

ARGO

Properties N.V.

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

תוכן עניינים:

פרק א: דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

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

ליום 30 בספטמבר 2021

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של ארגו פרופרטיז א.נ.וי. (להלן: "החברה") לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר 2021. 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" - 30 בספטמבר 2021.

"מועד חתימת הדוח" - 15 בנובמבר 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 270 נכסי מגורים להשכרה הכוללים 2,797 יח"ד בשטח להשכרה של כ-182.8 א' מ"ר ומניבים שכ"ד שנתי בתפוסה מלאה של כ-15.53 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 272 נכסים בשטח של כ-189 א' מ"ר המניבים שכ"ד של כ-16.2 מ' אירו לשנה בתפוסה מלאה.

1.2 להלן עיקרי תוצאות החברה לרבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2021

רווחיות

○ **רווח נקי המיוחס לבעלי המניות:** ברבעון השלישי של שנת 2021 הכירה החברה ברווח נקי (לאחר מס) של כ-15.6 מ' אירו, בהשוואה לרווח נקי (לאחר מס) של כ-3.5 מ' אירו בתקופה המקבילה אשתקד.

○ **FFO ו-FCF מייצג:** למועד חתימת הדו"ח הסתכם ה-FFO המתואם של החברה בכ-8.8 מ' אירו (במונחים שנתיים) בהשוואה לכ-5.9 מ' אירו בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים החופשי (FCF) המייצג בהנבה מלאה מסתכם בכ-35.1 מ' אירו (במונחים שנתיים) ומגלם תשואה של כ-9.3% ביחס ל-EPRA NRV המתואם, לפרטים נוספים ר' סעיף 4 להלן.

○ **שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה:** בתקופה זו, הכירה החברה ברווח (בניכוי מס) בסך של 15.3 מ' אירו כתוצאה משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. יצוין כי השינוי בשווי ההוגן נובע מהערכות שווי שבוצעו רק לשליש מסך נכסי המגורים של החברה. בנוסף יודגש, כי השינוי בשווי ההוגן נובע ברובו מהשבחת הנכסים כתוצאה מהצמיחה האורגנית בהכנסות שכר הדירה (גידול בהכנסות שכ"ד בנכסים זהים) ובמידה מסויימת מירידת שיעורי היוון.

○ **EPRA NRV:** בתקופה זו צמח השווי הנכסי הנקי של החברה, לפי תחשיב ה-EPRA NRV, בכ-23.7 מ' אירו והסתכם בכ-388.6 מ' אירו (כ-21.47 אירו למניה). הגידול האמור נובע מתרומת הפעילות השוטפת.

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 קונקרטריות 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-330.6 מ' אירו. עפ"י הנחיות EPRA³, מסתכם השווי הנכסי הנקי של החברה, למועד הדוח, לפי תחשיב ה-EPRA NRV⁴ וה-EPRA NTA⁵ בכ-388.6 מ' אירו ובכ-352.6 מ' אירו בהתאמה.

○ **איתנות פיננסית ויחסי חוב:** למועד הדוח יחס ה-LTV⁶ הינו כ-21.6% בלבד. עם השלמת העסקאות לרכישת נכסים חדשים וההלוואות החדשות כמפורט בסעיפים 3.1, 3.2 ז' ח', 5 א' ו-5 ב' להלן, יחס ה-LTV יעמוד על כ-32.4%.

○ **נזילות:** נכון למועד הדוח יתרות מזומנים ויתרות נזילות בסולו הסתכמו בכ-47.8 מ' אירו. יתרות הנזילות של החברה בסולו ליום חתימת הדוח לאחר תשלום התמורה בגין העסקאות שהושלמו ממועד הדוח ועד ליום חתימת הדוח, ולאחר השלמת הסכמי המימון בהם התקשרה החברה כאמור בסעיפים 3.2 (ז), ו-3.2 (ח) להלן, מסתכמות לכ-52.3 מ' אירו (לפני השלמת העסקאות המפורטות בסעיפים 5 (א) ו-5 (ב) להלן). בנוסף, למועד חתימת הדוח לחברה נכסים לא משועבדים בשווי של כ-18.2 מ' אירו, ונגישות למקורות מימון כאמור בסעיף 5 (ג').

נתונים תפעוליים:

○ שיעור הצמיחה בשכ"ד למ"ר בנכסים זהים הסתכם ברבעון השני בכ-8.4% (במונחים שנתיים) בהשוואה לכ-8.7% ברבעון המקביל אשתקד. בתקופה זו חל גידול של כ-5.3% ב-ERV (בהתבסס על השכרות חדשות בנכסי החברה).

○ שיעור הצמיחה הממוצע בארבעת הרבעונים האחרונים בשכ"ד למ"ר בנכסים זהים הסתכם בכ-8.9%.

○ למועד חתימת הדוח קיים פער גלום של 47% בשכ"ד בהשכרות החדשות ביחס לשכ"ד הקיים.

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)⁷ 270 מבני מגורים הכוללים 2,797 יחידות דיור (97% למגורים) בשטח להשכרה של כ-182.8 א' מ"ר ובתוספת של 532 חניות המניבים שכ"ד שנתי בתפוסה מלאה של כ-15.53 מ' אירו. שווי בספרים של תיק נכסים זה מסתכם בכ-491.5 מ' אירו.

להלן פילוח גיאוגרפי של נכסי המגורים להשכרה של החברה:

נכסי מגורים להשכרה (בבעלות החברה נכון ליום 30 בספט', 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 לפי מחירי שוק	תשואת שכ"ד ¹³ שוק	פוטנציאל העלאת שכ"ד	שיעור תפוסה בנכסי החברה	שיעור תפוסה בעיר הפעילות
לייפציג	1,098	68,680	5,783	6.80	3.07%	2,743	8,479	10.12	4.50%	49%	96%	97%
דרזדן	909	60,717	5,437	7.34	2.94%	3,041	7,954	10.80	4.31%	47%	98%	98%
מגדבורג	345	22,775	1,980	7.05	4.51%	1,927	2,479	8.81	5.65%	25%	98%	95%
סה"כ	2,352	152,172	13,201	7.05	3.17%	2,740	18,912	10.19	4.54%	45%	97%	97%

לאחר תאריך הדוח השלימה החברה את רכישתן של 49 יח"ד, חתמה על הסכמי רכישה נוטריונים בגין 190 יח"ד וחתמה על הסכמי בלעדיות (לאחר סיכום כל התנאים מול המוכר) לרכישת 206 יח"ד, כמפורט בטבלה שלהלן:

³ נכנסו 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 נוטריוני (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 30.9.2021).

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 30 בספטמבר, 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 השלישי של 2021 ובחלקם על בסיס מידע שוק שבידי החברה.

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

מאפייני הנכסים:

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 שפוי מחירי שוק ¹⁹ (באלפי אירו)	תשואת שכ"ד שוק ²⁰	פוטנציאל העלאת שכ"ד	שיעור תפוסה בנכסי החברה	שיעור תפוסה בעיר הפעילות
נכסים תחת בעלות											
לייפציג	1,105	69,223	5,821	6.79	3.07%	2,741	8,537	4.50%	49%	96%	97%
דרזדן	943	63,275	5,659	7.32	2.95%	3,030	8,304	4.33%	48%	98%	98%
מגדבורג	353	23,419	2,029	7.03	4.50%	1,924	2,540	5.64%	25%	98%	95%
סה"כ	2,401	155,917	13,509	7.04	3.17%	2,736	19,381	4.54%	45%	97%	97%
נכסים תחת חוזה רכישה נוטריוני											
לייפציג	142	8,476	621	5.96	3.08%	2,377	991	4.92%	62%	98%	97%
דרזדן	28	1,582	140	6.91	3.69%	2,395	214	5.64%	52%	100%	98%
מגדבורג	20	1,820	117	5.06	3.43%	1,869	180	5.30%	63%	100%	95%
סה"כ	190	11,878	878	5.97	3.21%	2,302	1,385	5.07%	61%	99%	97%
נכסים תחת הסכם בלעדיות											
לייפציג	146	10,431	766	6.11	2.81%	2,617	1,234	4.52%	62%	100%	97%
דרזדן	37	2,654	226	6.75	3.48%	2,452	333	5.12%	55%	100%	98%
מגדבורג	23	1,956	150	6.20	4.01%	1,912	200	5.33%	37%	92%	95%
סה"כ	206	15,041	1,142	6.23	3.04%	2,496	1,767	4.71%	57%	99%	97%
סה"כ נכסים ליום 1 בנובמבר 2021											
לייפציג	1,393	88,129	7,208	6.62	3.07%	2,692	10,763	4.54%	52%	96%	97%
דרזדן	1,008	67,511	6,026	7.29	2.94%	2,992	8,851	4.38%	48%	98%	98%
מגדבורג	396	27,195	2,296	6.85	4.51%	1,920	2,919	5.59%	28%	98%	95%
סה"כ	2,797	182,836	15,529	6.90	3.17%	2,688	22,534	4.59%	47%	97%	97%

מיקום - בשכונות מגורים מבוססות ומרכזיות בערים לייפציג, דרזדן ומגדבורג (כולן ערי בירה פדרליות / העיר הגדולה במדינה הפדרלית) 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, גגות, 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 1.2% - 3.6% בחברות הנדל"ן למגורים הציבוריות בגרמניה.

ב. השקעה ב-CAPEX ו-Maintenance: השקעה שנתית של כ- 21 אירו למ"ר המהווים כ- 0.77% 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 30.9.2021).

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 הרבעון השלישי של שנת 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.

