

ARGO

Properties N.V.

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

תוכן עניינים:

פרק א: דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ב: תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 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" – 30 בספטמבר 2024. "מועד חתימת הדוח" – 21 בנובמבר 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 4,181 יחיד, בעיקר בלייפציג ודרזדן, בשטח של 282 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 (תחום הסבת ומכירת דירות – Rental to Condo – R2C)¹. כמו כן, לחברה פרויקט להסבה ופיתוח של שטחי משרדים בברלין בשטח של כ-21 א' מ"ר.

1.2 להלן עיקרי ההתפתחויות העסקיות ותוצאות החברה לרבעון השלישי של שנת 2024

• **השבחת שכ"ד:** גידול של כ-16% בהכנסות מהשכרת נכסים ברבעון השלישי של 2024 (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), לכ-6.4 מ' אירו; שיעור הצמיחה בשכ"ד למ"ר בנכסים זהים הסתכם בכ-9.1% (במונחים שנתיים) ובכ-9.6% בממוצע בארבעת הרבעונים האחרונים.

• **פוטנציאל השבחה מתחלופת דיירים:** שכ"ד בהשכרות לדיירים חדשים (ERV) עלה ב-8.0% ברבעון השלישי של 2024 (ביחס לרבעון המקביל אשתקד) ל-12.46 אירו למ"ר ומשקף פוטנציאל השבחה של כ-47% אל מול שכ"ד הנוכחי בנכסי החברה (8.47 אירו למ"ר).

• **תזרים חופשי (תזרים מהשבחת שכ"ד + תזרים ממכירת דירות + Capex - FFO):** התזרים החופשי של החברה מסתכם בכ-28.5 מ' אירו (במונחים שנתיים) כלהלן: (1) תזרים הנובע מפעילות ההשבחה השוטפת (ממומש באמצעות refinancing) בהיקף של כ-20 מ' אירו (ממוצע השנתיים האחרונות), בתוספת (2) תזרים ממכירת דירות בהיקף שנתי של כ-4.9 מ' אירו, בתוספת (3) FFO בהיקף של כ-10.6 מ' אירו (רבעון שלישי 2024 במונחים שנתיים), בניכוי (4) Capex שנתי בהיקף של כ-7.0 מ' אירו.

• **רווחיות:** בהמשך לשיפור בפרמטרים התפעוליים כמפורט לעיל, הכירה החברה ברבעון השלישי של 2024 ברווח נקי בהיקף של כ-9.3 מ' אירו, כשסך של 8.6 מ' אירו נובע מעדכון בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. יצוין, כי בין מועדי הערכות השווי הקודמות לנוכחיות: (א) לא חל שינוי משמעותי ב-Discourt rate; (ב) חרף צמיחה מואצת בשכ"ד בפועל וברמת שכ"ד בהשכרות חדשות (ERV), לא חל שינוי משמעותי בהנחות שכ"ד של השמאים. כפועל יוצא, תוצאות הערכות השווי מגלמות גידול בפער בין שכ"ד בהשכרות חדשות שהחברה משיגה בפועל (בהתאם ל-130 השכרות שביצע החברה ברבעון האחרון) ובין הנחות שכ"ד שוק (ERV) של השמאים לכ-14%; (ג) שיעור תשואת שכ"ד עלה לרמה של 4.08% מרמה של 4.05% ברבעון הקודם.

• **הסבה ומכירת דירות (Rental to Condo):** החברה החלה בחודשים מרץ (בלייפציג) ואפריל (בדרזדן) בשלב השני בתוכנית העסקית (מכירת דירות-R2C), עד ליום 1 בנובמבר 2024 נמכרו 40 דירות (22 הסכמים נוטריוניים, 18 הסכמי בלעדיות) בהיקף כספי של כ-8.3 מ' אירו ובמחיר ממוצע של כ-4,171 אירו למ"ר. החברה מזהה ביקושים ערים לסוג הדירות שביצע על אף סביבת הריבית הנוכחית.

להלן פירוט בדבר נתוני המכירות עד כה, על פי חוזים שנחתמו (כוללהסכמי בלעדיות) עד ליום 1 בנובמבר 2024:

רווח חשבונאי		רווח כלכלי	
סה"כ	למ"ר	סה"כ	למ"ר
€ 8,337,421	€ 4,171	€ 8,337,421	€ 4,171
€ 6,041,792	€ 2,495	€ 4,986,731	€ 2,495
€ 2,295,629	€ 1,149	€ 3,350,691	€ 1,676
28%	שיעור רווח גולמי חשבונאי	40%	שיעור רווח גולמי כלכלי

¹ לפרטים נוספים בדבר תחום פעילות הסבת ומכירת דירות ר' נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (אשר נכלל בדוח הרבעוני של החברה לאותו מועד, אשר פורסם ביום 14 באוגוסט 2024 [מס' אסמכתא 2024-01-086794]).

² הכנסות ממכירת דירות בניכוי עלויות רכישת הנכס ועלויות CAPEX לקראת ובקשר למכירה.

³ הכנסות ממכירת דירות בניכוי שווי ההוגן של הנכס ועלויות CAPEX לקראת ובקשר למכירה, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

להלן פירוט בדבר תזרימי המזומנים הצפויים ממכירות (לפני מס) על פי חוזים שנחתמו⁴ עד ליום 1 בנובמבר 2024:

תזרים ממכירת דירות		
למ"ר	סה"כ	
€ 4,171	€ 8,337,421	הכנסות ממכירת דירות
€ 494	€ 987,948	עלויות Capex לקראת מכירה, שיווק ואחרות
€ 1,230	€ 2,459,240	חוב נוכחי ⁵
€ 2,447	€ 4,890,233	תזרים ממכירת דירות
59%		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 בשנים עשר החודשים האחרונים (אוק' 2023-ספט' 2024) ותחת הנחת מינוף של 50%).

פוטנציאל צבר רווחים ממכירת דירות⁶: החברה מעריכה כי, לכל הפחות, כ- 3,402 דירות בשטח נטו של כ- 231 א' מ"ר מתאימות לפעילות ה R2C. הרווח הגולמי החשבונאי הנוכחי מפעילות זו (1,149 אירו למ"ר) גוזר פוטנציאל צבר רווחים בהיקף של כ- 265 מ' אירו בגין הדירות האמורות שבבעלות החברה, ושאינו בא לביטוי כיום בדוחותיה הכספיים.

שווי בספרים אל מול עלות ההקמה: הפער הגבוה בין עלות ההקמה (5,000 אירו למ"ר⁷, בהנחה שמרכיב הקרקע הינו 25% מעלויות הפיתוח) ושווי הנדל"ן בספרים (כ- 2,585 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 בשנת 2024 תזרים מזומנים חיובי משמעותי ממימון מחדש בהיקף של כ-15.8 מ' אירו מתחילת השנה. 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: עד לתום חודש אוקטובר 2024 חתמה החברה על עסקאות (כולל הסכמי בלעדיות) בהיקף של 61.4 מ' אירו והשלימה עסקאות בהיקף של 20.3 מ' אירו.

הון עצמי חשבונאי ושווי נכסי נקי: למועד הדוח, ההון העצמי החשבונאי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-403.6 מ' אירו (כ-19.63 אירו למניה). השווי הנכסי הנקי של החברה, לפי תחשיב ה-NTA (כהגדרתו בחלק א' ס' (4) של דוח זה) הסתכם בכ-432.1 מ' אירו (כ-21.02 אירו למניה).

איתנות פיננסית ויחסי חוב: למועד הדוח יחס ה-LTV⁸ הינו כ-40.7%. ביום 4 בדצמבר 2023 אשררה חברת מעלות S&P דירוג ilA לחברה ודירוג ilA+ להלוואה מגוף מוסדי.

נזילות: נכון למועד הדוח לחברה יתרות מזומנים ופיקדונות מוגבלים שהסתכמו בכ-81 מ' אירו, מסך זה 2.5 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, נכון למועד הדוח לחברה נכסים לא משועבדים בשווי של כ-7.4 מ' אירו; מתוכם, נכון למועד חתימת הדוח, נכסים בשווי של כ-3.2 מ' אירו ונכסים נוספים שנרכשו לאחר תאריך המאזן משמשים כבטוחה להלוואות בסך של כ-2.5 מ' אירו, שצפויות להמשך בשבועות הקרובים.

⁴ כולל הסכמי בלעדיות.

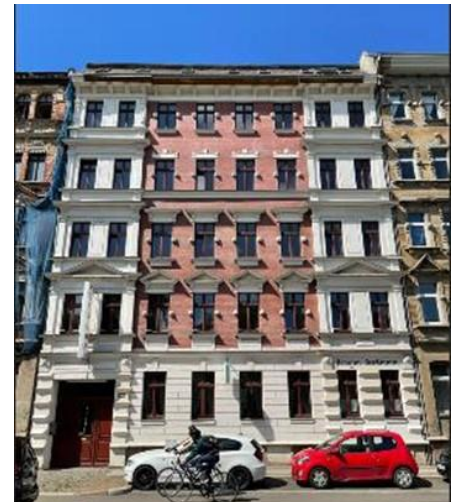
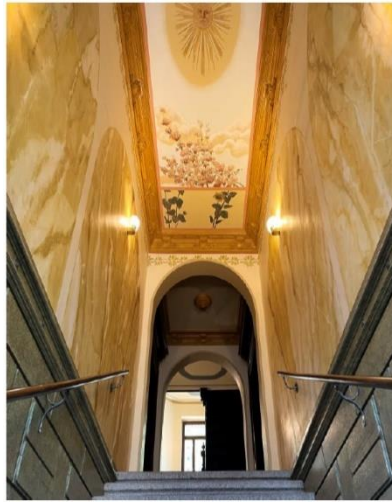
⁵ בהתאם לסך החוב הבנקאי של החברה למ"ר על סך תיק המגורים שבבעלותה.

