

ARGO
Properties N.V.

—
התחדשות מגורי איכות
בגרמניה
—

נובמבר 2024

הבהרה משפטית

מצגת זו אינה הצעת ניירות ערך של החברה לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. המצגת מהווה הצגה עקרונית ושיוקית של החברה. המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת (להלן: "המידע") אינו מהווה המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס. המידע הינו מידע תמציתי בלבד. השקעה בניירות ערך בכלל ובחברה נושאת סיכון. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק במידע המפורסם על ידי החברה וניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי שלו. חלק מהתמונות המוצגות במצגת הן בגדר הדמיה ובחלק מהן יתכנו שינויים טכנוניים ו/או אחרים בעתיד, ואין להסתמך עליהן.

המידע המתואר בשקפים מס' 4, 8, 10, 12, להלן בקשר עם תהליך ה-R2C הינו "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), 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 בערי הפעילות של החברה ביחס לממוצע בערי גרמניה; (2) מגמת עליית שכ"ד והגידול בעומס שכר הדירה על הדיירים; (3) תחזיות הנהלת החברה לגבי התמשכות מגמת עליית מחירי הנדל"ן למגורים בערים אלו 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, ו/או התקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.19 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (להלן: "דוח 2023"), עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי הרווחיות מפעילות זו.

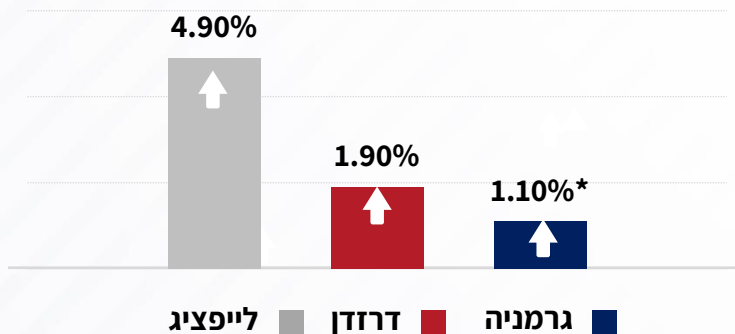
המידע המתואר המידע המתואר בשקפים 5, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, להלן בקשר עם המשך מגמת הצמיחה בשכ"ד וגידול בשווי נכסי מגורים להשכרה בגרמניה הינו "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטתה המלאה של החברה והתממשותו בפועל, כולה או חלקה, אינה ודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) הגידול הצפוי בביקוש להשכרה; (2) האיתנות הגבוהה של משקי הבית בגרמניה; (3) עומס שכ"ד הנמוך בערי הפעילות של החברה; (4) שיעור האבטלה הנמוך 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) הערכות החברה בדבר הסטת השקעות בין מזומן לנכסים ריאליים (7) התפתחויות עתידיות בשיעורי האינפלציה, תשואות ומרווחי התשואה בין תשואת נכס חסר סיכון ונכסים ריאליים והתחייבויות הקשורות לנכסים אלו (8) מידע שוק 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 בכלל ובגרמניה בפרט), היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין, ו/או התקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.19 בפרק א' לדוח 2023, עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על תחזיותיה כאמור.

המידע המתואר בשקפים מס' 4, 5, 8 ו-10 בקשר עם פוטנציאל צבר רווחים מפעילות ה-R2C הינו "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטתה המלאה של החברה והתממשותו בפועל, כולה או חלקה, אינה ודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) מס' יחידות הדיור שזוהו על ידי הנהלת החברה כפוטנציאליות ל-R2C (2) הרווח הגולמי החשבונאי למ"ר שיירשם לחברה ממכירת דירות; (3) שיעור הבעלות הנמוך בערי הפעילות של החברה ביחס לממוצע בערי גרמניה; (4) מגמת עליית שכ"ד והגידול בעומס שכר הדירה על הדיירים; (5) תחזיות הנהלת החברה לגבי התמשכות מגמת עליית מחירי הנדל"ן למגורים בערים אלו; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה. שינוי נסיבות, לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – עלייה בהיצע של דירות כאמור, ירידה במחיר מכירה ממוצע למ"ר, 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 ו/או התקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.19 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") במסגרת דוח 2023, עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי הרווחיות מפעילות זו.

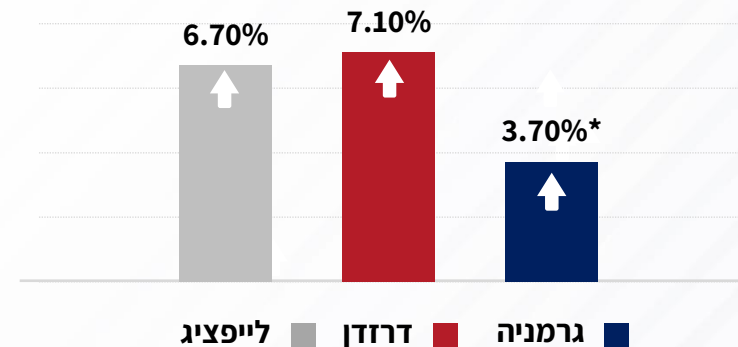


4,181 דירות במיקומים אסטרטגיים

צמיחת אוכלוסייה בחמש שנים אחרונות



צמיחת תמ"ג בחמש שנים אחרונות (במונחים ראליים)



מקור: Statista, Tradingeconomics, Colliers report

לייפציג

- 630 א' איש, העיר הגדולה במדינת סקסוניה
- מרכז חדשנות מוביל בתחום ה Life Science
- אחד המרכזים הלוגיסטיים החשובים באירופה
- מס' 1 בקצב צמיחת האוכלוסייה בגרמניה

