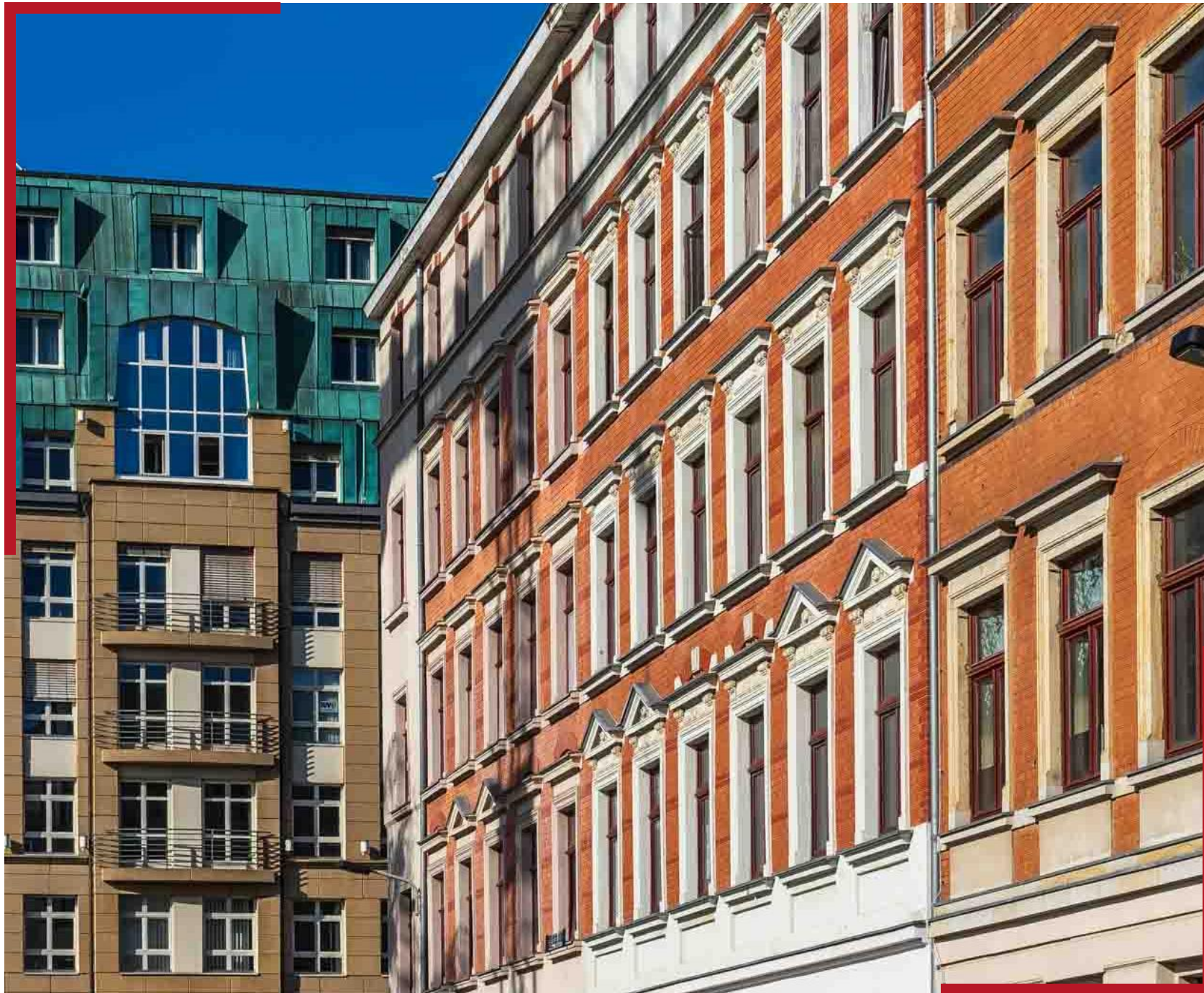




ARGO
Properties N.V.

התחדשות מגורי איכות
בגרמניה

נובמבר 2025

הבהרה משפטית

מצגת זו אינה הצעת ניירות ערך של החברה לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. המצגת מהווה הצגה עקרונית ושיווקית של החברה. המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת (להלן: "המידע") אינו מהווה המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס. המידע הינו מידע תמציתי בלבד. השקעה בניירות ערך בכלל ובחברה נושאת סיכון. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק במידע המפורסם על ידי החברה וניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי שלו. חלק מהתמונות המוצגות במצגת הן בגדר הדמיה ובחלק מהן יתכנו שינויים טכנוניים ו/או אחרים בעתיד, ואין להסתמך עליהן.

