

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



מודל עסקי מאוזן
צמיחה מתמשכת
תזרים יציב

מאי 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 הראשון של שנת 2021 (אשר פורסם ביום 11 במאי 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 אירוסים, 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 הראשון 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. יודגש כי הרווחיות היזמית הצפויה בגין דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח הינה הרווחיות הצפויה בהנחה כי דירות להשכרה בשכר דירה מסובסד ודיוור בר השגה בשכר דירה מפוקח ימכרו כנכסים מניבים עם השלמת בנייתם, ואינה ברת השוואה לרווחיות היזמית בשלבים בהם נבנות דירות Condo למכירה חופשית בשוק.

יצוין כי, התמונות המצורפות למצגת זו וכן נתונים מסוימים הכלולים במצגת זו, לא נכללו בעבר בדיווחיה של החברה ומובאים במצגת זו לראשונה, או מוצגים באופן שונה מכפי שהוצגו בדיווחיה של החברה, או עודכנו בהתאם לאמור בדוח השנתי של החברה לשנת 2020. כמו כן, מידע הכלול במצגת עשוי להיחשב ככזה שמוצג באופן שונה מהאופן שבו הוצג בדיווחיה של החברה. החברה סבורה כי המידע הכלול במצגת לרבות האמור בשקפים המצוינים לעיל, ניתן לחישוב מתוך הנתונים שנכללו בדיווחים האמורים או לחלופין, החברה סבורה כי 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 הראשון של שנת 2021.

פעילות בגרמניה משנת 2004

פורטפוליו מניב למגורים
 (12,075 יח"ד - 78% מסך הנכסים במאזן החברה)
פורטפוליו מניב למסחר
 (76 א' מ"ר¹ - 5% מסך הנכסים במאזן החברה)
ייזום למגורים²
 (2,281 יח"ד בביצוע ובתכנון - 10% מסך הנכסים במאזן החברה)



שלושה מגזרי פעילות:

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



Dutch N.V



כ- 0.8 מיליון מ"ר נכסים מניבים + פרויקטי נדל"ן
 סך נכסים של כ-1.5 מיליארד אירו



כ- 140 עובדים



EPRA NAV: 951.0 מיליון אירו



תיק מזומן 42.7 מיליון אירו

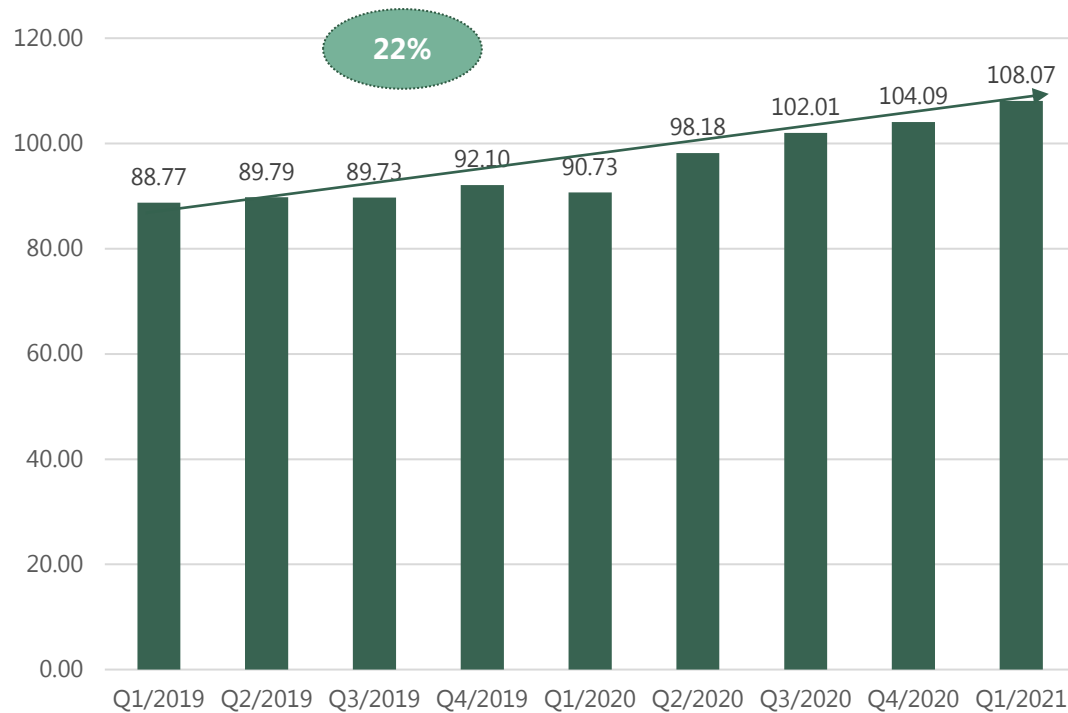
NAV למניה ויחס LTV

עלייה של כ-22% ביחס NAV למניה (באירו) בשנתיים האחרונות

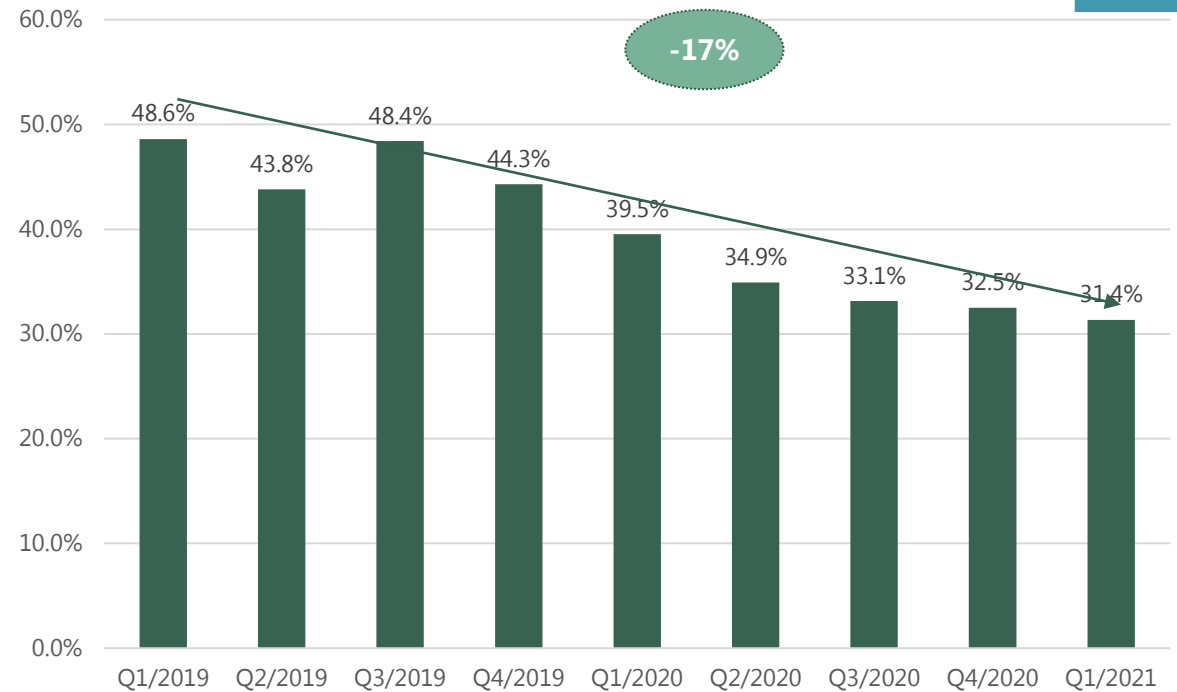
ירידה של כ-17% ברמת המינוף (LTV) של החברה בשנתיים האחרונות



NAV per share (EUR)



