

ARGO

Properties N.V.

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

תוכן עניינים:

פרק א: דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ב: תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2024

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 31 במרץ 2024 (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" – 31 במרץ 2024. "מועד חתימת הדוח" – 21 במאי 2024.

1. מבוא

1.1 תמצית פעילות החברה

החברה עוסקת, באמצעות צוות מקומי של כ-60 איש, ברכישה (בעיקר ממוכרים פרטיים) והשבחה של מבני מגורים איכותיים (התחדשות מגורי איכות בגרמניה) במרכזי הערים לייפציג, דרזדן, מגדבורג והנובר (לחברה 3,932 יחיד, בעיקר בלייפציג ודרזדן, בשטח של 263 א' מ"ר). ההשבחה המהירה מאפשרת לחברה לייצר תזרימי מזומנים גבוהים ומיחזור ההון העצמי באמצעות מימון מחדש של הנכסים המושבחים בשיעורי מינוף של כ-50%. בנוסף, החברה החלה לאחרונה בשלב ב' של תוכנית העסקית - מכירת דירות ללקוחות קצה. בכוונת החברה להכפיל את כמות יחידות הדיור שבבעלותה עד לשנת 2030. כמו כן, לחברה פרויקט להסבה ופיתוח של שטחי משרדים בברלין בשטח של כ-21 א' מ"ר. להנהלת החברה ניסיון של 20 שנים בתחום.

1.2 להלן עיקרי ההתפתחות העסקית ותוצאות החברה לרבעון הראשון של שנת 2024

- **השבחת שכ"ד:** גידול של כ-23% בהכנסות מהשכרת נכסים ברבעון הראשון של 2024 (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), לכ-5.9 מ' אירו; שיעור הצמיחה בשכ"ד למ"ר בנכסים זהים הסתכם בכ-10.3% (במונחים שנתיים) בהשוואה לשיעור של 9.5% ברבעון המקביל אשתקד.
- **פוטנציאל השבחה מתחלופת דיירים:** שכ"ד בהשכרות לדיירים חדשים עלה ב-8.7% ברבעון הראשון של 2024 (ביחס לרבעון המקביל אשתקד) ל-12.01 מ' אירו למ"ר ומשקף, להערכת החברה, פוטנציאל השבחה של כ-47% אל מול שכ"ד הנוכחי בנכסי החברה (8.16 מ' אירו למ"ר).
- **תזרים חופשי (תזרים מהשבחה + FFO - Capex):** התזרים החופשי של החברה מסתכם בכ-22.9 מ' אירו (במונחים שנתיים) כלהלן: (1) תזרים הנובע מפעילות ההשבחה (ממומש באמצעות Refinancing) בהיקף של כ-18.8 מ' אירו (ממוצע השנים 2022 ו-2023), בתוספת (2) FFO בהיקף של כ-9.1 מ' אירו (רבעון ראשון 2024 במונחים שנתיים), בניכוי (3) Capex שנתי בהיקף של כ-5 מ' אירו.
- **רווחיות:** בהמשך לשיפור בפרמטרים התפעוליים כמפורט לעיל, הכירה החברה ברבעון הראשון של 2024 ברווח נקי בהיקף של כ-4 מיליון אירו, וזאת למרות עלייה של 11 נק' בסיס בשיעור ההיוון המשוקלל (discount rate) ששימש לאמידת שווי נכסי החברה. תשואת שכ"ד נטו הסתכמה בכ-4% בהשוואה ל-3.95% ברבעון הקודם.
- **הסבה ומכירת דירות (Rental to Condo):** החברה החלה בחודשים מרץ (בלייפציג) ואפריל השנה (בדרזדן) בשלב השני בתוכנית העסקית (מכירת דירות-R2C) במסגרתו הוקצו למכירה 25 דירות, מהן נמכרו עד כה 17 דירות (10 הסכמים נוטריוניים, 7 הסכמי בלעדיות) בהיקף כספי של כ-3.7 מ' אירו ובמחיר ממוצע של כ-4,040 אירו למ"ר. החברה מזהה ביקושים ערים לסוג הדירות שבבעלותה על אף סביבת הריבית הנוכחית.

להלן פירוט בדבר נתוני המכירות עד כה:

רווח חשבונאי			רווח כלכלי		
למ"ר	סה"כ		למ"ר	סה"כ	
€ 4,040	€ 3,707,401	מחיר מכירה	€ 4,040	€ 3,707,401	מחיר מכירה
€ 2,949	€ 2,706,346	שווי בספרים + capex לקראת המכירה	€ 2,547	€ 2,337,408	עלות רכישה + capex לקראת המכירה
€ 1,091	€ 1,001,055	רווח גולמי חשבונאי ²	€ 1,493	€ 1,369,993	רווח גולמי כלכלי ¹
	27%	שיעור רווח גולמי חשבונאי		37%	שיעור רווח גולמי כלכלי

¹ הכנסות ממכירת דירות בניכוי עלויות רכישה הנכס ועלויות CAPEX לקראת ובקשר למכירה.

² הכנסות ממכירת דירות בניכוי שווי ההון של הנכס ועלויות CAPEX לקראת ובקשר למכירה, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

להלן פירוט בדבר תזרימי המזומנים הנובעים מהמכירה (לפני מס):

תזרים ממכירת דירות		
למ"ר	סה"כ	
€ 4,040	€ 3,707,401	מחיר מכירה
€ 503	€ 461,558	עלויות Capex לקראת מכירה, שיווק ואחרות
€ 1,299	€ 1,192,355	חוב נוכחי ³
€ 2,238	€ 2,053,489	תזרים ממכירת דירות
55%		שיעור התזרים מהמכירות

להערכת החברה, תזרימי המזומנים שינבעו ממכירת הדירות יאפשרו לחברה לרכוש דירות חדשות ביחס של 2:1, כלומר מימוש 100 דירות שהושבחו יספק את ההון העצמי הדרוש לרכישת 200 דירות חדשות המיועדות להשבחה (בהתאם לעלות הרכישה הממוצעת של נכסים שרכשה החברה בשנת 2023 ותחת הנחת מינוף של 50%).

- על מנת להימנע מפגיעה בהכנסותיה השוטפות משכ"ד, החברה שואפת למכור דירות מאוכלסות או דירות שהתפנו במסגרת תהליך תחלופת הדיירים השוטף. מודל זה אינו מצריך ריתוק הון עצמי נוסף או פגיעה בתזרים לפני יום מסירת הדירה.

- במקביל, בכוונת החברה להפנות את תמורת המכירה לרכישת נכסים שלא נוהלו באופן מיטבי ע"י בעליהם (מוכרים פרטיים) המניבים שכ"ד נמוך משמעותית משכ"ד הממוצע בכלל נכסי החברה. כפועל יוצא, החברה מעריכה כי מחירי הרכישה של הנכסים החדשים צפויים להיות נמוכים מהשווי הממוצע בספרים של תיק הנכסים הנוכחי. הנכסים החדשים מיועדים גם הם להשבחה, פרצלציה ומכירת דירות בעתיד.

- החברה מתכוונת להרחיב את היקף פעילות מכירת הדירות בחודשים הקרובים כאשר עיקר הדגש בשלב זה הינו שיפור שיעורי הרווחיות הגולמית והקמת תשתית שיווק ומכירה שתאפשר, החל משנת 2025, פעילות מכירה בהיקפים משמעותיים יותר.

▪ **שווי בספרים אל מול עלות ההקמה:** הפער הגבוה בין עלות ההקמה (5,000 אירו למ"ר⁴, בהנחה שמרכיב הקרקע הינו 25% מעלויות הפיתוח) ושווי הנדל"ן בספרים (כ-2,566 אירו למ"ר) בשילוב עודפי הביקוש למגורים בלייפציג ודרזדן יעניקו, להערכת הנהלת החברה, רוח גבית לעליית מחירים בטווח הזמן הבינוני-ארוך.

▪ **Refinancing (מימון מחדש) כתוצאה מהשבחת שכ"ד בנכסים:** השבחת הנכסים המהירה אפשרה לחברה להמשיך ולייצר ברבעון הראשון של שנת 2024 תזרים מזומנים חיובי משמעותי ממימון מחדש בהיקף של כ-7 מ' אירו. יש לציין כי כל המימונים מתבצעים מול בנקים מקומיים בשיעורי מינוף של כ-50% וכי המימון מחדש מתאפשר לאחר השבחה משמעותית של שכר הדירה בנכסים ובהתאם להערכת השמאים של הבנק הרלוונטי.

▪ **עסקאות חדשות:** במהלך הרבעון הראשון של 2024 חתמה החברה על עסקאות (כולל הסכמי בלעדיות) בהיקף של 12.7 מ' אירו והשלימה עסקאות בהיקף של 6.4 מ' אירו.

▪ **הון עצמי חשבונאי ושווי נכסי נקי:** למועד הדוח, ההון העצמי החשבונאי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-335.1 מ' אירו (כ-18.51 אירו למניה). השווי הנכסי הנקי של החברה, לפי תחשיב ה-EPRA NTA הסתכם בכ-359.8 מ' אירו (כ-19.87 אירו למניה).

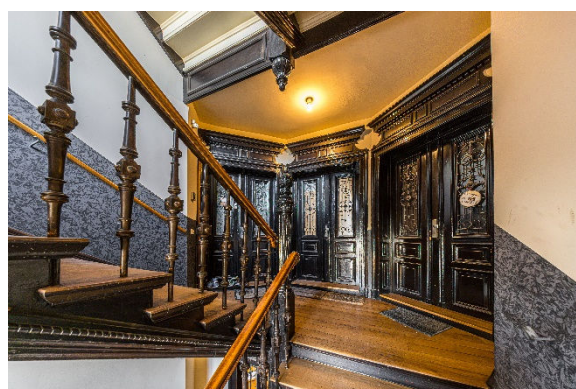
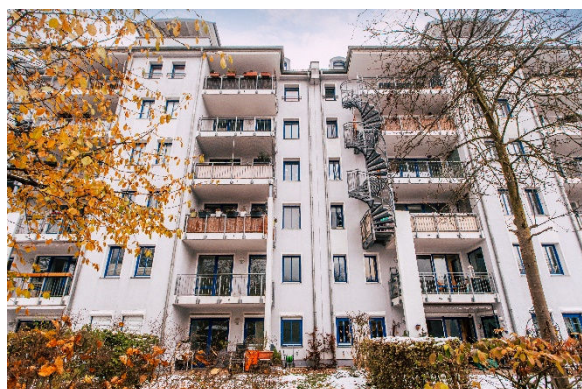
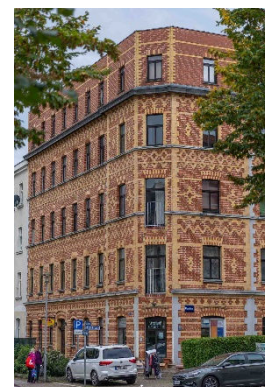
▪ **איתנות פיננסית ויחסי חוב:** למועד הדוח יחס ה-LTV⁵ הינו כ-48.1%. ביום 4 בדצמבר 2023 אשררה חברת מעלות S&P דירוג ilA לחברה ודירוג ilA+ להלוואה מגוף מוסדי.