⁶ המידע המתואר בסעיף זה בקשר עם פוטנציאל צבר רווחים מפעילות ה-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) מס' יחידות הדיוור שזוהו על ידי הנהלת החברה כפוטנציאליות ל-R2C; (2) הרווח הגולמי החשבונאי למ"ר שיימשם לחברה ממכירת דירות; (3) שיעור הבעלות הנמוך בערי הפעילות של החברה ביחס לממוצע בערי גרמניה; (4) מגמת עליית שכ"ד והגידול בעומס שכר הדירה על הדיירים; (5) תחזיות הנהלת החברה לגבי התמשכות מגמת עליית מחירי הנדל"ן למגורים בערים אלו; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה. שינוי נסיבות, לרבות מבלי לגרוע 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.

⁷ ראה מצגת למשקיעים של חברת וונוביה לרבעון הרביעי של שנת 2023 שפורסמה בחודש מרץ 2024.

⁸ חוב נטו (חוב בינאי מוזמן ופקדונות מוגבלים) לסך נכסי הנדל"ן.

- 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.
 נכסי החברה



2. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

2.1 תחומי פעילות

2.1.1 נכסי מגורים

נכון ליום 30 בספטמבר 2024, בבעלות החברה 375 מבני מגורים הכוללים 3,886 יחידות (97% למגורים) בשטח להשכרה של כ-260.3 א' מ"ר (בתוספת של 756 חניות) המניבים שכ"ד שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) של כ-27.8 מ' אירו. שווי בספרים של תיק נכסים זה מסתכם בכ-680.6 מ' אירו. להלן פילוח גיאוגרפי של נכסי המגורים להשכרה של החברה:

נכסי מגורים להשכרה (בבעלות החברה נכון ליום 30 בספטמבר, 2024):

עיר	מס' יח"ד	שטח להשכרה (מ"ר)	שכ"ד שנתי ⁹ (באלפי אירו)	שכ"ד ממוצע למ"ר לחודש ¹⁰	תשואת שכ"ד ¹¹	שווי בספרים למ"ר (באירו)	שכ"ד שנתי לפי מחירי שוק ¹² (באלפי אירו)	שכ"ד למ"ר לפי מחירי שוק	תשואת שכ"ד שוק ¹³	פוטנציאל העלאת שכ"ד	שיעור תפוסה בנכסי החברה	שיעור תפוסה בעיר הפעילות
לייפציג	2,108	138,683	14,549	8.44	3.96%	2,648	21,559	12.89	5.87%	53%	96%	97%
דרזדן	1,217	83,194	9,294	8.97	3.91%	2,861	12,934	12.79	5.43%	43%	97%	98%
מגדבורג	517	36,232	3,738	8.19	5.39%	1,914	4,429	9.88	6.39%	21%	95%	95%
הנובר	44	2,159	214	8.26	3.57%	2,775	352	13.58	5.87%	64%	100%	98%
סה"כ	3,886	260,267	27,795	8.58	4.08%	2,615	39,274	12.45	5.77%	45%	96%	97%

נכסי מגורים להשכרה (נכון ליום 1 בנובמבר 2024)¹⁴

בנוסף ל-3,947 יח"ד שהינן תחת בעלות נכון ליום 1 בנובמבר 2024, נמצאת החברה נכון לאותו מועד בתהליך רכישה של כ-234 יח"ד מתוכם כ-131 יח"ד תחת חוזה רכישה נוטריוני וכ-101 תחת הסכמי בלעדיות.

עיר	מס' יח"ד	שטח להשכרה (מ"ר)	שכ"ד שנתי ¹⁵ (באלפי אירו)	שכ"ד ממוצע למ"ר לחודש ¹⁶	תשואת שכ"ד ¹⁷	שווי בספרים למ"ר ¹⁸	שכ"ד שנתי לפי מחירי שוק ¹⁹ (באלפי אירו)	שכ"ד למ"ר לפי מחירי שוק	תשואת שכ"ד שוק ²⁰	פוטנציאל העלאת שכ"ד	שיעור תפוסה בנכסי החברה	שיעור תפוסה בעיר הפעילות
נכסים תחת בעלות												
לייפציג	2,159	142,135	14,843	8.41	3.96%	2,635	22,108	12.90	5.90%	53%	96%	97%
דרזדן	1,217	83,194	9,294	8.97	3.91%	2,861	12,934	12.79	5.43%	43%	97%	98%
מגדבורג	517	36,232	3,738	8.19	5.39%	1,914	4,429	9.88	6.39%	21%	95%	95%
הנובר	54	2,899	275	7.90	3.69%	2,566	445	12.79	5.98%	62%	100%	98%
סה"כ	3,947	264,460	28,151	8.55	4.08%	2,607	39,917	12.45	5.79%	46%	96%	97%
נכסים בתהליך רכישה (תחת הסכם נוטריוני ותחת הסכם בלעדיות)												
לייפציג	179	13,743	1,232	7.28	3.92%	2,287	2,088	12.63	6.64%	73%	99%	97%
דרזדן	39	2,764	248	7.02	4.07%	2,207	423	12.75	6.93%	82%	92%	98%
מגדבורג												95%
הנובר	16	929	90	7.79	4.60%	2,107	130	12.00	6.65%	54%	100%	98%
סה"כ	234	17,437	1,570	7.26	3.98%	2,265	2,641	12.62	6.69%	74%	98%	97%
סה"כ נכסים ליום 1 בנובמבר 2024												
לייפציג	2,338	155,878	16,075	8.30	3.96%	2,604	24,196	12.87	5.96%	55%	97%	97%
דרזדן	1,256	85,959	9,542	8.91	3.91%	2,840	13,357	12.79	5.47%	43%	97%	98%
מגדבורג	517	36,232	3,738	8.19	5.39%	1,914	4,429	9.88	6.39%	21%	95%	95%
הנובר	70	3,828	365	7.88	3.88%	2,454	575	12.63	6.12%	60%	100%	98%
סה"כ	4,181	281,897	29,721	8.47	4.08%	2,585	42,558	12.46	5.84%	47%	96%	97%

⁹ שכ"ד שנתי מ-12 חודשי פעילות על בסיס חוזי שכירות בפועל ובהנחת תפוסה מלאה (בהנחה, כי השטחים הפנויים יושכרו בשכ"ד הממוצע למ"ר בחוזים הקיימים) / שיעור התפוסה לפי העניין, נכון ליום 30.9.2024.

¹⁰ ממוצע שכ"ד למ"ר בחוזים קיימים בנכסי החברה באותה עיר בשטחי המגורים.

¹¹ שכ"ד השנתי חלקי שווי הנכסים בספרים.

¹² שכ"ד השנתי הצפוי בהנחה והנכסים מושכרים בתפוסה מלאה לפי מחירי השכירות בשוק. מחירי השכירות בשוק חושבו ברובם על סמך השכרות חדשות בפועל שביצעה החברה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 ובחלקם על בסיס מידע שוק שבידי החברה.

¹³ שכ"ד השנתי לפי מחירי שוק חלקי שווי הנכסים בספרים.

¹⁴ כולל נכסים תחת חוזי רכישה נוטריוני (מחייבים מבחינה משפטית) ונכסים תחת הסכמי בלעדיות (השלמת העסקה אינה מחוייבת מבחינה משפטית).

¹⁵ 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 נכון ליום 30.9.2024).

¹⁶ ממוצע שכ"ד למ"ר בחוזים קיימים בנכסי החברה באותה עיר בשטחי המגורים.

¹⁷ שכ"ד השנתי חלקי שווי הנכסים בספרים. עבור נכסים שרכשתם הושלמה לאחר תאריך המאזן, סך עלות הרכישה הצפויה נלקחה בתור השווי בספרים.

¹⁸ שווי בספרים למועד הדוח חלקי השטח להשכרה. עבור נכסים שרכשתם הושלמה/תושלם לאחר מועד הדוח, השווי בספרים שווה לסך עלות הרכישה הצפויה.

¹⁹ שכ"ד השנתי הצפוי בהנחה והנכסים מושכרים בתפוסה מלאה לפי מחירי השכירות בשוק. מחירי השכירות בשוק חושבו ברובם על סמך השכרות בפועל שביצעה החברה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 וחלקם על סמך מידע שוק שבידי החברה.

²⁰ שכ"ד השנתי לפי מחירי שוק חלקי שווי הנכסים בספרים. עבור נכסים שרכשתם הושלמה/תושלם לאחר תאריך המאזן, סך עלות הרכישה הצפויה נלקחה בתור השווי בספרים.