Deutsche Wohnen ו-Vonovia 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, 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 30 לספט' 2021	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות ברבעון השלישי של שנת 2020	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות נכון ליום 30 לספט' 2021	אפסייד נכון ליום 30 לספט' 2021	אחוז יח"ד שהושכרו בחוזים חדשים (מתוך סה"כ יח"ד) החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 30 לספט' 2021
ליפציג	1,393	€ 6.62	€ 9.66	€ 10.05	52%	28%
דרזדן	1,008	€ 7.29	€ 10.34	€ 10.79	48%	22%
מגדבורג	396	€ 6.85	€ 8.23	€ 8.74	28%	42%
סה"כ	2,797	€ 6.90	€ 9.61	€ 10.12	47%	28%

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 תשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 ביצעה החברה 244 השכרות חדשות (מגלם קצב שנתי של כ-16% מממוצע²⁷ מלאי הדירות להשכרה שבבעלות החברה במהלך המחצית). החל מיום 1 לאוקטובר ועד ליום 31 לאוקטובר 2021 ביצעה החברה עוד 23 השכרות חדשות.

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

מס' השכרות חדשות	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	במהלך חודש אוקטובר 2021
50	57	73	67	73	104	23	
שכ"ד ממוצע ¹⁸ למ"ר בהשכרות חדשות	€ 9.44	€ 9.61	€ 9.78	€ 9.91	€ 9.99	€ 10.12	€ 10.12
שיעור צמיחת שכ"ד למ"ר בנכסים זהים (L-F-L) (במונחים שנתיים)	8.3%	8.7%	9.3%	9.4%	8.4%	8.4%	NR

פוטנציאל צמיחת שכ"ד L-F-L גבוה - שיעור הצמיחה בשכ"ד למ"ר בנכסים זהים הסתכם ברבעון השלישי של שנת 2021 בכ- 8.4% במונחים שנתיים בהשוואה לכ-8.7% בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הצמיחה הממוצע בארבעת הרבעונים האחרונים בשכ"ד למ"ר בנכסים זהים הסתכם בכ-8.9%.

במקביל, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021 חל שיפור של כ-5.3% בשכ"ד הממוצע למ"ר בהשכרות החדשות שביצעה החברה בנכסיה (ERV) במונחים שנתיים (Q3/2021 vs. Q3/2020). **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 יש לציין, כי לאחרונה הכריזה ממשלת סקסוניה על כוונתה להחיל את חקיקת ה-Mietpriesbremese (המגבילה את שכ"ד בחוזים חדשים ל-10% מעל שכ"ד המפורט בטבלאות ה-Mietspiegel) החל מה-1 לינואר 2022. לפירוש והרחבה בעניין זה כמו גם 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 שבבמוצע 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 שבבמוצע היו בבעלות החברה 1,432 יח"ד במהלך שנת 2020.

²⁷ בתום שנת 2020 היו בבעלות החברה 1,699 יח"ד ובתום הרבעון השלישי לשנת 2021 2,333 יח"ד כך שבבמוצע היו בבעלות החברה 2,016 יח"ד במהלך 2021.

להערכת ההנהלה, מיצוי הפוטנציאל הגלום בהעלאת שכר הדירה בנכסים לרמת שכ"ד שוק של כ-22.5 מ' אירו בשנה (כאמור בטבלאות לעיל), גוזר שווי פורטפוליו של בין 693 מ' אירו ו-751 מ' אירו לפי תשואת שכ"ד של 3.25% ו-3% בהתאמה. זאת לעומת שווי הוגן בספרים של תיק המגורים להשכרה נכון למועד חתימת הדוח²⁸ של כ-491 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-24% 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 יכול ותוארך לעד 10 שנים; יודגש, כי למועד הדו"ח, אין לחברה יחידות דיור הכפופות להגנת השוכר מפניו 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 סיטיבנק³¹ 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 32% ו-36% בשנת 2019 בהתאמה ו-39.6% ו-34% 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 (97% מסך התיק) והפרמיה מעל שווי שוק IFRS הגלומה בפעילות זו כאמור לעיל, קיים פוטנציאל רווחיות של עד כ-374 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 רכישת נדל"ן 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 סיטיבנק – "Shoes have started to drop" מ-29.1.2020.

³² מצגת החברה של Vonovia לרבעון הרביעי של שנת 2020.

³³ מצגת החברה של Deutsche Wohnen לרבעון הרביעי של שנת 2020.

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 2,706 יח"ד שזוהו ע"י הנהלת החברה כפוטנציאליות ל-privatization-

- (1) 405 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) 243 יחידות דיור נרשמו כבית משותף מתחילת שנת 2020 ועד ליום 31 לאוקטובר 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) 529 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 1,529 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
84,354	67,513	25,544	177,411	
מס' בניינים	128	103	31	262
מס' יח"ד	1,323	1,008	375	2,706
מס יח"ד לבניין	10.3	9.8	12.1	10.3
% מהתיק	95%	100%	95%	97%

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 ההשבחה הגלום בהם ולהתחיל ולממש את הפוטנציאל ההשבחה 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-650 השכרות חדשות שביצעה חטיבת ניהול הנכסים של החברה בנכסים שבבעלות החברה באותן שכונות ולעתים באותו רחוב.

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 בטבלאות שבסעיף 2.1.1 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**

2.1.2 נדל"ן מניב לפיתוח (משרדים)³⁷

פרויקט Athena

שלושה מבנים לשימור בשטח להשכרה של כ- 3,600 מ"ר המושכרים כיום ברובם לדיירים מסחריים. המתחם נמצא במיקום מרכזי ברובע פרידריכסהיין/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 – ממשדרי האדריכלים 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 דוח 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 עד לאישור תכנית הבינוי החדשה, ולכן קיימת אי ודאות גבוהה לגבי היקף זכויות הבנייה שיאושרו בפועל וכמו כן יתכנו שינויים מהותיים לקונספט הנוכחי.

ע"פ דוח השמאות³⁹, השווי ההון של הקרקע האמורה הינו כ- 3.9 מ' אירו בלבד וזאת לאור מורכבות הפרויקט ורמת אי הוודאות הגבוהה.

הערכת פוטנציאל השווי של פיתוח הפרויקט: 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 הונויים 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 ליום 31 לדצמבר 2020; 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- 148,232 א' אירו. שיעור הריבית הממוצע (כולל SWAP) על הלוואות אלו נכון למועד הדוח הינו כ-1.19%, ומח"מ ההלוואות האמורות עומד על כ-4.5 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 1,062 יח"ד ב-89 עסקאות שונות לרכישת 106 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-1,200 בניינים שנבחנו ע"י הנהלת החברה, רכשה החברה מתחילת שנת 2021 (באמצעות חברות בנות ונכדות) וכמו כן קיבלה בלעדיות לרכוש כ-1,062 יח"ד ב-106 בניינים שונים.

להלן התפלגות הנכסים לפי סטטוס העסקה:

רכישות נכסי מגורים להשכרה החל מיום 1 לינואר ועד ה-30 לספטמבר 2021						
עיר	מס' בניינים	מס' יח"ד	שטח להשכרה (מ"ר)	שכ"ד שנתי	סך עלויות רכישת	
לייפציג	32	307	18,850	€ 1,251,210	€ 37,991,373	עסקאות שהושלמו נכון ליום 30.9.2021
דרזדן	29	304	18,905	€ 1,607,384	€ 47,374,298	
מגדבורג	3	43	3,122	€ 230,517	€ 5,377,470	
סה"כ	64	654	40,877	€ 3,089,111	€ 90,743,141	
לייפציג	8	78	4,841	€ 347,966	€ 11,199,514	עסקאות שנחתמו וטרם הושלמו ליום 30.9.2021
דרזדן	4	34	2,558	€ 221,974	€ 7,082,604	
מגדבורג	2	28	2,465	€ 161,872	€ 4,582,765	
סה"כ	14	140	9,863	€ 731,811	€ 22,864,883	
לייפציג	13	128	7,983	€ 550,709	€ 19,418,570	עסקאות תחת בלעדיות לרכישה נכון ליום 30.9.2021
דרזדן	5	36	2,069	€ 176,385	€ 5,077,810	
מגדבורג	0	0	0	€ 0	€ 0	
סה"כ	18	164	10,051	€ 727,094	€ 24,496,380	
סה"כ	96	958	60,792	€ 4,548,016	€ 138,104,404	

מתחילת שנת 2021 ועד למועד הדוח השלימה החברה רכישת 654 יח"ד בהיקף כספי של 90.7 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה; לרבות עסקאות שהסכמי הבלעדיות בגינן נחתמו במהלך הרבעון האחרון של שנת 2020). במהלך תקופה זו התקשרה החברה ב-32 עסקאות נפרדות (לרבות בהסכמי בלעדיות) שטרם הושלמו נכון למועד הדוח, לרכישת 304 יחידות דיור בהיקף כספי של כ-47.4 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה), המניבים שכ"ד שנתי בהיקף של כ-1.46 מיליון אירו.

