

בוליגו קפיטל בע"מ

מצגת כנס משקיעים

מרס 2023

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 ובדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (כל הדוחות יחדיו, יקראו 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. מצגת זו כוללת, בין היתר, הצגה עקרונית של השקעה בנדל"ן. ההשקעה מיועדת למשקיעים כשירים או משקיעים שאינם כשירים, ובלבד שמספרם לא יעלה על 35 ותתאפשר רק על בסיס הסכמי ההשקעה הספציפיים ולאחר שהמשקיע למד והבין את העסקה, מבנה העסקה והסיכונים הגלומים בה.

קיימים נתונים אשר נכללים במצגת זו בנוגע לפעילות החברה המוצגים בפילוח או ברמת פירוט שונים מאלו המופיעים בדיווחי החברה. במקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו לבין המידע המופיע בדיווחי החברה, יגבר האמור בדיווחי החברה. 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 לדיווח החברה, 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 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. 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

מספר נכסים	היקף עסקאות כולל	כספי משקיעים
134	כ-3.9\$ מיליארד	כ-1.4\$ מיליארד ⁽²⁾

מימושים

מספר נכסים	היקף מימושים
60	כ-1.6\$ מיליארד
כ-2.1x מכפיל הון ממוצע (נטו) למשקיעי החברה ⁽³⁾	כ-28.6% IRR ממוצע (נטו) למשקיעי החברה ⁽³⁾

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.



ייזום נכסים לצד השבחת נכסים קיימים, מה שמקנה לחברה גמישות ותמרון בשוק הנדל"ן המתפתח.



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



שיעור גבוה של משקיעים חוזרים לאורך השנים, לאור תוצאות מוכחות ומוניטין יוצא דופן.



נגישות לעסקאות אטרקטיביות ותהליך חיתום מוקפד.



שדרת ניהול מנוסה ובעלת ניסיון מוכח

ארה"ב



איתי גורן
מייסד,
מנכ"ל ודירקטור

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



רבקה קומפל
סמנכ"לית 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



אלון תמיר
מייסד,
יו"ר הדירקטוריון

ניסיון עשיר של מעל 30 שנים
בדיוור מוגן; מנכ"ל ושותף
באחוזות רובינשטיין, רשת הדיוור
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-דור
סגן נשיא בכיר,
קשרי משקיעים

15 שנות ניסיון בהשקעות
נדל"ן בינלאומיות.



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.

קשרי משקיעים



ארז רוזנוקס
סגן נשיא,
קשרי משקיעים (ישראל)

15 שנות ניסיון בהשקעות
נדל"ן בינלאומיות.



דרור זיתוני
סגן נשיא,
קשרי משקיעים (ארה"ב)

בעל ניסיון רב בקשרי
משקיעים ולקוחות בארה"ב

סקירה תקופתית - שנת 2022

צמיחה משמעותית בכל הפרמטרים ומיצוב החברה באופן מיטבי לעתיד:



❖ מסוף הרבעון השני 2022, תוך תנודתיות מוגברת בשווקים, גויסו מעל 200 מ' דולר הון עצמי לעסקאות בהיקף כולל של מעל 500 מ' דולר, ומומשו נכסים בהיקף כולל של כ-187 מ' דולר⁽²⁾.

❖ החברה פועלת באופן מתמיד להרחבת בסיס המשקיעים; בשנת 2022 הצטרף לחברה סגן נשיא קשרי משקיעים שפועל מארה"ב.

❖ לחברה תשתית חזקה, רחבה, וגמישה המאפשרת ניצול הזדמנויות בסביבה כלכלית משתנה.

עסקאות רכישה וייזום שבוצעו במהלך שנת 2022

מקבצי דיור:



Preserve at Perdido
Pensacola, FL

89.8 מ' דולר



Dry Creek at East Village
Sandy, UT

116.2 מ' דולר



Anchor Pointe
Myrtle Beach, SC

47.0 מ' דולר



Retreat at Hendersonville
Flat Rock, NC

61.8 מ' דולר



Encore at Brentwood
Brentwood, TN

70.0 מ' דולר



Arrive Skyline
Boise, ID

57.9 מ' דולר



Waterleaf at Salt Creek
Savannah, GA

63.4 מ' דולר



Encore at Westgate
Leland, NC

61.4 מ' דולר



Classic City Flats
Athens, GA

69.9 מ' דולר



Johnstown Plaza
Johnstown, CO

81.1 מ' דולר



Cold Springs
Huntsville, AL

70.3 מ' דולר



4 רכישות מניבות ו-7
פרויקטים לייזום



עסקאות רכישה וייזום שבוצעו במהלך שנת 2022

בתי אבות



Manor Lake Snellville
Snellville, GA
31.3 מ' דולר



מרכזים מסחריים



1010 Midtown
Atlanta, GA
39.7 מ' דולר



Cheshire Station
Dale City, VA
31.0 מ' דולר



Thatcher Woods
River Grove, IL
33.5 מ' דולר



Riverside Business
Whitehall, PA
41.7 מ' דולר



CLI Portfolio
Chicago MSA
35.4 מ' דולר



תעשייה ולוגיסטיקה



6501 E Nevada
Detroit, MI
16.5 מ' דולר



East Hennepin
Minneapolis, MN
19.4 מ' דולר



McGaw Court
Columbia, MD
49.7 מ' דולר



רבעון 1 2023 - ניצול הזדמנויות בתנאי שוק משתנים

עסקאות תחת הסכם רכישה

- ✓ Riverwood Apartments
Multifamily
- ✓ 9231 Penn Avenue
Industrial
- ✓ Pearce at Pavilion ⁽²⁾
Multifamily
- ✓ Ledge Rock
Multifamily

