



MOINIAN



BEZEL

MIAMI

מצגת משקיעים לקראת הנפקת
אג"ח מובטח בשעבוד

אוקטובר 2022

הבהרה משפטית

- המידע הכלול במצגת זו הינו תמצית בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה, ואינו מחליף עיון בדוח התקופתי לשנת 2021 בדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2022 ובדיווחיה השוטפים של החברה, כפי שדווחו לרשות ניירות ערך באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א. המצגת אינה מהווה הצעה או הזמנה לרכישה של ניירות ערך של החברה והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע. החברה אינה אחראית לשלמות ו/או דיוק המידע.
- מצגת זו כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ו/או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, והם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. מידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. מידע צופה פני עתיד מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. התממשותו או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית, בתנאי השוק ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, לרבות, ביטול חוזים, שינוי בתנאי התחרות, מיתון מהותי, שינוי בתנאי המימון וכיוצא באלה אירועים אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה.
- במצגת זו נכללים נתונים המבוססים על מקורות חיצוניים וסקרים ומחקרים שונים. החברה אינה אחראית לנכונות, לתוכנם או לתחזיות בקשר אליהם.
- המידע הנכלל במצגת הינו מידע דומה למידע שנכלל בדוחות ו/או בדיווחים מידיים של החברה ואינו כולל מידע מהותי חדש, אולם ישנם נתונים הנכללים במצגת, המוצגים באופן ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונה. בכל מקרה של סתירה בין הדוחות ודיווחים מידיים של החברה שפורסמו בציבור לבין הנתונים במצגת זו, יגברו הנתונים שפורסמו לציבור כאמור.
- 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

מחברות הנדל"ן הגדולות והמובילות בניו-יורק

✓ נוסדה בשנת 1982 על-ידי מר Joseph Moinian

✓ ניסיון של כ-40 שנה בייזום, השקעה וניהול של נכסי נדל"ן ברחבי ארה"ב, ובפרט בניו-יורק

✓ פורטפוליו נכסים מגוון (מגורים, משרדים, מסחר ומלונות) בהיקף של כ-\$10B

✓ אסטרטגית השקעה לטווח ארוך – Buy/Build, Enhance & Hold

✓ בחירת עסקאות סלקטיביות, תוך הקפדה על כניסה במחירי בסיס נמוכים, באופן המייצר גמישות תפעולית ופיננסית מרבית

✓ מדיניות פיננסית שמרנית – שמירה על מינוף נמוך, מבנה חוב יעיל, גמישות פיננסית וחשיפה מוגבלת לשינויים

✓ שותפות עם חברות הנדל"ן המובילות בעולם (Boston Properties, SL Green ועוד)

✓ נגישות גבוהה למקורות מימון בארה"ב

Moinian Limited

פרופיל פיננסי

(נתונים ליום 30/06/2022)

שווי הפורטפוליו¹: \$2B

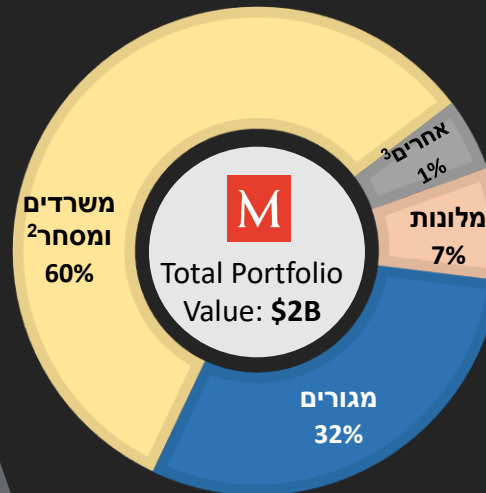
הון עצמי: \$989M

הון עצמי מיוחס לבעלים: \$570M

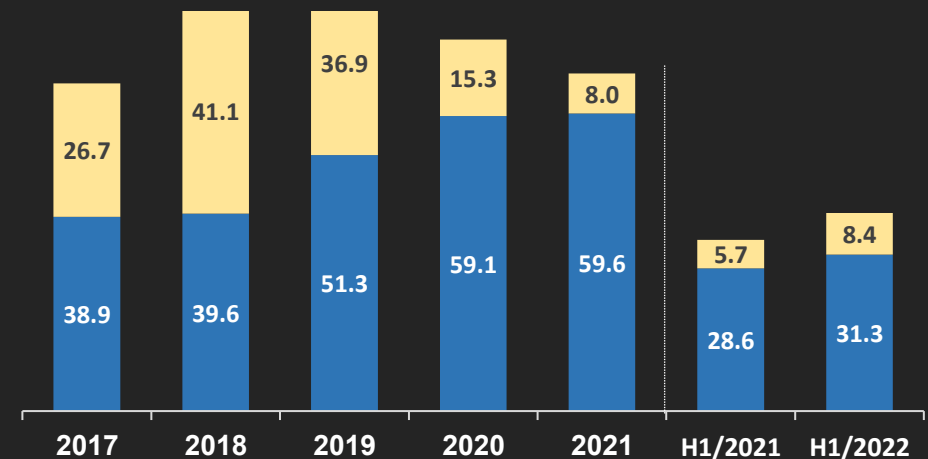
הון עצמי/ סך מאזן: 55%

עד היום שילמה החברה לבעלי האג"ח
כ-\$475M (קרן+ריבית)

