



אפריל 2024

UMH PROPERTIES, INC.

מצגת עדכון וסקירת הדוחות הכספיים לשנת 2023

מצגת זו הוכנה על-ידי UMH Properties inc. (UMH או "החברה") ומשמשת למטרות מידע בלבד. מצגת זו אינה מהווה הצעה למכירה או שידול לרכוש ניירות ערך כלשהם של הצעה. אין להתבסס על מידע זה כבסיס לקבלת החלטה לביצוע השקעה, עסקה או כל מטרות אחרות.

מצגת זו כוללת אמירות המהוות "מידע צופה פני עתיד" הכפופות לסיכונים ולחוסר ודאות לרבות השפעת אינפלציה, שיבושים בשרשרת האספקה ועליית שיעורי הריבית, הוצאות תפעול עתידיות, גישה להון ולנזילות של החברה ועוד.

התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מאלו הנזכרות במצגת זו עקב השפעת גורמים רבים שהם מעבר לשליטתה של החברה העלולים לגרום לתוצאות בפועל של החברה להיות שונות באופן מהותי מתחזיותיה, כוללים בין היתר סיכונים, אי ודאות ופרמטרים נוספים המופיעים בסעיף "גורמי סיכון" בדיווחים לרשות ניירות הערך של ארה"ב ("SEC") כל אמירה, פרט לאמירה המהווה עובדה היסטורית, עשויה להיות "מידע צופה פני עתיד". יש לקרוא הצהרות המכילות "מידע צופה פני עתיד" בקפידה, שכן, הן דנות בתוכניות, באסטרטגיות, בסיכויים ובתחזיות של החברה בנוגע לעסקיה, לתוצאות התפעוליות, למצבה הפיננסי ולעניינים דומים אחרים.

החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות כל אמירה כאמור המהווה מידע צופה פני עתיד, בין אם כתוצאה ממידע חדש או מאירועים עתידיים, למעט הנדרש על-פי דין. מידע מסוים שנדון במצגת זו, נובע ממקורות צד ג' ולא אומת באופן עצמאי ולפיכך אין החברה מספקת כל מצג או אחריות לגבי מידע זה. אין לפרש את המידע במצגת זו כהמלצה להשקעה בניירות ערך שהונפקו/עשויים להיות מונפקים על-ידי החברה או כיעוץ משפטי, חשבונאי או ייעוץ מס.

השקפים הבאים כוללים תמצית של מידע פיננסי וסטטיסטי מסוים אודות UMH המידע הכלול במצגת זו הינה תמצית של המידע שיש לקחת בחשבון תוך הקשר לדיווחנו ל-SEC והודעות פומביות אחרות שאנו עשויים לפרסם, באמצעות הודעה לעיתונות או בכל דרך אחרת, מעת לעת. בנוסף, מידע הקשור בביצועי העבר, אם כי הוא מועיל ככלי הערכה, אינו מעיד בהכרח על תוצאות עתידיות, שאי אפשר להבטיח את השגתן. אין לראות בביצועי העבר של UMH, או במידע לגבי השוק, אינדיקציה לתוצאותיה העתידיות של UMH.



PINE RIDGE
Carlisle, PA

UMH Properties הוקמה בשנת 1968 ונסחרת בבורסת NYSE
בארה"ב כריט ציבורית משנת 1985

בבעלות החברה פורטפוליו (המוחזק 100%) הכולל 135 מתחמי
מגורים להשכרה הכוללים 25,800 sites וכ- 10,000 Single family

האסטרטגיה העסקית של החברה, הינה מיקוד בתחום המגורים בלבד,
השקעה בנכסים בעלי פוטנציאל השבחה; מינוף נמוך; ניהול עצמי של
הנכסים והחזקה לטווח ארוך

שווי שוק של כ-1.1 מיליארד דולר (NYSE:UMH) ומעל 200 מוסדיים
אמריקאיים אשר מחזיקים במניה כולל:
Vanguard Group 9.4% | Blackrock Inc. 7.1%

מינוף נמוך – יחס חוב נטו ל CAP, כ-30%

שיעורי גבייה יציבים וגבוהים לאורך השנים – כ-98% (כולל בתקופת
הקורונה)

ריט ציבורית אמריקאית היחידה אשר הנפיקה אג"ח בישראל

כריט ציבורית שלה גישה למקורות מימון מגוונים, מאז הנפקת
האגח בישראל, UMH גייסה כ- 250 מיליון דולר באקוויטי ועוד כ-
75 מיליון דולר במניות בכורה צמיתות

שווי שוק
\$1,100 M
 שווי שוק מניות רגילות
\$290 M
 שווי מניות בכורה צמיתות

תזרים גבוה
\$108 M
 NOI שנתי

מינוף נמוך
30%
 חוב נטו / cap

נזילות גבוהה
\$92 M
 מזומנים וניירות ערך סחירים
\$200 M
 קווי אשראי לא מנוצלים

6.2X
 חוב נטו / EBITDA

2.7X
 יחס כיסוי ריבית
 (הוצאות מימון / EBITDA)