המידע המתואר המידע המתואר בשקף 7 להלן בקשר עם המשך מגמת הצמיחה בשכ"ד וגידול בשווי נכסי מגורים להשכרה בגרמניה הינו "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטתה המלאה של החברה והתממשותו בפועל, כולה או חלקה, אינה ודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) הגידול הצפוי בביקוש להשכרה; (2) האיתנות הגבוהה של משקי הבית בגרמניה; (3) עומס שכ"ד הנמוך בערי הפעילות של החברה; (4) שיעור האבטלה הנמוך בגרמניה תודות לגמישות פיסקלית גבוהה של הממשלה הגרמנית; (5) היעדר פגיעה בהכנסות משכ"ד למגורים או בהמשך מגמת הצמיחה ארוכת הטווח של שכ"ד למגורים בתקופות משבר ומיתון קודמות בגרמניה; (6) הערכות החברה בדבר הסטת השקעות בין מזומן לנכסים ריאליים (7) התפתחויות עתידיות בשיעורי האינפלציה, תשואות ומרווחי התשואה בין תשואת נכס חסר סיכון ונכסים 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 1.20 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (להלן: "דוח 2024"), עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על תחזיותיה כאמור.

המידע המתואר בשקפים מס' 5, 6, 9, 10 ו-12 להלן בקשר עם פוטנציאל צבר רווחים מפעילות ה-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) מס' יחידות הדיור שזוהו על ידי הנהלת החברה כפוטנציאליות ל-R2C (2) הרווח הגולמי החשבונאי למ"ר ששירשם 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 1.20 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") במסגרת דוח 2024, עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי הרווחיות מפעילות זו.



שוק צומח – יתרונות תחרותיים – תשואה גבוהה על ההון



○ 8%-10% צמיחת שכ"ד אורגנית (בשנה)

○ רווחיות גבוהה ממכירת דירות- מחירי המכירה גבוהים בכ- 64% מעלויות הרכישה + עלויות הביצוע

○ ארגו הינה הלקוח המוביל של הברוקרים העיקריים, וכפועל יוצא מקבלת עדיפות בגישה לעסקאות חדשות

השבחת בניין כרוכה בהשקעות שדורשות קבלת אישורים מגופים רגולטוריים ומוניציפאליים וארגוני הדיירים:

- היקפי הפעילות של ארגו והנגישות הגבוהה לגופים הרגולטוריים מייצרים שיעור הצלחה גבוה וביצוע מהיר של הפרויקטים
- עלות השבחה נמוכה באופן יחסי- באמצעות צוות מקומי של 60 עובדים ותעדוף אצל ספקים מקומיים

○ צמיחת אוכלוסין שנתית- 1% עד 1.5%

○ מחסור חמור ביחידות דיור

○ פוטנציאל האפסייד- הרגולציה מכבידה על פרטיים ומאפשרת לחברה לרכוש מהם במחיר נמוך משמעותית מעלות הכינון*

- פעילות מכירת הדירות מתקדמת בקצב גבוה מהמתוכנן - מתחילת 2025 מכרה ארגו 88 דירות במחיר ממוצע של 4,219 אירו למ"ר בהשוואה ל 40 דירות שנמכרו בשנת 2024 במחיר ממוצע של 4,171 אירו למ"ר
- האצה בקצב העסקאות חדשות - מתחילת 2025 ביצעה ארגו עסקאות בהיקף של 120 מ' אירו, בהשוואה לכ- 61.4 מ' בתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה לסך רכישות בהיקף של כ-79 מ' אירו בכל 2024. שיעורי האפסייד הפוטנציאלי בעסקאות החדשות גבוהים מאוד
- שמירה על מרווחי שחלוף גבוהים - נתוני הרכישות במהלך 12 החודשים האחרונים מגלמים עלות רכישה ממוצעת של **2,228 אירו** למ"ר בהשוואה למחירי מכירה של מעל **4,200 אירו** למ"ר
- צמיחה מתמשכת בנתוני פעילות ההשכרה - הצמיחה האורגנית בשכ"ד הסתכמה ב- 8.1% (במונחים שנתיים). שכ"ד בהשכרות חדשות (ERV) צמח בכ-6.7% (בהשוואה ל-Q3/2024) לכ- 13.30 אירו למ"ר ומשקף פרמיה של כ- 54% על שכ"ד הממוצע בנכסים
- תשואה על ההון - 17.1% ברבעון השלישי של 2025, עם LTV של 42.9% בלבד. תשואה זו גבוהה משמעותית מעלות ההון המקובלת בתחום פעילות זה



הכנסות- צמיחה של 11.3% בהכנסות מהשכרת נכסים ברבעון השלישי של 2025 (ביחס לרבעון המקביל) לכ- 7.1 מ' אירו כתוצאה מצמיחה אורגנית גבוהה ורכישת נכסים חדשים. שיעור הצמיחה בשכ"ד למ"ר בנכסים זהים הסתכם בכ-8.1% (במונחים שנתיים)