▪ **נזילות:** נכון למועד הדוח יתרות מזומנים ופיקדונות מוגבלים שהסתכמו בכ-41.9 מ' אירו, מסך זה 20.1 מ' אירו הינם פקדונות משועבדים (המוצגים בדוחות הכספיים כנכסים לא שוטפים) כנגד הלוואות שישמשו את החברה לרכישת נכסים חדשים (ר' סעיף 3.2 א'). בנוסף לחברה נכסים לא משועבדים בשווי של כ-14.3 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.

³ בהתאם לסך החוב הבנקאי של החברה למ"ר על סך תיק המגורים שבבעלותה.
⁴ ראה מצגת למשקיעים של חברת וונוביה לרבעון הרביעי של שנת 2023 שפורסמה בחודש מרץ 2024.
⁵ חוב נטו (חוב בניכוי מזומן ופקדונות מוגבלים) לסך נכסי הנדל"ן.

נכסי החברה



2. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

2.1 תחומי פעילות

2.1.1 נכסי מגורים

נכון ליום 31 במרץ 2024, בבעלות החברה 377 מבני מגורים הכוללים 3,802 יחידות (97% למגורים) בשטח להשכרה של כ-254.2 א' מ"ר (בתוספת של 745 חניות) המניבים שכ"ד שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) של כ-26.0 מ' אירו. שוויו בספרים של תיק נכסים זה מסתכם בכ-655.1 מ' אירו. להלן פילוח גיאוגרפי של נכסי המגורים להשכרה של החברה:

נכסי מגורים להשכרה (בבעלות החברה נכון ליום 31 במרץ, 2024):

עיר	מס' יח"ד	שטח להשכרה (מ"ר)	שכ"ד (באלפי אירו)	שכ"ד ממוצע למ"ר לחודש ⁷	תשואת שכ"ד ⁸	שווי בספרים למ"ר (באירו)	שכ"ד שנתי לפי מחירי שוק ⁹ (באלפי אירו)	שכ"ד למ"ר לחודש לפי מחירי שוק	תשואת שכ"ד שוק ¹⁰	פוטנציאל העלאת שכ"ד	שיעור תפוסה בנכסי החברה	שיעור תפוסה בעיר הפעילות
לייפציג	2,041	133,881	13,291	8.00	3.8%	2,610	19,838	12.26	5.7%	53%	97%	97%
דרזדן	1,208	82,591	8,908	8.60	3.8%	2,841	12,585	12.54	5.4%	46%	98%	96%
מגדבורג	509	35,562	3,599	8.01	5.5%	1,837	4,281	9.75	6.6%	22%	95%	93%
הנובר	44	2,159	218	8.29	3.8%	2,645	343	13.24	6.0%	60%	98%	98%
סה"כ	3,802	254,193	26,016	8.20	4.0%	2,577	37,047	12.01	5.7%	47%	96%	97%

⁶ 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 31.3.2024

⁷ ממוצע שכ"ד למ"ר בחוזים קיימים בנכסי החברה באותה עיר בשטחי המגורים.

⁸ שכ"ד השנתי חלקי שווי הנכסים בספרים.

⁹ 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 הראשון של שנת 2024 ובחלקם על בסיס מידע שוק שבידי החברה.

¹⁰ שכ"ד השנתי לפי מחירי שוק חלקי שווי הנכסים בספרים.

נכסי מגורים להשכרה (נכון ליום 1 במאי 2024)¹¹

לאחר מועד הדוח חתמה החברה ועל הסכמי בלעדיות (לאחר סיכום עיקרי התנאים מול המוכר) לרכישת 24 יח"ד נוספות, כפי שנכלל בטבלה שלהלן:

עיר	מס' יח"ד	שטח להשכרה (מ"ר)	שכ"ד שנתי ¹² (באלפי אירו)	שכ"ד ממוצע למ"ר לחודש ¹³	תשואת שכ"ד ¹⁴	שווי בספרים למ"ר ¹⁵	שכ"ד שני לפי מחירי שוק ¹⁶ (באלפי אירו)	שכ"ד למ"ר לפי מחירי שוק	תשואת שכ"ד שוק ¹⁷	פוטנציאל העלאת שכ"ד	שיעור תפוסה בנכסי החברה	שיעור תפוסה בעיר הפעילות
נכסים תחת בעלות												
לייפציג	2,041	133,881	13,291	8.00	3.8%	2,610	19,838	12.26	5.7%	53%	97%	97%
דרזדן	1,216	83,155	8,966	8.60	3.8%	2,838	12,669	12.54	5.4%	46%	96%	98%
מגדבורג	509	35,562	3,599	8.01	5.5%	1,837	4,281	9.75	6.6%	22%	93%	95%
הנובר	44	2,159	218	8.29	3.8%	2,645	343	13.24	6.0%	60%	98%	98%
סה"כ	3,810	254,757	26,073	8.20	4.0%	2,577	37,132	12.02	5.7%	47%	96%	97%
נכסים בתהליך רכישה (תחת הסכם נוטריוני ותחת הסכם בלעדיות)												
לייפציג	85	5,915	510	7.14	3.8%	2,267	866	12.21	6.5%	71%	99%	97%
דרזדן	15	1,090	105	7.07	4.0%	2,402	154	11.75	5.9%	66%	79%	98%
מגדבורג	8	701	56	6.50	4.2%	1,925	84	9.50	6.2%	46%	100%	95%
הנובר	16	880	90	8.00	4.6%	2,225	124	12.00	6.3%	50%	100%	98%
סה"כ	124	8,586	762	7.15	3.9%	2,252	1,228	11.91	6.4%	66%	97%	97%
סה"כ נכסים ליום 1 במאי 2024												
לייפציג	2,126	139,796	13,802	7.97	3.8%	2,596	20,704	12.26	5.7%	54%	97%	97%
דרזדן	1,231	84,245	9,071	8.58	3.8%	2,832	12,823	12.53	5.4%	46%	96%	98%
מגדבורג	517	36,263	3,655	7.97	5.5%	1,839	4,365	9.75	6.5%	22%	93%	95%
הנובר	60	3,039	308	8.22	4.0%	2,523	467	12.92	6.1%	57%	99%	98%
סה"כ	3,934	263,343	26,836	8.16	4.0%	2,566	38,360	12.01	5.7%	47%	96%	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.

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.

פוטנציאל משמעותי להעלאת שכ"ד - כל המבנים, ללא יוצא מן הכלל, כפופים אך ורק לרגולציה הכללית על העלאת שכ"ד הקבועה בחוק¹⁸ ואינם כפופים למגבלות שכ"ד ספציפיות. **רמת שכ"ד הנוכחית בנכסים מגלמת פוטנציאל העלאת שכ"ד של כ-47%**, על פי ההשכרות החדשות שהחברה מבצעת.

¹¹ כולל נכסים תחת חוזה רכישה נוטריוני (מחייבים מבחינה משפטית) ונכסים תחת הסכמי בלעדיות (השלמת העסקה אינה מחייבת מבחינה משפטית).
¹² 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 31.3.2024).

¹³ ממוצע שכ"ד למ"ר בחוזים קיימים בנכסי החברה באותה עיר בשטחי המגורים.

¹⁴ שכ"ד השנתי חלקי שווי הנכסים בספרים. עבור נכסים שרכישתם הושלמה לאחר תאריך המאזן, סך עלות הרכישה הצפויה נלקחה בתור השווי בספרים.

¹⁵ שווי בספרים למועד הדוח חלקי השטח להשכרה. עבור נכסים שרכישתם הושלמה/תושלם לאחר מועד הדוח, השווי בספרים שווה לסך עלות הרכישה הצפויה.

¹⁶ 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 הראשון של שנת 2024 וחלקם על סמך מידע שוק שבידי החברה.

¹⁷ שכ"ד השנתי לפי מחירי שוק חלקי שווי הנכסים בספרים. עבור נכסים שרכישתם הושלמה/תושלם לאחר תאריך המאזן, סך עלות הרכישה הצפויה נלקחה בתור השווי בספרים.

¹⁸ יש לציין, כי בחודש יולי 2022 ממשלת סקסוניה (שבירתה דרזדן והעיר הגדולה ביותר בה היא לייפציג) 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 דוח תקופתי 2023. בדבר עדכון חקיקה ר' סעיף 3.3 להלן.

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

עיר	מס' יח"ד ¹⁹	שכ"ד ממוצע למ"ר בנכסי החברה נכון ליום 31 למרץ 2024	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות ברבעון הראשון של שנת 2023	שכ"ד ממוצע ²⁰ למ"ר בהשכרות חדשות ברבעון הראשון של שנת 2024	פוטנציאל העלאת שכ"ד נכון ליום 31 למרץ 2024	אחוז יח"ד שהושכרו בחוזים חדשים (מתוך ממוצע יח"ד בבעלות) החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 31 למרץ 2024
ליפציג	2,126	€ 7.97	€ 11.31	€ 12.26	54%	38%
דרזדן	1,231	€ 8.58	€ 11.36	€ 12.53	46%	42%
מגדבורג	517	€ 7.97	€ 9.37	€ 9.75	22%	65%
הנובר	60	€ 8.22	€ 11.50	€ 12.92	57%	9%
סה"כ	3,934	€ 8.16	€ 11.05	€ 12.01	47%	43%

במהלך הרבעון הראשון 2024 ביצעה החברה 116 השכרות חדשות (מגלם קצב שנתי של כ-13% מממוצע²¹ מלאי הדירות להשכרה שבבעלות החברה ברבעון הראשון בשנת 2024).

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

	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	אפריל
	2022	2023	2023	2023	2023	2023	2024
מס' השכרות חדשות	120	124	111	155	125	116	41
שכ"ד ממוצע ¹⁷ למ"ר בהשכרות חדשות	€ 10.92	€ 11.04	€ 11.17	€ 11.54	€ 11.78	€ 12.01	€ 12.01
שיעור צמיחת שכ"ד למ"ר בנכסים זהים (L-F-L) (במונחים שנתיים)	8.9%	9.5%	9.4%	9.9%	9.0%	10.3%	ל.ר

צמיחת שכ"ד L-F-L: שיעור הצמיחה בשכ"ד למ"ר בנכסים זהים הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2024 בכ-10.3% במונחים שנתיים.

צמיחת שכ"ד בהשכרות חדשות (ERV): במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 חל שיפור של כ-8.7% בשכ"ד הממוצע למ"ר בהשכרות החדשות שביצעה החברה בנכסיה (ERV) במונחים שנתיים (Q1/2024 vs. Q1/2023).

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

	שכ"ד בעת הרכישה (באלפי אירו)	שכ"ד נכון ליום 31 במרץ 2024 (באלפי אירו)	שיעור השינוי המצטבר* השינוי השנתי*	מחירי שוק שכ"ד לפי בחירה מלאה ²² (באלפי אירו)	ההשבחה פוטנציאלית	שיפור כולל פוטנציאל הרכישה אל מול הרכישה
בנכסים שנרכשו בשנת 2018	2,289	3,573	56%	5,142	44%	125%
בנכסים שנרכשו בשנת 2019	2,752	3,995	45%	5,852	46%	113%
בנכסים שנרכשו בשנת 2020	2,514	3,532	40%	5,277	49%	110%
בנכסים שנרכשו בשנת 2021	3,771	4,908	30%	7,538	54%	100%
בנכסים שנרכשו ברבעון הראשון של שנת 2022	1,626	2,008	24%	3,295	64%	103%
סה"כ	12,952	18,020	39%	27,105	50%	109%

* 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-6 ורבע שנים.

