



ינואר 2022

מצגת משקיעים לקראת הנפקת סדרת אגרות חוב

UMH
PROPERTIES, INC

מצגת זו כוללת אמירות המהוות "מידע צופה פני עתיד" הכפופות לסיכונים ולחוסר ודאות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מאלו הנזכרות במצגת זו עקב השפעת גורמים רבים שהם מעבר לשליטתה של UMH Properties, inc ("UMH"), כולל אלו המופיעים בסעיף "גורמי סיכון" בדיווחנו לרשות ניירות ערך של ארה"ב ("SEC"). כל אמירה, פרט לאמירה המהווה עובדה היסטורית, עשויה להיות "מידע צופה פני עתיד". כל אמירה כאמור המהווה מידע צופה פני עתיד נעשית בהתאם להוראות חוף מבטחים הקיימות תחת חוקי ניירות ערך החלים ו-UMH אינה מתחייבת לעדכן או לשנות כל אמירה כאמור המהווה מידע צופה פני עתיד.

מידע מסוים שנדון במצגת זו, נובע ממקורות צד ג' ולא אומתן באופן עצמאי ולפיכך אין החברה מספקת כל מצג או אחריות לגבי מידע זה.

השקפים הבאים מכילים 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. אין אנו מתחייבים לעדכן או לשנות באופן פומבי את המידע הכלול במצגת זו. 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. מצגת זו אינה מהווה הצעה למכירה או שידול הצעת לרכוש ניירות ערך כלשהם של UMH.

משקיעים פוטנציאליים השוקלים השקעה ב-UMH צריכים לשקול בזהירות את יעדי ההשקעה שלה, הסיכונים וההוצאות שלה לפני ביצוע השקעה. מיזע זה ומידע נוסף אודות UMH זמינים בדיווחה של UMH ל-SEC. עותקים זמינים באתר האינטרנט של ה-SEC בכתובת www.sec.gov ובאתר האינטרנט של UMH באתר www.umh.com על משקיעים פוטנציאליים לקרוא את החומרים האלה בזהירות לפני ביצוע ההשקעה.

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-1.2 מיליארד דולר (NYSE:UMH) ומעל 200 מוסדיים אמריקאיים אשר מחזיקים במניה כולל: Vanguard Group 9.32% | Blackrock Inc. 6.48%



מינוף נמוך – יחס חוב נטו ל CAP נמוך מ- 20%



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

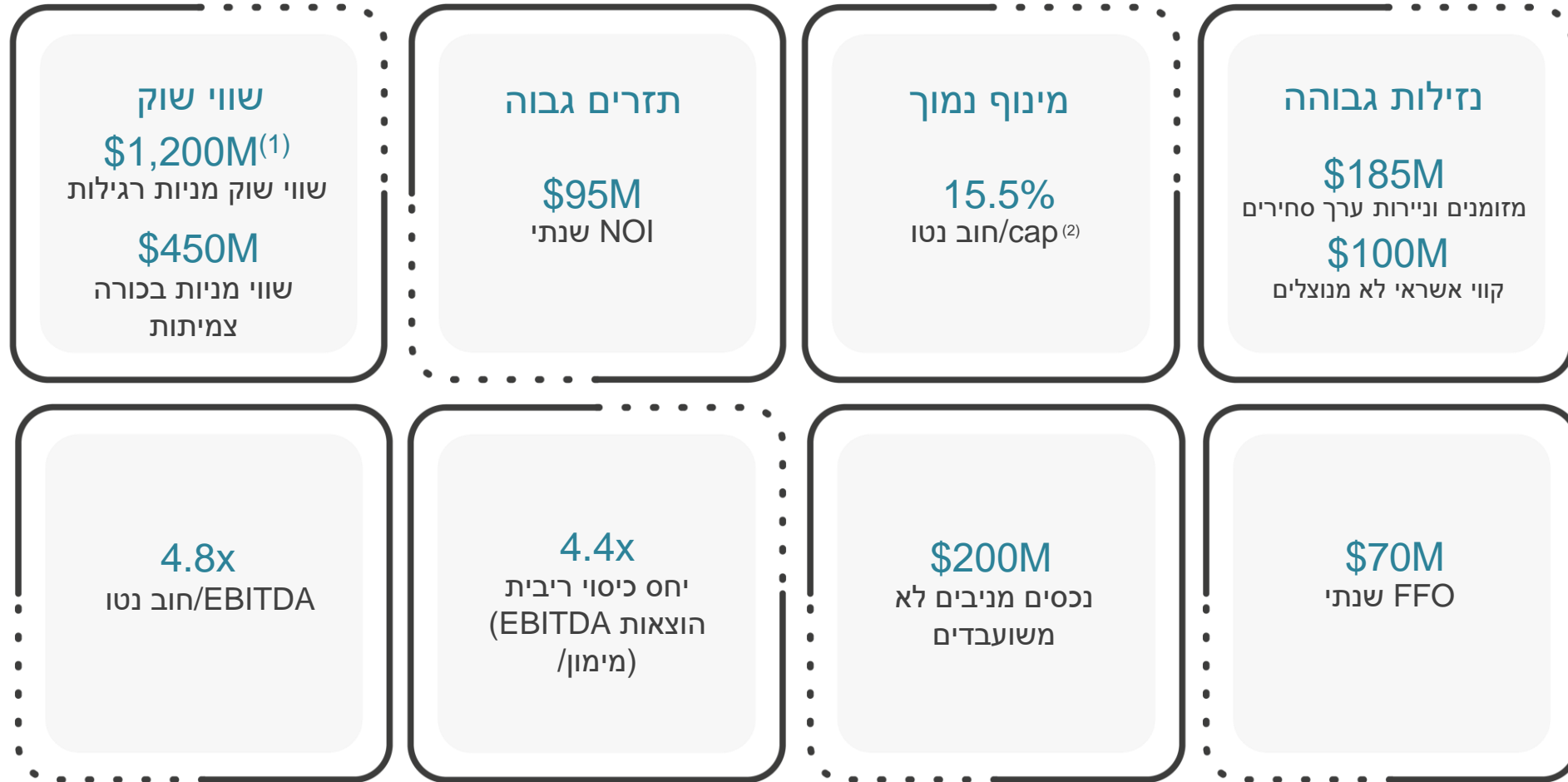


בעלות החברה פורטפוליו (המוחזק כולו 100%) של 127 מתחמי מגורים להשכרה הכוללים 24,000 sites וכ-8,700 Single family



