

ARGO

Properties N.V.

ארגו פרופרטיז אן.וי. ("החברה")

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2026

א. דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

ב. דו"חות כספיים מאוחדים ומידע כספי נפרד של החברה

ליום 31 במרץ 2026

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"¹) לתקופה של שלושה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (להלן: "התקופה המדווחת"). הדוחות הכספיים, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת. דוח הדירקטוריון ערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). בדוח זה להלן: "מועד הדוח" או "תאריך הדוח" – 31 במרץ 2026. "מועד חתימת הדוח" – 18 במאי 2026.

1. מבוא

1.1 תמצית פעילות החברה

החברה עוסקת, באמצעות צוות מקומי של כ-60 איש, ברכישה (לחברה כ- 5,584 יח"ד), השבחה ומכירה של מבני מגורים במרכזי הערים לייפציג ודרזדן, בעיקר. לייפציג ודרזדן הינן מטרופוליטנים של מעל מיליון איש כל אחד המהווים מרכזים אורבניים חשובים המתאפיינים בצמיחה שנתית של 1% - 1.5% במספר בתי האב. בשלב הראשון של תוכנית ההשבחה, החברה פועלת על מנת להשיג תשואות גבוהות של 15% - 20% על ההון באמצעות צמיחת שכ"ד אורגנית של 8% - 10% בשנה. בשלב השני החברה מוכרת דירות ללקוחות קצה בשיעורי רווחיות גבוהים. בנוסף, תזרימי המזומנים השוטפים מממנים גידול שנתי של 10% - 15% בהיקף תיק הנכסים תוך שמירה על שיעורי מינוף הנמוכים מ-50%.

1.2 להלן עיקרי ההתפתחויות העסקיות ותוצאות החברה לרבעון הראשון של שנת 2026

- הכנסות משכ"ד:** גידול של 14% בהכנסות מהשכרת נכסים ברבעון הראשון של 2026 (ביחס לרבעון המקביל אשתקד) לכ-7.7 מ' אירו כתוצאה מצמיחה אורגנית בשכ"ד ורכישת נכסים. שיעור הצמיחה בשכ"ד למ"ר בנכסים זהים הסתכם בכ-8.5% (במונחים שנתיים) ברבעון הראשון של 2026 בהשוואה לשיעור של כ-8.0% ברבעון המקביל אשתקד. שכ"ד למ"ר בהשכרות חדשות צמח בכ-4.6% ברבעון הראשון של 2026 ביחס לרבעון המקביל אשתקד. שכ"ד בהשכרות חדשות (13.57 אירו למ"ר) משקף פוטנציאל השבחה של כ-57% אל מול שכ"ד הממוצע בנכסי החברה (8.67 אירו למ"ר).
- מכירת דירות:** בחודשים ינואר-אפריל 2026 נמכרו 49 יח"ד בתמורה לסך כספי של כ-11.9 מ' אירו במחיר ממוצע של כ-4,377 אירו למ"ר. בשנת 2025, נמכרו 102 יח"ד (כולל הרשמות²) בתמורה לסך כספי של 25.4 מ' אירו ובמחיר ממוצע של 4,230 אירו למ"ר וזאת בהשוואה ל-40 דירות שנמכרו בשנת 2024 במחיר ממוצע של כ-4,171 אירו למ"ר. למועד הדוח, דירות תחת חוזה רכישה מחייב שטרם נמסרו מסווגות כמלאי.

ינואר-אפריל 2026		2025		2024		מכירת דירות
49		102		40		סך יח"ד
€ 4,377	€ 11,853,880	€ 4,230	€ 25,370,532	€ 4,171	€ 8,337,421	סך התמורה
60.6%		61.9%		63.2%		פרמיה על עלויות רכישה ³ ושיפוץ
28.5%		33.7%		38.0%		פרמיה על השווי בספרים פלוס שיפוץ

- רווח תפעולי (לפני שינויים בשווי הוון):** גידול של כ-46% ברבעון הנוכחי (ביחס לרבעון המקביל אשתקד) לכ-6.8 מ' אירו כתוצאה מצמיחה בשכ"ד ומהתרומה לרווח של פעילות מכירת הדירות.
- שינויים בשווי הוון:** פעילות השבחת הדירות, בעיקר, תורגמה לרווחים שהסתכמו בכ-16.4 מ' אירו ברבעון הראשון של שנת 2026. שווי תיק הנכסים מגלם תשואת שכ"ד של 4.02% ותשואת שכ"ד שוק (ERV) של 5.98%. זאת בהשוואה לרווח בסך של כ-13.5 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד ולתשואת שכ"ד של כ-4.0% ותשואת ERV של 5.9%.
- עלויות מימון:** עלות המימון הממוצעת של החברה ברבעון הראשון של שנת 2026 הסתכמה בכ-2.94% (מח"מ ריבית 3.11). עלות המימון הממוצעת נכון למועד פרסום הדוח הינה 2.84% (מח"מ ריבית 3.1). לנתונים נוספים ראה סעיף 2.5.

¹ המונח חברה מתייחס גם לחברות מוחזקות במישרין ובעקיפין.
² באמצעות מזכר הבנות (שאינו מחייב משפטית את השלמת העסקה).
³ עלות רכישה ממוצעת ב-12 החודשים האחרונים.

רווחיות ותשואה על ההון :

○ רווחיות - הרווח הנקי ברבעון הראשון לשנת 2026 הסתכם בכ- 16.3 מ' אירו בהשוואה לרווח נקי בסך של כ-14.2 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. הגידול ברווחים נובע בעיקרו מהשיפור ברווחיות התפעולית.

○ תשואה על ההון⁴ - להערכת החברה, יש לבחון את התשואה על ההון על בסיס הרווח הנקי השוטף בנטרול הפרשות שוטפות למס נדחה היות ועל פי התוכנית העסקית של החברה המס הנדחה ישולם רק במועד מכירת הדירות וערכי המכירה צפויים להתבצע בערכים גבוהים משמעותית מהשווי ההוגן בספרים :

תחשיב תשואה על ההון							
ממוצע 4 רבעונים אחרונים	Q1/2026	Q4/2025	Q3/2025	Q2/2025	Q1/2025	Q4/2024	
16,905	18,693	17,814	18,382	12,732	16,894	19,076	רווח נקי, בנטרול הפרשה למס נדחה (א' אירו)
15.2%	15.9%	15.6%	17.1%	12.3%	17.1%	20.3%	תשואה על ההון, במונחים שנתיים
ללא שינוי מהותי	ללא שינוי מהותי	ללא שינוי מהותי	ללא שינוי מהותי	ללא שינוי מהותי	ללא שינוי מהותי	ללא שינוי מהותי	שינוי בשיעורי ההיוון/ תשואות
43.55%	44.87%	44.35%	42.88%	42.09%	42.60%	42.50%	שיעור המינוף

לחברה יכולת לייצר שיעורי תשואה להון הגבוהים משמעותית מעלות ההון המקובלת בתחום פעילותה. התשואה על ההון ברבעון הראשון 2026 (במונחים שנתיים) מסתכמת ב- 15.9% ובארבעת הרבעונים האחרונים מסתכמת בממוצע ב-15.2%.

○ **הון עצמי חשבונאי ושווי נכסי נקי:** למועד הדוח, ההון העצמי החשבונאי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ- 514.8 מ' אירו (כ-23.13 אירו למניה). השווי הנכסי הנקי של החברה, לפי תחשיב ה-NTA (ר' חלק א' ס' 4 להלן) הסתכם בכ- 547.9 מ' אירו (כ-24.61 אירו למניה).

○ **איטנות פיננסית ויחסי חוב:** למועד הדוח⁵ יחס ה-LTV⁵ הינו כ-44.87%. דירוג החברה, שנקבע על ידי מעלות S&P, הינו ilA לחברה עם תחזית חיובית ודירוג ilA+ לסדרת אג"ח להמרה (סדרה 1) ולהלוואה ממור גמל ופנסיה בע"מ (להלן ובהתאמה: "מור גמל" ו-"ההלוואה ממור").

○ **נזילות:** למועד חתימת הדוח עומדות לרשות החברה, יתרות מזומנים ופיקדונות מוגבלים בסך של כ-112 מ' אירו, כמו כן, החברה נמצאת בשלבי אישורים שונים של מימונים בנקאיים נוספים ולאחר השלמת כלל ההתקשרויות לרכישת נכסים בהם התקשרה החברה ומימונם ב-50% LTV, צפויות יתרות המזומנים ופיקדונות מוגבלים להסתכם לסך של כ-88 מ' אירו.

תזרים חופשי (תזרים מפעילות שוטפת בניכוי הוצאות מימון ו-CAPEX):

במונחים שנתיים ⁷	באלפי אירו לרבעון הנוכחי	
60,580	15,145	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(15,948)	(3,987)	הוצאות מימון, נטו
(17,712)	(4,428)	CAPEX
26,920	6,730	תזרים חופשי

בנוסף, בתקופת הדוח לחברה תזרים בסך של 8,676 אלפי אירו ממימון מחדש של נכסים כתוצאה מהשבחה.

⁴ קרי תקנון הרווח הרבעוני בניכוי הפרשה למס נדחה למונחים שנתיים חלקי ההון העצמי בתחילת הרבעון.

⁵ חוב נטו (חוב בניכוי מזומן ופיקדונות מוגבלים) לסך נכסי הנדל"ן.

⁶ לא כולל CAPEX שנובע מתכנון ומימוש זכויות בנייה.

⁷ קרי תקנון כל אחד מהפרמטרים בתחשיב התזרים החופשי למונחים שנתיים.

פוטנציאל צבר רווחים ממכירת דירות: להערכת החברה, לכל הפחות, כ-5,297 דירות שבבעלות החברה בשטח של 364 א' מ"ר מתאימות לפעילות זו. מחיר המכירה הממוצע מפעילות זו (כ-4,377 אירו למ"ר, ר' ס' 2.2 להלן) בניכוי השווי הנוכחי בספרים (כ-2,746 אירו למ"ר) ובניכוי יתרת עלות ביצוע לצורך מכירה (בין 250 ל-350 אירו למ"ר) גוזר פוטנציאל צבר רווחים בהיקף של כ-484 מ' אירו⁸ בגין הדירות שבבעלות החברה. המידע המתואר לעיל 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 הדיור שזוהו על ידי הנהלת החברה כפוטנציאליות ל-R2C; (2) הרווח הגולמי החשבונאי למ"ר שיירשם לחברה ממכירת דירות; (3) שיעור הבעלות הנמוך בערי הפעילות של החברה ביחס לממוצע בערי גרמניה; (4) מגמת עליית שכ"ד והגידול בעומס שכר הדירה על הדיירים; (5) תחזיות הנהלת החברה לגבי התמשכות מגמת עליית מחירי הנדל"ן למגורים בערים אלו; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה. שינוי נסיבות, לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – עלייה בהיצע של דירות כאמור, ירידה במחיר מכירה ממוצע למ"ר, עלייה בשיעורי הריבית וצמצום מקורות אשראי, מכירה חלקית של דירות בבניין קונדו (באופן שעשוי להביא להוצאות נוספות ואף להכבדה על יכולת מכירתם ברווח לאורך זמן), היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין ו/או התקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.19 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") במסגרת דוח תקופתי 2025 עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי הרווחיות מפעילות זו.

שווי בספרים אל מול עלות ההקמה: הפער הגבוה בין עלות ההקמה (5,150 אירו למ"ר⁹ ללא רווח יזמי ובהנחה שמרכיב הקרקע הינו 25% מעלויות הפיתוח; כ-6,000 אירו למ"ר כולל רווח יזמי) ושווי הנדל"ן בספרים (כ-2,746 אירו למ"ר) בשילוב עודפי הביקוש למגורים בלייפציג ודרזדן יעניקו, להערכת הנהלת החברה, רוח גבית לעליית מחירים בטווח הזמן הבינוני-ארוך.

עסקאות חדשות: במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 חתמה החברה על עסקאות לרכישת נכסי מגורים (כולל הסכמי בלעדיות) בהיקף של 59.5 מ' אירו, והשלימה עסקאות בהיקף של 26.1 מ' אירו, זאת בהשוואה לביצוע עסקאות חדשות בהיקף של 36.5 מ' אירו והשלמת עסקאות חדשות בהיקף של 22.1 מ' אירו בתקופה המקבילה אשתקד וכן לביצוע עסקאות חדשות בהיקף של 155 מ' אירו והשלמת עסקאות בהיקף של 81.2 מ' אירו בשנת 2025 כולה. החברה צופה המשך גידול משמעותי בהיקף העסקאות לרכישת נכסים חדשים בשנת 2026 לעומת ההיקפים בשנת 2025.

⁸ לצורך חישוב פוטנציאל צבר הרווחים נלקחה יתרת עלות ביצוע לצורך מכירה של 300 אירו למ"ר המהווה את אמצע הטווח של בין 250 ל-350 אירו למ"ר.
⁹ ראה מצגת למשקיעים של חברת ונוביה לרבעון הראשון של שנת 2025 שפורסמה בחודש מאי 2025.

נכסי החברה



2 תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

2.1 נכסי מגורים

נכון ליום 31 במרץ 2026, בבעלות החברה 454 מבני מגורים הכוללים 4,650 יחידות (97% למגורים) בשטח להשכרה של כ-317.7 א' מ"ר (בתוספת של 915 חניות) המניבים שכ"ד שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) של כ-36.2 מ' אירו. שוויו בספרים של תיק נכסים זה מסתכם בכ-901.4 מ' אירו. בנוסף נכון ליום 30.4.2026 כ-934 יח"ד נמצאות בשלבי רכישה, מתוכן כ-574 תחת הסכמי רכישה וכ-360 תחת הסכמי בלעדיות.

