



KOHAN
RETAIL INVESTMENT GROUP

▼ Kohan Properties

הנפקה ראשונה לציבור של אג"ח בשעבוד ראשון על נדל"ן מניב | פברואר 2026

דיסקליימר

מצגת זו הוכנה על ידי Kohan Properties ("החברה") במטרה להציג את החברה ולספק אינפורמציה כללית בנוגע לפעילותה. המצגת אינה מהווה הצעה להשקעה בחברה או לרכישת ניירות ערך של החברה ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מכל סוג שהוא, כמשמעותם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הצעה או מכירה כאמור, אם וככל שתהא, תיעשה על בסיס תשקיף שתפרסם החברה לאחר קבלת היתר מרשות ניירות ערך ואישור מהבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

המצגת אינה מהווה תחליף לייעוץ השקעות או שיווק השקעות המתחשב בנתוניו וצרכיו המיוחדים של כל אדם ו/או משקיע והאמור בה אינו מהווה תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי, לרבות בנוגע לייעוץ מס בהתחשב במצבו ונתוניו המיסויים של כל אדם. כמו כן, המצגת אינה מתיימרת להקיף או לכלול את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל, והיא אינה מחליפה איסוף וניתוח נתונים עצמאי. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד. המצגת כוללת הפניה לנתונים ופרסומים סטטיסטיים ואחרים שפורסמו על ידי צדדים שלישיים ואשר תוכם לא נבדק על ידי החברה והחברה אינה אחראית לנכונותם.

המצגת נערכת לשם הצגה נוחה ותמציתית והיא אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ואינה מחליפה את הצורך לעיין בדיווחים שתפרסם החברה לציבור, ובייחוד בטיזט התשקיף שפורסמה ביום 8 בפברואר 2026 במערכת המגנ"א ובאתר ההפצה של הבורסה ו/או בטיזט נוספות ככל שתפורסמנה או בתשקיף החברה הסופי שמתעדת החברה לפרסם ולרשום לפיו את ניירות הערך שלה לראשונה בבורסה ("התשקיף"). המצגת כוללת גם נתונים ומידע המוצגים באופן ובעריכה שונה מהנתונים הנכללים בתשקיף והמידע הכלול במצגת זו אינו שלם. כל האמור במצגת זו כפוף לאמור בדיווחים הרלבנטיים של החברה, לרבות ובייחוד בתשקיף. על מנת לקבל תמונה שלמה יותר בנוגע לפעילות החברה, יש לעיין בדיווחיה הרלבנטיים של החברה.

מצגת זו כוללת, בין היתר, מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, לרבות תחזיות, יעדים, אסטרטגיה עסקית, הערכות ואומדנים, הן לגבי פעילות החברה, הן לגבי השווקים בהם היא פועלת והן לגבי פעילויות נוספות ו/או שווקים נוספים, וכן כל מידע אחר, בכל צורה בה הוא מובא, המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה המלאה של החברה. מידע זה מבוסס על הערכות והנחות עדכניות נכון למועד המצגת,

בין היתר, על ידי הנהלת החברה, אשר על אף שהחברה סבורה שהן סבירות, הרי שהן בלתי ודאיות מטבען ומתבססות בחלקן על הערכות סובייקטיביות בלבד. התממשותו או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמים שונים המפורטים בתשקיף, ובכלל זה גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, החלטות של צדדים שלישיים לרבות רשויות רגולטוריות, התנהגות מתחרים של החברה, וכן התפתחויות אחרות בסביבה הכללית ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה ואשר לא ניתן להעריך מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, התוצאות בפועל של החברה ופעילויותיה עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות החברה האמורות לעיל.

כמו כן, ההתייחסות במצגת ליעדים ואסטרטגיה של החברה היא נכון למועד מצגת זו. יעדים אלו יכול שישתנו מעת לעת בהתאם להחלטות האורגנים המוסמכים של החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזיות או הערכות כאמור ואינה מתחייבת לעדכן מצגת זו.





תמהיל שוכרים מגוון, עם מעל 800 דיירים ללא תלות בשוכר משמעותי.



בעיקר פעילות של נדל"ן מניב, ללא ייזום מהותי.



מומחיות ברכישות הזדמנותיות, השבחה ומכירה.



