



# & JULY/RESIDENTIAL

CARMEL CREEK / HOUSTON, TEXAS  
INVESTMENT OFFERING



תוכן עניינים  
TABLE OF CONTENT

01

תמצית מנהלים

02

הנכס

03

סקירת  
ההשקעה

04

ניתוח השבחה  
Comps -I

05

אזור ההשקעה

06

הנהלת החברה

07

פרויקטים  
נבחרים



.01

תמצית מנהלים

## תמצית מנהלים

מולטי-פמלי בעל 536 יחידות הממוקם באזור המבוקש בצפון מערב יוסטון הנמצא במרחק הליכה ממספר רב של מעסיקים, מרכזי קמעונאות, מסעדות ומס' מבתי הספר מהטובים בעיר. כ-25% מהיחידות שודרגו קלות ומניבות שכירויות גבוהות מהיחידות שלא שודרגו. העסקה מציגה הזדמנות השבחה והטמעת תוכנית שיפוצים נרחבת ליחידות נוספות בכדי להיות אטרקטיבית יותר עבור קהל חדש יותר. שדרוג זה יאפשר בין היתר לנצל את הביקוש הצפוי לגדול בעתיד בשווקי המשנה בעיר. Axiometrics חוזה עלייה של 4.3% עד 6.3% בשכר הדירה לשנת 2021 ו-2022 בצפון מערב יוסטון, מה שמסקף ביקוש רב ל"מוצר" זה בשנים הבאות.

כמרכז תאגידי, ביוסטון 23 מטות Fortune 500, הריכוז הרביעי בגודלו בארה"ב. יוסטון מקובעת כאחת משלושת השווקים המובילים בארה"ב בעשור האחרון בגידול אוכלוסין והתעסוקה וצפויה להמשיך במגמה הזאת בשנים הקרובות. ההצלחה של יוסטון כשוק המטות המרכזיים העולמי המוביל, מונעת בזכות הכישרונות העמוק שלה, יוקר המחיייה בחיים ובעסקים ואיכות חיים יוצאת דופן. גידול האוכלוסין ביוסטון ממקם אותה שנייה רק לדאלאס (2010-19).

סך עלויות ההשקעה הן כ-\$60,000,000, היום שריין עבור העסקה מימון ע"י Freddie Mac לפי LTC 70% בריבית "צפה" של 2.6%.

תקופת החזקה בהשקעה צפויה לנוע בטווח של 3 עד 5 שנים.





.02

הנכס



## CARMEL CREEK

## הנכס

6000 Hollister Street, Houston,  
TX 77040

הנכס מסוג מולטי-פמלי בעל 536 יחידות, עם מיקום מעורר נחשק בצפון מערב יוסטון, פחות מק"מ מכביש 290 (שהשלים לאחרונה שדרוג בשווי 2.5 מיליארד דולר). כ-25% מהיחידות שודרגו קלות עם מוצרי חשמל בצבע שחור מודרני, משטח שיש מחודש, פרקט בחלק בחלל הציבורי של היחידה וכלים סניטריים מניקל מה שמותיר 75% מהיחידות וגם את אלו שכבר שודרגו עם עוד מקום נרחב לשדרוג, מה שיהפוך את הפרויקט לאטרקטיבי ומעניין יותר עבור קהל חדש ואיכותי יותר.

התושבים באזור משויכים לבתי ספר ב- Cypress Fairbanks ISD רובע בתי הספר השני הטוב ביותר במחוז האריס על פי Niche.com. לתושבים יש נסיעות קצרות למגוון רחב של מעסיקים לאורך כביש 290 ו- Beltway 8/Sam Houston Tollway, גם לאזורי התעסוקה הגדולים ביותר ביוסטון, כולל Uptown/Galleria, מרכז העיר, Energy Corridor ו- Westchase District





536 סך הדירות בפרויקט 

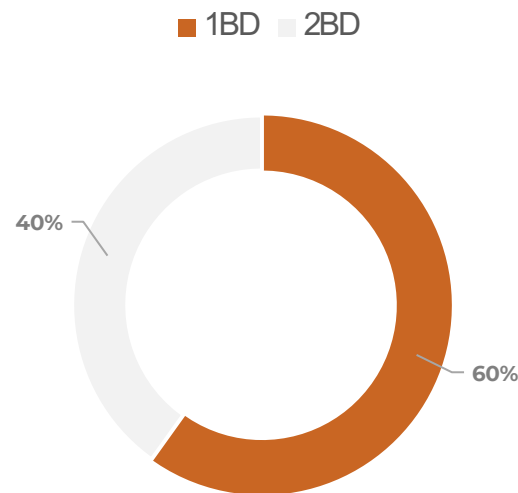
1982 שנת בניה 

\$855 ממוצע שכירות נוכחית 

96% תפוסה נוכחית 

20.7 Acre 

76 מ"ר ממוצע לדירה 









HOLLISTER RD

PINE GROVE DR



CARMEL CREEK  
מפת המתחם





**DOWNTOWN**

**UPTOWN**

**290**

**290**

*Hollister Street*



**CARMEL CREEK**  
מבט אווירי



Walmart



#### NORTHWEST CROSSING SC

- > Target
- > Marshalls
- > Dollar Tree
- > Best Buy
- > Planet Fitness
- > Shoe Carnival
- > Rainbow Shops
- > Whataburger
- > Chick-fil-A
- > Red Lobster
- > JCI-James Coney Island
- > Pho Hoa + Jazen Tea
- > Crazy Cajun Seafood & Sports



#### BENCHMARK CROSSING SC

- > LA Fitness
- > Clicks Billiards
- > Panda Express
- > Burger King
- > Jack in the Box
- > Shell Gas Station



#### NORTHWEST MARKETPLACE SC

- > Old Navy
- > Party City
- > Ross Dress for Less
- > dd's Discounts
- > PetSmart
- > Northern Tool + Equipment
- > K&G Fashion Superstore
- > Bath & Body Works
- > Panera Bread
- > Sport Clips
- > Five Below
- > BreWingZ Restaurant & Bar
- > Chipotle Mexican Grill



#### RESTAURANT ROW NORTHWEST FWY (Between Hollister & W 43rd St)

- > Pappadeaux Seafood Kitchen
- > Pappasito's Cantina
- > Chili's Grill & Bar
- > Fuddruckers
- > Pappas Bar-B-Q
- > Logan's Roadhouse
- > Brick House Tavern + Tap
- > Denny's
- > Twin Peaks
- > El Tiempo Cantina
- > IHOP
- > Wendy's
- > Dunkin' Donuts
- > Golden Corral



#### NORTHWEST FREEWAY SC

- > Joe V's Smart Shop
- > Affordable Furniture
- > First Convenience Bank
- > Leslie's Pool Supply Store
- > Northwest Beauty Supply
- > National Stores
- > Rainbow Shops
- > Starbucks
- > Chase Bank
- > LA Crawfish
- > Papa John's Pizza
- > Hair by Tiffany