ארגו

- **השחקן המוביל** בתחום התחדשות מגורי האיכות בלייפציג ודרזדן
- צוות מנוסה (20 שנות ניסיון), ניהול מקומי (60 עובדים)
- **הוכחות בשטח** - צמיחה שנתית ממוצעת של 9% בחמש השנים האחרונות בשכר דירה מנכסים זהים

דרזדן

- 590 א' איש, בירת מדינת סקסוניה
- בירת תעשיית פיתוח ויצור השבבים באירופה
- מרכז המיקרואלקטרוניקה הגדול באירופה
- מספר 1 בצמיחת הפיריון לעובד בגרמניה



תכנית התחדשות לבניינים

שיפוץ למפרט מודרני, התייעלות אנרגטית, שדרוג הבניין לצורך עמידה בתקני מבנים לשימור, שיפור תמהיל דיירים



יתרון משמעותי

רכישה ממוכרים פרטיים- פוטנציאל השבחה באמצעות ניהול מקצועי



רכישה במיקומים אסטרטגיים

במרכזי הערים- סופר סייקל של אורבניזציה, היצע מוגבל אל מול ביקושים גבוהים



צבר רווחים ופוטנציאל צמיחה

מחירי הקונדו הנוכחיים מגלמים צבר רווחים בהיקף של כ-265 מ' אירו- עשוי לגדול משמעותית עם הגדלת תיק הנכסים ועלייה במחירי הקונדו



(Rental to Condo) R2C

רווחיות גבוהה מהסבת הדירות לקונדו (פרצלציה) ומכירת הדירות ללקוחות קצה



חילוצי הון- דלק לצמיחה

ההשבחה בשכ"ד מאפשרת חילוצי הון באמצעות ריפיינסינג שמממן רכישת נכסים חדשים

4,171 אירו למ"ר

מחיר מכירה ממוצע של דירת קונדו

4,181 יח"ד, €2,585 שווי למ"ר

תזרים חופשי מייצג

28.5 מ' אירו

8%-10%

צמיחת שכ"ד שנתית בנכסים זהים מיום
הקמת החברה

צבר רווחים פוטנציאלי

265 מ' אירו

הון עצמי (NTA) / LTV

404 מ' אירו / **41%**



ארגו- מודל רווחיות ללא R2C וללא שינוי בשיעורי ההיוון (מ' אירו)

תחשיב עזר- חישוב שכ"ד בשיווי משקל (תשואה של 4% על עלות בנייה חדשה)
תחשיב העזר הנ"ל מניח נקודת חציון בעוד הנכסים של ארגו בעשירונים הגבוהים

A	עלות בנייה חדשה למ"ר	€5,000	תחשיב שמרני- קיים מחסור חמור של קרקעות באזורי הביקוש
B	תשואת שכ"ד מינימלית הנדרשת על עלויות הבנייה	4.00%	לא מניח רווח יזמי
	$(A*B)/12$ = שכ"ד למ"ר לחודש בשיווי משקל	€16.7	גבוה בכ- 35% מרמת ההשכרות החדשות הנוכחיות, נמוך מ- 30% מההכנסה הפנויה הנוכחית (צומחת ב- 4% לשנה)

רווחיות במצב שיווי משקל (תרחיש לפי עלויות בנייה)

	שכ"ד שטחי מגורים בשיווי משקל (לא כולל עסקאות חדשות)- מ' אירו	281,897	€55.3	בהנחה שכל השטחים מושכרים בשכ"ד של שיווי משקל, שיעור תפוסה 98%
	שכ"ד חניות ואחר- מ' אירו		€1.1	ללא שינוי בהשוואה להיום
	סה"כ שכ"ד בשיווי משקל- מ' אירו		€56.4	
	צמיחה שנתית בשכ"ד- מ' אירו	4%	€2.3	ללא שינוי במונחי כח קנייה - שקול לקצב הצמיחה בהכנסה הפנויה בלייפציג ודרזדן
	שווי ההשבחה השנתית (שיעורי היוון זהים) - מ' אירו	4.08%	€55.2	צמיחה שנתית בשכ"ד מהוונת בתשואת שכ"ד נוכחית
	FFO - מ' אירו		€34.7	נתוני ספט' 2024 בתוספת הצמיחה בשכ"ד השנתי בניכוי גידול בעלויות הריבית (שולית מול ממוצעת)
	Capex - מ' אירו		(€7.0)	
	רווח לפני מס (ללא R2C, ללא שינוי בשיעורי ההיוון) - מ' אירו		€82.9	
	מס נדחה- מ' אירו	15.83%	(€13.1)	המס ישולם בעיקר בעת המימוש (בעיקר באמצעות ה R2C)
	רווח נקי - מ' אירו (ללא R2C, ללא שינוי בשיעורי ההיוון)		€69.8	

רווחיות במצב הנוכחי- צמיחה מואצת

	שווי נדל"ן מגורים להשכרה בספרים- מ' אירו	€728.8	דוח כספי רבעון שלישי 2024
	צמיחה שנתית בשכ"ד- מ' אירו	9%	שיעור צמיחה ממוצע מיום הקמת החברה
	שווי ההשבחה השנתית (ללא שינוי בשיעורי ההיוון)- מ' אירו	€65.6	עליית ערך הנדל"ן נגזרת משיעור צמיחת שכ"ד בנכסים זהים, בתרחיש של תשואות יציבות
	FFO - מ' אירו	€10.6	דוח כספי רבעון שלישי 2024
	Capex - מ' אירו	(€7.0)	דוח כספי רבעון שלישי 2024
	רווח לפני מס - מ' אירו (ללא R2C, ללא שינוי בשיעורי ההיוון)	€69.2	
	מס נדחה - מ' אירו	15.83%	(€11.0)
	רווח נקי - מ' אירו (ללא R2C, ללא שינוי בשיעורי ההיוון)		€58.2

התחשיב מתעלם מ:

- יכולת החברה לרכוש נכסים איכותיים בתפקוד נמוך ולהשביח אותם (ללא קשר למצב השוק)
- השקעה מחדש של תזרימי המזומנים הגבוהים (כולל מריפיינגסינג)
- פעילות ה R2C
- הפרוייקט בברלין
- זכויות בניה בהיקף של כ-11.5 א' מ"ר.
- מזומן

דוגמא של תהליך השבחה

פורטפוליו של 367 יחידות דיור (157 בלייפציג, 69 בדרזדן ו-141 במגדבורג) << נחות בהשוואה לתמהיל הכולל של ארגו

2018-2019: עלות רכישה - 38.16 מ' אירו

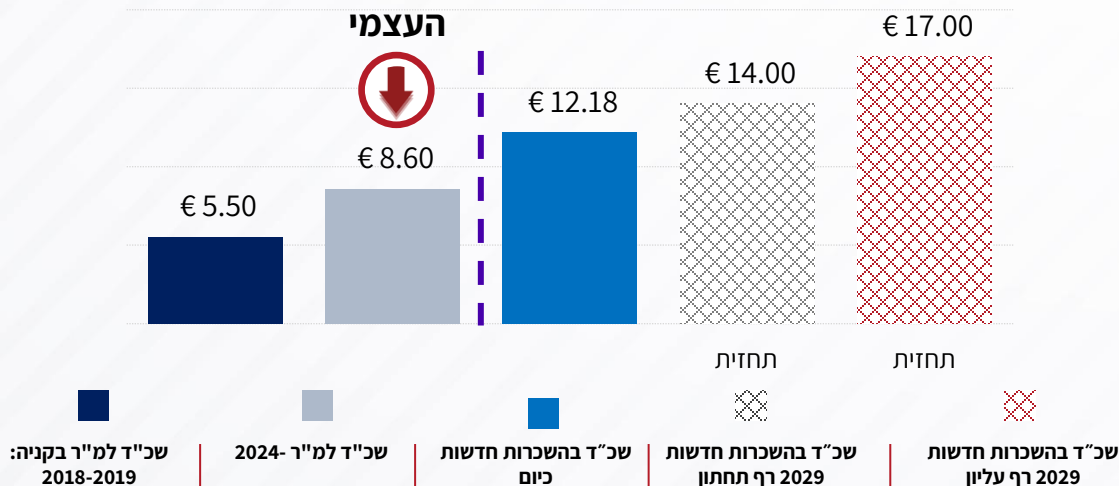
- **שדרוג הבניין בהתאם לתקנות שימור מבנים וכיבוי אש**
- **התייעלות אנרגטית**
- **שיפוץ כ-50% מהדירות לסטנדרט מודרני**
- **שיפור תמהיל הדיירים**

טרומ השבחה (בעת הרכישה)		טרום השבחה
בעקבות השבחה	2018-2019	2024 מימון מחדש - 1/2024
שכ"ד שנתי	1.39 מ' אירו	2.21 מ' אירו
שכ"ד למ"ר לחודש	5.5 אירו	8.6 אירו
2024: מימון מחדש - 39 מ' אירו ←		חילוץ כל ההון העצמי

פוטנציאל אפסייד נוסף

- פוטנציאל השבחה גלום - 39% פער נוכחי בין שכ"ד דייר חדש/ דייר יוצא
- צמיחת שכ"ד בהשכרות חדשות - צפויה עלייה משמעותית בשכ"ד (בין 4% ל-8% בשנה) על רקע היצע מוגבל וכדאיות נמוכה לבנייה חדשה ברמות שכירות של פחות מ 17 אירו למ"ר (מגלם 4% תשואה על עלויות בניה)
- R2C - 95% מיח"ד עברו או נמצאות בשלב מתקדם של פרצלציה

חילוץ 100% מההון



פעילות R2C – מכירת דירות ללקוחות קצה

ארגו החלה בחודשים מרץ (בלייפציג) ואפריל (בדרזדן) במכירת דירות. עד כה נמכרו 40 דירות בתמורה לסך של כ-8.3 מ' אירו.

- מכירת הדירות אינה דורשת ריתוק הון עצמי נוסף ואינה פוגעת בתזרים של הדירות הלא מכורות
- תמורת המכירה מופנית לרכישת נכסים חדשים שלא נוהלו באופן מיטבי ע"י בעליהן
- עלות הרכישה הממוצעת בשנת 2023 של החברה הסתכמה בכ-2,100 אירו למ"ר
- התזרים הנובע מכל 100 יח"ד שמוכרת החברה מממן רכישה של כ-200 יח"ד חדשות

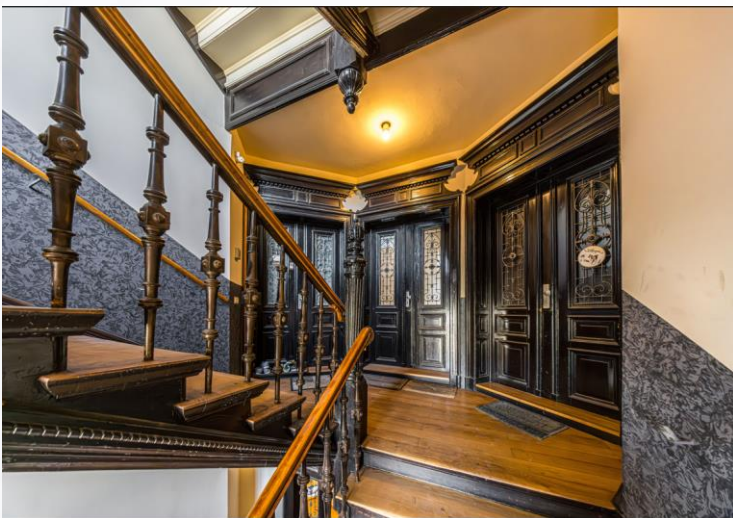


מכירות דירות - פרמטרים עיקריים

% מהמכירות	נתונים למ"ר	
	€4,171	הכנסות ממכירת דירות
28%	€1,149	רווח גולמי חשבונאי
40%	€1,676	רווח גולמי כלכלי
59%	€2,447	תזרים ממכירת דירות