להלן פילוח גיאוגרפי של נכסי המגורים להשכרה של החברה:

נכסי מגורים להשכרה (נכון ליום 30 באפריל 2026)¹⁰

עיר	מס' יח"ד	שטח להשכרה (מ"ר)	שכ"ד שנתי ¹¹ (באלפי אירו)	שכ"ד ממוצע למ"ר לחודש ¹²	תשואת שכ"ד ¹³	שווי בספרים למ"ר ¹⁴	שכ"ד שנתי לפי מחירי שוק (באלפי אירו)	שכ"ד למ"ר לפי מחירי שוק	תשואת שכ"ד ¹⁶ שוק	פוטנציאל העלאת שכ"ד	שיעור תפוסה בנכסי החברה
נכסים תחת בעלות נכון ליום 31.3.2026											
לייפציג	2,603	177,181	20,067	8.87	3.95%	2,867	29,720	13.90	5.85%	57%	93%
דרזדן	1,432	98,628	11,618	9.32	3.92%	3,009	16,523	13.82	5.57%	48%	96%
מגדבורג	526	36,885	4,022	8.60	4.92%	2,219	4,915	10.77	6.01%	25%	94%
הנובר	89	4,967	528	8.46	3.53%	3,014	821	13.65	5.48%	61%	97%
סה"כ	4,650	317,661	36,235	8.92	4.02%	2,838	51,979	13.51	5.77%	51%	94%
נכסים בתהליך רכישה נכון ליום 30.4.2026											
לייפציג	487	34,682	3,162	7.34	3.95%	2,310	5,784	13.90	7.22%	89%	99%
דרזדן	447	30,614	2,883	7.61	4.11%	2,293	5,113	13.86	7.28%	82%	99%
מגדבורג											
הנובר											
סה"כ	934	65,296	6,046	7.47	4.02%	2,302	10,897	13.88	7.25%	86%	99%
סה"כ נכסים ליום 30 באפריל 2026											
לייפציג	3,090	211,863	23,229	8.61	3.95%	2,775	35,504	13.90	6.04%	61%	94%
דרזדן	1,879	129,242	14,501	8.90	3.95%	2,839	21,636	13.83	5.90%	55%	96%
מגדבורג	526	36,885	4,022	8.60	4.92%	2,219	4,915	10.77	6.01%	25%	94%
הנובר	89	4,967	528	8.46	3.53%	3,014	821	13.65	5.48%	61%	97%
סה"כ	5,584	382,957	42,281	8.67	4.02%	2,746	62,875	13.57	5.98%	57%	95%

החברה מבחירה שנתונים המובאים בטבלה זו דלעיל אינם נתונים המבוקרים על ידי רואי החשבון המבוקרים של החברה.

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 פרפריאליים/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.

¹⁰ כולל נכסים תחת חוזה רכישה נוטריוני (מחייבים מבחינה משפטית) ונכסים תחת הסכמי בלעדיות (השלמת העסקה אינה מחוייבת מבחינה משפטית).
¹¹ שכ"ד שנתי מ-12 חודשי פעילות על בסיס חוזה שכירות בפועל ובהנחת תפוסה מלאה (בהנחה, כי השטחים הפנויים יושכרו בשכ"ד הממוצע למ"ר בחוזים הקיימים נכון ליום 31.3.2026).
¹² ממוצע שכ"ד למ"ר בחוזים קיימים בנכסי החברה באותה עיר בשטחי המגורים.
¹³ שכ"ד השנתי חלקי שווי הנכסים בספרים. עבור נכסים שרכישתם הושלמה לאחר תאריך המאזן, סך עלות הרכישה הצפויה נלקחה בתור השווי בספרים.
¹⁴ שווי בספרים למועד הדוח חלקי השטח להשכרה. עבור נכסים שרכישתם הושלמה/תושלם לאחר מועד הדוח, השווי בספרים שווה לסך עלות הרכישה הצפויה.
¹⁵ שכ"ד השנתי הצפוי בהנחה והנכסים מושכרים בתפוסה מלאה לפי מחירי השכירות בשוק. מחירי השכירות בשוק חושבו ברובם על סמך השכרות בפועל שביצעה החברה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 וחלקם על סמך מידע שוק שבידי החברה.
¹⁶ שכ"ד השנתי לפי מחירי שוק חלקי שווי הנכסים בספרים. עבור נכסים שרכישתם הושלמה/תושלם לאחר תאריך המאזן, סך עלות הרכישה הצפויה נלקחה בתור השווי בספרים.

פוטנציאל משמעותי להעלאת שכ"ד - כל המבנים, ללא יוצא מן הכלל, כפופים אך ורק לרגולציה הכללית על העלאת שכ"ד הקבועה בחוק¹⁷ ואינם כפופים למגבלות שכ"ד ספציפיות. רמת שכ"ד הנוכחית בנכסים מגלמת פוטנציאל העלאת שכ"ד של כ-57%, 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 ¹⁸	שכ"ד ממוצע למ"ר בנכסי החברה נכון ליום 31 למרץ 2026	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות ברבעון הראשון של שנת 2025	שכ"ד ממוצע ¹⁹ למ"ר בהשכרות חדשות ברבעון הראשון של שנת 2026	פוטנציאל העלאת שכ"ד נכון ליום 31 למרץ 2026	אחוז יח"ד שהושכרו בחוזים חדשים (מתוך ממוצע יח"ד בבעלות) החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 31 למרץ 2026
לייפציג	3,090	€ 8.61	€ 13.39	€ 13.90	61%	54%
דרזדן	1,879	€ 8.90	€ 13.33	€ 13.83	55%	61%
מגדבורג	526	€ 8.60	€ 9.95	€ 10.77	25%	102%
הנובר	89	€ 8.46	€ 13.53	€ 13.65	61%	9%
סה"כ	5,584	€ 8.67	€ 12.97	€ 13.57	57%	61%

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

אפריל	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	
2026	2026	2025	2025	2025	2025	2024	2024	2024	
50	171	124	148	86	95	104	130	151	מס' השכרות חדשות
€ 13.57	€ 13.57	€ 13.35	€ 13.30	€ 13.12	€ 12.97	€ 12.75	€ 12.46	€ 12.15	שכ"ד ממוצע ¹⁷ למ"ר בהשכרות חדשות
NR	8.5%	8.9%	8.1%	8.1%	8.0%	8.9%	9.1%	9.8%	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 הראשון של שנת 2026 בכ-8.5% במונחים שנתיים.

צמיחת שכ"ד בהשכרות חדשות (ERV): במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 חל שיפור של כ-4.6% בשכ"ד הממוצע למ"ר בהשכרות החדשות שביצעה החברה בנכסיה (ERV) במונחים שנתיים (Q1/2026 vs. Q1/2025).

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

פוטנציאל שיפור כולל אל מול הרכישה	יתרת פוטנציאל ההשבחה ²¹	שכ"ד לפי מחירי שוק בתפוסה מלאה ²⁰	שיעור השינוי השנתי*	שיעור השינוי המצטבר*	שכ"ד נכון ליום 31 במרץ 2026	שכ"ד בעת הרכישה	
142%	42%	5,293	8.5%	70%	3,729	2,187	בנכסים שנרכשו בשנת 2018 ²²
133%	53%	6,285	7.2%	52%	4,112	2,700	בנכסים שנרכשו בשנת 2019
136%	52%	5,521	8.9%	56%	3,634	2,336	בנכסים שנרכשו בשנת 2020
122%	53%	8,228	8.6%	45%	5,364	3,701	בנכסים שנרכשו בשנת 2021
122%	61%	8,760	8.9%	38%	5,438	3,941	בנכסים שנרכשו בשנת 2022
102%	66%	5,006	6.8%	22%	3,057	2,503	בנכסים שנרכשו בשנת 2023
109%	65%	544	12%	27%	330	260	בנכסים שנרכשו ב-Q1 2024
154%	54%	39,637	8.27%	46%	25,664	17,628	סה"כ

¹⁷ יש לציין, כי בחודש יולי 2022 ממשלת סקסוניה (שבירתה דרוזן והעיר הגדולה ביותר בה היא לייפציג) החילה את חקיקת ה-Mietpriesbremese (המגבילה את שכ"ד בחוזים חדשים ל-10% מעל שכ"ד ההשוואתי). 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 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 (אשר פורסם ביום 12 במרץ 2026, מס' אסמכתא 022093-01-2026) (להלן: "דוח תקופתי 2025").

¹⁸ כולל נכסים תחת חווי רכישה נוטריוני (מחייבים מבחינה משפטית) שהעברת הבעלות בנכסים נשוא החוויה טרם הושלמה, ונכסים תחת הסכמי בלעדיות (השלמת העיסקה אינה מחויבת מבחינה משפטית) למועד חתימת הדו"ח.

¹⁹ משוקלל בשיעורן מסך הדירות (ביחס לסוג/גודל הדירה, הרובע והעיר).

²⁰ שכ"ד השנתי הצפוי בהנחה והנכסים מושכרים בתפוסה מלאה לפי מחירי השכירות בשוק. מחירי השכירות בשוק חושבו ברובם על סמך השכרות חדשות בפועל שביצעה החברה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 ובחלקם על בסיס מידע שוק שבידי החברה.

²¹ הפער בין שכר הדירה בהתאם למחירי שוק לשכ"ד הנוכחי.

²² ללא נכסים בתהליך פיתוח מחדש.

* 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-8.25 שנים.

2.2 מכירת דירות לאחר הסבתן מדירות להשכרה לדירות למכירה (R2C):

מכירות בפועל

בתקופה שמיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 30 באפריל 2026 נמכרו 49 יח"ד (כולל הרשמות²³) בתמורה לסך כספי של 11.9 מ' אירו ובמחיר ממוצע של 4,377 אירו למ"ר וזאת בהשוואה ל-102 יח"ד (כולל הרשמות) שנמכרו בשנת 2025 במחיר ממוצע של כ-4,230 אירו למ"ר.

להלן פירוט בדבר נתוני המכירות עד כה, על פי חוזים שנחתמו (כולל הסכמי הרשמות²⁴):

החברה מעריכה שתהליך התאמת המחירים בשוק המגורים הגרמני רחוק ממיצוי ולכן מפנה את התקבולים ממכירת דירות לרכישת נכסים חדשים שמושכרים בשכ"ד נמוך ומתאימים לשני שלבי ההשבחה כאמור לעיל.

להלן התחשיבים של הפרמיה הכלכלית והחשבונאית: מחיר המכירה אל מול עלויות הרכישה²⁴ והשווי בספרים, בתוספת עלויות השיפוץ:

הערות	ינואר – אפריל 2026		2025		2024		מכירת דירות – תחשיב פרמיה חשבונאית
	למ"ר באירו	סה"כ באלפי אירו	למ"ר באירו	סה"כ באלפי אירו	למ"ר באירו	סה"כ באלפי אירו	
	49		102		40		סך יח"ד
בעקבות ההשבחה של כ-33% בשכ"ד המצרפי ממועד רכישת הנכסים, השווי IFRS של תיק הנכסים של ארגו גבוה כ-29% מעלות רכישתם	4,377	11,772	4,230	25,371	4,171	8,337	סך התמורה
	3,287	8,840	3,014	18,074	2,950	5,897	עלות IFRS (שווי בספרים)
	120	324	150	900	72	145	יתרת עלויות ביצוע CAPEX לצורך מכירה
	3,407	9,164	3,164	18,973	3,023	6,042	סה"כ עלות חשבונאית
	28.5%		33.7%		38.0%		פרמיה על השווי בספרים פלוס שיפוץ

הערות	ינואר – אפריל 2026		2025		2024		מכירת דירות – תחשיב פרמיה כלכלית
	למ"ר באירו	סה"כ באלפי אירו	למ"ר באירו	סה"כ באלפי אירו	למ"ר באירו	סה"כ באלפי אירו	
	49		102		40		סך יח"ד
התקבולים ממכר דירות מושקעים ברכישת נכסים חדשים המושכרים בשכ"ד ממוצע של כ-7 אירו למ"ר בלבד. תמורת המכירה גבוהה בכ-61% מעלות הרכישה של נכסים אלו, כולל יתרת עלויות ביצוע	4,377	11,772	4,230	25,371	4,171	8,337	סך התמורה
	2,406	6,472	2,262	13,568	2,206	4,410	עלות רכישת נכסים חדשים ("שחלוף")
	318	857	350	2,099	350	700	עלות ביצוע CAPEX – לסטנדרט מכירה) – 350-405 אירו למ"ר
	2,725	7,329	2,612	15,667	2,556	5,110	סה"כ עלות כלכלית
	60.6%		61.9%		63.2%		פרמיה על עלות רכישה ושיפוץ

- 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.

²³ באמצעות מזכר הבנות (שאינו מחייב משפטית את השלמת העסקה).
²⁴ עלות רכישה ממוצעת ב-12 החודשים האחרונים

- 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.

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 ותחת הנחת מינוף של 50%).

2.3 רגולציה וסטטוס משפטי

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

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

(א) הגנה מפינוי²⁵ - במידה והדירה טרם נרשמה כיחידה נפרדת בבית משותף (פרצלציה) בעת שנחתם הסכם השכירות, עומדת לשוכר הגנה מפינוי בעת מכירת הדירה לקונה המעוניין בדירה לשימוש העצמי, למשך 3 שנים ממועד המכירה (באזורים תחת מגבלות שהטילה הרשות המקומית עקב עודפי ביקוש וחשש מ-Gentrification – התקופה יכול ותוארך לעד 10 שנים; יודגש, כי למועד הדו"ח, אין לחברה יחידות דיור הכפופות להגנת השוכר מפני פינוי בעת מכירת הדירה לתקופה העולה על 3 שנים);

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

מתוך 5,297 יח"ד שזוהו ע"י הנהלת החברה כפוטנציאליות ל-R2C -

(1) 1,082 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) 1,054 יח"ד נרשמו כבית משותף מתחילת שנת 2020 ועד ליום 31 במרץ 2026 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) 1,983 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 1,178 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	
363,949	33,960	126,562	203,427	שטח להשכרה (מ"ר)
522	41	189	292	מס' בניינים
5,297	484	1,841	2,972	מס' יח"ד
10.1	11.8	9.7	10.2	מס יח"ד לבניין
95%	93%	100%	98%	% 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 דוח תקופתי 2025, עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי הרווחיות מפעילות זו.

