

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



מודל עסקי מאוזן, תזרים יציב, צמיחה

שחקן איכות בתחום המגורים להשכרה ✓

בין עשרת השחקנים הגדולים בתחום ✓

ה- Retail Parks בגרמניה

יזם ה- Condo המוביל בדיסלדורף ✓

מאי 2018

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.

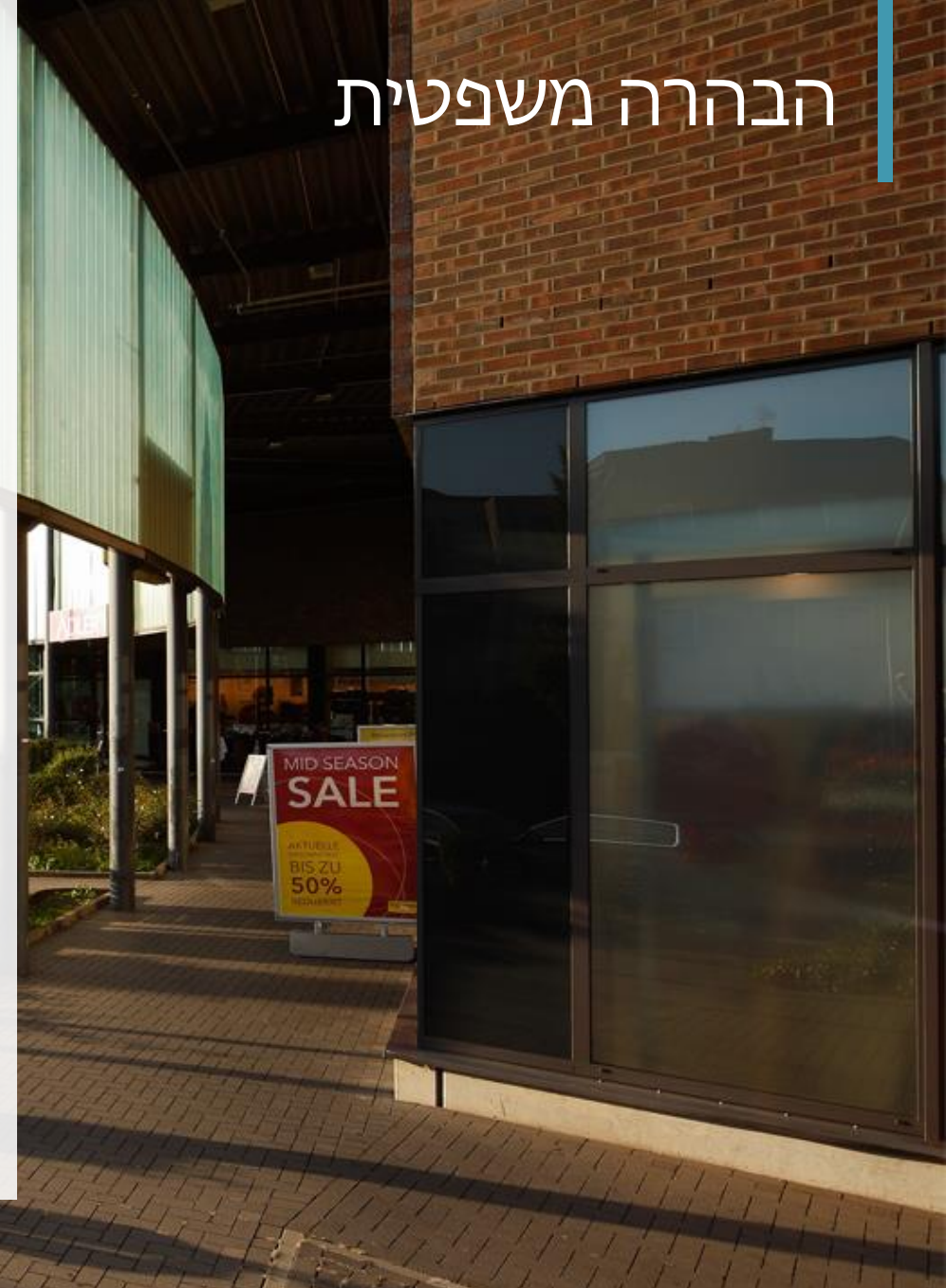
המידע המוצג במצגת אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאי, אינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן אינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע.

מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה הדוחות התקופתיים של החברה לשנת 2017 (אשר פורסם ביום 18 במרץ 2018) ולרבעון הראשון של 2018 (אשר פורסם ביום 21 במאי 2018).

במצגת כלולות תוכניות לפעולות ו/או מהלכים ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה המהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (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 וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית והכלכלית באזורי עסקיה של החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה.

הנתונים המפורטים בעמודים 7, 21 עד 23, 27, 30 לעניין פרויקטים לייזום למגורים בדיסלדורף בדבר נתוני רווחיות צפויים, מכירות, הכנסות ושיעור רווח יזמי צפוי כמפורט בשקפים אלה הינו מידע צופה פני עתיד 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, ידע וניסיון מצטבר של הנהלת החברה ותחזיות ואומדנים של החברה באשר לעלויות הבניה, פיתוח, שיווק וכו'. שינוי נסיבות עלול לשנות את הערכות החברה המפורטות ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקטים ועל רווחיותם הכוללת. כמו כן 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.