שווי הפורטפוליו,
בחלוקה לסוגי נכסים עיקריים¹



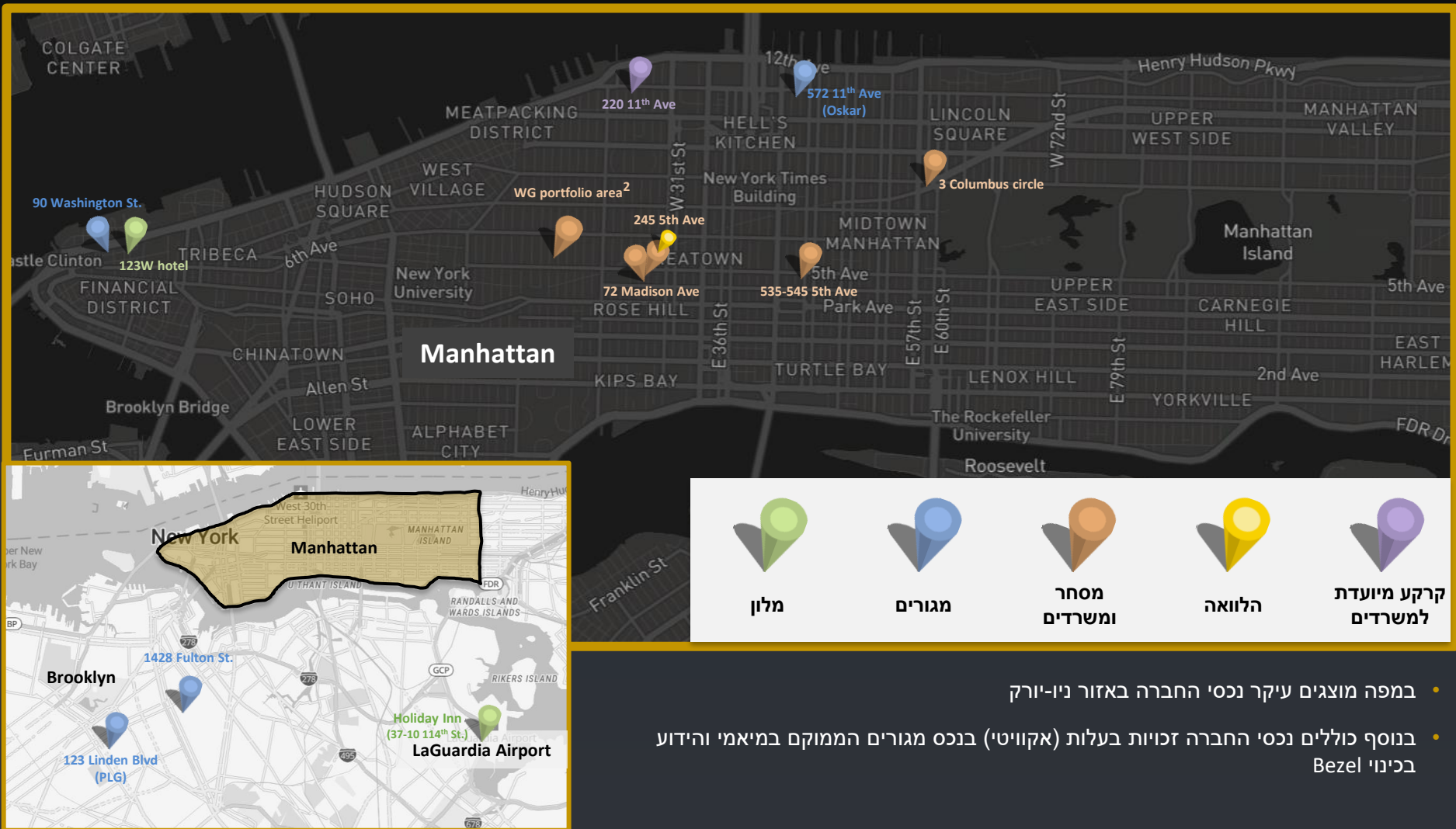
NOI (מיליוני \$)¹



נכסים מניבים – מגורים, משרדים ומסחר
נכסים אחרים⁴ ומגזר מימון נדל"ן

- (1) כולל איחוד יחסי של חברות כלולות (כולל promote)
- (2) כולל 220 Avenue י"ח
- (3) מגזר מימון נדל"ן
- (4) מלון W, דירות במלון W, מלון Holiday Inn ומלון HGI טרם מכירתו

פורטפוליו הנכסים¹ – לפי סוג ומיקום הנכס



- במפה מוצגים עיקר נכסי החברה באזור ניו-יורק
- בנוסף כוללים נכסי החברה זכויות בעלות (אקוויטי) בנכס מגורים הממוקם במיאמי והידוע בכינוי Bezel

(1) שיעור ההחזקה של החברה שונה מנכס, וכך גם המאפיינים של כל נכס (פרטים נוספים בנוגע לנכסים השונים ניתן למצוא בדוחות הכספיים ובדיווחים שמפרסמת החברה מעת לעת לציבור)
 (2) פורטפוליו הכולל 7 בניינים



Moinian Limited

תמצית נתונים פיננסיים

תמצית מאזן (מיליוני \$)	30/06/2022	31/12/2021
נכסים שוטפים	83	188
נכסים לא שוטפים	1,705	1,656
סך נכסים	1,788	1,844
התחייבות שוטפות	74	167
התחייבויות לא שוטפות	725	713
סך התחייבויות	799	880
הון מיוחס לבעלים	570	547
סך הון עצמי	989	964

NOI (מיליוני \$)	1-6/2022	1-6/2021	2021
NOI נכסים מניבים – מגורים, משרדים ומסחר (כולל חלק החברה בחברות מוחזקות כולל Promote)	31.3	28.6	59.6
NOI נכסים אחרים** ומגזר מימון גדל"ן (כולל חלק החברה בחברות מוחזקות כולל Promote)	8.4	5.7	8.0
סה"כ NOI (כולל חלק החברה בחברות מוחזקות כולל Promote)	39.7	34.3	67.6