¹⁹ כולל נכסים תחת חווי 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.

²⁰ משוקלל בשיעור מסך הדירות (ביחס לסוג/גודל הדירה, הרובע והעיר).

²¹ בתום שנת 2023 היו בבעלות החברה 3,718 יח"ד ובתום מרץ 2024 3,810 יח"ד כך שבממוצע היו בבעלות החברה 3,764 יח"ד במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024.

²² 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 הראשון של שנת 2024 ובחלקם על בסיס מידע שוק שבידי החברה.

מכירת דירות לאחר הסבתן מזירות להשכרה לדירות למכירה (R2C):**מכירות בפועל**

החברה החלה השנה במרץ (בלייפציג) ובאפריל (בדרזדן) בשלב השני בתוכנית העסקית במסגרתו הוקצו למכירה 25 דירות, מהן נמכרו עד כה 17 דירות (10 הסכמים נוטריוניים, 7 הסכמי בלעדיות) בהיקף כספי של כ-3.7 מ' אירו ובמחיר ממוצע של כ-4,040 אירו למ"ר. נתונים אלו משקפים רווח גולמי כלכלי (על עלות הרכישה בתוספת ההשקעות שבוצעו בדירות לצורך מכירתן) של 37% ורווח גולמי חשבונאי (על השווי בספרים בתוספת ההשקעות שבוצעו בדירות לצורך מכירתן) של כ-27%. מודל מכירת הדירות שהחברה פועלת לפיו אינו מצריך ריתוק הון עצמי נוסף או פגיעה בתזרים לפני יום מסירת הדירה והחברה מוכרת דירות מאוכלסות או דירות שהתפנו במסגרת תהליך תחלופת הדיירים השוטף. החברה מתכוונת להרחיב את היקף פעילות מכירת הדירות בחודשים הקרובים כאשר עיקר הדגש בשלב זה הינו שיפור שיעורי הרווחיות הגולמית והקמת תשתית שיווק ומכירה שתאפשר, החל משנת 2025, פעילות בהיקפים משמעותיים יותר.

פירוט בדבר נתוני המכירות עד כה:

רווח חשבונאי			רווח כלכלי		
למ"ר	סה"כ		למ"ר	סה"כ	
€ 4,040	€ 3,707,401	מחיר מכירה	€ 4,040	€ 3,707,401	מחיר מכירה
€ 2,949	€ 2,706,346	שווי בספרים + capex לקראת המכירה	€ 2,547	€ 2,337,408	עלות רכישה + capex לקראת המכירה
€ 1,091	€ 1,001,055	רווח גולמי חשבונאי	€ 1,493	€ 1,369,993	רווח גולמי כלכלי
27%		שיעור רווח גולמי חשבונאי	37%		שיעור רווח גולמי כלכלי

תזרים ממכירת דירות		
למ"ר	סה"כ	
€ 4,040	€ 3,707,401	מחיר מכירה
€ 503	€ 461,558	עלויות Capex לקראת מכירה, שיווק ואחרות
€ 1,299	€ 1,192,355	חוב נוכחי ²³
€ 2,238	€ 2,053,489	תזרים ממכירת דירות
55%		שיעור התזרים מהמכירות

להערכת החברה, תזרימי המזומנים שינבעו ממכירת הדירות יאפשרו לחברה לרכוש דירות חדשות ביחס של 2:1, כלומר מימוש 100 דירות שהושבחו יספק את ההון העצמי הדרוש לרכישת 200 דירות חדשות המיועדות להשבחה (בהתאם לעלות הרכישה הממוצעת של נכסים שרכשה החברה בשנת 2023 ותחת הנחת מינוף של 50%).

רגולציה וסטטוס משפטי

תהליך זה כרוך בפרוצדורות תכנוניות, רישום בית משותף בטאבו, שיפוץ, שיווק ומכירה.

- לדיריים המתגוררים בנכס בזמן הרישום כבית משותף ניתנות זכויות כגון:

(א) הגנה מפניו²⁴ - במידה והדירה טרם נרשמה כיחידה נפרדת בבית משותף (פרצלציה) בעת שנחתם הסכם השכירות, עומדת לשוכר הגנה מפניו בעת מכירת הדירה לקונה המעוניין בדירה לשימוש העצמי, למשך 3 שנים ממועד המכירה (באזורים תחת מגבלות שהטילה הרשות המקומית עקב עודפי ביקוש וחשש מ-Gentrification – התקופה יכול ותוארך לעד 10 שנים; יודגש, כי למועד הדו"ח, אין לחברה יחידות דיור הכפופות להגנת השוכר 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'.

מתוך 3,085 יח"ד שזוהו ע"י הנהלת החברה כפוטנציאליות ל-R2C -

(1) 522 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.

²³ בהתאם לסך החוב הבנקאי של החברה למ"ר על סך תיק המגורים שבעלותה.
²⁴ בהתאם לחוק בגרמניה, מי שרוכש דירה לשימוש העצמי רשאי לסיים את הסכם השכירות עם הדייר הקיים באותה דירה ולפנותו תוך מתן הודעה של 3 חודשים, וזאת במידה והדירה כבר היתה רשומה במרשם המקרקעין כיחידה נפרדת בבית משותף, טרם נכנס השוכר לדירה.

(2) 699 יח"ד נרשמו כבית משותף מתחילת שנת 2020 ועד ליום 31 במרץ 2024 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) 1,299 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 565 יח"ד, החברה תפעל ליישום תהליך הפרצלציה והרישום כבית משותף באופן שוטף.

המיקומים של כל הדירות הפוטנציאליות ל-R2C 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).

להלן פרטים נוספים לגבי התפלגות פוטנציאל זה בין ערי הפעילות:

פוטנציאל ל-R2C				
סה"כ	מגדבורג	דרזדן	לייפציג	
207,719	29,159	66,197	112,363	שטח להשכרה (מ"ר)
292	37	98	157	מס' בניינים
3,085	411	983	1,691	מס' יח"ד
10.6	11.1	10.0	10.8	מס יח"ד לבניין
80%	79%	80%	80%	% מסך יחידות הדיוור

המידע המתואר בסעיף זה דלעיל בקשר עם פוטנציאל R2C 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; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה.

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 התקופתי לשנת 2023 (שפורסם ביום 10 במרץ 2024 [מס' אסמכתא 2024-01-023712]) (להלן: "דוח תקופתי 2023"), עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי הרווחיות מפעילות זו.

2.1.2 נדל"ן מניב לפיתוח (משרדים)²⁵

לחברה מתחם קרקע בשטח של כ-11.8 דונם הנמצא במיקום מרכזי ברובע פרידריכסהיינ/פרנצלאוברג בעיר ברלין באזור של שימושים מעורבים למסחר ומגורים ונהנה מנגישות תחבורתית מעולה ומסמיכות לאזורי מסחר ופארקים. במתחם שלושה מבנים בשטח להשכרה של כ-3,600 מ"ר המושכרים כיום ברובם לדיירים מסחריים וקרקע בשטח של כ-7.8 דונם המשמשת לחניה פתוחה.

החברה נמצאת בהליכי תכנון להסבת המבנים הקיימים 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, ופועלת לקדם מול הרשות המקומית תוכנית חדשה שמטרתה לאפשר פיתוח (חלף שימוש החניה) של שני מגדלי משרדים מודרניים שיהוו "Landmark" בשטח נטו כולל של כ-15.3 א' מ"ר נטו להשכרה. יודגש, כי מכיוון שהקרקע הינה חלק מאתר לשימור ולכן הינה כפופה לפיקוח ואישורים של מחלקת שימור מבנים ולאור מורכבות הפרויקט, קיימת אי ודאות גבוהה לגבי היקף זכויות הבנייה שיאושרו בפועל וכמו כן יתכנו שינויים מהותיים לקונספט הנוכחי.

המבנים מניבים כיום שכ"ד שנתי של כ-442 א' אירו, וליום 31 במרץ 2024 שווי המתחם בכללותו הינו כ-16.9 מ' אירו, מתוכם 15.6 מ' אירו משויכים לשווי המבנים הקיימים (וזכויות הבניה בקומת mezzanine) בהתבסס בין היתר על שיעור היוון של 4.4% ודמי שכירות מייצגים של 25.5 אירו למ"ר. השווי המיוחס לקרקע המשמשת כחניה הינו כ-1.3 מ' אירו.

בנוסף, לחברה נכס נוסף בתחום פעילות זה ששווי ליום 31 במרץ 2024 הסתכם לסך של כ-4.8 מ'. הנכס מושכר בחוזה שכירות ארוך טווח ולאור זאת לחברה אין כיום תוכניות קונקרטיות לגבי פיתוח שטחים נוספים בנכס.

2.2 מימון הנכסים

החברה פועלת בעקביות למיקסום 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-323,035 א' אירו. שיעור הריבית הממוצע (כולל SWAP) על הלוואות אלו הינו כ-2.55% ומח"מ ההלוואות האמורות עומד על כ-3.17 שנים. שיעור הריבית הממוצע (כולל SWAP) על כלל הלוואות החברה, לרבות הלוואה מגוף מוסדי ישראלי, הינו כ-2.74%, ומח"מ כלל הלוואות עומד על כ-3.4 שנים.
- הלוואה מגוף מוסדי ישראלי – לפרטים בדבר הלוואה שנטלה החברה מגוף מוסדי במהלך שנת 2022, ראה ביאור 5/א (ג) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

2.3 סביבת הפעילות

ראו סעיף 1.6 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") בדוח תקופתי 2023.

²⁵ המידע המתואר בקשר עם פרויקטי ההשבה של החברה הינו מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטתה המלאה של החברה וההתממשות בפועל של שינוי ייעוד כאמור, כולו או חלקו, אינה ודאית. יצויין, כי החברה טרם קיבלה החלטה לגבי פיתוח מי ממתחמי הקרקע האמורים וכן טרם קיבלה החלטה על אופן השימוש בחטיבת הקרקע שב- Eldenaer 42-43, לרבות בדבר פיתוח מתחם הקרקע ו/או יעוד השימוש (משרדים או מגורים). ההחלטה לפתח מי ממתחמי הקרקע האמורים, כפופה להשלמת הליכי אישור התוכניות הרלבנטיות, תנאי השוק שישררו במועד השלמת התוכניות, היכולת להשיג מימון לצורך פיתוח פרויקט, זמינות משאביים הוניים הנדרשים למימוש תוכנית פיתוח כאמור, עמידה ביחסים פיננסיים ועוד. אין וודאות האם הליך ההשבה ייעשה ו / או יושלם, אם בכלל, מאחר שהשלמתו כפופה לתהליכי התכנון והבניה הנדרשים על פי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה בשליטת החברה.