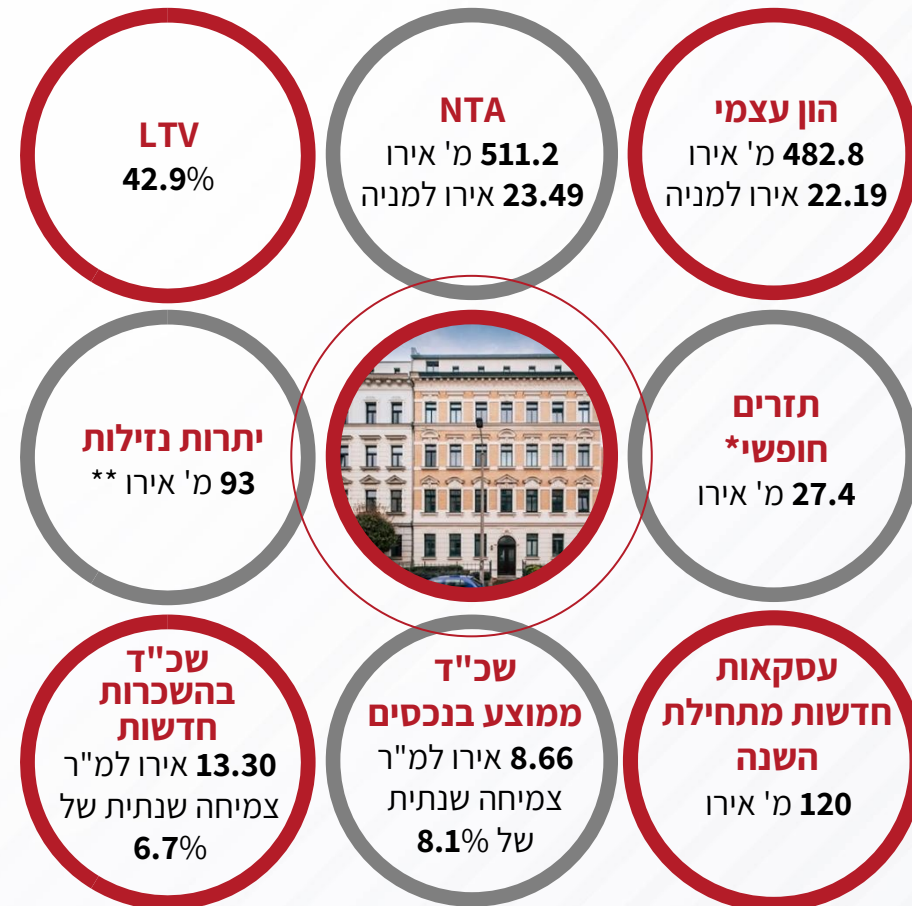
שינויים בשווי הוגן- הסתכמו בכ- 17.1 מ' אירו ברבעון השלישי עקב הצמיחה האורגנית הגבוהה. שווי הנכסים מגלם תשואת שכ"ד התחלתית של 4.02% ותשואת ERV של 5.78%



רווח נקי - הרווח הנקי ברבעון הסתכם בכ- 26.8 מ' אירו בהשוואה לרווח נקי של 9.3 מ' אירו ברבעון השלישי של 2024. החברה הכירה ברבעון השלישי בהכנסות ממיסים נדחים של כ-8.4 מ' אירו עקב עדכון כלפי מטה של שיעורי המס בגרמניה



פוטנציאל צבר רווחים ממכירת דירות - לכל הפחות, כ-4,545 דירות בשטח של 311 א' מ"ר מתאימות לפעילות זו. מחיר המכירה הממוצע הנוכחי, גוזר פוטנציאל צבר רווחים בהיקף של כ- **390 מ' אירו** בגין הדירות שבבעלות החברה



* תזרים חופשי (במונחים שנתיים) - תזרים נטו ממימון מחדש+ תזרים ממכירת דירות FFO+ בניכוי CAPEX
 ** נכון למועד חתימת הדו"ח

עיקר רווחיות החברה נובעת כיום מהשבחת שכ"ד; פעילות מכירת הדירות תקבל ביטוי גובר ברבעונים הקרובים