מידע הכלול במצגת עשוי להיחשב ככזה שמוצג באופן שונה מהאופן שבו הוצג בדיווחיה של החברה, אך הוא ניתן לחישוב מתוך הנתונים שנכללו בדיווחים האמורים. יודגש כי התמונות המצורפות למצגת זו וכן האמור בשקפים 3, 5 עד 9, 11 עד 13, 16 עד 18, 21 עד 23, 25 עד 27, 30 למצגת, לא נכללו בעבר בדיווחיה של החברה ומובאים במצגת זו לראשונה, מוצגים באופן שונה מכפי שהוצגו בדיווחיה של החברה, או עודכנו בהתאם לאמור בדוחות התקופתיים של החברה לשנת 2017 ולרבעון הראשון של 2018.



כרטיס ביקור

פעילות בגרמניה משנת 2004

פורטפוליו מניב למגורים
(11,913 יח"ד, 55% מ-GAV¹)

פורטפוליו מניב למסחר
(319 א' מ"ר², 25% מ-GAV¹)

ייזום למגורים
(2,680 יח"ד, 20% מ-GAV¹)

שלושה מגזרי פעילות:

שוק ההון

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

FFO: 37.6 מיליון אירו קצב שנתי



Dutch N.V



**כ- 1.4 מיליון מ"ר נכסים
מניבים ופרוייקטי נדל"ן**
(~1.6 מיליארד אירו)



כ- 158 עובדים



EPRA NAV: 701.2 מיליון אירו

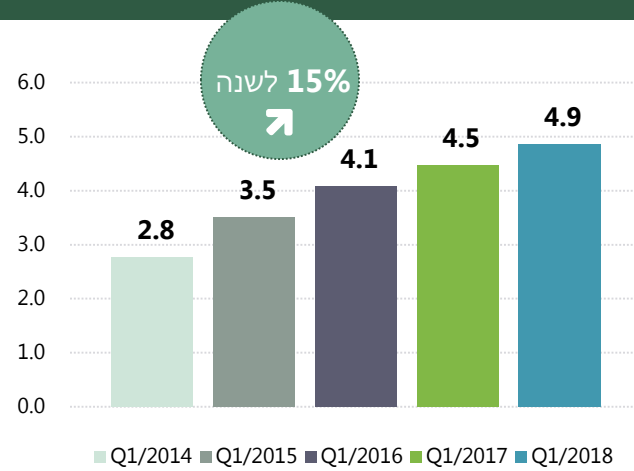


תיק מזומן 82.5 מיליון אירו

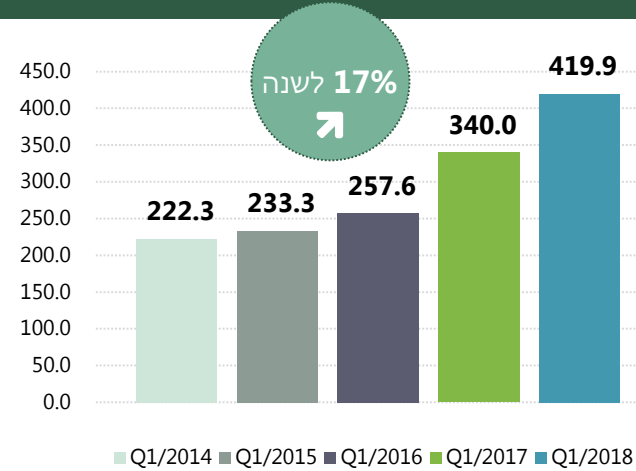
Track Record



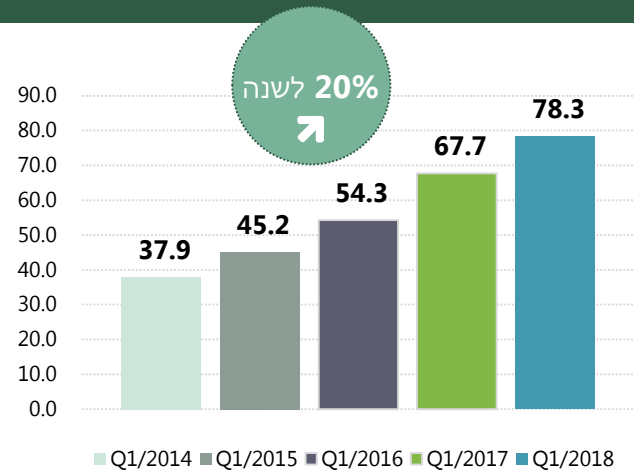
FFO למניה (במונחים שנתיים; באירו)



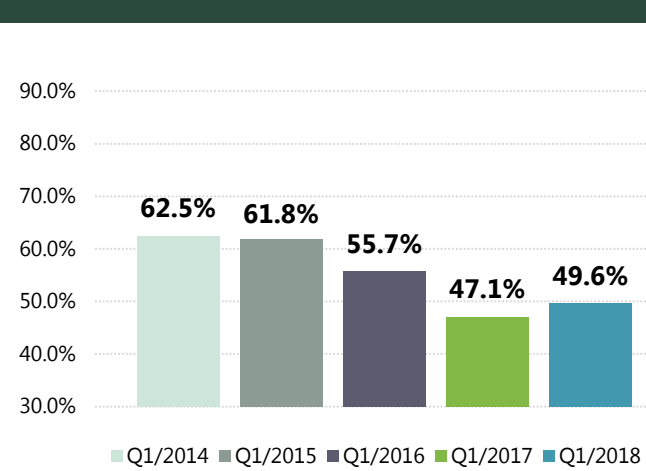
מחיר למניה לסוף רבעון (בש"ח)



NAV למניה (באירו)



LTV (%)



להנהלה ניסיון מצטבר של 10 מיליארד אירו
בהשקעות נדל"ן, פיתוח פרויקטים וניהול נכסים בגרמניה.

