

ARGO

Properties N.V.

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

תוכן עניינים:

פרק א: דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ב: תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ומידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרס 2021

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של ארגו פרופרטיז א.נ.וי. (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"). הדוחות הכספיים, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת. דוח הדירקטוריון ערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

בדוח זה להלן:

"מועד הדוח" או "תאריך הדוח" - 31 במרץ 2021.

"תקופת הדוח" רבעון ראשון 2021.

1. מבוא

1.1 תמצית פעילות החברה

החברה, שהחלה את פעילותה בשנת 2018, עוסקת ברכישה, השכרה, ניהול והשבחה של מבני מגורים בערים לייפציג, דרזדן ומגדבורג ובפיתוח והסבה של שטחי משרדים בברלין. ערים אלה נהנות ממגמות כלכליות ודמוגרפיות חיוביות ארוכות טווח וכנגזרת מכך, מעודפי ביקוש מבניים ומגמת עליית מחירים יציבה בתחומי הפעילות כאמור.

להלן פירוט נוסף לגבי תחומי פעילותה של החברה:

- מגורי איכות להשכרה (בלייפציג, דרזדן ומגדבורג) - רובם המכריע הינם מבנים לשימור שעברו שיפוץ מלא מהיסוד ויתרת המבנים מתאפיינים בארכיטקטורה מודרנית, הממוקמים בשכונות מרכזיות בערי הפעילות ושלרובן המכריע (מעל 90%) פוטנציאל להפוך לדירות קונדו (דירות שימכרו בשוק החופשי לדייר הסופי), עקב מיקומן המרכזי, האיכות והארכיטקטורה של הבניין והסטנדרט הטכני של הדירה (לאחר שיפוץ). החברה פועלת לאיתור מבנים במיקומים מרכזיים המגלמים פוטנציאל השבחה מהותי באמצעות העלאת שכ"ד/מכירת דירות/ מימוש זכויות בניה לא מנוצלות.

- נדל"ן מניב לפיתוח (משרדים)¹ - לחברה שני פרויקטים בתחום המשרדים בברלין. (1) Athena - הסבת מבנים מסחריים לשטחי משרדים מודרניים בהיקף של כ- 6.1 א' מ"ר נטו; (2) Diana - החברה מקדמת תוכניות להקמה של שני מבני משרדים בהיקף של כ- 15.3 א' מ"ר נטו.

מאז תחילת פעילותה ועד מועד חתימת הדוח רכשה החברה² 225 נכסי מגורים להשכרה הכוללים 2,328 יח"ד בשטח להשכרה של כ-151 א' מ"ר ומניבים שכ"ד שנתי בתפוסה מלאה של כ-12.6 מ' אירו, ו-2 נכסים מסחריים בשטח להשכרה של כ-6 א' מ"ר המניבים שכ"ד שנתי של כ-0.65 מ' אירו לשנה, ובסה"כ 227 נכסים בשטח של כ-157 א' מ"ר המניבים שכ"ד של כ-13.2 מ' אירו לשנה בתפוסה מלאה.

1.2 להלן עיקרי תוצאות החברה לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2021

רווחיות

- רווח נקי המיוחס לבעלי המניות: ברבעון הראשון של שנת 2021 הכירה החברה ברווח נקי (לאחר מס) של כ-5.4 מ' אירו, בהשוואה לרווח נקי (לאחר מס) של כ-3 מ' אירו בתקופה המקבילה אשתקד.

- שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה: בתקופה זו, הכירה החברה ברווח בסך של 4.4 מ' אירו כתוצאה משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. יצוין כי השינוי בשווי ההוגן נובע מהערכות שווי שבוצעו רק לשליש מנכסי המגורים של החברה. בנוסף, יש לציין כי השינוי בשווי ההוגן נובע מהשבחת הנכסים כתוצאה מהצמיחה האורגנית בהכנסות שכר הדירה וכי לא חל שינוי בתשואות שכר הדירה בהערכות השווי (בהשוואה לנתוני דצמבר 2020).

- EPRA NRV: בתקופה זו צמח השווי הנכסי הנקי של החברה, לפי תחשיב ה-EPRA NRV, בכ-7.5 מ' אירו והסתכם בכ-275.7 מ' אירו (כ-18.36 אירו למניה).

¹ בנוסף לחברה נכס מסחרי ב-Bernau ליד ברלין. עקב חוזה השכירות ארוך הטווח עם רשת הסופרמרקטים REWE בנכס המסחרי בברנאו, פוטנציאל הפיתוח הנוסף בנכס האמור הינו בטווח הזמן הארוך ועל כן לחברה אין כיום תוכניות קונקרטיות לגבי פיתוח שטחים נוספים בנכס הנדון.

² כולל נכסים תחת חוזה רכישה נוטריונים שהעברת הבעלות בנכסים נשוא החוזה טרם הושלמה ונכסים תחת הסכמי בלעדיות למועד חתימת הדו"ח.

• מבנה המאזן ואיתנות פיננסית-

○ **הון עצמי ושווי נכסי נקי (EPRA):** למועד הדוח, ההון העצמי החשבונאי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-237.3 מ' אירו. עפ"י הנחיות EPRA³, מסתכם השווי הנכסי הנקי של החברה, למועד הדוח, לפי תחשיב ה-EPRA NRV⁴ וה-EPRA NTA⁵ בכ-275.7 מ' אירו ובכ-251.9 מ' אירו בהתאמה.

○ **איתנות פיננסית ויחסי חוב:** למועד הדוח יחס ה-LTV⁶ הינו כ-26.65% בלבד. עם השלמת העסקאות לרכישת נכסים חדשים וההלוואות החדשות כמפורט בסעיפים 3.1, 5(א), 5(ב) ו-5(ג) להלן, יחד עם התמורה מהנפקת מניות החברה לציבור כמפורט בסעיף 5(ד) להלן, יחס ה-LTV יעמוד על כ-24.2%.

• **נזילות:** נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוח, יתרות מזומנים ויתרות נזילות בסולו הסתכמו בכ-14.6 מ' אירו ובכ-70.3 מ' אירו בהתאמה. יתרות הנזילות פרופורמה של החברה בסולו למועד חתימת הדוח, לאחר: (1) תשלום התמורה בגין העסקאות שהושלמו ממועד הדוח ועד למועד חתימת הדוח; (2) לאחר השלמת הסכמי המימון בהם התקשרה החברה כאמור בסעיף 5(ג); (3) ולאחר הנפקת מניות החברה כמתואר בסעיף 5(ד) להלן, יסתכמו בכ-93.1 מ' אירו (לפני השלמת העסקאות לרכישת נכסים חדשים המפורטות בסעיפים 5(א) ו-5(ב) להלן).

• **נתונים תפעוליים:**

○ **שיעור הצמיחה בשכ"ד למ"ר** בנכסים זהים הסתכם בתקופת הדוח בכ-9.4%. בתקופה זו חל שיפור של כ-6.4% ב-ERV (בהתבסס על השכרות חדשות בנכסי החברה). נכון למועד חתימת הדוח קיים פער גלום של 47% בממוצע שכ"ד בהשכרות החדשות ביחס לשכ"ד הקיים.

○ **למועד חתימת הדוח** הסתכם ה-FFO המתואם של החברה בכ-6.9 מ' אירו בהשוואה לכ-4 מ' אירו בתקופה המקבילה אשתקד. תשואת ה-FFO להון העצמי החשבונאי המותאם של החברה הינה 3.3% (לפרטים נוספים – ראה פרק א', סעיף 4 להלן).

2. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

2.1 תחומי פעילות

2.1.1 נכסי מגורים להשכרה

נכון למועד חתימת הדוח, בבעלות החברה (כולל נכסים בתהליך רכישה)⁷ 225 מבני מגורים הכוללים 2,328 יחידות דיור (97% למגורים) בשטח להשכרה של כ-151 א' מ"ר ובתוספת של 465 חניות. שווי בספרים של תיק נכסים זה מסתכם בכ-359.4 מ' אירו.

להלן פילוח גיאוגרפי של נכסי המגורים להשכרה של החברה:

נכסי מגורים להשכרה (בבעלות החברה נכון ליום 31 במרץ, 2021)

עיר	מס' יח"ד	שטח להשכרה (מ"ר)	שכ"ד שנתי ⁸ (באלפי אירו)	שכ"ד ממוצע למ"ר ⁹ לחודש	תשואת שכ"ד ¹⁰	שווי בספרים למ"ר ¹¹ (באירו)	שכ"ד שנתי לפי מחירי שוק ¹² (באלפי אירו)	שכ"ד למ"ר לחודש לפי מחירי שוק	תשואת שכ"ד שוק ¹³	פוטנציאל העלאת שכ"ד	שיעור תפוסה בנכסי החברה	שיעור תפוסה בעיר הפעילות
לייפציג	887	55,688	4,622	6.66	3.41%	2,432	6,785	9.95	5.01%	49%	94%	97%
דרזדן	722	48,145	4,305	7.26	3.37%	2,657	6,277	10.72	4.91%	48%	98%	98%
מגדבורג	322	21,200	1,790	6.80	4.64%	1,822	2,220	8.42	5.75%	24%	95%	95%
סה"כ	1,931	125,033	10,717	6.92	3.55%	2,415	15,283	9.98	5.06%	44%	96%	97%

לאחר תאריך הדוח השלימה החברה את רכישתן של 76 יח"ד, חתמה על הסכמי רכישה נוספים בגין 250 יח"ד וחתמה על הסכמי בלעדיות (לאחר סיכום כל התנאים מול המוכר) לרכישת 71 יח"ד, כמפורט בטבלה שלהלן.

³ נכסו לתוקף ב-1/1/2020.

⁴ EPRA NRV - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 3 בחלק א' להלן.

⁵ EPRA NTA - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 3 בחלק א' להלן.

⁶ חוב נטו (חוב בניכוי מזומן ופקדונות מוגבלים) לסך נכסי הנדל"ן.

⁷ כולל נכסים תחת חוזה רכישה נוסף (מחייב משפטית להשלם את העסקה) ונכסים תחת הסכמי בלעדיות (אין מחויבות משפטית להשלמת העסקה).

⁸ שכ"ד שנתי מ-12 חודשי פעילות על בסיס חוזה שכירות בפועל ובהנחת תפוסה מלאה (בהנחה, כי השטחים הפנויים יושכרו בשכ"ד הממוצע למ"ר בחוזים הקיימים נכון ליום 31.3.2021).

⁹ ממוצע שכ"ד למ"ר בחוזים קיימים בנכסי החברה באותה עיר בשטחי המגורים.

¹⁰ שכ"ד השנתי חלקי שווי הנכסים בספרים.

¹¹ שווי הנכסים בספרים נכון ליום 31 במרץ, 2021 חלקי השטח להשכרה.

¹² שכ"ד השנתי הצפוי בהנחה והנכסים מושכרים בתפוסה מלאה לפי מחירי השכירות בשוק. מחירי השכירות בשוק חושבו ברובם על סמך השכרות חדשות בפועל שביצעה החברה במהלך הרבעון הראשון של 2021 ובחלקם על בסיס מידע שוק שבידי החברה.

¹³ שכ"ד השנתי לפי מחירי שוק חלקי שווי הנכסים בספרים.

עיר	מס' יח"ד	שטח להשכרה (מ"ר)	שכ"ד שנתי ¹⁵ (באלפי אירו)	שכ"ד ממוצע למ"ר לחודש ¹⁶	תשואת שכ"ד ¹⁷	שווי בספרים למ"ר ¹⁸	שכ"ד שנתי לפי מחירי שוק ¹⁹ (באלפי אירו)	שכ"ד למ"ר לפי מחירי שוק	תשואת שכ"ד שוק ²⁰	פוטנציאל העלאת שכ"ד	שיעור תפוסה בנכסי החברה	שיעור תפוסה בעיר הפעילות
נכסים תחת בעלות												
לייפציג	934	58,498	4,819	6.61	3.41%	2,414	7,064	9.87	5.00%	49%	94%	97%
דרזדן	751	49,850	4,450	7.25	3.37%	2,649	6,476	10.69	4.90%	47%	98%	98%
מגדבורג	322	21,200	1,790	6.80	4.64%	1,822	2,214	8.39	5.73%	23%	95%	95%
סה"כ	2,007	129,549	11,059	6.89	3.55%	2,408	15,755	9.94	5.05%	44%	96%	97%
נכסים תחת חוזה רכישה נוטריוני												
לייפציג	134	8,834	583	5.23	3.25%	2,033	972	9.11	5.41%	74%	94%	97%
דרזדן	94	6,652	543	6.72	3.21%	2,546	864	10.81	5.10%	61%	98%	98%
מגדבורג	22	1,502	103	5.66	4.17%	1,650	144	7.98	5.80%	41%	96%	95%
סה"כ	250	16,988	1,230	5.87	3.29%	2,200	1,979	9.68	5.30%	65%	96%	97%
נכסים תחת הסכם בלעדיות												
לייפציג	27	1,604	109	5.43	3.38%	2,013	178	8.97	5.51%	65%	100%	97%
דרזדן	44	2,776	211	6.22	3.03%	2,500	351	10.54	5.06%	70%	100%	98%
מגדבורג												95%
סה"כ	71	4,380	320	5.93	3.14%	2,321	529	9.96	5.20%	68%	100%	97%
סה"כ נכסים ליום 15 במאי 2021												
לייפציג	1095	68,937	5,512	6.40	3.39%	2,356	8,214	9.75	5.06%	52%	94%	97%
דרזדן	889	59,278	5,204	7.13	3.34%	2,630	7,691	10.69	4.93%	50%	98%	98%
מגדבורג	344	22,702	1,893	6.72	4.61%	1,810	2,358	8.36	5.74%	24%	95%	95%
סה"כ	2,328	150,917	12,609	6.74	3.51%	2,382	18,262	9.91	5.08%	47%	96%	97%

מאפייני הנכסים:

מיקום - בשכונות מגורים מבוססות ומרכזיות בערים לייפציג, דרזדן ומגדבורג (כולן ערי בירה פדראליות / העיר הגדולה במדינה הפדראלית) בסמוך לתחבורה ציבורית, מוסדות חינוך ומרכזי קניות. כל נכסי החברה מיועדים למעמד הביניים-גבוה. לחברה אין נכסים במיקומים פריפריאליים / ערי לוויין/ שכונות המתאפיינות במעמד סוציו אקונומי נמוך.

מצב פיזי - מרבית הנכסים הם מבנים לשימור שעברו שיפוץ מקיף (דירות, חזיתות, חדרי מדרגות, החלפת תשתיות חשמל, חימום ואינסטלציה, גות, מרתפים). יתרת המבנים נבנו בארכיטקטורה מודרנית. מצבם הפיזי האיכותי של הנכסים מקבל ביטוי בעיקר ב-

א. שיעורי הצמיחה האורגנית הגבוהים בהשוואה למתחרים: צמיחה אורגנית של 7% - 9% בשכ"ד השנתי מנכסים זהים של החברה לאורך תקופת פעילותה (ראה להלן), בהשוואה לצמיחת שכ"ד אורגנית מנכסים זהים של -1.5% - 3.6% בחברות הנדל"ן למגורים הציבוריות בגרמניה.

ב. השקעה ב-CAPEX ו-Maintenance: השקעה שנתית של כ- 20 אירו למ"ר המהווים כ- 0.84% מהשווי ההוגן למ"ר של נכסי המגורים בחברה, בהשוואה לכ- 41 אירו למ"ר, 45 אירו למ"ר ו- 68 אירו למ"ר בחברות LEG,

¹⁴ כולל נכסים תחת חוזה רכישה נוטריוני ונכסים תחת הסכמי בלעדיות.

¹⁵ שכ"ד שנתי מ-12 חודשי פעילות על בסיס חוזה שכירות בפועל ובהנחת תפוסה מלאה (בהנחה, כי השטחים הפנויים יושכרו בשכ"ד הממוצע למ"ר בחוזים הקיימים נכון ליום (31.3.2021)).

¹⁶ ממוצע שכ"ד למ"ר בחוזים קיימים בנכסי החברה באותה עיר בשטחי המגורים.

¹⁷ שכ"ד השנתי חלקי שווי הנכסים בספרים. עבור נכסים שרכישתם הושלמה לאחר תאריך המאזן, סך עלות הרכישה הצפויה נלקחה בתור המכנה.

¹⁸ שווי הנכסים בספרים נכון למועד הדוח חלקי השטח להשכרה. עבור נכסים שרכישתם הושלמה לאחר תאריך המאזן, סך עלות הרכישה הצפויה נלקחה בתור השווי בספרים.

