



Buligo
Building Growth

בוליגו קפיטל בע"מ
מצגת עדכון לשוק ההון
דצמבר 2021

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.

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 לראשונה בנוגע לפעילות החברה או שהוצגו בפילוח או ברמת פירוט שונים מאלו המופיעים בדיווחי החברה. סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו לבין המידע המופיע בדיווחי החברה כאמור, 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

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,
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



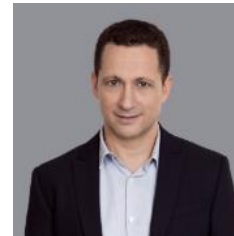
אילן תמיר
מייסד,
דירקטור

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.



עדי גרינברג
סמנכ"ל כספים
הצטרף לאחרונה

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

- 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.

- 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.

- 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.

מולטיפמלי



graycliffcapital.com »

בתי אבות



manorlakedev.com »

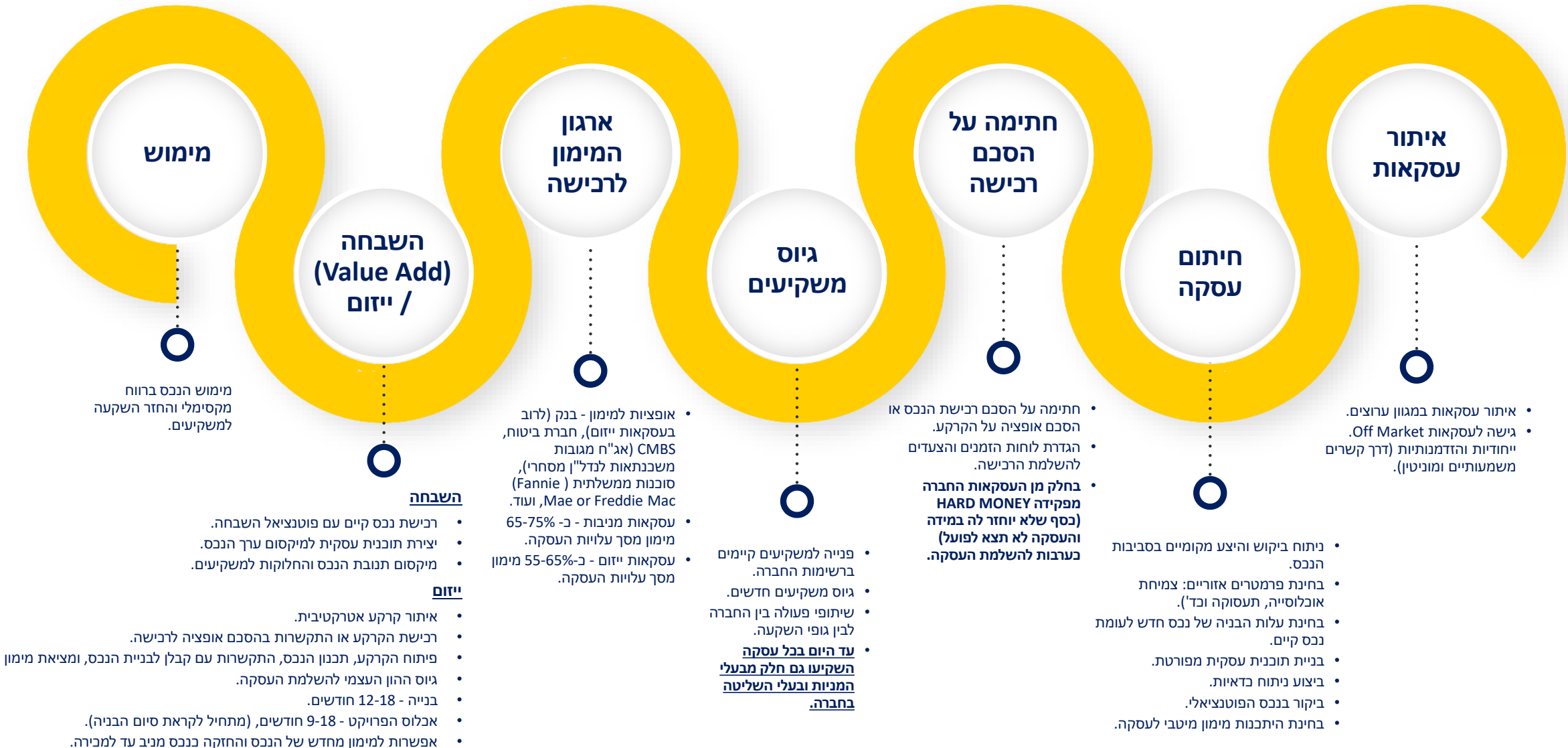
מרכזי מסחר



eastcoastacq.com »