²⁵ בהתאם לחוק בגרמניה, מי שרוכש דירה לשימוש העצמי ראוי לסיים את הסכם השכירות עם הדייר הקיים באותה דירה ולפנותו תוך מתן הודעה של 3 חודשים, וזאת במידה והדירה כבר היתה רשומה במרשם המקרקעין כיחידה נפרדת בבית משותף, טרם נכנס השוכר לדירה.

2.4 נכס מניב לפיתוח²⁶

לחברה מתחם קרקע בשטח של כ-11.8 דונם הנמצא במיקום מרכזי ברובע פריזריכסהיי/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 והוספת שטחים באמצעות השמשת קומת mezzanine קיימת שאינה בשימוש כיום לשימוש כמשרדים, כך שהשטח להשכרה לאחר ההסבה צפוי לגדול לכ-6 א' מ"ר נטו להשכרה. במקביל, החברה פועלת לקדם מול הרשות המקומית תוכנית חדשה שמטרתה לאפשר פיתוח (חלף שימוש החניה) של מבני מגורים בשטח כולל של כ-18,310 מ"ר ברוטו וכ-14,650 מ"ר נטו.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2025 קידמה עיריית ברלין חקיקה המאפשרת לאשר היתרי בניה גם בקרקעות שבהן אין תב"ע מאושרת ליעוד המבוקש, אם הפרויקט הינו בעל חשיבות לעיר ("חוק ה-Bau Turbo" שאושר בסנאט בסוף חודש אוקטובר 2025). במקביל, החברה קיבלה את תמיכת ואישור גורמי התכנון השונים, הן ברמת עיריית ברלין והן ברמת עיריית הרובע, לקידום תוכנית והגשת היתר בניה לפרויקט בניה למגורים, שיאושר בהתאם לחקיקת ה-Turbo Bau עקב הצורך של עיריית ברלין להגדיל את היצע הדירות למגורים בעיר.

בסוף חודש פברואר 2026 הוצגו התוכניות הסופיות של פרויקט המגורים האמור בפני גורמי התכנון האחראיים על קידום פרויקטים במסגרת חוק ה-Bau Turbo בעיריית ברלין ובפני האדריכל הראשי בעיריית הרובע.

כפועל יוצא, ביום 5 לחודש מרץ 2026 הגישה החברה בקשה להיתר בניה מקדמי²⁷ לפרויקט מגורים בהיקף של כ-18,310 מ"ר ברוטו (כ-14,650 מ"ר נטו למכירה/השכרה) במספר בניינים בני 4 עד 9 קומות יחד עם קומת חנייה תת קרקעית לכ-200 מקומות חניה.

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-490 א' אירו, וליום 31 במרץ 2026 שווי המתחם בכללותו הינו כ-31.6 מ' אירו, מתוכם 19.2 מ' אירו משויכים לשווי המבנים הקיימים (וזכויות הבניה בקומת mezzanine) בהתבסס בין היתר על שיעור היוון של 4.50% ודמי שכירות מייצגים של 28 אירו למ"ר. השווי המיוחס לקרקע המשמשת כחניה ומיועדת לפיתוח מגורים הינו כ-12.4 מ' אירו.

2.5 מימון הנכסים

החברה פועלת בעקביות למיקסום פרופיל התשואה-סיכון לבעלי מניותיה באמצעות, בין היתר, אופטימיזציה של מבנה ההון/חוב, הן ברמת תאגידי הנכסים (חברות נכדות) בהלוואות ללא זכות חזרה לחברה והן ברמת החברה סולו.

מח"מ (בשנים)	מח"מ קיבוע הריבית (בשנים)	שיעור הריבית המשוקלל (נומינלי)	יתרה למועד הדוח באלפי אירו	
7.9	2.2	2.82%	370,967	הלוואות מתאגידים גרמניים
13.8	5.8	4.58% ²⁸	90,089	הלוואה ממור
4.8	4.8	1.15%	56,739	אג"ח להמרה
8.58	3.11	2.94%	517,795	סה"כ

- **אג"ח להמרה – לפרטים אודות הקצאות פרטיות של אגרות חוב (סדרה 1) בחודש אפריל 2026 בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת ראו בסעיף 3.2 להלן.**

²⁶ 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 לשימוש תוכנית פיתוח כאמור, עמידה ביחסים פיננסיים ועוד. אין ודאות האם הליך ההשבחה ייעשה ו/או יושלם, אם בכלל, מאחר שהשלמתו כפופה לתהליכי התכנון והבניה הנדרשים על פי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה בשליטת החברה.

²⁷ היתר בניה מקדמי הינו היתר בניה הניתן בקרקעות בהן אין תב"ע קיימת המסדירה את היקף זכויות הבניה והשימושים המבוקשים לפיתוח בפרויקט, ובמסגרתו ניתן אישור להיקף זכויות הבניה המבוקש לפרויקט, למספר הקומות וגבהי הבניינים, קווי בניין, צפיפות, הסדרי חניה וכו'. לאחר קבלת אישור להיתר בניה מקדמי, יש להגיש בקשה להיתר בניה מפורט הכולל תוכניות קומה ותוכניות דירה מפורטות, תכנון מפורט ועיצוב של חזיתות המבנים, תכנון השטחים הירוקים, תכנון מפורט של קומת החניון, יחד עם תוכנית חשמל, אינסטלציה, ביוב, וחברות תשתיות אחרות.

²⁸ בשיקול רכיב הריבית בעסקאות הגנה.

2.6 סביבת הפעילות

ראו סעיף 1.6 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") לדוח תקופתי 2025.

3 אירועים מהותיים ואחרים במהלך תקופת הדוח ולאחריו

3.1 רכישת נכסי מגורים – מתחילת שנת 2026 ועד מועד הדוח החברה השלימה רכישת נכסים והתקשרה בהסכמים לרכישת 908 יח"ד ב- 85 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 והכנה משפטית, חתימה על הסכם נוטריוני וסגירת העסקה.

להלן התפלגות הנכסים לפי סטטוס העסקה:

רכישות נכסי מגורים להשכרה החל מיום 1 לינואר 2026 ועד ליום 31 במרץ 2026						
סך עלויות רכישה	שכ"ד שנתי בתפוסה מלאה	שטח להשכרה (מ"ר)	מס' יח"ד	מס' נכסים	עיר	
€ 14,472,869	€ 607,702	6,169	86	7	לייפציג	עסקאות שהושלמו נכון ליום 31.3.2026
€ 11,626,237	€ 466,492	4,962	74	7	דרזדן	
€ 0	€ 0	0	0	0	מגדבורג	
€ 0	€ 0	0	0	0	הנובר	
€ 26,099,106	€ 1,074,194	11,130	160	14	סה"כ	
€ 59,027,575	€ 2,295,391	25,267	347	32	לייפציג	עסקאות בתהליך רכישה נכון ליום 31.3.2026
€ 63,089,375	€ 2,597,323	27,513	401	39	דרזדן	
€ 0	€ 0	0	0	0	מגדבורג	
€ 0	€ 0	0	0	0	הנובר	
€ 122,116,950	€ 4,892,714	52,779	748	71	סה"כ	
€ 148,216,056	€ 5,966,908	63,910	908	85	סה"כ	

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 השלימה החברה רכישת 160 יח"ד בהיקף כספי של 26.1 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה; לרבות עסקאות שהסכמי הבלעדיות בגינן נחתמו במהלך הרבעון האחרון של שנת 2025), המניבים שכ"ד שנתי בהיקף של כ-1.1 מיליון אירו. למועד הדוח החברה נמצאת בתהליך רכישה (הסכמים נוטריוניים והסכמי בלעדיות) של 748 יחידות דיוור בהיקף כספי של כ-122.1 מיליון אירו (כולל עלויות עסקה), המניבים שכ"ד שנתי בהיקף של כ-4.9 מיליון אירו. במהלך התקופה שמיים 1 באפריל 2026 ועד ליום 30.4.2026, התקשרה החברה, באמצעות חברות נכדות בבעלות מלאה, בהסכמי בלעדיות עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי מניותיה, לרכישה של 10 בניינים הכוללים 66 יח"ד בעיר לייפציג, ו-27 יח"ד בעיר דרזדן עם שטח כולל להשכרה של כ-7,211 מ"ר והמניבים שכ"ד שנתי של כ-659 אלף אירו. התמורה הכוללת בגין נכסים אלו (כולל עלויות עסקה), בכפוף לחתימה על הסכם רכש נוטריוני והשלמת העסקה, צפויה להסתכם לסך של כ-16.3 מיליון אירו.

הסכמי מימון בנקאיים:

(א) מימון מחדש כתוצאה מהשבחת נכסים –

במהלך שנת 2026 התקשרה החברה באמצעות חברות נכדות עם תאגידים בנקאיים גרמניים, בהיקפי הלוואות בסכומים מצטברים של 76.7 מ' אירו למימון מחדש של הלוואות בסכום מצטבר של כ-57 מ' אירו. המימון מחדש מתאפשר אודות להשבחת הנכסים המשמשים כבטוחה להלוואות אלו. ההלוואות החדשות תועמדה לתקופות של בין 5 ל-7 שנים, חלקן בריבית משתנה וחלקן בריבית קבועה במרווחים של בין 1.25% ל-1.6%. למועד הדוח, הושלמה משיכתן של הלוואות בסך של כ-32.5 מ' אירו למימון מחדש של הלוואות בסך של 22.7 מ' אירו, מימון זה נעשה מול אותו גורם מממן. בנוסף החברה נמצאת במו"מ מתקדם מול תאגידים בנקאיים מקומיים בקשר למימון מחדש של הלוואות שמועד פרעונן המקורי נקבע לשנה הקרובה, כך שבגין כלל היתרה המוצגת כחלות שוטפת בדוחות המאוחדים של החברה למועד הדוח, לחברה התקשרויות בשלבים שונים בדבר מימון מחדש.

(ב) מימון רכישת נכסים חדשים-

למועד חתימת הדוח, לחברה באמצעות חברות נכדות, התקשרויות מחייבת עם תאגידים בנקאיים גרמניים בהיקף כולל של כ-21.0 מיליון אירו לצורך מימון רכישת נכסים חדשים שעלותם צפויה להסתכם לסך של כ-35 מ' מיליון אירו. ההלוואות יועמדו לתקופה של 5 שנים וישאו ריבית קבועה בשיעור שבין 3.83%-3.95%. משיכת 16.9 מ' אירו נעשתה בפברואר 2026, משיכת יתרת הסכום צפויה בעת השלמת רכישת נכסים בהיקף של כ-14.6 מ' אירו, הצפויה במהלך הרבעון השני של שנת 2026.

3.2 הנפקה לציבור והקצאות פרטיות של אג"ח להמרה (סדרה 1)

במהלך חודש אוקטובר 2025 הנפיקה החברה לציבור 200,000,000 ש"ח ע.ג. אג"ח להמרה (סדרה 1) באמצעות דוח הצעת מדף מיום 28 באוקטובר 2025 [מס' אסמכתא 2025-01-081006] (להלן: "דוח הצעה 10/25"), שפורסם מכוח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 20 במאי 2024, נושא תאריך 21 במאי 2024 [מס' אסמכתא 2024-01-049141] (להלן: "תשקיף המדף").

אגרות החוב, שעומדות לפירעון בתשלום אחד (1) אשר יחול ביום 31 בדצמבר 2030 ואשר יהווה 100% מערך הנקוב הכולל של אגרות החוב, ניתנות להמרה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה (ועד ליום 21 בדצמבר 2030), כאשר כל 160 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה. אגרות החוב (סדרה 1) נושאות ריבית שנתית בשיעור 2%, אשר משולמת פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל) החל מיום 30 ביוני 2026. החברה תהא רשאית, בכל מועד מתום 30 ימי מסחר ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב ועד ליום 21 בדצמבר 2030 (כולל), על פי שיקול דעתה הבלעדי, לחייב את מחזיקי אגרות החוב (סדרה 1), לבצע המרה כפויה מלאה של קרן אגרות החוב (סדרה 1) שבמחזור למניות רגילות של החברה. תנאי להמרה הכפויה כאמור לעיל הינו שהמחיר הממוצע של מניית החברה בבורסה במשך 30 ימי מסחר אחרונים טרם מתן ההודעה בדבר ביצוע ההמרה הכפויה הינו לפחות 195 ש"ח.

יצוין כי מחיר היחידה (שכללה 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 1)) במכרז הציבורי בהנפקה זו, שהתקיים ביום 29 באוקטובר 2025, נקבע על 1,041 ש"ח ליחידה. התמורה ברוטו שהחברה קיבלה בגין 200,000,000 אגרות החוב (סדרה 1), שהוקצו ביום 30 באוקטובר 2025 על פי דוח הצעה 10/25 היא 208,200 אלפי ש"ח.

ביום 19 באפריל 2026 אישר דירקטוריון החברה הצעות פרטיות לרבות הצעה פרטית מהותית למשקיעים מסווגים עליהם נמנים תאגידים מקבוצת הראל השקעות בביטוח ושירותים ופיננסים בע"מ²⁹, מקבוצת מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ³⁰ וכן מקבוצת הפניקס פיננסים בע"מ³¹, שהינן בעלות עניין בחברה ("הראל", "מגדל", "הפניקס", "הניצעים" ו-"ההקצאות הפרטיות", בהתאמה)³² של כ-110,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 1) של החברה אשר הונפקו לראשונה לציבור על פי דוח הצעה 10/25.