פלטפורמה ניהולית ותפעולית
היכולה לתמוך בהרחבה משמעותית של תיק הנדל"ן.

תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

11,913 דירות להשכרה (55% מ-GAV)



פעילות בערים גדולות וצומחות



תזרים גבוה: ~5.9% תשואת שכ"ד

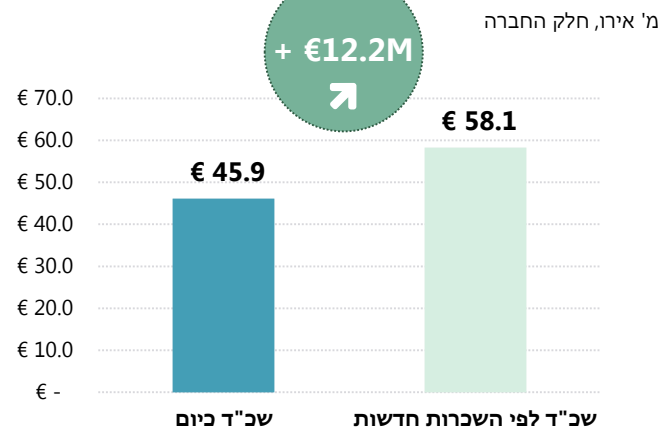


1

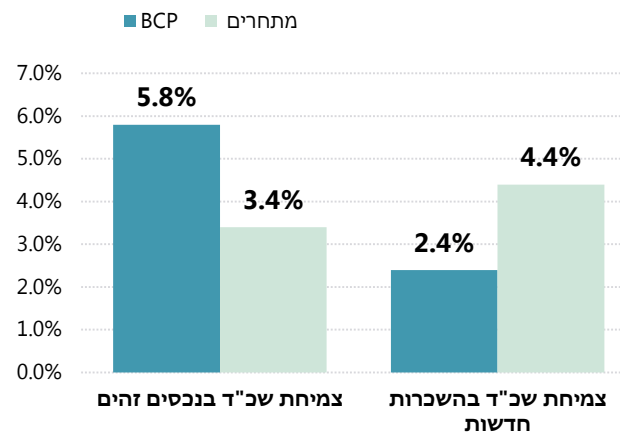
מניב מגורים



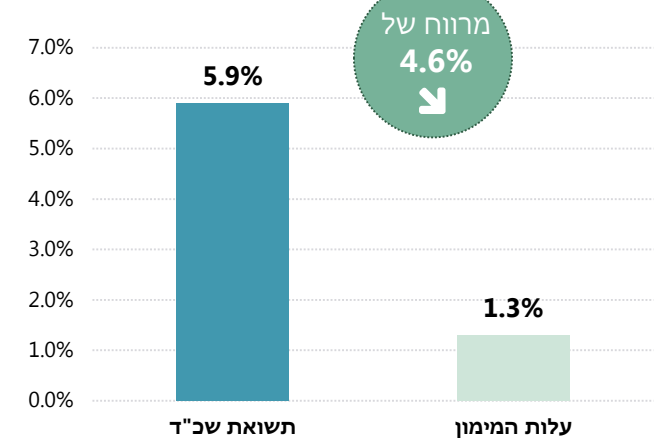
פוטנציאל השבחה מהותי



צמיחה גבוהה - ברת קיימא



תזרים גבוה



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

2



כ- 319 א' מ"ר מסחרי² (25% מ-מ-GAV)

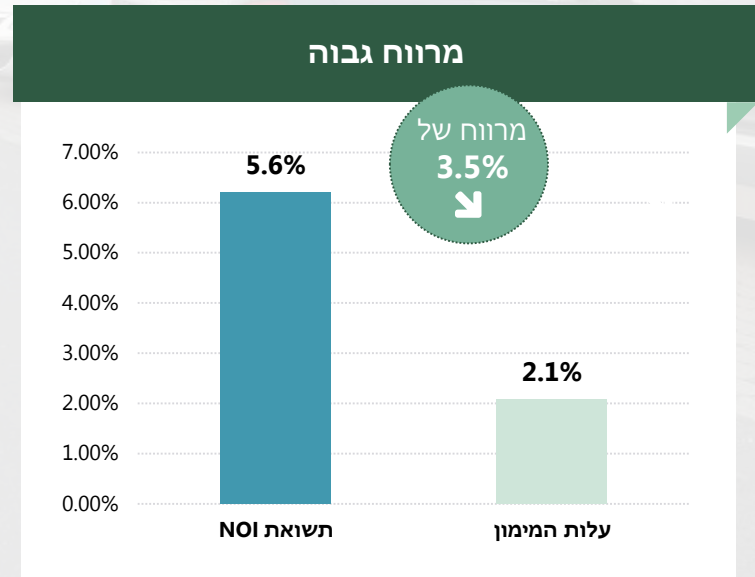
מרכזים דומיננטיים בערים צומחות

תזרים גבוה: ~5.6% תשואת NOI

מניב למסחר



| פרמטרים תפעוליים טובים | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| שיעור תפוסה גבוה ² | 97% |
| מח"מ חזים ארוך | כ-9 שנים ¹ |
| דיירים איכותיים | כ-90% מהשטח מושכר לרשתות ארציות |
| עומס שכ"ד נמוך | 4%-5% מהמחזור |