¹⁹ שכ"ד השנתי הצפוי בהנחה והנכסים מושכרים בתפוסה מלאה לפי מחירי השכירות בשוק. מחירי השכירות בשוק חושבו ברובם על סמך השכירות בפועל שביצעה החברה במהלך ינואר 2020 עד מרץ 2021 וחלקם על סמך מידע שוק שבידי החברה.

²⁰ שכ"ד השנתי לפי מחירי שוק חלקי שווי הנכסים בספרים. עבור נכסים שרכישתם הושלמה לאחר תאריך המאזן, סך עלות הרכישה הצפויה נלקחה בתור המכנה.

Vonovia ו- Deutsche Wohnen בהתאמה המהווים 1.9%, 2.72% ו-3.22% מהשווי ההוגן למ"ר של נכסי המגורים באותן חברות²¹ בהתאמה.

פוטנציאל משמעותי להעלאת שכ"ד - כל המבנים, ללא יוצא מן הכלל, כפופים אך ורק לרגולציה הכללית על העלאת שכ"ד הקבועה בחוק²² ואינם כפופים למגבלות שכ"ד ספציפיות (כדוגמת מגבלות על גובה שכ"ד בדיוור סוציאלי, מגבלות על גובה שכ"ד בדיוור בר השגה, מגבלות על גובה שכ"ד בחוזים חדשים או ה-rent freeze שהוחל בברלין ובוטל בחודש אפריל 2021 בהחלטת בית המשפט החוקתי בגרמניה). **רמת שכ"ד הנוכחית בנכסים מגלמת פוטנציאל העלאת שכ"ד של כ-47%**, על פי השכרות חדשות שהחברה מבצעת.

להלן שכ"ד בהשכרות חדשות אל מול שכ"ד בנכסי החברה בערי הפעילות של החברה למועד הדוח:

עיר	מס' יח"ד ²³	שכ"ד ממוצע למ"ר בנכסי החברה נכון ליום 31 למרץ 2021	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות ברבעון הראשון של שנת 2020	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות נכון ליום 31 למרץ 2021	אפסייד נכון ליום 31 למרץ 2021	אחוז השטח שהושכר בחוזים חדשים (מתוך סה"כ יח"ד) החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 31 למרץ 2021
ליפציג	1,095	€ 6.40	€ 9.36	€ 9.75	52%	18%
דרזדן	889	€ 7.13	€ 9.84	€ 10.69	50%	19%
מגדבורג	344	€ 6.72	€ 8.44	€ 8.36	24%	32%
סה"כ	2,328	€ 6.74	€ 9.31	€ 9.91	47%	21%

במהלך שנת 2019 ביצעה החברה 110 השכרות חדשות (כ-13% מממוצע²⁵ מלאי הדירות להשכרה שבבעלות החברה במהלך שנת 2019). במהלך שנת 2020 ביצעה החברה 227 השכרות חדשות (מגלם קצב שנתי של כ-16% מממוצע²⁶ מלאי הדירות להשכרה שבבעלות החברה במהלך שנת 2020). במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 ביצעה החברה 67 השכרות חדשות (מגלם קצב שנתי של כ-15% ממוצע²⁷ מלאי הדירות להשכרה שבבעלות החברה במהלך הרבעון). החל מיום 1 לאפריל ועד ליום 15 למאי 2021 ביצעה החברה עוד 23 השכרות חדשות.

להלן התפתחות שכ"ד בהשכרות חדשות (ERV) וצמיחת הכנסות שכ"ד בנכסים זהים לאורך הרבעונים:

	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	1 לאפריל - 15 למאי 2021
מס' השכרות חדשות	35	46	50	57	73	67	23
שכ"ד ממוצע ¹⁸ למ"ר בהשכרות חדשות	€ 9.12	€ 9.31	€ 9.44	€ 9.61	€ 9.78	€ 9.91	€ 9.91
שיעור צמיחת שכ"ד למ"ר בנכסים זהים (L-F-L) (במונחים שנתיים)	6.2%	8.1%	8.3%	8.7%	9.3%	9.4%	ל.ר.

פוטנציאל צמיחת שכ"ד L-F-L גבוה - שיעור הצמיחה בשכ"ד למ"ר בנכסים זהים הסתכם ברבעון הראשון של 2021 בכ- 9.4% במונחים שנתיים בהשוואה לכ-8.1% בתקופה המקבילה אשתקד.

במקביל, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 חל שיפור של כ-6.4% בשכ"ד הממוצע למ"ר בהשכרות החדשות שביצעה החברה בנכסיה (ERV) במונחים שנתיים (Q1/2021 vs. Q1/2020).

פוטנציאל השווי הגלום בהתאמת שכ"ד בתיק במגורים של החברה לשכ"ד שוק –

²¹ מתוך הדוחות הכספיים לשנת 2020 בחברות LEG ו-Vonovia והדוחות הכספיים לשנת 2019 עבור Deutsche Wohnen (בשנת 2020 עקב החלת ה-rent freeze בברלין Deutsche Wohnen הקטינה בכ-20% ו-12% את השקעות ה-CAPEX שלה בהשוואה לשנים 2019 ו-2018 בהתאמה ולכן החברה סבורה שהשוואה המייצגת לנתוני Deutsche Wohnen צריכה להיעשות ביחס לנתוני שנת 2019 טרם החלת ה-rent freeze בברלין).

²² לפירוט והרחבה לעניין הרגולציה הכללית על העלאת שכ"ד למגורים החלה מכוח הדין בגרמניה – ראה סעיף 7.7.8.1 לפרק 7 ("תיאור עסקי החברה") במסגרת התשקיף.

²³ כולל נכסים תחת חוזה רכישה נוטריוני שהעברת הבעלות בנכסים נשוא החוזה טרם הושלמה ונכסים תחת הסכמי בלעדיות למועד חתימת הדו"ח.

²⁴ משוקלל בשיעור מסד הדירות (ביחס לסוג/גודל הדירה, הרובע והעיר).

²⁵ בתום שנת 2018 היו בבעלות החברה 563 יח"ד ובתום שנת 2019 1,164 יח"ד כך שבממוצע היו בבעלות החברה 863 יח"ד במהלך שנת 2019.

²⁶ בתום שנת 2019 היו בבעלות החברה 1,164 יח"ד ובתום שנת 2020 1,699 יח"ד כך שבממוצע היו בבעלות החברה 1,432 יח"ד במהלך שנת 2020.

²⁷ בתום שנת 2020 היו בבעלות החברה 1,699 יח"ד ובתום הרבעון הראשון לשנת 2021 1,931 יח"ד כך שבממוצע היו בבעלות החברה 815,1 יח"ד במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021.

להערכת ההנהלה, מיצוי הפוטנציאל הגלום בהעלאת שכר הדירה בנכסים לרמת שכ"ד שוק של כ-18.3 מ' אירו בשנה (כאמור בטבלאות לעיל), גוזר שווי פורטפוליו של בין 523 מ' אירו ו-564 מ' אירו לפי תשואת שכ"ד של 3.5%-3.25% בהתאמה. זאת לעומת שווי הוגן בספרים של תיק המגורים להשכרה נכון למועד חתימת הדוח²⁹ של כ-359.4 מ' אירו. פוטנציאל נוסף קיים מ: (1) המשך צמיחת שכ"ד בשוק; (2) ירידת תשואות; (3) והמשך רכישת נכסים נוספים (מינוף נוכחי נמוך מאד ופוטנציאל למימונים מחדש משמעותיים בשנים הקרובות).

פוטנציאל רווחיות ממכירת דירות (privatization) –

להערכת הנהלת החברה סוגי המבנים ומיקומם מגלים פוטנציאל רווח עתידי משמעותי ממכירת הדירות למשתמשי קצה בערים בהם שיעורי הבעלות נמוכים באופן קיצוני (10%-20%) מהממוצע בגרמניה (כ-50%), וצפויים לעלות, בין היתר כתוצאה מהמשך מגמת עליית שכ"ד והגידול בעומס שכר הדירה (כ-22% מההכנסה הפנויה כיום) על הדיירים יחד עם הגידול בכוח הקניה של משקי הבית באותן ערים ובשילוב רוח גבית משיעור ריבית המשכנתאות הנמצאת בשפל היסטורי בגרמניה.

- תהליך זה כרוך בפרוצדורות תכנוניות, רישום בית משותף בטאבו, שיפוץ, שיווק ומכירה.
- לדיירים המתגוררים בנכס בזמן הרישום בבית משותף ניתנות זכויות כגון:

(א) הגנה מפניו³⁰ - במידה והדירה טרם נרשמה כיחידה נפרדת בבית משותף (פרצלציה) בעת שנחתם הסכם השכירות, עומדת לשוכר הגנה מפניו בעת מכירת הדירה לקונה המעוניין בדירה לשימוש העצמי, למשך 3 שנים ממועד המכירה (באזורים תחת מגבלות שהטילה הרשות המקומית עקב עודפי ביקוש וחשש מ-Gentrification – התקופה מתארכת עד 10 שנים; יודגש, כי למועד ההדו"ח, אין לחברה יחידות דיור הכפופות להגנת השוכר מפני פינוי בעת מכירת הדירה לתקופה העולה על 3 שנים);

(ב) זכות סירוב ראשונה – לשוכר עומדת זכות סירוב ראשונה לרכישת הדירה (Pre-emptive rights) בעת מכירת הדירה לצד ג'.

פוטנציאל השווי הגלום בפעילות ה-Privatization - נכסי החברה משוערכים כנכס מניב ולכן פוטנציאל השווי ממכירת הדירות כקונדו אינו בא לידי ביטוי בדוחות הערכות השווי של נכסי החברה ובדוחותיה הכספיים.

עפ"י דוח מחקר של סטיבנק³¹ הפרמיה מעל שווי השוק (שווי IFRS כנכס מניב בלבד) מפעילות קונדו בשוק הגרמני נעה בין 40% ל-60%. שיעור ריווחיות זה נתמך גם בעובדה שהפרמיה מעל השווי בדוחות הכספיים שהשיגו החברות הציבוריות הגדולות בגרמניה Vonovia ו-Duetschce Wohnen בפועל מפעילות ה-Privatization שלהן עמדה על 41%³² ו-61%³³ בשנת 2019 בהתאמה ו-39.6%³⁴ ו-34%³⁵ בשנת 2020 בהתאמה. יצוין כי למיטב ידיעת החברה, חלק מהדירות הנמכרות ע"י החברות האמורות עדיין כפופות להגנות העומדות לשוכרים בעת מכירת הדירה כמפורט לעיל, ועל כן הטווח של 40% עד 60% פרמיה במכירת דירה מעל השווי IFRS בספרים כולל גם דירות שנמכרות תחת הגנה מפניו לשוכרים הקיימים בדירה בעת מכירתה.

לעיתים הדירות נמכרות as is ולפעמים לאחר השקעות שיכולות להגיע עד 1,500 אירו למ"ר, תלוי באסטרטגיית המכירה והמצב הפיזי של הבניין. הרווחים הגבוהים נובעים בין היתר מרווח יזמי כתוצאה מפעילות אקטיבית של רישום הדירות כיחידות נפרדות בבית משותף (פרצלציה), פינוי דיירים, הוצאת היתרי בניה לשיפוץ המתוכנן (שיפוץ חזיתות הבניין, לעיתים גם הוספת מעלית, שינוי תוכניות הדירה ומפרט הדירה, כו'), השקעות בנכס ופעילות שיווק ומכירה.

להערכת ההנהלה, לאור השיעור הגבוה של נכסי החברה המתאימים פוטנציאלית למכירה כקונדו (96% מסך התיק) והפרמיה מעל שווי שוק IFRS הגלומה בפעילות זו כאמור לעיל, קיים פוטנציאל רווחיות של עד כ-304 מ' אירו מעל שווי תיק המגורים הנוכחי כמופיע בדוחותיה הכספיים של החברה (לפי מחירי שכ"ד בשוק הצפוי בשנה החמישית מההווה בתשואת שכ"ד של 3.25%).

להנהלת החברה אין כוונה למכור דירות במהלך השנתיים הקרובות לאור תחזיותיה לגבי התמשכות מגמת עליית מחירי הנדל"ן למגורים בערים אלו.

²⁸ בדומה לשיעורי תשואת שכ"ד הנוכחית.

²⁹ כולל נכסים תחת חוזה רכישה נוטריוני שהעברת הבעלות בנכסים נשוא החוזה טרם הושלמה ונכסים תחת הסכמי בלעדיות למועד חתימת הדו"ח.

³⁰ בהתאם לחוק בגרמניה, מי שרוכש דירה לשימוש העצמי רשאי לסיים את הסכם השכירות עם הדייר הקיים באותה דירה ולפנותו תוך מתן הודעה של 3 חודשים, וזאת במידה והדירה כבר היתה רשומה במרשם המקרקעין כיחידה נפרדת בבית משותף טרם נכנס השוכר לדירה.

³¹ דוח מחקר סטיבנק – "Shoes have started to drop" מ-29.1.2020.

³² מצגת החברה של Vonovia לרבעון הרביעי של שנת 2019.

³³ מצגת החברה של Deutsche Wohnen לרבעון הרביעי של שנת 2019.

³⁴ על פי הנתונים שפורסמו במצגת חברה של Vonovia לרבעון הרביעי של שנת 2020.

³⁵ על פי הנתונים שפורסמו במצגת חברה של Duetschce Wohnen לרבעון הרביעי של שנת 2020.

פעילות ה- Privatization - סטטוס משפטי:

מתוך 2,237 יח"ד שזוהו ע"י הנהלת החברה כפוטנציאליות ל-privatization-

(1) 311 יח"ד כבר היו רשומות סטטוטורית במרשם המקרקעין כדירות נפרדות בבית משותף (קונדו) בעת שנכנסו אליהן השוכרים, ולכן לשוכרים הקיימים לא עומדת כל הגנה מפני פינוי בעת מכירת הדירה כדירת קונדו.

(2) 140 יחידות דיור נרשמו כבית משותף מתחילת שנת 2020 ועד ליום 15 במאי 2021 ועל כן לשוכרים הקיימים עומדת הגנה מפני פינוי למשך 3 שנים ממועד מכירת הדירות לצד ג', אולם אם יתחלף השוכר ויכנס דייר חדש לדירות האמורות, ההגנה מפני פינוי בעת מכירה אינה חלה עוד.

(3) 419 יח"ד נמצאות כעת בתהליך של פרצלציה ורישום כבית משותף. עם השלמת תהליך הרישום, לשוכרים הקיימים תעמוד הגנה מפני פינוי למשך 3 שנים ממועד מכירת הדירות לצד ג', אולם אם יתחלף השוכר ויכנס דייר חדש לדירות האמורות לאחר השלמת הפרצלציה, ההגנה מפני פינוי בעת מכירה לא תחול עוד.

(4) לגבי יתר 1,367 הדירות, תהליך הפרצלציה והרישום כבית משותף יושלם במהלך השנתיים הקרובות וההגנה מפני פינוי לשוכרים הקיימים לאחר השלמת תהליך הרישום הינה כמפורט לעיל.

המיקומים של כל הדירות הפוטנציאליות ל-privatization למועד הדוח הם באיזורים שאינם כפופים למגבלות פרצלציה ורישום בית משותף מטעם הרשות המקומית, כך שמגבלת פינוי דיירים בעת המכירה לצד ג' עומדת עפ"י החוק על 3 שנים בלבד לדייר הגר בדירה בעת ביצוע הליך הפרצלציה כאמור (דייר שנכנס לדירה לאחר השלמת הפרצלציה אינו זכאי להגנה האמורה)³⁶.

בהתחשב בקצב תחלופת הדיירים ובפרופורציה של הדירות שכבר רשומות כקונדו (שבהן כאמור אין מגבלות על פינוי דיירים ע"י קונה הדירה) והדירות שנמצאות בהליך רישום כבית משותף, מסך כלל היח"ד הפוטנציאליות, המח"מ של מגבלות דיירים קיימים בעת מכירת דירות כקונדו עומד על פחות משנתיים וחצי, ואי לכך לא צפוי לעכב את תהליך ה-Privatization לכשתחליט החברה לנקוט בפעילות זו. כאמור לעיל, להנהלת החברה אין כוונה להתחיל בפעילות זו במהלך השנתיים הקרובות לאור תחזיותיה לגבי התמשכות מגמת עליית מחירי הנדל"ן למגורים בערים אלו.