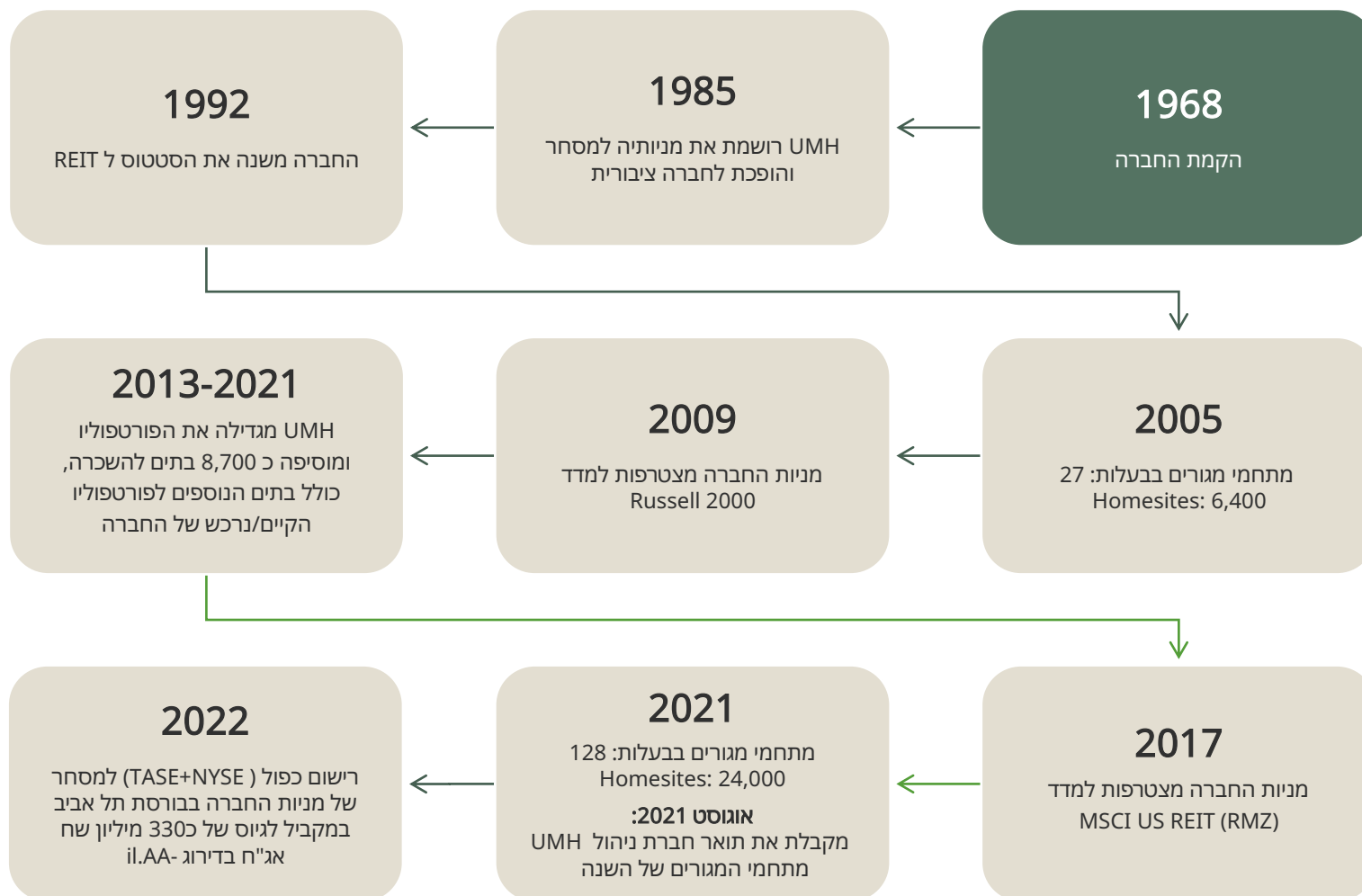
\$500 M
 נכסים מניבים לא משועבדים

\$71 M
 FFO 2023

- (1) Financial information as of Dec 31st , 2024. In USD in millions
- (2) Equity market cap as of March 21st 2024
 *Net debt excluding marketable securities
- (3) FFO Excluding distributions for preferred shareholders

50 שנות פעילות עסקית, מתוכן 38 כחברה ציבורית

פעילות ענפה של מעל 50 שנים בתחום המגורים בארה"ב, מתוכן 38 שנים כחברה ציבורית

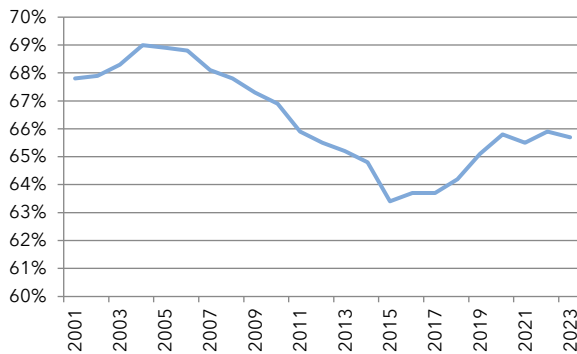




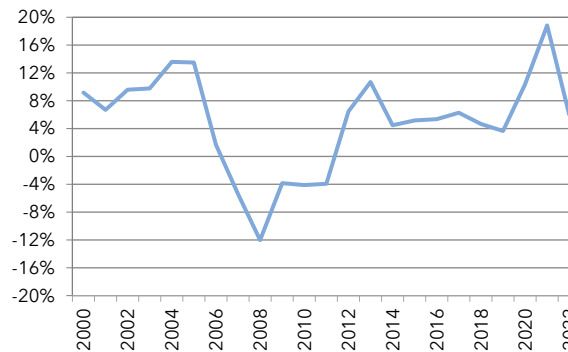
מגמה חיובית בשוק המגורים בארה"ב בדגש על Single Family

UMH is well positioned to participate in the ongoing recovery of the US housing market.

