

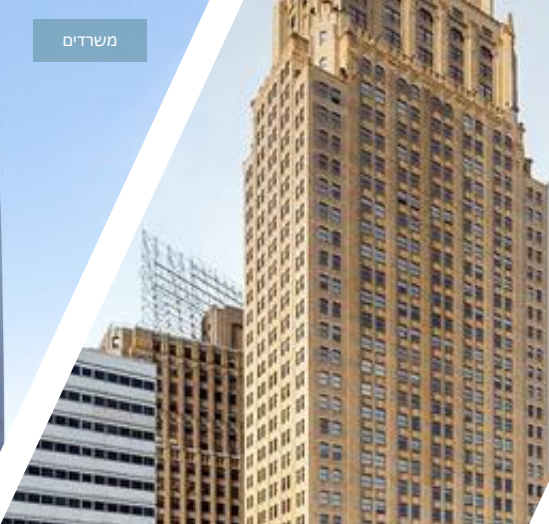


PACIFIC OAK
CAPITAL ADVISORS

משרדים

בנייני מגורים

קרקעות



PACIFIC OAK SOR (BVI)
Holdings LTD

מצגת עדכון לשוק ההון
על בסיס דוחות רבעון ראשון לשנת 2025

-יולי 2025-

בתי מגורים להשכרה

מלון



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 היא עדכון לשוק ההון מטעם 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. באופן כללי, השקעה בניירות ערך של החברה נושאת סיכון. יש להביא 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 שלהם מבחינה משפטית, חשבונאית, מיסויית וכלכלית.

כמו כן, המידע להלן מובא במצגת זו לראשונה: נתוני LTV בנכסי החברה במאוחד וכן נתוני NOI לרבות חלק החברה בחברות כלולות (כאמור בשקף 3), מידע אודות אגרות החוב של החברה ליום 30 ביוני 2025 (כאמור בשקף 4), הצגה טבלאית וגרפית של כיסוי אגרות החוב ליום 31 במרץ 2025 (כאמור בשקף 5), תוכניות החברה למכירות ומימון מחדש של נכסים לצורך ניהול נזילות עד לשנת 2028 (כאמור בשקף 6), הארכת מועד הפירעון בהלוואה בנכס Madison Square לחודש נובמבר 2025 וכן כי החברה הכלולה המחזיקה בנכס 353 Sacramento מסרה את הנכס למלווה במסגרת עסקת Deed in Lieu במסגרת מכירת ההלוואה למלווה אחר (Note Sale) (כאמור בשקפים 7 ו-8), עדכונים בנוגע לתוכנית העסקית בחודש אפריל הנוגעים למאמצי שיווק למכירת נכסים ומימון מחדש של הלוואות קיימות (כאמור בשקף 8), מסירת השלב השני בנכס 110 William לשוכר בחודש יולי 2025 (כאמור בשקף 8 ו-10).

המידע להלן מהווה "מידע צופה פני עתיד" כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך (התשכ"ח-1968) (להלן: "המידע"): תוכניות החברה להשלמת מימון מחדש של אגרות החוב (סדרה ג') (כאמור בשקפים 4-8), תוכניות החברה למכירת נכסים והון שינבע מהם, ובהם מכירת קרקעות Park Highlands, נכסי מגורים, נכסי משרדים ונכסים פוטנציאליים אחרים (כאמור בשקף 6), ניתוח הרגישות והתחזית בנוגע להשפעה של ירידה בהוצאות התפעול בנכסי המגורים של PORT ועלייה בשיעורי התפוסה בנכסים על ה- NOI (כאמור בשקף 9), מועדי חלויות חוב (כאמור בשקף 7), מועדי מסירה צפויים של שלב ג' לשוכר בנכס 110 William, אכלוס הנכס, שווי במכירה ונתוני בדבר מבנה ההון (כאמור בשקפים 6, 10 ו-11).

המידע בנוגע לעסקאות המכירה של קרקעות Park Highlands, לרבות מועדי ההשלמה הצפויים, עצם ההשלמה וההכנסות הנגזרות מהן, מבוסס על הסכם המכר האמור והדיאלוג המתמשך עם הרוכש. מידע זה עשוי שלא להתממש אם יחולו שינויים לרעה בשוק הנדל"ן שבו ממוקם הנכס, בשל אי-התקיימות התנאים המתלים להשלמת ההסכם, נסיגת הרוכש מההסכם והתממשות גורמי הסיכון כאמור בסעיף 1.18 לפרק א' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

המידע בנוגע לעסקאות מכירה פוטנציאליות, בנוסף לאלו הנוגעות לקרקעות Park Highlands, מבוסס על המידע והחישובים שערכה החברה והדיאלוג עם רוכשים פוטנציאליים, אשר עשויים שלא להתממש או להתממש רק בחלקם בשל שינויים בסביבה הכלכלית שבה ממוקמים נכסי החברה והתממשות גורמי הסיכון כאמור בסעיף 1.18 לפרק א' של הדוח התקופתי לשנת 2024.