שיעורי גבייה יציבים וגבוהים לאורך השנים – כ 99% (כולל בתקופת הקורונה)

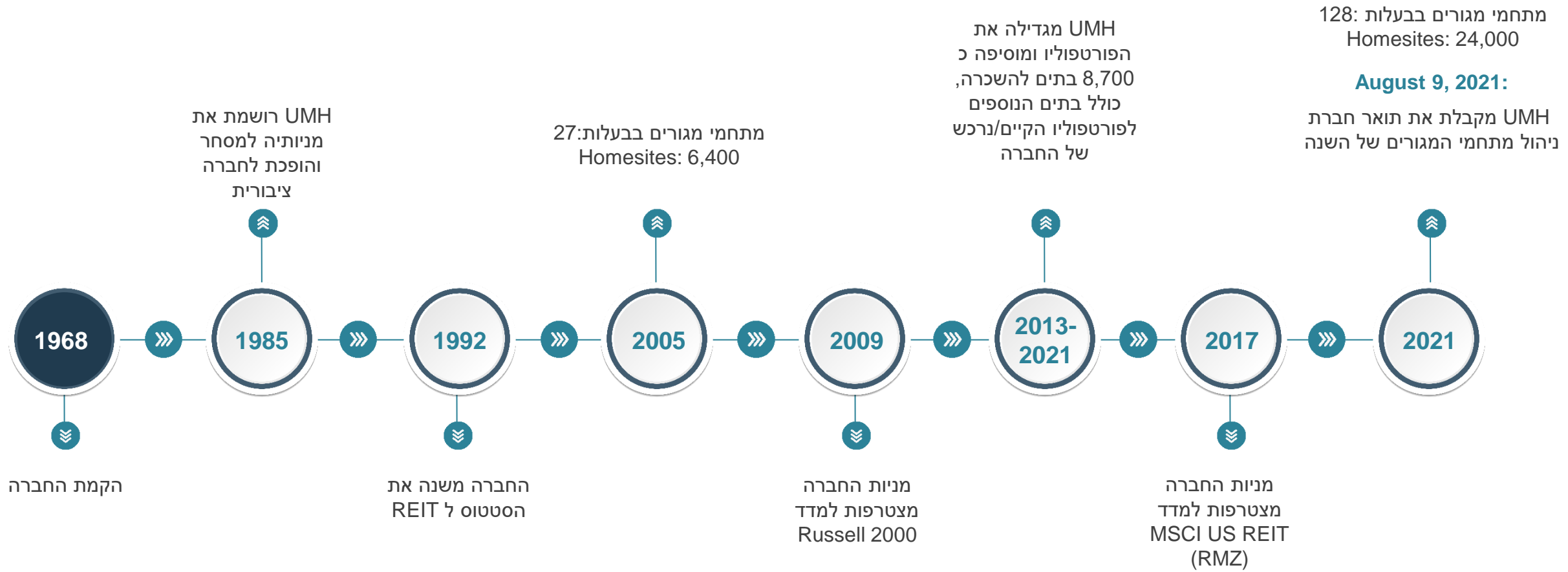




(1) As of Jan 11th 2022

(2) Equity market cap as of September 30 2021 ~\$1.2b, preferred shares of ~\$450m and ~\$500m of gross debt
*Financial information as of September 30, 2021. In USD in millions

פעילות ענפה של מעל 50 שנים בתחום המגורים בארה"ב, מתוכן 36 שנים כחברה ציבורית



יו"ר החברה ומייסד | EUGENE LANDY

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 וארגוניים 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.



נשיא ומנכ"ל | SAMUEL A. LANDY

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 לכח 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



סמנכ"לית כספים | ANNA T. CHEW

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 ומBA מ Bellarmine College משנת 1999.





תמצית תנאי הגיוס

UMH Properties, Inc (NYSE:UMH)



שם המנפיק (ריט ציבורית אמריקאית)

il.AA-



דירוג הסדרה

כ- 4.5 שנים



מח"מ

צמוד דולר



אפיק

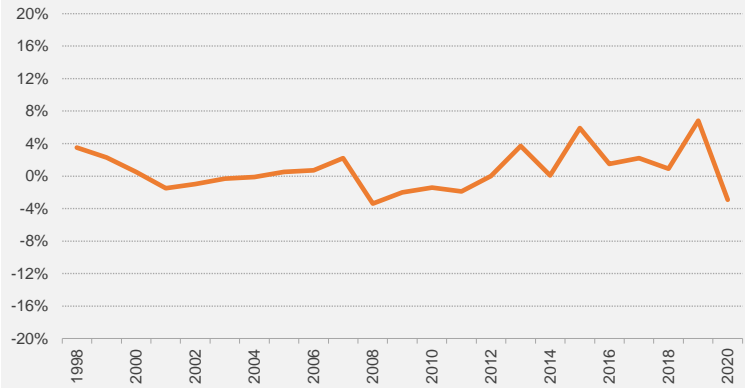
מניות החברה ירשמו למסחר ברישום
כפול בבורסת תל אביב



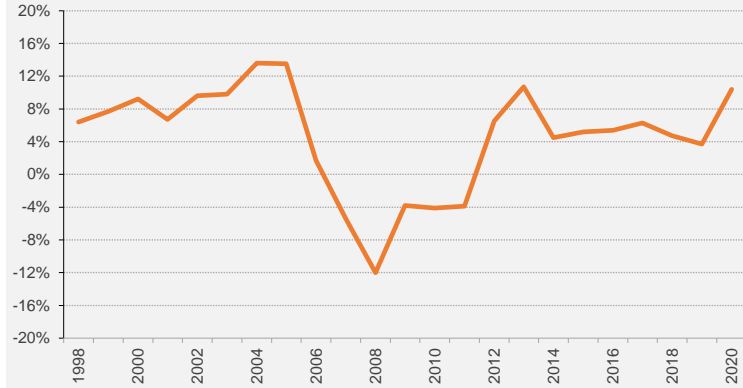
רישום מניות במקביל
להנפקת אג"ח

יציבות ומגמה חיובית בשוק המגורים להשכרה בארה"ב בדגש על Single Family

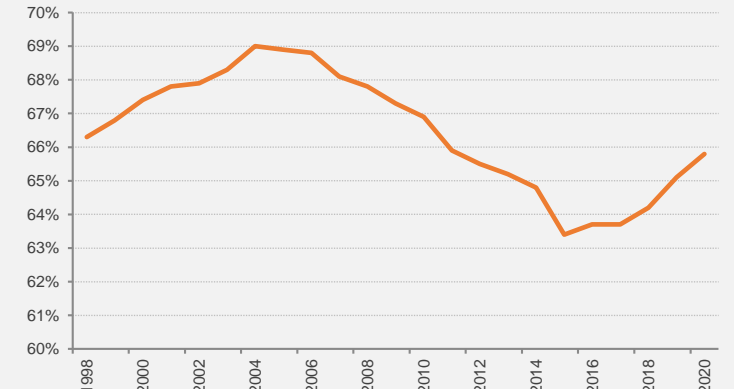
Single Family Household Income Change Year-Over-Year