צבר רווחים

- פוטנציאל צבר רווחים ממכירת דירות של כ-265 מ' אירו (כ-3,402 יח"ד בשטח נטו של כ-231 א' מ"ר X 1,149 אירו רווח גולמי חשבונאי נוכחי מפעילות R2C)
- למודל העסקי רגישות נמוכה מאד להתייקרות תשומות הבניה ← עלייה של 10% במחיר המכירה עשויה להגדיל את צבר הרווחים החשבונאים בכ-36%



פוטנציאל R2C

281,897	שטח להשכרה כולל (מ"ר)
230,783	מתוך זה שטח למכירה (מ"ר)
321	מס' בניינים למכירה
3,402	מס' יח"ד למכירה
10.6	מס יח"ד לבניין
81%	% מסך יחידות הדיור

להערכת החברה כ-19% מסך יח"ד הדיור יוחזקו כנכס מניב לז"א או ימומשו באופן אחר לכן אינו נכללות בטבלה לעיל



פעילות R2C – מכירת דירות ללקוחות קצה (המשך)

הגדלה שנתית של צבר הרווחים

תמורת הריפיינגס השוטף (כ- 20 מ' אירו בשנה) ותקבולי מכירת הדירות, יופנו לרכישת מבני מגורים המיועדים להשבחה דומה. לחברה יכולת לייצר צמיחה שנתית בהכנסות של 15%-20% מצמיחה אורגנית בנכסים זהים והרחבת תיק הנכסים ממקורות עצמיים

דוגמא - היקף יח"ד שניתן לרכוש בתרחיש מכירת 100 יח"ד בשנה

מבוסס על תזרים ממוצע ממכירת דירות של 2,447 אירו למ"ר וגודל דירה ממוצע של 63 מ"ר	15.4 מ' אירו	תזרים נטו ממכירת 100 דירות
כתוצאה מהשבחת שוטפת של נכסים. ללא קשר למכירת הדירות	20 מ' אירו	תזרים שוטף מריפיינגס
	35.4 מ' אירו	סה"כ מקורות עצמיים שוטפים
מניח 50% מימון מבנק גרמני	35.4 מ' אירו	מימון בנקאי לרכישת יח"ד
	70.8 מ' אירו	סה"כ תזרים שנתי לרכישת נכסים חדשים
מחיר רכישה ממוצע למ"ר בשנת 2023 - 2,100 אירו למ"ר, גודל דירה ממוצע של 63 מ"ר	535	היקף רכישות שנתי יח"ד

היקף רכישות שנתי (יח"ד) - טבלת רגישות

היקף ריפיינגס שנתי				
	25 מ' אירו	20 מ' אירו	15 מ' אירו	
	570	419	343	50
היקף מכירות שנתי (יח"ד)	687	535	460	100
	803	652	576	150

דוגמא - צבר רווחים שנתי כתוצאה מרכישות חדשות בעקבות מכירת 100 יח"ד

גודל דירה ממוצע של 63 מ"ר	535	כמות יח"ד חדשות
לפי מחיר מכירה ממוצע של 4,000 אירו למ"ר	134.8 מ' אירו	שווי למכירה
לפי מחיר ממוצע של 2,100 אירו למ"ר	70.8 מ' אירו	עלות רכישה
בהיקף של 400 אירו למ"ר	13.5 מ' אירו	עלויות אחרות
משקף רווח גולמי של 1,500 אירו למ"ר - 40% רווחיות גולמית כלכלית	50.6 מ' אירו	פוטנציאל רווח גולמי כלכלי

גידול שנתי בצבר הרווחים (מ' אירו) - טבלת רגישות

היקף ריפיינגס שנתי				
	25 מ' אירו	20 מ' אירו	15 מ' אירו	
	€ 53.87	€ 39.58	€ 32.44	50
היקף מכירות שנתי (יח"ד)	€ 64.88	€ 50.59	€ 43.45	100
	€ 75.89	€ 61.61	€ 54.46	150

01

חשיפה למוקדי הצמיחה של גרמניה

- לייפציג ודרזדן- הזדמנות ייחודית בשוק הדיור העולמי
- מחסור חמור של דירות- בשנת 2030 צפוי מחסור בהיקף של כ-120 א' יח"ד המהווה כ 19% ממלאי יח"ד בלייפציג ודרזדן
- עומס שכ"ד- 20%



02

ארגו מובילת תחום התחדשות מגורי האיכות

עפ"י שמאי החברה BNP Paribas:

"We are not aware of any other portfolio providing a comparable quality composition"



03

נקודת כניסה אטרקטיבית

שווי בספרים (2,585 אירו למ"ר) נמוך משמעותית מעלות בנייה חדשה (5,000 אירו למ"ר, כולל קרקע)



04

פוטנציאל אפסייד גלום

- פער של 47% בין השכרות חדשות ושכר הדירה הממוצע בנכסים
- פוטנציאל צבר רווחים ממכירת דירות של כ- 265 מ' אירו



05

השקעה יציבה ורווחית

- ודאות גבוהה לגבי היכולת לחלץ את כל ההון העצמי שהושקע בנכסים הקיימים
- השקעה בנכסים שצפויים להציג צמיחה עקבית לאורך זמן, ללא קשר למחזור הכלכלי



06

R2C – שיעורי רווחיות גבוהים, צבר רווחים גבוה. תמורת המכירה תופנה לרכישת נכסים חדשים והגדלת צבר הרווחים

