

ARGO

Properties N.V.

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

תוכן עניינים:

פרק א: דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ב: תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023

פרק ג: דוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

והצהרות מנהלים

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של ארגו פרופרטיז אן.וי. (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (להלן: "התקופה המדווחת"). 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 2023. "מועד חתימת הדוח" – 20 בנובמבר 2023.

1. מבוא

1.1 תמצית פעילות החברה

החברה, שהחלה את פעילותה בשנת 2018, עוסקת ברכישה, השכרה, ניהול והשבחה של מבני מגורים בערים לייפציג, דרזדן, מגדבורג והנובר ובפיתוח והסבה של שטחי משרדים בברלין. ערים אלה נהנות ממגמות כלכליות ודמוגרפיות חיוביות ארוכות טווח וכנגזרת מכך, מעודפי ביקוש מבניים:

- מגורי איכות להשכרה (בלייפציג, דרזדן, מגדבורג והנובר) - רובם המכריע מבנים לשימור שעברו שיפוץ מהיסוד ויתרתם בבניה מודרנית, במיקומים מרכזיים בערי הפעילות, כשלושן המכריע של הדירות הפוטנציאל להפוך לדירות קונדו (דירות שימכרו בשוק החופשי לדייר הסופי) עקב מיקומן המרכזי, איכות הבניין והסטנדרט הטכני של הדירה (לאחר שיפוץ). החברה פועלת לאיתור מבנים במיקומים מרכזיים המגלמים פוטנציאל השבחה מהותי באמצעות העלאת שכ"ד/מכירת דירות/ פיתוח 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 367 נכסים (3,832 יח"ד) בשטח של כ-262 א' מ"ר המניבים שכ"ד של כ- 25.9 מ' אירו לשנה בתפוסה מלאה.

1.2 להלן עיקרי תוצאות החברה לרבעון השלישי של שנת 2023

- הכנסות וצמיחה אורגנית** - ההכנסות מהשכרת נכסים הסתכמו בכ-5.5 מ' אירו, גידול של 27% ביחס לרבעון המקביל אשתקד; המשך שיפור בצמיחה האורגנית - שיעור הצמיחה בשכ"ד למ"ר בנכסים זהים הסתכם בכ-9.9% בהשוואה לשיעור של 8.5% ברבעון המקביל אשתקד. הצמיחה האורגנית צפויה להיותר גבוהה בהמשך.
- שכ"ד בהשכרות חדשות (ERV) ופוטנציאל השבחה** - שכ"ד בהשכרות חדשות עלה ב-7.1% בשנה האחרונה ל-11.54 אירו למ"ר ומשקף פוטנציאל השבחה של 47% אל מול שכ"ד הנוכחי בנכסי החברה (7.87 אירו למ"ר).
- תשואת שכ"ד במחירי שוק (ERV)** - תשואת ה-ERV עלתה ל-5.4% ומגלמת מרווח של מעל 1% על עלות המימון השולית של החברה בהלוואות חדשות, מעל 3% על עלות המימון הממוצעת של החברה וכ-5% על הריבית הראלית בגרמניה. הגידול בביקושים אל מול הסטגנציה בהיצעים צפויה לתמוך בהמשך צמיחה גבוהה ב-ERV.
- הערכות שווי- בתקופת הדוח** השמאים המשיכו עם החמרת ההנחות העיקריות בדוחות השמאות, בעיקר, גידול ממוצע של 16 נקודות בסיס בשיעורי ההיוון לכ-4.54% (עליה של 61 נקודות בסיס מאז יוני 2022) וכפועל יוצא, פתיחה של 20 נקודות בסיס ו-30 נקודות בסיס בתשואת שכ"ד ההתחלתית ותשואת שכ"ד במחירי שוק (ERV) ל-3.8% ו-5.4% בהתאמה. כתוצאה מכך הסתכמו הפסדי השערוך ברבעון בכ-10 מ' אירו. הנחות השמאים לגבי ה-ERV נמוכות בכ-9.6% מרמת שכ"ד בהשכרות חדשות שהחברה מבצעת בפועל. כמו כן, הנחות שיעורי צמיחת ה-ERV לטווח הקצר והארוך (כ-1.9% ו-1.1% לשנה בהתאמה) נמוכות משמעותית מצמיחת ה-ERV בפועל (7.1%).
- רווחיות** - הצמיחה האורגנית הגבוהה ושיפור של 63% ברווחיות התפעולית השוטפת (לפני שינויים בשווי הוגן) קיזזו חלקית את השפעת העלאת שיעורי ההיוון והפסדי השיערוך כאמור לעיל, כך שבמהלך הרבעון השלישי של 2023 הכירה החברה בהפסד נקי המיוחס לבעלי המניות בסך של כ-7 מ' אירו (כ-39 סנט למניה).
- תזרים מ-Refinancing** - תזרים המזומנים ממימון מחדש כתוצאה מהשבחת נכסים הסתכם בכ-16.75 מ' אירו מתחילת השנה; בנוסף, החברה מקדמת מימון מחדש של חמש הלוואות נוספות האמור להניב תזרים נוסף בהיקף צפוי של כ-26.5 מ' אירו. לפרטים נוספים ראה סעיפים 3.2(א) ו-3.2(ב) לדוח התקופתי.

¹ בנוסף לחברה נכס מסחרי ב-Bernau ליד ברלין. עקב חוזה השכירות ארוך הטווח עם רשת הסופרמרקטים REWE בנכס המסחרי בברנאו, פוטנציאל הפיתוח הנוסף בנכס האמור הינו בטווח הזמן הארוך ועל כן לחברה אין כיום תוכניות קונקרטיות לגבי פיתוח שטחים נוספים בנכס הנדון.
² כולל נכסים תחת חוזה רכישה נוטריונים (מחייבים מבחינה משפטית) אשר העברת הבעלות בהם טרם הושלמה וכן נכסים תחת הסכמי בלעדיות (השלמת העסקה אינה מחוייבת מבחינה משפטית), למועד חתימת הדו"ח.

פעילות ה-Privatization - החברה החליטה להקדים את תחילת ביצוע השלב השני בתוכנית העסקית ובמסגרת כך הקימה צוות ייעודי שיתחיל בקידום פעילות ה-Privatization. בשלב זה הצוות מקדם תכנון אדריכלי, הוצאת היתרי בנייה (במידה ונדרש) ותחילת ביצוע הפרויקטים צפויה להערכת החברה במהלך 12 החודשים הקרובים.

הקמת זרוע פעילות בתחום קרנות ההשקעה/JV עם משקיעים מוסדיים - החברה בוחנת אפשרות להקמת פעילות בתחום קרנות ההשקעה/JV עם משקיעים מוסדיים בערים נוספות בגרמניה המתאפיינות בשיעורי צמיחה מתונים בהשוואה ללייפציג ודרזדן אך בתשואות שכ"ד גבוהות יותר. פעילות זו תרחיב את פוטנציאל הצמיחה של החברה תוך שמירה על שיעורי תשואה גבוהים על ההון (בהתבסס על דמי ניהול והצלחה המקובלים בסוג פעילות זה). החברה סימנה את הנובר כיעד הראשון לפעילות זו והחלה בהקמת תשתית ניהולית מתאימה.

עסקאות חדשות - במהלך תשעת החודשים הראשונים של 2023 חתמה החברה על עסקאות (הסכמי בלעדיות) בהיקף של 29.1 מ' אירו והשלימה עסקאות בהיקף של 51.7 מ' אירו.

יעילות אנרגטית - 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.

מבנה המאזן, איתנות פיננסית ונזילות

הון עצמי חשבונאי ושווי נכסי נקי: למועד הדוח, ההון העצמי החשבונאי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ- 352.8 מ' אירו (כ-19.49 אירו למניה). השווי הנכסי הנקי של החברה, לפי תחשיב ה-NRV EPRA הסתכם בכ- 435.5 מ' אירו (כ-24.1 אירו למניה). יצוין, כי ההון העצמי החשבונאי והשווי הנכסי הנקי אינם כוללים שווי חיובי נוסף בהיקף של 26.7 מ' אירו (לפני מס) הגלום בשווי ההון התחייבויות פיננסיות של החברה שהינן נומינליות ונושאות ריבית קבועה הנמוכה משמעותית מריבית השוק כיום.

איתנות פיננסית ויחסי חוב: למועד הדו"ח יחס ה-LTV³ הינו כ-45.2%. אם ובמידה ויושלמו העסקאות לרכישת נכסים חדשים וההלוואות החדשות כמפורט בסעיפים 3.1 ו-5 (א) להלן, יחס ה-LTV יעמוד על כ-46.7%. ביום 30 בנובמבר 2022 אשררה חברת מעלות S&P דירוג ilA לחברה ודירוג ilA+ להלוואה מגוף מוסדי וכן עדכנה את תחזית הדירוג ליציבה מחיובית⁴.

נזילות - נכון למועד הדוח ומועד חתימת הדוח יתרות מזומנים ופקדונות מוגבלים הסתכמו בכ- 37.4 מ' אירו.

2. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

2.1 תחומי פעילות

2.1.1 נכסי מגורים להשכרה

נכון ליום 30 בספטמבר 2023, בבעלות החברה 354 מבני מגורים הכוללים 3,685 יחידות (97% למגורים) בשטח להשכרה של כ-246.2 אי מ"ר ובתוספת של 700 חניות המניבים שכ"ד שנתי בהנחת תפוסה מלאה של כ-24.4 מ' אירו. שווי בספרים של תיק נכסים זה מסתכם בכ-646 מ' אירו. להלן פילוח גיאוגרפי של נכסי המגורים להשכרה של החברה:

נכסי מגורים להשכרה (בבעלות החברה נכון ליום 30 בספטמבר, 2023):

עיר	מס' יח"ד	שטח להשכרה (מ"ר)	שכ"ד שנתי (באלפי אירו)	שכ"ד ממוצע למ"ר לחודש ⁶	תשואת שכ"ד ⁷	שווי בספרים למ"ר (באירו)	שנתי לפי מחירי שוק ⁸ (באלפי אירו)	שכ"ד למ"ר לפי מחירי שוק	תשואת שכ"ד שוק ⁹	העלאת פוטנציאל שכ"ד	תפוסה בנכסי בעיר החברה	שיעור תפוסה בעיר הפעילות
לייפציג	1,960	128,779	12,446	7.75	3.6%	2,674	18,469	11.86	5.4%	53%	96%	97%
דרזדן	1,180	80,184	8,313	8.26	3.6%	2,905	11,559	11.83	5.0%	43%	96%	98%
מגדבורג	509	35,562	3,486	7.74	5.3%	1,837	4,198	9.55	6.4%	23%	93%	95%
הנובר	36	1,672	159	7.92	4.7%	2,037	251	12.50	7.4%	58%	100%	98%
סה"כ	3,685	246,197	24,404	7.92	3.8%	2,624	34,477	11.52	5.3%	46%	95%	97%

³ חוב נטו (חוב בניכוי מזומן ופקדונות מוגבלים) לסך נכסי הנדל"ן.
⁴ ראה סעיף 3.2 (ד) לפרק ב' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (אשר פורסם ביום 19 במרץ 2023 [מס' אסמכתא 028266-01-2023]) (להלן: "דוח תקופתי 2022").
⁵ שכ"ד שנתי מ-12 חודשי פעילות על בסיס חוזי שכירות בפועל ובהנחת תפוסה מלאה (בהנחה, כי השטחים הפנויים יושכרו בשכ"ד הממוצע למ"ר בחוזים הקיימים) / שיעור התפוסה לפי העניין, נכון ליום 30.9.2023.
⁶ ממוצע שכ"ד למ"ר בחוזים קיימים בנכסי החברה באותה עיר בשטחי המגורים.
⁷ שכ"ד השנתי חלקי שווי הנכסים בספרים.
⁸ 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 שנת 2023 ובחלקם על בסיס מידע שוק שבידי החברה.
⁹ שכ"ד השנתי לפי מחירי שוק חלקי שווי הנכסים בספרים.

נכסי מגורים להשכרה (נכון ליום 31 באוקטובר 2023)¹⁰

לאחר מועד הדוח חתמה על הסכמי רכישה נוטריונים בגין 98 יח"ד וחתמה על הסכמי בלעדיות (לאחר סיכום עיקרי התנאים מול המוכר) לרכישת 49 יח"ד, כמפורט בטבלה שלהלן:

עיר	מס' יח"ד	שטח להשכרה (מ"ר)	שכ"ד שנתית (באלפי אירו)	שכ"ד ממוצע למ"ר לחודש ¹²	תשואת שכ"ד ¹³	שווי בספרים למ"ר ¹⁴	שכ"ד שנתית לפי מחירי שוק (באלפי אירו)	שכ"ד למ"ר לפי מחירי שוק	תשואת שכ"ד שוק ¹⁶	פוטנציאל העלאת שכ"ד	שיעור תפוסה בנכסי החברה	שיעור תפוסה בעיר הפעילות
נכסים תחת בעלות												
לייפציג	1,960	128,779	12,446	7.75	3.6%	2,674	18,469	11.86	5.4%	53%	96%	97%
דרזדן	1,180	80,184	8,313	8.26	3.6%	2,905	11,559	11.83	5.0%	43%	96%	98%
מגדבורג	509	35,562	3,486	7.74	5.3%	1,837	4,198	9.55	6.4%	23%	93%	95%
הנובר	36	1,672	159	7.92	4.7%	2,037	251	12.50	7.4%	58%	100%	98%
סה"כ	3,685	246,197	24,404	7.92	3.8%	2,624	34,477	11.52	5.3%	46%	95%	97%
נכסים בתהליך רכישה (תחת הסכם נוטריוני ותחת הסכם בלעדיות)												
לייפציג	114	7,038	551	6.65	3.7%	2,093	1,021	12.14	6.9%	82%	97%	97%
דרזדן	25	2,098	189	7.33	3.7%	2,418	300	11.90	5.9%	62%	97%	98%
מגדבורג												95%
הנובר	8	487	41	6.99	3.9%	2,124	67	11.50	6.5%	65%	100%	98%
סה"כ	147	9,622	782	6.82	3.8%	2,165	1,388	12.05	6.7%	77%	97%	97%
סה"כ נכסים ליום 31 באוקטובר 2023												
לייפציג	2,074	135,817	12,998	7.69	3.6%	2,644	19,491	11.87	5.4%	54%	96%	97%
דרזדן	1,205	82,282	8,502	8.24	3.6%	2,893	11,859	11.83	5.0%	44%	96%	98%
מגדבורג	509	35,562	3,486	7.74	5.3%	1,837	4,198	9.55	6.4%	23%	93%	95%
הנובר	44	2,159	200	7.71	4.5%	2,056	318	12.27	7.2%	59%	100%	98%
סה"כ	3,832	255,820	25,186	7.87	3.8%	2,607	35,865	11.54	5.4%	47%	95%	97%

מאפייני הנכסים:

מיקום - בשכונות מגורים מבוססות ומרכזיות בערים לייפציג, דרזדן, מגדבורג והנובר (כולן ערי בירה פדראליות / העיר הגדולה במדינה הפדראלית) בסמוך לתחבורה ציבורית, מוסדות חינוך ומרכזי קניות. כל נכסי החברה מיועדים למעמד הביניים-גבוה. לחברה אין נכסים במיקומים פריפריאליים / ערי לוויין/ שכונות המתאפיינות במעמד סוציו אקונומי נמוך. החברה הרחיבה את פעילותה והחלה לפעול גם בעיר הנובר, עיר הבירה של המדינה הפדרלית סקסוניה תחתית.

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 צמיחה האורגנית גבוהים**: צמיחה אורגנית של 8% - 10% בשכ"ד השנתי מנכסים זהים של החברה לאורך תקופת פעילותה (ראה להלן), בהשוואה לצמיחת שכ"ד אורגנית מנכסים זהים של כ-3.6% בחברות הנדל"ן למגורים הציבוריות¹⁷ בגרמניה.

ב. **השקעה ב-CAPEX ו-Maintenance**: השקעה שנתית של כ-27 אירו למ"ר המהווים כ-1% מהשווי ההוגן למ"ר של נכסי המגורים בחברה, ובהשוואה לכ-35 אירו ו-46 אירו למ"ר בחברות LEG ו-Vonovia בהתאמה, המהווים כ-2.1% ו-1.9% מהשווי ההוגן למ"ר של נכסי המגורים באותן חברות בהתאמה¹⁸.

¹⁰ כולל נכסים תחת חוזה רכישה נוטריוני (מחייבים מבחינה משפטית) ונכסים תחת הסכמי בלעדיות (השלמת העסקה אינה מחייבת מבחינה משפטית).
¹¹ 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 30.9.2023).

¹² ממוצע שכ"ד למ"ר בחוזים קיימים בנכסי החברה באותה עיר בשטחי המגורים.

¹³ שכ"ד השנתי חלקי שווי הנכסים בספרים. עבור נכסים שרכישתם הושלמה לאחר תאריך המאזן, סך עלות הרכישה הצפויה נלקחה בתור השווי בספרים.