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 בחוק²¹ 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.

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

עיר	מס' יח"ד ²²	שכ"ד ממוצע למ"ר בנכסי החברה נכון ליום 30 לספטמבר 2024	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות ברבעון השלישי של שנת 2024	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות ברבעון השלישי של שנת 2023	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות ברבעון השלישי של שנת 2024	פוטנציאל העלאת שכ"ד נכון ליום 30 לספטמבר 2024	אחוז יח"ד שהושכרו בחוזים חדשים (מתוך ממוצע יח"ד בבעלות) החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 30 לספטמבר 2024
לייפציג	2,338	€ 8.30	€ 11.49	€ 12.87	55%	43%	
דרזדן	1,256	€ 8.91	€ 11.36	€ 12.79	43%	48%	
מגדבורג	517	€ 8.19	€ 9.46	€ 9.88	21%	75%	
הנובר	70	€ 7.88	ל.ר.	€ 12.63	60%	14%	
סה"כ	4,181	€ 8.47	€ 11.17	€ 12.46	47%	49%	

במהלך תשעת החודשים הראשונים של 2024 ביצעה החברה 397 השכרות חדשות (מגלם קצב שנתי של כ-14% מממוצע²⁴ מלאי הדירות להשכרה שבבעלות החברה ברבעון השלישי בשנת 2024).

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

אוקטובר	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	
2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022	
39	130	151	116	125	155	111	124	120	מס' השכרות חדשות
€ 12.46	€ 12.46	€ 12.15	€ 12.01	€ 11.78	€ 11.54	€ 11.17	€ 11.04	€ 10.92	שכ"ד ממוצע ²⁷ למ"ר בהשכרות חדשות
ל.ר.	9.1%	9.8%	10.3%	9.0%	9.9%	9.4%	9.5%	8.9%	שיעור צמיחת שכ"ד למ"ר בנכסים זהים (L-F-L) (במונחים שנתיים)

צמיחת שכ"ד L-F-L: שיעור הצמיחה בשכ"ד למ"ר בנכסים זהים הסתכם ברבעון השלישי של שנת 2024 בכ-9.1% במונחים שנתיים.

צמיחת שכ"ד בהשכרות חדשות (ERV): במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 חל שיפור של כ-8.0% בשכ"ד הממוצע למ"ר בהשכרות החדשות שביצעה החברה בנכסי (ERV) במונחים שנתיים (Q3/2024 vs. Q3/2023).

²¹ 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 חקיקת ר" סעיף 3.3 להלן.

²² כולל נכסים תחת חוזה רכישה נוטריוני (מחייבים מבחינה משפטית) שהעברת הבעלות בנכסים נשוא החוזה טרם הושלמה, ונכסים תחת הסכמי בלעדיות (השלמת העסקה אינה מחוייבת מבחינה משפטית) למועד חתימת הדו"ח.

²³ משוקלל בשיעורן מסך הדירות (ביחס לסוג/גודל הדירה, הרובע והעיר).

²⁴ בתום שנת 2023 היו בבעלות החברה 3,718 יח"ד ובתום ספטמבר 3,902 יח"ד כך שבממוצע היו בבעלות החברה 3,810 יח"ד במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024.

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):

פוטנציאל שיפור כולל אל מול הרכישה	יתרת פוטנציאל ההשבחה	שכ"ד לפי מחירי שוק בתפוסה מלאה ²⁵ (באלפי אירו)	שיעור השינוי השנתי*	שיעור השינוי המצטבר*	שכ"ד נכון ליום 1 בנובמבר (באלפי אירו)	שכ"ד בעת הרכישה (באלפי אירו)	
130%	37%	5,261	10.0%	68%	3,839	2,289	בנכסים שנרכשו בשנת 2018
126%	50%	6,192	8.8%	51%	4,132	2,743	בנכסים שנרכשו בשנת 2019
115%	49%	5,414	9.3%	44%	3,629	2,514	בנכסים שנרכשו בשנת 2020
105%	53%	7,730	9.1%	34%	5,054	3,771	בנכסים שנרכשו בשנת 2021
105%	58%	7,366	11.0%	30%	4,676	3,591	בנכסים שנרכשו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022
114%	50%	31,961	9.7%	43%	21,331	14,908	סה"כ

* מטעמי פשטות, שיעורי השינוי חושבו בהנחה שמרנית, כי הנכסים נרכשו בתחילת השנה הקלנדרית; להמחשה שיעור השינוי בהכנסות שכ"ד בנכסים שנרכשו בשנת 2018 חושבו באופן הבא: שיעור השינוי המצטבר חולק ב-6 שנים ותשעה חודשים.

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

מכירות בפועל

החברה החלה השנה במרץ (בלייפציג) ובאפריל (בדרזדן) בשלב השני בתוכנית העסקית במסגרתו נמכרו עד כה 40 דירות (22 הסכמים נוטריוניים, 18 הסכמי בלעדיות) בהיקף כספי של כ-8.3 מ' אירו ובמחיר ממוצע של כ-4,171 אירו למ"ר. נתונים אלו משקפים רווח גולמי כלכלי (על עלות הרכישה בתוספת ההשקעות שבוצעו בדירות לצורך מכירתן) של 40%, ורווח גולמי חשבונאי (על השווי בספרים בתוספת ההשקעות שבוצעו בדירות לצורך מכירתן) של כ-28%.

- 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.

גולציה וסטטוס משפטי

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

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

(א) הגנה מפניו²⁵ - 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'.

²⁵ שכ"ד השנתי הצפוי בהנחה והנכסים מושכרים בתפוסה מלאה לפי מחירי השכירות בשוק. מחירי השכירות בשוק חושבו ברובם על סמך השכרות חדשות בפועל שביצעה החברה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 ובחלקם על בסיס מידע שוק שבידי החברה.

²⁶ 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 הייתה רשומה במרשם המקרקעין כיחידה נפרדת בבית משותף, טרם נכנס השוכר לדירה.

מתוך 3,402 יח"ד שזוהו ע"י הנהלת החברה כפוטנציאליות ל-R2C -

- (1) 778 יח"ד כבר היו רשומות סטטוטורית במרשם המקרקעין כדירות נפרדות בבית משותף (קונדו) בעת שנכנסו אליהן השוכרים, ולכן לשוכרים הקיימים לא עומדת כל הגנה מפני פינוי בעת מכירת הדירה כדירת קונדו.
- (2) 754 יח"ד נרשמו כבית משותף מתחילת שנת 2020 ועד ליום 30 בספטמבר 2024 ועל כן לשוכרים הקיימים עומדת הגנה מפני פינוי למשך 3 שנים ממועד מכירת הדירות לצד ג', אולם אם יתחלף השוכר וכנס דייר חדש לדירות האמורות, ההגנה מפני פינוי בעת מכירה אינה חלה עוד.
- (3) 1,273 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 וכנס דייר חדש לדירות האמורות לאחר השלמת הפרצלציה, ההגנה מפני פינוי בעת מכירה לא תחול עוד.
- (4) לגבי יתר 597 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	שטח להשכרה (מ"ר)
230,783	30,766	70,133	129,884	
321	38	104	179	מס' בניינים
3,402	435	1,039	1,928	מס' יח"ד
10.6	11.4	10.0	10.8	מס יח"ד לבניין
81%	84%	83%	82%	% מסך יחידות הדיור

המידע המתואר בסעיף זה דלעיל בקשר עם פוטנציאל R2C הינו "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטתה המלאה של החברה והתממשותו בפועל, כולה או חלקה, אינה ודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) 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)²⁷

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.

בנוסף, בשנים האחרונות, פועלת החברה לקדם מול הרשות המקומית תוכנית חדשה שמטרתה לאפשר פיתוח (חלף שימוש החניה) של שני מגדלי משרדים מודרניים שיהיו "Landmark" בשטח נטו כולל של כ-15.3 א' מ"ר נטו להשכרה.

בשל התארכות משך זמן אישור התכנית לעיל, החברה בוחנת אלטרנטיבות נוספות.