1. עם דיירי העוגן, השוכרים כ-50% מכלל השטחים.
 2. לא כולל נכס בשטח של כ-9,391 מ"ר שפונה על מנת לעבור תהליך השבחה משמעותי.

תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

כ- 2,680 דירות בביצוע ובתכנון (20% מ-GAV)



פרויקטים גדולים וממוצבים היטב



תרומה מהותית ל- NAV

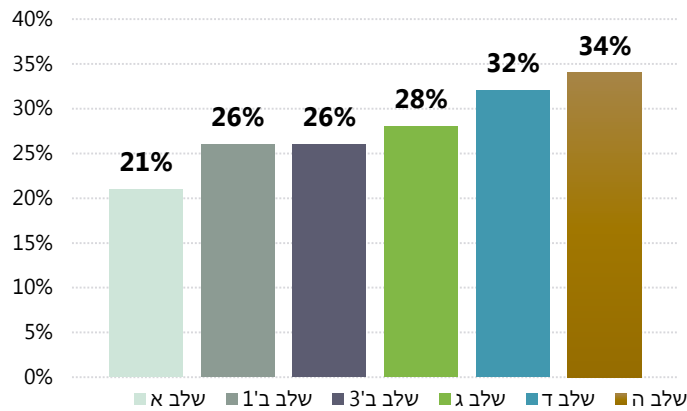


3

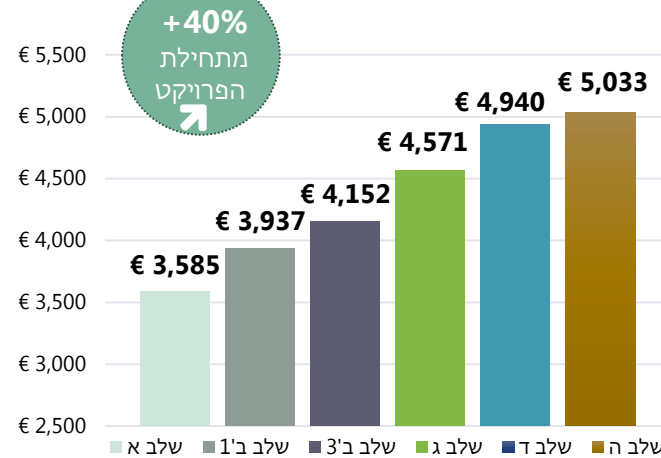
ייזום למגורים



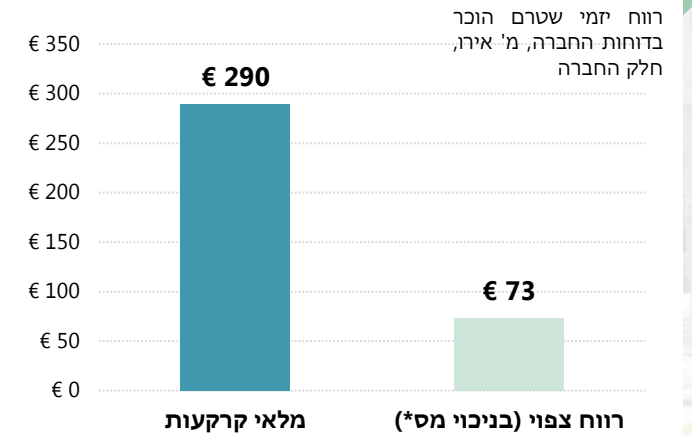
רווח יזמי גבוה
התפתחות הרווחיות היזמית - Grafental



