

ARGO
Properties N.V.

—
התחדשות מגורי איכות
בגרמניה
—

מרץ 2025

הבהרה משפטית

מצגת זו אינה הצעת ניירות ערך של החברה לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. המצגת מהווה הצגה עקרונית ושיווקית 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 המידע המתואר בשקפים 8, 17 ו-19 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 1.20 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (להלן: "דוח 2024"), עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על תחזיתיה כאמור.

המידע המתואר בשקפים מס' 5, 10, 11, 16 ו-18 להלן 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 ששירשם 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 1.20 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") במסגרת דוח 2024, עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי הרווחיות מפעילות זו.



שוק צומח – יתרונות תחרותיים – תשואה גבוהה על ההון



8%-10% צמיחת שכ"ד אורגנית (בשנה)

רווחיות גבוהה ממכירת דירות- מחירי המכירה גבוהים בכ- 65% מעלויות הרכישה + עלויות הביצוע

ביקושים גבוהים של דור המילניום לרכישת דירות בערים הגדולות- היקפי הפעילות של ארגו מייצרים נגישות מצוינת למגמה זו (הרוכשים פועלים באמצעות wealth managers בפריסה ארצית)

השבחת בניין כרוכה בהשקעות שדורשות קבלת אישורים מגופים רגולטוריים ומוניציפאליים וארגוני הדיירים:

- היקפי הפעילות של ארגו והנגישות הגבוהה לגופים הרגולטוריים מייצרים שיעור הצלחה גבוה וביצוע מהיר של הפרויקטים
- עלות השבחה נמוכה באופן יחסי- באמצעות צוות מקומי של 60 עובדים ותעדוף אצל ספקים מקומיים

נגישות מצוינת לעסקאות- ארגו הלקוח הגדול ביותר של כל הברוקרים בעיר

○ צמיחת אוכלוסין שנתית- 1% עד 1.5%

○ מחסור חמור ביחידות דיור

○ פוטנציאל האפסייד- הרגולציה מכבידה על פרטיים ומאפשרת לחברה לרכוש מהם במחיר נמוך משמעותית מעלות הכינון*

- הסביבה העסקית - צמיחת אוכלוסין של 1% - 1.5% בשנה בערי הפעילות, מחסור חמור בדירות, לייפציג נבחרה על ידי מכון המחקר Lubke Kelber כשוק המגורים האטרקטיבי בגרמניה לשנת 2025
- האצה בקצב העסקאות חדשות - ברבעון הרביעי 2024 ביצעה ארגו עסקאות בהיקף של 32.2 מ' אירו, בהשוואה לכ- 4.9 מ' ברבעון הרביעי של 2023. מתחילת 2025 ביצעה ארגו עסקאות בהיקף של 26.3 מ' אירו לעומת כ-15.3 מ' אירו ברבעון הראשון של 2024. נתוני הרכישות בתקופה זו (Q4/24 ו 2025) מגלמים עלות רכישה ממוצעת של **2,191 אירו** למ"ר בהשוואה למחירי מכירה של מעל **4,200 אירו** למ"ר
- פעילות ההשכרה - צמיחה שנתית של 8.2% ברמת שכ"ד בהשכרות חדשות (ERV) לכ- 12.75 אירו למ"ר המשקף פרמיה של כ- 50% על שכ"ד הממוצע בנכסים. הצמיחה האורגנית בשכ"ד הסתכמה ב- 8.9% (במונחים שנתיים) ברבעון הרביעי ושכ"ד בהשכרות חדשות צמח בכ-8.2% (בהשוואה ל-Q4/2023).
- מכירת דירות - מתחילת 2025 מכרה ארגו 16 דירות במחיר ממוצע של 4,216 אירו למ"ר בהשוואה ל 40 דירות שנמכרו בשנת 2024 במחיר ממוצע של 4,171 אירו למ"ר. **בכוונת החברה להאיץ את קצב המכירה בשנת 2025 תוך שמירה על שיעורי רווחיות גבוהים**
- פרצלציה - עבור 1,527 תהליך הפרצלציה הסתיים (גידול של 37% במהלך 2024), 1,727 דירות נמצאות בתהליך פרצלציה



הכנסות- צמיחה של 13% בהכנסות מהשכרת נכסים ברבעון הרביעי של 2024 (ביחס לרבעון המקביל) לכ- 6.5 מ' אירו כתוצאה מצמיחה אורגנית גבוהה ורכישת נכסים חדשים. שיעור הצמיחה בשכ"ד למ"ר בנכסים זהים הסתכם בכ-8.9% (במונחים שנתיים)



