



Strawberry Fields REIT

סטרוברי פילדס ריט

הנפקה – מאי 2026



הצהרות צופות פני עתיד

מצגת זו מכילה "הצהרות צופות פני עתיד". כל ההצהרות, למעט הצהרות על עובדות היסטוריות, הכלולות במצגת זו והמתייחסות לפעילויות, אירועים או התפתחויות שהחברה מצפה, מאמינה או חוזה שיתרחשו או עשויים להתרחש בעתיד, הן הצהרות צופות פני עתיד. הצהרות אלו כוללות, אך אינן מוגבלות להצהרות בנוגע לאסטרטגיה העסקית של החברה, יכולתה לרכוש נכסים נוספים, יכולתה לנהל את נכסיה וביצועיה הפיננסיים העתידיים. הצהרות צופות פני עתיד מבוססות על הציפיות הנוכחיות של החברה ורכויות בסיכונים ובאי-ודאויות שעלולים לגרום לתוצאות בפועל להיות שונות מהותית מאלו שהובאו לידי ביטוי, במפורש או במשתמע, בהצהרות אלו. סיכונים ואי-ודאויות אלו כוללים, בין היתר, את הסיכונים המתוארים בדיווחי החברה המוגשים לרשות לניירות ערך בארה"ב (ה- SEC). החברה אינה נוטלת על עצמה כל התחייבות לעדכן או לשנות הצהרות צופות פני עתיד כלשהן, בין אם כתוצאה ממידע חדש, אירועים עתידיים ובין אם מסיבה אחרת.

מדדים פיננסיים שאינם לפי כללי ה-GAAP

מצגת זו כוללת גם מדדים פיננסיים מסוימים שאינם ערוכים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים בארצות הברית (GAAP) ובכלל זה: קרן מהפעלה (FFO), קרן מותאמת מהפעלה (AFFO) ורווח לפני ריבית, מיסים, פחת והפחתות (EBITDA); החברה מאמינה כי מדדים אלו, שאינם לפי כללי ה-GAAP, מספקים מידע מועיל למשקיעים ולאחרים לצורך הבנה והערכה של התוצאות התפעוליות של החברה. עם זאת, אין לראות במדדים אלו כעומדים בפני עצמם או כתחליף למידע פיננסי הערוך בהתאם לכללי ה-GAAP.

נתוני שוק ותעשייה

מצגת זו כוללת נתוני תעשייה שהושגו ממקורות צד שלישי הזמינים לציבור. החברה אינה מודעת למידע מוטעה כלשהו הכלול בנתוני תעשייה אלו, אך היא לא אימתה אותם באופן עצמאי ואינה מבטיחה את הדיוק או השלמות של המידע הכלול במצגת זו.

היעדר הצעה או שידול

מצגת זו אינה מהווה הצעה, או שידול להצעה, לקנות או למכור ניירות ערך כלשהם, השקעה או מוצר ספציפי אחר, וכן אינה מהווה שידול להצבעה או אישור כלשהו; כמו כן, לא תתבצע כל מכירה של ניירות ערך, השקעה או מוצר אחר בכל סמכות שיפוט שבה הצעה, שידול או מכירה כאמור יהיו מנוגדים לחוק.

מידע נוסף

אין לראות במידע המוצג כאן מצג של אדם כלשהו לפיו ההצהרות צופות פני עתיד המפורטות כאן יתממשו או שהתוצאות החזויות יושגו. אין להסתמך יתר על המידה על הצהרות אלו, אשר נכונות למועד כתיבתן בלבד. החברה מפנה את המשקיעים לקרוא את גורמי הסיכון המופיעים בדוחותיה השנתיים (Form 10-K) והרבעוניים (Form 10-Q) המוגשים ל-SEC.



סטרוברי פילדס ריט

חוסן פיננסי ותזרים יציב (נכון ל-31/03/2026) \$

על \$11.90

(מתבסס על מחיר הסגירה
של "STRW" ליום 31/03/2026
העומד על \$11.9)

5.4%

תשואת דיבידנד
לסוף רבעון 1/2026

1.30 דולר

AFFO למניה 2025
צפי ל-2026: **1.36**

18.8 מיליון דולר

AFFO לסוף רבעון 1/2026

מבנה חוב ורווחיות

2.27 דולר

צפי AEBITDA למניה 2026

32 מיליון דולר

AEBITDA לסוף רבעון 1/2026

1.80 דולר

AEBITDA למניה 2024

2.25 דולר

AEBITDA למניה 2025

רקע והיסטוריה



החברה החלה את דרכה לפני למעלה מ-22 שנים. יו"ר ומנכ"ל החברה, מוישה גובין, יחד עם מיכאל בליסקו, החלו ברכישת בתי אבות סיעודיים במדינת אינדיאנה. מר גובין מעורב באופן אישי בכל עסקה וכל רכישה מאז ועד היום.

הקמת ה-REIT



בשנת 2015 הופרדה Strawberry Fields REIT כ-Propco עם תיק נכסים שכלל 33 מתקנים באינדיאנה ואילינוי.

מודל תפעולי ותיק נכסים



מפעילים אזוריים חזקים ובעלי ניסיון, החוכרים את הנכסים במבנה NNN. נכון להיום, החברה מחזיקה ומשכירה 143 מתקנים הפרוסים ב-10 מדינות בארה"ב.

אודות סטרוברי פילדס ריט אינק ("החברה")



החברה מתמחה בהשכרת נכסי נדל"ן בתחום הבריאות המשמשים כמתקני סיעוד מיומן (SNFs), בתי חולים לטיפול אקוטי ממושך (LTACHs) ומוסדות דיור מוגן (ALFs). הביקוש לסוגי מתקנים אלו צפוי להמשיך ולגדול באופן עקבי בשל הזדקנות האוכלוסייה בארה"ב.

המפעילים של נכסינו מספקים בעיקר טיפול לדיירים לטווח ארוך הזקוקים לטיפול מתמשך ולשיקום.

פעילות החברה ממומנת באמצעות שילוב של והלוואות HUD חוב אג"ח, הלוואות בערבות מבנקים מסחריים.



נכסינו ממוקמים ב-10 מדינות בארה"ב: ארקנסו, אילינוי, אינדיאנה, קנזס, קנטקי, מיזורי, אוהיו, אוקלהומה, טנסי וטקסס.

46.2% מהמתקנים שלנו מושכרים לצדדים קשורים, לרבות 66 מתקנים המושכרים לחברות קשורות של שניים מהדירקטורים שלנו.

בין השנים 2020 ל-2025 הציגה החברה צמיחה משמעותית ב-EBITDA מתואם (שיעור צמיחה שנתי ממוצע - CAGR של 13.5%) וב-FFO מתואם (CAGR של 13.3%).

אנו משכירים את מרבית נכסינו במתכונת של חוזי שכירות מסוג Triple Net לטווח ארוך, עם עליית דמי שכירות ממוצעת של כ-2.8%.

איתנות פיננסית סטרוברי אינק



כ-300 מיליון דולר 

Term Strawberry Inc. קיבלה
Sheet מבנקים מקומיים עבור הלוואות
בנקאיות בסך כולל

כ-390.5 מיליון דולר 

ערך הנכסים הלא משועבדים נכון
לדצמבר 2025

כ-1.48 מיליארד דולר 

נכסים כוללים בשווי

כ-715 מיליון דולר 

שווי שוק
REIT הנסחרת בבורסת ניו יורק
NYSE עם יכולת לגייס הון עצמי מידי
ממשקיעים מוסדיים אמריקאים

49% 

מינוף נמוך עם חוב נטו לנכסים
נטו

כ-72.5 מיליון דולר 

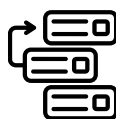
החברה מייצרת AFFO (2025)
עם CAGR של 13.3%

מייצג את שכר הדירה הבסיסי השנתי של התיק מוכפל בתקרת פי 10 (ראו עמוד 12 לקריטריוני ההשקעה של החברה).

כולל נכסים שהובטחו לסדרה C של חברת BVI עם מועד פירעון סופי ביולי 2026.

סיכום תיק הנכסים נכון ל-31 במרץ 2026*

תוצאות מציגות תפעוליות חזקה וחוסן פיננסי

\$325M+ 

צבר רכישות

49%** 

Net Debt to Net Assets

\$75.4M** 

Q1 2026 Annualized
Adjusted FFO

2025 Adjusted
AFFO: \$72.5M

5.6x** 

Net Debt to AEBITDA Ratio

\$128.1M** 

Q1 2026 Annualized
Adjusted EBITDA

2025 Adjusted
EBITDA: \$125.3M

2.10x*** 

TTM EBITDARM Rent Coverage

132 

נכסים בבעלות, וכן נכס אחד נוסף
במסגרת חכירה לטווח ארוך

15,600+ 

מספר מיטות כולל

143 

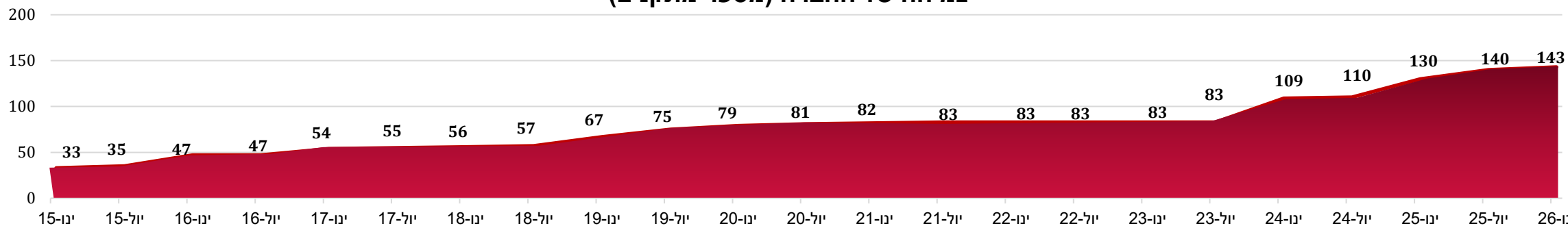
מספר המתקנים הכולל

הנתונים נכונים ל-31 במרץ 2026, אלא אם צוין אחרת.
לנתונים/חישובים שאינם לפי GAAP, ראו את ההתאמות בעמוד 31.
EBITDARM הוא מדד שאינו לפי GAAP; להסבר נוסף ראו את העמוד האחרון. סכום זה אינו מבוקר ומבוסס על תוצאות מפעילים במונחים שנתיים נכון ל-28 בפברואר 2026.