מימושים

- ✓ Harrison Park Apartments
Multifamily
- ✓ Retreat at Weaverville
Multifamily
- ✓ The Meadows Apartments ⁽¹⁾
Multifamily

רכישות / ייזום

- ✓ Groton Square
Retail
- ✓ 571 Commerce – Expansion
Industrial

תחומי פעילות (1)



מרכזים מסחריים

16

נכסים

176,826

מ"ר שטח כולל

96%

מהשטח הכולל מושכר (3)

146

מ' דולר הון מושקע



בתי אבות

13

נכסים (4)

1,424

יחידות דיור (כולל יח' בהקמה)

93%

שיעור תפוסה ממוצע (3)

110

מ' דולר הון מושקע



תעשייה ולוגיסטיקה

6

עסקאות ללא שותף

12

נכסים

180,994

מ"ר שטח כולל

98%

שיעור תפוסה ממוצע (3)

83

מ' דולר הון מושקע



מקבצי דיור

11

מדינות

32

נכסים (2)

8,044

יחידות דיור (כולל יח' בהקמה)

94%

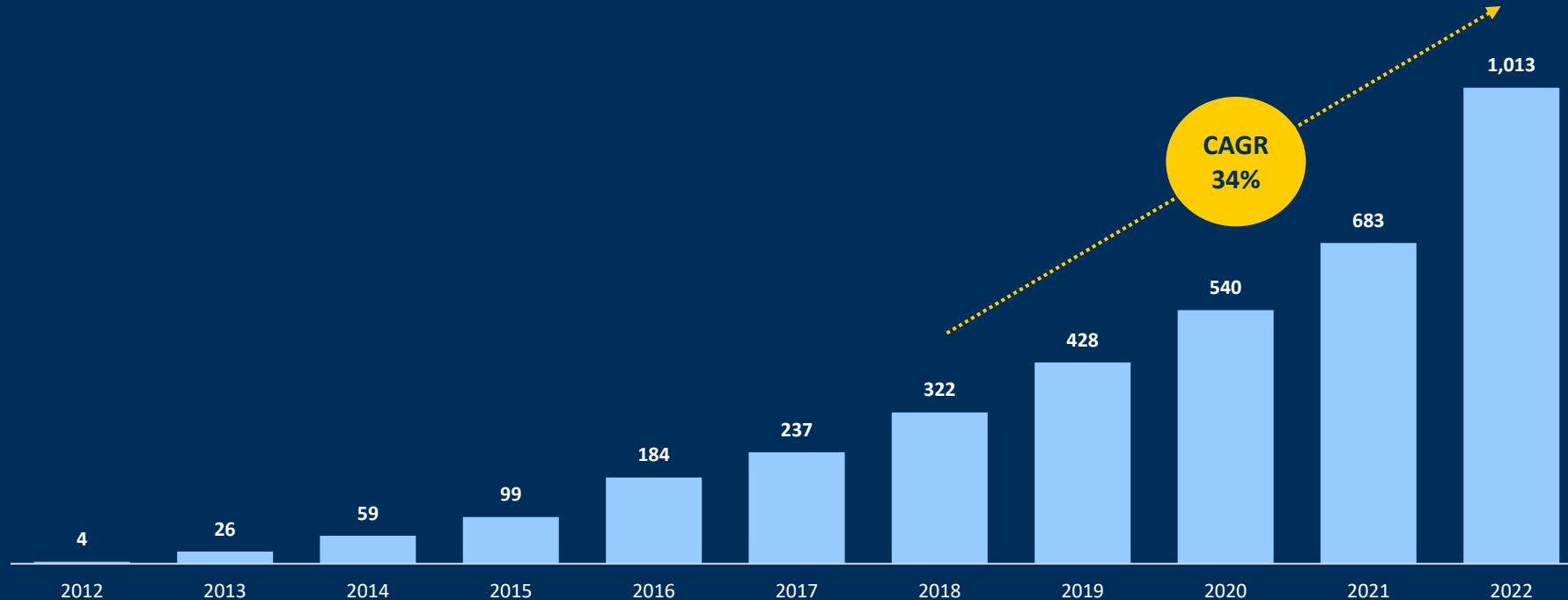
שיעור תפוסה ממוצע (3)

646

מ' דולר הון מושקע

התפתחות ההון המנוהל על ידי החברה

היקף הון מנוהל מצטבר וקצב צמיחה שנתי ממוצע (1)
(מיליוני דולר)



במהלך 2022, ההון המנוהל על ידי החברה ללא שותף מקומי צמח פי 4 (2)



יכולת גיוס כספים מוכחת וגישה לעסקאות איכותיות

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



עלייה מתמדת בהיקף גיוסי ההון והיקף העסקאות לאורך שנות הפעילות



(1) המשקיעים אותם מגייסת החברה השקיעו עד היום בממוצע כ-75% מתוך סך הון העצמי בעסקה.