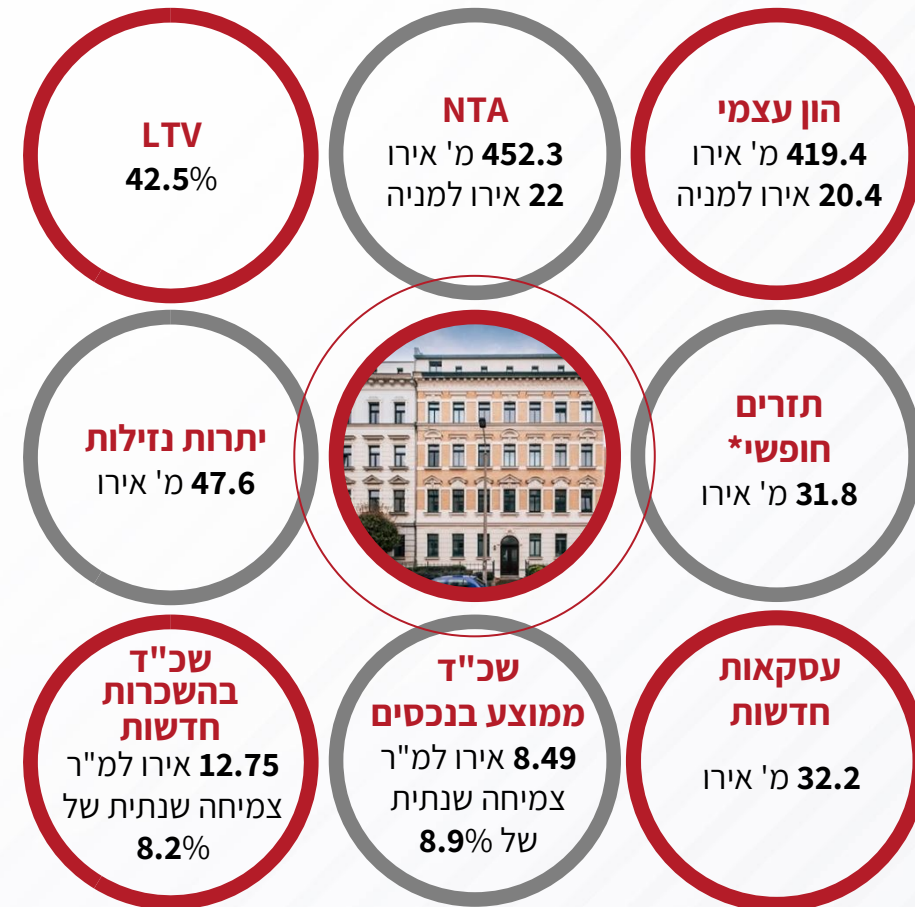
שינויים בשווי הוגן- הסתכמו בכ- 22.2 מ' אירו ברבעון הרביעי בעיקר עקב הצמיחה האורגנית הגבוהה. שווי הנכסים מגלם תשואת שכ"ד התחלתית של 4.04% ותשואת ERV של 5.87%



רווח נקי - הרווח הנקי ברבעון הסתכם בכ- 14.9 מ' אירו בהשוואה להפסד של 23.3 מ' אירו ברבעון הרביעי של 2023.



פוטנציאל צבר רווחים ממכירת דירות - לכל הפחות, כ-4,022 דירות בשטח של 272 א' מ"ר מתאימות לפעילות זו. מחיר המכירה הממוצע הנוכחי, גוזר פוטנציאל צבר רווחים בהיקף של כ- **363 מ' אירו** בגין הדירות שבבעלות החברה



* תזרים חופשי (במונחים שנתיים) - תזרים נטו ממימון מחדש+ תזרים ממכירת דירות FFO+ בניכוי CAPEX

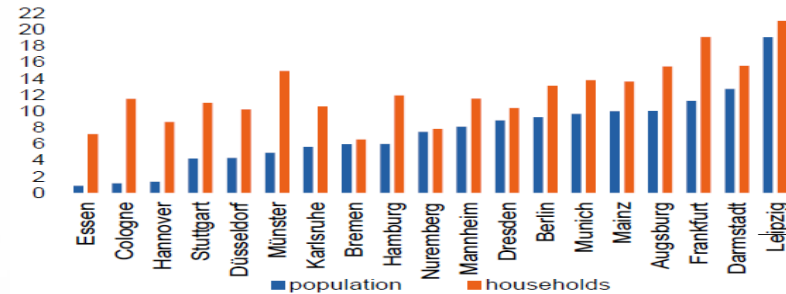
ההזדמנות - נקודת מפנה בשוק הדיור הגרמני

“Germany is making it easier for foreign workers to move to the country this Summer. Germany is seeking more skilled workers and has introduced a new way for qualified foreign nationals to move to the country. Germany requires around 400,000 new skilled employees a year to cover the shortage, especially in the fields of engineering, IT and healthcare.”