3. אירועים מהותיים ואחרים במהלך תקופת הדוח

3.1 רכישת נכסי מגורים - מתחילת שנת 2024 ועד מועד הדוח התקשרה החברה בהסכמים לרכישת 120 יח"ד ב- 13 בניינים בודדים הממוקמים בערים לייפציג, דרזדן, מגדבורג והנובר

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 ההכנה משפטית === חתימה על הסכם נוטריוני === סגירת העסקה.

להלן התפלגות הנכסים לפי סטטוס העסקה:

רכישות נכסי מגורים להשכרה החל מיום 1 לינואר 2024 ועד ליום 31 במרץ 2024						
סך עלויות רכישה	שכ"ד שנתי בתפוסה מלאה	שטח להשכרה (מ"ר)	מס' יח"ד	מס' נכסים	עיר	
€ 2,354,733	€ 82,189	1,248	21	2	לייפציג	עסקאות שהושלמו נכון ליום 31.3.2024
€ 3,132,771	€ 130,739	1,380	16	2	דרזדן	
€ 0	€ 0	0	0	0	מגדבורג	
€ 922,384	€ 40,836	487	8	1	הנובר	
€ 6,409,888	€ 253,764	3,116	45	5	סה"כ	
€ 10,338,111	€ 393,607	4,732	67	7	לייפציג	עסקאות בתהליך רכישה נכון ליום 31.3.2024
€ 1,374,450	€ 57,497	564	8	1	דרזדן	
€ 0	€ 0	0	0	0	מגדבורג	
€ 0	€ 0	0	0	0	הנובר	
€ 11,712,561	€ 451,104	5,296	75	8	סה"כ	
€ 18,122,449	€ 704,868	8,412	120	13		סה"כ

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 השלימה החברה רכישת 45 יח"ד בהיקף כספי של 6.4 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה; לרבות עסקאות שהסכמי הבלעדיות בגינן נחתמו במהלך הרבעון האחרון של שנת 2023), המניבים שכ"ד שנתי בהיקף של כ-254 א' אירו. במהלך תקופה זו התקשרה החברה ב-8 עסקאות נפרדות (הסכמים נוטריוניים והסכמי בלעדיות) שטרם הושלמו נכון למועד הדוח, לרכישת 75 יחידות דיוור בהיקף כספי של כ-11.7 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה), המניבים שכ"ד שנתי בהיקף של כ-451 א' אירו.

3.2 הסכמי מימון בנקאיים:

(א) מימון מחדש כתוצאה מהשבחת נכסים-

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 התקשרו חברות נכדות של החברה עם תאגיד בנקאי גרמני במזכר הבנות וביום 5 בפברואר 2024 חתמה החברה (באמצעות חברות נכדות) על הסכם הלוואה עם מוסד פיננסי גרמני (להלן: "הבנק") למימון מחדש בהיקף כולל של כ-39 מיליון אירו (להלן: "ההלוואה החדשה"). מתוך סכום ההלוואה החדשה, סך של כ-34 מיליון אירו נמשך מיידית במהלך חודש פברואר 2024 והיתרה בסך 5 מיליון אירו תמשך כאשר תבצע החברה גידור שערי הריבית להלוואה, שצפוי להתבצע בהמשך השנה. ההלוואה החדשה מחליפה 3 הלוואות שיתרתן הסתכמה בכ-26.8 מ' אירו (להלן: "ההלוואות הקיימות") ושהחברה נטלה (באמצעות חברות נכדות) בשנת 2022 במסגרת מימון מחדש קודם כתוצאה מהשבחה של נכסים (367 יח"ד בערים לייפציג, דרזדן ומגדבורג בשטח כולל להשכרה של כ-22.2 א' מ"ר), שנרכשו בשנים 2018 ו-2019 באמצעות מימון בנקאי בהיקף כולל של כ-18.8 מיליון אירו. בעקבות המימונים מחדש (בשנת 2022 והמימון מחדש במסגרת ההסכם נשוא סעיף זה), החברה תחלף כ-102% מההון העצמי שהושקע ברכישת הנכסים האמורים (לא כולל תזרימים שוטפים במהלך התקופה) וזאת בעקבות השבחה של כ-59% בשכר הדירה בנכסים אלה בארבע השנים האחרונות.

ההלוואה החדשה: הינה לתקופה של 5 שנים (עד ליום 31.1.2029) ותישא ריבית בסיס שנתית משתנה בתוספת מרווח של 1.3% מעל ריבית הבסיס. במועד הפירעון הסופי ישולם סך הקרן (Bullet) בתשלום אחד. לחברה ניתנה הזכות לגדר ולקבע את ריבית הבסיס במועד שנוח לה. ההלוואה החדשה תובטח, בין היתר, בשעבודים מדרגה ראשונה על זכויות חברות הנכס בנכסים האמורים. לפרטים נוספים אודות ההלוואה החדשה ותנאיה העיקריים ראו בנספח א' לדוח מידי מיום 6 בפברואר 2024 [מס' אסמכתא 013665-01-2024].

התזרים הפנוי שינבע לחברה מהמימון מחדש נשוא ההלוואה החדשה יסתכם (לאחר הוצאות) בכ-11.9 מיליון אירו וישמש את החברה למימון רכישות חדשות ולפעילותה השוטפת.

ההלוואות הקיימות: סך של 6.5 מ' אירו מההלוואות הקיימות שהינו בריבית משתנה נפרע בעת ביצוע המימון מחדש. יתרת ההלוואות הקיימות בסך של כ-20.1 מ' אירו נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שבין 0.94% ל-1.1% ועומדות לפירעון בחודשים יולי ודצמבר 2026. החברה, באמצעות חברות נכדות, הגיעה לסיכום מסחרי עם הבנק שהעניק את ההלוואות הקיימות, כי (בכפוף לאישור ועדת אשראי וחימה על מסמכים משפטיים בהתאם לעניין) יתרת ההלוואות הקיימות הנושאות ריבית קבועה ותנאיהם ישמרו, כשההלוואות מובטחות כנגד פקדון משועבד (להלן: "הפקדון המשועבד") ביחס של 1:1 עד שימשו לצרכי מימון רכישת נכסים חדשים והעמדת מימון בדרך של מימון מחדש. בחודש אפריל 2024 התקשרה החברה, באמצעות חברות נכדות, בהסכמי הלוואה מסוג נון ריקורס בסך כולל של 17.5 מ' אירו שצפויות להמשך מתוך הפקדון המשועבד עד לסוף חודש מאי 2024, כשסכום נוסף בסך 1.3 מ' אירו ימשך לצורך פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי גרמני אחר.

יתרת סכום ההלוואות הקיימות בסך של כ-2.5 מ' אירו הנושאות ריבית קבועה מובטחות ביתרת סכום הפיקדון המשועבד הנושא ריבית בהתאם לתנאי השוק הנוכחיים. היתרה תיועד למימון רכישה עתידית של נכסים חדשים על ידי החברה (בכפוף לאישור ועדת האשראי של הבנק וכן התקשרות בהסכמי הלוואה ספציפיים כנגד הנכסים החדשים), הצפויה במהלך המחצית השנייה של שנת 2024.

(ב) מימון רכישת נכסים חדשים-

ביום 17 באפריל 2024 התקשרה החברה במוזכר הבנות עם תאגיד בנקאי גרמני בדבר הלוואת נון ריקורס בהיקף של 5 מ' אירו לצורך מימון רכישת נכסים חדשים שעלותם הסתכמה לסך של כ-10.8 מ' אירו. הסכם ההלוואה צפוי להיחתם במהלך הרבעון השני של שנת 2024. ההלוואה צפויה לשאת ריבית קבועה במרווח של 1.27% מעל שער ה-SWAP שיחול בעת חתימת הסכם ההלוואה.

3.3 עדכון בדבר דיני השכירות בגרמניה בתת תחום הנדל"ן המניב למגורים:

בהמשך לאמור בסעיף 1.7.1.8.1 ("דיני השכירות בגרמניה בתת תחום הנדל"ן המניב למגורים") בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") בדוח תקופתי 2023, לעניין אופן עדכון דמי השכירות בחוזים קיימים, מעדכנת החברה בזאת, כי במסגרת הליך משפטי שהתנהל בית המשפט המקומי של לייפציג (Leipzig) במהלך חודש אפריל 2024, בית המשפט הביע את עמדתו כי התוקף של ה-Mietspiegel בעיר לייפציג בטל מכיוון שנתוני הבסיס הדרושים לצורך הכנתו, לא נאספו כנדרש.

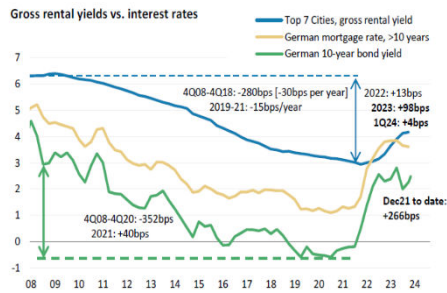
יצוין כי: (א) ה-Mietspiegel, מדד השכירות (market rent level report), מתבצע על סמך עבודת מחקר כלכלית שמזמינה העירייה תוך בחינת שכר הדירה הנוהג בשוק בהתבסס על ממוצע תצפיות (חוזים שנחתמו) במהלך 6 השנים האחרונות ו-(ב) העלאת שכ"ד בחוזה קיים בהתאם למפורט בטבלת ה-Mietspiegel מהווה אחת מ-4 אפשרויות בסיסיות שהדין הגרמני מכיר בהן לעניין העלאת דמי השכירות למגורים בחוזים קיימים (לעניין זה ראו בסעיף 1.7.1.8.1 בדוח תקופתי 2023).

החברה מעריכה (בהתבסס על יועציה המשפטיים בגרמניה) כי משך הזמן שיידרש לפרסום Mietspiegel חדש עולה על 6 חודשים וכי ה-Mietspiegel החדש יהא גבוה מה-Mietspiegel שתוקפו בוטל כאמור. להערכת החברה, ביטול תוקף ה-Mietspiegel צפוי להביא להאצת העלאת שכ"ד לדיירים קיימים בלייפציג ולשיפור ב-ERV (שכ"ד בהשכרות חדשות).

המידע המתואר דלעיל בקשר עם השפעת ביטול תוקף ה-Mietspiegel 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 מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) דמי השכירות בהשכרות אחרונות בנכסי החברה בלייפציג, שיהוו בסיס לתחשיב שכר הדירה המעודכן (בהיעדר Mietspiegel תקף כאמור); ו-(2) דמי השכירות בשנתיים האחרונות בשוק מצויים במגמת עלייה מתמשכת ועל כן ממוצע התצפיות (חוזים שנחתמו) שעליו יתבסס ה-Mietspiegel החדש יהא גבוה מממוצע התצפיות (חוזים שנחתמו) שעליו התבסס ה-Mietspiegel הקודם; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה. שינוי נסיבות, היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין, ו/או התקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.19 בדוח תקופתי 2023, עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על הצפי לעניין שכ"ד לדיירים קיימים ושכ"ד בהשכרות חדשות.