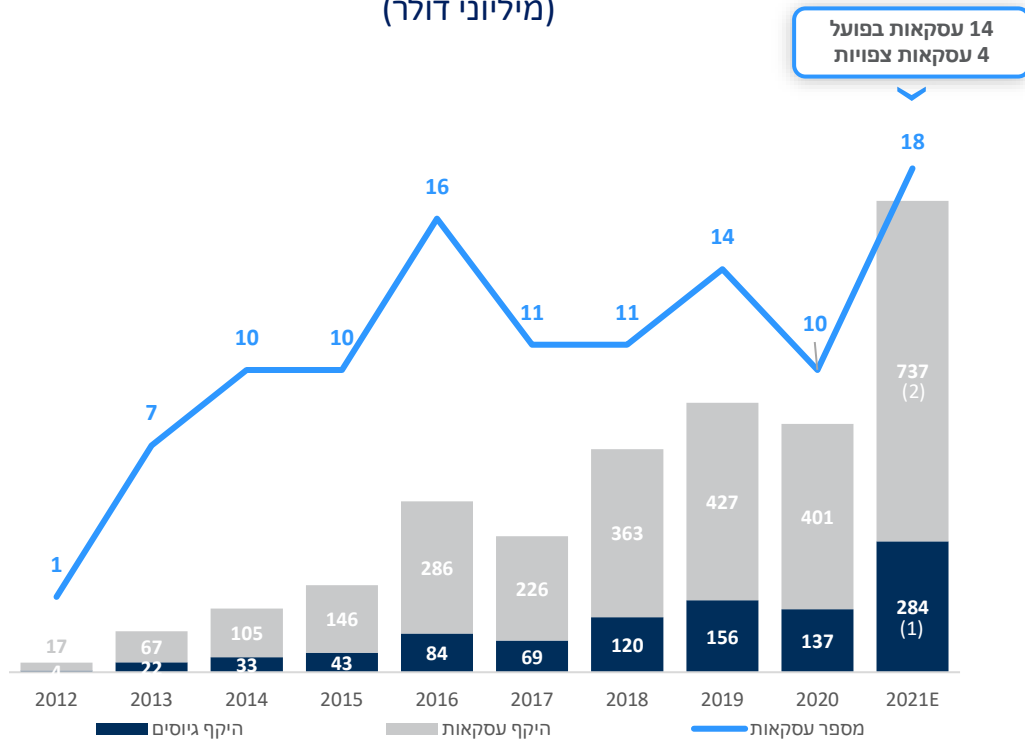
מובילים את העסקאות לצד שותפים חזקים

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



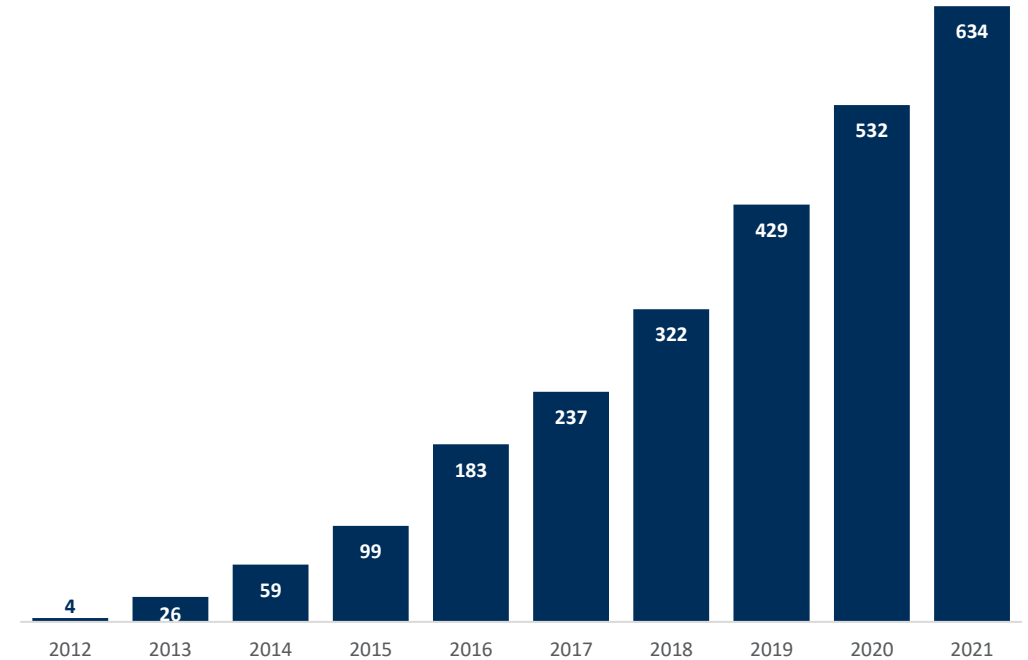
יכולת גיוס כספים מוכחת וגישה לעסקאות איכותיות

היקף גיוסי הון⁽¹⁾ 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- 867 מיליון דולר גויסו עד היום ממשקיעים לצורך השקעה בנכסים⁽³⁾. יכולת גיוס סכומים מהותיים מאוד ללא מתווכים ← רווחים גבוהים יותר להון מנוהל לעומת מתחרים.



(1) היקף הון שגויס ממשקיעים עד כה בשנת 2021 הסתכם לכ-203 מ' דולר. להערכת החברה, עד סוף שנת 2021, סך ההון שגויס ממשקיעים לצורך ביצוע עסקאות יסתכם לכ-284 מ' דולר.
 (2) היקף העסקאות שבוצעו בפועל עד כה בשנת 2021 הסתכם לכ-516 מ' דולר. להערכת החברה, עד סוף שנת 2021, היקף העסקאות הכולל שיבוצע על ידי החברה יסתכם לכ-737 מ' דולר.
 (3) סך ההון שהושקע בעסקאות החברה בנטרול ההון שהושקע על ידי החברה.

