



BCP
BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מודל עסקי מאוזן תזרים יציב

דוח שנתי | 2022

מרץ 2023

הבהרה משפטית

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 המרקקעין 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 המצורפות למצגת 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 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 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 פורסם ביום 31 במרץ, 2022 מס' אסמכתא: 2022-01-029652) ולשנת 2022 (אשר נחתם ביום 31 במרץ, 2023).

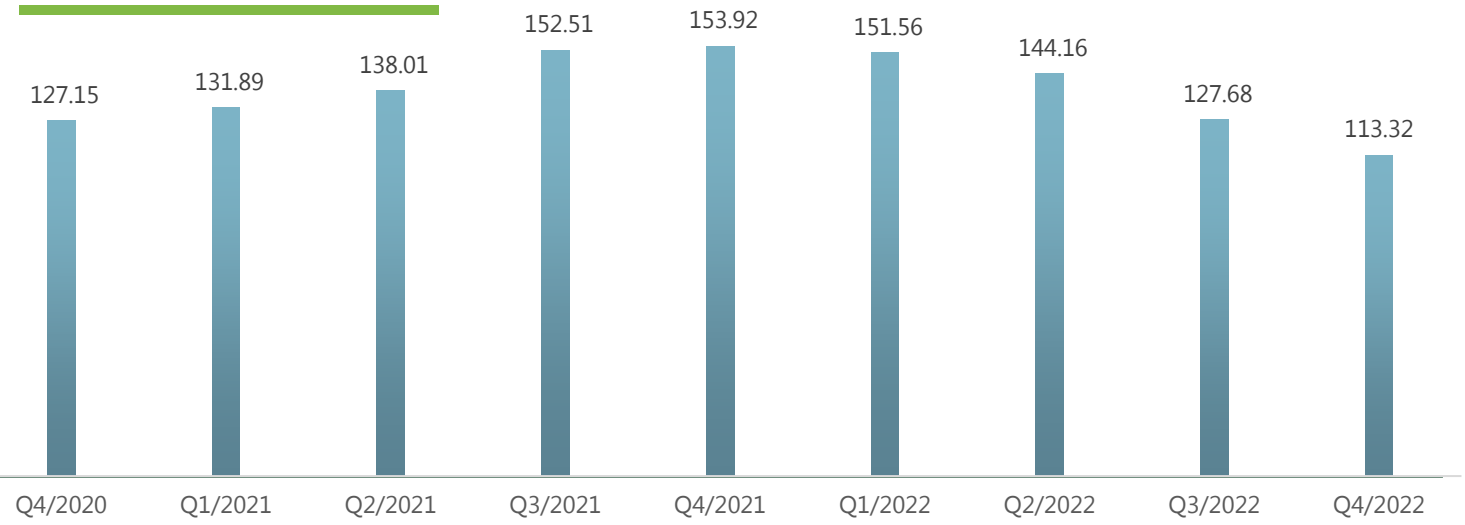
במצגת כלולות תכניות לפעולות ו/או מהלכים ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה ו/או לתשואות צפויות מפעילותה, בהתבסס על פעילות החברה כיום המהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1986 (להלן: "חוק ניירות ערך") לרבות תחזיות, מטרות עסקיות, הערכות ואומדנים, ולרבות מידע המובא בדרך של איורים, גרפים, 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 השנתי של שנת 2022, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית והכלכלית באזורי עסקיה של החברה ובשוק ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, לרבות השפעת התפשטות מגפת הקורונה, המלחמה באוקראינה, והשינויים בשוקי ההון, בשיעורי הריבית והאינפלציה. 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. יצוין, כי ייתכנו הפרשים לא משמעותיים בין מצגת זו לבין דוחות החברה, אשר נובעים כולם מעיגולי הסכומים בלבד.

<p>פעילות בגרמניה משנת 2004</p> <p>שלושה מגזרי פעילות:</p>	<p>Dutch N.V</p>
<p>פורטפוליו מניב למגורים (9,606 יח"ד - 79% מ-GAV)</p>	<p>סך נכסים של כ- 1.57 מיליארד אירו</p>
<p>פורטפוליו מניב למסחר (30 א' מ"ר - 2% מ-GAV)</p>	<p>113 עובדים</p>
<p>ייזום למגורים (1,920 יח"ד בתכנון - 19% מ-GAV)</p>	<p>EPRA NTA 876 מיליון אירו EPRA NTA per share 113 אירו/מניה</p>
<p>שוק ההון דירוג אשראי של החברה 'iilBBB-' עדכני מ-S&P מעלות</p> <p>דירוג אשראי של האג"ח 'iilBBB+' עדכני מ-S&P מעלות</p>	<p>יתרת מזומן כ- 210 מיליון אירו</p>

