



PACIFIC OAK

PACIFIC OAK SOR
(BVI) Holdings LTD*

מצגת עדכון לשוק ההון
אפריל 2022

MATCHING CAPITAL WITH OPPORTUNITY

* Formerly named: KBS SOR (BVI) Holdings Ltd

הבהרה משפטית

מצגת זו אינה מהווה הצעת ניירות ערך של Pacific Oaks SOR (BVI) Holdings Ltd (להלן: "החברה") לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. מצגת זו מהווה הצגה עקרונית ושיווקית של החברה. המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת (להלן: "המידע") אינו מהווה המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס. המידע הינו מידע תמציתי בלבד. השקעה בניירות ערך בחברה ובכלל נושאת סיכון. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק בדוחותיה הכספיים ובמידע המפורסם על ידי החברה וניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי שלו. מידע הכלול במצגת זו, ובפרט סיכום תיק ההשקעות של החברה לפי סוג השקעה ומדינה (בשקף 20), נזילות החברה ליום 31 בדצמבר 2021 (כאמור בשקף 9) עשוי להיחשב ככזה שמוצג באופן שונה מהאופן שבו הוצג בדיווחיה של החברה, אך הוא ניתן לחישוב מתוך הנתונים שנכללו בדיווחים האמורים. יודגש כי המידע המובא בדבר: חלק מנתוני ה-Sale Price, Investment Cost Basis, Sale Price VS Cost Basis (כאמור בשקף 8), שיעורי הגידול בדמי שכירות בענף ה-Single Family בשנת 2021 (כאמור בשקף 14), נתונים מתוך פעילות נכסי PORT, פילוח תיק נכסי PORT לפי מדינות ומאפיינים כלליים אודותיהם (כאמור בשקפים 31-33), פרטים אודות נכסי Single Family המוחזקים באמצעות חברה כלולה (כאמור בסעיף 28) וכן פרטים אודות Pacific Oak Opportunity Zone Fund (כאמור בשקף 34) מובא במצגת זו לראשונה ולא הופיע קודם בדיווחי החברה. כמו כן, המידע המובא במסגרת אסטרטגיית החברה (כאמור בשקף 7), תחזית נזילות לשנים 2024 ו-2026 ותוכניות החברה ליצור נזילות נוספת בעתיד (כאמור בשקף 9), סקירה ותחזית אודות ענפי המשרדים, הבתים החד משפחתיים, הדירות להשכרה, המלונאות והקרקע למגורים (כאמור בשקפים 13,14,15,16,17) מהווה "מידע צופה פני עתיד" כמשמעות המונח בחוק ני"ע (התשכ"ח-1968). הערכות החברה מבוססות על האינפורמציה הקיימת אצל החברה, תחשיבים כלכליים שערכה החברה ופרויקטים בעלי מאפיינים דומים (לרבות באזורים גאוגרפיים ובכלל). תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה בשווקים בהם פועלת החברה, המשך התפתחות נגיף הקורונה וכן התממשות גורמי הסיכון המופרטים בסעיף 1.18 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

October 2019 Pacific Oak Capital Is Born

Pacific Oak הינה חלק מקבוצת חברות:

Pacific Oak Capital Advisors LLC, Pacific Oak Capital Markets Group and Pacific Oak Holdings LLC.

Pacific Oak הוקמה ע"י קית' הול ופיטר מקמילן ה-III, אשר ריכזו תחת הנהגתם צוות מנוסה של אנשי מקצוע בתחום הנדל"ן, הכספים, החשבונאות ועוד (רבים מהם היו בעבר עובדי KBS). מומחי נדל"ן אלה הינם אנשי מקצוע בכירים בתחום הנדל"ן והמימון והינם בעלי מומחיות שנצברה באמצעות ניסיון מעשי ברכישות, ניהול נכסים, פיתוח, ותק במספר מחזורים כלכליים ועוד.

באופן זה, Pacific Oak תייצר ותפיק הזדמנויות להשקעות בנדל"ן מסחרי למשקיעים אינדיבידואלים, ע"י independent broker-dealer and registered investment advisor channels.

Pacific Oak Capital Advisors משמשת כחברת הייעוץ החיצונית ל- Pacific Oak Strategic Opportunity REIT and Pacific Oak Strategic Opportunity REIT II החל מיום 01/11/2019 וכן גם אחראית על ניהול הנכסים מטעמה של Keppel Pacific Oak US REIT, הריט הסינגפורית. חברת הייעוץ מנהלת כיום כ-3.5 מיליארד דולר של השקעות נדל"ן.



הנהלה בכירה

השותפים המייסדים של KBSCA ו- Pacific Oak Capital

**Peter McMillan III**

יושב ראש ונשיא

Pacific Oak Strategic Opportunity REIT I & II, Co-founder Pacific Oak Capital Advisors

מר מק'מילן כיהן בעבר כ-EVP ומנהל השקעות ב-SunAmerica Investments אשר מאוחר יותר נרכשה על ידי AIG. ב-SunAmerica הוא היה אחראי על מעל 75 מיליארד דולר שכללו גם הלוואות משכנתא מסחריות והשקעות נדל"ן.

Keith D. Hall

מנכ"ל

*Pacific Oak Strategic Opportunity REIT I and II
Co-founder Pacific Oak Capital Advisors*

מר הול שימש בעבר כ-Managing Director ב-CS First Boston, שם ניהל אסטרטגיית חלוקה ופיתוח עסקי, והיה אחראי על הלוואות מזנין ופיתוח CRE עבור תיק נכסי בטוחות נדל"ן בשווי של 18 מיליארד דולר. לפני הצטרפותו ל-CSFB, הוא כיהן כדירקטור בקבוצות מוצרי הנדל"ן ב-Nomura Securities, עם אחריות על תיק מוצרי CMBS המניבים הכנסה קבועה שנתית בשווי 6 מיליארד דולר.

PETER MCMILLAN III

KEITH D. HALL

ORGANIZATIONAL DEPTH

הצוות של חברת הניהול PACIFIC OAK מורכב מהצוות של KBS אשר בעבר
היה אחראי על ניהול ה-Strategic Opportunity REIT's

A. Executive Management:

Keith Hall

Partner & CEO SOR

Peter McMillan

Partner & Chairman SOR

Ben Aitkenhead

Managing Director, Private Placements

Brian Ragsdale

Executive VP, Transactions

Jeff Rader

Executive VP, Asset Management

B. Asset Management Team

Michael Potter

Vice President

Jason Espiritu

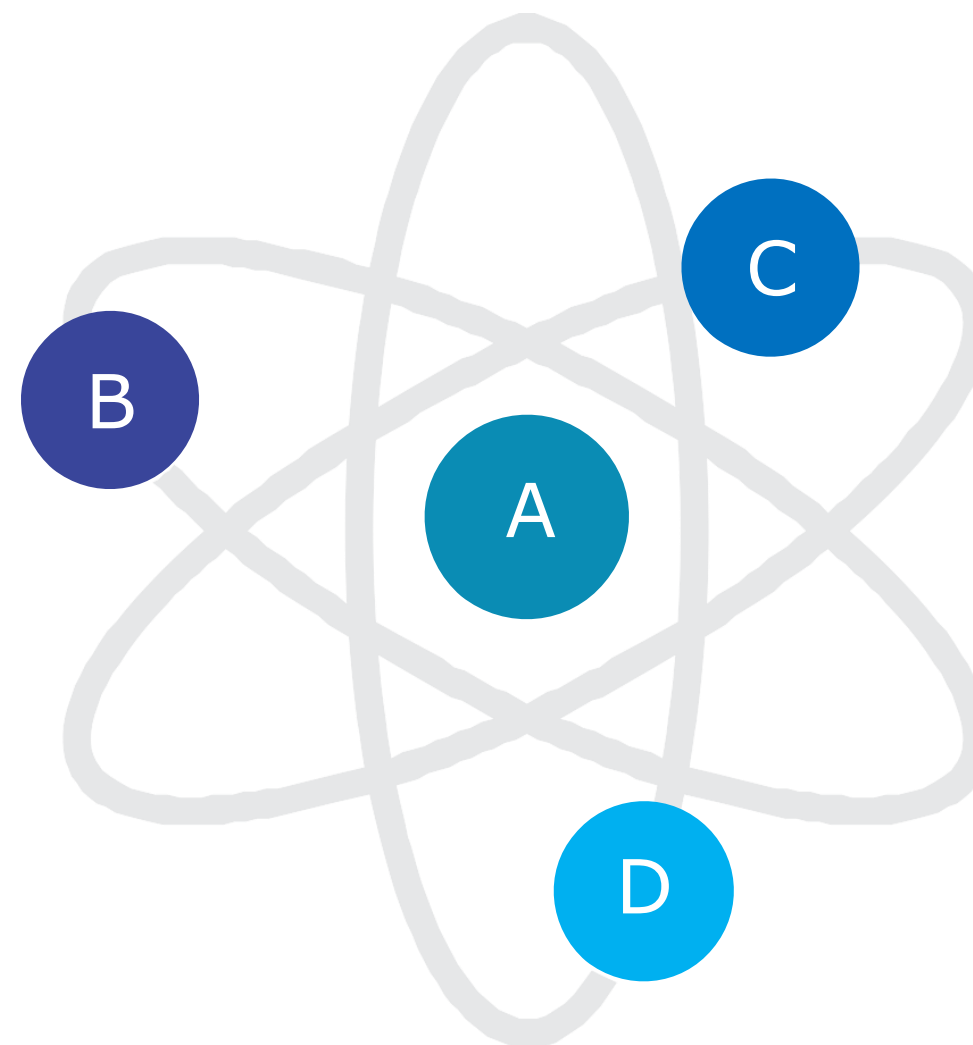
Vice President

Jeremy Warren (New)

Investment Analyst

Griffin Hornby (New)

Investment Analyst



C. Finance

Jack Hall

*Vice President Finance
Portfolio Finance Operations*

D. Accounting/Reporting

Michael Bender (New)

Chief Financial Officer

Jeff Duke

Director of Financial Planning & Analysis

Ryan Schluttenhofer (New)

Director of Accounting & Reporting

CBRE (New)

Portfolio Accounting

יעדי ההשקעה העיקריים של החברה הינם להשקיע ולנהל תיק מפוזר של השקעות נדל"ן הזדמנותיות בהתמקדות על יצירת תשואה כוללת ולא רק השקעות המניבות תשואה שוטפת אטרקטיבית. החברה מחפשת לזהות הזדמנויות השקעה אשר שווין אינו בא לידי ביטוי או נכסים שאינם מנוהלים באופן יעיל. החברה מחפשת למקסם ערך ולהרוויח גם ע"י ניצול מגמות אשר יוצרות ערך. האסטרטגיה של החברה היא להגדיל את תזרימי המזומנים מהנכסים דרך השכרות (lease-up), מיצוב מחדש או אסטרטגיות אחרות להעלאת ערך, לנהל באופן פעיל את היבטי המימון, ולבסוף לממש את הגידול בערך הנכס על ידי תזמון מכירתו באופן שיניב תשואה מיטבית.

החברה ממשיכה לזהות הזדמנויות להעלאת ערך בפורטפוליו הנכסים הקיים שלה כמו גם בשוק, ובמיוחד כמשקיעים בעלי ידע רב המסוגלים לנצל הזדמנויות בנכסים לרבות בנכסים שנפגעו קשות עקב מגיפת הקורונה (COVID-19).