בבעלות מייק קוהאן, יהודי אמריקאי הפעיל בענף הנדל"ן בארה"ב מעל 20 שנה. ביצע מעל 75 עסקאות בהיקף של 2 מיליארד דולר.



מרבית נכסי החברה הינם קניונים ומרכזי קניות (Shopping centers) לחברה גם בניין משרדים אחד.

לחברה

13^ב

מדינות בארה"ב

7.9

מיליון ר"ר שטח להשכרה

17

נכסים מניבים

Kohan Properties

חברת נדל"ן מניב מובילה עם התמחות בתחום הקניונים בארה"ב



הנהלה בכירה

צוות ניהולי מקצועי, בעל ניסיון רב בכל תחומי הנדל"ן



סנייה בהט
מנהלת כספים

10 5

מנהלת כספים ראשית, אמונה על תחום הפיננסים, חשבונאות, דוחות שוטפים בחברה.



סמנתה נלסון
סמנכ"ל פיתוח עסקי

16 4

אחראית השכרות מיוחדת (דיירים ארציים / בינלאומיים) ופיתוח עסקי.



תום מגלואיה
סמנכ"ל השכרות

25 4

ביצע השכרות וניהל מעל **17 מיליון ר"ר** של קניונים בארה"ב.



רוברט שטיינר
סמנכ"ל

30 4

מעל **1 מיליארד דולר** בעסקאות בתחום הקניונים וניסיון ניהולי עשיר בקרנות REITs אמריקאיות.



ג'ו ספונר
יועץ משפטי

25 3

עורך דין עם התמחות בנדל"ן, אחראי על הפן המשפטי: חוזים, עסקאות, ממשל תאגידי וניהול סיכונים.



אד וסקונסלוס
סמנכ"ל בכיר

30 4

בעברו ניהל מעל 7.5 מיליון ר"ר של קניונים עבור חברות מובילות כגון: **Brookfield, Simon Properties**



מייק קוהאן
מנכ"ל ובעלים

30 20

ניסיון רב ברכישה, השבחה, מימון ומכירה של נכסים מסחריים בארה"ב. נחשב לאחד המובילים והפעילים בתחום המסחר בארה"ב.

ניסיון
בתחום

ותק
בחברה

נתונים פיננסיים

NOI מתואם לשנת 2025

כ-53
מיליון דולר

הון עצמי

230
מיליון דולר

שווי נדל"ן להשקעה

420
מיליון דולר

דירוג חברה

TBD

חוב נטו ל-CAP נטו

44%

FFO מתואם לשנת 2025

כ-26
מיליון דולר



אסטרטגיה



מרבית הרכישות של החברה מתאפיינות בקניית נכסים במחירים אטרקטיביים המייצרים תזרימי מזומנים משמעותיים