** מלון W, דירות במלון W ומלון Holiday Inn

תקציר העסקה

הנפקת אג"ח שיובטח בשעבוד
על הזכויות בחברה המחזיקה

בבנין מגורים להשכרה Class A
Worldcenter, Miami-ב

שווי הנכס נכון ליום 01/09/2022:
\$289M¹

חלק החברה בנכס: **60%**
בעל השליטה מחזיק ב-40% הנספים

הקמת הנכס הושלמה
ב-Q4/2021

וכעת הוא נמצא בשלבי
אכלוס מתקדמים

שיעור תפוסה נוכחי²: **כ-88%**

NOI מייצג¹: **\$13M**

המשקף Cap Rate של **4.5%**

חוב בכיר קיים³: **\$116.5M**

הלואות מזנין נוכחית: **\$23.5M**

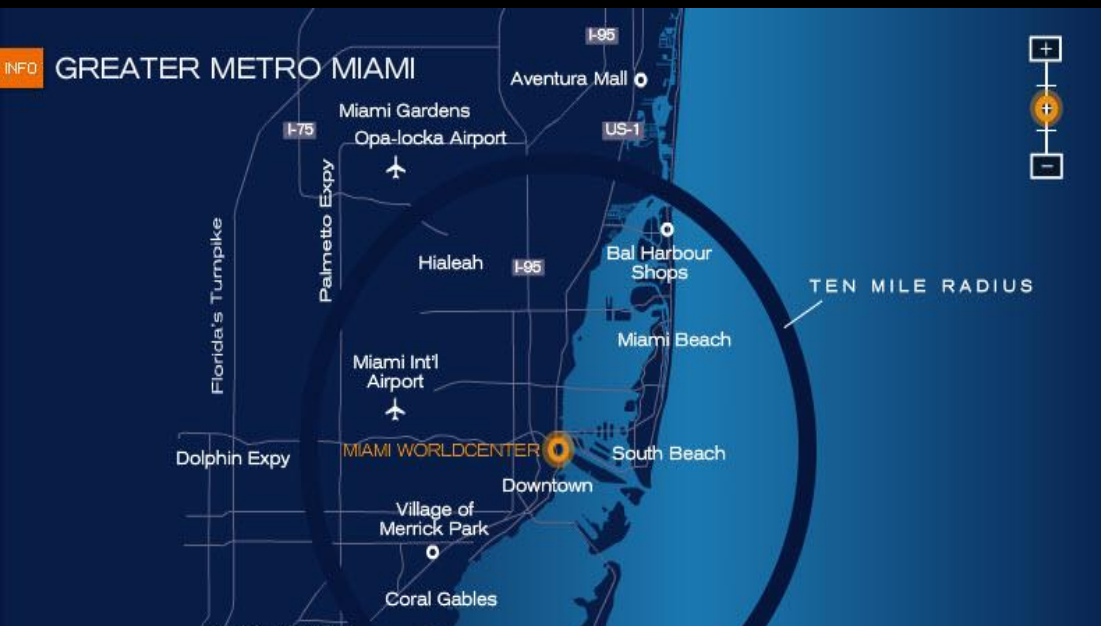
היקף העסקה: **\$60M**

כספי האג"ח מיועדים לפירעון
חלק החברה (כ-\$14.1M)
בהלוואת המזנין הנוכחית,
וכן לפירעון אגרות חוב קיימות

בד בבד עם השלמת העסקה, בעל
השליטה יפרע ממקורותיו את יתרת
הלוואת המזנין הנוכחית (כ-\$9.4M)



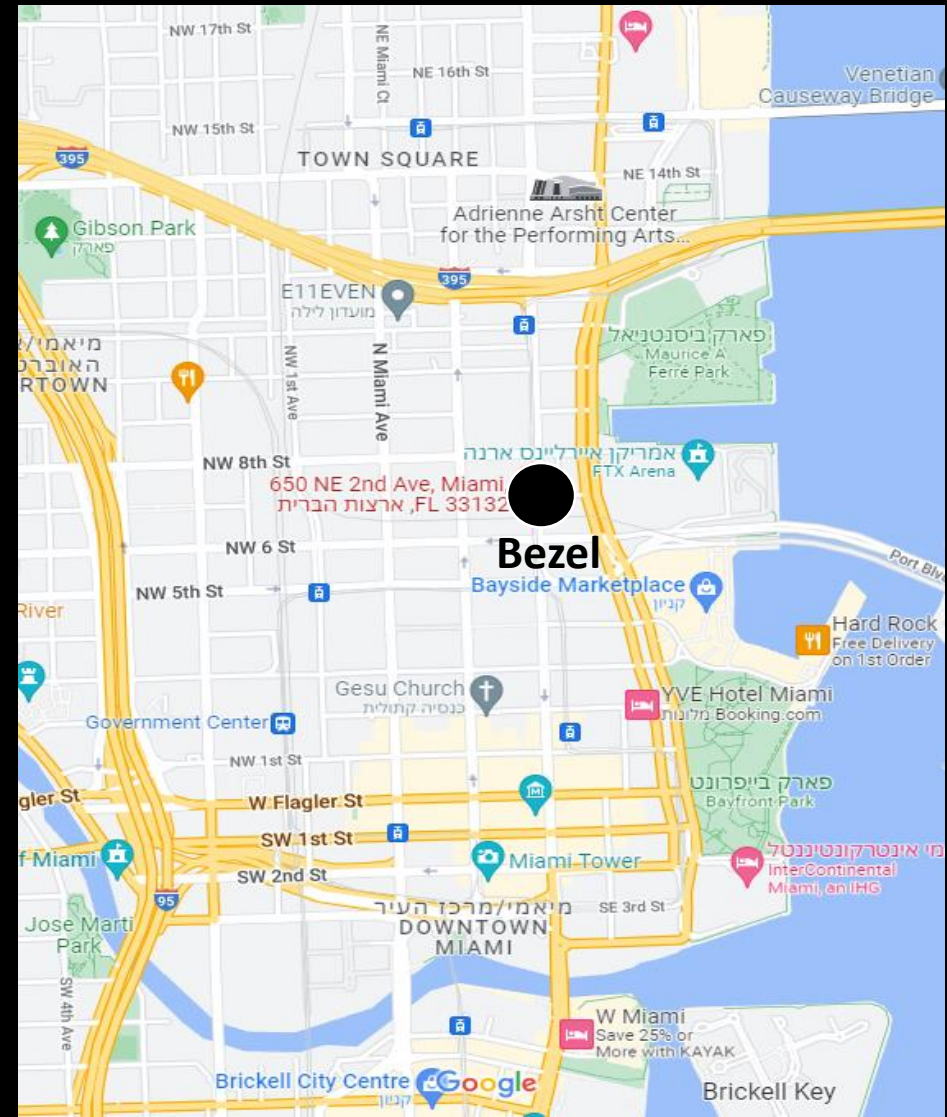
מיקום מתחם ה-Worldcenter במיאמי (מקור: Douglas Elliman)



מפה אזורית של ה-Worldcenter במיאמי (מקור: Douglas Elliman)

מיקום הנכס

Worldcenter, Downtown Miami



מיקום הנכס

Worldcenter, Downtown Miami

"7,000 to 8,000 people will live at Worldcenter and tens of thousands more will be traversing its wide sidewalks"