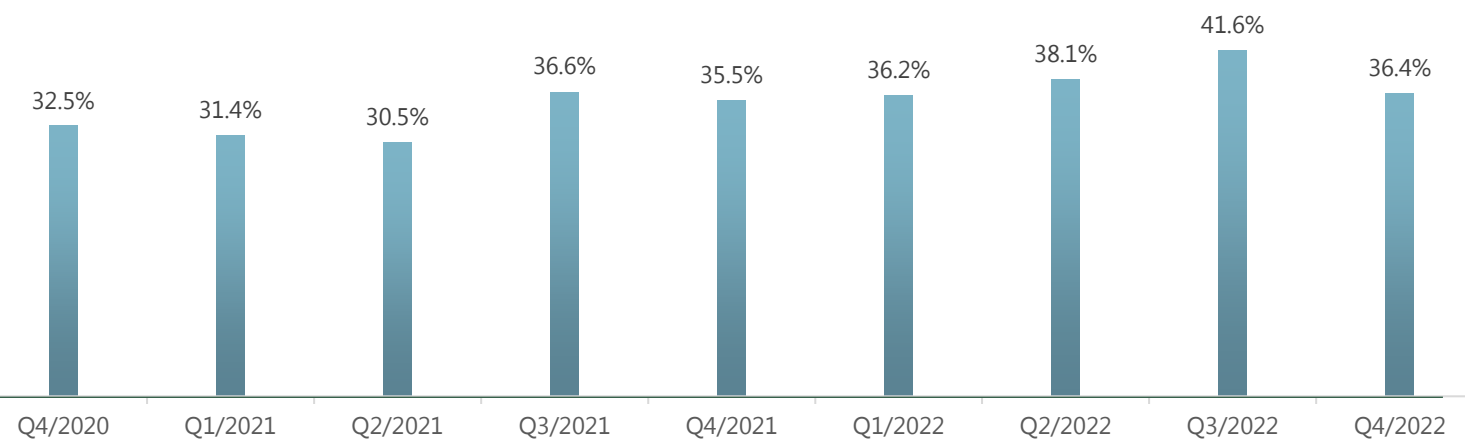
כרטיס ביקור



EPRA NTA per share (EUR)*



LTV (%)**



* בהתאם להנחיות המעודכנות שפורסמו ע"י EPRA. לפרטים נוספים בקשר עם מדד EPRA NTA ראו סעיף 9.3 בדוח דירקטוריון.
 ** הירידה ב-LTV נובעת מהשלמת מכירת נכסי המגורים בליפציג בסוף דצמבר 2022.

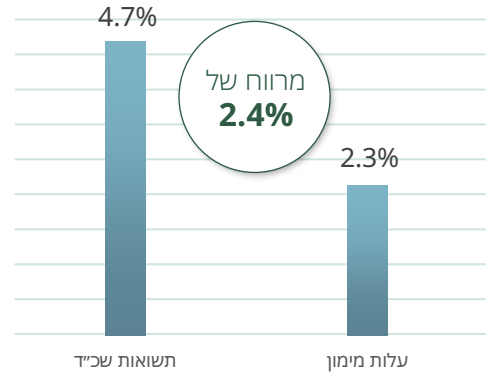
מניב מגרים (מאוחד)



תזרים גבוה

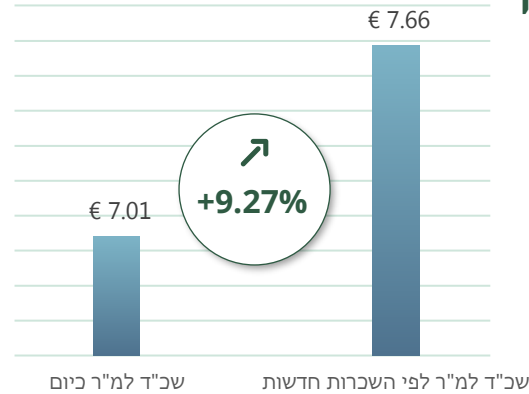


9,606
דירות להשכרה



פעילות בערים
גדולות
וצומחות

פוטנציאל
השבחה מהותי



תזרים גבוה
~4.7%
תשואת שכ"ד

עסקאות מכירת נכסים



עסקאות למכירת נכסים מסחריים

במהלך שנת 2022 השלימה החברה את מכירתם של שלושה נכסים מסחריים בשווי כולל של כ-22.1 מ' אירו.