המידע בנוגע למועדים הצפויים למסירת שלב ג' לשוכר בנכס 110 William ואכלוס הנכס וערכו במכירה עתידית מבוסס על הסכם השכירות לנכס, התקדמות העבודות לשדרוג הנכס עבור השוכר והערכות החברה על סמך מבנה ההון וניסיונה. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש רק בחלקו בשל שינויים בסביבה הכלכלית שבה ממוקם הנכס, עיכובים בעבודות השדרוג בנכס והתממשות גורמי הסיכון כאמור בסעיף 1.18 לפרק א' של הדוח התקופתי לשנת 2024.

המידע בנוגע להשפעה של הירידה בעלויות התפעול בנכסי המגורים של PORT והעלייה בשיעורי התפוסה בנכסים אלו על ה- NOI על חישובים כלכליים שערכה החברה בהתבסס על תפעול נכסי מגורים, שיעור ההיוון הנוכחי וניסיונה של החברה בתחום. תחזיות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה מהאמור בשל שינויים בסביבה הכלכלית שבה ממוקמים נכסי המגורים, שיעורי ההיוון והתממשות גורמי הסיכון כאמור בסעיף 1.18 לפרק א' של הדוח התקופתי לשנת 2024.

המידע בנוגע למועדי חלויות חוב נכון ליום 31 במרץ 2025 מבוסס על תנאי הסכמי ההלוואה, חישובים שערכה החברה ומשאים ומתנים שמנהלת החברה עם מלווים קיימים ופוטנציאליים, וכן על ניסיונה בתחום זה. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש רק בחלקו אם המשאים ומתנים עם המלווים לא יבשילו, כתוצאה מהשפעה שלילית של מגמות אינפלציוניות ושל שיעורי ריבית פדרליים, כמפורט בסעיף 1.6.8 לפרק א' של הדוח התקופתי לשנת 2024, בשל שינויים לרעה בשוק הנדל"ן שבו ממוקמים הנכסים ובשל התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.18 לפרק א' של הדוח התקופתי לשנת 2024.

קבוצת Pacific Oak נוסדה על ידי ה"ה קית' הול ופיטר מקמילן ה-III. חברת הייעוץ שלה, Pacific Oak Capital Advisors, משמשת כיועצת ל-Pacific Oak SOR (BVI) Holdings LTD (להלן: "החברה"), כחברת האם של החברה Pacific Oak Strategic Opportunity REIT, שהיא קרן ריט ציבורית שאינה רשומה למסחר בארה"ב, ובמנהלת נכסים בארה"ב עבור Keppel Pacific Oak US REIT (להלן: "KOPE"), שהיא קרן ריט ציבורית הנסחרת בבורסה הראשית של סינגפור, תחת הסימון: SGX-ST.

נתוני החברה, נכון לרבעון הראשון לשנת 2025:

הון עצמי: 517.5 מיליון דולר

יחס חוב נטו ל-CAP: 69% נטו

יחס הלוואה לבטוחה (LTV), במאוחד: 49%; כולל חלק החברה בנכסים בבעלות משותפת: 54.4%

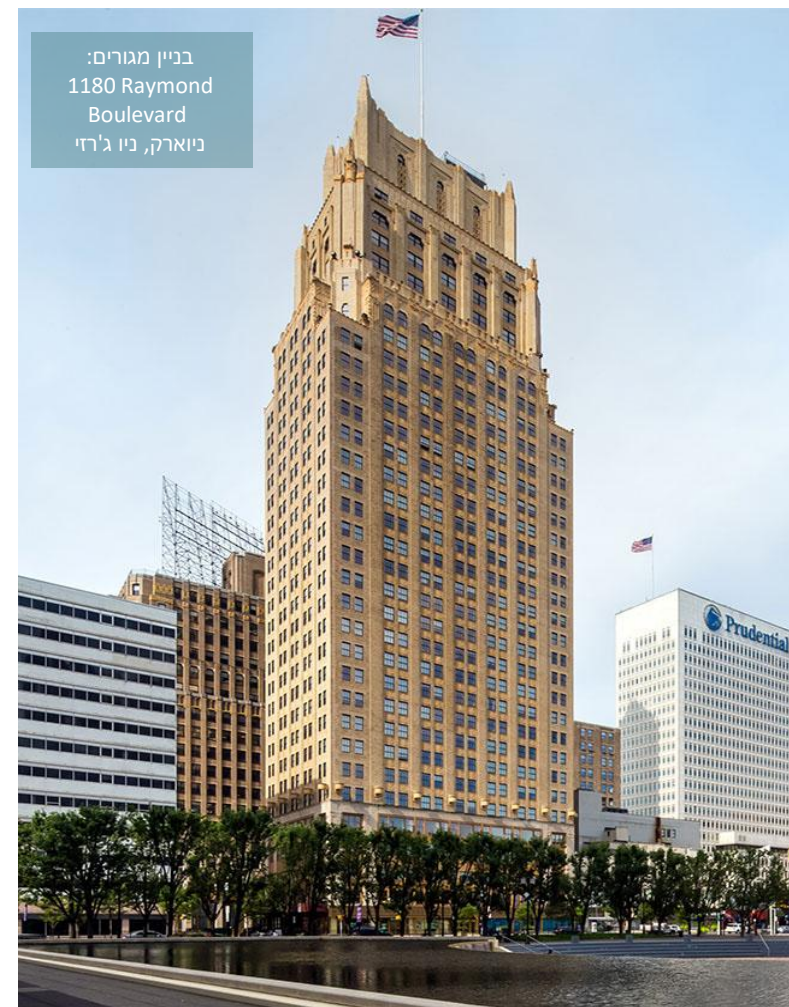
הכנסות תפעוליות נטו (NOI): 54.7 מיליון דולר (NOI שנתי עבור השקעות במאוחד);

