

# BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



מודל עסקי מאוזן  
צמיחה מתמשכת  
תזרים יציב

נובמבר 2021

מטרת מצגת זו היא להציג את חברת Brack Capital Properties N.V. (להלן: "**החברה**") על פעילותה ותוצאותיה הכספיות. היא אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד.

המידע המוצג במצגת אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאי, אינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן אינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע.

מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (אשר פורסם ביום 3 במרץ, 2021) ולרבעון השלישי של שנת 2021 (אשר נחתם ביום 24 בנובמבר 2021).

במצגת כלולות תכניות לפעולות ו/או מהלכים ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה ו/או לתשואות צפויות מפעילותה, בהתבסס על פעילות החברה כיום המהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1986 (להלן: "חוק ניירות ערך") לרבות תחזיות, מטרות עסקיות, הערכות ואומדנים, ולרבות מידע המובא בדרך של איורים, גרפים, סקירות וכן כל מידע אחר, בכל צורה בה הוא מובא, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה, התממשותו ו/או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד כאמור תושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה, לרבות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 ולרבעון השלישי של שנת 2021, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית והכלכלית באזורי עסקיה של החברה ובשוק ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, לרבות השפעת התפשטות מגפת הקורונה (COVID-19) והצעדים שנקטים על-ידי ממשלות העולם כדי למגר את המגפה ולהתמודד עם השפעותיה. עוד יובהר, כי אין באמור במצגת זו כדי להגביל באופן כלשהו את החברה מלקבל החלטות עסקיות כלשהן לרבות ביחס לרכישה או מכירה של נכסים, לרבות באופן שעשוי לשנות מהאמור במצגת זו או מהתחזיות הנכללות בה.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, בין היתר בקשר עם נתוני רווחיות צפויים, מכירות, הכנסות ושיעור רווח יזמי צפוי, אשר אינו בשליטה מלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע המבוסס על אינפורמציה קיימת בחברה נכון למועד זה, בדבר: ביקוש לשטחי מגורים בעיר, מחירי שוק של שטחי מגורים בעיר בכלל ובסביבת הפרויקטים (לרבות בפרויקטים מתחרים ברי השוואה לפרויקטים של החברה), ידע וניסיון מצטבר של הנהלת החברה ותחזיות ואומדנים של החברה באשר לעלויות הבניה, פיתוח, שיווק וכו', וכן הערכות נוספות של החברה. אין כל ודאות שהליכי שינוי הייעוד של מתחמי המקרקעין יתקיימו ו/או יושלמו, אם בכלל, שכן השלמתם כפופה להליכי התכנון והבנייה הנדרשים לפי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה בשליטתה של החברה. כמו כן, גם אם יתקבלו האישורים הנדרשים כאמור, החברה תחליט להקים את הפרויקטים בעצמה והקמת הפרויקטים תצא אל הפועל, שינוי נסיבות או גידול בעלויות הבניה ו/או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקטים ועל רווחיותם הכוללת. בנוסף, יצוין כי בהתייחסות החברה לרווחיות לאחר מס, מבוסס על הערכת החברה, בהתאם לחוות דעת שהתקבלה מיועצי המס, לגבי שיעור המס שיחול על העסקאות השונות, ויתכן כי רשויות המס יחלקו על הערכות אלו.

המידע הכלול במצגת ניתן לחישוב מתוך הנתונים שנכללו בדיווחים האמורים. אין במידע כאמור כדי להשפיע מהותית על משקיע סביר השוקל קניית או מכירת ניירות ערך של התאגיד.

הנתונים וההערכות הנכללים במצגת זו ביחס לתוצאות העתידיות של זרוע הפעילות היזמית של החברה מוצגים תחת ההנחה כי פעילות זו תמשך במתכונתה הנוכחית וכמפורט בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2020 ולרבעון השלישי של שנת 2021.

## פעילות בגרמניה משנת 2004

פורטפוליו מניב למגורים  
(12,075 יח"ד - 78% מ GAV)

פורטפוליו מניב למסחר  
(56 א' מ"ר<sup>1</sup> - 3% מ GAV)

ייזום למגורים  
(2,150 יח"ד בביצוע ובתכנון -  
19% מ GAV)

## שלושה מגזרי פעילות:

## שוק ההון

נכללת במדד ת"א 125 ובמדד ת"א נדל"ן  
30% החזקות ציבור ומוסדיים.  
דירוג אשראי - iLAA מ-S&P מעלות