בנוגע לפורטפוליו הנכסים הקיים, החברה צופה שהגידול בערך ינבע מהמקורות הבאים:

- הארכת השכרות קיימות וצמיחה בהכנסות והזדמנויות ליצירת ערך בנכסים ספציפיים.
- צמיחת שוק - מכיוון שתיק הנכסים הנוכחי ממוקם בשווקים צומחים ספציפיים אשר מציגים צמיחה גבוהה בנתוני התעסוקה ביחס לממוצע הארצי בחמשת השנים האחרונות וצפי לצמיחה תעסוקתית וכלכלית גבוהה מהממוצע הארצי בשלושת השנים הבאות.
- הקצאת השקעות משמעותיות בתחום Single-family rental homes צפויות להניב תשואת הכנסות גבוהה.
- הזדמנות לפיתוח וטיוב בקרקעות ב-Park Highlands, Richardson ו-Pacific Oak Opportunity Zone Fund⁽¹⁾.

ברמת התאגיד, החברה תמשיך לפעול על פי אסטרטגיות ספציפיות, כולל:

- ניהול פעיל של נזילות החברה, כאשר חלקה מגיע ממניות סחירות שמייצרות הכנסה מדיבידנדים.
- צמצום ההוצאות הכלליות והמנהליות - כעת, לאחר השלמת המיזוג עם SOR II, החברה קיבלה הזדמנות לבטל כפילויות ולנצל את הגידול בהקיפי הפעילות לצורך צמצום עלויות מסוימות.

(1) החברה השקיעה 28.2 מיליון דולר לרכישת 124 יחידות Class A ב-Pacific Oak Opportunity Zone Fund נכון ליום 31 בדצמבר, 2021. יצוין כי לחברה אין יכולת לכוון את מהלך העסקים של Pacific Oak Opportunity Zone Fund והשקעה כאמור מסווגת בדוחותיה של החברה כהשקעה במזים משותף לא אחד. למידע נוסף ראו שקף 34.

היסטוריית מימושי נכסים של החברה

אסטרטגיית החברה קיבלה תוקף בחוזק צמיחתה ויצירת הערך במהלך התקופות. במהלך השנים, היא הצליחה לייצר רווחים ממכירת נכסים ביחס לבסיס העלות שלהם בהיקף מצטבר של כ-290 מיליון דולר (זאת מבלי לקחת בחשבון רווחי שיעור). האמור מהווה שיעור רווח של כ-22%, אשר מייצג את הרווחים מנכסים שמומשו כאמור ללא התחשבות במינוף. כפי שעשתה החברה בעבר, היא תמשיך לפעול למכירת נכסים נוספים שהגיעו למיצוי הפוטנציאל שלהם (לפרטים נוספים ראה שקף 9).

להלן סיכום הרכישות והמימושים מראשית הקמתה ועד ליום 31 בדצמבר, 2021

Property	Acquisition Date	Disposition Date	Sq. Ft.	Sale Price, net ⁽¹⁾	Cost Basis at Sale ⁽²⁾	Sale Price vs. Cost Basis
Roseville ⁽³⁾	Jun-11	Multiple	113,341	\$ 7,989,000	\$ 6,022,930	\$ 1,966,070
Richardson Portfolio (Consolidated JV) ⁽³⁾	Multiple	Multiple	151,937	27,848,197	13,252,350	14,595,846
Powers Ferry Landing (6151 & 6201 Bldgs) ⁽³⁾	Sep-12	Oct-13	246,475	18,540,128	11,856,283	6,683,845
Village Overlook ⁽³⁾	Aug-10	Aug-14	34,830	1,485,000	2,536,236	(1,051,236)
1635 N. Cahuenga (Consolidated JV) ⁽³⁾	Aug-11	Mar-15	34,666	16,389,000	8,857,643	7,531,357
Academy Point ⁽³⁾	Nov-10	Sep-15	92,099	3,500,000	4,599,826	(1,099,826)
Park Highlands	Multiple	Multiple	N/A	96,770,382	35,988,152	60,782,229
50 Congress Street ⁽³⁾	Jul-13	May-17	179,872	78,784,521	55,181,314	23,603,206
SREIT (11 Properties) ⁽⁴⁾	Multiple	Nov-17	3,103,313	795,385,695	670,876,898	124,508,797
Central Building	Jul-13	Jul-18	193,968	67,351,484	39,873,064	27,478,420
Westpark Portfolio	May-16	Nov-18	782,035	166,424,343	144,668,958	21,755,386
Bedford (JV)	Jan-14	Jan-19	49,220	43,786,766	41,415,046	2,371,720
Burbank (JV)	Dec-12	Jul-19	39,035	25,900,000	18,806,736	7,093,264
125 John Carpenter	Sep-17	Nov-19	445,317	99,557,239	88,900,923	10,656,316
City Tower	Mar-18	Jul-21	435,177	146,889,055	163,657,096	(16,768,041)
Total			5,901,285	\$ 1,596,600,809	\$ 1,306,493,457	\$ 290,107,352

(1) מחיר המכירה בניכוי seller concessions, לפי 100% מהנכסים. לא כולל עלויות מכירה ועמלות.

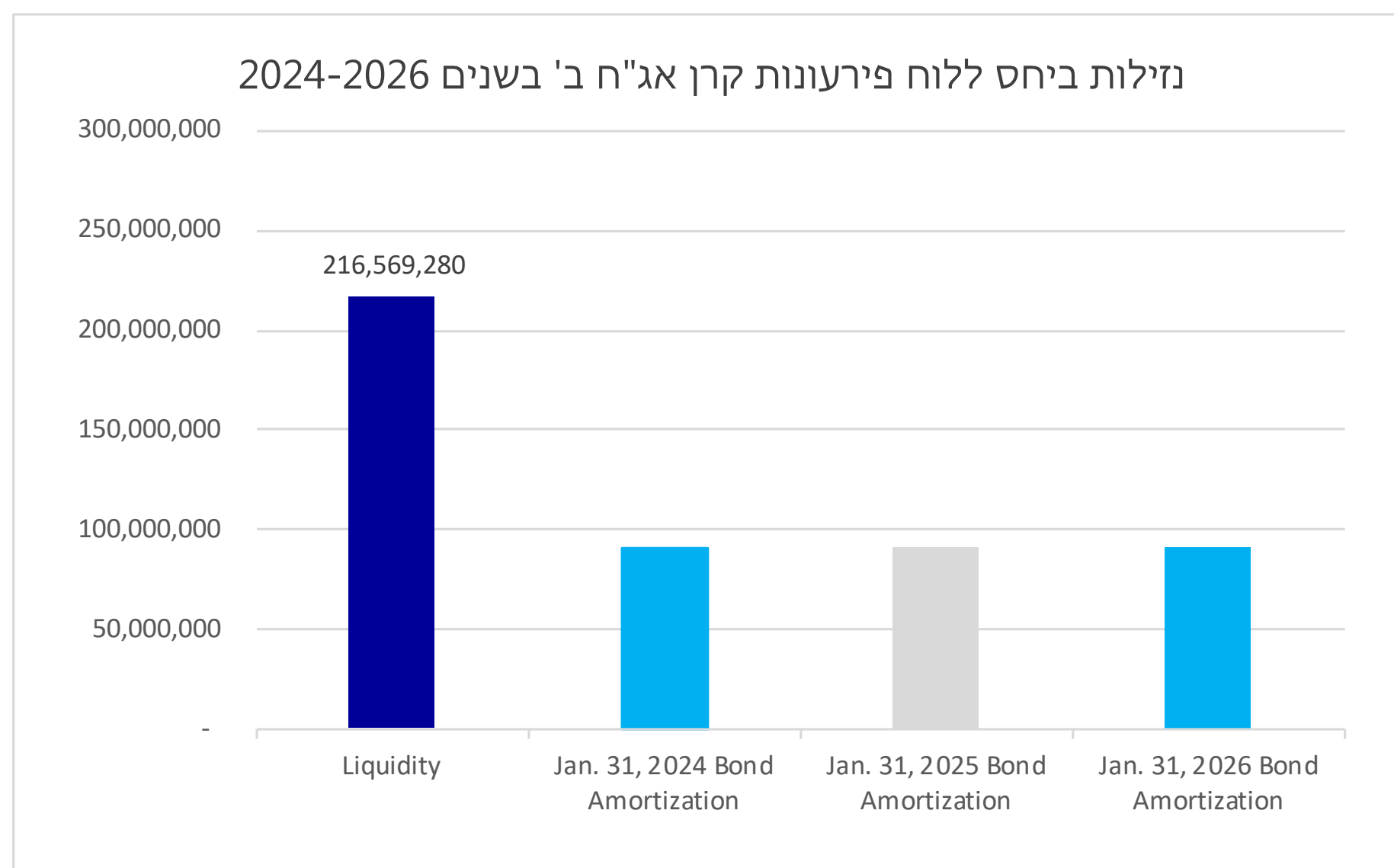
(2) מחיר הרכישה (לא כולל עלויות רכישה והוצאות נלוות) בתוספת הוצאות CAPEX ועלויות מוקצות לצורך רכישת זכויות השותפים בחברות כלולות, לפי 100% מהנכס.

(3) הנכסים נמכרו לפני הנקפת אגרות חוב סדרה א' בבורסה בתל אביב בשנת 2016.

(4) משקף את מכירתם של 11 נכסים לחברות בנות של Keppel-KBS US REIT והקמת קרן השקעות הנדל"ן הסינגפורית ("SREIT") שנרשמה בבורסה בסינגפור. שמה שונה ל-Keppel Pacific Oak Us REIT.

נזילות ותוכניות החברה

- החברה מנהלת את הנזילות שלה באופן אקטיבי ושמרני, במיוחד בתקופות של חוסר יציבות בשוק. נכון ל-31 בדצמבר, 2021, היא החזיקה במזומנים בסך 104.5 מיליון דולר ובמניות סחירות בסך כ-112.1 מיליון דולר, כך שסך כל הנזילות שלה עמד על כ-216.6 מיליון דולר⁽¹⁾.



החברה מתכננת לייצר נזילות נוספת בעתיד, לרבות בדרך של:

- (1) מכירת נכסים: החברה זיהתה נכסים מסוימים אשר בשלים למימוש פוטנציאלי במהלך השנים 2022-2023, ועשויים להביא לתזרים של עד 350 מ' דולר.
- (2) ניצול קווי אשראי בהלוואות הקיימות למימון הוצאות CAPEX הנדרשות להעלאת התפוסה ותזרימי המזומנים בנכסי המשרדים שבפורטפוליו.

(1) הנזילות מחושבת כמזומנים ושווי מזומנים של כ-83.2 מיליון דולר, מזומנים מוגבלים של כ-21.3 מיליון דולר, וניירות ערך סחירים בשווי של כ-112.1 מיליון דולר (תוך שימוש במחירי שוק). לא יכולה להיות כל הבטחה שניירות הערך האומרים יכולים להימכר או שיימכרו במחירים האלו.



עדכון לגבי השווקים
General Market Update

שוקי הון

מדדי שוק המניות בארה"ב נכון ל-31 במרץ, 2022		
Index	1 Year	Since 12/31/19
S&P 500	14.0%	40.2%
Dow	5.1%	21.5%
Russell 2000	-6.8%	24.1%
NAREIT Equity Index	20.1%	18.3%

שיעורי תשואת אג"ח ממשלתי בארה"ב נותרו נמוכים בראייה היסטורית			
Date	1 Year	10 Years	30 Years
March 31, 2022	1.63	2.32	2.44
March 31, 2021	0.07	1.74	2.41
Dec. 31, 2019	1.59	1.92	2.39
Historical Avg. 2001-2007	3.10	4.52	5.06

GREEN STREET CPPI ¹			
Property Type	Index Value	Change in Commercial Property Values	
		Past 12 months	From Pre-COVID
All Property	154.9	23%	15%
Core Sector	159.6	26%	18%
Apartment	189.7	29%	22%
Industrial	253.9	41%	53%
Mall	97.6	27%	1%
Office	113.6	6%	-4%
Strip Retail	126.7	30%	13%
Healthcare	150.5	10%	5%
Lodging	107.5	14%	-1%
Manufactured Housing	323.8	24%	34%
Net Lease	115.7	26%	17%
Self-storage	312.9	69%	69%
Student Housing	168.7	16%	9%

1) Green Street Advisors Commercial Property Price Index (CPPI) - 4 במרץ 2022. ה-CPPI של Green Street הוא סדרת זמן של ערכי נכס מסחרי לא ממונפים בארה"ב, המציגה את המחירים שבהם מתנהלות כעת משא ומתן וחוזר על עסקאות נדל"ן מסחרי. המאפיינים המבדילים את המדד הזה הם העיתוי שלו, הדגש שלו על נכסים איכותיים ויכולתו לפלח סגמנטים.