תחשיב תשואה על ההון

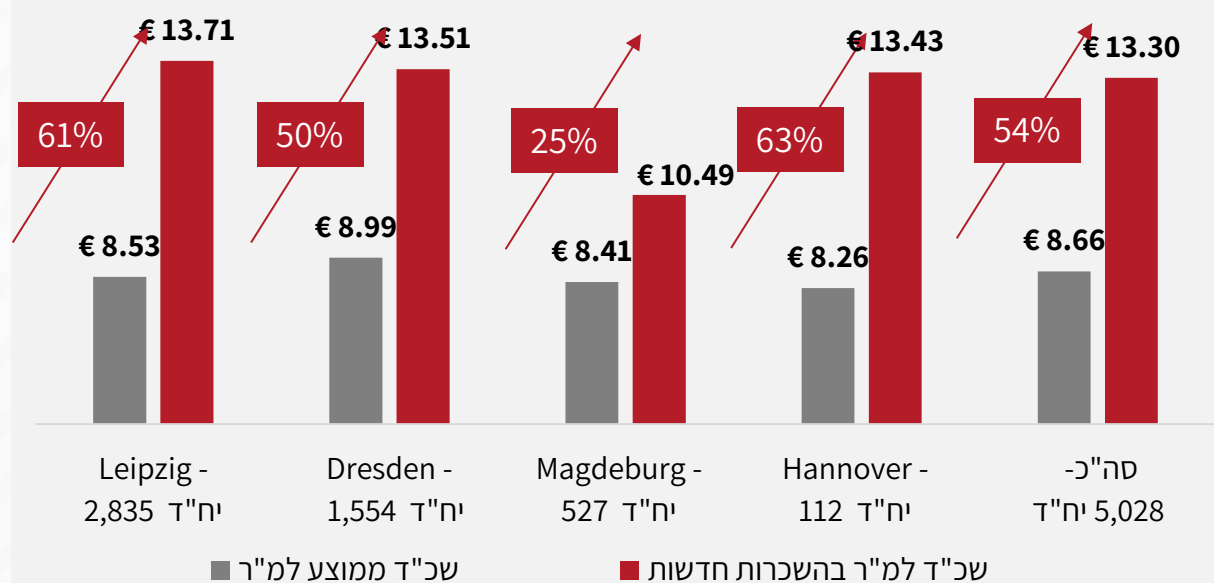
ממוצע 4 רבעונים אחרונים	Q3/2025	Q2/2025	Q1/2025	Q4/2024	Q3/2024	
16,771	18,382	12,732	16,894	19,076	10,827	רווח נקי, בנטרול הפרשה למס נדחה*
16.7%	17.1%	12.3%	17.1%	20.3%	13.2%	תשואה על ההון במונחים שנתיים
ללא שינוי מהותי	ללא שינוי מהותי	ללא שינוי מהותי	ללא שינוי מהותי	ללא שינוי מהותי	ללא שינוי מהותי	שינוי בשיעורי ההיוון
42.5%	42.88%	42.09%	42.60%	42.50%	40.07%	שיעור המינוף

* להערכת החברה, יש לבחון את התשואה על ההון בניכוי הפרשות שוטפות למס נדחה, מהסיבות הבאות: על פי התוכנית העסקית של החברה המס הנדחה ישולם רק במועד מכירת הדירות; ערכי המכירה הנוכחיים גבוהים משמעותית מהשווי ההוגן בספרים

לחברה יכולת לייצר שיעורי תשואה להון הגבוהים משמעותית מעלות ההון המקובלת בתחום פעילותה.
התאמת שיעורי המינוף לכ-50% והמשך פיתוחו של מגזר מכירת הדירות צפויים לתמוך בשיפור נוסף



פוטנציאל העלאת שכ"ד גבוה



נתונים עיקריים

כולל נכסים שנרכשו לאחר תאריך המאזן ונכסים תחת חוזה בלעדיות

נתונים נוכחיים	
94%	תפוסה
37.3 מ' אירו	שכר דירה שנתי*
8.66 אירו	שכ"ד חודשי למ"ר
4.02%	תשואת שכ"ד*
13.30 אירו	שכ"ד בהשכרה חדשה לחודש למ"ר

* בתפוסה מלאה

דירות בתהליך
פרצלציה
1,549

דירות שעברו
פרצלציה
1,759
15% גידול ב-12
החודשים האחרונים

פוטנציאל העלאת
שכ"ד
54%

צמיחה אורגנית
שנתית
8-10%

מס יח"ד
5,028
בשטח של
342,134 מ"ר



סטטוס פרצלציה

1,237 | 1,549 | 1,759
טרם החלו בתהליך | בתהליך פרצלציה | עברו פרצלציה

הפער בין (א) מחירי המכירה ובין (ב) מחירי הקניה בתוספת תקציב ההשבחה מהווה אומדן עיקרי לכושר הרווחיות ארוך הטווח של החברה:

הערות	ינואר – 1 בנובמבר 2025		2024		מכירת דירות - תחשיב רווח כלכלי
	למ"ר	סה"כ	למ"ר	סה"כ	
רווחיות כלכלית גבוהה התקבולים ממכירת דירות מושקעים ברכישת נכסים חדשים שתפוסים בשכ"ד של כ- 7 אירו למ"ר בלבד. תמורת המכירה גבוהה בכ- 64% מעלות הרכישה של נכסים אלה, כולל יתרת עלויות ביצוע	88		40		סך יח"ד
	€ 4,219	€ 22,108,988	€ 4,171	€ 8,337,421	סך התמורה הצפויה
	€ 2,228	€ 11,674,527	€ 2,206	€ 4,410,234	עלות רכישת נכסים חדשים ("שחלוף")
	€ 350	€ 1,834,175	€ 350	€ 699,563	יתרת עלות ביצוע (capex לסטנדרט למכירה)
	€ 1,641	€ 8,600,286	€ 1,615	€ 3,227,624	רווח גולמי כלכלי
	38.9%		38.7%		רווחיות גולמית כלכלית - מסך התמורה
	63.7%		63.2%		רווחיות גולמית כלכלית - מסך העלות רכישה+עלות ביצוע
הערות	ינואר – 1 בנובמבר 2025		2024		מכירת דירות - תחשיב רווח חשבונאי
	למ"ר	סה"כ	למ"ר	סה"כ	
בעקבות השבחה של כ- 36% בשכ"ד המצרפי ממועד רכישת הנכסים, השווי ה-IFRS של תיק הנכסים של ארגו גבוה בכ- 29% מעלות רכישתם.	88		40		סך יח"ד
	€ 4,219	€ 22,108,988	€ 4,171	€ 8,337,421	סך התמורה הצפויה
	€ 2,973	€ 15,580,501	€ 2,950	€ 5,897,174	עלות IFRS (השווי בספרים)
	€ 150	€ 786,075	€ 72	€ 144,618	יתרת עלות ביצוע- Capex לצורך מכירה
	€ 1,096	€ 5,742,412	€ 1,149	€ 2,295,629	רווח גולמי חשבונאי
	26.0%		27.5%		רווחיות גולמית חשבונאית - מסך התמורה
	35.1%		38.9%		רווחיות גולמית חשבונאית - מסך השווי בספרים

פוטנציאל צבר רווחים ממכירת דירות (כ-4,545 יח"ד / 310,664 מ"ר / 90% מסך היח"ד)

למ"ר	סה"כ (מ' אירו)	הערות	
תמורה צפויה ממכירה	€ 4,219	€ 1,310.7	ע"ס מחירי מכירה נוכחיים
שווי בספרים	€ 2,714	€ 843.1	שווי IFRS
יתרת עלות ביצוע לצורך מכירה (200-300 אירו למ"ר)	€ 250	€ 77.7	350 אירו למ"ר בניכוי השקעות שכבר בוצעו
פוטנציאל רווח גולמי גלום	€ 1,255	€ 389.8	

- רגישות נמוכה לעליה בעלויות הביצוע – יתרת ההשקעה הנדרשת לשם המכירה מהווה בין 5%-7% מהתמורה
- רגישות גבוהה לעליית מחירים-עליה של **10% במחיר** מגדילה את פוטנציאל צבר הרווחים בכ- **40%**
- תזרימי המזומנים ממכירת דירות מאפשרים לרכוש 2 דירות חדשות על כל דירה שנמכרת



יח"ד: 5,028

EUR 511.2M :NTA

צמיחה אורגנית: 8%-10% בשנה

תשואה על ההון: 15%-20% בשנה

עלות רכישה: 2,228 אירו למ"ר

יתרת עלות ביצוע: 300-400 אירו למ"ר

מחיר מכירה: 4,219 אירו למ"ר

- השחקן הגדול בערים לייפציג ודרזדן בתחום מגורי האיכות
- צמיחה אוכלוסין שנתית 1% - 1.5%/מחסור חמור בדירות
- יתרונות תחרותיים מובהקים בשוק של משקיעים פרטיים
- מאפייני הנכסים – מיקומים מרכזיים/ 4% תשואה התחלתית/ 54% פוטנציאל העלאת שכ"ד (שלב א')/ פוטנציאל רווחיות גבוה ממכירת דירות (שלב ב)

שלב א'

- צמיחה אורגנית גבוהה מייצרת...
- תשואה שוטפת גבוהה על ההון
- ברמות מינוף נמוכות (40-50% מינוף)

שלב ב'

- רווחיות גבוהה ממכירת דירות – מחירי המכירה גבוהים 64% מעלות הרכישה+ יתרת עלות ביצוע
- צבר רווחים נוכחי של 390 מ' אירו
- רגישות נמוכה להתייקרות תשומות הבנייה
- רגישות גבוהה לעליית מחירים בשוק שרחוק משיווי משקל

התזרים השנתי מממן גידול של כ-10% בהיקף תיק הנכסים. המודל העסקי ניתן לשכפול לערים נוספות