Source: Euronews 28/05/2024

צמיחה במס' התושבים ומשקי הבית 2011-2022

WIDER DIVERGENCE IN POPULATION GROWTH THAN INCREASE IN HOUSEHOLDS
RESIDENTS AND HOUSEHOLDS FROM 2011 TO 2022 IN %



Source: 2011/2022 Census (Destatis), bulwiengesa

צפויה קפיצת מדרגה נוספת בביקושים לדירות בערים הגדולות כתוצאה מישום מדיניות עידוד הגירת עבודה

- יעד הגירה שנתי של 400 א' איש
- צפוי לייצר ביקוש שנתי בהיקף של 3% עד 4% ממלאי הדירות הקיים בערים הגדולות

... בשווקים הסובלים גם כן ממחסור חסר תקדים בדירות

היקף הבניה הנוכחי נמוך בכ-50% מהיעד הממשלתי

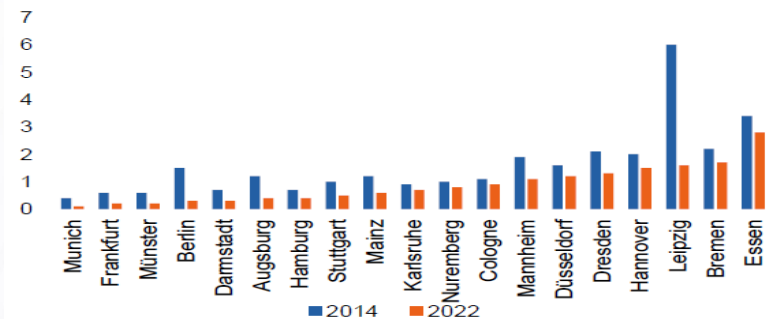
GLOOMY OUTLOOK FOR HOUSEBUILDING
NO. OF APARTMENTS



Source: ifo / Euroconstruct

שיעור אי תפוסה חיכוכי בערים הגדולות

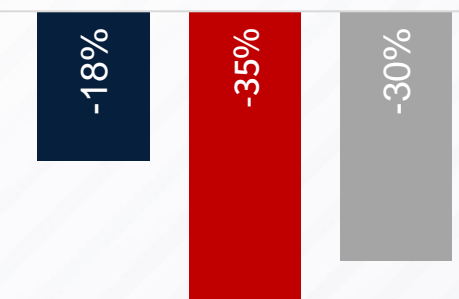
FINDING AN APARTMENT BECOMES AN ORDEAL: LESS THAN 1% OF APARTMENTS AVAILABLE IN 12 OF 19 CITIES IN 2022
ACTIVE MARKET VACANT RESIDENTIAL PROPERTIES AS %



Source: CBRE / IZ Research

ירידה של כ-35% בהיצע הדירות הפנויות משנת 2021

סה"כ דיור רגיל דיור סוציאלי



Source: Colliers Residential Market Overview Germany 2024/2025- Nov 2024

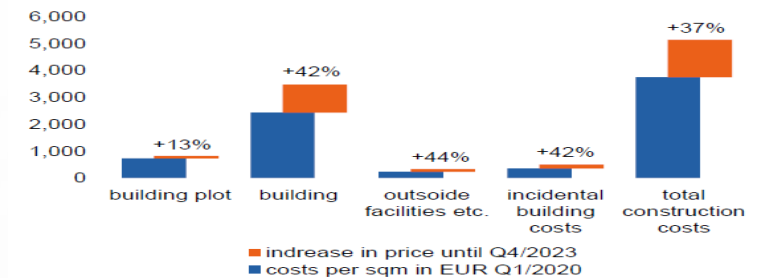
נדרש Catch Up של עשרות אחוזים במחירי הדירות כדי לחזור לנתוני 2020

בנוסף...