בנוסף, במהלך ינואר 2023 השלימה החברה מכירה נוספת של נכס מסחרי בתמורה לכ-12.9 מ' אירו.

עסקאות למכירת נכסי מגורים

ביום 30 בדצמבר, 2022 הושלמה מכירתם של נכסי מגורים הממוקמים בעיר לייפיציג לפי שווי נכסים של כ-240.0 מ' אירו. המכירה הושלמה באמצעות "עסקת מניית" ומלוא התמורה, בסך של כ-126.1 מ' אירו התקבלה בידי החברה ביום השלמת העסקה.

מכירת נכסים נוספים מהפורטפוליו המניב והיזמי

החברה בוחנת מכירה של נכסים נוספים הן מהפורטפוליו המניב והן היזמי של החברה, וזאת ככל שיהיה בכך צורך על מנת לענות על צרכי המזילות של החברה.

לשם כך, התקשרה החברה עם ברוקרים שונים לצורך בחינת מכירה של כלל הנכסים בפורטפוליו היזמי של החברה, כאשר היקף הנכסים שתמכור החברה מתוך הפורטפוליו כאמור תלוי בצרכי המזילות של החברה, כפי שיהיו באותה העת.

מימון



הריבית הממוצעת על חוב החברה עומדת על 2.31%* במח"מ של 3.82 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 19 במאי, 2022 התקשרה החברה בהסכם עם בעלת השליטה, ADLER, כך שיועמד קו אשראי לחברה בסכום כולל של 200 מ' אירו כאשר מועד הפירעון הינו 29 בדצמבר 2023. במהלך חודש מאי העבירה ADLER לחברה 100 מ' אירו ובמהלך חודש ספטמבר העבירה ADLER לחברה 50 מ' אירו נוספים כך שיתרת הלוואת החברה נכון למועד פרסום הדוח הינו 150 מיליון אירו.

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023, פנתה החברה אל ADLER בבקשה להאריך את מועד הפירעון של חלק מהסכום שהועמד לה.

בתגובה לבקשת החברה, מסרה ADLER התחייבות חד צדדית לחברה לפיה מתחייבת ADLER להאריך את מועד הפירעון של 70 מ' אירו לתקופה של 6 חודשים, קרי, עד ליום 30 ביוני 2024 בכפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים, בין היתר, העלאת שיעור הריבית ומתן בטוחה כנגד ההלוואה, וזאת החל מיום 1 בינואר 2024.

יובהר, כי התחייבות ADLER מקנה לחברה את האפשרות להאריך את מועד הפירעון של ה-70 מ' אירו בשיקול דעתה המלא. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 31 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 036906-01-2023).

ביום 9 בדצמבר, 2022 השלימה החברה עסקה שתכליתה מימון מחדש להלוואה בסכום של כ-29.2 מ' אירו. מועד הפירעון הוארך ב-3 שנים, כך שיחול בדצמבר 2025. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של 5.50%.

ביום 27 במרץ, 2023 השלימה החברה עסקה שתכליתה מימון מחדש להלוואה בסכום של כ-34.5 מ' אירו. מועד הפירעון הוארך בשנתיים, כך שיחול במרץ 2025. ההלוואה תישא ריבית שנתית של 5.51%.

*מורכב מהלוואות בנקים, אגרות חוב, והלוואה מבעלת השליטה. לפירוט נוסף ראה שקף 20.