להלן פרטים נוספים לגבי התפלגות פוטנציאל זה בין ערי הפעילות:

פוטנציאל ל-Privatization				
שטח להשכרה (מ"ר)	לייפציג	דרזדן	מגדבורג	סה"כ
65,162	59,278	21,050	145,490	
מס' בניינים	99	90	28	217
מס' יח"ד	1,025	889	323	2,237
מס יח"ד לבניין	10.4	9.9	11.5	10.3
% מהתיק	94%	100%	94%	96%

המידע המתואר בסעיף זה דלעיל בקשר עם פוטנציאל רווחיות ממכירת דירות (privatization) הינו "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שאינו בשליטתה המלאה של החברה והתממשותו בפועל, כולה או חלקה, אינה ודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) שיעור הבעלות הנמוך באופן קיצוני בערי הפעילות של החברה ביחס לממוצע בערי גרמניה; (2) מגמת עליית שכ"ד והגידול בעומס שכר הדירה על הדיירים; (3) שיעור ריבית המשכנתאות הנמצאת בשפל היסטורי בגרמניה; (4) הערכות של החברה באשר לגידול בכוח הקניה של משקי הבית כתוצאה מפריחה כלכלית הצפויה להמשיך בעתיד הנראה לעין באותן ערים; (5) תחזיות הנהלת החברה לגבי התמשכות מגמת עליית מחירי הנדל"ן למגורים בערים אלו; ו-(6) הפרמיה מעל השווי בדוחות הכספיים שהשיגו החברות הציבוריות הגדולות בגרמניה בפועל בשנת 2019 מפעילות ה-Privatization שלהן; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה.

גם לכשתחליט החברה להתחיל בפעילות זו, שינוי נסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – עלייה בהיצע של דירות כאמור, עלייה בשיעורי הריבית וצמצום מקורות אשראי), מכירה חלקית של דירות בבניין קונדו (באופן שעשוי להביא להוצאות נוספות ואף להכבדה על יכולת מכירתם ברווח לאורך זמן), היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין, ואו התקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 7.19 לפרק 7 ("תיאור עסקי התאגיד") בתשקיף, עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי הרווחיות מפעילות זו.

³⁶ לפירוט נוסף לעניין התפתחויות ברגולציה בגרמניה על פעילות זו, ראה עמ' ז'-21 לפרק תיאור עסקי התאגיד במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

תהליך הרכישה:

עיקר נכסי החברה נרכשו בעסקאות של נכסים בודדים ממשקיעים פרטיים שנוהלו ברובם ע"י חברות ניהול חיצוניות באופן לא מיטבי וללא כל תמריץ למיקסום הכנסות שכר הדירה מהנכס. החברה רוכשת מידי חודש נכסים בודדים (hand picked) במספר רב של עסקאות קטנות (מחיר רכישה של 0.75 - 2 מ' אירו לעסקה, ובהיקף כולל של כ- 8-15 מ' אירו לחודש), כאשר אחד הפרמטרים שנבחנו בעסקאות אלו היתה היכולת להעלות את שכ"ד באופן משמעותי (עשרות אחוזים) מעבר לרמת שכ"ד בהשכרות שביצע הבעלים הקודמים בתקופה שבסמוך למכירת הנכס.

אי לכך פיתחה החברה מומחיות רבה באיתור נכסים מסוג זה וכתוצאה מכך החברה מצליחה לרכוש נכסים המתמחרים זול ביחס לפוטנציאל ההשכחה הגלום בהם ולהתחיל ולממש את הפוטנציאל ההשכחה בפרק זמן קצר יחסית ממועד הרכישה. מומחיות זו כוללת:

- איתור עסקאות - יצירת deal flow גדול מאד באמצעות עבודה עם כ-43 סוכנים מקומיים לצורך איתור נכסים חדשים.
 - בחינה ראשונית של כ-1,000 עד 1,500 נכסים (desktop) בשנה.
 - ביקור בנכסים ובדיקת נאותות מקדמית לכ- 600 נכסים בשנה.
 - מתוך נכסים אלו נרכשים בסיומו של התהליך כ- 60 עד 80 נכסים בשנה.
 - חיתום מדויק של שכ"ד הפוטנציאלי - מתבסס על נתוני שכ"ד מכ-470 השכרות חדשות שביצעה חטיבת ניהול הנכסים של החברה בנכסים שבבעלות החברה באותן שכונות ולעיתים באותו רחוב.
- מומחיות זו באה לידי ביטוי בעובדה ששכ"ד בהשכרות חדשות שביצעה החברה בנכסים הנרכשים מייד לאחר רכישתם גבוה בממוצע בכ- 37% בהשוואה לשכ"ד שהשיגו המוכרים בהשכרות האחרונות שביצעו באותם נכסים בתקופה שבסמוך וטרם מועד הרכישה (בשנים 2017-2020).

שכ"ד ממוצע בהשכרות חדשות			
	הבעלים הקודמים	ארגו	פער
לייפציג	€ 6.34	€ 9.19	45%
דרזדן	€ 6.93	€ 10.05	45%
מגדבורג	€ 6.68	€ 8.16	22%
סה"כ	€ 6.65	€ 9.14	37%

* החברה מעלה באופן שוטף את רמת שכ"ד בהשכרות חדשות שהיא מבצעת בנכסיה, אי לכך שכ"ד בהשכרות חדשות המוצג בטבלאות שבסעיף 2.1.1 לעיל מייצג את שכ"ד בהשכרות החדשות "העדכניות" ביותר שביצעה החברה ועל כן הינו גבוה משכ"ד המפורט בטבלה שלעיל, המתאר כאמור את רמת שכ"ד בהשכרות הראשונות שביצעה החברה בכל אחד מהנכסים הנרכשים מיד לאחר רכישתו.

מדובר בכלל הנכסים שנרכשו בין השנים 2018 - 2021, כאשר ההשכרות החדשות של הבעלים הקודמים התבצעו לרוב בטווח זמן של חצי שנה טרם מועד המכירה ועד המכירה עצמה. ההשכרות החדשות שביצעה החברה התבצעו לרוב תוך שלושה חודשים ממועד השלמת הרכישה.

יש לציין כי החברה רוכשת בניינים במצב פיזי טוב עד טוב מאד ובמרבית המקרים לא נדרשת השקעה הונית מיוחדת בנכסים לאחר רכישתם לצורך ביצוע ההשכרות החדשות והשגת רמת שכ"ד ע"י החברה כמפורט בטבלה לעיל. כמו כן רמת ה- CAPEX וה- Maintenance של החברה נמוכה משמעותית בהשוואה למתחרים (לפירוט אנא ראה "מצב פיזי" בעמוד 3 לדוח זה) ובכך מגלמת פוטנציאל נוסף לגידול ב-ERV היה ותחליט החברה להגדיל את רמת ה-capex בעתיד.

תמונות של נכסי מגורים להשכרה - ארגו



Ploßstraße 56 Leipzig



Kohlenstr. 18-20 Leipzig



Neudorfgrasse 16 Leipzig



Bergstraße 14 Leipzig



Merseburgerstr. 47 Leipzig



Bernhard-Göhring 95, Leipzig



Kippenbergstr. 19 Leipzig



Ferdinand-Jost-Str. 7 Leipzig



Rehefelder 58 Dresden



Trachenberger 19 Dresden



Am Lerchenberg 21 Dresden



Altenbergerstr. 44,46 Dresden



Kesselsdorferstr. 43 Dresden



Gustav Hartmann 1 Dresden



Kielerstr. 21 Dresden



Maxim Gorki Str. 40 Dresden



Immermannstr. 8 Magdeburg



Klosterbergerstr. 17 Magdeburg



**Bleckenburgstraße 11a
Magdeburg**



**Porse-Privatweg 1-20
Magdeburg**

פרויקט Athena

שלושה מבנים לשימור בשטח להשכרה של כ- 3,600 מ"ר המושכרים כיום ברובם לדיירים מסחריים. המתחם נמצא במיקום מרכזי ברובע פרידריכסהיים/פרנצלאוברג באזור של שימושים מעורבים למסחר ומגורים ונהנה מנגישות תחבורתית מעולה ומסמיכות לאזורי מסחר ופארקים. החברה נמצאת בהליכי תכנון להסבת מבנים אלה למבני משרדים (שימוש מותר על פי התב"ע הקיימת) והוספת שטחים באמצעות השמשת קומת mezzanine קיימת שאינה שבשימוש כיום, כך שהשטח להשכרה לאחר ההסבה צפוי לגדול לכ- 6 א' מ"ר נטו להשכרה. תכנון הפרויקט מבוצע על ידי HPP – ממשרדי הארכיטקטים המובילים בגרמניה. החברה מעריכה כי תחילת הפרויקט אינה צפויה בשלוש השנים הבאות בעיקר בשל הליך הוצאת היתרי הבנייה והליכי פינוי של הדיירים הקיימים³⁸.

המבנים מניבים כיום שכ"ד שנתי של כ- 406 א' אירו ושוויים ההון הינו כ- 26.5 מ' אירו. עפ"י דו"ח השמאות³⁹, השווי לאחר הפיתוח עומד על כ- 50 מ' אירו לפי שכ"ד צפוי של כ- 1.79 מ' אירו (שכ"ד של כ- 25 אירו למ"ר לחודש ומגלם תשואת שכ"ד של כ- 3.6%). עלויות ההסבה שהניח השמאי עומדות על כ- 11.9 מ' אירו (כ- 1,964 אירו למ"ר, נטו). פוטנציאל הרווח היזמי הנגזר מסתכם בכ- 11.5 מ' אירו. בניתוח רגישות שביצעה החברה, גידול של 2 אירו למ"ר בשכ"ד יירידה בתשואת שכ"ד ל- 3.25% יגדילו את הרווח היזמי בכ- 10 מ' אירו.

פרויקט Diana

כ- 7.8 דונם הנמצאים בסמיכות למבנים לשימור כאמור לעיל. התב"ע הקיימת החלה על הנכסים לשימור ועל המגרש הינה ביעוד למסחר ומשרדים כאשר השימוש בשטח המגרש שאינו בנוי הינו לחניה פתוחה. עתודות הקרקע הקיימות של הנכס שאינן דרושות לחניה עבור השימוש המתוכנן במבנים הקיימים כמשרדים (שטח הקרקע כולו הוא כ- 11,775 מ"ר מתוכם כ- 7,775 מ"ר הינם שטח עודף שאינו נדרש כחניון עבור שטחי המשרדים העתידיים המתוכננים במבנים הקיימים), יאפשרו, בכפוף לאישור תכנית חדשה למתחם אשר תיעד שימוש מסחרי לקרקע העודפת חלף שימוש החניה, פיתוח של שני מבני משרדים חדשים בהיקף משמעותי.

במהלך שנת 2019 החלה החברה לקדם מול הרשות המקומית תוכנית חדשה כאמור לעיל שמטרתה לאפשר פיתוח של שני מגדלי משרדים מודרניים שיהיו "Landmark" בשטח נטו כולל של כ- 15.3 א' מ"ר נטו להשכרה עם Catchment מצוין של כ- 1.66 מ' תושבים. סוג התכנון המוצע הינו אטרקטיבי במיוחד עבור מגוון רחב של חברות ושוכרים פוטנציאליים. עיצוב ותכנון הפרויקט מתבצע ע"י הארכיטקט הנועד וזוכה הפרסים, פרופ' Langhof, שתכנן מבני Landmark רבים בברלין וברחבי אירופה.

החברה קיימה מספר רב של פגישות עבודה עם אדריכל העיר של רובע Pankow (הרובע האדמיניסטרטיבי בברלין בו נמצא הנכס) ועם יו"ר הועדה לתכנון ובינוי במועצת הרובע וקיבלה את תמיכתם בקידום הפרויקט. בנוסף, ביום 7.5.2021 קיימה החברה סדנת תכנון בהשתתפות אנשי מקצוע ממחלקת התכנון של הרובע, יו"ר הועדה לתכנון ובינוי של הרובע, נציג הועדה לתכנון ובינוי ונציג הועדה לשימור אתרים של מועצת העיר ברלין, יחד עם אנשי מקצוע נוספים, בה הוצג הקונספט התכנוני והאדריכלי לפרויקט למשתתפי הסדנה (על בסיס הקונספט התכנוני שהוכן ע"י פרופ' Langhof עבור החברה). הערותיהם המקצועיות של המשתתפים יושלבו בתכנון האדריכלי של הפרויקט ולאחר מכן תמשיך החברה לקדם את הפרויקט לקראת החלטה במועצת הרובע לצורך תחילת הליך תכנון התב"ע החדשה.

יודגש, כי מכיוון שהקרקע הינה חלק מאתר לשימור ולכן הינה כפופה לפיקוח ואישורים של מחלקת שימור מבנים ולאור מורכבות הפרויקט, הנהלת החברה מעריכה כי ידרשו 4-5 שנים יעד לאישור תכנית הבינוי החדשה, ולכן קיימת אי ודאות גבוהה לגבי היקף זכויות הבנייה שיאושרו בפועל וכמו כן יתכנו שינויים מהותיים לקונספט הנוכחי.

השווי ההון של הקרקע האמורה הינו כ- 3.9 מ' אירו בלבד וזאת לאור מורכבות הפרויקט ורמת אי הודאות הגבוהה.

הערכת הפוטנציאל של הקונספט התכנוני: התכנון המקדמי כולל, כאמור לעיל, הקמה של כ- 15.3 א' מ"ר נטו של שטחי משרדים. בהתחשב בשכ"ד המקובל בשוק של בין 28-30 אירו למ"ר לחודש (כולל חניות) ותשואת שכ"ד למשרדים מסוג זה בברלין של בין 3.25% ל- 3.5%, השווי הפוטנציאלי לפרויקט לאחר פיתוח הינו בין 147 מ' אירו ל- 169 מ' אירו. עלויות הפיתוח צפויות לנוע בין 54-64 מ' אירו (3,500-4,200 אירו למ"ר נטו). לכן פוטנציאל הרווח היזמי עומד על בין 78-110 מ' אירו.

לנהלת החברה ידע וניסיון רב בקידום שינויי תב"עות ובפיתוח מוצלח של פרויקטים מסוג זה בגרמניה.

³⁷ המידע המתואר בקשר עם פרויקטי ההשבחה של החברה (לרבות מועד ההשלמה הצפוי, המ"ר הצפוי, הרווח הצפוי) הינו מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטתה המלאה של החברה וההתממשות בפועל של שינוי ייעוד כאמור, כולו או חלקו, אינה ודאית. יצויין, כי החברה טרם קיבלה החלטה לגבי פיתוח מי ממתחמי הקרקע האמורים וכן טרם קיבלה החלטה על אופן השימוש בחטיבת הקרקע שב- Eldenaer 42-43, לרבות בדבר פיתוח מתחם הקרקע ו/או יעוד השימוש (משרדים או מגורים). ההחלטה לפתח מי ממתחמי הקרקע האמורים, כפופה להשלמת הליכי אישור התוכניות הרלבנטיות, תנאי השוק שישררו במועד השלמת התוכניות, היכולת להשיג מימון לצורך פיתוח פרויקט, זמינות משאבים הוניים הנדרשים למימוש תוכנית פיתוח כאמור, עמידה ביחסים פיננסיים ועוד. אין וודאות האם הליך ההשבחה ייעשה ו / או יושלם, אם בכלל, מאחר שהשלמתו כפופה לתהליכי התכנון והבניה הנדרשים על פי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה בשליטת החברה. בנוסף, גם אם יתקבלו האישורים והחברה תפתח את הפרויקטים, שינויים בנסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל) - יירידה בביקושים לשטחים ביעודים האמורים בערי הפעילות, או עלייה בעלויות ההקמה (ועלויות אחרות) ו / או היווצרות תנאים מיוחדים העלולים לשנות באופן מהותי את הערכות החברה אשר יש להן השפעה מהותית על ההכנסות הצפויות מהפרויקטים, עלולים להשפיע מהותית על הפרויקטים האמורים, לרבות הרווחיות הכוללת שלהם.

³⁸ לחלק מהדיירים הסכמי השכירות יגיעו לסיומם, לגבי האחרים ידרש מו"מ לפינויים.

³⁹ בוצעה ע"י חברת BNP Paribas Real Estate מהשמאים המובילים באירופה עם פעילות בכ- 23 מדינות ומעל 50 שנות פעילות.

2.2 מימון הנכסים

החברה פועלת בעקביות למיקסוס פרופיל התשואה-סיכון לבעלי מניותיה באמצעות, בין היתר, אופטימיזציה של מבנה ההון/חוב, הן ברמת הנכסים והן ברמת התאגיד.

- הלוואות מבנקים - לחברה הלוואות מבנקים בסך כולל של כ- 109,870 א' אירו. שיעור הריבית הממוצע (כולל SWAP) על הלוואות אלו נכון למועד הדוח הינו כ-1.23%, ומח"מ ההלוואות האמורות עומד על כ-4.8 שנים.
- אג"ת - לחברה אין סדרות אג"ת או כל חוב אחר ברמת החברה.