כלכלת ארצות הברית

⏪ שיעור צמיחת התוצר בארה"ב ⁽¹⁾ הינו כ-7.0% במהלך הרבעון הרביעי של 2021 וכ-5.7% עבור שנת 2021. נתון המשקף את פתיחתם מחדש של עסקים, כעת לאחר שהחיסונים הופצו באופן נרחב, ומקרי ה-COVID-19 ירדו באופן דרמטי.

⏪ צמיחת התמ"ג בארה"ב ⁽²⁾ צפויה להיות 3.5% לשנת 2022 ו-2.9% לשנת 2023.

⏪ שוק המניות בארה"ב, שבין היתר משקף את ציפיות המשקיעים לגבי העתיד, המשיך לקבוע שיאים חדשים עד 31 בדצמבר 2021 ולאחר מכן הציג ירידה של כ-4.9% ברבעון הראשון של 2022, לפחות חלקית, כתוצאה מהפלישה הרוסית לאוקראינה. מדד ה-S&P 500 נסגר ברמה של 4,530.41 נקודות ביום 31 במרץ, 2022, נתון גבוה בכ-40.2% מהרמה של 3,230.78 נקודות ביחס ליום 31 בדצמבר 2019, וכ-102.5% מהשפל של 2,237.40 שאליו הגיע ביום 23 במרץ 2020.

(1) U.S. Bureau of Economic Analysis, Feb. 24, 2022.

(2) The Conference Board Economic Forecast for the US Economy, Nov. 10, 2021.

ענף המשרדים

⊖ במהלך תקופת המגפה מספר לא מהותי של שוכרים בנכסי המשרדים של החברה הגישו בקשות להקלה או דחייה בתשלום דמי השכירות, והחברה בחנה בזהירות כל בקשה כאמור, והעניקה דחיות כאמור למספר קטן בלבד של שוכרים נכון להיום. החברה מפעילה שיקול דעת זהיר במטרה לדחות את הבקשות של שוכרים המנסים לנצל את המצב.

⊖ החברה מאמינה שהתחזית לטווח הארוך בנוגע לנכסי המשרדים נותרה חיובית, על אף מגפת הקורונה והציפייה למידה מסוימת של לחץ מתמשך מבחינת חוזי השכירות, תשלום דמי שכירות ושיעורי התפוסה בטווח הקרוב.

- התחזיות הכלכליות בארה"ב חיוביות, שיעורי הריבית הינם עדין נמוכים ברמה היסטורית, גם לאחר העלאות האחרונות בריבית השוק⁽¹⁾, והון משמעותי ממתין על הגדר.
- התחזית בארה"ב היא יצירת 5 מיליון מקומות עבודה ל"עובדי משרדים" בעשור הבא ביחס ל- 4.6 מיליון בעשור האחרון⁽²⁾.
- ביצועים פונדמנטליים בענף המשרדים מראים מומנטום חיובי וממשיכים להראות סימני התייצבות⁽²⁾⁽³⁾.

⊖ על פי סקרים, רוב השוכרים מתכננים לחזור למשרדים, למרות העיכובים החוזרים, ובין היתר בגלל הוריאנטים של הדלתא והאומיקרון. דוח של Cushman & Wakefield צופה חזרה נרחבת למשרדים בתחילת 2022. לפי דיוויד סמית', מחבר שותף של הדו"ח: "רוב העסקים מקווים לחזור בהקדם האפשרי. בהתבסס על הפעילות הגואה בסיוור שוכרים, אנחנו יודעים שיש ביקוש - אז זה לא עניין של אם בנייני משרדים יאכלסו מחדש, אלא של מתי".⁽⁴⁾

הנתונים הפונדמנטליים של ענף המשרדים הראו המשכיות במגמה החיוביות גם ברבעון הרביעי של 2021. היקף ההשכרות ברוטו עבר את ה-44.6 מיליון ר"ר ברבעון הרביעי של 2021. מדובר בעליה של 9.2% אשר מביאה את הנתון השנתי של 2021 ל-156.9 מיליון ר"ר (עליה של 14.6% ביחס לנתוני 2020). נתוני ה-Net Absorbption היו חיוביים לראשונה מאז פרוץ המגיפה ברבעון הרביעי של 2021. פעילות הסיורים בשטחי המשרדים עלתה, תקופת השכירות הממוצעת של השכרות חדשות עלתה, ושטחי שכירות המשנה והתפוסות התייצבו. שיעור ה-Vacancy בארה"ב הינו כ- 17.6% ב-31 בדצמבר 2021, זאת כאשר שיעור זה, לפני המגיפה, עמד על כ-13% נכון ליום 31 בדצמבר, 2019⁽²⁾.

(1) תשואת האג"ח הממשלתית בארה"ב ל-10 שנים הייתה 2.32% ב-31 במרץ 2022, 1.74% ב-31 במרץ 2021 ו-1.92% טרום מגיפה ב-31 בדצמבר 2019. לצורך השוואה מול היסטוריה עדכנית יחסית, ביחס למה שנהוג לכנות ה-Great Recession in the U.S. בסוף שנות ה-2000, התשואה הממשלתית ל-10 שנים עמדה על 4.52% בממוצע. לנתוני שוק נוספים, ראו שקף 11.

(2) Cushman & Wakefield's U.S. Office MarketBeat Reports published October 14, 2021, February 2021, and February 2020.

(3) Jones Lang LaSalle's U.S. Office Outlook published October 21, 2021.

(4) Cushman & Wakefield report titled "Predicting the Return to the Office", published September 2021.

ענף הבתים החד-משפחתיים (SFR-Single Family Rental)

- ⌚ ענף ה-SFR הציג ביצועים טובים, כאשר גורמי ההנעה הפונדמנטליים המאפיינים את הענף עלו בקנה אחד עם המגמות הדמוגרפיות, הכלכליות והגאוגרפיות שנוצרו בשל המגפה והשינוי באורח החיים בגינה (1).
- ⌚ שכר הדירה של נכסי ה-SFR בשנת 2021 גדל ב-12% ביחס לשנה הקודמת. זאת הייתה העלייה השנתית המהירה ביותר מזה למעלה מ-16 שנים. שכר הדירה על "נכסים במחירי שכירות נמוכים" צמח בשנת 2021 ב-11.2%. נכסים במחיר נמוך מוגדרים כבעלי מחירי שכירות הנמוכים מ-75% מהחציון האזורי, ושכירות במחירים גבוהים הינם כאלה שמחירי השכירות שלהם גבוהים מ-125% מהחציון האזורי. (2) השקעות בנכסי ה-SFR של החברה הן בדרך כלל בנכסים במחירים נמוכים.
- ⌚ ביצועי ענף ה-SFR תפסו את תשומת לבם (ואת הונם) של משקיעים מוסדיים, כך שהענף כבר אינו נמצא תחת שליטה בלעדית של בעלי הבתים להשכרה שהם עסקים משפחתיים קטנים ("mom and pop"), וניתן לשער שמשקיעים מוסדיים אלו צופים שהענף ימשיך להציג ביצועים טובים. בהכרזה על השקעת הון של 560 מיליון דולר דרך JLL Income Property Trust בפורטפוליו של יותר מ-4,000 SFR's באוגוסט 2021, אמר המנכ"ל: "המחקר שלנו מראה כי הצמיחה בהכנסות וב-NOI ארוכי הטווח הינו גבוה יותר ביחס ליתר ממוצעי הצמיחה של נכסים מוסדיים אחרים" (3).

(1) CBRE report "Single-Family Rental Housing's Phenomenal Year" published Dec. 23, 2020

(2) "Single-Family Rent Index" published by CoreLogic February 15, 2022

(3) CoStar report titled "JLL REIT Invests \$560 Million in Single-Family Rentals, Showing Institutional Confidence in Fast-Growing Housing Type", published August 11, 2021

ענף הדירות להשכרה

שיעורי הגבייה והביצועים של החברה חוו אתגרים במהלך המגפה, כפי שחווה הענף כולו. זאת כתוצאה מפגיעה בתעסוקה, ירידה בהכנסות, והטלת איסור מצד הממשל המקומי והפדרלי על פינוי דיירים (moratoriums). אלו גרמו לחלק מהדיירים לפגור במועד תשלום שכר הדירה שלהם, אבל גם וחשוב מכך, לאותם דיירים נוצר תמריץ מסוים לא לשלם שכר דירה, גם אם הם יכולים לעמוד בו.

בתי הדיור להשכרה של החברה הושפעו באופן הבא:

1180 Raymond, ניוארק, ניו ג'רזי: בניין בן 317 יחידות דיור ב-35 קומות הממוקם בעיר הגדולה ביותר של ניו ג'רזי - אזור שתלוי ברובו בתחבורת המונים, והינו רק 10 מייל מהמחוז הפיננסי של מנהטן. באביב 2020, התפוסה של הנכס ספגה ירידה כאשר אנשים היגרו ממקומות עירוניים ובמקביל האוניברסיטאות הסמוכות נסגרו ועברו לשיעורים מקוונים.

Lofts at NoHo Commons, צפון הוליווד, קליפורניה. מתחם זה כולל 292 יחידות דיור המציע דירות סטודיו, דירות עם חדר שינה אחד live-work lofts הושפע מהמגיפה על תעשיית הבידור ואווירת live/work/play של הוליווד, כמו גם מה- moratoriums הממשלתי.

יחד עם זאת, נכון ל-31 בדצמבר 2021, שיעורי הגבייה וביצועי הנכסים השתפרו. שיעור התפוסה קרוב לרמה טרום-המגיפה. ב-1180 Raymond שיעור הגבייה חזר לרמה שלפני-המגיפה וב- NoHo Commons שיעור הגבייה ממשיך להשתפר, אך עדיין הינו מעט נמוך ביחס לרמה שהייתה לפני תחילת המגפה.

שווי בתי הדירות להשכרה החל להשתפר במהירות במחצית השנייה של 2021, עלייה אשר מונעת על ידי ביצועים תפעוליים, שווקי הון תומכים וביקוש ממשקיעים. עסקה שבוצעה ביוני 2021 בשוק המגורים להשכרה בהיקף 435 מיליון דולר עבור דירות Palomino Park Apartments שכללה 1,184 יחידות ממחישה את מצב הביקוש של המשקיעים. לדברי חברת JLL Capital Markets שעבדה על העסקה, "ההפתעה הראשונה היא כמה התעניינות הייתה לעסקה בסדר גודל כזה בדנוור... זו הייתה העסקה הראשונה שבה באמת ראינו את התמחור רץ (יובהר כי לא מדובר על עסקה שביצעה החברה). ..."(1)

התחזית לטווח ארוך נותרה חיובית עבור מגזר זה. שוכרים מייצגים כשליש מהאוכלוסייה, והם צפויים לחזור לדירות הקרובות למקומות עבודה, אזורי מסחר ובילויים לאחר שהמגיפה תשכך. דירות באזורים אורבניים צפויות להיות מבוקשות בקרב לשוכרים שרוצים את אווירת Live/work/play שהם מציעים (2).

