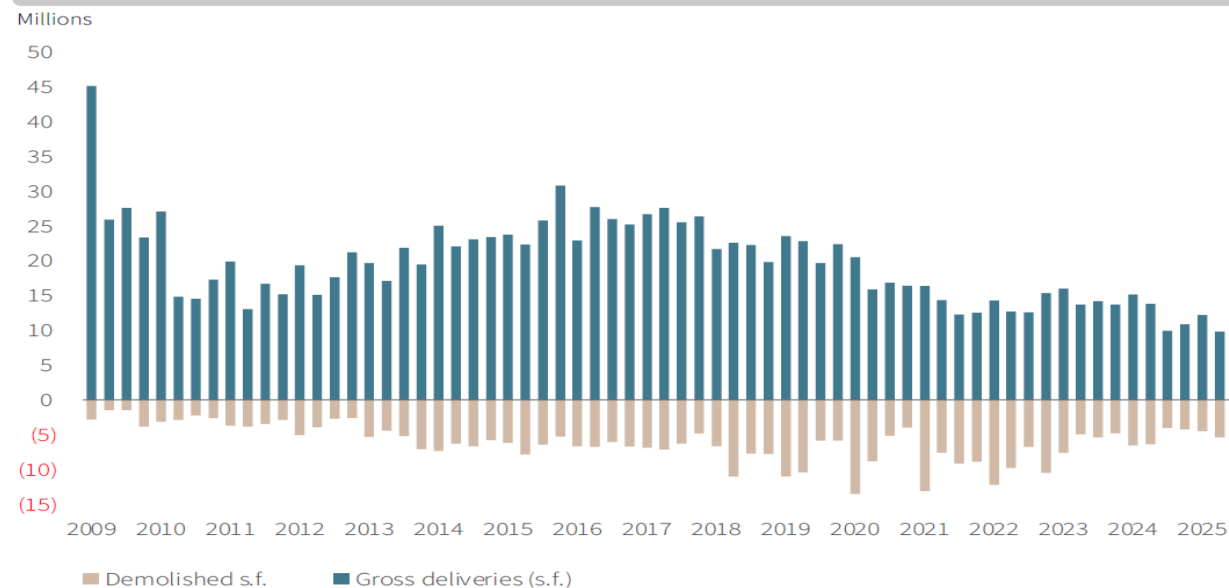
היקף ההשקעות בסקטור נמצא בצמיחה

(1) היקף עסקאות כולל בהשוואה שנתית



מחסור בהיצע חדש לצד הריסות שטחים ישנים מצמצים את מלאי שטחי המסחר

(1) השלמות בנייה והריסות של שטחי מסחר קיימים על בסיס רבעוני



משקיעים מוסדיים מגבירים רכישות בסקטור המרכזים המסחריים, עם היקפי השקעות הגבוהים בכ-20% מהמוצע ההיסטורי ורמת השקעות רבעונית הגבוהה ביותר מאז 2022.



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.