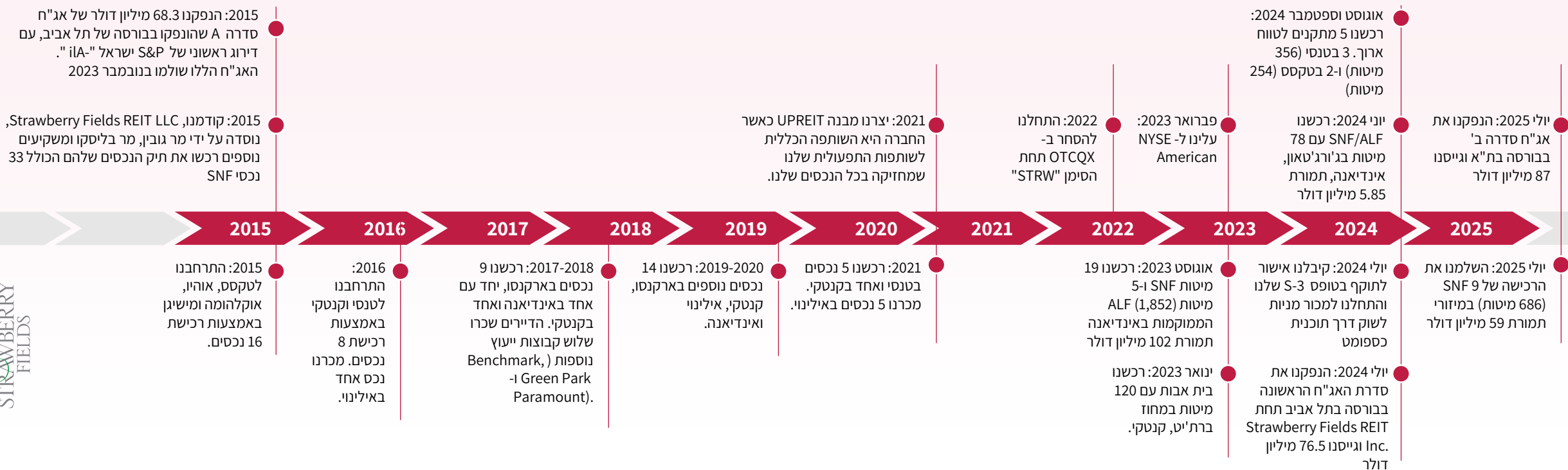
אסטרטגיית רכישה מוכחת

שמינעה צמיחה משמעותית בתיק

צמיחה של החברה (מספר מתקנים)



New York Stock Exchange





+15,600 מיטות



בסך הכל ב-10 מדינות
(אילינוי, אינדיאנה, ארקנסו, טנסי, קנזס,
קנטקי, מיזורי, אוהיו, אוקלהומה וטקסס)

- | | | | |
|--|---|---|---|
|  Infinity of Illinois |  Oasis Health Care Group |  Bria Health Services |  AOM Healthcare |
|  Hill Valley HC |  Reliant Care Management |  Infinity of Tennessee |  Misc. Operators |
|  Infinity of Indiana |  Tide Group |  Advena Healthcare | |

כדי לנצל קנה מידה ויעילות,
החברה מתמקדת ברכישת
מתקנים מרוכזים גאוגרפית

הנהלה מנוסה ומקצועית



ג'פרי בייטנר

מנהל ההשקעות הראשי

שלנו מאז מרץ 2022 וכסמנכ"ל התפעול שלנו מאז מרץ 2025. תפקידו של מר בייטנר בחברה מתמקד ברכישות/מכירות נדל"ן ובפיקוח על יחסי המשקיעים שלנו. משנת 2015 ועד מאי 2021, מר בייטנר שימש כסגן נשיא ב- BlitzLake Partners, שם פיקח על רכישות לפיתוחים לשימושים מעורבים.



מוישה גובין

יו"ר ומייסד החברה

משמש כמנכ"ל מאז הקמת החברה. בשנים 2004 עד 2014, מר גובין שימש כסמנכ"ל הכספים ומנהל Infinity Healthcare Management, LLC, ומתקני בריאות נוספים. מנהל העוסקת בניהול מתקני סיעוד מיומנים.



סטיבן גרינפילד

היועץ המשפטי הראשי שלנו

מאז שהצטרף לחברה באפריל 2025. בעבר, מר גרינפילד שימש כעורך דין מנהל במשרד HammondLaw, PC, משרד מוביל לתביעות ייצוגיות המתמחה בפרטיות מידע, בריאות ודיני עבודה. לפני כן, מר גרינפילד החזיק בתפקידים ניהוליים במספר סטארטאפים בתחומי הפיננסים המיוחדים ומוצרי צריכה. מר גרינפילד עבד גם כעורך דין בתחום המס וניירות ערך במשרדי Weil, Gotshal & Manges LLP, ומayer Brown LLP, וייעץ לחברות Fortune 100.

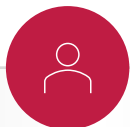


גרג פלמיון

סמנכ"ל הכספים שלנו

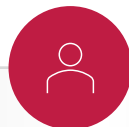
מאז שהצטרף לחברה בינואר 2024. בעבר, מר פלמיון שימש כסמנכ"ל כספים של Zimmerman Advertising, סוכנות תחת Omnicom Group Inc. (NYSE: OMC) בין השנים 2014-2023. מר פלמיון החזיק גם במספר תפקידים מגוונים בתחום החשבונאות והפיננסים במגוון חברות ציבוריות.





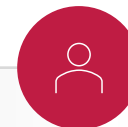
ג'ק לוין דירקטור

ג'ק לוין, דירקטור, הוא רואה חשבון מוסמך שמספק שירותים פיננסיים וייעוציים לחברות ציבוריות ופרטיות במשך למעלה מ-35 שנים. מאז 2019, מר לוין בלינק צ'רג'ינג קו. (NASDAQ: BLNK), משמש כחבר דירקטוריון בחברת בעלת רכב, מפעיל וספק מוביל של ציוד טעינה קנייני לרכבים חשמליים (EV) ושירותי טעינה לרכבים חשמליים ברשת. סטנפורד גרץ, מנהלת, מנהלת פעילות בית מרקחת לטיפול ארוך טווח שמשרתת כ



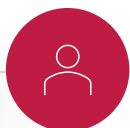
מייקל בליסקו מנהל

מייקל בליסקו, מנהל, מנכ"ל Infinity Healthcare Management. בליסקו הוא ותיק בתיקי ייעוץ רפואיים מובילים, וכן האדריכל ביצירת צוותי הנהגה מתקדמים. מר בליסקו הוא שותף במגוון חברות נלוות, כולל United Rx, Bella Monte Recovery, I-1, מרכז להתמכרות לבריאות הנפש.



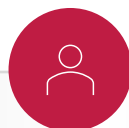
משה גובין יו"ר ומנכ"ל

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה



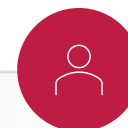
טד לרמן דירקטור

דירקטור, הוא מנכ"ל קבוצת חברות בבעלות משפחת לרמן. המשפחה מרכזת שירותי פלדה בבעלות משפחתית, Steel Warehouse מעורבת ב-Steel Warehouse שמטטה החברה ממוקם בסאות' בנד, אינדיאנה. כיום, ל-Steel יש 14 מרכזי שירותי פלדה ברחבי ארצות הברית, מקסיקו וברזיל. שולחת יותר מ-1.5 מיליון טון בשנה. Warehouse



מארק מאירס מנהל

מנהל, בעל ניסיון של למעלה מ-30 שנות נדל"ן בהובלת צוות אחראי על ניהול נכסי דיור לקשישים ונכסי טיפול ארוך טווח ברחבי ארצות הברית. מר מאירס מביא עמו שפע של מומחיות לתעשייה כאחד מהתווכים המובילים שלה, וזכה בפרסים יוקרתיים רבים. הוא הוכנס להיכל התהילה של הנדל"ן במידווסט בשנת 2012. מר מאירס מתמחה בנכסי דיור לקשישים מכל הסוגים, כולל מתקני דיור מוגן, מתקני מגורים עצמאיים, מתקני טיפול בזיכרון עצמאיים, מתקני סיעוד מיומנים, קהילות גמלאים לטיפול מתמשך ודירות לגיל מוגבל.



סטנפורד גרץ מנהל

מנהלת פעילות בית מרקחת לטיפול ארוך טווח שמשרתת כיום קהילות דיור לקשישים ב-6 מדינות מאז 2017. לפני כן, מר גרץ עבד 17 שנים במימון מסחרי, כולל מספר שנים של התמחות בשוק הדיור לקשישים. במהלך הקריירה שלו במימון מסחרי, מר גרץ החזיק בתפקידי מנהיגות רבים והפיק הלוואות בשווי של מעל 200 מיליון דולר.

אסטרטגיית חיתום ורכישה ממושמעת

קריטריוני השקעה

החזר השקעה תחזיתי של 10%
 20% מ-IRR ממזמן בטווח השקעה של 10 שנים
 תחזית ROE של 12% ב-LTV 50% עם 8% ריבית
 שכירות שנתית לא יותר מ-80% מה-EBITDAR המותאם*
 התמקדות בעסקאות קטנות לא מבוקשות ע"י REIT גדולות

ניהול נכסים

ניתוח דוחות כספיים חודשיים ברמת המפעיל
 פיקוח על תחזוקת מתקנים וסקרים שנתיים
 הערכת ביצועים, נזילות, כיסוי חכירה וחוב, תפוסה
 ביקורים פנים אל פנים בכל מתקן 2-3 פעמים בשנה

בדיקת נאותות

סקירת דוחות כספיים ברמת המפעיל (+3 שנים)
 הערכת החזרים עתידיים קיימים וצפויים באזור
 סקירת מצב רישוי, תכנון ושיפורים בחוזה השכירות
 בדיקות רקע ודוחות כספיים אישיים של מפעילים

רכישות אחרונות

SNF בהארה, אוקלהומה
 (80 מיטות)
M4.3\$



9 מרכזי SNF במיזורי
 (684 מיטות)
M59.0\$

SNF בטקסס
 (112 מיטות)
M11.5\$

SNF באוקלהומה
 (50 מיטות)
M3.0\$

SNF/ALF במיזורי
 (124 מיטות)
M5.3\$



*"EBITDAR" is defined as earnings before interest, taxes, depreciation, amortization and rent.

קשרים חזקים עם קבוצות ייעוץ ומפעילים מנוסים

מספק שירותי ייעוץ ל- 81 מפעילים +9,600 מיטות
(כולל 67 מתקני Strawberry עם 7,645 מיטות מורשות)



החברה נוסדה בשנת 2008 על ידי מייקל בליסקו ומושה גובין, שהם דירקטורים בחברה.

מספק שירותי ייעוץ ל- 11 מתקני Strawberry
במיזורי וטקסס עם 992 מיטות מורשות



נוסד בשנת 2023 על ידי בריאן ראמוס

מספק שירותי ייעוץ ל- 14 מפעילים בארקנסו עם
1,568 מיטות מורשות (כל 14 הנכסים מושכרים מ- Strawberry)



הוקמה בשנת 2021 על ידי מאטיס הרצקה, אברהם שרייבר וזלמן שיינבאום

מספק שירותי ייעוץ ל- 60+ מפעילים ב- 8 מדינות;
11 מהן הן מתקני סטרוברי בקנטקי עם 1,163 מיטות מורשות
נוסדה בשנת 2018 על ידי סטיבן שוורץ ושימי איידלס



מספק שירותי ייעוץ ל- 35 מפעילים במיזורי וקנזס
(כולל 10 מתקני Strawberry עם 1,295 מיטות מורשות).



נוסד בשנת 1995 על ידי ריק דסטפן

מספק שירותי ייעוץ ל- 165+ מפעילים בטקסס
(כולל 3 מתקני Strawberry עם 441 מיטות מורשות).