ביום 27 באפריל 2026 – לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של אגרות החוב המוקצות ושל המניות שתנבענה מהמרת אגרות החוב המוקצות, ככל שתומרנה - היקצתה החברה למשקיעים מסווגים (עליהם נמנים הראל, מגדל והפניקס, שהינן כאמור בעלות עניין בחברה) 110,000,000 אגרות חוב (סדרה 1) וזאת בתמורה לסך של 105 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב (סדרה 1) ובתמורה כוללת של 115,500,000 ש"ח. לאחר ביצוע ההקצאות הפרטיות כאמור ונכון למועד פרסום הדוח, מסתכמת כמות אגרות החוב (סדרה 1) אשר רשומות למסחר בסך כולל של 310,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 1). לפרטים נוספים אודות ההקצאות הפרטיות ראו דיווחים מיידיים מיום 20 באפריל 2026 ומיום 27 באפריל 2026 [מס' אסמכתאות 2026-01-036383 ו-2026-01-038352, בהתאמה] אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

3.3 שינויים בהנהלת החברה

ביום 30 בינואר 2026 הודיע מר אופיר רחמים (המכהן כמנכ"ל משותף בחברה) לדירקטוריון החברה על סיום כהונתו כמנכ"ל משותף בחברה בתוקף מיום 29 ביולי 2026 (להלן: "ההודעה") וזאת מסיבות אישיות שאינן קשורות לעסקי החברה. במסגרת ההודעה נתן רחמים לחברה אופציה להאריך - לפי שיקול דעתה הבלעדי - את העסקתו בחברה בתקופה שלא תעלה על 90 יום נוספים (קרי עד לא יאוחר מיום 27 באוקטובר 2026). יצוין כי בהתאם לתנאי העסקתו, מר רחמים זכאי למענק פרישה עם סיום עבודתו בחברה בסכום של 6 חודשי שכר (כ-660 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 2 בפברואר 2026 [מס' אסמכתא 2026-01-011504] אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

²⁹ שותפות "סל מניות ישראליות". השותפות הינה שותפות רשומה שכל בעלות הזכויות בה הינן חברות קבוצת דיווח מוסדית מקבוצת הראל.

³⁰ שותפות "מגדל סל - אג"ח קונצרני בישראל". השותפות הינה שותפות רשומה שכל בעלות הזכויות בה הינן חברות קבוצת דיווח מוסדית מקבוצת מגדל.

³¹ הפניקס חברה לביטוח בע"מ.

³² הניצעים בהצעות הפרטיות הם משקיעים מסווגים, אשר כל אחד מהם צהיר כי הוא תאגיד הנמנה על אחד הגופים המנויים בהגדרת "משקיע מסווג" כהגדרתו

בסעיף 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 וכי מתקיימים בו התנאים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968

סביבה מאקרו כלכלית – השפעות אפשריות על עסקי החברה

לאחר עליית הריבית והתשוואות כפועל יוצא של אפקט ה"פוסט קורונה" התייצבו פרמטרים אלו בשנתיים האחרונות כאשר תשואת אג"ח גרמניה ל-10 שנים הינה כ-3% נכון לתחילת מאי 2026 ותשואת אג"ח גרמניה צמוד מדד ל-5 שנים עומדת על כ-0.62%. לתאריך הדוח עלתה תשואת אג"ח ממשלת גרמניה לעשר שנים לרמתה הגבוהה ביותר מאז שנת 2011, וזאת, בין היתר, עקב הציפייה לעלייה באינפלציה בשל המלחמה באיראן.

להערכת החברה, הפערים המבניים בין הביקושים הגבוהים וההיצע המוגבל של דיור איכותי במרכזי הערים בהן החברה פועלת, 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 ובפרט בלייפציג ודרזדן כשכ-85% ממשקי הבית מתגוררים בשכירות) קשיח ויציב לאורך זמן. מסקנה זו מתחזקת גם לאור העובדה שעומס שכ"ד (עלות השכירות מתוך ההכנסה הפנויה של משק הבית) בלייפציג ודרזדן עומד על פחות מ-20%, שיעור נמוך באופן משמעותי מהמקובל בערים מרכזיות אחרות במערב אירופה בכלל ובגרמניה בפרט.

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 Division³³. האוכלוסייה בלייפציג ודרזדן צפויה לגדול בכ-14% ו-10% בהתאמה עד שנת 2030³⁴. בנוסף צפויות השקעות חדשות ומשמעותיות בתשתיות ולוגיסטיקה בלייפציג ותשתיות ותעשיית 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 הגרמני³⁵. 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' התושבים בגרמניה³⁶. 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 בגרמניה³⁷.

(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 המבני בהשוואה להיצע בהאטה לדירות קונדו למגורים לעשירונים העליונים בבניינים איכותיים ובמיקומים מרכזיים, "מייצר", להערכת החברה, נכס השקעה המצוי במחסור מתמשך וגדל, וככזה בעל פוטנציאל גבוה ל-Long term capital appreciation מעבר לשיעור האינפלציה.

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

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

(ג) מרווח של כ-3.4% בין תשואת הנדל"ן למגורים לתשואת אג"ח צמוד אינפלציה של ממשלת גרמניה

למרות העלייה בשיעור האינפלציה ועל אף עליה של כ-300 נק' בסיס בתשואת האג"ח הממשלתי הנומינלי ל-10 שנים מתחילת שנת 2022, הריבית הריאלית ל-5 שנים הינה בשיעור של 0.62%. כפועל יוצא, המרווח בין תשואת הנדל"ן (שבבעלות החברה) למגורים לתשואת אג"ח ממשלתית צמודת מדד עומד על כ-3.4%.

³³ World Urbanization Prospects - Population Division - United Nations
³⁴ Source: Bertelsmann population report, Morgan Stanley Research, German residential chartbook January 24, 2023
³⁵ Serious Absence of Skilled Workers in Germany - 400,000 Employees Required to Cover Labour Demands Annually
³⁶ בהתאם למחקר של Morgan Stanley מיום 23.1.2024
³⁷ Source: DeStatis, Eurostat, Morgan Stanley Research., German residential chartbook January 24, 2023

מנגד, להערכת החברה, כשלים מבניים מעכבים את כוחות השוק מלהדביק את הביקוש וגורמים 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 Federation³⁸ מראה, כי נכון לסוף שנת 2024 הגרעון צפוי להגיע לחוסר של כ-600 א' יח"ד חדשות בכל גרמניה והוא צפוי להמשיך ולגדול לחוסר של 830 א' יח"ד חדשות בתום שנת 2027. במקביל, בלייפציג ובדרזדן צפוי מחסור של כ-60,000 א' יח"ד חדשות עד שנת 2030 (כ-19% ו-17% בהתאמה מסך מלאי הדירות הקיים) כשב-8 השנים האחרונות בלבד נוצר בלייפציג מחסור מצטבר של 24 א' יח"ד חדשות (עודף ביקוש על היצע שנצטרף לפער מצטבר משנים קודמות)³⁹.

(2) האטה בהיצע כתוצאה מעליה חדה בעלויות הבניה של דירות חדשות שהובילה לירידה חדה בביצוע פרויקטים חדשים לבניה למגורים - הקפיצה במחירי הסחורות התבטאה גם בעלייה משמעותית בעלויות הבניה בגרמניה במהלך השנים 2021 ו-2022 בשיעור של כ-20% במצטבר, כשבמהלך שנת 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, בשנים 2022 וב-2023 נרשמה ירידה בהשלמות הבניה אל מתחת ל-300,000 יח"ד, לכ-180,000 יח"ד בלבד בשנת 2024. הצפי לשנת 2025 הוא סביב 205,000 יח"ד⁴⁰ ולשנת 2026 הצפי הינו מתחת ל-200,000 אל מול יעד ממשלתי לבניית 400,000 יח"ד בשנה⁴¹. כמו כן החל ממרץ 2022 נרשמה ירידה חודשית מתמשכת במספר היתרי הבניה שנכון לחודש דצמבר 2025 קטנו ב-33% ביחס לדצמבר 2022⁴².

היכולת להעלות את שכ"ד מעל שיעור האינפלציה, הטבות מס, מרווח גבוה של כ-3.4% 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.

להערכת החברה פערי ההיצע והביקוש המבניים תומכים 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, ולמצב הגיאופוליטי הקשור באירן, אין השפעה על פעילות החברה מלבד השפעה על חשיפת שע"ח בגין ההלוואה ממור גמל ואגח להמרה (סדרה 1) שנטלה החברה הנקובות בש"ח;

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, תשואת אג"ח ממשלת גרמניה, תשואות ומרווחי התשואה בין תשואת נכס חסר סיכון ונכסי ריאליים והתחייבויות הקשורות לנכסים אלו; (8) מידע שוק וכן כוללת הערכות נוספות של החברה.

שינוי נסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – שינוי מהותי לרעה במצב המשק בגרמניה, עלייה בשיעורי הריבית ומשבר בשוק הנדל"ן באירופה בכלל ובגרמניה בפרט), היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין, ו/או התקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.19 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד"), בדוח תקופתי 2025, עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על תחזיותיה כאמור.

³⁸ מתוך המצגת למשקיעים של Vonovia לרבעון השלישי של שנת 2024 באתר החברה.

³⁹ BNP Paribas Real Estate, Residential Report Germany 2024

⁴⁰ ifo / EUROCONSTRUCT טרם פורסם עדכון לגבי התחלות הבנייה בשנת 2025.

⁴¹ destatis and Macroeconomic Policy Institute (IMK) (2024)

⁴² Destatis - אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הגרמני

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

1. המצב הכספי (דוחות מאוחדים)

הסבר נוסף	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2026	נכסים
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
				נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים	46,549	11,155	48,682	מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בנקאיים מוגבלים והשקעות נזילות	37,417	12,983	33,583	מזומנים ושווי מזומנים
מלאי דירות למכירה	9,580	173	10,254	מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים	2,524	-	5,338	מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה אחרות	7,281	4,657	6,496	מזומנים ושווי מזומנים
	103,351	28,968	104,353	סה"כ נכסים שוטפים
				נכסים לא שוטפים
נדליין להשקעה	883,076	791,612	923,794	נדליין להשקעה
נדליין להשקעה – זכויות בנייה	38,583	28,378	39,583	נדליין להשקעה – זכויות בנייה
חייבים, פקדונות מוגבלים ויתרות חובה	5,699	3,388	6,839	חייבים, פקדונות מוגבלים ויתרות חובה
מסים נדחים	1,722	1,201	3,114	מסים נדחים
	929,080	824,579	973,330	סה"כ נכסים לא שוטפים
	<u>1,032,431</u>	<u>853,547</u>	<u>1,077,683</u>	סה"כ נכסים

הסבר נוסף	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2026	התחייבויות
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
				התחייבויות שוטפות
סיווג לזמן קצר בהתאם ללוחות הסילוקין המקוריים של הלוואות.	29,538	43,974	73,994	חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
בעיקר עלויות עסקה לרכישת נכסים.	-	790	-	התחייבויות פיננסיות
	41,505	57,540	88,958	סה"כ
	54,631	-	56,739	אג"ח להמרה
	96,136	57,540	145,697	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
בעיקר סיווג לזמן קצר בהתאם ללוחות הסילוקין המקוריים.	411,021	331,837	387,062	הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים והאחרות
מסים נדחים	26,860	30,408	30,172	מסים נדחים
	437,881	362,245	417,234	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	498,414	433,762	514,752	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה
	<u>1,032,431</u>	<u>853,547</u>	<u>1,077,683</u>	סה"כ התחייבויות והון עצמי

2. תוצאות הפעילות (דוחות מאוחדים)

הסבר נוסף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026	
	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
רכישת נכסים חדשים וצמיחה בשכ"ד מנכסים זהים.	28,077	6,728	7,655	הכנסות מהשכרת נכסים
	10,636	2,309	3,852	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
	(10,636)	(2,309)	(3,852)	הוצאות ניהול נכסים
	(5,246)	(1,183)	(1,459)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
	22,831	5,545	6,196	רווח גולמי מהשכרת נכסים
	11,450	3,375	9,026	הכנסות ממכירת דירות
	(8,389)	(2,586)	(6,503)	עלות מכר דירות
	3,061	789	2,523	רווח גולמי ממכירת דירות
	25,892	6,334	8,719	סך הכל רווח גולמי לחברה
	(5,584)	(1,705)	(1,961)	הוצאות הנהלה וכלליות
	20,308	4,629	6,758	רווח תפעולי לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	58,546	13,521	16,398	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	78,854	18,150	23,156	רווח (הפסד) תפעולי
גידול בהיקף המימון הבנקאי לצורך רכישת נכסים חדשים ומימון מחדש.	(11,777)	(2,544)	(3,987)	הוצאות מימון, נטו
	(1,255)	1,300	(476)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסים והפרשי שער, נטו
	65,822	16,906	18,693	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	1,396	(2,694)	(1,972)	מסים על ההכנסה
	67,218	14,212	16,721	רווח (הפסד) נקי לפני סעיף א'
	106	-	(424)	סעיף א' – עדכון הפרשים ברכיב ההמרה בסדרת אגח 1
	67,324	14,212	16,297	רווח (הפסד) נקי

3. תזרימי מזומנים (דוחות מאוחדים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
29,944	6,599	15,145	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(122,373)	(20,118)	(29,068)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
107,889	(2,748)	5,982	תזרימי מזומנים מ/לפעילות מימון (למעט מימון מחדש)
3,500	-	8,676	תזרימי מזומנים מפעילות מימון מחדש

נגישות למקורות מימון - החברה מעריכה את נגישותה למקורות מימון כגבוהה מאד לאור חוסנה הפיננסי, יציבות פעילות הליבה והקשרים הענפים שיצרה עם בנקים המממנים פרויקטים של נדל"ן בגרמניה.

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות (להלן: "התקנה"), בחן דירקטוריון החברה בישיבתו ביום 18 במאי 2026 האם מתקיימים סימני אזהרה (כהגדרתם בתקנה) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (להלן: "הדוח המאוחד") ובדוח כספי נפרד בהתאם לתקנה 9' לתקנות הדוחות (להלן: "דוח סולו") ליום 31 במרץ, 2026. דירקטוריון החברה קבע, על סמך בחינה שביצע (כמפורט להלן), כי אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוח סולו ובהון החוזר השלילי בדוח המאוחד (כ-41.3 מיליון אירו), כדי להצביע על בעיית נזילות לחברה.

