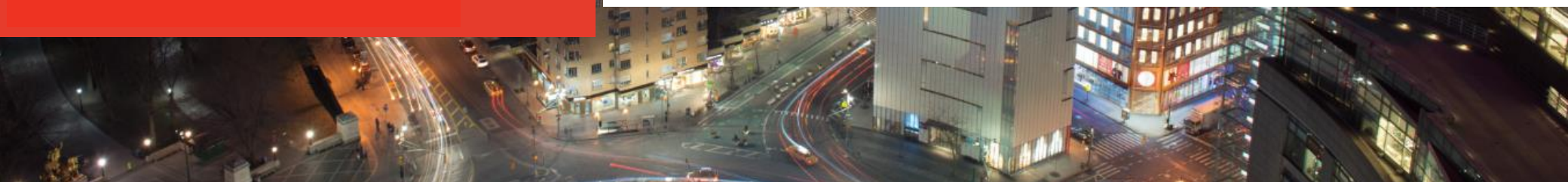




M MOINIAN

מצגת למשקיעים - נובמבר 2018



הבהרה משפטית

מצגת זו הוכנה על-ידי Moinain Limited (להלן: "**החברה**") לצורך הצגה עקרונית ושיווקית של החברה ופעילותה. המידע הכלול במצגת זו (להלן: "**המידע**") אינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה ואינו מהווה המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס. המצגת נועדה לשם תמצית ונוחות בלבד, אינה מהווה מצג וכן אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים הפורמאליים שפרסמה ומפרסמת החברה לציבור. על מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בדיווחים המלאים של החברה לרשות ניירות ערך ולבורסה.

המצגת עשויה לכלול מידע המוצג באופן שונה מן האופן שבו הוצג המידע בדיווחי החברה לציבור עד כה, היינו, עשויים להיכלל במצגת נתונים המוצגים באופן ו/או באפיון ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונים מאלו שהוצגו בדוחותיה ובדיווחיה של החברה בעבר.

המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הכולל בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של החברה, המבוססים, בין היתר, על נתונים שבידי החברה נכון למועד זה, על הערכות פנימיות ועל ציפיות של החברה המתייחסים לאירועים עתידיים אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. לחברה אין כל וודאות כי תחזיותיה, מטרותיה ו/או הערכותיה יתממשו, כולן או חלקן, וזאת בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטתה, שינויים בתנאי השוק והסביבה, שינויים רגולטורים ו/או התממשותם של איזה מגורמי הסיכון של החברה. בנוסף, המצגת עשויה לכלול נתונים והערכות המבוססים על מקורות חיצוניים אשר לא נבדקו באופן עצמאי על ידי החברה, ולפיכך החברה אינה אחראית לנכונותם.

החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת, כולו או חלקו, על מנת שישקף אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.



Moinian Group

אחת מקבוצות הנדל"ן הבולטות בארה"ב – ניסיון של מעל 35 שנים, מעל 10 מיליארד דולר שווי נכסים, שותפות עם חברות הנדל"ן המובילות בעולם ונגישות גבוהה למקורות מימון בארה"ב

Chetrit, Minskoff and Moinian get \$375M refi in Garment District



The Real Deal, May 2018

Moinian lands \$140M refi for FiDi resi tower

Berkadia's 10-year loan comes at a fixed rate of 3.99 percent



The Real Deal, October 2018

עסקאות לדוגמה שביצעה הקבוצה בשנה האחרונה:

Boston Properties to join as partner on Moinian's 3 Hudson Boulevard

The REIT signed a term sheet for a nearly \$500M investment: sources



The Real Deal, April 2018 (picture: FX FOWLE)

Moinian Limited - כרטיס ביקור



דירוג	A1 / Stable
הון עצמי	\$1,285M
הון מיוחס לבעלים	\$771M
הון עצמי למאזן	54%
סך נכסים	\$2,373M
חוב פיננסי נטו	\$848M
חוב נטו ל-CAP נטו	40%
NOI שנתי ⁽²⁾	\$77.2M
FFO שנתי ⁽²⁾	\$22.5M

חלק מקבוצת Moinian הפועלת בתחום הנדל"ן בארה"ב, ובפרט בניו-יורק מעל 35 שנים



פורטפוליו נכסים מגוון ואיכותי הכולל בנייני משרדים ומסחר, מגורים ומלונאות. מרבית הנכסים ממוקמים בלב מנהטן⁽¹⁾ בהם נכסי Legacy של הקבוצה



בנוסף, בשנים האחרונות החברה מיישמת אסטרטגיה של השקעות בנדל"ן באמצעות חוב / שילוב של הון וחוב בסוגי הנכסים ובאזורים בהם היא מתמחה



בחירת עסקאות סלקטיבית, תוך הקפדה על כניסה במחירי בסיס נמוכים (low basis), באופן המייצר גמישות תפעולית ופיננסית מרבית



בצד הנכסי - חשיפה נמוכה לעליית ריבית - עיקר הפורטפוליו מומן מחדש בשנים האחרונות ברביבות קבועות ואטרקטיביות



במגזר המימון - מרבית ההלוואות צמודות ל-Libor

מינוף נמוך - חוב נטו ל-CAP נטו בשיעור של כ-40%



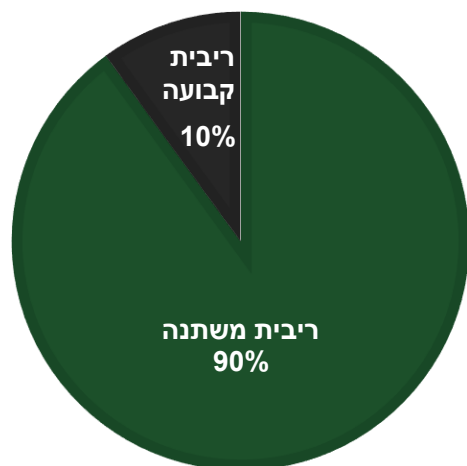
(1) למעט נכס אחד לא מהותי: 755-762 Broad Street הממוקם בניוארק, ניו ג'רסי