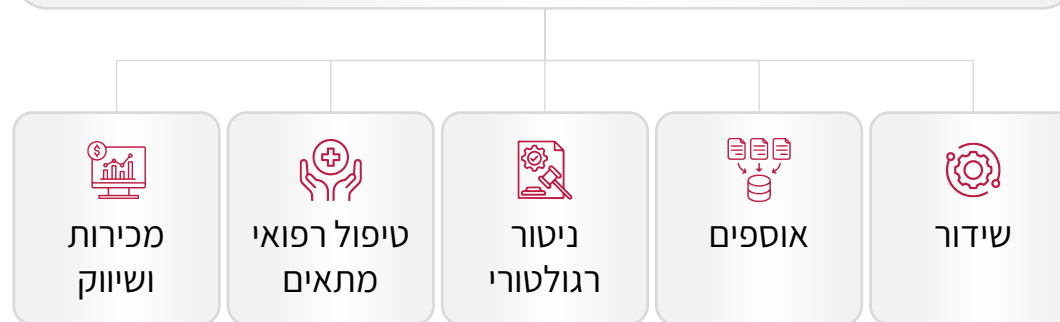


נוסדה בשנת 2000 על ידי גארי ומאליסה בלייק

**133 הנכסים שלנו מושכרים ל- 142 מפעילים המקבלים
שירותי ייעוץ מ- 17 קבוצות ייעוץ מנוסות ב- 10 מדינות.**

אנו שואפים להבטיח שלדיירים שלנו יש את היתרון של קבוצות ייעוץ
מנוסות עם רקורד מוכח בסיוע למפעילים לספק טיפול ברמה גבוהה תוך
שמירה על רווחיות.

קבוצות ייעוץ מספקות לכל מפעיל את השירותים הבאים



מפעילי סטרוברי הוכיחו יכולת לייצר רווחיות עקבית וחזקה למרות שהם
פועלים במדינות שבהן מתחרים סיעודיים מיומנים אחרים התקשו
להתמודד איתן.





ענף מתקני הסיעוד
והשיקום בארה"ב



תעשיית בתי האבות בארה"ב - סיכום

מחסומים גבוהים לכניסה:

- עלויות הקמה משמעותיות
- הגבלות רגולטוריות
- ידע מיוחד

סובסידיות פדרליות
ומדינתיות דרך מדיקייד
ומדיקר



הביקוש הגובר עקב
עלייה בתוחלת החיים

היצע נמוך של בתי אבות
והגבלות על רישוי חדשים

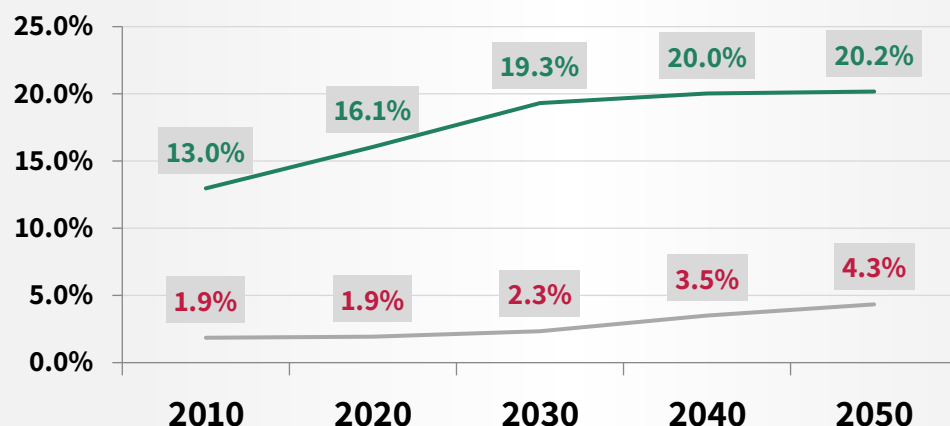
מגמות באוכלוסייה



כתוצאה מעלייה בתוחלת החיים בארצות הברית, עד 2030 צפוי מספר האנשים בגיל 65 ומעלה ליותר מ-72 מיליון⁽¹⁾

⁽¹⁾ לשכת מפקד האוכלוסין של ארצות הברית

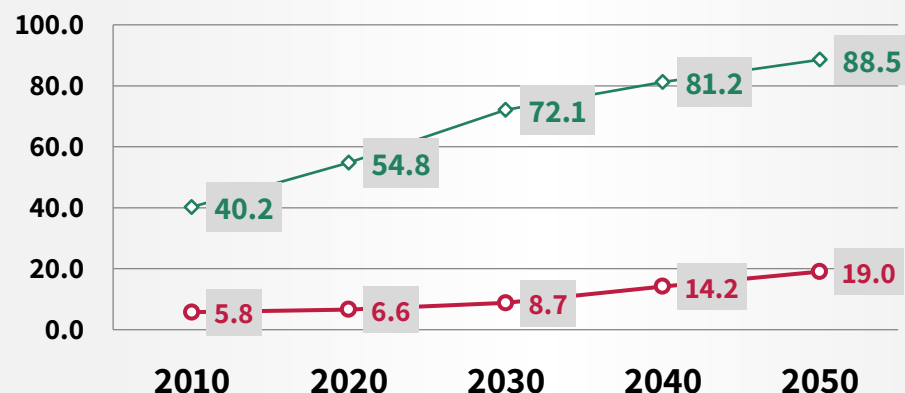
% of Total Population



age
65+

age
85+

Total Population for Age Group



age
65+

age
85+

דמוגרפיית גיל של תושב ממוצע*

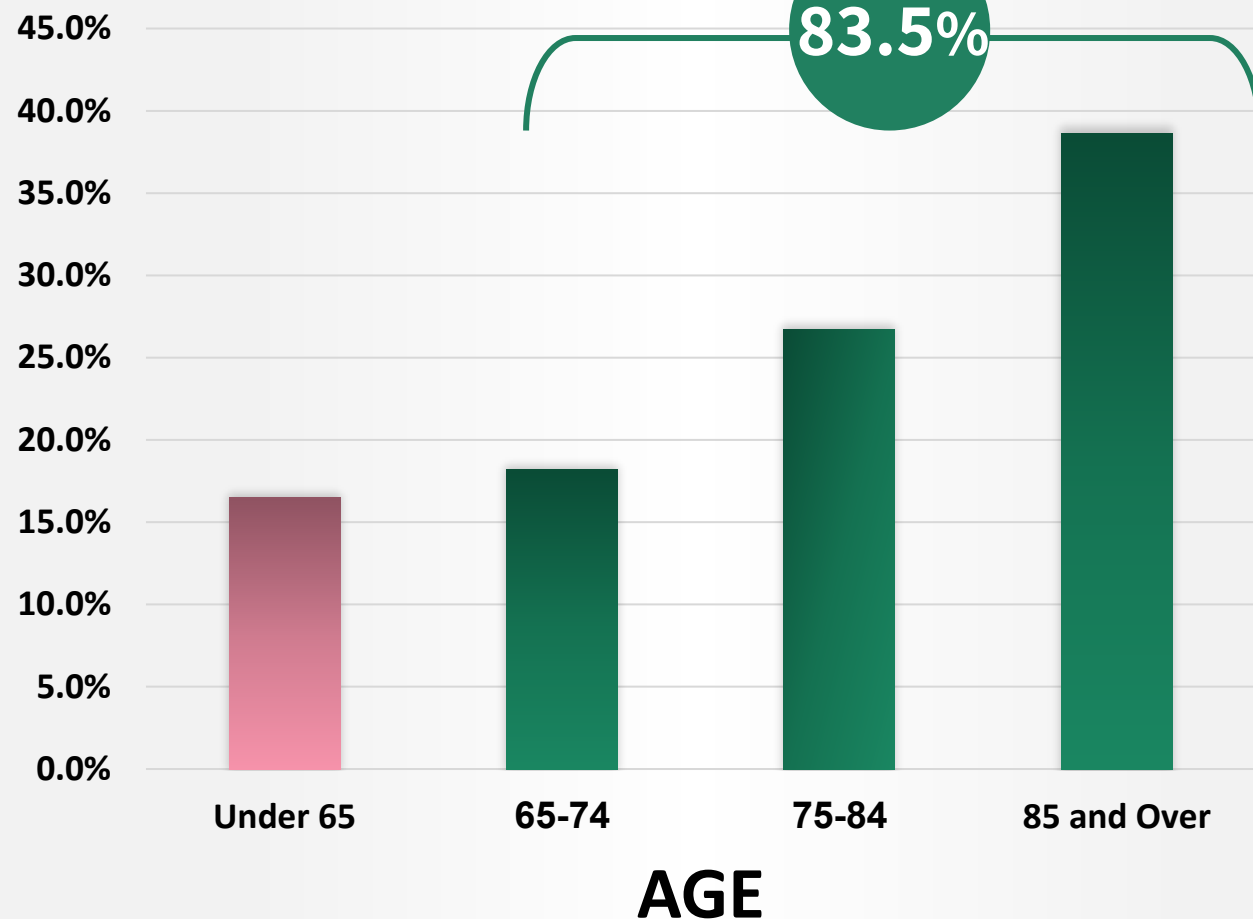


אחוז התושבים ב-
SNF בגילאי +65

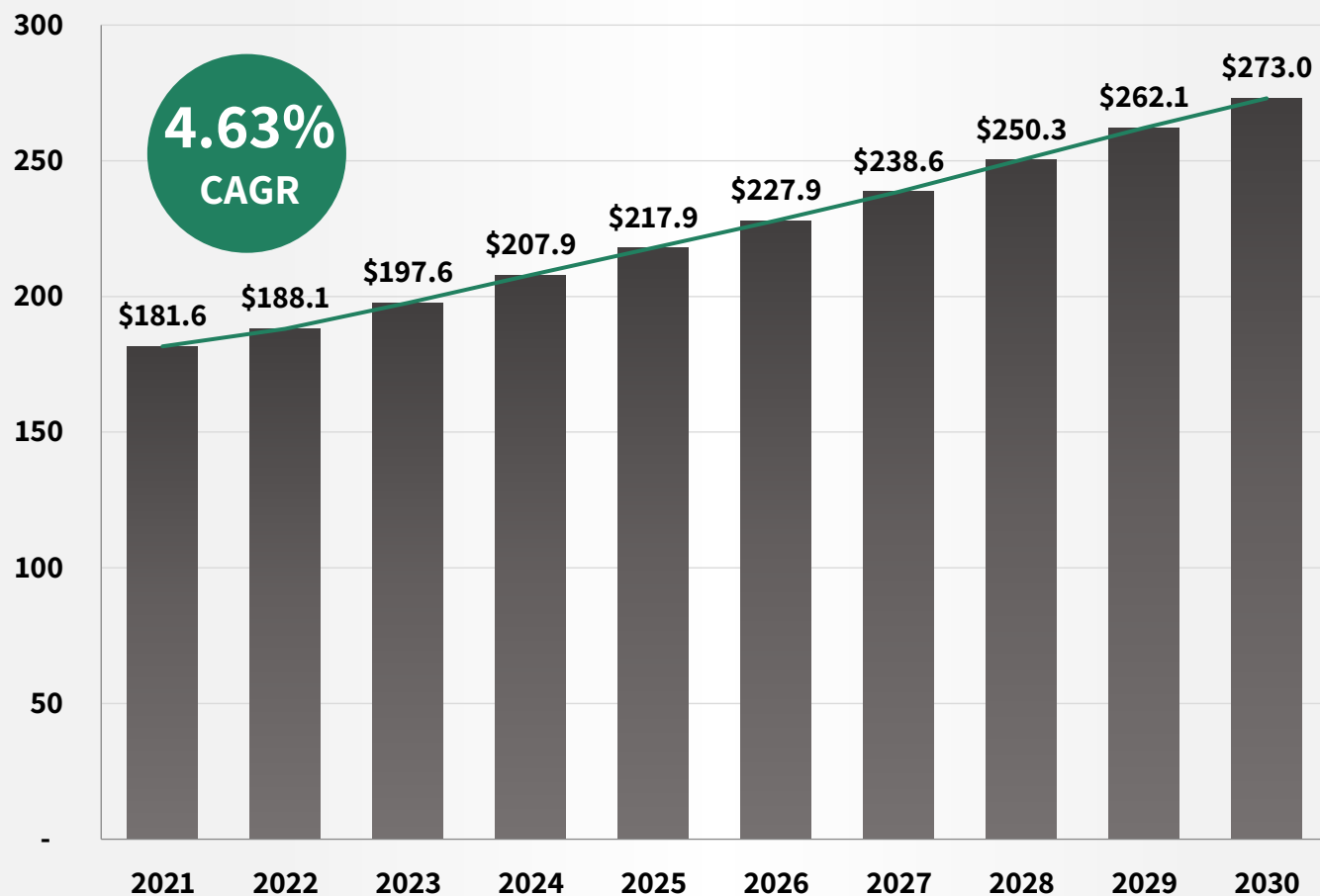
83.5%

השירותים שמקבל דייר ותיק
במוסד סיעודי מיועדים לאלו
שזקוקים לטיפול מתמיד או שאינם
יכולים לדאוג לעצמם יותר.