LTV(%)*



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

12,075 דירות להשכרה



פעילות בערים גדולות וצומחות



תזרים גבוה: ~4.5% תשואת שכ"ד

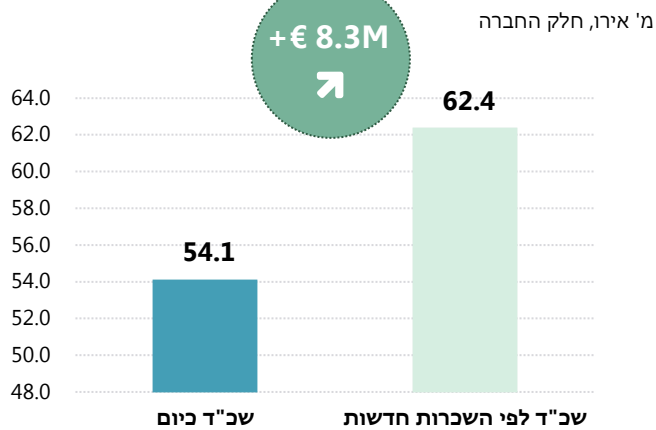


1

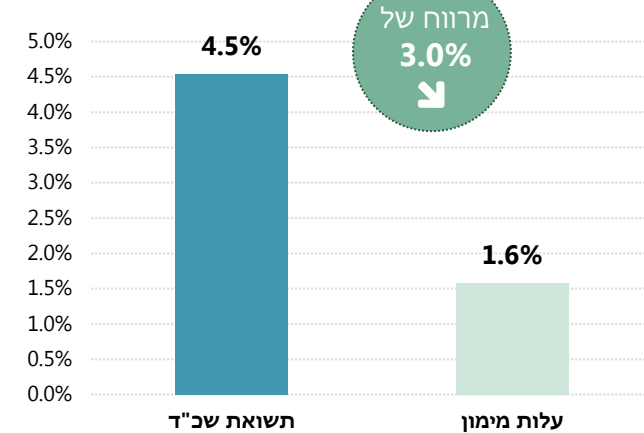
מניב מגורים
(מאוחד)



פוטנציאל השבחה מהותי



תזרים גבוה



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

2

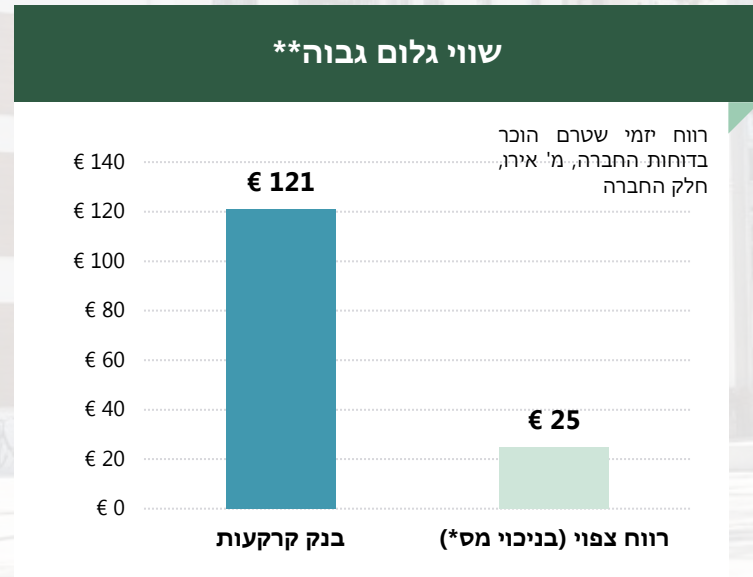
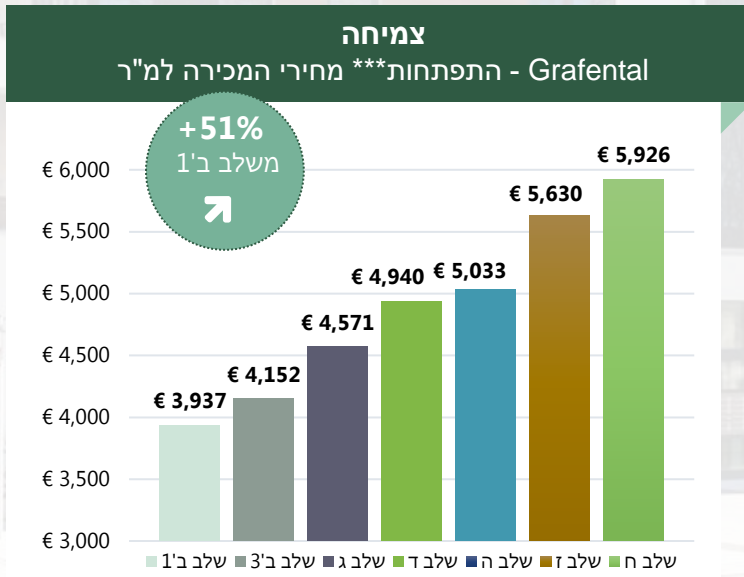


ייזום למגורים
(מאוחד)

כ- 2,281 דירות בביצוע ובתכנון

פרויקטים גדולים וממוצבים היטב

תרומה מהותית ל- NAV



* הונח שיעור המס המירבי בסך של כ-31%. הרווחים הצפויים לא כוללים את הרווחים העתידיים מהפרייקט שבגרשהיים
 ** עסקת גרסהיים אינה נכללת כחלק מבנק הקרקעות. לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 31 במרץ, מס' אסמכתא: 2020-01-033495. בנק הקרקעות מוצג נטו בניכוי הלוואות.
 *** סה"כ מחיר מכירה לדירות והחניות חלקי שטח הדירות לכל שלב (דירות condo בלבד). מחירי המכירה לשלבים שביצעו על סמך הערכת החברה.