התמקדות במדינות צומחות בארה"ב

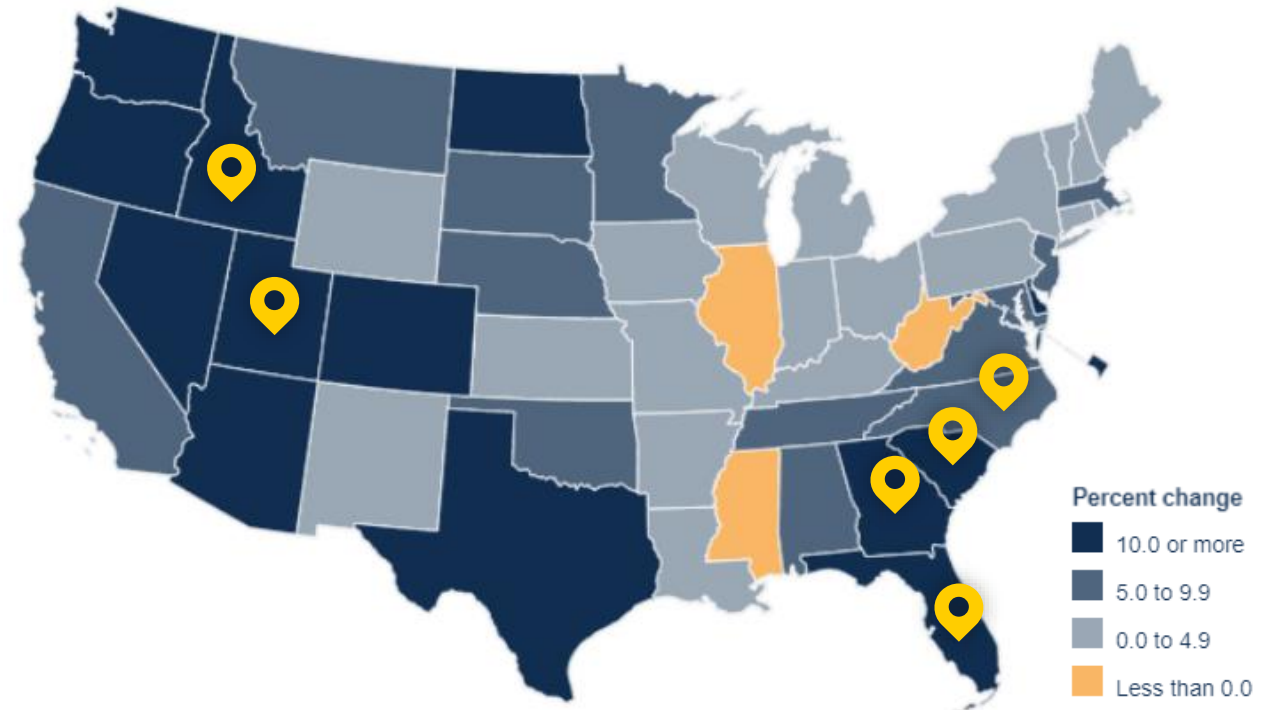
בעיקר בשווקים בהם חזוי הגידול המשמעותי ביותר באוכלוסייה צעירה המגדילה את הביקוש לדיור להשכרה

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
+7.4%	ארה"ב	

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

שיעור השינוי באוכלוסייה בארה"ב (2010-2020)