(1) "How a in Denver Illustrates the Ongoing Strength in Multifamily Investment", published July 26, 2021 at <https://www.wealthmanagement.com/multifamily/how-deal-denver-illustrates-ongoing-strength-multifamily-investment>
(2) John Burns Real Estate Consulting report "Apartment Rent Forecasts", published Feb. 5, 2021

ענף המלונאות (1)

- ⊖ ב-31 במרץ 2020, החברה נאלצה לסגור באופן זמני את שני נכסי המלונאות שלה בשל מגפת הקורונה. Springmaid Beach Resort נפתח מחדש ב-1 במאי 2020, ואילו Q&C Hotel נפתח מחדש ב-1 בספטמבר 2020.
- ⊖ תוצאות פעילות המלונות שנפתחו היו טובות מהמצופה, בעיקר כתוצאה ממתן מענה לביקושים "שישבו על הגדר" בחלק השני של 2021.
- Springmaid Beach Resort הציג את ה-ADR הגבוה ביותר שלו ביולי 2021 והמשיך לדחוף מעלה את ה-ADR לאורך שאר שנת 2021. בהתחשב בתפוסות שלפני המגפה, ה-RevPAR עבור רבעון שלישי ורביעי לשנת 2021 היה למעשה גבוה ב-34% מאשר רמתו טרום המגיפה (ברבעון השלישי והרביעי של 2019).
- Q&C Hotel הציג שיעורי תפוסות עבור רבעון שלישי ורביעי לשנת 2021 אשר התקרבו גם לרמה טרום-המגיפה, מה שעזר ל-RevPAR לעמוד בטווח של כ-10% מהרמה שלפני המגפה (ביחס לרבעון השלישי והרביעי של 2019).
- ⊖ בסך הכל, ההתאוששות במגזר המלונאות צפויה להימשך ב-2022, אם כי קיימת ציפייה להתאוששות לא אחידה בין השווקים ותהיה קיימת שונות בין סגמנטים של מלונות. הביקוש לפנאי, כולל נוסעים בינלאומיים, כאשר גבול ארה"ב חזר להיות פתוח (החל מנובמבר 2021), צפוי להמשיך ולהתחזק ולהגביר את הביצועים של נכסים באתרי נופש, ואפילו אתרים מרוחקים. הנסיעות העסקיות צפויות להישאר מאופקות בתחילת 2022. זאת לאור, לאור הסבירות שתקציבי הנסיעות הארגוניות יישארו מוגבלות ולקוחות בסגמנט עסקים יזמינו פחות נסיעות, אך הם היו ארוכות יותר. יחד עם זאת, נסיעות עסקים הציגו עלייה מעודדת בתחילת 2022. נסיעות לצורך השתתפות בכנסים צפויות להתחדש תחילה בשווקים עם מזג אוויר חם ועלויות תפעול נמוכות, בין היתר, בדאלאס, בניו אורלינס, בסן אנטוניו, בלאס וגאס ובאורלנדו. סביר להניח שהביקוש של כנסים וקבוצות יפגר בהתאוששות, לאור האופי הקבוצתי וההזמנה המוקדמת של האירוע (2).

(1) החברה רכשה את שני המלונות שלה באמצעות המיזוג עם SOR II שהושלם ב-5 באוקטובר 2020. בהתאם, הדוחות הכספיים של החברה משקפים את המלונות החל מ-5 באוקטובר 2020.
 (2) CBRE U.S. Lodging Forecast published July 7, 2021, October 15, 2021 and Feb 28, 2022

קרקע למגורים

⌂ החברה נמנית עם הבעלים הגדולים ביותר של קרקעות למגורים בלאס וגאס באמצעות השקעותיה בפארק היילנד (Park Highlands), והיא מחזיקה בכ-800 אקרים נכון ליום 31/12/2021.

⌂ החברה מכרה כ-418 אקרים או כ-34% ממצבת הקרקעות המקורית שלה עד ה-31 בדצמבר 2021.

⌂ החברה ממשיכה לראות את קרקעותיה למגורים בלאס וגאס כבעלות פוטנציאל לתשואה גבוהה, זאת על בסיס (1) ביקוש של בוני בתים, (2) הביצועים בשוק הדיור גם במהלך המגפה, ו-(3) מגמות דמוגרפיות היסטוריות.

- הביקוש של בוני בתים לקרקעות, ברמה הלאומית, הוא "hot or on fire" (1)

- המכירות והמחירים של בתים חדשים בלאס וגאס היו חזקים לאורך כל המגיפה, זאת, על אף פגיעה גבוהה יחסית בשוק התעסוקה המקומי בשל המגפה. (2)

- מחירי הבתים למכירה של בתים לא חדשים בלאס וגאס עלו ב-20.5% משנה לשנה (ביחס לספטמבר 2021) וקבעו שיא חדש. זאת לאחר שהמחירים טיפסו לשיאים חדשים כמעט בכל חודש במהלך שנת 2021. מחיר המכירה זינק כעת מעל 100,000 דולר או 33% מאז ינואר 2020. (3)

- ההיצע של בתים לא חדשים נמצא בשפל היסטורי או קרוב אליו (3).



(1) John Burns Real Estate Consulting report "The Great American Land Rush Accelerates", published Nov. 20, 2020
 (2) U.S. Bureau of Labor Statistics
 (3) According to a report from trade association Las Vegas Realtors, as published in the Las Vegas Review-Journal on Oct. 6, 2021



110 William Street, New York City, NY



דוחות כספיים ומידע נוסף
נכון ליום 31 בדצמבר 2021

פרופיל פיננסי נכון ל- 31 בדצמבר, 2021

דירוג אג"ח ב' (4):

iLAA-

Maalot-S&P

NOI שנתי (2):

\$78M

NOI שנתי בניכוי ריבית

משכנתא (3)

\$45M

סך כל המזומנים (1)

\$104M

נכסים פיננסיים

\$112M

חוב נטו ל-CAP נטו

50.5%

כולל חלק החברה בעסקאות משותפות

נדל"ן להשקעה

\$1,659M

השקעה בעסקאות משותפות

\$209M

הון המיוחס לבעלים

\$1,008M



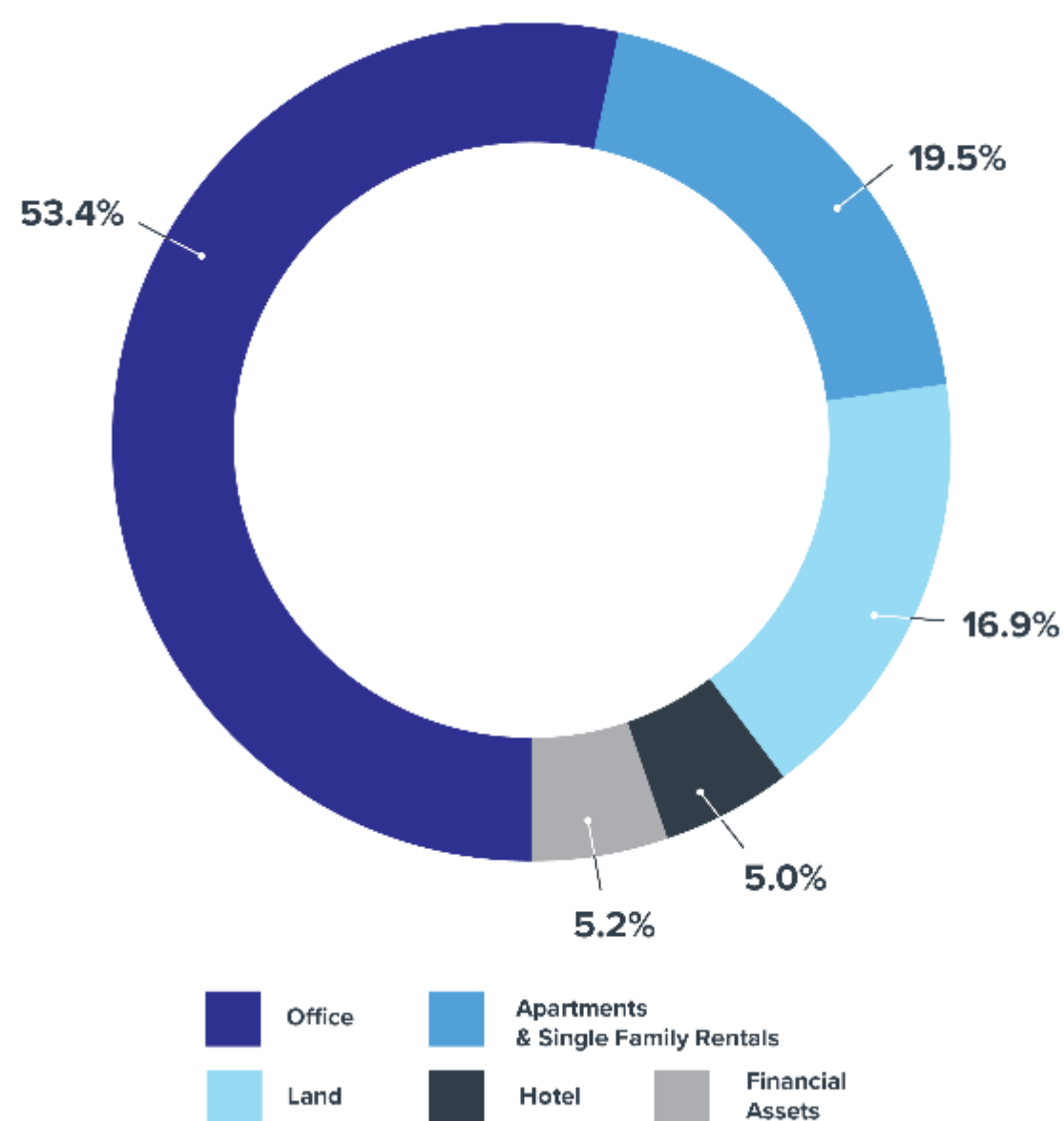
(1) שווה לסך כל המזומנים ושיו-ערך למזומנים של 83.2 מיליון דולר בתוספת מזומנים מוגבלים של 21.3 מיליון דולר.
 (2) משקף את ה- NOI השנתי לרבעון רביעי של 2021 עבור כל ההשקעות, לרבות הכנסת דיורידנד מניירות ערך סחירים, למעט בתי מלון בהם ה- NOI לשנת 2021 בשל האופי העונתי של פעילותם. הסכום מותאם לחלק החברה בנכסים מאוחדים ושאינם מאוחדים של מיזמים משותפים.
 (3) משקף את ה- NOI השנתי לרבעון רביעי של 2021 מחושב כמפורט בהערות השוליים הקודמת, בניכוי הצאות הריבית השנתיות ברמת הנכס לרבעון הרביעי של 2021 מותאמת לחלק החברה בנכסים המאוחדים ושאינם מאוחדים במיזמים משותפים. הצאות ריבית ברמת הנכסים אינן כוללות את ריבית אגרות החוב סדרה ב' וכן אינן כוללות את הפחתה של עמלות הלוואה מפני שזו הפחתה ללא מזומנים של עמלות המשלמות בהיווצרות הלוואה.
 (4) דירוג סדרת אג"ח ב' הינו AA- ודירוג החברה הינו A+.