- בשנת 2020 היקפי הבנייה היו נמוכים בכ- 150 א' יח"ד מיעדי הממשלה
- מאז שנת 2020 הצטבר גרעון של מאות אלפי דירות בהשוואה ליעדי הממשלה
- יעדי ההגירה החדשים מייצרים צורך משמעותי נוסף, בעיקר בערים הגדולות

גידול של 37% בעלויות הבניה למגורים מ-2020

NEW HOME CONSTRUCTION HAS ALSO BECOME RAPIDLY MORE EXPENSIVE WITHIN A FEW YEARS
COSTS OF NEW RESIDENTIAL CONSTRUCTION IN LARGE CITIES IN EUR PER M²

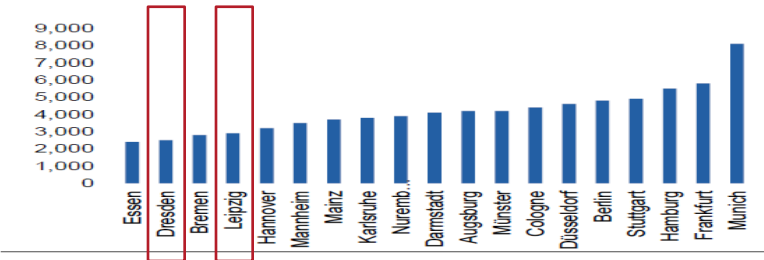


Source: Working Group for Modern Construction (ARGE)

ה-Catch Up בלייפציג ודרזדן צפוי להיות גבוה משמעותית

ממוצע מחיר רכישה למ"ר בדירות יד שניה

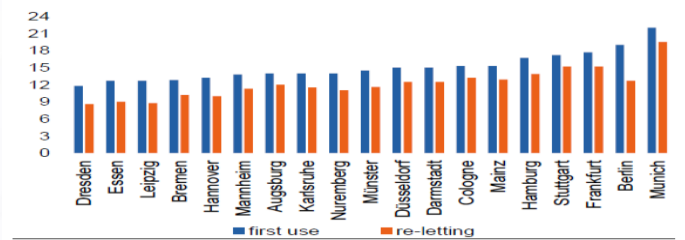
PURCHASE PRICES FOR OWNER-OCCUPIED PROPERTIES
PRICES OF EXISTING OWNER-OCCUPIED APARTMENTS IN EUR/M²