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת בדוחות החברה (מאוחד וסולו)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
29,944	6,599	15,145	דוח מאוחד
(1,061)	(480)	⁴³ 2,102	דוח סולו

יש לציין כי החברה בוחרת שלא לקבל דמי ניהול (זולת סכומים נמוכים לצרכי אדמיניסטרציה), או למשוך דיבידנד מחברות בנות לאור יתרות הנזילות הגבוהות בסולו (כ-112 מ' אירו) לעומת התחייבויות שוטפות (לא כולל אג"ח להמרה שמועד פרעונו בסוף 2030) בסכום זניח (כ-3 מ' אירו בלבד).

הון חוזר בדוח המאוחד

להלן ניתוח ההון החוזר של החברה למועד הדוח על פי נתוני הדוח המאוחד -

⁴³ יוער כי התזרים החיובי לתקופה זו אינו מייצג.

הסבר נוסף	באלפי אירו	
		נכסים שוטפים
	48,682	מזומנים ושווי מזומנים
	33,583	פקדונות בנקאיים מוגבלים והשקעות נזילות
	10,254	מלאי דירות למכירה
	5,338	נכסים פיננסיים
	6,496	חייבים ויתרות חובה אחרות
	104,353	סה"כ נכסים שוטפים
		התחייבויות שוטפות
	14,964	זכאים ויתרות זכות
	6,118	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין פרעונות קרן שוטפים
סווגו לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין המקורי של ההלוואות, שיעור ה-LTV בהלוואות אלה הינו כ-44%	45,220	הלוואות מתאגידים בנקאיים בשלבי מימון מחדש
סווגו לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין המקורי של ההלוואות, שיעור ה-LTV בהלוואות אלה הינו כ-37%	22,656	הלוואות מתאגידים בנקאיים – (תהליך המימון מחדש טרם החל)
במח"מ של כ-4.5 שנים, מסווג כחלות שוטפת בשל זכות ההמרה להון של מחזיקי האג"ח	53,739	אג"ח להמרה (סדרה 1)
	145,270	סה"כ התחייבויות שוטפות

4. מדד NTA⁴⁴ - שווי נכסי נקי ו-FFO (Funds from Operations)

להלן חישוב שווי ה-NTA של החברה ליום 31 במרץ, 2026:

NTA	
אלפי אירו	
514,752	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
32,128	בתוספת מיסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה והשפעת שווי רכיב הנגזר באג"ח להמרה סדרה 1
547,853	סה"כ
24.61	למניה (באירו)

אופן חישוב ה-FFO

מדד ה-FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה מהפעילות המניבה בלבד, בהתאם להנחיות רשות ני"ע ובהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הון של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הון של נדל"ן להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין פיתוח עסקי, שינוי בשווי ההון שהוכר בגין מכשירים פיננסיים ומיסים נדחים.

בנוסף, מכיוון שהחברה רכשה ורוכשת נכסים בכל אחת משנות הפעילות שמאז הקמתה, תוצאות הפעילות של נכסים אלו באו לביטוי חלקי בלבד ברווח הנקי השנתי בכל תקופה (נרכשו במהלך השנה והניבו הנבה חלקית). לפיכך, במסגרת חישוב מדד ה-FFO בוצעה התאמה להנבה שנתית מלאה בגין תוצאות הפעילות ברבעון האחרון של כל תקופת פעילות

מדווחת, והתאמה להנבה שנתית מלאה בגין תוצאות הפעילות של נכסים תחת 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 המבוקרים של החברה.

להלן חישוב ה- FFO של החברה לתקופות המדווחות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026	FFO (Funds from Operations)
באלפי אירו, מאוחד (בלתי מבוקר)			
67,324	14,212	16,297	רווח (הפסד) נקי לשנה המשווה למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה
			<u>התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"):</u>
(3,061)	(789)	(2,523)	נטרול רווח ממכירת דירות
(58,546)	(13,521)	(16,398)	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
1,149	(1,300)	900	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות הפרשי שער
(1,396)	2,693	1,972	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
5,470	1,295	248	FFO לפי גישת רשות ניירות ערך המיוחס לבעלי המניות של החברה
3,423	358	444	התאמה להנבה מלאה בגין תוצאות הפעילות לנכסים והתחייבויות שאוחדו לראשונה במהלך תקופת הדוח ⁴⁵
947	363	1,063	התאמה להנבה מלאה בגין תוצאות הפעילות של נכסים והתחייבויות תחת חוזי רכישה נוטריוניים והסכמי בלעדיות שטרם אוחדו במהלך תקופת הדוח ⁴⁶
			התאמות נוספות בגין סעיפים לא תזרימיים:
255	133	36	עלות תשלום מבוסס מניות
184	184	141	פער ריביות אירו-שקל/רכיב הריבית בעסקאות הגנה
1,070	301	1,018	הוצאות חד פעמיות או חריגות
282	68	78	נטרול פעילות הפיתוח העסקי
11,631	2,702	3,028	FFO לפי גישת ההנהלה לתקופה
11,631	10,808	12,112	FFO לפי גישת ההנהלה לתקופה של שנה

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.

⁴⁵ תוצאות הפעילות (לרבות הוצאות מימון) של נכסים שאוחדו לראשונה במהלך תקופת הדוח המוצגות בטבלה תוקנו כך שהתוצאות מיוצגות תקופות פעילות מלאות.
⁴⁶ 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.

חלק ב' – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול

סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

השפעת שער המטבע - נכון למועד הדוח, שיעור החשיפה המטבעית המקסימלית של החברה הנובע מיתרת הנקובות בש"ח, מסתכם לכ-4.4% ממאזן החברה. למועד הדוח לחברה מזומנים המוחזקים בש"ח ועסקאות הגנה בערך נומינלי של כ-101 מ' אירו. יצוין כי תמורת הרחבת האג"ח להמרה מוחזקת למועד חתימת הדוח בש"ח.

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים של החברה

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

31 במרץ 2026:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(4,848)	(2,095)	(369,424)	3,315	5,974	הלוואה בריבית קבועה
(40)	(20)	-	20	40	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
(4,888)	(2,115)	(369,424)	3,335	6,014	סה"כ

בנוסף, שינוי בשוויים ההוגן של נכסים פיננסיים בגין חוזי קיבוע שיעור ריבית (CAP) מוגבל לערכם למועד הדוח (831 אלפי אירו).

31 במרץ 2025:

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(4,291)	(2,155)	(375,273)	2,172	4,363	הלוואה בריבית קבועה
(42)	(21)	-	21	42	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
(4,333)	(2,176)	(375,273)	2,193	4,405	סה"כ

31 בדצמבר 2025 :

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(4,291)	(2,155)	(375,273)	2,172	4,363	הלוואה בריבית קבועה
(42)	(21)	-	21	42	עסקאות החלפת ריבית SWAP שאינן מוכרות כגידור חשבונאי
(4,333)	(2,176)	(375,273)	2,193	4,405	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.

31 במרץ 2026 :

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
14,981	7,490	(149,819)	(7,490)	(14,981)	הלוואה בריבית קבועה
(8,896)	(4,448)	4,506	4,448	8,896	עסקאות הגנת מטבע
(1,292)	(646)	12,924	646	1,292	מזומן המוחזק בש"ח
4,793	2,396	(132,389)	(2,396)	(4,793)	סה"כ

31 במרץ 2025 :

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
5,663	2,831	(56,632)	(2,831)	(5,663)	הלוואה בריבית קבועה
(3,000)	(1,500)	(1,193)	1,500	3,000	עסקאות הגנת מטבע
(23)	(11)	234	11	23	מזומן המוחזק בש"ח
2,640	1,320	(57,591)	(1,320)	(2,640)	סה"כ

31 בדצמבר 2025 :

<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
14,445	7,223	(144,452)	(7,223)	(14,445)	הלוואה בריבית קבועה
(6,700)	(3,350)	1,413	3,350	6,700	מזומן המוחזק בש"ח
(5,042)	(2,521)	50,416	2,521	5,042	עסקאות הגנה
2,703	1,352	(92,623)	(1,352)	(2,703)	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 לעיל.

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

(1) כללי

החברה הינה חברה הולנדית שהתאגדה בהולנד בחודש ינואר 2018 כחברה ציבורית מוגבלת במניות (NV⁴⁷) 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"), הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ותקנות לפי חוק ניירות ערך, חלים על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל והציעה מניות או תעודות התחייבות שלה לציבור בישראל, הכל בהתאם למפורט לחלק א' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך, ואולם רשאית רשות ניירות ערך לפטור חברה כאמור מהוראות ותקנות המפורטות בתוספת האמורה, כולן או חלקן, אם נוכחה כי הדין מחוץ לישראל החל על החברה מבטיח די הצורך את ענייניו של ציבור המשקיעים בישראל.

הואיל ומניות של החברה הוצעו לראשונה לציבור בישראל ונרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") בהתאם לדין הישראלי, חלים על החברה, כאמור לעיל, הוראות סעיף 39א, וכפועל יוצא יחולו על החברה הוראות שונות של חוק החברות כמפורט בחלק א' לתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך (להלן: "חלק א' לתוספת הרביעית"), כאשר הוראות אלה חלות בנוסף להוראות הדין בהולנד⁴⁸. לפרטים נוספים ראו בפרק 5 לתשקיף המדף. בנוסף לאמור לעיל, ראו בנספח ה' לדוח הצעה 10/25, שינויים בפרק 5 ("השוואת דינים") לתשקיף המדף, הכוללים – בין היתר – עדכון לעניין תחולת דיני חדלות פירעון בכל אחת משלוש הטריטוריות: ישראל, הולנד וגרמניה (הן לעניין הסמכות המקומית והן לעניין הסמכות העניינית) וכן עדכון התחייבויות החברה, חברת הבת (GRT B.V.) וכן דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברת הבת לעניין החלת הדין הישראלי בקשר עם הסדר, פשרה וחדלות פירעון.

יצוין כי בכפוף לעמידה בהתחייבויות החברה, חברת הבת, הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחברת הבת, הליך חדלות פירעון אשר ינקט שלא בהתאם לדין הישראלי או בבתי משפט ישראליים, יכול שיתקיים רק בקשר עם תביעה המוגשת על ידי נושה זר.

(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 שניים (ה"ה Monique van Dijken Eeuwijk ו-Bert van den Heuvel) מבין חמשת חברי הדירקטוריון, אינם דוברי עברית. לעניין זה יצוין כי Bert van den Heuvel ו-Monique van Dijken Eeuwijk אשר השתתפו בישיבת הדירקטוריון לדין ואישור הדוח של החברה ואישור דוח זה, הודיעו לחברה כי אישרו דוח זה בהסתמך על תרגום לשפה האנגלית של הדוח ולא על נוסחו המקורי של הדוח בשפה העברית. הדירקטורים האמורים הצהירו כי הינם מודעים לכך כי הנוסח המחייב של דוח הדירקטוריון הינו נוסחו המקורי בשפה העברית.

(3) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית פיננסית

ביום 5 באוגוסט 2021 קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בדירקטוריון, שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כמשמעותה לפי סעיף 240 לחוק החברות, יהא 3 (כולל דירקטורים חיצוניים) וזאת בהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה; יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח ה"ה ניר אילני, Lambertus Van den Heuvel ו-Monique van Dijken Eeuwijk הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות השכלתם וניסיונם העסקי של כלל חברי הדירקטוריון ראו בתקנה 26 בפרק ד' ("פרטים נוספים על התאגיד") המצ"ב לדוח תקופתי 2025;

יובהר כי בתקופה המדווחת לא דווח על שינוי במצבת הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

(4) דירקטורים בלתי תלויים

יצוין כי נכון למועד הדוח מכהנים בדירקטוריון החברה 3 דירקטורים בלתי תלויים – ה"ה Monique van Dijken Eeuwijk (דח"צית), Lambertus Van den Heuvel (דח"צ) וניר אילני (דירקטור בלתי תלוי) - וזאת מתוך 5 חברי דירקטוריון מכהנים.

הגב' Monique van Dijken Eeuwijk מונתה ע"י האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 12 באפריל 2021 כדי לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה (שעומדת להציע לראשונה מניות לציבור) החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית (כהגדרתה בחוק החברות) וביום 19 ביולי 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מינויה כדירקטורית

⁴⁷ 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.
⁴⁸ 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 256א, 256ב, 256ד, 280ב 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.

חיזונית (שאינה דירקטורית אקזקוטיבית) בדירקטוריון החברה החל מיום 19 ביולי 2021. ביום 26 במרץ 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מינויה מחדש כדירקטורית חיזונית (שאינה דירקטורית אקזקוטיבית) בדירקטוריון החברה לתקופת כהונה נוספת של שלוש שנים מיום 12 באפריל 2024.

מר Lambertus Van den Heuvel מונה ע"י האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות בחברה ביום 30 בנובמבר 2020 כדי לכהן כדירקטור חיזוני בחברה (שעומדת להציע לראשונה מניות לציבור) החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית (כהגדרתה בחוק החברות) וביום 19 ביולי 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מינויו כדירקטור חיזוני (שאינו דירקטור אקזקוטיבי) בדירקטוריון החברה החל מיום 19 ביולי 2021. יצוין כי ביום 23 בנובמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה למנותו מחדש כדירקטור חיזוני (שאינו דירקטור אקזקוטיבי) בדירקטוריון, לתקופת כהונה נוספת של שלוש שנים מיום 30 בנובמבר 2023.