מכפילי הון vs שיעורי רווחיות גולמית ממכירת דירות

מדגם של 15 חברות מתוך מדד ת"א בניה

נקודות למחשבה

01 קצב מכירת דירות: קצב מכירת הדירות השנתי מהווה 1% - 5% ממלאי יח"ד של החברות הישראליות בשלוש הקבוצות

01

02 התייקרות תשומות הבניה: לכל החברות חשיפה גבוהה להתייקרות תשומות הבניה. מנגד, בארגו יתרת ההשקעה הנדרשת למכירה מהווה בין 5%-10% ממחירי המכירה

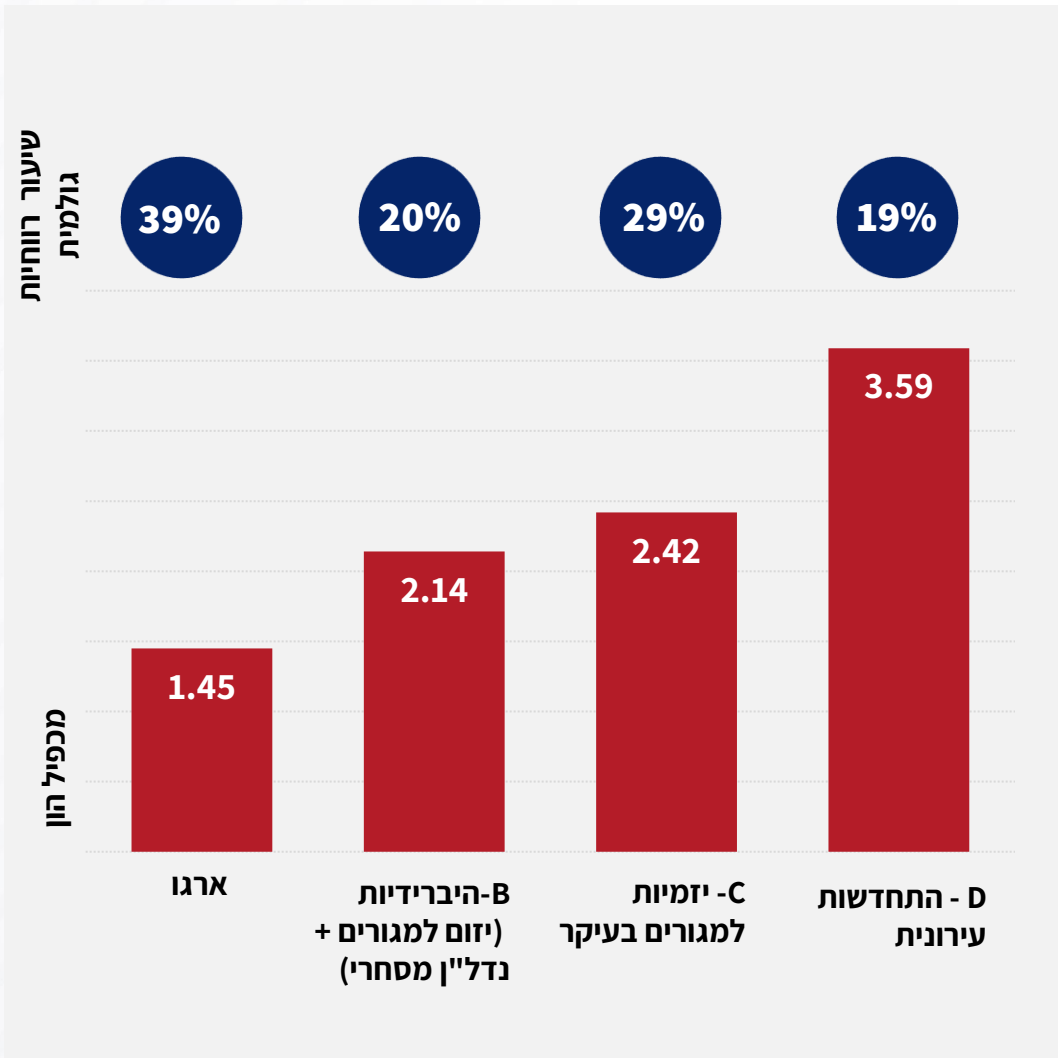
02

03 עלות החזקת מלאי קרקע / זכויות (ריתוק הון, ריביות וכו): D - נמוכה, B - בינונית, C - גבוהה. מנגד, מלאי הדירות בארגו מניב תשואה שנתית על ההון של 16%-20% עד תחילת מכירתו

03

04 מחירי דירות¹: שווה ערך ל-184 משכורות ברוטו (כ-15.33 שנים) בישראל בהשוואה ל-81 משכורות ברוטו (כ-6.75 שנים) בגרמניה. הריבית על משכנתא לא צמודה לתקופה של 5-10 שנים עומדת על כ-5% בישראל בהשוואה לכ-3.5% בגרמניה