Dutch N.V



סך נכסים של כ- 1.7 מיליארד אירו



כ- 118<sup>2</sup> עובדים



EPRA NRV: 1,213.7 מיליון אירו

EPRA NRV  
per share: 156.99 אירו/מניה

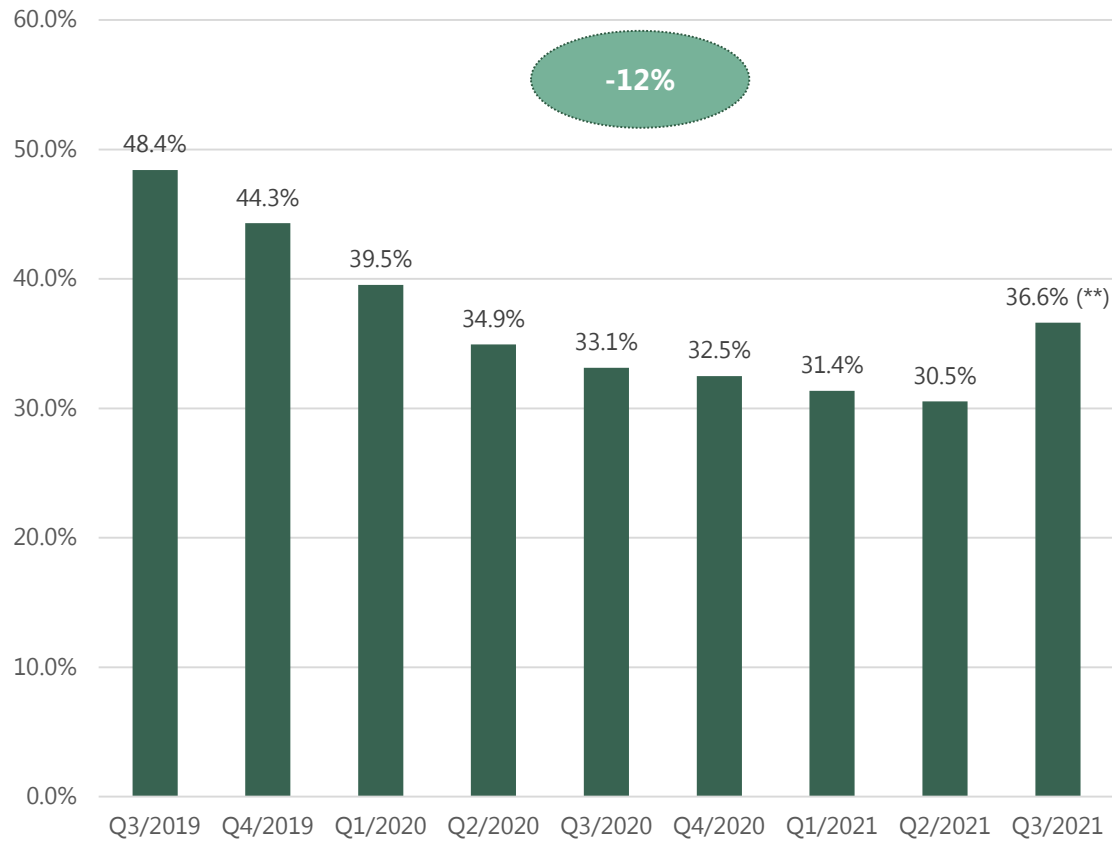


תיק מזומן: 23.7 מיליון אירו

# LTV / EPRA NRV per share

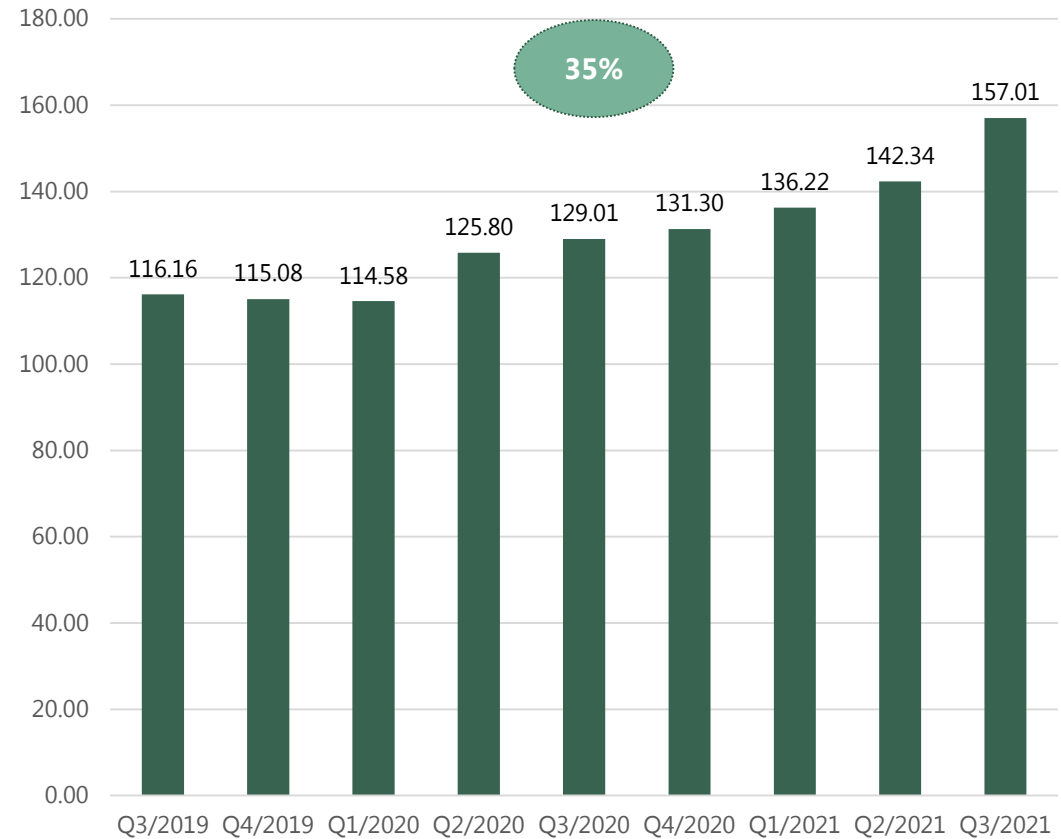
ירידה של כ-12% ביחס ה LTV בשנתיים האחרונות