Florida Trend

יזמי נדל"ן מובילים שבונים ב-Worldcenter



ELKUS
MANFREDI

Jeffrey
Deitch



MDM
GROUP

M MOINIAN

P
PARAMOUNT

Primary.

rom
LIVING

CIM

פרויקט ה-Worldcenter, הממוקם בלב ליבה של מיאמי, הוא אחד המתחמים הגדולים שהולכים ונבנים כיום בארה"ב (בהשקעה של כ-\$4B)

המתחם צפוי לכלול כ-300,000 SF של שטחי מסחר, כ-500,000 SF של משרדים, כ-2,300 חדרי מלון (רובם של Marriott) ומרכז כנסים ותערוכות בשטח של כ-365,000 SF

המתחם נמצא בסמוך למספר מוזיאונים ידועים, וכן במרחק קצר מה-American Airlines Arena המשמש כמגרשה הביתי של קבוצת ה-NBA מיאמי היט

"Miami Worldcenter will soon become the city's vital beating heart"

תיאור הנכס

ניידות ונגישות גבוהה לתחבורה

סמוך לצירי תחבורה ראשיים,
23 דקות נסיעה בלבד מנמל
התעופה הבינלאומי של מיאמי,
ו-2 דקות הליכה מתחנת מטר

שירותים לדיירים (Amenities)

שומר, שירות קונסיירז', שירות
אחסנה, אזור משחקים לחיות מחמד,
מספרה וספא לחיות מחמד, חדר
כביסה, אולם אירועים, ביליארד לאונג',
חדר כושר, מרכז ספא ובריכת שחיה

מגורים להשכרה

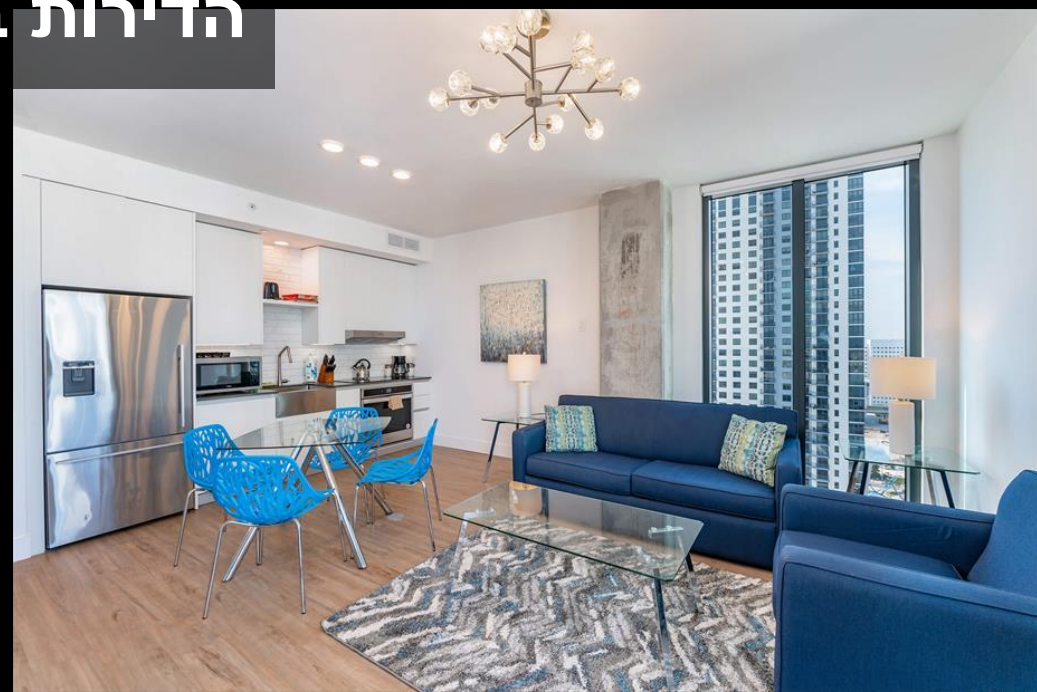
מגדל מגורים חדיש (Class A)
בן 43 קומות, הכולל 434 דירות
ו-67 חניות

תמהיל יחידות הדיור בפחיקט

מספר דירות	מספר חדרים ממוצע לדירה	ממוצע SF לדירה	נכס / מחיר ל-SF
68	2	572	סטודיו
228	3	797	1-Bedroom
132	4	1,044	2-Bedroom
6	5	1,808	3-Bedroom
434		851	סה"כ / ממוצע