04



מקור: נתוני מכפילי הון מאתר הבורסה ביום 11.11.2025, שיעור רווחיות גולמית צפויה - מפרסומי החברות. בארגו נלקח שיעור הרווחיות הגולמית הצפוי מהתחשיב הכלכלי - מחירי מכירה נוכחיים בניכוי עלויות רכישת נכסים חדשים ובניכוי יתרת השקעה צפויה



לחברה מתחם קרקע בשטח של כ-11.8 דונם הנמצא במיקום מרכזי ברובע פרידריכסהיינ/פרנצלאוברג בעיר ברלין. החברה מקדמת מול הרשות המקומית פרוייקט להסבה ופיתוח של שטחי משרדים בהיקף של כ-21 א' מ"ר

אלדנאר ברלין
(שווי בספרים 21.2 מ' אירו)



החברה מקדמת אישור זכויות בנייה בנכסיה הקיימים, בעיקר בגגות ובחצרות. עד כה איתרה וקידמה החברה זכויות בנייה בהיקף של כ-13.3 א' מ"ר. פיתוח של מספר פרויקטים החל במהלך 2025 במקביל לאיתור וקידום פרויקטים נוספים

זכויות בנייה למגורים
(שווי בספרים 26.1 מ' אירו)



כ-99% משטחי נכסי המגורים של החברה עומדים בתקנות הדירוג האנרגטי שצפויות לחול בשנת 2030. על פי מחקר של האיחוד האירופי, כ-30% ממבני המגורים בגרמניה אינם עומדים בתקנות אלו

יעילות אנרגטית



החברה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות מבנקים מקומיים ב LTV של כ-50%. בנוסף, לחברה הלוואת קורפורייט בהיקף של כ-335 מ' ש"ח ובמח"מ מירבי של 14.5 שנים וכמו כן אג"ח להמרה סחיר בהיקף של 200 מיליון ש"ח. הנפרע ב-31.12.2030. מח"מ סך ההלוואות והריבית הממוצעת הינם 2.9 שנים ו-2.92% בהתאמה.

מימון בנקאי



מאז הקמת החברה ולאורך שנות פעילותה השקיעו כל חברי הנהלתה סכומים משמעותיים ברכישת כ-10.8% ממניות ארגו, צעד שמהווה הבעת אמון בפוטנציאל העסקי הגבוה שלה

השקעה מהותית של ההנהלה במניות
החברה



ARGO
Properties N.V.

נספחים

ההזדמנות - נקודת מפנה בשוק הדיור הגרמני

“Germany is making it easier for foreign workers to move to the country this Summer. Germany is seeking more skilled workers and has introduced a new way for qualified foreign nationals to move to the country. Germany requires around 400,000 new skilled employees a year to cover the shortage, especially in the fields of engineering, IT and healthcare.”

Source: Euronews 28/05/2024

צמיחה במס' התושבים ומשקי הבית 2011-2022

WIDER DIVERGENCE IN POPULATION GROWTH THAN INCREASE IN HOUSEHOLDS
RESIDENTS AND HOUSEHOLDS FROM 2011 TO 2022 IN %



Source: 2011/2022 Census (Destatis), bulwiengesa

צפויה קפיצת מדרגה נוספת בביקושים לדירות בערים הגדולות כתוצאה מישום מדיניות עידוד הגירת עבודה

- יעד הגירה שנתי של 400 א' איש
- צפוי לייצר ביקוש שנתי בהיקף של 3% עד 4% ממלאי הדירות הקיים בערים הגדולות

... בשווקים הסובלים גם כן ממחסור חסר תקדים בדירות

היקף הבניה הנוכחי נמוך בכ-50% מהיעד הממשלתי

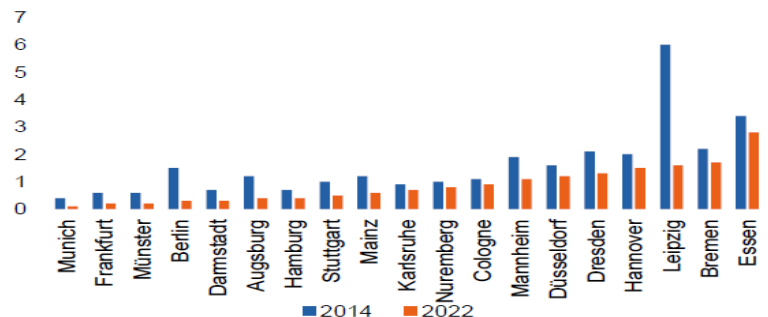
GLOOMY OUTLOOK FOR HOUSEBUILDING
NO. OF APARTMENTS



Source: ifo / Euroconstruct

שיעור אי תפוסה חיכוכי בערים הגדולות

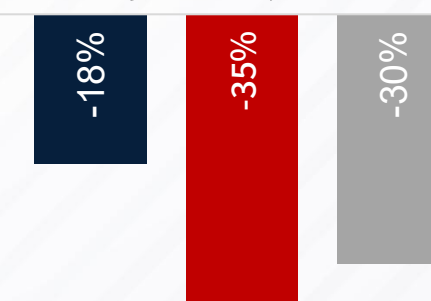
FINDING AN APARTMENT BECOMES AN ORDEAL: LESS THAN 1% OF APARTMENTS AVAILABLE IN 12 OF 19 CITIES IN 2022
ACTIVE MARKET VACANT RESIDENTIAL PROPERTIES AS %