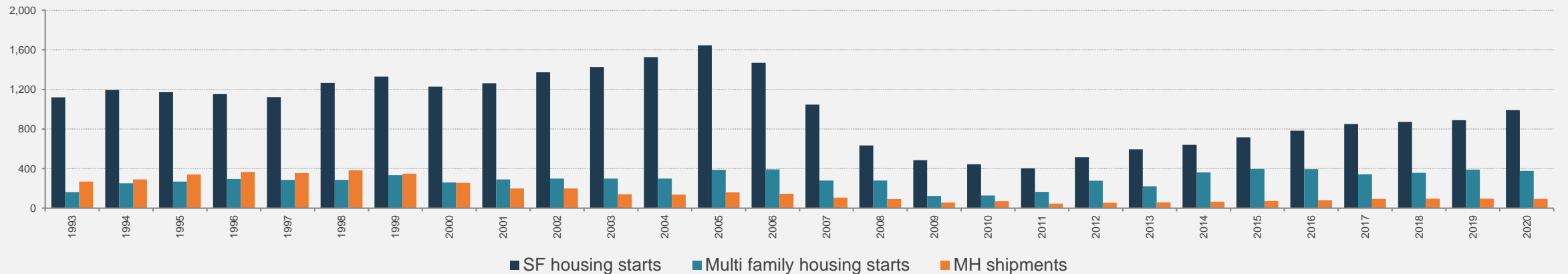
Single Family Home Price Change Year-Over-Year



% of Households Owning a Single-Family Home



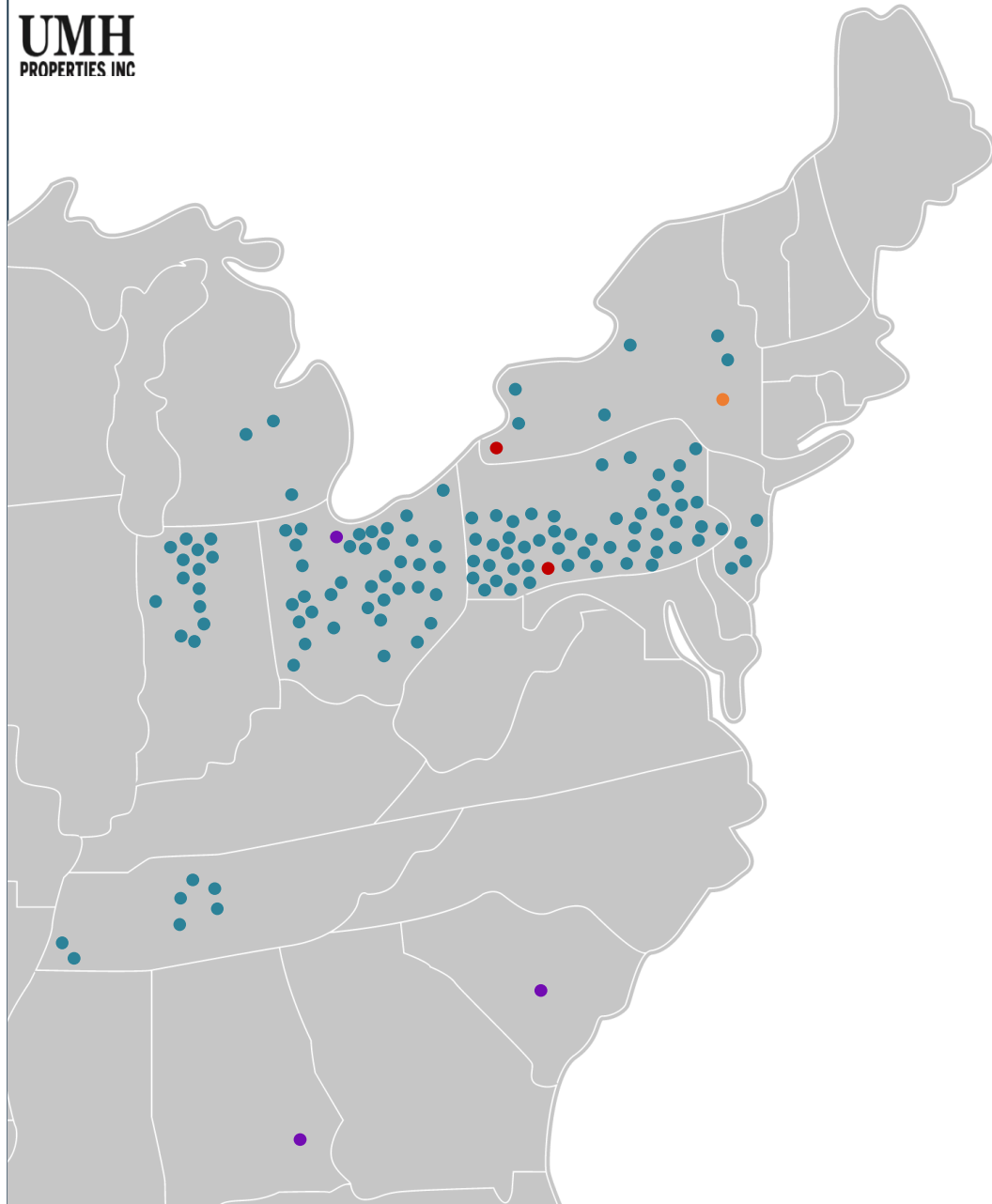
The Cyclicality of Housing







תיאור הפורטפוליו



- Acquired prior to 2020 122 communities and 23,200 sites
- Acquired in 2020 2 communities and 300 sites
- Acquired in 2021 3 communities and 500 sites
- 220 Acres to be developed into a manufactured home community