מגמות בסקטור – בתי אבות

בתי אבות

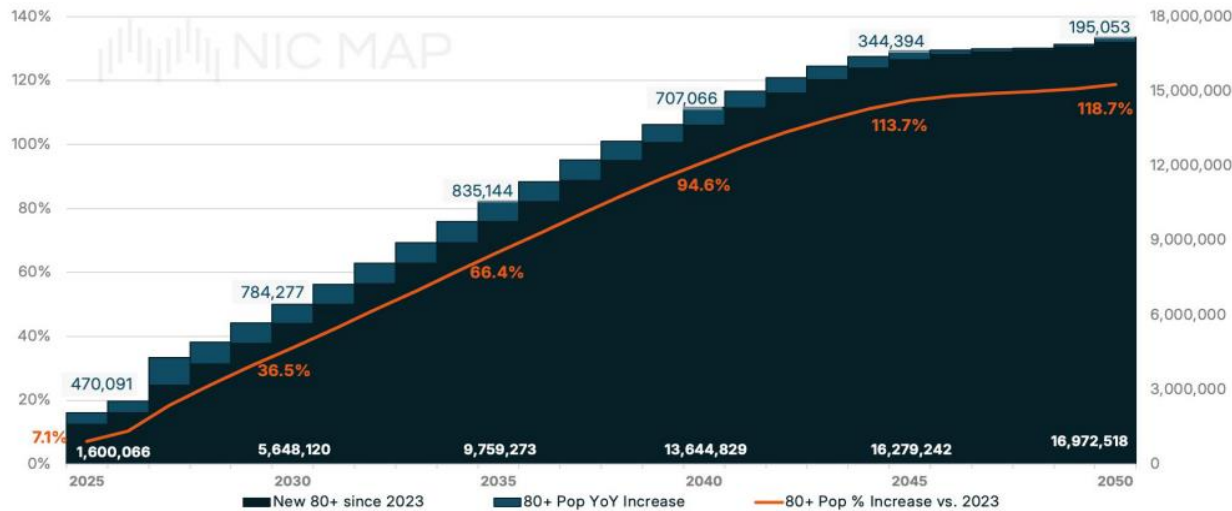
מרכזים מסחריים

תעשייה ולוגיסטיקה

מקבצי דיור

אוכלוסיית בני 80+ צפויה לצמוח משמעותית ב-25 השנים הקרובות, וצמיחה זו צפויה להניע ביקוש מוגבר לבתי אבות

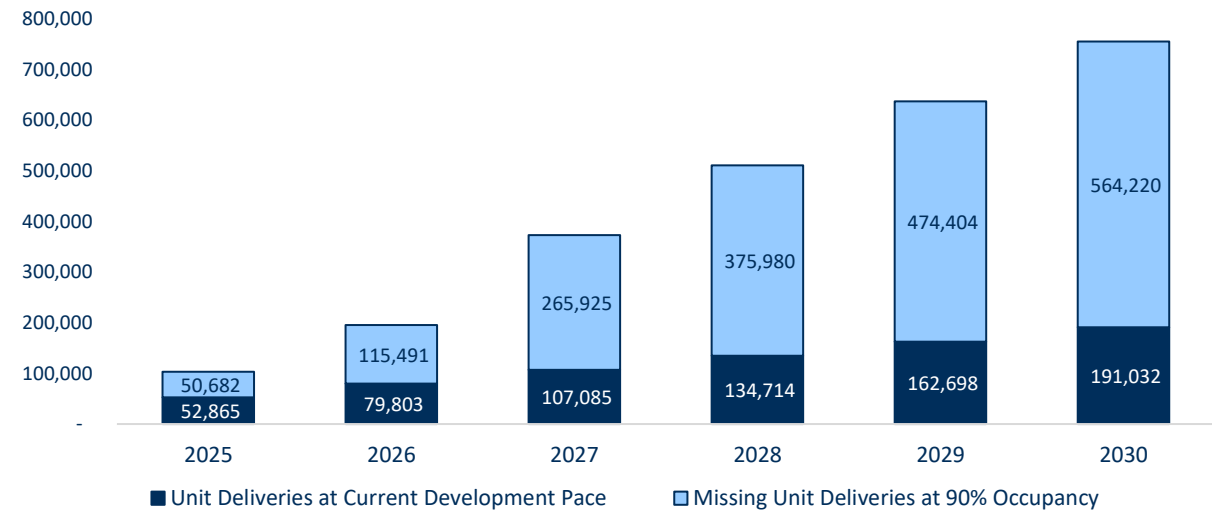
שיעורי צמיחת האוכלוסייה בני 80+ (1)



80+ Demographic Growth Rates | Census Bureau Projections 2025 - 2050

בנייה חדשה בסקטור בתי האבות נמוכה מקצב צמיחת האוכלוסייה בני 80+

תוספת יחידות דיור חזויה על בסיס קצב בנייה נוכחי בהשוואה להיקף הנדרש בהתאם לקצב צמיחת האוכלוסייה (1)



Current Development Pace vs. Unit Required for 90% Occupancy (Based on Current Penetration Rate)