#### FOREST WEST SC

- > Food Town
- > Family Dollar
- > Houston Barber School
- > Washateria Lounge
- > Forest West Animal Clinic
- > Don Jose Mexican
- > Texas Chills
- > Subway
- > Roma Discount Liquor



#### BROOKHOLLOW MARKETPLACE SC

- > Floor & Decor
- > Burlington
- > TJ Maxx
- > Ross Dress for Less
- > Michaels
- > Five Below
- > Old Navy
- > Ulta Beauty
- > Rack Room Shoes
- > Bath & Body Works
- > MOD Pizza






# .03


סקירת ההשקעה

# עיקרי ההשקעה

104K מחיר ממוצע לדירה 

5 השקעה בטווח של 3 עד 5 שנים 

\$56M מחיר רכישה 

536 יחידות 

**ההשקעה** | רכישה, השבחה ומכירה לאחר ייצוב מחדש של הנכס

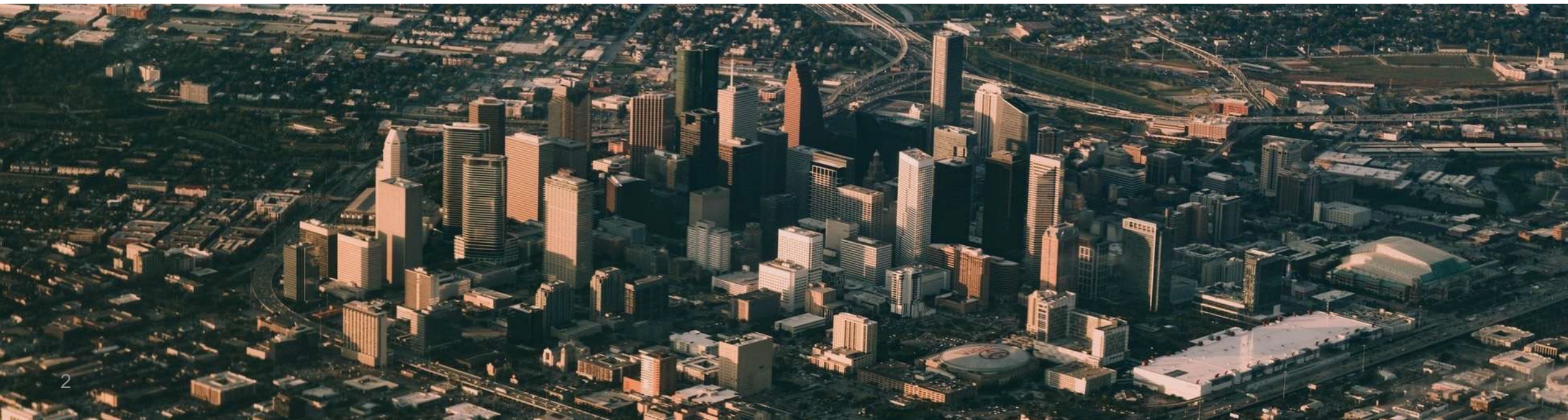
**הנכסים** | 536 יחידות החולשות על פני 37 בניינים ביוסטון, טקסס

**דירוג הנכסים** | עובדי צווארון כחול, דירוג B

**תקופת ההשקעה** | אחזקת הפרויקט לטווח של 3 עד 5 שנים

**מימון העסקה** | 70% מימון ביחס לעלות הנכס ע"י Freddie Mac, ריבית "צפה" של 2.6%, 7 שנים מתוכם 4 שנים בריבית בלבד

עלויות כל הפרויקט | סך הכל 60 מיליון דולר כולל תקציב השבחת הפרויקט



## חוזקות העסקה

### שקיפות ובקרה

היזם ינהל את הפרויקט דרך חברת 'Element National Management', אשר עובדת בשיתוף עם היזם. הפעולה הפנימית תאפשר שקיפות גבוהה ושליטה מלאה בכל שלב בתהליך ההשקעה.

### ההזדמנות

היזם הצליח לסגור את העסקה במחיר נמוך משמעותית מהמחיר המבוקש ומהצעות אחרות שהוגשו על הנכס. הזדמנות נוספת בעסקה היא עליית ערך משמעותי ע"י ביצוע השבחה נרחב של עד 50% מהדירות.

### יעילות בזכות פורטפוליו קיים

היזם רכש בספטמבר האחרון פורטפוליו המכיל 1,275 יחידות בעיר יוסטון. ההתרחבות המהירה הינה חלק מאסטרטגיית היזם והנכס המוצע יגביר עוד יותר את יעילות הפורטפוליו. כמו כן, הנכס והפורטפוליו יכולים להרוויח ממהלך זה משמעותית וזאת ע"י דרישת סכום גדול יותר עבור פורטפוליו איכותי וגדול יותר.

### שוק בצמיחה משמעותית

אזור המטרו של יוסטון הוא המטרו החמישי בגודלו במדינה וצפוי להציג את גידול האוכלוסייה המהיר ביותר במדינה עד שנת 2025, כמו גם את גידול התעסוקה השני בגודלו במדינה. השוק מגוון מאוד ומושך אליו הרבה מעסיקים גדולים מתעשיות שונות כמו בריאות, אנרגיה וטכנולוגיה, בשל שילוב זה של אוכלוסייה מתמשכת יציבה וגידול בתעסוקה, צמיחת השכירות בשוק המטרו צפויה להימשך ולעלות על ביצועי המדינה עצמה.



# אסטרטגיית ההשקעה

## צמיחה טבעית

יוסטון הינה אחת הערים המובילות במדינת טקסס בגידול האוכלוסייה וגידול התעסוקה, והיא צפויה להמשיך ולצמוח בחמש השנים הקרובות. Axiometrics חוזה עלייה של 4.3% עד 6.3% בשכר הדירה לשנת 2021 ו-2022 בצפון מערב יוסטון, מה שמשקף ביקוש רב ל"מוצר" זה בשנים הבאות.

## תנאי "אקזיט" חזקים

הביקוש לדיוור בר השגה באיכות גבוהה בדרום מזרח ארה"ב ובטקסס בפרט גבוה בכל זמן. ביקוש זה צפוי לגדול עוד כאשר יותר ויותר מעסיקים עוברים לאזור, עלויות הבניה מנשיכות לעלות ואספקת הנכסים לשוקי המשנה מוגבלת ביותר. נכס מהסוג הזה מבוקש מאוד על ידי קונים מוסדיים מה שמאפשר לזים את להציע לקונה העתידי מוצר מושלם ולקבל על סוג העסקה כשלעצמה פרמיה נוספת ובוודאי אם תצורף לכל הפורטפוליו הקיים של הזים

## יעילות מוגברת

הנכס ינהל "In House" כאשר הזים ינהל את הפרויקט יחד עם השותף לפרויקט 'Element National Management'. הזים מתכוון לשפר את הניהול האופרטיבי של הנכס במס' היבטים וזאת בין היתר על ידי שילוב משימות ותפקידים שונים והזמנת עבודות וחומרים בכמויות גדולות מקבלנים וספקים.



