

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



מודל עסקי מאוזן

תזרים יציב

רבעון 1

2022

מאי 2022

מטרת מצגת זו היא להציג את חברת Brack Capital Properties N.V. ("החברה") על פעילותה ותוצאותיה הכספיות. היא אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות הערך של החברה, או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, וכן אין לפרשה כ"מתן ייעוץ להשקעה", 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 2021 (אשר פורסם ביום 24 במרץ, 2022) ולרבעון הראשון של שנת 2022 (אשר נחתם ביום 25 במאי, 2022).

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 2021 ולרבעון הראשון של שנת 2022, 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 זימי 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.

יצוין כי התמונות המוצגות במצגת זו וכן נתונים מסוימים הכלולים במצגת זו, לא נכללו בדוחות העבר של החברה והם מובאים במצגת זו לראשונה, או מוצגים באופן שונה מכפי שהוצגו בדיווחיה של החברה, או עודכנו בהתאם לאמור בדוח השנתי של החברה לשנת 2021 ולרבעון הראשון של שנת 2022. כמו כן, מידע הכלול במצגת עשוי להיחשב ככזה שמוצג באופן שונה מהאופן שבו הוא הוצג בדיווחיה של החברה. החברה סבורה כי המידע הכלול במצגת, ניתן לחישוב מתוך הנתונים שנכללו בדיווחים האמורים או לחילופין, 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 2021 ולרבעון הראשון של שנת 2022.

כרטיס ביקור

פעילות בגרמניה משנת 2004

פורטפוליו מניב למגורים
(12,158 יח"ד - 79% מ GAV)

פורטפוליו מניב למסחר
(56 א' מ"ר¹ - 3% מ GAV)

ייזום למגורים
(2,068 יח"ד בביצוע ובתכנון -
18% מ GAV)

שלושה מגזרי פעילות:

שוק ההון

נכללת במדד במדד ת"א נדל"ן
דירוג אשראי -ilA עדכני מ-S&P מעלות (לאחר הורדת דירוג
בחדש מאי, 2022).