¹⁴ שווי הנכסים בספרים נכון למועד הדוח חלקי השטח להשכרה. עבור נכסים שרכישתם הושלמה לאחר תאריך המאזן, סך עלות הרכישה הצפויה נלקחה בתור השווי בספרים.

¹⁵ שכ"ד השנתי הצפוי בהנחה והנכסים מושכרים בתפוסה מלאה לפי מחירי השכירות בשוק. מחירי השכירות בשוק חושבו ברובם על סמך השכרות בפועל שביצעה החברה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 וחלקם על סמך מידע שוק שבידי החברה.

¹⁶ שכ"ד השנתי לפי מחירי שוק חלקי שווי הנכסים בספרים. עבור נכסים שרכישתם הושלמה לאחר תאריך המאזן, סך עלות הרכישה הצפויה נלקחה בתור השווי בספרים.

¹⁷ מתוך הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2023 בחברות LEG, Covivio ו-Vonovia.

¹⁸ מתוך הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2023 בחברות LEG ו-Vonovia.

פוטנציאל משמעותי להעלאת שכ"ד - כל המבנים, ללא יוצא מן הכלל, כפופים אך ורק לרגולציה הכללית על העלאת שכ"ד הקבועה בחוק¹⁹ 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 ביוני 2019 ובוטל בחודש אפריל 2021 בהחלטת בית המשפט החוקתי בגרמניה). רמת שכ"ד הנוכחית בנכסים מגלמת פוטנציאל העלאת שכ"ד של כ-47%, על פי ההשכרות החדשות שהחברה מבצעת.

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

עיר	מס' יח"ד ²⁰	שכ"ד ממוצע למ"ר בנכסי החברה נכון ליום 30 לספטמבר 2023	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות ברבעון השלישי של שנת 2022	שכ"ד ממוצע ²¹ למ"ר בהשכרות חדשות ברבעון השלישי של שנת 2023	פוטנציאל העלאת שכ"ד נכון ליום 30 לספטמבר 2023	אחוז יח"ד שהושכרו בחוזים חדשים (מתוך ממוצע יח"ד בבעלות) החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 30 לספטמבר 2023
ליפציג	2,074	€ 7.69	€ 11.01	€ 11.87	54%	33%
דרזדן	1,205	€ 8.24	€ 11.03	€ 11.83	44%	37%
מגדבורג	509	€ 7.74	€ 9.37	€ 9.55	23%	56%
הנובר	44	€ 7.71	ל.ר.	€ 12.27	59%	8%
סה"כ	3,832	€ 7.87	€ 10.77	€ 11.54	47%	38%

במהלך שנת 2020 ביצעה החברה 227 השכרות חדשות (מגלם קצב שנתי של כ-16% מממוצע²² מלאי הדירות להשכרה שבבעלות החברה במהלך שנת 2020). במהלך שנת 2021 ביצעה החברה 330 השכרות חדשות (מגלם קצב שנתי של כ-16% מממוצע²³ מלאי הדירות להשכרה שבבעלות החברה בשנת 2021). במהלך שנת 2022 ביצעה החברה 447 השכרות חדשות (מגלם קצב שנתי של כ-15.5% מממוצע²⁴ מלאי הדירות להשכרה שבבעלות החברה בשנת 2022).

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 ביצעה החברה 390 השכרות חדשות (מגלם קצב שנתי של כ-15% מממוצע²⁵ מלאי הדירות להשכרה שבבעלות החברה בתשעת החודשים הראשונים של 2023).

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

Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	
2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022	
155	111	124	120	116	116	95	מס' השכרות חדשות
€ 11.54	€ 11.17	€ 11.04	€ 10.92	€ 10.77	€ 10.59	€ 10.47	שכ"ד ממוצע ¹⁸ למ"ר בהשכרות חדשות
9.9%	9.4%	9.5%	8.9%	8.5%	8.2%	8.0%	שיעור צמיחת שכ"ד למ"ר בנכסים זהים (L-F-L) (במונחים שנתיים)

פוטנציאל צמיחת שכ"ד L-F-L גבוה - שיעור הצמיחה בשכ"ד למ"ר בנכסים זהים הסתכם ברבעון השלישי של שנת 2023 בכ-9.9% במונחים שנתיים.

במקביל, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 חל שיפור של כ-7.1% בשכ"ד הממוצע למ"ר בהשכרות החדשות שביצעה החברה בנכסיה (ERV) במונחים שנתיים (Q3/2023 vs. Q3/2022).

¹⁹ יש לציין, כי בחודש יולי 2022 ממשלת סקסוניה החילה את חקיקת ה-Mietpriesbremese (המגבילה את שכ"ד בחוזים חדשים ל-10% מעל שכ"ד המפורט בטבלאות ה-Mietspiegel). לפירוט והרחבה בעניין זה כמו גם לעניין הרגולציה הכללית על העלאת שכ"ד למגורים החלה מכוח הדין בגרמניה – ראה סעיף 1.7.1.8.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד במסגרת הדוח השנתי לשנת 2022.

²⁰ כולל נכסים תחת חוזה רכישה נוטריוני (מחייבים מבחינה משפטית) שהעברת הבעלות בנכסים נשוא החוזה טרם הושלמה, ונכסים תחת הסכמי בלעדיות (השלמת העסקה אינה מחוייבת מבחינה משפטית) למועד חתימת הדו"ח.

²¹ משוקלל בשיעורן מסך הדירות (ביחס לסוג/גודל הדירה, הרובע והעיר).

²² בתום שנת 2019 היו בבעלות החברה 1,164 יח"ד ובתום שנת 2020 1,699 יח"ד כך שבממוצע היו בבעלות החברה 1,432 יח"ד במהלך שנת 2020.

²³ בתום שנת 2020 היו בבעלות החברה 1,699 יח"ד ובתום שנת 2021 2,473 יח"ד כך שבממוצע היו בבעלות החברה 2,086 יח"ד במהלך שנת 2021.

²⁴ בתום שנת 2021 היו בבעלות החברה 2,473 יח"ד ובתום שנת 2022 3,304 יח"ד כך שבממוצע היו בבעלות החברה 2,889 יח"ד במהלך שנת 2022.

²⁵ בתום שנת 2022 היו בבעלות החברה 3,304 יח"ד ובתום חודש ספטמבר 2023 3,541 יח"ד כך שבממוצע היו בבעלות החברה 3,423 יח"ד במהלך תשעת החודשים הראשונים של 2023.

להלן פירוט בדבר ההשכחה המצטברת שבוצעה בהכנסות שכ"ד בנכסי המגורים להשכרה המוחזקים על ידי החברה יותר משנתיים ויתרת פוטנציאל ההשכחה (נתוני שכר הדירה מוצגים באלפי אירו בערכים שנתיים):

יחידת פוטנציאל ההשכחה	שכ"ד לפי מחירי שוק בתפוסה מלאה	שיעור השינוי השנתי*	שיעור השינוי המצטבר*	שכ"ד נכון ליום 30 בספטמבר 2023	שכ"ד בעת הרכישה	
41%	4,946	9.30%	53%	3,513	2,289	בנכסים שנרכשו בשנת 2018
45%	5,677	9.15%	43%	3,926	2,736	בנכסים שנרכשו בשנת 2019
49%	5,128	9.83%	37%	3,440	2,514	בנכסים שנרכשו בשנת 2020
54%	5,699	9.78%	27%	3,703	2,918	בנכסים שנרכשו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021
47%	21,449	9.51%	39%	14,581	10,457	סה"כ

* מטעמי פשטות, שיעורי השינוי חושבו בהנחה שמרנית, כי הנכסים נרכשו בתחילת השנה הקלנדרית; להמחשה שיעור השינוי בהכנסות שכ"ד בנכסים שנרכשו בשנת 2018 חושבו באופן הבא: שיעור השינוי המצטבר חולק ב-5.75 שנים.

פוטנציאל רווחיות ממכירת דירות (privatization)-

להערכת הנהלת החברה סוגי המבנים ומיקומם מגלמים פוטנציאל רווח עתידי משמעותי ממכירת הדירות למשתמשי קצה בערים בהם שיעורי הבעלות נמוכים באופן קיצוני (10%-20%) מהמוצע בגרמניה (כ-50%), ולהערכת החברה צפויים לעלות, בין היתר כתוצאה מהמשך מגמת עליית שכ"ד והגידול בעומס שכר הדירה (כ-20% עד 24% מההכנסה הפנויה בערי הפעילות של החברה) על הדיירים יחד עם ההמשך הצפוי במגמת ההגירה החיובית של אוכלוסיה חזקה מבחינה כלכלית אל מרכזי ערי הפעילות של החברה.

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

(א) הגנה מפינוי²⁶ - במידה והדירה טרם נרשמה כיחידה נפרדת בבית משותף (פרצלציה) בעת שנחתם הסכם השכירות, עומדת לשוכר הגנה מפינוי 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 דיוור הכפופות להגנת השוכר מפני פינוי בעת מכירת הדירה לתקופה העולה על 3 שנים);

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

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

הפרמיה מעל שווי השוק (שווי IFRS כנכס מניב בלבד) מפעילות קונדו בשוק הגרמני נעה בין 30% ל-50%. שיעור ריווחיות זה נתמך בעובדה שהפרמיה מעל השווי בדוחות הכספיים מפעילות ה- Privatization של חברת Vonovia עמד על 38.6% בשנת 2021 כולה, על 38.8% בשנת 2022 ועל 44.5% בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023²⁷, למרות איכותם הנמוכה משמעותית של נכסי הנדל"ן שבבעלות Vonovia בהשוואה לנכסי החברה. יצוין כי למיטב ידיעת החברה, חלק מהדירות הנמכרות ע"י Vonovia עדיין כפופות להגנות העומדות לשוכרים בעת מכירת הדירה כמפורט לעיל, ועל כן הטווח של 30% עד 50% פרמיה במכירת דירה מעל השווי IFRS בספרים כולל גם דירות שנמכרות תחת הגנה מפינוי לשוכרים הקיימים בדירה בעת מכירתה.

לעתים 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.

²⁶ בהתאם לחוק בגרמניה, מי שרכש 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.

²⁷ מצגת החברה של Vonovia לרבעון הרביעי של שנת 2021 ושל שנת 2022 ולרבעון השלישי של שנת 2023.

פעילות ה- Privatization - סטטוס משפטי :

מתוך 3,556 יח"ד שזוהו ע"י הנהלת החברה כפוטנציאליות ל-privatization -

- (1) 508 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) 605 יחידות דיור נרשמו כבית משותף מתחילת שנת 2020 ועד ליום 30 בספטמבר 2023 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) 1,235 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 1,208 הדירות, החברה תפעל ליישום תהליך הפרצלציה והרישום כבית משותף באופן שוטף.

המיקומים של כל הדירות הפוטנציאליות ל-privatization למועד הדוח הם באזורים 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)²⁸.

להלן פרטים נוספים לגבי התפלגות פוטנציאל זה בין ערי הפעילות :

פוטנציאל ל-Privatization				
סה"כ	מגדבורג	דרזדן	לייפציג	
238,937	27,304	80,780	130,853	שטח להשכרה (מ"ר)
340	35	118	187	מס' בניינים
3,556	386	1,185	1,985	מס' יח"ד
10.5	11.0	10.0	10.6	מס יח"ד לבניין
93%	76%	98%	96%	% מהתיק

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 (להלן: "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; ו-(4) הפרמיה מעל השווי בדוחות הכספיים שהשיגו החברות הציבוריות הגדולות בגרמניה בפועל בשנת 2022 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, ו/או התקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.19 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") במסגרת הדוח תקופתי לשנת 2022, עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי הרווחיות מפעילות זו.

²⁸ לפירוט נוסף לעניין התפתחויות ברגולציה בגרמניה על פעילות זו, ראה עמ' א' 27- בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") במסגרת הדוח תקופתי לשנת 2022.

תמונות של נכסי מגורים להשכרה - ארגו



Ploßstraße 56 Leipzig



Kohlenstr. 18-20 Leipzig



Neudorfsgasse 16 Leipzig



Bergstraße 14 Leipzig



Merseburgerstr. 47 Leipzig



Bernhard-Göhring 95, Leipzig



Kippenbergstr. 19 Leipzig



Ferdinand-Jost-Str. 7 Leipzig



Rehefelder 58 Dresden



Trachenberger 19 Dresden



Am Lerchenberg 21 Dresden



Altenbergerstr. 44,46 Dresden



Kesselsdorferstr. 43 Dresden



Gustav Hartmann 1 Dresden



Kielerstr. 21 Dresden



Maxim Gorki Str. 40 Dresden



Immermannstr. 8 Magdeburg



Klosterbergerstr. 17 Magdeburg



**Bleckenburgstraße 11a
Magdeburg**



**Porse-Privatweg 1-20
Magdeburg**

פרויקט Athena

שלושה מבנים לשימור בשטח להשכרה של כ- 3,600 מ"ר המושכרים כיום ברובם לדיירים מסחריים. המתחם נמצא במיקום מרכזי ברובע פרידריכסהייך/פרנצללאוברג בעיר ברלין 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 בשימוש כיום, כך שהשטח להשכרה לאחר ההסבה צפוי לגדול לכ- 6 א' מ"ר נטו להשכרה. תכנון הפרויקט מבוצע על ידי HPP – משרדי האדריכלים המובילים בגרמניה. החברה מעריכה כי תחילת הפרויקט אינה צפויה בשלוש השנים הבאות בעיקר בשל הליך הוצאת היתרי הבנייה והליכי פינוי של הדיירים הקיימים³⁰.

המבנים מניבים כיום שכ"ד שנתי של כ- 442 א' אירו ושוויים ההוגן הינו כ-20.8 מ' אירו. עפ"י דוח השמאות³¹, השווי לאחר השלמת הפיתוח עומד על כ-49 מ' אירו לפי שכ"ד צפוי של כ-1.9 מ' אירו (שכ"ד של כ-25 אירו למ"ר לחודש ומגלם תשואת שכ"ד של כ-3.8%).

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 שיהנו מ-Catchment מצוין של כ-1.66 מ' תושבים. עיצוב ותכנון הפרויקט מתבצע ע"י הארכיטקט הנודע וזוכה הפרסים, פרופ' Langhof, שתכנן מבני Landmark רבים בברלין וברחבי אירופה.

החברה קיימה פגישות עבודה רבות 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, בהן הוצג הקונספט התכנוני והאדריכלי לפרויקט (על בסיס הקונספט התכנוני שהוכן ע"י פרופ' Langhof עבור החברה). הערותיהם המקצועיות של המשתתפים שולבו בתכנון האדריכלי של הפרויקט והחברה ממשיכה לקדם את הפרויקט לקראת החלטה במועצת הרובע לצורך תחילת הליך תכנון התב"ע החדשה.

ע"פ דוח השמאות שנערך לדצמ' 2022, השווי ההוגן של הקרקע האמורה הינו כ-3.3 מ' אירו בלבד וזאת לאור מורכבות הפרויקט ורמת אי הוודאות הגבוהה. 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.

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

2.2 מימון הנכסים

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

- **הלוואות מבנקים גרמניים** – לקבוצה הלוואות נון ריקורס מבנקים שנלקחו על ידי חברות נכדות שיתרתן למועד הדוח מסתכמות בכ- 298,123 א' אירו. שיעור הריבית הממוצע (כולל SWAP) על הלוואות אלו הינו כ-2.2% ומח"מ הלוואות האמורות עומד על כ-3.36 שנים. שיעור הריבית הממוצע (כולל SWAP) על כלל הלוואות החברה, לרבות הלוואה מגוף מוסדי ישראלי, הינו כ-2.46%, ומח"מ כלל הלוואות עומד על 3.65 שנים.

²⁹ 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). החלטה לפתח מי ממתחמי הקרקע האמורים, כפופה להשלמת הליכי אישור התוכניות הרלבנטיות, תנאי השוק שישררו במועד השלמת התוכניות, היכולת להשיג מימון לצורך פיתוח פרויקט, זמינות משאביים הוויים הנדרשים למימוש תוכנית פיתוח כאמור, עמידה ביחסים פיננסיים ועוד. אין ודאות 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) - ירידה 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.

³⁰ לחלק מהדיירים הסכמי השכירות יגיעו לסיומם, לגבי האחרים ידרש מו"מ לפינויים.

³¹ ליום 31 לדצמבר 2022; בוצעה ע"י חברת BNP Paribas Real Estate מהשמאים המובילים באירופה עם פעילות בכ-23 מדינות ומעל 50 שנות פעילות.

- הלוואה מגוף מוסדי ישראלי – לפרטים בדבר הלוואה שנטלה החברה מגוף מוסדי במהלך תקופת הדוח, ראה סעיף 3.2 (ד) לפרק ב' ("דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד") בדוח תקופתי 2022.