במהלך הרבעון השלישי של 2021 נחתמו הסכמי בלעדיות לרכישת 26 נכסים הכוללים 255 יח"ד תמורת כ-37.7 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 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.
- (ב) בחודש דצמבר 2020 התקשרה החברה עם בנק גרמני, 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.
- (ג) בחודש דצמבר 2020 התקשרה החברה עם בנק גרמני, 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. ההלוואות נמשכו במלואן ביום 1 באפריל, 2021.
- (ד) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 התקשרה החברה עם בנק גרמני בהסכם הלוואה נוסף, מסוג נון ריקורס, בהיקף כולל של כ-10.3 מ' אירו 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 נמשכה במהלך הרבעון השני של שנת 2021.
- (ה) 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. ההלוואה נמשכה במהלך הרבעון השני של 2021.
- (ו) במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021, התקשרה החברה עם בנק גרמני ב-3 הסכמי הלוואה נוספים, להלוואות מסוג נון ריקורס, בהיקף כולל של כ-10.1 מ' אירו אשר מועד הפירעון הסופי שלהם בספטמבר 2026. ההלוואות נושאות ריבית קבועה בשיעור של 0.9% לשנה. ההלוואות נמשכו במהלך הרבעון השלישי של 2021.
- במסגרת התקשרות זו, החברה ממנה מחדש הלוואה קיימת בסך של כ-1,705 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, הנושאת ריבית קבועה בשיעור שנתי של 0.9% לשנה.
- (ז) במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021 התקשרה החברה עם בנק גרמני בהסכם הלוואה מסוג נון ריקורס, לתקופה של 5 שנים בהיקף כולל של 11.5 מ' אירו, ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 1.29%. ההלוואה נמשכה בתחילת חודש נובמבר 2021.
- (ח) במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021 התקשרה החברה עם בנק גרמני בהסכם הלוואה מסוג נון ריקורס, לתקופה של 5 שנים בהיקף כולל של 2.5 מ' אירו, ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 1.26%. ההלוואה נמשכה בתחילת חודש נובמבר 2021.

3.3 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"כ 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. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי 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.

3.4 הנפקת 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.

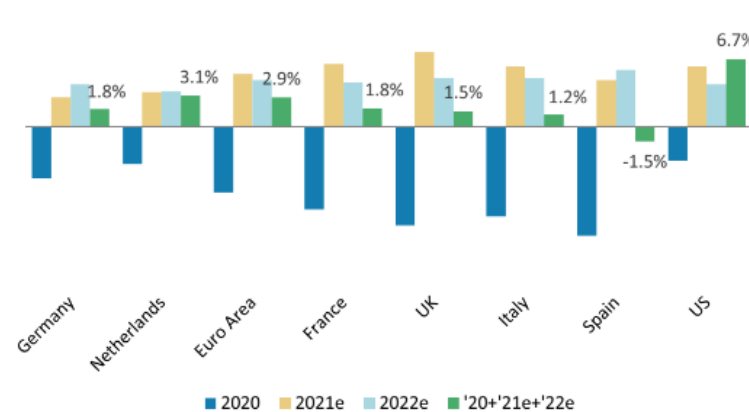
3.5 משבר התפשטות מגפת הקורונה והשפעתה האפשרית על עסקי החברה:

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.

Exhibit 14: Germany is no longer expected to have the highest cumulative GDP growth among large European countries and is now lagging the Eurozone average

GDP real growth rate



Source: National statistics offices, Morgan Stanley Research estimates (e)

ממשלת גרמניה נקטה בשורת צעדים שהצליחו לצמצם את היקפי הגידול בשיעור האבטלה (שיעור האבטלה באוקטובר 2021 הסתכם בשיעור של 3.2%⁴⁰ בלבד בהשוואה לשיעורים חד ספרתיים גבוהים במרבית המדינות המפותחות) באמצעות נקיטת מדיניות של השתתפות בשכר העובדים כך שעסקים לא נאלצו לפטר או להוציא עובדים לחל"ת.

בנוסף, הפגיעה בתוצר בגרמניה בשנת 2020 (צמיחה שלילית של 4.8% בפועל אל מול צפי צמיחה שלילית בשיעור של 5.6%) היא הנמוכה ביותר בקרב מדינות ה-EU (למעט הולנד). בשנת 2021 הכלכלה הגרמנית צפויה לצמוח בכ-2.6% ובכ-4.1% ב-2022.

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 במסר 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 מע' 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.

• גידול מתון באבטלה/איתנות פיננסית גבוהה –

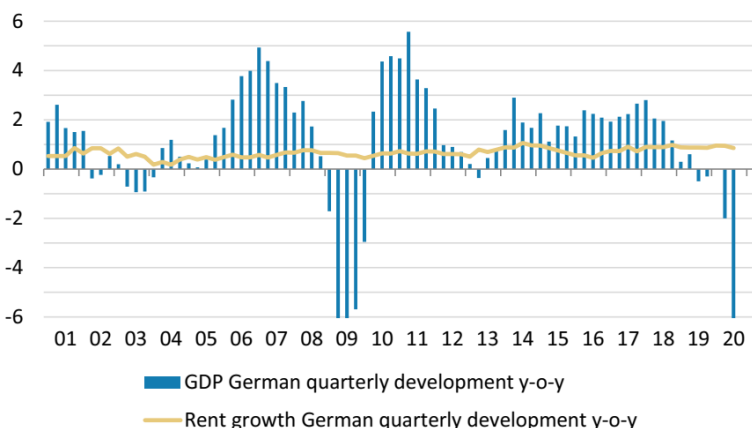
⁴⁰ שיעור האבטלה בחודש אוקטובר 2021 לפי ה-Statistisches Bundesamt (Destatis). מקור: National Institute of Statistics (ISTAT) ⁴¹ שיעור האבטלה באיטליה הוא 10.5% במאי 2021, כמעט פי 3 משיעור האבטלה בגרמניה.

(1) שיעור האבטלה צפוי להישאר נמוך מאד ביחס לרוב מדינות ה-OECD תודות לגמישות פיסקלית גבוהה של הממשלה הגרמנית. חוב ממשלתי נמוך (68% מה-GDP) בהשוואה למרבית המדינות המפותחות⁴² יאפשר לממשלת גרמניה להמשיך להעניק תמיכה סוציאלית למשקי הבית ותמיכה פיננסית וכלכלית למגזר העיסקי.

(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 (20.1%)⁴³.

(3) עומס שכ"ד נמוך: שכ"ד כשיעור מההכנסה הפנויה הינו 20%-24% בערי הפעילות של החברה בהשוואה ל-30%-40% במרכזים אורבניים דומים ב-OECD.

Exhibit 10: Historically rent growth has been very insensitive to GDP growth rates



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

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 'פיניציה' 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 השקניות הגדולות בענף:

א. Vonovia – במסגרת דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2021 דיווחה על עליית ערך תיק המגורים לנדל"ן להשכרה שלה בגרמניה בכ-9.2% בשמאות יוני 2021 בהשוואה לדצמבר 2020⁴⁴. שווי תיק המגורים של Vonovia בדרזדן ולייפציג עלה במהלך מחצית שנת 2021 בכ-10.3% ובכ-10.5% בהתאמה.

⁴² צרפת כ-123% מה-GDP, בריטניה -144% מה-GDP, ארה"ב -160% מה-GDP, ויפן -234%. מקור: לפי נתוני ה-OECD לשנת 2020.

⁴³ מקור: tradingeconomics.com, Deutsche Bundesbank, נכון ליוני 2021.

⁴⁴ מקור: מצגת חברה דוחות Q2/2021 מיום 6.8.2021.

ב. LEG - במסגרת דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2021⁴⁵ LEG דיווחה על עליית ערך תיק המגורים לנדל"ן להשכרה שלה בגרמניה בכ-7.5% בהשוואה לדצמבר 2020.

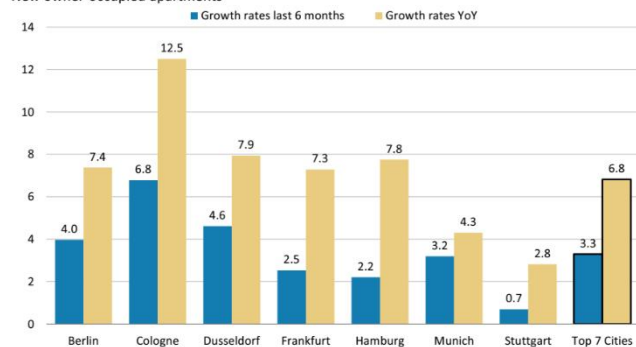
ג. Deutsche Wohnen – במסגרת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 דיווחה על עליית שווי תיק המגורים שלה בערים לייפציג ודרזדן בכ-11.3% במהלך שנת 2020⁴⁶.

תמונה דומה משתקפת גם בגרפים שלהלן:

Exhibit 2: Robust price growth in most cities in 3Q 2021...

Growth in prices in the top 7 cities (%) at September 2021

New owner-occupied apartments

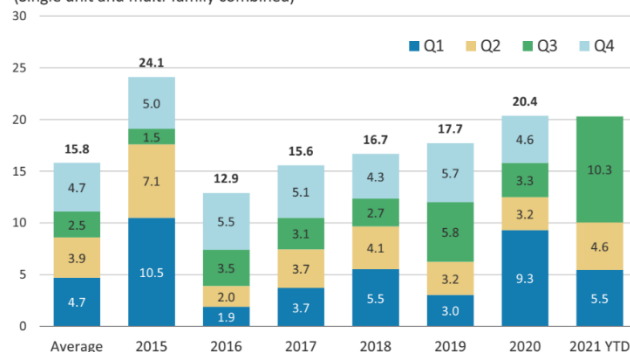


Source: BulwienGesa, RWWIS, Morgan Stanley Research. Note: applicable for residential building with at least 6 dwellings, and 20 years of age, modernized/refurbished buildings

Exhibit 10: Volumes in YTD above historical average

German residential transaction volumes (€ bn)

(Single unit and multi-family combined)



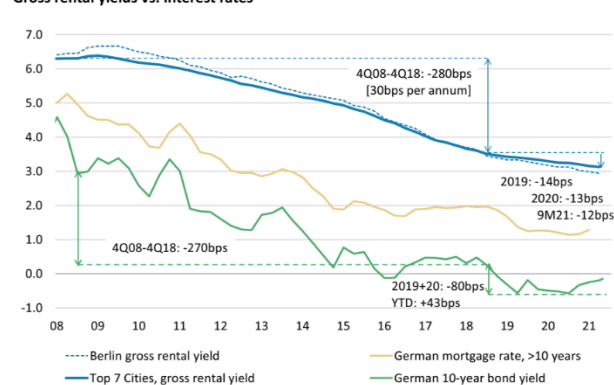
Source: Savills, Morgan Stanley Research

מחירי הנדל"ן למגורים ב-7 הערים הגדולות בגרמניה המשיכו לעלות בקצב שנתי של כ-6.8% בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021, כאשר ההיקף הכספי של עסקאות לרכישת מבני מגורים להשכרה בגרמניה גדל בכ-15% בשנת 2020 בהשוואה לשנת 2019, וההיקף הכספי של העסקאות לרכישת מבני מגורים להשכרה בגרמניה במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 כבר משתווה להיקף העסקאות שבוצעו בכל שנת 2020 וגבוה מהמוצע הרב שנתי מאז 2009.