בהמשך לתיקון תקנון החברה מיום 27 במרץ 2024 באופן שמאפשר לסווג גם דירקטור אקזקוטיבי (כהגדרתו בקוד הממשל התאגידי ההולנדי) כדירקטור בלתי תלוי (כהגדרתו בהתאם לחוק החברות הישראלי), ועדת הביקורת של החברה אישרה בישיבתה ביום 18 בנובמבר 2024, בהתבסס על הצהרתו של מר ניר אילני, כי מר אילני - שכיהן כאמור כדירקטור אקזקוטיבי בדירקטוריון החברה כשלוש שנים - עונה על הגדרת "דירקטור בלתי תלוי", לפי סעיף 1 לחוק החברות, ולפיכך יסווג, החל מאותו מועד, כ"דירקטור בלתי תלוי" בדירקטוריון החברה. יודגש כי עם אישור מינויו של מר אילני לדירקטור שאינו דירקטור אקזקוטיבי (שאינו דירקטור חיזוני) בדירקטוריון (באסיפה הכללית השנתית מיום 7 בינואר 2025) חלף כהונתו כדירקטור אקזקוטיבי, ממשיך מר אילני לכהן כדירקטור בלתי תלוי בדירקטוריון החברה.

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

1. פירוט בדבר אשראי בר דיווח

לפרטים בדבר אשראי בר דיווח, ראו **נספח א'** המצורף לפרק א' בדוח רבעוני 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 2025.

גילוי בדבר מערכי שווי

מערכי של נכסי החברה הינם JLL, BNP ו-W&P. שיעור הנכסים שהוערכו על ידם מהווים כ-36%, 25% ו-36%, בהתאמה משווי נכסי החברה ליום 31 במרץ 2026. מערכי השווי אינם תלויים בחברה.

לפרטים אודות פרטי ההתקשרות עם מערכי 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-48 נכסי מגורים 8 באפריל 2026.	מועד ההתקשרות בין מזמין הערכות למעריך השווי;
עדכון שווי נדל"ן להשקעה	הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכות שווי;
Jones Lang LaSalle 8 באפריל 2026.	שם מעריך השווי ותאריך החתימה על הסכם ההתקשרות;
ppa. Roman Heidrich, ppa Stefan Wieser, i.A Marlit Juette	פרטי נותני הערכות השווי;
למערכי השווי תארים אקדמיים (חלקם בעלי תואר שני), במקצועות כלכלה ו/או נדל"ן	פרטי השכלתם של מערכי 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 ממערכי השווי ניסיון של למעלה מ-10 שנים בהערכות שווי בהיקפים דומים	פרטים בנוגע לניסיונם של מערכי השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושאי הערכות הנוכחיות או הגבוהים מאלה;

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-48 נכסי מגורים 11 במרץ 2026.	מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכות למעריך השווי;
עדכון שווי נדל"ן להשקעה	הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכות שווי;
BNP 11 במרץ 2026.	שם מעריך השווי ותאריך החתימה על הסכם ההתקשרות;
Manuel Westphal FRICS; ppa. Anne Tonscheidt MRICS	פרטי נותני הערכות השווי;
למעריכי השווי תארים אקדמיים (חלקם בעלי תואר שני), במקצועות כלכלה ו/או נדל"ן	פרטי השכלתם של מעריכי השווי;
אין	התניות, אם היום כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי; כמו כן, מידת ההשפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת השווי;
אין	הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו; הייתה הסכמה כאמור, יפורטו תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי;
לכל אחד ממעריכי השווי ניסיון של למעלה מ-10 שנים בהערכות שווי בהיקפים דומים	פרטים בנוגע לניסיונם של מעריכי השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושאי ההערכות הנוכחיות או הגבוהים מאלה;

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-62 נכסי מגורים 18 במרץ 2026.	מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכות למעריך השווי;
עדכון שווי נדל"ן להשקעה	הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכות שווי;
W&P 18 במרץ 2026.	שם מעריך השווי ותאריך החתימה על הסכם ההתקשרות;
Mihai Costache öbuvSV ; Andreas Pörschke MRICS	פרטי נותני הערכות השווי;
למעריכי השווי תארים אקדמיים (חלקם בעלי - תואר שני), במקצועות כלכלה ו/או נדל"ן	פרטי השכלתם של מעריכי השווי;
אין	התניות, אם היום כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי; כמו כן, מידת ההשפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת השווי;
אין	הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו; הייתה הסכמה כאמור, יפורטו תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי;
לכל אחד ממעריכי השווי ניסיון של למעלה מ-10 שנים בהערכות שווי בהיקפים דומים	פרטים בנוגע לניסיונם של מעריכי השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושאי ההערכות הנוכחיות או הגבוהים מאלה;

חלק ה' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

1. אגרות החוב (סדרה 1)

להלן יובאו פרטים בדבר אגרות חוב שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון למועד הדוח:

אגרות חוב (סדרה 1)	
כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)א) לתקנות הדוחות)
30 באוקטובר 2025	מועד הנפקה
27 באפריל 2026	מועדי הרחבת הסדרה
200,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
310,000	שווי נקוב במועד הרחבת הסדרה (אלפי ש"ח)
200,000	שווי נקוב ליום 31.3.2026 (אלפי ש"ח)
200,000 (אין הצמדה)	שווי נקוב צמוד ליום 31.3.2026
1,666	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.3.2026
209,743	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2026 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
211,000	שווי בבורסה ליום 31.3.2026 (אלפי ש"ח)
קרן אגרות החוב (סדרה 1) תישא ריבית שנתית בשיעור 2% (בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה 1) ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות מפורט בסעיפים 5.2 ו-5.3 בשרט הנאמנות מיום 27 באוקטובר 2025 בין החברה מצד לאחד לבין רוזניק פז נבו נאמנויות בע"מ מצד שני, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה 1) של החברה (להלן: "שטר הנאמנות" ⁴⁹), אשר משולמת פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל) החל מיום 30 ביוני 2026.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה (הריבית כפופה להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב של הסדרה הרלוונטית ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות).
אגרות החוב, עומדות לפרעון בתשלום אחד (1) אשר יחול ביום 31 בדצמבר 2030 ואשר יהווה 100% מערך הנקוב הכולל של אגרות החוב.	מועדי תשלום הקרן
לא צמוד	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
כן, אגרות חוב (סדרה 1), ניתנות להמרה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה החל ממועד הרישום של סדרת אגרות החוב (סדרה 1) למסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2030, באופן שבו כל 160 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 0.01 אירו ערך נקוב של החברה; כפוף להתאמות כאמור בסעיף 8.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.	האם ניתנות להמרה
כן, החברה תהא רשאית, בכל מועד מתום 30 ימי מסחר ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב ועד ליום 21 בדצמבר 2030 (כולל), על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא מתן זכות ברירה בעניין זה למחזיקי אגרות החוב (סדרה 1), לחייב את מחזיקי אגרות החוב (סדרה 1), לבצע המרה כפופה מלאה של קרן אגרות החוב (סדרה 1) שבמחזור למניות רגילות של החברה ובלבד, שההודעה על ההמרה הכפופה תפורסם לפחות 21 יום (ולא יותר מ-45 יום) לפני ביצוע ההמרה הכפופה כמפורט בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות. תנאי להמרה הכפופה כאמור לעיל הינו שהמחיר הממוצע של מניית החברה בבורסה במשך 30 ימי מסחר אחרונים טרם מתן ההודעה בדבר ביצוע ההמרה הכפופה הינו לפחות 195 ש"ח, והחברה תוכל ליתן הודעה כאמור רק לאחר התקיימות התנאי האמור	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפופה
לא ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות.	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות – שם הערב

⁴⁹ צורך כנספח א' לדוח ההצעה 10/25.

2. פרטים בדבר הנאמן לאגרות חוב (סדרה 1) של החברה:

שם הנאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי על הסדרה	עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני
טלפון	03-6389200
פקס	03-6289222
כתובת למשלוח דואר	רחוב יד חרוצים 14, תל אביב

3. דירוג החברה ואגרות החוב (סדרה 1):

ביום 8 באוקטובר 2025 הודיעה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") על דירוג 'ilA+', להנפקת סדרה חדשה (סדרה 1) של אגרות חוב שבכוונת החברה להנפיק, בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים נוספים ראו הודעת מעלות מיום 8 באוקטובר 2025⁵⁰. ביום 19 באפריל 2026 הודיעה מעלות על דירוג 'ilA+', לאיגרות חוב בהיקף של עד 110 מיליון ש"ח ע.נ. שתנפיק החברה באמצעות הרחבה פרטית של (סדרה 1). תמורת ההנפקה תשמש לפעילותה השוטפת של החברה. לפרטים נוספים ראו הודעת מעלות מיום 19 באפריל 2026⁵¹.

דירוג אגרות החוב:

סדרת אג"ח	שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע במועד הנפקת אג"ח	דירוג נכון למועד הדוח	דירוג נכון למועד פרסום הדוח	נודע לתאגיד על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה
סדרה 1	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות")	ilA+	ilA+	ilA+	--

דירוג המנפיק של החברה:

שם החברה המדרגת	דירוג נכון למועד הדוח	דירוג נכון למועד פרסום הדוח	נודע לתאגיד על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה
מעלות	ilA תחזית דירוג חיובית	ilA תחזית דירוג חיובית	--

4. שטר הנאמנות

4.1 עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות (סדרה 1)

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 במרץ 2026 ולמועד חתימת הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות.

להלן פירוט עיקרי התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות, בהן, כאמור לעיל, עומדת החברה נכון ליום 31 במרץ 2026 ולמועד חתימת הדוח: החברה מאשרת, כי החברה וחברת הבת, עומדות בהוראות סעיף 5.5 לשטר הנאמנות.

- החברה מאשרת כי היא עומדת בהתחייבויותיה שבסעיף 5.6 לשטר הנאמנות, בקשר עם תחום פעילותה.
- החברה מאשרת כי היא עומדת בהתחייבויותיה שבסעיף 5.8 לשטר הנאמנות, בקשר עם גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה 1) של החברה.
- החברה מאשרת כי החברה וחברת הבת עומדות בהתחייבויותיהן בסעיפים 6.2.1 ו-6.2.2 לשטר הנאמנות בקשר עם אי יצירת שעבודים.
- החברה מאשרת כי הינה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כהגדרתן בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות וכן בהתאם לסעיף 5.3 לשטר הנאמנות. לפרטים ראו סעיף 4.2 להלן.
- החברה מאשרת כי היא עומדת בהתחייבויותיה שבסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, לעניין אי נטילת אשראי ממוסדות פיננסיים ו/או תאגידים שעיסוקם במתן אשראי שאינם ישראלים.

⁵⁰ [מס' אסמכתא 2025-15-074332].

⁵¹ [מס' אסמכתא 2026-15-035994].

4.2 פירוט בדבר עמידת החברה בהתניות פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה 1)

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות (למונחים תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות):

האם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית?	סעיף לשטר הנאמנות / הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026	התחייבות פיננסית
כן	סעיף 6.3(1)	הון עצמי מאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) = 514,752 אלפי אירו.	ההון העצמי המאוחד ⁵² של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 230 מיליון אירו (סכום זה לא יוצמד למדד).
כן	סעיף 6.3(2)	אלפי אירו חוב פיננסי נטו מתואם 436,093 CAP נטו 950,845 יחס 45.9%	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ⁵³ ל-CAP נטו ⁵⁴ לא יעלה על שיעור של 75%.
כן	סעיף 5.3(1) אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפירעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית	ראו לעיל	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 270 מיליון אירו.
כן	סעיף 5.3(2) אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפירעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית	ראו לעיל	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 70%.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המתוארות לעיל בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026.

4.3 כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה 1) ושינוי תנאי אגרות חוב (סדרה 1)

במהלך תקופת הדוח ובסמוך למועד פרסומו, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה 1) ולא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה 1).

4.4 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה 1)

אגרות החוב (סדרה 1) אינן מובטחות בבטוחות.

⁵² "ההון העצמי המאוחד של החברה": ההון של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
⁵³ "חוב פיננסי נטו מתואם": חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מגופים שעיקר פעילותם העמדת הלוואות בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המוכרים בדוחות הכספיים של החברה כנכסים שוטפים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות או הלוואות) והכול על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
⁵⁴ "CAP נטו": חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט).

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

טבלת עמידה בתניות והתחייבויות פיננסיות

להלן נתונים אודות עמידת החברה וחברות בנות באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהלוואות מהותיות⁵⁵. חישוב אמות המידה הפיננסיות נעשה עפ"י ההגדרות בהסכמי ההלוואה הרלוונטיים ואינו תואם בהכרח את כללי החשבונאות המקובלים:

מס' סידורי	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי באלפי אירו	יתרת קרן ליום 31.3.2026 באלפי אירו	התחייבויות פיננסיות	CAP חוב נטו ל- נטו	שווי נכס בודד
1	18/1/2022	60,000	56,921,134	חוב פיננסי נטו ⁵⁷ ל-CAP נטו ⁵⁸ לא יעלה בכל עת על 75%; שווי נכס בודד ⁵⁹ על 15% משוויים של כלל נכסי הנדל"ן של החברה ⁶⁰ ;	נכון ליום 31.3.2026 ⁶¹	נכון ליום 31.3.2026
					47.7%	3.4%
					נכון למועד חתימת הדו"ח ⁶²	נכון למועד חתימת הדו"ח ⁵⁰
					48.1%	3.4%

יצוין כי ההלוואה המתוארת בטבלה, שהועמדה לחברה על ידי מור גמל (בעלת עניין בחברה), הורחבה כאמור בס' 3.2 לדוח תקופתי 2025. בנוסף, למועד הדוח, לחברות נכדות של החברה הלוואות לא מהותיות⁵⁵ מבנקים (כנגד בטוחות נדל"ן) בהיקף כולל של כ-211 מ' אירו ובשיעור LTV ממוצע של כ-37% הכפופות לאמות מידה פיננסיות וכן הלוואות ללא התניות פיננסיות מבנקים (כנגד בטוחות נדל"ן) בהיקף כולל של כ-160.2 מ' אירו ובשיעור LTV ממוצע של כ-48%.