LEG

LEG Immobilien SE

35.66%



החזקות הציבור

1.31%

התפלגות
האחזקות



ליום 31.03.2023

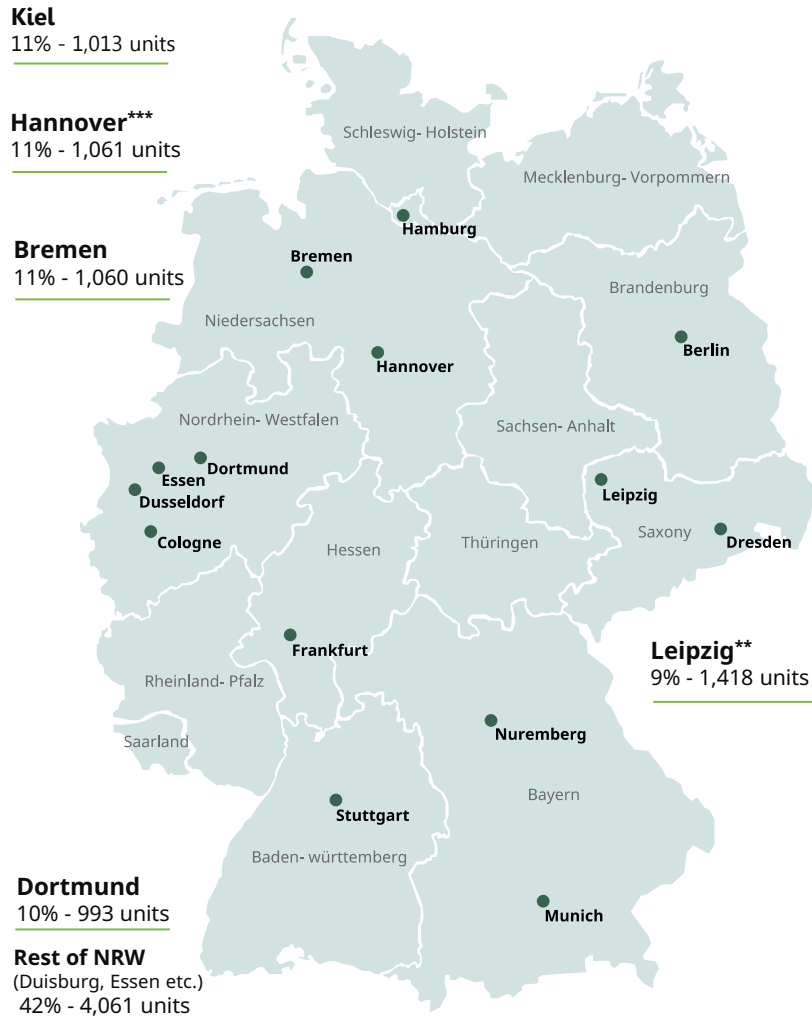
ADLER
REAL ESTATE

63.03%

תיק המניב למגורים /
מגורים להשכרה



פיזור גיאוגרפי אטרקטיבי*



פורטפוליו מתוחזק היטב עם מגוון סוגי בניינים

בנייה מודרנית נמוכה



בניינים לשימור



רבי קומות



Town Houses



פרמטרים מרכזיים (מאוחד)

תשואה נוכחית		נתונים כלליים	
4.7%	תשואת שכ"ד	588 א' מ"ר	סה"כ שטח
3.7%	תשואת NOI	97.6%	תפוסה
תשואה פוטנציאלית		48.3 מ' אירו	שכ"ד שנתי
5.1%	תשואת *ERV	7.01 אירו	שכ"ד ממוצע למ"ר
4.2%	תשואת NOI מותאם**	7.66 אירו	שכ"ד *ERV למ"ר

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

מעל 500 אלף תושבים
89%



100%
בערים גדולות*

עד 500 אלף תושבים
11%

* החלוקה נעשתה לפי כמות יחידות

* לפי מס' יח"ד ** כולל 571 יחידות במגדבורג והלה
*** כולל 228 יח"ד בגטינגן



100%

מהתיק בערים גדולות



פרפורציה גבוהה של דירות סטודיו ו-2 חדרים

פלח השוק הצומח בקצב המהיר ביותר בערים הגדולות



מיקוד בערים עם קצב צמיחת האוכלוסייה הגבוה ביותר

הנהנות מצמיחת שכ"ד חזקה

מציגים ביצועים טובים באופן עקבי

דצמבר 2022

BCP

2.2%

צמיחת שכ"ד בנכסים בשנה החולפת



סה"כ	Magdeburg & Halle	Leipzig	Hannover & Göttingen	Bremen	Kiel	Dortmund	NRW	
9,606	571	847	1,061	1,060	1,013	993	4,061	מספר יח"ד
97.49%	95.05%	96.92%	97.98%	97.86%	99.66%	98.64%	96.92%	שיעור תפוסה
€ 1,750	€ 1,348	€ 1,986	€ 2,360	€ 1,449	€ 2,014	€ 1,790	€ 1,639	שווי למ"ר
€ 7.01	€ 6.34	€ 7.69	€ 8.50	€ 6.70	€ 7.65	€ 7.17	€ 6.54	שכ"ד ממוצע למ"ר
€ 7.66	€ 6.95	€ 9.06	€ 8.56	€ 7.67	€ 9.08	€ 8.15	€ 6.56	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
9.29%	9.67%	17.79%	0.70%	14.47%	18.65%	13.55%	0.31%	אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק*
3.57%	3.62%	3.30%	3.29%	3.88%	3.60%	3.44%	3.60%	**Cap rate
5.01%	4.59%	4.78%	4.74%	5.27%	5.32%	4.94%	5.01%	**Discount rate
10.29%	11.92%	10.49%	11.51%	10.47%	10.20%	9.25%	9.97%	תחלופת שוכרים



אפסייד לשכ"ד
לפי מחירי שוק*
9.29%



שווי מ"ר בספרים
אירו **1,750**

* אפסייד לפי שיעור תפוסה נוכחי, על בסיס השכרות חדשות.

