

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



מודל עסקי מאוזן
צמיחה מתמשכת
תזרים יציב
שנת 2021

מרץ 2022

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, 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 נחתם ביום 24 במרץ, 2022) 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 2021 ולרבעון הרביעי 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 2021 ולרבעון הרביעי של שנת 2021.

פעילות בגרמניה משנת 2004

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

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

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

שוק ההון
נכללת במדד במדד ת"א נדל"ן
דירוג אשראי - iLAA מ-S&P מעלות



Dutch N.V



סך נכסים של כ- 1.75 מיליארד אירו



כ- 118 עובדים



EPRA NRV: 1,225.3 מיליון אירו

EPRA NRV
per share: 158.49 אירו/מניה



תיק מזומן: 24.86 מיליון אירו

LTV / EPRA NRV per share

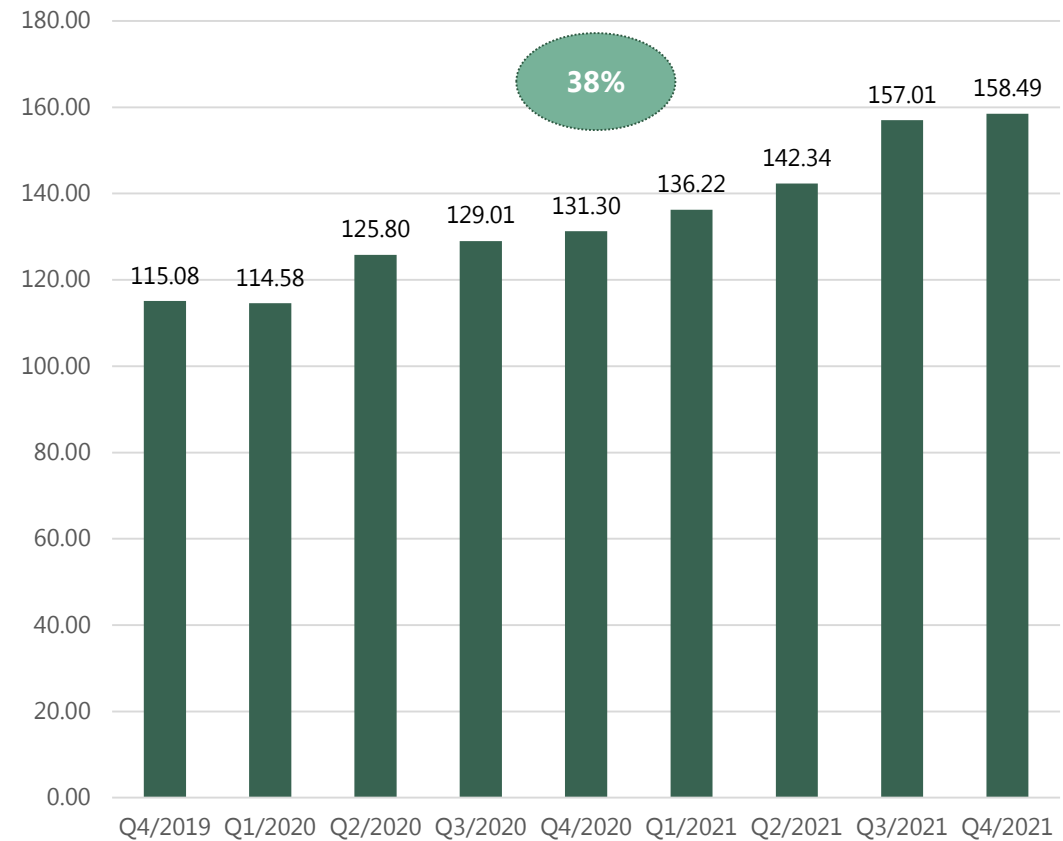
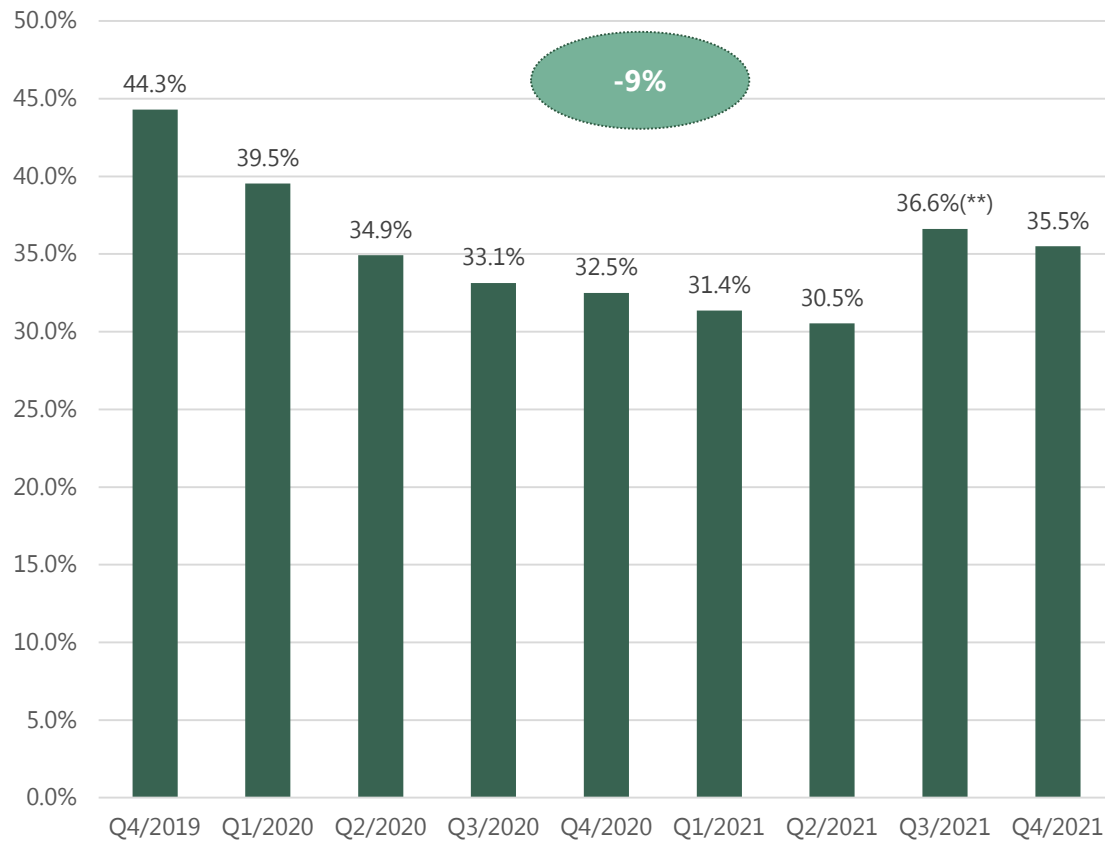
ירידה של כ-9% ביחס ה LTV בשנתיים האחרונות