Dutch N.V



סך נכסים של כ- 1.92 מיליארד אירו



כ- 118 עובדים



EPRA NRV : 1,207.2 מיליון אירו

EPRA NRV
per share : 156.15 אירו/מניה



יתרת מזומן: כ-180 מיליון אירו

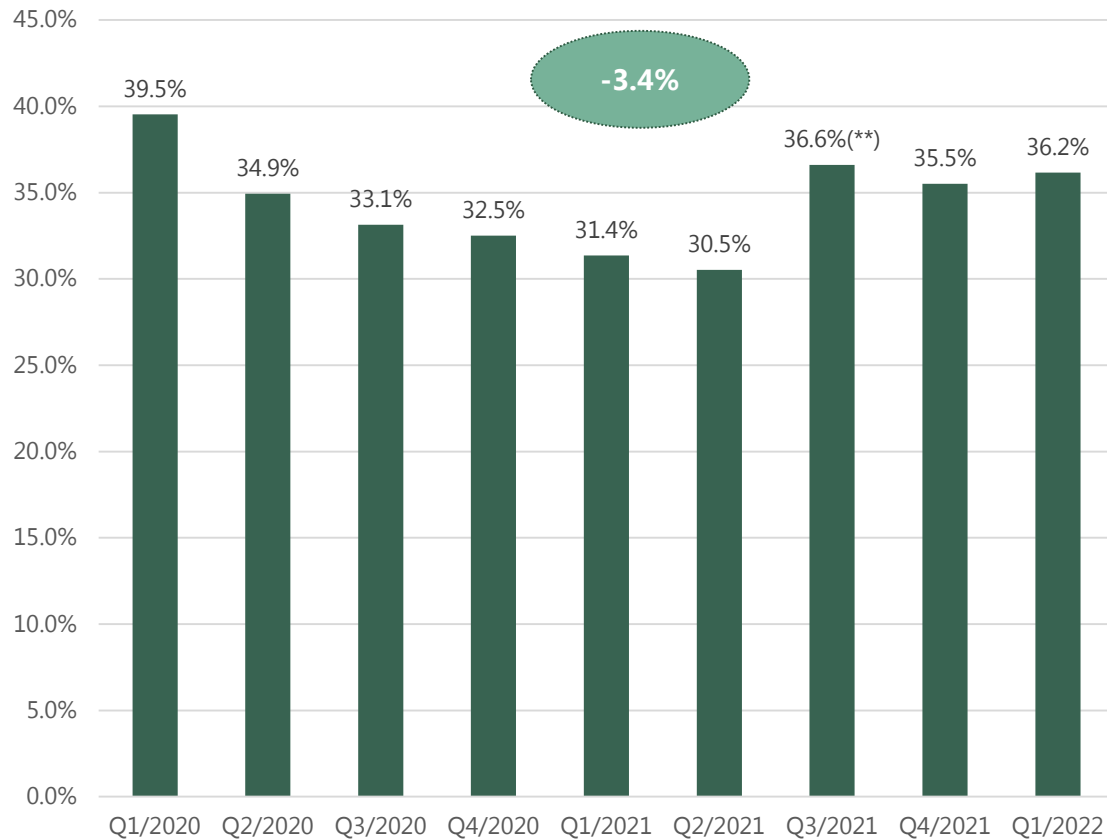
LTV / EPRA NRV per share

ירידה של כ-3.4% ביחס ה LTV בשנתיים האחרונות

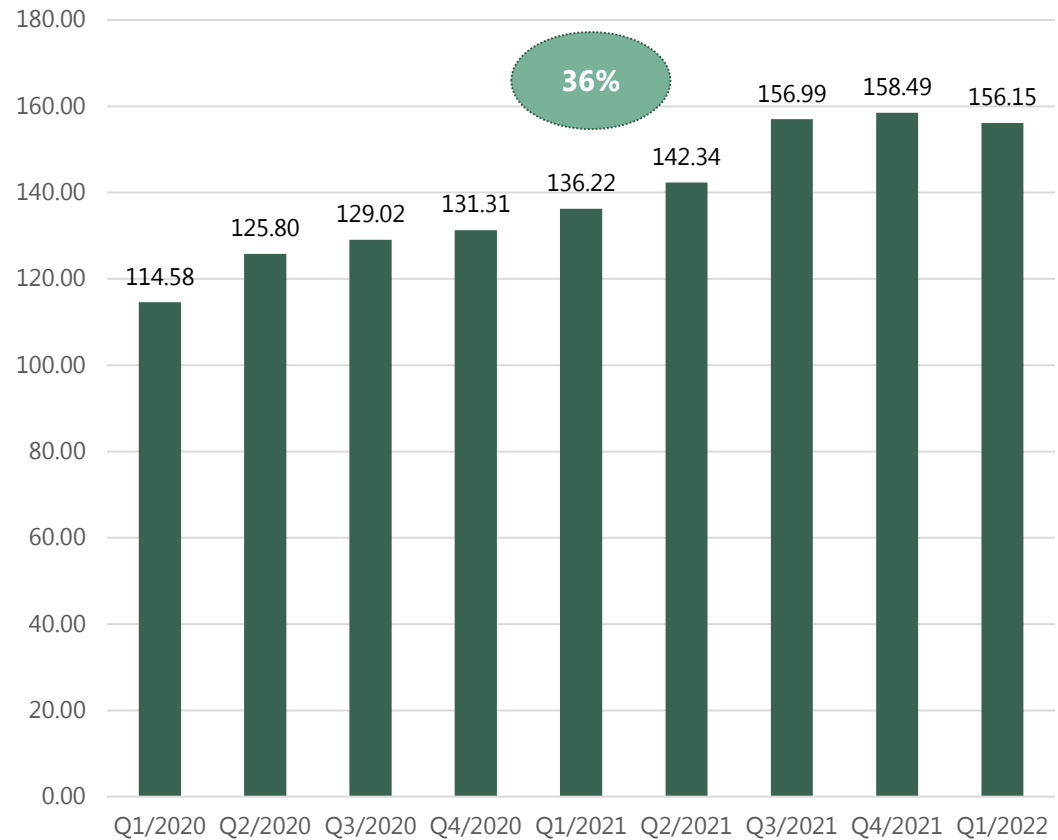
עלייה של כ-36% ביחס EPRA NRV* למניה (באירו) בשנתיים האחרונות



LTV(%)***



EPRA NRV per share (EUR)