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 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 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-326,157 א' אירו. שיעור הריבית הממוצע (כולל SWAP) על הלוואות אלו הינו כ-2.57% ומח"מ ההלוואות האמורות עומד על כ-2.76% שנים. שיעור הריבית הממוצע (כולל SWAP) על כלל הלוואות החברה, לרבות הלוואה מגוף מוסדי ישראלי, הינו כ-2.79%, ומח"מ כלל הלוואות עומד על כ-2.97% שנים.
- **הלוואה מגוף מוסדי ישראלי** – לפרטים בדבר הלוואה שנטלה החברה מגוף מוסדי במהלך שנת 2022, ראה ביאור 5/ז(ג) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

2.3 סביבת הפעילות

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

²⁷ המידע המתואר בקשר עם פרויקטי ההשבחה 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 ההשבחה 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 309 יח"ד ב- 29 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 30 בספטמבר 2024						
סך עלויות רכישה	שכ"ד שנתי בתפוסה מלאה	שטח להשכרה (מ"ר)	מס' יח"ד	מס' נכסים	עיר	
€ 13,536,991	€ 596,883	6,092	88	9	לייפציג	עסקאות שהושלמו נכון ליום 30.9.2024
€ 4,507,221	€ 206,468	1,944	24	3	דרזדן	
€ 1,349,350	€ 56,149	701	8	1	מגדבורג	
€ 922,384	€ 40,836	487	8	1	הנובר	
€ 20,315,946	€ 900,335	9,224	128	14	סה"כ	
€ 27,749,487	€ 1,084,578	12,821	172	16	לייפציג	עסקאות בתהליך רכישה נכון ליום 30.9.2024
€ 4,704,545	€ 192,702	2,158	31	3	דרזדן	
€ 0	€ 0	0	0	0	מגדבורג	
€ 3,406,191	€ 150,732	1,670	26	2	הנובר	
€ 35,860,223	€ 1,428,012	16,648	229	21	סה"כ	
€ 56,176,169	€ 2,328,347	25,873	357	35	סה"כ	

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 השלימה החברה רכישת 128 יח"ד בהיקף כספי של 20.3 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה; לרבות עסקאות שהסכמי הבלעדיות בגינן נחתמו במהלך הרבעון האחרון של שנת 2023), המניבים שכ"ד שנתי בהיקף של כ-900 א' אירו. במהלך תקופה זו התקשרה החברה ב-15 עסקאות נפרדות (הסכמים נוטריוניים והסכמי בלעדיות) שטרם הושלמו נכון למועד הדוח, לרכישת 229 יחידות דיוור בהיקף כספי של כ-35.9 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה), המניבים שכ"ד שנתי בהיקף של כ-1.43 מיליון 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 ובוים 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 מיידיית במהלך חודש פברואר 2024 והיתרה בסך 5 מיליון אירו נמשכה ביום 31 במאי 2024. ההלוואה החדשה החליפה 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 חילצה 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) ונושאת 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 הובטחה, בין היתר, בשעבודים מדרגה ראשונה על זכויות חברות הנכס בנכסים האמורים. לפרטים נוספים אודות ההלוואה החדשה ותנאיה העיקריים ראו בנספח א' לדוח מיידי מיום 6 בפברואר 2024 [מס' אסמכתא 013665-01-2024].

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

ההלוואות הקיימות: סך של 6.5 מ' אירו מההלוואות הקיימות שהינן 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 וחתומה 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 שנמשכו מהפקדון המשועבד במהלך החודשים מאי ויוני 2024, מהם: (1) סך 1.3 מיליון אירו שימש לצורך פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי גרמני אחר. (2) סך של 13 מ' אירו שימש לצורך מימון רכישת נכסים חדשים. (3) סך של 3.2 מ' אירו שימש לצורך הגדלת המימון על נכסים קיימים (TOP UP).

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), במהלך חודש נובמבר 2024 חתמה החברה על הסכמי הלוואה עם הבנק בגין 2.5 מ' אירו שנותרו בפיקדון לצורך מימון רכישת נכסים חדשים, משיכת הלוואה צפויה במהלך השבועות הקרובים.

השילוב של התזרים הפנוי שנבע לחברה משילוב של המימון מחדש נשוא הלוואה החדשה (סך של 11.9 מ' אירו) והתזרים הפנוי שנבע לחברה מהגדלת המימון מחדש על הנכסים הקיימים (TOP UP בסך של 3.2 מ' אירו) הסתכם לסך כולל של 15.1 מ' אירו.

(ב) 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 על סך של 3.86 מ' נחתם בחודש יוני 2024 לתקופה של חמש שנים, הלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 4.16% לשנה, יתרת הלוואה נמשכה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024. הסכם בגין סך של 1.15 מ' אירו נחתם ביום 28 באוקטובר 2024 לתקופה של 5 שנים, הלוואה זו נושאת ריבית קבועה בשיעור של 3.6%, משיכת הלוואה צפויה במהלך השבועות הקרובים.

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).

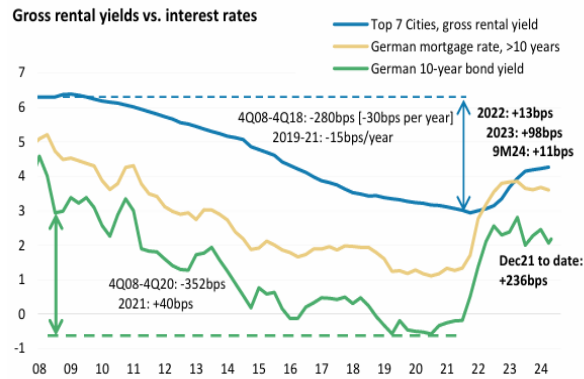
החברה מעריכה (בהתבסס על יועציה המשפטיים בגרמניה) כי משך הזמן שיידרש לפרסום Mietspiegel חדש עולה על מספר חודשים וכי ה-Mietspiegel החדש יהא גבוה מה-Mietspiegel שתוקפו בוטל כאמור. להערכת החברה, ביטול תוקף ה-Mietspiegel צפוי להביא להאצת העלאת שכ"ד לדיירים קיימים בלייפציג ולשיפור ב-ERV (שכ"ד בהשכרות חדשות).

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.

ביום 18 בספטמבר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף [מס' אסמכתא 2024-01-604199] מכוח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 20 במאי 2024, נושא תאריך 21 במאי 2024 [מס' אסמכתא 2024-01-049141]. בדוח ההצעה הוצעו לציבור 2,945,500 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 אירו ערך נקוב כ"א (להלן: "המניות" או "המניות המוצעות"). המניות הוצעו לציבור ב-29,455 יחידות (להלן: "היחידות"), בדרך של הצעה אחידה, במכרז על מחיר היחידה, כאשר המחיר המזערי של היחידה (הכוללת 100 מניות) היה 8,950 ש"ח. מתוך היחידות שהוצעו לציבור במכרז, ביחס ל-24,273 יחידות (המהוות כ-82.4% מהיחידות המוצעות בהנפקה לציבור על פי דוח ההצעה) ניתנה התחייבות מוקדמת לרכישתן ממשקיעים מסווגים ששמותיהם פורטו בדוח ההצעה. במכרז שהתקיים ביום 19 בספטמבר 2024 נתקבלו 45 בקשות לרכישת 27,620 יחידות (כולל 17 בקשות ממשקיעים מסווגים לרכישת 24,273 יחידות כאמור לעיל). מחיר היחידה שנקבע במכרז הינו 8,970 ש"ח. בהתאם לתוצאות המכרז הנפיקה החברה ביום 22 בספטמבר 2024 2,458,100 מניות בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-220,492 אלפי ₪ (כ-52.4 מ' אירו). לפרטים נוספים אודות תוצאות ההנפקה על פי דוח ההצעה כאמור ראו בדיווח מידי מיום 22 בספטמבר 2024 [מס' אסמכתא 2024-01-604603] אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

3.5 סביבה מאקרו כלכלית – השפעות אפשריות על עסקי החברה

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



Source: Bulwienesa, RIWIS, 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 4.5% בספט' 2023 (התייחסות למלחמת אוקראינה-רוסיה, מחירי האנרגיה ואינפלציה - ראה במסגרת הדוחות התקופתיים לשנת 2022 ו-2023).

לאור התמתנות קצב האינפלציה בגוש האירו, הבנק המרכזי האירופאי החל בהורדת הריבית בגוש היורו ב-יוני 2024 ב-25 נקודות בסיס, בפעם הראשונה מאז 2019. בספט' ובאוק' 2024 הוריד הבנק המרכזי האירופאי את הריבית בעוד 25 נק' בסיס בכל אחד מהפעמים, כשבמסגרת ממואי 2024 ירדה ריבית הבנק המרכזי ב-75 נק' בסיס לרמה של 3.25%. לאור התמתנות האינפלציה בגוש היורו וקצבי הצמיחה הנמוכים, מרבית הכלכלנים חוזים המשך תהליך של הורדת הריבית בגוש האירו לרמה של 2%-1.75% במהלך שנת 2025.²⁸

העלאות הריבית של הבנק המרכזי הביאו לעליה בעקום הריבית הנומינלית כאשר תשואת אג"ח גרמניה ל-10 שנים עלתה בכ-250 נקודות בסיס מתחילת שנת 2022 לרמה של כ-2.37% כיום.

הריבית הריאלית עלתה באופן מתון יותר בתקופה זו - תשואת אג"ח גרמניה צמוד מדד ל-10 שנים עומדת על כ-0.47% כיום.

כפועל יוצא חלה ירידה בהיקפי העסקאות בנדל"ן, במחירי הנכסים (שהתבטאה בעליית שיעורי ההיוון המשמשים לאמידת שווי נכסי החברה) ובהתחלות הבנייה, לצד עלייה משמעותית בעלויות הבנייה.

להערכת החברה תחילת עליה בהיקף העסקאות והתייצבות ואף עליה מתונה במחירי הנדל"ן צפוי בעת התייצבויות בשיעורי הריבית, ככל הנראה במחצית הראשונה של 2025. בנוסף, הפערים המבניים בין הביקושים הגבוהים וההיצע המוגבל של דיור איכותי במרכזי הערים, יתמכו בהמשך מגמת צמיחת שכר הדירה ובמחירי נדל"ן למגורים 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 לדוגמה 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 Division.²⁹ האוכלוסייה בלייפציג ובדרזדן צפויות לגדול בכ-14% ו-10% בהתאמה עד שנת 2030.³⁰ בנוסף צפויות השקעות חדשות בתחום הלוגיסטיקה בלייפציג ובתחום השבבים בדרזדן (השקעה של כ-3.5 מיליארד אירו במפעל שבבים של TSMC) שהוכרזו בשנתיים האחרונות, צפויות להביא לגידול בהגירה של אוכלוסייה חזקה אל מרכזי ערי הפעילות.