LTV(%)\*\*\*



עלייה של כ-35% ביחס EPRA NRV\* למניה (באירו) בשנתיים האחרונות

EPRA NRV per share (EUR)



# תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

12,075 דירות להשכרה



פעילות בערים גדולות וצומחות



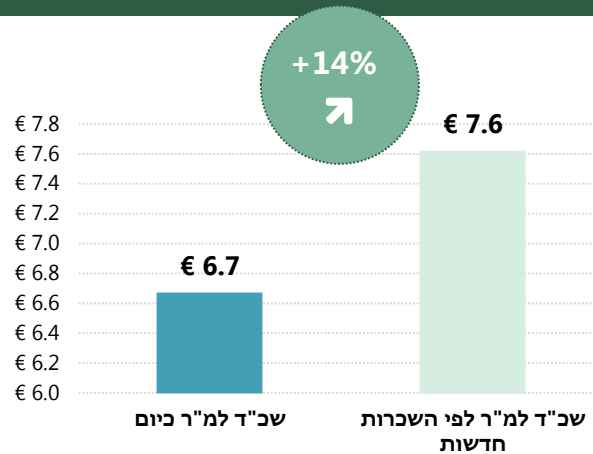
תזרים גבוה: ~4.3% תשואת שכ"ד



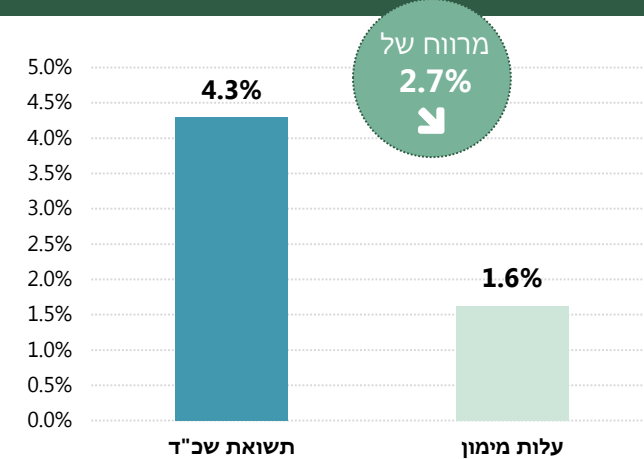
1  
מניב מגורים  
(מאוחד)



## פוטנציאל השבחה מהותי



## תזרים גבוה



# תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

כ- 2,150 דירות בביצוע ובתכנון

פרויקטים גדולים וממוצבים היטב

תרומה מהותית ל- NAV

2

ייזום למגורים  
(מאוחד)

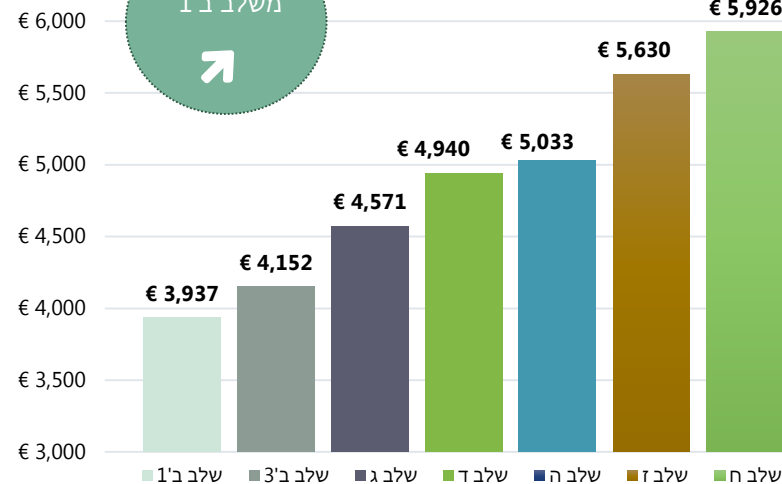


## צמיחה

Grafental - התפתחות\* מחירי המכירה למ"ר

+51%

משלב ב'1'





## עסקאות מכירת נכסים

במהלך שנת 2021, המשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי שלה והשלימה את מכירתם של 4 נכסים נוספים בתמורה של כ- 39.6 מ' אירו.