⁵⁵ כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017, ביום 2 בפברואר 2023 וביום 14 בינואר 2024. בדבר עמידה בהתניות פיננסיות בקשר לאג"ח להמרה (סדרה 1), ר' סעיף 4.2 בחלק ה' (יגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה) הנכלל בדוח דירקטוריון זה לעיל.

⁵⁶ הסכם ההלוואה המקורי נחתם ביום 18 בינואר 2022, הסכם הלוואה נוסף נחתם ביום 7 באפריל 2025 כאמור בס' 3.2 לעיל בדוח הדירקטוריון שנכלל בדוח תקופתי 2025. ההפרש בין סכום ההלוואה המקורי לסכום ההלוואה למועד הדוח נובע גם מהפרשי שער; ר' ניתוחי רגישות במסגרת דוח הדירקטוריון.

⁵⁷ "חוב פיננסי נטו" – חוב פיננסי, בניכוי נכסים פיננסיים; "חוב פיננסי" – סך כל החובות והתחייבויות של החברה, ישירים ועקיפים (לרבות בגין ערבויות, שעבדים ומשכונות לטובת אחר ובגין כתבי שיפוי מסוג כלשהו שניתנו על ידי החברה להבטחת חובות והתחייבויות מהסוגים כמפורט להלן, שניטלו על ידי אחר): (1) לבנקים ומסדות פיננסיים אחרים; וכן (2) הנובעים מאג"ח על כל סוגיו, ובכלל זה אג"ח סטרייט (straight bonds), תעודות חוב (notes) ואג"ח להמרה; וכן (3) בגין הלוואות שנתקבלו מגוף בקבוצה הקשורה; וכן (4) בגין הלוואות שנתקבלו מצדדים שלישיים כלשהם או בגין סכומים שגויסו בדרך אחרת ושהינם בעלי אופי של נטילת חבות, או שהתוצאה הכלכלית שלהם היא נטילת חבות; וכן (5) בגין סכומים שנתקבלו כתוצאה ממכירה או ניכיון של חובות חייבים (receivables), חשבונות, שטרות או נכסים פיננסיים אחרים, בתנאים המאפשרים חזרה אל המוכר (recourse) במקרה של אי פרעון במועד של חובות החייבים, החשבונות, השטרות או הנכסים הפיננסיים האחרים האמורים; וכן (6) בגין סכומים שגויסו בעסקאות אחרות ושמוגדרים כחוב פיננסי לפי כללי החשבונאות; והכול - כמדווח בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (רבעוניים סקורים או שנתיים מבוקרים, לפי המקרה), האחרונים שנחתמו לפני כל מועד בדיקה; "נכסים פיננסיים" – הסך המצטבר של (1) מזומנים ושווי מזומנים (למעט אם משועבדים לטובת צד ג' כלשהו); (2) פיקדונות בבנקים (למעט אם משועבדים לטובת צד ג' כלשהו); והכול - כמדווח בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (רבעוניים סקורים או שנתיים מבוקרים, לפי המקרה), האחרונים שנחתמו לפני כל מועד בדיקה;

⁵⁸ "CAP נטו" – הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו; "הון עצמי" – הון החברה, כמשמעותו לפי כללי החשבונאות, ואם לפי כללים אלה כולל הון החברה גם את החלק המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה – בניכוי זכויות אלו ("החלק המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה" – כמשמעותו בתקנים ופרשנויות שאומצו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים); והכול - כמדווח בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (רבעוניים סקורים או שנתיים מבוקרים, לפי המקרה), האחרונים שנחתמו לפני כל מועד בדיקה.

⁵⁹ שווי של כל נכס נדל"ן אשר החברה הנה/תהא בעלת זכויות בו (במישרין או בעקיפין דרך התאגידים המוחזקים) לעניין זה – "נכס" הינו יחידה רישומית נפרדת במרשם המקרקעין.

⁶⁰ כלל נכסי הנדל"ן אשר החברה הנה/תהא בעל זכויות בהם (במישרין או בעקיפין דרך התאגידים המוחזקים).

⁶¹ חושב בהתאם למועד הדוח.

דוחות כספיים מאוחדים ומידע כספי נפרד ליום 31

במרץ 2026



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 18 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 18 במאי 2026 לסקירת המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

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

תל אביב, 18 במאי, 2026

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

משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	משרד אילת מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראש"ל"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראש"ל"צ	משרד רעננה - מתחם אינפינטי הפנינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201
-------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
	הדוחות הכספיים:
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
6-7	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
8-13	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של **ARGO PROPERTIES N.V.**

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המוצג של **ARGO PROPERTIES N.V.** וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 18 במאי, 2026

2

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: +972 (73) 399 4455
פקס: +972 (73) 637 4455
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: +972 (8) 637 5676
פקס: +972 (2) 637 1628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: +972 (4) 860 7333
פקס: +972 (2) 867 2528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: +972 (2) 501 8888
פקס: +972 (2) 537 4173
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)
46,549	11,155	48,682
37,417	12,983	33,583
9,580	173	10,254
2,524	-	5,338
7,281	4,657	6,496
<u>103,351</u>	<u>28,968</u>	<u>104,353</u>
883,076	791,612	923,794
38,583	28,378	39,583
5,699	3,388	6,839
1,722	1,201	3,114
<u>929,080</u>	<u>824,579</u>	<u>973,330</u>
<u>1,032,431</u>	<u>853,547</u>	<u>1,077,683</u>
29,538	43,974	73,994
-	790	-
11,967	12,776	14,964
41,505	57,540	88,958
54,631	-	56,739
<u>96,136</u>	<u>57,540</u>	<u>145,697</u>
411,021	331,837	387,062
26,860	30,408	30,172
<u>437,881</u>	<u>362,245</u>	<u>417,234</u>
218	206	223
287,447	276,041	287,447
175,195	127,262	188,872
5,279	5,157	5,315
30,275	25,096	32,895
<u>498,414</u>	<u>433,762</u>	<u>514,752</u>
<u>1,032,431</u>	<u>853,547</u>	<u>1,077,683</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
 התחייבויות פיננסיות
 זכאים ויתרות זכות

אג"ח להמרה (*)

התחייבויות לא שוטפות
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 מסים נדחים

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

18 במאי, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

אופיר רחמים
מנכ"ל משותף

גל טננבאום
מנכ"ל משותף

גיא פריאל
סמנכ"ל כספים

רון טירה
יו"ר דירקטוריון

(*) עומד לפרעון בתשלום אחד בחודש דצמבר 2030 ככל שלא תמומש אופצית המרה למניות החברה. מוצג בהתחייבות שוטפת לאור אופצית המרה למניות החברה העומדת למחזיקים.

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

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	
28,077	6,728	7,655	הכנסות מהשכרת נכסים
10,636	2,309	3,852	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(10,636)	(2,309)	(3,852)	הוצאות ניהול נכסים
(5,246)	(1,183)	(1,459)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
22,831	5,545	6,196	רווח גולמי מהשכרת נכסים
11,450	3,375	9,026	הכנסות ממכירת דירות
(8,389)	(2,586)	(6,503)	עלות מכר דירות
3,061	789	2,523	רווח גולמי ממכירת דירות
25,832	6,334	8,719	סך הכל רווח גולמי לחברה
(5,584)	(1,705)	(1,961)	הוצאות הנהלה וכלליות
20,308	4,629	6,758	רווח תפעולי לפני שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
58,546	13,521	16,398	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
78,854	18,150	23,156	רווח (הפסד) תפעולי
(11,777)	(2,544)	(3,987)	הוצאות מימון, נטו
106	-	(424)	עדכון הפרשים של רכיב המרה בסדרת אגח 1
(1,255)	1,300	(476)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסים והפרשי שער, נטו
65,928	16,906	18,269	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
1,396	(2,694)	(1,972)	מסים על ההכנסה
67,324	14,212	16,297	רווח (הפסד) נקי לתקופה
-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
67,324	14,212	16,297	סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
3.16	0.69	0.74	רווח (הפסד) למניה בסיסי
2.94	0.65	0.72	רווח (הפסד) למניה מדולל

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

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	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
498,414	30,275	5,279	175,195	287,447	218
5				-	5
16,297	16,297	-	-	-	-
-	(13,677)	-	13,677	-	-
36	-	36	-	-	-
<u>514,752</u>	<u>32,895</u>	<u>5,315</u>	<u>188,872</u>	<u>287,447</u>	<u>223</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2026

התנועה בתקופת הדוח:

מימוש כתבי אופציה

רווח נקי וכולל

מיון לפי הוראות החוק בהולנד

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרץ 2026

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	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
419,417	23,372	5,024	114,774	276,041	206
14,212	14,212	-	-	-	-
-	(12,488)	-	12,488	-	-
133	-	133	-	-	-
<u>433,762</u>	<u>25,096</u>	<u>5,157</u>	<u>127,262</u>	<u>276,041</u>	<u>206</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2025

התנועה בתקופת הדוח:

רווח נקי וכולל

מיון לפי הוראות החוק בהולנד

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרץ 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	יתרת רווח אלפי אירו	קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי אירו	קרן הון סטטוטורית אלפי אירו	פרמיה על מניות אלפי אירו	הון מניות אלפי אירו
419,417	23,372	5,024	114,774	276,041	206
11,418	-	-	-	11,406	12
67,324	67,324	-	-	-	-
-	(60,421)	-	60,421	-	-
255	-	255	-	-	-
<u>498,414</u>	<u>30,275</u>	<u>5,279</u>	<u>175,195</u>	<u>287,447</u>	<u>218</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2025

מימוש כתבי אופציה

רווח נקי וכולל

מיון לפי הוראות החוק בהולנד

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

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

ARGO PROPERTIES N.V.
תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)
67,324	14,212	16,297
12,887	1,190	4,887
(58,546)	(13,521)	(16,398)
(106)	-	424
255	133	36
(1,376)	2,693	1,920
20,438	4,707	7,166
8,389	2,586	6,503
682	(204)	(800)
435	(490)	2,276
29,944	6,599	15,145
(86,519)	(23,479)	(27,530)
(8,460)	(1,534)	(4,428)
(3,544)	(147)	(1,391)
(23,850)	5,042	4,281
(122,373)	(20,118)	(29,068)
(10,527)	(1,356)	(2,077)
117,226	-	16,799
(9,978)	(1,392)	(8,276)
(250)	-	(469)
11,418	-	5
3,500	-	32,355
-	-	(23,679)
111,389	(2,748)	14,658
18,960	(16,267)	735
58	(109)	1,398
27,531	27,531	46,549
46,549	11,155	48,682

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח (הפסד) נקי לתקופה

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

הוצאות מימון, נטו
שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
עדכון הפרשים ברכיב ההמרה של סדרת אגח 1
עלות תשלום מבוסס מניות
מסים נדחים, נטו

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
שינויים במלאי דירות
יתרות חובה אחרות
עלייה בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת נדל"ן להשקעה
השקעות הוניות (CAPEX) בנדל"ן להשקעה
השקעות הוניות (CAPEX) בגין פרויקטים
הפקדת פיקדונות מוגבלים והוצאות עסקה ששולמו מראש, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

ריבית ששולמה, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך וניירות המינים, נטו
פרעון הלוואות לזמן ארוך ועלויות נלוות
רכישת עסקאות לקיבוע תקרת ריבית (CAP)/מימוש נגזרי מטבע
מימוש כתבי אופציות
קבלת הלוואות לזמן ארוך במסגרת מימון מחדש
פרעון הלוואות לזמן ארוך במסגרת מימון מחדש
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

השפעת השינויים בשערי החליפין

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

ARGO PROPERTIES N.V.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

(המשך)

נספח א' - פעולות שלא במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)
-	205	-
16,782	1,573	7,178
1,507	(45)	(272)

רכישת נדל"ן

סיווג מנדל"ן להשקעה למלאי

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, בהסבת דירות ומכירתן (R2C) ובתחום נדל"ן מניב למגורים.

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ב. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה

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

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2026	
5.15%	5.11%	5.18%	נדל"ן מניב למגורים:
1.57%	1.50%	1.86%	שיעור היוון (Discount Rate) (%)
1.84%	1.83%	1.63%	שיעור צמיחה לתקופה של 10 שנים ראשונות
2.28%	2.20%	2.21%	שיעור צמיחה לטווח ארוך
12.42	11.97	12.74	שיעור אי תפוסה (Vacancy Rate) לזמן ארוך (%)
			דמי שכירות מייצגים למ"ר לחודש (באירו)

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות, ספקים, משיכות יתר, הלוואות מבנקים הנושאות ריבית משתנה והתחייבויות שוטפות אחרות המוצגות בעלות מופחתת מהווה בקירוב את שווי הוגן. למועד הדוח, שוויים של התחייבויות פיננסיות ליום 31 במרץ 2026 הנושאות ריבית קבועה המוצגות בעלות מופחתת נמוך בכ- 15.6 מיליון אירו מיתרתם בדוחות הכספיים. כמו כן, שוויין הוגן (רמה 1) של אגרות החוב סדרה 1 של החברה ליום 31 במרץ 2026 וליום הינו 58 מיליון אירו (מוצגות בספרי החברה בסך של 56.7 מיליון אירו).

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

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

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

שווי הוגן			
31 בדצמבר	31 במרץ		
2025	2025	2026	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
-	403	-	נגזרים פיננסיים
2,524	(1,193)	5,338	נכסים (התחייבויות) פיננסיות (1)
2,524	(790)	5,338	
106	-	(318)	רכיב ההמרה של סדרת אגח 1 (2)

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

(1) השווי ההוגן של חוזי לקיבוע ריביות (CAP), עסקאות החלפת ריבית (SWAP) ועסקאות עתידיות להחלפת מטבע (FORWARD) מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים תוך שימוש בעקום תשואה של האירובור הניתן לצפייה.