01

נכסים בתפקוד חסר (Underperformed)
הצריכים השקעה

02

רכישת נכסים מקרנות Reit המוכרות
נכסים שאינם בליבת הפעילות

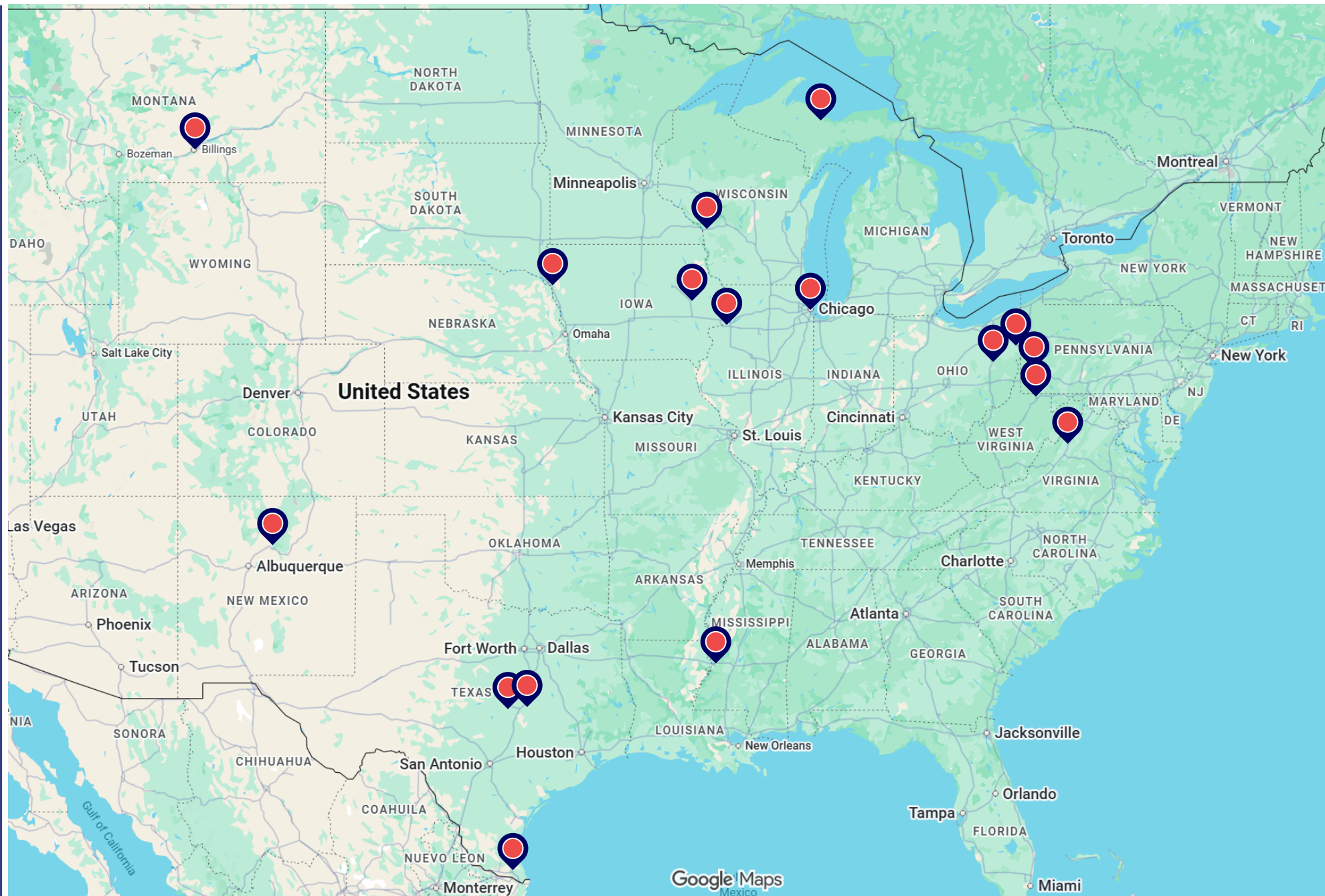
03

רכישת נכסים
בהליכי חדלות פירעון

נכסי
החברה

17
נכסים

ב-13
מדינות בארה"ב





AMERICAN EAGLE



CHIPOTLE



Dillard's
The Style of Your Life.



JCPenney



HOBBY LOBBY



five BELOW

FIVE GUYS[®]
BURGERS and FRIES



8

KOHAN
RETAIL INVESTMENT GROUP



שוכרים
בולטים

דוגמא ליישום אסטרטגיית Value Add

ה-NOI במועד הרכישה עמד
על 3.4 מיליון דולר

עליית התפוסה
לאחר ההשבחה

24%

NOI
לאחר ההשבחה

4.4
מיליון דולר

בשנת 2023
החברה מכרה את הנכס

2.5X
מעלות
הרכישה

25
מיליון דולר

הנכס נרכש בשנת
2020 במחיר הזדמנותי
של 10 מיליון דולר
מתוך כוונה לעלות
תפוסה ולהגדיל NOI

Outlets
Of Little
Rock Mall



דוגמא ליישום אסטרטגיית Value Add

ה-NOI במועד הרכישה עמד
על 9.1 מיליון דולר

החברה מכרה
5 חלקות

13-ב
מיליון דולר

NOI
לאחר ההשבחה

10
מיליון דולר

בשנת 2023
החברה מכרה את הנכס

43-ב
מיליון דולר



הנכס נרכש בשנת
2020 במחיר הזדמנותי
של 37 מיליון דולר
מתוך כוונה לעלות NOI
ולממש פוטנציאל של
מכירת חלקות
(Out Parcels)

The
Shoppes
At Bel Air



דוגמא ליישום אסטרטגיית Value Add

הנכס נרכש בשנת 2021 במחיר
הזדמנותי של 25 מיליון דולר

מכרה חלקה של חנות
Bosco (מסומן בכתום)