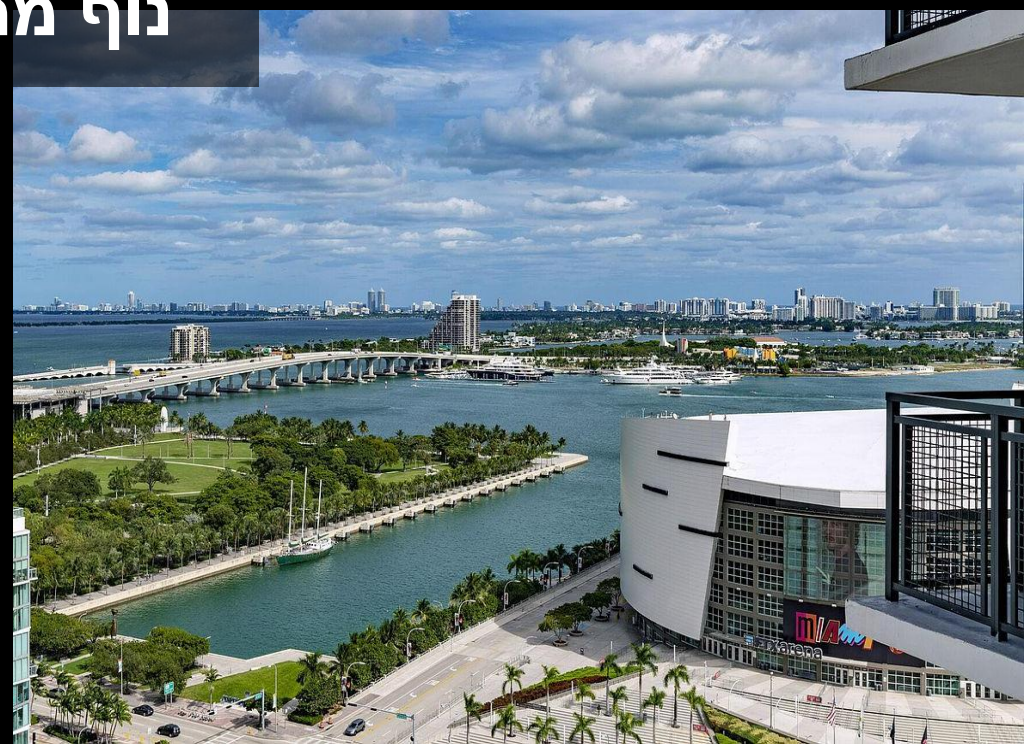
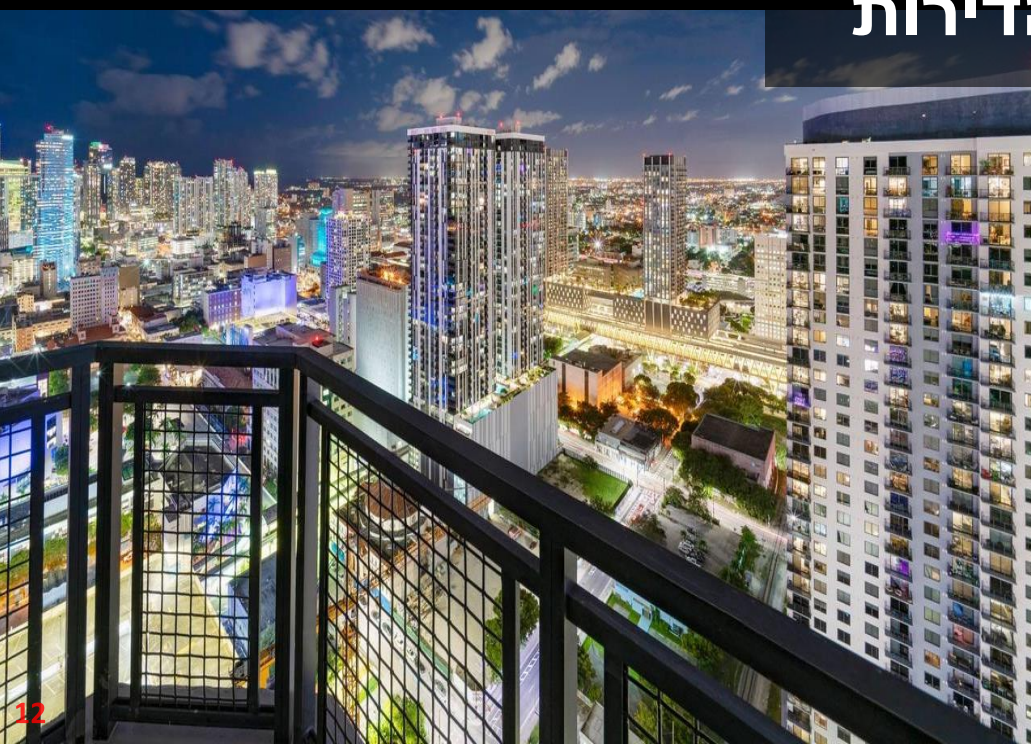