סיכום תיק נכסים ליום 31/12/2021 ⁽¹⁾

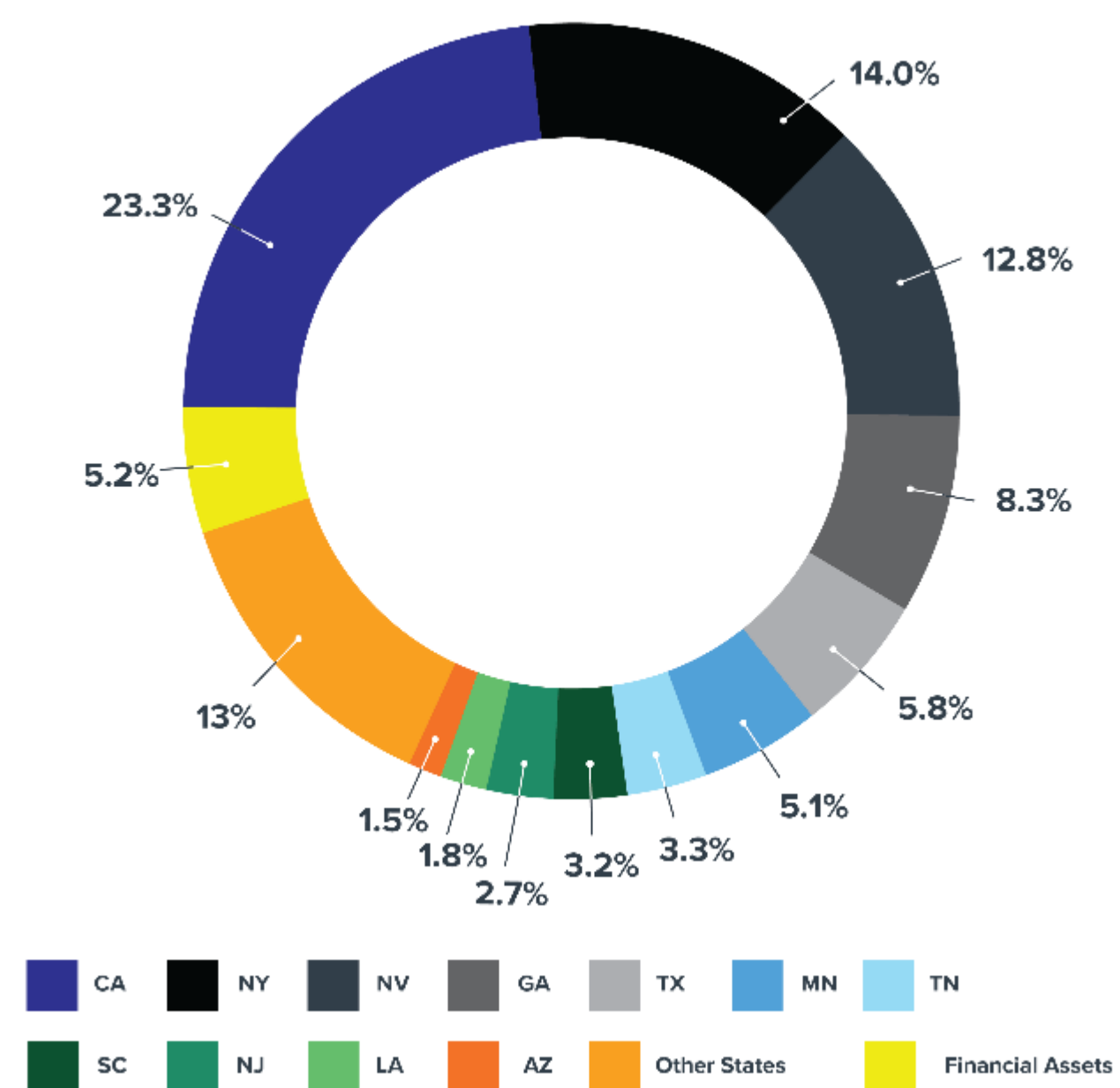
להלן סיכום תיק ההשקעות של החברה וגיוון לפי סוג השקעה ומדינה:

סוג נכס	שווי ספרים – דצמבר 2021 ⁽²⁾	% מסה"כ (בניכוי זכויות מיעוט)
משרדים	\$ 1,458,878,000	53.4%
דירות ובתים חד-משפחתיים	\$ 451,896,000	19.5%
קרקעות	\$ 365,313,000	16.9%
בתי מלון	\$ 133,513,000	5.0%
נכסים פיננסיים	\$112,096,000	5.2%
סה"כ	\$ 2,521,696,000	
בניכוי זכויות מיעוט	\$ (387,073,000)	
סה"כ (בניכוי זכויות מיעוט)	\$ 2,134,623,000	

Investment Value by Type ⁽²⁾



Investment Value by State ⁽²⁾



(1) המידע נכון ליום 31 בדצמבר 2021. משקף את השווי המוערך בדוח הכספי, למעט בתי המלון שמוצג לפי בסיס העלות הבלתי מופחתת (ולא על בסיס העלות המופחתת כפי שמופיעה בדוח הכספי). הערכים מותאמים לחלקה של החברה בנכסים שבבעלותה באמצעות מיזמים משותפים מאוחדים ובלתי מאוחדים.
 (2) המידע מבוסס על דוחות השווי המוערך בדוח הכספי.

מאזן מאוחד, ליום 31 בדצמבר 2021

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
אלפי דולר ארה"ב			
59,387	83,215		נכסים שוטפים
97,903	112,096	8	מזומנים ושווי מזומנים
6,701	5,493		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
3,475	4,575		שכירות לקבל וחייבים אחרים, נטו
-	7,039	13	הוצאות מראש ונכסים אחרים
1,731	2,446		יתרת חובה מול חברה קשורה
169,197	214,864		מזומן מוגבל בשימוש
			נכסים בלתי שוטפים
1,601,933	1,524,989	6	נדל"ן להשקעה
136,262	133,512	7	רכוש קבוע – בתי מלון, נטו
16,342	13,534	5	מוניטין
215,955	208,879	14	השקעה בעסקאות משותפות
12,253	18,812		מזומן מוגבל בשימוש
1,982,745	1,899,726		
2,151,942	2,114,590		סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
111,447	223,350	9	הלוואות, נטו
60,399	-	9	אגרות חוב, נטו
23,054	22,666		זכאים, יתרות זכות והתחייבויות שנצברו
3,045	2,079	13	יתרת זכות עם צדדים קשורים
11,758	-	13	דיבידנד לשלם לבעלי מניות
19,144	25,756		התחייבויות אחרות
360	360	10	התחייבויות בגין חכירה
-	15,233	16	מניות בכורה SOR PORT סדרה א' הניתנות להמרה
229,207	289,444		
			התחייבויות לא שוטפות
730,665	516,826	9	הלוואות, נטו
196,557	258,773	9	אגרות חוב, נטו
8,914	9,000	10	התחייבויות בגין חכירה
5,719	5,895		פקדונות להבטחת דמי שכירות
15,233	-	16	מניות בכורה SOR PORT סדרה א' הניתנות להמרה
957,088	790,494		
1,186,295	1,079,938		סה"כ התחייבויות
			הון
929,770	1,008,076		הון המיוחס לבעלים
35,877	26,576		זכויות שאינן מקנות שליטה
965,647	1,034,652		סה"כ הון
2,151,942	2,114,590		סה"כ התחייבויות והון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2019	2020	2021		
אלפי דולר ארה"ב				
72,283	93,107	115,037		הכנסות והכנסות אחרות
10,789	10,171	12,323		הכנסות משכירות
-	3,718	30,806		החזרי הוצאות משוכרים
369	-	-		הכנסות מבתי מלון
3,078	1,927	1,937		הכנסות ריבית מהשקעות במכשירי חוב
				הכנסות תפעול אחרות
<u>86,519</u>	<u>108,923</u>	<u>160,103</u>		סה"כ הכנסות והכנסות אחרות
				הוצאות
(29,845)	(36,091)	(45,833)	18	דמי ניהול, תחזוקה ותפעול
(12,631)	(15,702)	(20,768)		ביטוח ומסי נדל"ן
-	(3,836)	(20,990)	18	הוצאות בתי מלון
<u>(42,476)</u>	<u>(55,629)</u>	<u>(87,591)</u>		סה"כ הוצאות
<u>44,043</u>	<u>53,294</u>	<u>72,512</u>		רווח גולמי
22,142	(24,214)	87,999	6	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	(832)	(3,102)	7	פחת
31,206	(29,593)	(17,631)	14	חלק החברה ברווחי (הפסדי) עסקאות משותפות
(8,158)	(9,982)	(14,012)	13	שלא אוחדו
-	-	(2,808)	5	דמי ניהול נכסים לצד קשור
(3,479)	(3,590)	(4,777)		ירידת ערך בגין מוניטין
				הוצאות הנהלה וכלליות
<u>85,754</u>	<u>(14,917)</u>	<u>118,181</u>		רווח (הפסד) תפעולי
(4,462)	(6,018)	(397)	5	עלויות עסקה
1,842	318	194		הכנסות מימון
26,478	(6,435)	38,289		הכנסות (הוצאות) מימון מנכסים פיננסיים בשווי הוגן
(28,849)	(30,126)	(41,422)		דרך רווח או הפסד
(1,106)	415	(4,757)		הוצאות מימון
(12,498)	(2,912)	(7,445)		רווח (הפסד) מגריעת חוב
				התאמות מתרגום עסקאות במטבע חוץ, נטו
<u>67,159</u>	<u>(59,675)</u>	<u>643¹</u>		רווח נקי (הפסד)
69,805	(63,293)	106,863		רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים
(2,646)	3,618	(4,220)		רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>67,159</u>	<u>(59,675)</u>	<u>102,643</u>		רווח נקי (הפסד)
<u>67,159</u>	<u>(59,675)</u>	<u>102,643</u>		סה"כ רווח כולל (הפסד)

סך הכנסות ורווח גולמי מתיק הנכסים המניבים לפי תחום
(באלפי דולר ארה"ב)

			Gross Profit (\$000's) ⁽¹⁾						
Property Name	City, State	Property Type	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Annualized Q4 2021	Yr. Ending Q4 2021	
Richardson Office Portfolio (JV)	Richardson, TX	Office	\$ 418	\$ 528	\$ 754	\$ 834	\$ 1,672	\$ 2,534	
Park Centre	Austin, TX	Office	716	706	766	610	2,864	2,798	
Crown Pointe	Dunwoody, GA	Office	1,294	1,297	1,348	1,583	5,176	5,522	
Marquette Plaza	Minneapolis, MN	Office	1,738	1,661	1,927	1,693	6,952	7,019	
8 & 9 Corporate Centre	Nashville, TN	Office	1,229	1,046	1,304	1,226	4,916	4,805	
Georgia 400 Center	Alpharetta, GA	Office	763	1,128	1,130	1,443	3,052	4,464	
Lincoln Court	Campbell, CA	Office	850	710	956	900	3,400	3,416	
Oakland City Center	Oakland, CA	Office	1,792	1,690	2,361	2,214	7,168	8,057	
Madison Square (JV)	Phoenix, AZ	Office	123	137	326	407	492	993	
		<i>Subtotal - Office</i>	<u>8,923</u>	<u>8,903</u>	<u>10,872</u>	<u>10,910</u>	<u>35,692</u>	<u>39,608</u>	
1180 Raymond	Newark, NJ	Apartment	1,170	746	681	809	4,680	3,406	
Lofts at NoHo Commons (JV)	North Hollywood, CA	Apartment	1,078	1,093	874	756	4,312	3,801	
		<i>Subtotal - Apartment</i>	<u>2,248</u>	<u>1,839</u>	<u>1,555</u>	<u>1,565</u>	<u>8,992</u>	<u>7,207</u>	
Pacific Oak Residential Trust (PORT) (JV)	Various	Single-Family Rentals	2,538	2,947	2,769	2,565	10,152	10,819	
		<i>Subtotal - SFR</i>	<u>2,538</u>	<u>2,947</u>	<u>2,769</u>	<u>2,565</u>	<u>10,152</u>	<u>10,819</u>	
Springmaid Beach Resort (JV)	Myrtle Beach, SC	Hotel	389	5,280	3,874	(641)	1,556	8,902	
Q&C Hotel (JV)	New Orleans, LA	Hotel	565	390	133	(170)	2,260	918	
		<i>Subtotal - Hotel</i>	<u>954</u>	<u>5,670</u>	<u>4,007</u>	<u>(811)</u>	<u>3,816</u>	<u>9,820</u>	
110 William St. ⁽²⁾	New York, NY	Office	1,664	1,019	290	2,387	6,658	5,360	
353 Sacramento ⁽²⁾	San Francisco, CA	Office	943	831	1,685	1,615	3,772	5,074	
		<i>Subtotal - Unconsolidated Office</i>	<u>2,607</u>	<u>1,850</u>	<u>1,975</u>	<u>4,002</u>	<u>10,430</u>	<u>10,434</u>	
Adjustments for Other Properties, Including Sold Properties			(365)	422	2,518	2,483	(1,460)	5,058	
		<i>Subtotal - All Properties</i>	<u>16,905</u>	<u>21,631</u>	<u>23,696</u>	<u>20,714</u>	<u>67,622</u>	<u>82,946</u>	
		Less: Minority Interest	(599)	(645)	(811)	(162)	(2,396)	(2,217)	
		Grand Total (Before Adjustments)	\$ 16,306	\$ 20,986	\$ 22,885	\$ 20,552	\$ 65,226	\$ 80,730	
Pro Forma Adjustments:									
							6,004	-	
							-	2,371	
		Grand Total (After Adjustments)					\$ 71,230	\$ 83,100	