עלייה של כ-38% ביחס EPRA NRV* למניה (באירו) בשנתיים האחרונות



LTV(%)***

EPRA NRV per share (EUR)



* בהתאם להנחיות המעודכנות שפורסמו ע"י EPRA. לפרטים נוספים בקשר עם מדד EPRA NRV ראה סעיף 9.4 בדוח דירקטוריון.
 ** העלייה ברמת המינוף של החברה (LTV) ברבעון 3 נובעת ברובה מביטול עסקת גרסהיים ואיחודם מחדש של נכסי והתחייבויות השותפות המחזיקה בקרקע.
 *** יחס ה LTV מחושב כ Net debt to GAV

תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

12,075 דירות להשכרה



פעילות בערים גדולות וצומחות



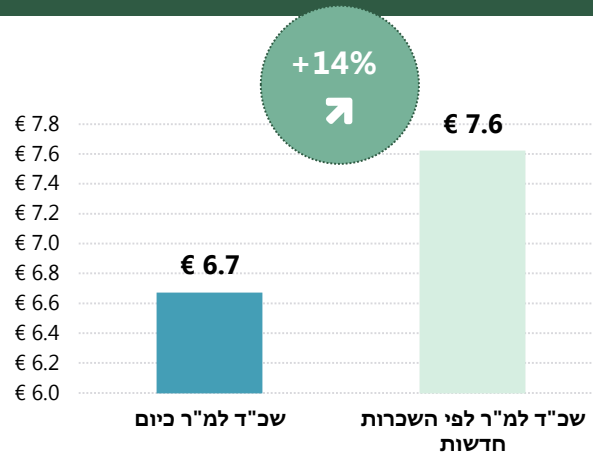
תזרים גבוה: ~4.3% תשואת שכ"ד



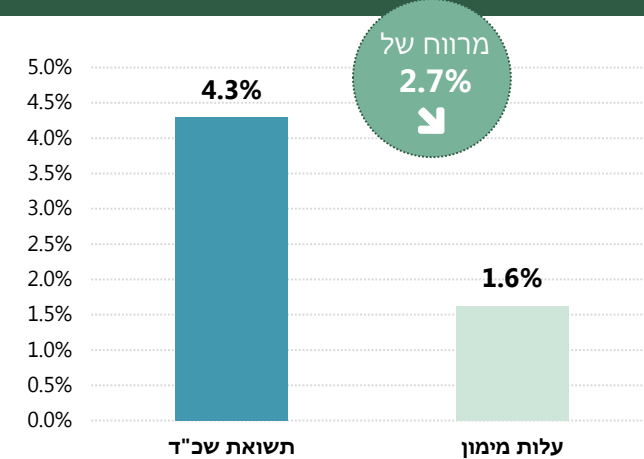
1
מניב מגורים
(מאוחד)



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)

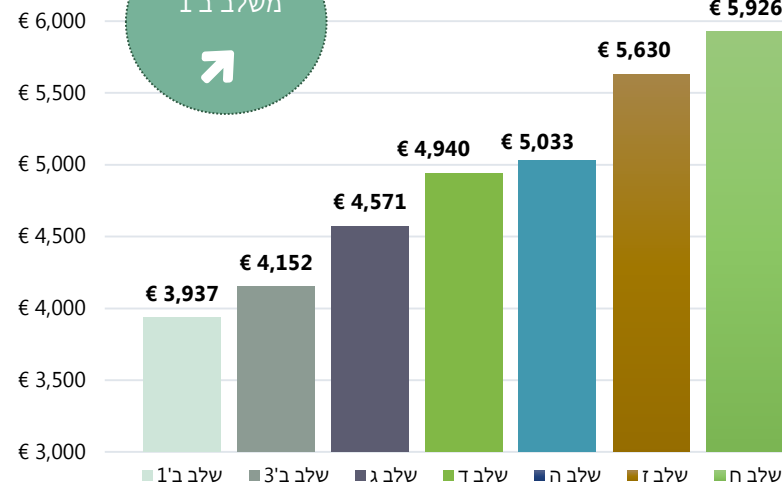


צמיחה

Grafental - התפתחות* מחירי המכירה למ"ר

+51%

משלב ב'1'



התפתחויות עיקריות ב-2021*



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 המממנות נכסים בשווי של כ-308.8 מ' אירו.

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.

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

LEG Immobilien SE הינה מחברות הנדל"ן למגורים הגדולות בגרמניה כ- 166,200 יחידות (נכון לדצמבר 2021).
נכון ליום 31.12.2021 שווי נכסיה עמד על 19.1 מיליארד אירו, FFO I לשנת 2021 עמד על 423.1 מ' אירו.

רכישת מניות מבעלת השליטה

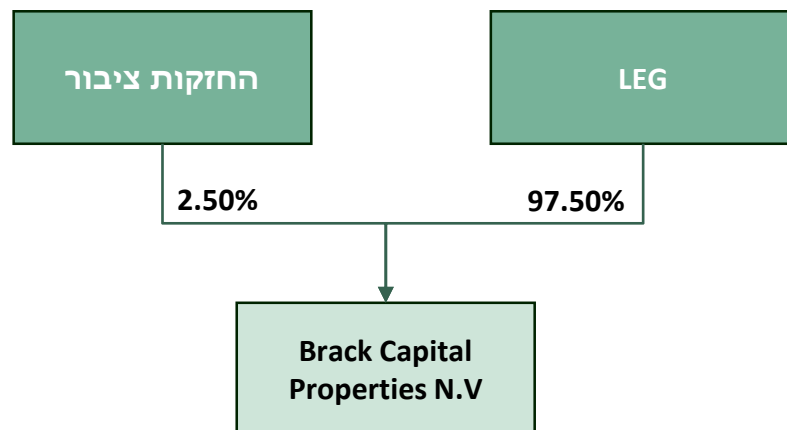
LEG רכשה מ- ADLER Real Estate A.G. ("ADLER"), בעלת השליטה בחברה, 6.8% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה. בנוסף, ADLER התחייבה להשתתף בכל הצעת רכש אשר עשויה ליזום LEG וזאת בגין יתרת המניות הרגילות של החברה המוחזקות על ידי ADLER, ובלבד שהצעת רכש כאמור תעשה עד ליום 30 בספטמבר, 2022 במחיר מינימאלי למניה הקבוע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