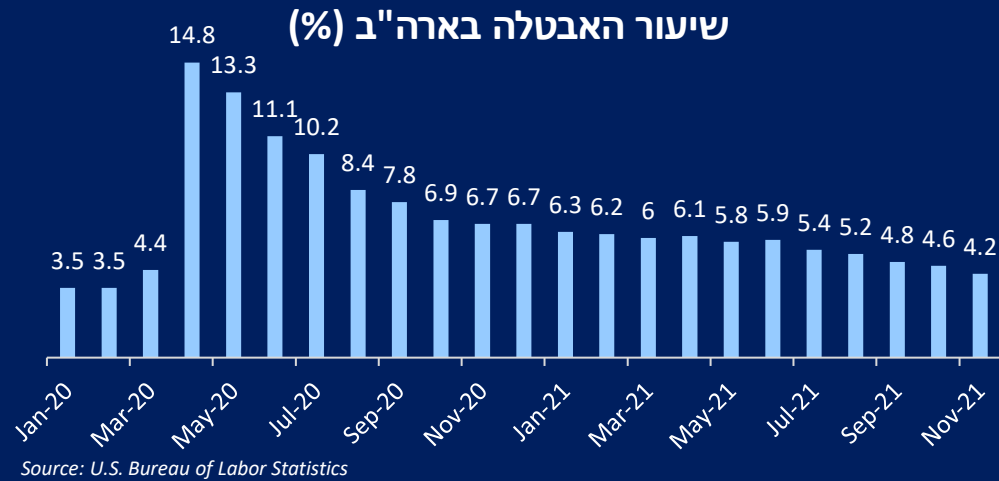


שוקי מטרה עיקריים – בוליגו קפיטל

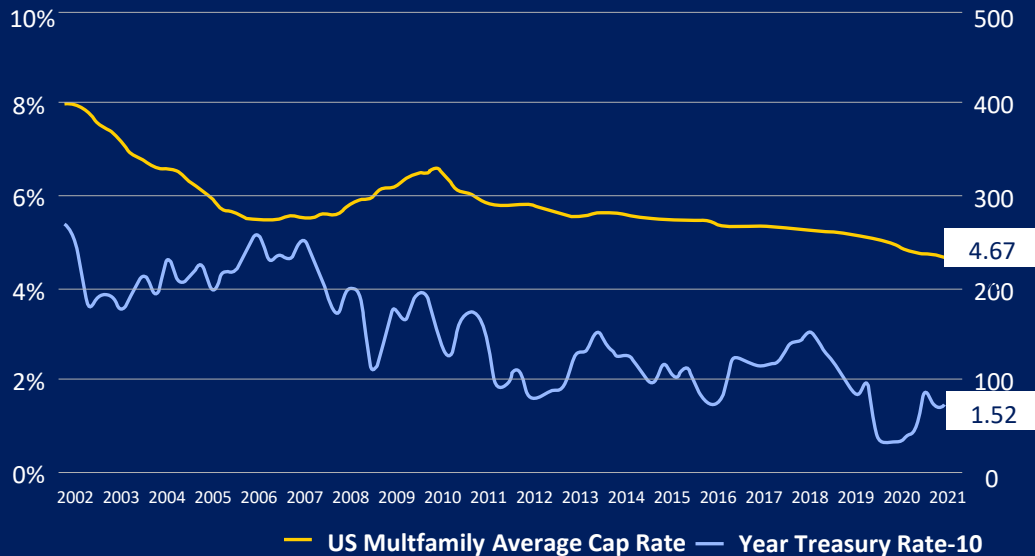
שוק הנדל"ן האמריקאי

צמיחה יציבה ואבטלה נמוכה היסטורית

- עד תחילת משבר הקורונה במרץ 2020, הכלכלה האמריקאית בכלל ושוק הנדל"ן בפרט הראו צמיחה יציבה.
- בחודש נובמבר 2021 שיעור האבטלה עמד על כ-14.2% לאחר שיעור שיא באבטלה במהלך תקופת הקורונה שעמד על כ-14.8%.
- לאחר קיטון בתמ"ג בשנת 2020, קיים צפי לחזרה לגידול משמעותי בתמ"ג בשנת 2021 של 5.9% כאשר בשנים שלאחר מכן התמ"ג צפוי להמשיך לעלות בשיעור מתון יותר, גידול זה יסייע להתפתחות השקעות חדשות.²
- צפי של גידול ב-33% בהשקעות במתחמי Multifamily בארצות הברית לשנת 2021 ביחס לשנת 2020.³
- ביחס לשוק הנדל"ן בארה"ב, מגזר ה-Multifamily התאושש בצורה טובה יותר ביחס לשאר מגזרי הנדל"ן.³
- ממוצע שכר הדירה האפקטיבי נטו (NER) בשוק האמריקאי עלה בשנה האחרונה בכ-8.4%.⁴