(2) נרמול שנתי על-בסיס נתונים לתקופה 1-9/2018; כולל חלק החברה בחברות מוחזקות, כולל Promote

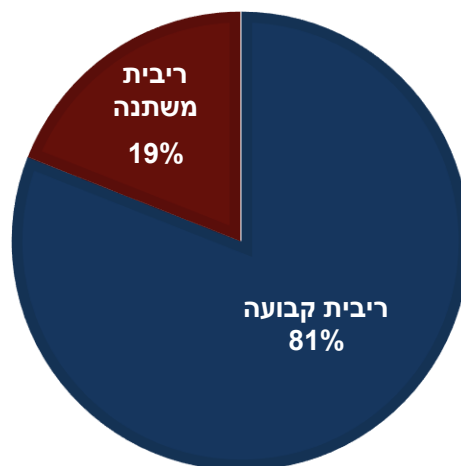
אסטרטגית השקעה מותאמת לסביבה הכלכלית וניהול פיננסי שמרני

- בחירת עסקאות קפדנית –
- ביצוע השקעות אקוויטי בבסיס נמוך בלבד – יצירת הערך איננה נשענת על ירידה בשיעורי ההיוון
- השקעה בדרך של העמדת מימון לפרויקטי נדל"ן – יחס סיכוי-סיכון עדיף לאור סביבת מחירי הנכסים והצפי להמשך עליית ריבית
- שמירה על מינוף נמוך ומבנה חוב יעיל – עומס פירעונות נמוך בשנים הקרובות וחשיפה מינימלית לעליית ריבית

תיק ההלוואות במגזר המימון



מבנה החוב



מח"מ ממוצע חוב בכיר כ-7.2 שנים	
LTV חוב בכיר כ-40%	
עלות משוקללת חוב בכיר כ-4.2%	

התפתחויות אחרונות

רכישת מלוא הבעלות ב-3CC על-די הקבוצה – חלק החברה כ-\$41M

- ✓ נכס מסחרי Class A בפריים לוקיישן (צמוד לכיכר פתוח לסנטרל פארק Time Warner Center ו-Columbus circle) עם נוף
- ✓ גיש ל-8 קווי רכבת תחתית ומצוי בקרבת מסעדות מבוקשות, מוקדי בילוי ומרכזי עסקים
- ✓ מושכר לחברות מובילות בחוזים ארוכים – מח"מ החוזים המשוקלל הינו כ-10 שנים
- ✓ שוכרים בולטים בנכס הינם Nordstrom, Versace, JPMorgan Chase, CVS, Y&R ועוד

- בחודש ספטמבר 2018 התקשרו הקבוצה, יחד עם בעל השליטה בה ושותף נוסף, בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה (כ-49%) של SL Green בנכס
- העסקה בוצעה לפי שווי של כ-820 מיליון דולר, זהה לשווי ההוגן לפיו מוצג חלקה של החברה בנכס בדוחות הכספיים ליום 30/09/2018
- חלקה של החברה בעסקה הינו כ-41 מיליון דולר; חלקו של בעל השליטה בעסקה הינו כ-103 מיליון דולר אשר שולמו על-ידו במזומן
- לאחר השלמת העסקה תחזיק החברה בכ-32.7% מהזכויות בנכס* (חלף כ-24% היום)
- לאחר השלמת העסקה, סה"כ חלקה של החברה ב-NOI של הנכס יעמוד על כ-12 מיליון דולר**



Hiroko Masuike, The New York Times



SL Green Realty Corp

* כולל Promote שנמצא בתוך הכסף; ** בגרמול שנתי לפי ה-NOI בתשעת החודשים הראשונים בשנת 2018

התפתחויות אחרונות

התקדמות בבניה בפרויקט 123 Linden Blvd בברוקלין

- החברה מחזיקה בכ-50% מהזכויות בנכס, וכן העמידה עבורו הלוואת בניה בשעבוד ראשון ויחיד, נושאת ריבית שנתית בשיעור של $L+8.25\%$
- הנכס צפוי לכלול 467 יחידות למגורים, 300 חניות, וכן Community facility בשטח של כ-38,000 SF
- עלות הפרויקט כולו, לרבות מרכיב הקרקע, נאמדת בכ-\$200M, כאשר נכון ליום 30/09/2018 הושקעו כ-\$98M
- הבניה מתקדמת בהתאם לתוכנית הביצוע – בניית השלד לקראת סיום – סיימו לבנות את הקומה ה-23 (מתוך 26)



התפתחויות אחרונות

השלמת הבניה והתחלת שיווק של פרויקט Oskar (572 11th Avenue)

- בניית הנכס הושלמה בחודש מאי 2018 (התקבל TCO*) והשיווק החל – נכון להיום נחתמו חוזים להשכרת 102 יחידות (כ-62% תפוסה)
- הנכס כולל כ-164 יחידות למגורים, וכן שטחי מסחר בהיקף של כ-25,000 SF
- שווי הנכס בספרים נכון ליום 30/09/2018 הינו כ-\$198M (הקרקע נרכשה בשנת 2003 במחיר של כ-\$4M בלבד)
- באוקטובר 2017 הועמדה כנגד הנכס הלוואה בהיקף של כ-\$104M בתנאים מיטיבים תחת ה-Affordable New York Housing Program, ובגיבוי מכתב אשראי (letter of credit) מ-Bank of China. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.24% Bank of China Bond index +