Source: bulwiengesa

ממוצע שכ"ד למ"ר בהשכרות חדשות

ממוצע שכ"ד למ"ר בהשכרות חדשות

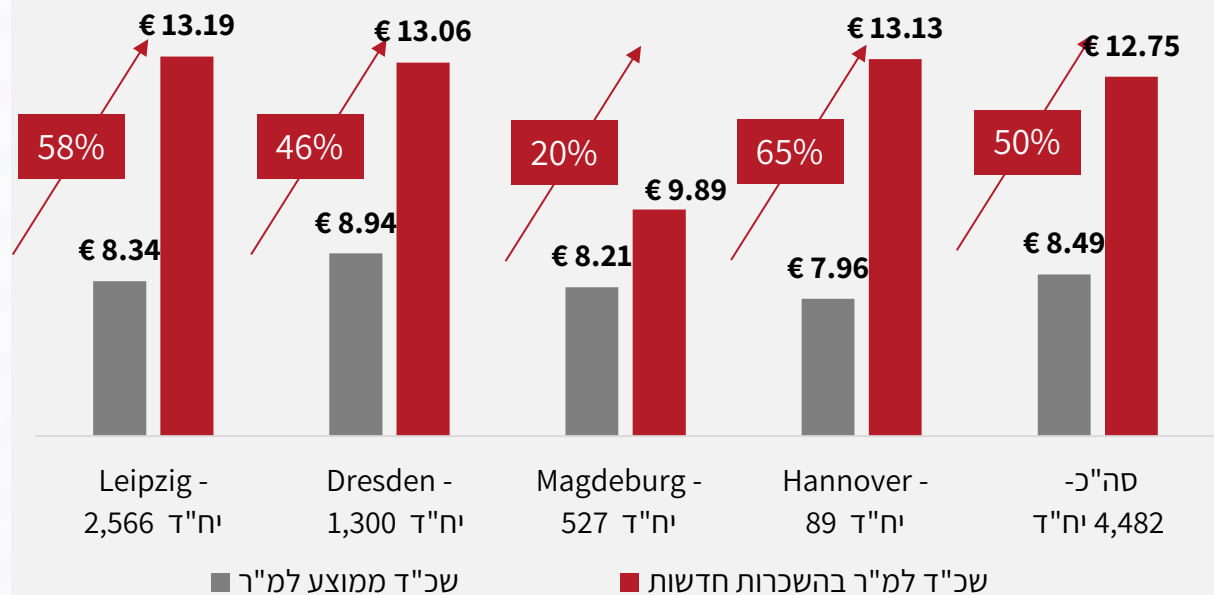


Source: bulwiengesa

- למרות צמיחה כלכלית ודמוגרפית גבוהה יותר (ראה שקף 3) מחירי הדירות עדיין נמוכים בעשרות אחוזים בהשוואה לערים המקבילות

- מתקיימת צמיחה כלכלית מבנית ארוכת טווח בלייפציג ובדרזדן, בין היתר, בתחומי השבבים, מיקרואלקטרוניקה, לוגיסטיקה, רכבים חשמליים

פוטנציאל העלאת שכ"ד גבוה



נתונים עיקריים

כולל נכסים שנרכשו לאחר תאריך המאזן ונכסים תחת חוזה בלעדיות

נתונים נוכחיים	
95%	תפוסה
32.2 מ' אירו	שכר דירה שנתי*
8.49 אירו	שכ"ד חודשי למ"ר
4.04%	תשואת שכ"ד*
12.75 אירו	שכ"ד בהשכרות חדשות לחודש למ"ר

* בתפוסה מלאה

דירות בתהליך
פרצלציה
1,727

דירות שעברו
פרצלציה
1,527
37% גידול בשנת
2024

פוטנציאל העלאת
שכ"ד
50%

צמיחה אורגנית
שנתית
8-10%

מס יח"ד
4,482
בשטח של
מ"ר **302,595**



סטטוס פרצלציה

1,562 עברו פרצלציה | 1,727 בתהליך פרצלציה | 733 טרם החלו בתהליך

הפער בין א) מחירי המכירה ובין ב) מחירי הקניה בתוספת תקציב ההשבחה מהווה אומדן עיקרי לכושר הרווחיות ארוך הטווח של החברה:

הערות	ינואר-10 למרץ 2025		2024		מכירת דירות - תחשיב רווח כלכלי
	למ"ר	סה"כ	למ"ר	סה"כ	
<p>רווחיות כלכלית גבוהה</p> <p>התקבולים ממכירת דירות מושקעים ברכישת נכסים חדשים שתפוסים בשכ"ד של כ- 7 אירו למ"ר בלבד. תמורת המכירה גבוהה בכ- 60% מעלות הרכישה של נכסים אלה, כולל יתרת עלויות ביצוע</p>	16		40		סך יח"ד
	€ 4,216	€ 5,263,789	€ 4,171	€ 8,337,421	סך התמורה הצפויה
	€ 2,206	€ 2,754,833	€ 2,206	€ 4,410,234	עלות רכישת נכסים חדשים ("שחלוף")
	€ 350	€ 436,979	€ 350	€ 699,563	יתרת עלות ביצוע (capex לסטנדרט למכירה)
	€ 1,660	€ 2,071,978	€ 1,615	€ 3,227,624	רווח גולמי כלכלי
	39.4%		38.7%		רווחיות גולמית כלכלית - מסך התמורה
	64.9%		63.2%		רווחיות גולמית כלכלית - מסך העלות רכישה+עלות ביצוע

הערות	ינואר-10 למרץ 2025		2024		מכירת דירות - תחשיב רווח חשבונאי
	למ"ר	סה"כ	למ"ר	סה"כ	
<p>בעקבות השבחה של כ- 40% בשכ"ד המצרפי ממועד רכישת הנכסים, השווי ה-IFRS של תיק הנכסים של ארגו גבוה בכ- 25% מעלות רכישתם.</p>	16		40		סך יח"ד
	€ 4,216	€ 5,263,789	€ 4,171	€ 8,337,421	סך התמורה הצפויה
	€ 2,919	€ 3,643,895	€ 2,950	€ 5,897,174	עלות IFRS (השווי בספרים)
	€ 150	€ 187,277	€ 72	€ 144,618	יתרת עלות ביצוע - Capex לצורך מכירה
	€ 1,147	€ 1,432,618	€ 1,149	€ 2,295,629	רווח גולמי חשבונאי
	27.2%		27.5%		רווחיות גולמית חשבונאית - מסך התמורה
	39.3%		38.9%		רווחיות גולמית חשבונאית - מסך השווי בספרים