2.3 סביבת הפעילות

אנא ראה סעיף 7.6 לפרק 7 ("תיאור עסקי החברה") בתשקיף.

3. אירועים מהותיים ואחרים במהלך תקופת הדוח

3.1 רכישת נכסי מגורים - מתחילת שנת 2021 ועד מועד הדוח התקשרה החברה בהסכמים לרכישת 629 יח"ד ב-50 עסקאות שונות לרכישת 62 בניינים בודדים הממוקמים בערים לייפציג, דרזדן ומגדבורג.

החברה, באופן מתמשך, בוחנת ורוכשת בניינים בודדים בערים לייפציג, דרזדן ומגדבורג. תהליך הרכישה מורכב מ: ניתוח Desktop == ביקור בנכס ובדיקת נאותות טכנית == חתימה על הסכם בלעדיות == בדיקת נאותות והכנה משפטית == חתימה על הסכם נוטריוני == סגירת העסקה.

מתוך כ-700 נכסים שנבחנו ע"י הנהלת החברה, רכשה החברה מתחילת שנת 2021 (באמצעות חברות בנות ונכדות) וכמו כן קיבלה בלעדיות לרכוש כ-629 יח"ד ב-62 בניינים שונים.

להלן התפלגות הנכסים לפי סטטוס העסקה:

רכישות נכסי מגורים להשכרה במהלך 2021						
סך עלויות רכישה	שכ"ד שנתי	שטח להשכרה (מ"ר)	מס' יח"ד	מס' נכסים	עיר	
€ 11,235,103	€ 328,156	5,761	96	9	לייפציג	עסקאות שהושלמו נכון ליום 31.3.2021
€ 15,551,999	€ 524,820	6,321	116	10	דרזדן	
€ 2,900,180	€ 121,579	1,547	20	1	מגדבורג	
€ 29,687,282	€ 974,555	13,629	232	20	סה"כ	
€ 23,786,333	€ 714,213	11,645	181	20	לייפציג	עסקאות שנחתמו וטרם הושלמו ליום 31.3.2021
€ 21,070,845	€ 668,121	8,358	123	11	דרזדן	
€ 2,477,290	€ 98,234	1,502	22	2	מגדבורג	
€ 47,334,468	€ 1,480,568	21,504	326	33	סה"כ	
€ 3,228,322	€ 104,158	1,604	27	3	לייפציג	עסקאות תחת בלעדיות לרכישה
€ 6,937,886	€ 210,525	2,776	44	6	דרזדן	
					מגדבורג	
€ 10,166,208	€ 314,683	4,380	71	9	סה"כ	
€ 87,187,958	€ 2,769,806	39,513	629	62		סה"כ

מתחילת 2021 נחתמו הסכמי בלעדיות לרכישת 29 נכסים עם 269 יח"ד תמורת כ-39.5 מ' אירו. נכסים אלו מניבים שכ"ד שנתי של כ-1.2 מ' אירו.

3.2 הסכמי מימון בנקאיים לרכישת נכסים חדשים:

(א) בחודש נובמבר 2020 התקשרה החברה עם בנק גרמני, בשני הסכמי הלוואה, מסוג נון ריקורס, בהיקף כולל של כ-10.25 מליון אירו אשר מועדי הפירעון הסופי שלהם בנובמבר 2025. ההלוואות נושאות ריבית קבועה בשיעור של 0.79% לשנה. במהלך שנת 2020 משכה החברה סך של כ-7.3 מ' אירו מההלוואות האמורות, ויתרת ההלוואות נמשכו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021.

(ב) בחודש דצמבר 2020 התקשרה החברה עם בנק גרמני נוסף, בשני הסכמי הלוואה נוספים, מסוג נון ריקורס, בהיקף כולל של כ-8.3 מליון אירו אשר מועדי הפירעון הסופי שלהם בדצמבר 2025. ההלוואות נושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.19% לשנה. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 משכה החברה את כל יתרת ההלוואות.

(ג) בחודש דצמבר 2020 התקשרה החברה עם בנק גרמני נוסף, בשני הסכמי הלוואה נוספים, מסוג נון ריקורס, בהיקף כולל של כ-9.7 מיליון אירו אשר מועדי הפירעון הסופי שלהם בפברואר 2026. ההלוואות נושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.29% לשנה. יתרת ההלוואות נמשכו במלואן ביום 1 באפריל, 2021.

3.3 משבר התפשטות מגפת הקורונה והשפעתה האפשרית על עסקי החברה:

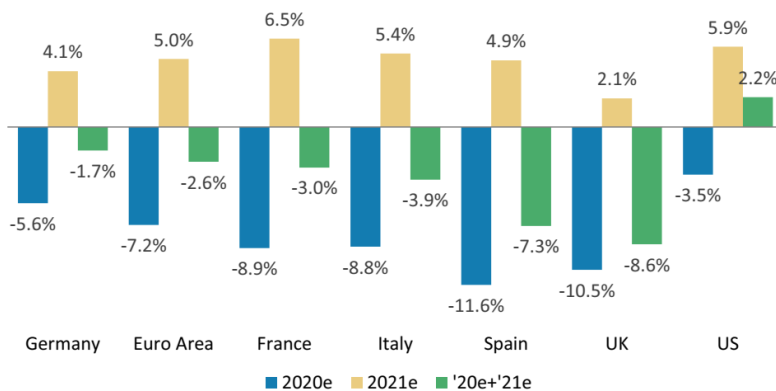
השפעות מאקרו כלכליות ועל שוק המגורים להשכרה בגרמניה:

ההתפשטות העולמית של נגיף הקורונה מהווה סיכון מקרו כלכלי גלובלי אשר הביא לירידה חדה בפעילות הכלכלית בעולם, לרבות בגרמניה. ירידה זו התבטאה בירידה חדה בתמ"ג העולמי ברבעון הראשון והשני של שנת 2020, הפרעה לשרשראות היצור והאספקה, ירידה במחירי חומרי גלם וגידול במלאים, ירידה בביקושים של משקי הבית ובצריכה הפרטית, פגיעה קשה בענפי התעופה, המלונאות והתיירות העולמית ובכלכלות הנשענות על ענף התיירות, ירידה חדה בשיעורי האינפלציה וכו'. מנגד, תגובת הבנקים המרכזיים ברחבי העולם והגדלת הנזילות בשווקי ההון העולמיים הביאה לירידה נוספת ברמת הריביות ולמצב בו צפוי כי שיעורי הריבית בגוש האירו ישארו שליליים בעתיד הנראה לעין.

ממשלת גרמניה נקטה בשורת צעדים שהצליחו לצמצם את היקפי הגידול בשיעור האבטלה (שיעור האבטלה בדצמבר 2020 הסתכם רק ב-4.2%⁴⁰ בהשוואה לשיעורים דו ספרתיים במרבית המדינות המפותחות) באמצעות נקיטת מדיניות של השתתפות בשכר העובדים כך שעסקים לא נאלצו לפטר או להוציא עובדים לחל"ת.

Exhibit 6: Germany is expected to have the lowest cumulative GDP decline among large European countries

GDP real growth rate



Source: National statistics offices, Morgan Stanley Research estimates (E). *including Germany

בנוסף, התחזית היא כי הפגיעה בתוצר בגרמניה בשנת 2020 (צמיחה שלילית של 5% בפועל אל מול צפי של -5.6%) תהא הנמוכה ביותר בקרב מדינות ה-EU וכי בשנת 2021 הכלכלה הגרמנית צפויה לצמוח בכ-4.1%, כך שסך הפגיעה המצטברת הצפויה בכלכלה הגרמנית בשנים 2020-2021 היא הנמוכה ביותר מקרב מדינות ה-EU.

לאור הפעולות שנקטה ממשלת גרמניה כאמור, החברה צופה כי: (א) הירידה בהכנסה הפנויה של משקי הבית תהא מתונה מאד; (ב) לא יהיה גידול ניכר בשיעורי האי תפוסה או הידרדרות ניכרת במסור התשלומים של הדיירים.

בטווח הבינוני-ארוך, למגפת נגיף הקורונה והשלכותיה הכלכליות יכולות להיות ההשפעות הבאות על שוק המגורים להשכרה בגרמניה:

• השפעה חיובית על הכנסות משקי הבית והביקוש למגורים להשכרה כתוצאה מ:

(1) דה גלובליזציה והחזרת תהליכי פיתוח ויצור ממדינות מתפתחות למדינות ה-OECD עשויה להוביל לגידול בביקוש לידיים עובדות ולעליית שכר העבודה לעובדים מקצועיים.

(2) הגירה בתוך גוש היורו ממדינות מוכות אבטלה (איטליה⁴¹/ספרד) ועם מעי בריאות חלשה אל מדינות עם שיעור אבטלה נמוך יחסית/מערכת רפואית מתקדמת ותמיכה סוציאלית גבוהה, עשויה להביא לגידול באוכלוסיה בגרמניה ובפרט בערים הגדולות, בדומה לתהליך שחוותה המדינה בשנים 2011-2014 כתוצאה ממשבר החוב בגוש האירו.

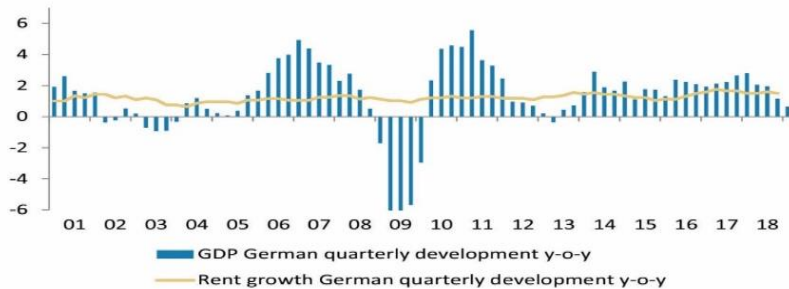
(3) עבודה מהבית והשפעתה על שטח המגורים לנפש והגדלת הביקוש לדירות גדולות יותר.

⁴⁰ שיעור האבטלה בחודש דצמבר לפי Statistisches Bundesamt (Destatis).
⁴¹ שיעור האבטלה באיטליה הוא 3 משיעור האבטלה בגרמניה. מקור: Credit Suisse Research

• גידול מתון באבטלה/איתנות פיננסית גבוהה –

- (1) שיעור האבטלה צפוי להישאר נמוך מאד ביחס לרוב מדינות ה-OECD תודות לגמישות פסקלית גבוהה של הממשלה הגרמנית. חוב ממשלתי נמוך (70% מה-GDP) בהשוואה למרבית המדינות המפותחות⁴² יאפשר לממשלת גרמניה להמשיך להעניק תמיכה סוציאלית למשקי הבית ותמיכה פיננסית וכלכלית למגזר העיסוקי.
- (2) איתנות פיננסית גבוהה של משקי הבית כמתבטא בשיעור המינוף הנמוך ביחס ל-GDP (54% בהשוואה ל-84% בבריטניה) ושיעור חיסכון גבוה של משקי הבית (11.2%)⁴³.
- (3) עומס שכ"ד נמוך: שכ"ד כשיעור מההכנסה הפנויה הינו 20%-23% בערי הפעילות של החברה בהשוואה ל-30%-40% במרכזים אורבניים דומים ב-OECD.

Exhibit 1: German rental growth has historically shown very limited correlation to GDP growth volatility



Source: Statistisches Bundesamt, OECD, Morgan Stanley Research

לאור הגידול הצפוי בעקומת הביקוש, האיתנות הגבוהה של משקי הבית, עומס שכ"ד הנמוך והגידול המתון הצפוי בשיעור האבטלה, החברה צופה כי מגמת הצמיחה בשכ"ד צפויה להימשך.

ולראיה, גם בתקופות משבר ומיתון קודמות בגרמניה לא היתה פגיעה בהכנסות משכ"ד או פגיעה בהמשך מגמת צמיחת שכ"ד ארוכת הטווח.

• שיעורי היוון ושווי הנכסים –

החברה סבורה כי קיימת הסתברות לא מבוטלת להמשך הירידה בשיעורי ההיוון וגידול בשווי נכסי מגורים להשכרה בגרמניה כפועל יוצא מ-

- (1) הסטת השקעות בין אלטרנטיבות גיאוגרפיות וסקטוריות:

- גיאוגרפיות - הסטת השקעות ממדינות עם חוב ממשלתי גבוה, מע' בריאות פגיעה ונתונים כלכליים חלשים למדינות עם חוב ממשלתי נמוך, מע' בריאות חזקה ונתונים כלכליים איתנים.
- סקטוריות - מקמעונאות, מלונאות ומשרדים לנכסי מגורים ולוגיסטיקה.

- (2) השפעת ריבית ריאלית שלילית לאורך זמן על שיעורי ההיוון ותרחיש של 'יפניזציה' בשווי הנכסים (תשואת הפריים על נדל"ן ביפן היא 2.3%). הירידה החדה בעקום הריבית בגרמניה (כל עקום הריבית הינו שלילי) והגדלת תוכנית רכישות האג"ח של ה-ECB על מנת להגדיל את הנזילות בכלכלה האירופית, תוביל לציפיה כי שיעורי הריבית ארוכי הטווח בגוש האירו בכלל ובגרמניה בפרט ישארו אפסיים בטווח הנראה לעין.

בעולם של ריבית שלילית על נכסים חסרי סיכון, הביקוש לנכסים ריאליים יגדל, מה שעשוי להגדיל את הביקוש לדירות מגורים בגרמניה כנכס השקעה ולהמשיך ולדחוף כלפי מטה את התשואות המבוקשות על אותם נכסים, באופן שיתמוך באופן חיובי בשווי נכסי הנדל"ן שבבעלות החברה.

תימוכין להמשך המגמה החיובית במחירי הנדל"ן למגורים בגרמניה גם בתקופת הקורונה התקבלו משלוש השחקניות הגדולות בענף:

- א. Vonovia – במסגרת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 דיווחה על עליית ערך תיק המגורים לנדל"ן להשכרה שלה בגרמניה בכ-10.3% בשמאוויות דצמבר 2020 בהשוואה לדצמבר 2019⁴⁴. שווי תיק המגורים של Vonovia בדרזדן ולייפציג עלה במהלך שנת 2020 בכ-12.8% ובכ-9.6% בהתאמה.
- ב. LEG – במסגרת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020⁴⁵ LEG דיווחה על עליית ערך תיק המגורים לנדל"ן להשכרה שלה בגרמניה בכ-11.2% בהשוואה לדצמבר 2019.

⁴² צרפת ובריטניה כ-120% מה-GDP, ארה"ב-135% מה-GDP, ויפן-239%. מקור: לפי נתוני ה-OECD לשנת 2018-2019.

⁴³ מקור: tradingeconomics.com, Deutsche Bundesbank.

⁴⁴ מקור: מצגת חברה דוחות Q4/2020 מיום 4.3.2021.

⁴⁵ מקור: מצגת חברה דוחות Q4/2020 מיום 10.3.2021.

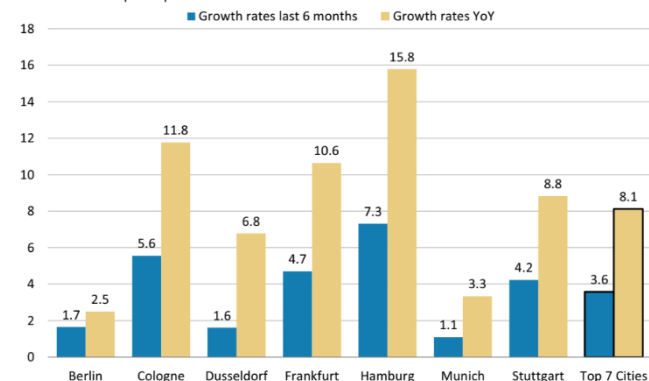
Deutsche Wohnen – חתמה ברבעון הראשון של 2020 על עסקה בהיקף של כ-290 מ' אירו לרכישת כ-1,450 יח"ד בלייפציג ובדרזדן במחירים הגבוהים בכ-20% מהשווי הפורטפוליו הקיים שלה בערים אלו⁴⁶ ודיווחה על עליית שווי תיק המגורים שלה בערים לייפציג וגרזדן בכ-11.3% במהלך שנת 2020.⁴⁷

תמונה דומה משתקפת גם בגרפים שלהלן.

מחירי הנדל"ן למגורים ב-7 הערים הגדולות גרמניה המשיכו לעלות בקצב שנתי של כ-8% נכון לסוף שנת 2020 כאשר ההיקף הכספי של עסקאות לרכישת מבני מגורים להשכרה בגרמניה גדל בכ-15% בשנת 2020 בהשוואה לשנת 2019.