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

12,158 דירות להשכרה



פעילות בערים גדולות וצומחות



תזרים גבוה: ~4.3% תשואת שכ"ד

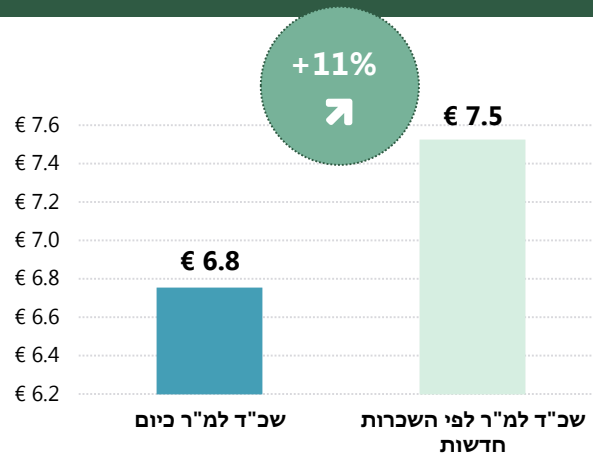


1

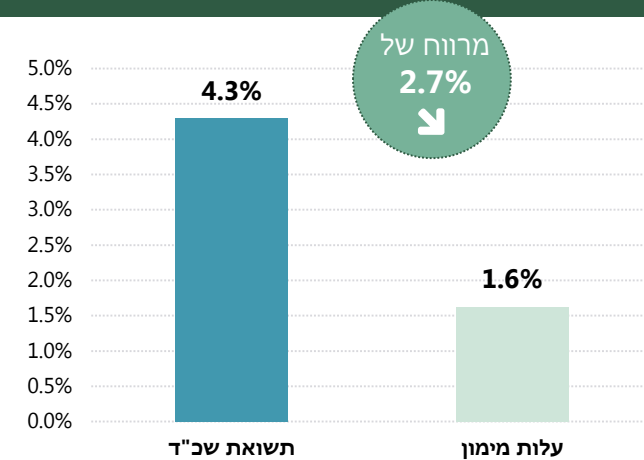
מניב מגורים
(מאוחד)



פוטנציאל השבחה מהותי



תזרים גבוה



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

כ- 2,068 דירות בביצוע ובתכנון

פרויקטים גדולים וממוצבים היטב

תרומה מהותית ל- NAV

2

ייזום למגורים
(מאוחד)

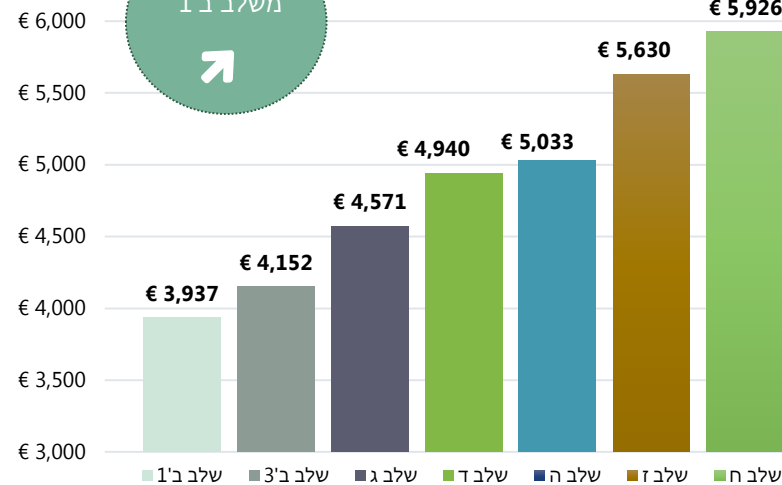


צמיחה

Grafental - התפתחות* מחירי המכירה למ"ר

+51%

משלב ב'1'





עסקאות מכירת נכסים

במהלך שנת 2021, 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 1.49% במח"מ של 6.14 שנים.

ביום 19 במאי, 2022 התקשרה החברה בהסכם עם בעלת השליטה, ADLER, כך שיועמד קו אשראי לחברה בסכום כולל של 200 מיליון אירו, על מנת שהחברה תממן מחדש הלוואות שנטלה. החברה קיבלה 100 מיליון אירו נכון למועד הדוח.