54.3 מיליון דולר (NOI שנתי עבור חלק החברה בנכסים לא מאוחדים בבעלות משותפת)

דירוג נוכחי של אג"ח ב' ו-ד' – BBB; אג"ח ג' – A- (שעבוד ראשון)

"Track Record" משמעותי בשוק ההון הישראלי – סדרת איגרות החוב הראשונה הונפקה בשוק הישראלי לפני יותר מ-9 שנים. הקבוצה היא קרן ריט ציבורית (לא נסחרת) בארה"ב מאז 2010, והדבר נכון לגבי כל איגרות החוב שלה.

החברה נוקטת בצעדים אקטיביים להפחתת המינוף באמצעות מימושי נכסים אסטרטגיים ופעולות לייצוב הנכס 110 William.



סיכום תמציתי – איגרות החוב

לחברה יש איגרות חוב בלתי מסולקות בסך 331.3 מיליון דולר נכון ליום 30 ביוני 2025. להלן סקירה של איגרות החוב בדולרים ובשקלים.

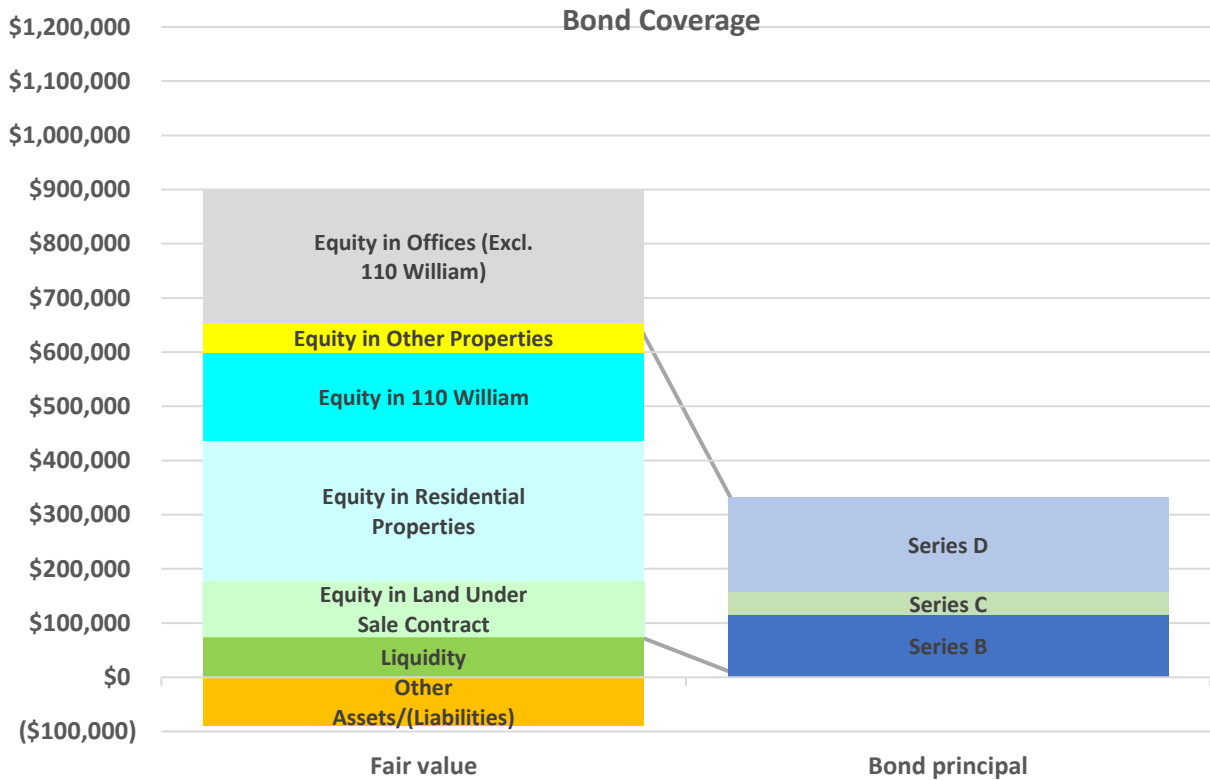
ראו בשקפים הבאים בעניין: (1) כיסוי נוכחי של איגרות החוב, (2) מימון מחדש אפשרי של איגרות החוב, ו-(3) מכירות נכסים מתוכננות.