2.3 סביבת הפעילות

אנא ראה סעיף 1.6 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") המצ"ב לדוח תקופתי 2022.

3. אירועים מהותיים ואחרים במהלך תקופת הדוח

3.1 רכישת נכסי מגורים - מתחילת שנת 2023 ועד מועד הדוח התקשרה החברה בהסכמים לרכישת 179 יח"ד ב- 12 בניינים בודדים הממוקמים בערים לייפציג ודרזדן.

החברה, באופן מתמשך, בוחנת ורוכשת בניינים בודדים בערים לייפציג, דרזדן, מגדבורג והנובר. 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.

להלן התפלגות הנכסים לפי סטטוס העסקה:

רכישות נכסי מגורים להשכרה החל מיום 1 לינואר 2023 ועד ליום 30 בספטמבר 2023						
סך עלויות רכישה	שכ"ד שנתי בתפוסה מלאה	שטח להשכרה (מ"ר)	מס' יח"ד	מס' נכסים	עיר	
€ 31,989,849	€ 1,215,238	15,067	205	18	לייפציג	עסקאות שהושלמו נכון ליום 30.9.2023
€ 8,953,754	€ 344,142	3,844	54	6	דרזדן	
€ 7,458,750	€ 467,960	5,356	75	7	מגדבורג	
€ 3,239,056	€ 156,354	1,672	36	5	הנובר	
€ 51,641,409	€ 2,183,694	25,938	370	36	סה"כ	
€ 14,726,827	€ 551,495	7,038	114	8	לייפציג	עסקאות בתהליך רכישה ליום 30.9.2023
€ 5,072,695	€ 189,272	2,098	25	2	דרזדן	
-	-	-	-	-	מגדבורג	
-	-	-	-	-	הנובר	
€ 19,799,522	€ 740,767	9,135	139	10	סה"כ	
€ 71,440,930	€ 2,924,461	35,073	509	46	סה"כ	

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 השלימה החברה רכישת 370 יח"ד בהיקף כספי של 51.6 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה; לרבות עסקאות שהסכמי הבלעדיות בגינן נחתמו במהלך הרבעון האחרון של שנת 2022). במהלך תקופה זו התקשרה החברה ב-10 עסקאות נפרדות (הסכמים נוטריוניים והסכמי בלעדיות) שטרם הושלמו נכון למועד הדו"ח, לרכישת 139 יחידות דיוור בהיקף כספי של כ-19.8 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה), המניבים שכ"ד שנתי בהיקף של כ-741 א' אירו.

3.2 הסכמי מימון בנקאיים:

(א) מימון מחדש כתוצאה מהשבחת נכסים-

(1) במהלך חודש אוקטובר 2022 סיכמה החברה עם שני מוסדות פיננסיים גרמניים (להלן בס"ק זה בלבד: "**הבנקים**") על מימון מחדש בהיקף כולל של כ-79 מיליון אירו המגלם LTV של כ-47.2% על שווי הנכסים המשועבדים בספרי החברה, באופן שבו יתרת חמש הלוואות קיימות בסך כולל של כ-56 מיליון אירו (להלן בס"ק זה בלבד: "**ההלוואות הקיימות**"), אשר חברות מאוחדות של החברה נטלו בין השנים 2019 ו-2020 מאותם בנקים, תוגדל (Top Up) ב-23 מיליון אירו (להלן בס"ק זה בלבד: "**ההלוואות החדשות**").

ההלוואות הקיימות נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור (משוקלל) של כ-0.99%, עומדות לפירעון בשנים 2025-2027, והינן מובטחות בשעבודים מדרגה ראשונה על מלוא זכויותיהן של החברות המאוחדות ב-81 בניינים הכוללים 878 יח"ד (בשטח כולל של 56,462 מ"ר) בערים לייפציג, דרזדן ומגדבורג שבגרמניה, אשר שווים המצרפי בספרי החברה עומד על 167.2 מיליון אירו (נכון למועד חיתום ההלוואות) (להלן ובהתאמה בס"ק זה בלבד: "**חברות הנכס**" ו-"**הנכסים**"), לפי העניין.

המימון מחדש מתאפשר כתוצאה מהשבחה של כ-30% בהכנסות שכ"ד בנכסים אלו שנרכשו ומומנו לראשונה ע"י הבנקים האמורים במחצית השנייה של שנת 2019 ובמחצית הראשונה של שנת 2020 - משכ"ד שנתי של כ-3.9 מיליון אירו במועד נטילת ההלוואות הקיימות לכ-5.1 מיליון אירו, נכון למועד חיתום ההלוואות החדשות. יובהר כי המימון מחדש נעשה בצורה של נטילת הלוואות חדשות שמתווספות להלוואות הקיימות ללא שינוי בתנאי ההלוואות הקיימות (Top Up). כפועל יוצא:

i. כחלק מהמימון מחדש כמתואר לעיל, בחודש נובמבר 2022 התקשרה החברה באמצעות חברות נכדות בשני הסכמי הלוואות נוספים עם תאגיד בנקאי גרמני להלוואות מסוג נון ריקורס בסך כולל של 12.7 מ' אירו לתקופה של 5 שנים. ההלוואות נושאות ריבית משתנה על בסיס שער האירובור ל-3 חודשים בתוספת מרווח של 1.29% לשנה. החברות הנכדות התקשרו בהסכמים לקיבוע תקרת שער האירובור לרמה מקסימלית של 2.5% בעלות כוללת של 505 אלף אירו. משיכת 5 מ' אירו מסך ההלוואות בוצעה בדצמבר 2022 ויתרת 7.7 מ' אירו מכספי ההלוואות נמשכו בינואר 2023. בהתאם להסכמי הלוואות בין החברות הנכדות לבין הבנק, החברה מעריכה כי במהלך שנת 2023 יתאפשר לה למשוך כ-4 מ' אירו נוספים בכפוף להמשך שיפור בפרמטרים התפעוליים בנכסים המשועבדים כנגד ההלוואות.

ii. כחלק מהמימון מחדש כמתואר לעיל, בחודש דצמבר 2022 התקשרה החברה באמצעות חברות נכדות בשלושה הסכמי הלוואות נוספים עם תאגיד בנקאי גרמני להלוואות מסוג נון ריקורס בסך כולל של 6.55 מ' אירו לתקופה של 5 שנים. ההלוואות נושאות ריבית משתנה על בסיס שער האירובור ל-3 חודשים בתוספת מרווח משוקלל של 1.51% לשנה. משיכת הלוואות בוצעה בחודש מרץ 2023. בעת משיכת הלוואות החברות הנכדות התקשרו בהסכמים לקיבוע תקרת שער האירובור לרמה מקסימלית של 3% שעלותם הסתכמה לסך של 216 אלפי אירו³².

(2) במהלך חודש אפריל 2023 התקשרו חברות נכדות של החברה עם תאגיד בנקאי גרמניה בהסכם הלוואה נוסף המגדיל את יתרת הלוואות הקיימות שחברות אלו נטלו בעבר מסך של כ-19.1 מ' אירו לסך של כ-21.6 מ' אירו. הגידול בהיקף הלוואות יעמוד לפירעון ביום 30 באפריל 2026 ונושא ריבית קבועה בשיעור של 4.61%. מועדי הפרעון הסופי ושיעורי הריבית של יתרת החוב המקורי נותרו ללא שינוי. משיכת הלוואה בוצעה במהלך הרבעון השני של שנת 2023.

(3) במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 התקשרו חברות נכדות של החברה עם תאגיד בנקאי גרמני במזכר הבנות בדבר נטילת הלוואות לצורך מימון מחדש של הלוואות קיימות מתאגיד בנקאי גרמני אחר (להלן: "הבנק הקודם"). יתרת הלוואות הקיימות למועד הדוח הינן בהיקף של 26.8 מיליון אירו (להלן: "הלוואות קיימות"), היקף המימון מחדש צפוי להגדיל את יתרת הלוואות בסך של כ-7.2 מ' אירו. בהתאם למזכר ההבנות, הלוואות החדשות יעמדו לפירעון 5 שנים לאחר נטילתן, הריבית תתבסס על מרווח של 130 נקודות מעל שער האירובור ותשלום הקרן יעשה בתשלום אחד בעת פירעון הלוואות. הסכם הלוואה צפוי להיחתם במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023.

בהתייחס להלוואות הקיימות: א. סך של 6.5 מ' אירו הינו בגין הלוואות בריבית משתנה שצפויות להיפרע בעת ביצוע המימון מחדש. ב. יתרה בסך של כ-20.3 מ' אירו נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שבין 0.94% ל-1.1% ועומדות לפירעון ביולי ובדצמבר 2026. החברה קיבלה אינדיקציה מהבנק הקודם, כי יתרת הלוואות הקיימות הנושאות ריבית קבועה ותנאיהם ישמרו וישמשו לצורך:

א. מימון רכישת נכסים חדשים שחברות נכדות של החברה התקשרו בהסכמי מכר נוטריוניים בגינם בסך של כ-10.5 מ' אירו.

ב. מימון מחדש בדרך של TOP UP להלוואות אחרות שנתן הבנק הקודם לחברות נכדות של החברה בסך של כ-7.7 מ' אירו.

ג. יתרת סכום הלוואות הקיימות הנושאות ריבית קבועה תופקד בפקדון נושא ריבית בהתאם לתנאי השוק הנוכחיים ומיועדת לשמש לצורך מימון רכישת נכסים חדשים עתידית על ידי החברה באמצעות חברות נכדות. ההתקשרות כאמור כפופה להמצאת שמאויות, לאישור ועדת האשראי של הבנק הקודם וכן התקשרות בהסכמים מחדשים עם הבנק הקודם. להערכת החברה ההתקשרות כאמור צפויה להיחתם במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024.

(4) במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 התקשרו חברות נכדות של החברה עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם בדבר מימון מחדש של הלוואה קיימת, שמועד פירעונה המקורי נקבע ליום 31 בדצמבר 2023, לצורך מימון נכסי החברה במסגרת מגזר פעילות נדל"ן מניב לפיתוח ל-5 שנים נוספות. יתרת הלוואות הקיימות למועד הדוח הינה בהיקף של 6.8 מיליון אירו, היקף המימון מחדש צפוי להגדיל את היתרה כאמור לסך של 7.5

³² לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 25 באוקטובר 2022 [מס' אסמכתא 2022-01-129388]. אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

מיליון אירו. ההלוואות החדשות תישאנה ריבית בתוספת מרווח של 193 נקודות מעל שער האירובור. משיכת ההלוואות צפויה עד לסוף שנת 2023.

(ב) מימון רכישת נכסים חדשים

(1) במהלך חודש דצמבר 2022 התקשרו חברות נכדות של החברה עם תאגיד בנקאי גרמני בשני הסכמי הלוואות מסוג נון ריקורס, לתקופה של 5 שנים בהיקף כולל של 20 מ' אירו, הנושאות ריבית קבועה בשיעור של 3.95%. משיכת ההלוואה בוצעה בסוף מרץ 2023.

(2) במהלך חודש אפריל 2023 התקשרה חברה נכדה עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה מסוג נון ריקורס לתקופה של 3 שנים בהיקף כולל של 1.8 מ' אירו, הנושאת ריבית קבועה בשיעור של 4.15%. משיכת ההלוואה בוצעה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023.

(3) במהלך הרבעון השני של שנת 2023 התקשרו חברות נכדות של החברה עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכמי הלוואות מסוג נון ריקורס לתקופה של 5 שנים בהיקף כולל של 13 מ' אירו, נושאות ריבית קבועה בשיעור של 4.18%, משיכת ההלוואה בוצעה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023.

תכנית אופציות

3.3

התוכניות החדשות:

ביום 19 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית חדשה להקצאת אופציות לעובדים ונותני שירותים שאינם תושבי ישראל המועסקים על ידי קבוצת ארגו פרופרטיז אן וי (להלן: "תוכנית 2023") וכן תוכנית חדשה להקצאת אופציות לעובדים תושבי ישראל על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), במסלול רווח הון (להלן: "תוכנית 102/2023", תוכנית 2023 ותוכנית 102/2023 תיקראנה להלן ביחד – "התוכניות החדשות").

ביום 19 בינואר 2023 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה במסגרת ובהתאם לתוכנית 102/2023 ובכפוף לאישורים הנדרשים (ובכלל זה – מבלי לגרוע מכלליות האמור – אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה) להקצות לכ"א מבין ה"ה אופיר רחמים (להלן: "רחמים") וגל טננבאום (להלן: "טננבאום"), המנכ"לים המשותפים של החברה, ללא תמורה, אופציות לא סחירות בשווי כולל של 7,675 אלפי ש"ח ו-7,849 אלפי ש"ח בהתאמה ובסה"כ בשווי כולל (לשניהם) של כ-15,525 אלפי ש"ח³³ (להלן: "ההקצאה הפרטית למנכ"לים המשותפים"), וזאת לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 ליולי 2023.

להלן התנאים העיקריים של התוכניות החדשות:

מחיר המימוש של כל כתב אופציה הינו 77.13 ש"ח (ללא הצמדה למדד או מטבע כלשהו) וכמות כתבי האופציה שיכול ותוקצה מכוח התוכנית תסתכם ב-2,048,904 כתבי אופציה.

"תקופות ההבשלה" ו-"מועדי ההבשלה" – לכתבי האופציה תהיה 3 תקופות הבשלה בנות שנה, שנתיים ושלוש שנים, החל מיום 1 ביולי 2023. יובהר כי החל מתום תקופת ההבשלה השלישית (קרי – החל מיום 1 ביולי 2026) ולתקופה של 12 חודשים מאותו מועד ועד ליום 30 ליוני 2027 (להלן: "תום תקופת המימוש") בעל האופציות יהיה זכאי לממש את כל האופציות שלו, שטרם מומשו. מועד פקיעה – 30 ליוני 2027.

תשלום מחיר המימוש – במניות בלבד על פי מנגנון מימוש נטו (Cashless) לפיו יונפקו לניצעים מניות חדשות של החברה בהתאם למחיר הממוצע של המניה בתקופה של 30 יום שקדמה להודעת המימוש כפי שמוגדר בתכנית האופציות. הניצע לא יידרש לשלם לחברה את מחיר המימוש של כתבי האופציה, אלא את ערכן הנקוב של מניות החברה שתוקצנה לו בלבד.

ביום 9 במרץ 2023 (לעיל: "מועד האסיפה") אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מדיניות התגמול החדשה של החברה וכן את ההקצאה הפרטית של 1,309,169 אופציות למנכ"לים המשותפים. אופציות אלו הוקצו לנאמן עבור המנכ"לים המשותפים על ידי החברה ביום 2 ביולי 2023 בהתאם לתוכנית 102/2023.

ביום 23 באוגוסט 2023 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הקצאתם של יתרת 739,735 אופציות מכח התוכניות החדשות לנושאי משרה נוספים בחברה שאינם מנכ"לים (ה"ה פרד גניה (סמנכ"ל אסטרטגיה, עסקאות ומימון) (להלן: "גניה"), גיא פריאל (סמנכ"ל כספים) (להלן: "פריאל"), Amir Ghahremani (סמנכ"ל פיתוח עסקי) (להלן: "Ghahremani") ו-Rene Deschner (סמנכ"ל תפעול) (להלן: "Deschner"). 389,238 אופציות

³³ שווי כתבי האופציה נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בהתאם לנוסחת בלאק ושולס. לפרטים אודות ההנחות העיקריות שעל בסיסן נקבע השווי כאמור ראו להלן.

מתוך הכמות האמורה הוקצו לנאמן עבור ה"ה גניה ופריאל ביום 5 באוקטובר 2023 בהתאם לתוכנית 102/2023 ויתרת 350,497 האופציות הוקצו לה"ה Ghahremani ו-Deschner באותו מועד בהתאם לתוכנית 2023.