במקביל תשואת שכ"ד במגורים להשכרה בגרמניה המשיכה לרדת במהלך 2020 בכ-13 נקודות בסיס בממוצע ב-7 הערים הגדולות בגרמניה (לעומת ירידה של 14 נקודות בסיס בשנת 2019) והמשיכה לרדת בעוד 12 נקודות בסיס בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021, כשתשואת שכ"ד ב-7 הערים הגדולות בגרמניה נוסקת כעת ל-3%.

Exhibit 5: ... with yield compression in 9M21 in line with 2020 and 2019 despite rising bond yields

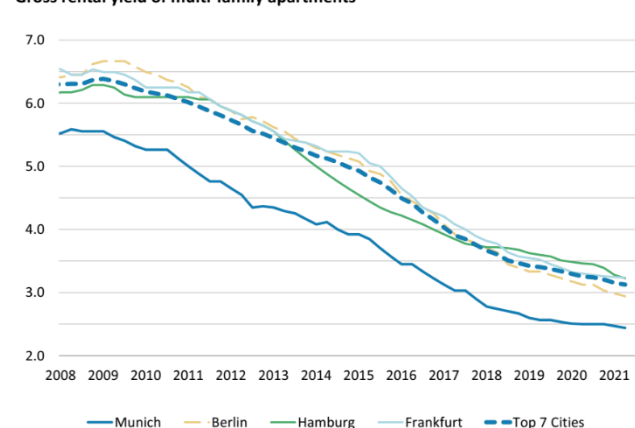
Gross rental yields vs. interest rates



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

Exhibit 4: Further compression in rental yields in 3Q21...

Gross rental yield of multi-family apartments



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

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).

⁴⁵ מקור: מצגת חברה דוחות Q2/2021 מיום 10.8.2021.

⁴⁶ מקור: מצגת חברה דוחות Q4 2020 מיום 25.3.2021.

הביקוש למגורים להשכרה בגרמניה קשיח יחסית למחזור כלכלי שלילי, מהטעם שדיוור בשכירות בגרמניה, בה כ-50% 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 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-20% עד 24% 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-47% 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-47% 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 30 בספטמבר 2021 על תוצאותיה התפעוליות כמפורט כדלקמן:

- **השפעה זניחה על שיעורי התפוסה:** שיעור התפוסה הכולל של 97% נכון לסוף ספטמבר 2021 נשאר ללא שינוי ביחס לחודש פברואר 2020 ולמעשה למשבר הקורונה כשלעצמו לא היתה השפעה על שיעורי התפוסה בנכסי החברה.
- **השפעה זניחה על שיעורי הגביה מדיירים:** שיעור הגביה במהלך שנת 2020 ועד ליום 30 בספטמבר 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 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 2020 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, השני והשלישי של שנת 2021 שבהם הושכרו 57, 73, 67 ו-104 יח"ד בהשכרות חדשות בהתאמה (שיעור של כ-14%, 15%, 16%, 19%, 14% ו-19% במונחים שנתיים בהתאמה).
- **אין פגיעה בגובה שכ"ד בהשכרות חדשות –** במהלך תקופת משבר הקורונה החל מיום 1.3.2020 ועד למועד חתימת הדוח ביצעה החברה 452 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 הדוח).

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-21.6% בלבד. עם השלמת העסקאות לרכישת נכסים חדשים והמימונים הבנקאיים כמפורט בסעיפים 3.1, 3.2, 5א ו-5ב) לעיל ולהלן, יחס ה-LTV יעמוד על כ-32.4%.

נזילות: נכון ליום 30 בספטמבר 2021 לחברה יתרות מזומנים בסולו שהסתכמו בכ-47.8 מיליון אירו; יתרות הנזילות של החברה בסולו ליום חתימת הדוח לאחר תשלום התמורה בגין העסקאות שהושלמו ממועד הדוח ועד ליום חתימת הדוח, ולאחר השלמת הסכמי המימון בהם התקשרה החברה כאמור בסעיפים 3.2 ו-3.2ח) לעיל, מסתכמות לכ-52.3 מ' אירו (לפני השלמת העסקאות המפורטות בסעיפים 5א ו-5ב) להלן). בנוסף, למועד חתימת הדוח לחברה נכסים לא משועבדים בשווי של כ-18.2 מ' אירו, ונגישות למקורות מימון כאמור בסעיף 5ג) 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 ו/או בדבר 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 30 בספטמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2021	נכסים
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
				נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים	36,291	59,699	48,837	
נכסים פיננסים	853	1,064	1,546	
חייבים ויתרות חובה אחרות	5,685	3,022	4,665	
	42,829	63,785	55,048	סה"כ נכסים שוטפים
				נכסים לא שוטפים
הגידול נובע בעיקרו מרכישת נכסים חדשים.	302,076	265,057	452,030	נדל"ן להשקעה
	889	1,376	1,373	מסים נדחים
	302,965	266,433	453,403	סה"כ נכסים לא שוטפים
	345,794	330,218	508,451	סה"כ נכסים
הסבר נוסף	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2021	התחייבויות
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
				התחייבויות שוטפות
	2,777	2,151	3,862	חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
בעיקר עלויות עיסקה לרכישת נכסים.	2,522	1,685	8,520	זכאים ויתרות זכות
	5,299	3,836	12,382	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
הגידול נובע מהלוואות חדשות לרכישת נכסים.	96,618	90,626	144,370	הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים
בגין עסקת SWAP.	46	46	33	התחייבויות פיננסיות אחרות
	11,991	11,119	21,036	מסים נדחים
	108,655	101,791	165,439	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	231,840	224,591	330,630	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
	345,794	330,218	508,451	סה"כ התחייבויות והון עצמי

2. תוצאות הפעילות

הסבר נוסף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
רכישת נכסים חדשים וצמיחה בשכ"ד מנכסים זהים.	7,258	1,831	2,981	5,110	8,027	הכנסות מהשכרת נכסים
	2,486	576	973	1,892	2,803	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
	(2,486)	(576)	(973)	(1,892)	(2,803)	הוצאות ניהול נכסים
	(1,168)	(303)	(486)	(760)	(1,312)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	6,090	1,528	2,495	4,350	6,715	הכנסות שכירות ונייהול, נטו
	(1,960)	(569)	(1,347)	(1,498)	(2,674)	הוצאות הנהלה וכלליות
השינוי בשווי ההוגן נובע מהערכות שווי שבוצעו רק לשליש מנכסי המגורים של החברה.	25,366	4,145	18,142	17,609	51,344	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	29,496	5,104	19,290	20,461	55,385	רווח תפעולי
גידול בהיקף המימון הבנקאי לצורך רכישת נכסים חדשים.	(1,252)	(321)	(526)	(860)	(1,423)	הוצאות מימון
עדכון שווי אופציית ה- Swaption להחלפת ריבית.	(1,388)	(205)	(178)	(1,177)	2,330	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים והפרשי שער, נטו
	26,856	4,578	18,586	18,424	56,292	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	(4,194)	(1,109)	(3,033)	(2,945)	(8,355)	מסים על ההכנסה
	22,662	3,469	15,553	15,479	47,937	רווח נקי

3. תזרימי מזומנים

הסבר נוסף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.	4,993	1,339	2,118	3,568	5,102	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.	(86,831)	(25,112)	(33,314)	(55,791)	(92,571)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון	98,185	88,817	6,814	52,800	95,024	לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.
---------------------------------	--------	--------	-------	--------	--------	--

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.

לתקופה של 12 חודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, לחברה בדוחות הסולו שלה (אך לא בדו"חות המאוחדים), תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת שהסתכם ב-0.85 מיליון אירו. לתקופות של 9 ו-3 חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 לחברה בדוחות הסולו שלה (אך לא בדוחות המאוחדים) תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך שך כ-198 א' אירו ו-745 א' אירו, בהתאמה. דירקטוריון החברה קבע, על סמך בחינה שביצע, כי התזרים השלילי מפעילות שוטפת בדוחות הסולו של החברה הינו עניין טכני בלבד, מכיוון שנכון למועד חתימת הדוח, המזומנים, שווי המזומנים ויתרות נזילות בחברה (סולו) מסתכמים בכ-52.3 מ' אירו, בהשוואה להתחייבויות שוטפות בחברה (סולו) בסך של כמיליון אירו, כך שבחברה (סולו), נכון למועד חתימת הדוח, קיים עודף בהון החוזר בסך של 51.3 מיליון אירו, המורכב ממזומנים ויתרות נזילות. לאור יתרות הנזילות שבידי החברה ("סולו"), החברה בחרה שלא לקבל דמי ניהול (זולת סכומים מינימליים), ריבית או למשוך דיבידנד מחברות הבת שבבעלותה המלאה ועל כן לא נרשמו הכנסות שוטפות ברמת הפעילות הנפרדת של החברה ("סולו"), באופן שהוביל לתזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת של החברה ברמת ה"סולו" בשנת 2020, ובתקופת הדוח, בעוד שתזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה ברמת ה"מאוחד" היה חיובי והסתכם בכ-5.1 מיליון אירו בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 לספטמבר 2021, ובכ-5 מיליון אירו בכל שנת 2020. לפרטים נוספים ראה דו"ח הכספי (סולו) של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 המצ"ב לדוח רבעוני זה.