צמיחה
התפתחות** מחירי המכירה למ"ר



שווי גלום גבוה



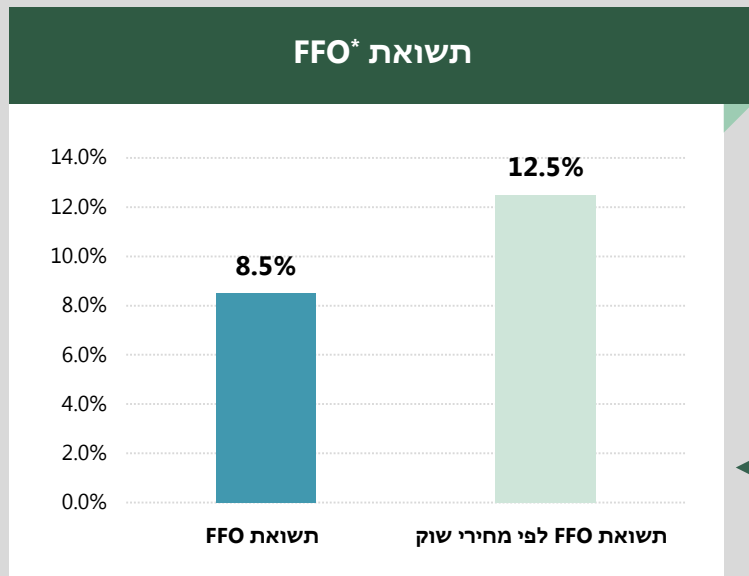
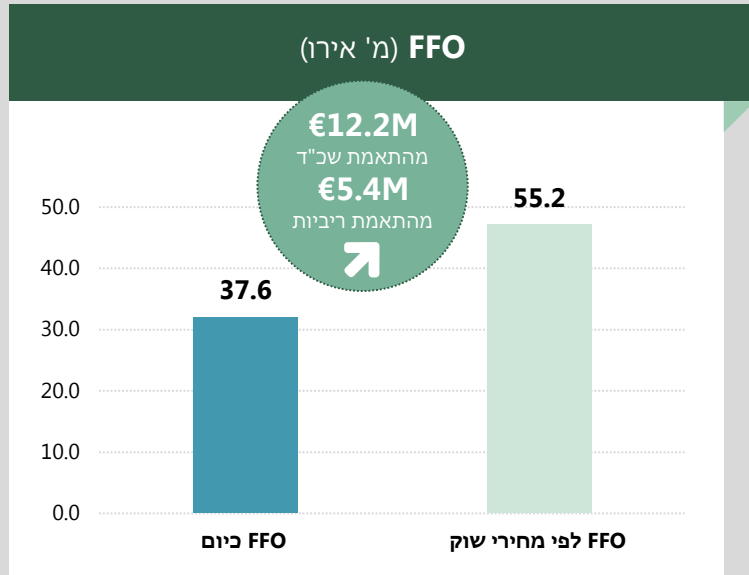
תשואת FFO של הנדל"ן המניב

תיק המזומן: כ-82.5 מ' אירו

ישמש להגדלת הפורטפוליו באזורי הפעילות תוך ניצול סינרגיות

4

רווחיות /
תשואת FFO /
צמיחה



שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה (מ' אירו)

| | |
|--------------|---------------------------------------|
| 722.6 | שווי שוק (10/5/2018) |
| 199.6 | בניכוי בנק קרקעות (חלק החברה) |
| 82.5 | בניכוי מזומן |
| 440.6 | שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה |

שווי בנק קרקעות (מ' אירו)

| | |
|--------------|-----------------------------------|
| 117.2 | מלאי קרקעות ז"א |
| 64.1 | נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין |
| 18.3 | עלות המקרקעין במלאי בניינים בהקמה |
| 199.6 | בנק קרקעות (חלק החברה) |

* שווי שוק הינו בניכוי תיק המזומן ובניכוי מלאי הקרקעות של פעילות הזיזום.



שינוי שליטה בחברה

באפריל 2018 השלימה ADLER Real Estate AG רכישה של כ-70% ממניות החברה הן מבעלת השליטה הקודמת, Redzone Empire Holding Limited והן בהצעת רכש לציבור במחיר למניה של ש"ח 440 ובתמורה כוללת של כ-1,396 מיליון ש"ח. בעקבות השלמת העסקה האמורה הפכה ADLER באותו מועד לבעלת השליטה בחברה.



מימון

הוזלת הריבית הממוצעת על הלוואות הבנקאיות:

מרץ 2018: **1.65%**

מרץ 2017: **1.77%**

פוטנציאל להמשך הפחתת הריבית במימונים מחדש במהלך השנה הקרובה



יזום למגורים

השלמת רכישת חטיבת קרקע בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף בשטח של כ-193 דונם להקמת כ-1,300 יחידות דיור וכ-30,000 מ"ר שטחי מסחר, בתמורה כוללת של כ-141.9 מיליון אירו*.

גרפנטל - שלב ה תחילת שיווק במאי 2018 כ-39% מיח"ד שווקו תוך כ- שבועיים.



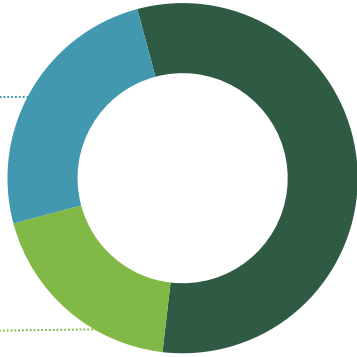
תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