בכ-6
מיליון דולר

בשנת 2023
החברה מכרה את הנכס

בכ-32
מיליון דולר



Salisbury
Mall



KOHAN
RETAIL INVESTMENT GROUP

נכסים בולטים של החברה

כ- 421 אלף ר"ר
שטח להשכרה



35.7 מיליון דולר
שווי הוגן



93%
שיעור תפוסה



5.5 מיליון דולר
NOI מתואם שנתי



49%
שיעור מינוף



80%
שיעור בעלות
אפקטיבי



Rim Rock Mall

הקניון הסגור האזורי היחיד
ברדיוס של 140 מייל

קניון מרכזי בלב העיר מונטנה,
אשר נבנה בשנת 1978 ושופץ
בשנת 2005 ו-2016

שוכרים בולטים: AMC, H&M,
Foot Locker, JC Penney

לקניון גם שדרת מסחר חיצונית
Out Parcels



ישועבד בשעבוד ראשון לאג"ח

Valley Mall



הקניון המוביל באזור
הריסונבורג, וירג'יניה.

ממוקם בציר תנועה
מרכזי לצד מקומות
מסחר ותעסוקה רבים.

נרכש באוגוסט 2025
מידי קרן ריט ציבורית -
Macerich

כל שטחי העוגנים
מאוכלסים על ידי:
Target, Belk, Dicks, JC
Penny

בנוסף בקניון ריבוי של
דיירים ארציים כגון: Old
Navy, H&M, Ulta ועוד.

3.8 מיליון דולר
NOI מתואם שנתי



508 כ- אלף ר"ר
שטח להשכרה



65%
שיעור מינוף



22.3 מיליון דולר
שווי הוגן



100%
שיעור בעלות
אפקטיבי



93%
שיעור תפוסה





The Mall At Robinson

34%
שיעור מינוף



6.5
מיליון דולר
NOI מתואם שנתי



388
אלף ר"ר
שטח להשכרה



92%
שיעור בעלות
אפקטיבי



87%
שיעור תפוסה



60.9
מיליון דולר
שווי הוגן



חנויות בולטות
עם מכירות מעל
הממוצע הארצי:
Dicks, Macys,
JC Penny

בסמיכות לקניון
נבנו בשנים
האחרונות מבני
מגורים רבים

קניון מסוג Super
Regional Mall
בפיטסבורג, פנסילבניה,
ממוקם בציר תנועה
מרכזי מאוד ונחשב
לאחד המובילים באזור

כ-300 אלף ר"ר
שטח להשכרה



44.6 מיליון דולר
שווי הוגן



90%
שיעור תפוסה



6.4 מיליון דולר
NOI מתואם שנתי



54%
שיעור מינוף



57%
שיעור בעלות
אפקטיבי



Killeen Mall

הקניון המוביל באזור Killeen, Texas ויעד הקניות הראשי באזור עם תחרות מוגבלת

מכירות לר"ר של \$437

פונה לקהל יעד של 500 אלף איש ברדיוס של 30 מייל

כל שטחי העוגנים
מאוכלסים: Burlington,
Dillards, JC Penny, Mega Furniture

311 South Wacker

מיקום אסטרטגי בלב שיקגו

בשנת 2014 הנכס נרכש
תמורת כ-**300 מיליון**
דולר על ידי הבעלים
הקודמים אשר גם
השקיע 38 מיליון דולר
בשיפוץ הבניין.

בניין משרדים אייקוני
בן 75 קומות
בדאונטאון שיקאגו
אשר נרכש על ידי
החברה בשנת 2025
תמורת 45 מיליון דולר.