רכישת מניות מבעלי מניות המיעוט

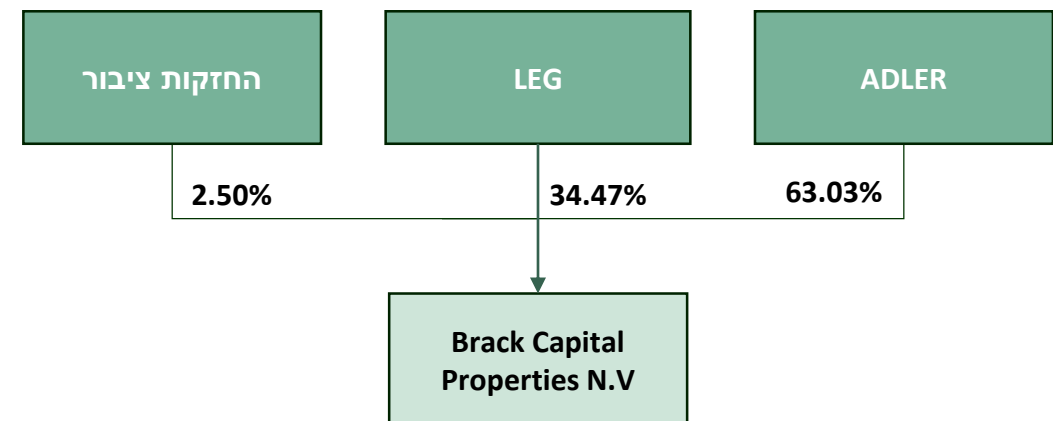
ביום 30 בנובמבר, 2021, התקשרה LEG Grundstücksverwaltung GmbH, התקשרה ("LEG") עם בעלי מניות מסוימים בחברה בהסכם לרכישת 24% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה, במחיר של 135.82 אירו למניה. השלמת העסקה היתה כפופה לתנאים מתלים לרבות קבלת אישור הרשות לתחרות הגרמנית אשר התקבלה ביום 27 בדצמבר, 2021.

ביום 16 בדצמבר 2021, וביום 23 בפברואר 2022 רכשה LEG 1.2% ו- 2.5% בהתאמה, מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה מבעלי מניות מסוימים של החברה.

התפלגות החזקות במקרה בו LEG מבצעת הצעת רכש*



התפלגות החזקות נכון ל- 24.3.2022





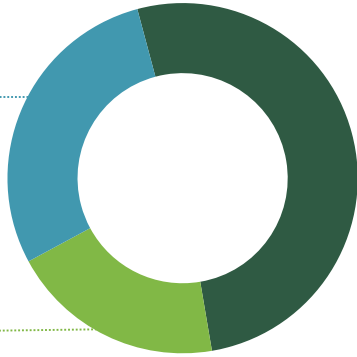
תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