במהלך השנה החברה התקשרה ב 2 עסקאות נוספות למכירת נכסים מסחריים בסך של כ 30.1 מ' אירו.  
שתי העסקאות צפויות להיות מושלמות במהלך שנת 2022.



## מימון

הריבית הממוצעת על הלוואות החברה עומדת על 2.55% במח"מ של 3.88 שנים.

החברה ממשיכה לבצע מימון מחדש להלוואות הבנקאיות, אשר צפויות להיפרע במהלך השנה הקרובה.

במהלך שנת 2021 האריכה החברה 2 הלוואות בגובה של כ-123.1 מ' אירו הממנות נכסים בשווי של כ-308.8 מ' אירו.



## יזום למגורים

**גרפנטל –**  
שלב ח' – הבנייה הושלמה והדירות נמכרו ונמסרו במלואן.  
שלב ט'- מיועד להשכרה. הבנייה בביצוע וצפויה להסתיים ברבעון השלישי לשנת 2022.  
שלבים י'-יא' – טרם נתקבלו אישורי בנייה. צפי לקבלת האישורים במהלך 2022, ותחילת בנייה במהלך שנת 2023.

**אאכן –**  
המשך בניית פרויקט הדיור להשכרה ב אאכן עם צפי לסיום הבנייה ברבעון הראשון בשנת 2022.



תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

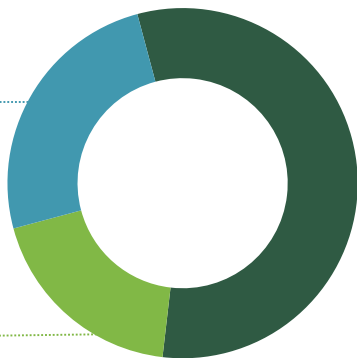


## 100% - בערים גדולות

250 עד 500 אלף תושבים  
**25%**

מעל 500 אלף תושבים  
**58%**

100 עד 250 אלף תושבים  
**17%**



\* לפי שווי בספרים

## פורטפוליו מתוחזק היטב עם מגוון סוגי בניינים



בניינים לשימור



בנייה מודרנית נמוכה



Town Houses

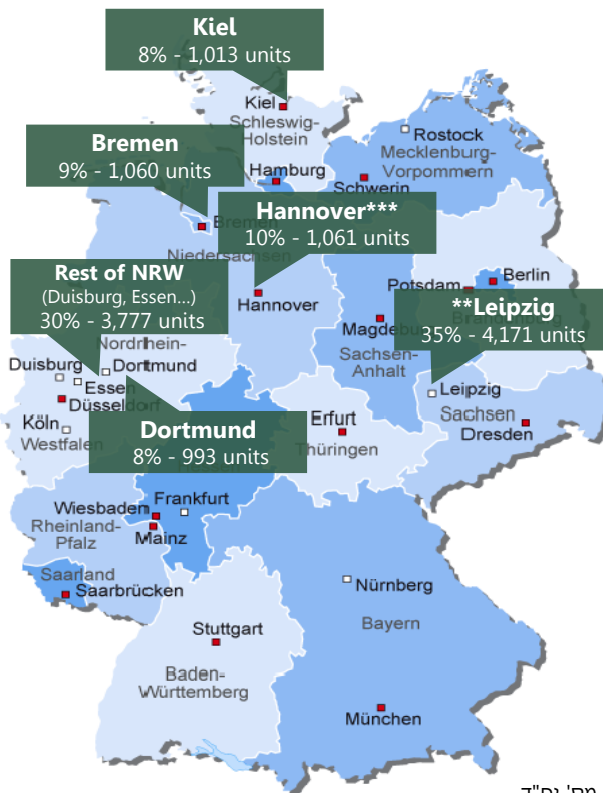


רבי קומות



# תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

## פיזור גיאוגרפי אטרקטיבי \*



\* לפי מס' יח"ד  
\*\* כולל 572 יחידות במגדבורג והלה  
\*\*\* כולל 228 יח"ד בגוטינגן

## פרמטרים מרכזיים (מאוחד)

### נתונים כלליים

סה"כ שטח	714 א' מ"ר
תפוסה	95.5%
שכ"ד שנתי	54.5 מ' אירו
שכ"ד ממוצע למ"ר	6.67 אירו
שכ"ד *ERV למ"ר	7.62 אירו

### תשואה נוכחית

תשואת שכ"ד	4.3%
תשואת NOI	3.8%

### תשואה פוטנציאלית

תשואת *ERV	4.9%
תשואת NOI מותאם**	4.4%

\* ERV - שכ"ד לפי ממוצע השכרות חדשות  
\*\* NOI מותאם - תחת הנחה שהנכסים מושכרים לפי ERV