* Temporary Certificate of Occupancy – אישור דומה לטופס 4 המוכר בישראל

התפתחויות אחרונות

השלמת שיפוץ השטח המסחרי ב-535-545 5th Avenue

- שיפוץ שטח ה-Retail שצמוד לחנות ה-NBA הושלם לאחרונה, וכעת הוא מוצע להשכרה באמצעות מספר ברוקרים
- עלות השיפוץ הסתכמה בכ-14 מיליון דולר
- בכוונת החברה להשכיר את השטח (כ-65,000 SF) בחוזה ארוך טווח לשוכרים בעלי איתנות פיננסית גבוהה



התפתחויות אחרונות

מימון מחדש להלוואת הבניה שהועמדה לטובת מימון פרויקט מלון המריוט בהדסון יארדס שבבעלות מר דיויד מרקס

- בחודש יולי 2018 חתמה החברה על הסכם הלוואה למימון מחדש של הלוואת הבניה הקודמת שהעמידה ליזם הפרויקט, חברה בת של MDG שבשליטת מר דיויד מרקס

- כפי שדווח על-ידי היזם, שיעור השלמת הבניה של הפרויקט עומד על כ-92.5% (נכון ליום 30/06/2018), והמלון צפוי להתחיל לפעול בתחילת שנת 2019

- על-פי דיווחי היזם, שווי הנכס נכון ליום 30/06/2018 הינו כ-\$228M, ועלות הפרויקט הכוללת מוערכת על ידו בכ-\$182.5M; אומדן שווי הפרויקט כנכס מיוצב הינו כ-\$271M

- ההלוואה בסכום של \$125M⁽¹⁾ (חלף ההלוואה הקודמת שהינה בסכום של כ-\$90M) מובטחת בשעבוד ראשון ויחיד של המלון, הינה לתקופה של 36 חודשים (עם אופציה להארכתה ב-12 חודשים נוספים), ונושאת ריבית שנתית בשיעור של Libor+4.15%⁽²⁾

- פרטים נוספים בנוגע לתנאי ההלוואה ניתן למצוא בנספח ב'



New-York YIMBY, October 24, 2018
Image by Andrew Campbell Nelson

(1) ללווה זכות להגדלת סכום ההלוואה לסך של עד הנמוך מבין: (1) \$165M (2) 75% משווי המיוצב של הפרויקט
(2) שיעור ריבית ה-Libor לא יפחת מ-1.85%; שיעור הריבית יעלה ב-0.50% ככל שתמומש תקופת האופציה וב-0.30% במקרה שהלווה יממש את זכותו להגדלת סכום ההלוואה כאמור

מימון נדל"ן – נדבך אחד מאסטרטגית השקעה כוללת

האתגר בשנים האחרונות – ריבית פדרלית ושיעורי הון בשפל היסטורי, בשילוב עם ציפיות לעלייה הדרגתית בשיעורי הריבית דורשים גישה זהירה ביחס להשקעות חדשות בנדל"ן מניב



ההזדמנות –

- השקעה בנדל"ן בסוגי נכסים ובאזורים בהם החברה מתמחה תוך חשיפה לרמת מחיר (basis) ומינוף נמוכים
- השקעה דרך החוב עשויה להניב תשואה גבוהה יותר בסיכון נמוך יותר מאשר ניתן להשיג בהשקעה בנכסים דרך האקוויטי (לפי מחירי שוק המשקפים שיעורי הון של 3%-5%)
- בשונה ממשקיע פיננסי, החברה מכירה היטב את צד הייזום ודורשת מעורבות שוטפת בפיקוח ובניהול. כך במקרה הצורך, לחברה ישנה אפשרות להיכנס בנעלי היזם