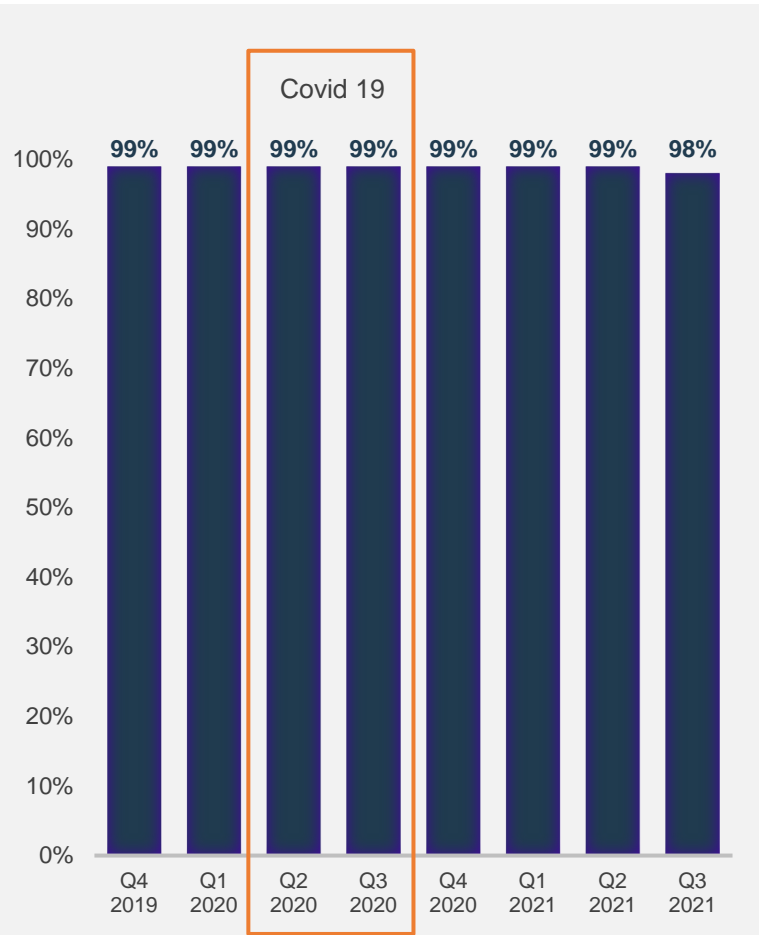
תמצית נתונים

127	מספר מתחמי מגורים בבעלות
10	מספר מדינות
24,000	סה"כ יחידות אשר פותחו/נרכשו לאורך השנים
86.2%	שיעור תפוסה של יחידות להשכרה
8,700	מספר בתים להשכרה
95.1%	שיעור תפוסה
\$1.5	עלות היסטורית של נדל"ן להשקעה ⁽¹⁾ (\$bn)
\$2.1	Market Capitalization (\$bn)

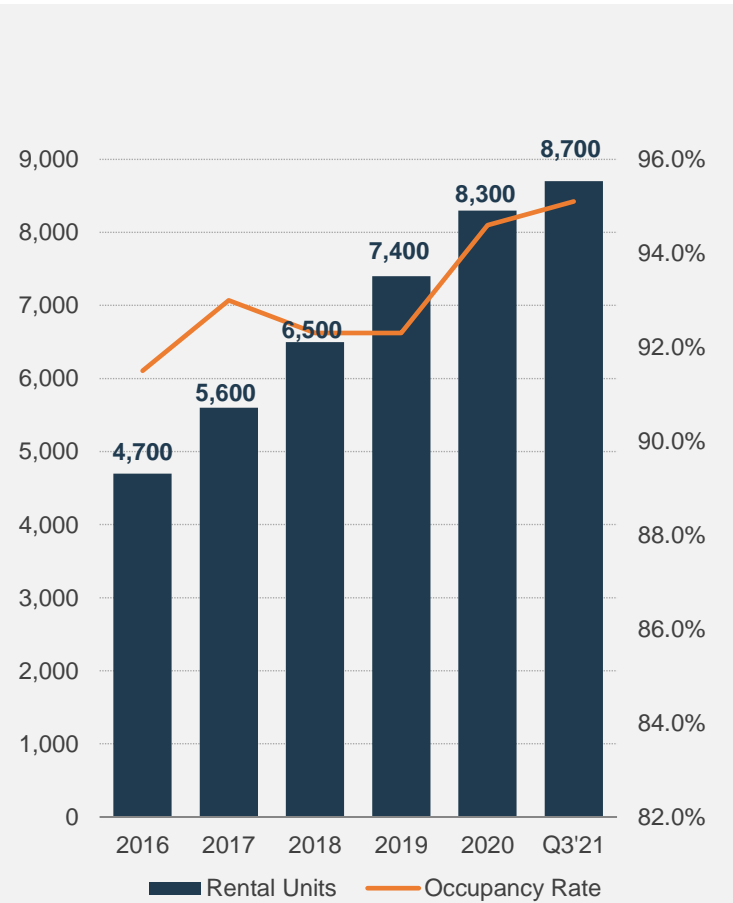
Financial information as of September 30, 2021.

⁽¹⁾ Gross asset value based on the book value of total real estate and other assets as of September 30, 2021 plus accumulated depreciation.