- רגישות נמוכה לעליה בעלויות הביצוע - יתרת ההשקעה הנדרשת לשם המכירה מהווה בין 5%-7% מהתמורה
- רגישות גבוהה לעליית מחירים - עליה של **10% במחיר** מגדילה את פוטנציאל צבר הרווחים בכ- **40%**
- תזרימי המזומנים ממכירת דירות מאפשרים לרכוש 2 דירות חדשות על כל דירה שנמכרת

פוטנציאל צבר רווחים ממכירת דירות (כ-4,022 יח"ד / 271,885 מ"ר / 90% מסך היח"ד)

הערות	סה"כ (מ' אירו)	למ"ר	
ע"ס מחירי מכירה נוכחיים	€ 1,146.3	€ 4,216	תמורה צפויה ממכירה
שווי IFRS	€ 715.1	€ 2,630	שווי בספרים
חלק מה-300-400 אירו למ"ר capex כבר הושקע והביא להשבחת שכ"ד (קיבלה ביטוי בשווי IFRS)	€ 68.0	€ 250	יתרת עלות ביצוע לצורך מכירה (200-300 אירו למ"ר)
	€ 363.2	€ 1,336	פוטנציאל רווח גולמי גלום



יח"ד: 4,482

EUR 452.3M :NTA

צמיחה אורגנית: 8%-10% בשנה

תשואה על ההון: 16%-20% בשנה

עלות רכישה: 2,206 אירו למ"ר

יתרת עלות ביצוע: 300-400 אירו למ"ר

מחיר מכירה: 4,216 אירו למ"ר

- השחקן הגדול בערים לייפציג ודרזדן בתחום מגורי האיכות
- צמיחה אוכלוסין שנתית 1% - 1.5%/מחסור חמור בדירות
- יתרונות תחרותיים מובהקים בשוק של משקיעים פרטיים
- מאפייני הנכסים - מיקומים מרכזיים/ 4% תשואה התחלתית/ 50% פוטנציאל העלאת שכ"ד (שלב א')/ פוטנציאל רווחיות גבוה ממכירת דירות (שלב ב)

שלב א'

- צמיחה אורגנית גבוהה מייצרת...
- תשואה שוטפת גבוהה על ההון
- ברמות מינוף נמוכות (40-50% מינוף)

שלב ב'

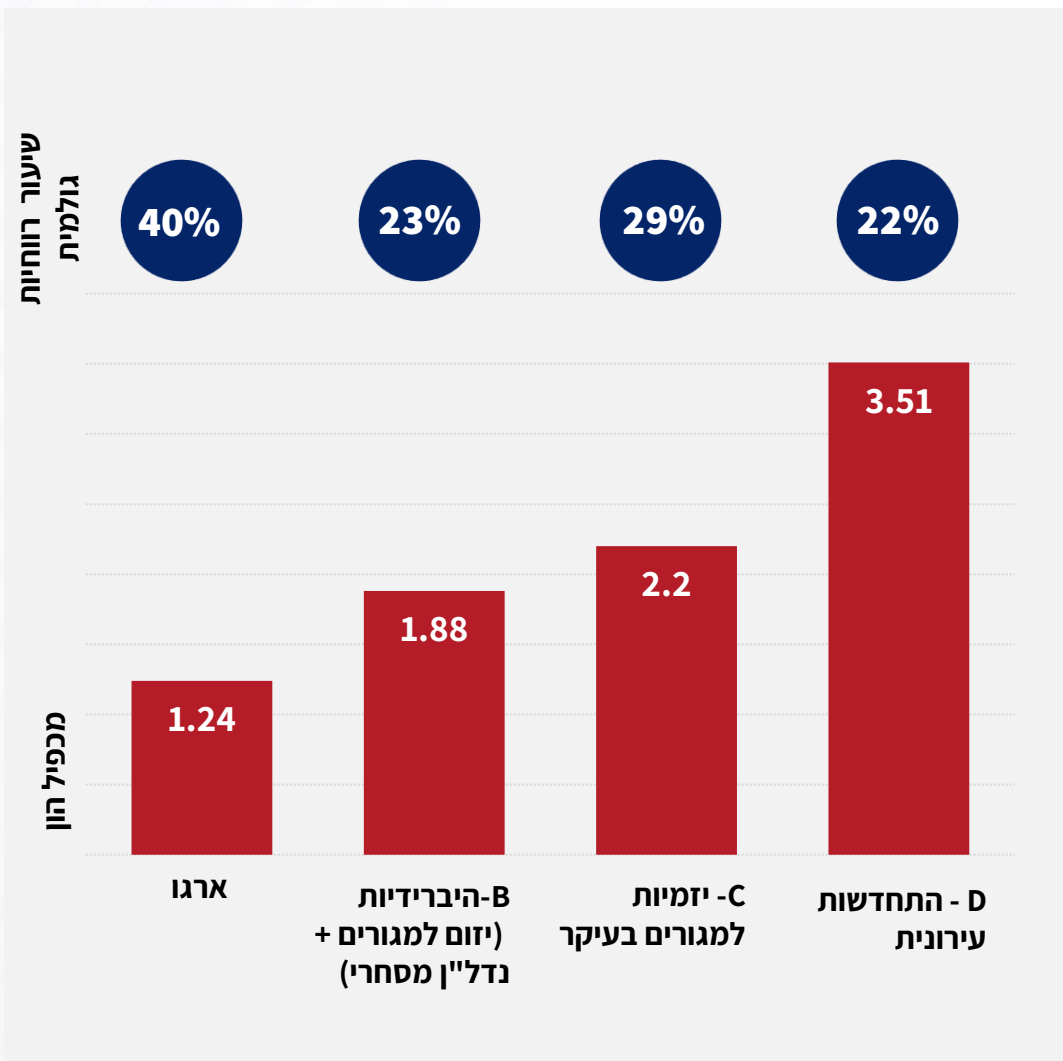
- רווחיות גבוהה ממכירת דירות - מחירי המכירה גבוהים ב-60% מעלות הרכישה+ יתרת עלות ביצוע
- צבר רווחים נוכחי של 363 מ' אירו
- רגישות נמוכה להתייקרות תשומות הבנייה
- רגישות גבוהה לעליית מחירים בשוק שרחוק משיווי משקל