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

Exhibit 13: The increase in bond yields and mortgage rates appears to be moderating



Source: Bulwingsa, RINIS, Morgan Stanley Research. Note: Applicable for residential building with at least 6 dwellings, and 20 years of age, and excludes totally modernised/refurbished buildings

העלייה החדה בשיעורי האינפלציה בגוש האירו בשנת 2022 הביאה להידוק מוניטרי של הבנק המרכזי האירופאי במהלכו הועלתה הריבית לרמה של 4.0% בספט' 2023 (התייחסות למלחמת אוקראינה-רוסיה, מחירי האנרגיה ואינפלציה - ראה במסגרת הדוחות התקופתיים לשנת 2022 ו-2023). רוב בתי ההשקעות סבורים שהבנק המרכזי האירופי יתחיל בתהליך הורדת הריבית החל מהמחצית הראשונה של 2024 לאור התמתנות קצב האינפלציה בגוש האירו.

העלאות הריבית של הבנק המרכזי הביאו לעליה בעקום הריבית הנומינלית כאשר תשואת אג"ח גרמניה ל-10 שנים עלתה בכ-260 נקודות בסיס מתחילת שנת 2022 לרמה של כ-2.49% כיום.

הריבית הריאלית עלתה באופן מתון יותר בתקופה זו - תשואת אג"ח גרמניה צמוד מדד ל-10 שנים עומדת על כ-0.33% כיום.

כפועל יוצא חלה ירידה בהיקפי העסקאות בנדל"ן, במחירי הנכסים (שהתבטאה גם בעליית שיעורי ההיוון המשמשים לאמידת שווי נכסי החברה) 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 ובתקופת הקורונה כשבממוצע, שיעורי התפוסה בתחום המגורים להשכרה בגרמניה לא השתנו כלל לאורך אותם משברים כלכליים. 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 לדוגמא עומס שכ"ד מההכנסה הפנויה עולה על 30%).

להערכת החברה, בטווח הבינוני-ארוך, הביקוש לדירות מגורים 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 Division²⁶. האוכלוסיה בלייפציג ובדרזדן צפויות לגדול בכ-14% ו-10% בהתאמה עד שנת 2030²⁷. בנוסף צפויות השקעות חדשות בתחום הלוגיסטיקה בלייפציג ובתחום השבבים בדרזדן (השקעה של כ-3.5 מיליארד אירו במפעל שבבים של TSMC) ומגדבורג שהוכרזו בשנתיים האחרונות, צפויות להביא לגידול בהגירה של אוכלוסיה 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%);

(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 עקב הזדקנות כוח העבודה הגרמני²⁸. 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 במס' התושבים בגרמניה²⁹. גל ההגירה הקודם ממדינות דרום אירופה

²⁶ World Urbanization Prospects - Population Division - United Nations
²⁷ Source: Bertelsmann population report, Morgan Stanley Research, German residential chartbook January 24, 2023
²⁸ Sanierungen: In zwei Städten müssen Eigentümer bis 2030 am meisten machen - FOCUS online
²⁹ בהתאם למחקר של Morgan Stanley מיום 23.1.2024

לגרמניה שהחל בשנת 2010 (עקב משבר החוב ביוון/איטליה/ספרד) הביא לגל מתמשך של עליית מחירים חזקה במחירי הנדל"ן למגורים בגרמניה³⁰.

(3) דירות קונדו ובנייני מגורים בודדים במיקומים מרכזיים מהווים את אחד מאפיקי ההשקעה הריאליים המרכזיים למשקי הבית בגרמניה, הנהנים גם מהטבות מס משמעותיות בגין השקעה בנכסים אלו

(א) דירות קונדו כמוצר השקעה ריאלי השומר על שוויו בתקופות אינפלציה-

עודף הביקוש המיבני בהשוואה להיצע בהאטה לדירות קונדו למגורים לעשירונים העליונים בבניינים איכותיים ובמיקומים מרכזיים, "מייצר" נכס השקעה המצוי במחסור כרוני, וככזה בעל פוטנציאל גבוה ל-Long term capital appreciation מעבר לשיעור האינפלציה.

(ב) הטבות מס מעודדות הסטת כספים להשקעה בדירות מגורים-

בגרמניה, השקעה בדירות מגורים מזכה בפטור מרווח הון במכירה לאחר 10 שנים בהשוואה ל-25% מס על רווחי הון אחרים. הטבת מס זו מעודדת חלק נכבד ממשקי הבית להסיט חלק מחסכונותיהם להשקעה בדירות מגורים.

(ג) מרווח של 3.67% בין תשואת הנדל"ן למגורים לתשואת אג"ח צמוד אינפלציה של ממשלת גרמניה

למרות העלייה בשיעור האינפלציה ועל אף עליה של כ-260 נק' בסיס בתשואת האג"ח הממשלתי הנומינלי ל-10 שנים מתחילת שנת 2022, הריבית הריאלית ל-10 שנים בגרמניה עדיין נמוכה מאוד בשיעור של 0.33%. כפועל יוצא, המרווח בין תשואת הנדל"ן (שבבעלות החברה) למגורים לתשואת אג"ח ממשלתית צמודת מדד עומד על 3.67%.

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

במהלך שנות ה-70 שכ"ד לדירות מגורים בגרמניה עלה בשיעור משמעותי מעל שיעור האינפלציה השנתית. בדומה, זוח מחקר של דויטשה בנק הראה כי בתקופות של אינפלציה גבוהה, מחירי הדירות למגורים בגרמניה עלו בשיעור גבוה יותר משיעור עליית האינפלציה והעניקו גידור מפני האינפלציה למשקיעים. כך, במהלך עשור האינפלציה הגבוהה שבין השנים 1970-1980 מחירי הדירות למגורים בגרמניה עלו בכ-85% בעוד ששיעור האינפלציה בגרמניה עלה ב-64% בלבד. בדומה בתקופת האיחוד מחדש בשנים 1989-1994 כשנרשם שיעור אינפלציה גבוה של כ-20% במצטבר, מחירי הדירות למגורים בגרמניה עלו בכ-30%, כשלאורך כל התקופה מ-1970 ועד 2022 מחירי דירות למגורים בגרמניה עלו ביותר מ-400% בעוד שהאינפלציה בתקופה האמורה הצטברה לפחות מ-300%³¹.

מנגד, להערכת החברה, כשלים מבנים מעכבים את כוחות השוק מלהדביק את הביקוש גורמים לפער מבני (שהולך ומתרחב) בין ביקוש להיצע:

(1) חוסר מצטבר "היסטורי" בהיצע דירות למגורים במרכזי הערים - היקפים נמוכים של בניה למגורים במרכזי הערים הגדולות בגרמניה ב-15 השנים האחרונות כתוצאה מהתמשכות הליכי התכנון, מחסור חריף בקרקעות ביעוד למגורים במיקומים אטרקטיביים ומגבלות על בניה לגובה, הובילו ליצירת "גירעון" בהיצע דירות למגורים אל מול הביקוש. מחקר שהתפרסם לאחרונה ע"י ה-German Property Federation³² מראה, כי נכון לסוף שנת 2023 הגרעון האמור נאמד בחוסר של כ-400 אי"ח חדשות בכל גרמניה והוא צפוי להגיע לחוסר של 700 אי"ח חדשות בתום שנת 2025. במקביל, בליפציג ובדרזדן צפוי מחסור של כ-60,000 אי"ח חדשות עד שנת 2030 (כ-19% ו-17% בהתאמה מסך מלאי הדירות הקיים) כשב-7 השנים האחרונות בלבד נוצר בליפציג מחסור מצטבר של 23 אי"ח חדשות (עודף ביקוש על היצע שנצטרף לפער מצטבר משנים קודמות)³³.

(2) האטה בהיצע כתוצאה מעליה חדה בעלויות הבניה של דירות חדשות שהובילה לירידה חדה בביצוע פרויקטים חדשים לבניה למגורים - הקפיצה במחירי הסחורות התבטאה גם בעליה 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 הביא לדחיית התחלת פרויקטים לבניית דירות חדשות ברמת מחירי

Source: DeStatis, Eurostat, Morgan Stanley Research., German residential chartbook January 24, 2023 ³⁰

https://www.dbresearch.com/PROD/RPS_EN-31

PROD/PROD000000000526925/German_housing_market%3A_History_suggests_it_is_an_i.xhtml?rwnode=RPS_EN-PRODSIMMO

³² מתוך המצגת למשקיעים של Vonovia לרבעון השלישי של שנת 2023.

³³ BNP Paribas Real Estate, Residential Report Germany, March 2023

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 בשנה³⁴. כמו כן החל ממרץ 2022 נרשמה ירידה חודשית מתמשכת במספר היתרי הבניה שנכון לחודש מרץ 2024 קטנו ב-47% ביחס למרץ 2022³⁵.

היכולת להעלות את שכ"ד מעל שיעור האינפלציה, הטבות מס, מרווח גבוה של 3.67% מעל אג"ח ממשלתי צמוד מדד והציפיה ל- Long Term Capital Appreciation עקב היות דירות קונדו במיקומים מרכזיים מוצר השקעה הנמצא במחזור כרוני, תמשיך לתמוך להערכת החברה במחירי דירות קונדו למגורים בגרמניה בטווח הזמן הבינוני-ארוך כנכס המייצרים תשואה ריאלית בסיכון נמוך.

לפיכך ולהערכת החברה, השפעת העלייה בשיעור ההיוון הינה בעלת מאפיינים קצרי טווח המושפעת ממחזוריות בשווקים וצפויה להשפיע לשלילה על מחירי הנכסים בטווח הזמן הקצר. במקרה של עלייה נוספת בשיעורי הריביות ושיעורי ההיוון צפויה השפעה שלילית על שווי הנכסים כאמור.

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 שע"ח בגין ההלוואה מגוף מוסדי שנטלה החברה הנקובה בש"ח; לפרטים נוספים בגין הלוואה זו ראה 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 תשואת נכס חסר סיכון ונכסי ריאליים והתחייבויות הקשורות לנכסים אלו (8) מידע שוק וכן כוללת הערכות נוספות של החברה.

שינוי נסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – שינוי מהותי לרעה במצב המשק בגרמניה, עלייה בשיעורי הריבית ומשבר בשוק הנדל"ן באירופה בכלל ובגרמניה בפרט), היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין, ו/או התקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.19 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") במסגרת דוח תקופתי 2023, עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על תחזיותיה כאמור.