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

מוסד ה- EPRA קבע את מדדי הביצוע הבאים⁴⁷:

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

מטרת המדד לשקף את השווי הנכסי הנגזר מאחזקה ארוכת טווח בנדל"ן (Brick & Mortar Value)⁴⁸. 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 לאחזקת 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')⁴⁹. 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 30 בספטמבר, 2021:

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
330,630	330,630	330,630	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	21,968	21,968	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA
-	-	36,029	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות

⁴⁷ פורסם במסגרת ה- Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines, שווי ה- IFRS שמעריך השווי נותן לנכסי המגורים הוא השווי כ- Rental והוא אינו מביא בחשבון את השווי הגבוה יותר
⁴⁸ 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.
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.

עלויות פירוק ופירעון מוקדם ⁵⁰	-	-	(4,787)
סה"כ	388,627	352,598	325,843
למניה (באירו)	21.47	19.48	18.00

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 משערך 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 פרויקט המשרדים של החברה בברלין, שינוי בשווי ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים ומיסים נדחים.

בנוסף, מכיוון שהחברה רכשה ורכשת 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 הנהגה 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 בדצמבר 2020	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	
באלפי אירו, מאוחד (בלתי מבוקר)			
22,662	3,469	15,553	רווח נקי לשנה המשוך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה
			התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"):
(25,366)	(4,145)	(18,142)	1. שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה
1,388	205	178	6. שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
4,246	1,081	3,219	8. מסים נדחים בשל התאמות
2,930	610	808	FFO (Funds From Operations) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף*
1,321	96	80	התאמה להנבה מלאה בגין תוצאות הפעילות לנכסים שאוחדו לראשונה במהלך תקופת הדוח ⁵¹
1,757	479	489	התאמה להנבה מלאה בגין תוצאות הפעילות של נכסים תחת חוזי רכישה נוטריוניים והסכמי בלעדיות שטרם אוחדו במהלך תקופת הדוח ⁵²
			התאמות נוספות בגין סעיפים לא תזרימיים:
263	66	501	עלות תשלום מבוסס מניות
123	76	165	עלויות מימון נידחות, הפרשי שער ומידוד שאינם תזרימיים
72	18	114	התאמת הוצאות הנהלה וכלליות בגין פעילות יזמית ופיתוח עסקי
-	137	51	פחת, תרומות, שירותים מקצועיים והתאמות חד פעמיות

⁵⁰ מדד ה- EPRA NDV מנכה את הערך של ההפרש בין הריבית הנוכחית על הלוואות החברה לריבית בשוק בהתאם למח"מ ההלוואות.

⁵¹ תוצאות הפעילות (לרבות הוצאות מימון) של נכסים שאוחדו לראשונה במהלך תקופת הדוח המוצגות בטבלה תוקנו כך שהתוצאות מיצגות תקופות פעילות מלאות.

⁵² נכסים שהבעלות בהם עברה לידי החברה 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.

6,466	1,482	2,208	FFO לפי גישת ההנהלה
6,466	5,928	8,832	FFO לפי גישת ההנהלה, במונחים שנתיים

לדעת הנהלת החברה, בשלב זה של "חיי החברה" מדד ה-FFO אינו מהווה אינדיקטור ראוי לבחינת ביצועי החברה, מהטעם שאינו משקף כראוי את המודל העסקי מוטת השבחת הנכסים של החברה.

תזרים חופשי (FCF) מייצג בהנבה מלאה

להערכת הנהלת החברה, התזרים החופשי (FCF) המייצג בהנבה מלאה משקף טוב יותר, בהשוואה למדד ה-FFO, את כושר ההנבה של פעילותה, בהתחשב במודל העסקי לפיו היא פועלת. יודגש, כי התרומה הצפויה מפעילות ה-Privatization והפרויקטים לפיתוח משרדים בברלין לא הובאו בחשבון לצורך חישוב ה-FCF המייצג בהנבה מלאה. להלן אופן חישוב ה-FCF:

תזרים חופשי (FCF) מייצג בהנבה מלאה		
(1) FFO במונחים שנתיים	8,832	ראה טבלת חישוב ה-FFO לעיל
(2) גידול בתזרים השנתי כתוצאה מהתאמת שכ"ד בחוזים קיימים למחירי שוק (ERV)*	7,065	הפער בין שכ"ד בהשכרות חדשות (10.12 אירו למ"ר) לשכ"ד הממוצע בחוזים קיימים (6.9 אירו למ"ר)
(3) תזרים ריפיינס שנתי מפעילות השבחה**	22,286	הגידול בתזרים כתוצאה מהתאמת שכ"ד למחירי שוק (סעיף 2 לעיל) צפוי להתבטא בעליית ערך של 222.8 מ' אירו על סמך התשואות הנוכחיות בשוק (3.17%). השבחה זו תייצר תזרים מצטבר בהיקף של 111.4 מ' אירו באמצעות ריפיינס של הנכסים המושבחים ב-50% מינוף. החברה מעריכה כי תהליך ההשבחה ייפרס על פני 5 שנים ולכן התרומה התזרימית השנתית הממוצעת שתיווצר מסתכמת בכ- 22 מ' אירו לשנה (חמישית מסכום הריפיינס הכולל המצוין לעיל)
(4) CAPEX	(3,108)	כולל בגין נכסים בתהליך רכישה
(5) FCF במונחים שנתיים	35,075	

* התרומה השנתית הממוצעת של סעיף זה לאורך חמש השנים הבאות צפויה להיות כ-3,532 א' אירו בהנחה שמגמת הצמיחה במחירי השכירות תיעצר.

** הגידול בהיקף ההלוואות צפוי להביא לגידול שנתי ממוצע של הוצאות המימון בהיקף של כ- 670 א' אירו עפ"י חמש השנים הבאות. לא נלקחה בחשבון תרומה מהנבה עתידית של כספי הריפיינס.

תשואת ה-FCF

להלן חישוב תשואת ה-FCF ביחס ל-EPR NRV המתואם של החברה וביחס לתקופות המדווחות:

תשואת ה-FCF	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
באלפי אירו, מאוחד (לא מבוקר)			
FCF במונחים שנתיים	35,075	21,281	24,363
EPR NRV מתואם	378,122	225,286	240,785
תשואת FCF ל- EPR NRV מתואם	9.3%	9.4%	10.1%

EPR NRV מתואם – הינו ה-EPR NRV המיוחס לבעלי המניות של החברה בניכוי: (א) ה-EPR NRV המשוייך לפרויקט המשרדים של החברה בברלין; (ב) יתרת המזומן במאזן החברה לתום התקופה שאינו נדרש למימון העסקאות לרכישת נכסים תחת הסכמי רכישה נוטריונים והסכמי בלעדיות שטרם אוחדו בדוחות החברה בתום התקופה.

החברה מבחירה שמדד ה-FCF המייצג בהנבה מלאה 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 מדד זה אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה.

המידע המתואר לעיל בקשר עם התזרים החופשי (FCF) המייצג בהנבה מלאה 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 פסקלית 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) יציבות המערכת הבנקאית בגרמניה ונגישות החברה למימון בנקאי לנכסי מגורים להשכרה; 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 לגבי התזרים החופשי המייצג (FCF) בהנבה מלאה כאמור.

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

(א) הסכמים נוטריונים לרכישת 49 יח"ד ב-5 עסקאות שונות בלייפציג, דרזדן ומגדבורג

במהלך התקופה שהחלה ביום 1 באוקטובר 2021 ונסתיימה ביום 31 לאוקטובר 2021, התקשרה החברה, באמצעות חברות נכדות בבעלות מלאה, ב-5 הסכמי רכישה נוטריוניים עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי מניותיה, לרכישה של 6 בניינים הכוללים: 7 יח"ד בעיר לייפציג, 34 יח"ד בעיר דרזדן ו-8 יח"ד בעיר מגדבורג בשטח כולל להשכרה של כ- 3,745 מ"ר והמניבים שכ"ד שנתי של כ-308 אלף אירו. התמורה הכוללת בגין נכסים אלה (כולל עלויות עסקה), בכפוף להשלמת העסקאות, צפויה להסתכם לסך של כ-9.65 מיליון אירו.

(ב) הסכמי בלעדיות לרכישת 141 יח"ד ב-10 עסקאות שונות בלייפציג, דרזדן ומגדבורג

במהלך התקופה החלה ביום 1 באוקטובר 2021 ונסתיימה ביום 31 באוקטובר 2021, התקשרה החברה, באמצעות חברות נכדות בבעלות מלאה, ב-10 הסכמי בלעדיות עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי מניותיה, לרכישה של 11 בניינים הכוללים 89 יח"ד בעיר לייפציג, 29 יח"ד בעיר דרזדן ו-23 יח"ד בעיר מגדבורג עם שטח כולל להשכרה של כ- 10,749 מ"ר והמניבים שכ"ד שנתי של כ-800 אלף אירו. התמורה הכוללת בגין נכסים אלה (כולל עלויות עסקה), בכפוף לחתימה על הסכמי רכש נוטריונים והשלמת העסקאות, צפויה להסתכם לסך של כ-27.2 מיליון אירו.