07

צוות מנוסה, הוכחות בשטח

- 20 שנות ניסיון, השקעת הון משמעותית של כל חברי ההנהלה
- צמיחה שנתית ממוצעת של 9% בחמש השנים האחרונות בשכר דירה מנכסים זהים
- פעילות ההשבחה זוכה להערכה של בנקים מקומיים שמאפשרים לחברה לחלץ הון עצמי בהיקפים משמעותיים

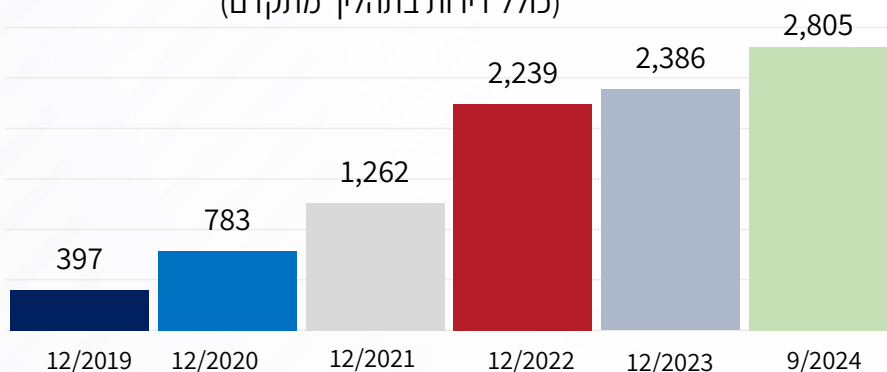
לאחר שנתיים של השבחה, נוצרת וודאות גבוהה לחילוץ מלוא ההון ההתחלתי באמצעות Refinancing ב LTV של 50% בלבד

שכ"ד בעת הרכישה (באלפי אירו)	שכ"ד נכון ליום 30 בספט' 2024 (באלפי אירו)	שיעור השינוי השנתי	שכ"ד לפי מחירי שוק בתפוסה מלאה (באלפי אירו)	פוטנציאל שיפור כולל אל מול הרכישה	
2,289	3,839	10.0%	5,261	130%	בנכסים שנרכשו בשנת 2018
2,744	4,132	8.8%	6,192	126%	בנכסים שנרכשו בשנת 2019
2,514	3,629	9.3%	5,414	115%	בנכסים שנרכשו בשנת 2020
3,771	5,054	9.1%	7,730	105%	בנכסים שנרכשו בשנת 2021
3,591	4,676	11.0%	7,366	105%	בנכסים שנרכשו ב-9m/2022
14,908	21,331	9.7%	31,961	114%	סה"כ

שיפור מתמשך במדדי הערך העיקריים

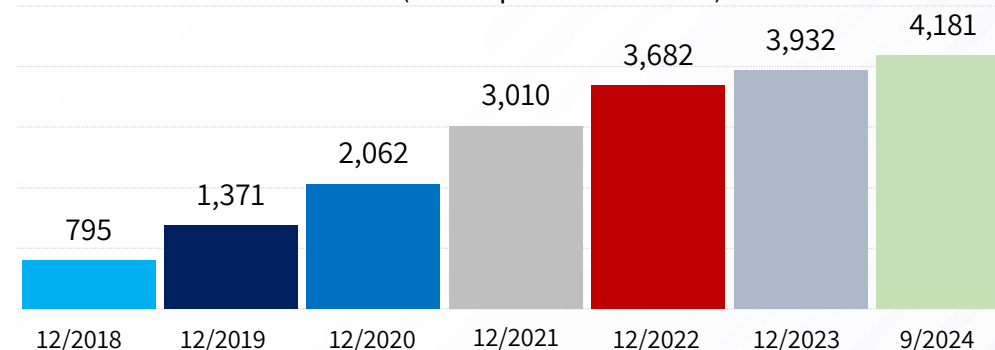
מס' יח"ד שעברו פרצליה

(כולל דירות בתהליך מתקדם)