הדירות בפרויקט



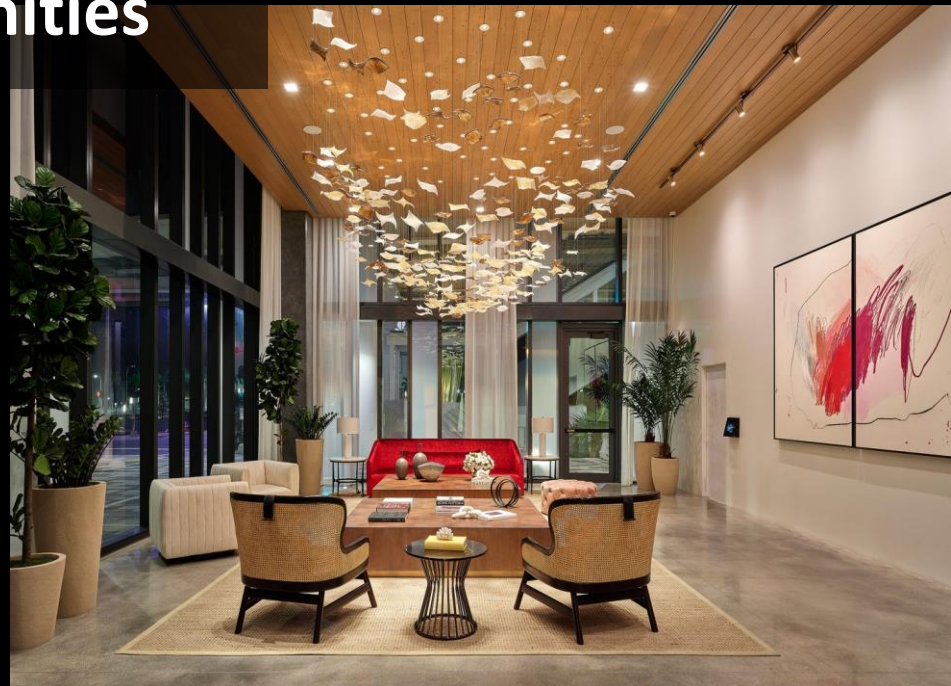


נוף מהדירות

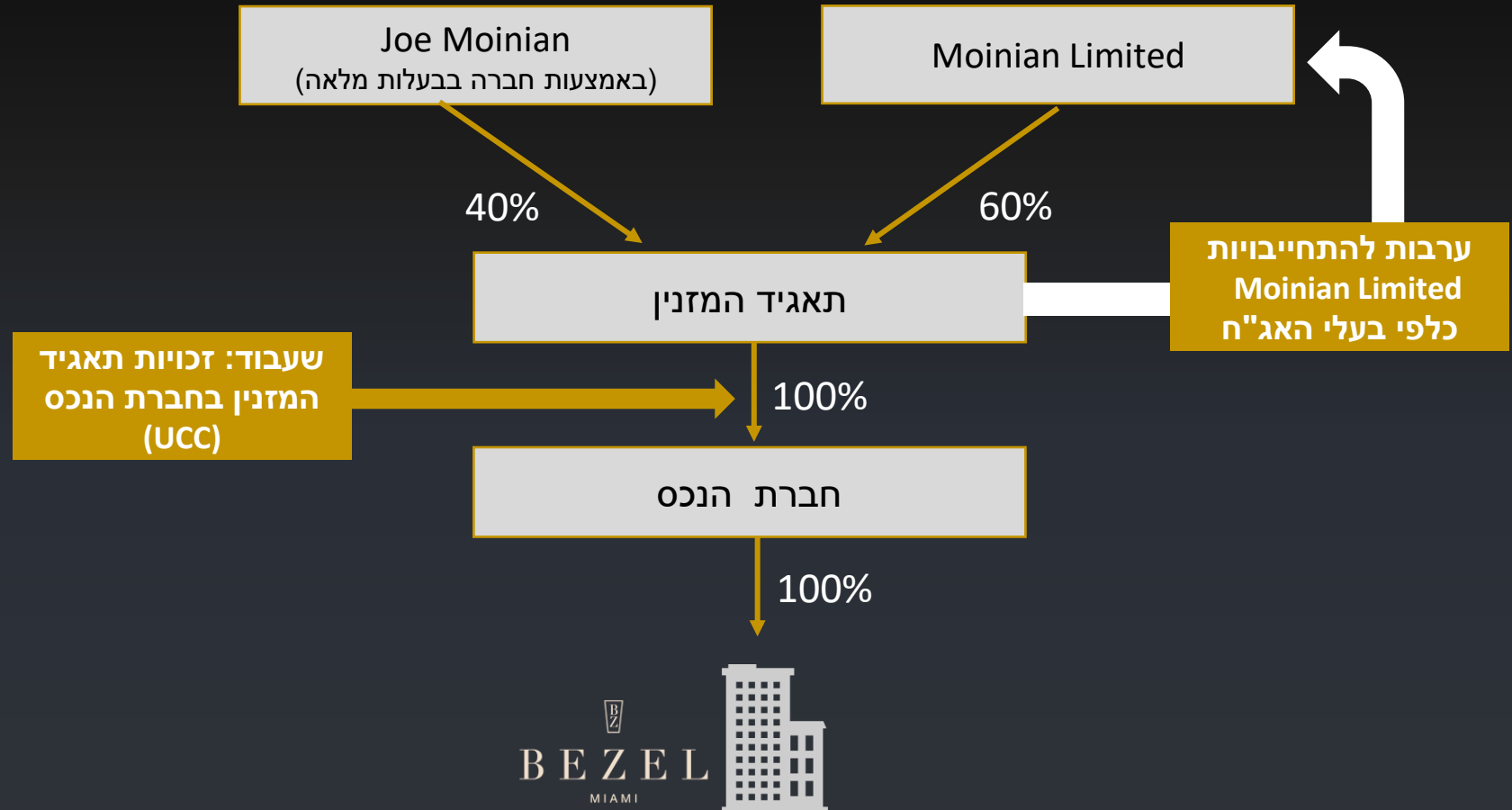




Amenities



מבנה משפטי¹



נתונים עיקריים

\$289M

שווי הנכס²

60%

שיעור החזקה

\$13M

NOI מייצג²

מבנה ההון לאחר העסקה

רמת הנכס	100%	חלק החברה (60%)
שווי הנכס ²	\$289	\$173.5
חוב בכיר	¹ \$116.5	\$70
שווי נטו	\$172.5	\$103.5