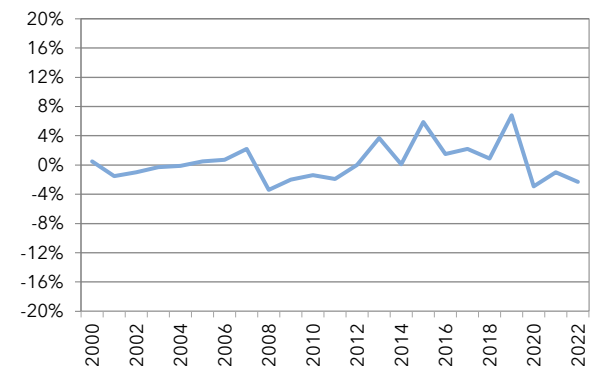
% of Households Owning a Single-Family Home



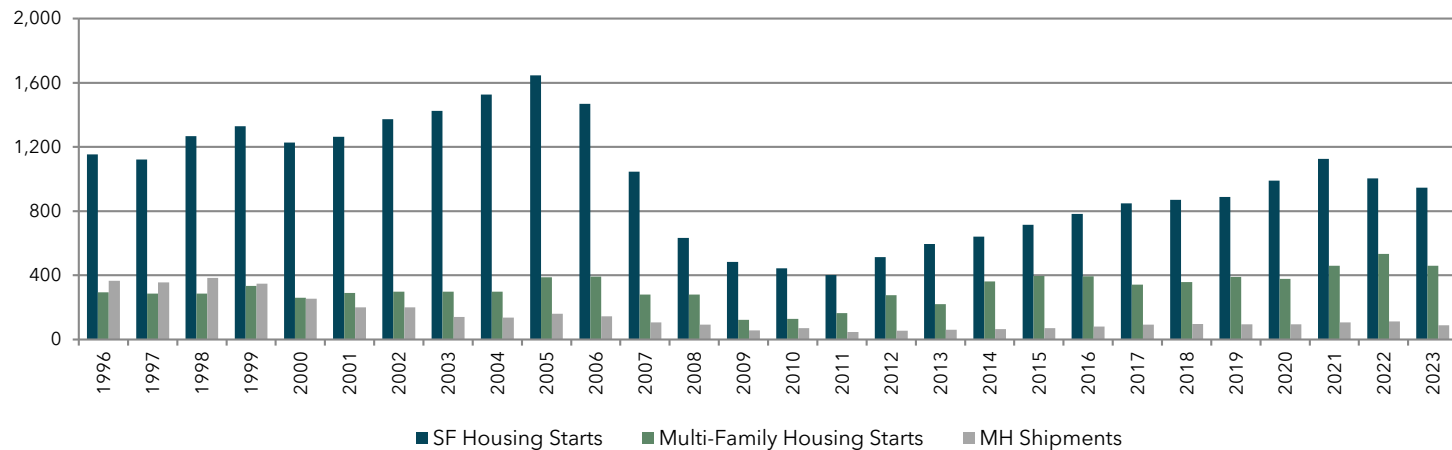
Single Family Home Price Change Year-Over-Year