## השבחה

אסטרטגיית ההשבחה כוללת שיפוץ חלל הפנים של כ-50% מהדירות, כמו גם שדירוג השטחים המשותפים ואזור הבריכה, מועדון התושבים, מגרשי משחקים, שילוט ומגרשים. התחשיב שלנו מציג הנחת עליית שכירות ממוצעת של \$80 ליחידה שעברה שדרוג וסך כולל של \$257,280 ל-NOI. השיפוץ יציב את הנכסים כמובילי שוקי המשנה עם טווח מחירים תחרותי.





.04

ניתוח השבחה ו-Comps

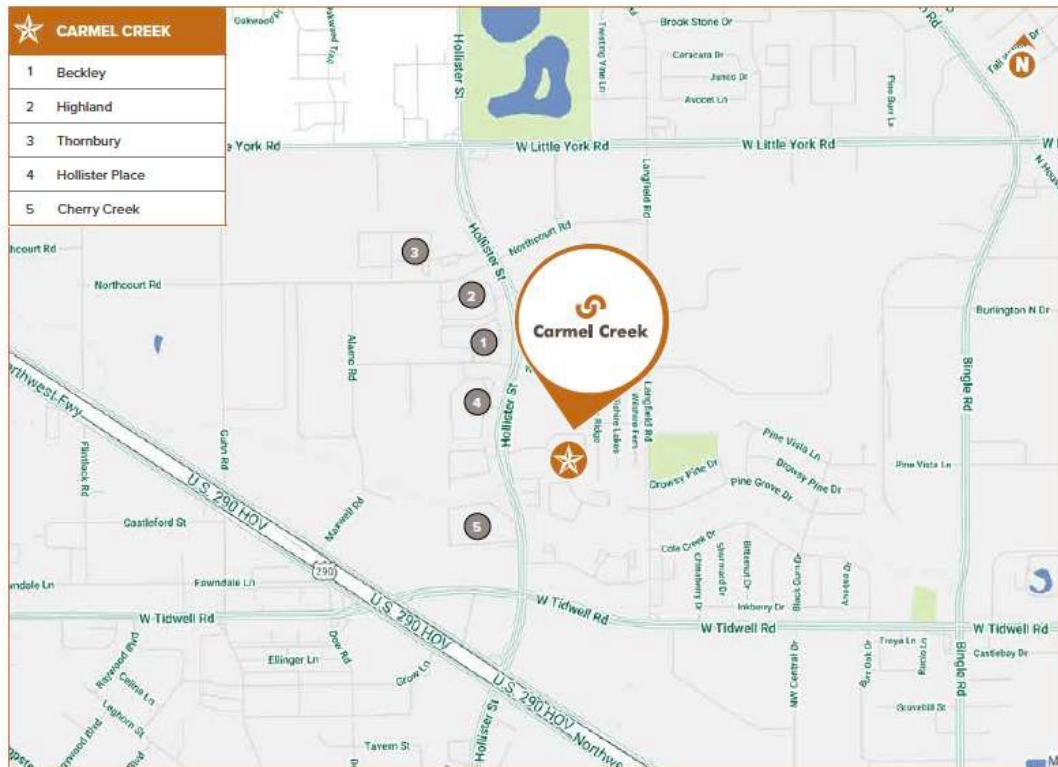


# ניתוח השוואתי בין הנכס המוצע לנכסים דומים באזור (COMPS)

תוספת שכירות בתחשיב היום      פער מקסימלי בין הנכסים      ממוצע שכירות ממוצעת      תפוסה ממוצעת



השוואת לנכסים בסביבת הנכס מציגים שכר דירה גבוה עד \$ 347 מהנכס המוצע (Carmel Creek). פער זה מדגיש את הביקוש לנכסים חדשים באיכות גבוהה יותר באזור זה. אסטרטגיית היום הינה להציע יחידות מודרניות ומשודרגות תוך שמירה על מחיר היעד באזור זה



PROPERTY	YEAR BUILT	# OF UNITS	% OCCUPIED	AVG UNIT SIZE/SF	AVG MKT RENT/UNIT	AVG MKT RENT/SF	SORTED BY	
							AVG EFF RENT/UNIT	AVG EFF RENT/SF
1 Beckley	1999 / 2017	210	98%	920	\$1,230	\$1.34	\$1,205	\$1.31
2 Highland	1994 / 2017	216	97%	853	\$1,150	\$1.35	\$1,150	\$1.35
3 Thornbury*	1999 / 2019	408	88%	924	\$1,079	\$1.17	\$1,079	\$1.17
4 Hollister Place*	1997 / 2019	260	99%	923	\$1,088	\$1.18	\$1,046	\$1.13
<b>★ CARMEL CREEK*</b>	<b>1982 / 2017</b>	<b>536</b>	<b>97%</b>	<b>761</b>	<b>\$855</b>	<b>\$1.12</b>	<b>\$858</b>	<b>\$1.13</b>
5 Cherry Creek*	1979 / 2017	274	96%	772	\$870	\$1.13	\$845	\$1.09
<b>TOTAL/AVG</b>		<b>2,420</b>	<b>67%</b>	<b>821</b>	<b>\$973</b>	<b>\$1.19</b>	<b>\$965</b>	<b>\$1.17</b>

השוואת מתקנים בין הנכס המוצע  
לנכסים דומים באזור (COMPS)

COMMUNITY AMENITIES	CARMEL CREEK	BECKLEY	HIGHLAND	THORNBURY	HOLLISTER PLACE	CHERRY CREEK
Clubhouse/ Leasing Center	X	X	X	X	X	X
Business Center	X	X	X	X	X	
Swimming Pool	X	X	X	X	X	X
Fitness Center	X	X	X	X	X	
Dog Park	X					
Picnic Area	X		X	X	X	
Outdoor Grills	X	X		X	X	X
Package Locker System		X	X			
Covered Parking	X	X	X	X	X	X
Valet Trash	X				X	X
Gated Entrance	X	X	X	X	X	X
Laundry Facilities	X	X			X	X
<b>UNIT AMENITIES</b>						
Stainless Appliances		S	S			
Black Appliances	S	S	S	A	S	S
Premium Countertops		A	S	S		
Designer Cabinetry			S	S		
Frost-Free Refrigerators	A	A	A	A	A	A
Dishwashers	A	A	A	A	A	A
Microwaves	S	A	S	A	A	
Light Wood-Style Flooring	S	S	S	S	S	S
Brushed Nickel Lighting & Hardware	S		S	S	S	
Fireplace	S	S	S	S	S	S
Ceiling Fans	A	A	A	A	A	A
W/D Connections	S	A	A	A	A	S
Washers & Dryers	S			S		
Walk-In Closets	A	S	A	A	A	S
Patio/Balcony	A	A	A	A	A	S