עסקאות מכירת נכסים*

במהלך שנת 2021, המשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי שלה ומכרה 2 נכסים נוספים בתמורה של כ-20 מ' אירו.



מימון

הריבית הממוצעת על הלוואות הבנקאיות:

מרץ 2021: 1.58 %
(במח"מ של 3.95 שנים)

ביצוע ריפיינס להלוואה בגובה של כ-100.5 מ' אירו המממנת נכסים בשווי של כ-243.3 מ' אירו



יזום למגורים

גרפנטל – המשך בניית שלב ח' (נמכר במלואו) ושלב ט' (מיועד להשכרה). צפי לקבלת אישורי בנייה לשלבים י' ו-י"א עד תום שנת 2021.

אאכן – המשך בניית פרויקט הדיור להשכרה ב אאכן עם צפי לסיום הבנייה בתום שנת 2022.



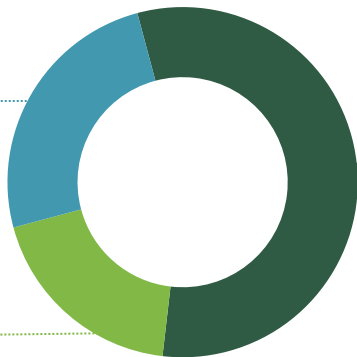
תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

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 1,543 יח"ד



בנייה מודרנית נמוכה 7,590 יח"ד



Town Houses 1,185 יח"ד

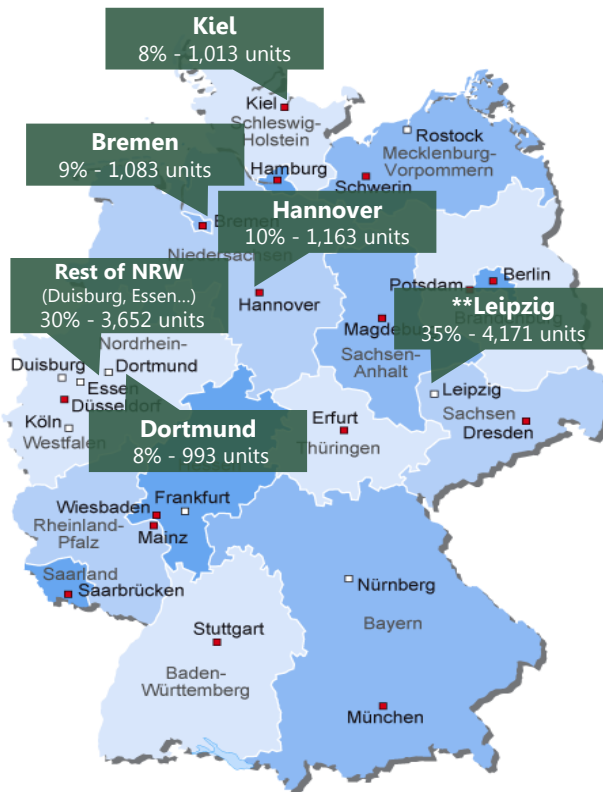


רבי קומות 1,758 יח"ד



תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

פיזור גיאוגרפי אטרקטיבי *



* לפי מס' יח"ד
** כולל 576 יחידות במגדבורג והלה

פרמטרים מרכזיים (מאוחד)