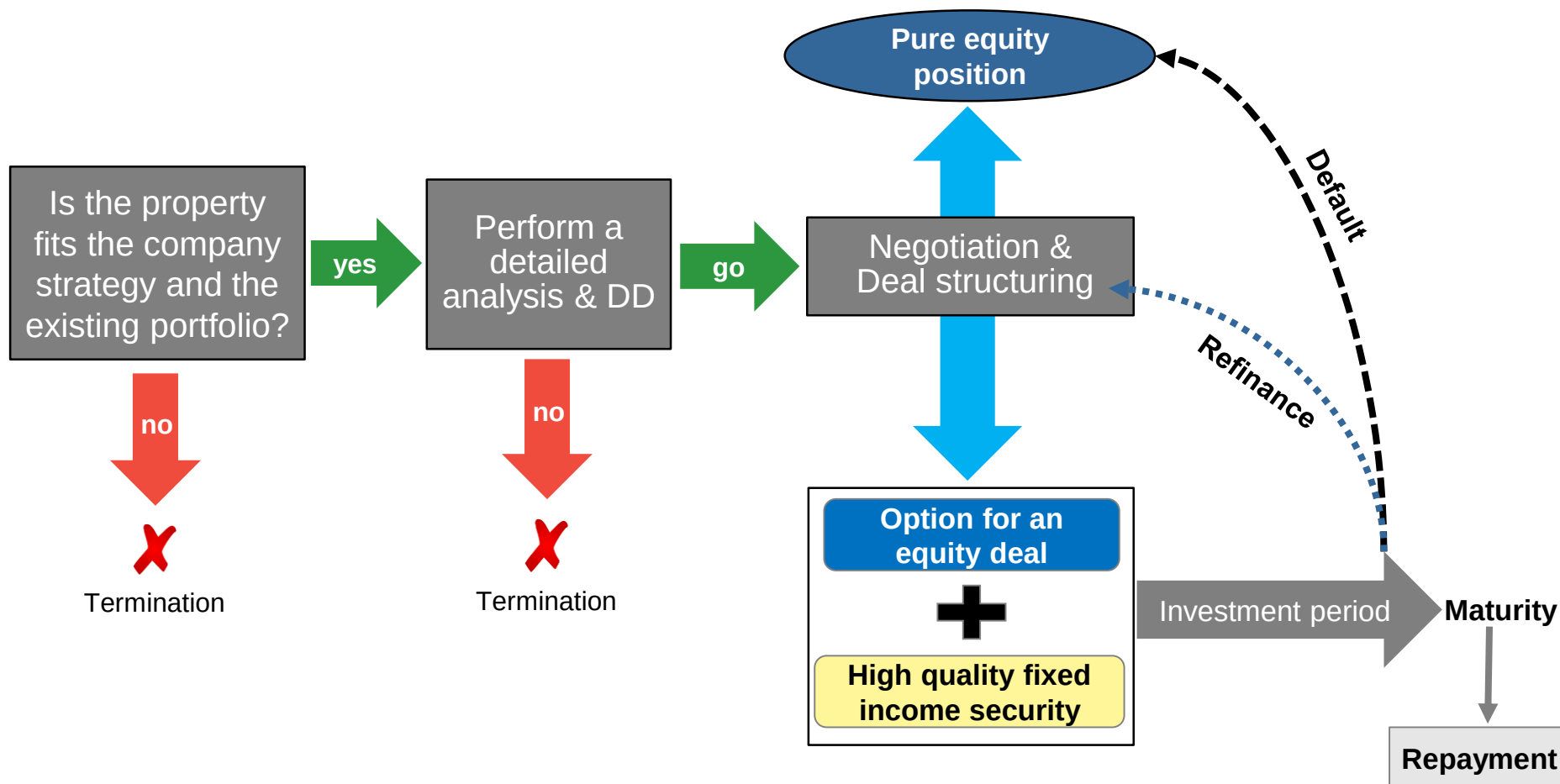
יתרונות –

- דפנסיביות:** בסביבת ריבית נמוכה, ההשקעה בחוב נדל"ן הינה בסיכון נמוך ביחס להשקעה בהון
- תזרים חזק:** בניו-יורק, השקעה בחוב נכסי עשויה לייצר תשואה תזרימית גבוהה יותר מאשר התשואה התזרימית (במובחן מעליית ערך) על השקעה באקוויטי
- נזילות:** בשוק הנוכחי, הנזילות לחוב (notes) חזקה בעוד שאקוויטי בנכסים (בייחוד בשותפויות) נזילים פחות
- יצירת שותפויות:** יכולת החברה להעמיד מימון גמיש נותנת לה יתרון בולט על פני מתחרים וגישה לעסקאות JV בתנאים מיטיבים
- גידור תיק הנכסים:** לחברה נכסים בכ-2 מיליארד דולר. השקעה בחוב (שבד"כ צמוד לליבור) נותנת גידור אפקטיבי לעלייה בריבית



מימון נדל"ן – מתדולוגיה ותהליך

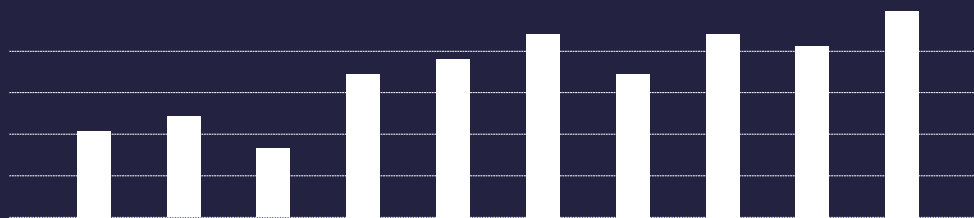
- החברה בוחנת לעומק כל עסקה פוטנציאלית הן מנקודת מבט של בעלים (אקוויטי) והן מנקודת מבט של מלווה
- במידה והנכס או הפרויקט תואמים את הפורטפוליו של החברה ובעלי היתכנות כלכלית איתנה הם עשויים להוות השקעה ראויה ותשקל העמדת מימון לנכס או הפרויקט
- לעיתים, השקעה דרך חוב תשולב יחד עם השקעה בהון הפרויקט או הנכס (למשל 123 Linden, 1428 Fulton)



מימון נדל"ן – ריכוז עסקאות

Underlying asset	Total commitment	Funded as of September 30, 2018	Annual interest rate (not including additional fees)
461 W 34 St, Manhattan	\$125M ⁽¹⁾	\$125M	L+4.15%
245 5th Avenue, Manhattan	\$20M	\$20M	8.50%
123 Linden Blvd, Brooklyn	\$160M	\$58M	L+8.25%
900 8th Ave, Manhattan	\$8.6M	\$7.1M	6.335%
1428 Fulton St / 343 Ralph Ave, Brooklyn	\$53M	\$11.3M	L+7.25%
Prime Harlem, 124th St, Manhattan	\$24M	\$24M	L+8.50%
Greystone Hotel, Miami	\$36.8M ⁽²⁾	\$13.1M	L+10.00%
112-24 Astoria Boulevard, Queen, NY	\$12M	-	L+10.75%
102 John St, Manhattan	\$18M	\$18M	L+11.00%
Total	\$457.4M	\$276.5M	

