

ARGO

Properties N.V.

ארגו פרופרטיז אן.וי. ("החברה")

5 בפברואר 2025

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי - עדכון בדבר עסקאות לרכישת נכסים חדשים בחודש ינואר 2025

(א) עסקאות חדשות לרכישת 104 יח"ד ב-9 עסקאות שונות תמורת סך כולל של 15.0 מ' אירו

במהלך חודש ינואר 2025 התקשרה החברה בהסכמי בלעדיות לרכישת 104 יח"ד בעיר לייפציג בהיקף כולל של 15.0 מ' אירו (כולל עלויות עסקה נלוות). הנכסים הנרכשים הינם בשטח של 6,955 מ"ר ומניבים שכ"ד שנתי של 578 אלף אירו (מגלם תשואת שכ"ד התחלתית של 3.9%). שכ"ד הממוצע בנכסים הנרכשים הינו 6.95 אירו למ"ר. להערכת החברה, כנגזרת מאיכותם הגבוהה של הנכסים הנרכשים, שכ"ד בהשכרות חדשות בנכסים אלו יעמוד על כ-12.66 אירו למ"ר בממוצע, המגלם פוטנציאל העלאת שכ"ד של כ-82%.

מאז השלמת גיוס ההון שביצעה החברה בחודש ספטמבר 2024 על פי דוח הצעת מדף מיום 18 בספטמבר 2024 [מס' אסמכתא 2024-01-604199] התקשרה החברה בהסכמי בלעדיות לרכישת 333 יח"ד בהיקף כולל של 49.1 מ' אירו (כולל עלויות עסקה נלוות).

בנוסף, הנכסים הנרכשים, מרביתם מתאימים לפעילות ה-R2C וצפויים לתרום להגדלת פוטנציאל צבר הרווחים ממכירת דירות. החברה תחל - לאחר השלמת רכישת הנכסים הנרכשים - את תהליך הפרצלציה של הנכסים דלעיל כהכנה לפעילות ה-R2C.

להלן יובא פירוט נוסף בדבר העסקאות האמורות:

במהלך חודש ינואר 2025, התקשרה החברה, באמצעות חברות נכדות בבעלות מלאה, ב-9 הסכמי בלעדיות¹ עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי עניין בה, לרכישתם של 11 בניינים, הכוללים 104 יח"ד בעיר לייפציג בשטח כולל להשכרה של כ-6,955 מ"ר (לעיל ולהלן: "הנכסים הנרכשים") והמניבים שכ"ד שנתי של כ-578 אלף אירו. התמורה הכוללת בגין נכסים אלה (כולל עלויות עסקה נלוות), בכפוף לחתימה על הסכמי רכש נוטריונים והשלמת העסקאות, צפויה להסתכם לסך של כ-15.0 מיליון אירו.

(ב) השלמת עסקאות

כמו כן יצוין, כי במהלך חודש ינואר 2025, השלימה החברה את רכישתם של 13 נכסים הכוללים 135 יח"ד בשטח כולל להשכרה של כ-9,917 מ"ר והמניבים שכ"ד שנתי של כ-840 אלף אירו. התמורה הכוללת בגין נכסים אלה (כולל עלויות עסקה), הסתכמה לסך של כ-21.6 מיליון אירו.

יצוין כי נכון ליום 1 בפברואר 2025, מחזיקה החברה (כולל נכסים בתהליך רכישה)² 425 מבני מגורים הכוללים 4,424 יחידות דיור (97% למגורים) בשטח להשכרה של כ-298 אלף מ"ר בתוספת של 810 חניות.

¹ אין מחויבות משפטית להשלמת העסקה.

² כולל נכסים תחת חוזה רכישה נוטריוני (מחייב משפטית להשלים את העסקה) ונכסים תחת הסכמי בלעדיות (אין מחויבות משפטית להשלמת העסקה).

כפי שתואר בסעיף 7.2 בפרק 7 ("תיאור עסקי התאגיד") לתשקיף מדף וכן תשקיף הנפקה להשלמה של החברה מיום 10 במאי 2021 הנושא תאריך 11 במאי 2021³ והודעה משלימה שפרסמה החברה ביום 11 במאי 2021⁴, תהליך רכישת נכסים על ידי החברה מבוסס על רכישה של נכסים בודדים ממשקיעים פרטיים במספר רב של עסקאות קטנות בהיקפים שאינם מהותיים (מחיר רכישה של 0.75 - 2 מ' אירו לעסקה), אשר כל אחת מהן אינה מחייבת דיווח מיידית (בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970).

בכבוד רב,

ארגו פרופרטיז אן.וי.

ע"י ה"ה גל טננבאום ואופיר רחמים, מנכ"לים משותפים בחברה

³ [מספר אסמכתא : 2021-01-081717].

⁴ [מספר אסמכתא : 2021-01-082515].