תיק המגורים להשכרה -  
איכות לפני כמות




Consistently Outperforming the Market

BCP 9.2021

2.1%


צמיחת שכ"ד בנכסים זהים



פרופורציה גבוהה של דירות סטודיו ו-2 חדרים פלח השוק הצומח בקצב המהיר ביותר בערים הגדולות



100% מהתיק בערים גדולות



מיקוד בערים עם קצב צמיחת האוכלוסייה הגבוה ביותר הנהנות מצמיחת שכ"ד חזקה

# תיק המגורים להשכרה - איכות לפני כמות



סה"כ	Leipzig	Hannover & Göttingen	Bremen	Kiel	Dortmund	NRW	Magdeburg & Halle	
12,075	3,599	1,061	1,060	1,013	993	3,777	572	מספר יח"ד
95%	96%	95%	98%	99%	98%	94%	92%	שיעור תפוסה
€ 1,772	€ 2,073	€ 2,282	€ 1,482	€ 2,056	€ 1,764	€ 1,453	€ 1,603	שווי למ"ר
€ 6.67	€ 6.55	€ 8.16	€ 6.58	€ 7.56	€ 6.96	€ 6.19	€ 6.20	שכ"ד ממוצע למ"ר
€ 7.62	€ 7.76	€ 10.02	€ 7.47	€ 9.04	€ 8.33	€ 6.45	€ 6.73	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
14%	18%	23%	13%	20%	20%	4%	9%	אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק*
3.3%	2.9%	3.4%	3.9%	3.4%	3.5%	3.8%	3.2%	Cap rate
4.7%	4.4%	4.9%	5.3%	4.9%	5.0%	5.2%	4.1%	Discount rate
10%	10%	12%	10%	10%	9%	10%	12%	תחלופת שוכרים

שווי מ"ר בספרים - 1,772 אירו



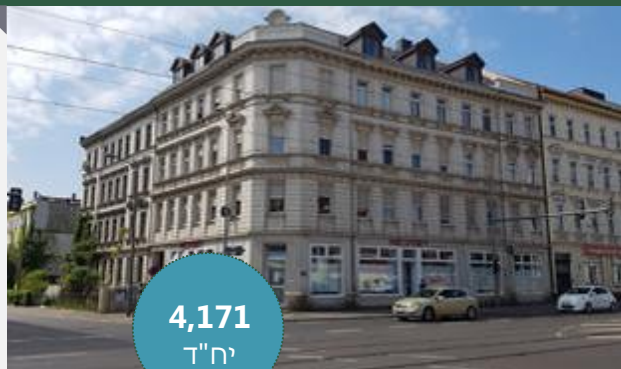
אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק\* - 14%