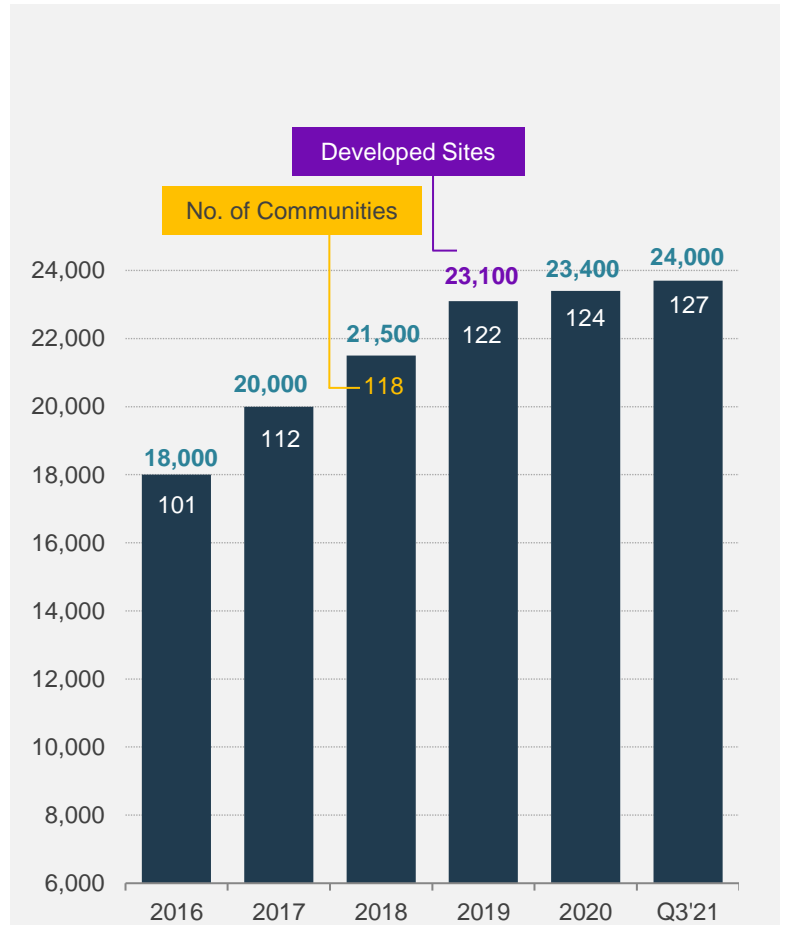
Collection Rate



Rental Units



Total Sites



For Nine Months Ended			
% Change	Change	9/30/2020	9/30/2021
10.3%	\$10,848	\$105,324	\$116,172
4.4%	1,998	44,979	46,977
14.7%	\$8,850	\$60,345	\$69,195

For Three Months Ended				(in USD thousands)
% Change	Change	9/30/2020	9/30/2021	
				Community Net Operating Income
9.1%	\$3,282	\$36,122	\$39,404	Rental and Related Income
1.3%	204	15,518	15,722	Community Operating Expenses
14.9%	\$3,078	\$20,604	\$23,682	Community NOI



% Change	9/30/2020	9/30/2021	Community Metrics
(0.1)%	23,019	23,007	Total Sites
435 sites, 2.2%	19,651	20,086	Occupied Sites
190 bps	85.4%	87.3%	Occupancy %
N/A	122	122	Number of Properties
6.5%	7,962	8,479	Total Rentals
6.7%	7,599	8,107	Occupied Rentals
20 bps	95.4%	95.6%	Rental Occupancy
3.9%	\$456	\$474	Monthly Rent Per Site
3.8%	\$781	\$811	Monthly Rent Per Home Including Site

Same Property includes all properties owned as of January 1, 2020, with the exception of Memphis Blues.

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

השקעות היסטוריות בפועל - תוספות בתים להשכרה

Q3'21	2020	2019	2018	2017	2016	נתונים במילוני דולרים (למעט נתונים פר יחידה)
8,700	8,300	7,400	6,500	5,600	4,700	כמות יחידות
\$378.5	\$349.9	\$297.4	\$254.6	\$217.0	\$172.9	סך ההשקעה
\$43,506	\$42,157	\$40,189	\$39,169	\$38,750	\$36,787	השקעה ממוצעת ליחידה
\$809	\$790	\$765	\$742	\$726	\$709	שכירות חודשית ממוצעת לכל יחידה
95.1%	94.6%	92.3%	92.3%	93.0%	91.5%	שיעור תפוסה לסוף תקופה

הדגמה של השפעה מספרית עתידית בהנחת תוספת של 800 יחידות בשנה

Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	
4,000	3,200	2,400	1,600	800	תוספת יחידות (כמות מצטברת)
\$30.8	\$23.9	\$17.5	\$11.3	\$5.5	גידול ב-NOI
(6.6)	(5.2)	(3.8)	(2.5)	(1.2)	גידול ההוצאות המימון
\$24.2	\$18.7	\$13.7	\$8.9	\$4.3	תוספת ל-FFO
\$402.7	\$312.4	\$228.9	\$148.5	\$71.2	תוספת לשווי החברה ⁽⁴⁾
11.6%	11.6%	11.6%	11.5%	11.4%	החזר השקעה לא ממונף
18.2%	18.1%	18.2%	18.1%	17.8%	החזר השקעה ממונף ⁽⁵⁾

(1) Assumes 5% annual construction cost inflation

(2) Assumes 95% occupancy and 3% annual rent growth

(3) Assumes 25% of revenues

(4) Value calculated based on a 6% cap rate

(5) Assumes 50% leverage with 5% weighted average cost of debt



דוגמאות למימוש האסטרטגיה העסקית של החברה

Columbia, TN, 46 miles south of Nashville, TN.



מיקום הנכס

349



מספר יחידות להשכרה

יוני , 2011



תאריך רכישה

\$7,300,000



מחיר רכישה

\$18,800,000



סה"כ השקעה כולל מחיר רכישה וCAPEX

גידול	נתונים היום	בעת הרכישה (2011)	
41%	96%	55%	שיעור תפוסה
142	221	79	מספר בתים להשכרה
43.7%	\$434	\$302	שכירות ממוצעת של יחידת השכרה
170.1%	\$2,574,000	\$953,000	*סך ההכנסות
218.5%	\$1,583,000	\$497,000	NOI*
68%***	\$90,700	\$53,800	**שווי ליחידה
68%***	\$31,660,000	N/A	**שווי הנכס

*At acquisition - 2011 annualized; Today - September 30, 2021 annualized.

**Value calculated based on a 5% Cap Rate.

***Increase from total capital investment.

****(including \$8.2m in rental homes)

Elkhart, IN	«	מיקום הנכס
559	«	מספר יחידות להשכרה
ינואר, 2017	«	תאריך רכישה
\$21,222,000	«	מחיר רכישה
\$27,400,000	«	סה"כ השקעה כולל מחיר רכישה ו CAPEX

גידול	נתונים היום	בעת הרכישה (2017)	
20%	97%	77%	שיעור תפוסה
115	158	43	מספר בתים להשכרה
18.9%	\$422	\$355	שכירות ממוצעת של יחידת השכרה
59.5%	\$3,794,000	\$2,379,000	*סך ההכנסות
78.2%	\$2,775,000	\$1,557,000	NOI*
103%***	\$99,300	\$49,000	**שווי ליחידה
103%***	\$55,500,000	N/A	**שווי הנכס

*At acquisition - 2017 annualized; Today - September 30, 2021 annualized.