ביום 13 במאי, 2022 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בינלאומי, בהסכם לקבלת קו אשראי בסכום של כ-30 מ' אירו. קו האשראי יועמד לחברה עד לאמצע הרבעון הראשון לשנת 2023.

ביום 9 מרץ, 2022 ביצעה החברה הנפקה פרטית של 528,440,367 ש"ח ע.ג. אג"ח ע"י הרחבת אג"ח סדרה ב' של החברה.



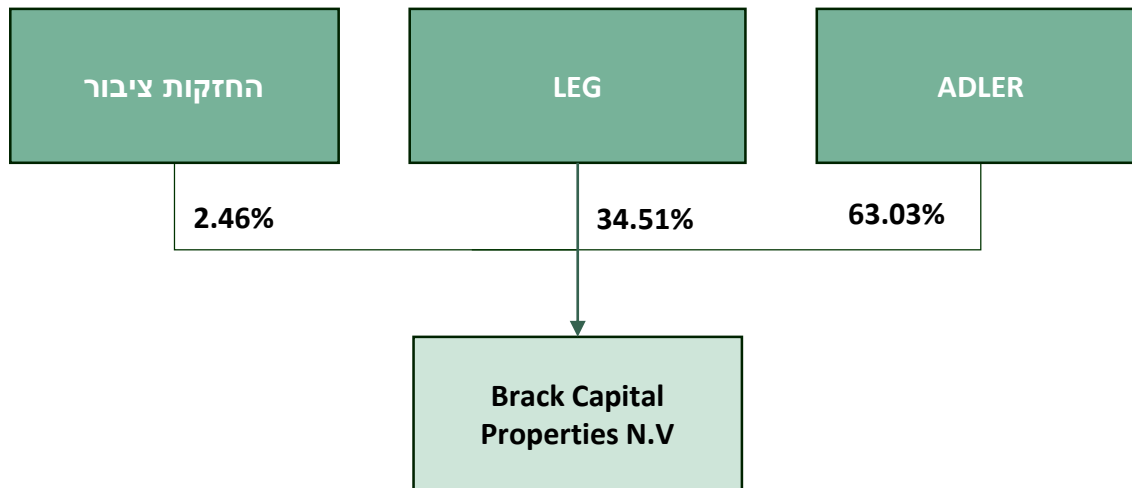
יזום למגורים

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.

אאכנ –
הבנייה הסתיימה ביום 1 מרץ 2022 והפרוייקט מאוכלס במלואו.

LEG Immobilien SE הינה מחברות הנדל"ן למגורים הגדולות בגרמניה כ- 166,342 יחידות מגורים (נכון למרץ 2022).
נכון ליום 31.03.2022 שווי נכסיה עמד על 19.3 מיליארד אירו, FFO I לרבעון 1 שנת 2022, עמד על 121.4 מ' אירו.