Israeli bond	Ref	Maturity	Rate ⁽⁴⁾	In USD (000) ⁽⁶⁾				In ILS (000) ⁽⁶⁾	
				Principal	Annual interest ⁽⁴⁾	Pledge status	Minimum equity ⁽⁵⁾	Principal	Annual interest
Series B	1	1/31/2026	5.18%	115,136	5,964	Unencumbered	475,000	388,237	20,111
Series C	2	6/30/2026	10.00%	42,112	4,211	Pledged ⁽²⁾	450,000	142,002	14,200
Series D	3	2/28/2027 ⁽³⁾	11%	174,100	19,586	Unencumbered	450,000	587,065	66,045
Total				331,347	29,761			1,117,304	100,356

- (1) אג"ח סדרה ב' כוללות תשלום קרן אחרון בינואר 2026. הריבית משולמת פעמיים בשנה, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי מדי שנה.
- (2) אג"ח סדרה ג' מבטחות באמצעות קרקעות, לרבות נכס הקרקע Richardson וחלק מהקרקע הלא מפותחת בנכס הקרקע Park Highlands. הריבית משולמת פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר מדי שנה.
- (3) אג"ח סדרה ד' כוללות שלושה תשלומי קרן שווים בחודש פברואר 2027, 2028 ו-2029. הריבית משולמת פעמיים בשנה, בימים 28 בפברואר ו-31 באוגוסט מדי שנה.
- (4) העמודות המתייחסות לשיעור הריבית ולריבית השנתית מציגה שיעורי ריבית קיימים בכפוף לדירוג העדכני של מעלות S&P, כפי שזה הוצג בשקף הקודם.
- (5) משקף את דרישת ההון העצמי של החברה בהתאם לשטרי הנאמנות (לא כולל זכויות מיעוט). יצוין כי נכון ליום 31 במרץ 2025 עמד ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) על כ-517.5 מיליון דולר.
- (6) הסכומים המוצגים הינם בשקלים, היתרות על סמך שער החליפין נכון ליום 30 ביוני 2025, שהינו 3.372.

כיסוי איגרות חוב⁽¹⁾, נכון ליום 31 במרץ 2025

Bond Coverage (000)	Amount ⁽²⁾	
	Per Fair value	% of Total
Cash & Cash Equivalents	22,976	2.8%
Restricted Cash ⁽³⁾	39,268	4.8%
Equity Securities	13,154	16%
Subtotal – Liquidity	\$ 75,398	9.3%
Equity Value in Land Under Sale Contract ⁽⁴⁾	102,141	12.6%
Equity Value in Residential (SFR & Apartments)	260,141	32.4%
Equity Value in 110 William	160,556	19.8%
Equity Value in Office (Excl. 110 William)	245,756	30.3%
Equity Value in Other Properties ⁽⁵⁾	55,807	6.9%
Subtotal – Equity Value in Properties	\$ 824,400	101.7%
Other Assets/(Liabilities), net ⁽⁶⁾	(89,373)	(11.0%)
Total – Bond Coverage Value	\$ 810,425	100.0%
(Owner's Net Equity + Bonds Net)		