**Value calculated based on a 5% Cap Rate.

***Increase from total capital investment.

****including \$8.2m in rental homes

Vineland, NJ, 35 miles west of Atlantic City, NJ



מיקום הנכס

148/317



מספר יחידות להשכרה

1985 , נובמבר



תאריך רכישה

\$1,350,000



מחיר רכישה

\$12,700,000



סה"כ השקעה כולל מחיר רכישה ו CAPEX

\$2,932,000



הכנסות ממכירת יחידות במהלך תקופת ההשקעה

גידול	נתונים היום	לאחר ההשקעה	
4%	95%	91%	שיעור תפוסה
169	317	148	מספר בתים להשכרה
121.0%	\$696	\$315	שכירות ממוצעת של יחידת השכרה
346.5%	\$2,755,000	\$617,000	סך ההכנסות*
533.6%	\$1,831,000	\$289,000	NOI*
188%***	\$115,500	N/A	שווי ליחידה**
188%***	\$36,620,000	N/A	שווי הנכס**

*Before expansion - 1996; annualized; Today – September 30, 2021.

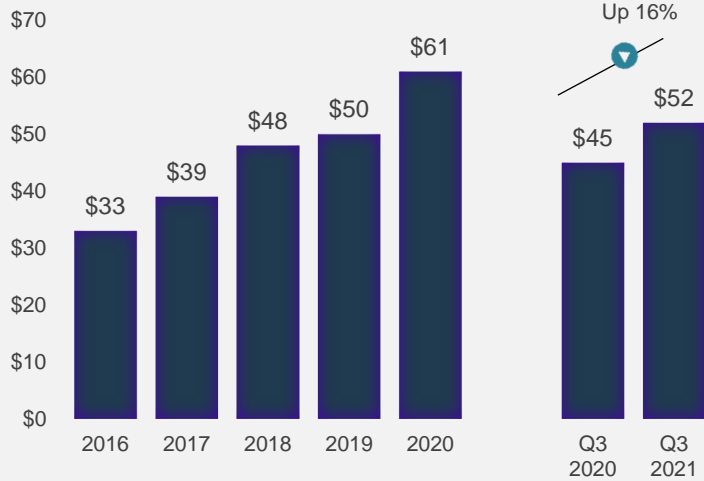
**Value calculated based on a 5% Cap Rate.

***Increase from total capital investment.

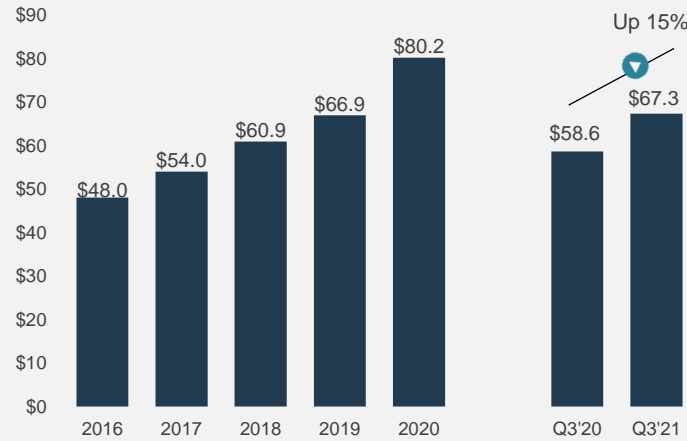


נתונים פיננסיים

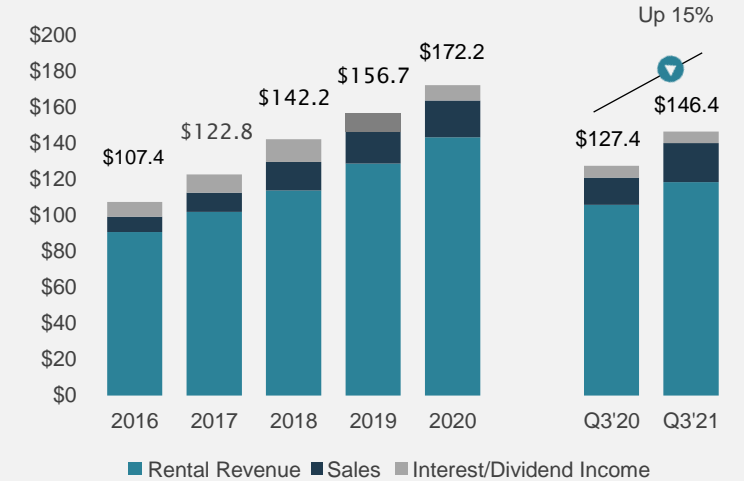
Normalized Funds from Operations(1) (\$mm)



Community NOI Growth (\$mm)



Total Revenue (\$mm)



גידול שנתי של מעל 10% ב-NOI באופן קבוע משנת 2011

במהלך ארבע השנים האחרונות, UMH:

הגדילה את ה-FFO
ב-85%



הגדילה את ה-NOI
ב-67%



הגדילה את סך
ההכנסות ב-60%

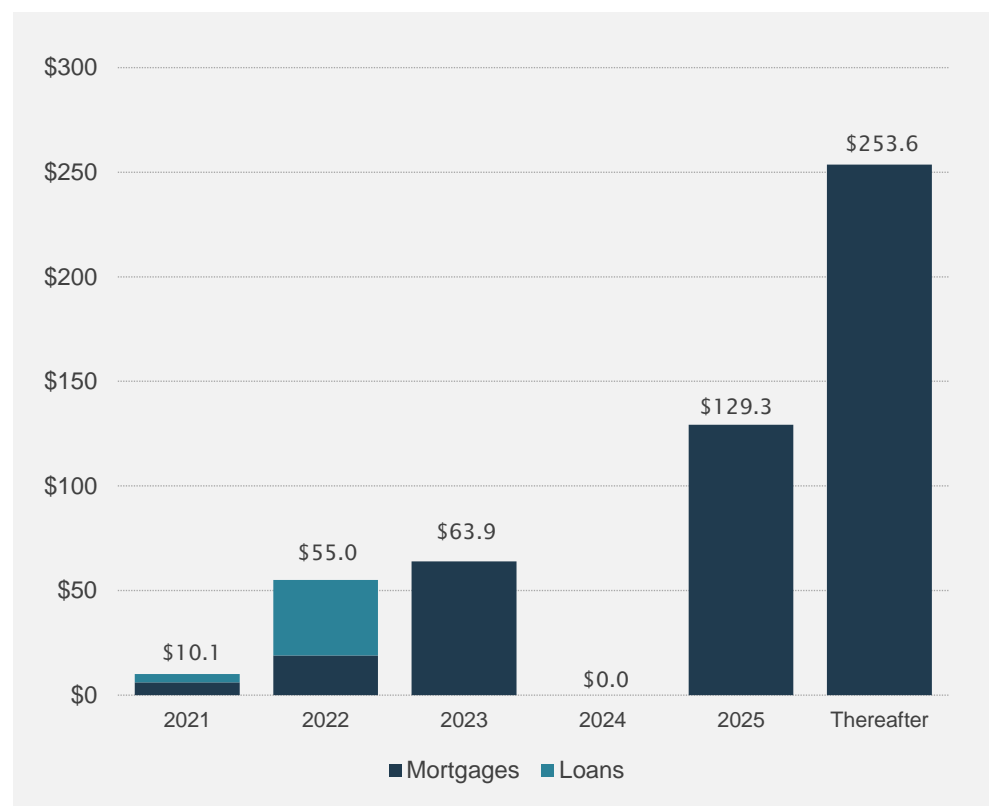


Information as of period ending dates.