Single Family Household Income Change Year-Over-Year

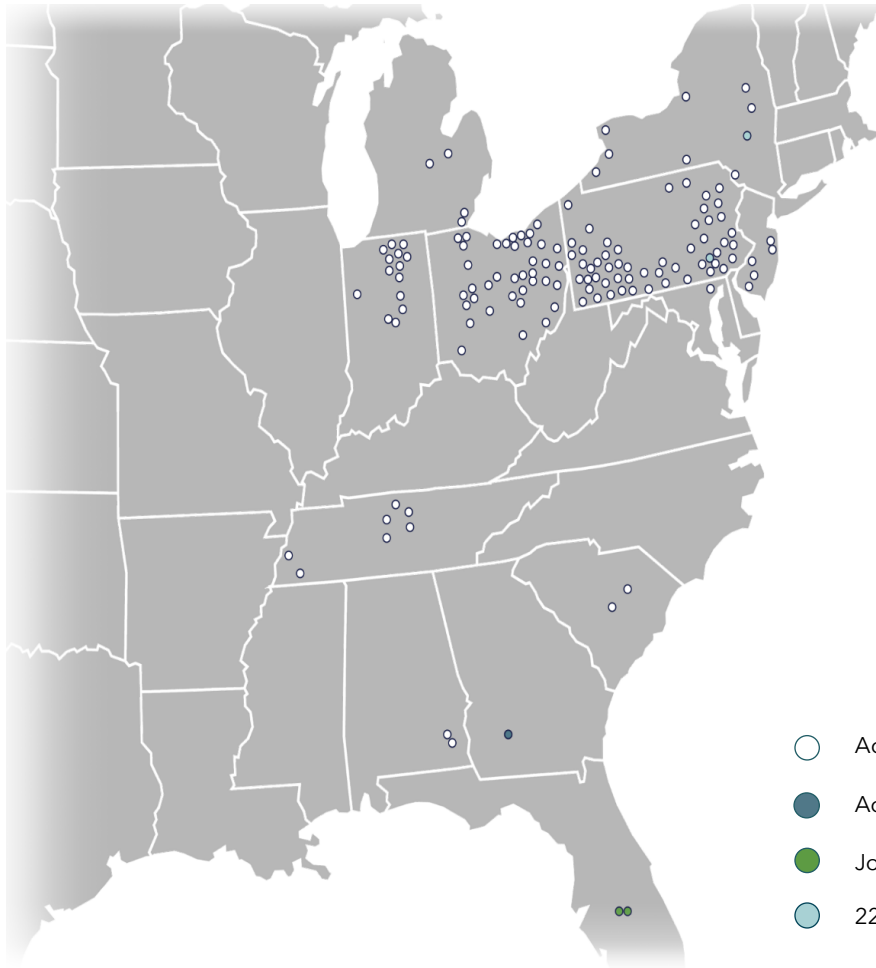


The Cyclicality of Housing





תיאור הפורטפוליו



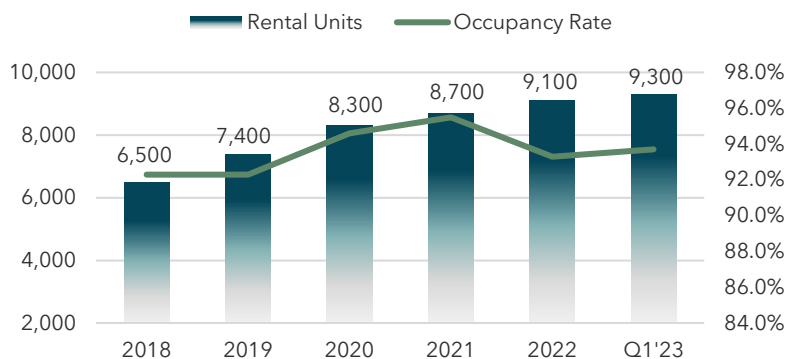
תמצית נתונים

135	מספר מתחמי מגורים בבעלות
25,800	סה"כ יחידות אשר פותחו/נרכשו לאורך השנים
11	מספר מדינות
86.7%	שיעור תפוסה של יחידות להשכרה
10,000	מספר בתים להשכרה
94%	שיעור תפוסה של בתים להשכרה
\$1.8	עלות היסטורית של נדל"ן להשקעה ⁽¹⁾ (\$bn)
\$1.5	Gross Real Estate Book Value (\$bn) ⁽²⁾
\$2.0	Total Market Capitalization (\$bn)

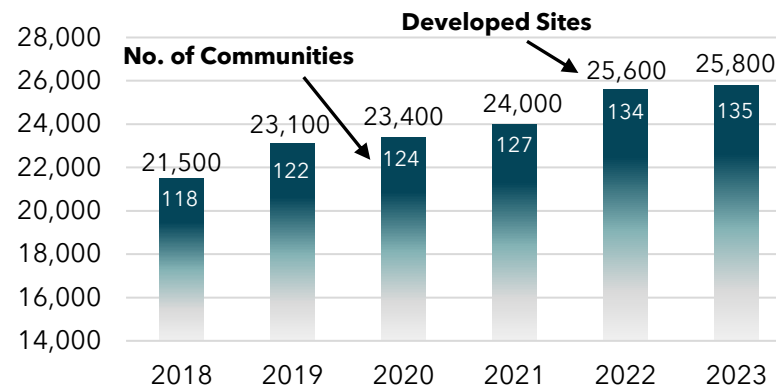
- Acquired prior to 2023: 134 communities and 25,700 sites
- Acquired in 2023: 1 community and 100 sites
- Joint Venture: 2 communities and 400 sites
- 220 acres to be developed into manufactured home communities

שיעורי תפוסה יציבים לצד שיעורי גבייה גבוהים גם בתקופות משבר

Rental Units

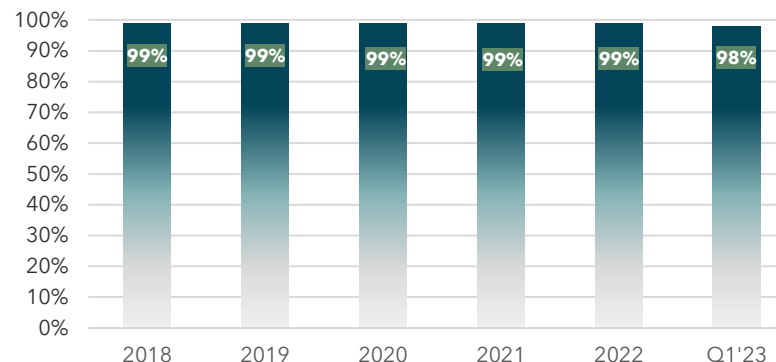


Total Sites



VALLEY HIGH
Ruffsedale, PA

Approximate Collection Rate



גידול עקבי ב NOI נכסים זהים



Same Property includes all properties owned as of January 1, 2022, with the exception of Memphis Blues and Duck River Estates.

(in thousands)	For the Year Ended			
	12/31/2023	12/31/2022	Change	% Change
Community Net Operating Income				
Rental and Related Income	\$182,944	\$167,798	\$15,146	9.1%
Community Operating Expenses	73,733	70,741	2,992	4.2%
Community NOI	\$109,211	\$97,057	\$12,154	12.5%

	12/31/2023	12/31/2022	% Change
Community Metrics			
Total Sites	23,958	23,886	0.3%
Occupied Sites	21,212	20,580	632 sites, 3.1%
Occupancy %	88.5%	86.2%	230 bps
Number of Properties	126	126	N/A
Total Rentals	9,743	8,988	8.4%
Occupied Rentals	9,165	8,392	9.2%
Rental Occupancy	94.1%	93.4%	70 bps
Monthly Rent Per Site	\$524	\$502	4.4%
Monthly Rent Per Home Including Site	\$930	\$872	6.7%

גידול ב- FFO- NOI על ידי הוספת בתים להשכרה בפורטפוליו הקיים

השקעות היסטוריות בפועל - תוספות בתים להשכרה

(\$ in M except per unit data)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Rental Units	6,500	7,400	8,300	8,700	9,100	10,000
Investment	\$254.6	\$297.4	\$349.9	\$383.5	\$422.8	\$516.5
Average Investment Per Unit	\$39,169	\$40,189	\$42,157	\$44,080	\$46,462	\$51,650
Average Monthly Rent per Unit	\$742	\$765	\$790	\$824	\$873	\$933
End of Period Occupancy	92.3%	92.3%	94.6%	95.5%	93.3%	94.0%