A = All S = Some



## ניתוח השבחה

סוג יחידה	ממוצע נורמלי	ממוצע לאחר שדרוג	פער	יחידות משודרגות
A1	\$ 696	\$ 733	\$ 37	10
A2	\$ 713	\$ 779	\$ 66	24
A3	\$ 763	\$ 837	\$ 74	17
A4	\$ 828	\$ 886	\$ 58	11
B1	\$ 924	\$ 1,107	\$ 183	21
B2	\$ 1,016	\$ 1,078	\$ 62	39
B3	\$ 1,132	\$ 1,211	\$ 79	11
ממוצע	\$ 867	\$ 947	\$ 80	133

תוספת שכירות  
נוכחית

\$80

תוספת שכירות  
בתחשיב היום

\$80

סך היחידות  
המשודרגות

133

המצב הנוכחי מציג שדרוג קל של כ-25% מהיחידות אשר מניב תוספת שכירות של \$80 ליחידה ועד \$183 ביחידות מסוג B1. אסטרטגיית היום הינה להתמקד בעיקר בסוגי היחידות שמקבלות את תוספת השכירות הגבוהות יותר תוך שמירה על תחשיב שמרני המציג עליה של \$80. רמת השדרוגים ע"י היום תהיה רחבה יותר ותכלול פריטים נוספים כגון אריחי קרמיקה במטבח מכשירי חשמל משודרגים, ארונות מטבח חדשים ביחידות נבחרות, ובסך הכל, רמת נימור גבוהה יותר. היום מעריך שרמת השיפוץ המשודרג תוביל לתוספת שכירות גבוהה יותר מ-80 הדולרים שהיא מניבה כיום.

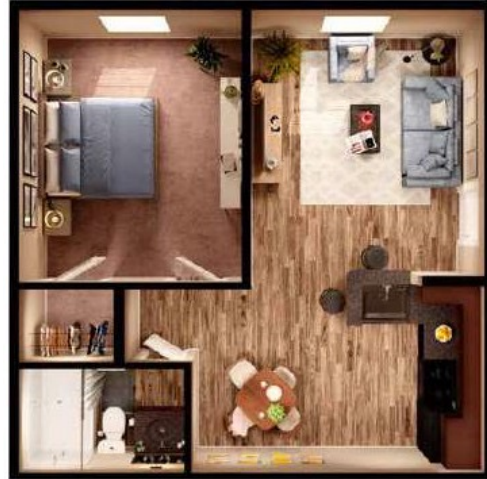




**A4**  
1 BEDROOM / 1 BATH  
716 SF



**A3**  
1 BEDROOM / 1 BATH  
642 SF



**A2**  
1 BEDROOM / 1 BATH  
578 SF



**A1**  
1 BEDROOM / 1 BATH  
519 SF



**B1**  
2 BEDROOM / 1 BATH  
851 SF



**B2**  
2 BEDROOM / 2 BATH  
1,000 SF



**B3**  
2 BEDROOM / 2.5 BATH  
1,193 SF

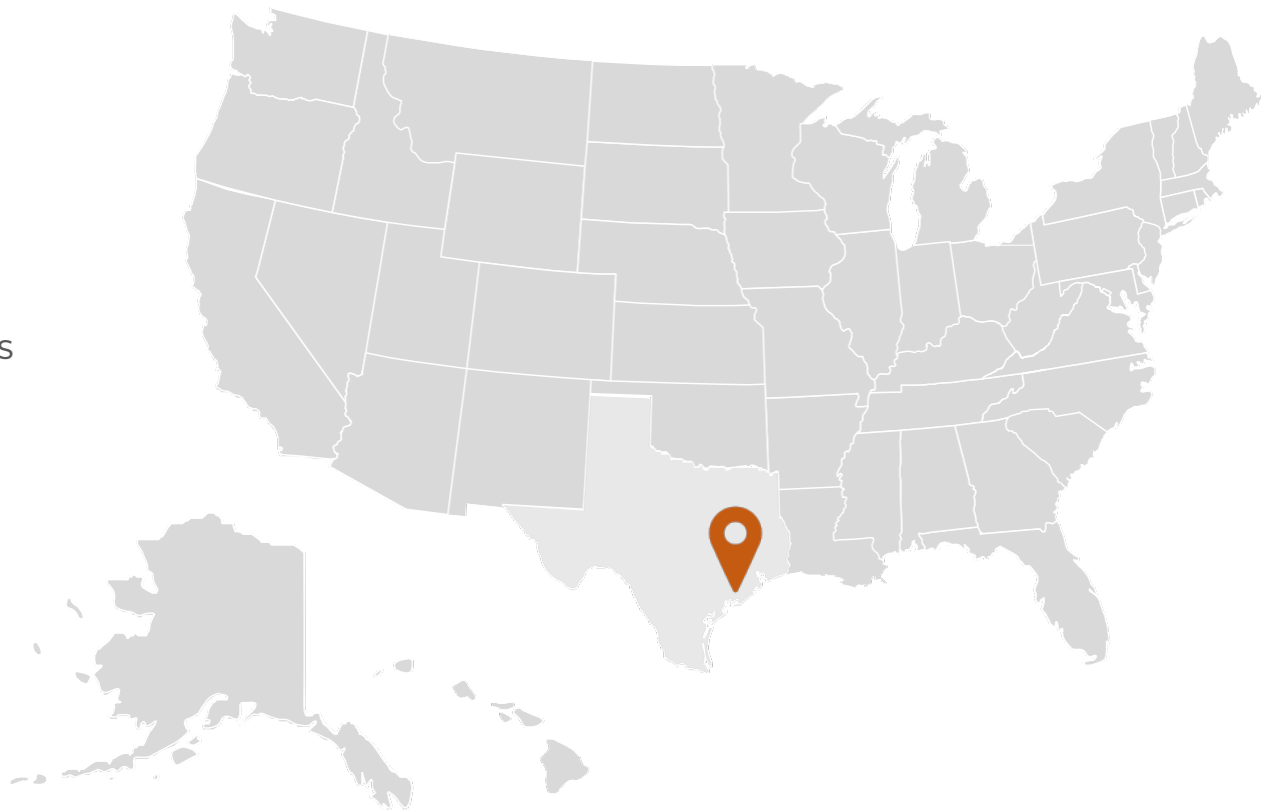




.06

אזור ההשקעה

HOUSTON, TEXAS



6.49 מיליון

אוכלוסית המטרופולין של יוסטון.  
המטרופולין של יוסטון גדל ב-1.15 מיליון תושבים בין  
השנים 2010 - 2019 ומדרגת 2 בכל ארה"ב  
בנידול אוכלוסין.  
יוסטון צפויה להמשיך בקצב הזה בעשור הבא.

\$290,000

המחיר החציוני לנכס ביוסטון.  
עליה של 22.4% ביחס לשנה הקודמת.