** בהתאם למתודולוגיה המיושמת בהערכת שווי, אומדן תזרימי מזומנים לתקופה של 10 השנים הראשונות מהוון על בסיס ה-Discount rate, והחל מהשנה ה-11 והלאה, אומדן תזרימי המזומנים מהוון בשיעור ה-Cap rate.

Leipzig, Magdeburg & Halle

1,418
יח"ד



Hannover & Gottingen

1,061
יח"ד



Bremen

1,060
יח"ד



Kiel

1,013
יח"ד



Dortmund

993
יח"ד



NRW

4,061
יח"ד



ייזום למגורים



השלמת בנייה של 3,000 יחידות מגורים בכל שנה,
בין השנים 2017-2025 הינו היעד של עיריית דיסלדורף¹.

בשנת 2017 הושלמו¹ בנייתם של כ-2,800 יחידות מגורים
בדיסלדורף ובכך כמעט הושג היעד של הערייה.

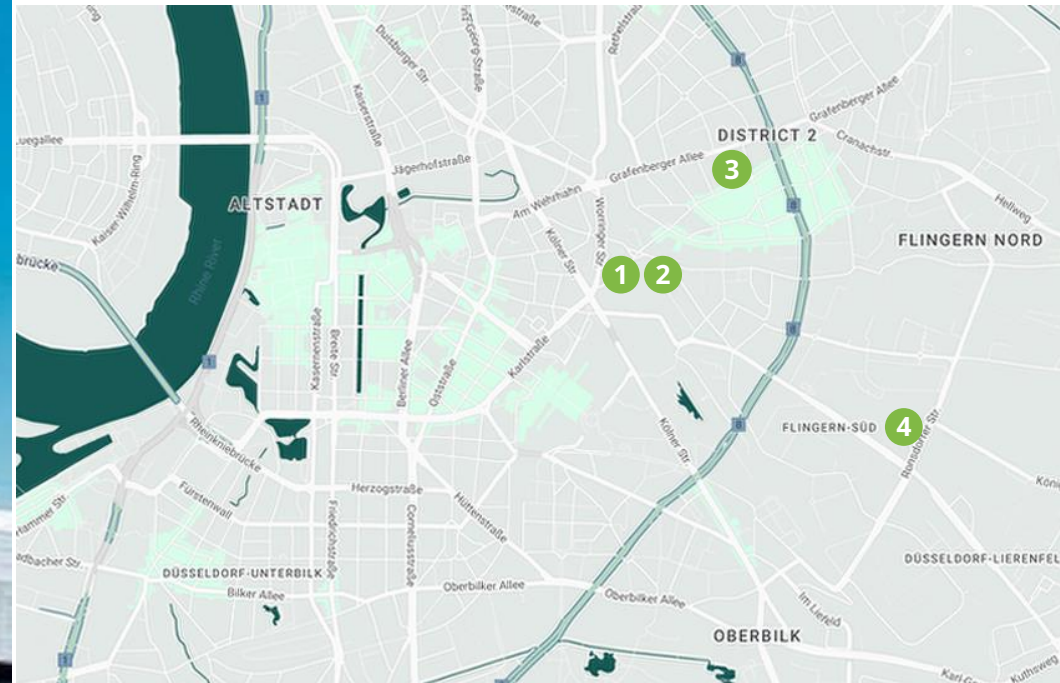
זאת לעומת ירידה משמעותית² בשנת 2020, 2021, 2022 שבה
בנו כ- 2,310, 2,360 ו-2,301 יחידות מגורים, בהתאמה¹.