4.8 מיליון דולר
NOI מתואם שנתי



כ-**1.3** מיליון ר"ר
שטח להשכרה



44%
שיעור מינוף



45 מיליון דולר
(המשקף \$35 לר"ר)
שווי הוגן



94%
שיעור בעלות
אפקטיבי



45%
שיעור תפוסה

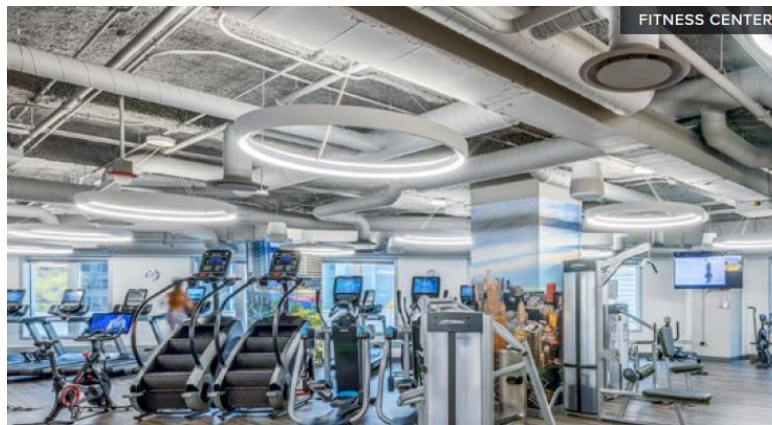


ישועבד בשעבוד ראשון לאג"ח

311 South Wacker

בלב אזור העסקים של שיקאגו
בניין משרדים אייקוני

311 South Wacker מציע מיקום אידאלי, בניין ששופץ ב-38 מיליון דולר שכלל בין היתר: שדרוג הבניין, שיפוץ וחידוש הלובי, טרקלין דיירים, מרכז כנסים, Sky Lobby, חדר כושר חדש, גינת חורף ועוד. אלו לצד היסטוריה של בעלות מוסדית מבטיחה שהנכס תוחזק ונוהל ברמה גבוהה.



Manhattan Office Portfolio

בשנת 2025 החברה רכשה Note עם יתרה בלתי מסולקת של 110 מיליון דולר המגובה ב-5 נכסי משרדים במנהטן בתמורה ל-17 מיליון דולר.

לאחרונה החברה מימשה את השעבוד והעבירה לידיה את הבעלות על הנכסים.



Anheuser-Busch

27% מסך השטח הכולל מושכר ל-Anheuser Busch, חברת הבירה הגדולה בעולם, בחוזה עד שנת 2030.

כ-6 מיליון דולר NOI מתואם שנתי

88% שיעור תפוסה



בנייני
משרדים 5

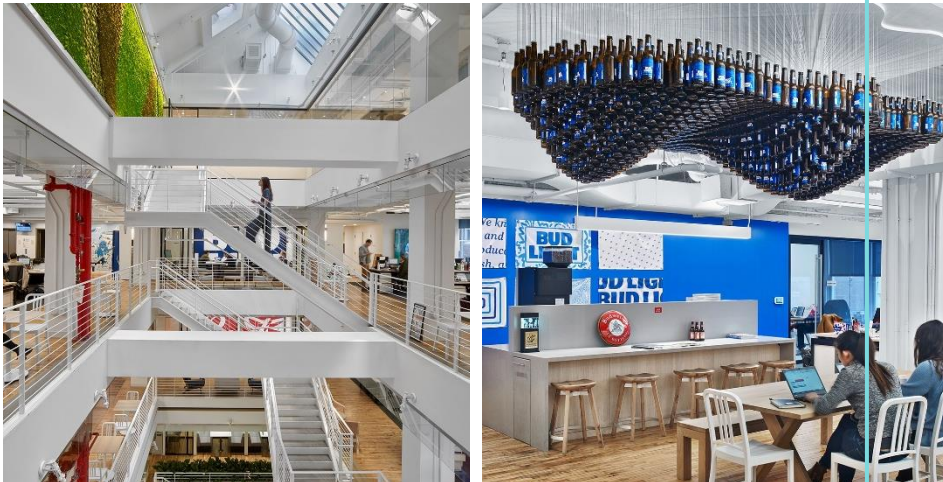
באזור Flatiron / Union Square

Manhattan Office Portfolio

5 בנייני משרדים באזור Flatiron / Union Square



משרדי חברת הבירה
Anheuser Busch



תמצית נתונים

כתובת	שטח להשכרה ר"ר	שיעור תפוסה %	NOI LTM 08/2025
119 – 125 West 24th	146,206	91%	2.9
13 – 15 West 27th	62,729	91%	1.3
45 – 47 West 27th	66,360	66%	0.01
19 – 21 West 24th	63,015	100%	0.8
234 Fifth Ave	24,289	95%	0.6
סה"כ	362,599	88%	5.6

בספרי החברה ליום 30.09.2025 הנכס רשום בתור "הלוואה מגובה בנדל"ן בשווי של 17 מיליון דולר ולא משקף את השווי ההוגן של שווי הנכסים.