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 1,536 יח"ד



בנייה מודרנית נמוכה 7,434 יח"ד



Town Houses 1,185 יח"ד

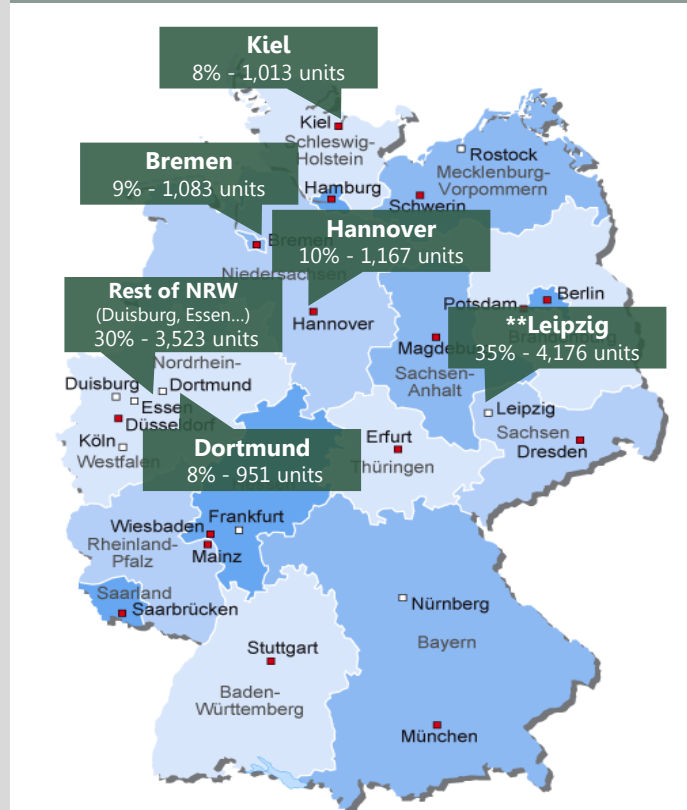


רבי קומות 1,758 יח"ד



תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

פיזור גיאוגרפי אטרקטיבי *



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

פרמטרים מרכזיים

נתונים כלליים

| | |
|-----------------|------------|
| סה"כ שטח | 701 א' מ"ר |
| תפוסה | 95% |
| שכ"ד שנתי | 49 מ' אירו |
| שכ"ד ממוצע למ"ר | 6.13 אירו |

תשואה נוכחית

| | |
|------------|------|
| תשואת שכ"ד | 5.9% |
| תשואת NOI | 5.2% |

תשואה פוטנציאלית

| | |
|-------------------|------|
| תשואת *ERV | 7.4% |
| תשואת NOI מותאם** | 6.7% |

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



תיק המגורים להשכרה - איכות לפני כמות



11,913 יח"ד ב- 18 ערים

שנרכשו במהלך 13 השנים האחרונות ב- 22 עסקאות שונות ומנוהלות ע"י החברה במשך תקופה ארוכה

Consistently Outperforming the Market

| מיקום BCP | מתחרים ממוצע ¹ | BCP | 5.2018 |
|-----------|---------------------------|------|------------------------|
| 1 | 3.4% | 5.8% | צמיחת שכ"ד בנכסים זהים |

פרופורציה גבוהה של דירות סטודיו ו-2 חדרים²
פלא השוק הצומח בקצב המהיר ביותר בערים הגדולות

100% מהתיק בערים גדולות

מיקוד בערים עם קצב צמיחת האוכלוסייה הגבוה ביותר
הנהנות מצמיחת שכ"ד חזקה

Rent control
BCP: 3% מהדירות
מתחרים: 11% - 29% מהדירות

.1 חברות ציבוריות הפועלות בשוק המגורים בגרמניה. נתונים מדוחות Credit Suisse ופרסומי החברות.
.2 גדל דירה ממוצעת בתיק של BCP הוא 58 מ"ר בהשוואה ל- 61-64 מ"ר בקרב המתחרים.

תיק המגורים להשכרה - איכות לפני כמות



| סה"כ | Leipzig | Hannover | Bremen | Kiel | Dortmund | NRW | Magdeburg & Halle | |
|---------|---------|----------|---------|---------|----------|--------|-------------------|-------------------------------|
| 11,913 | 3,600 | 1,167 | 1,083 | 1,013 | 951 | 3,523 | 576 | מספר יח"ד |
| 95% | 93% | 95% | 95% | 98% | 98% | 95% | 88% | שיעור תפוסה |
| € 1,187 | € 1,241 | € 1,685 | € 1,089 | € 1,348 | € 1,214 | € 986 | € 1,298 | שווי למ"ר |
| € 6.13 | € 6.05 | € 7.69 | € 5.91 | € 6.71 | € 6.36 | € 5.73 | € 5.63 | שכ"ד ממוצע למ"ר |
| € 7.46 | € 7.57 | € 10.06 | € 6.92 | € 8.92 | € 8.44 | € 6.44 | € 6.92 | שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות |
| 26% | 31% | 37% | 21% | 34% | 35% | 16% | 37% | אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק* |

שווי מ"ר בספרים – **1,187 אירו**



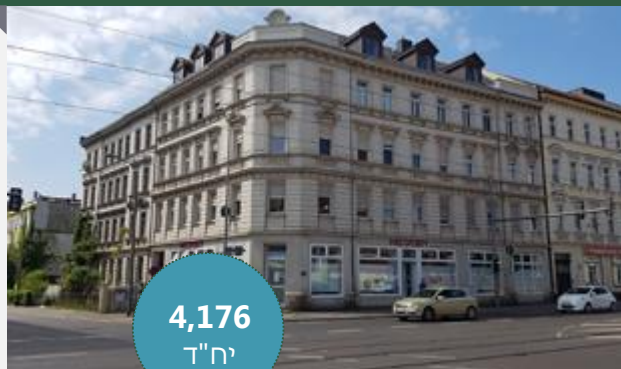
אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק* - **26%**