עם הפנים ל-2023 - יכולת גיוס מוכחת מבסיס משקיעים נרחב



היקף השקעות על ידי משקיעים
חדשים בשנת 2022

\$76M



הבעת אמון על ידי המשקיעים
הקיימים

91%

שיעור המשקיעים החוזרים שהשקיעו
ב-4 השקעות או יותר ב-2022

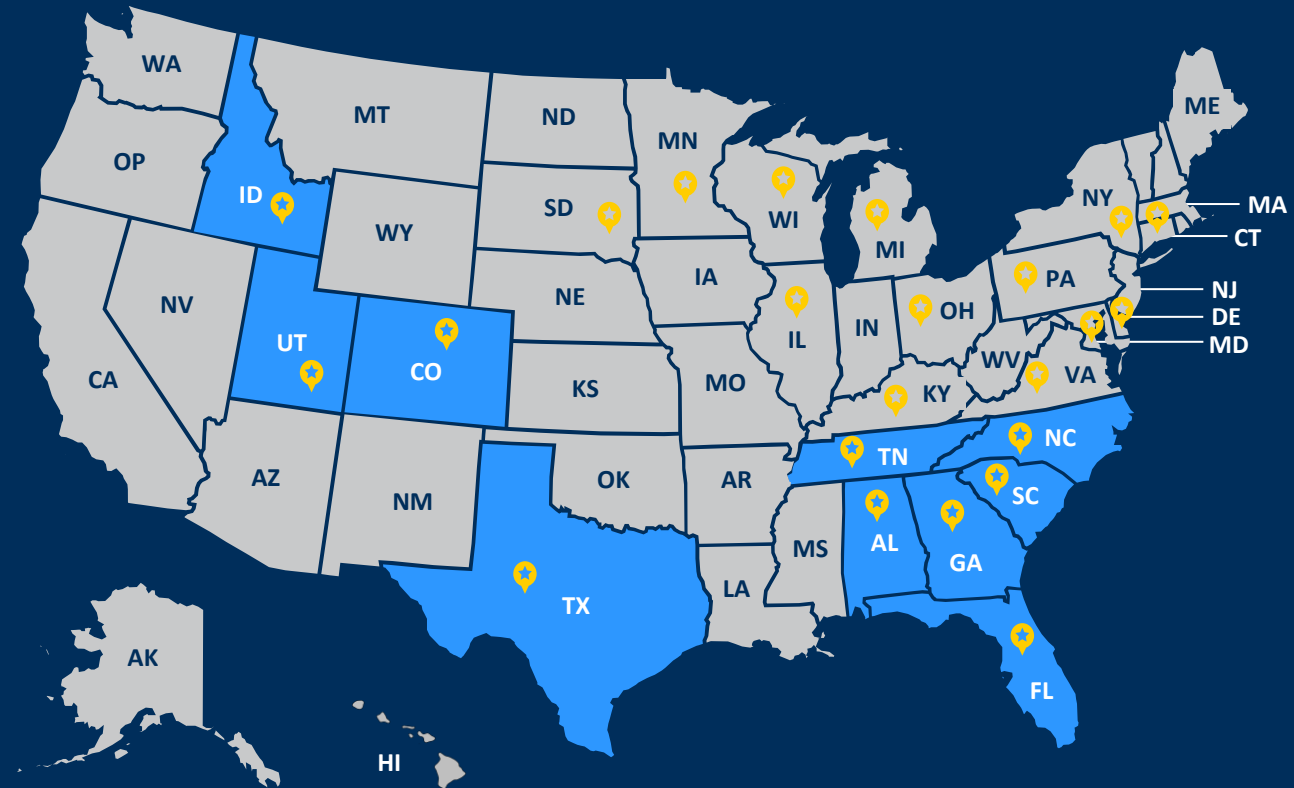
התמקדות במדינות צומחות בארה"ב

כל שווקי המטרה של החברה היו מבין 15 המדינות שמספר התושבים בהן צמח בהיקף הגדול ביותר במהלך השנה האחרונה.

גידול האוכלוסייה במדינות ארה"ב – מדינות מובילות (2021-2022)

470,708	Texas (TX)	1
416,754	Florida (FL)	2
133,088	North Carolina (NC)	3
124,847	Georgia (GA)	4
94,320	Arizona (AZ)	5
89,368	South Carolina (SC)	6
82,988	Tennessee (TN)	7
45,041	Washington (WA)	8
41,687	Utah (UT)	9
34,719	Idaho (ID)	10
31,370	Nevada (NV)	11
28,629	Colorado (CO)	12
28,575	Oklahoma (OK)	13
26,254	Virginia (VA)	14
24,450	Alabama (AL)	15

מקור: לשכת מפקד האוכלוסין בארצות הברית.
הערה: אומדנים לשינוי אוכלוסיית התושבים עבור מדינות שונות
בארצות הברית (שינוי, 1 ביולי 2021 ל-1 ביולי 2022).