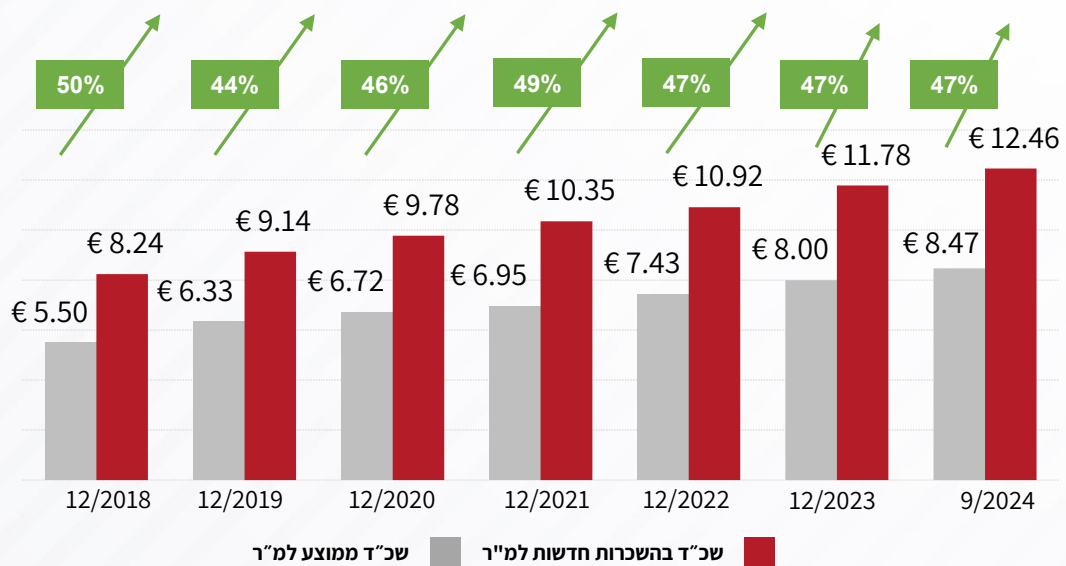


מס' יח"ד בבעלות החברה

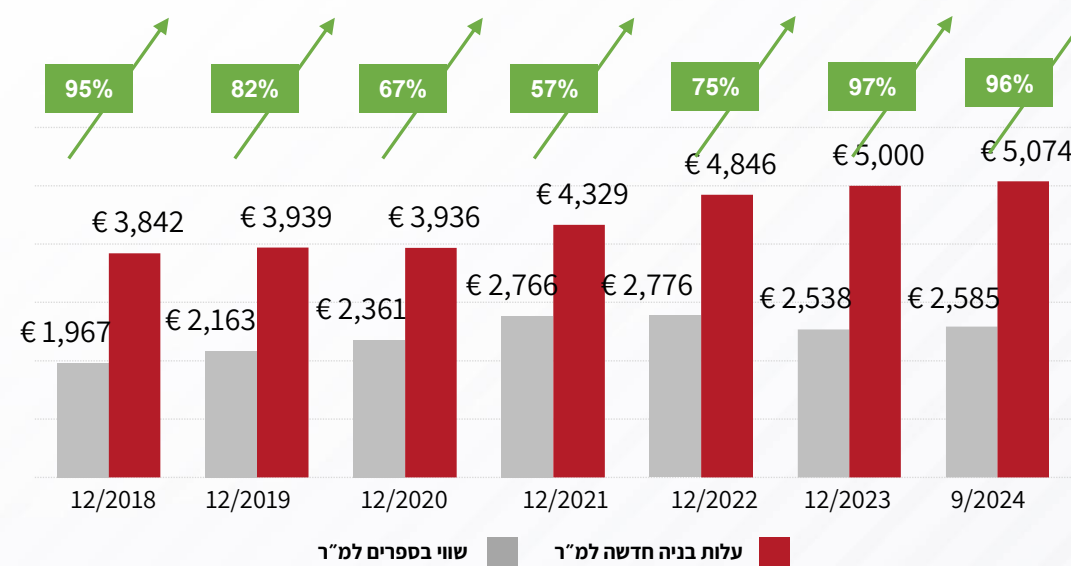
(כולל דירות בתהליך רכישה)



התפתחות שכ"ד למ"ר



שווי בספרים לעומת עלות בניה חדשה



שכ"ד ממוצע - גידול של 54% | שכ"ד בהשכרות חדשות - גידול של 51%

האינפלציה הקפיצה לשיא את הפער בין עלות ההקמה לשווי בספרים

* מקור - הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בגרמניה והערכות החברה



**הצפת ערך באמצעות
R2C - בדגש על
הגדלת צבר הרווחים**



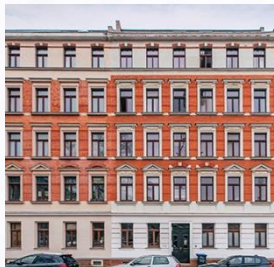
**חילוץ הון בהיקפים
משמעותיים באמצעות
ריפויננס מבנקים מקומיים**



**עלייה משמעותית במחירי שכ"ד
כתוצאה מתהליכי השבחה של
החברה ועל רקע מצוקת הדיור
בלייפציג ודרזדן**



**הרחבה משמעותית של היקפי
הפעילות
נגישות גבוהה לעסקאות עם
פוטנציאל השבחה גבוה**



צמיחה של 16% בהכנסות מהשכרת נכסים ברבעון השלישי של 2024 (ביחס לרבעון המקביל)



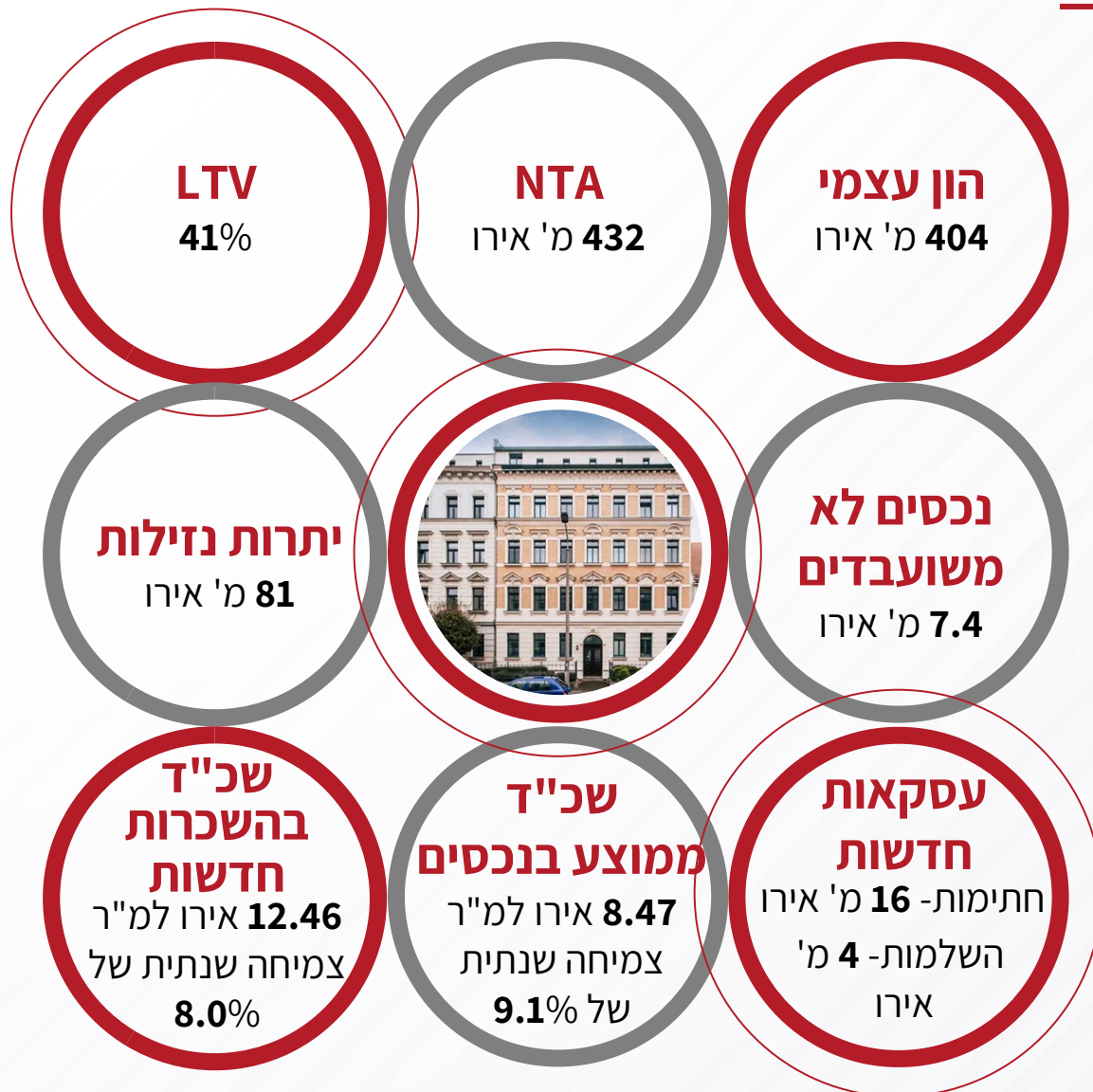
רווח נקי בהיקף של 9.3 מ' אירו ברבעון השלישי של שנת 2024 (8.6 מ' אירו נובע מעדכון בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה). רווחי השערוך לא שיקפו את מלוא ההשבחה בשכ"ד בתקופה זו מאחר והשמאים לא עדכנו את הנחות ה-ERV על אף שיפור משמעותי בשכ"ד בהשכרות חדשות בפועל.



