

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



מודל עסקי מאוזן

תזרים יציב

רבעון 2

2022

אוגוסט 2022

מטרת מצגת זו היא להציג את חברת Brack Capital Properties N.V. (להלן: "החברה") על פעילותה ותוצאותיה הכספיות. על פנייה 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 מס' אסמכתא: 029652-01-2022) ולרבעון השני של שנת 2022 (אשר נחתם ביום 14 באוגוסט, 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 להעריךם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה, לרבות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, המפורטים בדוח לרבעון השני 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 השני 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 השני של שנת 2022.

פעילות בגרמניה משנת 2004

פורטפוליו מניב למגורים
(12,158 יח"ד - 80% מ GAV)

פורטפוליו מניב למסחר
(40 א' מ"ר - 2% מ GAV)

ייזום למגורים
(2,105 יח"ד בביצוע ובתכנון -
18% מ GAV)

שוק ההון

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



Dutch N.V



סך נכסים של כ- 1.87 מיליארד אירו



כ- 118 עובדים



EPRA NTA : 1,114.5 מיליון אירו
EPRA NTA
per share : 144.16 אירו/מניה



יתרת מזומן: כ-130 מיליון אירו

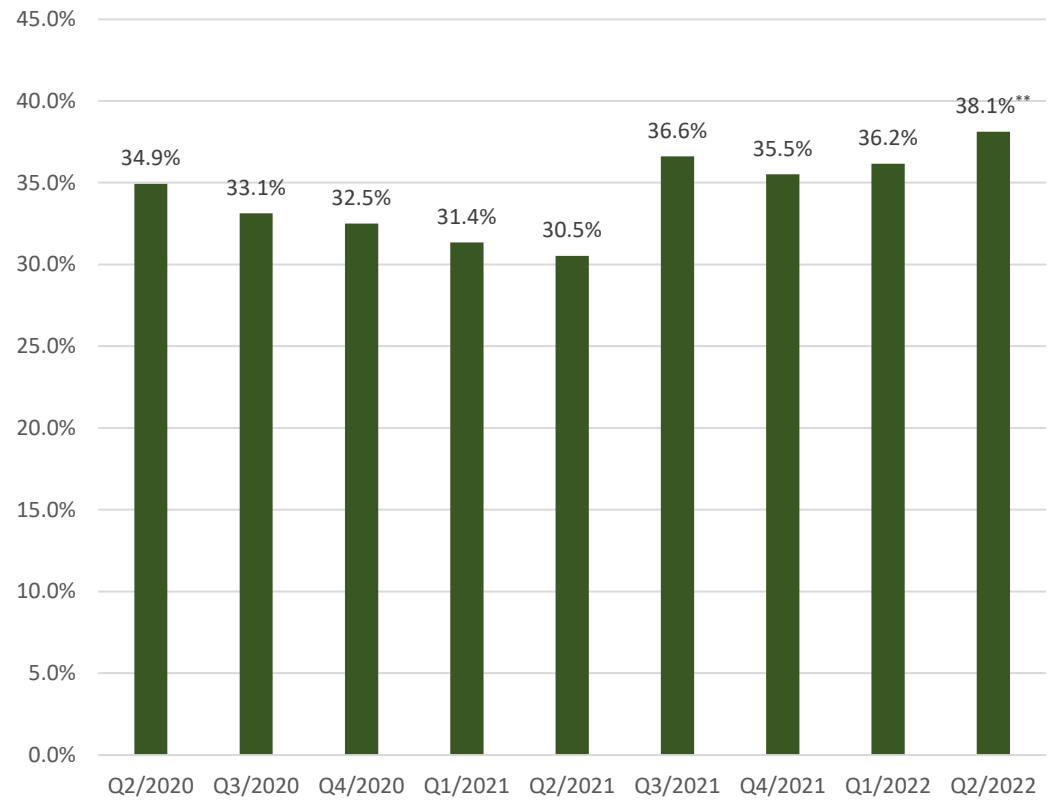
LTV / EPRA NTA per share

יחס LTV יציב ונמוך מ-40% בשנתיים האחרונות

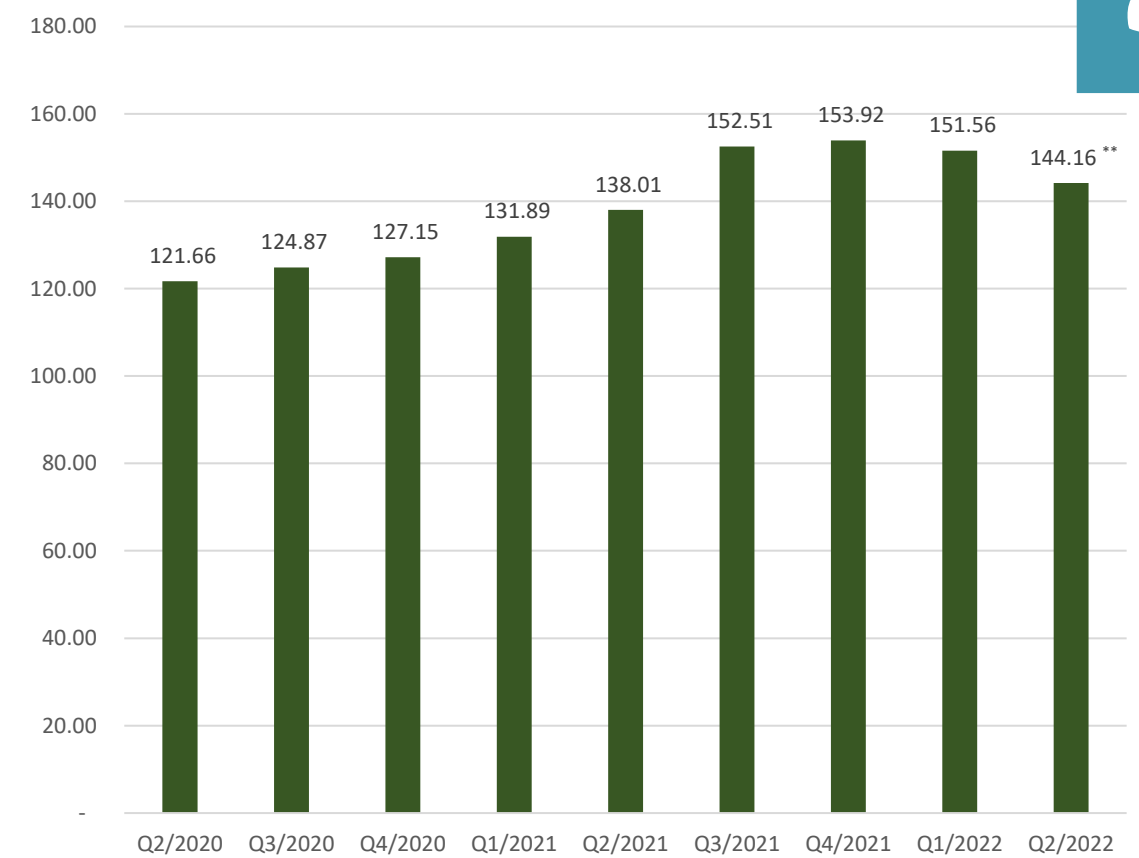
עלייה של כ-19% ביחס EPRA NTA* למניה (באירו) בשנתיים האחרונות



LTV(%)***



EPRA NTA per share (EUR)



* בהתאם להנחיות המעודכנות שפורסמו ע"י EPRA. לפרטים נוספים בקשר עם מדד EPRA NTA ראה סעיף 10.3 בדוח דירקטוריון.
 ** העלייה ברמת המינוף של החברה (LTV) והקטיון ב- EPRA NTA ברבעון 2 נובע בעיקר מירידת ערך הנדל"ן היזמי.
 *** יחס LTV מחושב כ Net debt to GAV

תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

12,158 דירות להשכרה



פעילות בערים גדולות וצומחות



תזרים גבוה: ~4.3% תשואת שכ"ד

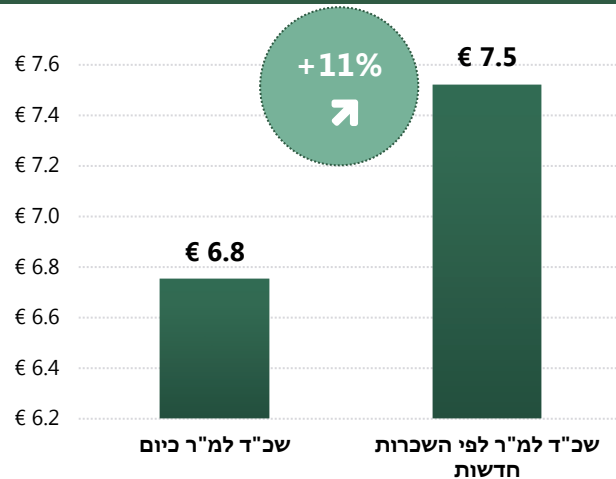


1

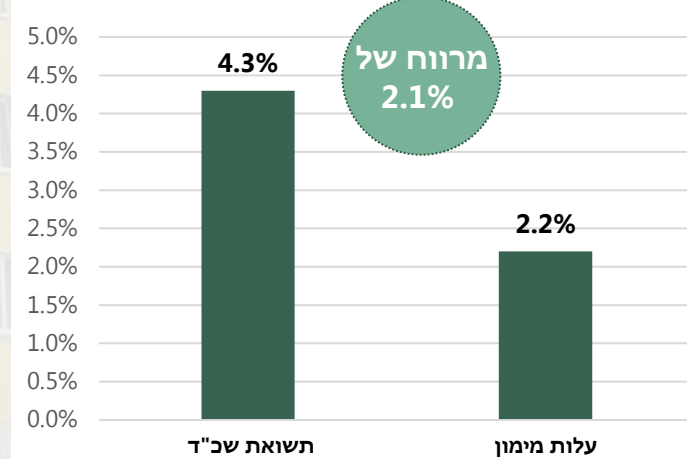
מניב מגורים
(מאוחד)



פוטנציאל השבחה מהותי



תזרים גבוה



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

כ- 2,105 דירות בביצוע ובתכנון

פרויקטים גדולים וממוצבים היטב

תרומה מהותית ל- NAV

2

ייזום למגורים
(מאוחד)

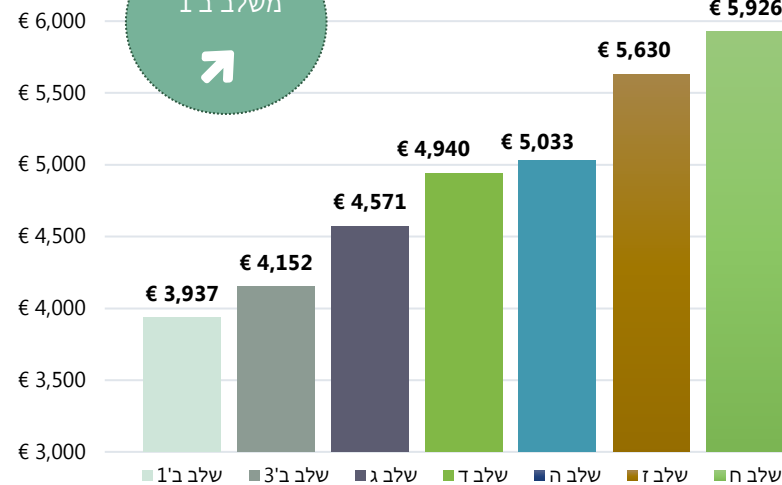


צמיחה

Grafental - התפתחות* מחירי המכירה למ"ר

+51%

משלב ב'1'





עסקאות מכירת נכסים

במהלך שנת 2021, החברה התקשרה ב-2 עסקאות למכירת נכסים מסחריים בסך של כ-30.1 מ' אירו. עסקה אחת הושלמה במהלך הרבעון השני בגובה של כ-16.5 מ' אירו. העסקה השניה צפויה להיות מושלמת במהלך 2022.



מימון

הריבית הממוצעת על הלוואות הבנקים של החברה עומדת על 1.49% במח"מ של 5.9 שנים. 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. 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 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. במהלך חודש מאי העמידה ADLER לחברה 100 מ' אירו מתוך קו האשראי. ביום 13 באוגוסט, 2020 התקשרה החברה עם ADLER לתיקון ההסכם, שעיקרו הארכת מועד פירעון קו האשראי לסוף שנת 2023. במהלך חודש יולי 2022, האריכה החברה בשלושה חודשים מועד פירעון של הלוואה בסכום של 45.3 מ' אירו



ייזום למגורים

גרפנטל -
שלב ח' - הבנייה הושלמה והדירות נמכרו ונמסרו במלואן.
שלב ט'- הבנייה הסתיימה והעברת הדירות לשוכרים מתבצעת בימים אלו.
שלבים י'-יא' - טרם נתקבלו אישורי בנייה. צפי לקבלת האישורים במהלך 2022, ותחילת בנייה צפויה במהלך השנים 2023-2024.

אאכן -
הבנייה הסתיימה ביום 1 מרץ 2022 והפרוייקט מאוכלס במלואו.