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

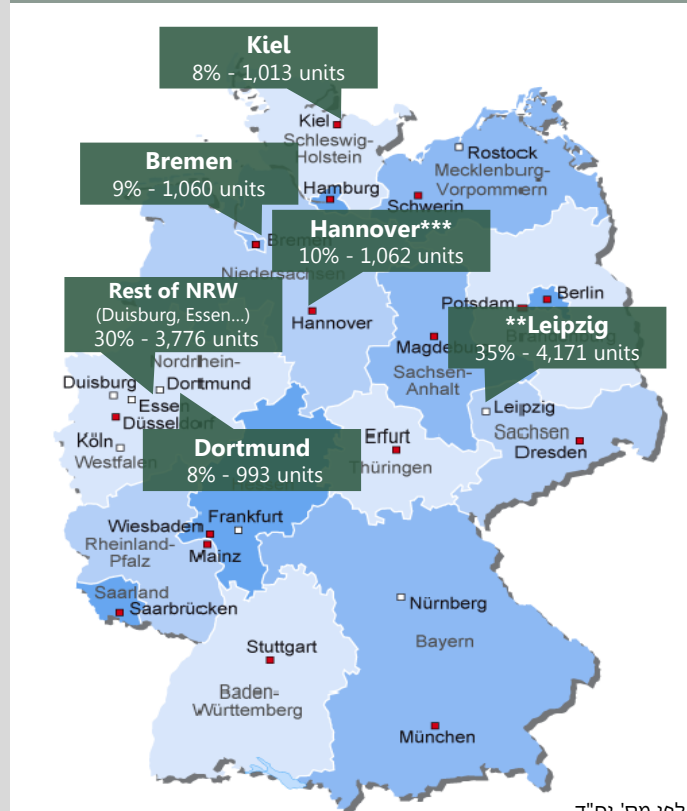


רבי קומות



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	714 א' מ"ר
תפוסה	97.6%
שכ"ד שנתי	56.1 מ' אירו
שכ"ד ממוצע למ"ר	6.72 אירו
שכ"ד *ERV למ"ר	7.63 אירו

תשואה נוכחית

תשואת שכ"ד	4.3%
תשואת NOI	3.7%

תשואה פוטנציאלית

תשואת *ERV	4.9%
תשואת NOI מותאם**	4.3%

* 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 12.2021

3.5%


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	1,062	1,060	1,013	993	3,776	572	מספר יח"ד
97.6%	98%	98%	98%	100%	99%	97%	93%	שיעור תפוסה
€ 1,811	€ 2,105	€ 2,354	€ 1,493	€ 2,130	€ 1,794	€ 1,488	€ 1,664	שווי למ"ר
€ 6.72	€ 6.61	€ 8.24	€ 6.62	€ 7.60	€ 7.00	€ 6.22	€ 6.24	שכ"ד ממוצע למ"ר
€ 7.63	€ 7.67	€ 10.19	€ 7.53	€ 9.02	€ 8.30	€ 6.47	€ 6.83	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
14%	16%	24%	14%	19%	19%	4%	9%	אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק*
3.4%	2.9%	3.3%	3.8%	3.3%	3.5%	3.7%	3.3%	Cap rate
4.8%	4.4%	4.8%	5.2%	4.8%	5.0%	5.1%	4.2%	Discount rate
10%	10%	12%	10%	10%	9%	10%	12%	תחלופת שוכרים

שווי מ"ר בספרים – 1,811 אירו



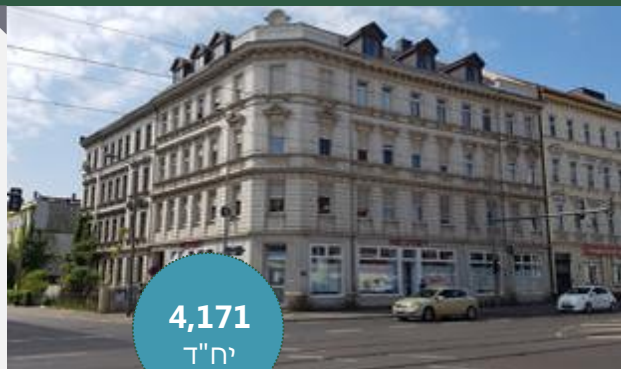
אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק* - 14%