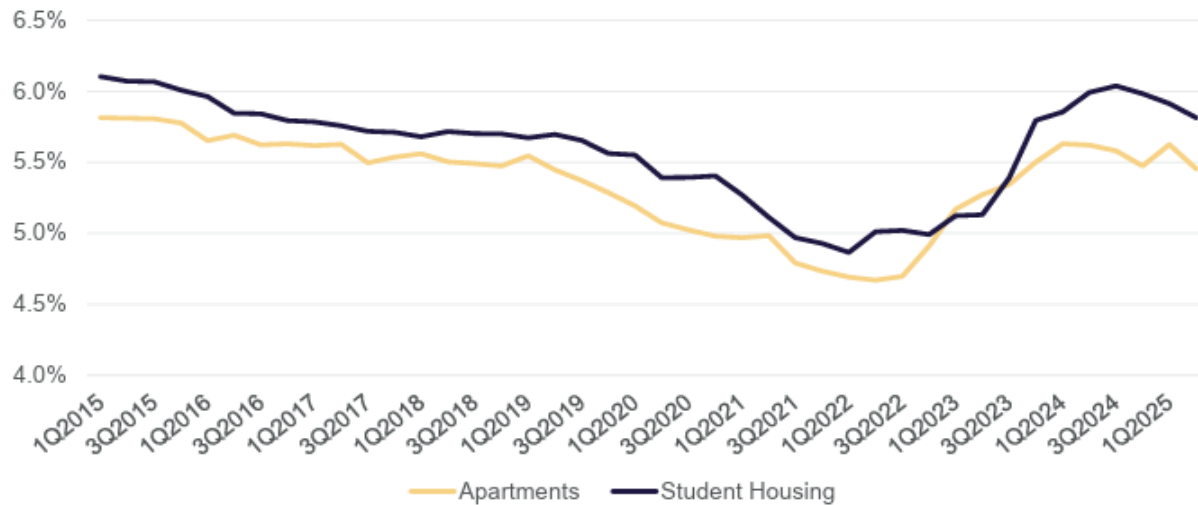
הזדקנות האוכלוסייה מניעה גידול מהיר ומתמשך בביקוש לבתי אבות, כאשר קצב צמיחת אוכלוסיית ה-80+ גבוה מהותית מקצב הוספת המלאי.



תחומי פעילות נוספים: משרדים ומגורי סטודנטים

גידול דמוגרפי של בני 18-21 – מנוע יציב לביקוש למגורים בקמפוסים

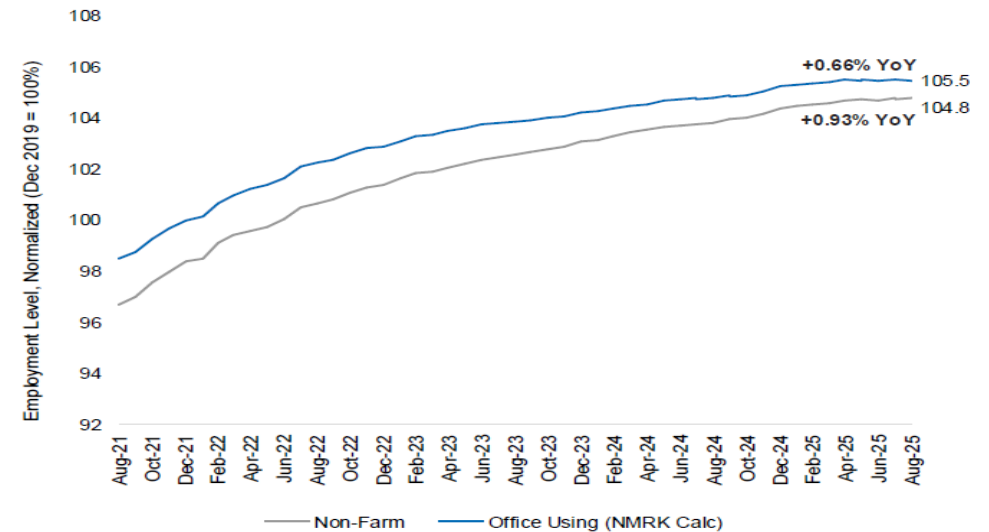
שיעורי היוון במקבצי דיור ומגורי סטודנטים על פני זמן (2)



שיעורי ההיוון במגמת ירידה, סימן לכך שמשקיעים במגורי הסטודנטים אופטימיים לגבי האופק של הסקטור.

התאוששות התעסוקה בענפים הצורכים שטחי משרדים (Office-Using) נמשכת ועוקפת את הרמות שלפני הקורונה

השוואת ההתאוששות ברמת התעסוקה (מנורמל לדצמבר 2019) (1)



2.9 מיליון משרות חדשות בענפים הצורכים משרדים, שהוסיפו או החליפו ביקוש ל-343.6 מיליון רגל רבועה של שטחי משרדים

תודה רבה