מחיר הרכישה של החברה משקף עלות של 46 לר"ר.

בכוונת החברה לטייב ולשפר חוזים על ידי חידוש / החלפת שוכרים.

כל הנכסים הינם עם Ground Lease לתקופות של בין 15-25 שנה עם אופציות הארכה לשנת 2100 ואילך.

נכסי החברה

#	שם הנכס	מדינה	שיעור החזקה	שיעור תפוסה	שווי הוגן	LTV	NOI מתואם לשנת 25	FFO מתואם לשנת 25	מספר דיירים
1	Mall at Robinson	Pittsburgh, PA	92%	87%	61.0	34%	6.5	3.8	95
2	311 S Wacker	Chicago, IL	94%	45%	45.5	44%	4.9	0.3	80
3	Killeen Mall	Killeen, TX	57%	90%	44.6	54%	6.4	3.7	82
4	Rimrock Mall	Billings, MT	80%	93%	35.7	49%	5.5	1.8	59
5	Santa Fe Mall	Santa Fe, NM	93%	88%	33.1	28%	4.2	2.5	66
6	Southern Park	Boardman, OH	75%	92%	31.9	37%	4.7	2.2	68
7	Southern Hills Mall	Sioux City, IA	100%	89%	27.7	56%	3.8	2.4	62
8	Southpark Mall	Moline, IL	78%	63%	22.5	22%	2.2	1.7	23
9	Valley Mall	Harrisonburg, VA	100%	93%	22.3	65%	3.8	1.8	43
10	Lindale Mall	Cedar Rapids, IA	100%	90%	20.5	94%	3.7	2.2	64
11	New Towne Mall	New Philadelphia, OH	100%	79%	15.9	14%	1.2	0.7	39
12	Valley View Mall	La Crosse, WI	95%	79%	15.1	20%	1.7	1.0	41
13	Morgantown Mall	Morgantown, WV	51%	70%	13.7	55%	2.8	1.4	45
14	Temple Mall	Temple, TX	100%	60%	10.7	44%	1.3	0.9	15
15	Valle Vista Mall	Harlingen, TX	100%	19%	9.3	3%	(0.4)	(0.8)	18
16	Vicksburg Mall	Vicksburg, MS	100%	64%	8.4	0%	0.6	0.5	9
17	Westwood Mall	Marquette, MI	100%	45%	3.1	3%	(0.3)	(0.3)	7

סה"כ	87%	79%	420.8	42%	52.6	25.8	816
------	-----	-----	-------	-----	------	------	-----

ישועבדו בשעבוד ראשון
(100%) לאג"ח

השכרות בשנת 2025

מספר עסקאות
מתחילת השנה

174

SQF שטח כולל

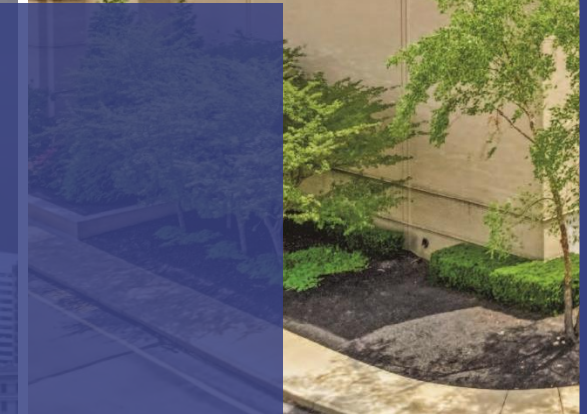
1.7
מיליון

היקף חוזים שנחתמו

60
מיליון דולר

Out Parcels שנמכרו

9
מיליון דולר



אג"ח בשעבוד ראשון על נדל"ן מניב



תמצית עסקה: אג"ח בשעבוד ראשון על נכסים מניבים

הנפקת אג"ח שיובטח במשכנתא ראשונה (רישום בארה"ב) על 8 נכסים (100%), כמו גם שעבוד על מלוא הזכויות של חברות הנכסים.

כספי האג"ח מיועדים להחליף את ההלוואות הקיימות על הנכסים, להשקעות Capex בנכסים ושימושים שוטפים.