נתונים כלליים

סה"כ שטח 714 א' מ"ר

תפוסה 95.7%

שכ"ד שנתי 54.1 מ' אירו

שכ"ד ממוצע למ"ר 6.60 אירו

תשואה נוכחית

תשואת שכ"ד 4.5%

תשואת NOI 4.1%

תשואה פוטנציאלית

תשואת *ERV 5.2%

תשואת NOI מותאם** 4.8%

* 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 4.2021

2.0%


צמיחת שכ"ד בנכסים זהים



פרופורציה גבוהה של דירות סטודיו ו-2 חדרים¹ 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 & Gottingen	Bremen	Kiel	Dortmund	NRW	Magdeburg & Halle	
12,075	3,599	1,163	1,083	1,013	993	3,652	572	מספר יח"ד
96%	96%	96%	97%	99%	97%	94%	91%	שיעור תפוסה
€ 1,668	€ 1,965	€ 2,161	€ 1,381	€ 1,936	€ 1,645	€ 1,284	€ 1,496	שווי למ"ר
€ 6.60	€ 6.46	€ 8.09	€ 6.52	€ 7.49	€ 6.89	€ 6.17	€ 5.95	שכ"ד ממוצע למ"ר
€ 7.61	€ 7.84	€ 10.10	€ 6.54	€ 9.06	€ 8.20	€ 6.45	€ 6.66	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות**
15%	21%	25%	0%	21%	19%	5%	12%	אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק*

שווי מ"ר בספרים – **1,668 אירו**



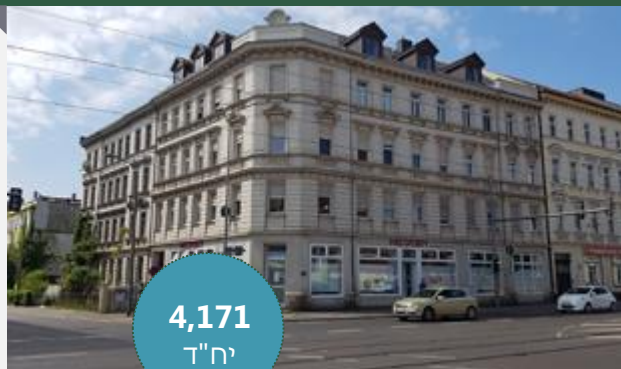
אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק* - **15%**



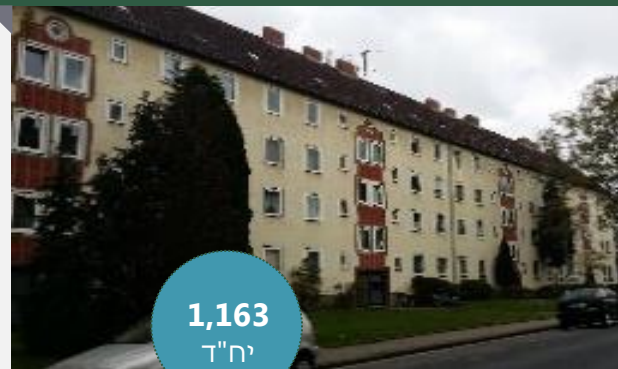


תיק המניב למגורים

Leipzig, Magdeburg & Halle



Hannover&Gottingen



Bremen



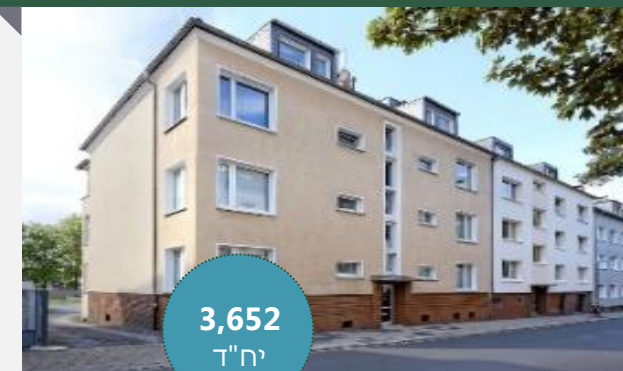
Kiel



Dortmund



NRW





ייזום למגורים



פעילות היזום וההשבחה למגורים בדיסלדורף - מרכז כלכלי בינלאומי, שיטת באיכות החיים בעולם ¹



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



1. The Mercer Quality of Living Survey 2019
2. Destatis, JLL, January 2020.

Grafental II + OST (משלב ז' והלאה)



שלב ז' – הבנייה הושלמה והדירות נמכרו במלואם ונמסרו לרוכשים (89 יח"ד)
שלב ח' – הבנייה בביצוע. הדירות נמכרו במלואן (96 יח"ד) ויימסרו עם תום הבנייה במהלך רבעון שני 2021.
שלב ט' – הבנייה בביצוע. הדירות (204 יח"ד) יושכרו עם תום הבנייה בשכ"ד מפוקח (דיור מסובסד ודיור בר-השגה)
שלב י' – י"א – 313 יח"ד הנכללות תחת תב"ע Grafental Ost שהיתר הבניה עבורן צפוי להתקבל במהלך שנת 2021.