- חל גידול בפער בין שכ"ד בהשכרות חדשות בפועל (130 השכרות ברבעון האחרון) לבין הנחות ה-ERV בשמאוויות ל-14%;
- שיעור תשואת שכ"ד של הנכסים עלה לרמה של 4.08% לעומת 4.05% ברבעון הקודם.



התזרים החופשי* של החברה הסתכם ב- 28.5 מ' אירו (במונחים שנתיים)



LTV
41%

NTA
432 מ' אירו

הון עצמי
404 מ' אירו

יתרות נזילות
81 מ' אירו

נכסים לא משועבדים
7.4 מ' אירו

שכ"ד בהשכרות חדשות
12.46 מ' אירו למ"ר צמיחה שנתית של 8.0%

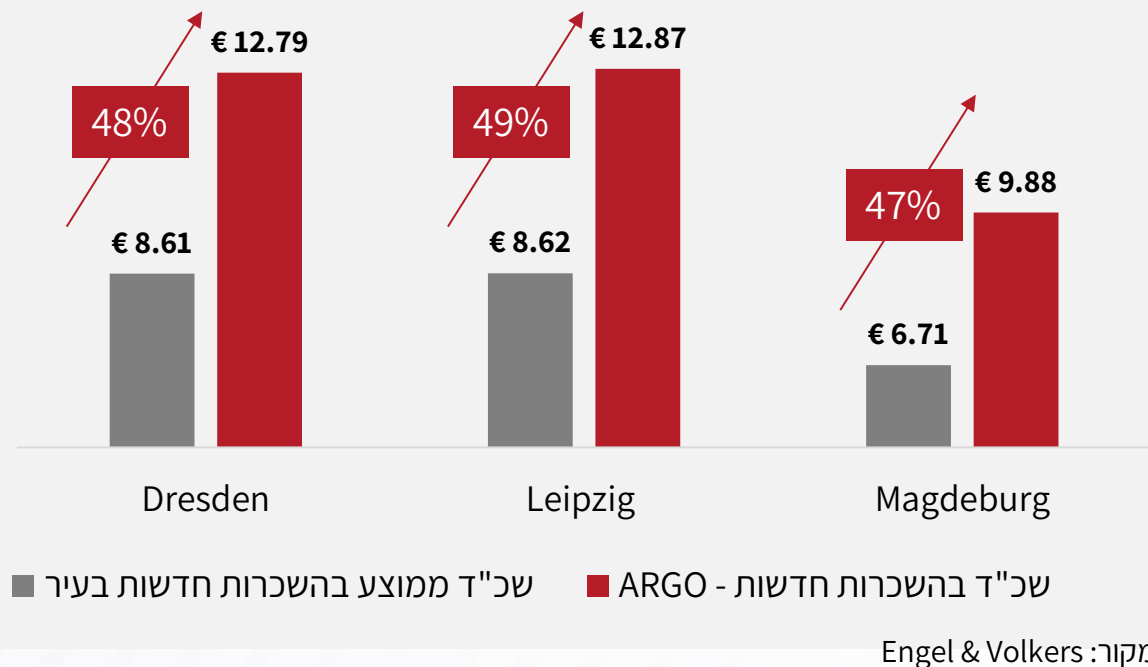
שכ"ד ממוצע בנכסים
8.47 מ' אירו למ"ר צמיחה שנתית של 9.1%

עסקאות חדשות
חתימות - 16 מ' אירו השלמות - 4 מ' אירו

* תזרים חופשי - תזרים נטו ממימון מחדש+ תזרים ממכירת דירות+ FFO בניכוי CAPEX

תיק הנכסים - מיקום, איכות, פוטנציאל

נכסי החברה באיכות גבוהה משמעותית מהמוצע בעיר*



נתונים עיקריים

כולל נכסים שנרכשו לאחר תאריך המאזן ונכסים תחת חוזה בלעדיות

282 א' מ"ר

שטח עיקרי

נתונים נוכחיים

96%	תפוסה
29.7 מ' אירו	שכר דירה שנתי*
8.47	שכ"ד חודשי למ"ר
4.08%	תשואת שכ"ד*

פוטנציאל השבחה גלום

42.6 מ' אירו	פוטנציאל שכ"ד לפי השכרות חדשות
12.46	שכ"ד חודשי למ"ר בהשכרות חדשות
5.84%	תשואת שכ"ד לפי מחירי שוק (השכרות אחרונות)