Source: CBRE / IZ Research

ירידה של כ-35% בהיצע הדירות הפנויות משנת 2021

סה"כ דיור רגיל דיור סוציאלי



Source:
Colliers Residential Market Overview Germany
2024/2025- Nov 2024

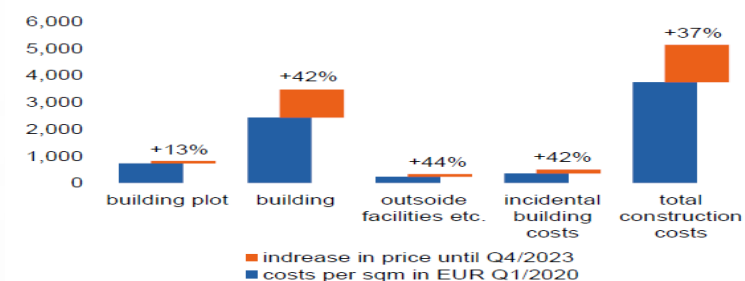
נדרש Catch Up של עשרות אחוזים במחירי הדירות כדי לחזור לנתוני 2020

בנוסף...

גידול של 37% בעלויות הבניה למגורים מ-2020

- בשנת 2020 היקפי הבנייה היו נמוכים בכ- 150 א' יח"ד מיעדי הממשלה
- מאז שנת 2020 הצטבר גרעון של מאות אלפי דירות בהשוואה ליעדי הממשלה
- יעדי ההגירה החדשים מייצרים צורך משמעותי נוסף, בעיקר בערים הגדולות

NEW HOME CONSTRUCTION HAS ALSO BECOME RAPIDLY MORE EXPENSIVE WITHIN A FEW YEARS
COSTS OF NEW RESIDENTIAL CONSTRUCTION IN LARGE CITIES IN EUR PER M²

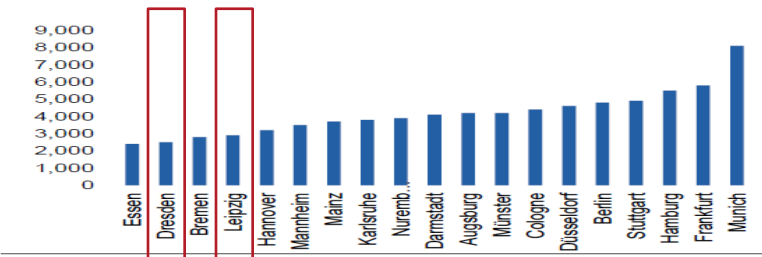


Source: Working Group for Modern Construction (ARGE)

ה-Catch Up בלייפציג ודרזדן צפוי להיות גבוה משמעותית

ממוצע מחיר רכישה למ"ר בדירות יד שניה

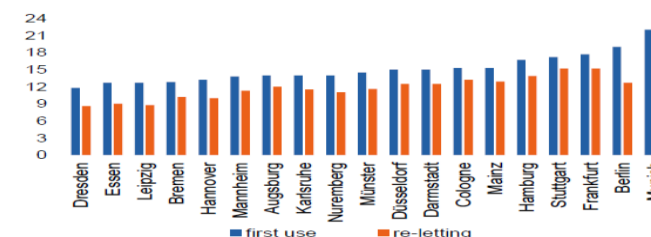
PURCHASE PRICES FOR OWNER-OCCUPIED PROPERTIES
PRICES OF EXISTING OWNER-OCCUPIED APARTMENTS IN EUR/M²



Source: bulwiengesa

ממוצע שכ"ד למ"ר בהשכרות חדשות

ממוצע שכ"ד למ"ר בהשכרות חדשות



Source: bulwiengesa

- למרות צמיחה כלכלית ודמוגרפית גבוהה יותר (ראה שקף 6) מחירי הדירות עדיין נמוכים בעשרות אחוזים בהשוואה לערים המקבילות

- מתקיימת צמיחה כלכלית מבנית ארוכת טווח בלייפציג ובדרזדן, בין היתר, בתחומי השבבים, מיקרואלקטרוניקה, לוגיסטיקה, רכבים חשמליים