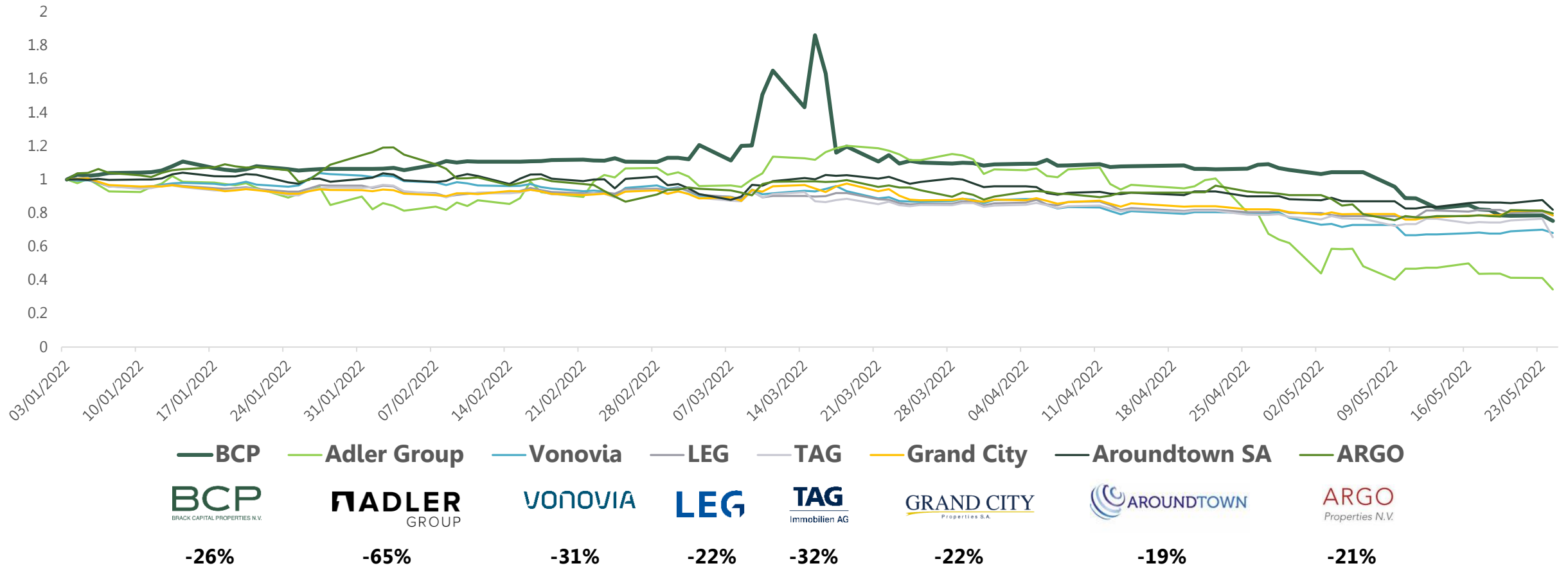
התפלגות החזקות נכון ל- 25.05.2022



הצעת רכש של LEG

ביום 30 בנובמבר רכשה LEG מ-ADLER Real Estate ("ADLER"), בעלת השליטה בחברה, 6.8% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה.
בנוסף, ADLER התחייבה להשתתף בכל הצעת רכש אשר עשויה ליזום LEG וזאת בגין יתרת המניות הרגילות של החברה המוחזקות על ידי ADLER, ובלבד שהצעת רכש כאמור תעשה עד ליום 30 בספטמבר, 2022 במחיר מינימאלי של 157 אירו למניה.

מחירי המניות של חברות נדל"ן ציבוריות הפועלות בגרמניה (YTD)





תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

100% - בערים גדולות*

250 עד 500 אלף תושבים

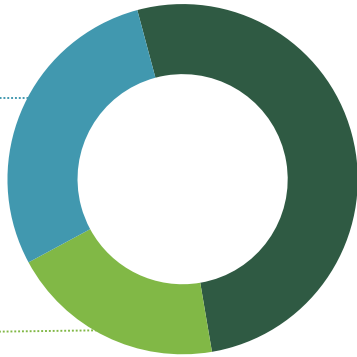
29%

מעל 500 אלף תושבים

52%

עד 250 אלף תושבים

19%



* החלוקה נעשתה לפי מ"ר

פורטפוליו מתוחזק היטב עם מגוון סוגי בניינים



בניינים לשימור



בנייה מודרנית נמוכה



Town Houses

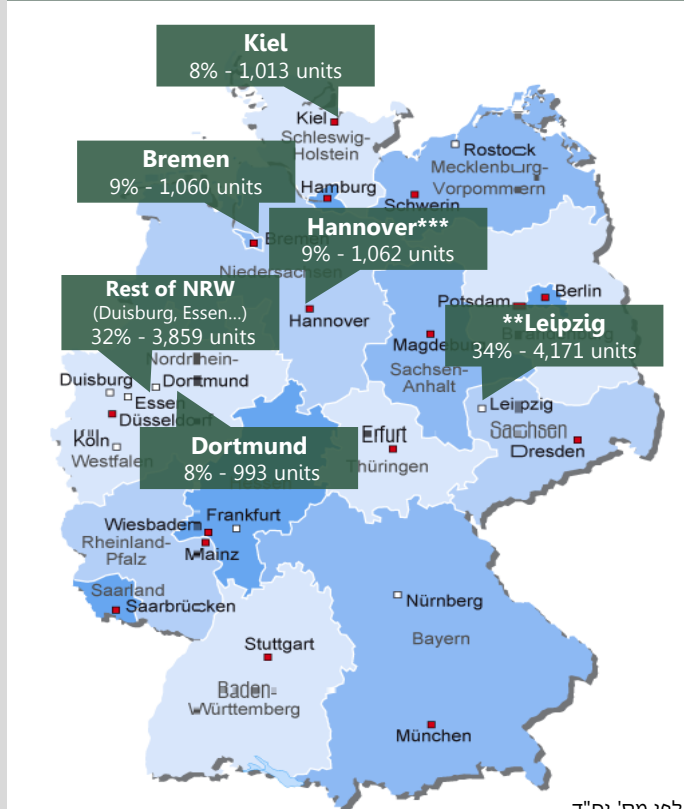


רבי קומות



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	720 א' מ"ר
תפוסה	96.9%
שכ"ד שנתי	56.5 מ' אירו
שכ"ד ממוצע למ"ר	6.75 אירו
שכ"ד *ERV למ"ר	7.52 אירו

תשואה נוכחית

תשואת שכ"ד	4.3%
תשואת NOI	3.7%

תשואה פוטנציאלית

תשואת *ERV	4.8%
תשואת NOI מותאם**	4.2%

* 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 03.2022

3.4%


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 & Gottingen	Bremen	Kiel	Dortmund	NRW	Magdeburg & Halle	
12,158	3,599	1,062	1,060	1,013	993	3,859	572	מספר יח"ד
97.44%	97%	97%	98%	100%	99%	97%	95%	שיעור תפוסה
€ 1,825	€ 2,108	€ 2,361	€ 1,495	€ 2,135	€ 1,803	€ 1,527	€ 1,669	שווי למ"ר
€ 6.75	€ 6.62	€ 8.35	€ 6.62	€ 7.62	€ 7.06	€ 6.27	€ 6.26	שכ"ד ממוצע למ"ר
€ 7.52	€ 7.73	€ 8.64	€ 7.85	€ 9.19	€ 8.18	€ 6.57	€ 6.94	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
11%	17%	3%	19%	21%	16%	5%	11%	אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק*
3.4%	2.9%	3.3%	3.8%	3.3%	3.5%	3.6%	3.3%	Cap rate
4.8%	4.4%	4.8%	5.2%	4.8%	5.0%	5.0%	4.2%	Discount rate
10%	10%	12%	10%	10%	9%	10%	12%	תחלופת שוכרים

שווי מ"ר בספרים – 1,825 אירו



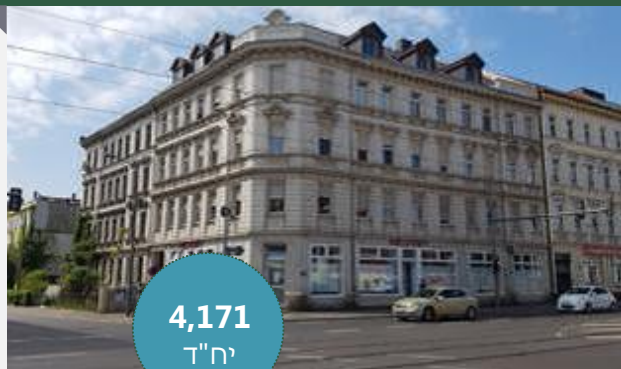
אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק* - 11%