* מקור: CDC.gov המרכז הלאומי לסטטיסטיקות בריאות



Projected Medicare \$'s to be Spent on the Aging Population in SNF's



הוצאה מוגברת על אוכלוסייה מזדקנת



עקב העלייה בתוחלת החיים בארצות הברית, שתביא לכך **שורב האוכלוסייה תהיה בני 65+**, תהיה עלייה בהוצאות על טיפול לדמוגרפיה זו*

* מרכזים לשירותי Medicaid-Medicare



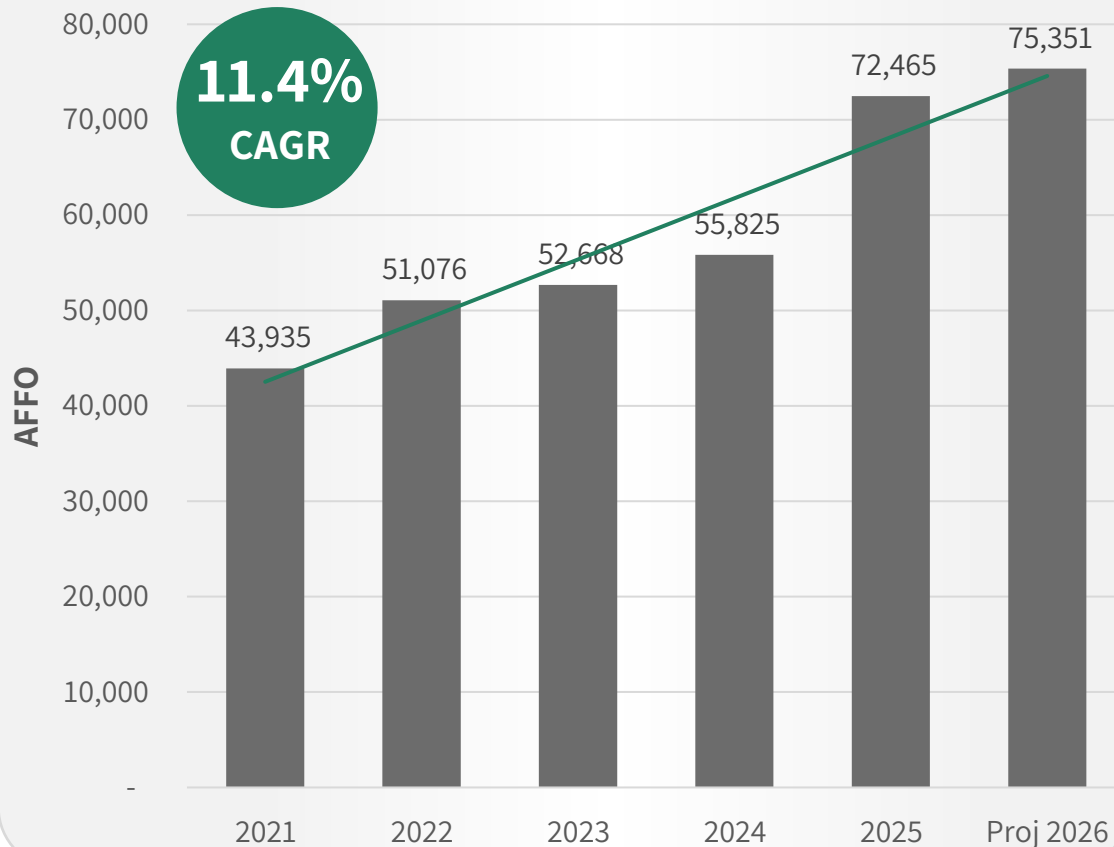

STRAWBERRY
FIELDS

עיקרי נתונים פיננסיים

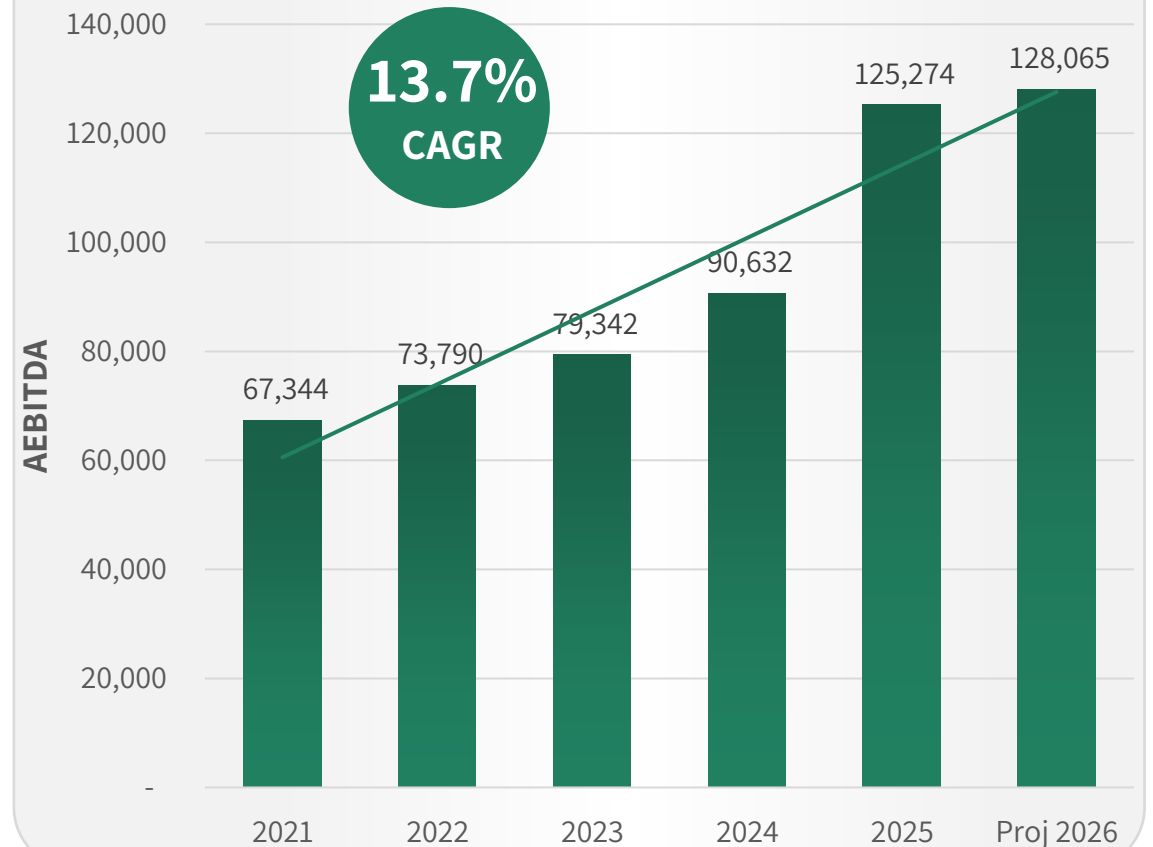


Adjusted FFO and Adjusted EBITDA Growth 2021 - Projected 2026

Adjusted FFO Growth (\$/thousands)



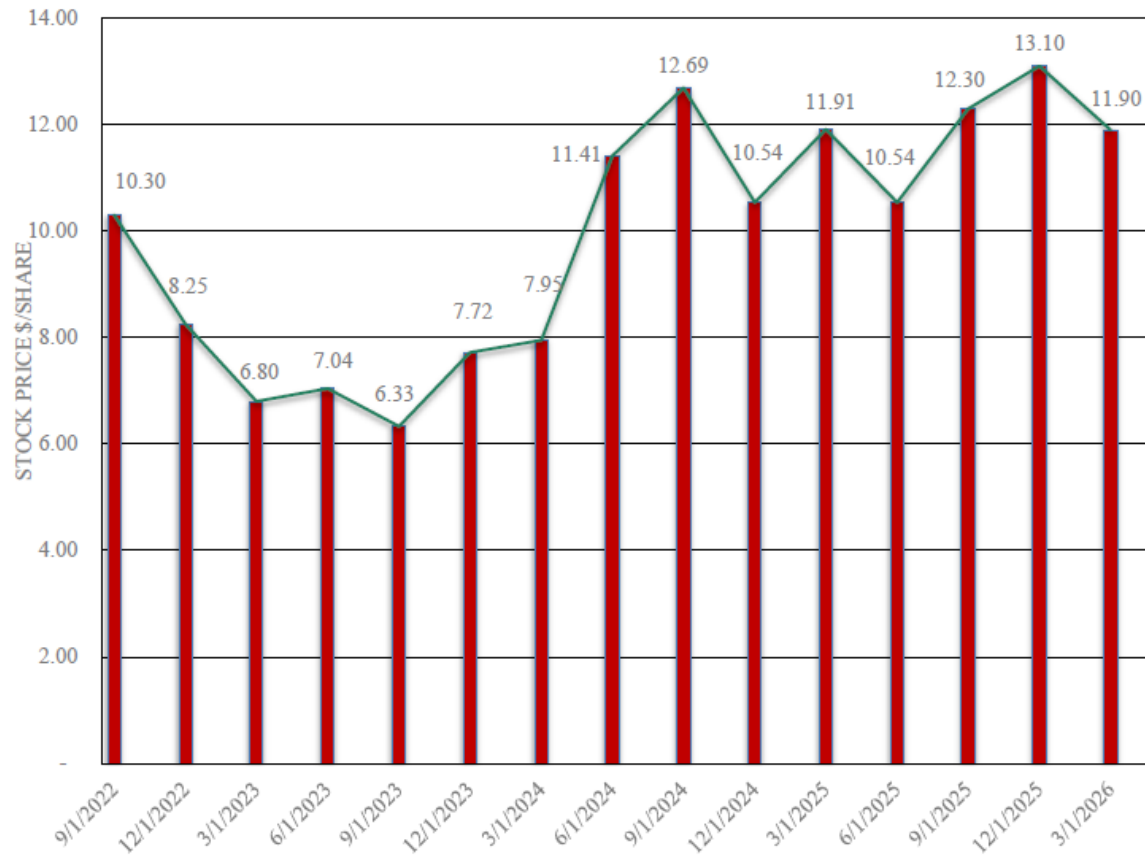
Adjusted EBITDA Growth (\$/thousands)