מרווח בין תשואת אג"ח ממשלתי ל-10 שנים לבין שיעור היוון נכסי מולטיפמלי (2011-2021)



Source: Newmark Research, Real Capital Analytics (Transactions \$25M+)

מקבצי דיור - מולטיפמילי

תמונת מצב

- הגירה מוגברת למדינות ה-'Sunbelt' תורמת לעליית שכר הדירה.
- התפוסה גבוהה ביותר.
- קיים ביקוש רב לנכסי מולטיפמילי.
- יתרון לייזום.
- גמישות לעבודה מרחוק, צורך ליחידות דיור מרווחות יותר ושיקולי תקציב עומדים בבסיס הביקוש לדיור להשכרה בפרברים.

Waterleaf at Leland (Leland, NC)

- הקרקע נרכשה בחודש נובמבר 2019, והבנייה הושלמה בקיץ 2021.
- קצב ההשכרה לאחר האכלוס הראשוני היה מהיר, עקב ביקוש חזק מהצפוי וניהול מקומי מוצלח. לאחר שישה חודשים בלבד מאז הפתיחה הראשונית, הנכס מושכר בכ-95%.
- הנכס בחוזה למכירה בתמורה לכ-66.5 מיליון דולר, בעוד סך העלות של פרויקט הייזום הייתה כ-40.4 מיליון דולר. צפי לתשואת IRR למשקיעים בפרויקט של כ-50%.