הדגמה מספרית - תוספת שנתיית של 800 בתים להשכרה

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Rental Units	800	1,600	2,400	3,200	4,000
Cost per Unit (1)	\$75,000	\$78,750	\$82,688	\$86,822	\$91,163
Average Monthly Rent per Unit (2)	\$1,000	\$1,050	\$1,103	\$1,158	\$1,216
Total Investment (\$mm)	\$60.0	\$123.0	\$189.2	\$258.6	\$331.5
Rental Revenue from Units (2)	\$9.1	\$19.2	\$30.2	\$42.2	\$55.4
Incremental Costs (3)	(2.7)	(5.7)	(9.0)	(12.7)	(16.6)
Net Contribution from New Rental Units	\$6.5	\$13.4	\$21.1	\$29.6	\$38.8
Gross Unlevered Return on Investment	10.8%	10.9%	11.2%	11.4%	10.8%

(1) Assumes 5% annual construction cost inflation

(2) Assumes 95% occupancy and 5% annual rent growth

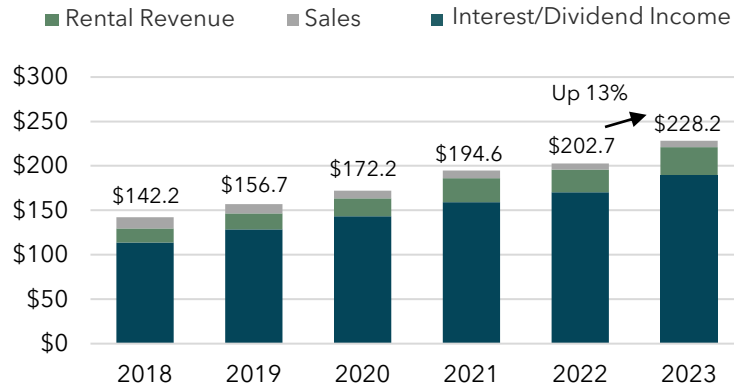
(3) Assumes 30% of revenues



נתונים פיננסיים

תמצית נתונים פיננסיים

Total Revenue (\$mm)



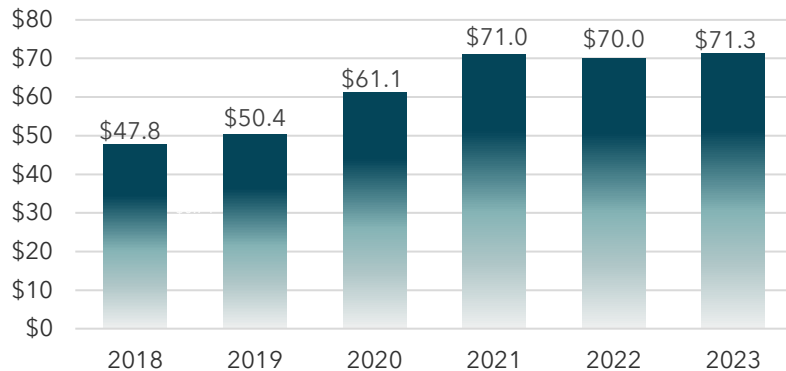
במהלך חמש השנים האחרונות, UMH:

הגדילה את סך ההכנסות ב - 60% ✓✓

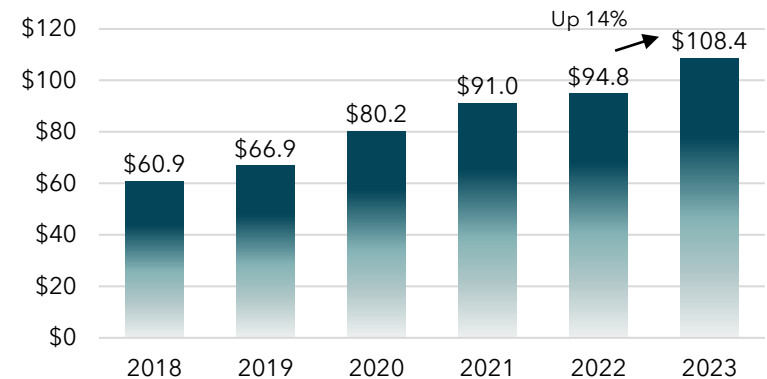
הגדילה את ה - NOI ב - 78% ✓✓

הגדילה את ה - FFO ב - 49% ✓✓

Normalized Funds from Operations (1) (\$mm)



Community NOI Growth (\$mm)



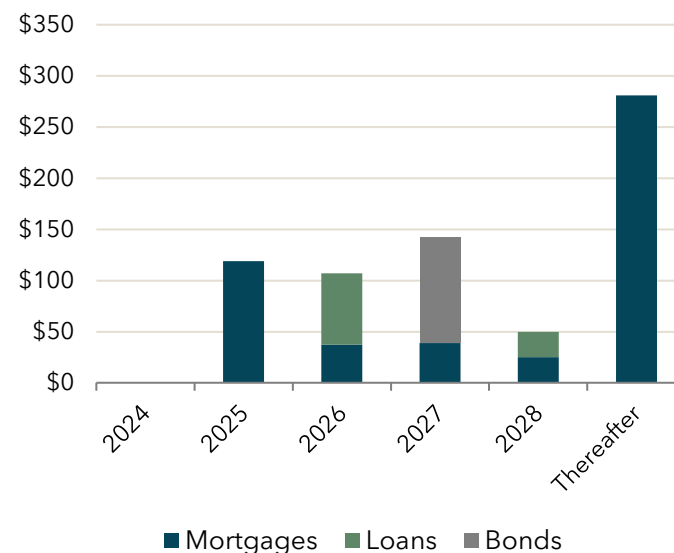
Information as of period ending dates.