📍 מיקום השקעות עבר / נוכחיות

■ שווקי מטרה

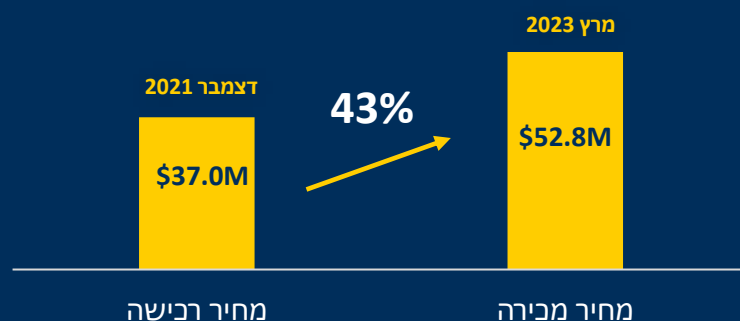
עסקה לדוגמה - Retreat at Weaverville

- נכס Multifamily הכולל 176 יחידות דיור בצפון קרוליינה.

- הנכס נרכש בסוף הבנייה, עם תחילת שלב האכלוס, ובמחיר נמוך משמעותית משווי המיוצב.

- הנכס אוכלס במלואו תוך פחות משנה ובשכירויות גבוהות מאשר בתוכנית העסקית.

- מימוש מהיר, לאחר כ-15 חודשים, בתשואה גבוהה למשקיעים בעסקה.



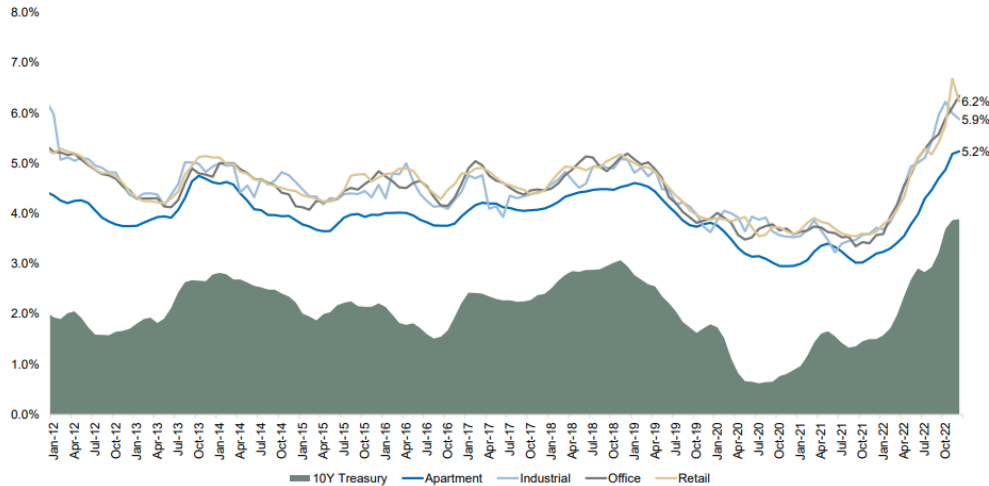
המשקיעים בעסקה נהנו מתשואה שנתית (IRR) מעל 65%, ומכפיל הון גבוה מ-1.8x



שוק הנדל"ן האמריקאי

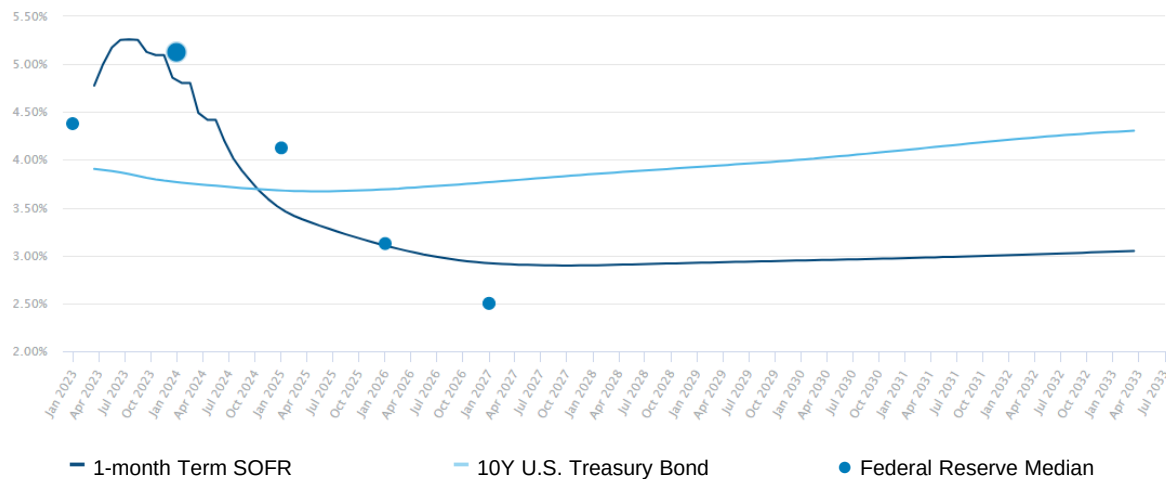
ריבית קבועה ממוצעת בסקטורים שונים ותשואת האג"ח ל-10 שנים של ממשלת ארה"ב (2)

Average Interest Rate on Fixed Rate CRE Originations



Source: Real Capital Analytics, Newmark Research

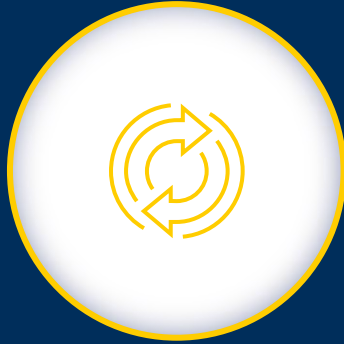
עקום ריביות עתידיות (U.S. Rates Forward Curve) (3)