Waterleaf at Leland



תעשייה ולוגיסטיקה

Kenall (Kenosha, WI)

- נכס תעשייתי, המשמש כמשרדים הראשיים, מפעל ייצור ומרכז הפצה של חברת Kenall, נרכש בחודש יולי 2019.
- בסמוך למועד הרכישה, יתרת תקופת השכירות הייתה כמעט 10 שנים, עם אופציה להארכה ב-5 שנים נוספות. חוזה טריפל נט (NNN) השוכר נושא בכל העלויות למעט בעיות בגג ובשלד המבנה.
- הנכס מאוכלס (100%) על ידי שוכר יחיד ויציב.

Kenall HQ



תמונת מצב

- משבר הקורונה האיץ משמעותית את צמיחת המסחר המקוון והחזרת הייצור לארה"ב.
- ביקוש למתקני 'המייל האחרון'.
- עלייה במחירי השכירות.

מרכזי מסחר שכונתיים

תמונת מצב

- צמיחה חדה בהוצאות הצרכנים.
- התמקדות במרכזים מעוגני סופרמרקט.
- חוזים ארוכי טווח, עם אפשרות ל Value Add.

Osceola Village (Kissimmee, FL)

- מרכז מסחרי מעוגן סופרמרקט ובעל תמהיל שוכרים עמיד בפני תחרות e-commerce ומוטה שירותים חיוניים, נרכש בחודש נובמבר 2020.
- הוספת ערך על ידי מכירת חלקות קרקע עצמאיות, והשכרה של שטחי מסחר פנויים בסך של כ-20% משטח ההשכרה הכולל.
- חלוקות שוטפות על בסיס רבעוני החל מהיום הראשון.

Osceola Village



Gainesville, Assisted Living and Memory Care

- פרויקט פיתוח והקמה של בית אבות (דיור תומך), הכולל 94 מיטות בשני אגפי מגורים סיעודיים ואגף טיפולי לחולי אלצהיימר.
- מיקום אסטרטגי בסמוך לכנסייה גדולה ושכונה המאופיינת בקהילה של פנסיונרים.
- הנכס שומר של שיעור תפוסה כמעט מלא לאורך זמן ולאור הביקוש המוגבר דמי השכירות עולים על אלו בתוכנית העסקית.