השווי ההוגן של כל כתב אופציה שיוקצה למנכ"לים המשותפים ולנושאי משרה נוספים שאינם מנכ"לים (חושבו בהתאם לתנאי התוכנית ולתנאי השוק במועד אשור האורגן הרלוונטי על ידי מעריך שווי חיצוני לפי נוסחת בלאק ושולס) והינו כ-6.55 ש"ח וכ-5.29 ש"ח לכל כתב אופציה בהתאמה וסה"כ כ-12,492 אלפי ש"ח בגין כל כתבי האופציה. השווי ההוגן האמור חושב בהתבסס על מחיר הסגירה של מניית החברה בבורסה במועד האסיפה (לגבי המנכ"לים 54.03 ש"ח) ומועד אישור הדירקטוריון (לגבי נושאי משרה שאינם מנכ"לים 50.95 ש"ח), מחיר מימוש של 77.13 ש"ח, 3 תקופות הבשלה בהתאם לתנאי התוכנית, תקופת מימוש מרבית של 4 שנים מיום הענקת האופציה (ובהתאם למועד אישור ההקצאה על פי עקרון ה-"Simplified method" מח"מ של 3.2 שנים למנכ"לים ו-2.9 שנים לנושאי משרה שאינם מנכ"לים), סטיית תקן שנתית בטווח של 29%-31%, שיעור ריבית חסרת סיכון בטווח של 3.96%-4.29%, שיעור דיבידנד צפוי של 0% ומקדם דילול מירבי של כ-6%.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 23 בינואר 2023, מיום 2 במרץ 2023, מיום 12 במרץ 2023, מיום 3 ביולי 2023, מיום 21 בספטמבר 2023 ומיום 5 באוקטובר 2023 [מסי' אסמכתאות 01-010443-2023, 01-023331, 01-025626, 01-025629, 01-073803-2023 ו-01-089068-2023, בהתאמה] אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

הארכת תוכניות קיימות (ESOP1A):

חלף תוכנית האופציות ESOP1 והאופציות שהוקצו מכוחה עם הקמת החברה ופקעו "מחוץ לכסף" ומבלי שמומשו ביום 30 לספטמבר 2023, דירקטוריון החברה אישר ביום 7 בספטמבר 2023 תוכנית נוספת להקצאת אופציות לעובדים ונותני שירותים שאינם תושבי ישראל המועסקים על ידי קבוצת ארגו פרופרטיז אן וי (להלן: "תוכנית 9/2023 ESOP1A") וכן תוכנית נוספת להקצאת אופציות לעובדים תושבי ישראל על פי סעיף 102 לפקודה, במסלול רווח הון (להלן: "תוכנית 102/9/2023 ESOP1A", תוכנית 9/2023 ותוכנית 102/9/2023 תיקראנה להלן ביחד – "ESOP1A") וזאת על מנת להאריך את תקופת המימוש של "דמי הייזום" (ESOP1) ב-33 חודשים נוספים.

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו ביום 31 באוגוסט 2023 וביום 7 בספטמבר 2023 להקצות, ללא תמורה, סה"כ 2,170,560 אופציות לא סחירות (ESOP1A) לנושאי משרה בחברה הניתנות למימוש ל-2,170,560 מניות החברה, ובכלל זה 636,286 אופציות לא סחירות לטנבאום, מנכ"ל משותף בחברה ו-694,991 אופציות לא סחירות לרחמים, מנכ"ל משותף בחברה.

תנאי האופציות הלא סחירות (ESOP1A) שתוקצנה מכוח תוכנית ESOP1A יהיו זהים מכל הבחינות המהותיות לתנאי האופציות הלא סחירות (ESOP1), שפקעו (מבלי שמומשו) ביום 30 בספטמבר 2023, למעט השינויים הבאים:

- 1) ביחס לכמות האופציות שיוענקו לטנבאום, כמות האופציות תוקטן ב-10% ביחס לכמות האופציות הלא סחירות (ESOP1) שהוקצו לו במקור;
- 2) ביחס לאופציות שיוענקו למנכ"לים המשותפים בחברה בלבד, תוספת המימוש תעלה ממחיר של 59.33 ש"ח למניה למחיר של 65 ש"ח למניה (כ-27% מחוץ לכסף נכון ליום 7 בספטמבר 2023);
- 3) ביחס לכלל התוכנית - תקופת ההבשלה תוארך עד לתום חודש דצמבר 2024, תקופת המימוש תוארך עד לתום חודש יוני 2026;
- 4) אופן מימוש האופציות יהיה בשיטת Cashless בלבד - ניתן יהיה לממש את האופציות רק באמצעות מנגנון מימוש נטו;
- 5) ביחס ל-636,286 אופציות שיוענקו לטנבאום, נקבע לעניין מנגנון המימוש נטו, כי חלף חישוב על פי ממוצע שערי הסגירה, החישוב יתבצע על פי הנמוך מבין: (i) ממוצע שערי הסגירה; ו-(ii) ערך ה-EPRA NTA למניה³⁵, כפי שמפורט בדוח הדירקטוריון של החברה שפורסם על ידי החברה לפני מועד המימוש (להלן: "תקרת המימוש").

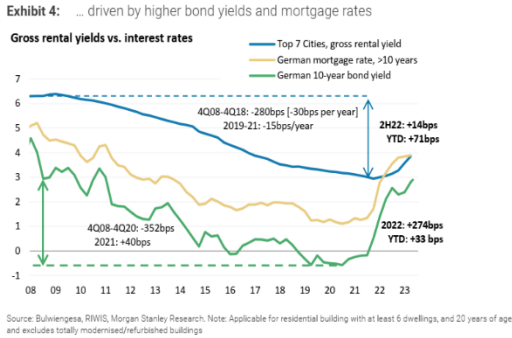
ביום 16 באוקטובר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תיקון מדיניות התגמול של החברה וכן את הקצאת 2,170,560 האופציות למנכ"לים המשותפים ולנושאי המשרה בחברה בהתאם לאמור לעיל. 1,808,458 אופציות מתוך הכמות האמורה הוקצו לנאמן עבור המנכ"לים המשותפים ועבור ה"ה גניה

³⁴ לחברת Red Coast Capital GmbH, שהינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של מר Ghahremani.
³⁵ במונחים שקליים על פי שער החליפין ביום מימוש האופציות. לפרטים אודות אופן חישוב המדד האמור ראו בסעיף 4 להלן בחלק א' לדוח דירקטוריון זה.

ופריאל על ידי החברה ביום 5 בנובמבר 2023 בהתאם לתוכנית תוכנית ESOP1A 102/9/2023 ויתרת 362,102 האופציות הוקצו לה"ה³⁶ Ghahremani ו-Deschner באותו מועד בהתאם לתוכנית ESOP1A9/2023.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 8 באוקטובר 2023, מיום 17 באוקטובר 2023 ומיום 5 בנובמבר 2023 [מסי' אסמכתאות 2023-01-113706, 2023-01-116385 ו-2023-01-100765, בהתאמה] אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

3.4 אינפלציה, מיתון כלכלי ועליית שערי הריבית הנומינלית – השפעות אפשריות על עסקי החברה



העלייה החדה בשיעורי האינפלציה בגוש האירו בשנת 2022 הביאה להידוק מוניטרי של הבנק המרכזי האירופאי במהלכו הועלתה הריבית לרמה של 4.0% בספט' 2023.

העלאות הריבית של הבנק המרכזי הביאו לעליה בעקום הריבית הנומינלית כאשר תשואות אג"ח גרמניה ל-10 שנים עלתה בכ-250 נקודות בסיס מתחילת שנת 2022 לרמה של כ-2.60% כיום.

הריבית הריאלית עלתה באופן מתון יותר בתקופה זו- תשואות אג"ח גרמניה צמוד מדד ל-10 שנים עומדת על כ-0.4% כיום.

כפועל יוצא חלה ירידה בהיקפי העסקאות בנדל"ן, במחירי הנכסים ובהתחלות הבנייה לצד עלייה משמעותית בעלויות הבנייה.

להערכת החברה שינוי מגמה צפוי בעת התייצבויות בשיעורי הריבית, ככל הנראה במחצית הראשונה של 2024. בנוסף, הפערים המבניים בין הביקושים הגבוהים וההיצע המוגבל של דיור איכותי במרכזי הערים, יתמכו בהמשך מגמת צמיחת שכר הדירה ובמחירי נדל"ן גבוהים יותר בטווח הזמן הבינוני / ארוך.

הביקוש למגורים להשכרה בגרמניה (בה כ-50% ממשקי הבית מתגוררים בשכירות), בהיותו מוצר צריכה בסיסי, קשיח יחסית למחזור כלכלי שלילי. עובדה זו עמדה למבחן בזמן המשבר הפיננסי בשנים 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 עולה על 30%).

להערכת החברה, הביקוש לדירות בערי הפעילות של החברה צפוי לגדול כפועל יוצא של הגורמים הבאים:

(1) מגמת אורבניזציה חזקה הדוחפת אוכלוסיות חזקות בעלות כושר השתכרות גבוה אל מרכזי ערי הפעילות של החברה. עד שנת 2030, קרוב ל-80% מאוכלוסיית גרמניה תתגורר באזורים אורבניים לפי United Nations Population Division. האוכלוסייה בלייפציג וברזדן צפויות לגדול בכ-14% ו-10% בהתאמה עד שנת 2030. בנוסף צפויות השקעות חדשות בתחום הלוגיסטיקה בלייפציג ובתחום השבבים בדרזדן ומגדבורג שהוכרזו בשנתיים האחרונות אשר צפויות להביא לגידול בהגירה של אוכלוסייה חזקה אל מרכזי ערי הפעילות. כך למשל, השקעה של 17 מיליארד אירו במפעל השבבים החדש של אינטל במגדבורג שצפוי להיות מושלם בשנת 2027 צפוי להגדיל את אוכלוסיית העיר בכ-40,000 תושבים חדשים (גידול של כ-17%) והשקעה של כ-3.5 מיליארד אירו במפעל שבבים של TSMC בדרזדן (בהתאם לפרסומי החברות);

(2) הגירת עבודה: ראש משרד העבודה הפדרלי בגרמניה הצהיר לאחרונה, כי **בכדי לשמור על רמת תפוקת התוצר הנוכחית, על גרמניה "לייבא" 400 אלף עובדים מקצועיים כל שנה במשך 10 השנים הבאות** ועקב הזדקנות כוח העבודה הגרמני³⁷. לשם כך מקדם המשרד רפורמה בחוקי ההגירה לגרמניה שיקלו על כניסת מהגרי עבודה מיומנים. מאות אלפי מהגרים בעלי מקצועות חופשיים/השכלה אקדמית שיתרכזו בערים הגדולות. בשנת 2022 ההגירה תרמה לגידול של 1.1 מיליון במסי' התושבים בגרמניה³⁸. גל הגירה הקודם ממדינות דרום אירופה לגרמניה שהחל בשנת 2010 (עקב משבר החוב ביוון/איטליה/ספרד) הביא לגל מתמשך של עליית מחירים חזקה במחירי הנדל"ן למגורים בגרמניה.

³⁶ לחברת Red Coast Capital GmbH, שהינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של מר Ghahremani.
³⁷ Sanierungen: In zwei Städten müssen Eigentümer bis 2030 am meisten machen - FOCUS online
³⁸ בהתאם למחקר של Morgan Stanley

מנגד, להערכת החברה, כשלים מבנים מונעים מכוחות השוק להדביק את הביקוש כשהיצע הדירות מתאפיין ב:

(1) מחסור משמעותי בדירות קונדו במיקומים מרכזיים בערי הפעילות גורם לפער מיבני בין ביקוש להיצע ומייצר נכס המצוי במחסור ארוך טווח, וככזה בעל פוטנציאל גבוה לעליית ערך מעבר לשיעור האינפלציה; (2) סטגנציה בהיצע כתוצאה מעלייה חדה בעלויות הבניה של דירות חדשות שהובילה לירידה חדה בביצוע פרויקטים חדשים לבניה למגורים; (3) הקפיצה במחירי הסחורות התבטאה גם בעלייה משמעותית בעלויות הבניה בגרמניה במהלך שנת 2021 ו-2022 בשיעור של כ-20% במצטבר, כשבמהלך 2023 חלה התמתנות בקצב עליית עלויות הבניה בגרמניה. הגידול המשמעותי בעלויות הבניה צפוי לדחות התחלת פרויקטים לבניית דירות חדשות ברמת מחירי הבניה הנוכחיים. כך למשל, ב-2022 נרשמה ירידה בהשלמות הבניה אל מתחת ל-300,000 יח"ד, כשהצפי לשנת 2023 ו-2024 הוא ל-220,000 ו-180,000 יח"ד בהתאמה בלבד, אל מול יעד ממשלתי לבניית 400,000 יח"ד בשנה³⁹. כמו כן החל מספט' 2022 נרשמה ירידה חודשית מתמשכת במספר היתרי הבניה שנכון לחודש מאי 2023 קטנו ב-26% ביחס למאי 2022.

יצוין כי בפרסקטיבה היסטורית (עפ"י פרסומי ה-OECD) דירות קונדו בגרמניה הוכיחו עצמם כנכס ריאלי השומר על ערכו בתקופות אינפלציה.

להערכת החברה, השפעת העלייה בשיעור ההיוון הינה בעלת מאפיינים קצרי טווח המושפעת ממחזוריות בשווקים וצפויה להשפיע לשלילה על מחירי הנכסים בטווח הזמן הקצר עד להתייצבות המחירים. מאידך, פערי ההיצע והביקוש המבניים הינם בעלי משמעות ארוכת טווח ותומכים בעלייה מתמשכת ומשמעותית בשכר הדירה למגורים במרכזי הערים בהם פועלת החברה וכפועל יוצא בעליית שווי הנכסים בטווח הזמן הבינוני/ארוך.

יצוין כי למצב הביטחוני/מדיני בישראל אין השפעה על פעילות החברה מלבד השפעה על חשיפת שעי"ח בגין ההלוואה מגוף מוסדי שנטלה החברה הנקובה בש"ח, לפרטים נוספים בגין הלוואה זו ר' נספח א'.

המידע המתואר לעיל בקשר עם המשך מגמת הצמיחה בשכ"ד, תנודתיות נמוכה בטווח הקצר ועלייה בטווח הבינוני-ארוך 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 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 מזומן לנכסים ריאליים (7) התפתחויות עתידיות בשיעורי האינפלציה, תשואות ומרווחי התשואה בין תשואות נכס חסר סיכון ונכסי ריאליים והתייחבויות 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' ("תיאור עסקי התאגיד") במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022, עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על תחזיותיה כאמור.

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראו סעיף 1.19 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") בדוח התקופתי לשנת 2022. 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' ("תיאור עסקי התאגיד") במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022, עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על תחזיותיה כאמור.

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראו סעיף 1.19 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

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

1. המצב הכספי (דוחות מאוחדים)

הסבר נוסף	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	נכסים
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
				נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים	27,352	29,465	26,255	
פקדונות בנקאיים מוגבלים והשקעות נזילות	(*) 15,508	(*) 3,453	11,126	
נכסים פיננסיים	2,111	2,458	2,451	
חייבים ויתרות חובה אחרות	(*) 912	(*) 3,773	2,805	
	45,433	39,149	42,637	סה"כ נכסים שוטפים
				נכסים לא שוטפים
הגידול נובע בעיקרו מרכישת נכסים חדשים.	654,683	649,143	673,273	נדלין להשקעה
	8,897	5,671	15,204	נדלין להשקעה – זכויות בנייה
	2,518	-	499	חייבים ויתרות חובה
	-	359	394	מסים נדחים
	666,098	655,173	689,370	סה"כ נכסים לא שוטפים
	711,531	694,332	732,007	סה"כ נכסים

הסבר נוסף	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	התחייבויות
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
				התחייבויות שוטפות
	12,398	5,204	13,221	חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
בעיקר עלויות עסקה לרכישת נכסים.	6,794	9,337	7,755	זכאים ויתרות זכות
	19,192	14,541	20,976	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
הגידול נובע מהלוואות חדשות לרכישת נכסים ומימון מחדש.	294,344	277,349	335,351	הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
	-	21	63	התחייבויות פיננסיות אחרות
	26,708	28,061	22,860	מסים נדחים
	321,052	305,431	358,274	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	371,287	374,350	352,757	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
	711,531	694,332	732,007	סה"כ התחייבויות והון עצמי

2. תוצאות הפעילות (דוחות מאוחדים)

הסבר נוסף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
רכישת נכסים חדשים וצמיחה בשכ"ד מנכסים זהים.	16,600	4,337	5,510	11,963	15,622	הכנסות מהשכרת נכסים
	6,095	1,416	1,971	4,429	6,387	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
	(6,095)	(1,416)	(1,971)	(4,429)	(6,387)	הוצאות ניהול נכסים
	(3,261)	(852)	(840)	(2,451)	(2,784)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	13,339	3,485	4,670	9,512	12,838	רווח גולמי
	(5,653)	(1,436)	(1,325)	(4,170)	(4,580)	הוצאות הנהלה וכלליות
	7,686	2,049	3,345	5,342	8,258	רווח תפעולי לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	27,022	4,760	(10,094)	34,332	(19,363)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	-	-	-	-	(11,471)	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה עקב עדכון חד פעמי של שיעור מס רכישה
	34,708	6,809	(6,749)	39,674	(22,576)	רווח תפעולי (הפסד)
גידול בהיקף המימון הבנקאי לצורך רכישת נכסים חדשים ומימון מחדש.	(5,523)	(1,460)	(1,916)	(3,929)	(5,789)	הוצאות מימון, נטו
	3,215	851	374	1,188	3,976	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים והפרשי שער, נטו
	32,400	6,200	(8,291)	36,933	(24,389)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	(5,125)	(893)	1,321	(6,094)	4,219	מסים על ההכנסה
	27,275	5,307	(6,970)	30,839	(20,170)	רווח (הפסד) נקי

3. תזרימי מזומנים (דוחות מאוחדים)

הסבר נוסף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.	8,842	2,531	3,352	5,962	9,924	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.	(155,469)	(44,580)	(8,916)	(126,791)	(51,975)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.	119,296	18,242	11,617	115,418	24,370	תזרימי מזומנים מ/לפעילות מימון (למעט מימון מחדש)
לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.	19,999	-	-	-	16,750	תזרימי מזומנים מפעילות מימון מחדש

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.