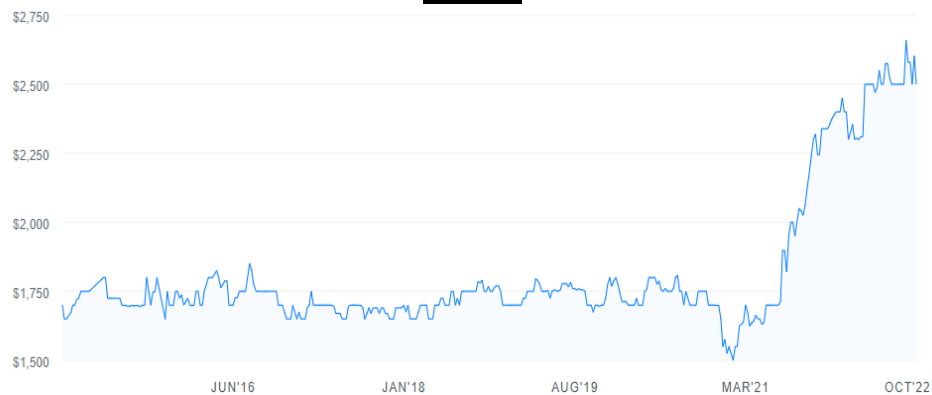
~58%

**יחס אג"ח לבטוחה
בהנחת גיוס של \$60M**

מחירי שכירות לדירה

Downtown, Miami

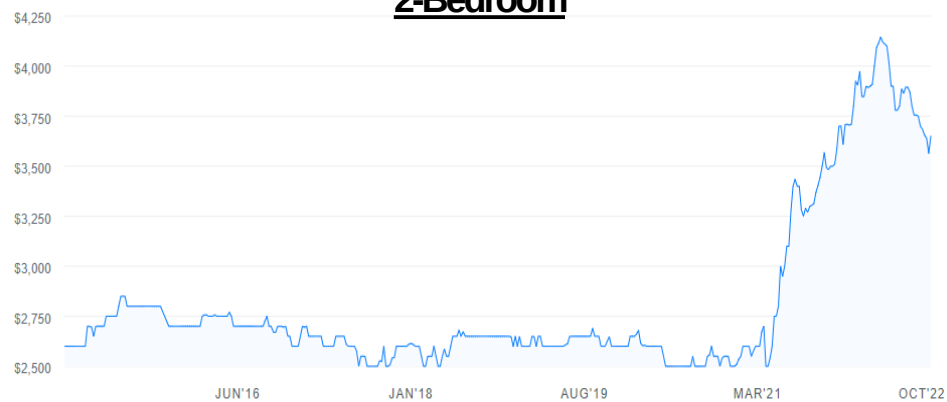
Studio



1-Bedroom



2-Bedroom



השוואה למחירי שכירות בסביבת הנכס

3-Bedroom	2-Bedroom	1-Bedroom	סטודיו	נכס / מחיר ל-SF
\$52.82	\$40.75	\$50.43	\$52.6	125 NE 32 nd St.
\$44.55	\$50.87	\$55.04	\$45.27	2150 North Bayshore
\$45.17	\$46.56	\$51.47	\$62.19	3000 NE 2 nd Avenue
\$43.04	\$52.01	\$50.88	\$58.24	3131 NE 1 st Avenue
\$40.57	\$37.74	\$46.14	\$51.04	2901 NE 1 st Avenue
\$47.98	\$48.39	\$49.07	\$58.31	340 SE 3 rd St.
\$40.57	\$37.74	\$46.14	\$45.27	מינימום
\$52.82	\$52.01	\$55.04	\$62.19	מקסימום
\$51.86	\$50.96	\$48.27	\$58.50	Bezel



תודה



M MOINIAN

נספחים

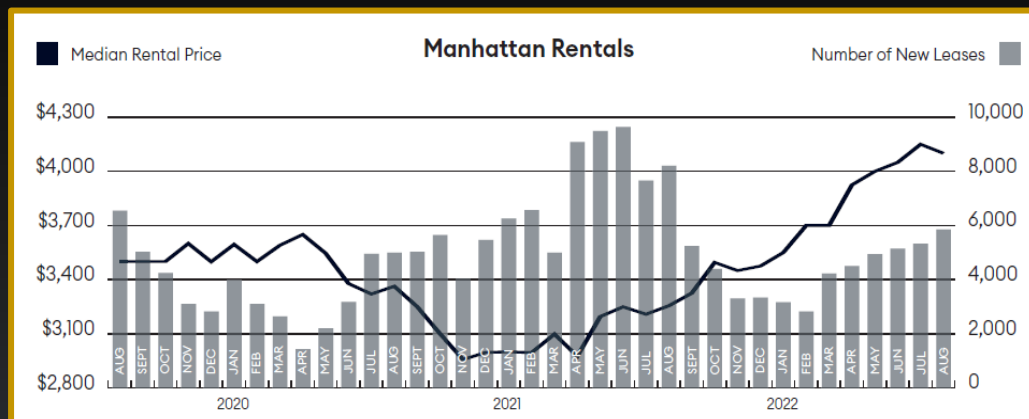


נתונים עדכניים על שוק המגורים להשכרה במנהטן וברוקלין¹

Manhattan Rentals Matrix

August 2022 **August 2021** **August 2020**

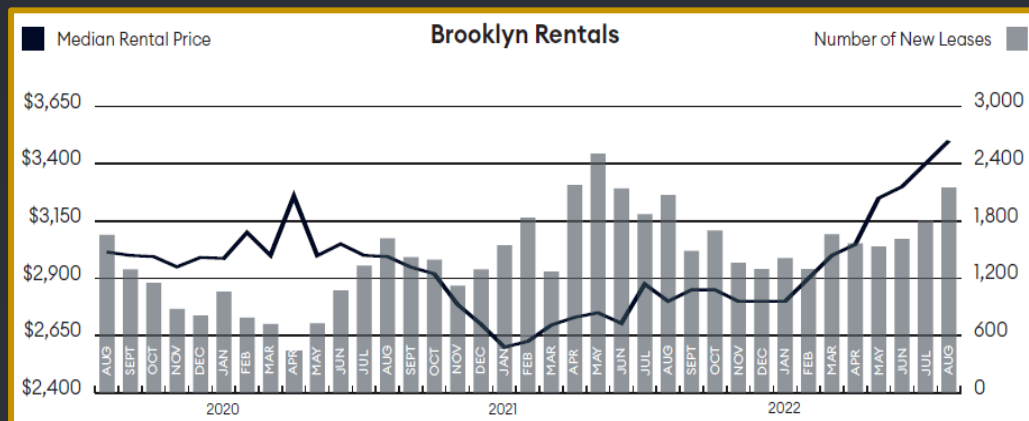
Median rental price	\$4,100	\$3,255	\$3,363
Rental price per SF	\$79.82	\$68.13	\$62.97
Days on market	26	84	31
Vacancy rate	2.17%	3.23%	5.10%



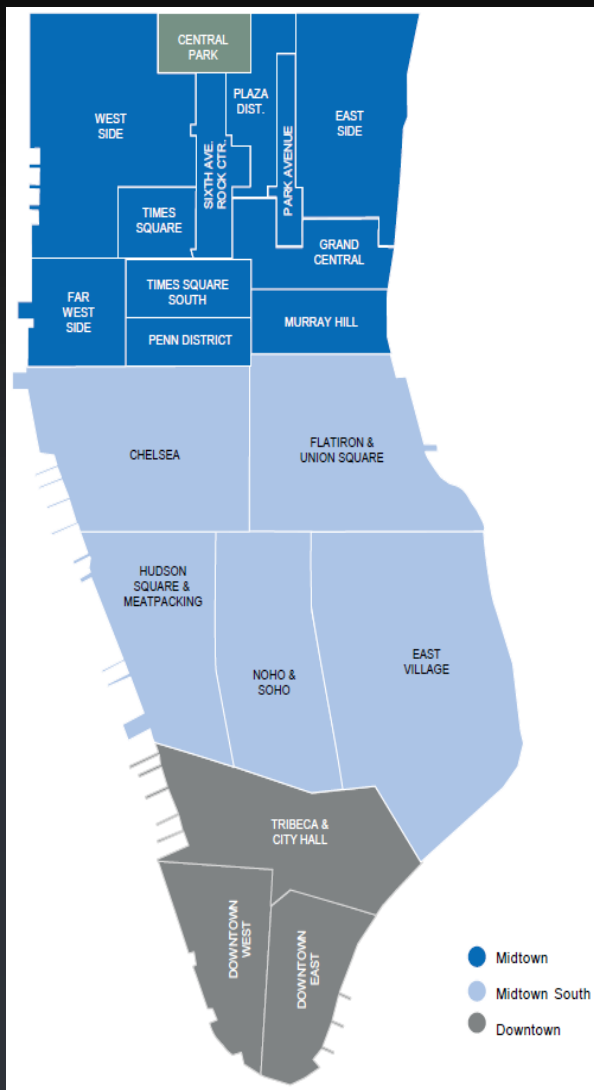
Brooklyn Rentals Matrix

August 2022 **August 2021** **August 2020**

Median rental price	\$3,500	\$2,800	\$2,995
Rental price per SF	\$52.87	\$47.65	\$47.16
Days on market	23	56	27