התזרים השנתי מממן גידול של כ-10% בהיקף תיק הנכסים. המודל העסקי ניתן לשכפול לערים נוספות

מכפילי הון vs שיעורי רווחיות גולמית ממכירת דירות

מדגם של 15 חברות מתוך מדד ת"א בניה

נקודות למחשבה



01 קצב מכירת דירות: קצב מכירת הדירות השנתי מהווה 1% - 5% ממלאי יח"ד של החברות הישראליות בשלוש הקבוצות

02 התייקרות תשומות הבניה: לכל החברות חשיפה גבוהה להתייקרות תשומות הבניה. מנגד, בארגו יתרת ההשקעה הנדרשת למכירה מהווה בין 5%-10% ממחירי המכירה

03 עלות החזקת מלאי קרקע / זכויות (ריתוק הון, ריביות וכו): D- נמוכה, B- בינונית, C- גבוהה. מנגד, מלאי הדירות בארגו מניב תשואה שנתית על ההון של 16%-20% עד תחילת מכירתו

04 מחירי דירות¹: שווה ערך ל-184 משכורות ברוטו (כ-15.33 שנים) בישראל בהשוואה ל-81 משכורות ברוטו (כ-6.75 שנים) בגרמניה. הריבית על משכנתא לא צמודה לתקופה של 5-10 שנים עומדת על כ-5% בישראל בהשוואה לכ-3.5% בגרמניה

מקור: נתוני מכפילי הון מאתר הבורסה ביום 19.3.2025, שיעור רווחיות גולמית צפויה- מפרסומי החברות. בארגו נלקח שיעור הרווחיות הגולמית הצפוי מהתחשיב הכלכלי -מחירי מכירה נוכחיים בניכוי עלויות רכישת נכסים חדשים ובניכוי יתרת השקעה צפויה

1 מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בנק ישראל, Statista.com, Globalpropertyguide.com



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 21.2 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 2025 במקביל לאיתור וקידום פרוייקטים נוספים

זכויות בנייה למגורים
(שווי בספרים 25.4 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 2.7 שנים ו-2.62% 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

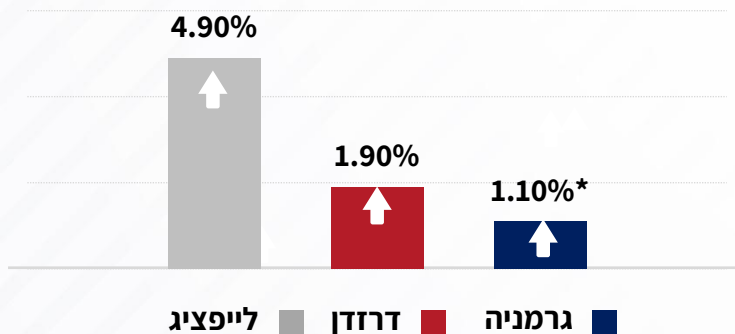


ARGO
Properties N.V.