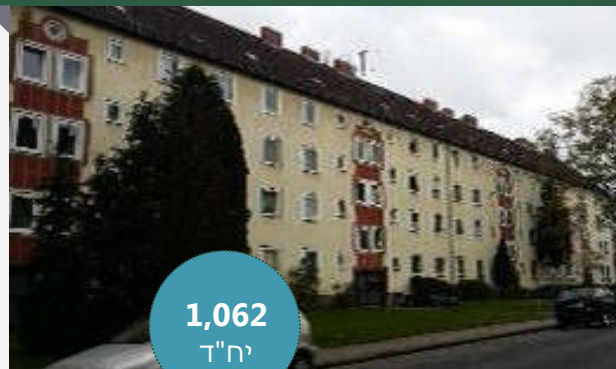
תיק המניב למגורים

Leipzig, Magdeburg & Halle



4,171
יח"ד

Hannover & Gottingen



1,062
יח"ד

Bremen



1,060
יח"ד

Kiel



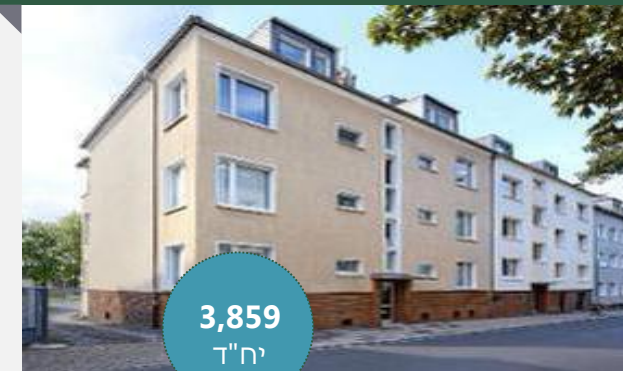
1,013
יח"ד

Dortmund



993
יח"ד

NRW



3,859
יח"ד



ייזום למגורים



פעילות היזום וההשבחה למגורים בדיסלדורף - מרכז כלכלי בינלאומי, שיטת באיכות החיים בעולם¹



Housing supply and demand for new buildings



*Additional annual need for housing units (includes also apartments in detached houses) without consideration of current construction deficits.
Source: destatis, JLL (Status: January 2022)

השלמת בנייה של 3,000 יחידות מגורים בכל שנה, בן השנים 2017-2025 הנו היעד של עריית דסלדורף²

בשנת 2017 הושלמו² בנייתם של כ- 2,800 יחידות מגורים בדיסלדורף ובכך הושג היעד של הערייה, זאת לעומת ירידה משמעותית בשנת 2019, 2020 שבה נבנו רק כ-1,800, 2,310 יחידות מגורים, בהתאמה².



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 מפקוח (דיור מסובסד ודיור בר-השגה), ויתר 32 יח"ד יושכרו לפי מחיר שוק.
שלב י' – י"א – 335 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 - הבנייה הסתיימה בהצלחה



פרוייקט מגורים שבו נבנו 82 יח"ד להשכרה בשכ"ד מפקוח (דיור מסובסד ודיור בר השגה).
הבנייה הסתיימה במרץ 2022, והפרוייקט מאוכלס במלואו.

Grafenberg - בקרקע 1



פרוייקט יוקרה מתוכנן - כ-85 יח"ד
בצמידות ליער Grafenberg
התבע אושרה החברה צופה עלייה לקרקע בסוף שנת 2022.

Grafental II



Aachen



פעילות היזום -
גרפנטל, גרשהיים
ואאכן

Gerresheim

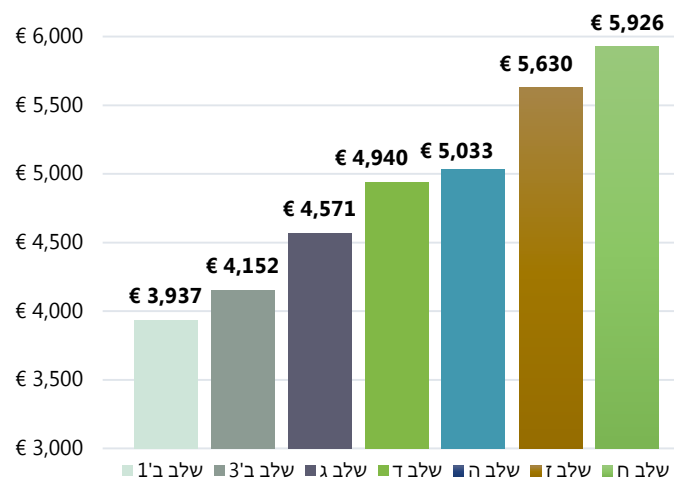


Grafental I



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

€ 863.6M
€ 1,167.4M

הון עצמי (31.03.2022)
שווי שוק (31.03.2022)

מגורים להשכרה

מחירי שוק	מצב נוכחי	
1€ 62.9	€56.5	שכ"ד (מ' אירו)
4.10%	4.30%	תשואת שכ"ד

שווי תיק בספרים - כ- 1,313.8 מ' אירו

1. לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ב-Q1/2022 ללא הנחות צמיחה בשוק. לפי שיעורי תפוסה נוכחית.