- שוק הנדל"ן בארה"ב הוא **הנזיל והמשוכלל** ביותר בעולם. היקף ההשקעות בשנת 2022 היה השני בגובהו בהיסטוריה, לאחר שנת שיא ב-2021⁽¹⁾.
- **העלאות הריבית** ע"י הבנק הפדרלי משפיעות על תנאי המימון והובילו **לחוסר איזון בשוק**, ולתמחור מחדש של נכסים בחציון השני של שנת 2022 ותחילת 2023.
- **ההאטה בפעילות הכלכלית** צפויה להוביל למיתון בארה"ב במהלך 2023. עם זאת, **שוק העבודה עדיין חזק** וישנן יותר משרות פנויות מאשר מחפשי תעסוקה.
- **ביקושים חזקים** צפויים להישמר בשווקים עיקריים בדרום ארה"ב - Sun Belt, לרבות בשווקים בהם פועלת החברה.

תקופות תנודתיות במקרים רבים מייצרות הזדמנויות למשקיעי נדל"ן

השקעה בנדל"ן כמגן בתקופת אינפלציה



עלויות הבנייה עלו משמעותית;
הגבלת היצע עתידי ובנייה חדשה



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



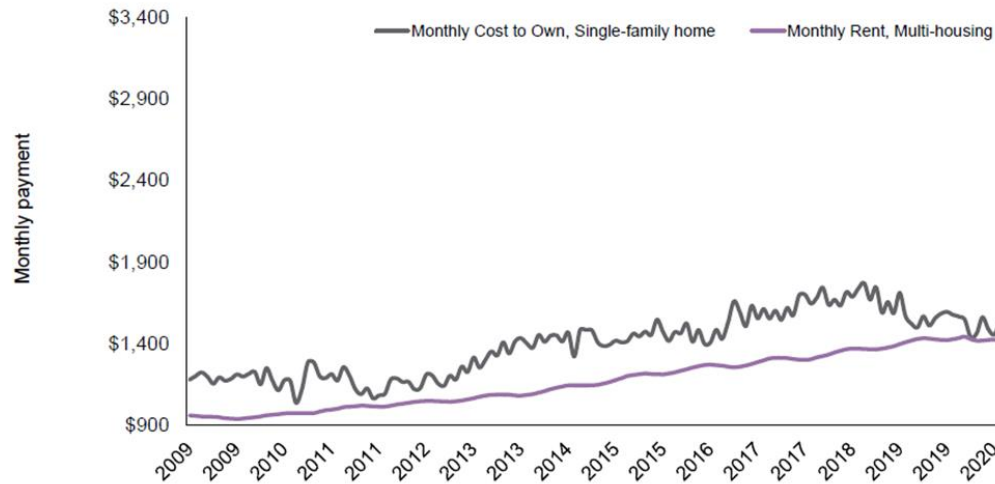
75% מהנכסים אותם מנהלת החברה
הינם **בחוזי שכירות מתחדשים**⁽¹⁾ כל
שנה; דמי השכירות בנכסים אלו
צפויים לעלות בסביבה אינפלציונית

מקבצי דיור - Multifamily

מגמות בסקטור:

העלות החודשית לבעלות על בית פרטי בארה"ב (Single-Family Home) בהשוואה לשכירות ממוצעת במקבצי דיור (Multifamily) (3)

Cost to own vs. cost to rent, US average (monthly)



■ כתוצאה מעלויות המימון העולות, **אנשים נשארים בשכירות למשך זמן ארוך יותר.**

■ במהלך שנת 2022, הביקוש ליחידות דיור להשכרה בסקטור ה-Multifamily נשמר, ונכון לסוף השנה, **שיעור התפוסה הממוצע הארצי נשאר גבוה מ-95% (1).**

■ מעל 41% מההשקעות בנדל"ן בארה"ב מתבצעות בסקטור ה-Multifamily שהינו הסקטור המועדף על ידי משקיעי נדל"ן בארה"ב (2).

■ אף שהעלאות שכר הדירה צפויות להתמתן, ה-**NOI בנכסים קיימים צפוי לעלות** בשל עדכוני שכר דירה לשוכרים ותיקים (LOSS-TO-LEASE).

■ **ירידה חדה** בהתחלות בנייה של יחידות דיור בארה"ב.

התמקדות באזורי ביקוש מוכרים לחברה ואיתור הזדמנויות השקעה

מקבצי דיור - Multifamily

עסקאות לדוגמה:

Johnstown Plaza Apts., Johnstown, CO

- מועד העסקה: ספטמבר 2022
- עסקת רכישה מניבה
- עלות כוללת: 81.1 מ' דולר
- מס' יחידות: 252
- הנכס נרכש בהנחה ביחס למחיר השוק של נכס דומה מיוצב, שכן הרכישה סוכמה מול היזם עוד בשלב הבנייה, ובכפוף לקבלת היתר אכלוס.



Encore Skyline, Boise, ID

- מועד העסקה: ינואר 2022
- עסקת רכישה מניבה
- עלות כוללת: 57.9 מ' דולר
- מס' יחידות: 192
- פרויקט מגורים להשכרה Class A שנבנה בשנת 2019. העסקה נסגרה בתנאי מימון אטרקטיביים, הכוללים ריבית קבועה בשיעור 2.48% לתקופה ארוכה (מימון HUD).