Gainesville, Assisted Living and Memory Care

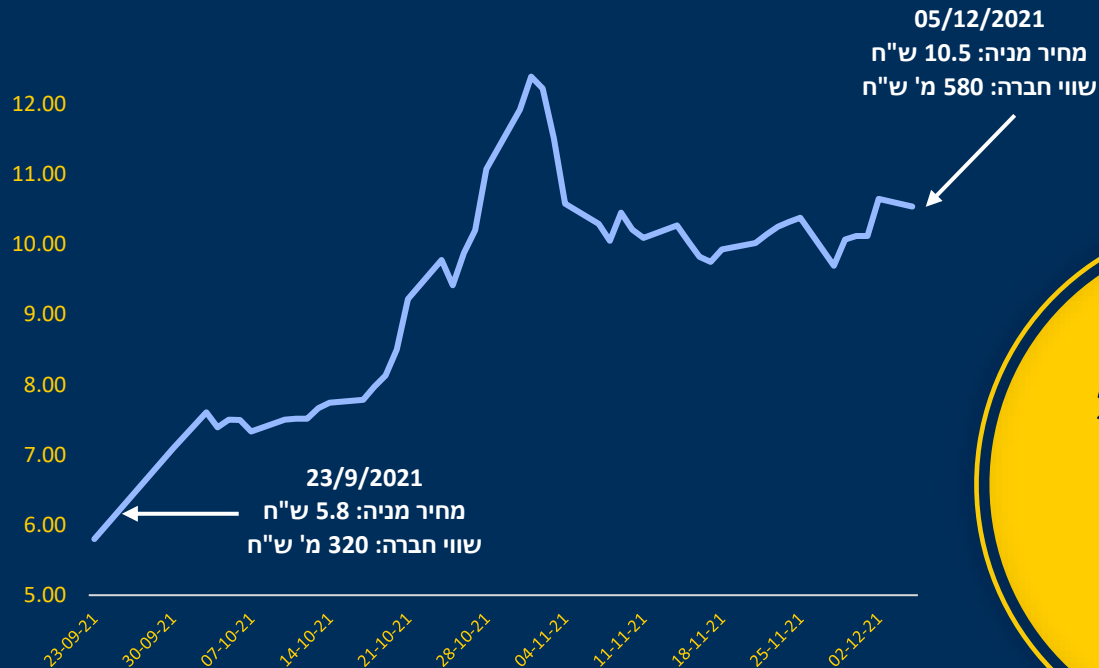


תמונת מצב

- תכנון יעיל מוביל להקטנת עלויות וליתרון תחרותי.
- גידול באוכלוסיית בני 65 ומעלה בארה"ב.
- שוקי הערים ב-'Sunbelt' צומחים במיוחד.
- ביקוש לתחום ה- Independent living לצד Assisted Living & Memory Care.

הנפקה מוצלחת של מניות החברה בספטמבר 2021

מניית בוליגו מאז ההנפקה



בית השקעות מוביל
לפרוייקטי נדל"ן
בארצות הברית

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

עלייה של 82% בשווי החברה מיום ההנפקה

אירועים מיום ההנפקה

נכון ליום 30/11/2021

הצפת ערך בחברה מוחזקת

שוי החזקה כלכלי	שיעור החזקה בוליגו	שוי REIGO	מועד
כ-2.1 מ' דולר	27.15%	כ-7.63 מ' דולר	נובמבר 2020
כ-12.3 מ' דולר	20.56%	כ-60 מ' דולר	אוקטובר 2021

הקמת קרן בשיתוף עם מיטב דש

הקמת קרן ייעודית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, אשר תשתתף בשיעור של עד 30% בהשקעות החברה בתחום

עסקה זו מסמנת שותפות ראשונה של החברה עם גוף מוסדי ישראלי

מימושים

7 נכסים⁽³⁾
בהיקף של כ-190 מ' דולר⁽³⁾

הניבו כ-5 מ' דולר⁽³⁾⁽⁴⁾
דמי הצלחה בכ-3 חודשים

IRR ממוצע⁽³⁾⁽⁵⁾ 25.1% (נטו למשקיעי בוליגו)

רכישות

10 נכסים⁽¹⁾
בהיקף של כ-507 מ' דולר⁽¹⁾

גיוס של כ-204 מיליון דולר⁽²⁾
ממשקיעים בכ-3 חודשים

החברה השקיעה כ-3 מ' דולר, לצד המשקיעים שלה וצפויה להשקיע עוד כ-4 מ' דולר עד סוף השנה

עסקה⁽¹⁾ בגובה של כ-98 מ' דולר - הגדולה מהקמת החברה

(1) כולל רכישות של 4 נכסים בהיקף של כ-220 מ' דולר אשר צפויות להיות מושלמות עד סוף שנת 2021.

(2) היקף ההון שגויס הסתכם לכ-123 מ' דולר. להערכת החברה, עד סוף שנת 2021 וככל שצפי השלמת העסקאות לשנת 2021 יתממש, סך ההון אשר יגויס לעסקאות הנ"ל יסתכם לכ-204 מ' דולר.

(3) ביום 8 באוקטובר, 2021, נחתם הסכם למכירת מקבץ דיור Leland. סך התמורה בגין מכירת הנכס הינה כ-66.5 מ' דולר. למשקיעים צפויה לנבוע תשואה שנתית (IRR) של כ-50.8% ומכפיל הון בשיעור של כ-2.3x לפני מס. השלמת העסקה צפויה להתבצע ברבעון הרביעי לשנת 2021. דמי הצלחה הצפויים לחברה בעקבות המכירה הינם כ-2.4 מ' דולר, לפני מס. נכס זה לא נכלל תחת עמודת המימושים.