מבנה החזקות החברה

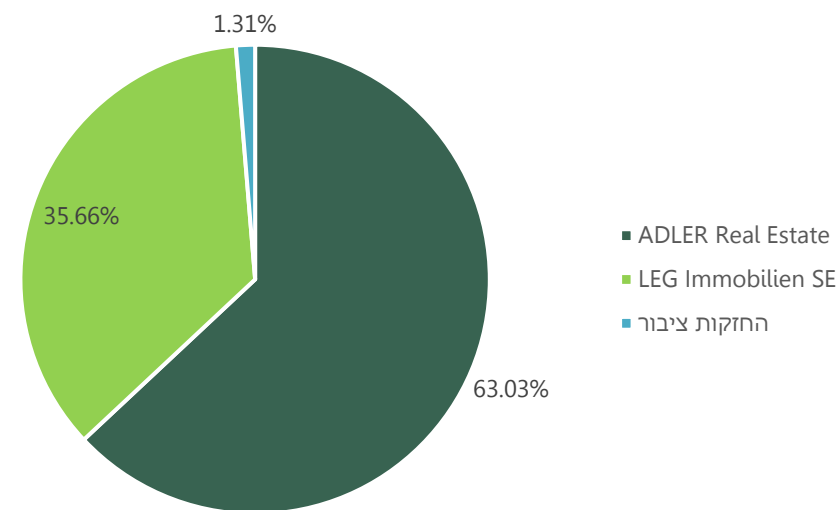
הצעת רכש של LEG

ביום 30 בנובמבר, 2021, 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.

ביום 3 באוגוסט, 2022, נודע לחברה כי חברת LEG החליטה שלא לפרסם הצעת רכש לרכישת מניות החברה ובהתאם לא תממש את ההתחייבות של ADLER כלפיה.

התפלגות החזקות ליום 14.08.2022





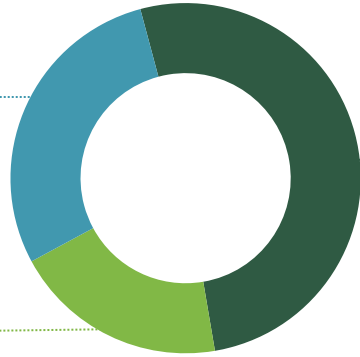
תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

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

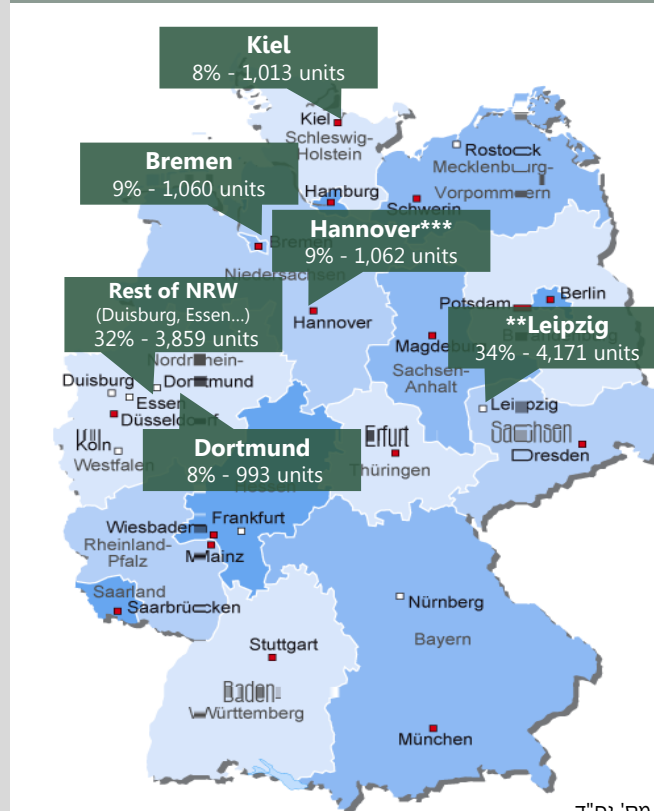


רבי קומות



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	97.4%
שכ"ד שנתי	56.9 מ' אירו
שכ"ד ממוצע למ"ר	6.76 אירו
שכ"ד *ERV למ"ר	7.52 אירו