Retreat at Weaverville, Weaverville, NC

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



תשואה
בפועל
(IRR)
>65%

תעשייה ולוגיסטיקה

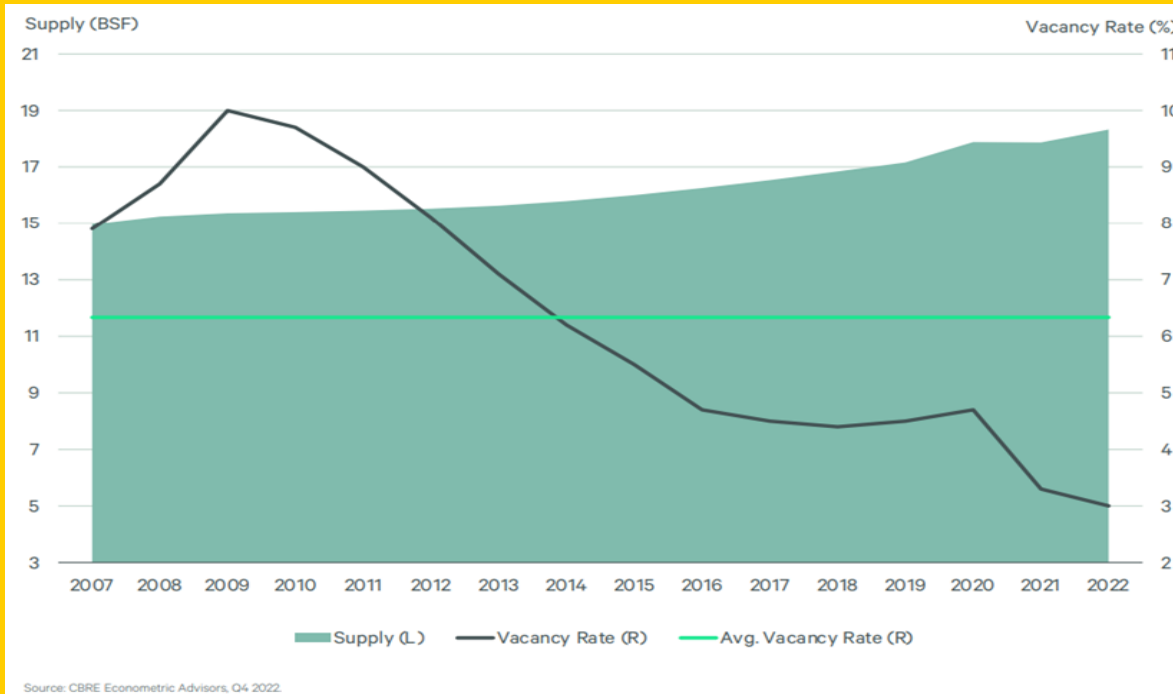
מגמות בסקטור:

- סקטור התעשייה והלוגיסטיקה הראה **צמיחת שיא לנוכח** (1) **חיזוק שרשראות אספקה וייצור מקומי** ו-(2) **המשך צמיחה של המסחר האלקטרוני**.

- במהלך 2022 **שיעור השטחים הפנויים** היה **הנמוך ביותר בהיסטוריה** (1).

- בממוצע, **דמי המשכירות** המבוקשים בסקטור **צמחו בשיעור גבוה במיוחד של מעל 17%** בהשוואה לנתוני 2021 (2).

שיעור שטחים פנויים לעומת היצע שטחים להשכרה (1)



רכישת נכסים עם פוטנציאל Value Add משמעותי
בדגש על העלאת דמי שכירות

תעשייה ולוגיסטיקה

עסקאות לדוגמה:

East Hennepin, Minneapolis, MN

- מועד העסקה: ספטמבר 2022
- עלות כוללת: 19.4 מ' דולר
- שטח להשכרה: 191,986 SF
- עסקת Off-Market
- רכישת פארק תעשייתי מושכר במלואו (100%) למספר דיירים. השאת ערך על ידי העלאת דמי שכירות נמוכים ממחירי השוק.



McGaw Commerce Center, Columbia, MD

- מועד העסקה: פברואר 2022
- עלות כוללת: 49.7 מ' דולר
- שטח להשכרה: 281,055 SF
- הזדמנות Value-Add בשוק תעשייתי בו חזויה צמיחה גבוהה בשכירות. החברה העלתה את תפוסת הנכס מ-86% בעת הרכישה ל-99% נכון ליום 31 בינואר, 2023.



571 Commerce Parkway, Lima, OH

- מועד העסקה: יולי 2021 / מרס 2023
- עלות כוללת: 24.0 מ' דולר
- שטח להשכרה: 225,000 SF
- הזדמנות Value-Add באמצעות פיתוח והרחבת השטח המושכר ב-125,000 ר"ר נוספים בעבור הדייר. ההרחבה תאפשר לשוכר להכפיל את כושר הייצור ותשמש לאחסון מלאים.