(4) לא כולל דמי הצלחה בגין 2 הנכסים Walnut Commons ו-Bread Factory אשר מהווים חלקו מפורטפוליו Metro ולכן דמי הצלחה בגין מכירות אלו יוכרו במכירת כל הפורטפוליו.

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

(1)

ההשקעות שמומשו במהלך 2021 הניבו תשואת IRR למשקיעי בוליגו של 25.2%

נכון ליום 30/11/2021



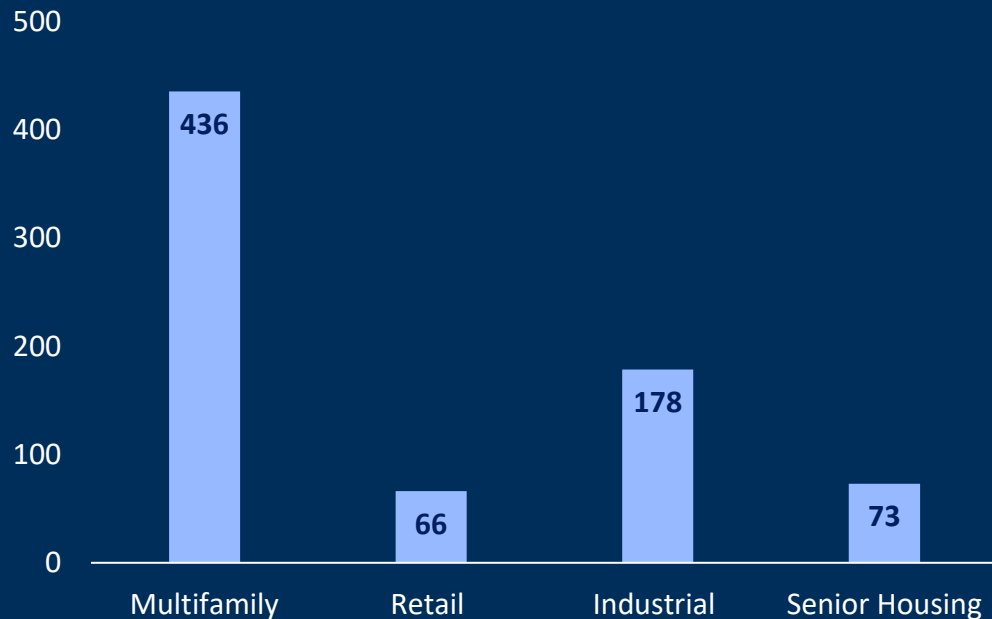
שנת 2021 - השקעות חדשות בסך של יותר מ-500 מיליון דולר

נכון ליום 30/11/2021



Pipeline בהיקף כולל של למעלה מ-750 מיליון דולר¹

Pipeline עסקאות לפי סוג נכס (מיליוני דולרים)



- העמקת דריסת הרגל בעסקאות ייזום של מקבצי דיור
- המשך הגברת חשיפה לסקטור תעשייה ולוגיסטיקה
- כניסה לשוקי יעד חדשים
- מעקב מתמיד אחר מגמות השוק וניצול הזדמנויות השקעה חדשות

(1) כולל עסקאות תחת חוזה ולקראת סגירה, עסקאות תחת חוזה בשלבים מתקדמים של בדיקות נאותות, ועסקאות ייזום תחת חוזה לרכישת הקרקע בשלבים שונים של תכנון.

הצמיחה המשמעותית עוד לפנינו!

שימושים / רכישות וייזום

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

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

מקורות / גיוס כספים

- מקורות עצמאיים
- משקיעים אמריקאיים
- קרן מיטב

- מוסדיים
- קרנות נוספות
- גיוס אג"ח

צמיחת
קיימים

חדשים

Buligo
Building Growth



תודה רבה

דצמבר 2021