Exhibit 2: On price growth: still robust in most cities in 2020 (except in Berlin)

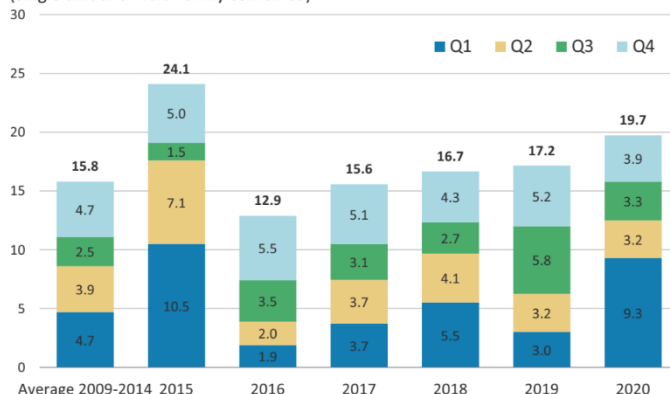
Growth in prices in the top 7 cities (%) at December 2020
New owner-occupied apartments



Source: BulwienGesa, RIWIS, Morgan Stanley Research. Note: applicable for residential building with at least 6 dwellings, and 20 years of age, at modernized/refurbished buildings

Exhibit 38: Current transaction volumes continue to look healthy despite coronavirus outbreak

German residential transaction volumes (€ bn)
(Single unit and multi-family combined)

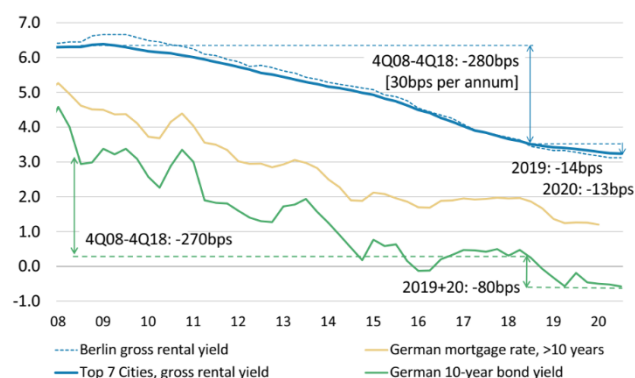


Source: Savills, Morgan Stanley Research

במקביל תשואות שכ"ד במגורים להשכרה בגרמניה המשיכה לרדת במהלך 2020 בכ-13 נקודות בסיס במוצע ב-7 הערים הגדולות בגרמניה (לעומת ירידה של 14 נקודות בסיס בשנת 2019) וצפויה לרדת ב-30 נקודות בסיס בשנת 2020 עבור כלל החברות הציבוריות לנדל"ן למגורים להשכרה בגרמניה.

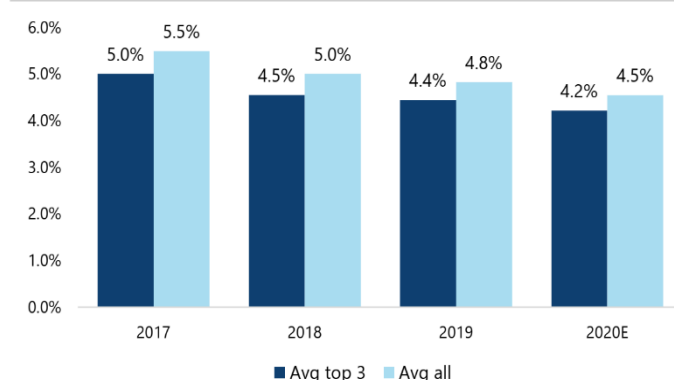
Exhibit 4: On pricing: yield compression in 2020 in line with 2019

Gross rental yields vs. interest rates



Source: BulwienGesa, RIWIS, Morgan Stanley Research. Note: applicable for residential building with at least 6 dwellings, and 20 years of age, at modernized/refurbished buildings

Chart 6 - Declining implied gross yields



Source: Jefferies estimates, Company data, Avg. implied gross yields VNA/DWNI/LEG

השפעה על פעילות החברה:

רובן המוחלט של הכנסות החברה מקורן בדמי שכירות לדירות מגורים להשכרה שבבעלותה בערים דרזדן, לייפציג ומגדבורג שבגרמניה. בניגוד לנכסי מסחר ומשרדים החשופים להשפעת מחזור כלכלי שלילי על הקונים במרכזים המסחריים והחברות השוכרות נכסי משרדים, תחום המגורים להשכרה בגרמניה נחשב לאחד מהנכסים היותר עמידים למיתון כלכלי (ראה "השפעות מאקרו" לעיל).

הביקוש למגורים להשכרה בגרמניה קשיח יחסית למחזור כלכלי שלילי, מהטעם שדיוור בשכירות בגרמניה, בה כ-60% ממשקי הבית מתגוררים בשכירות, היא מוצר צריכה בסיסי, ולכן משקי הבית יבחרו להקטין צריכה פרטית ובלבד שיעמדו בתשלומי השכירות. עובדה זו עמדה למבחן בזמן המשבר הפיננסי של השנים 2008-2009 כשבממוצע, שיעורי

⁴⁶ מחיר העסקה מגלם מחיר למ"ר של כ-2,560 לעומת שווי פורטפוליו קיים (כ-9,300 יח"ד) של כ-2,104 ומכפיל שכ"ד קיים בעסקה של כ-35 פעמים בהשוואה לכ-29 פעמים בפורטפוליו הקיים. מקור: מצגת חברה - דוחות שנתיים 2019.

⁴⁷ מקור: מצגת החברה דוחות Q4 2020 מיום 25.3.2021.

התפוסה בתחום המגורים להשכרה בגרמניה לא השתנו לאורך המשבר כלל. מסקנה זו מתחזקת גם לאור העובדה שעומס שכ"ד (עלות השכירות מתוך ההכנסה הפנויה של משק הבית) בערי הפעילות של החברה עומד על כ- 21% עד 23% בלבד, שיעור נמוך באופן משמעותי מהמקובל בערים מרכזיות אחרות במערב אירופה בכלל ובגרמניה בפרט (בברלין לדוגמה עומס שכ"ד מההכנסה הפנויה הוא כ-32%).

כפועל יוצא, החברה מעריכה כי גם אם תהיה פגיעה ביכולת הכלכלית של משקי הבית בערי פעילותה (גידול באבטלה, ירידת שכר, קיטון בביטחון הצרכנים), השפעה השלילית על שיעורי התפוסה בנכסי המגורים להשכרה שבבעלותה או על הכנסות שכר הדירה שלה מתחום זה יהיו בלתי משמעותיים. מסקנה זו מתחזקת גם לאור העובדה שבהסכמי שכירות חדשים שנחתמו במהלך שנת 2020 ותוך משבר הקורונה שכ"ד גבוה ב-46% משכ"ד הממוצע של דיירים ותיקים, דבר המקטין באופן משמעותי את התמריץ של דייר לצאת מחוזה שכירות קיים ולעבור לדירה חלופית תוך תשלום שכ"ד שוק (הגבוה בכ-46% משכ"ד הקיים).

עם זאת – החשש מהתכווצות הפעילות הכלכלית וההשפעה השלילית על ביטחון הצרכנים עלול להקטין באופן זמני את תנועת "משפרי השכירות" (אנשים יעדיפו להישאר בדירה הקיימת ולא לעבור כעת לדירה איכותית יותר/משופרת בשכ"ד גבוה יותר); במצב זה הדבר עלול להקטין את הצמיחה בהכנסות שכ"ד של החברה מחוזים חדשים המושפעת מהיכולת להשכיר דירות שהתפנו בשכ"ד שוק הגבוה בכ-47% בממוצע משכ"ד בחוזים הקיימים; יודגש כי הפגיעה - במידה ותופעה זו תתרחש – תהא רק בקצב גידול הכנסות שכר הדירה של החברה אך לא ברמת ההכנסות עצמן (האטה בצמיחת ההכנסות). **אף על פי כן, סיכון זה לא התממש ולא השפיע על פעילות החברה, כמפורט להלן.**

הקטנה של תנועת "משפרי השכירות" עלולה להביא גם לירידה בקצב צמיחת שכ"ד בשוק (ERV). אולם, גם תחת תרחיש שמרני שבו שכ"ד שוק יפסיק לצמוח, החלפת הדיירים הישנים בחדשים כשלעצמה תמשיך לייצר צמיחה אורגנית בהכנסות שכ"ד של החברה בשיעור שבין 4%-8% בשנה למשך 5-7 השנים הבאות, וזאת לאור הפער הגבוה של 47% בין שכ"ד הקיים לשכ"ד בהשכרות חדשות.

ממשלת גרמניה החליטה להקפיא באופן זמני (מה-1.4.2020 עד ה-30.6.2020) עם אפשרות להארכה בשלושה חודשים נוספים) את זכותם של בעלי דירות להפסיק חוזי שכירות ולפנות דיירים שלא שילמו דמי שכירות במשך חודשיים רצופים, וזאת במידה והכנסתם של אותם הדיירים נפגעה כתוצאה ממשבר הקורונה, באופן שאינו מאפשר להם לעמוד בתשלומי שכר הדירה בחודשים אפריל עד יוני 2020. יודגש, כי ההצעה האמורה אינה מאפשרת לדיירים האמורים שלא לשלם את דמי השכירות, אלא רק לדחות את התשלום מבלי לחשוש שהסכם השכירות יופסק והם יפוננו מדירתם, וכי דמי השכירות שלא שולמו יחשבו כחוב שעל הדייר לשלם לבעל הנכס בפריסה בין יולי 2020 ליוני 2022 (בתוספת ריבית פיגורים של 4%). **יועז כי האופציה להארכת התקנה האמורה בשלושה חודשים נוספים כאמור לא מומשה על ידי ממשלת גרמניה וההקפאה הזמנית על האפשרות לבטל חוזי שכירות ולפנות דיירים שאינם משלמים את דמי השכירות פקעה בסוף חודש יוני 2020.**

החברה בחנה את השפעת המשבר הקורונה בחודשים מרץ 2020 ועד ליום 31 למרץ 2021 על תוצאותיה התפעוליות כמפורט כדלקמן:

- **השפעה זניחה על שיעורי התפוסה:** אמנם שיעור התפוסה הכולל ירד מ-97% במהלך פברואר 2020 ל-96% נכון ליום 31 למרץ 2021, אולם הירידה נובעת מאיחוד לראשונה של נכסים חדשים עם מס' גבוה יחסית של דירות ריקות שנרכשו בדרזדן ובלייפציג. למשבר הקורונה כשלעצמו לא היתה השפעה על שיעורי התפוסה בנכסי החברה.
- **השפעה זניחה על שיעורי הגביה מדיירים:** שיעור הגביה במהלך שנת 2020 ועד ליום 31 למרץ 2021 עמד על מעל ל-98% בהשוואה לכ-99% בפברואר 2020.
- **אין פגיעה בקצב ההשכרות חדשות -** ברבעון הראשון של 2020 הסתכם שיעור ההשכרות החדשות בכ-16% מסך הדירות שבבעלות החברה במונחים שנתיים זאת בהשוואה ל-13% בשנת 2019. במהלך חודש מרץ 2020 ביצעה החברה 16 השכרות חדשות (שיעור שנתי של 16% במונחים שנתיים), בדומה למספר ההשכרות החדשות בחודשים ינואר ופברואר 2020 (וסה"כ 46 חוזים חדשים במהלך הרבעון הראשון). בחודש אפריל 2020 ירד קצב ההשכרות החודשי ל-12 חוזים חדשים (שיעור של 12% במונחים שנתיים), אולם במהלך החודשים מאי ויוני לאחר שהוקלו ההגבלות על ריחוק חברתי בגרמניה חלה קפיצה בקצב ההשכרות החודשי שהסתכם ב-22 ו-16 חוזים חדשים בחודשים מאי ויוני 2020 בהתאמה (סה"כ 50 חוזים ברבעון השני, שיעור של 18% במונחים שנתיים). מגמה זו נמשכה גם ברבעון השלישי והרביעי של שנת 2020 והרבעון הראשון של שנת 2021 שבהם הושכרו 57, 73 ו-67 יח"ד בהשכרות חדשות בהתאמה (שיעור של כ-16%, 19% וכ-15% במונחים שנתיים בהתאמה).
- **אין פגיעה בגובה שכ"ד בהשכרות חדשות –** במהלך תקופת משבר הקורונה החל מיום 1.3.2020 ועד למועד חתימת הדו"ח ביצעה החברה 286 השכרות חדשות בשכ"ד הגבוה בממוצע בכ-46% - 47% משכ"ד של הדייר הקודם באותן דירות שהושכרו, בדומה לפער של 44% בממוצע במהלך שנת 2019.

לאור האמור לעיל, השפעת משבר הקורונה על פעילות המגורים של החברה הינה מזערית.

נגישות למקורות מימון: מכיוון שהמשבר אינו נובע ממשבר חוב במערכת הבנקאית העולמית (ובאירופה) או משבר חוב מדינתי, המערכת הבנקאית האירופאית נכנסת למשבר זה לאחר עשור של הפחתת מינוף משמעותית, הקטנת חשיפה לנכסים בעייתיים וגידול של פי 3 (בממוצע) ביחס ההון הבנקאי לנכסי סיכון (Core Tier 1), הבנקים המרכזיים בעולם ממשיכים לדאוג לנזילות מספקת למערכת הבנקאית העולמית, ומכיוון שהבנקים המרכזיים והממשלות נוקטות צעדים להנגשת והגדלת האשראי הבנקאי לעסקים וחברות על מנת לאפשר להן לגשר על הפגיעה מהמשבר, החברה אינה צופה פגיעה ביכולתה להשיג מימון בנקאי לרכישת נכסים חדשים תוך קיבוע שיעורי ריבית נמוכים מאוד בהלוואות החברה לטווח ארוך (ראה סעיף 3.2 ו-5ג) לעיל ולהלן לעניין פרטי הסכמי ההלוואות הבנקאיות החדשות שסיכמה החברה החל מחודש מרץ 2020 ועד למועד חתימת הדו"ח).

איתנות פיננסית ויחסי חוב: יודגש, כי לחברה אין חוב בנקאי או חוב אג"ח ברמת הסולו וכל החובות הבנקאיים בקבוצה נמצאים ברמת הנכס, בשיעורי מינוף הנמוכים מ-50% ובמח"מ של 5 - 7 שנים, כשלחברה אין כל הלוואות העומדות לפרעון ו/או למימון מחדש לפני חודש מאי 2023. נכון למועד הדו"ח יחס ה-LTV (נטו) הינו כ-26.65% בלבד. עם השלמת העסקאות לרכישת נכסים חדשים והמימונים הבנקאיים כמפורט בסעיפים 3.1, 5א, 5ב, ו-5ג) לעיל ולהלן, והנפקת מניות החברה לציבור כמפורט בסעיף 5ד) להלן, יחס ה-LTV יעמוד על כ-24.2%.

נזילות: נכון ליום 31 למרץ 2021 לחברה יתרות מזומנים בסולו שהסתכמו בכ-14.6 מליון אירו; יתרות הנזילות פרופורמה של החברה בסולו ליום חתימת הדו"ח לאחר תשלום התמורה בגין העסקאות שהושלמו ממועד הדוח ועד ליום חתימת הדו"ח, לאחר השלמת הסכמי המימון בהם התקשרה החברה כאמור בסעיף 5ג) להלן ולאחר הנפקת מניות החברה לציבור כמפורט בסעיף 5ד) להלן, מסתכמות לכ-93.1 מ' אירו (לפני השלמת העסקאות המפורטות בסעיפים 5א) ו-5ב) להלן).

המידע המתואר לעיל בקשר עם המשך מגמת הצמיחה בשכ"ד וגידול בשווי נכסי מגורים להשכרה בגרמניה הינו "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שאינו בשליטתה המלאה של החברה והתממשותו בפועל, כולה או חלקה, אינה ודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) הגידול הצפוי בעקומת הביקוש להשכרה; (2) האיתנות הגבוהה של משקי הבית בגרמניה; (3) עומס שכ"ד הנמוך בערי הפעילות של החברה; (4) הגידול המתון הצפוי בשיעור האבטלה בגרמניה תודות לגמישות פיסקלית גבוהה של הממשלה הגרמנית; (5) היעדר פגיעה בהכנסות משכ"ד למגורים או בהמשך מגמת הצמיחה ארוכת הטווח של שכ"ד למגורים בתקופות משבר ומיתון קודמות בגרמניה; (6) הערכות החברה בדבר הסטת השקעות בין אלטרנטיבות גיאוגרפיות וסקטוריות ובדבר השפעת ריבית ריאלית שלילית לאורך זמן על שיעורי ההיוון; (7) תימוכין שהתקבלו משלוש השחקניות הגדולות בענף - LEG, Vonovia ו-Deutsche Wohnen - להמשך המגמה החיובית במחירי הנדל"ן למגורים בגרמניה גם בתקופת הקורונה; ו- (8) עליית מחירי הנדל"ן למגורים בגרמניה וההיקף הכספי של עסקאות לרכישת מבני מגורים להשכרה בגרמניה בשנת 2020 לעומת שנה קודמת; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה.