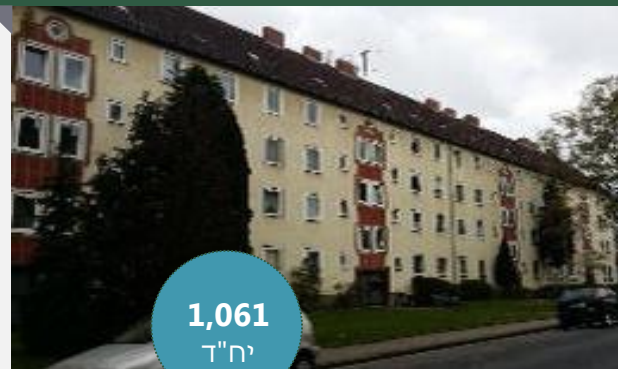


# תיק המניב למגורים

## Leipzig, Magdeburg & Halle



## Hannover&Gottingen



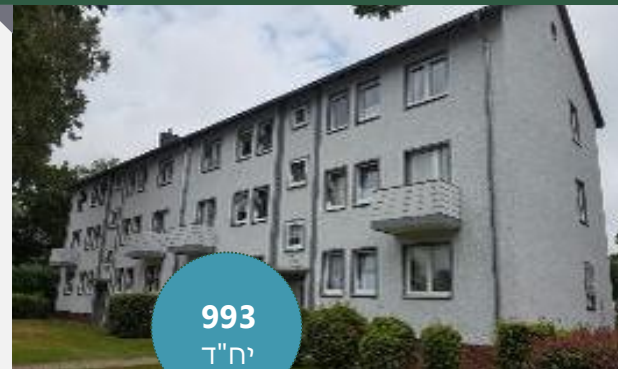
## Bremen



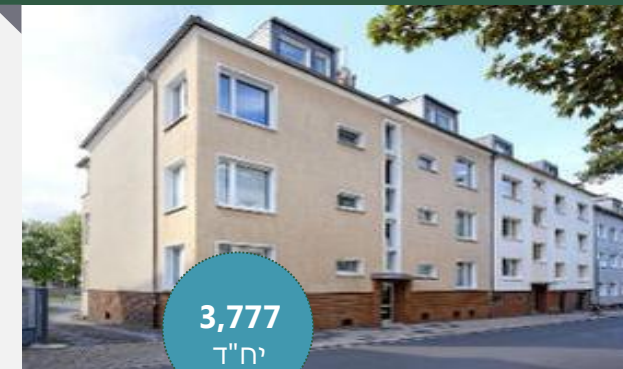
## Kiel

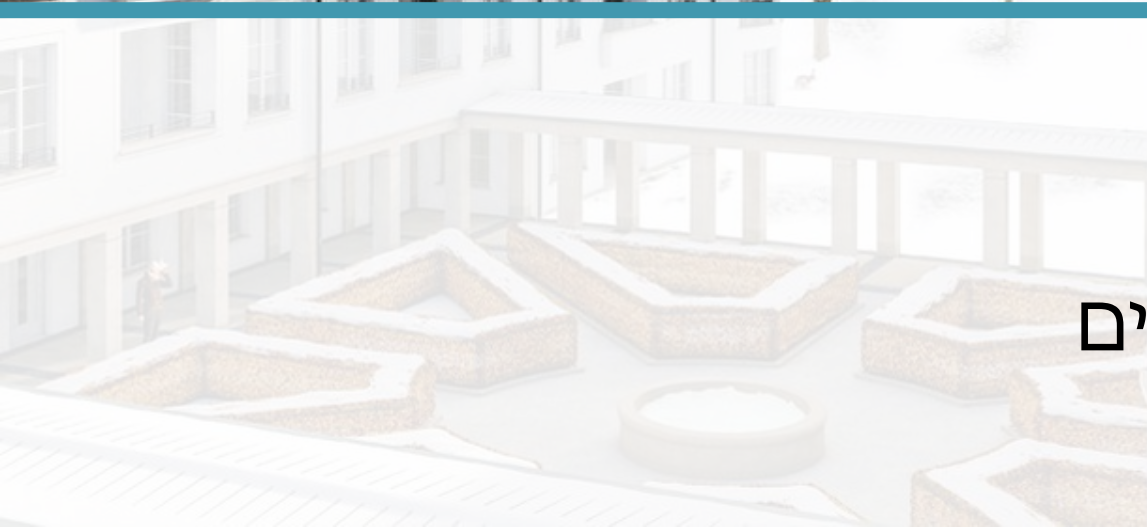


## Dortmund



## NRW





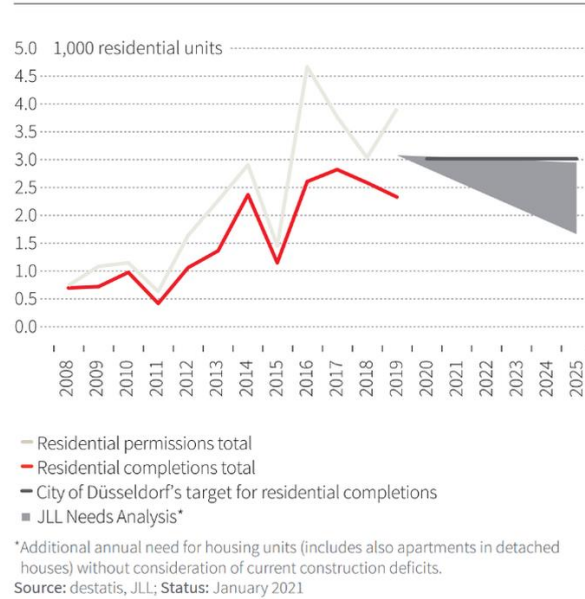
ייזום למגורים



# פעילות היזום וההשבחה למגורים בדיסלדורף - מרכז כלכלי בינלאומי, שיטת באיכות החיים בעולם<sup>1</sup>



Housing supply and demand for new buildings Düsseldorf



השלמת בנייה של 3,000 יחידות מגורים  
בכל שנה, בן השנים 2017-2025  
הנו היעד של עריית דסלדורף<sup>2</sup>

בשנת 2017 הושלמו<sup>2</sup> בנייתם של כ-  
2,800 יחידות מגורים בדיסלדורף ובכך  
הושג היעד של הערייה, זאת לעומת  
ירידה משמעותית בשנת 2019 שבה נבנו  
רק כ-1,800 יחידות מגורים.  
הירידה נובעת ממחסור בקרקעות בשוק  
בדיסלדורף<sup>2</sup>



## Grafental II + OST (משלב ז' והלאה)



שלב ז' – הבנייה הושלמה והדירות נמכרו במלואם ונמסרו לרוכשים (89 יח"ד).

שלב ח' – הבנייה הושלמה. הדירות נמכרו במלואן (96 יח"ד) ונמסרו עם תום הבנייה במהלך רבעון שני 2021.