(1) הרווח הגולמי נמדד לנכסים בלבד, ואינו כולל הכנסות מדיבידנד מניירות ערך. היקף ההכנסות בגילום שנתי מדיבידנד הינם כ-7.1 מיליון דולר לשנת 2021.
(2) סך ההכנסות והרווח הגולמי מגלים את חלק החברה (60%) ו- (55%) בנכסים 110 William Street ו-353 Sacramento בהתאמה. הכנסות והוצאות מהשכרה של נכסים אלו נכללות ברווח (הפסד) של עסקאות משותפות שלא אוחדו בדוחות רווח והפסד המאוחדים של החברה.
(3) 110 William רשם הפרשה של כ-3.9 מ' דולר ברבעון השני של 2021. הפרשה אשר קשורה בעיקר בהכנסות שהוכרו לאורך תקופות קודמות עבור שוכר שהגיש בקשה לפשיטת רגל. לפיכך, נכללת התאמת פרופורמה בכדי לחסל להתאים את ההשפעה של פריט חד פעמי זה.

תפוסת תיק הנכסים

Property Name	City, State	Property Type	Rentable Square Ft. Dec. 31, 2021	Dec. 31, 2021	Sep. 30, 2021	Jun. 30, 2021	Mar. 31, 2021
				Leased Occupancy % ⁽¹⁾	Leased Occupancy % ⁽¹⁾	Leased Occupancy % ⁽¹⁾	Leased Occupancy % ⁽¹⁾
Richardson Office Portfolio (JV)	Richardson, TX	Office	569,980	71.0%	68.1%	67.6%	70.8%
Park Centre	Austin, TX	Office	205,095	74.9%	79.8%	78.3%	76.8%
Crown Pointe	Dunwoody, GA	Office	509,792	69.7%	69.9%	67.5%	68.3%
Marquette Plaza	Minneapolis, MN	Office	522,656	79.7%	80.9%	80.9%	80.7%
8 & 9 Corporate Centre	Nashville, TN	Office	313,749	81.8%	80.5%	82.8%	82.5%
Georgia 400 Center	Alpharetta, GA	Office	420,518	77.3%	81.7%	80.5%	81.3%
Lincoln Court	Campbell, CA	Office	123,529	84.1%	82.5%	71.8%	78.3%
Oakland City Center	Oakland, CA	Office	368,043	73.8%	72.6%	74.2%	78.6%
Madison Square (JV)	Phoenix, AZ	Office	313,991	42.9%	42.9%	42.9%	47.1%
<i>Subtotal - Office</i>			3,347,353	72.4%	72.6%	74.0%	75.6%
1180 Raymond	Newark, NJ	Apartment	268,648	95.0%	88.7%	92.4%	84.9%
Lofts at NoHo Commons (JV)	North Hollywood, CA	Apartment	224,755	94.9%	92.7%	92.6%	93.2%
<i>Subtotal - Apartment</i>			493,403	95.0%	88.7%	92.4%	84.9%
Pacific Oak Residential Trust (PORT) (JV)	Various	Single-Family Rentals	2,516,869	92.8%	93.6%	94.2%	93.8%
<i>Subtotal - SFR</i>			2,516,869	92.8%	93.6%	94.2%	93.8%
110 William St. (Unconsolidated JV) (2)	New York, NY	Office	928,157	59.6%	60.2%	71.6%	71.6%
353 Sacramento Unconsolidated JV (2)	San Francisco, CA	Office	284,751	87.2%	86.8%	86.9%	86.9%
Pacific Oak Residential Trust II (Unconsolidated JV)	Various	Single-Family Rentals	220,519	96.7%	96.1%	95.7%	100.0%
Grand Total			7,791,052	80.1%	79.7%	81.8%	81.8%




(1) תפוסת השכירות משקפת השכרות בפועל, כולל הסכמי שכירות שנחתמו אך טרם אוכלס השטח, לתקופות המוצגות לעיל.
(2) החברה מחזיקה 60% בחברה כלולה שמחזיקה בנכס 110 William St., ו-55% בחברה כלולה שמחזיקה בנכס 353 Sacramento.

Funds from Operations (באלפי דולר ארה"ב)





	<u>2021 Q4</u>	<u>2021 Q3</u>	<u>2021 Q2</u>	<u>2021 Q1</u>
<i>(\$ in '000s)</i>				
Gross Profit	\$ 14,298	\$ 19,781	\$ 21,721	\$ 16,712
Fair value adjustment of investment properties, net	10,503	84,318	(15,456)	8,634
Depreciation	(789)	(788)	(787)	(738)
Equity in income (loss) of joint ventures	(983)	(13,646)	57	(3,059)
Impairment charge on goodwill	-	(2,808)	-	-
G&A expenses and asset management fees	(4,318)	(4,956)	(5,023)	(4,491)
Operating (loss) income	<u>18,711</u>	<u>81,901</u>	<u>512</u>	<u>17,058</u>
Finance income	45	55	49	45
Finance income (loss) from financial assets at fair value through profit or loss	18,657	574	5,552	13,506
Finance expenses	(10,067)	(10,283)	(10,909)	(10,163)
(Loss) gain on extinguishment of debt	(6,122)	1,352	13	-
Transaction and related costs	(189)	(208)	-	-
Foreign currency transaction adjustments, net	(8,014)	(2,271)	(5,507)	8,346
Net (loss) income	<u>13,021</u>	<u>71,120</u>	<u>(10,290)</u>	<u>28,792</u>
Adjustments:				
Adjustments to the fair value of investment properties, net	(10,503)	(84,318)	15,456	(8,634)
Depreciation	789	788	787	738
Adjustments for equity in (loss) income of unconsolidated joint ventures	33	12,678	(884)	4,023
Adjustments from transactions in foreign currency, net	8,014	2,271	5,507	(8,346)
(Gains) losses from securities	(15,692)	2,614	(4,800)	(10,753)
Loss (gain) on extinguishment of debt	6,122	(1,352)	(13)	-
Transaction and related costs	189	208	-	-
FFO attributed to non-controlling interests	182	829	(214)	239
Funds from operations	<u>\$ 2,155</u>	<u>\$ 4,838</u>	<u>\$ 5,549</u>	<u>\$ 6,059</u>

	Property Name City, State	Property Type/ No. of Buildings	Date Acquired	Size (SF)	Occupancy % ⁽¹⁾	Ownership %
CONSOLIDATED PROPERTIES: OFFICES						
	Oakland City Center Oakland, CA	Office 2 Buildings	5/10/2020	368,043	73.8%	100%
	The Marq Minneapolis, MN	Office 1 Building	1/3/2018	522,656	79.7%	100%
	Crown Pointe Dunwoody, GA	Office 2 Buildings	14/2/2017	509,792	69.7%	100%
	Georgia 400 Center Alpharetta, GA	Office 3 Buildings	23/5/19	420,518	77.3%	100%
	Eight & Nine Corporate Centre Franklin, TN	Office 2 Buildings	8/6/2018	313,749	81.8%	100%
	Richardson Portfolio Richardson, TX	Office 4 Buildings & 14 Acres of Land	23/11/2011	569,980	71.0%	100%
	Lincoln Court Campbell, CA	Office 1 Building	5/10/2020	123,529	84.1%	100%
	Park Centre Austin, TX	Office 3 Buildings	28/3/2013	205,095	74.9%	100%
	Madison Square (JV) Phoenix, AZ	Office 3 Buildings	5/10/2020	313,991	42.9%	90%
			Subtotal:	3,347,353	72.4%	

נכסים (המשך)

	Property Name City, State	Property Type/ No. of Buildings	Date Acquired	Size (SF)	Occupancy % ⁽¹⁾	Ownership %
CONSOLIDATED PROPERTIES: APARTMENTS & SINGLE-FAMILY RENTALS (SFR)						
	1180 Raymond Newark, NJ	317 Unit Apartment Building	20/8/2013	268,648	95.0%	100%
	Lofts at NoHo Commons (JV) N. Hollywood, CA	292 Unit Apartment Building	5/10/2020	224,755	94.9%	90%
	Pacific Oak Residential Trust	1,814 Single Family Homes	Multiple	2,516,869	92.8%	96%
			Subtotal:	3,010,272	93.2%	
CONSOLIDATED PROPERTIES: HOTELS						
	Springmaid Beach Resort (JV) Myrtle Beach, SC	Resort/Hospitality 2 Buildings	5/10/2020	N/A	N/A	90%
	Q&C Hotel (JV) New Orleans, LA	Hospitality 2 Buildings	5/10/2020	N/A	N/A	90%
CONSOLIDATED PROPERTIES: LAND						
	Park Highlands North Las Vegas, NV	800 Acres of Developable Land	30/12/2011, 10/12/2013	N/A	N/A	100%
	Richardson Land (JV) Richardson, TX	14 Acres of Undeveloped Land	4/9/2014	N/A	N/A	100%
	210 West 31st Street (JV) New York, NY	Office/Retail Development	5/10/2020	N/A	N/A	80%

נכסים (המשך)

	Property Name City, State	Property Type/ No. of Buildings	Date Acquired	Size (SF)	Occupancy % ⁽¹⁾	Ownership %
UNCONSOLIDATED INVESTMENTS						
	353 Sacramento (JV) San Francisco, CA	Office 1 Building	11/7/2016	284,751	86.9%	55%
	110 William Street (JV) New York, NY	Office 1 Building	2/5/2014	928,157	59.6%	60%
	Pacific Oak Opportunity Zone Fund ⁽²⁾	N/A	2019	N/A	N/A	N/A
	Pacific Oak Residential Trust, II ⁽³⁾	162 Single Family Homes	Multiple	220,519	96.7%	100%
				Subtotal:	1,433,427	70.7%
				Total:	7,791,052	80.1%

(1) שיעור תפוסה ליום 31 בדצמבר, 2021

(2) החברה השקיעה 28.2 מיליון דולר לרכישת 124 יחידות Class A ב-Pacific Oak Opportunity Zone Fund נכון ליום 31 בדצמבר, 2021. יצוין כי לחברה אין יכולת לכוון את מהלך העסקים של Pacific Oak Opportunity Zone Fund והשקעה כאמור מסווגת בדוחותיה של החברה כהשקעה בעסקה משותפת. למידע נוסף ראו שקף 34.