מחירי מכרה למ"ר (באירו) בפרויקט גרפנטל





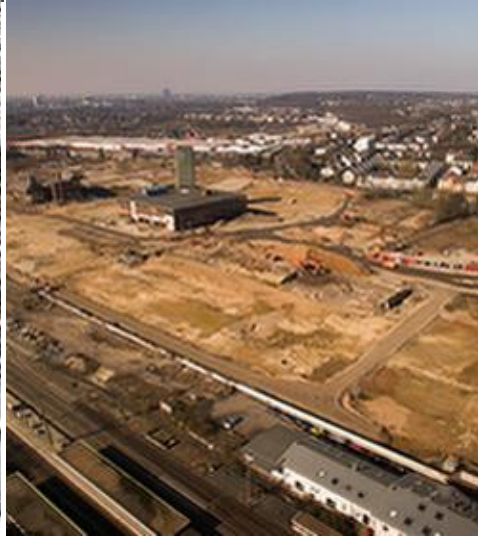


מרכז כלכלי בינלאומי,
מהערים המובילות באיכות החיים בעולם



1 Grafental I 2 Grafental II 3 Grafenberg 4 Gerresheim

מיקומים אטרקטיביים מיקומים מרכזיים בעיר, בשכונות מעמד גבוה.

1. Residential market in Germany, JLL., August 2022.
2. Residential market in Germany, JLL., January 2023.

Aachen הבנייה הסתיימה בהצלחה	Grafenberg	Gerresheim	Grafental II + OST (משלב ז' והלאה)	I Grafental (עד שלב ו') היסטורית פיתוח מוצלחת
				
<p>פרויקט מגורים שבו נבנו 82 יח"ד להשכרה בשכ"ד מפוקח (דיור מסובסד ודיור בר השגה). הבנייה הסתיימה במרץ 2022, והפרויקט מאוכלס במלואו.</p>	<p>פרויקט יוקרה מתוכנן - כ-85 יח"ד בצמידות ליער Grafenberg.</p>	<p>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. בחודש נובמבר נודע לחברה על עיכובים נוספים בקבלת אישור התב"ע בעקבות קשיים במו"מ עם עיריית דיסלדורף. לפרטים נוספים או דיווח החברה מיום 28.11.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-11335).</p>	<p>שלב ז' - ח' הבנייה הושלמה והדירות נמכרו במלואן ונמסרו לרוכשים (185 יח"ד). שלב ט' הבנייה הושלמה והדירות נמסרו במלואן לשוכרים (204 יח"ד). שלב י' - י"א 335 יח"ד הנכללות תחת תב"ע Grafental Ost</p>	<p>823 יח"ד נמכר במלואו מכירות של כ-400 מ' אירו</p>