שלב ט' – הבנייה בביצוע. הדירות (204 יח"ד) יושכרו עם תום הבנייה כאשר 172 יח"ד יושכרו בשכר דירה מפוקח (דיור מסובסד ודיור בר-השגה), ויתר 32 יח"ד יושכרו לפי מחיר שוק.

שלב י' – י"א – 298 יח"ד הנכללות תחת תב"ע Grafental Ost שהיתר הבניה עבורן צפוי להתקבל במהלך שנת 2022.

## Grafental I (עד שלב ו') – היסטוריית פיתוח מוצלחת



823 יח"ד נמכר במלואו  
מכירות של כ-400 מ' אירו עד כה  
מעל 57% עליה במחירי המכירה מתחילת הפרוייקט

# פעילות היזום וההשבחה למגורים - רווחיות גבוהה מפעילות מוכחת

## Gerresheim



עתודת קרקע הנמצאת תחת הליך לשינוי תב"ע למגורים. כ-1,500 יח"ד הצפויות לבנייה, בנוסף לשטחי מסחר וגני ילדים. הקרקע נמצאת בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg.

## Aachen



פרוייקט מגורים בביצוע. על הקרקע ייבנו 82 יח"ד להשכרה בשכ"ד מפוקח (דיור מסובסד ודיור בר השגה). הדירות יימסרו לשוכרים עם תום הבנייה הצפויה ברבעון הראשון לשנת 2022.

## 1 קרקע ב - Grafenberg



פרוייקט יוקרה מתוכנן - כ-84 יח"ד  
בצמידות ליער Grafenberg  
בשנת 2022 – צפי לאישור תב"ע ולקבלת היתר בנייה?

Grafental II



Aachen



פעילות היזום -  
גרפנטל, גרסהיים  
ואאכן

Gerresheim



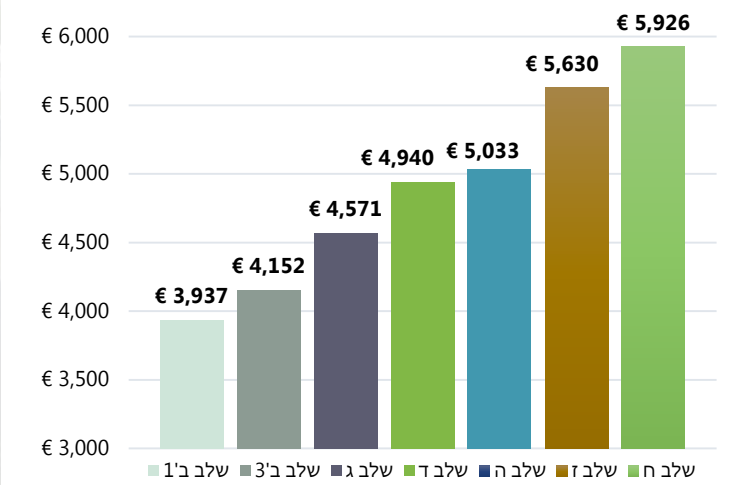
Grafental I





# פעילות הייזום למגורים בדיסלדורף - פלטפורמה עתירת ניסיון להמשך צמיחה

## מחיר מכירה\* למ"ר (באירו)



\* מחיר מכירה ממוצע למ"ר לכל שלב (דירות condo).





מנועי צמיחה

# NAV - מנועי צמיחה

€ 911.5M  
€ 743.3M

הון עצמי (30.09.2021)  
שווי שוק (30.9.2021)

## מגורים להשכרה

מחירי שוק <sup>1</sup>	מצב נוכחי	
€ 61.1	€ 53.5	שכ"ד (מ' אירו)
<sup>2</sup> 4.20%	4.39%	תשואת שכ"ד

שווי תיק בספרים - כ- 1,218.4 מ' אירו

1. לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ב-Q3/2021 ללא הנחות צמיחה בשוק. לפי שיעורי תפוסה נוכחית.  
2. תשואת שכ"ד לפי השכרות חדשות.



## ייחוס למגורים

תרומה  
משמעותית  
ל-NAV הכלכלי

פרויקטים מוכחים בדיסלדורף עם מכירה מלאה של שלבים שהסתיימו.  
מוניטין גבוה בשכונת גרפנטל שתורם להמשך הבנייה ולהתעניינות בהשכרת הדירות בגרפנטל ובאאן.

קידום פרויקט גרשהיים בתמיכת עיריית דיסלדורף



# BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



נספחים



## איתנות פיננסית

מבנה החוב הפיננסי - 30.09.2021			
סה"כ	אג"ח	חוב בנקאי	
€ 658.3	€ 78.2	€ 580.1	סכום במ' אירו
3.7 שנים	2.71 שנים	3.88 שנים	מח"מ
2.64%	3.29%	2.55%	ריבית ממוצעת
דירוג ויחסי מינוף - 30.09.2021			
S&P Maalot iLAA-	דירוג אשראי		
36.61%	LTV <sup>1</sup>		
40.62%	חוב נטו ל-Cap		
3.66X	EBITDA לריבית		

1. חוב נטו לסך נכסי הנדל"ן.