- (1) הון בעלים נטו בתוספת איגרות חוב נטו. הנתונים נכון ליום 31 במרץ 2025. סכומי הקרן של איגרות החוב משקפים את היתרות נכון לחודש מרץ על סמך שער החליפין נכון ליום 30 ביוני 2025.
- (2) על סמך הנתונים המופיעים בדוח על המצב הכספי, שווי הון עצמי בנכסים מחושב כשווי הנכס בניכוי יתרת קרן חוב מובטח, לאחר התאמה לחלק החברה בנכסים בבעלות משותפת.
- (3) כולל בעיקר סך של כ-14.5 מיליון דולר בהתחייבויות פיתוח בנכס Park Highlands, כ-13.2 מיליון דולר בעתודות ריבית על אג"ח ב', ג' ו-ד' והוצאות, כאשר היתרה מייצגת עתודות (reserves) עבור מלווים אחרים.
- (4) משקף את נכס הקרקע Park Highlands. כ-183 אקר הנותרים שהינם ברי-פיתוח נמצאים תחת הסכם מכירה שנחתם ביום 10 במרץ 2024, אשר לפיו, מועדי הסגירה הצפויים הם דצמבר 2026 ודצמבר 2027 בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים.
- (5) סכומי שווי הון של הון עצמי משקפים סך של 23.2 מיליון דולר בנכס 210 W 31st Street (a redevelopment in New York, NY), 22.1 מיליון דולר בנכס הקרקע לפיתוח Richardson, ו-10.5 מיליון דולר בנכס המלון Q&C.
- (6) סה"כ נכסים והתחייבויות אחרים על פי הדוח על המצב הכספי, אשר יחד עם הנזילות ושווי הון בנכסים המוצגים לעיל, שווה לערך איגרות החוב בדוחות החברה.

מכירות ומימון מחדש של נכסים לצורך ניהול נזילות

החברה נדרשת לשלם כ-115.1 מיליון דולר⁽¹⁾ עבור פירעון אג"ח ב' בחודש ינואר 2026. ההון המוערך אשר ינבע מיעדי מכירות פוטנציאליים וכן ממכירות שתחת חוזה עולה משמעותית על התשלום הנדרש לאג"ח ב'.

החברה מתכננת לייצר נזילות עד לשנת 2027 באמצעות (1) מכירת נכסים ו/או זכויות חלקיות בהם, (2) הארכת מועדי חלויות חוב, (3) איתור הזדמנויות לחוב חדש, ו- (4) עליה צפויה ב-NOI כתוצאה מייצוב הנכס 110 William ואופטימיזציה של נכסי PORT.

לצד מכירות הנכסים הצפויות במפורט להלן, החברה שומרת על האסטרטגיה שלה בהשקעה מחדש וניהול של נזילות.

	2025 - 2026: Proceeds	2027 - 2028: Proceeds ⁽⁵⁾	Total, 2025 - 2028: Proceeds
Potential sales targets:			
Residential properties	140,000,000	-	140,000,000
Strategic properties	27,266,747	200,000,000	227,266,747
Subtotal - Potential sales targets ⁽²⁾	167,266,747	200,000,000	367,266,747
Third party refinance of Series C ⁽³⁾	80,000,000	-	80,000,000
Total proceeds	\$ 247,266,747	\$ 200,000,000	\$ 447,266,747
Series C	42,111,973	-	42,111,973
Series B	115,135,610	-	115,135,610
Series D	-	174,099,871	174,099,871
Cash required for bond servicing ⁽⁴⁾	157,247,584	174,099,871	331,347,454

(1) על סמך שער חליפין שקל/דולר של 3.372 נכון למועד סגירת המסחר ביום 30 ביוני 2025, עם יתרת קרן בסך 388,237,587 ש"ח נכון ליום 31 במרץ 2025. החברה עוקבת אחר תנודות בשערי החליפין מאז יום 31 במרץ, מאחר שהתנודות האחרונות העלו את ערך השקל ביחס לדולר. ראו פרטי בהערה 3 לעניין מימון של אג"ח ג'.

(2) על סמך שווי נכסים כמשתקף בדו"ח על המצב הכספיים, מלבד נכס המלון Q&C המוצג בדו"ח על המצב הכספיים על בסיס עלות מופחתת בהתאם לתקני IFRS ולא לפי שווי הוגן. חישוב תקבולי ההון נעשה על פי שווי הנכס, בניכוי קרן החוב, בהתאמה לחלק החברה בנכסים בבעלות משותפת (נכס 110 William) ולפיקדונות חוכשים, ככל שישנם.

(3) תקבולים משוערים ברוטו שיתקבלו מ-מימון בסך של כ-80 מיליון דולר אשר ישמשו למימון מחדש של אג"ח ג', אשר סכום פירעון מוערך בכ-42.1 מיליון דולר לפי שער חליפין ליום 30 ביוני 2025. מימון כאמור יפרע באמצעות תקבולים ממכירת קרקעות בנכס Park Highlands – 183 אקר אשר הינם תחת חוזה מכר שנחתמו ביום 10 במרץ 2024, אשר סגירתם צפויה בחודש דצמבר 2026 ודצמבר 2027, בכפוף לתנאים מסוימים. פיקדון בסך 10 מיליון דולר על חשבון התקבול הצפוי בדצמבר 2027 אשר כבר שוחרר לחברה, יקוזז מתקבולי דצמבר 2027.