(3) החברה השקיעה 11.5 מיליון דולר ובעלותה 94.8% ממניות PORT II "Pacific Oak Residential Trust II" השקעה שלא מופיע באיחוד נכון ליום בדצמבר, 2021. PORT II מחזיקה ב- 162 בתים משפחתיים יחידים הממוקמים בממפיס, קליבלנד ויוסטון נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 למידע נוסף אודות PORT II-PORT נא ראו בשקפים 30-33.

להלן סיכום של תיק ניירות הערך של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021

	Shares Owned	Market Value
Franklin Street Properties (NYSE Ticker: FSP) <i>Per Share</i>	6,915,089	\$ 41,144,780 5.95
Plymouth Industrial REIT (NYSE Ticker: PLYM) <i>Per Share</i>	613,085	19,618,720 32.00
Keppel-Pacific Oak US REIT (SGX Ticker: CMOU) <i>Per Share</i>	64,165,352	51,332,282 0.800
Total		\$112,095,781

PACIFIC OAK RESIDENTIAL TRUST ("PORT") רכישות⁽¹⁾

994 בתים חד-משפחתיים הנמצאים בעיקר באטלנטה, בבירמינגהם, ביוסטון, בג'קסונוויל, בממפיס ובאוקלהומה סיטי, דרך הרכישה של Reven (NASDAQ: RVEN) ב-4 בנובמבר 2019.

196 בתים חד-משפחתיים הנמצאים בשיקגו, שנרכשו ב-28 במאי, 2020.

559 בתים חד-משפחתיים הנמצאים בעיקר באוהיו, באינדיאנה ובצפון קרוליינה, דרך הרכישה של Battery Point Trust ב-1 ביולי, 2020.

65 בתים חד-משפחתיים שנרכשו החל מהרבעון השלישי של 2020.

אסטרטגיית הרכישה:

רכישה של פורטפוליו נכסים גדול ומשולב של בתים חד-משפחתיים לדיור בר-השגה להשכרה שפונים לצורכי הדיור של כוח העבודה בארצות הברית.

ארביטראז' של שיעור ההיוון ואסטרטגיית אגריגציה.

(1) PORT היא חברה בת מאוחדת של החברה המתמקדת Single-family rental homes, שהחברה מחזיקה ב-96.1% מהזכויות הכלכליות בה נכון ל-31 בדצמבר 2021. החברה גם השקיעה 11.5 מיליון דולר ב- Pacific Oak Residential Trust II ("PORTII"), חברה לא מאוחדת, נכון ל-31 בדצמבר 2021. PORT II מחזיקה ב-162 בתים חד משפחתיים הממוקמים בממפיס, קליבלנד וביוסטון נכון ל-31 בדצמבר, 2021.



SECTOR PERFORMANCE IS STRONG

- Home prices have consistently increased over the last 5 years
- Lower-cost home rent growth has outpaced higher-cost homes over five and ten year horizons
- COVID-19 has driven increased demand, particularly into homes within our strategy
- Institutional investor interest continues to increase

STABLE & GROWING DEMAND FOR AFFORDABLE RENTAL HOUSING

- RENTER BY NECESSITY – 84% of renters view renting as more affordable, and real household income is flat over last 15 years
- Middle income earners represent the largest pool of rental market demand
- Target customers continue to have limited access to mortgage credit, extending lease duration.

DISCIPLINED GROWTH

- Large addressable market with limited institutional competition for affordable SFR
- Focus on increasing scale in core markets through fully-occupied portfolio acquisitions
- Internal growth through rent increases and cost saving initiatives
- Purchasing existing and local-developer build-to-rent homes

STRONG INSTITUTIONAL MANAGEMENT

- Management team has over 50 years of commercial and residential real estate investment and operations experience
- Hybrid model combines full-service property and asset management team with a select group of local partners, as appropriate

• תיק של **1,814** בתים חד-משפחתיים להשכרה ⁽¹⁾ (SFR)

• **92.8%** תפוסה ב-31 בדצמבר, 2021

• **6.50%** תשואת Cash on Cash ⁽¹⁾

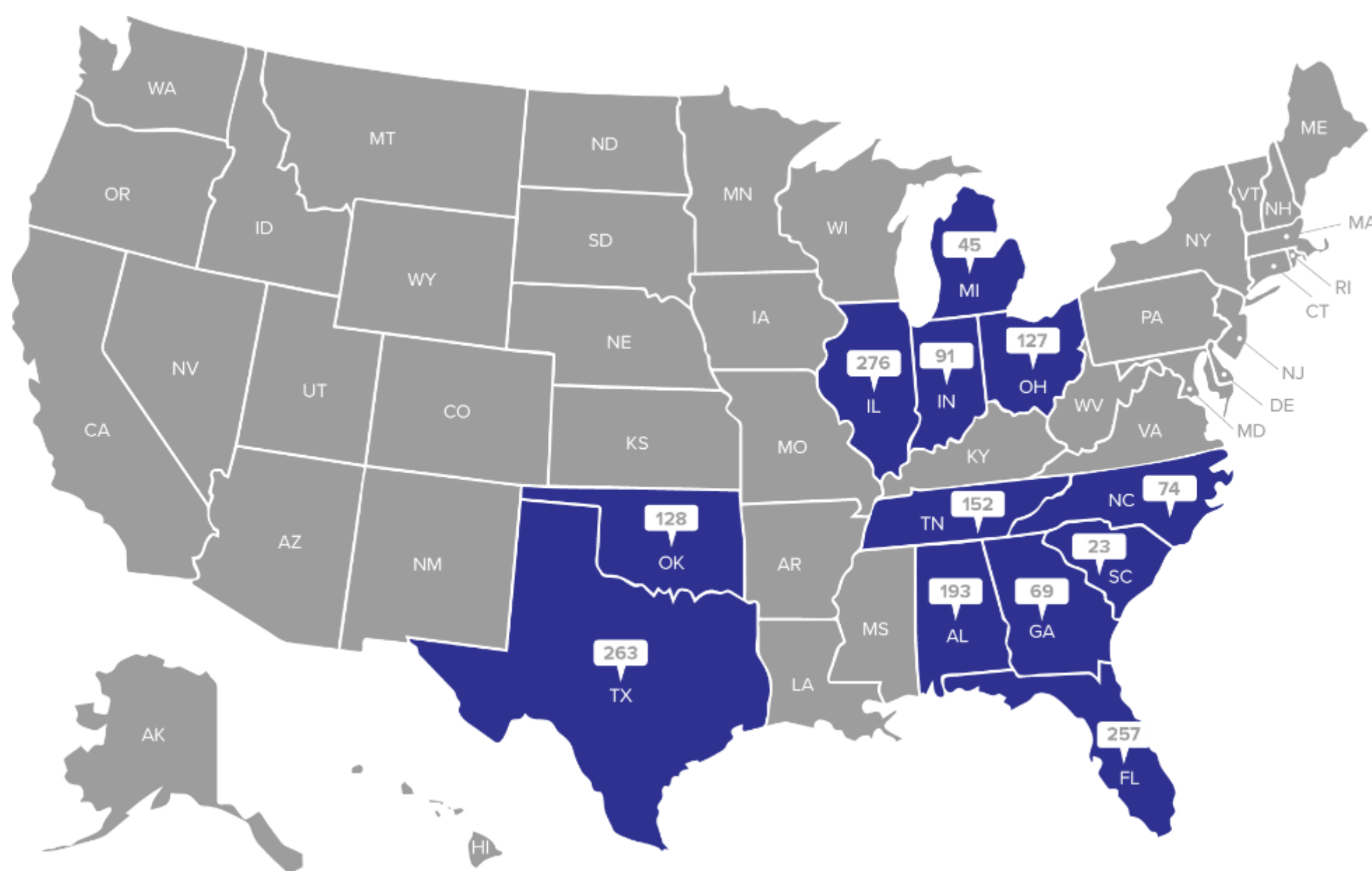
• **39.6%** עליית ערך הבתים ⁽²⁾

(1) PORT היא חברה בת מאוחדת של החברה המתמקדת Single-family rental homes, שהחברה מחזיקה ב-96.1% מהזכויות הכלכליות בה נכון ל-31 בדצמבר 2021. החברה גם השקיעה 11.5 מיליון דולר ב- ("PORTIII") Pacific Oak Residential Trust II, חברה לא מאוחדת, נכון ל-31 בדצמבר 2021. PORT II מחזיקה ב-162 בתים חד משפחתיים הממוקמים בממפיס, קליבלנד וביוסטון נכון ל-31 בדצמבר, 2021.

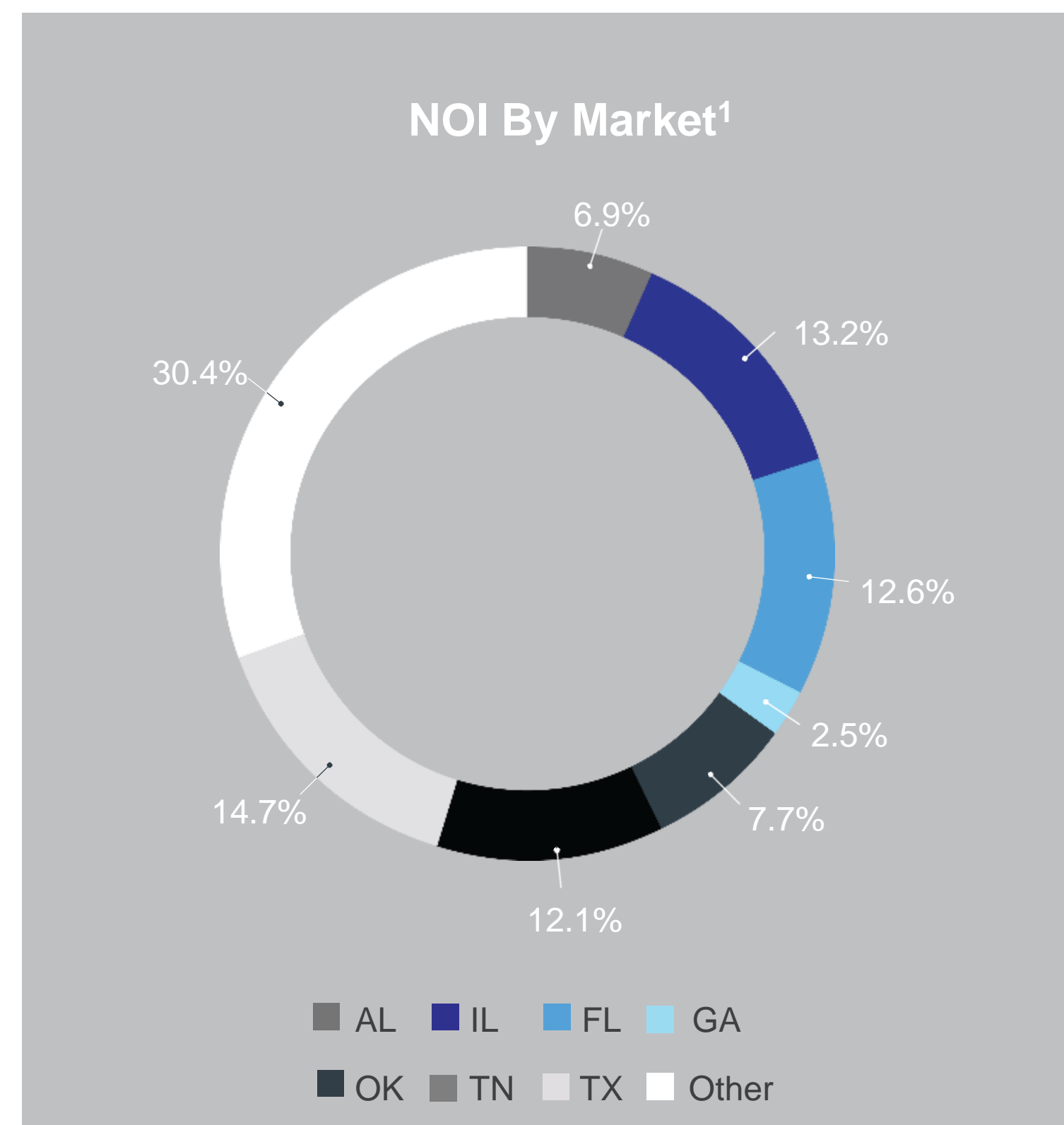
(2) מחושב (I) כהכנסה תפעולית נטו בניכוי הוצאות ריבית, דיווידנד ממניות בכורה, הוצאות תחזוקה והחזר הון, מחולק ב- (II) בסיס מניות רגילות.