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

מוסד ה-EPRA קבע את מדדי הביצוע הבאים⁴⁰:

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

מטרת המדד לשקף את השווי הנכסי הנגזר מאחזקה ארוכת טווח בנדל"ן (Brick & Mortar Value)⁴¹. 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')⁴². 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-Privatization העתידית, ומכיוון שהחברה אינה מתכוונת למכור נכסי מגורים אלא במסגרת פעילות ה-Privatization (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.

⁴⁰ פורסם במסגרת ה- Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines, שווי ה-IFRS שמעריך השווי נותן לנכסי המגורים החל מיום 1 בינואר, 2020, ויהיה הבסיס ל-BPR מעתה והלאה.

⁴¹ יש לציין כי לגבי פעילות ה-Privatization, שווי ה-IFRS שמעריך השווי נותן לנכסי המגורים הוא השווי כ-Rental והוא אינו מביא בחשבון את השווי הגבוה יותר הטמון ב-Privatization.

⁴² יש לציין כי לגבי פעילות ה-Privatization, שווי ה-IFRS שמעריך השווי נותן לנכסי המגורים הוא השווי כ-Rental והוא אינו מביא בחשבון את השווי הגבוה יותר הטמון ב-Privatization.

להלן חישוב מדד ה-EPRA של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023:

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
352,757	352,757	352,757	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	25,148	25,148	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA
-	-	57,593	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
22,463	-	-	שווי הוגן של התחייבות נומינליות הנושאות ריבית קבועה, ⁴³ נטו
(3,700)	-	-	עלויות פירוק ופירעון מוקדם
371,520	377,905	435,498	סה"כ
20.52	20.88	24.06	למניה (באירו)

אופן חישוב ה-FFO

מדד ה-FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה מהפעילות המניבה בלבד, בהתאם להנחיות הרשות לני"ע ובהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים 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 בכל אחת משנות הפעילות שמאז הקמתה, תוצאות הפעילות של נכסים אלו באו לביטוי חלקי בלבד ברווח הנקי השנתי בכל תקופה (נרכשו במהלך השנה והניבו הנבה חלקית). לפיכך, 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 חוזה רכישה נטריוניים 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:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	(Funds from Operations) FFO
באלפי אירו, מאוחד (בלתי מבוקר)			
27,275	5,307	(6,970)	רווח (הפסד) נקי לשנה המשוך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה
			<u>התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"):</u>
(27,022)	(4,760)	10,094	1. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(3,215)	(851)	(374)	6. שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
5,146	860	(1,327)	8. מסים נדחים בשל התאמות
2,184	556	1,423	Funds From Operations (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף*

⁴³ השווי מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החוזיים לפי הסכמי ההלוואות בריבית המשקפת ריבית שוק נכון למועד הדוח בניכוי מסים נדחים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	(Funds from Operations) FFO
באלפי אירו, מאוחד (בלתי מבוקר)			
3	86	199	התאמה להנבה מלאה בגין תוצאות הפעילות לנכסים והתחייבויות שאוחדו לראשונה במהלך תקופת הדוח ⁴⁴
1,756	306	65	התאמה להנבה מלאה בגין תוצאות הפעילות של נכסים והתחייבויות תחת חוזי רכישה נוטריוניים והסכמי בלעדיות שטרם אוחדו במהלך תקופת הדוח ⁴⁵
			התאמות נוספות בגין סעיפים לא תזרימיים:
1,987	501	331	עלות תשלום מבוסס מניות
240	66	196	פער ריביות אירו-שקל/רכיב הריבית בעסקאות הגנה
805	219	147	עלויות מימון נידחות
586	182	68	התאמת הוצאות הנהלה וכלליות בגין פעילות יזמית ופיתוח עסקי
1,190	339	(76)	פחת, תרומות, שירותים מקצועיים והתאמות חד פעמיות
8,751	2,255	2,353	FFO לפי גישת ההנהלה לתקופה
8,751	9,020	9,412	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 מוטה השבחת הנכסים של החברה.

תזרים חופשי לאחר מימון ובהנבה מלאה (FCPF - free cash flow post financing)

להערכת הנהלת החברה, התזרים החופשי לאחר מימון בהנבה מלאה (FCPF) משקף טוב יותר, בהשוואה למדד ה-FFO, את כושר ההנבה של פעילותה, בהתחשב במודל העסקי לפיו היא פועלת.

המודל העסקי של החברה מתבסס על רכישת נכסי מגורים להשכרה המיועדים לעשירונים הגבוהים במרכזי ערים צומחות בגרמניה שהינם בעלי פוטנציאל השבחה גבוה במיוחד (פער של 47% בין שכר הדירה המשולם ע"י דייר חדש ובין שכ"ד ששולם ע"י הדייר יוצא). כפועל יוצא, הצמיחה האורגנית בפועל בהכנסות שכ"ד בנכסי החברה הינה **עקבית** בטווח של 8% עד 10% בנכסים זהים במונחים שנתיים. מדובר בפרמטר מהותי מאוד לרווחיות החברה המקבל ביטוי בדוחות הרווח וההפסד דרך עדכון השמאותיות, אך רווחים אלו אינם באים לביטוי מלא במסגרת מדד ה-FFO או בדוח תזרים המזומנים מפעילות שוטפת.

מודל עסקי זה מאפשר לחברה לייצר תזרים מזומנים מפעילות השבחת הנכסים במספר אופנים:

- (1) מכירת נכסים לצד ג' לאחר השבחתם;
- (2) הכנסת שותף לנכסי החברה (למשל מכירת 49% מהזכויות בנכסים) לפי שווים המושבח;
- (3) מימון בנקאי מחדש של הנכסים המושבחים בשיעור מינוף שאינו עולה על 50% משווי הנכסים המושבחים. דוגמא מייצגת ליכולת זו היא המימון מחדש המפורט בסעיף 3.2 (א) לעיל.

מכיוון שלהערכת הנהלת החברה, בנכסיה קיים פוטנציאל השבחה מהותי נוסף מעבר ל-47% הפער הגלום בין שכ"ד שוק לשכ"ד קיים כאמור לעיל, לרבות הפוטנציאל למכירת הדירות כדירות קונדו בעתיד במחירים הגבוהים בעשרות אחוזים על שווים כיום בדוחות החברה כמפורט לעיל, לרוב היא אינה מעוניינת לממש את הנכסים לאחר מיצוי פוטנציאל העלאת הכנסות שכ"ד בכ-45% לשכ"ד שוק באמצעות מכירת הנכסים המושבחים לצד ג' או הכנסת שותף ב-49% (פעולה שהייתה מניבה תזרים מזומנים גבוה מאוד), אלא לממש את ההשבחה האמורה לתזרים מזומנים בעיקר באמצעות מימון מחדש ביחס של כ-50% בלבד על שווים הצפוי לאחר ההשבחה.

הסבר מפורט לאופן חישוב מדד ה-FCPF

מדד ה-FCPF מביא בחשבון את כל הפרמטרים הנדרשים להבנת המודל התזרימי הפוטנציאלי של החברה ולוקח בחשבון את כל "המקורות" לתזרים המזומנים שהמודל העסקי של החברה מייצר בשנה כמפורט להלן:

⁴⁴ תוצאות הפעילות (לרבות הוצאות מימון) של נכסים שאוחדו לראשונה במהלך תקופת הדוח המוצגות בטבלה תוקנו כך שהתוצאות מיצגות תקופות פעילות מלאות.

⁴⁵ 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.

- FFO מהנבה שוטפת, מצב קיים (לרבות בגין נכסים בתהליך רכישה, במונחים שנתיים);
 - הגידול ב-FFO כפועל יוצא ממימוש פוטנציאל ההשבחה והגידול בשכ"ד השנתי (45%) - בהתבסס על רמות שכ"ד שוק כיום, ללא הנחות לגבי המשך צמיחת שכ"ד בשווקי הפעילות;
 - התזרים המימוני החוזר (recurring) הצפוי מהשבחת הנכסים;
 - Capex שאינו נכלל בתחשיב ה-FFO. מדובר בהשקעות CAPEX בנכסי החברה (החישוב לוקח בחשבון גם את הנכסים בתהליך הרכישה) שאינו נזקף כהוצאה לדוחות הרווח והפסד ולכן אינו נלקח בחשבון במדד ה-FFO.
- לדעת החברה, כיוון שמדד ה-FFO אינו מביא לידי ביטוי את יכולת החברה לייצר תזרימי מזומנים באמצעות "מימוש" השבחה שבוצעה בנכסיה על דרך מימונם מחדש (בשיעור מינוף של עד 50%), מדד ה-FCPF מאפשר לנתח ולהבין כיצד המודל העסקי של החברה מייצר תזרימי מזומנים באופן חוזר (recurring) מכל מקור שהוא (תפעולי ומימוני), ולהעריך את סך תזרימי המזומנים השנתי (מכל מקור שהוא) שהחברה תייצר באופן חוזר.
- יודגש, כי התרומה הצפויה מפעילות ה-Privatization והפרוייקטים לפיתוח משרדים בברלין לא הובאו בחשבון לצורך חישוב ה-FCPF. עוד יודגש, כי תחשיב ה-FCPF המפורט להלן הינו לתקופה של 5 שנים. בהנחה כי: (א) החברה תחדל מלרכוש נכסים חדשים בעלי פוטנציאל השבחת שכ"ד ו- (ב) שכ"ד בשוק (ERV) יפסיק לצמוח, אזי פוטנציאל הריפיינס "יתאפס" בתום 5 שנים.

להלן אופן חישוב ה-FCFP:

FCFP – לשנה, ליום 30.9.2023 וליום 31.12.2022, תחת הנחת התאמה מלאה של הכנסות שכ"ד למחירי שוק (ERV):

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 (במונחים שנתיים)		נכון ליום 30 בספטמבר 2023 (במונחים שנתיים)		לשנה, תחת הנחת התאמה מלאה של הכנסות שכ"ד למחירי שוק (ERV)	
באלפי אירו, מאוחד (לא מבוקר)					
ראה טבלת חישוב FFO	8,751	ראה טבלת חישוב FFO	9,412	ראה טבלת חישוב FFO	9,412
הפער בין שכ"ד בהשכרות חדשות (10.92 אירו למ"ר) לשכ"ד הממוצע בחוזים קיימים (7.43 אירו למ"ר) גוזר תוספת הכנסות שכ"ד שנתית של כ-9.746 מ' אירו בהנחה שמגמת הצמיחה במחירי השכירות בשוק תיעצר. החברה מניחה כי פער זה יסגר עפ"י 5 שנים ולכן תוספת שכ"ד:	1,949	הפער בין שכ"ד בהשכרות חדשות (11.54 אירו למ"ר) לשכ"ד הממוצע בחוזים קיימים (7.87 אירו למ"ר) גוזר תוספת שכ"ד שנתית של כ-10.679 מ' אירו בהנחה שמגמת הצמיחה במחירי השכירות בשוק תיעצר. החברה מניחה כי פער זה יסגר עפ"י 5 שנים ולכן תוספת שכ"ד:	2,136	הפער בין שכ"ד בהשכרות חדשות (11.54 אירו למ"ר) לשכ"ד הממוצע בחוזים קיימים (7.87 אירו למ"ר) גוזר תוספת הכנסות שכ"ד שנתית של כ-10.679 מ' אירו בהנחת התאמה מלאה ומיידית למחירי השוק ובהנחה שמגמת הצמיחה במחירי השכירות בשוק תיעצר. התרומה השנתית הממוצעת של סעיף זה לאורך חמש השנים הבאות צפויה להיות כ-5.340 מ' אירו בהנחה שמגמת הצמיחה במחירי השכירות בשוק תיעצר.	10,679
ב-12 החודשים העוקבים : 1,949 בין 12 חודשים ל-24 חודשים : 3,898 בין 24 חודשים ל-36 חודשים : 5,848 בין 36 חודשים ל-48 חודשים : 7,797 בין 48 חודשים ל-60 חודשים : 9,746		ב-12 החודשים העוקבים : 2,136 בין 12 חודשים ל-24 חודשים : 4,272 בין 24 חודשים ל-36 חודשים : 6,408 בין 36 חודשים ל-48 חודשים : 8,544 בין 48 חודשים ל-60 חודשים : 10,679		הגידול בתזרים כתוצאה מהתאמת שכ"ד למחירי שוק (סעיף 2 לעיל) צפוי להתבטא בעליית ערך של 281 מ' אירו על סמך התשואות הנוכחיות בשוק (3.8%). השבחה זו תייצר מזרים מצטבר בהיקף של 140.5 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-28.1 מ' אירו לשנה (חמישית מסכום הריפיינס הכולל המצויין לעיל)	28,104
הגידול בתזרים כתוצאה מהתאמת שכ"ד למחירי שוק (סעיף 2 לעיל) צפוי להתבטא בעליית ערך של 58.2 מ' אירו על סמך התשואות הנוכחיות בשוק (3.35%). השבחה זו תייצר מזרים מצטבר בהיקף של 29.1 מ' אירו באמצעות ריפיינס של הנכסים המושבחים ב-50% מינוף.	29,093	הגידול בתזרים כתוצאה מהתאמת שכ"ד למחירי שוק (סעיף 2 לעיל) צפוי להתבטא בעליית ערך של 56.1 מ' אירו על סמך התשואות הנוכחיות בשוק (3.8%). השבחה זו תייצר מזרים מצטבר בהיקף של 28.05 מ' אירו באמצעות ריפיינס של הנכסים המושבחים ב-50% מינוף.	28,104		
כולל בגין נכסים בתהליך רכישה	(3,818)	כולל בגין נכסים בתהליך רכישה	(4,191)	כולל בגין נכסים בתהליך רכישה	(4,191)
					Capex (4)

לשנה, תחת הנחת התאמה מלאה של הכנסות שכ"ד למחירי שוק (ERV)	נכון ליום 30 בספטמבר 2023 (במונחים שנתיים)	נכון ליום 31 בדצמבר 2022 (במונחים שנתיים)
באלפי אירו, מאוחד (לא מבוקר)		
<p>5) תוספת ל- FFO כתוצאה מהשקעת התזרימים מסעיפים 1-4 לעיל ברכישת נכסים חדשים במהלך 12 החודשים העוקבים</p> <p>תוספת ל- FFO כתוצאה מהשקעת התזרימים מסעיפים 1-4 לעיל ברכישת נכסים חדשים במהלך 12 החודשים העוקבים</p>	<p>התזרימים מסעיפים 1-4 יושקעו ברכישת נכסים חדשים במינוף של 50% לפי התשואות שכ"ד הנוכחיות בשוק (3.8%). משכ"ד שהנכסים החדשים יניבו הוחסרו:</p> <p>א. עלות אחזקת להשכרה נכסים- בהיקף של 16% משכ"ד בהתאם לעלות אחזקת להשכרה נכסים בפועל של הנכסים הקיימים של החברה בדוח רוו"ה.</p> <p>ב. עלות מימון של רכישת הנכסים החדשים - לפי הריבית הממוצעת של הלוואות חדשות של החברה - 4.4% לשנה.</p> <p>ג. תוספת עלות מימון בגין הריפינס - לפי הריבית הממוצעת של הלוואות חדשות של החברה - 4.4% לשנה.</p>	<p>התזרימים מסעיפים 1-4 יושקעו ברכישת נכסים חדשים במינוף של 50% לפי התשואות שכ"ד הנוכחיות בשוק (3.35%). משכ"ד שהנכסים החדשים יניבו הוחסרו:</p> <p>א. עלות אחזקת להשכרה נכסים- בהיקף של 16% משכ"ד בהתאם לעלות אחזקת להשכרה נכסים בפועל של הנכסים הקיימים של החברה בדוח רוו"ה.</p> <p>ב. עלות מימון של רכישת הנכסים החדשים - לפי הריבית הממוצעת של הלוואות חדשות של החברה - 4.2% לשנה.</p> <p>ג. תוספת עלות מימון בגין הריפינס - לפי הריבית הממוצעת של הלוואות חדשות של החברה - 4.2% לשנה.</p>
<p>6) Capex בגין הנכסים החדשים</p> <p>חושב על סמך שטח הנכסים החדשים.</p>	<p>חושב על סמך שטח הנכסים החדשים.</p>	<p>חושב על סמך שטח הנכסים החדשים.</p>
<p>סה"כ</p>	<p>34,438</p>	<p>35,672</p>

החברה מבהירה שמדד ה-FCPF אינו מייצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים 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 לאחר מימון בהנבה מלאה (FCPF – free cash flow post financing), 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 למגורים בערי הפעילות של החברה; (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) 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 בכלל ובגרמניה בפרט), היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין, ו/או התקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.19 לפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022, עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על תחזיותיה לגבי התזרים החופשי לאחר מימון בהנבה מלאה (FCPF – free cash flow post financing) כאמור.