(4) משקף תזרים זמין עבור תשלומי קרן אגרות חוב. ראו גם בהערה 1.

(5) עמודת השנים 2027-2028 משקפת תקבולים בסך של 200 מיליון דולר הקשורים בנכס 110 William המבוססים על שווי מכירה (exit value) בסך של 540 מיליון דולר בהתאם למפל החלוקה בנכס. הקף התקבולים יהיה תלוי בתנאי השוק ורמת החוב בנכס באותה העת. ראו גם בשקף 11 לעניין הנכס.



		A	B	A - B		
		As of March 31, 2025				
Currency: USD 000	Ref	Initial maturity	Extended maturity	Fair value	Debt	Equity ⁽¹¹⁾
Georgia 400 Center	1	3/22/2025	3/22/2025	66,421	39,515	26,906
Crown Pointe	2	4/1/2025	4/1/2027	80,349	54,738	25,611
Richardson Office	3	4/30/2025	4/30/2025	35,506	11,958	23,548
Q&C Hotel	3	4/30/2025	4/30/2025	33,600	21,903	11,697
Madison Square	4	4/8/2025	10/7/2029	36,626	20,722	15,904
Lincoln Court		8/7/2025	8/7/2028	40,685	31,325	9,360
Residential Homes Portfolio	5	Various	Various	395,222	190,583	204,639
Richardson Land I				8,070	6,341	1,729
Richardson Land II	6	1/31/2026	1/31/2026	14,010	3,653	10,357
Park Highlands Land (Pledged)				62,300	28,199	34,101
Eight & Nine Corporate Centre		2/9/2026	2/9/2029	70,697	20,000	50,697
1180 Raymond				71,247	49,280	21,967
Park Centre	7	9/1/2026	9/1/2028	31,609	14,120	17,490
The Marq				88,186	51,657	36,529
Oakland City Center				88,828	39,679	49,149
210 West 31st Street		n/a	n/a	29,000	-	29,000
Park Highlands Land (Non-Pledged)		n/a	n/a	39,841	-	39,841
S-REIT securities		n/a	n/a	13,154	-	13,154
Consolidated				1,205,351	583,674	621,677
110 William St. (at 100%)	8	7/5/2026	7/5/2028	492,095	302,048	190,047
Opportunity Zone Fund (at 100%)		Various	Various	129,132	57,782	71,350
353 Sacramento (at 100%)	9	12/1/2024	12/1/2026	97,734	112,000	(14,266)
Total including Unconsolidated	10			1,924,312	1,055,504	868,808

יצוין כי הארכה של חלויות חוב כפופה לעמידה בתנאים מסוימים. לפרטים אודות הנכסים ראו גם בשקף הבא.

(1) הנכס Georgia 400 Center, נמכר ב-distressed value ביולי 2025, בסכום הקרוב לסכום קרן ההלוואה אשר הקטין את ה-recourse לחברה.

(2) נחתם הסכם Forbearance עם המלווה בנכס Crown Pointe, לפיו מועד הפירעון הראשוני יחול ב-30 בספטמבר 2025 עם אפשרות להארכה עד 31 בדצמבר 2025.

(3) ישנו שעבוד צולב בין ההלוואות על הנכסים Richardson Office ו-Queen & Crescent Hotel. החברה פועלת לשיווק הנכסים במקביל למשא ומתן עם המלווה בנוגע למימון מחדש.

(4) מועד הפירעון של ההלוואה בנכס Madison Square חל באפריל 2025 והוסכם עם המלווה על הארכת מועד הפירעון עד לחודש נובמבר 2025. החברה מתכננת לשנות את תנאי החוב או למחזר אותו ונמצאת במשא ומתן פעיל עם המלווה.

(5) פורטפוליו בתי המגורים כולל חוב שייפרע במועדים הבאים, לא ללא אפשרות הארכה: 39.5 מיליון דולר ב-1 באוקטובר 2025, 10.5 מיליון דולר ב-1 במרץ 2026, ו-148.3 מיליון דולר ב-10 באפריל 2026.

(6) החוב משקף את אג"ח ג' לון משועבדים הנכסים (1) Richardson Land I, (2) Richardson Land II, (3) Park Highlands, אג"ח ג' צפוי להיפרע באמצעות מימון בארה"ב.

(7) ישנו שיעבוד צולב בהלוואות פורטפוליו Bank of America בין הנכסים (1) Oakland City Center, (2) The Marq, (3) Park Centre, ו-(4) 1180 Raymond. בטבלה לעיל מוצגת הקצאה היפותטית של יתרת החוב על בסיס שווי הוגן של הנכסים בהיתן המחיר המינימלי הנדרש לשחרור הנכסים.

(8) 1180 Raymond ו-The Marq מהלוואה.