(2) הגירת עבודה - ראש משרד העבודה הפדרלי בגרמניה הצהיר במהלך שנת 2023, 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 הגרמני.³¹ 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 מאוקראינה תרמה לגידול של 1.1 מיליון במס' הנושבים בגרמניה.³² גל ההגירה הקודם ממדינות דרום אירופה לגרמניה שהחל בשנת 2010 (עקב משבר החוב ביוון/איטליה/ספרד) הביא לגל מתמשך של עליית מחירים חזקה במחירי הנדל"ן למגורים בגרמניה.³³

(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 מחסכוניותיהם להשקעה בדירות מגורים.

(ג) מרווח של 3.60% בין תשואת הנדל"ן למגורים לתשואת אג"ח צמוד אינפלציה של ממשלת גרמניה

למרות העלייה בשיעור האינפלציה ועל אף עליה של כ-250 נק' בסיס בתשואת האג"ח הממשלתי הנומינלי ל-10 שנים מתחילת שנת 2022, הריבית הריאלית ל-10 שנים בגרמניה עדיין נמוכה מאוד בשיעור של 0.47%. כפועל יוצא, המרווח בין תשואת הנדל"ן (שבבעלות החברה) למגורים לתשואת אג"ח ממשלתית צמודת מדד עומד על 3.60%.

(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. דוח 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%.³⁴

²⁹ World Urbanization Prospects - Population Division - United Nations

³⁰ Source: Bertelsmann population report, Morgan Stanley Research, German residential chartbook January 24, 2023

³¹ Sanierungen: In zwei Städten müssen Eigentümer bis 2030 am meisten machen - FOCUS online

³² בהתאם למחקר של Morgan Stanley מיום 23.1.2024

³³ Source: DeStatis, Eurostat, Morgan Stanley Research., German residential chartbook January 24, 2023

³⁴ https://www.dbresearch.com/PROD/RPS_EN-

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

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 Federation³⁵ מראה, כי נכון לסוף שנת 2024 הגרעון צפוי להגיע לחוסר של כ-600 מ' יח"ד חדשות בכל גרמניה והוא צפוי להמשיך ולגדול לחוסר של 830 מ' יח"ד חדשות בתום שנת 2027. במקביל, בליפציג ובדרזדן צפוי מחסור של כ-60,000 מ' יח"ד חדשות עד שנת 2030 (כ-19% ו-17% בהתאמה מסך מלאי הדירות הקיים) כשב-7 השנים האחרונות בלבד נוצר בליפציג מחסור מצטבר של 23 מ' יח"ד חדשות (עודף ביקוש על היצע שנצטרף לפער מצטבר משנים קודמות)³⁶.

(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 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 בשנה³⁷. כמו כן החל ממרץ 2022 נרשמה ירידה חודשית מתמשכת במספר היתרי הבניה שנכון לחודש אוגוסט 2024 קטנו ב-44% ביחס למרץ 2022³⁸.

היכולת להעלות את שכ"ד מעל שיעור האינפלציה, הטבות מס, מרווח גבוה של 3.60% מעל אג"ח ממשלתי צמוד מדד והציפיה ל-Long Term Capital Appreciation עקב היות דירות קונדו במיקומים מרכזיים מוצר השקעה הנמצא במחסור כרוני, תמשיך לתמוך להערכת החברה במחירי דירות קונדו למגורים בגרמניה בטווח הזמן הבינוני-ארוך כנכס המייצר 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 תשואות 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.

³⁵ מתוך המצגת למשקיעים של Vonovia לרבעון השלישי של שנת 2024.
³⁶ BNP Paribas Real Estate, Residential Report Germany, March 2023
³⁷ destatis/ 1 GDW (2023) and Macroeconomic Policy Institute (IMK) (2024)
³⁸ destatis

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 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	נכסים
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
				נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים	11,562	26,255	67,340	ראה דוח תזרימי מזומנים.
פקדונות בנקאיים מוגבלים והשקעות נזילות	11,622	11,126	11,185	
מלאי דירות למכירה	-	-	1,332	
נכסים פיננסיים	1,219	2,451	256	
חייבים ויתרות חובה אחרות	2,455	2,805	4,286	
	26,858	42,637	84,399	סה"כ נכסים שוטפים
				נכסים לא שוטפים
נדליין להשקעה	666,410	673,273	701,157	בעיקר רכישה של נכסים חדשים.
נדליין להשקעה – זכויות בנייה	13,116	15,204	22,272	
חייבים, פקדונות מוגבלים ויתרות חובה מסים נדחים	403	499	3,870	
	513	394	1,261	
	680,442	689,370	728,560	סה"כ נכסים לא שוטפים
	707,300	732,007	812,959	סה"כ נכסים

הסבר נוסף	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	התחייבויות
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
				התחייבויות שוטפות
חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים	6,618	13,221	17,464	העלייה נובעת מסיווג לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין המקורי של הלוואות.
זכאים ויתרות זכות	8,856	7,755	10,244	בעיקר עלויות עסקה לרכישת נכסים.
	15,474	20,976	27,708	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
חלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים והאחרות	341,909	335,414	357,872	הגידול נובע ממימון ומימון מחדש.
מסים נדחים	19,674	22,860	23,778	
	361,583	358,274	381,650	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	330,243	352,757	403,601	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
	707,300	732,007	812,959	סה"כ התחייבויות והון עצמי

2. תוצאות הפעילות (דוחות מאוחדים)

הסבר נוסף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
רכישת נכסים חדשים וצמיחה בשכ"ד מנכסים זהים.	21,386	5,510	6,400	15,622	18,501	הכנסות מהשכרת נכסים
	7,998	1,971	2,114	6,387	7,186	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
	(7,998)	(1,971)	(2,114)	(6,387)	(7,186)	הוצאות ניהול נכסים
	(3,793)	(840)	(934)	(2,784)	(2,597)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	17,593	4,670	5,466	12,838	15,904	רווח גולמי מהשכרת נכסים
	-	-	1,260	-	2,595	הכנסות ממכירת דירות
	-	-	(967)	-	(1,876)	עלות מכר דירות
	-	-	293	-	719	רווח גולמי ממכירת דירות
	(6,437)	(1,325)	(2,167)	(4,580)	(6,526)	הוצאות הנהלה וכלליות
	11,156	3,345	3,592	8,258	10,097	רווח תפעולי לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	(45,352)	(10,094)	8,564	(19,363)	19,567	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)	(6,749)	12,156	(22,576)	29,664	רווח (הפסד) תפעולי
גידול בהיקף המימון הבנקאי לצורך רכישת ומימון מחדש.	(7,636)	(1,916)	(2,789)	(5,789)	(7,272)	הוצאות מימון, נטו
	2,400	374	1,472	3,976	1,264	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים והפרשי שער, נטו
	(50,903)	(8,291)	10,839	(24,389)	23,656	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	7,408	1,321	(1,586)	4,219	(3,395)	מסים על ההכנסה
	(43,495)	(6,970)	9,253	(20,170)	20,261	רווח (הפסד) נקי

3. תזרימי מזומנים (דוחות מאוחדים)

הסבר נוסף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	12,900	3,352	4,989	9,924	12,426	לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה ³⁹	(65,936)	(8,916)	(7,839)	(51,975)	(29,974)	לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.
תזרימי מזומנים מ/לפעילות מימון (למעט מימון מחדש)	19,648	11,617	49,175	24,370	42,759	לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.
תזרימי מזומנים מפעילות מימון מחדש*	17,568	-	-	16,750	30,494	לפרטים נוספים ראה דוח תזרים מזומנים.

*יצוין כי בשל כללי חשבונאות מקובלים תזרימי המזומנים המופיעים במסגרת הדוחות הכספים מפעילות מימון מחדש בסך של 30,494 אלפי אירו לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024 "מנופחים" בשל אופן הטיפול החשבונאי בהחלפת הלוואות כאמור בסעיף 3.2 (ב'). תזרימי המזומנים לתקופה זו בפועל הסתכמו לסך של כ- 15.8 מ' אירו כמצוין בס' 1.2 בעמוד 2.

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. מדד NTA⁴⁰ - שווי נכסי נקי ו-FFO (Funds from Operations)

להלן חישוב שווי ה-NTA של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024:

NTA	אלפי אירו
403,601	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
28,500	בתוספת מיסים נדחים
432,101	סה"כ
21.02	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 משערוך 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 ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים ומיסים נדחים.

³⁹ כולל הפקדת פקדונות מוגבלים לתקופת ביניים במסגרת מימון מחדש.
NTA-Net Tangible Assets - הון עצמי בתוספת מיסים 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 חוזי 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 המבקרים של החברה.