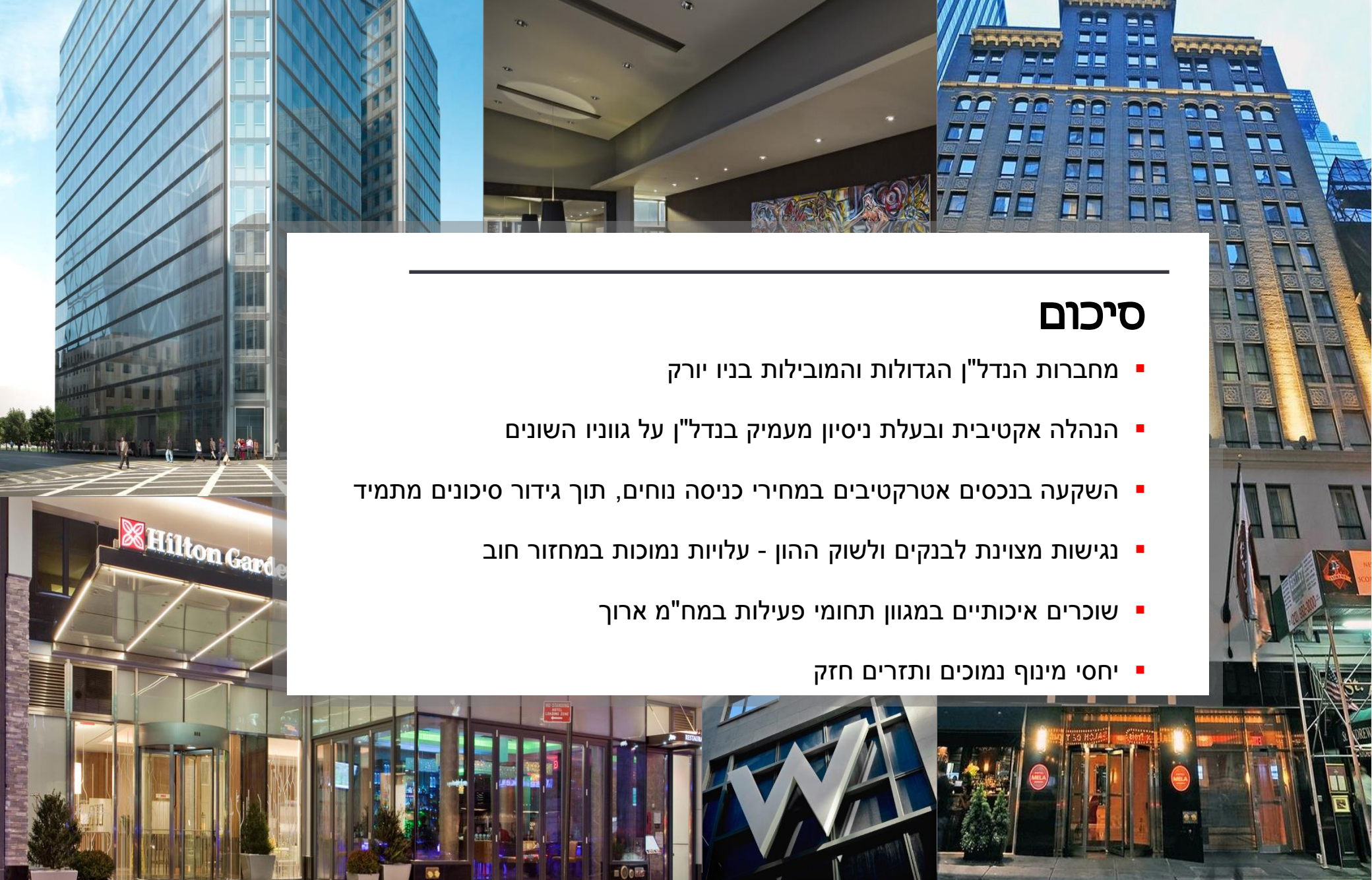
(1) ללווה זכות להגדלת סכום ההלוואה כמפורט בנספח ב'
(2) בגין \$20M בוצעה סינדיקציה עם צד ג' בריבית של L+4.75%



ריכוז נתונים פיננסים (מ' דולר)