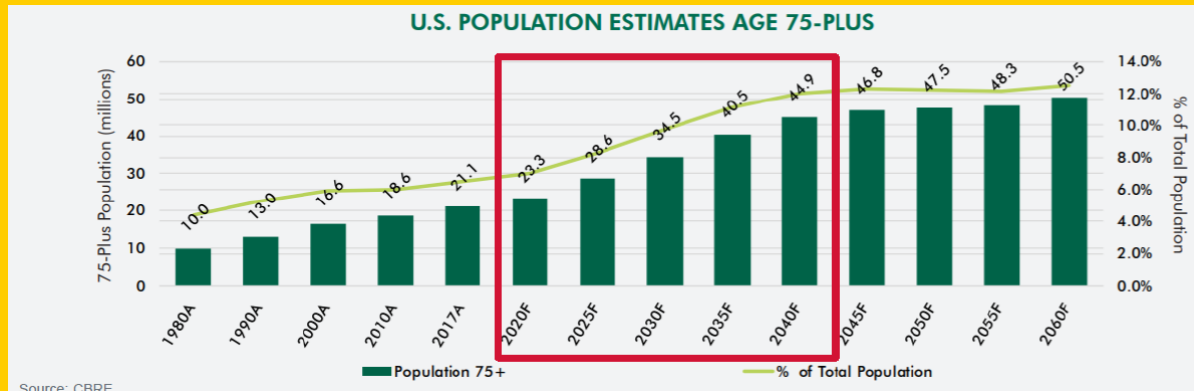
מגמות בסקטור:

- פלח האוכלוסייה בני 75+ בארה"ב צפוי לצמוח בכ-44% במהלך העשור הקרוב⁽¹⁾ וצפוי כי ייווצר מחסור חמור ביחידות דיור בבתי אבות.

- שיעורי התפוסה בבתי אבות ובדיור מוגן בארה"ב נמצאים במגמת שיפור, זאת לאחר השפל שנרשם בעקבות מגפת הקורונה ונכון לסוף 2022 הממוצע הארצי היה כ-85%⁽¹⁾.

- קצב צמיחת שכר הדירה הואץ במהלך שנת 2022. ברבעון הרביעי של 2022, הממוצע הארצי של שכר הדירה עלה ב-4.9% על בסיס שנתי, לעומת שיעור צמיחה של 1.5% בתחילת 2021⁽¹⁾.

תחזית לנתח האוכלוסייה בגיל 75+ בארה"ב



בחינת רכישת נכסים קיימים עם פוטנציאל השבחה
והמשך ייזום

עסקאות לדוגמה:

Manor Lake Snellville, Snellville, GA

- מועד העסקה: נובמבר 2022
- עלות כוללת: 31.3 מ' דולר
- מס' יחידות: 119
- פרויקט לייזום והקמה של בית אבות שמציע שירותי Assisted Living, Memory Care, ו-Independent Living. הנכס נמצא כעת בשלב הבנייה.

להמחשה, נכס שפותח על ידי בוליגו ו-Manor Lake.



Manor Lake Ellijay, East Ellijay, GA

- מועד העסקה: אפריל 2019
- עלות כוללת: 18.3 מ' דולר
- מס' יחידות: 100
- פרויקט לייזום והקמה של בית אבות שמציע שירותי Assisted Living, Memory Care, ו-Independent Living. במהלך 2022, שיעור התפוסה בנכס עלה בצורה משמעותית, שבר הדירה המבוקש במגמת עלייה, וחלוקות למשקיעים בוצעו לראשונה.



Manor Lake Hiram, Hiram, GA

- מועד העסקה: יולי 2018
- עלות כוללת: 14.8 מ' דולר
- מס' יחידות: 86
- פרויקט לייזום והקמה של בית אבות שמציע שירותי Assisted Living ו-Memory Care. שיעור התפוסה בנכס במהלך החציון השני של 2022 נע בין 99% ל-100%.



מרכזים מסחריים שכונתיים

מגמות בסקטור:

שיעור צמיחה בשכר דירה ושכר דירה ממוצע (1)



■ נכון לסוף שנת 2022, שיעור השטחים הזמינים להשכרה (Availability Rate) ירד מתחת ל-5%, לאור ביקוש מוגבר ובנייה חדשה מוגבלת של שטחי מסחר (1).

■ שיעור התפוסה בפורטפוליו החברה בסקטור זה היה 96% (2).

■ מספר החנויות שנפתחו (בניכוי מספר החנויות שנסגרו) הגבוה בשנים האחרונות (3).

■ המחסור בשטחי מסחר להשכרה תורמים באופן עקבי לצמיחת דמי השכירות המבוקשים. דמי השכירות הממוצעים עלו ב-2.5% ברבעון הרביעי של 2022 (1).

המשך רכישה בשיעור תשואה גבוה משמעותית
מעלות המימון – נושא ריבית קבועה

מרכזים מסחריים שכונתיים

עסקאות לדוגמה:

Groton Square, Groton, CT

- מועד העסקה: פברואר 2023
- עלות כוללת: 32.7 מ' דולר
- שטח להשכרה: 196,802 SF
- רכישה ראשונה במיקום אסטרטגי במדינה הצפון-מזרחית. הנכס נהנה מ-1.9 מיליון מבקרים בשנה והוא אחד ממרכזי הקניות המובילים במדינה.



Red Willow Plaza, Winter Springs, FL

- מועד העסקה: דצמבר 2021
- עלות כוללת: 27 מ' דולר
- שטח להשכרה: 96,851 SF
- עסקת Value-Add בפלורידה. הזדמנות להשאת ערך על ידי השכרה של חללים פנויים. סניף Taco Bell בנכס נמכר בנפרד בשיעור היוון נמוך מזה ברכישה של הנכס כולו.