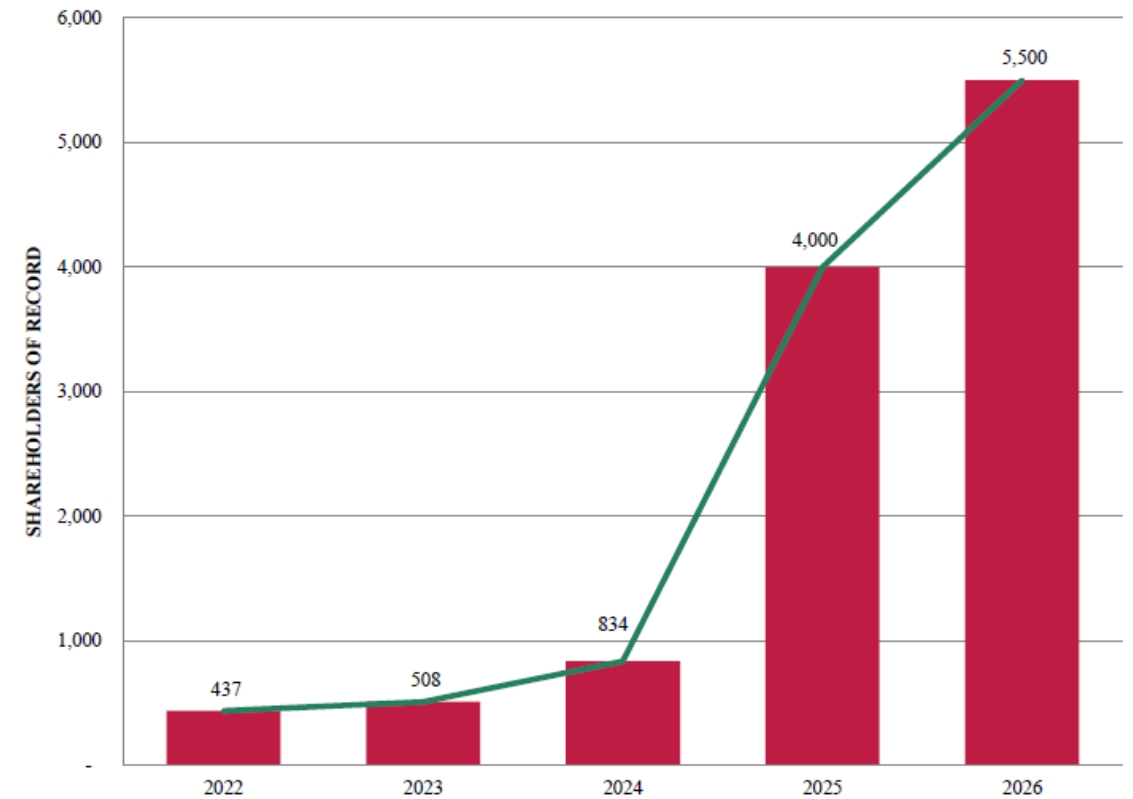


Strawberry Fields Historical Stock Price & Shareholder Growth

“STRW” Historical Stock Price



“STRW” Shareholders of Record



Growth In AFFO

Significant AFFO Growth driven Accretive reinvestment of cash flow, scaling operations and utilizing HUD debt

Illustrative Reinvestment of Cash Flow

2025 AFFO	\$75,351,000
-----------	--------------

Payout Ratio	47.3%
---------------------	--------------

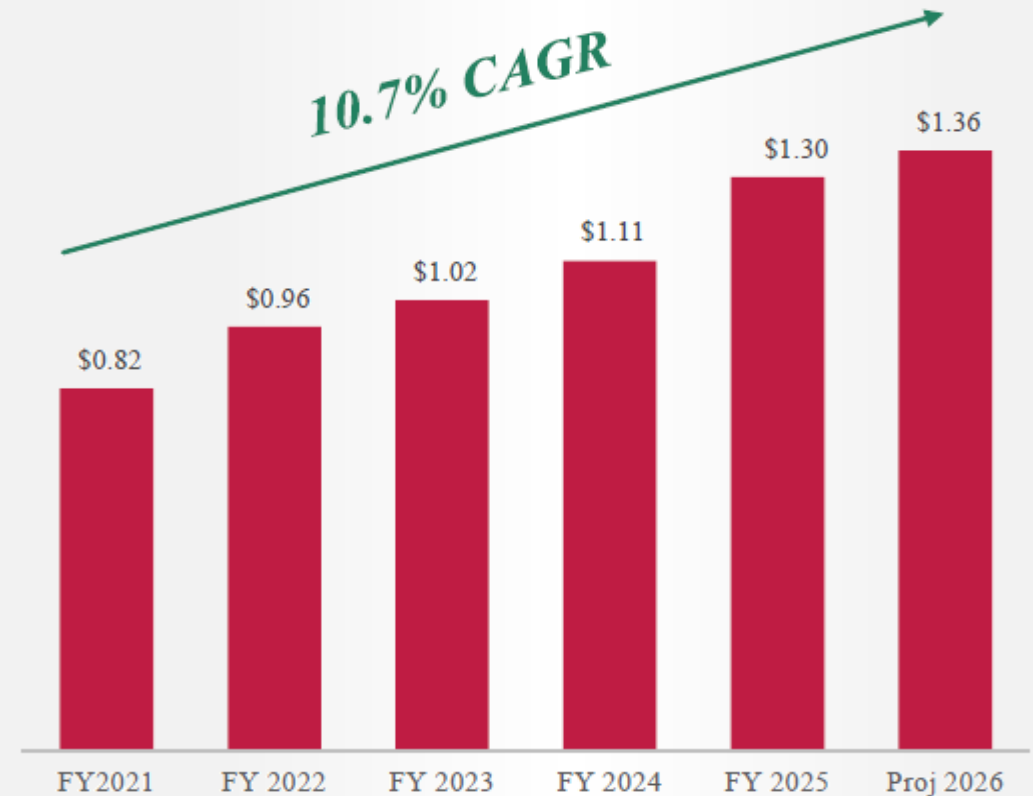
Retained Cash Flow	\$39,677,000
--------------------	--------------

Targeted Acquisition ROE	15.0%
--------------------------	-------

Incremental AFFO	\$5,952,000
------------------	-------------

Organic AFFO Growth	7.9%
----------------------------	-------------

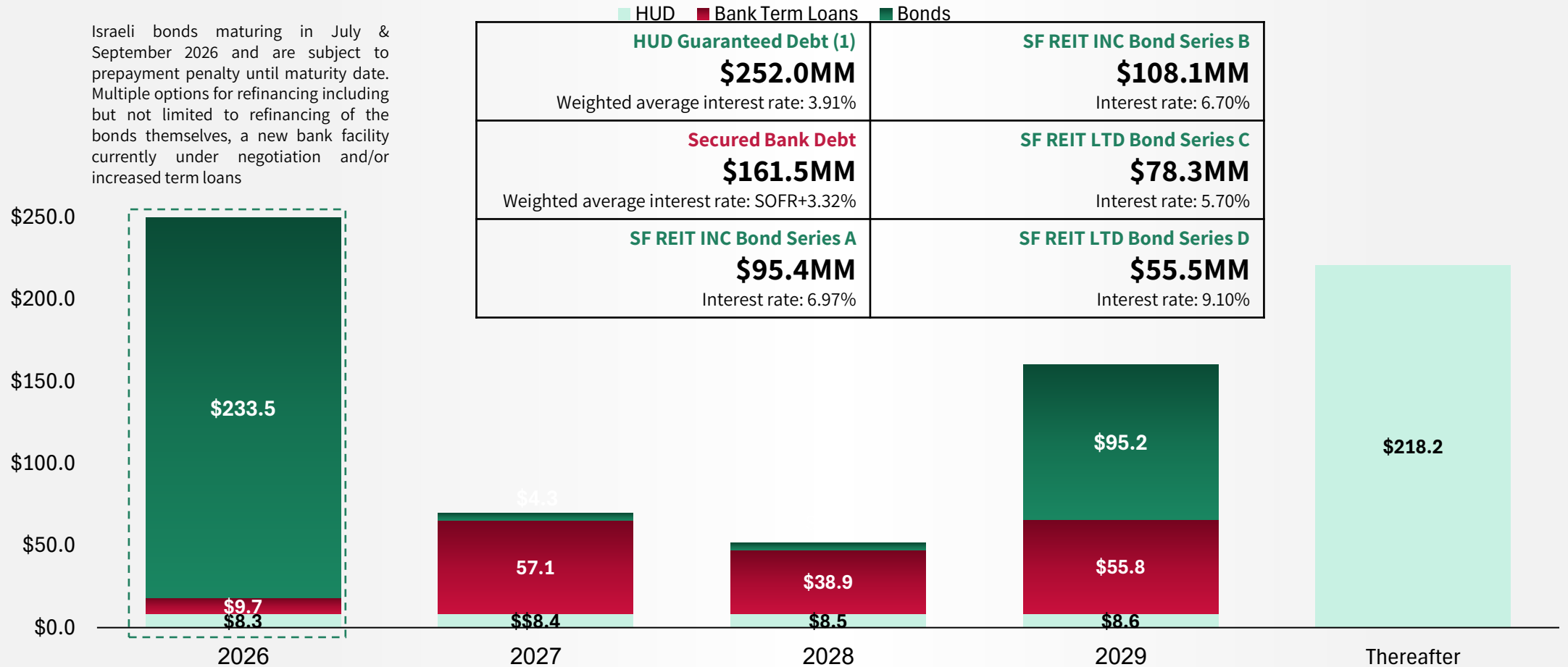
AFFO/Share Growth*



*2020 shares calculated based on number of Operating Partnership units outstanding each year and assumed same conversion ratio as formation transaction

Well-Laddered Debt Maturity Schedule with Bond Refinancing In Progress

Israeli bonds maturing in July & September 2026 and are subject to prepayment penalty until maturity date. Multiple options for refinancing including but not limited to refinancing of the bonds themselves, a new bank facility currently under negotiation and/or increased term loans



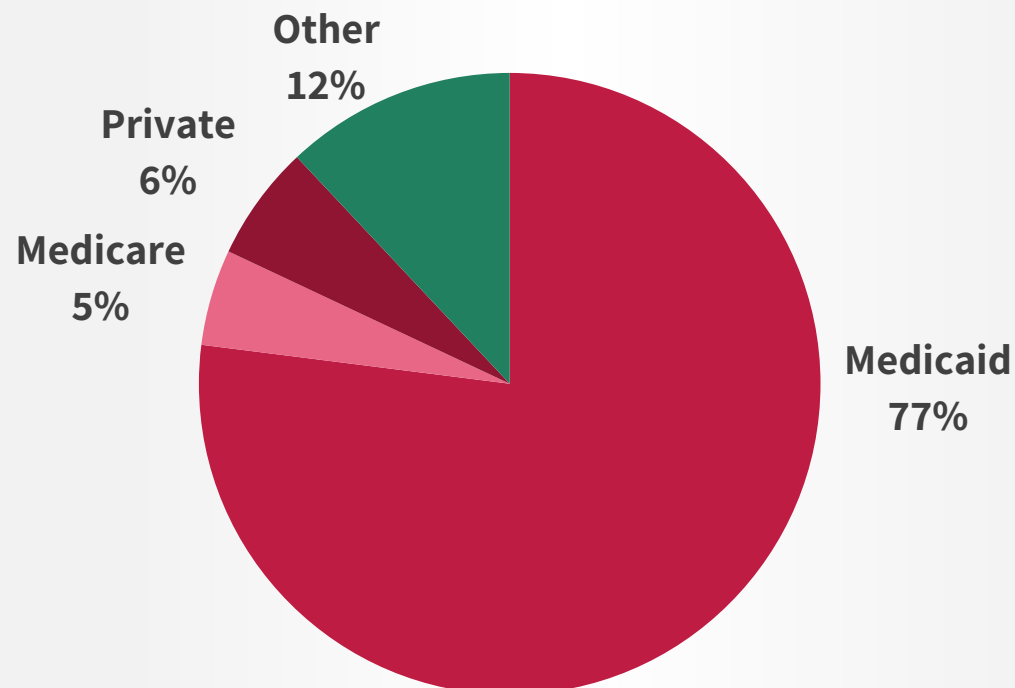
1) HUD loans mature between 2036 and 2055 with a weighted average maturity of 2047

2) The Company signed a term sheet to refinance three loans that comprise \$158.8mm of the Secured Bank Debt into a \$300mm Corporate Credit Facility. This Facility is expected to close during Q2.