(ג) הסכמי מימון בנקאיים לרכישת נכסים חדשים

מימון מחדש לנכסים שרכשה החברה בשנים 2018 ו-2019 בעקבות השבחה של 35% בהכנסות שכ"ד:

בחודש אוקטובר 2021 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי גרמני במזכר הבנות לצורך מימון מחדש בהיקף של כ- 40 מיליון אירו לנכסים שהחברה רכשה בשנים 2018-2019 ושיחליף מסי' הלוואות קיימות בסך כולל של כ- 24.2 מיליון אירו, שהחברה נטלה בשנים 2018 ו-2019. ההלוואות מובטחות בשעבוד על 39 בניינים בהם 404 יח"ד בערים לייפציג, דרזדן ו-מגדבורג בגרמניה. שכ"ד בנכסים אלו עלה בכ- 35% ממועד המימון המקורי בעת רכישתם (מ- 1.7 מ' אירו בשנה במועד נטילת ההלוואות המקוריות לכ- 2.3 מ' אירו בשנה כיום).

ההלוואה החדשה תועמד לתקופה של 5 שנים ותישא ריבית שנתית קבועה בשיעור (אינדיקטיבי) של כ-1.45% עם פירעון קרן שנתי בשיעור של כ- 2% מסכום ההלוואה החדשה. במסגרת נטילת ההלוואה החדשה יהא על חברות הנכס לעמוד, בין היתר, באמות המידה הפיננסיות שלהלן: יחס LTV מקסימלי של 75% (נכון למועד פרסום הדוח יחס זה עומד על כ-56%) ויחס תשואת חוב⁵³ גבוה מ- 3.5% (נכון למועד פרסום הדוח יחס זה עומד על כ-4.6%). משיכת ההלוואה צפויה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022.

מסגרת אשראי בהיקף של עד 30 מ' אירו לרכישת נכסים חדשים:

בחודש אוקטובר 2021, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם מסגרת למשיכת הלוואות בהיקף כולל של עד 30 מיליון אירו שתועמד לזכות חברות נכדות של החברה לצורך מימון רכישת נכסים חדשים בלייפציג ובדרזדן שבגרמניה. הלוואות שתימשכנה מהמסגרת (אם וככל שיחתמו הסכמי הלוואה מחייבים) לא תהינה כפופות לאישור נוסף של ועדת האשראי של התאגיד הבנקאי. ההלוואות האמורות תהינה כפופות לבדיקת נאותות והכנת מסמכי הלוואה לשביעות רצונו של התאגיד הבנקאי.

בהתאם לתנאי המסגרת, חברות הנכס תוכלנה למשוך הלוואות כנגד רכישת נכסים חדשים, וזאת עד לגובה של 70% משווי הרכישה או עד לסכום שמשקף יחס כסוי חוב (DSCR) של 1.25, הנמוך מביניהם. ההלוואות החדשות תועמדה לתקופה של עד 10 שנים ותישאנה ריבית קבועה. החברה מעריכה, כי שיעור הריבית השנתית על

⁵³ 80% מסך הכנסות השכירות השנתיות לחלק לסכום ההלוואה.

הלוואות שתימשכנה יהיה בטווח שבין 1% ל-1.2%, וזאת בהתאם למועדי המשיכות ולמח"מ ההלוואות. ההלוואות החדשות תובטחנה, בין היתר, בשעבודים מדרגה ראשונה על זכויות חברות הנכס בנכסים.

החברה מעריכה כי מרבית המסגרת תנוצל במהלך שנת 2022 לצורך כאמור מימון רכישת נכסים חדשים.

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

30 בספטמבר 2021:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(796)	(397)	(134,613)	396	791	הלוואה בריבית קבועה
(6)	(3)	(34)	3	6	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
-	-	1,546	-	-	עסקאות SWAPOTION ⁵⁴
(802)	(400)	(133,101)	399	797	סה"כ

30 בספטמבר 2020:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(570)	(285)	(85,139)	286	574	הלוואה בריבית קבועה
(6)	(3)	(50)	3	6	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
-	-	1,064	-	-	עסקאות SWAPOTION ⁵⁴
(576)	(288)	(84,125)	289	580	סה"כ

31 בדצמבר 2020:

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

⁵⁴ מטעמי פשטות והעדר מהותיות, ניתוח הרגישות הוצגו ביחס לשווי הפנימי של האופציה בלבד, בכל מקרה חשיפת החברה מוגבלת לשוי האופציה. החברה סגרה את העסקה ביום 13 באוקטובר 2021, בתמורה ל-1,640 אלפי אירו.

לשינוי בשוויים ההון של נכסי החברה, התמסורת בין שינוי הריבית בשוק לשינוי בשוויים ההון 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, בד"כ, של עליה בשיעורי הצמיחה, עליה שמובילה לגידול בביקוש לדיור בערים הגדולות של גרמניה ומשך משפיעה לחיוב על שיעור צמיחת שכ"ד בנכסי החברה וכנגזרת מכך לעליה בשוי ההון של נכסיה.

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

כללי (1)

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, חלים על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל והציעה מניות או תעודות התחייבות שלה לציבור בישראל, הכל בהתאם למפורט לחלק א' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך, ואולם רשאים 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.

בהתאם לאמור לעיל, בוצעו הפעולות שלהלן –

- (א) ביום 19 ביולי 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את מינויים של ה"ה Lambertus Van den Heuvel ו-Monique van Dijken Eeuwijk כדירקטורים חיצוניים ראשוניים בדירקטוריון החברה⁵⁷;
- (ב) ביום 27 ביולי 2021 אישר דירקטוריון החברה את הקמתן של וועדת הביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה וועדת התגמול וקבע כי חברי וועדת אלה יהיו ה"ה Lambertus Van den Heuvel, Monique van Dijken Eeuwijk ו-Robert Israel וכן קבע הדירקטוריון באותו מועד כי מר Lambertus Van den Heuvel ישמש כיו"ר וועדת הביקורת וכיו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה וכי הגב' Monique van Dijken Eeuwijk תשמש כיושבת ראש וועדת התגמול;
- (ג) ביום 27 ביולי 2021 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של רו"ח אמיר לביא כמבקר פנימי של החברה וזאת לפי הצעתה של וועדת הביקורת של החברה;
- (ד) ביום 5 באוגוסט 2021 קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בדירקטוריון, שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כמשמעותה לפי סעיף 240 לחוק החברות, יהא 3 (כולל דירקטורים חיצוניים) וזאת בהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה; יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח כל ארבעת חברי דירקטוריון החברה הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות השכלתם וניסיונם העסקי של חברי הדירקטוריון ראו בסעיף 8.1 בפרק 8 לתשקיף.
- (ה) ביום 30 בספטמבר 2021 חדל מר Robert Israel לשמש כדירקטור אקזוקטיבי בדירקטוריון החברה. יצוין כי ביום 11 באוקטובר 2021 החליט דירקטוריון החברה למנות את מר Peter Bodis כחבר וועדת הביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה וועדת התגמול של החברה – בתוקף מידי - וזאת במקומו של מר Robert Israel.
- (ו) ביום 1 באוקטובר 2021 מונתה גב' ענת ארז לשמש כאחראית תחום רגולציה וממשל תאגידי בחברה.

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 256א), 256ב), 280(ד), 281(ב) ו-281(ג) לחוק החברות (הסותרים את הדין ההולנדי), אשר החברה ביקשה מן הרשות לפטור אותה מהחלתם. תקנון החברה אינו סותר הוראות מנדטוריות של הדין ההולנדי.

⁵⁷ יוער כי מר Van den Heuvel מונה ע"י האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות בחברה ביום 30 בנובמבר 2020 כדי לכהן כדירקטור חיצוני בחברה (שעומדת להציע לראשונה מניות לציבור) החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")) וביום 19 ביולי 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מינויו כדירקטור חיצוני (שאינו דירקטור אקזוקטיבי) בדירקטוריון החברה החל מיום 19 ביולי 2021. כמו כן יובהר כי הגב' van Dijken Eeuwijk מונתה ע"י האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 12 באפריל 2021 כדי לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה (שעומדת להציע לראשונה מניות לציבור) החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית (כהגדרתה בחוק החברות) וביום 19 ביולי 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מינויה כדירקטורית חיצונית (שאינה דירקטורית אקזוקטיבית) בדירקטוריון החברה החל מיום 19 ביולי 2021.

(2) תרגום הדוח לשפה האנגלית

מבלי לגרוע מאחריותו על פי דין של כל אחד מחברי הדירקטוריון לאמור בדוח זה לעיל ולהלן, יובהר כי שלושה (ה"ה Bert van den Heuvel ו-Monique van Dijken Eeuwijk, Peter Bodis) מבין ארבעת חברי הדירקטוריון, 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

להלן יובאו פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד (תקנה 10(ב)(11) והתוספת הרביעית לתקנות הדוחות):

שם המבקר:	רו"ח אמיר לביא
תאריך תחילת כהונה:	27.07.2021
עמידה בהוראות הדין:	המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי מבקר הפנים, מבקר הפנים עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
החזקה בניירות ערך של התאגיד:	המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד:	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. מבקר הפנים יעניק את שירותי הביקורת הפנימית כנותן שירותים חיצוני. מבקר הפנים אינו בעלת עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה ואינו קרוב של כל אחד מאלה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים בחברה ותפקידו היחיד בחברה הינו מבקר הפנים של החברה.
מינוי המבקר הפנימי	ביום 27 ביולי 2021, על פי הצעת ועדת הביקורת של החברה, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אמיר לביא למבקר הפנים של החברה. אורגני החברה קבעו, לאחר בחינה של השכלתו וניסיונו רב השנים ולאחר בחינת כישוריו של מר אמיר לביא בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבותה, כי מר אמיר לביא הינו המועמד המתאים ביותר לתפקיד מבקר הפנים של החברה.
הממונה הארגוני על המבקר:	הגורם הממונה על מבקר הפנים הינו יו"ר הדירקטוריון.
תכנית הביקורת:	נכון למועד חתימת הדוח, טרם אושרה תוכנית ביקורת שנתית בחברה.
משרד המבקר הפנימי:	PKF עמית חלפון
תגמול:	שכר הטרחה בגין שירותי הביקורת הפנים נקבע לסך של 250 ש"ח בתוספת מע"מ לשעת עבודה. להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון, תגמול מבקר הפנים הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של מבקר הפנים בעריכת הביקורת.