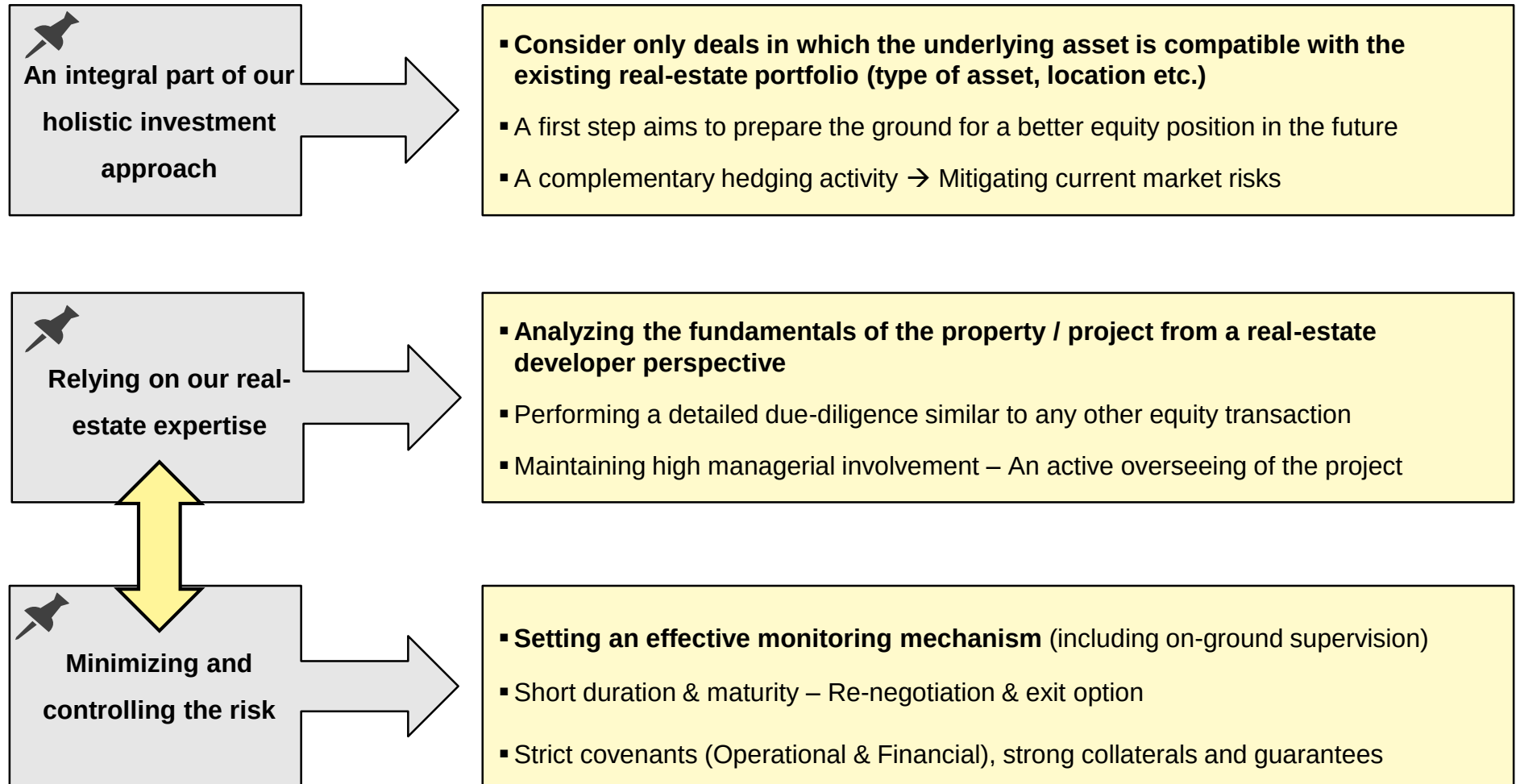
תמצית מאזן	30/09/2018	31/12/2017
נכסים שוטפים	227	429
נכסים לא שוטפים	2,146	1,865
סך נכסים	2,373	2,294
התחייבויות שוטפות	101	96
התחייבויות לא שוטפות	987	908
סך התחייבויות	1,088	1,004
הון מיוחס לבעלים	771	772
סך הון עצמי	1,285	1,290

נתונים תפעוליים עיקריים	1-9/2018	1-9/2017
NOI (כולל חלק החברה בחברות מוחזקות (כולל Promote))	57.9	46.0
FFO (כולל חלק החברה בחברות מוחזקות (כולל Promote))	16.9	13.3