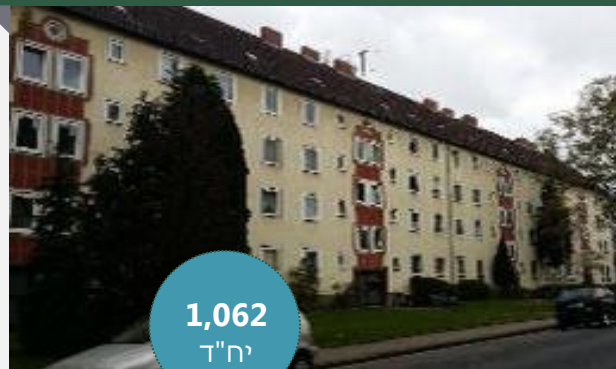


תיק המניב למגורים

Leipzig, Magdeburg & Halle



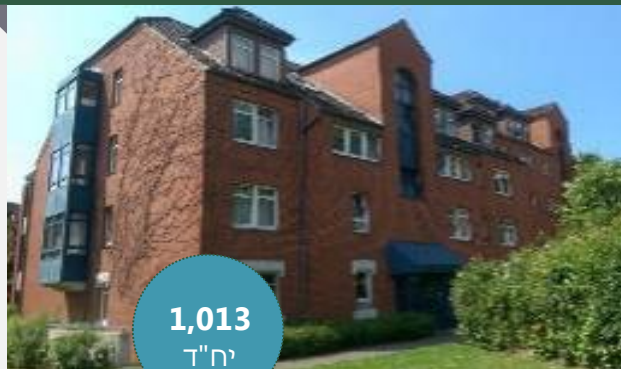
Hannover & Gottingen



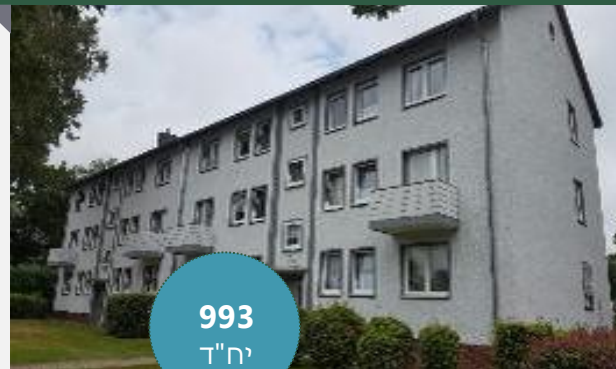
Bremen



Kiel



Dortmund



NRW





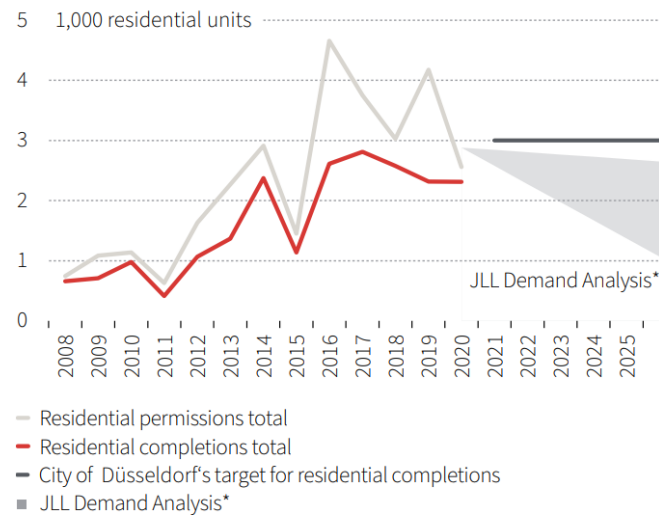
ייזום למגורים



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



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

Grafenberg - בקרקע¹



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, גרסהיים
ואאכן

Gerresheim

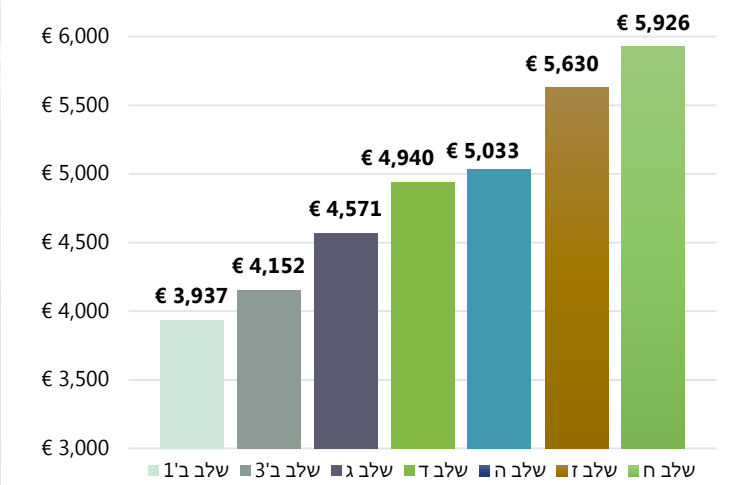


Grafental I



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

€ 911.4M
€ 1,078.4M

הון עצמי (31.12.2021)
שווי שוק (31.12.2021)

