



M Y D A S

Real Estate Investments

Mydas US

פברואר 2026

- המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.
- המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא אינה יכולה להחליף עיון בתשקיף המדף של החברה, דוחותיה התקופתיים והרבעוניים והדיווחים המפורסמים על ידי החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.
- המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ני"ע"). מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים, המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם ו/או מועדם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכונים אי התממשות משמעותיים. מידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה והמפורטים בסעיף גורמי הסיכון במסגרת הפרסומים השונים של החברה.
- תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד פרסום המצגת והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד המצגת.
- תחזיות, הערכות, אומדנים ונתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה והחברות המוחזקות שלה, לרבות בקשר עם נתונים הנוגעים להכנסות, שינויים בריבית, בתפוסה, בגובה דמי השכירות, צפי לשווי הנכסים, תחזית הכנסות, חישוב NOI הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומידע כמתואר מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה בתום לב, על פי ניסיון העבר ו/או הידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה והחברות המוחזקות שלה וכן על עובדות ונתונים מאקרו כלכליים שנאספו על ידי החברה ממקורות אחרים, והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.



תחום התעשייה והלוגיסטיקה בארה"ב ופעילות החברה בתחום

תחום הנדל"ן התעשייתי בארה"ב נמצא בצמיחה מתמדת בשנים האחרונות. הפעילות התעשייתית והיצרנית המקומית בארה"ב קיבלה בשנים האחרונות חיזוק ותמיכה מהממשל בארה"ב. הצפי להמשך מגמת הורדת הריבית תומך בשווי הנכסים ובהפחתת עלויות המימון שלהם. פעילות רכישת המרכזים הלוגיסטיים של החברה בארה"ב מתמקדת באיזורי ביקוש בהם קיים מחסור בשטחי השכרה, צימצום בהתחלות בניה חדשות וקושי בקבלת היתרים לבניית מתקנים חדשים. שיעור התפוסה בנכסים אשר ממשיך להיות גבוה והירידה בהתחלות הבניה ממשיכים לתמוך בביקוש ובצמיחת דמי השכירות של נכסים אלו. בשנים האחרונות נהנה סקטור התעשייה והלוגיסטיקה מעדנה הן בשל פעילות ה- Last Mile (שילוח מהיר ללקוח הסופי בשרשרת האספקה) והן בשל פריחת התעשייה האמריקאית שהתרחשה בעקבות מספר גורמים כגון צמיחה במסחר האלקטרוני, תמריצים ממשלתיים, רגולציה וכו'.

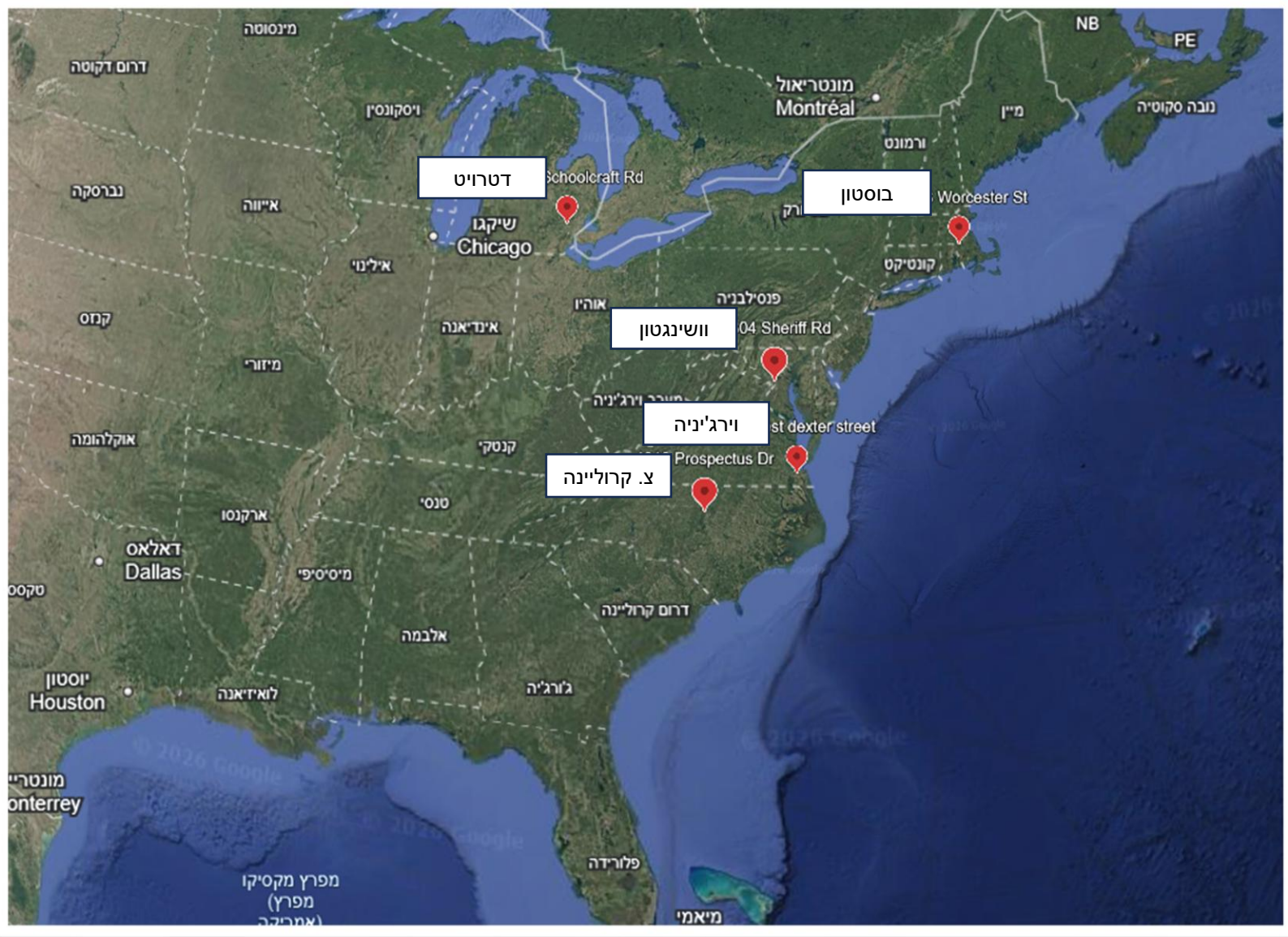
החברה ממשיכה בפעילותה להרחבת תיק הנכסים המניבים שלה בארה"ב וזאת באמצעות שותפות עם גורם מקומי מוביל ושותפים עסקיים נוספים הפעילים בתחום, מזה שנים רבות. התמקדות ברכישת המרכזים הלוגיסטיים, מניבים לחברה הכנסה שנתית שוטפת עם פוטנציאל השבחה.