תפוסת מתקני SNF היא 77.7%*
 גודל המתקן הממוצע של SNF הוא 107 מיטות
 ממוצע דיליית לאחר לידה של 84 - SNF תושבים**



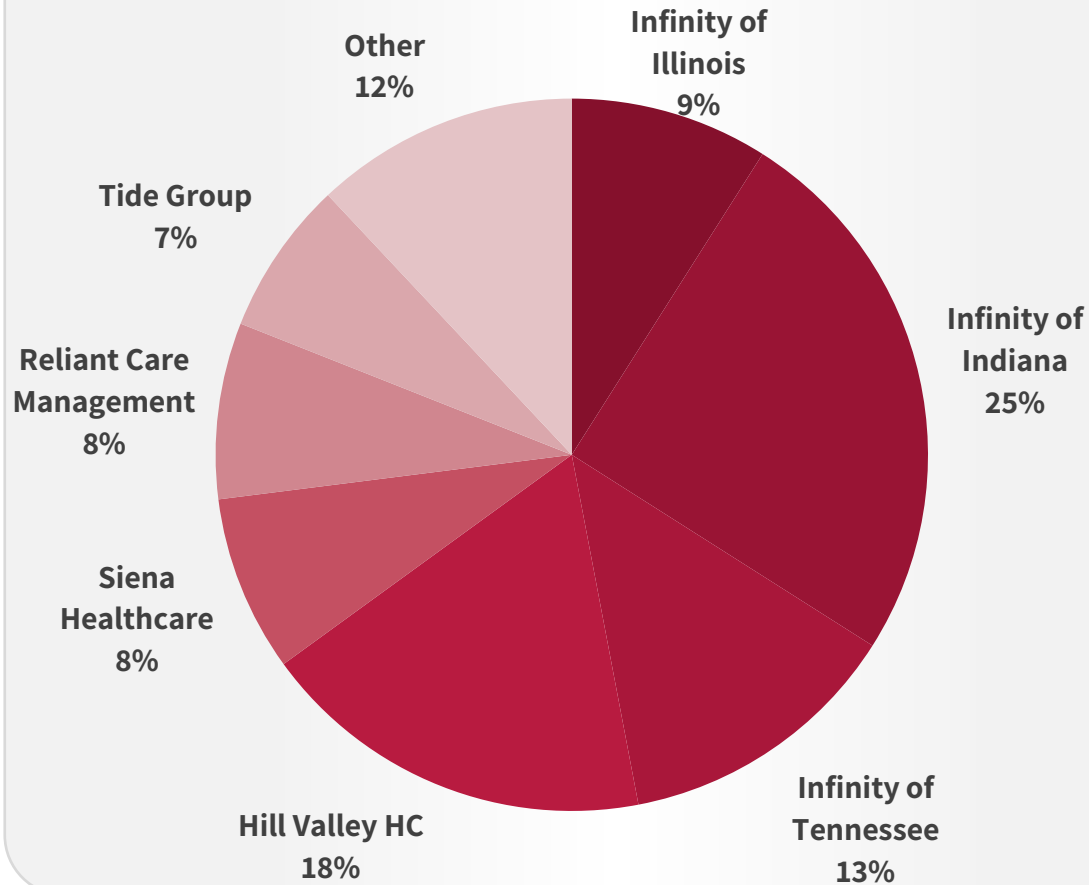
סטטיסטיקות מתקני Strawberry Fields נכון לפברואר 2026



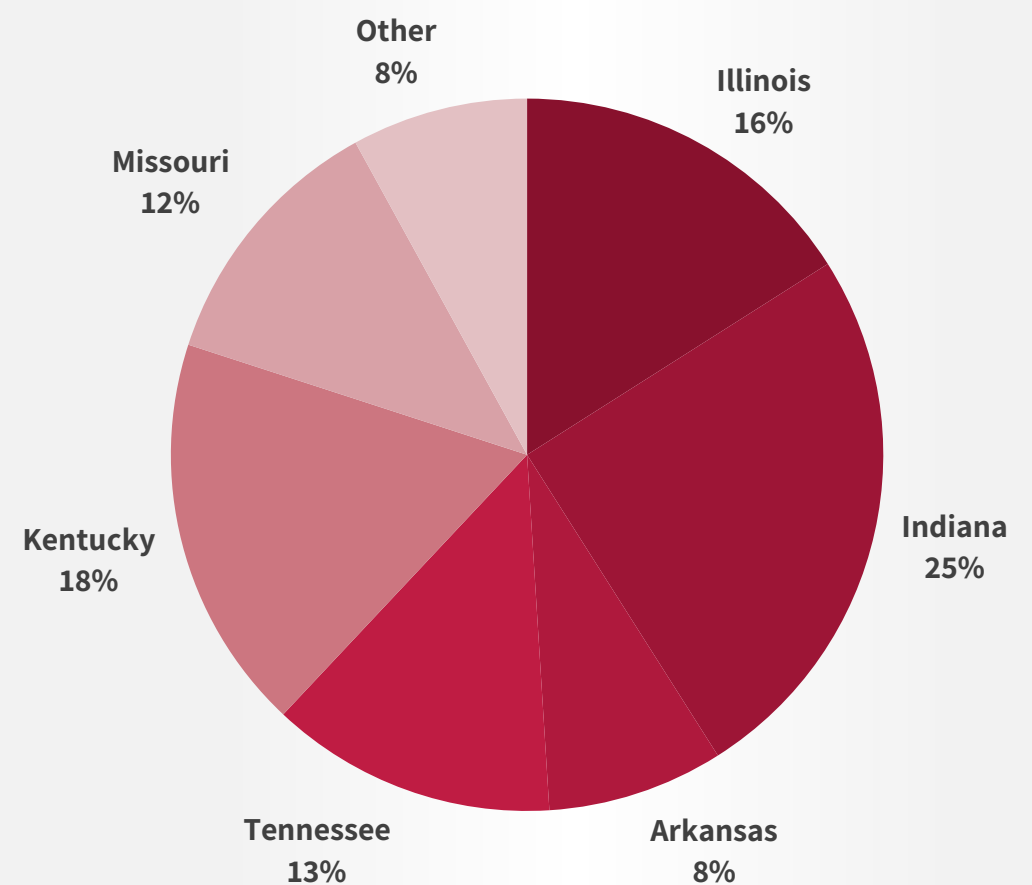
*מבוסס על 14,333 מיטות SNF פעילות.
 **PPD ("לכל יום מטופל") הוא מדד המשמש בתעשיית ה-SNF למדידת כמה מכל משאב משמש לדיירים בפרק זמן של 24 שעות.

מפעילי מתקנים וגיוון מדינתי

Base Rent by Related Consultant



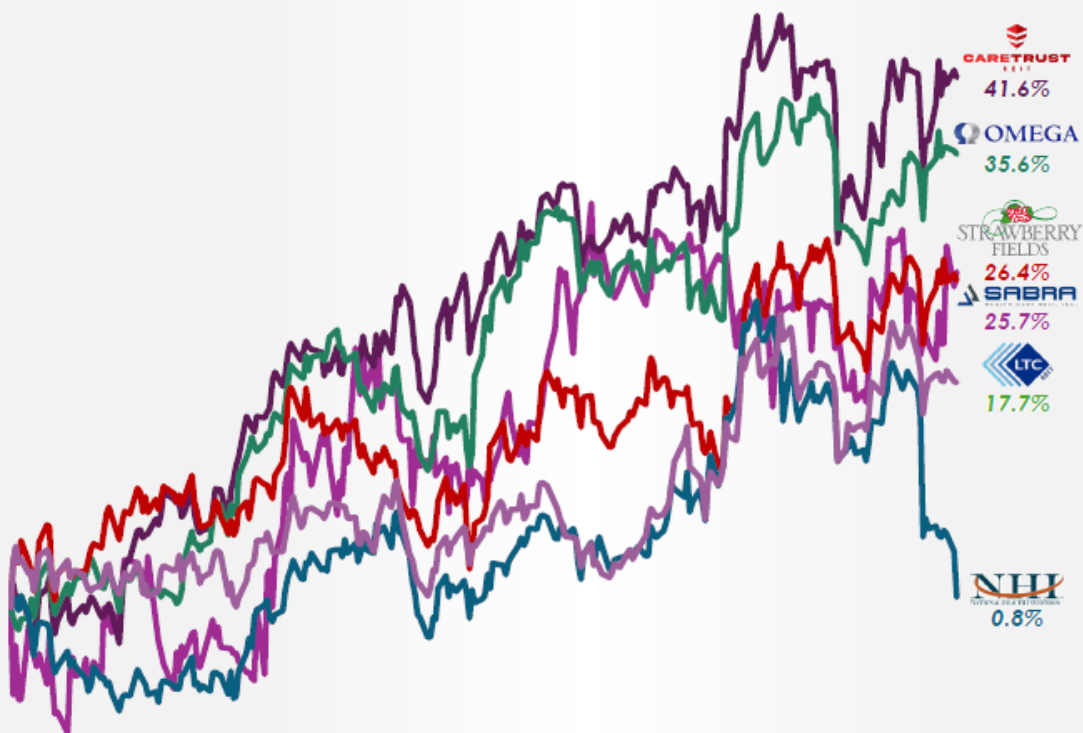
Base Rent by State



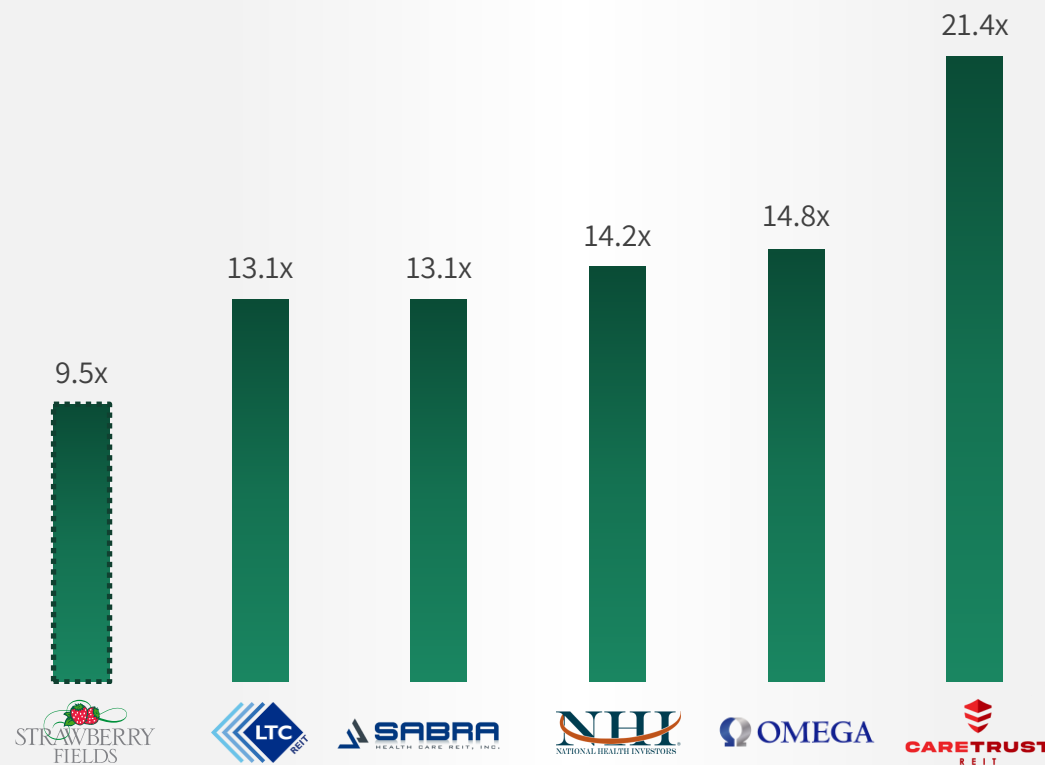
Market Performance and Value Opportunity

Performance for STRW over the Last Year(1)

1-Year Total Return vs. Peers (1)



AFFO Trading Multiple(2)



Note: Please refer to the final page of this presentation for a reconciliation of Adjusted FFO and Adjusted EBITDA.