(1) We define Normalized Funds from Operations (Normalized FFO) as net income (loss) attributable to common shareholders excluding extraordinary items, as defined under U.S. GAAP, impairment charges related to depreciable real estate assets, the change in the fair value of marketable securities, the gain or loss on the sale of marketable securities and distributions for preferred shares plus certain non-cash items such as real estate asset depreciation and amortization and certain non-recurring charges.

ניתוח החוב של החברה

(in USD thousands)	For the Year Ended	
	12/31/23	12/31/22
DEBT OUTSTANDING		
Mortgages Payable:		
Fixed Rate Mortgages	501,135	513,709
Unamortized Debt Issuance Costs	(4,652)	(4,771)
Mortgages, Net of Unamortized costs	496,483	508,938
Unsecured Line of Credit	70,000	75,000
Other Loans Payable	24,683	79,226
Unamortized Debt Issuance Costs	(1,204)	(695)
Loans, Net of Unamortized Debt Issuance Costs	93,479	153,531
Series A bonds, net	102,670	102,670
Total Debt	690,017	761,676
% FIXED/FLOATING		
Fixed	90%	80%
Floating	10%	20%
Total	100.0%	100.0%
WEIGHTED AVERAGE INTEREST RATES (**)		
Mortgages Payable	4.17%	3.93%
Loans Payable	6.98%	6.76%
Bonds Payable	4.72%	4.72%
Total Average	4.63%	4.60%
WEIGHTED AVERAGE MATURITY (YEARS)		
Average maturity Mortgages Payable	5.3	5.1

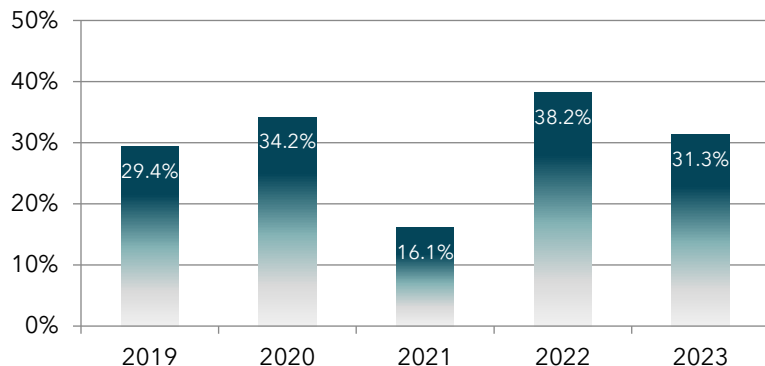
פריסת חוב נוחה (\$MM)



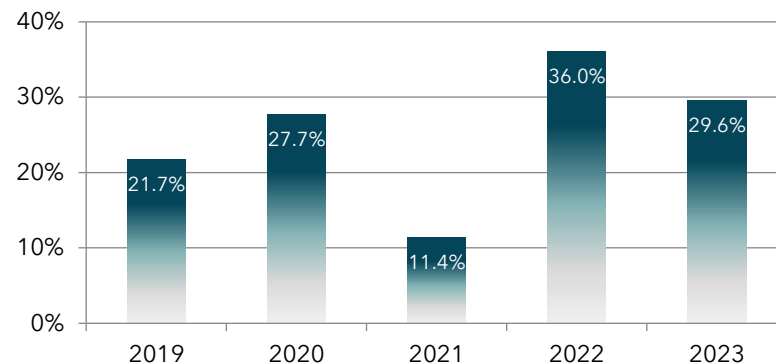
יתרת ההלוואה הגדולה ביותר של החברה הינה בסך 103 מיליון דולר, נושאת ריבית 2.62% ונפרעת בסוף 2030

יחסים פיננסים עיקריים – מינוף נמוך ויחסי כיסוי תזרים יציבים

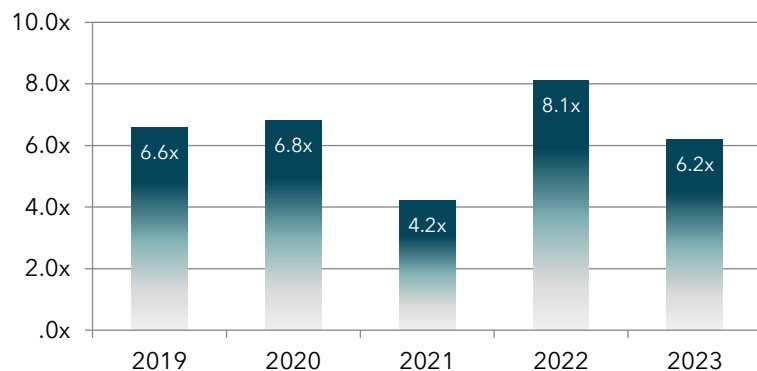
Net Debt / Total Market Capitalization



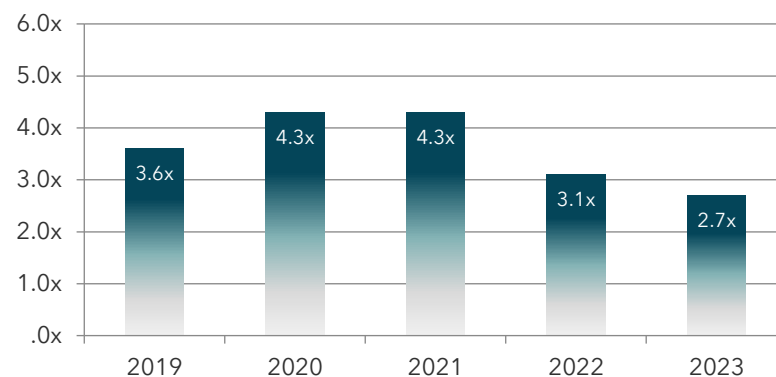
Net Debt - Securities / Total Market Capitalization