השותף המקומי המנהל - REICH BROTHERS פעיל מעל ל- 20 שנה באיתור, רכישה וניהול נכסים בתחום התעשייה והלוגיסטיקה ברחבי ארה"ב. השותף המקומי נוקט באסטרטגיה של הצפת ערך (Value Add) מיצוב מחדש של הנכסים הנרכשים והינו בעל קשרים ענפים ופעילות משותפת עם חברות מהמובילות בשוק האמריקאי.



5 נכסים חניבים במזרח ארה"ב

לוגיסטיקה ותעשייה



שטח להשכרה

1,797,783 SF
(167,080 מ"ר)

חלק החברה בשטח להשכרה

300,821 SF
(27,957 מ"ר)

NOI צפוי בעוד כשנתיים **

\$20,474,421

חלק החברה ב NOI צפוי בעוד כשנתיים **

\$3,047,310

שווי צפוי בעוד כשנתיים **

\$330,000,000

חלק החברה בשווי צפוי בעוד כשנתיים **

\$47,471,000

שטח הקרקע

ACRES 101.14
(409.3 דונם)

חלק החברה בשטח הקרקע

ACRES 16.83
(68.1 דונם)

NOI קיים

\$11,671,597

חלק החברה ב NOI קיים

\$1,708,496

שווי נוכחי

\$256,600,000

חלק החברה בשווי הנוכחי

\$38,877,400



Livonia, Detroit, MI

נכסים מניבים בארה"ב



ייעוד

לוגיסטיקה ותעשייה

מיקום

Livonia, Detroit,
Michigan

שטח להשכרה

214,665 SF
(20,000 מ"ר)

שטח הקרקע

ACRES 9.2
(37.3 דונם)

NOI צפוי בעוד כשנתיים **

\$1,243,628

NOI קיים *

\$1,189,498

שווי צפוי בעוד כשנתיים **

\$19,500,000

שווי נוכחי

\$18,000,000

חלק החברה

22.83%

* תפוסה 100%

** בהנחה של עליה שנתית 2.25% בדמי השכירות לפי ההסכם הקיים



Durham, NC

נכסים מניבים בארה"ב



ייעוד

לוגיסטיקה ותעשייה

מיקום

Duram
North Carolina

שטח להשכרה

180,000 SF
(16,700 מ"ר)

שטח הקרקע

ACRES 16.9
(68.4 דונם)

NOI צפוי בעוד כשנתיים **

\$1,130,793

NOI קיים *

\$1,082,099

שווי צפוי בעוד כשנתיים **

\$20,500,000

שווי נוכחי

\$19,400,000

חלק החברה

22.83%

* תפוסה 100%

** בהנחה של עליה שנתית 2.25% בדמי השכירות לפי ההסכם הקיים



Chesapeake, Virginia



נכסים מניבים בארה"ב

ייעוד

לוגיסטיקה ותעשייה

מיקום

Chesapeake, Virginia

שטח להשכרה

437,870 SF
(40,679 מ"ר)

שטח הקרקע

ACRES 21
(85 דונם)

NOI צפוי בעוד כשנתיים **

\$4,400,000

NOI קיים *

\$1,600,000

שווי צפוי בעוד כשנתיים **

\$60,000,000

שווי נוכחי

\$53,000,000

חלק החברה

26.67%

* שיעור תפוסה של 61%

** בהנחת תפוסה של 100% והשכרה במחירי שוק למועד זה, מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2



Landover, MD



ייעוד

לוגיסטיקה ותעשייה

שטח להשכרה

507,000 SF
(41,100 מ"ר)

NOI צפוי בעוד כשנתיים **

\$7,500,000

שווי צפוי בעוד כשנתיים **

\$130,000,000

מיקום

Landover, Maryland

שטח הקרקע

ACRES 25.7
(103 דונם)

NOI קיים *

\$3,300,000

שווי נוכחי

\$101,200,000

חלק החברה

9.5%

* שיעור תפוסה של 43%

** בהנחת תפוסה של 100% והשכרה במחירי שוק למועד זה, מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2



Norton, MA



נכסים מניבים בארה"ב

ייעוד

לוגיסטיקה ותעשייה

מיקום

Norton,
Massachusetts

שטח להשכרה

458,248 SF
(מ"ר 42,573)

שטח הקרקע

ACRES 28.34
(דונם 114)

NOI צפוי בעוד כשנתיים **

\$6,200,000

NOI קיים *

\$4,500,000

שווי צפוי בעוד כשנתיים **

\$100,000,000

שווי נוכחי

\$65,000,000

חלק החברה

10%

* שיעור תפוסה של 61%

** בהנחת תפוסה של 100% והשכרה במחירי שוק למועד זה, מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2