להלן חישוב ה-FFO של החברה לתקופות המדווחות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	FFO (Funds from Operations)
באלפי אירו, מאוחד (בלתי מבוקר)			
(43,495)	(6,970)	9,253	רווח (הפסד) נקי לשנה המשוך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה
			<u>התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"):</u>
56,823	10,094	(8,564)	1. שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(2,400)	(374)	(1,472)	6. שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(7,408)	(1,327)	1,565	8. מסים נדחים בשל התאמות
3,520	1,423	782	Funds From Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף*
381	199	18	התאמה להנבה מלאה בגין תוצאות הפעילות לנכסים והתחייבויות שאוחדו לראשונה במהלך תקופת הדוח ⁴¹
635	65	772	התאמה להנבה מלאה בגין תוצאות הפעילות של נכסים והתחייבויות תחת חוזי רכישה נוטריוניים והסכמי בלעדיות שטרם אוחדו במהלך תקופת הדוח ⁴²
			<u>התאמות נוספות בגין סעיפים לא תזרימיים:</u>
2,451	331	893	עלות תשלום מבוסס מניות
784	196	168	פער ריביות אירו-שקל/רכיב הריבית בעסקאות הגנה
612	147	147	עלויות מימון נידחות
821	68	68	התאמת הוצאות הנהלה וכלליות בגין פעילות יזמית ופיתוח עסקי
373	(76)	103	פחת, תרומות, שירותים מקצועיים והתאמות חד פעמיות
		(293)	רווח גולמי ממכירת דירות
9,577	2,353	2,658	FFO לפי גישת ההנהלה לתקופה
9,577	9,412	10,632	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.

⁴¹ תוצאות הפעילות (לרבות הוצאות מימון) של נכסים שאוחדו לראשונה במהלך תקופת הדוח המוצגות בטבלה תוקנו כך שהתוצאות מיוצגות תקופות פעילות מלאות.
⁴² 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

הסכם בלעדיות לרכישת 66 יח"ד בלייפציג ובדרזדן

(א) במהלך התקופה שמאז 1 באוקטובר 2024, התקשרה החברה, באמצעות חברות נכדות בבעלות מלאה, בהסכם בלעדיות עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי מניותיה, לרכישה של 6 בניינים הכוללים 58 יח"ד בעיר לייפציג ו-8 יח"ד בעיר דרזדן עם שטח כולל להשכרה של כ-4,981 מ"ר והמניבים שכ"ד שנתי של כ-491 אלף אירו. התמורה הכוללת בגין נכסים אלו (כולל עלויות עסקה), בכפוף לחתימה על הסכם רכש נוטריוני והשלמת העסקה, צפויה להסתכם לסך של כ-12.4 מיליון אירו.

חלק ב' – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול

סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

השפעת שער המטבע - נכון למועד הדוח, שיעור החשיפה המטבעית של החברה הנובע מנטילת ההלוואה המוסדית הנקובה בש"ח, מסתכם לכ-6% ממאזן החברה. למועד הדוח ולמועד חתימת הדוח לחברה אין עסקאות הגנה כנגד חשיפה זו.

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של החברה

נכון למועד הדוח מרבית המכשירים פיננסיים מוצגים על פי שוויים ההוגן. להלן מבחני רגישות לשינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של החברה בשל שינוי בריבית (באלפי אירו): ריבית הבסיס הינה 3 Months Euribor.

30 בספטמבר 2024:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(1,994)	(999)	(283,001)	1,005	2,014	הלוואה בריבית קבועה
(117)	(58)	-	58	117	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
(2,111)	(1,057)	(283,001)	1,063	2,131	סה"כ

בנוסף, שינוי בשוויים ההוגן של נכסים פיננסיים בגין חוזי קיבוע שיעור ריבית (CAP) מוגבל לערכם למועד הדוח (539 אלפי אירו).

30 בספטמבר 2023:

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

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

30 בספטמבר 2024 :

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
5,178	2,589	(51,778)	(2,589)	(5,178)	הלוואה בריבית קבועה
291	(145)	2,901	145	291	מזומן המוחזק בש"ח
5,469	2,444	(48,877)	(2,444)	(4,877)	סה"כ

30 בספטמבר 2023 :

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

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 מאפיינת מגמה לטווח הזמן הבינוני/ארוך) בשיעור ריביות השוק תוביל לשינוי בתשואות המבוקשות על נכסי נדל"ן (אם כי אין מתאם מלא בין השינוי ברמת ריביות השוק לשינוי בתשואות על נכסים) ולירידה/עליה בשוויים ההוגן בהתאמה. לפירוט נוסף – ראה סעיף 3.3 לעיל.

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

(1) כללי

החברה הינה חברה הולנדית שהתאגדה בהולנד בחודש ינואר 2018 כחברה ציבורית מוגבלת במניות (NV⁴³) 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

⁴³ 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 בהולנד⁴⁴. 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 לדין 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-48%, וכ-48%, בהתאמה משווי נכסי החברה ליום 30 בספטמבר 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- 59 נכסי מגורים 23 בספטמבר 2024;	מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכות למעריך השווי;
עדכון שווי נדל"ן להשקעה	הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכות שווי;
Jones Lang LaSalle 23 בספטמבר 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 ההערכות הנוכחיות או הגבוהים מאלה;

⁴⁴ 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	זהות התאגיד שהזמין את הערכות השווי וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי ;
בקשר ל-56 נכסי מגורים 22 בספטמבר 2024. עדכון שווי נדל"ן להשקעה	מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכות למעריך השווי ;
BNP Paribas 22 בספטמבר 2024.	הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכות שווי ;
Manuel Westphal FRICS; ppa. Anne Tonscheidt MRICS	שם מעריך השווי ותאריך החתימה על הסכם ההתקשרות ;
למעריכי השווי תארים אקדמיים (חלקם בעלי - תואר שני), במקצועות כלכלה ו/או נדל"ן אין	פרטי נותני הערכות השווי ;
אין	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 מאלה ;	פרטים בנוגע לניסיונם של מעריכי השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושאי ההערכות הנוכחיות או הגבוהים מאלה ;

21 בנובמבר, 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 30.9.2024 באלפי אירו	התחייבויות פיננסיות	חוב נטו ל-CAP נטו	שווי נכס בודד
1	18/1/2022	60,000	45,777 ⁴⁵	חוב פיננסי נטו ⁴⁶ ל-CAP נטו ⁴⁷ לא יעלה בכל עת על 75%;	נכון ליום 30.9.2024	נכון ליום 30.9.2024
					43.3%	2.4%
					נכון למועד חתימת הדו"ח ⁵¹	נכון למועד חתימת הדו"ח
43.9%	2.3%			שווי נכס בודד ⁴⁸ מנכסי החברה לא יעלה על 15% משוויים של כלל נכסי הנדל"ן של החברה ⁴⁹ ;		
2	15/02/2022	40,000	36,650 ⁵²	יחס LTV מקסימלי של 75%;	נכון ליום 30.9.2024	נכון ליום 30.9.2024
					51.4%	6.1%
					נכון למועד חתימת הדו"ח ⁵¹	נכון למועד חתימת הדו"ח
51.4%	6.1%			יחס תשואת חוב ⁵³ מעל 3.5%;		
3	19/02/2024	39,000	39,000	יחס ⁵⁴ LTV מקסימלי של 66.5%;	נכון ליום 30.9.2024	נכון ליום 30.9.2024
					59%	2.28 מ' אירו
					נכון למועד חתימת הדו"ח ⁵¹	נכון למועד חתימת הדו"ח
59%	2.28 מ' אירו			גובה דמי שכירות מינימליים של הנכסים המשועבדים כנגד ההלוואה – 2.12 מ' אירו;		

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-66.2 מ' אירו ובשיעור LTV ממוצע של כ-40% וכן הלוואות לא מהותיות מבנקים (כנגד בטוחות נדל"ן) ללא התניות פיננסיות בהיקף כולל של כ-184.3 מ' אירו ובשיעור LTV ממוצע של כ-35%.

⁴⁵ הסכם ההלוואה נחתם ביום 18 בינואר 2022, ומשיכת ההלוואה נעשתה ביום 25 בינואר 2022, ההפרש בין סכום ההלוואה המקורי לסכום ההלוואה למועד הדוח נובע מהפרשי שער; ר' ניתוחי רגישות במסגרת פרק ב' של דוח זה.

⁴⁶ "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 שיוף 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 שגוישו 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 שגוישו 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 ושווי 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;

⁴⁷ "חוב פיננסי נטו" – הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו; "הון עצמי" – הון החברה/הנהלתה בעלת זכויות בו (במישרין או בעקיפין דרך התאגידים המוחזקים) לעניין זה – "נכס" הינו יחידה רישומית נפרדת במרשם המקרקעין 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.

⁴⁸ שווי של כל נכס נדל"ן אשר החברה/הנהלתה בעלת זכויות בו (במישרין או בעקיפין דרך התאגידים המוחזקים) לעניין זה – "נכס" הינו יחידה רישומית נפרדת במרשם המקרקעין. כלל נכסי הנדל"ן אשר החברה/הנהלתה בעל זכויות בהם (במישרין או בעקיפין דרך התאגידים המוחזקים).

⁴⁹ חושב בהתאם ליתרות ליום 30 בספטמבר 2024.