תשואה נוכחית

תשואת שכ"ד	4.2%
תשואת NOI	3.6%

תשואה פוטנציאלית

תשואת *ERV	4.7%
תשואת NOI מותאם**	4.1%

* 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 06.2022

4.1%


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	
12,158	3,599	1,062	1,060	1,013	993	3,859	572	מספר יח"ד
97%	97%	98%	97%	99%	98%	97%	94%	שיעור תפוסה
€ 1,865	€ 2,123	€ 2,494	€ 1,524	€ 2,217	€ 1,862	€ 1,559	€ 1,663	שווי למ"ר
€ 6.76	€ 6.65	€ 8.42	€ 6.63	€ 7.62	€ 7.04	€ 6.27	€ 6.30	שכ"ד ממוצע למ"ר
€ 7.54	€ 7.71	€ 8.66	€ 7.85	€ 9.13	€ 8.20	€ 6.62	€ 7.12	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
11.77%	16.02%	2.80%	18.36%	19.80%	16.55%	5.56%	13.12%	אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק*
3.31%	2.89%	3.16%	3.70%	3.29%	3.34%	3.54%	3.30%	Cap rate
4.75%	4.38%	4.66%	5.09%	5.02%	4.84%	4.93%	4.28%	Discount rate
10.42%	10.50%	11.51%	10.47%	10.20%	9.25%	10.20%	11.92%	תחלופת שוכרים

שווי מ"ר בספרים – 1,865 אירו



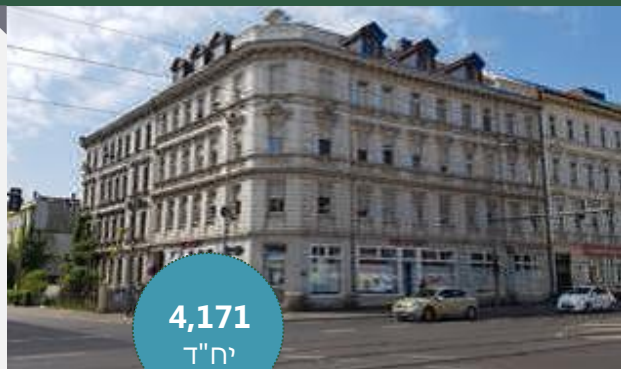
אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק* - 11.8%