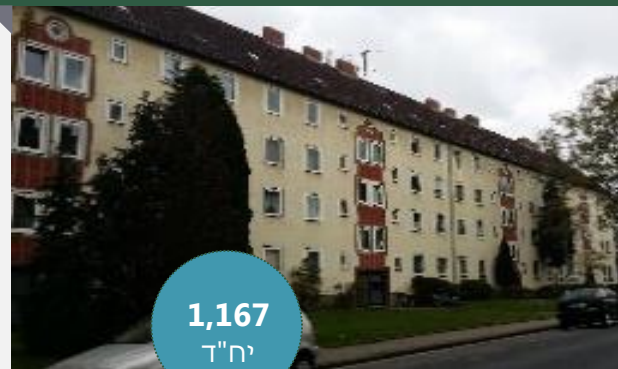


תיק המניב למגורים

Leipzig, Magdeburg & Halle



Hannover



Bremen



Kiel

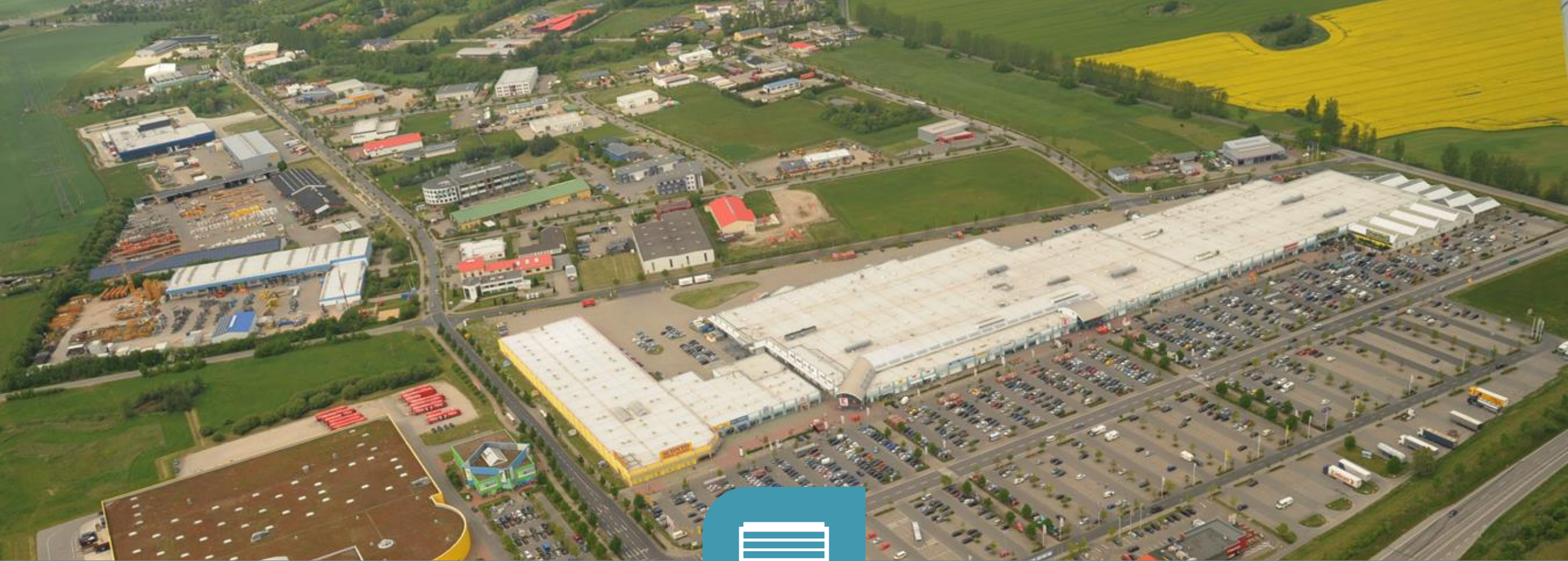


Dortmund



NRW





תיק המניב למסחר / Retail Parks

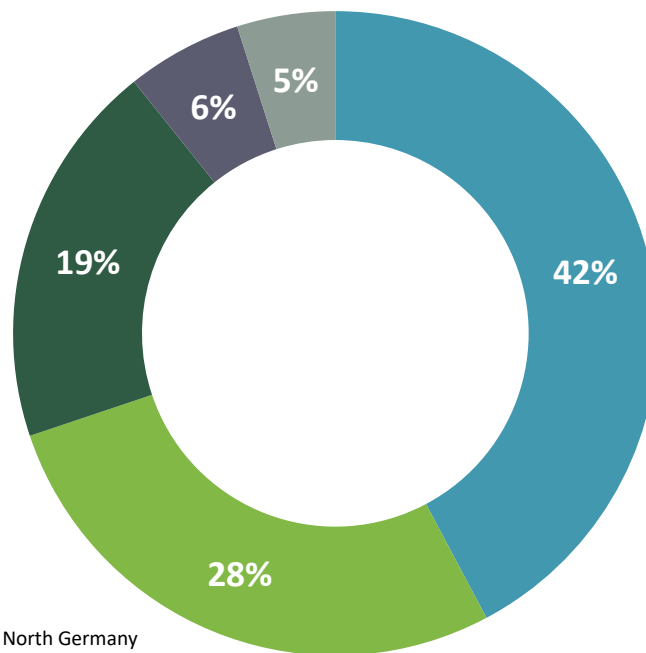


שחקן מוביל בתחום ה-Retail Parks בגרמניה

תיק מפחר המניב תזרים מזומנים יציב



פיקור גאוגרפי נרחב עם נוכחות משמעותית באזורים אורבניים ומבוססים



- North Germany
- NRW
- Bavaria & Baden-Württemberg
- Hessen
- Other

* פילוח פורטפוליו למסחר לפי מיקום גיאוגרפי (לפי שווי בספרים)