שווי נכסים משועבדים
ליום 30.09.2025

213
מיליון דולר

שיעור מינוף
מקסימלי בהנפקה

62.5%
LTV

תמצית נתונים פיננסיים לשנת 2025:

שיעור תפוסה
בקניונים

88%
45% במשרדים

Cap Rate

13%

NOI מתואם שנתי

29
מיליון דולר

נכסים

8
(ב-7 מדינות)

שוכרים

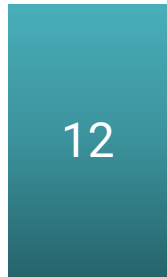
403



נתונים תפעוליים עיקריים

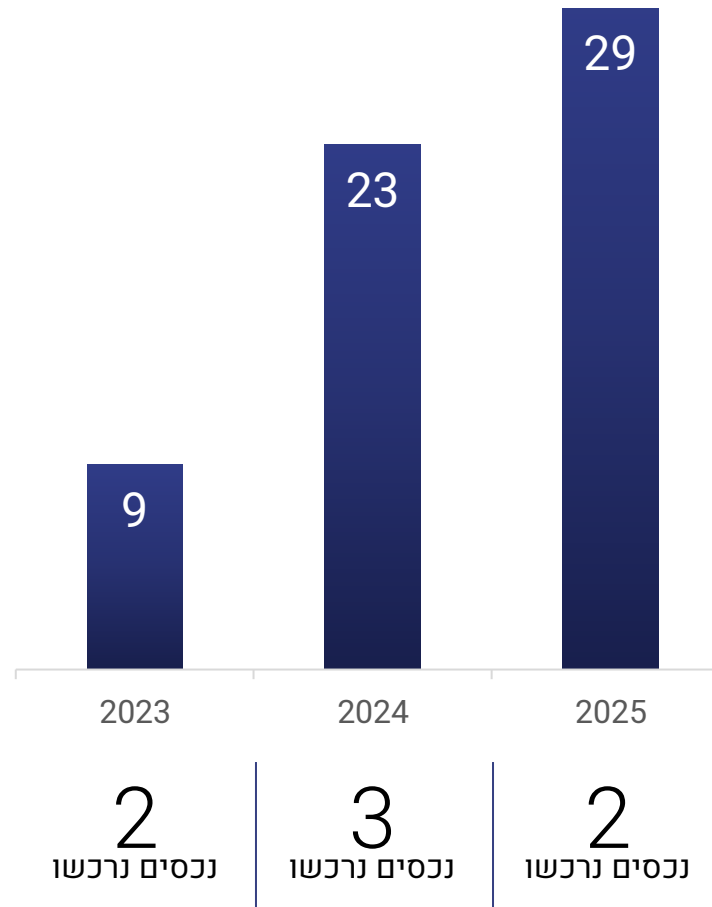
נכסים משועבדים לאג"ח

FFO מתואם שנתי (מיליוני דולר)



2025

התפתחות NOI מתואם שנתי (מיליוני דולר)



2023

2024

2025

2
נכסים נרכשו

3
נכסים נרכשו

2
נכסים נרכשו



Valley View Mall



Southern Park



Santa Fe Mall



New Towne Mall



Morgantown Mall



נכסים נוספים
שישועבדו
לאג"ח

מרכזים מסחריים מובילים
המציגים יציבות לאורך זמן

יחסים פיננסיים של סדרה א'

סדרה תזרימית מאוד עם יחסי כיסוי חזקים

LTV

62.5%

שיעור תשואה
נגזר

13%

שיעור תפוסה

88%

NOI שנתי

29
מיליון דולר

שווי נדל"ן להשקעה
משועבד

213
מיליון דולר

אחרי גיוס האג"ח:

חוב ל-FFO

6.9x

FFO

19
מיליון דולר

תשואת חוב
(Debt Yield)