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 בהליך מתקדם לשינוי תב"ע למגורים - כ-1,500 יח"ד וכ-30,000 מ"ר של שטח מסחרי בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg צפי לאישור תב"ע² בתום שנת 2021.

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 הרביעי לשנת 2022.

Grafenberg - בקרקע¹



פרוייקט יוקרה מתוכנן - כ-84 יח"ד בצמידות ליער Grafenberg בשנת 2021 – צפי לאישור תב"ע ולקבלת היתר בנייה²

1. כיום נכס מניב, בשלבי תכנון למגורים.

2. הערכת החברה, כפוף לאישור התב"ע ע"י עיריית דיסלדורף.

Grafental II



Aachen



פעילות היזום -
גרפנטל, גרסהיים
ואאכן

Gerresheim

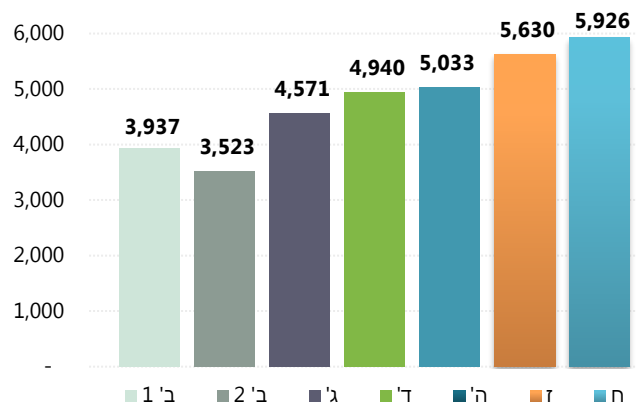


Grafental I



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

*השפעת עסקת גרסהיים בהתייחסות ל100% מערך הקרקע בהתאם למחיר שמתשקף מהתקשרות החברה בניכוי מס חברות של 15.825% (ללא מס עסקים מקומי שבהתאם ליעוץ המס שקיבלה החברה לא יחול על העסקה).

€ 951.0M

(31.03.2021) EPRA NAV

€ 1,134.3M (31.03.2021) *EPRA NAV מתואם

€ 603.7M

(30.04.2021) שווי שוק

מגורים להשכרה

מחירי שוק ¹	מצב נוכחי	
€ 62.3	€ 54.1	שכ"ד (מ' אירו)
5.20% ²	4.5%	תשואת שכ"ד

שווי תיק בספרים - כ- 1,190.2 מ' אירו

1. לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ב-Q1/2021 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.

שיעור מכירה של 100% בשלבים בביצוע.

מוניטין גבוה בשכונת גרפנטל שתורם להמשך הבנייה ולהתעניינות בהשכרת הדירות בגרפנטל ובאכן.

קידום פרויקט גרשהיים בתמיכת עיריית דיסלדורף

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



נספחים



איתנות פיננסית

מבנה החוב הפיננסי - 31.03.2021

אג"ח	חוב בנקאי	
€ 73.6	€ 425.1	סכום במ' אירו
3.14 שנים	4.61 שנים	מח"מ
3.29%	1.58%	ריבית ממוצעת

דירוג ויחסי מינוף - 31.03.2021

S&P Maalot iLAA-	דירוג אשראי
31.35%	LTV
34.15%	חוב ל- Cap נטו
3.98X	Ebitda לריבית (ללא תרומה מ- ¹ Grafental)

1. חוב נטו לסך נכסי הנדל"ן.