⁵⁰ חושב בהתאם ליתרות ליום 30 בספטמבר 2024 בתוספת השפעת השלמת עסקאות רכישה שהחברה התקשרה בהם עוד מועד חתימת הדוח.

⁵¹ הסכם החלואה נחתם ביום 10 בינואר 2022, ומשיכת ההלוואה נעשתה ביום 15 בפברואר 2022.

⁵² 80% מסך הנכסות השכירות השנתיות חלקי סכום ההלוואה.

⁵³ על פי שווי הנכסים בשמאות שביצע הבנק.

פרק ב: תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30

בספטמבר 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 בנובמבר 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 21 בנובמבר, 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 כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2024**

(בלתי מבוקרים)

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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
5-6	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
7-9	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
10-18	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 30 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 21 בנובמבר, 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	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)
11,562	26,255	67,340
11,622	11,126	11,185
-	-	1,332
1,219	2,451	256
2,455	2,805	4,286
<u>26,858</u>	<u>42,637</u>	<u>84,399</u>
666,410	673,273	701,157
13,116	15,204	22,272
403	499	3,870
513	394	1,261
<u>680,442</u>	<u>689,370</u>	<u>728,560</u>
<u>707,300</u>	<u>732,007</u>	<u>812,959</u>
6,618	13,221	17,464
8,856	7,755	10,244
<u>15,474</u>	<u>20,976</u>	<u>27,708</u>
341,909	335,351	357,872
-	63	-
19,674	22,860	23,778
<u>361,583</u>	<u>358,274</u>	<u>381,650</u>
181	181	206
225,628	225,628	276,041
83,400	105,772	98,542
1,472	661	4,131
19,562	20,515	24,681
<u>330,243</u>	<u>352,757</u>	<u>403,601</u>
<u>707,300</u>	<u>732,007</u>	<u>812,959</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
התחייבויות פיננסיות אחרות
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

21 בנובמבר, 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	
21,386	5,510	6,400	15,622	18,501	הכנסות מהשכרת נכסים הכנסות ניהול נכסים ואחרות הוצאות ניהול נכסים עלות אחזקת נכסים להשכרה
7,998	1,971	2,114	6,387	7,186	
(7,998)	(1,971)	(2,114)	(6,387)	(7,186)	
(3,793)	(840)	(934)	(2,784)	(2,597)	
<u>17,593</u>	<u>4,670</u>	<u>5,466</u>	<u>12,838</u>	<u>15,904</u>	רווח גולמי מהשכרת נכסים
-	-	1,260	-	2,595	הכנסות ממכירת דירות עלות מכר דירות
-	-	(967)	-	(1,876)	
-	-	293	-	719	
<u>17,593</u>	<u>4,670</u>	<u>5,759</u>	<u>12,838</u>	<u>16,623</u>	סך הכל רווח גולמי לחברה
<u>(6,437)</u>	<u>(1,325)</u>	<u>(2,167)</u>	<u>(4,580)</u>	<u>(6,526)</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
11,156	3,345	3,592	8,258	10,097	רווח תפעולי לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(45,352)	(10,094)	8,564	(19,363)	19,567	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו ללא השפעת שינוי חד פעמי בשיעור מס רכישה שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בגין שינוי חד פעמי עקב עדכון שיעור מס רכישה, נטו
<u>(11,471)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,471)</u>	<u>-</u>	
<u>(45,667)</u>	<u>(6,749)</u>	<u>12,156</u>	<u>(22,576)</u>	<u>29,664</u>	רווח (הפסד) תפעולי
(7,636)	(1,916)	(2,789)	(5,789)	(7,272)	הוצאות מימון שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים והפרשי שער, נטו
<u>2,400</u>	<u>374</u>	<u>1,472</u>	<u>3,976</u>	<u>1,264</u>	
<u>(5,236)</u>	<u>(1,542)</u>	<u>(1,317)</u>	<u>(1,813)</u>	<u>(6,008)</u>	
(50,903)	(8,291)	10,839	(24,389)	23,656	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
<u>7,408</u>	<u>1,321</u>	<u>(1,586)</u>	<u>4,219</u>	<u>(3,395)</u>	מסים על ההכנסה
<u>(43,495)</u>	<u>(6,970)</u>	<u>9,253</u>	<u>(20,170)</u>	<u>20,261</u>	רווח (הפסד) נקי וכולל
<u>(2.40)</u>	<u>(0.38)</u>	<u>0.51</u>	<u>(1.11)</u>	<u>1.12</u>	רווח (הפסד) למניה בסיסי
<u>(2.40)</u>	<u>(0.38)</u>	<u>0.48</u>	<u>(1.11)</u>	<u>1.07</u>	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	יתרת רווח	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון סטטוטורית (1)	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
330,243	19,562	1,472	83,400	225,628	181
50,438	-	-	-	50,413	25
20,261	20,261	-	-	-	-
-	(15,142)	-	15,142	-	-
2,659	-	2,659	-	-	-
<u>403,601</u>	<u>24,681</u>	<u>4,131</u>	<u>98,542</u>	<u>276,041</u>	<u>206</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בתקופת הדוח:

הנפקת מניות, נטו (*)
רווח נקי וכולל
מיון לפי הוראות החוק בהולנד
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

* ר' באור 7ה'.

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

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

יתרה ליום 1 בינואר 2023

התנועה בתקופת הדוח:

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

* בגין פקיעת אופציות.

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

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על השינויים בהון

(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	יתרת רווח	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון סטטוטורית (1)	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
343,017	22,260	3,238	91,710	225,628	181
50,438	-	-	-	50,413	25
9,253	9,253	-	-	-	-
-	(6,832)	-	6,832	-	-
893	-	893	-	-	-
<u>403,601</u>	<u>24,681</u>	<u>4,131</u>	<u>98,542</u>	<u>276,041</u>	<u>206</u>

יתרה ליום 1 ביולי 2024

התנועה בתקופת הדוח:

הנפקת מניות נטו (*)

רווח נקי וכולל

מיון לפי הוראות החוק בהולנד

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

* ר' באור 7ה'.

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

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

יתרה ליום 1 ביולי 2023

התנועה בתקופת הדוח:

מיון קרן הון תשלום מבוסס מניות לפרמיה

(*)

רווח נקי וכולל

מיון לפי הוראות החוק בהולנד

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

* בגין פקיעת אופציות.

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

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על השינויים בהון

(המשך)

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	-	-	-
330,243	19,562	1,472	83,400	225,628	181

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

*בגין פקיעת אופציות.

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

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	
(43,495)	(6,970)	9,253	(20,170)	20,261	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח (הפסד) נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
5,392	1,433	1,243	1,971	6,111	הוצאות מימון, נטו
56,823	10,094	(8,564)	30,834	(19,567)	שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
2,451	331	893	1,640	2,659	עלות תשלום מבוסס מניות
(7,547)	(1,327)	1,565	(4,242)	3,356	מסים נדחים, נטו
13,624	3,561	4,390	10,033	12,820	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
-	-	967	-	1,876	שינויים במלאי דירות
(288)	48	384	(1,044)	(1,345)	יתרות חובה אחרות
(436)	(257)	(752)	935	(925)	עלייה בזכאים ויתרות זכות
12,900	3,352	4,989	9,924	12,426	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(64,329)	(6,010)	(4,025)	(52,909)	(21,244)	רכישת נדל"ן להשקעה
(5,350)	(1,654)	(1,886)	(4,169)	(5,214)	תוספות בגין נדל"ן להשקעה
3,716	-	(1,928)	-	(1,016)	הפקדת פיקדונות מוגבלים והוצאות עסקה ששולמו מראש, נטו
-	(1,252)	-	5,103	(2,500)	הפקדת פיקדונות מוגבלים לתקופת ביינים במסגרת מימון מחדש (*)
(65,936)	(8,916)	(7,839)	(51,975)	(29,974)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(*) הלוואות שהובטחו בשעבוד על נדל"ן בסך של 20,032 אלפי אירו מומנו מחדש ותנאי הלוואות נשמרו לצורך משיכתם מחדש באמצעות הפקדה לפיקדון לתקופת ביינים עד השלמת שלבי משיכת הפיקדון מחדש, ראה ביאור 7. במהלך הרבעון השני של שנת 2024 שוחרר סכום של 17.6 מיליון אירו מהפיקדון.

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

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	
(7,111)	(1,138)	(2,148)	(3,987)	(5,278)	תזרימי מזומנים לפעילות מימון
33,877	14,617	3,876	33,877	3,876	ריבית ששולמה
		50,438		50,438	קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו
(6,633)	(1,862)	(2,991)	(5,035)	(6,277)	הנפקת מניות, נטו
24,250	-	-	16,750	38,266	פרעון הלוואות לזמן ארוך ועלויות נלוות
(6,682)	-	-	-	(7,772)	קבלת הלוואות לזמן ארוך במסגרת מימון מחדש
(485)	-	-	(485)	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך במסגרת מימון מחדש (*)
					רכישת עסקאות לקיבוע תקרת ריבית (CAP)
37,216	11,617	49,175	41,120	73,255	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(15,820)	6,053	46,325	(931)	55,707	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
30	28	72	(166)	71	השפעת השינויים בשערי החליפין
27,352	20,174	20,943	27,352	11,562	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
11,562	26,255	67,340	26,255	67,340	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) הלוואות שהובטחו בשעבוד על נדל"ן בסך של 20,032 אלפי אירו מומנו מחדש ותנאי ההלוואות נשמרו לצורך משיכתם מחדש באמצעות הפקדה לפיקדון לתקופת ביניים עד השלמת שלבי משיכת הפיקדון מחדש, ראה ביאור 7. במהלך הרבעון השני של שנת 2024 שוחרר סכום של 17.6 מיליון אירו מהפיקדון.