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

(א) הסכם בלעדיות לרכישת 8 יח"ד בהנובר

במהלך התקופה שמאז 1 באוקטובר 2023, התקשרה החברה, באמצעות חברות נכדות בבעלות מלאה, בהסכם בלעדיות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי מניותיה, לרכישה של בניין הכולל 8 יח"ד בעיר הנובר עם שטח כולל להשכרה של כ-487 מ"ר והמניבים שכ"ד שנתי של כ-41 אלף אירו. התמורה הכוללת בגין נכס זה (כולל עלויות עסקה), בכפוף לחתימה על הסכם רכש נוטריוני והשלמת העסקה, צפויה להסתכם לסך של כ-1 מיליון אירו.

חלק ב' – חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהול

סיכונים השוק אליהם חשופה החברה

השפעת שער המטבע - נכון למועד הדוח, שיעור החשיפה המטבעית של החברה הנובע מנטילת ההלוואה המוסדית הנקובה בש"ח, מסתכם לכ-7.2% ממאזן החברה. למועד הדוח ולמועד חתימת הדוח, לחברה אין עסקאות הגנה פתוחות כנגד חשיפה זו.

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 2023:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(2,362)	(1,178)	(287,624)	1,178	2,362	הלוואה בריבית קבועה
-	-	63	-	-	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
(2,362)	(1,178)	(287,561)	1,178	2,362	סה"כ

בנוסף, שינוי שלילי בשוויים ההוגן של של חוזי קיבוע שיעור ריבית (CAP) מוגבל לערכם למועד הדוח (2,383 אלפי אירו).

30 בספטמבר 2022:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(2,223)	(1,115)	(255,432)	1,121	2,248	הלוואה בריבית קבועה
(8)	(4)	(21)	4	8	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
(2,231)	(1,119)	(255,453)	1,125	2,256	סה"כ

31 בדצמבר 2022:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(2,065)	(1,035)	(261,283)	1,041	2,087	הלוואה בריבית קבועה
(8)	(4)	126	4	8	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
(2,073)	(1,039)	(261,157)	1,045	2,095	סה"כ

להלן מבחני רגישות בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של החברה בשל שינוי בשערי החליפין (באלפי אירו) : שינוי בשער החליפין של האירו מול הש"ח .

30 בספטמבר 2023 :

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(5,304)	(2,652)	(53,045)	2,652	5,304	הלוואה בריבית קבועה
(10)	(5)	100	5	10	מזומן המוחזק בש"ח
(5,314)	(2,657)	(52,945)	2,657	5,314	סה"כ

30 בספטמבר 2022 :

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(6,167)	(3,083)	(61,678)	3,083	6167	הלוואה בריבית קבועה
310	155	3,105	(155)	(310)	מזומן המוחזק בש"ח
5,700	2,850	2,458	(2,850)	(5,700)	עסקת הגנת מטבע
(157)	(78)	(56,115)	78	157	סה"כ

שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה מושפע אף הוא משינויים בשיעורי הריבית בשוק. עליה/ירידה פרמנטית (עלייה/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. לפירוט נוסף – ראה סעיף 3.3 לעיל.

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

(1) כללי

החברה הינה חברה הולנדית שהתאגדה בהולנד בחודש ינואר 2018 כחברה ציבורית מוגבלת במניות (NV⁴⁶) 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 רשאית רשות ניירות ערך לפטור חברה כאמור מהוראות ותקנות המפורטות בתוספת האמורה, כולן או חלקן, אם נוכחה כי הדין מחוץ לישראל החל על החברה מבטיח די הצורך את ענייניו של ציבור המשקיעים בישראל.

הואיל ומניות של החברה הוצעו לראשונה לציבור בישראל ונרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") בהתאם לדין הישראלי, חלים על החברה, כאמור לעיל, הוראות סעיף 39א, וכפועל יוצא יחולו על החברה הוראות שונות של חוק החברות כמפורט בחלק א' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך (להלן: "חלק א' לתוספת הרביעית"), כאשר הוראות אלה חלות בנוסף להוראות הדין בהולנד⁴⁷. לפרטים נוספים ראו בפרק 5 לתשקיף.

⁴⁶ 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.

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

בהתאם לאמור לעיל, בוצעו הפעולות שפורטו בסעיף 1 בחלק ג' לפרק ב' ("דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד") בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (אשר פורסם ביום 23 בפברואר 2022)⁴⁸ ובכלל זה – מינוי דירקטורים חיצוניים ראשונים, הקמת וועדת ביקורת, וועדה לבחינת דוחות כספיים וועדת תגמול, וכן מינוי מבקר פנימי.

(2) תרגום הדוח לשפה האנגלית

מבלי לגרוע מאחריותו על פי דין של כל אחד מחברי הדירקטוריון (שאישרו את דוח הדירקטוריון) לאמור בדוח זה לעיל ולהלן, יובהר כי שלושה (הייה Monique van Dijken Eeuwijk, Peter Bodis ו-Bert van den Heuvel) מבין חמשת חברי הדירקטוריון, אינם דוברי עברית. לעניין זה יצוין כי Monique van Dijken Eeuwijk ו-Bert van den Heuvel אשר השתתפו בישיבת הדירקטוריון לדיון ואישור הדוח של החברה ואישור דוח זה, 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.

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

1. פירוט בדבר אשראי בר דיווח

לפרטים בדבר אשראי בר דיווח, נא ראו נספח א' המצורף לדוח זה.

2. אירועים לאחר מועד הדוח

ראו סעיף 5 בחלק א' לעיל.

3. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 2 לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים השנתיים של החברה אשר צורפו בפרק ג' לדוח תקופתי 2022.

גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ומעריכי שווי מהותיים מאוד

מעריכי שווי מהותיים מאוד של נכסי החברה הינם Jones Lang LaSalle SE ו-BNP Paribas. שיעור הנכסים שהוערכו על ידם מהווים כ-55%, וכ-43% בהתאמה משווי נכסי החברה ליום 30 בספטמבר 2023 מעריכי השווי אינם תלויים בחברה.

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

Jones Lang LaSALLE

Argo Properties N.V. על ידי מר פרד גניה, סמנכ"ל אסטרטגיה רכישות ומימון	זהות התאגיד שהזמין את הערכות השווי וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי;
בקשר ל- 66 נכסי מגורים, 29 למרץ 2023; בקשר ל- 86 נכסי מגורים, 5 ביולי 2023; בקשר ל- 65 נכסי מגורים 28 בספטמבר 2023.	מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכות למעריך השווי;
עדכון שווי נדל"ן להשקעה	הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכות שווי;
Jones Lang LaSalle 29 במרץ 2023; 5 ביולי 2023; 28 בספטמבר 2023.	שם מעריך השווי ותאריך החתימה על הסכם ההתקשרות;
ppa. Roman Heidrich, ppa Stefan Wieser, i.A Marlit Juette	פרטי נותני הערכות השווי;
למעריכי השווי תארים אקדמיים (חלקם בעלי תואר שני), במקצועות כלכלה ו/או נדל"ן	פרטי השכלתם של מעריכי השווי;
אין	התניות, אם היום כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי; כמו כן, מידת ההשפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת השווי;
אין	הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו; הייתה הסכמה כאמור, יפורטו תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי;
לכל אחד ממעריכי השווי ניסיון של למעלה מ-10 שנים בהערכות שווי בהיקפים דומים	פרטים בנוגע לניסיונם של מעריכי השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושאי ההערכות הנוכחיות או הגבוהים מאלה;

⁴⁸ [מס' אסמכתא 021733-01-2022].

BNP Paribas

Argo Properties N.V. על ידי מר פרד גניה, סמנכ"ל אסטרטגיה רכישות ומימון	זהות התאגיד שהזמין את הערכות השווי וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי;
בקשר ל- 44 נכסי מגורים, 26 בפברואר 2023; בקשר ל-60 נכסי מגורים 20 ביוני 2023; בקשר ל-47 נכסי מגורים, 13 בספטמבר 2023.	מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכות למעריך השווי;
עדכון שווי נדל"ן להשקעה	הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכות שווי;
BNP Paribas 26 בפברואר 2023; 20 ביוני 2023; 13 בספטמבר 2023.	שם מעריך השווי ותאריך החתימה על הסכם ההתקשרות;
Manuel Westphal FRICS; ppa. Anne Tonscheidt MRICS	פרטי נותני הערכות השווי;
למעריכי השווי תארים אקדמיים (חלקם בעלי - תואר שני), במקצועות כלכלה ו/או נדל"ן	פרטי השכלתם של מעריכי השווי;
אין	התניות, אם היום כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי; כמו כן, מידת ההשפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת השווי;
אין	הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו; הייתה הסכמה כאמור, יפורטו תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי;
לכל אחד ממעריכי השווי ניסיון של למעלה מ- 10 שנים בהערכות שווי בהיקפים דומים	פרטים בנוגע לניסיונם של מעריכי השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושאי ההערכות הנוכחיות או הגבוהים מאלה;

20 בנובמבר, 2023

שמות החותמים	תפקידם	חתימה
ניר אילני	דירקטור אקזקיוטיבי ⁴⁹	
אופיר רחמים	מנכ"ל משותף	

⁴⁹ בשל העדרות של מר רון טירה יו"ר הדירקטוריון של החברה משיבת אישור הדוחות הכספיים, אישר דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 20 בנובמבר 2023 כי מר ניר אילני, המשמש כדירקטור אקזקיוטיבי, יחתום על הדוחות הכספיים במקומו של מר רון טירה, יו"ר הדירקטוריון.

נספח א' - אשראי בר דיווח

טבלת עמידה בהתחייבויות פיננסיות

להלן נתונים אודות עמידת החברה וחברות נכדות באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהלוואות מהותיות. חישוב אמות המידה הפיננסיות נעשה עפ"י ההגדרות בהסכמי ההלוואה הרלוונטיים ואינו תואם בהכרח את כללי החשבונאות המקובלים.

שוי נכס בודד	חוב נטו ל- CAP נטו	התחייבויות פיננסיות	יתרת קרן ליום 30.9.2023 באלפי אירו	סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו	מועד העמדת ההלוואה	מס' סידורי
נכון ליום 30.9.2023	נכון ליום 30.9.2023 ⁵⁵	חוב פיננסי נטו ⁵¹ ל- CAP נטו ⁵² לא יעלה בכל עת על 75% ; שווי נכס בודד ⁵³ מנכסי החברה לא יעלה על 15% משוויים של כלל נכסי הנדל"ן של החברה ⁵⁴ ;	503,054	60,000	18/1/2022	1
3.5%	47.7%					
נכון למועד חתימת הדו"ח ⁶²	נכון למועד חתימת הדו"ח ⁵⁶					
3.5%	47.7%					
יחס תשואת חוב	יחס LTV	התחייבויות פיננסיות	יתרת קרן ליום 30.9.2023 באלפי אירו	סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו	מועד העמדת ההלוואה	
נכון ליום 30.9.2023	נכון ליום 30.9.2023	יחס LTV מקסימלי של 75% ; יחס תשואת חוב ⁵⁸ מעל 3.5% ;	38,700 ⁵⁷	40,000	15/02/2022	2
5.5%	53.6%					
נכון למועד חתימת הדו"ח	נכון למועד חתימת הדו"ח					
5.5%	53.6%					

יצוין כי בנוסף, למועד הדוח, לחברות נכדות של החברה הלוואות לא מהותיות מבנקים (כנגד בטוחות נדל"ן) הכפופות לאמות מידה פיננסיות בהיקף כולל של כ-68.9 מ' אירו ובשיעור LTV ממוצע של כ-42% וכן הלוואות לא מהותיות מבנקים (כנגד בטוחות נדל"ן) ללא התניות פיננסיות בהיקף כולל של כ-190.5 מ' אירו ובשיעור LTV ממוצע של כ-39%.

⁵⁰ הסכם ההלוואה נחתם ביום 18 בינואר 2022, ומשיכת ההלוואה נעשתה ביום 25 בינואר 2022, ההפרש בין סכום ההלוואה המקורי לסכום ההלוואה למועד הדוח נובע מהפרשי שער; ר' ניתוחי רגישות במסגרת פרק ב' של דוח זה.

⁵¹ "חוב פיננסי נטו" – חוב פיננסי, בניכוי נכסים פיננסיים; "חוב פיננסי" – סך כל החובות וההתחייבויות של החברה, ישירים ועקיפים (לרבות בגין ערבויות, שעבודים ומשכונות לטובת אחר ובגין כתבי שיפוי מסוג כלשהו שניתנו על ידי החברה להבטחת חובות והתחייבויות מהסוגים כמפורט להלן, שניתלו על ידי אחר); (1) לבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; וכן (2) הנובעים מאג"ח על כל סוגיו, ובכלל זה אג"ח סטרייט (straight bonds), תעודות חוב (notes) ואג"ח להמרה; וכן (3) בגין הלוואות שנתקבלו מגוף קבוצה הקשורה; וכן (4) בגין הלוואות שנתקבלו מצדדים שלישיים כלשהם או בגין סכומים שגויסו בדרך אחרת ושהינם בעלי אופי של נטילת חבות, או שהתוצאה הכלכלית שלהם היא נטילת חבות; וכן (5) בגין סכומים שנתקבלו כתוצאה ממכירה או ניכיון של חובות חייבים (receivables), חשבונות, שטרות או נכסים פיננסיים אחרים, בתנאים המאפשרים חזרה אל המוכר (recourse) במקרה של אי פרעון במועד של חובות החייבים, החשבונות, השטרות או הנכסים הפיננסיים האחרים האמורים; וכן (6) בגין סכומים שגויסו בעסקאות אחרות ושמוגדרים כחוב פיננסי לפי כללי החשבונאות; והכול - כמדווח בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (רבעוניים סקורים או שנתיים מבוקרים, לפי המקרה), האחרונים שנחתמו לפני כל מועד בדיקה; "נכסים פיננסיים" - הסך המצטבר של (1) מזומנים ושוי מזומנים (למעט אם משועבדים לטובת צד ג' כלשהו); (2) פיקדונות בבנקים (למעט אם משועבדים לטובת צד ג' כלשהו); והכול - כמדווח בדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה (רבעוניים סקורים או שנתיים מבוקרים, לפי המקרה), האחרונים שנחתמו לפני כל מועד בדיקה;

⁵² "CAP נטו" - הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו; "הון עצמי" - הון החברה, כמשמעותו לפי כללי החשבונאות, ואם לפי כללים אלה כולל הון החברה גם את החלק המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה - בניכוי זכויות אלו ("החלק המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה" - כמשמעותו בתקנים ופרשנויות שאומצו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים); והכול - כמדווח בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (רבעוניים סקורים או שנתיים מבוקרים, לפי המקרה), האחרונים שנחתמו לפני כל מועד בדיקה.

⁵³ שווי של כל נכס נדל"ן אשר החברה הנה/תהא בעלת זכויות בו (במישרין או בעקיפין דרך התאגידים המוחזקים) לעניין זה - "נכס" הינו יחידה רישומית נפרדת במרשם המקרקעין.

⁵⁴ כלל נכסי הנדל"ן אשר החברה הנה/תהא בעל זכויות בהם (במישרין או בעקיפין דרך התאגידים המוחזקים).

⁵⁵ חושב בהתאם ליתרות ליום 30 בספטמבר 2023.

⁵⁶ חושב בהתאם ליתרות ליום 30 בספטמבר 2023 בתוספת השפעת השלמת עסקאות רכישה שהחברה התקשרה בהם עוד מועד חתימת הדוח.

⁵⁷ הסכם ההלוואה נחתם ביום 10 בינואר 2022, ומשיכת ההלוואה נעשתה ביום 15 בפברואר 2022.

⁵⁸ 80% מסך הכנסות השכירות השנתיות חלקי סכום ההלוואה.

פרק ב: תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30

בספטמבר 2023



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 20 בנובמבר 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 20 בנובמבר, 2023.

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.