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 מאוד

לא היו עדכונים של הערכות שווי מהותיות או מהותיות מאוד בתקופת הדוח. מעריך שווי מהותי מאוד של נכסי החברה הוא Jones Lang LaSalle SE. שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מהווה כ-75% משווי הנכסים במאזן החברה ליום 30 בספטמבר 2021. מעריך השווי אינו תלוי בחברה.

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- 64 נכסים, 29 ספט', 2021 ; בקשר ל- 88 נכסים, 6 ביולי, 2021 ; בקשר ל- 44 נכסים, 29 במרץ, 2021 ;
הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכות שווי;	עדכון שווי נדל"ן להשקעה
שם מעריך השווי ותאריך החתימה על הסכם ההתקשרות;	Jones Lang LaSalle [29 במרץ 2021 ; 6 ביולי, 2021 ; 29 לספטמבר 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
התניית, 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

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

15 בנובמבר 2021

פרק ב: תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ומידע כספי

ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2021



לכבוד
הדירקטוריון של Argo Properties N.V.

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה 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 15 בנובמבר 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 15 בנובמבר 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 30 בספטמבר, 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

15 בנובמבר, 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
מרני אבן עאמר 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.

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2021**

(בלתי מבוקרים)

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2021

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
5-6	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
7-8	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
9-14	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 30 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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 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.

בריתמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 15 בנובמבר, 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 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
36,291	59,699	48,837
853	1,064	1,546
5,685	3,022	4,665
42,829	63,785	55,048
302,076	265,057	452,030
889	1,376	1,373
302,965	266,433	453,403
345,794	330,218	508,451
2,777	2,151	3,862
2,522	1,685	8,520
5,299	3,836	12,382
96,618	90,626	144,370
46	46	33
11,991	11,119	21,036
108,655	101,791	165,439
151	151	181
171,076	171,076	221,012
263	197	1,150
55,602	50,742	98,821
4,748	2,425	9,466
231,840	224,591	330,630
231,840	224,591	330,630
345,794	330,218	508,451

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

תל אביב, 15 בנובמבר, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים

אופיר רחמים -
מנכ"ל משותף

גיא פריאל -
סמנכ"ל כספים

רון סנטור -
יו"ר דירקטוריון

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	
7,258	1,831	2,981	5,110	8,027	הכנסות מהשכרת נכסים הכנסות ניהול נכסים ואחרות הוצאות ניהול נכסים עלות אחזקת נכסים להשכרה
2,486	576	973	1,892	2,803	
(2,486)	(576)	(973)	(1,892)	(2,803)	
(1,168)	(303)	(486)	(760)	(1,312)	
6,090	1,528	2,495	4,350	6,715	רווח מהשכרת נכסים
(1,960)	(569)	(1,347)	(1,498)	(2,674)	הוצאות הנהלה וכלליות
4,130	959	1,148	2,852	4,041	רווח תפעולי לפני רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו רווח (הפסד) מעליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
25,366	4,145	18,142	17,609	51,344	
29,496	5,104	19,290	20,461	55,385	רווח תפעולי
(1,252)	(321)	(526)	(860)	(1,423)	הוצאות מימון שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים והפרשי שער
(1,388)	(205)	(178)	(1,177)	2,330	
(2,640)	(526)	(704)	(2,037)	907	
26,856	4,578	18,586	18,424	56,292	רווח לפני מסים על ההכנסה
(4,194)	(1,109)	(3,033)	(2,945)	(8,355)	מסים על ההכנסה
22,662	3,469	15,553	15,479	47,937	רווח נקי
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
22,662	3,469	15,553	15,479	47,937	סה"כ רווח נקי וכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
1.70	24	0.85	121	2.89	רווח למניה בסיסי
1.69	24	0.76	121	2.72	רווח למניה מדולל

(*) ראה ביאור 5(ט).

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון סטטוטורית (1)	קרן הון תשלום מניות	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלי
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
151	171,076	55,602	263	4,748	231,840
30	49,936	-	-	-	49,966
-	-	-	-	47,937	47,937
-	-	43,219	-	(43,219)	-
-	-	-	887	-	887
181	221,012	98,821	1,150	9,466	330,630

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון סטטוטורית (1)	קרן הון תשלום מניות	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלי
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
12,064	116,672	35,808	-	1,880	166,424
(11,992)	11,992	-	-	-	-
79	42,412	-	-	-	42,491
-	-	-	-	15,479	15,479
-	-	14,934	-	(14,934)	-
-	-	-	197	-	197
151	171,076	50,742	197	2,425	224,591

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון סטטוטורית (1)	קרן הון תשלום מניות	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלי
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
181	221,012	83,604	649	9,130	314,576
-	-	-	-	15,553	15,553
-	-	15,217	-	(15,217)	-
-	-	-	501	-	501
181	221,012	98,821	1,150	9,466	330,630

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות אלפי אירו	פרמיה על מניות אלפי אירו	קרן הון סטטוטורית (1) אלפי אירו	קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי אירו	יתרת רווח אלפי אירו	סה"כ הון המיוחס לבעלי אלפי אירו
122	129,114	47,382	131	2,316	179,065
29	41,962	-	-	-	41,991
-	-	-	-	3,469	3,469
-	-	3,360	-	(3,360)	-
-	-	-	66	-	66
151	171,076	50,742	197	2,425	224,591

יתרה ליום 1 ביולי 2020
הנפקת הון מניות
סה"כ הפסד נקי וכולל לתקופה
מיון לפי הוראות החוק בהולנד
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר
2020

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

יתרה ליום 1 בינואר 2020
המרת הון לפרמיה
הנפקת הון מניות
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 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)
22,662	3,469	15,553	15,479	47,937
2,712	585	704	2,096	(907)
(25,366)	(4,145)	(18,142)	(17,609)	(51,344)
263	66	501	197	887
4,246	1,081	3,219	2,886	8,561
4,517	1,056	1,835	3,049	5,134
327	58	5	326	390
149	225	278	193	(422)
4,993	1,339	2,118	3,568	5,102
(80,752)	(24,108)	(32,057)	(52,856)	(91,330)
(1,971)	(824)	(647)	(1,477)	(1,871)
(350)	-	-	(350)	366
(3,758)	(180)	(610)	(1,108)	264
(86,831)	(25,112)	(33,314)	(55,791)	(92,571)
(1,210)	(359)	(536)	(854)	(1,286)
55,910	11,752	9,940	48,690	52,797
(2,167)	(584)	(2,590)	(1,510)	(4,197)
42,491	41,991	-	42,491	50,871
95,024	52,800	6,814	88,817	98,185
13,186	29,027	(24,382)	36,594	10,716
-	-	161	-	1,830
23,105	30,672	73,058	23,105	36,291
36,291	59,699	48,837	59,699	48,837

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

הוצאות מימון, נטו
רווח מעליית ערך 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 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 מפעילות 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

השפעת השינויים בשערי חליפין

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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

נספח א' - פעולות שלא במזומן:

358	85	579	443	5,246
-----	----	-----	-----	-------

זכאים בגין פעילות השקעה

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 למסחר ונדל"ן מניב למגורים. 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. ביום 18 במאי 2021 החלו מניות החברה להיסחר לראשונה בבורסה לניירות ערך בתל - אביב בע"מ

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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.

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 שווי הוגן.

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 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2021	
אלפי אירו						
853	1,064	1,546	853	1,064	1,546	נגזרים פיננסיים (*)
(46)	(46)	(34)	(46)	(46)	(34)	התחייבויות פיננסיות
807	1,018	1,512	807	1,018	1,512	

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 בעקומי תשואה הניתנים לצפייה.
(*) החברה סגרה את ההתקשרות ביום 13 באוקטובר, 2021 בתמורה לסך של 1,640 אלפי אירו.