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

1. המצב הכספי (דוחות מאוחדים)

הסבר נוסף	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 במרץ 2024	נכסים
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
				נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים	11,562	34,089	9,892	
ראה דוח תזרימי מזומנים.				
פקדונות בנקאיים מוגבלים והשקעות נזילות	11,622	7,281	11,961	
מלאי דירות מיועדות למכירה	-	-	510	
נכסים פיננסיים	1,219	2,279	587	
חייבים ויתרות חובה אחרות	2,455	2,534	3,197	
	26,858	46,183	26,147	סה"כ נכסים שוטפים
				נכסים לא שוטפים
נדליין להשקעה	666,410	668,096	678,334	
נדליין להשקעה – זכויות בנייה	13,116	9,431	13,116	
סך של 20 מ' אירו משועבד לטובת הלוואה, ר' פירוט בס' 3.2 דלעיל.	403	972	20,645	חייבים, פקדונות מוגבלים ויתרות חובה
	513	-	764	מסים נדחים
	680,442	678,499	712,859	סה"כ נכסים לא שוטפים
	707,300	724,682	739,006	סה"כ נכסים

הסבר נוסף	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 במרץ 2024	התחייבויות
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
				התחייבויות שוטפות
חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים	6,618	12,624	6,485	
בעיקר עלויות עסקה לרכישת נכסים.	8,856	5,851	8,532	זכאים ויתרות זכות
	15,474	18,475	15,017	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
הגידול נובע מימון מחדש.	341,909	323,585	368,021	הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
	19,674	23,791	20,822	מסים נדחים
	361,583	347,376	388,843	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	330,243	358,831	335,146	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
	707,300	724,682	739,006	סה"כ התחייבויות והון עצמי

2. תוצאות הפעילות (דוחות מאוחדים)

הסבר נוסף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024	
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
רכישת נכסים חדשים וצמיחה בשכ"ד מנכסים זהים.	21,386	4,831	5,926	הכנסות מהשכרת נכסים
	7,998	2,826	2,427	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
	(7,998)	(2,826)	(2,427)	הוצאות ניהול נכסים
	(3,793)	(1,010)	(727)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	17,593	3,821	5,199	רווח גולמי מהשכרת נכסים
	-	-	732	הכנסות ממכירת דירות
	-	-	(449)	עלות מכר דירות
	-	-	283	רווח גולמי ממכירת דירות
	(6,437)	(1,617)	(2,190)	הוצאות הנהלה וכלליות
	11,156	2,204	3,292	רווח תפעולי לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	(45,352)	(7,019)	4,775	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	(11,471)	(11,471)	-	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה עקב עדכון חד פעמי של שיעור מס רכישה
	(45,667)	(16,286)	8,067	רווח (הפסד) תפעולי
גידול בהיקף המימון הבנקאי לצורך רכישת נכסים חדשים ומימון מחדש.	(7,636)	(1,767)	(2,302)	הוצאות מימון, נטו
	2,400	2,237	(824)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים והפרשי שער, נטו
	(50,903)	(15,816)	4,941	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	7,408	2,870	(921)	מסים על ההכנסה
	(43,495)	(12,946)	4,020	רווח (הפסד) נקי

3. תזרימי מזומנים (דוחות מאוחדים)

הסבר נוסף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024	
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.	12,900	2,480	4,099	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.	(65,936)	(25,707)	(9,323)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה ³⁶
לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.	19,648	15,899	(3,421)	תזרימי מזומנים מ/לפעילות מימון (למעט מימון מחדש)
לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.	17,568	14,250	6,999	תזרימי מזומנים מפעילות מימון מחדש ³⁷

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 הבאים³⁸:

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

מטרת המדד לשקף את השווי הנכסי הנגזר מאחזקה ארוכת טווח בנדל"ן (Brick & Mortar Value)³⁹. 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 התוכנית 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')⁴⁰. 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 המיסים 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-R2C העתידית, ומכיוון שהחברה אינה מתכוונת למכור נכסי מגורים אלא במסגרת פעילות ה-R2C (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 המבוקרים של החברה.

³⁶ ללא הפקדת פקדונות מוגבלים לתקופת ביניים במסגרת מימון מחדש.

³⁷ כולל הפקדות פקדונות מוגבלים לתקופת ביניים במסגרת מימון מחדש.

³⁸ פורסם במסגרת ה-Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines, נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר, 2020, ויהיה הבסיס ל-BPR מעתה והלאה.

³⁹ יש לציין כי לגבי פעילות ה-R2C, שווי ה-IFRS שמעריך השווי נותן לנכסי המגורים הוא השווי כ-Rental והוא אינו מביא בחשבון את השווי הגבוה יותר הטמון ב-R2C.

⁴⁰ יש לציין כי לגבי פעילות ה-R2C, שווי ה-IFRS שמעריך השווי נותן לנכסי המגורים הוא השווי כ-Rental והוא אינו מביא בחשבון את השווי הגבוה יותר הטמון ב-R2C.

להלן חישוב מדד ה-EPRA של החברה ליום 31 במרץ, 2024:

EPRA NDV	EPRA NTA	EPRA NRV	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
335,146	335,146	335,146	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	24,612	24,612	בתוספת מיסים נדחים בגין התאמות EPRA
-	-	56,711	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
16,498	-	-	שווי הוגן של התחייבות נומינליות הנושאות ריבית קבועה, ⁴¹ נטו
(3,637)	-	-	עלויות פירוק ופירעון מוקדם
348,007	359,758	416,469	סה"כ
19.23	19.87	23.01	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 המשרדים של החברה בברלין, שינוי בשווי הוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים ומיסים נדחים.

בנוסף, מכיוון שהחברה רכשה ורוכשת 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 חווי רכישה נוטריוניים והסכמי בלעדיות שטרם אוחדו בתקופת הפעילות.

החברה מבהירה שמדד ה-FFO אינו מייצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי (ההפסד) המדווח. כן מובהר, כי מדדים אלו אינם נתונים המבוקרים על ידי רואי החשבון המבוקרים של החברה.

⁴¹ השווי מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החוזיים לפי הסכמי ההלוואות בריבית המשקפת ריבית שוק נכון למועד הדוח בניכוי מסים נדחים.

להלן חישוב ה- FFO של החברה לתקופות המדווחות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024	FFO (Funds from Operations)
באלפי אירו, מאוחד (בלתי מבוקר)			
(43,495)	(12,946)	4,020	רווח (הפסד) נקי לשנה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"):
56,823	18,490	(4,775)	1. שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(2,400)	(2,237)	824	6. שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(7,408)	(2,870)	897	8. מסים נדחים בשל התאמות
3,520	437	966	FFO (Funds From Operations) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף*
381	52	17	התאמה להנבה מלאה בגין תוצאות הפעילות לנכסים והתחייבויות שאוחדו לראשונה במהלך תקופת הדוח ⁴²
635	301	90	התאמה להנבה מלאה בגין תוצאות הפעילות של נכסים והתחייבויות תחת חוזי רכישה נוטריוניים והסכמי בלעדיות שטרם אוחדו במהלך תקופת הדוח ⁴³
			התאמות נוספות בגין סעיפים לא תזרימיים:
2,451	490	883	עלות תשלום מבוסס מניות
784	196	196	פער ריביות אירו-שקל/רכיב הריבית בעסקאות הגנה
612	144	196	עלויות מימון נידחות
821	68	68	התאמת הוצאות הנהלה וכלליות בגין פעילות יזמית ופיתוח עסקי
373	500	142	פחת, תרומות, שירותים מקצועיים והתאמות חד פעמיות
		(283)	רווח גולמי ממכירת דירות
9,576	2,188	2,275	FFO לפי גישת ההנהלה לתקופה
9,576	8,752	9,100	FFO לפי גישת ההנהלה, במונחים שנתיים

לדעת הנהלת החברה, מדד ה- FFO אינו מהווה אינדיקטור ראוי לבחינת ביצועי החברה, מהטעם שאינו משקף כראוי את המודל העסקי מוטה השבחת הנכסים של החברה. הקיטון שחל ברבעון האחרון במונחים שנתיים (ביחס לשנת 2023) נובע בעיקר מעלויות מימון בגין מימון מחדש שכספיו טרם הושקעו ברכישת נכסים חדשים.

⁴² תוצאות הפעילות (לרבות הוצאות מימון) של נכסים שאוחדו לראשונה במהלך תקופת הדוח המוצגות בטבלה תוקנו כך שהתוצאות מציגות תקופות פעילות מלאות.
⁴³ 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.

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

הסכמי בלעדיות לרכישת 24 יח"ד בלייפציג ובדרזדן

(א) במהלך התקופה שמאז 1 באפריל 2024, התקשרה החברה, באמצעות חברות נכדות בבעלות מלאה, ב-2 הסכמי בלעדיות עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי מניותיה, לרכישה של 2 בניינים הכוללים 9 יח"ד בעיר לייפציג ו-15 יח"ד בעיר דרזדן עם שטח כולל להשכרה של כ-1,697 מ"ר והמניבים שכ"ד שנתי של כ-146 אלף אירו. התמורה הכוללת בגין נכסים אלה (כולל עלויות עסקה), בכפוף לחתימה על הסכמי רכש נוטריונים והשלמת העסקאות, צפויה להסתכם לסך של כ-4.4 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-5.2% ממאזן החברה. למועד הדוח ולמועד חתימת הדוח לחברה עסקאות הגנה בסך 15 מ' אירו 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.

31 במרץ 2024:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(2,116)	(1,061)	(274,740)	1,066	2,138	הלוואה בריבית קבועה
129	(64)	-	64	129	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
(1,987)	(1,125)	(274,740)	1,130	2,267	סה"כ

בנוסף, שינוי בשוויים ההוגן של נכסים פיננסיים בגין חוזי קיבוע שיעור ריבית (CAP) מוגבל לערכם למועד הדוח (1,079 אלפי אירו).

31 במרץ 2023:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(2,214)	(1,110)	(274,739)	1,116	2,238	הלוואה בריבית קבועה
(8)	(4)	126	4	8	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
(2,222)	(1,114)	(274,613)	1,120	2,246	סה"כ

31 בדצמבר 2023:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(2,790)	(1,594)	(268,013)	1,594	2,790	הלוואה בריבית קבועה
(2,790)	(1,594)	(268,013)	1,594	2,790	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.

31 במרץ 2024:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
5,371	2,686	(53,711)	(2,686)	(5,371)	הלוואה בריבית קבועה
(1,500)	(750)	(493)	750	1,500	עסקאות הגנת מטבע
(25)	(13)	255	13	25	מזומן המוחזק בש"ח
3,846	1,923	(53,949)	1,923	(3,846)	סה"כ

31 במרץ 2023:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
5,467	2,733	(54,676)	(2,733)	(5,467)	הלוואה בריבית קבועה
(47)	(23)	475	23	47	מזומן המוחזק בש"ח
5,420	2,710	(54,201)	(2,710)	(5,420)	סה"כ

31 בדצמבר 2023:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
5,359	2,680	(54,676)	(2,680)	(5,359)	הלוואה בריבית קבועה
(10)	(5)	104	5	10	מזומן המוחזק בש"ח
5,349	2,675	(54,572)	(2,675)	(5,349)	סה"כ

שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה מושפע אף הוא משינויים בשיעורי הריבית בשוק. עליה/ירידה פרמנטית (עליה/ירידה הנצפית על ידי השוק ככזו שאינה זמנית אלא מאפינת 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 תאגודי

(1) כללי

החברה הינה חברה הולנדית שהתאגדה בהולנד בחודש ינואר 2018 כחברה ציבורית מוגבלת במניות (NV⁴⁴) 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

⁴⁴ 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.

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 בהולנד⁴⁵. לפרטים נוספים ראו בפרק 5 לתשקיף.

(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 (ה"ה Monique van Dijken Eeuwijk, Peter Bodis ו-Bert van den Heuvel) מבין חמשת חברי הדירקטוריון, אינם דוברי עברית. לעניין זה יצוין כי Bert van den Heuvel, Monique van Dijken Eeuwijk ו-Peter Bodis אשר השתתפו בישיבת הדירקטוריון לדיון ואישור הדוח של החברה ואישרו 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 2023.