Net Debt / Adjusted EBITDA



Interest Coverage Ratio (EBITDA / Finance expenses)





דוגמאות למימוש האסטרטגיה העסקית של החברה

Countryside Village



Case
Study

**Countryside
Village**



Columbia, TN, 46 miles south of Nashville, TN : מיקום

349

מספר יחידות להשכרה:

יוני , 2021

תאריך רכישה:

\$7,300,000

מחיר רכישה :

\$20,900,000

סה"כ השקעה כולל מחיר רכישה | CAPEX :

גידול	נתונים היום	בעת הרכישה (2011)	
43%	98%	55%	שיעור תפוסה
144	223	79	מספר בתים להשכרה
57.6%	\$476	\$302	שכירות ממוצעת ליחידת השכרה
203.4%	\$2,891,000	\$953,000	סך ההכנסות
274.4%	\$1,861,000	\$497,000	NOI*
78%***	\$106,600	N/A	שווי ליחידה**
78%***	\$37,220,000	N/A	שווי הנכס**

*At acquisition - 2011 annualized; Today - December 31, 2023.

**Value calculated based on a 5% cap rate.

***Increase from total capital investment.

(1) Drone footage of this community can be viewed on our website at www.umh.reit/media.

Fairview Manor



Case
Study

**Fairview
Manor**

	Vineland, NJ, 35 miles west of Atlantic City, NJ:	מיקום:
148/317		מספר יחידות להשכרה:
November 15, 1985		תאריך רכישה מקורי:
\$1,350,000		מחיר רכישה מקורי:
\$13,400,000		סה"כ השקעה כולל מחיר רכישה ו CAPEX לאורך השנים

גידול	נתונים היום	לפני הרחבת הפרויקט	
4%	95%	91%	שיעור תפוסה
169	317	148	מספר בתים להשכרה
156.5%	\$808	\$315	שכירות ממוצעת ליחידת השכרה
393.5%	\$3,045,000	\$617,000	סך ההכנסות
531.1%	\$1,824,000	\$289,000	NOI*
165%***	\$115,100	N/A	שווי ליחידה
165%***	\$36,480,000	N/A	שווי הנכס

*Before expansion - 1996; annualized; Today - December 31, 2023.

**Value calculated based on a 5% cap rate.

***Increase from total capital investment.

⁽¹⁾ Drone footage of this community can be viewed on our website at www.umh.reit/media.

ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE

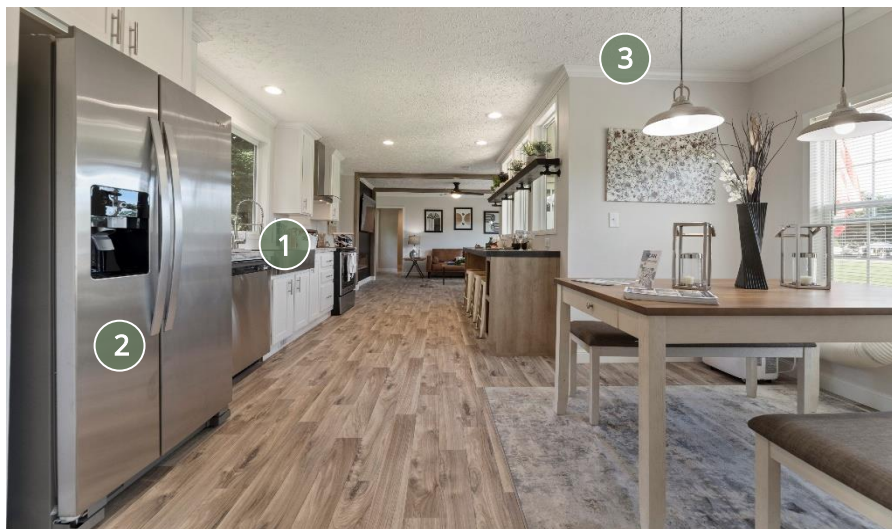


תחום האחריות הסביבתית והתאגידית עלה לכותרות בשנים האחרונות ומבחינת הנהלת UMH הנושא תמיד היה קרוב לליבם ומהווה חלק מה-DNA של הארגון.

החברה מכירה במחויבותה, כחלק מתעשיית הנדל"ן, לפעול לצמצום ההשפעה שלילית על הסביבה ושמירה על משאבי הטבע. כמו כן, החברה מאמינה בשמירה על האנשים המושפעים מפעילותה העסקית, כולל עובדים, תושבים, שכנים ושאר הקהילה. החברה גם מחויבת ליישום ממשל תאגידי חזק ונהגה כך לאורך השנים.

למידע נוסף בדבר ממשל תאגידי, ניתן לעיין בדו"ח ESG המפורסם באתר החברה (www.umh.reit).

ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE



01

החברה השקיעה משאבים רבים במתחמי המגורים לצורך הפחתת צריכת המים וקידום החיסכון במים. כמו כן, UMH דואגת לשדרוג קבוע של תשתיות במתחמי המגורים על ידי החלפת קווי מים ובכדי למנוע נזילות ולחסוך במים.

02

רבים מהבתים בקהילות של UMH הם בעלי אישור Energy Star ו/או מכילים מכשירי Energy Star אשר מפחיתים את צריכת האנרגיה ועוזרים לתושבים לחסוך בהוצאות

03

החברה יצרה שותפויות עם חברות שירות ותחזוקה מקומיות כדי לספק לתושבים, ללא עלות, נורות LED, ראשי מקלחת בזרימה נמוכה, ברזים חסכוניים באנרגיה, חומרי מזג אוויר ובידוד צינורות לחימום מים.