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. לעניין פירוט רכישות וקבלת הלוואות במגזר נדל"ן מניב למגורים ראה ביאור 5 – ט להלן.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

סה"כ אלפי אירו	נדל"ן מניב למסחר וקרקעות אלפי אירו	נדל"ן מניב למגורים אלפי אירו
8,027	490	7,537
2,803	59	2,744
(2,803)	(59)	(2,744)
(1,312)	(96)	(1,216)
6,715	394	6,321
(2,674)		
51,344	(804)	52,148
907		
56,292		

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר):

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

רווח גלמי

הוצאות הנהלה וכלליות
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

סה"כ אלפי אירו	נדל"ן מניב למסחר וקרקעות אלפי אירו	נדל"ן מניב למגורים אלפי אירו
5,110	521	4,589
1,892	59	1,833
(1,892)	(59)	(1,833)
(760)	(57)	(703)
4,350	464	3,886
(1,498)		
17,609	(251)	17,860
(2,037)		
18,424		

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):

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

רווח גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות מימון, נטו

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 אלפי אירו	נדל"ן מניב לפיתוח (*) אלפי אירו	נדל"ן מניב למגורים אלפי אירו
2,981	156	2,825
973	19	954
(973)	(19)	(954)
(486)	(30)	(456)
2,495	126	2,369
(1,347)		
18,142	(144)	18,286
(704)		
18,586		

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר):

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

רווח גלמי

הוצאות הנהלה וכלליות
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

סה"כ אלפי אירו	נדל"ן מניב למסחר וקרקעות אלפי אירו	נדל"ן מניב למגורים אלפי אירו
1,831	175	1,656
576	20	556
(576)	(20)	(556)
(303)	(23)	(280)
1,528	152	1,376
(569)		
4,145	(128)	4,273
(526)		
4,578		

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):

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

רווח גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות מימון, נטו

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 אלפי אירו	נדל"ן מניב לפיתוח (*) אלפי אירו	נדל"ן מניב למגורים 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
עליית ערך 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 654 יח"ד ב- 64 נכסים ובתמורה כוללת של כ- 109,706 אלפי אירו. בנוסף התקשרה החברה בעסקאות נוספות (לרבות התקשרויות לאחר מועד הדוח) לרכישתן של 304 יח"ד בתמורה כוללת של כ- 47,361 אלפי אירו, מתוכן השלימה החברה לאחר מועד הדוח, את רכישתן של 58 יח"ד בתמורה כוללת של כ- 10,714 אלפי 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 הפרעון הסופי שלהם באפריל 2028. ההלוואות נושאות ריבית קבועה בשיעור של 0.99% לשנה. יתרת ההלוואה נמשכה במלואה 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. ההלוואה נמשכה במהלך הרבעון השני של 2021.
- ז. 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 נשאו 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.
- ח. 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 שווים ההון של האופציות הוערך על ידי מעריך שווי חיצוני והסתכם לסך של 3,702 אלפי אירו לכלל משך תקופת ההבשלה, והתבסס על הנחות הבאות: שווי החברה בהתאם להנפקת ההון האחרונה שנעשתה בסמוך ליום הענקת האופציות, סטיית תקן של 25%, ריבית חסרת סיכון של 0.21%, ותשואת דיבידנד של 0%. החברה צופה להכיר במהלך השנים הבאות בהוצאות שכר כנגד קרן הון בגין התקשרות זו. לפרטים נוספים ר' ביאור 11 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.
- ט. בהמשך לאמור בביאור 11 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020 ("הביאור") אישר דירקטוריון החברה 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 בהתאם לתנאים המנויים בהסכם המייסדים של החברה למועד הקמת החברה כאמור בביאור. החברה מטפלת בהענקת האופציות כאמור כתשלום מבוסס מניות בגין שירותים של מייסדי החברה.
- י. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021, התקשרה החברה עם בנק גרמני בשלושה הסכמי הלוואות, להלוואות מסוג נון ריקורס, בהיקף כולל של כ- 10.1 מ' אירו אשר מועד הפירעון הסופי שלהם בספטמבר 2026. ההלוואות נושאות ריבית קבועה בשיעור של 0.9% לשנה. ההלוואות נמשכו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021.

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

במסגרת התקשרות זו, החברה ממנת מחדש הלוואה קיימת בסך של כ-1,705 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, בריבית קבועה בשיעור שנתי של 0.9% לשנה.

א. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021 התקשרה החברה עם בנק גרמני בהסכם הלוואה מסוג נון ריקורס, לתקופה של 5 שנים בהיקף כולל של 11.5 מ' אירו, ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 1.29%. ההלוואה נמשכה בחודש נובמבר 2021.

ב. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021 התקשרה החברה עם בנק גרמני בהסכם הלוואה מסוג נון ריקורס, לתקופה של 5 שנים בהיקף כולל של 2.5 מ' אירו, ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 1.26%. ההלוואה נמשכה בחודש נובמבר 2021.

בחודש אוקטובר התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי גרמני במזכר הבנות לצורך מימון מחדש בהיקף של כ-40 מיליון אירו לנכסים שהחברה רכשה בשנים 2018-2019 ושיחליף מס' הלוואות קיימות בסך כולל של כ-24.2 מיליון אירו, שהחברה נטלה בשנים 2018 ו-2019. ההלוואות מובטחות בשעבוד על 39 בניינים בהם 404 יח"ד בערים לייפציג, דרזדן ו-מגדבורג בגרמניה. שכ"ד בנכסים אלו עלה בכ-35% ממועד המימון המקורי בעת רכישתם (מ-1.7 מ' אירו בשנה במועד נטילת הלוואות המקוריות לכ-2.3 מ' אירו בשנה כיום).

ההלוואה החדשה תועמד לתקופה של 5 שנים ותישא ריבית שנתית קבועה בשיעור (אינדיקטיבי) של כ-1.45% עם פירעון קרן שנתי בשיעור של כ-2% מסכום ההלוואה החדשה. במסגרת נטילת ההלוואה החדשה יהא על חברות הנכס לעמוד, בין היתר, באמות המידה הפיננסיות שלהלן: יחס LTV מקסימלי של 75% (נכון למועד פרסום הדוח יחס זה עומד על כ-56%) ויחס תשואות חוב (80% מהכנסות השכירות השנתיות לחלק לסכום ההלוואה) גבוה מ-3.5% (נכון למועד פרסום הדוח יחס זה עומד על כ-4.6%). משיכת ההלוואה צפויה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022.

ג. בחודש אוקטובר 2021, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם מסגרת למשיכת הלוואות בהיקף כולל של עד 30 מיליון אירו שתועמד לזכות חברות נכדות של החברה לצורך מימון רכישת נכסים חדשים בלייפציג ובדרזדן שבגרמניה. הלוואות שתימשכנה מהמסגרת (אם וככל שיחתמו הסכמי הלוואה מחייבים) לא תהינה כפופות לאישור נוסף של ועדת האשראי של התאגיד הבנקאי. ההלוואות האמורות תהינה כפופות לבדיקת נאותות והכנת מסמכי הלוואה לשביעות רצונו של התאגיד הבנקאי.

בהתאם לתנאי המסגרת, חברות הנכס תוכלנה למשוך הלוואות כנגד רכישת נכסים חדשים, וזאת עד לגובה של 70% משווי הרכישה או עד לסכום שמשקף יחס כסוי חוב (DSCR) של 1.25, הנמוך מביניהם. ההלוואות החדשות תועמדנה לתקופה של עד 10 שנים ותישאנה ריבית קבועה. החברה מעריכה, כי שיעור הריבית השנתית על הלוואות שתימשכנה יהיה בטווח שבין 1% ל-1.2%, וזאת בהתאם למועדי המשיכות ולמח"מ ההלוואות. ההלוואות החדשות תובטחנה, בין היתר, בשעבודים מדרגה ראשונה על זכויות חברות הנכס בנכסים.

החברה מעריכה כי מרבית המסגרת תנוצל במהלך שנת 2022 לצורך כאמור מימון רכישת נכסים חדשים.

Argo Properties N.V.

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 בספטמבר 2021

(באלפי אירו)

Argo Properties N.V.

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה 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 לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידוקים, 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 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, 15 בנובמבר, 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
מרג' אבן עאמר 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.

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
	אלפי אירו	

32,194	23,509	34,905
-	24,707	12,931
373	610	97
853	1,064	1,546
33,420	49,890	49,479

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים בנאמנות
חייבים ויתרות חובה אחרים
נכסים פיננסיים

נכסים לא שוטפים

השקעה בחברות מוחזקות
מסים נדחים

סה"כ נכסים

197,882	173,643	281,418
590	1,077	689
198,472	174,720	282,107
231,892	224,610	331,586

התחייבויות שוטפות

זכאים ויתרות זכות

הון

151	151	181
171,076	171,076	221,012
263	197	1,150
55,602	50,742	98,821
4,748	2,425	9,466
231,840	224,591	330,630
231,892	224,610	331,586

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

סה"כ הון עצמי והתחייבויות

רון סנטור – יו"ר דירקטוריון	גיא פריאל – סמנכ"ל כספים	אופיר רחמים – מנכ"ל משותף	15 בנובמבר, 2021 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	--------------------------	---------------------------	--

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Argo Properties N.V.

נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021	
		אלפי אירו			
(1,027)	(30)	(1,153)	(511)	(825)	הוצאות הנהלה וכלליות, בניכוי חיובים בין חברתיים
(1,464)	(183)	(98)	(1,223)	2,398	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
192	(169)	(208)	679	99	מסים
24,961	3,851	17,012	16,534	46,265	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
<u>22,662</u>	<u>3,469</u>	<u>15,553</u>	<u>15,479</u>	<u>47,937</u>	רווח נקי

הבאורים 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	2020	2021	
אלפי אירו	אלפי אירו		אלפי אירו		
22,622	3,469	15,553	15,479	47,937	<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה</u> רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה: התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה: הוצאות מימון עלות תשלום מבוסס מניות מסים נדחים חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה: (עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה <u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה של החברה</u> (השקעה) החזר בחברות מוחזקות מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
1,316	133	(27)	1,105	(2,523)	
263	66	501	197	887	
(192)	169	208	(679)	(99)	
(24,961)	(3,851)	(17,012)	(16,534)	(46,265)	
253	64	(97)	(24)	(134)	
(193)	(41)	129	(227)	(1)	
(852)	9	(745)	(683)	(198)	
(13,655)	(20,173)	(18,862)	2,198	(36,861)	
(13,655)	(20,173)	(18,862)	2,198	(36,861)	

הבאורים 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	2020	2021	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
42,491	41,991	-	42,491	50,871	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
					הנפקת מניות, נטו
42,491	41,991	-	42,491	50,871	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
27,984	21,827	(19,607)	44,006	13,812	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
-	-	131	-	1,830	השפעת השינויים בשערי חליפין
4,210	26,389	67,312	4,210	32,194	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
32,194	48,216	47,836	48,216	47,836	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים 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 ומידיים) 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 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 30 בספטמבר 2021.