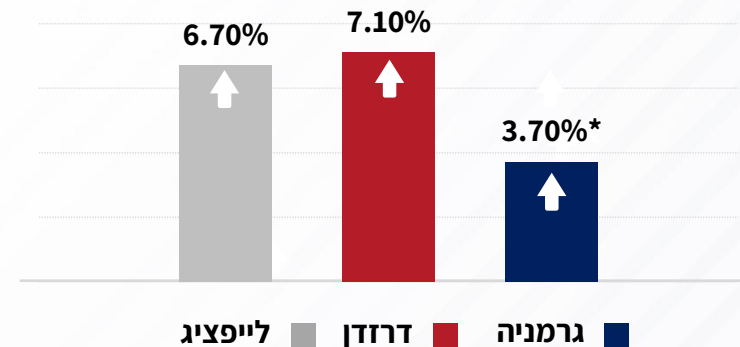
נספחים

4,482 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-363 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



חילוץ הון- דלק לצמיחה

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

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

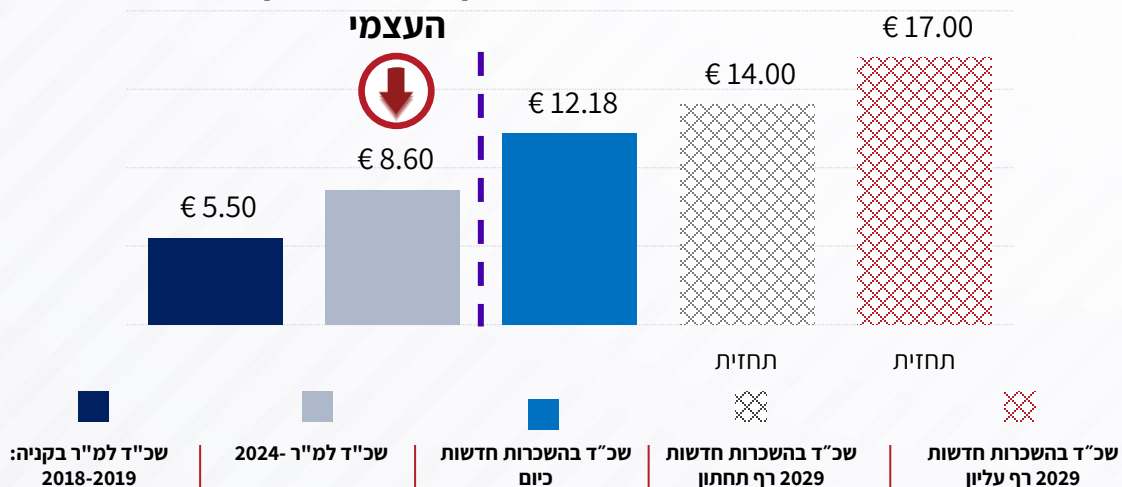
- **שדרוג הבניין בהתאם לתקנות שימור מבנים וכיבוי אש**
- **התייעלות אנרגטית**
- **שיפוץ כ-50% מהדירות לסטנדרט מודרני**
- **שיפור תמהיל הדיירים**

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



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 (2,630 אירו למ"ר) נמוך משמעותית מעלות בנייה חדשה (5,000 אירו למ"ר, כולל קרקע)



04

פוטנציאל אפסייד גלום

- פער של 50% בין השכרות חדשות ושכר הדירה הממוצע בנכסים
- פוטנציאל צבר רווחים ממכירת דירות של 363 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 31 בדצמ' 2024 (באלפי אירו)	שיעור השינוי השנתי	שכ"ד לפי מחירי שוק בתפוסה מלאה (באלפי אירו)	פוטנציאל שיפור כולל אל מול הרכישה	בנכסים שנרכשו בשנת
2,289	3,770	9.2%	5,351	134%	2018
2,744	4,119	8.4%	6,326	131%	2019
2,514	3,722	9.6%	5,626	124%	2020
3,771	5,123	9.0%	7,940	111%	2021
3,996	5,276	10.7%	8,661	117%	2022
15,314	22,010	9.4%	33,904	121%	סה"כ