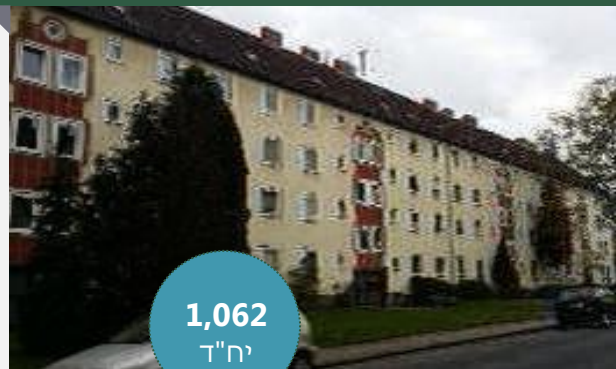
תיק המניב למגורים

Leipzig, Magdeburg & Halle



4,171
יח"ד

Hannover & Gottingen



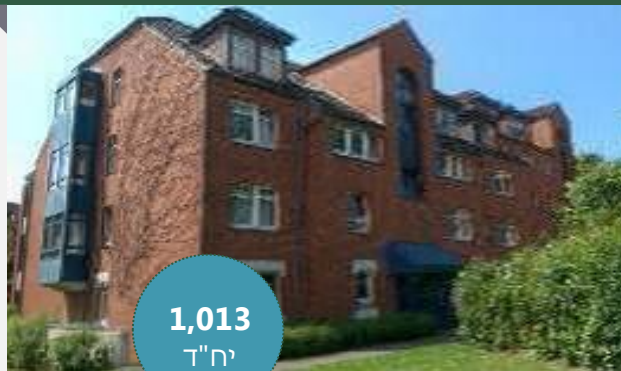
1,062
יח"ד

Bremen



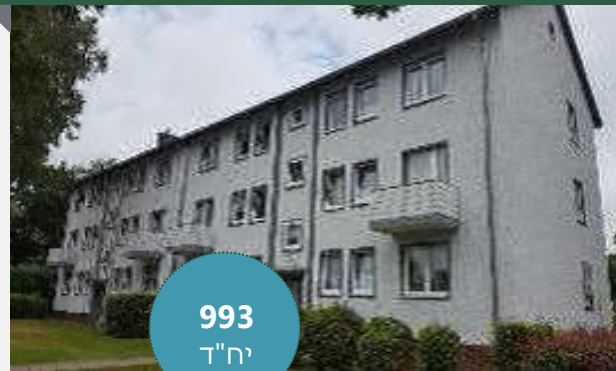
1,060
יח"ד

Kiel



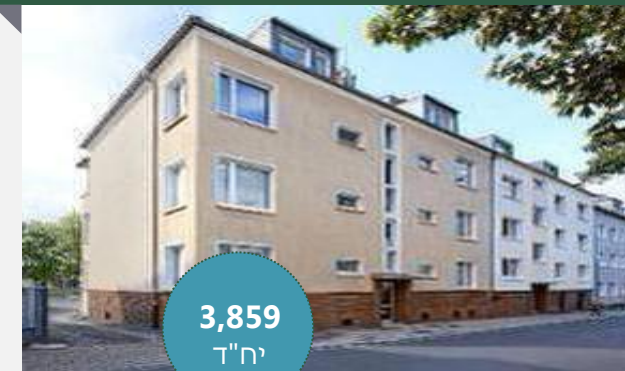
1,013
יח"ד

Dortmund

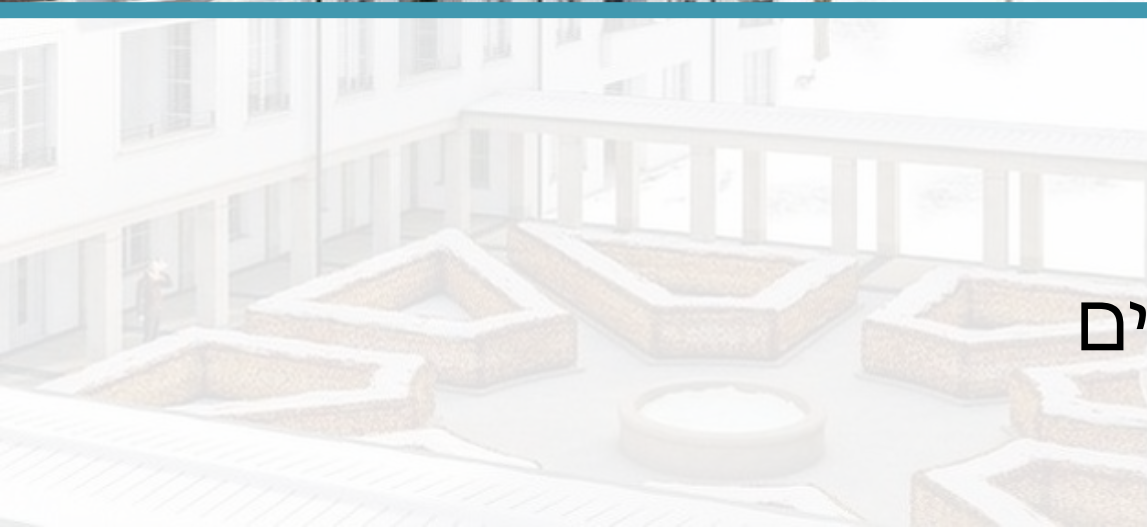


993
יח"ד

NRW



3,859
יח"ד



ייזום למגורים



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



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' - ח' - הבנייה הושלמה והדירות נמכרו במלואם ונמסרו לרוכשים (185 יח"ד).
שלב ט' - הבנייה הושלמה. הדירות (204 יח"ד) נמסרות בימים אלו.
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 מפקח (דוור מסובסד ודוור בר השגה).
הבנייה הסתיימה במרץ 2022, והפרוייקט מאוכלס במלואו.

Grafenberg - בקרקע¹



פרוייקט יוקרה מתוכנן - כ-84 יח"ד
בצמידות ליער Grafenberg
התב"ע אושרה והחברה צופה עלייה לקרקע בסוף שנת 2022.

Grafental II



Aachen



פעילות היזום -
גרפנטל, גרשהיים
ואאכן

Gerresheim

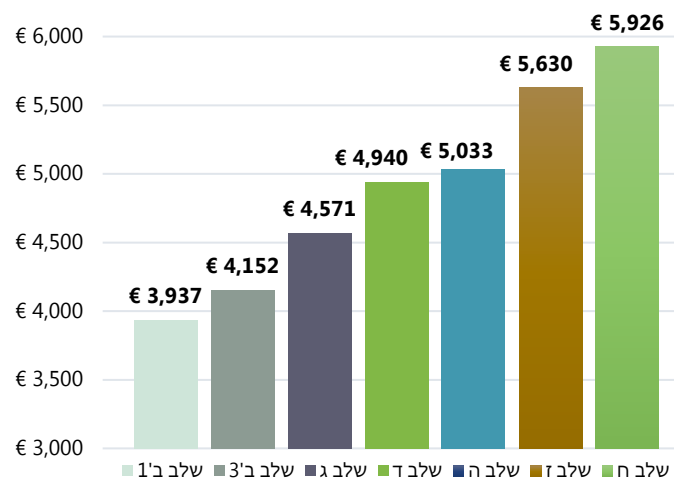


Grafental I



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

€ 882.2M
€ 800.34M

הון עצמי (30.06.2022)
שווי שוק (30.06.2022)