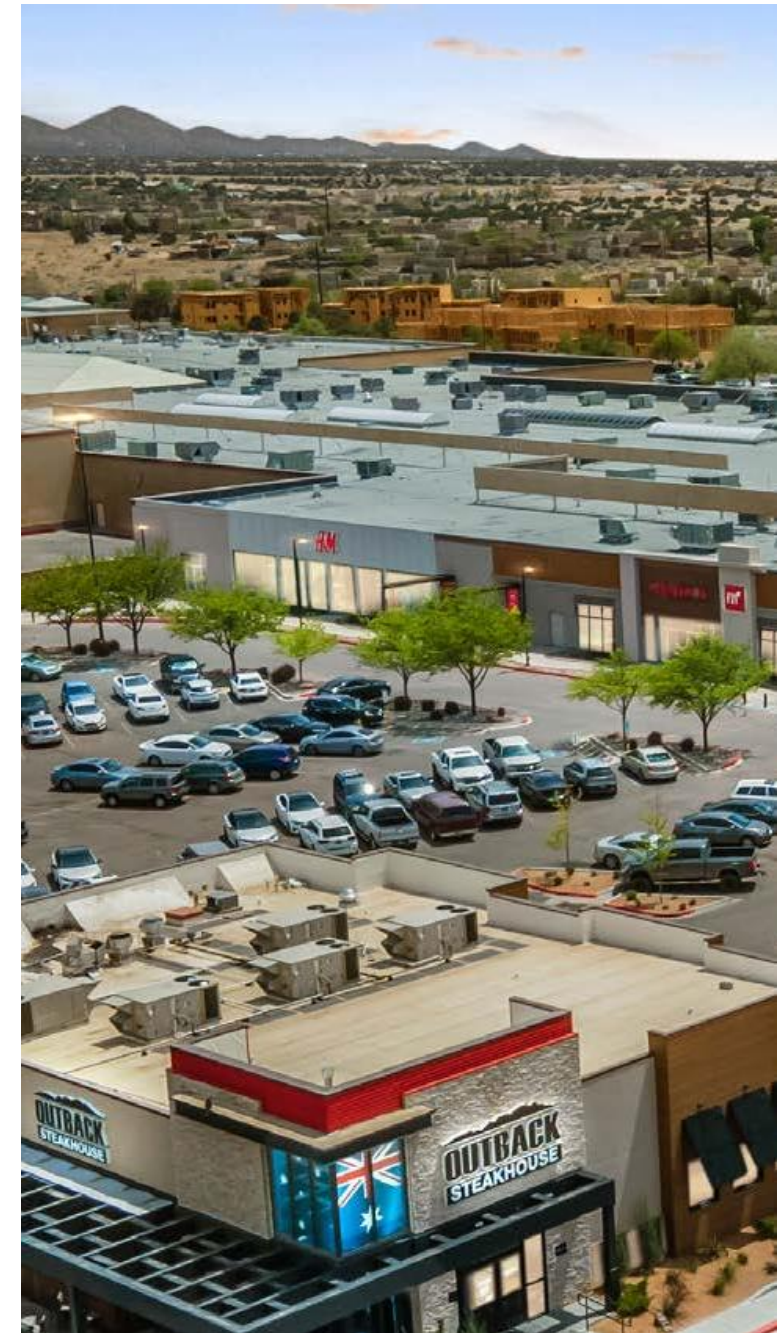
22%

NOI להוצאות ריבית
אג"ח

3.1x

חוב ל-NOI

4.6x



תמצית דוחות כספיים



30/09/2025	אלפי \$
6,642	מזומנים ושווי מזומנים
420,826	נדל"ן להשקעה
17,410	הלוואה מגובה בנקסי נדל"ן
7,149	חייבים ויתרות חובה
452,027	סך כל הנכסים
185,189	אשראי מתאגידים בנקאיים (קצר וארוך)
34,426	זכאים ויתרות זכות
2,065	פיקדונות משוכרים
221,680	סך כל ההתחייבויות
230,347	הון עצמי
51%	% הון עצמי למאזן
44%	חוב נטו ל-CAP נטו

2024	Q1-Q3 2025	אלפי \$
53,512	58,346	הכנסות מהשכרת נכסים
(21,804)	(24,609)	עלות השכרת נכסים
31,708	33,737	רווח גולמי
(3,114)	(1,935)	הוצאות הנהלה וכלליות
27,765	24,347	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
56,359	56,149	רווח מפעולות רגילות
(13,899)	(15,553)	הוצאות מימון
42,460	40,596	רווח נקי
14,694	16,249	FFO



KOHAN
RETAIL INVESTMENT GROUP

תודה רבה

wahlburgers

cafés
AT ROBINSON

DICK'S
SPORTING GOODS

THE MALL
AT ROBINSON