שינוי נסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – שינוי מהותי לרעה במצב המשק בגרמניה, עלייה בשיעורי הריבית ומשבר בשוק הנדל"ן באירופה ובגרמניה), היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין, ו/או התקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 7.19 לפרק 7 ("תיאור עסקי התאגיד") בתשקיף, עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על תחזיותיה כאמור.

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראו סעיף 7.19 לפרק 7 ("תיאור עסקי התאגיד") בתשקיף.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. המצב הכספי

הסבר נוסף	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרץ 2020	ליום 31 במרץ 2021	נכסים
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
				נכסים שוטפים
ראה דוח תזרימי מזומנים.	36,291	36,322	18,627	מזומנים ושווי מזומנים
אופציית Swaption נזילה להחלפת ריבית.	853	1,484	1,796	נכסים פיננסיים
בעיקר חשבונות מוגבלים ומקדמות לרכישת נכסים.	5,685	2,858	4,482	חייבים ויתרות חובה אחרות
	42,829	40,664	24,905	סה"כ נכסים שוטפים
				נכסים לא שוטפים
הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים חדשים.	302,076	211,061	337,107	נדל"ן להשקעה
	889	1,235	1,005	מסים נדחים
	302,965	212,296	338,112	סה"כ נכסים לא שוטפים
	345,794	252,960	363,017	סה"כ נכסים
הסבר נוסף	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרץ 2020	ליום 31 במרץ 2021	התחייבויות
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
				התחייבויות שוטפות
	2,777	1,991	3,002	חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
בעיקר עלויות עסקה לרכישת נכסים.	2,522	2,894	2,618	זכאים ויתרות זכות
	5,299	4,885	5,620	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
הגידול נובע מהלוואות חדשות לרכישת נכסים.	96,618	69,701	106,868	הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים
בגין עסקת SWAP.	46	50	46	התחייבויות פיננסיות אחרות
	11,991	8,316	13,195	מסים נדחים
	108,655	78,067	120,109	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	231,840	170,008	237,288	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
	345,794	252,960	363,017	סה"כ התחייבויות והון עצמי

2. תוצאות הפעילות

הסבר נוסף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021	
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
	7,258	1,567	2,365	הכנסות מהשכרת נכסים
	2,486	717	892	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
רכישת נכסים חדשים וצמיחה בשכ"ד מנכסים זהים.	(2,486)	(717)	(892)	הוצאות ניהול נכסים
	(1,168)	(231)	(381)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	6,090	1,336	1,984	הכנסות שכירות וניהול, נטו
	(1,960)	(549)	(440)	הוצאות הנהלה וכלליות
השינוי בשווי ההוגן נובע מהערכות שווי שבוצעו רק לשליש מנכסי המגורים של החברה	25,366	3,438	4,387	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	29,496	4,225	5,931	רווח תפעולי
גידול בהיקף המימון הבנקאי לצורך רכישת נכסים חדשים.	(1,252)	(279)	(387)	הוצאות מימון
עדכון שווי אופציית ה- Swaption להחלפת ריבית.	(1,388)	(685)	921	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
	26,856	3,261	6,465	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	(4,194)	(242)	(1,082)	מסים על ההכנסה
	22,662	3,019	5,383	רווח נקי

3. תזרימי מזומנים

הסבר נוסף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021	
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.	4,993	1,333	1,531	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.	(86,831)	(14,468)	(29,283)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.	95,024	26,352	10,088	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

נגישות למקורות מימון - החברה מעריכה את נגישותה למקורות מימון כגבוהה מאד לאור חוסנה הפיננסי, יציבות פעילות הליבה והקשרים הענפים שיצרה עם בנקים המממנים פרויקטים של נדל"ן בגרמניה.

לתקופות של שלושה חודשים שנתיימו ביום 31 במרץ 2021 וביום 31 במרץ 2020, ולתקופה של 12 חודשים שנתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, לחברה בדוחות הסולו שלה (אך לא בדו"חות המאוחדים), תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת שהסתכם ב-40 א' אירו, 80 א' אירו ו-0.85 מיליון אירו בכל אחת מהתקופות, בהתאמה. דירקטוריון החברה קבע, על סמך בחינה שביצע, כי מדובר בעניין טכני בלבד, מכיוון שנכון למועד חתימת הדוח המזומנים, שווי המזומנים ויתרות נזילות בחברה (סולו) מסתכמים בכ-70.3 מיליון אירו, בהשוואה להתחייבויות שוטפות בחברה (סולו) בסך של כ-0.1 מיליון אירו, כך שבחברה (סולו), נכון למועד חתימת הדוח, קיים עודף בהון החוזר בסך של כ-70.2 מיליון אירו, המורכב ממזומנים ויתרות נזילות. כפועל יוצא, לאור יתרות הנזילות הגבוהות שבידי החברה ("סולו"), החברה בחרה שלא לקבל דמי ניהול או למשוך דיבידנד מחברות הבת שבבעלותה המלאה ועל כן לא נרשמו הכנסות שוטפות ברמת

הפעילות הנפרדת של החברה ("סולו"), באופן שהוביל לתזרימי המזומנים השליליים מפעילות שוטפת של החברה ברמת ה"סולו" בתקופות האמורות, בעוד שתזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה ברמת ה"מאוחד" היה חיובי והסתכם בכ-1.5 מ' אירו בתקופת הדוח, ובכ-5 מ' אירו בכל שנת 2020. לפרטים נוספים ראה דו"ח הכספי (סולו) של החברה ליום 31 במרץ 2021 המצ"ב לדוח רבעוני זה.

4. מדדי EPRA - שווי נכסי נקי ו-FFO (Funds from Operations)

מוסד ה-EPRA קבע את מדדי הביצוע הבאים⁴⁸:

(א) מדד ה-EPRA Net Tangible Assets (NTA)

מטרת המדד לשקף את השווי הנכסי הנגזר מאחזקה ארוכת טווח בנדל"ן (Brick & Mortar Value)⁴⁹. ביישום המדד בחרה החברה בגישה השמרנית מבין האלטרנטיבות שהמדד מציע לטיפול בעלויות עסקה והפחיתה את כולן משווי הנכסים. הטיפול במיסים הנדחים (החזרה מלאה לשווי הנכסי הנקי) משקף את התכנית העסקית של החברה לאחזקה ארוכת טווח בהתאם להנחיות המדד.

(ב) מדד ה-EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

מטרת המדד לשקף את עלות הקמת החברה כולל העלויות הכרוכות בכך (עלויות עסקה וכו')⁵⁰. המדד נועד לשקף את שווי החברה להבדיל מה-Brick & Mortar Value ועל כן ההתאמות העיקריות הנדרשות הן הוספת המיסים הנדחים ועלויות העסקה כפי שהן משתקפות בדוחות השמאות.

(ג) מדד ה-EPRA Net Disposal Value (NDV)

מייצג את השווי לבעלי המניות תחת תרחיש של מימוש מיידי של כל הנכסים. בהתאם לכך, כל המסים הנדחים, ההתחייבויות הפיננסיות והתאמות אחרות משתקפות בערך מלא, בניכוי השפעת המס, בתחשיב.

מכיוון ששוויים ההוגן של נכסי המגורים של החברה (שווי IFRS כנכס מניב) אינו משקף את השווי הרב הגלום בפעילות ה-Privitization העתידית, ומכיוון שהחברה אינה מתכוונת למכור נכסי מגורים אלא במסגרת פעילות ה-Privitization (מכירת דירות), החברה סבורה כי מדד ה-EPRA NRV משקף באופן נכון יותר את השווי הנכסי הנקי של החברה. החברה מבהירה שנתוני מדד ה-EPRA NRV אינם מהווים הערכת שווי של החברה או תחליף לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים. כן מובהר, כי נתונים אלו אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה.

להלן חישוב מדד ה-EPRA של החברה ליום 31 למרץ, 2021:

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
237,288	237,288	237,288	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	13,988	13,988	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA
-	623	623	שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו
-	-	23,833	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
(4,468)	-	-	עלויות פירוק ופירעון מוקדם ⁵¹
232,820	251,899	275,732	סה"כ
15.5	16.77	18.36	למניה (באירו)

אופן חישוב ה-FFO

מדד ה-FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה מהפעילות המניבה בלבד, בהתאם להנחיות הרשות לני"ע ובהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערוך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול ותכנון פרויקט המשרדים של החברה בברלין, שינוי בשווי ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים ומיסים נדחים.

⁴⁸ פורסם במסגרת ה- Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines, נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר, 2020, ויהיה הבסיס ל-BPR מעתה והלאה.
⁴⁹ יש לציין כי לגבי פעילות ה-Privitization, שווי ה-IFRS שמעריך השווי נותן לנכסי המגורים הוא השווי כ-Rental והוא אינו מביא בחשבון את השווי הגבוה יותר הטמון ב-Privitization.
⁵⁰ יש לציין כי לגבי פעילות ה-Privitization, שווי ה-IFRS שמעריך השווי נותן לנכסי המגורים הוא השווי כ-Rental והוא אינו מביא בחשבון את השווי הגבוה יותר הטמון ב-Privitization.
⁵¹ מדד ה-EPRA NDV מנכה את הערך של ההפרש בין הריבית הנוכחית על הלוואות החברה לריבית בשוק בהתאם למח"מ ההלוואות.

בנוסף, מכיוון שהחברה רכשה ורוכשת נכסים בקצב מואץ בכל אחת משנות הפעילות שמאז הקמתה, ותוצאות הפעילות של נכסים אלו באו לביטוי חלקי בלבד ברווח הנקי השנתי בכל תקופה (נרכשו במהלך השנה והניבו הנבה חלקית), במסגרת חישוב מדד ה-FFO בוצעה התאמה להנבה שנתית מלאה בגין תוצאות הפעילות ברבעון האחרון של כל תקופת פעילות מדווחת, והתאמה להנבה שנתית מלאה בגין תוצאות הפעילות של נכסים תחת חוזי רכישה נוטריוניים והסכמי בלעדיות שטרם אוחדו בתקופת הפעילות.

החברה מבהירה שמדד ה-FFO אינו מייצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי (ההפסד) המדווח. כן מובהר, כי מדדים אלו אינם נתונים המבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה.

להלן חישוב ה-FFO של החברה לתקופות המדווחות:

FFO (Funds from Operations)			
לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2020	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021	
באלפי אירו, מאוחד (בלתי מבוקר)			
22,662	3,019	5,383	רווח נקי לשנה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה
			התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"):
(25,366)	(3,438)	(4,387)	1. שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, ומימוש נכסים.
1,388	685	(921)	6. שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
4,246	242	1,082	8. מסים נדחים בשל התאמות
2,930	508	1,157	FFO (Funds From Operations) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף*
1,321	(70)	101	התאמה להנבה מלאה (12 חודשי פעילות) בגין תוצאות הפעילות לרבעון האחרון של תקופת הפעילות ⁵²
1,757	305	316	התאמה להנבה מלאה (12 חודשי פעילות) בגין תוצאות הפעילות של נכסים תחת חוזי רכישה נוטריוניים והסכמי בלעדיות שטרם אוחדו בתקופת הפעילות ⁵³
			התאמות נוספות בגין סעיפים לא תזרימיים:
263	65	65	עלות תשלום מבוסס מניות
123	90	91	עלויות מימון נידחות, הפרשי שער ומידוד שאינם תזרימיים
---	---	---	התאמות נוספות בגין סעיפים חד פעמיים/פעילויות חדשות/פעילויות שהופסקו/אחר
72	18	18	התאמת הוצאות הנהלה וכלליות בגין זמן ניהול בקשר להשבת הנכס Eldenaer
	85	(24)	פחת, תרומות, שירותים מקצועיים והתאמות חד פעמיות
6,466	1,001	1,722	FFO לפי גישת ההנהלה
6,466	4,004	6,896	FFO לפי גישת ההנהלה במונחים שנתיים

לדעת הנהלת החברה, בשלב זה של "חיי החברה" מדד ה-FFO אינו מהווה אינדיקטור ראוי לבחינת ביצועי החברה, מכיוון שנתוני הכספיים ליום 31 במרץ 2021 משקפים 33 חודשי פעילות בלבד של תוכנית העיסוק, החברה עדיין פועלת בשיעורי מינוף נמוכים (LTV=27%) ביחס ליעדה ארוכי הטווח (LTV=50%), והחברה ממשיכה לרכוש נכסים בעלי פוטנציאל השבחה רב בקצב מואץ גם בשנת 2021.

⁵² תוצאות הפעילות (לרבות הוצאות מימון) של נכסים שאוחדו לראשונה במהלך תקופת הפעילות המצגות בטבלה תוקנו כך שהתוצאות מיצגות תקופות פעילות מלאות.

⁵³ נכסים שהבעלות בהם עברה לאחר התקופה המדווחת בטבלה וטרם אוחדו בדוחות הכספיים של החברה, ונכסים, שלמועד חתימת הדוחות של כל תקופה המוצגת בטבלה, הינם תחת הסכמי רכישה נוטריוניים והסכמי בלעדיות - תוצאות הפעילות (לרבות הוצאות מימון) בגינם תוקנו לתקופת פעילות מלאה.

תשואת ה-FFO

להלן חישוב תשואת ה-FFO ביחס להון העצמי החשבונאי מתואם של החברה וביחס לתקופות המדווחות:

תשואת ה-FFO	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
	באלפי אירו, מאוחד (לא מבוקר)		
FFO לפי גישת ההנהלה במונחים שנתיים	6,896	4,004	6,466
הון עצמי חשבונאי, מתואם	212,020	148,069	198,765
תשואת FFO	3.3%	2.7%	3.3%

הון עצמי חשבונאי מתואם – הינו ההון העצמי החשבונאי המיוחס לבעלי המניות של החברה בניכוי: (א) ההון העצמי המשווייך לפרוייקט המשרדים של החברה בברלין; (ב) יתרת המזומן במאזן החברה לתום התקופה שאינו נדרש למימון העסקאות שתחת הסכמי רכישה נוטריונים והסכמי בלעדיות שטרם אוחדו בדוחות החברה בתום התקופה.

5. אירועים לאחר מועד הדוח המשפיעים על המצב הכספי של החברה ואירועים נוספים שהתרחשו לאחר מועד הדוח

(א) הסכמים נוטריונים לרכישת 250 יח"ד ב-16 עסקאות שונות בלייפציג ודרזדן

במהלך התקופה המתחילה ביום 1 באפריל 2021 ועד ליום 15 למאי 2021, התקשרה החברה, באמצעות חברות נכדות בבעלות מלאה, ב-16 הסכמי רכישה נוטריוניים עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו / או לבעלי מניותיה, לרכישה של 25 בניינים בודדים המכילים המכילים 134 יח"ד בעיר לייפציג, 94 יח"ד בעיר דרזדן ו-22 יח"ד בעיר מגדבורג בשטח כולל להשכרה של כ-16,988 מ"ר והמניבים שכ"ד שנתי של כ-1,151 אלף אירו. התמורה הכוללת בגין נכסים אלה (כולל עלויות עסקה), בכפוף להשלמת העסקאות, צפויה להסתכם לסך של כ-37.4 מיליון אירו.

(ב) הסכמי בלעדיות לרכישת 71 יח"ד ב-8 עסקאות שונות בלייפציג, דרזדן ומגדבורג

במהלך התקופה המתחילה ביום 1 באפריל 2021 ועד ליום 15 למאי 2021, התקשרה החברה, באמצעות חברות נכדות בבעלות מלאה, ב-8 הסכמי בלעדיות עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו / או לבעלי מניותיה, לרכישה של 9 בניינים בודדים, המכילים המכילים 27 יח"ד בעיר לייפציג ו-44 יח"ד בעיר דרזדן עם שטח כולל להשכרה של כ-4,380 מ"ר והמניבים שכ"ד שנתי של כ-315 אלף אירו. התמורה הכוללת בגין נכסים אלה (כולל עלויות עסקה), בכפוף לחתימה על הסכמי רכש נוטריונים והשלמת העסקאות, צפויה להסתכם לסך של כ-10.2 מיליון אירו.