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-54%, וכ-46%, בהתאמה משווי נכסי החברה ליום 31 במרץ 2024. 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- 58 נכסי מגורים, 10 באפריל 2024;	מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכות למעריך השווי;
עדכון שווי נדל"ן להשקעה	הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכות שווי;
Jones Lang LaSalle 10 באפריל 2024;	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 הערכות הנוכחיות או הגבוהים מאלה;

⁴⁵ 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.

Argo Properties N.V. על ידי מר פרד גניה, סמנכ"ל אסטרטגיה, רכישות ומימון	זוהת התאגיד שהזמין את הערכות השווי וזוהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי ;
בקשר ל-56 נכסי מגורים 14 באפריל 2024.	מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכות למעריך השווי ;
עדכון שווי נדל"ן להשקעה	הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכות שווי ;
BNP Paribas 14 באפריל 2024.	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 וזוהות 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 ;

21 במאי, 2024

שמות החותמים	תפקידם	חתימה
רון טירה	יו"ר הדירקטוריון	
אופיר רחמים	מנכ"ל משותף	
גל טננבאום	מנכ"ל משותף	

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.

מס' סידורי	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו	יתרת קרן ליום 31.3.2024 באלפי אירו	התחייבויות פיננסיות	חוב נטו ל-CAP נטו	שווי נכס בודד
1	18/1/2022	60,000	4653,711	חוב פיננסי נטו ⁴⁷ ל-CAP נטו ⁴⁸ לא יעלה בכל עת על 75%; שווי נכס בודד ⁴⁹ מנכסי החברה לא יעלה על 15% משווים של כלל נכסי הנדל"ן של החברה ⁵⁰ ;	נכון ליום 31.3.2024	נכון ליום 31.3.2024
					52.1%	2.5%
					נכון למועד חתימת הדו"ח ⁵¹	נכון למועד חתימת הדו"ח
50.9%	2.5%					
2	15/02/2022	40,000	38,299 ⁵³	יחס LTV מקסימלי של 75%; יחס תשואת חוב ⁵⁴ מעל 3.5%;	נכון ליום 31.3.2024	נכון ליום 31.3.2024
					54.0%	5.7%
					נכון למועד חתימת הדו"ח	נכון למועד חתימת הדו"ח
54.0%	5.7%					
3	19/02/2024	39,000	-	יחס ⁵⁵ LTV מקסימלי של 66.5%; גובה דמי שכירות מינימליים של הנכסים המשועבדים כנגד ההלוואה – 2.12 מ' אירו;	נכון ליום 31.3.2024	נכון ליום 31.3.2024
					59%	2.26 מ' אירו
					נכון למועד חתימת הדו"ח	נכון למועד חתימת הדו"ח
59%	2.24 מ' אירו					

⁴⁶ הסכם ההלוואה נחתם ביום 18 בינואר 2022, ומשיכת ההלוואה נעשתה ביום 25 בינואר 2022, הפרש בין סכום ההלוואה המקורי לסכום ההלוואה למועד הדוח נובע מהפרשי שער; ר' ניתוחי רגישות במסגרת פרק ב' של דוח זה.

⁴⁷ "חוב פיננסי נטו" – חוב פיננסי, בניכוי נכסים פיננסיים; "חוב פיננסי" – סך כל החובות וההתחייבויות של החברה, ישירים ועקיפים (לרבות בגין ערבויות, שעבדים 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 בקבוצה 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;

⁴⁸ "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.

⁴⁹ 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.

⁵⁰ כלל נכסי הנדל"ן אשר החברה הנה/תהא בעל זכויות בהם (במישרין או בעקיפין דרך התאגידים המוחזקים).

⁵¹ חושב בהתאם ליתרות ליום 31 במרץ 2024.

⁵² חושב בהתאם ליתרות ליום 31 במרץ 2024 בתוספת השפעת השלמת עסקאות רכישה שהחברה התקשרה בהם עוד מועד חתימת הדוח.

⁵³ הסכם ההלוואה נחתם ביום 10 בינואר 2022, ומשיכת ההלוואה נעשתה ביום 15 בפברואר 2022.

⁵⁴ 80% מסך הכנסות השכירות השנתיות חלקי סכום ההלוואה.

⁵⁵ על פי שווי הנכסים בשמאות שביצע הבנק.

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-68.2 מ' אירו ובשיעור LTV ממוצע של כ-42% וכן הלוואות לא מהותיות מבנקים (כנגד בטוחות נדל"ן) ללא התניות פיננסיות בהיקף כולל של כ-182.5 מ' אירו ובשיעור LTV ממוצע של כ-36.3%.

פרק ב: תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ

2024



לכבוד
הדירקטוריון של Argo Properties N.V.

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף מחודש מאי 2024 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 2024:

1. דוח סקירה מיום 21 במאי 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 21 במאי, 2024.

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
מרכז 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 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקרים)

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה 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	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
6-7	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
8-13	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של **ARGO PROPERTIES N.V.**

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **ARGO PROPERTIES N.V.** וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת 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 מבידורים, 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 21 במאי, 2024

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 עאמר 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 2023	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)
11,562	34,089	9,892
11,622	*) 7,281	11,961
-	-	510
1,219	2,279	587
2,455	*) 2,534	3,197
<u>26,858</u>	<u>46,183</u>	<u>26,147</u>
666,410	668,096	678,334
13,116	9,431	13,116
403	972	20,645
513	-	764
<u>680,442</u>	<u>678,499</u>	<u>712,859</u>
<u>707,300</u>	<u>724,682</u>	<u>739,006</u>
6,618	12,624	6,485
8,856	5,851	8,532
<u>15,474</u>	<u>18,475</u>	<u>15,017</u>
341,909	323,585	368,021
19,674	23,791	20,822
<u>361,583</u>	<u>347,376</u>	<u>388,843</u>
181	181	181
225,628	221,012	225,628
83,400	116,163	86,732
1,472	4,127	2,355
19,562	17,348	20,250
<u>330,243</u>	<u>358,831</u>	<u>335,146</u>
<u>707,300</u>	<u>724,682</u>	<u>739,006</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות מוגבלים והשקעות נזילות
מלאי דירות למכירה
נכסים פיננסיים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

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

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
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

* סווג מחדש

21 במאי, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים

רון טירה
יו"ר דירקטוריון

גיא פריאל
סמנכ"ל כספים

גל טננבאום
מנכ"ל משותף

אופיר רחמים
מנכ"ל משותף

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציייתים 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 31 במרץ		
2023	2023	2024	
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	
21,386	4,831	5,926	הכנסות מהשכרת נכסים
7,998	2,826	2,427	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(7,998)	(2,826)	(2,427)	הוצאות ניהול נכסים
(3,793)	(1,010)	(727)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
17,593	3,821	5,199	רווח גולמי מהשכרת נכסים
-	-	732	הכנסות ממכירת דירות
-	-	(449)	עלות מכר דירות
-	-	283	רווח גולמי ממכירת דירות
17,593	3,821	5,482	סך הכל רווח גולמי לחברה
(6,437)	(1,617)	(2,190)	הוצאות הנהלה וכלליות
11,156	2,204	3,292	רווח תפעולי לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(45,352)	(7,019)	4,775	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו ללא השפעת שינוי חד פעמי בשיעור מס רכישה
(11,471)	(11,471)	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בגין שינוי חד פעמי עקב עדכון שיעור מס רכישה, נטו
(45,667)	(16,286)	8,067	רווח (הפסד) תפעולי
(7,636)	(1,767)	(2,302)	הוצאות מימון, נטו
2,400	2,237	(824)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים והפרשי שער, נטו
(5,236)	470	(3,126)	
(50,903)	(15,816)	4,941	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
7,408	2,870	(921)	מסים על ההכנסה
(43,495)	(12,946)	4,020	רווח (הפסד) נקי
-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
(43,495)	(12,946)	4,020	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
(2.40)	(0.72)	0.22	רווח (הפסד) למניה בסיסי
(2.40)	(0.72)	0.22	רווח (הפסד) למניה מדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי 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
330,243	19,562	1,472	83,400	225,628	181
4,020	4,020	-	-	-	-
-	(3,332)	-	3,332	-	-
883	-	883	-	-	-
<u>335,146</u>	<u>20,250</u>	<u>2,355</u>	<u>86,732</u>	<u>225,628</u>	<u>181</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בתקופת הדוח:

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

יתרה ליום 31 במרץ 2024

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי 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
371,287	14,730	3,637	131,727	221,012	181
(12,946)	(12,946)	-	-	-	-
-	15,564	-	(15,564)	-	-
490	-	490	-	-	-
<u>358,831</u>	<u>17,348</u>	<u>4,127</u>	<u>116,163</u>	<u>221,012</u>	<u>181</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2023

התנועה בתקופת הדוח:

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

יתרה ליום 31 במרץ 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (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
371,287	14,730	3,637	131,727	221,012	181
-	-	(4,616)	-	4,616	-
(43,495)	(43,495)	-	-	-	-
-	48,327	-	(48,327)	-	-
2,451	-	2,451	-	-	-
<u>330,243</u>	<u>19,562</u>	<u>1,472</u>	<u>83,400</u>	<u>225,628</u>	<u>181</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2023

התנועה בשנת הדוח:

פקיעת אופציות הנובעות מתשלום מבוסס מניות
רווח נקי וכולל
מיון לפי הוראות החוק בהולנד
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים 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 31 במרץ	
	2023	2024
	אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)
(43,495)	(12,946)	4,020
5,392	(267)	3,233
56,823	18,490	(4,775)
2,451	490	883
(7,547)	(2,917)	897
13,624	2,850	4,258
-	-	449
(288)	(1,068)	(566)
(436)	698	(42)
12,900	2,480	4,099
(64,329)	(33,392)	(7,137)
(5,350)	(1,084)	(1,579)
3,716	8,769	(607)
-	-	(20,032)
(65,936)	(25,707)	(29,335)
(7,111)	(1,256)	(1,718)
33,877	19,339	-
(6,633)	(1,699)	(1,703)
24,250	14,250	33,566
(6,682)	-	(6,525)
(485)	(485)	-
37,216	30,149	23,620
(15,820)	6,922	(1,616)
30	(185)	(54)
27,352	27,352	11,562
11,562	34,089	9,892

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: התאמות לסעיפי רווח והפסד:

הוצאות מימון, נטו
שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות
מסים נדחים, נטו

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:

שינויים במלאי דירות
יתרות חובה אחרות
עלייה בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת נדל"ן להשקעה
תוספות בגין נדל"ן להשקעה
הפקדת פיקדונות מוגבלים והוצאות עסקה ששולמו מראש, נטו
הפקדת פיקדונות מוגבלים לתקופת ביניים במסגרת מימון מחדש*

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

ריבית ששולמה
קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו
פרעון הלוואות לזמן ארוך ועלויות נלוות
קבלת הלוואות לזמן ארוך במסגרת מימון מחדש
פרעון הלוואות לזמן ארוך במסגרת מימון מחדש*
רכישת עסקאות לקיבוע תקרת ריבית (CAP)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

השפעת השינויים בשערי החליפין

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) הלוואות שהובטחו בשעבוד על נדל"ן בסך של 20,032 אלפי אירו מומנו מחדש ותנאי הלוואות נשמרו לצורך משיכתם מחדש באמצעות הפקדה לפיקדון לתקופת ביניים עד השלמת שלבי משיכת הפקדון מחדש, ר' ביאור 7ב'.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים 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 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)
876	36	-
(2,474)	-	(610)

רכישת נדל"ן

זכאים בגין פעילות השקעה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציייתים 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 בהשכחה וברכישה של נדל"ן להשקעה בגרמניה, בתחום נדל"ן מניב למגורים ונדל"ן מניב לפיתוח.