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023**

(בלתי מבוקרים)

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקר לבעלי המניות
	הדוחות הכספיים:
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
5-7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
8-10	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
11-18	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואי 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 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 20 בנובמבר, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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	
2022	2022	2023
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
27,352	29,465	26,255
*) 15,058	*) 3,453	11,126
2,111	2,458	2,451
*) 912	*) 3,773	2,805
<u>45,433</u>	<u>39,149</u>	<u>42,637</u>
654,683	649,143	673,273
8,897	5,671	15,204
2,518	-	499
-	359	394
<u>666,098</u>	<u>655,173</u>	<u>689,370</u>
<u>711,531</u>	<u>694,322</u>	<u>732,007</u>
12,398	5,204	13,221
6,794	9,337	7,755
<u>19,192</u>	<u>14,541</u>	<u>20,976</u>
294,344	277,349	335,351
-	21	63
26,708	28,061	22,860
<u>321,052</u>	<u>305,431</u>	<u>358,274</u>
181	181	181
221,012	221,012	225,628
131,727	139,551	105,772
3,637	3,136	661
14,730	10,470	20,515
<u>371,287</u>	<u>374,350</u>	<u>352,757</u>
<u>371,287</u>	<u>374,350</u>	<u>352,757</u>
<u>711,531</u>	<u>694,322</u>	<u>732,007</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 נכסים פיננסיים – פקדונות בנקאים מוגבלים והשקעות נזילות
 נכסים פיננסיים
 חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
 נדל"ן להשקעה - זכויות בנייה
 חייבים ויתרות חובה
 מסים נדחים

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 התחייבויות פיננסיות אחרות
 מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

סה"כ הון

* סווג מחדש

20 בנובמבר, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ניר אילני
 דירקטור אקזקיוטיבי (**)

גיא פריאל
 סמנכ"ל כספים

אופיר רחמים
 מנכ"ל משותף

** ר' ביאור 6ה'.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים 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		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	
16,600	4,337	5,510	11,963	15,622	הכנסות מהשכרת נכסים הכנסות ניהול נכסים ואחרות הוצאות ניהול נכסים עלות אחזקת נכסים להשכרה
6,095	1,416	1,971	4,429	6,387	
(6,095)	(1,416)	(1,971)	(4,429)	(6,387)	
(3,261)	(852)	(840)	(2,451)	(2,784)	
13,339	3,485	4,670	9,512	12,838	רווח גולמי
(5,653)	(1,436)	(1,325)	(4,170)	(4,580)	הוצאות הנהלה וכלליות
7,686	2,049	3,345	5,342	8,258	רווח תפעולי לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו ללא השפעת שינוי חד פעמי בשיעור מס רכישה שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בגין שינוי חד פעמי עקב עדכון שיעור מס רכישה, נטו
27,022	4,760	(10,094)	34,332	(19,363)	
-	-	-	-	(11,471)	
34,708	6,809	(6,749)	39,674	(22,576)	רווח (הפסד) תפעולי
(5,523)	(1,460)	(1,916)	(3,929)	(5,789)	הוצאות מימון, נטו שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים והפרשי שער, נטו
3,215	851	374	1,188	3,976	
(2,308)	(609)	(1,542)	(2,741)	(1,813)	
32,400	6,200	(8,291)	36,933	(24,389)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(5,125)	(893)	1,321	(6,094)	4,219	מסים על ההכנסה
27,275	5,307	(6,970)	30,839	(20,170)	רווח (הפסד) נקי
-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
27,275	5,307	(6,970)	30,839	(20,170)	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
1.51	0.29	(0.38)	1.7	(1.11)	רווח (הפסד) למניה בסיסי
1.47	0.32	(0.38)	1.66	(1.11)	רווח (הפסד) למניה מדולל

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	יתרת רווח	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון סטטוטורית (1)	פרמיה על מניות	הון מניות
					אלפי אירו
371,287	14,730	3,637	131,727	221,012	181
-	-	(4,616)	-	4,616	-
(20,170)	(20,170)	-	-	-	-
-	25,955	-	(25,955)	-	-
1,640	-	1,640	-	-	-
<u>352,757</u>	<u>20,515</u>	<u>661</u>	<u>105,772</u>	<u>225,628</u>	<u>181</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2023

התנועה בתקופת הדוח:

מיון קרן הון תשלום מבוסס מניות לפרמיה (*)
רווח נקי וכולל
מיון לפי הוראות החוק בהולנד
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

* בגין פקיעת אופציות.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	יתרת רווח	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון סטטוטורית (1)	פרמיה על מניות	הון מניות
					אלפי אירו
342,025	8,530	1,650	110,652	221,012	181
30,839	30,839	-	-	-	-
-	(28,899)	-	28,899	-	-
1,486	-	1,486	-	-	-
<u>374,350</u>	<u>10,470</u>	<u>3,136</u>	<u>139,551</u>	<u>221,012</u>	<u>181</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2022

התנועה בתקופת הדוח:

רווח נקי וכולל
מיון לפי הוראות החוק בהולנד
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על השינויים בהון
(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	יתרת רווח	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון סטטוטורית (1)	פרמיה על מניות	הון מניות
					אלפי אירו
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
359,396	18,988	4,946	114,269	221,012	181
-	-	(4,616)	-	4,616	-
(6,970)	(6,970)	-	-	-	-
-	8,497	-	(8,497)	-	-
331	-	331	-	-	-
<u>352,757</u>	<u>20,515</u>	<u>661</u>	<u>105,772</u>	<u>225,628</u>	<u>181</u>

יתרה ליום 1 ביולי 2023

התנועה בתקופת הדוח:

מיון קרן הון תשלום מבוסס מניות לפרמיה
(*)
רווח נקי וכולל
מיון לפי הוראות החוק בהולנד
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

*בגין פקיעת אופציות.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	יתרת רווח	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון סטטוטורית (1)	פרמיה על מניות	הון מניות
					אלפי אירו
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
368,542	9,170	2,635	135,544	221,012	181
5,307	5,307	-	-	-	-
-	(4,007)	-	4,007	-	-
501	-	501	-	-	-
<u>374,350</u>	<u>10,470</u>	<u>3,136</u>	<u>139,551</u>	<u>221,012</u>	<u>181</u>

יתרה ליום 1 ביולי 2022

התנועה בתקופת הדוח:

רווח נקי וכולל
מיון לפי הוראות החוק בהולנד
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על השינויים בהון
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות אלפי אירו	יתרת רווח אלפי אירו	קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי אירו	קרן הון סטטוטורית (1) אלפי אירו	פרמיה על מניות אלפי אירו	הון מניות אלפי אירו
342,025	8,530	1,650	110,652	221,012	181
27,275	27,275	-	-	-	-
-	(21,075)	-	21,075	-	-
1,987	-	1,987	-	-	-
<u>371,287</u>	<u>14,730</u>	<u>3,637</u>	<u>131,727</u>	<u>221,012</u>	<u>181</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2022

התנועה בשנת הדוח:

רווח נקי וכולל

מיון לפי הוראות החוק בהולנד

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים 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		
	2 0 2 2	2 0 2 3	2 0 2 2	2 0 2 3	
	אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	
27,275	5,307	(6,970)	30,839	(20,170)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח (הפסד) נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
2,308	609	1,433	2,717	1,971	הוצאות מימון, נטו
(27,022)	(4,760)	10,094	(34,332)	30,834	שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
1,987	501	331	1,486	1,640	עלות תשלום מבוסס מניות
5,146	860	(1,327)	6,140	(4,242)	מסים נדחים, נטו
9,694	2,517	3,561	6,850	10,033	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:					
(1,098)	(232)	48	(774)	(1,044)	עלייה/ירידה ביתרות חובה אחרות
246	246	(257)	(114)	935	עלייה/ירידה) בזכאים ויתרות זכות
8,842	2,531	3,352	5,962	9,924	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
(143,371)	(43,859)	(6,010)	(126,798)	(52,909)	רכישת נדל"ן להשקעה
(3,714)	(797)	(1,654)	(2,548)	(4,169)	תוספות בגין נדל"ן להשקעה
1,850	-	-	1,850	-	(רכישת) מימוש נכסים פיננסיים
(10,234)	76	(1,252)	705	5,103	הפקדת פיקדונות מוגבלים והוצאות עסקה ששולמו מראש, נטו
(155,469)	(44,580)	(8,916)	(126,791)	(51,975)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	
(4,762)	(705)	(1,138)	(2,021)	(3,987)	תזרימי מזומנים לפעילות מימון ריבית ששולמה / התקבלה, נטו קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו פרעון הלוואות לזמן ארוך ועלויות גלוות קבלת הלוואות לזמן ארוך במסגרת מימון מחדש פרעון הלוואות לזמן ארוך במסגרת מימון מחדש רכישת עסקאות לקיבוע תקרת ריבית (CAP)
130,657	20,211	14,617	146,062	33,877	
(4,871)	(1,264)	(1,862)	(28,623)	(5,035)	
45,000	-	-	-	16,750	
(25,001)	-	-	-	-	
(1,728)	-	-	-	(485)	
<u>139,295</u>	<u>18,242</u>	<u>11,617</u>	<u>115,418</u>	<u>41,120</u>	
(7,332)	(23,807)	6,053	(5,411)	(931)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
(392)	447	28	(200)	(166)	השפעת השינויים בשערי החליפין
<u>35,076</u>	<u>52,825</u>	<u>20,174</u>	<u>35,076</u>	<u>27,352</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>27,352</u>	<u>29,465</u>	<u>26,255</u>	<u>29,465</u>	<u>26,255</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

(המשך)

נספח א' - פעולות שלא במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2022	2022	2023
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)
<u>(3,540)</u>	<u>(2,258)</u>	<u>(341)</u>	<u>(2,157)</u>	<u>(341)</u>

רכישות והשקעות בנדל"ן כנגד זכאים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

ARGO PROPERTIES N.V. (להלן - "החברה") התאגדה בינואר 2018 והחלה את פעילותה ביולי 2018 והינה חברה תושבת הולנד העוסקת באמצעות חברות מוחזקות ברכישה וניהול של נדל"ן להשקעה בגרמניה, בתחום נדל"ן מניב לפיתוח ונדל"ן מניב למגורים.

בחודש מאי 2021 הנפיקה החברה מניות במסגרת הנפקה לראשונה לציבור בבורסה בישראל.

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

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

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה

להלן הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכות השווי:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023
---------------------	----------------------

4.14%
1.79%
1.06%
1.63%
10.20

4.54%
1.88%
1.13%
1.62%
10.51

נדל"ן מניב למגורים:

שיעור היוון (Discount Rate) (%)
שיעור צמיחה לתקופה של 10 שנים ראשונות
שיעור צמיחה לטווח ארוך
שיעור אי תפוסה (Vacancy Rate) לזמן ארוך (%)
דמי שכירות מייצגים למ"ר לחודש (באירו)

במהלך תקופה הכירה החברה בהפסד בסך של כ-19.4 מ' אירו משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה שנבעו בעיקר משינוי בהנחות המשמעותיות ששימשו לצורך הערכות השווי שקוזזו כתוצאה מצמיחה בשכר הדירה בנכסי החברה. בנוסף במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 נכללה ירידת ערך חד פעמית בסך של 11.5 מיליון אירו בגין גידול במס רכישת נדל"ן הבאה לידי ביטוי בשוויים של כל נכסי החברה בלייפציג ודרזדן.

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות, ספקים, משיכות יתר, הלוואות מבנקים הנושאות ריבית משתנה והתחייבויות שוטפות אחרות המוצגות בעלות מופחתת מהווה בקירוב את שווי הוגן.

שוויים של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ליום 30 בספטמבר 2023 הנושאות ריבית קבועה המוצגות בעלות מופחתת נמוך בכ-26.7 מיליון אירו מיתרתם בדוחות הכספיים.

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך ספרים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,111	2,458	2,451
-	(21)	(63)
<u>2,111</u>	<u>2,437</u>	<u>2,388</u>

נגזרים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

שווי הוגן

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,111	2,458	2,451
-	(21)	(63)
<u>2,111</u>	<u>2,437</u>	<u>2,388</u>

נגזרים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

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

- השווי הוגן של חוזי החלפת ריביות (SWAP) ועסקאות לקיבוע תקרת ריבית (CAP) מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים תוך שימוש בעקום תשואה של האירובור הניתן לצפייה.

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - מגזרי פעילות

א. כללי:

לתיאור מגזרי הפעילות של החברה ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 לדצמבר 2022.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ	נדל"ן מניב לפיתוח	נדל"ן מניב למגורים
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
15,622	523	15,099
6,387	61	6,326
(6,387)	(61)	(6,326)
(2,784)	(84)	(2,700)
<u>12,838</u>	<u>439</u>	<u>12,399</u>
(4,580)		
(30,834)	-	(30,834)
(1,813)		
<u>(24,389)</u>		

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

רווח גולמי

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

(הפסד) לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ	נדל"ן מניב לפיתוח	נדל"ן מניב למגורים
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
11,963	520	11,443
4,229	61	4,168
(4,229)	(61)	(4,168)
(2,451)	(76)	(2,375)
<u>9,512</u>	<u>444</u>	<u>9,068</u>
(4,170)		
34,332	(193)	34,525
(2,741)		
<u>36,933</u>		

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

רווח גולמי

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

רווח לפני מסים על ההכנסה

ARGO PROPERTIES N.V.**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ	נדל"ן מניב לפיתוח	נדל"ן מניב למגורים
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
5,510	175	5,335
1,971	20	1,951
(1,971)	(20)	(1,951)
(840)	(28)	(812)
<u>4,670</u>	<u>147</u>	<u>4,523</u>
(1,325)		
(10,094)	-	(10,094)
(1,542)		
<u>(8,291)</u>		

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

רווח גולמי

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

(הפסד) לפני מסים על ההכנסהלתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ	נדל"ן מניב לפיתוח	נדל"ן מניב למגורים
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
4,337	183	4,154
1,416	20	1,196
(1,416)	(20)	(1,196)
(852)	(13)	(839)
<u>3,485</u>	<u>170</u>	<u>3,315</u>
(1,436)		
4,760	(99)	4,859
(609)		
<u>6,200</u>		

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

רווח גולמי

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

רווח לפני מסים על ההכנסה

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

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

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)			
סה"כ	נדל"ן מניב לפיתוח	נדל"ן מניב למגורים	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
16,600	681	15,919	הכנסות מהשכרת נכסים
6,095	82	6,013	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,095)	(82)	(6,013)	הוצאות ניהול נכסים
(3,261)	(98)	(3,163)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
13,339	583	12,756	רווח מהשכרת נכסים
(5,653)			הוצאות הנהלה וכלליות
27,022	(4,467)	31,489	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(2,308)			הוצאות מימון, נטו
32,400			רווח לפני מסים על ההכנסה

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. במהלך התקופה השלימה החברה (באמצעות חברות בנות ונכדות) את רכישתן של 370 יח"ד ב- 36 בניינים, ובתמורה כוללת של כ- 51,641 אלפי אירו. בנוסף התקשרה החברה בעסקאות נוספות (לרבות התקשרויות לאחר מועד הדוח) לרכישתן של 139 יח"ד בתמורה כוללת של כ- 19,799 אלפי אירו.

ב. מימון מחדש כתוצאה מהשבחת נכסים:

• במהלך חודש אוקטובר 2022 סיכמה החברה עם שני מוסדות פיננסיים גרמניים (להלן - "הבנקים") על מימון מחדש בהיקף כולל של כ- 79 מיליון אירו המגלם LTV של כ-47.2% (על שווי הנכסים המשועבדים בספרי החברה), באופן שבו יתרת חמש הלוואות קיימות בסך כולל של כ-56 מיליון אירו (להלן - "ההלוואות הקיימות"), אשר חברות מאוחדות של החברה נטלו בין השנים 2019 ו-2020 מאותם בנקים, תוגדל ב-23 מיליון אירו (להלן - "ההלוואות החדשות").

ההלוואות הקיימות נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור (משוקלל) של כ-0.99%, עומדות לפירעון בשנים 2025-2027, והינן מובטחות בשעבודים מדרגה ראשונה על מלוא זכויותיהן של החברות המאוחדות ב-81 בניינים הכוללים 878 יח"ד (בשטח כולל של 56,462 מ"ר) בערים לייפציג, דרזדן ומגדבורג שבגרמניה, אשר שווים המצרפי בספרי החברה עומד על 168.9 מיליון אירו (נכון למועד הדוח) (להלן ובהתאמה: "חברות הנכס" ו-"הנכסים", לפי העניין).

המימון מחדש מתאפשר כתוצאה מהשבחה בשכ"ד בנכסים אלו במועד המימון הראשוני ע"י הבנקים האמורים בסמוך למועד רכישתם על ידי החברה במחצית השנייה של שנת 2019 ובמחצית ראשונה של שנת 2020 - נכון למועד חיתום ההלוואות. יובהר כי המימון מחדש נעשה בצורה של נטילת הלוואות חדשות שמתווספות להלוואות הקיימות ללא שינוי בתנאיהם ("TOP UP").