04

בתים מתועשים מייצרים פחות פסולת מהכמות המופקת מבניית בתים באתר. בתים שנבנים על מפעל חסכוניים יותר באנרגיה.



50

פעילות עסקית מוכחת ויציבה בתחום המגורים
להשכרה - טרק רקורד של מעל 50 שנים

38

נגישות גבוהה לשוק ההון כריט ציבורית אשר מנייתיה
נסחרות בבורסה

35

ממשל תאגידי ברמה גבוהה - מעל 35 שנים כחברה
ציבורית מפקחת על ידי ה SEC

\$2B

מאזן יציב, מזילות גבוהה ויחסי כיסוי חוב חזקים

30%

מינוף נמוך

10

צוות הנהלה מנוסה אשר עובד המון שנים יחד - מעל
10 שנים בממוצע

\$71M

תזרים מזומנים חזק ויציב - FFO שנתי של
71 מיליון דולר

il.AA-

דירוג אגרות החוב - il.AA





For additional information including all SEC filings, please visit:

www.umh.reit



EUGENE LANDY | יו"ר החברה ומייסד



מר. לנדי הקים את חברת UMH Properties, Inc בשנת 1968 והוביל את רישומה של החברה למסחר בבורסת ניו יורק (NYSE) בשנת 1985 והפיכתה ל REIT ציבורית.

מר לנדי מכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה אשר מפתחת רוכשת ומנהלת נכון להיום כ-24,000 Sites להשכרה וכ-8,700 דירות Single family להשכרה בארה"ב.

מר לנדי סיים לימודי משפטים ב Yale בשנת 1958 ומכהן כדירקטור מייעץ ב- Yale Law School. כמו כן, כיהן בבורד של National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT) וקיבל הכרה כאחד מחלוצי תעשיית הריטים בארה"ב.

משפחת לנדי היא תומכת ארוכת שנים במדינת ישראל וארגונים יהודיים ואשתו של יוג'ין, גלוריה לנדי, אשר נפטרה לפני כשנה, שימשה במשך מספר עשורים כיו"ר הנציגות היהודית הלא ממשלתית באו"ם וגם כיהנה כמזכירת המדור האמריקאי של הקונגרס היהודי העולמי. יוג'ין לנדי עזר לממשלה בדיוני הקמת הריטים בישראל וסייע בניסוח חוק הריטים הישראלי.

SAMUEL A. LANDY | נשיא ומנכ"ל

סם מכהן כנשיא ומנכ"ל החברה משנת 1995 והוביל את צמיחתה ופעילותה העסקית הענפה ב-25 השנים האחרונות. מר לנדי סיים לימודי משפטים ב-Widener University School of Law בשנת 1985 והינו מנוסה ותומך נלהב במתן פתרונות דיור בר השגה לכוח העבודה בארה"ב.

סם חבר בדירקטוריון Rutgers University ובארגון Special Strides אשר הוקם על ידו וידי אשתו וקיבל בשנת 2014 את פרס האזרח המכובד של ניו ג'רזי על שם Joshua Huddy



ANNA T. CHEW | סמנכ"לית כספים

אנה מכהנת כסמנכ"לית כספים ודירקטורית של UMH משנת 1991 ואחראית על תחומי הכספים, גזברות, דיווח כספי וניהול הסיכונים של החברה.

אנה הינה רואת חשבון מוסמכת בארה"ב וסיימה את לימודיה בניהול וחשבונאות באוניברסיטת ניו יורק. בטרם הצטרפותה ל-UMH בשנת 1991 היא כיהנה כמנג'רית בכירה ב-KPNG והייתה אחראית בין היתר על ביקורת לחברות נדל"ן בדגש על ריטים ציבוריים.



BRETT TAFT | סמנכ"ל תפעול ראשי

ברט הצטרף לחברה לפני 10 שנים ומכהן כסמנכ"ל תפעול ראשי.
ברט אחראי על ניהול התחום התפעולי של החברה וגם על זיהוי הזדמנויות עסקיות חדשות והטמעה ושדרוג של קהילות מגורים קיימות.
כמו כן, מחזיק בתואר במדעי המדינה וגם משמש כנאמן של מערכת הבריאות CentraState וגם סגן יו"ר של הארגון.



CRAIG KOSTER | יועץ משפטי ומזכיר חברה

קרייג מכהן כיועצה המשפטי ומזכיר חברת UMH והינו אחראי על כל האספקטים המשפטיים בחברה כולל היבטי רכישות נדל"ן, חוזים עם דיירים, יחסי עובדים ורגולציה.
בטרם הצטרפותו ל UMH כיהן כעוזר לעורך הדין התאגידי של מחלקת המשפטים בעיר ניו יורק.
קרייג הינו עורך דין מוסמך ומחזיק בשני תארים מ University of Delaware ו Rutgers School of Law.



JAMES O. LYKINS | סמנכ"ל שוק ההון

ג'ים מכהן כסמנכ"ל האחראי על פעילות החברה בקשר עם שוק ההון.
בטרם הצטרפותו ל UMH הוא היה סמנכ"ל ואנליסט מניות בחברת D.A. Davidson & Co אשר אחראי על סיקור חברות REIT אמריקאיות ולפני זה כיהן כאחראי רכישות של חברת Whitestone REIT.

לג'ים תואר במימון מאוניברסיטת קנטקי בשנת 1993 MBA מ Bellarmine College משנת 1999.