מגורים להשכרה

מחירי שוק	מצב נוכחי	
1€ 62.9	€56.9	שכ"ד (מ' אירו)
4.10%	4.20%	תשואת שכ"ד

שווי תיק בספרים - כ- 1,343 מ' אירו

1. לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ב-Q2/2022 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 – 30.6.2022			
סה"כ	אג"ח	חוב בנקאי	
€ 685.5	€ 227.7	€ 457.8	סכום במ' אירו
4.53 שנים	1.77 שנים	5.9 שנים	מח"מ
2.17%	3.54%	1.49%	ריבית ממוצעת
דירוג ויחסי מינוף – 30.06.2022			
S&P Maalot iIA-	דירוג אשראי		
38.18%	*LTV		
38.84%	חוב נטו ל-Cap		
3.38X	EBITDA לריבית		

*חוב נטו לסך נכסי הנדל"ן.

30.06.2022 (מ' אירו) EPRA NTA

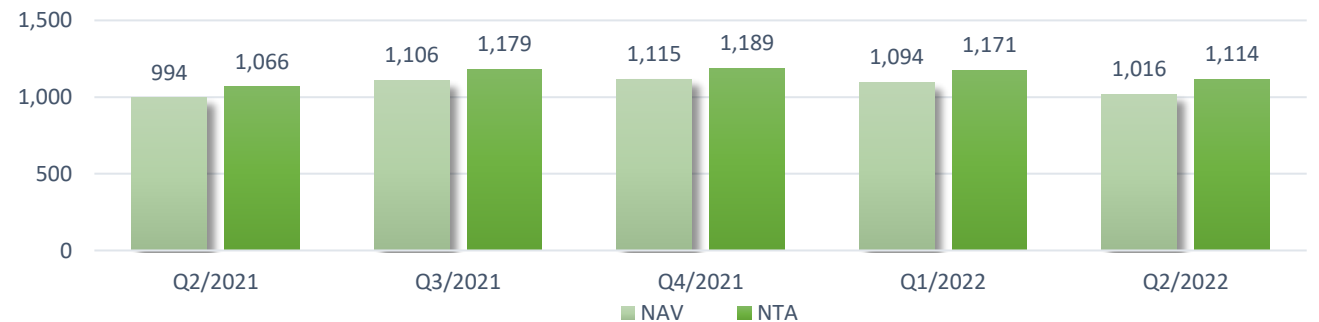
847.4	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
141.4	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
21.8	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
27.9	שערוך מלאי
76	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
1,114.5	EPRA NTA

נתונים פיננסיים עיקריים - מאזן

תמצית מאזן (מ' אירו) - נכון ל- 30.06.2022

€ 1,367	נכסים מניבים
€ 79	קרקע להשקעה
€ 214	מלאי מקרקעין (ז"א+ז"ק)
€ 130	מזומן ויתרות מזילות
€ 1,871	סה"כ נכסים
€ 989	סה"כ חוב
€ 847	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
€ 882	סה"כ הון עצמי כולל ז. מיעוט
€ 1,114	*EPRA NTA
144	*EPRA NTA למניה (אירו למניה)
€ 1,016	EPRA NAV
131	EPRA NAV למניה (אירו למניה)