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

ב. מימון מחדש כתוצאה מהשבחת נכסים: (המשך)

• כפועל יוצא:

1. בחודש נובמבר 2022 התקשרה החברה באמצעות חברות נכדות בשני הסכמי הלוואות נוספים עם תאגיד בנקאי גרמני להלוואות מסוג נון ריקורס בסך כולל של 12.7 מיליון אירו לתקופה של 5 שנים. הלוואות נושאות ריבית משתנה על בסיס שער האירובור ל-3 חודשים בתוספת מרווח של 1.29% לשנה. החברה התקשרה בהסכמים לקיבוע תקרת שער האירובור לרמה מקסימלית של 2.5% בתמורה כוללת של 505 אלפי אירו. משיכת 5 מיליון אירו מסך הלוואות בוצעה בדצמבר 2022, יתרת 7.7 מיליון אירו מכספי הלוואות נמשכו בינואר 2023. בהתאם להסכם הלוואה בין החברה לבין הבנק, החברה מעריכה כי במהלך שנת 2024 יתאפשר לה למשוך כ-4 מיליון אירו בכפוף להמשך שיפור בפרמטרים התפעוליים בנכסים המשועבדים כנגד הלוואות.

2. בחודש דצמבר 2022 התקשרה החברה באמצעות חברות נכדות בשלושה הסכמי הלוואות נוספים עם תאגיד בנקאי גרמני להלוואות מסוג נון ריקורס בסך כולל של 6.55 מיליון אירו לתקופה של 5 שנים. הלוואות נושאות ריבית משתנה על בסיס שער האירובור ל-3 חודשים בתוספת מרווח משוקלל של 1.51% לשנה. משיכת הלוואות בוצעה בחודש מרץ 2023, בעת משיכת הלוואות החברה תתקשר בהסכמים לקיבוע תקרת שער האירובור לרמה מקסימלית של 3% שתמורתם תקבעה לסך של 216 אלפי אירו.

• במהלך חודש אפריל 2023 התקשרו חברות נכדות של החברה עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכם הלוואה נוסף המגדיל את יתרת הלוואות הקיימות שחברות אלו נטלו בעבר מסך של כ-19.1 מיליון אירו לסך של כ-21.6 מיליון אירו. הגידול בהיקף הלוואות יעמוד לפרעון ביום 30 באפריל 2026 ונושא ריבית קבועה בשיעור של 4.61%. משיכת הלוואה בוצעה במהלך הרבעון השני של שנת 2023.

• במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 התקשרו חברות נכדות של החברה עם תאגיד בנקאי גרמני במזכר הבנות בדבר נטילת הלוואות לצורך מימון מחדש של הלוואות קיימות מתאגיד בנקאי גרמני אחר (להלן: "הבנק הקודם"). יתרת הלוואות הקיימות למועד הדוח הינן בהיקף של 26.8 מיליון אירו (להלן: "הלוואות הקיימות"), היקף המימון מחדש צפוי להגדיל את היתרת הלוואות בסך של כ-7.2 מ' אירו. בהתאם למזכר ההבנות, הלוואות החדשות יעמדו לפרעון 5 שנים לאחר נטילתן, הריבית תתבסס על מרווח של 130 נקודות מעל שער האירובור ותשלום הקרן יעשה בתשלום אחד בעת פרעון הלוואות. הסכם הלוואה צפוי להיחתם במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023.

יצוי כי בהתייחס להלוואות הקיימות, סך של 6.5 מ' אירו הינו בגין הלוואות בריבית משתנה שצפויות להפרע בעת ביצוע המימון מחדש. יתרת הלוואות הקיימות בסך של כ-20.3 מ' אירו נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שבין 0.94% ל-1.1% ועומדות לפרעון ביולי ובדצמבר 2026. החברה קיבלה אינדקציה מהבנק הקודם, כי יתרת הלוואות הקיימות הנושאות ריבית קבועה ותנאיהם ישמרו וישמשו לצורך:

א. מימון רכישת נכסים חדשים שחברות נכדות של החברה התקשרו בהסכמי מכר נוטריונים בגינם בסך של כ-10.5 מ' אירו.

ב. מימון מחדש בדרך של TOP UP להלוואות אחרות שנתן הבנק הקודם לחברות נכדות של החברה בסך של כ-7.7 מ' אירו.

ג. יתרת סכום הלוואות הקיימות הנושאות ריבית קבועה תופקד בפיקדון נושא ריבית בהתאם לתנאי השוק הנוכחיים ומיועדת לשמש לצורך מימון רכישת נכסים חדשים עתידית על ידי החברה באמצעות חברות נכדות. ההתקשרות כאמור כפופה להמצאת שמאיות, לאישור ועדת האשראי של הבנק הקודם וכן התקשרות בהסכמים מחודשים עם הבנק הקודם. להערכת החברה ההתקשרות כאמור צפויה להיחתם במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024.

• במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 התקשרו חברות נכדות של החברה עם תאגיד בנקאי גרמני בדבר מימון מחדש של הלוואה קיימת, שמועד פרעונה המקורי נקבע ליום 31 בדצמבר 2023, לצורך מימון נכסי החברה במסגרת מגזר פעילות נדל"ן מניב לפיתוח ל-5 שנים נוספות. יתרת הלוואות הקיימות למועד הדוח הינן בהיקף של 6.8 מיליון אירו, היקף המימון מחדש צפוי להגדיל את היתרת הלוואות לסך של 7.5 מיליון אירו. הלוואות החדשות תישאנה ריבית בתוספת מרווח של 193 נקודות מעל שער האירובור ששערו למועד הדוח הינו 3.95%. משיכת הלוואות צפויה עד לסוף שנת 2023.

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ג. מימון רכישת נכסים חדשים:

- במהלך חודש דצמבר 2022 התקשרו חברות נכדות של החברה עם תאגיד בנקאי גרמני בשני הסכמי הלוואות מסוג נון ריקורס, לתקופה של 5 שנים בהיקף כולל של 20 מיליון אירו, הנושאות ריבית קבועה בשיעור של 3.95%. משיכת הלוואה בוצעה בסוף מרץ 2023.
- במהלך חודש אפריל התקשרה חברה הנכדה עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה מסוג נון ריקורס לתקופה של 3 שנים בהיקף כולל של 1.8 מיליון אירו, הנושאת ריבית קבועה בשיעור של 4.15%. משיכת הלוואה בוצעה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023.
- במהלך הרבעון השני התקשרו חברות נכדות של החברה עם תאגיד בנקאי גרמני בהסכמי הלוואות מסוג נון ריקורס לתקופה של 5 שנים בהיקף כולל של 13 מיליון אירו, הנושאת ריבית קבועה בשיעור של 4.18%. משיכת הלוואות בוצעה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023.

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

ד. התוכניות החדשות:

ביום 19 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית חדשה להקצאת אופציות לעובדים ונותני שירותים שאינם תושבי ישראל המועסקים על ידי קבוצת ארגו פרופרטיז אן וי (להלן - "תוכנית 2023") וכן תוכנית חדשה להקצאת אופציות לעובדים תושבי ישראל על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה"), במסלול רווח הון (להלן - "תוכנית 102/2023", תוכנית 2023 ותוכנית 102/2023 תיקרנה להלן ביחד - "התוכניות החדשות").

ביום 19 בינואר 2023 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה במסגרת ובהתאם לתוכנית 102/2023 ובכפוף לאישורים הנדרשים (ובכלל זה - מבלי לגרוע מכלליות האמור - אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה) להקצות לכ"א מבין ה"ה אופיר רחמים (להלן - "רחמים") וגל טננבאום (להלן - "טננבאום"), המנכ"לים המשותפים של החברה, ללא תמורה, אופציות לא סחירות בשווי כולל של 7,675 אלפי ש"ח ו-7,849 אלפי ש"ח בהתאמה ובסה"כ בשווי כולל (לשניהם) של כ-15,525 אלפי ש"ח (להלן - "ההקצאה הפרטית למנכ"לים המשותפים"), וזאת לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 ליולי 2023.

להלן התנאים העיקריים של תוכניות האופציות החדשות:

מחיר המימוש של כל כתב אופציה הינו 77.13 ש"ח (ללא הצמדה למדד או מטבע כלשהו) וכמות כתבי האופציה שיכול ותוקצה מכוח התוכנית תסתכם ב-2,048,904 כתבי אופציה.

"תקופות ההבשלה" ו-"מועדי ההבשלה" - לכתבי האופציה תהיה 3 תקופות הבשלה בנות שנה, שנתיים ושלוש שנים החל מיום 1 ביולי, 2023. יובהר כי החל מתום תקופת ההבשלה השלישית (קרי - החל ממועד ההבשלה השלישי) ולתקופה של 12 חודשים מאותו מועד ועד ליום 30 ליוני 2027 (להלן - "תום תקופת המימוש") בעל האופציות יהיה זכאי לממש את כל האופציות שלו, שטרם מומשו.

מועד פקיעה - 30 ליוני 2027.

תשלום מחיר המימוש - במניות בלבד על פי מנגנון מימוש נטו (CASHLESS) לפיו יונפקו לניצעים מניות חדשות של החברה בהתאם למחיר הממוצע של המניה בתקופה של 30 יום שקדמה להודעת המימוש כפי שמוגדר בתוכנית האופציות. הניצע לא יידרש לשלם לחברה את מחיר המימוש של כתבי האופציה, אלא את ערך הנקוב של מניות החברה שתוקצינה לו בלבד.

ביום 9 במרץ 2023 (לעיל: "מועד האסיפה") אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מדיניות התגמול החדשה של החברה וכן את ההקצאה הפרטית של 1,309,169 אופציות למנכ"לים המשותפים. אופציות אלו הוקצו לנאמן עבור המנכ"לים המשותפים על ידי החברה ביום 2 ביולי 2023 בהתאם לתוכנית 102/2023.

ביום 23 באוגוסט 2023 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הקצאתם של יתרת 739,735 אופציות מכח התוכניות החדשות לנושאי משרה נוספים בחברה שאינם מנכ"לים (ה"ה פרד גניה (סמנכ"ל אסטרטגיה, עסקאות ומימון) (להלן: "גניה"), גיא פריאל (סמנכ"ל כספים) (להלן: "פריאל"), AMIR GHAREMANI (סמנכ"ל פיתוח עסקי) (להלן: "GHAREMANI") ו- RENE DESCHNER (סמנכ"ל תפעול) (להלן: "DESCHNER").

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

389,238 אופציות מתוך הכמות האמורה הוקצו לנאמן עבור ה"ה גניה ופריאל ביום 5 באוקטובר 2023 בהתאם לתוכנית 102/2023 ויתרת 350,497 האופציות הוקצו לה"ה **GHAHREMANI** ו-**DESCHNER** באותו מועד בהתאם לתוכנית 2023.

השווי ההוגן של כל כתב אופציה שיוקצה למנכ"לים המשותפים ולנושאי משרה נוספים שאינם מנכ"לים (חושבו בהתאם לתנאי התוכנית ולתנאי השוק במועד אשור האורגן הרלוונטי על ידי מעריך שווי חיצוני לפי נוסחת בלאק ושולס) והינו כ-6.55 ש"ח וכ-5.29 ש"ח לכל כתב אופציה בהתאמה וסה"כ כ-12,492 אלפי ש"ח בגין כל כתבי האופציה. השווי ההוגן האמור חושב בהתבסס על מחיר הסגירה של מנית החברה בבורסה במועד האסיפה (לגבי המנכ"לים 54.03 ש"ח) ומועד אישור הדירקטוריון (לגבי נושאי משרה שאינם מנכ"לים 50.95 ש"ח), מחיר מימוש של 77.13 ש"ח, 3 תקופות הבשלה בהתאם לתנאי התוכנית, תקופת מימוש מירבית של 4 שנים מיום הענקת האופציה (ובהתאם למועד אישור ההקצאה על פי עקרון ה- "SIMPLIFIED METHOD" מח"מ של 3.2 שנים למנכ"לים ו-2.9 שנים לנושאי משרה שאינם מנכ"לים), סטיית תקן שנתית בטווח של 29%-31%, שיעור ריבית חסרת סיכון בטווח של 3.96%-4.29%, שיעור דיבידנד צפוי של 0% ומקדם דילול מירבי של כ-6%.

הארכת תוכניות קיימות ESOP1A

חלף תוכנית האופציות ESOP1 והאופציות שהוקצו מכוחה עם הקמת החברה (כמפורט בביאור 11'ג' לדוחות הכספיים השנתיים) ופקעו "מחוץ לכסף" ומבלי שמומשו ביום 30 לספטמבר 2023, דירקטוריון החברה אישר ביום 7 בספטמבר 2023 תוכנית נוספת להקצאת אופציות לעובדים ונותני שירותים שאינם תושבי ישראל המועסקים על ידי קבוצת ארגו פרופרטיז אן וי (להלן: "תוכנית ESOP1A 9/2023") וכן תוכנית נוספת להקצאת אופציות לעובדים תושבי ישראל על פי סעיף 102 לפקודה, במסלול רווח הון (להלן: "תוכנית ESOP1A 102/9/2023"), תוכנית 9/2023 ותוכנית 102/9/2023 תיקרנה להלן ביחד – "ESOP1A") וזאת על מנת להאריך את תקופת המימוש של "דמי הייזום" (ESOP1) ב-33 חודשים נוספים.

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו ביום 31 באוגוסט 2023 וביום 7 בספטמבר 2023 להקצות, ללא תמורה, סה"כ 2,170,560 אופציות לא סחירות (ESOP1A) לנושאי משרה בחברה הניתנות למימוש ל-2,170,560 מניות החברה, ובכלל זה 636,286 אופציות לא סחירות לטנבאום, מנכ"ל משותף בחברה ו-694,991 אופציות לא סחירות לרחמים, מנכ"ל משותף בחברה.

תנאי האופציות הלא סחירות (ESOP1A) שתוקצנה מכוח תוכנית ESOP1A יהיו זהים מכל הבחינות המהותיות לתנאי האופציות הלא סחירות (ESOP1), שפקעו (מבלי שמומשו) ביום 30 בספטמבר 2023, למעט השינויים הבאים:

- (1) ביחס לכמות האופציות שיוענקו לטנבאום, כמות האופציות תוקטן ב-10% ביחס לכמות האופציות הלא סחירות (ESOP1) שהוקצו לו במקור;
- (2) ביחס לאופציות שיוענקו למנכ"לים המשותפים בחברה בלבד, תוספת המימוש תעלה ממחיר של 59.33 ש"ח למניה למחיר של 65 ש"ח למניה (כ-27% מחוץ לכסף נכון ליום 7 בספטמבר 2023);
- (3) ביחס לכלל התוכנית - תקופת ההבשלה תוארך עד לתום חודש דצמבר 2024, תקופת המימוש תוארך עד לתום חודש יוני 2026;
- (4) אופן מימוש האופציות יהיה בשיטת Cashless בלבד- ניתן יהיה לממש את האופציות רק באמצעות מנגנון מימוש נטו;
- (5) ביחס ל-636,286 אופציות שיוענקו לטנבאום, נקבע לעניין מנגנון המימוש נטו, כי חלף חישוב על פי ממוצע שערי הסגירה, החישוב יתבצע על פי הנמוך מביין: (i) ממוצע שערי הסגירה; ו-(ii) ערך ה-EPRA NTA למניה כפי שמפורט בדוח הדירקטוריון של החברה שפורסם על ידי החברה לפני מועד המימוש (להלן: "תקרת המימוש").

ביום 16 באוקטובר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תיקון מדיניות התגמול של החברה וכן את הקצאת 2,170,560 האופציות למנכ"לים המשותפים ולנושאי המשרה בחברה בהתאם לאמור לעיל. 1,808,458 אופציות מתוך הכמות האמורה הוקצו לנאמן עבור המנכ"לים המשותפים ועבור ה"ה גניה ופריאל על ידי החברה ביום 5 בנובמבר 2023 בהתאם לתוכנית תוכנית ESOP1A 102/9/2023 ויתרת 362,102 האופציות הוקצו לה"ה **GHAHREMANI** ו-**DESCHNER** באותו מועד בהתאם לתוכנית ESOP1A 9/2023.

ה. בשל העדרות של מר רון טירה יו"ר הדירקטוריון של החברה משיבת אישור הדוחות הכספיים, אישר דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 20 בנובמבר 2023 כי מר ניר אילני, המשמש כדירקטור אקזקיוטיבי, יחתום על הדוחות הכספיים במקומו של מר רון טירה, יו"ר הדירקטוריון.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ארגו פרופרטיז אן. וי. (להלן "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

גל טננבאום, מנכ"ל משותף;

אופיר רחמים, מנכ"ל משותף;

גיא פריאל, סמנכ"ל הכספים (להלן: "נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים");

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"לים המשותפים ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, גל טננבאום, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של ארגו פרופרטיז אן. וי. (להלן "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר רחמים, מצהיר כי :

6. בחנתי את הדוח הרבעוני של ארגו פרופרטיז אן. וי. (להלן "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן "הדוחות");
7. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
8. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
9. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - ג. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ד. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
10. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - ד. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ה. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ו. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

להלן הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיא פריאל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ארגון פרופרטיז אן. וי. (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחינו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.