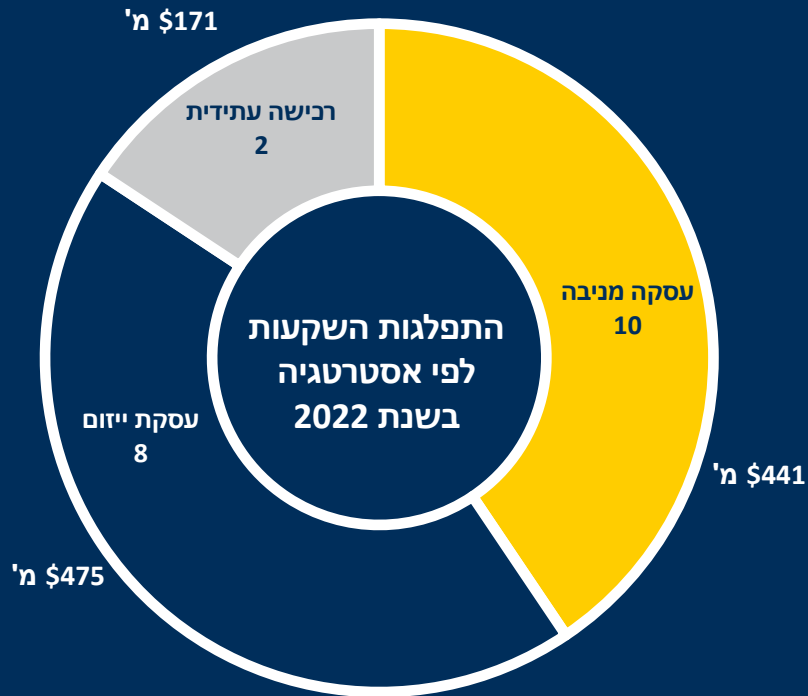


Osborne Shopping Center, Upper Marlboro, MD

- מועד העסקה: אוקטובר 2021
- עלות כוללת: 35.6 מ' דולר
- שטח להשכרה: 100,064 SF
- הנכס נרכש ברבעון הרביעי של 2022, ממועד הרכישה עלה שיעור התפוסה ונכון למועד הדוח, 97% מהשטחים בנכס מושכרים. הנכס מציג ביצועים יציבים ונהנה מסביבה עמידה במטרופולין וושינגטון די.סי.



התאמת הפעילות בסביבה דינאמית



- לחברה יכולת לנצל הזדמנויות השקעה בסביבה כלכלית דינמית, וזאת על ידי התאמת פרופיל סיכון-סיכוי מיטבי בהתאם לתנאי השוק.
- במהלך שנת 2022, ביצעה החברה עסקאות בשלוש אסטרטגיות עיקריות: השבחת נכסים קיימים, עסקאות ייזום, ורכישות עתידיות.
- ניצול הזדמנויות בטווח הקצר:
- רכישת נכסים קיימים מתחת לעלות הקמה של נכס דומה (Replacement Cost)
- רכישות עתידיות (Forward Purchasing)
- רכישת נכסים עם תנאי מימון קיימים מטיבים (ריבית קבועה בשיעור אטרקטיבי)

גיוון סקטוריאלי, גיאוגרפי וסוג עסקה = יתרון תחרותי!



עסקאות תחת הסכם רכישה



- נכס Multifamily שנבנה ב-2022 וממוקם אסטרטגית באחת הערים הצומחות ביותר בחוף המזרחי, עם גידול של 37% באוכלוסייה מאז שנת 2010.
- ממוקם בקרבת מרכזי תעסוקה, פנאי, ושירותי בריאות.
- הנכס נמצא בשלבי אכלוס מתקדמים.
- צפי להמשך העלאות שכר דירה תומך בכדאיות ההשקעה.

Riverwood Apartments Multifamily

מיקום: Wilmington, NC



מספר יחידות: 206



שנת בנייה: 2022



שטח יחידה ממוצע: 1,155 SF



שטח מגרש: 17.81 Acres



עסקאות תחת הסכם רכישה



9231 Penn Avenue Industrial

מיקום: Minneapolis, MN



שטח להשכרה: 218,311 SF



שיעור תפוסה: 91%



חוזי שכירות NNN



שטח מגרש: 9.26 Acres



- הזדמנות Value-Add לרכישה של נכס תעשייה ולוגיסטיקה.
- מיקום אסטרטגי עם נגישות מהירה למרכז העיר של מיניאפוליס.
- חסמי כניסה בהתאם למיקום בסביבה אורבנית מגבילים תחרות מנכסים דומים באזור זה.
- לבוליגו הכרות עם השוק המקומי לאחר רכישה מוצלחת של נכס תעשייה ולוגיסטיקה הממוקם בסמיכות.

המשך צמיחה וניצול הזדמנויות



ניצול הזדמנויות בהתאם לתנאי

השוק

לחברה יתרת מזומנים משמעותית
וללא חשיפה לחוב תאגידי



הרחבת הפעילות העצמאית

צוות רכישות וניהול נכסים בתחום
התעשייה ולוגיסטיקה במשרדי
החברה בארה"ב



הרחבת בסיס המשקיעים

בארה"ב ובישראל



השאת ערך למשקיעים

תודה רבה