(ג) הסכמי מימון בנקאיים לרכישת נכסים חדשים

(1) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 התקשרה החברה עם בנק גרמני בהסכם הלוואה נוסף, מסוג נון ריקורס, בהיקף כולל של כ-10.3 מ' אשר מועד הפרעון הסופי של באפריל 2028. ההלוואות נושאות ריבית קבועה בשיעור של 0.99% לשנה. במהלך חודש מאי 2021 משכה החברה סך של 7.4 מ' אירו מההלוואה האמורה, ויתרת ההלוואה צפויה להמשיך במהלך הרבעון השני של שנת 2021.

(2) במהלך הרבעון השני של שנת 2021 התקשרה החברה עם בנק גרמני בשני הסכמי הלוואה נוספים, להלוואות מסוג נון ריקורס, בהיקף כולל של כ-11.6 מ' אירו אשר מועד הפירעון הסופי שלהם במאי 2026. ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 1.19% לשנה. משיכת ההלוואה צפויה במהלך הרבעון השני של 2021.

(3) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, התקשרה החברה עם בנק גרמני בשלושה מזכרי הבנות (Term sheet), להלוואות מסוג נון ריקורס, בהיקף כולל של כ-10.1 מ' אירו אשר מועד הפירעון הסופי שלהם באפריל 2026. ההלוואות צפויות לשאת ריבית קבועה בשיעור של 0.86% לשנה (אינדיקטיבית). השלמת המימון צפויה במהלך הרבעון השני של 2021.

במסגרת התקשרות זו, החברה ממנת מחדש הלוואה קיימת בסך של כ-1,887 אלפי אירו הנושאת ריבית קבועה בשיעור של 1.25% לשנה, שהחברה נטלה על עצמה במסגרת רכישת מניות של חברה נכדה בשנת 2018, בהלוואה חדשה בסך של 2,700 אלפי אירו, הצפויה לשאת ריבית קבועה בשיעור שנתי של 0.86% לשנה (אינדיקטיבית).

(ד) הנפקת מניות לציבור:

ביום 10 במאי 2021 פירסמה החברה תשקיף מדף ותשקיף להשלמה נושא תאריך 11 במאי 2021 וביום 11 במאי 2021 פירסמה החברה הודעה משלימה לו [מס' אסמכתאות 2021-01-081717 ו-2021-01-082515, בהתאמה] (לעיל ולהלן ביחד – **"התשקיף"**). ניירות הערך נשוא התשקיף הוצעו בדרך של הנפקה על ידי החברה, למשקיעים מוסדיים, כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 (להלן: **"תקנות ההצעה"**), בדרך של הצעה לא אחידה, בהתאם לתקנה 11(א) לתקנות ההצעה. בהתאם לתשקיף, הוצעו למשקיעים מוסדיים, בדרך של הצעה לא אחידה, 3,082,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.01 אירו ע"י כ"א של החברה, במחיר אחיד לכל מניה בסך של 70.09 ש"ח, כשהן מחולקות ל-30,820 יחידות בנות 100 מניות כל אחת (מחירה של כל יחידה 7,009 ש"ח) (להלן: **"ההצעה"**). במסגרת ההצעה, הוגשו לחברה הזמנות לרכישת 83,077 יחידות, בסך כספי כולל של כ-582,287 אלפי ש"ח, בדרך של ניהול הליך קבלת הזמנות (Book Building). מתוך ההזמנות שהוגשו כאמור, החברה נענתה להזמנות ממוסדיים לרכישת 30,820 יחידות, הכוללות 3,082,000 מניות בתמורה כוללת של כ-216,017 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 11 במאי 2021 [מס' אסמכתא 2021-01-082989]. ביום 18 במאי 2021 החלו מניות החברה להיסחר לראשונה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

(ה) הענקת אופציות לעובדים (ESOP 1)

בהתאם להסכם המייסדים של החברה, ביום 10 במאי, 2021 אישר דירקטוריון החברה את הקצאתן של 895,301 אופציות לא סחירות (ESOP1) הניתנות למימוש ל-895,301 מניות החברה, לעובדי החברה וכן את הקצאתן של 2,069,785 אופציות לא סחירות (Initial Investors' Option Warrants) הניתנות למימוש ל-2,069,785 מניות החברה למייסדי החברה וליתר המשקיעים בסבב הגיוס הראשון בחברה. לפרטים נוספים אודות ההקצאות האמורות ראו סעיף 3.2.6 בפרק 3 לתשקיף.

חלק ב' – חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהול

סיכונים השוק אליהם חשופה החברה

השפעת שער המטבע - נכון למועד הדוח, לחברה אין חשיפה מטבעית, כיוון שכל פעילותה, נכסיה והתחייבויותיה נקובים באירו.

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של החברה

נכון למועד הדוח מרבית המכשירים פיננסיים מוצגים על פי שוויים ההוגן.

להלן מבחני רגישות לשינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של החברה בשל שינוי בריבית (באלפי אירו):

ריבית הבסיס הינה 3 Months Euribor

31 במרץ 2021:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(640)	(312)	(103,369)	312	640	הלוואה בריבית קבועה
(6)	(3)	(46)	3	6	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
-	-	1,796	-	-	עסקאות SWAPOTION ⁵⁴
(646)	(315)	(101,619)	315	646	סה"כ

⁵⁴ מטעמי פשטות והעדר מהותיות, ניתוח הרגישות הוצגו ביחס לשווי הפנימי של האופציה בלבד, בכל מקרה חשיפת החברה מוגבלת לשוי האופציה.

31 במרץ 2020 :

10%	5%	שווי הוגן	-5%	-10%	
458	230	(64,546)	(231)	(462)	הלוואה בריבית קבועה
6	3	(50)	(3)	(6)	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
-	-	1,235	-	-	עסקאות SWAPOTION ⁵⁴
464	233	(63,361)	(234)	(468)	סה"כ

31 בדצמבר 2020 :

10%	5%	שווי הוגן	-5%	-10%	
586	293	(92,827)	(295)	(591)	הלוואה בריבית קבועה
5	3	(46)	(3)	(5)	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
-	-	853	-	-	עסקאות SWAPOTION ⁵⁴
591	296	(92,020)	(298)	(596)	סה"כ

שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה מושפע אף הוא משינויים בשיעורי הריבית בשוק. עליה/ירידה פרמנטית (עליה/ירידה הנצפית על ידי השוק ככזו שאינה זמנית אלא מאפיינת מגמה לטווח הזמן הבינוני/ארוך) בשיעור ריביות השוק תוביל לשינוי בתשואות המבוקשות על נכסי נדל"ן (אם כי אין מתאם מלא בין השינוי ברמת ריביות השוק לשינוי בתשואות על נכסים) ולירידה/עליה בשוויים ההוגן בהתאמה. אולם, מכיוון שרק שינוי ברמת ריביות השוק הנצפה כפרמנטית יוביל לשינוי בשוויים ההוגן של נכסי החברה, התמסורת בין שינוי הריבית בשוק לשינוי בשוויים ההוגן של נכסי החברה הינה "איטית" ומתרחשת על פני זמן (בד"כ נדרש פרק זמן של 6-9 חודשים בטרם יגיבו מחירי הנדל"ן בשוק לשינויים בריביות השוק).

במקביל, ציפיות לעליית הריבית ארוכת הטווח הם תוצאה, בדרכי, של עליה בשיעורי הצמיחה, עליה שמובילה לגידול בביקוש לדירור בערים הגדולות של גרמניה ומשך משפיעה לחיוב על שיעור צמיחת שכ"ד בנכסי החברה וכנגזרת מכך לעליה בשוי ההוגן של נכסיה.

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

(1) כללי

החברה הינה חברה הולנדית שהתאגדה בהולנד בחודש ינואר 2018 כחברה ציבורית מוגבלת במניות (NV⁵⁵) בהתאם לחוקי הולנד. על פי חוק החברות ההולנדי, מניותיה של חברה הולנדית מסוג NV ניתנות להנפקה לציבור ולהיסחר בבורסה וזאת בניגוד לחברה הולנדית מסוג BV (Besloten vennootschap) שמניותיה אינן ניתנות להנפקה לציבור. על כן, חוק החברות ההולנדי מגדיר חברה מסוג NV כחברה ציבורית גם אם טרם הונפקו מניותיה לציבור.

בהתאם לסעיף 39א(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך" ו-"סעיף 39א" בהתאמה), הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ותקנות לפי חוק ניירות ערך, יחולו על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל והמציעה מניות או תעודות התחייבות שלה לציבור בישראל, הכל בהתאם למפורט לחלק א' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך, ואולם רשאית רשות ניירות ערך לפטור חברה כאמור מהוראות ותקנות המפורטות בתוספת האמורה, כולן או חלקן, אם נוכחה כי הדין מחוץ לישראל החל על החברה מבטיח די הצורך את ענייניו של ציבור המשקיעים בישראל.

הואיל ומניות של החברה הוצעו לראשונה לציבור בישראל ונרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") בהתאם לדין הישראלי, חלים על החברה, כאמור לעיל, הוראות סעיף 39א, וכפועל יוצא יחולו על החברה הוראות שונות של חוק החברות כמפורט בחלק א' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך (להלן: "חלק א' לתוספת הרביעית"), כאשר הוראות אלה חלות בנוסף להוראות הדין בהולנד⁵⁶. לפרטים נוספים ראו בפרק 5 לתשקיף.

⁵⁵ N.V. הינה ישות משפטית על פי הדין בהולנד, בעלת הון רשום המחולק למניות הניתנות להעברה. בעלי המניות אינם אחראים באופן אישי לפעולות המבוצעות בשם N.V., ואינם אחראים להפסדיה מעבר לסכום שעליהם לפרוע בגין המניות שברשותם. מניות של N.V. יכולות להיסחר בבורסה.

⁵⁶ תקנון החברה, כולל את יישום מלוא הסעיפים מחוק החברות החלים על החברה מכוחו של סעיף 39א והתוספת הרביעית (חלק א') לחוק ניירות ערך, פרט לסעיפים 256ג), 256ד), 280ב) ו-281 לחוק החברות (הסותרים את הדין ההולנדי), אשר החברה ביקשה מן הרשות לפטור אותה מהחלתם. תקנון החברה אינו סותר הוראות מנדטוריות של הדין ההולנדי.

בהתאם לאמור לעיל, בכוונת החברה לפעול – בין היתר - למינוי דירקטורים חיצוניים⁵⁷; לקביעת גמולם של הדירקטורים החיצוניים והדירקטור/ים הבלתי תלויים בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000; לקבוע את המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בדירקטוריון, שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כמשמעותה לפי סעיף 240 לחוק החברות, בהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה; להקים ועדת ביקורת; להקים וועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה; להקים ועדת תגמול; וכן למנות מבקר פנים לחברה.

(2) תרגום הדוח לשפה האנגלית

מבלי לגרוע מאחריותו על פי דין של כל אחד מחברי הדירקטוריון לאמור בדוח זה לעיל ולהלן, יובהר כי חברי הדירקטוריון, ה"ה Robert Israel, Peter Bodis, Monique van Dijken Eeuwijk ו-Bert van den Heuvel אינם דוברי עברית. הדירקטורים האמורים הודיעו לחברה כי אישרו דוח זה בהסתמך על תרגום לשפה האנגלית של הדוח ולא על נוסחו המקורי של הדוח בשפה העברית. הדירקטורים האמורים הצהירו כי הינם מודעים לכך כי הנוסח המחייב של דוח הדירקטוריון הינו נוסחו המקורי בשפה העברית.

(3) תרומות

לא נקבע מדיניות תרומות לחברה.

(4) מבקר פנימי

נכון למועד חתימת הדו"ח טרם מונה בחברה מבקר פנים.

חלק ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אירועים לאחר מועד הדוח

ראו סעיף 5 בחלק א' לעיל.

2. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 2 לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים לשנת 2020 אשר נכללו בפרק 10 בתשקיף.

3. גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ומעריכי שווי מהותיים

3.1 הערכת השווי של 20 בנייני מגורים המכילים 141 יח"ד ברובע Nord Buckau במגדבורג, הנושאת תאריך 25 למאי 2021, מהווה הערכת שווי מהותית (כהגדרתה בתקנות הדוחות).

שם הנכס ומיקומו	עיתוי עדכון הערכת השווי	שווי בדוחות הכספיים ליום 31.03.2021 (באלפי אירו)	שווי בהתאם להערכת השווי (באלפי אירו)	זיהוי מעריך השווי	מודל הערכת השווי	ההנחות שעמדו בבסיס הערכת השווי
Porseprivatweg 1-20, Magdebourg	31.3.2021	16,600	16,600	Jones Lang LaSalle	DCF	דמי שכירות מייצגים 8.6 אירו למ"ר, שיעור היוון של 5.3%.

3.2 מעריך השווי העיקרי של נכסי החברה הוא Jones Lang LaSalle SE. שיעור הנכסים שהוערכו על ידיו מהווה כ-87% משווי הנכסים במאזן החברה ליום 31 במרץ 2021. מעריך השווי אינו תלוי בחברה.

⁵⁷ ביום 30 בנובמבר 2020 Lambertus Van den Heuvel מונה ע"י האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות בחברה כדי לכהן כדירקטור חיצוני בחברה (שעומדת להציע לראשונה מניות לציבור) החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית (כהגדרתה בחוק החברות) וביום 12 באפריל 2021 מונתה הגב' Monique van Dijken Eeuwijk ע"י האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה כדי לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה (שעומדת להציע לראשונה מניות לציבור) החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית (כהגדרתה בחוק החברות).

לפרטים אודות פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי, בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות הדוחות ראו להלן:

זהות התאגיד שהזמין את הערכות השווי וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי;	Argo Properties N.V. על ידי מר פרד גניה, סמנכ"ל אסטרטגיה רכישות ומימון
מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכות למעריך השווי;	בקשר ל- 88 נכסים 7 בינואר, 2021 ; בקשר ל- 44 נכסים, 30 במרץ, 2021
הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכות שווי;	עדכון שווי נדל"ן להשקעה
שם מעריך השווי ותאריך החתימה על הסכם ההתקשרות;	Jones Lang LaSalle [30 במרץ, 2021 ; 7 בינואר 2021]
פרטי נותני הערכות השווי;	ppa. Roman Heidrich, ppa Stefan Wieser, i.A Marlit Juette
פרטי השכלתם של מעריכי השווי;	למעריכי השווי תארים אקדמיים (חלקם בעלי תואר שני), במקצועות כלכלה ו/או נדל"ן
התניות, אם היום כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי; כמו כן, מידת ההשפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת השווי;	אין
הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו; הייתה הסכמה כאמור, יפורטו תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי;	אין
פרטים בנוגע לניסיונם של מעריכי השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושאי ההערכות הנוכחיות או הגבוהים מאלה;	לכל אחד ממעריכי השווי ניסיון של למעלה מ-10 שנים בהערכות שווי בהיקפים דומים

26 במאי 2021

שמות החותמים	תפקידם	חתימה
רון סנטור	יושב ראש הדירקטוריון	
אופיר רחמים	מנכ"ל משותף	

פרק ב: תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ומידע כספי

ביניים נפרד ליום 31 במרס 2021



לכבוד
הדירקטוריון של Argo Properties N.V.

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף בקשר לתשקיף מדף מחודש מאי 2021 של Argo Properties N.V. (להלן: "החברה")

הרינו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2021:

1. דוח סקירה מיום 26 במאי 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ, 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 26 במאי 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 31 במרץ, 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

26 במאי, 2021.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרכז אבן עזר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

ARGO PROPERTIES N.V.