\$472B

תוצר מקומי גולמי.  
עליה של 30% מאז שנת 2010.

# מטרופולין יוסטון

יוסטון היא העיר הרביעית בגודלה בארה"ב ומדרגת במקום הרביעי בין הערים בארה"ב עם הכי הרבה מטות מרכזיים מתוך "Fortune 500" כאשר ביוסטון נמצאים 22 מטות מרכזיים מתוך הרשימה.


כבירת האנרניה העולמית, העיר הינה בין הערים המבוקשות ביותר בארה"ב עבור רילוקיישן והתרחבות של חברות.

בנוסף לתעשיות המנוונות ולכוח העבודה המשכיל והמיומן שלה, גורם מפתח המדגיש את הכדאיות העסקית של יוסטון הוא העובדה שיוסטון היא אחת הערים הגדולות והכדאיות ביותר ברמה הכלכלית לפעילות עסקית.


מדינת טקסס מעניקה הטבות משמעותיות הכוללות היעדר מס הכנסה ממשלתי ועירוני, היעדר מסי מקרקעין ממשלתיים, וכן מזד יוקר מחיה מתון.

המיקום האסטרטגי של יוסטון וחוזקות העיר הטבעיות שלה הכוללות בתוכן מוסדות רפואה חדשניים ומתקדמים, פריצות דרך טכנולוגיות בתעשייה ופעילות יבוא ויצוא מאסיבית, מציבות אותה באופן ייחודי כמבוקשת מאוד מצד השוק הלאומי והעולמי.

יוסטון מהווה ותמשיך להיות "המנהיג העולמי" בקרב המטרופולינים האמריקאים והעולם.

33.1 גיל חציוני 

22 מטות מרכזיים של חברות "500 Fortune" (רביעית בכל ארה"ב) 

3.1% נדילה שנתית בתעסוקה 

49 מטות מרכזיים של חברות "1,000 Fortune" (שניה רק לניו יורק) 



## התעשיות הגדולות ביוסטון

### Port Houston

נמל יוסטון הוא הנמל מספר 1 בארה"ב עבור העברת סחורות ימיות מקומיות וזרות ומעבר ספינות. נמל יוסטון תוחם בכ-25 קילומטרים הכוללים בתוכם כ-200 מסופי תעשייה פרטיים וציבוריים זאת לצד רצועת הספינות של יוסטון אשר אורכה 52 קילומטרים.

### בירת האנרגיה

יוסטון היא בירת האנרגיה העולמית ומשמשת כביתם של למעלה מ-4,000 חברות באזור המהוות יותר מ-40% מיכולת היצור הבסיסית של הפטרוכימיה בכל ארה"ב.

### תחבורה בינלאומית

מערכת שדות התעופה של יוסטון מורכבת משלושה שדות תעופה, תומכת ביותר מ-190,000 מקומות עבודה אזוריים ותורמת יותר מ-36.4 מיליארד דולר לכלכלה המקומית. מערכת שדות התעופה שרתה יותר מ-58.7 מיליון נוסעים בשנת 2019 ו-41 מיליון עד נובמבר 2020

### רפואה

המרכז הרפואי של טקסס (TMC) המרכז הרפואי הגדול ביותר בעולם (1,345 acres) כולל 61 מוסדות. כוח העבודה של TMC כולל יותר מ-106,000 עובדים. ה-TMC מטפל בלמעלה מ-8 מיליון חולים בשנה הכוללים 16 אלף חולים המגיעים מחוץ לארה"ב.

### מרכז חלל

מרכז החלל ג'ונסון של נאס"א שוכן בקמפוס של 1,700 acre ומעסיק כ-11,000 עובדים. מעסיקים מרכזיים במתחם כוללים כמה חברות בולטות כמו חברת Boeing, Lockheed Martin ו-Jacobs.

### הנדסה

חברת Axiom Space מתכננת לבנות את תחנת החלל המסחרית הראשונה בעולם בנמל החלל של יוסטון - Ellington Field.

### טכנולוגיה

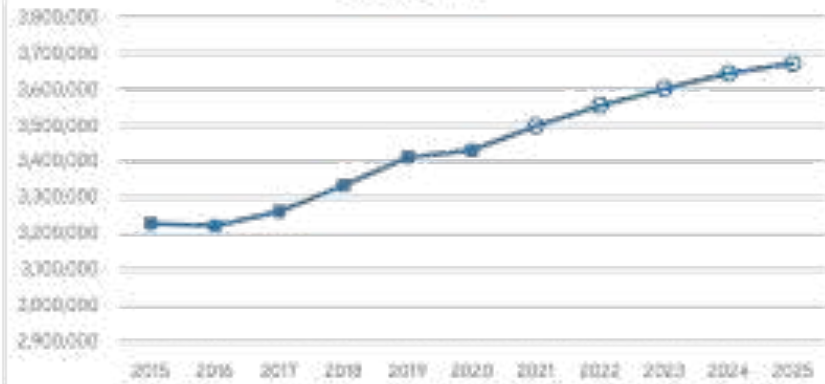
יוסטון משכה וממשיכה למשוך חברות טכנולוגיה וסטארט-אפים שבחרים להעביר את פעילותם לעיר. לאחרונה הודיעה חברת HP כי תעביר את המטה המרכזי שלה ליוסטון.