(9) יצוין כי יתרת החוב בנכס 110 William הינה נכון ליום 31 במרץ 2025 ואינה כוללת הלוואת Mezzanine בסך 20 מיליון דולר ומשיכה משלימה של כ-3 מיליון דולר שנתקבלה במהלך הרבעון השני של 2025. ראו בשקף 10 לעניין הנכס.

(10) שווי הנכס נמחק בעבר בדוחות הכספיים של החברה. החברה הכלילה המחזיקה בנכס מסרה את הנכס למלווה במסגרת עסקת Deed in Lieu במסגרת מכירת ההלוואה למלווה אחר (Note Sale) ביולי 2025. כתוצאה מכך, החברה הכלילה המחזיקה בנכס אינה עוד מוחזקת על ידי החברה.

(11) הטבלה לעיל אינה כוללת את איגרות החוב (סדרה ב') ואיגרות החוב (סדרה ד') שאינן מובטחות בנכסים. לפרטים על איגרות החוב (סדרה ג'), ראו הערה 6. יצוין גם כי הנכסים במאוחזר ושלא במאוחזר אינם מביאים בחשבון זכויות מיעוט בנכסים. ההון (equity) האמור בטבלה לעיל מבוסס על שווי הוגן פחות חוב וכן כאמור בהערה 10 לעיל.



עדכונים לתוכנית העסקית מחודש אפריל

Property/Loan	April Plan	Update
Georgia 400 Center	Sell asset and reduce \$6M recourse risk	Completed sale July 7, reduce recourse obligation down to \$200K from \$6M.
Crown Pointe	Sell asset	Listed and in the market, no further cash needs from the Company.
Richardson Offices	List for sale	Listed with two offers in, currently negotiating.
Q&C Hotel	List for sale	Listing delayed due to Marriott PIP requirement finalization, PIP received and in the market.
Madison Square	Request loan extension	Received extension until November and will be listing for sale to be completed by November.
Lincoln Court	Extend loan	Still working on this with the bank, no change.
PORT	Market for sale	In discussions with a prospective buyer; preparing to bring portfolio to market.
Richardson Land I&II	Refinance for Series C payoff	Part of White Hawk loan closing in 7–10 days to pay off Series C and fund Series B & D interest payments.
Park Highlands Land Sale	Refinance for Series C payoff	Part of White Hawk loan closing in 7–10 days to pay off Series C and fund Series B & D interest payments.
Eight & Nine Corp. Center	Refinance current loan	Work in progress, no quotes to date.
1180 Raymond	List for sale	Received an unsolicited bid, after a month of discussion we decided to take it to the broader market, listed with JLL and currently in the market.
The Marq	Refinance current loan	Received a term sheet for the loan and currently being underwritten.
Park Centre and Oakland City Center	Reassess after sale of 1180 Raymond and The Marq	n/a
BofA Loan	Reduce amortization to free up cashflow	Received a 3 month forbearance of amortization increasing cashflow by \$2.1M.
110 William St Office	Continue build-out	DCAS signed off on Phase 2 (Tranche B) of the takedown on July 2, and will begin moving in, final Phase 3 (Tranche C) to be completed August 31.
353 Sacramento Street	Transfer asset to bank and reduce liability	Closed DIL transaction, removed \$4M of liability at closing.

פורטפוליו בתי מגורים – ניתוח רגישות

ההכנסה התפעולית נטו (NOI) מנכסי PORT צפויה לרשום ירידה בעלויות התפעול ועלייה בתפוסה במהלך שנת 2025, המשפיעים על השווי.

Net Operating Income – changes to cost and occupancy

Currency: USD 000		Occupancy		
Cost Reduction	Mar25 TTM	Mar25 TTM	95%	98%
		14,717	15,419	16,473
	-2%	15,125	15,827	16,881
	-5%	15,737	16,439	17,493

בדצמבר 2024 התקשרה עם Second Avenue Group (להלן: "SAG") לניהול פורטפוליו הנכסים. SAG הביאה בעבר לשיפור ה-NOI ועלויות התפעול של 257 יחידות הדיור של PORT בג'קסונוויל תוך חודשים ספורים ממועד רכישתן. שיתוף הפעולה האמור צפוי להניב שיפורים דומים במהלך שנת 2025.

עדכון לגבי הנכס 110 William

נחתם חוזה שכירות לתקופה של 20 שנה בשטח של 640,000 ר"ר עם שוכר בעל דירוג אשראי AA (יוני 2023), וכן נעשו עדכונים בקשר עם מבנה ההון והחוב בנכס (יולי 2023)

- חוזה השכירות מביא את התפוסה בבניין ל-97.4% נכון ליום 31 במרץ 2025.
- השוכר צפוי לאכלס את השטח בהדרגה (בשלבים של כ-200,000 ר"ר כל אחד), עם השלמת השיפורים במושכר.