(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 and the gain or loss on the sale of marketable securities plus certain non-cash items such as real estate asset depreciation and amortization and certain non-recurring charges.

(in thousands)	Year to Date	
	9/30/21	9/30/20
DEBT OUTSTANDING		
Mortgages Payable:		
Fixed Rate Mortgages	471,881	479,124
Unamortized Debt Issuance Costs	(4,354)	(6,748)
Mortgages, Net of Unamortized	467,527	472,376
Unsecured Line of Credit	25,000	15,000
Other Loans Payable	15,014	19,853
Unamortized Debt Issuance Costs	(205)	(270)
Loans, Net of Unamortized Debt Issuance Costs	39,809	34,583
Total Debt	507,336	506,959
% FIXED/FLOATING		
Fixed	92.2%	93.4%
Floating	7.8%	6.6%
Total	100.0%	100.0%
WEIGHTED AVERAGE INTEREST RATES (**)		
Mortgages Payable	3.79%	3.81%
Loans Payable	2.34%	3.06%
Total Average	3.68%	3.76%
WEIGHTED AVERAGE MATURITY (YEARS)		
Mortgages Payable	5.3	6.3

פריסת חוב נוחה (\$mm)



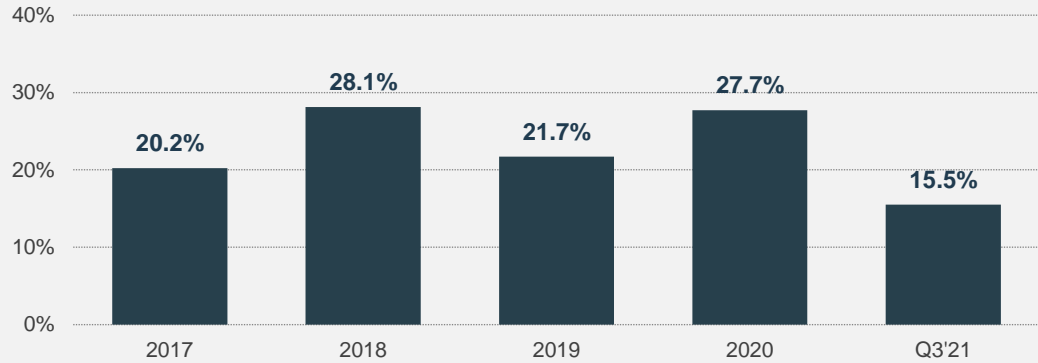
יתרת ההלוואה הגדולה ביותר של החברה הינה בסך 103 מיליון דולר, נושאת ריבית 2.62% ונפרעת בסוף 2030

*Information as of September 30, 2021.

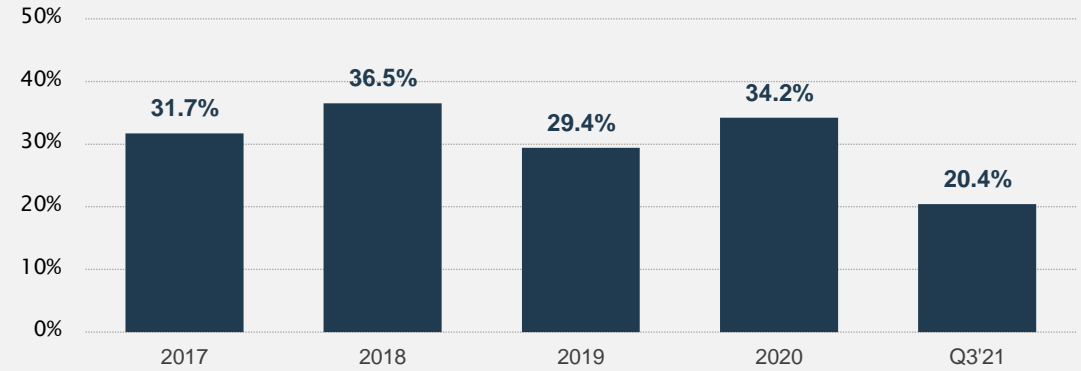
**Weighted average interest rates do not include the effect of unamortized debt issuance costs.

יחסים פיננסיים עיקריים – שמירה על מינוף נמוך ויחסי כיסוי יציבים לאורך השנים

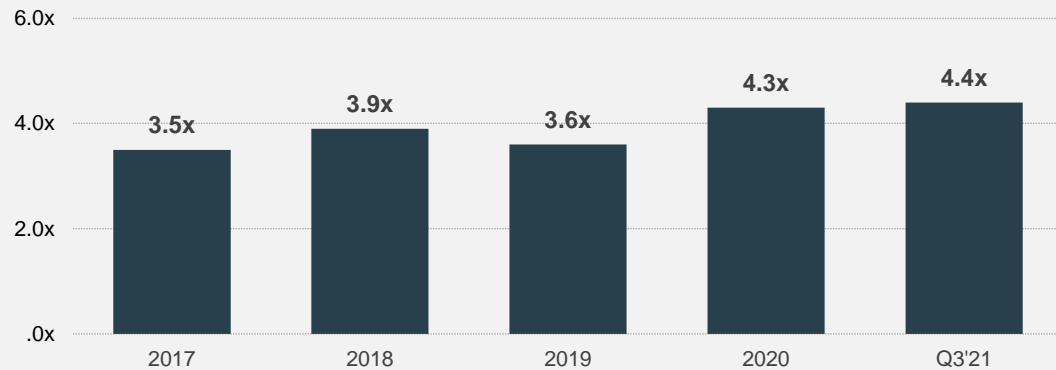
Net Debt - Securities / Total Market Capitalization