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2021**

(בלתי מבוקרים)

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2021

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
6-7	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
8-12	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של **ARGO PROPERTIES N.V.**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **ARGO PROPERTIES N.V.** וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריסטן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 26 במאי, 2021

- 2 -

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרני אבן עמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

ARGO PROPERTIES N.V.
תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2020	2020	2021
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
36,291	36,322	18,627
853	1,484	1,796
5,685	2,858	4,482
42,829	40,664	24,905
302,076	211,061	337,107
889	1,235	1,005
302,965	212,296	338,112
345,794	252,960	363,017
2,777	1,991	3,002
2,522	2,894	2,618
5,299	4,885	5,620
96,618	69,701	106,868
46	50	46
11,991	8,316	13,195
108,655	78,067	120,109
151	12,114	151
171,076	117,122	171,076
263	65	328
55,602	39,207	59,295
4,748	1,500	6,438
231,840	170,008	237,288
231,840	170,008	237,288
345,794	252,960	363,017

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
מסים נדחים

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות פיננסיות אחרות
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון תשלום מבוסס מניות
קרן הון סטטוטורית
יתרת רווח
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון

26 במאי, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים

רון סנטור -
יו"ר דירקטוריון

גיא פריאל -
סמנכ"ל כספים

אופיר רחמים -
מנכ"ל משותף

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2020	2020	2021	
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	
7,258	1,567	2,365	הכנסות מהשכרת נכסים
2,486	717	892	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(2,486)	(717)	(892)	הוצאות ניהול נכסים
(1,168)	(231)	(381)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
6,090	1,336	1,984	רווח מהשכרת נכסים
(1,960)	(549)	(440)	הוצאות הנהלה וכלליות
4,130	787	1,544	רווח תפעולי לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
25,366	3,438	4,387	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
29,496	4,225	5,931	רווח תפעולי
(1,252)	(279)	(387)	הוצאות מימון
(1,388)	(685)	921	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
(2,640)	(964)	534	
26,856	3,261	6,465	רווח לפני מסים על ההכנסה
(4,194)	(242)	(1,082)	מסים על ההכנסה
22,662	3,019	5,383	רווח נקי
-	-	-	רווח כולל אחר
22,662	3,019	5,383	סה"כ רווח כולל
22,662	3,019	5,383	סה"כ רווח נקי וכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
1.70	0.25	0.36	רווח למניה בסיסי
1.70	0.25	0.35	רווח למניה מדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	יתרת רווח	קרבן הון משולם	קרבן הון סטטוטורי (1)	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
231,840	4,748	263	55,602	171,076	151
5,383	5,383	-	-	-	-
-	(3,693)	-	3,693	-	-
65	-	65	-	-	-
237,288	6,438	328	59,295	171,076	151

יתרה ליום 1 בינואר 2021
סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה
מיון לפי הוראות החוק בהולנד
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרס 2021

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	יתרת רווח	קרבן הון משולם	קרבן הון סטטוטורי (1)	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
166,424	1,880	-	35,808	116,672	12,064
3,019	3,019	-	-	-	-
500	-	-	-	450	50
-	(3,399)	-	3,399	-	-
65	-	65	-	-	-
170,008	1,500	65	39,207	117,122	12,114

יתרה ליום 1 בינואר 2020
סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה
הנפקת הון מניות (*)
מיון לפי הוראות החוק בהולנד
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרס 2020
* ר' באור 5(ו').

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	יתרת רווח	קרבן הון משולם	קרבן הון סטטוטורי (1)	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
166,424	1,880	-	35,808	116,672	12,064
-	-	-	-	11,992	(11,992)
42,491	-	-	-	42,412	79
22,662	22,662	-	-	-	-
-	(19,794)	-	19,794	-	-
263	-	263	-	-	-
231,840	4,748	263	55,602	171,076	151

יתרה ליום 1 בינואר 2020
המרת הון לפרמיה
הנפקת מניות, נטו
סה"כ רווח נקי וכולל
מיון לפי הוראות החוק בהולנד
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2020	2020	2021
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)
22,662	3,019	5,383
2,712	993	(534)
(25,366)	(3,438)	(4,387)
263	65	65
4,246	225	1,088
4,517	864	1,615
327	227	283
149	242	(367)
4,993	1,333	1,531
(80,752)	(12,826)	(29,602)
(1,971)	(366)	(550)
(350)	(350)	-
(3,758)	(926)	869
(86,831)	(14,468)	(29,283)
(1,210)	(271)	(332)
55,910	26,495	11,170
(2,167)	(372)	(750)
42,491	500	-
95,024	26,352	10,088
13,186	13,217	(17,664)
23,105	23,105	36,291
36,291	36,322	18,627

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

הוצאות מימון, נטו
שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות
מסים נדחים, נטו

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות
תפעוליים

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:

ירידה (עלייה) בפקדונות מוגבלים ויתרות חובה אחרות
עלייה בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת נדל"ן להשקעה
תוספות בגין נדל"ן להשקעה
הלוואות לעובדים
הפקדת פיקדונות מוגבלים והוצאות עסקה ששולמו מראש, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

ריבית ששולמה
קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו
פרעון הלוואות לזמן ארוך
הנפקת מניות, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס	
2020	2020	2021
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נספח א' - פעולות שלא במזומן:

511	850	871
-----	-----	-----

עלויות עסקה לרכישת נדל"ן להשקעה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציייתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

ARGO PROPERTIES N.V. (להלן - "החברה") התאגדה בינואר 2018 והחלה את פעילותה ביולי 2018 והינה חברה תושבת הולנד העוסקת באמצעות חברות מוחזקות ברכישה וניהול של נדל"ן להשקעה בגרמניה, בתחום נדל"ן מניב לפיתוח ונדל"ן מניב למגורים. בחודש מאי 2021 הנפיקה החברה מניות במסגרת הנפקה לראשונה לציבור בבורסה בישראל.

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ב. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור בסעיף ג' להלן.

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות, ספקים, משיכות יתר והתחייבויות שוטפות אחרות וכן הלוואות מבנקים המוצגות בעלות מופחתת מהווה בקירוב את שווים ההוגן.

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה המוצגים לפי שווי הוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרס 2020	ליום 31 במרס 2021	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרס 2020	ליום 31 במרס 2021	
אלפי אירו						
853	1,484	1,796	853	1,484	1,796	נגזרים פיננסיים
(46)	(50)	(46)	(46)	(50)	(46)	התחייבויות פיננסיות
807	1,434	1,750	807	1,434	1,750	

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל נקבע באמצעות טכניקות הערכה. טכניקות הערכה ספציפיות למכשירים פיננסיים כוללות:

- השווי ההוגן של חוזי החלפת ריביות (SWAP) מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים תוך שימוש בעקום תשואה של האירובור הניתן לצפייה.

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - מגזרי פעילות

א. כללי:

לתיאור מגזרי הפעילות של החברה ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 לדצמבר 2020.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

סה"כ אלפי אירו	נדל"ן מניב לפיתוח אלפי אירו	נדל"ן מניב למגורים אלפי אירו	
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2021
			(בלתי מבוקר):
2,365	173	2,192	הכנסות מהשכרת נכסים
892	20	872	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(892)	(20)	(872)	הוצאות ניהול נכסים
(381)	(34)	(347)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
1,984	139	1,845	רווח גולמי
(440)			הוצאות הנהלה וכלליות
4,387	(77)	4,464	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
534			הוצאות מימון, נטו
6,465			רווח לפני מסים על ההכנסה

סה"כ אלפי אירו	נדל"ן מניב לפיתוח אלפי אירו	נדל"ן מניב למגורים אלפי אירו	
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020
			(בלתי מבוקר):
1,567	174	1,393	הכנסות מהשכרת נכסים
717	19	698	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(717)	(19)	(698)	הוצאות ניהול נכסים
(231)	(17)	(214)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
1,336	157	1,179	רווח גולמי
(549)			הוצאות הנהלה וכלליות
3,438	(96)	3,534	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(964)			הוצאות מימון, נטו
3,261			רווח לפני מסים על ההכנסה

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

סה"כ	נדל"ן מניב לפיתוח	נדל"ן מניב למגורים
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
7,258	694	6,564
2,486	80	2,406
(2,486)	(80)	(2,406)
(1,168)	(112)	(1,056)
6,090	582	5,508
(1,960)		
25,366	(320)	25,686
(2,640)		
26,856		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר):

הכנסות מהשכרת נכסים
הכנסות ניהול נכסים ואחרות
הוצאות ניהול נכסים
עלות אחזקת נכסים להשכרה

רווח גלמי
הוצאות הנהלה וכלליות

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. במהלך התקופה השלימה החברה (באמצעות חברות בנות ונכדות) את רכישתן של 232 יח"ד ב- 20 בניינים, ב- 19 עסקאות שונות, ובתמורה כוללת של כ- 29,687 אלפי אירו. בנוסף התקשרה החברה בעסקאות נוספות (לרבות התקשרויות לאחר מועד הדוח) לרכישתן של 397 יח"ד בתמורה כוללת של כ- 57.5 מ' אירו, מתוכן השלימה החברה לאחר מועד הדוח, את רכישתן של 112 יח"ד בתמורה כוללת של כ- 15.8 מ' אירו.
- ב. בחודש נובמבר 2020 התקשרה החברה עם בנק גרמני, בשני הסכמי הלוואה, מסוג נון ריקורס, בהיקף כולל של כ- 10.25 מיליון אירו אשר מועדי הפירעון הסופי שלהם בנובמבר 2025. ההלוואות נושאות ריבית קבועה בשיעור של 0.79% לשנה. במהלך שנת 2020 משכה החברה סך של כ- 7.3 מ' אירו מההלוואות האמורות, ויתרת ההלוואות נמשכו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021.
- ג. בחודש דצמבר 2020 התקשרה החברה עם בנק גרמני נוסף, בשני הסכמי הלוואה נוספים, מסוג נון ריקורס, בהיקף כולל של כ- 8.3 מיליון אירו אשר מועדי הפירעון הסופי שלהם בדצמבר 2025. ההלוואות נושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.19% לשנה. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 משכה החברה את כל יתרת ההלוואות.
- ד. בחודש דצמבר 2020 התקשרה החברה עם בנק גרמני נוסף, בשני הסכמי הלוואה נוספים, מסוג נון ריקורס, בהיקף כולל של כ- 9.7 מיליון אירו אשר מועדי הפירעון הסופי שלהם בפברואר 2026. ההלוואות נושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.29% לשנה. יתרת ההלוואות נמשכו במלואן ביום 1 באפריל, 2021.
- ה. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 התקשרה החברה עם בנק גרמני בהסכם הלוואה נוסף, מסוג נון ריקורס, בהיקף כולל של כ- 10.3 מ' אשר מועד הפירעון הסופי של באפריל 2028. ההלוואות נושאות ריבית קבועה בשיעור של 0.99% לשנה. במהלך חודש מאי 2021 משכה החברה סך של 7.4 מ' אירו מהלוואה האמורה, ויתרת ההלוואה צפויה להמשך במהלך הרבעון השני של שנת 2021.
- ו. במהלך הרבעון השני של שנת 2021 התקשרה החברה עם בנק גרמני בשני הסכמי הלוואה נוספים, להלוואות מסוג נון ריקורס, בהיקף כולל של כ- 11.6 מ' אירו אשר מועד הפירעון הסופי שלהם במאי 2026. ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 1.19% לשנה. משיכת ההלוואה צפויה במהלך הרבעון השני של 2021.
- ז. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, התקשרה החברה עם בנק גרמני בשלושה מזכרי הבנות (**TERM SHEET**), להלוואות מסוג נון ריקורס, בהיקף כולל של כ- 10.1 מ' אירו אשר מועד הפירעון הסופי שלהם באפריל 2026. ההלוואות צפויות לשאת ריבית קבועה בשיעור של 0.86% לשנה (אינדיקטיבית). השלמת המימון צפויה במהלך הרבעון השני של 2021.
- במסגרת התקשרות זו, החברה ממנת מחדש הלוואה קיימת בסך של כ- 1,887 אלפי אירו הנושאת ריבית קבועה בשיעור של 1.25% לשנה, שהחברה נטלה על עצמה במסגרת רכישת מניות של חברה נכדה בשנת 2018, בהלוואה חדשה ביתרה של 2,700 אלפי אירו, הצפויה לשאת ריבית קבועה בשיעור שנתי של 0.86% לשנה (אינדיקטיבית).
- ח. ביום 10 במאי 2021 פירסמה החברה תשקיף מדף ותשקיף להשלמה נושא תאריך 11 במאי 2021 וביום 11 במאי 2021 פירסמה החברה הודעה משלימה לו [(לעיל ולהלן ביחד – "התשקיף"). ניירות הערך נשוא התשקיף הוצעו בדרך של הנפקה על ידי החברה, למשקיעים מוסדיים, כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההצעה"), בדרך של הצעה לא אחידה, בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה. בהתאם לתשקיף, הוצעו למשקיעים מוסדיים, בדרך של הצעה לא אחידה, 3,082,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.01 אירו ע"נ כ"א של החברה, במחיר אחיד לכל מניה בסך של 70.09 ש"ח, כשהן מחולקות ל-30,820 יחידות בנות 100 מניות כל אחת (מחירה של כל יחידה 7,009 ש"ח) (להלן: "ההצעה"). במסגרת ההצעה, הוגשו לחברה הזמנות לרכישת 83,077 יחידות, בסך כספי כולל של כ- 582,287 אלפי ש"ח, בדרך של ניהול הליך קבלת הזמנות (**BOOK BUILDING**). מתוך ההזמנות שהוגשו כאמור, החברה נענתה להזמנות ממשקיעים מוסדיים לרכישת 30,820 יחידות, הכוללות 3,082,000 מניות בתמורה כוללת של כ- 216,017 אלפי ש"ח. ביום 18 במאי 2021 החלו מניות החברה להיסחר לראשונה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
- ט. בהתאם להסכם המייסדים של החברה, ביום 10 במאי, 2021 אישר דירקטוריון החברה את הקצאתן של 895,301 אופציות לא סחירות (**ESOP1**) הניתנות למימוש ל- 895,301 מניות החברה, לעובדי החברה וכן את הקצאתן של 2,069,785 אופציות לא סחירות (**Initial Investors' Option Warrants**) הניתנות למימוש ל- 2,069,785 מניות החברה למייסדי החברה וליתר המשקיעים בסבב הגיוס הראשון בחברה. לפרטים נוספים ר' ביאור 11ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020.

Argo Properties N.V.

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרץ 2021

(באלפי אירו)

Argo Properties N.V.

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרץ 2021

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים
3	נתונים על המצב הכספי
4	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
5-6	נתונים על תזרימי המזומנים
7	באורים למידע כספי ביניים נפרד

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 של Argo Properties N.V. ("החברה") ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון
A Firm In The Deloitte Global Network

תל אביב, 26 במאי, 2021

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרכז אבן עמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-ellat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

Argo Properties N.V.

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021
	אלפי אירו	

32,194	32,125	14,568
373	1,068	591
853	1,484	1,796
33,420	34,677	16,955

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה אחרים
נגזרים פיננסיים זמינים למימוש

נכסים לא שוטפים

השקעה בחברות מוחזקות
מסים נדחים

197,882	134,864	219,981
590	859	366
198,472	135,723	220,347
231,892	170,400	237,302

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

זכאים ויתרות זכות

52	392	14
52	392	14

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון תשלום מבוסס מניות
קרנות סטטוטורית
יתרת רווח

151	12,114	151
171,076	117,122	171,076
263	65	328
55,602	39,207	59,295
4,748	1,500	6,438
231,840	170,008	237,288
231,892	170,400	237,302

סה"כ הון עצמי והתחייבויות

26 במאי, 2021

רון סנטור – יו"ר דירקטוריון	גיא פריאל – סמנכ"ל כספים	אופיר רחמים – מנכ"ל משותף	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------------	-----------------------------	------------------------------	-------------------------------

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Argo Properties N.V.

נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2020	2021	
	אלפי אירו		
(1,027)	(206)	(5)	הוצאות הנהלה וכלליות (בניכוי חיובים בין חברתיים)
(1,464)	(758)	938	הכנסות (הוצאות) מימון
192	461	(224)	מסים
24,961	3,522	4,674	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
22,662	3,019	5,383	רווח נקי

הביאורים למידע כספי ביניים נפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Argo Properties N.V.

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2020	2020	2021	
	אלפי אירו		
<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה</u>			
22,662	3,019	5,383	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:			
1,316	681	(943)	הוצאות מימון
263	65	65	עלות תשלום מבוסס מניות
(192)	(461)	224	מסים נדחים
(24,961)	(3,522)	(4,674)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:			
253	(10)	(54)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(193)	150	(38)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(852)	(78)	(37)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה
<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה של החברה</u>			
(13,305)	27,843	(17,589)	השקעה בחברות מוחזקות ועלויות גיוס הון ששולמו מראש
(350)	(350)	-	הלוואות לעובדים
-	-	-	רכישת נגזרים פיננסיים זמינים למימוש
(13,655)	27,493	(17,589)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

הביאורים למידע כספי ביניים נפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Argo Properties N.V.

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
	אלפי אירו	
42,491	500	-
42,491	500	-
27,984	27,915	(17,626)
4,210	4,210	32,194
32,194	32,125	14,568

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

הנפקת מניות, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
שינוי במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים בנאמנות לסוף התקופה

הביאורים למידע כספי ביניים נפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Argo Properties N.V.

באורים למידע כספי ביניים נפרד

באור 1 - כללי

א. המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

ב. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 ובביאור 3 למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים ולאחריה

בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים ולאחריה ראה באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2020.