Sources: Company filings, S&P Capital IQ, Bloomberg.

1) 1-year period from May 5, 2025 to May 5, 2026.

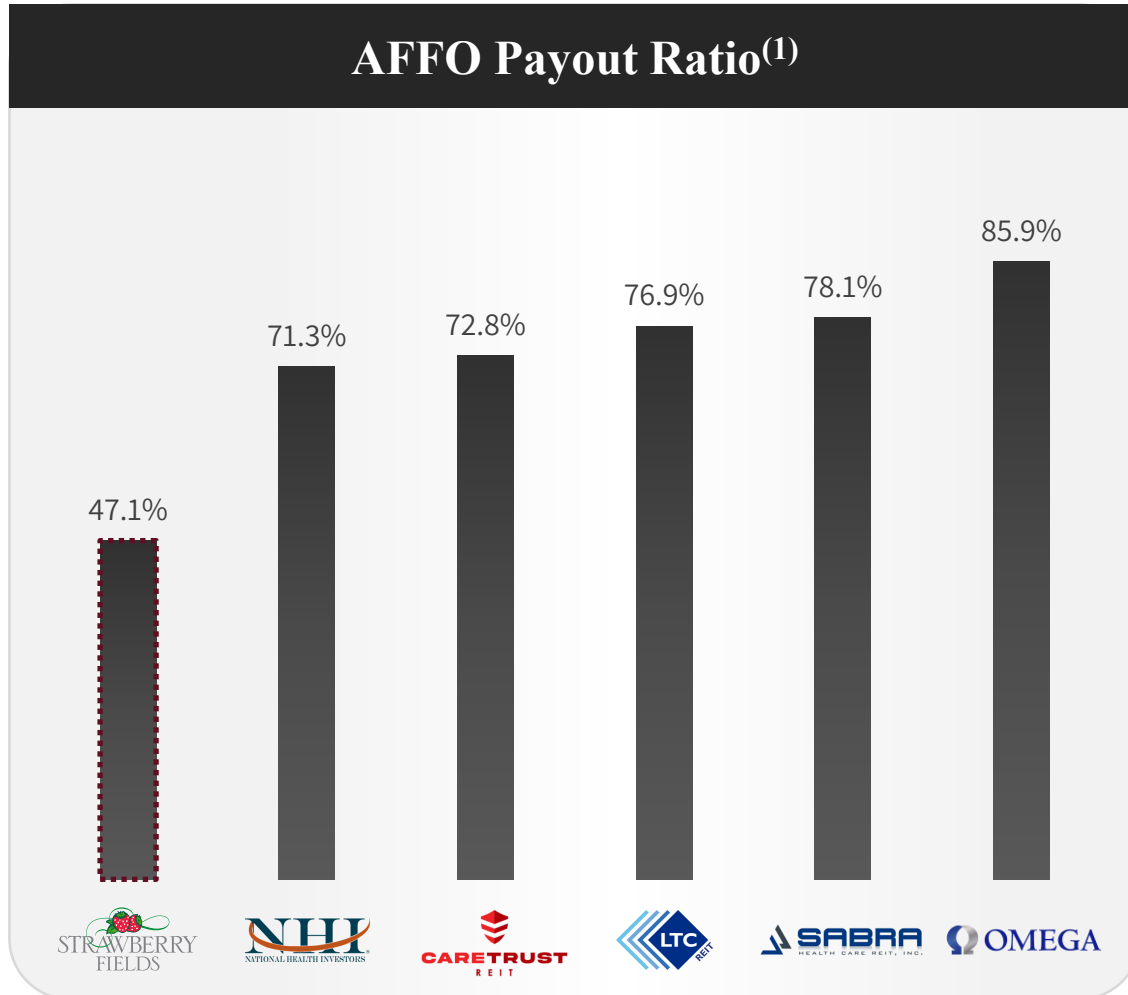
2) Reflects annualized Q1 2026 normalized AFFO (in some cases FAD when AFFO is not explicitly reported); reflects Q4 2025 multiples for LTC and CTRE; based on stock price as of May 5, 2026.



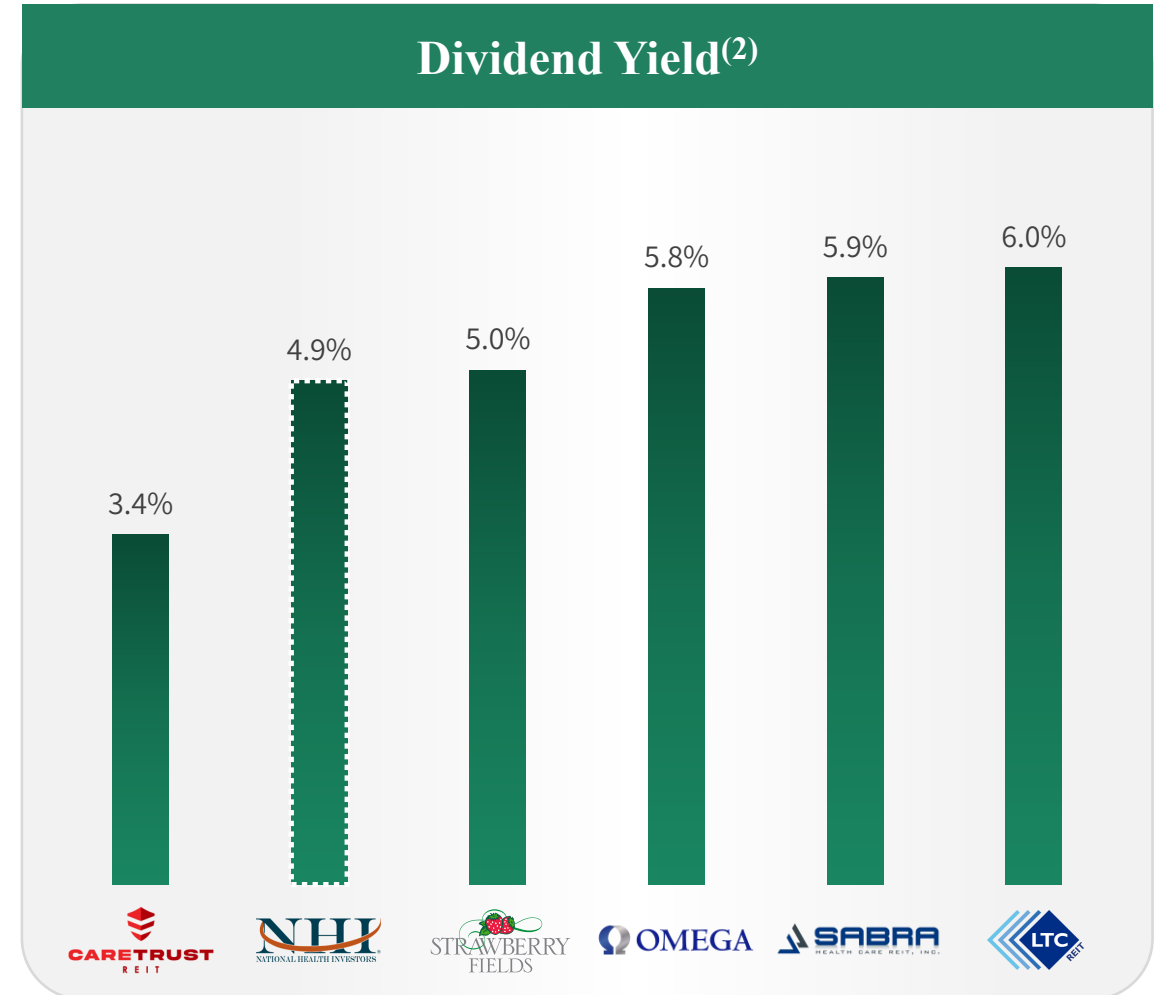
Low Payout Ratio with Solid Dividend Yield

STRW Boasts Lowest Payout Ratio Among Peers

AFFO Payout Ratio⁽¹⁾



Dividend Yield⁽²⁾



Note: Please refer to the final page of this presentation for a reconciliation of Adjusted FFO and Adjusted EBITDA.

Sources: Company filings, S&P Capital IQ, Bloomberg.

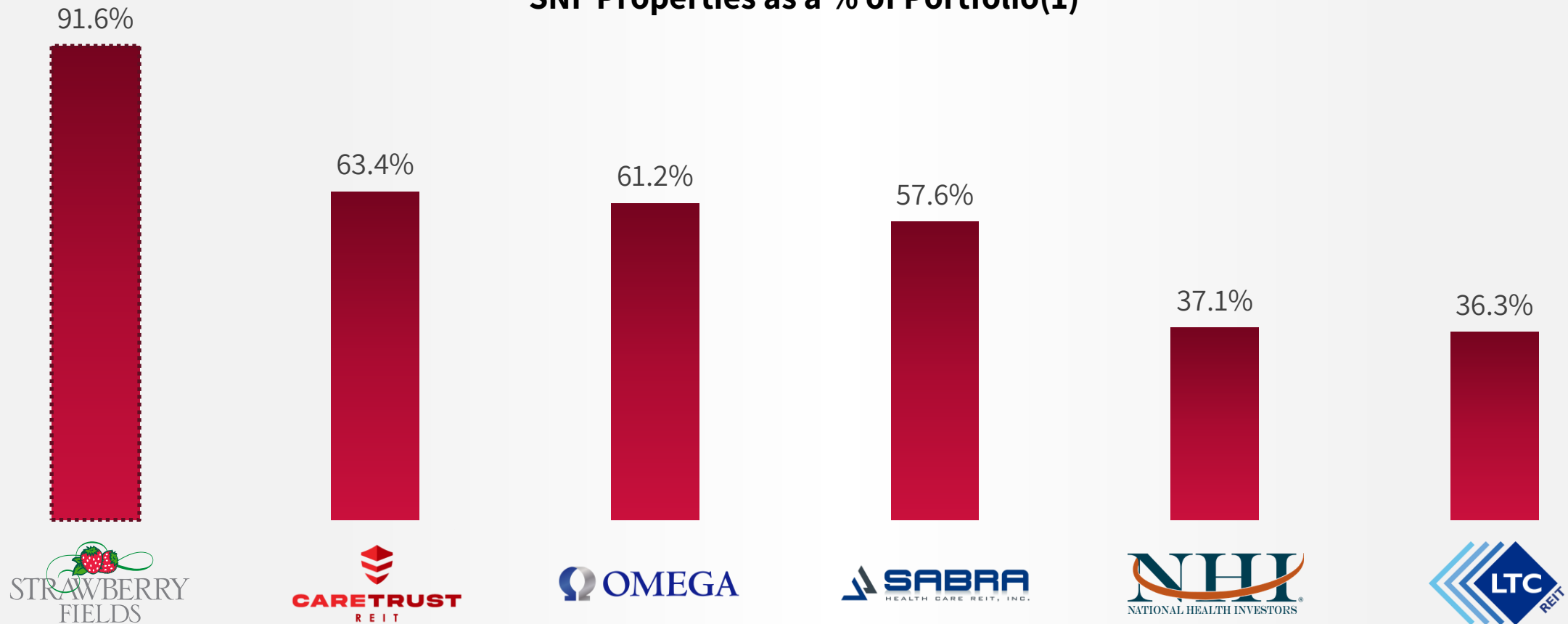
1) Reflects annualized Q1 2026 normalized AFFO (in some cases FAD when AFFO is not explicitly reported) and Q1 2026 annualized dividend; reflects Q4 2025 data for LTC and CTRE.