(2) השווי ההוגן של רכיב ההמרה ליום 31 בדצמבר 2025 נקבע על ידי מעריך חיצוני בלתי תלוי והסתכם לסך של כ- 28.1 מ' ש. השווי ההוגן נקבע בגישה משולבת של הערכת שווי לאג"ח בהתאם לריבית השוק על אגרות חוב בעלי דירוג ומח"מ דומים ומודל בלאק שולס עם סטיית תקן של 35.4%.

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

ביאור 5 - מגזרי פעילות

א. כללי:

לתיאור מגזרי הפעילות של החברה ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 לדצמבר 2025.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)**

סה"כ אלפי אירו	הסבה		אחר אלפי אירו	נדל"ן מניב למגורים אלפי אירו	
	שלא הוקצאו אלפי אירו	ומכירת דירות אלפי אירו			
7,655			189	7,466	הכנסות מהשכרת נכסים
3,852			17	3,835	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(3,852)			(17)	(3,835)	הוצאות ניהול נכסים
(1,459)			(51)	(1,408)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
6,196			138	6,058	רווח גולמי מהשכרת נכסים
9,026		9,026			הכנסות ממכירת דירות
(6,503)		(6,503)			עלות מכר דירות
2,523		2,523			רווח גולמי ממכירת דירות
(1,961)					הוצאות הנהלה וכלליות
16,398			(59)	16,457	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(4,463)	(1,624)	-	(97)	(2,742)	הוצאות מימון, נטו
18,693					רווח לפני מסים על ההכנסה

ARGO PROPERTIES N.V.**ביאורים לדוחות הכספיים****לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)**

סה"כ אלפי אירו	שלא הוקצאו אלפי אירו	הסבה		נדל"ן מניב למגורים אלפי אירו	
		ומכירת דירות אלפי אירו	אחר אלפי אירו		
6,728			176	6,552	הכנסות מהשכרת נכסים
2,309			20	2,289	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(2,309)			(20)	(2,289)	הוצאות ניהול נכסים
(1,183)			(27)	(1,156)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
5,545			149	5,396	רווח גולמי מהשכרת נכסים
789		789			הכנסות ממכירת דירות
-		-			עלות מכר דירות
789		789			רווח גולמי ממכירת דירות
(1,705)	(1,705)				הוצאות הנהלה וכלליות
13,521				13,521	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(1,244)	1,194	-	(73)	(2,365)	הוצאות מימון, נטו
16,906					רווח לפני מסים על ההכנסה

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

סה"כ	שלא הוקצו	הסבה ומכירת דירות	אחר	נדל"ן מניב למגורים	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
28,077			715	27,362	הכנסות מהשכרת נכסים
10,636			72	10,564	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(10,636)			(72)	(10,564)	הוצאות ניהול נכסים
(5,246)			(122)	(5,124)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
22,831			593	22,238	רווח גולמי מהשכרת נכסים
11,450		11,450			הכנסות ממכירת דירות
(8,389)		(8,389)			עלות מכר דירות
3,061		3,061			רווח גולמי ממכירת דירות
58,546			10,913	47,633	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(5,584)					מידע נוסף
(13,032)	(4,339)		(320)	(8,373)	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מימון, נטו
<u>65,822</u>					רווח לפני מסים על ההכנסה

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. במהלך התקופה השלימה החברה (באמצעות חברות בנות ונכדות) את רכישתן של 160 יח"ד ב- 14 נכסים, ובתמורה כוללת של כ-26,099 אלפי אירו.

בנוסף התקשרה החברה בעסקאות נוספות (לרבות התקשרויות לאחר מועד הדוח) לרכישתן של 748 יח"ד בתמורה כוללת של כ-122,117 אלפי אירו, מתוכן השלימה החברה לאחר מועד הדוח, את רכישתן של 66 יח"ד בתמורה כוללת של כ-8,842 אלפי אירו.

ב. בחודשים ינואר-אפריל 2026 התקשרה החברה (חוזי מכר והרשמות) עבור 49 יח"ד בתמורה לסך כספי של כ-11.9 מ' אירו. בשנת 2025, התקשרה החברה (חוזי מכר והרשמות) עבור 102 יח"ד בתמורה לסך כספי של 25.4 מ' אירו וזאת בהשוואה ל-40 דירות בשנת 2024.

בתקופה שמיום 1 בינואר 2025 ועד 31 במרץ 2026 נמסרו לרוכשים 39 דירות (סה"כ 85 יח"ד ממועד תחילת הפעילות).

ג. **מימונים מחדש:** במהלך שנת 2026 התקשרה החברה באמצעות חברות נכדות עם תאגידים בנקאיים גרמניים, בהיקפי הלוואות בסכומים מצטברים של 76.7 מ' אירו למימון מחדש של הלוואות בסכום מצטבר של כ-57 מ' אירו. המימון מחדש מתאפשר אודות להשבת הנכסים המשמשים כבטוחה להלוואות אלו. ההלוואות החדשות תועמדה לתקופות של בין 5 ל-7 שנים, חלקן בריבית משתנה וחלקן בריבית קבועה במרווחים של בין 1.25% ל-1.6%. למועד הדוח, הושלמה משיכתן של הלוואות בסך של כ-32.5 מ' אירו למימון מחדש של הלוואות בסך של 22.7 מ' אירו, מימון זה נעשה מול אותו גורם מממן.

ARGO PROPERTIES N.V.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

בנוסף החברה נמצאת במו"מ מתקדם מול תאגידים בנקאיים מקומיים בקשר למימון מחדש של הלוואות שמועד פרעונן המקורי נקבע לשנה הקרובה, כך שבגין כלל היתרה המוצגת כחלות שוטפת בדוחות המאוחדים של החברה למועד הדוח, לחברה התקשרויות בשלבים שונים בדבר מימון מחדש.

מימונים לצורך רכישת נכסים חדשים: למועד חתימת הדוח, לחברה באמצעות חברות נכדות, התקשרויות מחייבת עם תאגידים בנקאיים גרמניים בהיקף כולל של כ-21.0 מיליון אירו לצורך מימון רכישת נכסים חדשים שעלותם צפויה להסתכם לסך של כ-35 מ' מיליון אירו. ההלוואות יועמדו לתקופה של 5 שנים וישאו ריבית קבועה בשיעור שבין 3.83%-ל-3.955%. משיכת 16.9 מ' אירו נעשתה בפברואר 2026, משיכת יתרת הסכום צפויה בעת השלמת רכישת נכסים בהיקף של כ-14.6 מ' אירו, הצפויה במהלך הרבעון השני של שנת 2026.

1. הרחבת סדרת אגח להמרה 1 – לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 27 באפריל 2026, היקצתה החברה למשקיעים מסווגים (עליהם נמנים הראל, מגדל והפניקס, שהינן בעלות עניין בחברה) 110,000,000 אגרות חוב (סדרה 1) וזאת בתמורה לסך של 105 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב (סדרה 1) ובתמורה כוללת של 115,500,000 ש"ח. לאחר ביצוע ההקצאות הפרטיות כאמור ונכון למועד פרסום הדוח, מסתכמת כמות אגרות החוב (סדרה 1) אשר רשומות למסחר בסך כולל של 310,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 1).

ARGO Properties N.V.

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים הנפרדים
המיוחסים לחברה עצמה**

ליום 31 במרץ 2026

(באלפי אירו)

ARGO Properties N.V.

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 במרץ 2026

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2-3	דוח רואי החשבון המבקרים
4	סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה
5	סכומי הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה
6	סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה
7	נתונים לדוחות הכספיים

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **ARGO Properties N.V.** (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2026 ויום 31 במרץ 2025, ולתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 18 במאי, 2026

2

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

ARGO Properties N.V.

סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
43,888	8,727	35,769	נכסים שוטפים
1,661	1,428	11,913	מזומנים ושוי מזומנים
19,708	330	16,558	מזומנים בנאמנות
1,750	96	-	פקדונות מוגבלים והשקעות נזילות
2,524	-	4,506	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>69,531</u>	<u>10,581</u>	<u>68,746</u>	נכסים פיננסיים
572,853	478,763	595,551	נכסים לא שוטפים
1,513	673	2,320	השקעה בחברות מוחזקות
<u>574,366</u>	<u>479,436</u>	<u>597,871</u>	מסים נדחים
<u>643,897</u>	<u>479,436</u>	<u>666,617</u>	סה"כ נכסים
1,732	3,119	3,312	התחייבויות שוטפות
54,631	-	56,739	זכאים ויתרות זכות
<u>56,363</u>	<u>3,119</u>	<u>60,051</u>	אג"ח להמרה (*)
89,120	53,136	91,814	התחייבויות לא שוטפות
<u>89,120</u>	<u>53,136</u>	<u>91,814</u>	הלוואת ממוסדות פיננסיים
218	206	223	הון
287,447	276,041	287,447	הון מניות
5,279	5,157	5,315	פרמיה על מניות
175,195	127,262	188,872	קרן הון תשלום מבוסס מניות
30,275	25,096	32,895	קרן הון סטאטוטורית
<u>498,414</u>	<u>433,762</u>	<u>514,752</u>	יתרת רווח
<u>643,897</u>	<u>490,017</u>	<u>666,617</u>	סה"כ הון עצמי והתחייבויות
18 במאי, 2026			
גל טנבאום	רון טירה	גיא פריאל	אופיר רחמים
מנכ"ל משותף	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל כספים	מנכ"ל משותף
(*) עומד לפרעון בתשלום אחד בחודש דצמבר 2030 ככל שלא תמומש אופצית המרה למניות החברה. מוצג לזמן קצר לאור אופצית המרה למניות החברה העומדת למחזיקים.			

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ARGO Properties N.V.

סכומי הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	אלפי אירו (בלתי מבוקר)	
(1,683)	(750)	(797)	הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי חיובים בין חברתיים
(3,430)	978	(1,865)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
783	(289)	807	מסים על הכנסה
71,654	14,273	18,152	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
67,324	14,212	16,297	רווח נקי לתקופה

ARGO Properties N.V.

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי אירו (מבוקר)	אלפי אירו	אלפי אירו (בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

67,324	14,212	16,297
--------	--------	--------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

4,670	(1,354)	1,422	
255	133	36	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(783)	289	(807)	עלות תשלום מבוסס מניות
(71,654)	(14,273)	(18,152)	מסים נדחים
			חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(1,150)	(152)	1,750	
277	665	1,580	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
			עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

(1,061)	(480)	2,126
---------	-------	-------

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה של החברה

תנועה בפקדונות מוגבלים ויתרות נזילות
השקעה בחברות מוחזקות והוצאות מראש

(14,375)	5,237	3,150
(58,071)	(21,024)	(4,546)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

(72,446)	(15,787)	(1,396)
----------	----------	---------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

ריבית ששולמה
קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו
הנפקת מניות ו/או מימוש כתבי אופציה, נטו

(3,949)	-	-
84,998	-	-
11,418	-	5

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון של החברה

92,467	-	5
--------	---	---

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

18,960	(16,267)	735
--------	----------	-----

השפעת השינויים בשערי חליפין

58	(109)	1,398
----	-------	-------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

26,531	26,531	45,549
--------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

45,549	10,155	47,682
--------	--------	--------

ARGO Properties N.V.

נתונים לדוחות הכספיים

- 1. כללי:**

ARGO Properties N.V. (להלן - "החברה") התאגדה בינואר 2018 והחלה את פעילותה ביולי 2018 והינה חברה תושבת הולנד העוסקת באמצעות חברות מאוחדות בהשכחה ורכישה של נדל"ן להשקעה בגרמניה, בהסבת דירות למכירה ומכירתן (R2C) ובתחום נדל"ן מניב למגורים.
- 2. מדיניות חשבונאית:**

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- 3. מזומנים ושווי מזומנים:**

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה. מתוך סך המזומנים של החברה סולו, סך של כ- 12,924 אלפי יורו מוחזק בש"ח.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 חתמה החברה על הסכם נאמנות עם חברות בנות המוחזקות על ידי החברה בשרשר (להלן בביאור זה: "חברות הבנות"). על פי ההסכם כאמור, יתרות מזומנים ושווי מזומנים בחברות הבנות העולים על 50 אלף אירו יוחזקו במטרה יחידנית של החזקה וניהול יתרות מזומנים בנאמנות עבור החברה. לחברה יכולת בלעדית ובלתי מוגבלת להשתמש ביתרות המזומנים ושווי המזומנים המוחזקים בחשבונות על שם החברות הבנות בנאמנות עבורה על פי שיקול דעתה ורואה ביתרות אלו כיתרות מזומנים המשמשות ועומדות לזכותה של החברה בכל עת.
- 4. מסים על הכנסה:**

למידע בדבר סביבת המיסוי של החברה ראה ביאור 9א לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. לחברה סולו נכסי מיסים נדחים כמוצג במאזן בגין הפסדי מס שוטפים הניתנים לניצול והעברה.
- 5. אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים ולאחריה:**

בדבר אירועים מהותיים הקשורים להלוואות והון החברה ראה ביאורים 7 ו-11 בדוחות הכספיים המאוחדים הרבעוניים של החברה.
- 6. סיכון נזילות**

לעניין מועדי פרעון של אג"ח להמרה והלוואות החברה ממור ראה ביאור 11ז וביאור 7 לדוח הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

גל טננבאום, מנכ"ל משותף;

אופיר רחמים, מנכ"ל משותף;

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

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (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 2025 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, גל טננבאום, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של ארגו פרופרטיז אן. וי. (להלן "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר רחמים, מצהיר כי :

6. בחנתי את הדוח הרבעוני של ארגו פרופרטיז אן. וי. (להלן "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן "הדוחות");
7. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
8. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
9. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - ג. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ד. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
10. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - ד. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ה. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ו. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

להלן הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיא פריאל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ארגו פרופרטיז אן. וי. (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (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.