נתונים עדכניים על שוק המשרדים במנהטן¹



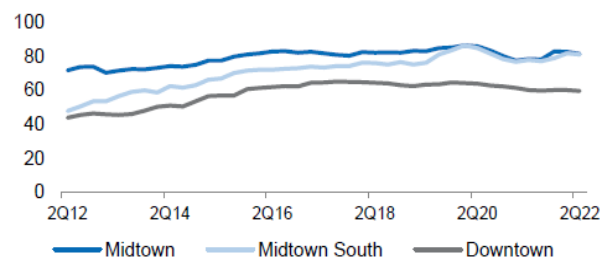
		August 2022	August 2021
Leasing Activity (SF-Monthly)	Midtown	1,336,176	1,464,288
	Midtown South	1,559,792	507,637
	Downtown	513,972	473,152
	Manhattan	3,409,940	2,445,077

Availability Rate	Midtown	15.6%	17.1%
	Midtown South	16.1%	15.7%
	Downtown	19.9%	18.3%
	Manhattan	16.7%	16.9%

Average Asking Rent (\$/SF/Yr)	Midtown	\$79.55	\$78.89
	Midtown South	\$80.90	\$73.34
	Downtown	\$59.21	\$58.69
	Manhattan	\$75.11	\$72.68

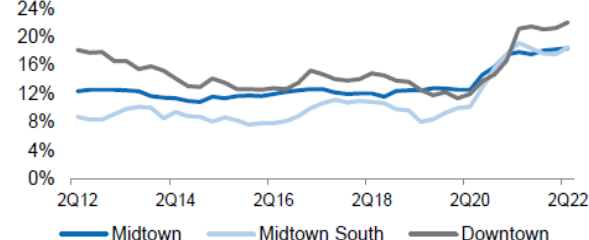
Average Asking Rent By Submarket

AVERAGE ASKING RENT (\$/SF)



Availability By Submarket

AVAILABILITY RATE (%)



נספח ג' – נכסים נבחרים נוספים בפורטפוליו

3 Columbus Circle, Manhattan



מסחר משרדים

שטח (אלפי SF): 675 75

שיעור תפוסה¹: 99% 100%

מייצג²

2021

1-6/2022

\$63M

\$60.6M

\$29.3M NOI:

LTV³: 52%

שווי הוגן³: \$1.15B

חלק החברה בנכס⁴: 33.3%



שוכרים נבחרים:



נספח ג' – נכסים נבחרים נוספים בפורטפוליו

535-545 5th Avenue, Manhattan



מסחר	משרדים	
90	420	שטח (אלפי SF):
87%	90%	שיעור תפוסה ¹ :

מייצג ²	2021	1-6/2022	
\$26.5M	\$21.5M	\$9.7M	NOI:

שווי הוגן³: \$560M LTV³: 55%

חלק החברה בנכס⁴: 65.6%



MANHATTAN
ENDOSCOPY

GT GARDINER
& THEOBALD



שוכרים נבחרים:

נספח ג' – נכסים נבחרים נוספים בפורטפוליו

123 Linden Blvd, Brooklyn

שווי הוגן³: \$308M

467 יח"ד¹

שיעור תפוסה²: 96%

LTV³: 72%

חלק החברה בנכס: 50%



מייצג^{5,4}

2021

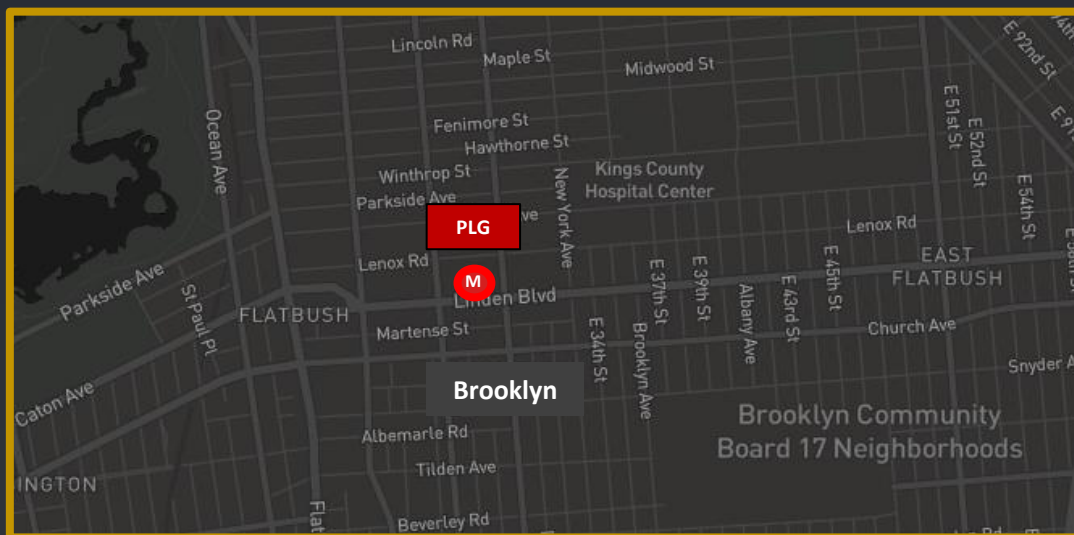
1-6/2022

\$14M

\$11.5M

\$7.9M

:NOI



נספח ג' – נכסים נבחרים נוספים בפורטפוליו

220 11th Avenue, Manhattan

פרויקט משרדים חדש בשכונת Chelsea במנהטן – ההקמה החלה ב-Q2/2022

שווי הקרקע במצבה הנוכחי: \$96M

זכויות בניה: כ- 124,000 SF נטו

שכ"ד נוכחי ל-SF באזור: \$80-\$100

חלק החברה בנכס: 62.5%