(3) מייצג את העלייה בשווי הבתים מול בסיס העלות, נמדד ב-31 בדצמבר, 2021 באמצעות אומדן של צד שלישי ש/ל הבתים שהיה האומדן של צד-שלישי האחרון שבוצע.






פיזור על פני שווקים אטרקטיביים (1)



1. נתון ליום 31/12/2021



INDICATIVE ECONOMICS - PORT של ההשקעות

	AVERAGE HOME PRICE	GROSS RENTAL YIELD	OCCUPANCY	
RENTAL REVENUE	 \$120,000	 10.0% - 12.0%	 95.0%	\$12,540
BAD DEBT	5.0 - 6.0% of Gross Rental Revenue			(\$690)
NOI MARGIN ¹	<i>Average NOI Margin of Portfolio</i>			55% - 60%
= NOI				\$6,814
NOMINAL CAP RATE				5.7%
MAINT. & TURN CAPEX		<i>Estimate as % of NOI: 10% - 14%</i>		(\$818)
ECONOMIC CAP RATE				5.0%
INTEREST EXPENSE	<i>Assumed average LTV of approximately 70% of home price at interest rate of 4.0%</i>			\$(3,360)
NET CASH FLOW				\$2,636
LEVERED YIELD	<i>Stabilized Year 1 Cash Flow Yield²</i>			6.6%
5-YEAR AVG YIELD	<i>Assumes rental growth of 5.8% for new leases and 4.7% for renewals; Annual turnover rate of 25%</i>			8.2%

(1) NOI margin reflects property management fees.

(2) Post initial improvement capex. Assumes 2% acquisition fees and 1.5% debt financing fees.

(3) Reflects average release and renewal growth for TCN and RESI.



Wood Village, OR

השקעות בחברת PACIFIC OAK OPPORTUNITY ZONE FUND (1)(2)

קרו בסך 150 מיליון דולר, עם הון התחלתי מהחברה ומ-POSOR II (28.2 מיליון דולר) והשקעות מנהלים (4.0 מיליון דולר).



Wood Village ליד פורטלנד, אורגון (עסקה הושלמה):

- 173 דירות, עלות בנייה של 45.9 מיליון דולר.
- הושלם באוקטובר 2021.



Imperial Apartments, פיניקס, אריזונה (עסקה הושלמה):

- 140 דירות, עלות בנייה של 15.4 מיליון דולר.
- הושלם ברבעון שני 2021.



St. Ambrose Apartments, פיניקס, אריזונה (עסקה הושלמה):

- 241 דירות, עלות בנייה של 29.1 מיליון דולר.
- סיום משוער רבעון שלישי 2022.



imperial Apts., AZ



St. Ambrose Apts., AZ

(1) מידע זה הקשור להשקעת החברה בקרו Pacific Oak Opportunity Zone אינו מצוי בדוח האחרון של החברה. מידע מסוים מתייחס לגיוס הון והשקעות של קרו Pacific Oak Opportunity Zone ולא של החברה.
 (2) החברה השקיעה 28.2 מיליון דולר לרכישת 124 יחידות Class A ב-Pacific Oak Opportunity Zone Fund נכון ליום 31 בדצמבר 2021 יצוין כי לחברה אין יכולת לכוון את מהלך העסקים של Pacific Oak Opportunity Zone Fund והשקעה כאמור מסווגת בדוחותיה של החברה כהשקעה במזם משותף לא מאוחד.



PACIFIC OAK

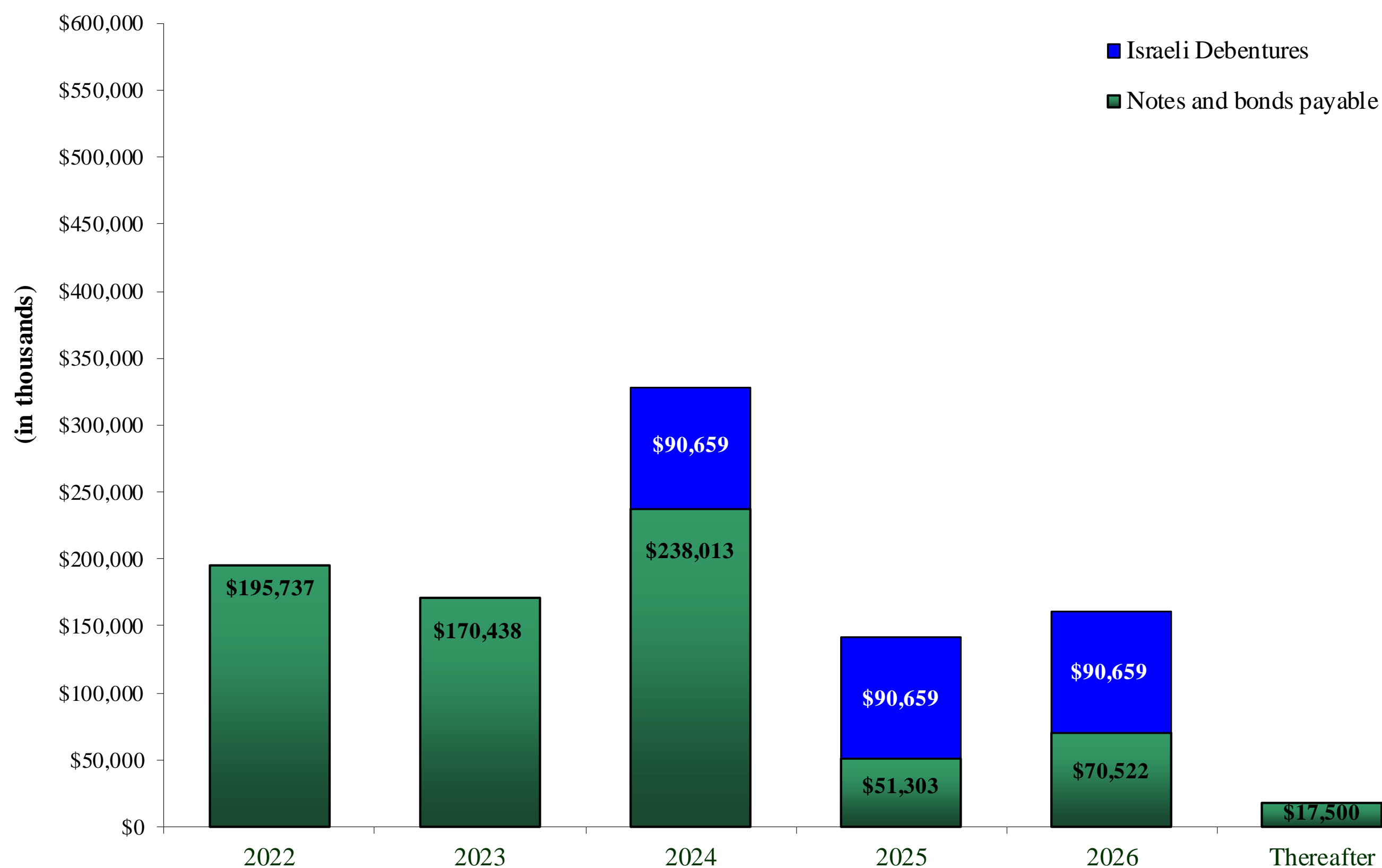
תודה רבה



נספחים:
טבלאות חוב

להלן תיאור פירעונות קרן הלוואות בנקאיות ואג"ח של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021. התרשים אינו מניח משיכות בעתיד בגין מסגרות, אשר מגדילות מזומנים וגם את פירעון חוב או היקף הקרן בסוף חיי ההלוואה.

Fully Extended Maturities [1]



(1) בהנחה והחברה מממשת את אפשרויות ההארכה העומדות לרשותה שלה הזמינות לה מתוקף הסכמי ההלוואה. ההארכות כפופות לכמה תנאים והגבלות, שאם לא יתקיימו, יגרמו בדרך כלל לדרישה של תשלום חלק מהלוואה על בסיס התוצאות של בדיקות פיננסיות מסוימות המפורטות בהסכמי ההלוואה, אך לא לתשלום כלל היתרה.

Fully Extended Maturities [1]							
	2022	2023	2024	2025	2026	Thereafter	Total
Consolidated Debt:							
Schwab Securities Margin Account	-	-	-	-	-	-	-
Crown Pointe [2]	52,315	-	-	-	-	-	52,315
Lincoln Court [3]	34,623	-	-	-	-	-	34,623
210 W. 31st Street (JV) [3]	8,850	-	-	-	-	-	8,850
The Marq	765	61,110	-	-	-	-	61,874
8 & 9 Corporate Centre	600	47,945	-	-	-	-	48,545
Park Centre	156	313	25,716	-	-	-	26,185
Springmaid Resort (JV)	1,393	1,393	52,705	-	-	-	55,491
Lofts at NoHo (JV)	-	-	74,536	-	-	-	74,536
Oakland City Center [3]	96,075	-	-	-	-	-	96,075
Richardson (JV)	665	27,806	-	-	-	-	28,470
Q&C Hotel (JV)	296	395	24,309	-	-	-	25,000
Georgia 400 Center	-	406	60,748	-	-	-	61,154
1180 Raymond Mortgage	-	31,070	-	-	-	-	31,070
Madison Square (JV)	-	-	-	-	-	17,500	17,500
PORT	-	-	-	51,303	70,522	-	121,825
Israeli Series B Bonds	-	-	90,659	90,659	90,659	-	271,978
	195,737	170,438	328,672	141,963	161,181	17,500	1,015,491
Unconsolidated JV Debt (at SOR Share):							
110 William (JV)	-	-	318,745	-	-	-	318,745
353 Sacramento (JV)	-	-	-	-	61,600	-	61,600
	-	-	318,745	-	61,600	-	380,345
	195,737	170,438	647,418	141,963	222,781	17,500	1,395,836

(1) בהנחה והחברה מממשת את אפשרויות ההארכה הזמניות לה מתוקף הסכמי ההלוואה. ההארכות כפופות לכמה תנאים והגבלות, שאם לא יתקיימו, יגרמו בדרך כלל לדרישה של תשלום חלק מהלוואה על בסיס התוצאות של בדיקות פיננסיות מסימיות המפורטות בהסכמי ההלוואה, אך לא לתשלום כלל היתרה.
(2) החוב ממומן מחדש וההלוואה החדשה היא בעלת מועד פירעון ראשוני ב-1 באפריל 2025 ופדיון סופי ב-1 באפריל 2027.
(3) מועד הפירעון הסופי הינו בשנת 2022 והחברה מתכננת למחזר את החוב.