Grafental II



Grafental I



Aachen



Gerresheim



מנועי צמיחה





מגורים להשכרה

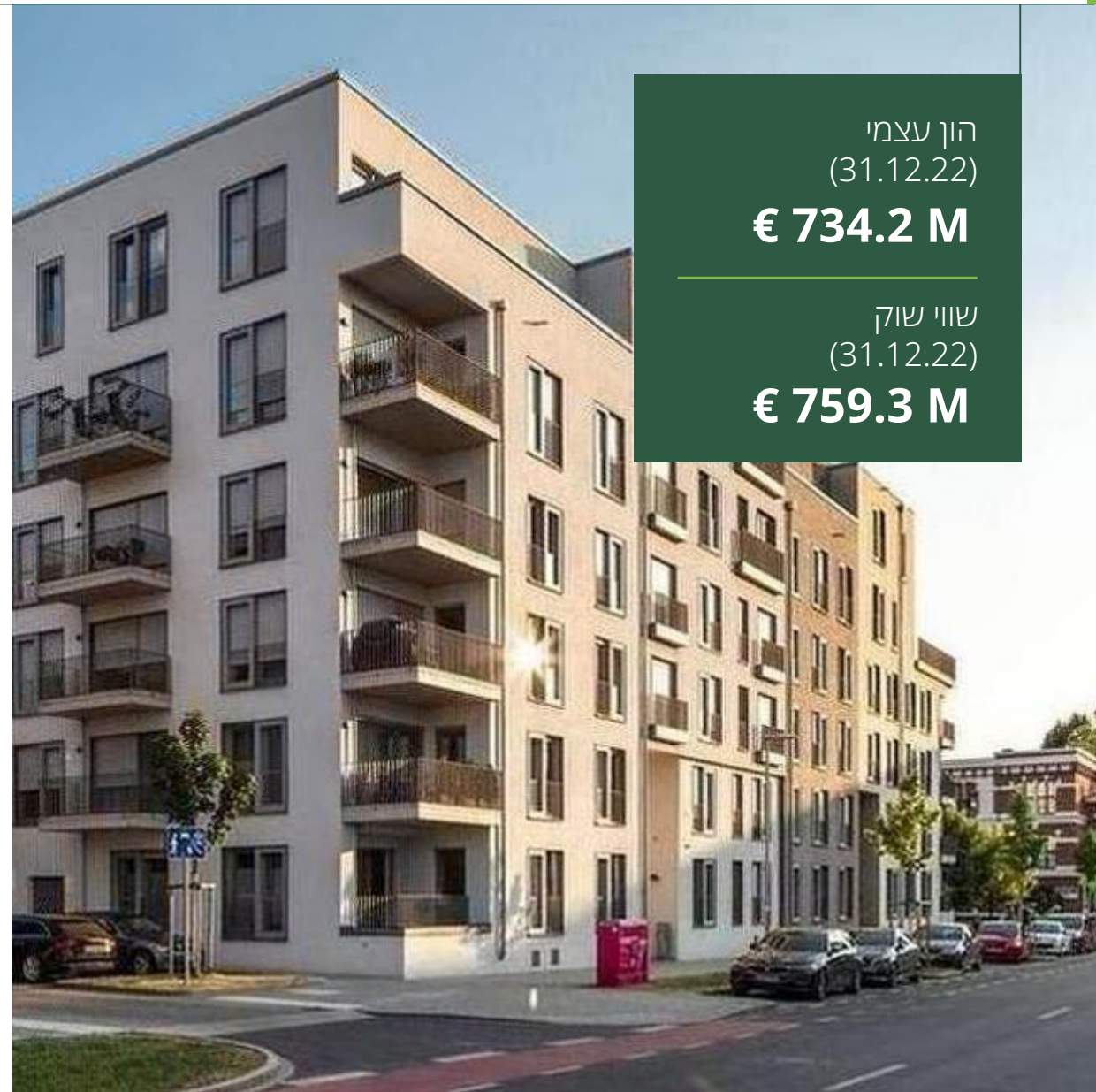


שווי תיק בספרים | כ- 1,030 מ' אירו*

מצב נוכחי מחירי שוק

שכ"ד (מ' אירו)	€ 48.3	**€ 52.7
תשואת שכ"ד	4.7%	5.1%

* מתוך סכום זה, 144 מ' אירו מסווגים כמוחזקים למכירה בדוחות החברה לשנת 2022.
 ** לפי השכרות חדשות שביצעה החברה בשנת 2022 ללא הנחות צמיחה בשוק. לפי שיעורי תפוסה נוכחית.



הון עצמי
(31.12.22)

€ 734.2 M

שווי שוק
(31.12.22)

€ 759.3 M

נספחים



איתנות פיננסית

מבנה החוב הפיננסי - 31.12.2022

סה"כ	הלוואת בעלים	אג"ח	חוב בנקאי	
€ 685.27	€ 150.00	€ 162.67	€ 372.60	סכום במ' אירו
3.82 שנים	1.00 שנים	1.74 שנים	5.87 שנים	מח"מ
2.31%	1.20%	4.04%	2.00%	ריבית ממוצעת

דירוג ויחסי מינוף - 31.12.2022

S&P Maalot 'iiilBBB-'	דירוג החברה
S&P Maalot 'iiilBBB+'	דירוגי סדרות האג"ח (סדרה ב' וסדרה ג')
36.43%	LTV
39.47%	חוב נטו ל-Cap
3.25X	EBITDA לריבית

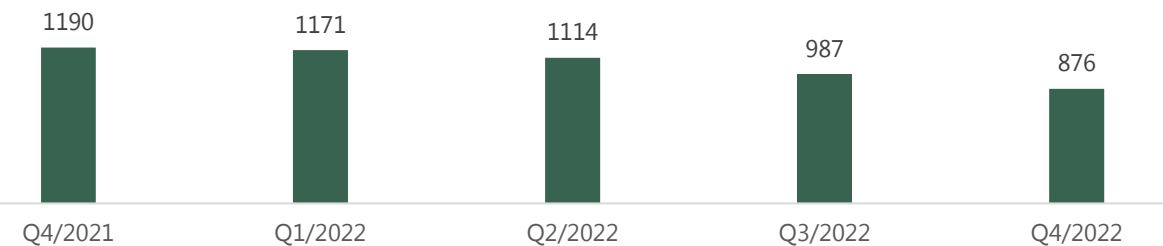
31.12.2022 (מ' אירו) | EPRA NTA

705.7	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
95.2	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
20.8	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
4.7	שערוך מלאי
49.7	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
876.1	EPRA NTA