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

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 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 ומיידים), 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.

ג. מעבר מנדל"ן להשקעה למלאי

החברה מסווגת נכסי דירות מנכסי נדל"ן להשקעה למלאי וזאת כאשר חל שינוי בשימוש בבנייני הדירות אשר נתמך בראיות בנוגע לשינוי ביעוד הנכס והפיכתו למלאי. הראיות כוללות 3 תנאים מצטברים כלהלן: (1) הנכס עבר תהליך הסבה (R2C) הכולל הליכי פיתוח מהותיים בעיקר במישורים רגולטורים ומשפטיים אשר מאפשרים, בין היתר, למכור כל דירה בנפרד ו/או כאשר עברה הדירה הנמכרת הליך שיפוץ משמעותי (2) הדירה בנכס נתפנתה/פנויה משוכרים ו/או עברה תהליך של השכרה מחדש (3) הדירה מוחזקת לצרכי מכירה.

למועד המעבר האמור, עלות המלאי של הדירה המועברת הינה השווי ההוגן עבור אותה דירה שהועברה בהתאם להערכת שווי אחרונה שנתקבלה טרם מועד המעבר מנדל"ן להשקעה למלאי.

ביאור 3 – תיקונים לתקני חשבונאות ודיווח כספי

א. תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לישות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכויות אלו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות "בלתי מותנית" לדחיית סילוק של התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק כאמור מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה". התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח. לעומת זאת, אמות מידה פיננסיות שישות נדרשת לעמוד בהן למועד מאוחר מסוף תקופת הדיווח אינן משפיעות על קיומה של הזכות כאמור לסוף תקופת הדיווח.

בנוסף, תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

לתקן החדש אין השפעה על החברה.

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להם השפעה על תקופות עתידיות:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18"):

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן. התקן מתמקד בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי. החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומן, על הדוחות הכספיים.

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה

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

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 במרץ 2024	
4.78%	4.24%	4.89%	נדל"ן מניב למגורים:
1.78%	1.79%	1.79%	שיעור היוון (Discount Rate) (%)
1.21%	1.07%	1.24%	שיעור צמיחה לתקופה של 10 שנים ראשונות
2.27%	1.36%	2.3%	שיעור צמיחה לטווח ארוך
10.77	10.26	10.99	שיעור אי תפוסה (Vacancy Rate) לזמן ארוך (%)
			דמי שכירות מייצגים למ"ר לחודש (באירו)
			נדל"ן מניב לפיתוח:
25.45	25.45	25.45	דמי שכירות למ"ר למשרדים בחודש (אירו) למ"ר בהשלמת הפרויקט
2,612	2,508	2,612	עלות הקמה למ"ר (אירו)
5.29%	6.29%	5.29%	שיעור העלויות שאינן ניתנות להשבה
4.4%	3.8%	4.4%	שיעור תשואה על ההכנסות
33%	35%	33%	שיעור הרווח היזמי, עלויות עסקה ואחרות

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - 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 31 במרץ 2024 הנושאות ריבית קבועה המוצגות בעלות מופחתת נמוך בכ-19.8 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		
31 בדצמבר	31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)
-	2,279	1,079
-	-	(492)
-	2,279	587

נגזרים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

שווי הוגן		
31 בדצמבר	31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)
-	2,279	1,079
-	-	(492)
-	2,279	587

נגזרים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

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

- השווי ההוגן של חוזי לקיבוע ריביות (CAP) ועסקאות עתידיות להחלפת מטבע (FORWARD) 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 6 - מגזרי פעילות

א. כללי:

לתיאור מגזרי הפעילות של החברה ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 לדצמבר 2023.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	נדל"ן מניב לפיתוח	נדל"ן מניב למגורים
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
5,926	175	5,751
2,427	20	2,407
(2,427)	(20)	(2,407)
(727)	(17)	(710)
<u>5,199</u>	<u>158</u>	<u>5,041</u>
732	-	732
(449)	-	(449)
283	-	283
(2,190)	-	-
4,775	-	4,775
(3,126)	-	-
<u>4,941</u>		

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

רווח גולמי מהשכרת נכסים

הכנסות ממכירת דירות
עלות מכר דירות

רווח גולמי ממכירת דירות

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

רווח לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ	נדל"ן מניב לפיתוח	נדל"ן מניב למגורים
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
4,831	174	4,657
2,826	20	2,806
(2,826)	(20)	(2,806)
(1,010)	(23)	(987)
<u>3,821</u>	<u>151</u>	<u>3,670</u>
(1,617)		
(18,490)	-	(18,490)
470		
<u>(15,816)</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

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

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

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)			
סה"כ	נדל"ן מניב לפיתוח	נדל"ן מניב למגורים	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
21,386	697	20,689	הכנסות מהשכרת נכסים
7,998	78	7,920	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(7,998)	(78)	(7,920)	הוצאות ניהול נכסים
(3,793)	(114)	(3,679)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
17,593	583	17,010	רווח מהשכרת נכסים
(6,437)			הוצאות הנהלה וכלליות
(56,823)	(7,549)	(49,274)	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(5,236)			הוצאות מימון, נטו
(50,903)			(הפסד) לפני מסים על ההכנסה

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. במהלך התקופה השלימה החברה (באמצעות חברות בנות ונכדות) את רכישתן של 45 יח"ד ב- 5 נכסים, ובתמורה כוללת של כ-6,410 אלפי אירו. בנוסף התקשרה החברה בעסקאות נוספות (לרבות התקשרויות לאחר מועד הדוח) לרכישתן של 75 יח"ד בתמורה כוללת של כ-11,713 אלפי אירו, מתוכן השלימה החברה לאחר מועד הדוח, את רכישתן של 8 יח"ד בתמורה כוללת של כ-1.4 מיליון אירו.

ב. החברה החלה בשנה זו בחודשים מרץ (בלייפציג) ואפריל (בדרזדן) בשלב השני בתוכנית העסקית (מכירת דירות R2C) במסגרתו הוקצו למכירה 25 דירות, מהן נמכרו עד כה 17 דירות (10 הסכמים נוטריוניים, 7 הסכמי בלעדיות) בהיקף כספי של כ-3.7 מ' אירו. נכון ליום 31 במרץ 2024 וליום 19 במאי 2024 נמסרו 2 יח"ד לרוכשי דירות.

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ג. מימון מחדש כתוצאה מהשבחת נכסים:

○ במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 התקשרו חברות נכדות של החברה עם תאגיד בנקאי גרמני במזכר הבנות וביום 5 בפברואר 2024 נחתם הסכם הלוואה עם מוסד פיננסי גרמני (להלן: "הבנק") למימון מחדש בהיקף כולל של כ-39 מיליון אירו (להלן: "ההלוואה החדשה"). מתוך סכום הלוואה החדשה, סך של כ-34 מיליון אירו נמשכו ביום 19 בפברואר 2024 והיתרה בסך 5 מיליון אירו למשיכה, כאשר תבצע החברה גידור להלוואה, שצפוי להתבצע בהמשך השנה. ההלוואה החדשה החליפה 3 הלוואות שיתרתן בהיקף של כ-26.6 מ' אירו.

ההלוואה החדשה: הינה לתקופה של 5 שנים (עד ליום 31.1.2029) ונושאת ריבית שנתית משתנה בתוספת מרווח של 1.3% מעל שער האירובור ל-3 חודשים. במועד הפירעון הסופי ישולם סך הקרן (בולט) בתשלום אחד. לחברה ניתנה הזכות לגדר את הריבית במועד שנוח לה. ההלוואה החדשה תובטח, בין היתר, בשעבודים מדרגה ראשונה על זכויות חברות הנכס בנכסים האמורים.

התזרים הפנוי שינבע לחברה מהמימון מחדש נשוא ההלוואה החדשה יסתכם (לאחר הוצאות) בכ- 11.9 מיליון אירו וישמש את החברה למימון רכישות חדשות ולפעילותה השוטפת.

ההלוואות הקיימות: סך של 6.5 מ' אירו מההלוואות הקיימות שהינו בריבית משתנה נפרע בעת ביצוע המימון מחדש. יתרת ההלוואות הקיימות בסך של כ-20 מ' אירו נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שבין 0.94%-ל-1.1% ועומדות לפירעון בחודשים יולי ודצמבר 2026. החברה, באמצעות חברות נכדות, הגיעה לסיכום מסחרי/התקשרה עם הבנק שהעניק את ההלוואות הקיימות, כי (בכפוף לאישור ועדת אשראי וחתימה על מסמכים משפטיים בהתאם לעניין) יתרת ההלוואות הקיימות הנושאות ריבית קבועה ותנאיהם ישמרו, כשההלוואות מובטחות כנגד פקדון משועבד (להלן: "הפקדון המשועבד") ביחס של 1:1 עד שימשו לצרכי מימון רכישת נכסים חדשים והעמדת מימון בדרך של מימון מחדש. בחודש אפריל 2024 התקשרה החברה, באמצעות חברות נכדות, בהסכמי הלוואה מסוג נון ריקורס בסך כולל של 17.5 מ' אירו שצפויות להמשך מתוך הפקדון המשועבד עד לסוף חודש מאי 2024, כשסכום נוסף בסך 1.3 מ' אירו ימשך לצורך פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי גרמני אחר.

יתרת סכום ההלוואות הקיימות בסך של כ-2.5 מ' אירו הנושאות ריבית קבועה מובטחות ביתרת סכום הפיקדון המשועבד הנושא ריבית בהתאם לתנאי השוק הנוכחיים. היתרה תיועד למימון רכישה עתידית של נכסים חדשים על ידי החברה (בכפוף לאישור ועדת האשראי של הבנק וכן התקשרות בהסכמי הלוואה ספציפיים כנגד הנכסים החדשים), הצפויה במהלך המחצית השניה של שנת 2024

ד. מימון רכישת נכסים חדשים:

• ביום 17 באפריל 2024 התקשרה החברה במזכר הבנות עם תאגיד בנקאי גרמני בדבר הלוואת נון ריקורס בהיקף של 5 מ' אירו לצורך מימון רכישת נכסים חדשים שעלותם הסתכמה לסך של כ-10.8 מ' אירו. הסכם הלוואה צפוי להחתם במהלך הרבעון השני של שנת 2024. ההלוואה צפויה לשאת ריבית קבועה במרווח של 1.27% מעל שער ה-SWAP שיחול בעת חתימת הסכם הלוואה.

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 2023 (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 2023 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 הראשון של שנת 2024 (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 הראשון של שנת 2024 (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 ארגו פרופרטיז אן. וי. (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (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.