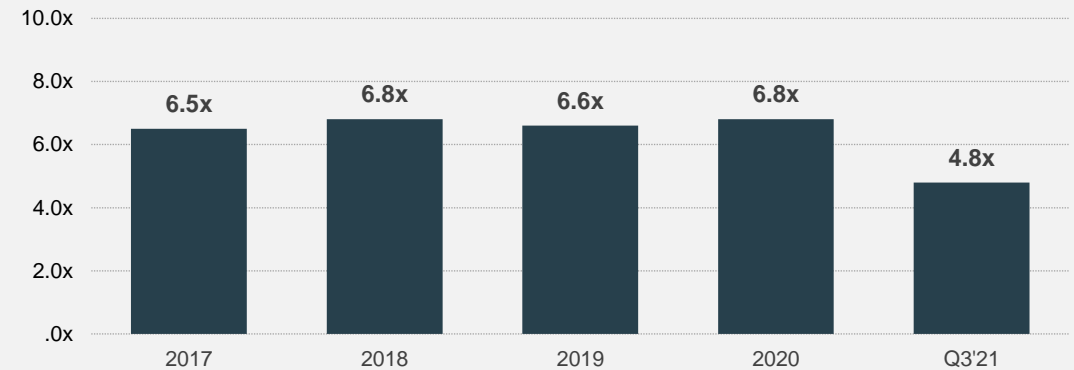
Net Debt / Total Market Capitalization



Interest coverage ratio (EBITDA/finance expenses)



Net Debt / Adjusted EBITDA





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

החברה מכירה במחויבותה, כחלק מתעשיית הנדל"ן, לפעול לצמצם ההשפעה שלילית על הסביבה ושמירה על משאבי הטבע.

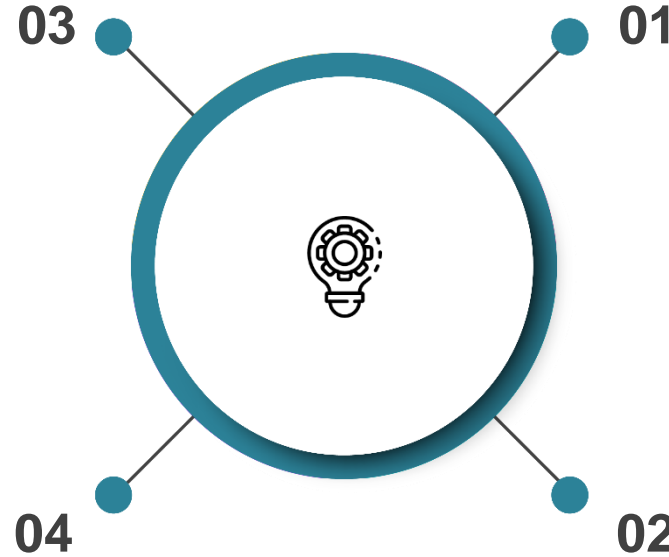
כמו כן, החברה מאמינה בשמירה על האנשים המושפעים מפעילותה העסקית, כולל עובדים, תושבים, שכנים ושאר הקהילה.

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).

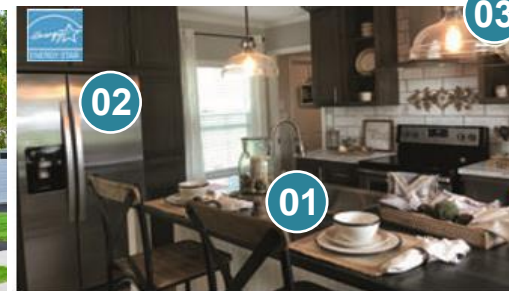
03 החברה יצרה שותפויות עם חברות שירות ותחזוקה מקומיות כדי לספק לתושבים, ללא עלות, נורות LED, ראשי מקלחת בזרימה נמוכה, ברזים חסכוניים באנרגיה, חומרי מזג אוויר ובידוד צינורות לחימום מים.

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



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

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



UMH Stage Home on the Hill
Manufactured by Cavco Industries, Inc.

נגישות גבוהה לשוק ההון כריט ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה



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



מאזן יציב, נזילות גבוהה ויחסי כיסוי חוב חזקים



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



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



מינוף נמוך



דירוג אגרות החוב -il.AA



תזרים מזומנים חזק ויציב - FFO של כ70 מיליון דולר בצמיחה של כ20% בשנה בארבע שנים האחרונות





UMH
PROPERTIES, INC

For additional information including all SEC filings please visit
WWW.UMH.REIT

APPENDIX - COMPELLING VALUATION WITH SIGNIFICANT UPSIDE

- Current market valuation significantly undervalues portfolio at \$60k per site
- Private market valuations for sites range from \$70k to \$90k per site
- UMH owns several communities with a private market valuation well in excess of \$100k per site. Many communities across our footprint in poor condition trade for over \$70k per site. These are the types of communities UMH seeks to acquire at a significant discount and then create value.

Equity Market Capitalization	53.5%	\$1,114.3
Preferred Stock	22.2%	462.3
Total Equity Capitalization	75.7%	\$1,576.6
Debt Outstanding	24.3%	507.3
Total Market Capitalization	100.0%	\$2,083.9
Less: Cash & Cash Equivalents		\$(82.4)
Less: Securities Available for Sale		(102.8)
Less: Inventory		(20.3)
Less: Notes Receivable		(50.8)
Less: Rental Homes & Accessories ⁽¹⁾		(378.5)
Total Non-Site Related Adjustments		\$(634.8)
Adjusted Market Capitalization		\$1,449.1
Owned Sites		24,000
Implied Public Market Value per Site		\$60,379

	Private Market		
Site Valuations	\$70,000	\$80,000	\$90,000
Total Implied Site Values	\$1,680.0	\$1,920.0	\$2,160.0
Plus: Non-Site Related Adjustments	634.8	634.8	634.8
Total Market Capitalization	\$2,314.8	\$2,554.8	\$2,794.8
Less: Debt Outstanding	(507.3)	(507.3)	(507.3)
Less: Preferred Stock	(462.3)	(462.3)	(462.3)
Implied Equity Market Capitalization	\$1,345.2	\$1,585.2	\$1,825.2
Shares Outstanding	48.7	48.7	48.7
Implied NAV	\$27.62	\$32.55	\$37.48
Implied Premium to Current Share Price of \$24.21 ⁽²⁾	14.1%	34.4%	54.8%

Note: Data as of September 30, 2021.

Represents approximately \$42,000 investment for each of the Company's 8,700 rental units at September 30, 2021.

As of close of business on November 2, 2021.