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)
876	(341)	-	(341)	-
(2,474)	-	(15)	-	(99)

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 30 בספטמבר, 2024 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 ומידיים), 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 (להלן 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".

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - תיקונים לתקני חשבונאות ודיווח כספי (המשך)

א. תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)

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.

בחודש אוקטובר 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, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

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 משוקלים) ששימשו בהערכות השווי:

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
--------------------------------------	--	--

נדל"ן מניב למגורים:

4.78%	4.54%	5.02%	שיעור היוון (Discount Rate) (%)
1.78%	1.88%	1.84%	שיעור צמיחה לתקופה של 10 שנים ראשונות
1.21%	1.13%	1.35%	שיעור צמיחה לטווח ארוך
2.27%	1.62%	2.36%	שיעור אי תפוסה (Vacancy Rate) לזמן ארוך (%)
10.77	10.51	11.31	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. שווי הוגן של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ליום 30 בספטמבר 2024 הנושאות ריבית קבועה בסכום נקוב של 283 מיליון אירו המוצגות בעלות מופחתת בסכום של 281.1 מיליון אירו נמוך בכ- 16.1 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 בספרים ליום		
31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
-	2,451	539
-	(63)	(283)
-	2,388	256

נגזרים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

שווי הוגן ליום		
31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
-	2,451	539
-	(63)	(283)
-	2,388	256

נגזרים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

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

- השווי הוגן של חוזי 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. החל מיום 1 באפריל 2024 הרחיבה החברה את הדיווח בדבר מגזרי הפעילות שלה וכוללת גם את תחום הסבת ומכירת הדירות למגורים כמפורט בטבלאות להלן.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)**

סה"כ אלפי אירו	הסבה ומכירת דירות אלפי אירו	נדל"ן מניב לפיתוח אלפי אירו	נדל"ן מניב למגורים אלפי אירו
18,501	-	534	17,967
7,186	-	59	7,127
(7,186)	-	(59)	(7,127)
(2,597)	-	(145)	(2,452)
15,904	-	389	15,515
2,595	2,595		
(1,876)	(1,876)		
719	719		
(6,526)			
19,567		-	19,567
(6,008)			
23,656			

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 תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)**

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

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)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	הסבה ומכירת דירות	נדל"ן מניב לפיתוח	נדל"ן מניב למגורים
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו
6,400	-	184	6,216
2,114	-	19	2,095
(2,114)	-	(19)	(2,095)
(934)		(70)	(864)
5,466		114	5,352
1,260	1,260		
(967)	(967)		
293			
(2,167)			
8,564		-	8,564
(1,317)			
10,839			

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 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

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

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 128 יח"ד ב- 14 נכסים, ובתמורה כוללת של כ-20.3 מ' אירו.

בנוסף התקשרה החברה בעסקאות נוספות (לרבות התקשרויות לאחר מועד הדוח) לרכישתן של 229 יח"ד בתמורה כוללת של כ-35.9 מ' אירו, מתוכן השלימה החברה לאחר מועד הדוח, את רכישתן של 61 יח"ד בתמורה כוללת של כ-8.7 מיליון אירו.

ב. החברה החלה בחודשים מרץ (בלייפציג) ואפריל השנה (בדרזדן) בשלב השני בתוכנית העסקית (מכירת דירות-R2C), עד ליום 1 בנובמבר 2024 נמכרו 40 דירות (22 הסכמים נוטריוניים, 18 הסכמי בלעדיות) בהיקף כספי של כ-8.3 מ' אירו ובמחיר ממוצע של כ-4,171 אירו למ"ר.

נכון ליום 30 בספטמבר 2024 וליום 21 בנובמבר 2024 החברה השלימה את מכירתן של 11 ו-13 יח"ד בהתאמה.

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 ההלוואה החדשה, סך של כ-34 מיליון אירו נמשכו ביום 19 בפברואר 2024 והיתרה בסך 5 מיליון אירו נמשכה ביום 31 במאי 2024. ההלוואה החדשה החליפה 3 הלוואות שיתרתן בהיקף של כ-26.6 מיליון 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. ההלוואה החדשה תובטח, בין היתר, בשעבודים מדרגה ראשונה על זכויות חברות הנכס בנכסים האמורים.

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

ההלוואות הקיימות:

סך של 6.5 מיליון אירו מההלוואות הקיימות שהינו בריבית משתנה נפרע בעת ביצוע המימון מחדש. יתרת ההלוואות הקיימות בסך של כ-20 מיליון 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 וחתומה 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 שישימשו 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 מיליון אירו שנמשכו מהפקדון המשועבד במהלך החודשים מאי ויוני 2024, מהם:

א. סך 1.8 מיליון אירו שימשו לצורך פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי גרמני אחר בסך של 1.3 מיליון אירו.

ב. סך של 12.5 מיליון אירו שימש לצורך מימון רכישת נכסים חדשים.

ג. סך של 3.2 מיליון אירו שימש לצורך הגדלת המימון על נכסים קיימים (TOP UP).

יתרת סכום ההלוואות הקיימות בסך של כ-2.5 מיליון 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.

השילוב של התזרים הפנוי שנבע לחברה משילוב של המימון מחדש נשאו ההלוואה החדשה (סך של 11.9 מיליון אירו) והתזרים הפנוי שנבע לחברה מהגדלת המימון מחדש על הנכסים הקיימים (TOP UP) בסך של 3.2 מיליון אירו ו-0.5 מיליון אירו, נטו מימון מחדש של הלוואה אחרת) הסתכם לסך כולל של 15.6 מיליון אירו.

במהלך חודש נובמבר 2024 חתמה החברה על הסכמי הלוואה עם הבנק על יתרת 2.5 מ' אירו שנתרו בפקדון לצורך מימון רכישת נכסים חדשים, משיכת הלוואה צפויה במהלך השבועות הקרובים.

ד. מימון רכישת נכסים חדשים:

ביום 17 באפריל 2024, התקשרה החברה במזכר הבנות עם תאגיד בנקאי גרמני בדבר הלוואת נון ריקורס בהיקף של 5 מיליון אירו לצורך מימון רכישת נכסים חדשים שעלותם הסתכמה לסך של כ-10.8 מיליון אירו. הסכם הלוואה על סך של 3.86 מיליון בין חברה נכדה לתאגיד הבנקאי נחתם בחודש יוני 2024 לתקופה של חמש שנים, ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 4.16% לשנה, יתרת ההלוואה נמשכה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024. הסכם בסך של 1.15 מיליון אירו נחתם ביום 28 באוקטובר 2024 לתקופה של 5 שנים, הלוואה זו נושאת ריבית קבועה בשיעור של 3.6%, משיכת הלוואה צפויה במהלך השבועות הקרובים.

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ה. הנפקת מניות לציבור:

ביום 18 בספטמבר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף [מס' אסמכתא 2024-01-604199] מכוח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 20 במאי 2024, נושא תאריך 21 במאי 2024 [מס' אסמכתא 2024-01-049141]. בדוח ההצעה הוצעו לציבור 2,945,500 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 אירו ערך נקוב כ"א (להלן: "המניות" או "המניות המוצעות"). המניות הוצעו לציבור ב-29,455 יחידות (להלן: "היחידות"), בדרך של הצעה אחידה, במכרז על מחיר היחידה, כאשר המחיר המזערי של היחידה (הכוללת 100 מניות) היה 8,950 ש"ח. מתוך היחידות שהוצעו לציבור במכרז, ביחס ל-24,273 יחידות (המהוות כ-82.4% מהיחידות המוצעות בהנפקה לציבור על פי דוח ההצעה) ניתנה התחייבות מוקדמת לרכישתן ממשקיעים מסווגים ששמותיהם פורטו בדוח ההצעה. במכרז שהתקיים ביום 19 בספטמבר 2024 נתקבלו 45 בקשות לרכישת 27,620 יחידות (כולל 17 בקשות ממשקיעים מסווגים לרכישת 24,273 יחידות כאמור לעיל). מחיר היחידה שנקבע במכרז הינו 8,970 ש"ח. בהתאם לתוצאות המכרז הנפיקה החברה ביום 22 בספטמבר 2024 2,458,100 מניות בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-220.5 מ' ש"ח (כ-52.4 מ' אירו). לפרטים נוספים אודות תוצאות ההנפקה על פי דוח ההצעה כאמור ראו בדיווח מיידי מיום 22 בספטמבר 2024 [מס' אסמכתא 2024-01-604603] אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

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 שנתיימה 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 השלישי 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 השלישי 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 ארגון פרופרטיז אן. וי. (להלן: "התאגיד") לרבעון השליש 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.