הבנייה מתקדמת בהתאם ללוח הזמנים

- שלבים א' ו-ב' נמסרו באפריל 2025 ויולי 2025, ושלב ג' צפוי להימסר במהלך חודש אוגוסט 2025 (באופן המהווה "השלמה מהותית של העבודות" - substantial completion). אכלוס מלא של הנכס צפוי במחצית השנייה של 2025, בהתאם ללוח הזמנים המקורי.
- השווי ההוגן של הנכס נכון ליום 31 במרץ 2025 הוא 492.1 מיליון דולר (לאחר עלייה של 27 מיליון דולר במהלך הרבעון הראשון).
- שווי לאחר ייצוב צפוי לעמוד על כ-500-550 מיליון דולר.

שלב ג'



קומות 29-30 בשלבי השלמה

שלב ב'



קומות 6-7 הושלמו

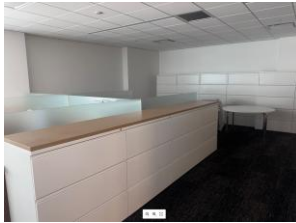
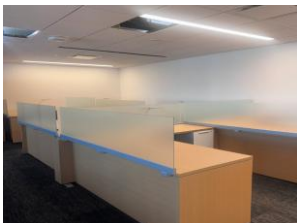
שלב א'



קומה 4 הושלמה



קומה 3 הושלמה



PACIFIC OAK

110 William Recapitalization Economics

בהתבסס על מגמות עדכניות של חזרה לעבודה במשרדים ושל עלייה בביקושים לנכסי Class A בעיר ניו יורק, החברה מעריכה כי ישנה הסתברות גבוהה למכירת נכס המשרדים 110 William לאחר השלמת תהליך הייצוב הצפוי להסתיים ברבעון הרביעי של שנת 2025.

Cap Rate	5.00%	5.25%	5.50%
Gross Sale Price	567,298,556	540,284,339	515,725,960
PSF	611	582	555
	5.00%	5.25%	5.50%
Distributable Gross Receipts	244,597,252	218,575,808	194,919,949

Pac-Oak:

	5.00%	5.25%	5.50%
Gross Receipts	216,997,142	199,831,523	182,089,629
% of Distr. Gross Receipts	88.7%	91.4%	93.4%
Invested	104,500,000	104,500,000	104,500,000
	5.00%	5.25%	5.50%
Profit	112,497,142	95,331,523	77,589,629
	5.00%	5.25%	5.50%
IRR	23.18%	20.59%	17.67%
	5.00%	5.25%	5.50%
MOIC	2.08x	1.91x	1.74x

Invesco:

	5.00%	5.25%	5.50%
Gross Receipts	27,856,120	19,000,295	13,086,331
% of Distr. Gross Receipts	11.4%	8.7%	6.7%
Invested	85,739,763	85,739,763	85,739,763
Profit	(57,883,642)	(66,739,467)	(72,653,432)

הטבלה משמאל מציגה החזרים צפויים ממפל התשלומים בעסקה על בסיס ניתוח רגישות של CAP Rate.

להערכת החברה, הביקוש יעלה לאחר תהליך הייצוב של 110 William; להלן מוצגים יחסי LTV חזויים.

Property level data (at 100%):

Currency: USD 000	Ref	March 31, 2025	At-stabilization
Fair value ⁽¹⁾	A	582,484	540,000
Debt	B	357,529	325,048
Equity	A - B = C	224,955	214,952
LTV	B / A	61.4%	60.2%

Forecast:

Net operating income	27,000
Interest expense	25,778
Funds from operations	1,222

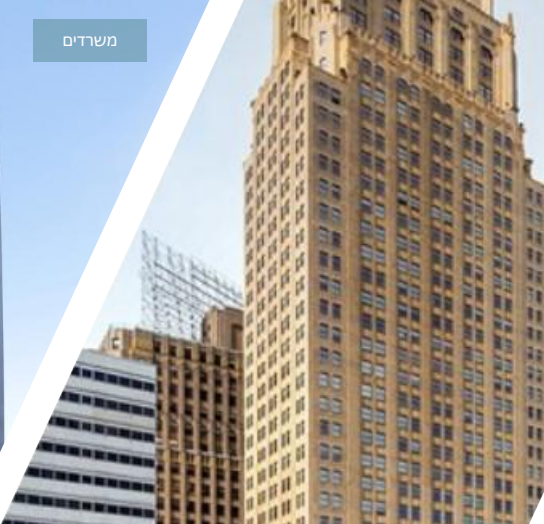


PACIFIC OAK
CAPITAL ADVISORS

משרדים



בנייני מגורים



קרקעות



בתי מגורים להשכרה



מלון



תודה רבה!