# תעסוקה במטרופולין יוסטון

JOB GROWTH

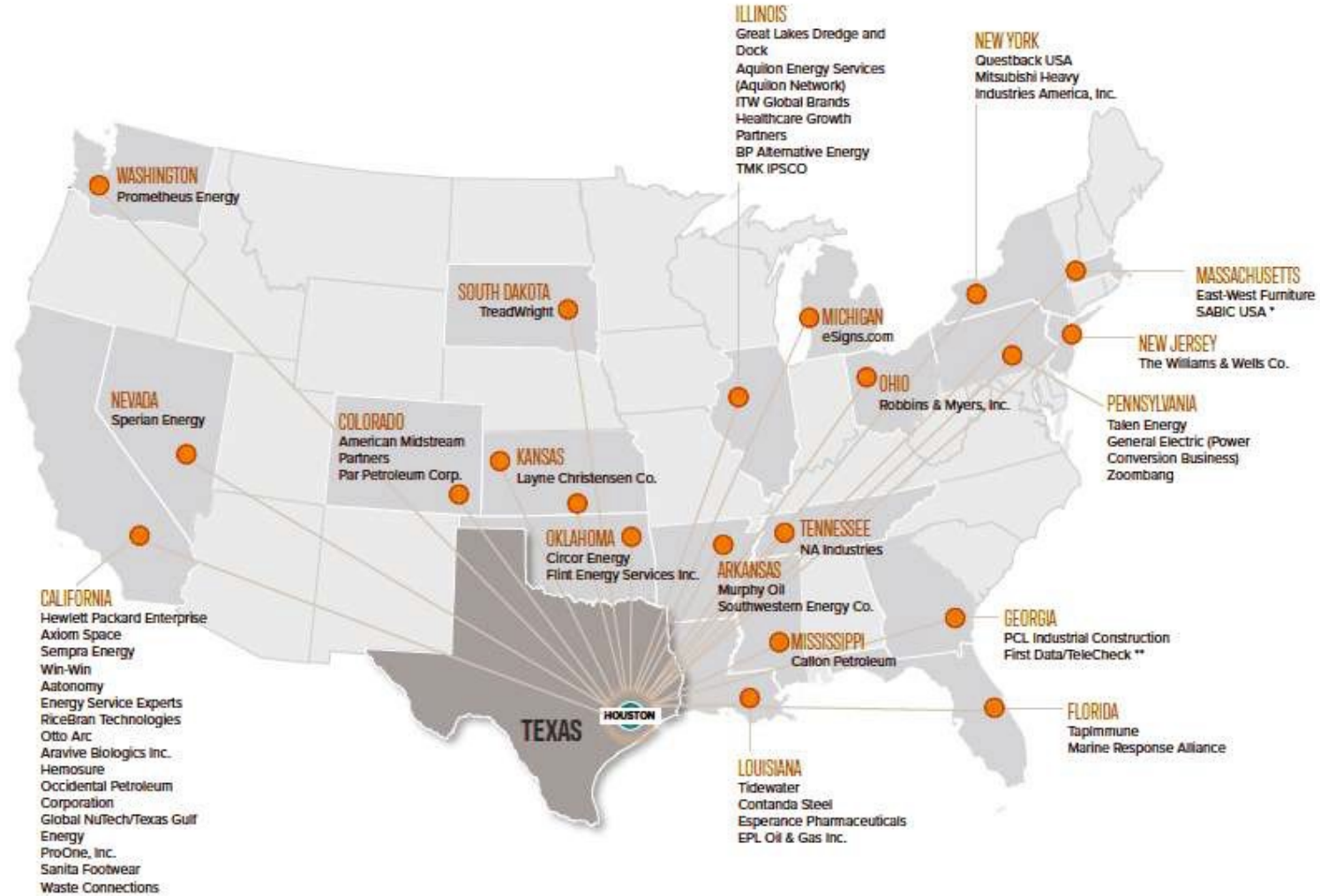


HOUSTON'S FORTUNE 500

RANK	COMPANY	REVENUES (\$ BILLION)	RANK	COMPANY	REVENUES (\$ BILLION)
27	Phillips 66	109.6	260	CenterPoint Energy	12.3
56	Sysco	60.1	261	Quanta Services	12.1
93	ConocoPhillips	36.7	264	Group 1 Automotive	12.0
98	Plains GP Holdings	33.7	319	Calpine	10.1
101	Enterprise Products Partners	32.8	329	Cheniere Energy	9.7
129	Baker Hughes	23.8	365	Targa Resources	8.7
142	Halliburton	22.4	374	National Oilwell Varco	8.5
148	Occidental Petroleum	22.0	382	Huntsman	8.6
186	EOG Resources	17.4	391	Westlake Chemical	8.1
207	Waste Management	15.5	465	Apache	6.4
242	Kinder Morgan	13.2	496	Crown Castle International	5.8



# יוסטון רילוקיישן של מסות מרכזיים





**.07**

הנהלת החברה

# פרופיל החברה

## אסטרטגיה

החברה הוקמה ע"י מנהליה למטרת איתור, רכישה וניהול הזדמנויות השקעה ייחודיות לאור דינמיקה המשתנה בשוק הדיור האמריקאי וזאת תוך דגש על סקטור מתחמי המולטי-פמילי. לאור דינמיקת השוק המשתנה בעקבות נגיף COVID-19 והריבית הנמוכה ברמה היסטורית, כל אחת מהרכישות החדשות של החברה נבחרה בקפידה בכדי לספק תזרים מזומנים מעולה, מידי ועמיד, לצד צמיחה ויציבות לטווח הארוך.

## הנהלת החברה

מאחורי 'July Residential' עומד צוות מומחים בתחום המולטי-פמילי הפועל בצורה המקצועית ביותר בכדי לאתר ולרכוש הזדמנויות חדשות ולשפר את התפעול והקהילה בפרויקטים. הצוות יחד עם שותפיו כולל למעלה מ-350 אנשי מקצוע וממוקם בערים ניו יורק, וושינגטון D.C ובוקה רטון.

## ניסיון ורקורד

לצוות המייסדים והמנהלים של החברה יכולת מוכחת באיתור, רכישה, יזום השבחה וניהול נכסי מולטי-פמילי בשוק האמריקאי. לשלושת מייסדי החברה ניסיון ברכישה, יזום וניהול של למעלה מ-15,000 יחידות דיור ברחבי ארה"ב בהיקף מצטבר של למעלה מ-2 מיליארד דולר.

## אופרציה

לחברה, דרך חברות אחיות בבעלות מלאה של מנהליה ומייסדיה, צוות הכולל למעלה מ-200 מומחים בתחום המולטי-פמילי. הצוות כולל מחלקת אנליזה המתמחה בנייתוח עסקאות ואמונה על בדיקת הנכסים טרם רכישתם, צוות פיננסי המתמחה באיתור וסגירת המימון הטוב ביותר עבור העסקה, צוות בנייה והשבחת הנכסים אשר מנהל את עבודות הבניה, וצוות ניהול אשר אחראי על הניהול השוטף של הנכסים באופן יום יומי ומקסום שורת הרווח.

מערך זה מאפשר לחברה לבצע באופן עצמאי כמעט 100% משרשרת הפעולות בכל עסקה החל באיתור הנכס, רכישתו, השבחתו ניהולו ומכירתו.

בעזרת מערך זה החברה יכולה לקבל החלטות במהירות, למצוא ערך היכן שאחרים לא ולשמור על שקיפות מלאה לאורך כל התהליך עם משקיעיה ושותפיה.





## הנהלת July Residential

### הברטו 'אל.וי' לזואלי

ממייסדי החברה, עם למעלה מ-20 שנות ניסיון, אל.וי מנהל ומפקח על מערך הניהול השוטף של כלל הנכסים, כולל פיקוח על תהליך האנליזה הראשוני טרם רכישת הנכסים, ניהול המערך הפיננסי, אסטרטגיה ותקציבים של כל אחד מהנכסים תחת ניהול החברה. אל.וי משמש בכובעו השני כיו"ר חברת הניהול Element National Management, אשר מנהלת למעלה מ-12,000 יחידות ברחבי ארה"ב.