2) Based on stock price as of May 5, 2026.

Skilled Nursing Focus Magnified

STRW is the Closest Pure-Play SNF Real Estate Investor in the Market

SNF Properties as a % of Portfolio(1)

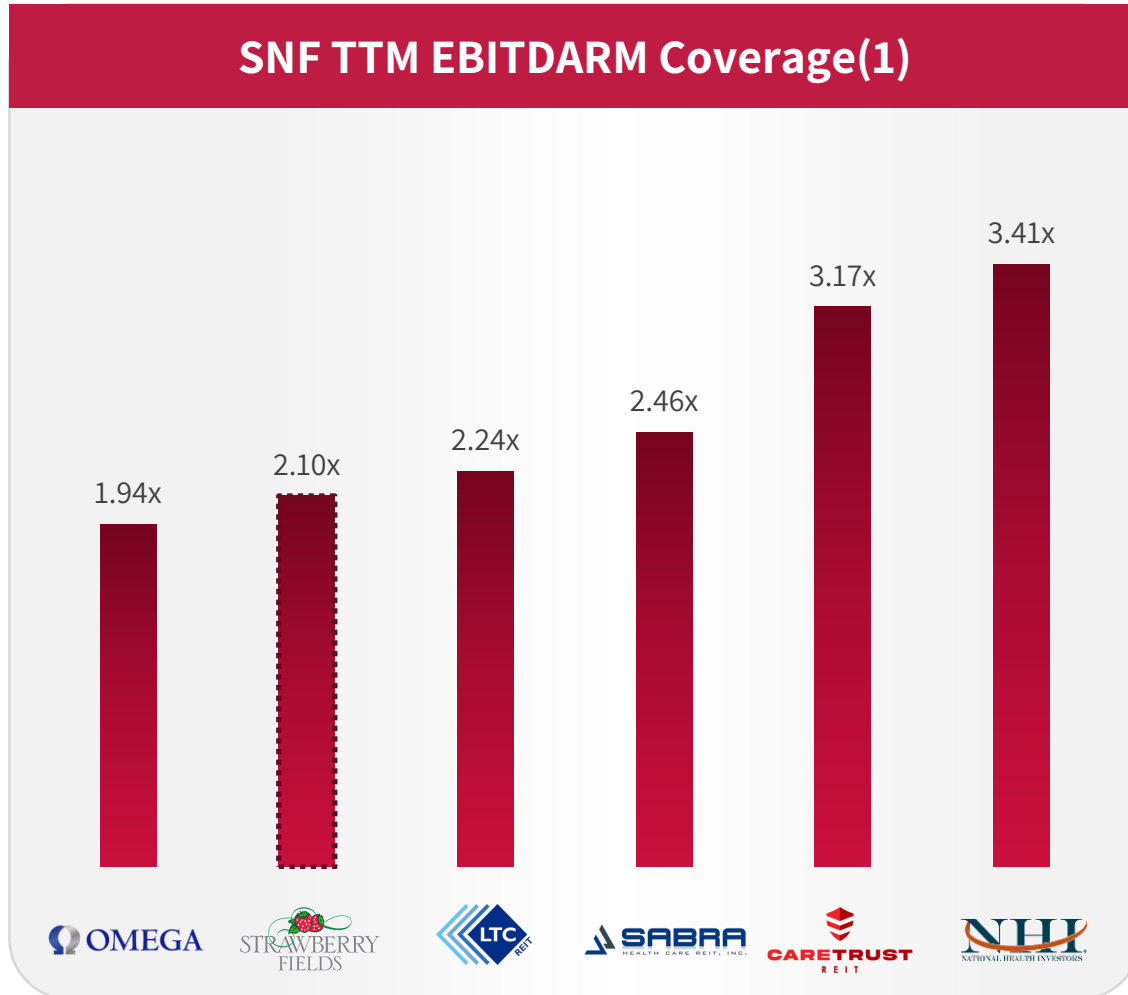


1) Represents owned portfolios; LTC and CTRE concentrations as of Q4 2025.

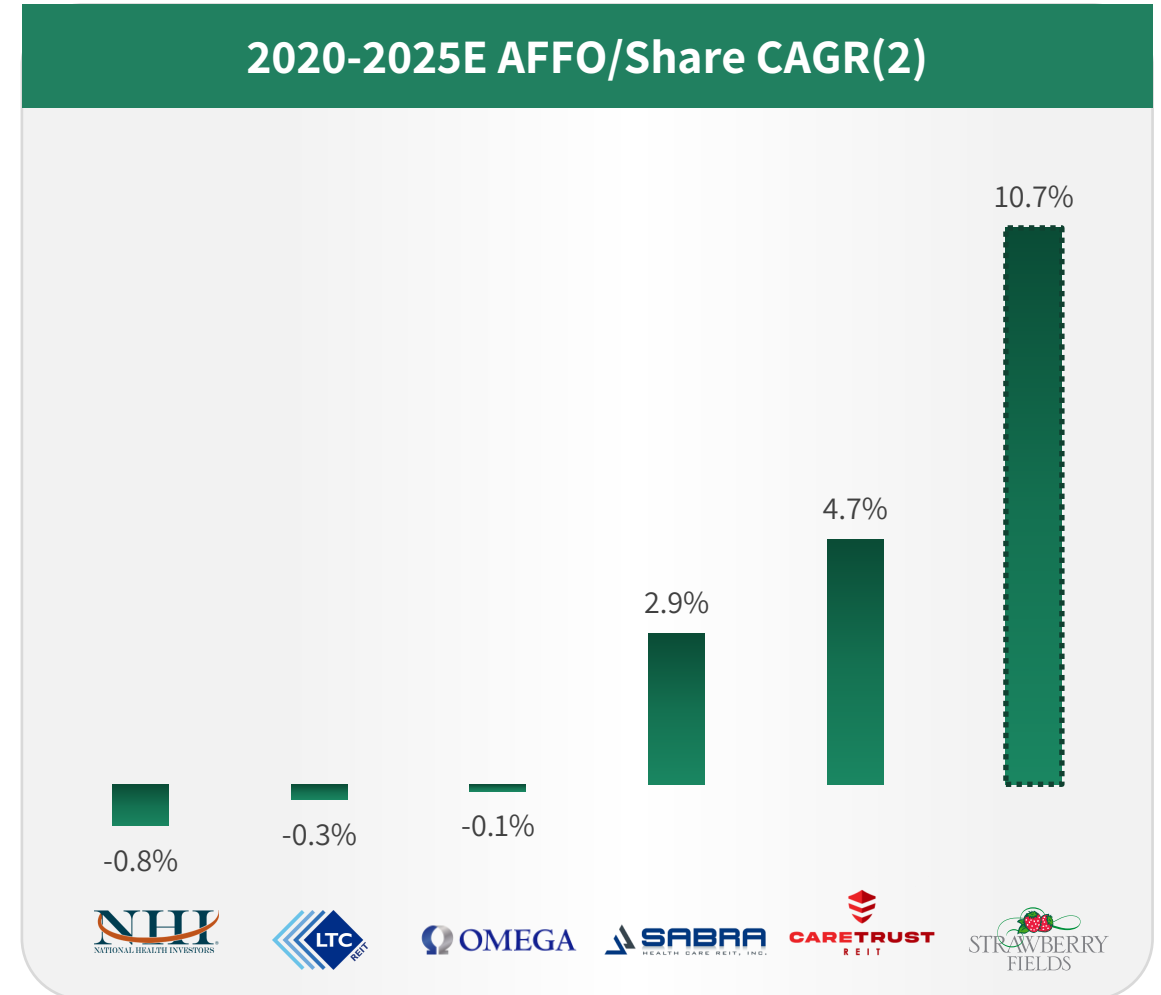
Portfolio Strength Paired with Accretion

Strong SNF Performance with Higher AFFO/Share Growth than Peers

SNF TTM EBITDARM Coverage(1)



2020-2025E AFFO/Share CAGR(2)



Note: EBITDARM is a non-GAAP measure –please refer to the disclosures for further explanation.

Sources: Company filings, S&P Capital IQ, Bloomberg.

1) For STRW: TTM period as of February 2026; for NHI, OHI, and SBRA: TTM period as of December 2025; for LTC and CTRE: TTM period as of September 2025; OHI reflects EBITDARM coverage for full portfolio.

2) Reflects annualized Q1 2026 normalized AFFO (in some cases FAD when AFFO is not explicitly reported); reflects Q4 2025 data for LTC and CTRE



Strawberry Fields REIT

סטרוברי פילדס ריט

הנפקה מאי 2026

Moishe Gubin
Chairman & CEO
Mgubin@sfreit.com

Jeff Bajtner
Chief Investment Officer
Jbajtner@sfreit.com

6101 Nimtz Parkway South Bend, IN 46628
574.807.0800



Non-GAAP Measure Reconciliation

Adjustments to FFO ("AFFO"):

(dollars in \$1,000s)

Net income
Depreciation and amortization
Funds from Operations
Adjustments to FFO:
Straight-line rent
Funds from Operations, as Adjusted

Three Months Ended March 31,	
2026	2025
\$ 9,474	\$ 6,991
11,453	11,270
20,927	18,261
(2,089)	(1,457)
\$ 18,838	\$ 16,804

Adjustments to EBITDA ("AEBITDA"):

(dollars in \$1,000s)

Net income (loss)
Depreciation and amortization
Interest expense
EBITDA
Straight-line rent
Adjusted EBITDA

Three Months Ended March 31,	
2026	2025
\$ 9,474	\$ 6,991
11,453	11,270
13,178	13,558
34,106	31,819
(2,089)	(1,457)
\$ 32,016	\$ 30,362

Q1 2026 AFFO Annualized \$ 75,351

Q1 2026 AEBITDA Annualized \$ 128,065

EBITDARM is a non-GAAP measure that for any period of determination, the aggregate net operating income of Tenant for such period to the extent derived from the operation of the Premises as reflected in their financials, adjusted to add thereto, to the extent allocable to the Premises for the applicable period of determination, without duplication, (1) interest expense, (2) income tax expense, (3) depreciation and amortization expense, (4) base rent, and (5) management fee expenses.

Net Debt is a non-GAAP financial measure, represents principal debt outstanding less cash and cash equivalents. Net debt provides useful information by calculating and monitoring the Company's leverage metrics.

Total Debt	\$ 747,544
Cash	36,551
Net Debt	710,993
AEBITDA	\$ 128,065
Net Debt/AEBITDA	5.55 x

Total Debt	\$ 747,544
Cash	36,551
Net Debt	710,993
Portfolio Market Value*	\$ 1,429,051
Notes Receivable	20,821
Net Assets	1,449,873
Net Debt/Net Asset Ratio	49.0%

*Represents annual base rents of the portfolio multiplied by a 10x cap (refer to page 12 for the Company's investment criteria).