תמצית מאזן (מ' אירו) | נכון ל- 31.12.2022

€ 925	נכסים מניבים
€ 144	נכסים המוחזקים למכירה
€ 35	קרקע להשקעה
€ 206	מלאי מקרקעין
€ 210	מזומן ויתרות נילות
€ 1,567	סה"כ נכסים
€ 832	סה"כ התחייבויות
€ 706	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
€ 734	סה"כ הון עצמי כולל ז. מיעוט
€ 876	EPRA NTA
113	*EPRA NTA למניה (אירו למניה)

EPRA NTA



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)

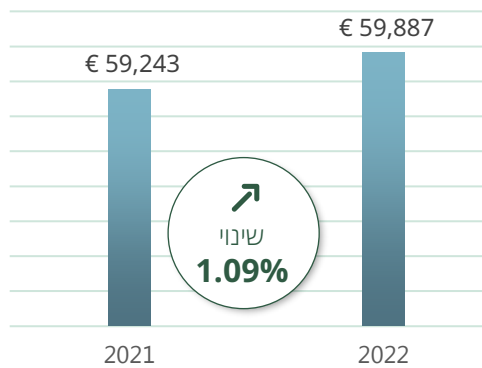
2021	2022	
€ 59,243	€ 59,887	הכנסות שכ"ד
€ 997	€ (13,556)*	רווח (הפסד) ממכירת דירות
€ 49,077	€ 49,792	NOI
3.7%	3.7%	תשואת NOI
4.3%	4.2%	תשואת NOI מותאם
€ 37,812	€ 37,997	EBITDA
€ 111,603	€ (158,872)	שערוך נדל"ן
€ 9,858	€ 11,695	ריבית תזרימית
€ 24,670	€ 25,439	FFO
3.19	3.29	FFO למניה
3.84x	3.25x	EBITDA לריבית (ללא תרומה מ-Grafental)

* במהלך שנת 2022, הכירה החברה בירידות ערך בגין הערכות שווי שנתקבלו למלאי החברה

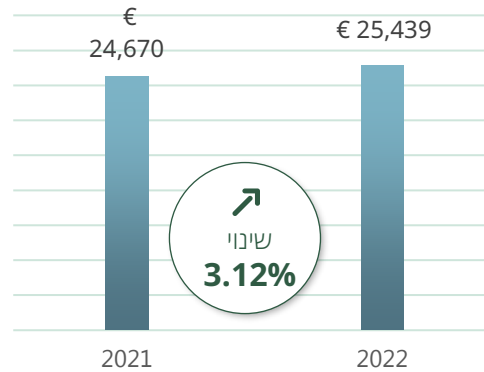
		LTV
31.12.2021	31.12.2022	
673	631	הלוואות
-	58	הלוואות ומזומנים מוחזקים למכירה
(55)	(210)	מזומנים
618	479	הלוואות, נטו
1,416	960	נדלן להשקעה
-	139	נדל"ן להשקעה המסווג כמוחזק למכירה
315	211	מלאי *
8	5	השקעה במניות של חברות נדל"ן אחרות
1,739	1,315	סה"כ נדלן
35.51%	36.43%	LTV
	29.23%	LTV לאחר מכירה**

* המלאי מוצג בחישוב זה על פי שווי ההוגן.
 ** בהנחה של השלמת המכירה של נכסי הנדל"ן המניב, אשר מסווגים כמוחזקים למכירה.

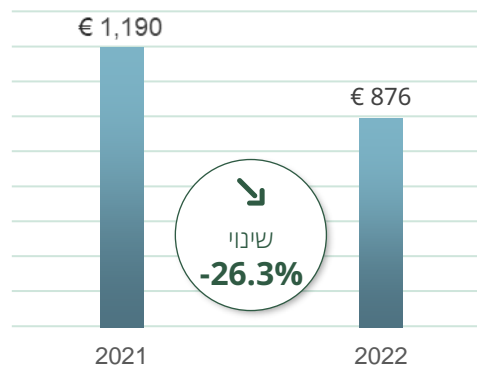
הכנסות שכ"ד (א' אירו)



FFO (א' אירו)



EPRA NTA* (א' אירו)



* הירידה המשמעותית ביחס EPRA NTA נובעת בעיקר מירידה בשווי ההון של פרויקט Gerresheim במהלך שנת 2022, כמו גם בשווים של נכסי הנדל"ן המניב למגורים של החברה.



BCP
BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תודה.