### אביחי דניאל

ממייסדי החברה, אביחי גדל ובילה את רוב חייו בארצות הברית. תחומי האחריות של אביחי כוללים תכנון והטמעת אסטרטגיות השקעה, איתור הזדמנויות ושווקי יעד, ופיקוח על האנליזה הפיננסית של על אחת מההשקעות. לאביחי תואר במנהל עסקים מקולג' בבסון היוקרתי, ועוד בזמן לימודיו הקים את חברת 'סאטון דניאל' אשר השקיעה הון וחוב במיזמי נדל"ן שונים ברחבי ארצות הברית. עוד ברזומה של אביחי עבודה בקרן הגידור 'זימרי' שם פיקח על ניתוח עסקאות שונות.

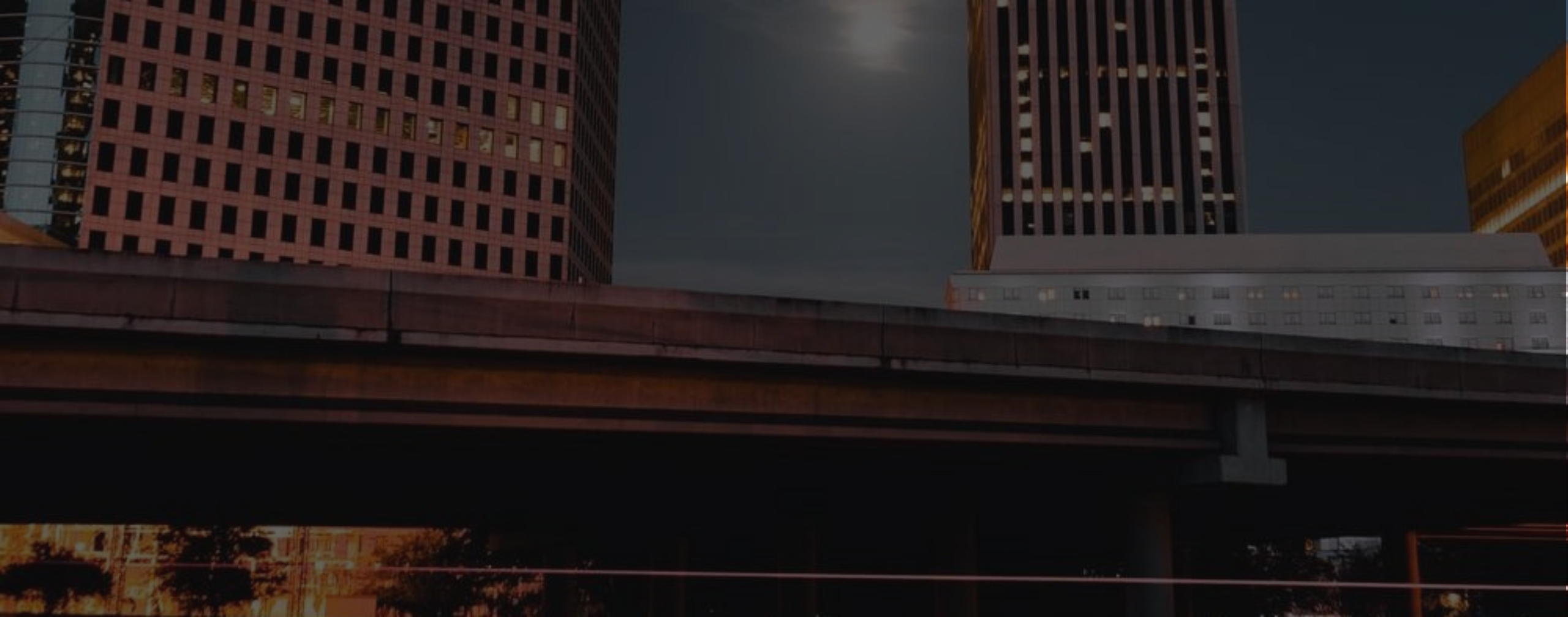
### יצחק פינטו

ממייסדי החברה, יצחק הינו תושב ארה"ב ב-5 השנים האחרונות. תחומי האחריות של יצחק כוללים תכנון והטמעת אסטרטגיות השקעה, תכנון וניהול תכניות ההשקעה לכל נכס, ופיקוח מלא על ההיבטים המשפטיים והפיננסיים של החברה. ליצחק ניסיון רב באיתור הזדמנויות השקעה בתחום המולטי-פמילי האמריקאי עם דגש מיוחד על השוק בושינגטון די.סי. יצחק ניהל ויזם פרויקטים יזמיים משלב הקרקע ועד שלב האקזיט והציג יכולות מוכחות ליצירת ערך עבור משקיעיו ושותפיו.

## ELEMENT NATIONAL MANAGEMENT

Element National Management, הינה חברת הניהול הבלעדית של נכסי החברה. א'למנטי נוסדה ב-2007 על ידי רוברטו לוואלי אשר נמנה על מייסדי ומנהלי July Residential, 'אלמנטי מנהלת פורטפוליו של למעלה מ-12,000 יחידות דיור ברחבי ארה"ב על פני 9 מדינות שונות. ל'אלמנטי משרדים מרכזיים בבוקה רטון, ומשרדים אזוריים בג'ורג'יה, טקסס, לואיזיאנה ומישיגן. 'אלמנטי מעסיקה צוות של למעלה מ-350 מנהלים מקצועיים אשר לרשותם מיטב הטכנולוגיות והכלים בתחום המולטי-פמילי בכדי למקסם יעילות ולשפר את שורת הרווח בכל אחת מהשקעותיה. 'אלמנטי הייתה שותפה לרכישה, השבחה וניהול של נכסים בשווי מצרפי של למעלה מ-2 מיליארד דולר.





.08

פרויקטים נבחרים

## PORTFOLIO SALE NATIONWIDE

14,414 UNITS / FEBRUARY 2021



“The 48 properties have 14,414 units, including 2,566 outside Baltimore and 1,972 in the Tampa-St. Petersburg area. The portfolio spans 11 states, including six where Morgan already owns multifamily properties: North Carolina, South Carolina, Illinois, Ohio and Maryland. The portfolio deal marks Morgan’s first acquisitions in Florida, Texas, Georgia, Louisiana and Michigan...”



“Morgan Properties, the nation’s largest private multifamily owner, announced today it has acquired, in partnership with Olayan America, a portfolio of 48 apartment communities and 14,414 units in 11 states for \$1.75 billion. The Morgan Properties and Olayan America joint venture purchased the North Star Portfolio (“North Star”) from STAR Real Estate Ventures, a joint venture between El-Ad National Properties, LLC and Yellowstone Portfolio Trust. The North Star acquisition is the largest multifamily transaction this year and Morgan Properties’ largest deal since acquiring the Morgan Communities portfolio of 95 apartment communities and 17,500 units in 8 states for \$1.9 billion in 2019.”





**NORTH POINTE  
HYATTSVILLE, MD**

235 UNITS

GARDEN STYLE PROPERTY



COLONNADE RESIDENCES  
SUNRISE, FL

390 UNITS  
RESORT STYLE COMPLEX



SAN MICHELE  
WESTON, FL

592 UNITS  
RESORT STYLE COMPLEX



MAGENTA  
WASHINGTON D.C

DEVELOPMENT / MIXED USE Designed by world famous designer Karim Rashid Located in the heart of Washington D.C.