נתונים פיננסיים עיקריים - מאזן

תמצית מאזן (מ' אירו) - נכון ל- 31.03.2021

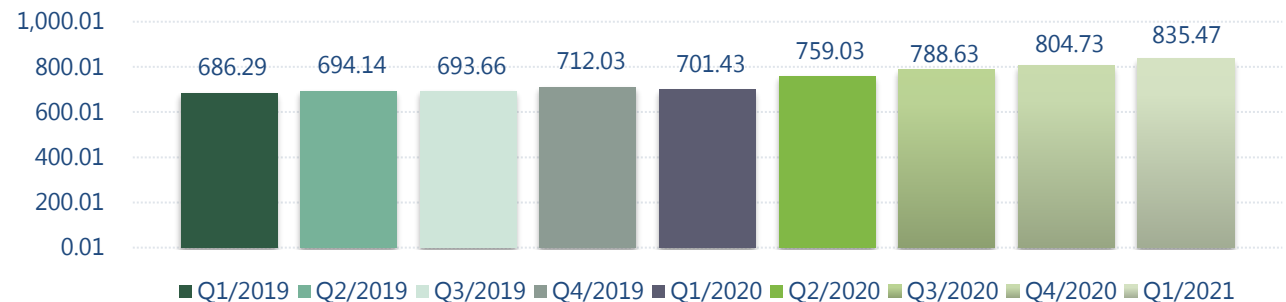
€ 1,251	נכסים מניבים
€ 66.0	קרקע להשקעה
€ 60.4	מלאי מקרקעין (ז"א+ז"ק)
€ 42.7	מזומן ויתרות נזילות
€ 1,533	סה"כ נכסים
€ 498.7	סה"כ חוב
€ 835.5	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
€ 877.2	סה"כ הון עצמי כולל ז. מעוט
€ 951.0	EPRA NAV

EPRA NAV (מ' אירו) 31.03.2021

835.5	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
114.9	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
0.5	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
0.2	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנימכרו ונמצאות בביצוע (חלק החברה, בניכוי מס)
951.0	EPRA NAV

בגין דירות שנמכרו וטרם קיבלו ביטוי בדוח רווח והפסד של ח'

התפתחות ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות - במ' אירו



Grafental I - נתוני מכירות ורווחיות¹


שלב ה	שלב ז	שלב ו	שלב ה	
96	89	112	89	מס' יח"ד
101	106	57	86	מס' חניית תת-קרקעיות
9.8k m	9.5k m ²	12k m ²	18k m ²	שטח בנוי
96	89	ל.ר.	89	מס' יח"ד מכורות
100%	100%	ל.ר.	100%	(%)
€ 58.0m	€ 53.7m	ל.ר.	€ 49.6m	סך מכירות למועד חתימת הדו"ח
€ 5,926	€ 5,631	ל.ר.	€ 5,033	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ²
7/2019	11/2018	ל.ר.	5/2018	תחילת שיווק מוקדם
Q2/2019	Q4/2018	4/2018	4/2018	תחילת בנייה
Q2/2021	הדירות נמסרו	ל.ר.	הדירות נמסרו	מועד מסירת דירות
€8.5 m	€ 9.9m	ל.ר.	€ 11.5m	רווח יזמי
17.3%	22.5%	ל.ר.	30.2%	שיעור הרווחיות היזמית
€ 8.3m	€ 9.9m	ל.ר.	€ 11.5m	רווח יזמי שהוכר בדוחות (מצטבר)

רווח והפסד (באלפי אירו)

	Q1/2020	Q1/2021	
	€ 15,897	€ 15,053	הכנסות שכ"ד
תמון ההכרה במסירת דירות	€ 2,882	€ 117	רווח (הפסד) ממכירת דירות
	€ 12,921	€ 12,652	NOI
	4.5%	4.0%	תשואת NOI
	5.2%	4.7%	תשואת NOI מותאם*
ללא תרומה מפרויקט Grafental	€ 9,677	€ 9,375	EBITDA
	€ (10,935)	€ 33,669	שערוך (שלילי) נדל"ן
	(0.96)%	2.6%	% שערוך (שלילי) נדל"ן ביחס לסך נדל"ן להשקעה
	€ 2,966	€ 2,713	ריבית תזרימית
ללא תרומה מפרויקט Grafental	€ 6,631	€ 6,258	FFO
	3.58x	3.98x	EBITDA לריבית (ללא תרומה מ-Grafental)

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

תוצאות רבעון 1 לשנת 2021



שינוי	Q1/2020	Q1/2021	
↓ -5%*	15,897	15,053	הכנסות שכ"ד (א' אירו)
↑ 390%	(10,606)	30,799	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו)
↑ 19%	701,428	835,528	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו)
↑ 20%	792,400	951,000	EPRA NAV (א' אירו)

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



תודה