התפתחות EPRA NTA*/ NAV - במ' אירו

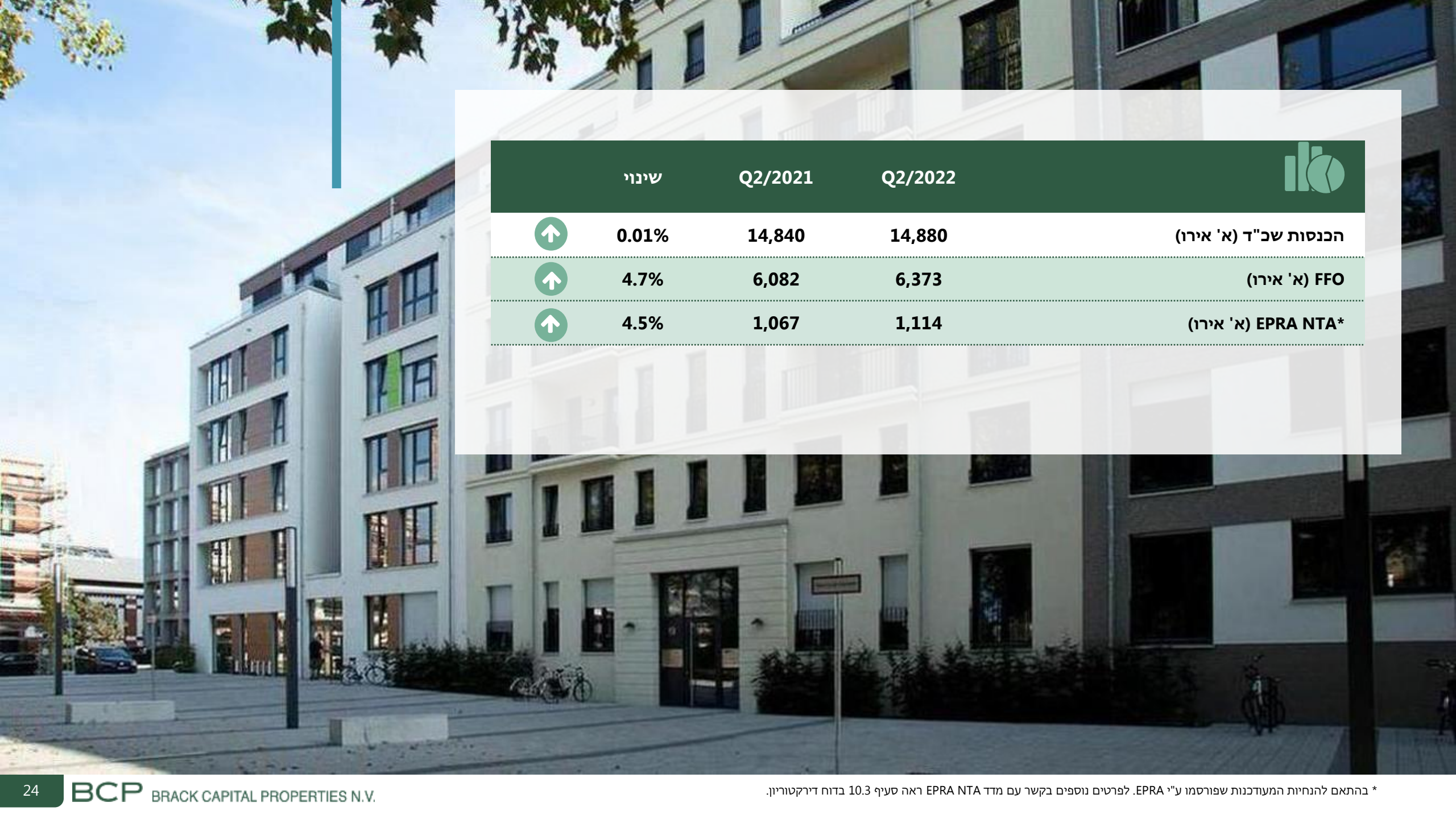


Grafental I - נתוני מכירות ורווחיות

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)

	Q2/2021	Q2/2022	
	€ 14,840	€ 14,880	הכנסות שכ"ד
ירידת ערך בגין הערכות שווי שנתקבלו למלאי החברה	€ 880	(10,686)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
	€ 12,202	€ 12,400	NOI
	3.8%	3.6%	תשואת NOI
ללא תרומה מפרויקט Grafental	4.5%	4.1%	תשואת NOI מותאם
	€ 9,986	€ 9,500	EBITDA
	€ 33,908	€ 10,882	שערוך נדל"ן
	€ 2,478	€ 2,814	ריבית תזרימית
ללא תרומה מפרויקט Grafental	€ 6,082	€ 6,373	FFO
	0.79	0.82	FFO למניה
	4.03x	3.38x	EBITDA לריבית (ללא תרומה מ-Grafental)



שינוי	Q2/2021	Q2/2022	
↑ 0.01%	14,840	14,880	הכנסות שכ"ד (א' אירו)
↑ 4.7%	6,082	6,373	FFO (א' אירו)
↑ 4.5%	1,067	1,114	EPRA NTA* (א' אירו)

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



תודה