מגורים להשכרה

מחירי שוק ¹	מצב נוכחי	
€ 63.7	€ 56.1	שכ"ד (מ' אירו)
² 4.17%	4.34%	תשואת שכ"ד

שווי תיק בספרים - כ- 1,292.6 מ' אירו

1. לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ב-Q4/2021 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 גרסהיים בתמיכת עיריית דיסלדורף



BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



נספחים



איתנות פיננסית

מבנה החוב הפיננסי - 31.12.2021

סה"כ	אג"ח	חוב בנקאי	
€ 674.7	€ 72.6	€ 602.1	סכום במ' אירו
4.17 שנים	2.80 שנים	5.59 שנים	מח"מ*
2.49%	3.30%	1.50%	ריבית ממוצעת*

דירוג ויחסי מינוף - 31.12.2021

S&P Maalot iLAA-	דירוג אשראי
35.51%	**LTV
41.33%	חוב נטו ל-Cap
3.84X	EBITDA לריבית

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

EPRA NRV (מ' אירו) 31.12.2021

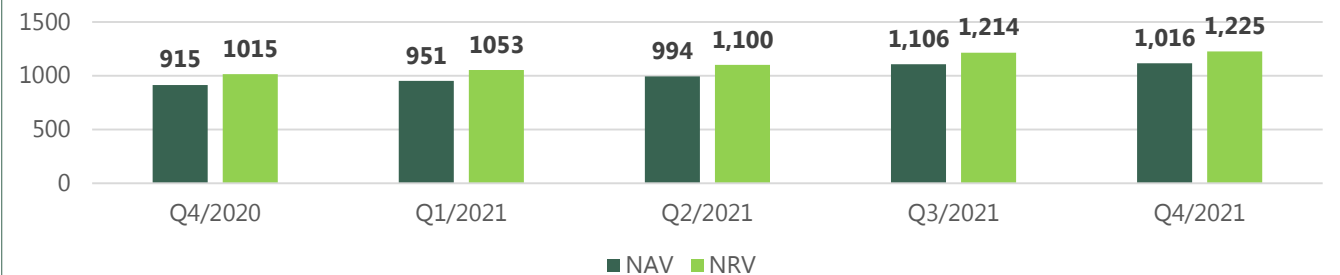
876.3	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
140.4	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
0.3	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
98.6	שערך מלאי
109.7	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
1,225.3	EPRA NRV

נתונים פיננסיים עיקריים - מאזן

תמצית מאזן (מ' אירו) - נכון ל- 31.12.2021

€ 1,317.2	נכסים מניבים
€ 99.1	קרקע להשקעה
€ 215.5	מלאי מקרקעין (ז"א+ז"ק)
€ 24.9	מזומן ויתרות מזילות
€ 1,754	סה"כ נכסים
€ 674.7	סה"כ חוב
€ 876.3	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
€ 911.4	סה"כ הון עצמי כולל ז. מיעוט
€ 1,225.3	EPRA NRV*
158.49	EPRA NRV* למניה (אירו למניה)
€ 1,115.5	EPRA NAV
144.30	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)

	2020	2021	
	€ 61,888	€ 59,243	הכנסות שכ"ד**
	€ 14,376	997	רווח ממכירת דירות
	€ 50,105	€ 49,076	**NOI
	3.9%	3.7%	תשואת NOI
	4.7%	4.3%	תשואת NOI מותאם*
ללא תרומה מפרויקט Grafental	€ 36,854	€ 37,812	EBITDA
	€ 83,221	€ 111,603	שערוך נדל"ן
	6.8%	8.5%	% שערוך נדל"ן ביחס לסך נדל"ן להשקעה
	€ 10,450	€ 9,858	ריבית תזרימית
ללא תרומה מפרויקט Grafental	€ 25,285	€ 24,670	**FFO
	3.27	3.19	למניה FFO
	4.32x	3.84x	EBITDA לריבית (ללא תרומה מ-Grafental)



שינוי	FY2020	FY2021	
↓ -4%*	61,888	59,243	הכנסות שכ"ד (א' אירו)
↓ -2%*	25,285	24,670	FFO (א' אירו)
↑ 3%	36,854	37,812	EBITDA (א' אירו)
↑ 21%	1,015,115	1,225,240	EPRA NRV** (א' אירו)

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



תודה