* בתפוסה מלאה

פוטנציאל העלאת
שכ"ד
47%

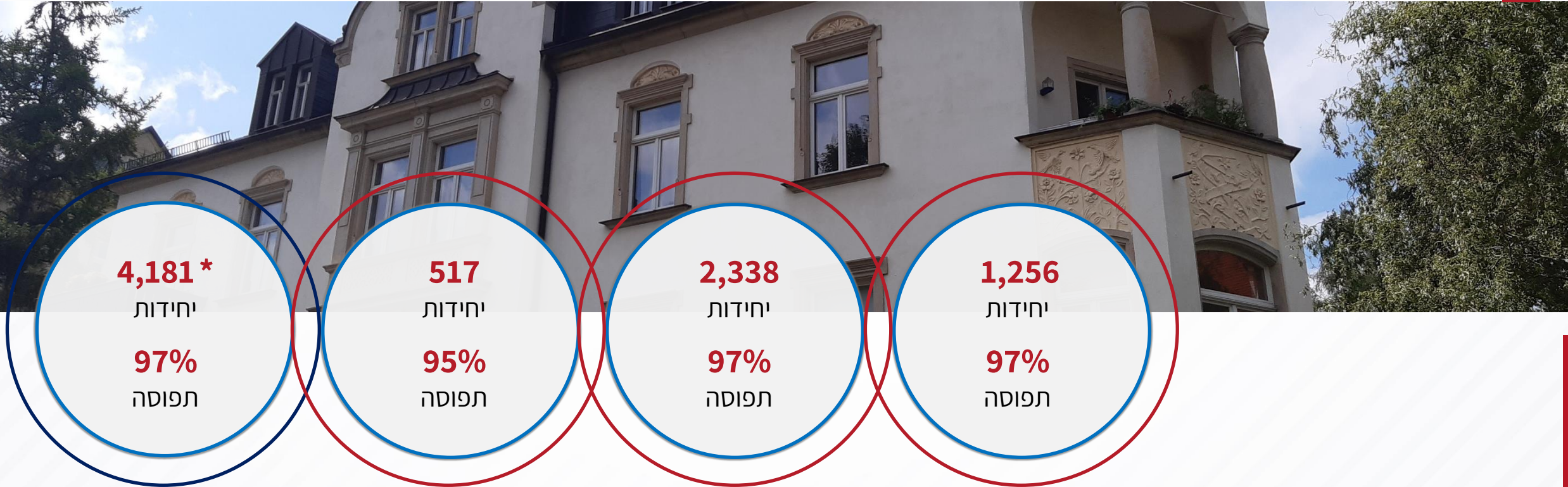


8.0%
צמיחה, במונחים שנתיים,
בשכ"ד בהשכרות חדשות

9.1%
צמיחה, במונחים שנתיים,
בשכ"ד ממוצע למ"ר

נכסים באיכות גבוהה
4,181
דירות במבנים לשימור





שווי למ"ר	דרזדן	לייפציג	מגדבורג	סה"כ
שווי בספרים למ"ר	€2,840	€2,604	€1,914	€2,585
שכ"ד למ"ר	€8.91	€8.30	€8.19	€8.47
שכ"ד למ"ר השכרות חדשות	€12.79	€12.87	€9.88	€12.46
פוטנציאל העלאת שכ"ד	43%	55%	21%	47%



לחברה מתחם קרקע בשטח של כ-11.8 דונם הנמצא במיקום מרכזי ברובע פרידריכסהיינ/פרנצלאוברג בעיר ברלין. החברה מקדמת מול הרשות המקומית פרוייקט להסבה ופיתוח של שטחי משרדים בהיקף של כ-21 א' מ"ר

אלדנאר ברלין
(שווי בספרים 16.9 מ' אירו)



החברה מקדמת אישור זכויות בנייה בנכסיה הקיימים, בעיקר בגגות ובחצרות. עד כה איתרה וקידמה החברה זכויות בנייה בהיקף של כ-11.5 א' מ"ר. פיתוח של מספר פרוייקטים יתחיל במהלך 2024 במקביל לאיתור וקידום פרוייקטים נוספים

זכויות בנייה למגורים
(שווי בספרים 22.3 מ' אירו)



כ-99% משטחי נכסי המגורים של החברה עומדים בתקנות הדירוג האנרגטי שצפויות לחול בשנת 2030. על פי מחקר של האיחוד האירופי, כ-30% ממבני המגורים בגרמניה אינם עומדים בתקנות אלו

יעילות אנרגטית



החברה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות מבנקים מקומיים ב LTV של כ-50%. בנוסף, לחברה הלוואת קורפורייט בהיקף של כ-52 מ' אירו ובמח"מ מירבי של 16 שנים. מח"מ סך ההלוואות והריבית הממוצעת הינם 3.0 שנים ו-2.79% בהתאמה. **לחברה אין אגרות חוב ואין כוונה להנפיק אגרות חוב**

מימון בנקאי



מאז הקמת החברה ולאורך שנות פעילותה השקיעו כל חברי הנהלתה סכומים משמעותיים ברכישת כ-10.1% ממניות ארגו, צעד שמהווה הבעת אמון בפוטנציאל העסקי הגבוה שלה

השקעה מהותית של ההנהלה במניות החברה



ARGO
Properties N.V.

—
תודה רבה
—