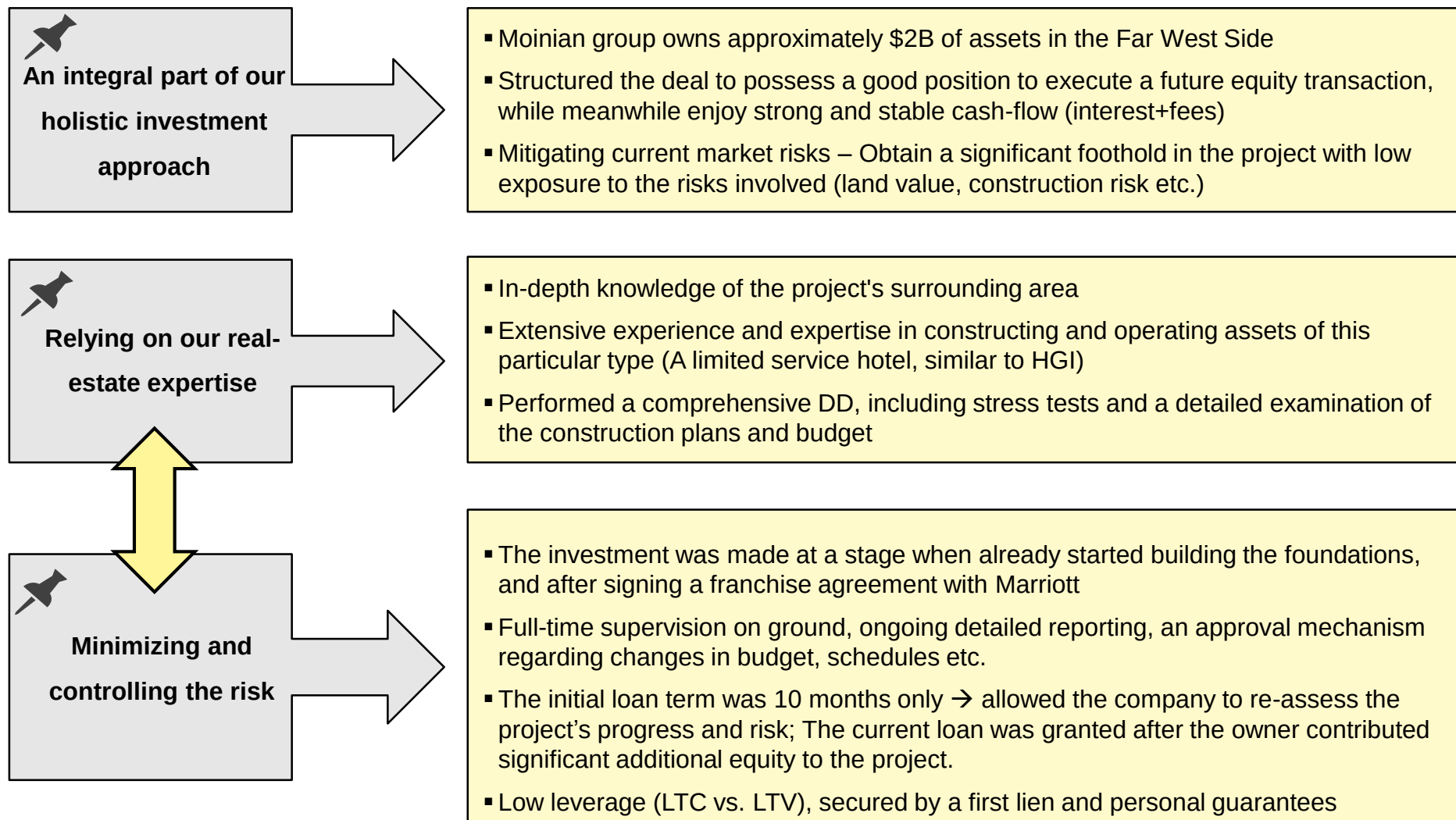
סיכום

- מחברות הנדל"ן הגדולות והמובילות בניו יורק
- הנהלה אקטיבית ובעלת ניסיון מעמיק בנדל"ן על גווניו השונים
- השקעה בנכסים אטרקטיביים במחירי כניסה נוחים, תוך גידור סיכונים מתמיד
- נגישות מצוינת לבנקים ולשוק ההון - עלויות נמוכות במחזור חוב
- שוכרים איכותיים במגוון תחומי פעילות במח"מ ארוך
- יחסי מינוף נמוכים ותזרים חזק



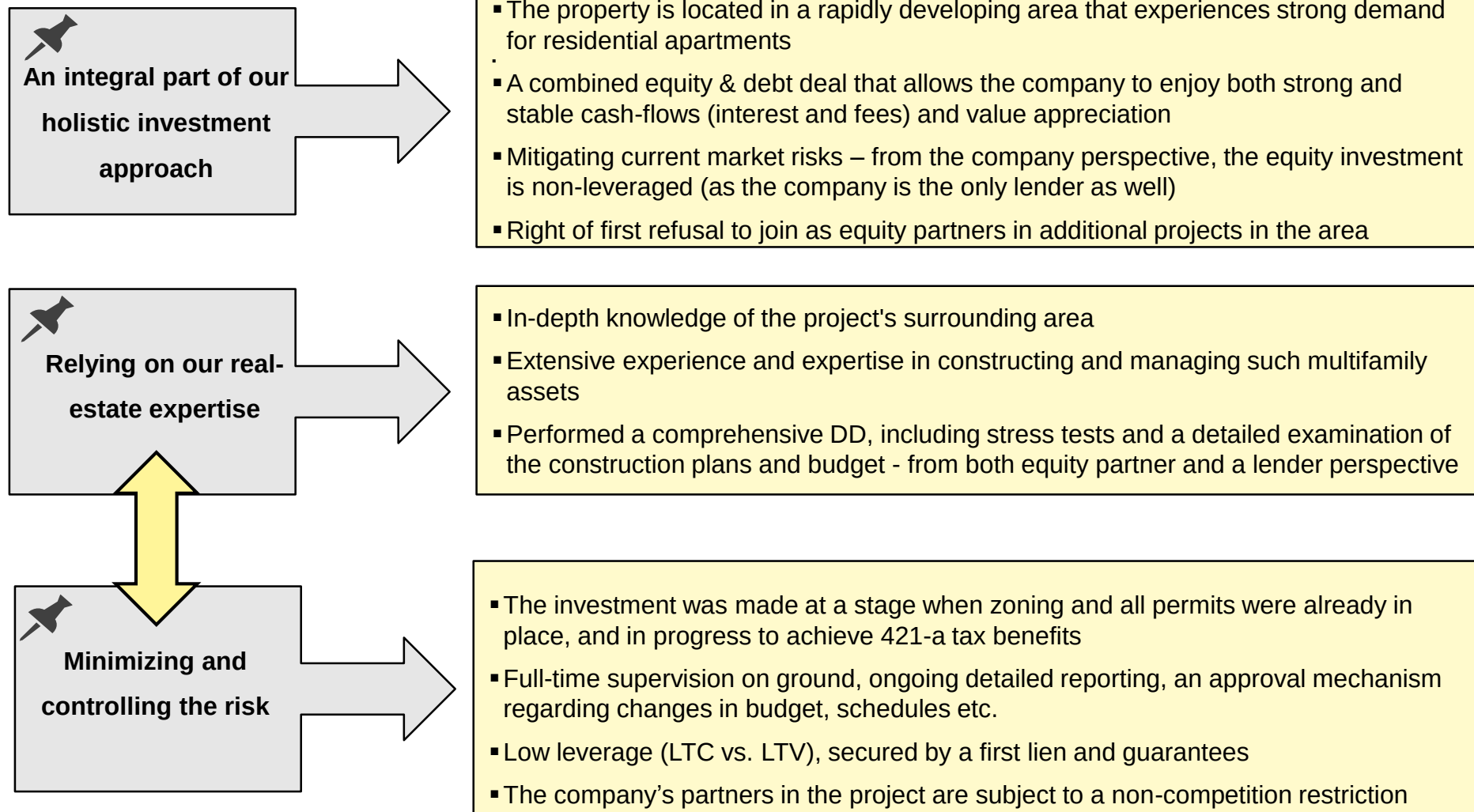
מימון נדל"ן – דוגמה ליישום עקרונות העבודה

461 W 34 St, Manhattan



מימון נדל"ן – דוגמה ליישום עקרונות העבודה

123 Linden Blvd., Brooklyn



מימון נדל"ן – מדע תמציתי על כל הלוואה (1/5)