ייזום 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 ובאאכן.
קידום פרויקט גרסהיים בתמיכת עיריית דיסלדורף



BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



נספחים



איתנות פיננסית

מבנה החוב הפיננסי – 31.3.2022			
סה"כ	אג"ח	חוב בנקאי	
€ 837.4	€ 230.6	€ 606.8	סכום במ' אירו
4.8 שנים	2.0 שנים	6.1 שנים	מח"מ*
2.09%	3.29%	1.49%	ריבית ממוצעת*
דירוג ויחסי מינוף – 31.3.2022			
S&P Maalot iA-	דירוג אשראי		
36.16%	**LTV		
42.35%	חוב נטו ל-Cap		
3.33X	EBITDA לריבית		

* הריבית הממוצעת והמח"מ חושבו בניטרול ההלוואה הממנת את פרויקט גרסהיים אשר צפויה להיפרע במהלך חודש יוני 2022.
** חוב נטו לסך נכסי הנדל"ן.

31.3.2022 (מ' אירו) EPRA NRV

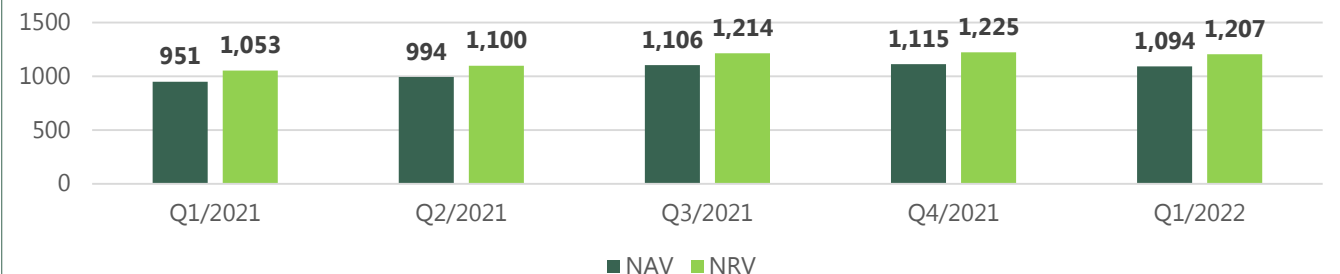
863.6	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
139.5	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
0.1	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
93.6	שערוך מלאי
110.4	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
1,207.2	EPRA NRV

נתונים פיננסיים עיקריים - מאזן

תמצית מאזן (מ' אירו) - נכון ל- 31.03.2022

€ 1,338.4	נכסים מניבים
€ 87.5	קרקע להשקעה
€ 218.9	מלאי מקרקעין (ז"א+ז"ק)
€ 179.4	מזומן ויתרות מזילות
€ 1,921.4	סה"כ נכסים
€ 837.4	סה"כ חוב
€ 863.6	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
€ 898.8	סה"כ הון עצמי כולל ז. מיעוט
€ 1,207.2	EPRA NRV*
156.15	EPRA NRV* למניה (אירו למניה)
€ 1,096.8	EPRA NAV
141.87	EPRA NAV למניה (אירו למניה)

התפתחות EPRA NRV*/ NAV - במ' אירו



Grafental I - נתוני מכירות ורווחיות

שלב ח	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)

	Q1/2021	Q1/2022	
	€ 15,053	€ 14,906	הכנסות שכ"ד
	€ 117	-	רווח ממכירת דירות
	€ 12,652	€ 12,247	NOI*
	4.0%	3.6%	תשואת NOI
	4.7%	4.1%	תשואת NOI מותאם
ללא תרומה מפרויקט Grafental	€ 9,375	€ 9,352	EBITDA
	€ 33,669	-	שערוך נדל"ן
	2.6%	-	% שערוך נדל"ן ביחס לסך נדל"ן להשקעה
	€ 2,713	€ 2,810	ריבית תזרימית
ללא תרומה מפרויקט Grafental	€ 6,258	€ 6,388	FFO
	0.81	0.83	FFO למניה
	3.98x	3.33x	EBITDA לריבית (ללא תרומה מ-Grafental)



שינוי	Q1/2021	Q1/2022		
↓	-1%	15,053	14,906	הכנסות שכ"ד (א' אירו)
↑	2%	6,258	6,388	FFO (א' אירו)
↓	-0.2%	9,375	9,352	EBITDA (א' אירו)
↑	15%	1,053,124	1,207,200	EPRA NRV* (א' אירו)

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



תודה