**BONSAI  
WASHINGTON D.C**

**DEVELOPMENT / RESIDENTIAL** Residential project  
located 10 minutes from the U.S Capitol





## DISCLAIMER & CONFIDENTIALITY

JULY RESIDENTIAL GROUP LLC OR ITS AFFILIATES (THE "DEVELOPER" OR "SPONSOR") WHICH IS ACQUIRING AND/OR DEVELOPING THE PROJECT ("PROJECT") THAT IS THE SUBJECT OF THIS INVESTMENT SUMMARY (THE "BOOK"), FOR ITSELF, ITS AFFILIATES, SUBSIDIARIES AND THEIR SUCCESSORS AND ASSIGNS, AND EACH OF THEIR RESPECTIVE SHAREHOLDERS, DIRECTORS, OFFICERS, MANAGERS, MEMBERS, AND EMPLOYEES (COLLECTIVELY, THE "DEVELOPER PARTIES"), MAKES THE FOLLOWING DISCLAIMER AS AN INTEGRAL PART OF THIS BOOK:

THIS BOOK HAS BEEN PREPARED SOLELY FOR THE INFORMATIONAL USE OF THE PROSPECTIVE INVESTOR TO WHOM THIS BOOK HAS BEEN DELIVERED ("PROSPECTIVE INVESTOR") FOR THE PURPOSE OF CONSIDERING WHETHER TO MAKE AN EQUITY INVESTMENT IN THE PROJECT. ALL INFORMATION IN THIS BOOK, AS WELL AS ANY ATTACHMENTS AND/OR REFERENCES HEREIN, SHALL NOT CONSTITUTE AN OFFER TO SELL OR A SOLICITATION OF AN OFFER TO BUY ANY INTEREST IN ANY SECURITY OR ANY SECURITY DERIVATIVE PRODUCTS OF ANY KIND, OR ANY TYPE OF TRADING OR INVESTMENT ADVICE, RECOMMENDATION OR STRATEGY. NO OFFER TO SELL OR SOLICITATION OF AN OFFER TO BUY AN INTEREST IN ANY SECURITY OR OTHER SUCH PRODUCT MAY BE MADE TO A PROSPECTIVE INVESTOR UNTIL A COPY OF THE CONFIDENTIAL PRIVATE PLACEMENT MEMORANDUM AND THE SUBSCRIPTION AGREEMENT OF THE SPEs , LLC AND THE ORGANIZATIONAL DOCUMENTS GOVERNING THE PROJECT, AND ANY OTHER APPLICABLE SUBSCRIPTION MATERIALS (COLLECTIVELY, THE "INVESTMENT DOCUMENTS"), HAVE BEEN PROVIDED TO AND REVIEWED BY SUCH PROSPECTIVE INVESTOR, WHICH MUST BE COMPLETED AND RETURNED IN ACCORDANCE WITH THE TERMS THEREOF. THE DEVELOPER PARTIES MAKE NO GUARANTEE OR REPRESENTATION WITH RESPECT TO THE PERFORMANCE OF ANY INVESTMENT, THE SPECIFIC RATE OF RETURN ON ANY INVESTMENT OR THE RETURN OF CAPITAL.

THIS BOOK HAS BEEN BASED ON FACTS AND ASSUMPTIONS THAT MAY BE INACCURATE IN WHOLE OR IN PART. THE DEVELOPER PARTIES HAVE NOT UNDERTAKEN ANY INDEPENDENT INVESTIGATION TO CONFIRM THE ACCURACY OR COMPLETENESS OF THE INFORMATION AND GRAPHICS CONTAINED IN THIS BOOK (INCLUDING WITHOUT LIMITATION ANY STATISTICS AND BUDGETS RELATING TO THE PROJECT, SOURCES AND USES OF CAPITAL TO COMPLETE THE PROJECT, CONSTRUCTION BUDGET, CONSTRUCTION TIMELINE AND FINANCIAL PROJECTIONS DESCRIBED HEREIN), DO NOT MAKE ANY REPRESENTATIONS OR WARRANTIES, EXPRESSED OR IMPLIED, WITH RESPECT TO SAME, AND HEREBY DISCLAIM ANY RESPONSIBILITY FOR THE ACCURACY, CORRECTNESS OR COMPLETENESS OF THE CONTENTS OF THIS BOOK. THE FORECASTS OF ESTIMATED PROFITS, CASH FLOW AND RETURNS PROVIDED IN THIS BOOK MAY HAVE NO BEARING WHATSOEVER UPON THE OUTCOME OF THE PROJECT. ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN ARE ESTIMATES ONLY AND SUBJECT TO CHANGE WITHOUT NOTICE. IN ASSESSING ANY INVESTMENT DECISION, PROSPECTIVE INVESTOR SHOULD NOT RELY UPON THE PAST PERFORMANCE OF OTHER PROJECTS AFFILIATED WITH THE DEVELOPER PARTIES. ALL VALUES AND TIME PERIODS CONTAINED HEREIN ARE ESTIMATES ONLY AND ARE SUBJECT TO CHANGE WITHOUT NOTICE.

THIS BOOK IS NOT INTENDED TO PROVIDE FINANCIAL OR INVESTMENT ADVICE OR TAKE INTO ACCOUNT ANY TAX PLANNING CONSIDERATIONS, AND ANY SUCH ADVICE IS EXPRESSLY DISCLAIMED. PROSPECTIVE INVESTORS ARE CONSIDERED TO BE SOPHISTICATED AND KNOWLEDGEABLE IN REAL ESTATE DEVELOPMENT AND ARE EXPECTED TO SEEK INDEPENDENT LEGAL AND FINANCIAL ADVICE BEFORE MAKING ANY INVESTMENT DECISION. THIS BOOK MAY NOT BE COPIED, TRANSMITTED OR DELIVERED TO ANY THIRD PARTY WITHOUT THE EXPRESS WRITTEN PERMISSION OF THE DEVELOPER.

THE MATERIALS CONTAINED IN THIS BOOK ARE CONFIDENTIAL, PREPARED SOLELY FOR THE PURPOSE OF THE INVESTMENT DESCRIBED THEREIN AND IT IS NOT TO BE COPIED TO BE USED FOR ANY PURPOSE OR MADE AVAILABLE TO ANY OTHER THIRDS PARTY WITHOUT THE EXPRESS WRITTEN CONSENT OF JULY RESIDENTIAL GROUP. IN ACCEPTING THIS, THE RECIEPENT AGREES TO KEEP AL METRIALS CONTAINED HERIN CONFIDENTIAL.



NEW YORK  
40 DERBY AVENUE  
GREENLAWN, NY  
978-600-8229

[invest@NadlanInvest.com](mailto:invest@NadlanInvest.com)  
[www.NadlanInvest.com](http://www.NadlanInvest.com)