נספח ב

Address	461 W 34 St, Manhattan	245 5th Avenue, Manhattan
Sponsor / Partner	David Marx	Joe Sitt
Underlying property description	Transition loan for a limited service hotel: Courtyard Marriott flag, 399 keys and 2,820 SF of retail space	- Stabilized office & retail property - Historical average occupancy: >90% 2017 NOI: ~\$12.1M
Investment type	- Senior loan in the amount of the lower of \$125M and 55% of the asset's estimated stabilized value - The borrower has an option to increase the loan amount to be the lower of \$165M and 75% of the asset estimated stabilized value	\$20M mezzanine loan
Moinian equity perspective	-	Moinian limited holds 16.67% (25% with promote) of the equity rights in the property
Term	36 month + 12 month extension option	7 years
Annual interest rate	The higher of: (1) 1.85%+4,15%; (2) L+4.15% - Additional 0.30% if increasing the loan amount - Additional 0.50% if exercising the extension option	8.50% fixed
Additional fees	- Closing fee: 1.0% - Extension fee: 0.5% - Exit fee: 0.75%	-
LTC / LTV	LTC = 71% LTV once stabilized = 48%	LTV (senior + mezzanine) = 65%
Guarantees	- Bad Boy guaranty - Completion guaranty - Full interest and carry guaranty	- Bad Boy guaranty - Full interest and carry guaranty

מימון נדל"ן – מידע תמציתי על כל הלוואה (2/5)

נספח ב

Address	123 Linden Blvd, Brooklyn	900 8th Ave, Manhattan
Sponsor / Partner	Moinian Limited, Solomon Feder & Israel Neiman	Moinian Group
Underlying property description	Residential development: 467 units, 421-a tax benefits	- Stabilized residential: 42 story, 393 units (77% market, 23% affordable) - Historical average occupancy: 96% - Estimated 2017 NOI: ~\$13.7M
Investment type	\$20M equity (50%) + \$160M senior loan	\$8.6M B note
Moinian equity perspective	Combined investment of both equity & debt	Property is owned by the group
Term	42 month + 6 month extension option	4 years – full amortization
Annual interest rate	Libor +8.25%	6.335% fixed
Additional fees	Extension fee: 0.5%	-
LTC / LTV	LTC = 80% LTV once stabilized = 55%	Overall LTV (senior + B note) = 40%
Guarantees	- Completion guaranty - Full interest and carry guaranty	-

מימון נדל"ן – מדע תמציתי על כל הלוואה (3/5)

נספח ב

Address	1428 Fulton St / 343 Ralph Ave, Brooklyn	Prime Harlem, 124th St, Manhattan (around corner from Aloft hotel & Whole foods)
Sponsor / Partner	Joe Brunner & Abe Mendel	Natanel Deitcher & Edward Poteat
Underlying property description	Residential development: 155 units (80% market, 20% affordable), 421-a tax benefits	Land as of right 306,000 SF, zoning for residential (50% market, 50% affordable) + 31,000 for community center +100,000 SF for future development
Investment type	\$7M equity (35%) + \$53M senior loan (Equity promote for 10 years: 40% if IRR > 20%)	\$24 senior loan
Moinian equity perspective	Combined investment of both equity & debt	Right of first refusal on equity if sold
Term	24 month + 6 month extension option	12 month + two 6 month extension options
Annual interest rate	Libor +7.25%	Libor +8.50%
Additional fees	- Closing fee: 1.0% - Extension fee: 0.5% - Exit fee: 1.0%	- Closing fee: 1.0% - Extension fee: 0.5% - Exit fee: 1.0%
LTC / LTV	LTC = 73% LTV once stabilized = 62%	LTV = 53%
Guarantees	- Completion guaranty - Full interest and carry guaranty	Full interest and carry guaranty

מימון נדל"ן – מדע תמציתי על כל הלוואה (4/5)

נספח ב

Address	Greystone Hotel 19th St/Collins Ave, Miami	112-24 Astoria Boulevard, Queen, NY
Sponsor / Partner	Vos Hospitality – Trans Inns & B Group	David Marx
Underlying property description	Re-development of full service hotel, 92 rooms & 12,600 SF amenity with F&B component on rooftop	Re-development of 126 key AC Marriott hotel
Investment type	\$20 senior loan which was syndicated with a third party for Libor+4.75% and \$16.8M mezzanine loan	\$12M mezzanine loan
Moinian equity perspective	Option to purchase ~24% at \$5.7M equity	-
Term	24 month + three 12 month extension options	18 month + 12 month extension option
Annual interest rate	Libor +10.00%	Libor +10.75%
Additional fees	- Closing fee: 1.50% - Extension fee: 0.50% - Exit fee: 1.00%	- Closing fee: 1.00% - Extension fee: 0.50% - Exit fee: 1.00%
LTC / LTV	LTC = 55%	LTV <= 65%
Guarantees	- Completion guaranty - Full interest and carry guaranty	- Personal & Bad Boy guaranty - Completion guaranty - Full interest and carry guaranty - Limitations on additional debt

מימון נדל"ן – מידע תמציתי על כל הלוואה (5/5)

Address	102 John St, Manhattan
Sponsor / Partner	Moinian Group
Underlying property description	Land as of right 14,229 SF, zoning for residential and retail
Investment type	Mezzanine loan in the amount of the lower of \$18M and 70% of the land fair value
Moinian equity perspective	Property is owned by the group
Term	12 month + two 6 month extension option
Annual interest rate	Libor +11.0%
Additional fees	• Closing fee: 1.00% • Extension fee: 0.50% • Exit fee: 1.00%
LTC / LTV	LTV <= 70%
Guarantees	• Completion and carry guaranty • Bad Boy guaranty