## EPRA NRV (מ' אירו) 30.09.2021

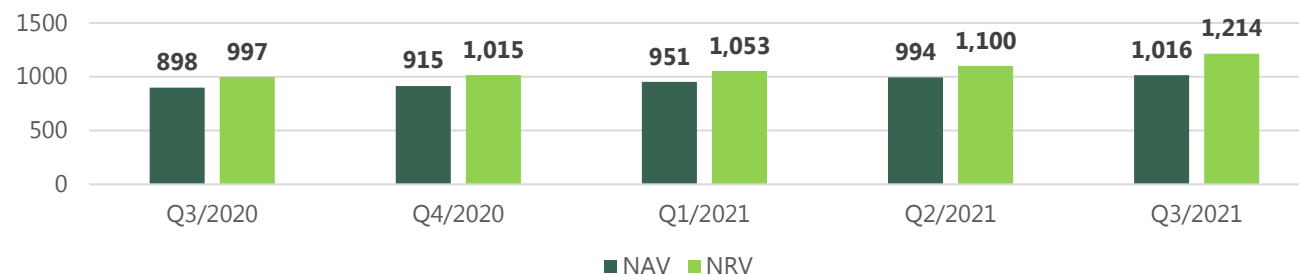
876.3	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
135.8	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
0.3	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
93.5	שערוך מלאי
107.8	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
<b>1,213.7</b>	<b>EPRA NRV</b>

## נתונים פיננסיים עיקריים - מאזן

תמצית מאזן (מ' אירו) - נכון ל- 30.9.2021

€ 1,302.7	נכסים מניבים
€ 89.8	קרקע להשקעה
€ 213.7	מלאי מקרקעין (ז"א+ז"ק)
€ 23.7	מזומן ויתרות מזילות
€ 1,729	סה"כ נכסים
€ 658.3	סה"כ חוב
€ 876.3	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
€ 911.5	סה"כ הון עצמי כולל ז. מיעוט
€ 1,213.7	EPRA NRV*
156.99	EPRA NRV* למניה (אירו למניה)
€ 1,105.9	EPRA NAV
143.05	EPRA NAV למניה (אירו למניה)

## התפתחות EPRA NRV\*/ NAV - במ' אירו



## Grafental I - נתוני מכירות ורווחיות


שלב ה	שלב ז	שלב ה	
96	89	89	מס' יח"ד
101	106	86	מס' חניות תת-קרקעיות
9.8k m	9.5k m	18k m	שטח בנוי
96	89	89	מס' יח"ד מכורות
100%	100%	100%	(%)
€ 58.0m	€ 53.7m	€ 49.6m	סך מכירות למועד חתימת הדו"ח
€ 5,926	€ 5,631	€ 5,033	מחיר מכירה ממוצע למ"ר
7/2019	11/2018	5/2018	תחילת שיווק מוקדם
Q2/2019	Q4/2018	4/2018	תחילת בנייה
הדירות נמסרו	הדירות נמסרו	הדירות נמסרו	מועד מסירת דירות
€ 9.2m	€ 9.9m	€ 11.5m	רווח יזמי
18.8%	22.5%	30.2%	שיעור הרווחיות היזמית
€ 9.2m	€ 9.9m	€ 11.5m	רווח יזמי שהוכר בדוחות (מצטבר)

## רווח והפסד (באלפי אירו)

	Q3/2020	Q3/2021	
	€ 15,168	€ 14,701	הכנסות שכ"ד
	€ 4,894	-	רווח ממכירת דירות
	€ 12,294	€ 12,147	NOI
	4.0%	3.8%	תשואת NOI
	4.8%	4.4%	תשואת NOI מותאם*
ללא תרומה מפרויקט Grafental	€ 9,281	€ 9,187	EBITDA
	€ 16,079	€ 21,349	שערוך נדל"ן
	1.3%	1.6%	% שערוך נדל"ן ביחס לסך נדל"ן להשקעה
	€ 2,541	€ 2,509	ריבית תזרימית
ללא תרומה מפרויקט Grafental	€ 6,173	€ 6,208	FFO
	0.79	0.80	FFO למניה
	4.15x	3.66x	EBITDA לריבית (ללא תרומה מ-Grafental)

\* NOI מותאם - NOI תחת הנחה שהנכסים מושכרים לפי מחירי שוק בשיעור תפוסה נוכחי.

# תוצאות רבעון 3 לשנת 2021



שינוי	Q3/2020	Q3/2021	
↓ -3%*	15,168	14,701	הכנסות שכ"ד (א' אירו)
↑ 1%*	6,173	6,208	FFO (א' אירו)
↓ -1%	9,281	9,187	EBITDA (א' אירו)
↑ 22%	997,430	1,213,700	EPRA NRV** (א' אירו)

# BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



תודה