פרמטרים מרכזיים

נתונים כלליים*

| | |
|-----------------|------------|
| מס' דיירים | ~ 310 |
| סה"כ שטח | 319 א' מ"ר |
| תפוסה | 97% |
| שכ"ד שנתי | 30 מ' אירו |
| מח"מ שכירויות** | ~ 9 שנים |

תשואה נוכחית

| | |
|------------|------|
| תשואת שכ"ד | 6.4% |
| תשואת NOI | 5.6% |

תשואה פוטנציאלית

| | |
|---------------------|------|
| תשואת ERV*** | 6.8% |
| תשואת NOI מותאם**** | 6.0% |

* לא כולל נכס פנוי בשטח של כ-9,391 מ"ר לשם תהליך השבחה משמעותי
 ** חחים עם דיירי עוגן
 *** ERV - שכ"ד לפי מחיר שוק
 **** NOI מותאם - NOI תחת הנחה שהנכסים מושכרים לפי ERV

שחקן מוביל בתחום ה-Retail Parks בגרמניה

פילוח נכסי ה-Retail ¹



| אחרים | נכסי DIY המושכרים למובילי הקטגוריה בגרמניה לתקופת שכירות ארוכה | נכסים דומיננטיים בערים עשירות בבוואריה ובבאדן וורטמברג | נכסים בערים גדולות עם פוטנציאל Rezoning | The Main Retail Center in Town | Super Regional Retail Park (Hanse Center, Rostock) |
|---|--|---|--|---|--|
| Retail - 4% מתיק ה- 1% מתיק הנכסים | Retail - 14% מתיק ה- 4% מתיק הנכסים | Retail - 10% מתיק ה- 3% מתיק הנכסים | Retail - 16% מתיק ה- 4% מתיק הנכסים | Retail - 26% מתיק ה- 6% מתיק הנכסים | Retail - 24% מתיק ה- 6% מתיק הנכסים |
| נכס משרדים בדיסלדורף היפרמרקט קטן | 8 נכסים המושכרים ל Obi ונכס אחד ל- Toom לתקופות ארוכות | 5 מרכזים שכונתיים מעוגני היפרמרקט קאופלנד בערים עשירות בקרבת מינכן ושטוטגארט | 5 נכסים בדיסלדורף, קלן ובוואריה בסמיכות לשכונות מגורים | 4 נכסים המהווים כל אחד את המרכז המסחרי היחיד או הדומיננטי בעיר | הקניון הגדול ביותר ב- Rostock ובמדינה הפדרלית |
| פוטנציאל rezoning למגורים בטווח הארוך | מחזורים של כ- 13-15 מ' אירו בשנה לחנות. | פוטנציאל העלאת שכ"ד של כ- .40% | שווי נמוך מאד למ"ר קרקע: 675 אירו למ"ר. | זכויות בניה של כ- 12 א' מ"ר. | תוספת זכויות בניה של כ- 5,000 מ"ר ופוטנציאל ל- rezoning עם אפסייד משמעותי בטווח הארוך. |
| | תשואת שכ"ד 7% | תשואת שכ"ד 6.5% | תשואת שכ"ד 7% | תשואת שכ"ד 6.5% | תשואת שכ"ד 5.7% |

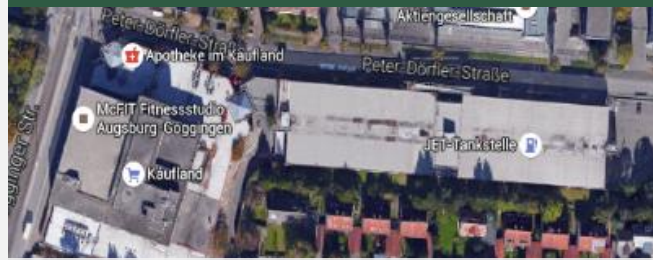
תיאור
הנכסים

חוזקות



נכסים דומיננטים במיקומים אטרקטיביים

Augsburg - Bavaria



מיקום מרכזי, פוטנציאל להשבה משמעותית

Borken - NRW



מרכז הקניות הגדול בעיר

Rostock



המרכז המסחרי הגדול במדינה הפדרלית, פוטנציאל להשבה משמעותית

OBI - Düsseldorf



DIY במיקום אטרקטיבי, פוטנציאל השבה למגורים

Ludwigsburg - Baden Wurttemberg



מרכז דומיננטי בעיר עשירה ליד שטוטגרט

Celle - Lower Saxony



המרכז המסחרי הגדול בעיר

OBI - Cologne



DIY במיקום אטרקטיבי, פוטנציאל השבה למגורים

Erlangen - Bavaria



מרכז מסחרי בלב העיר, קרקע של 17 דונם עם פוטנציאל השבה למגורים

Castrop Rauxel - NRW



מרכז הקניות היחיד בעיר בסמוך למדרחוב, פוטנציאל להשבה משמעותית



ייזום למגורים



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

1

מדורגת ראשונה בעולם מבחינת יחס איכות החיים לעלות המחיה²



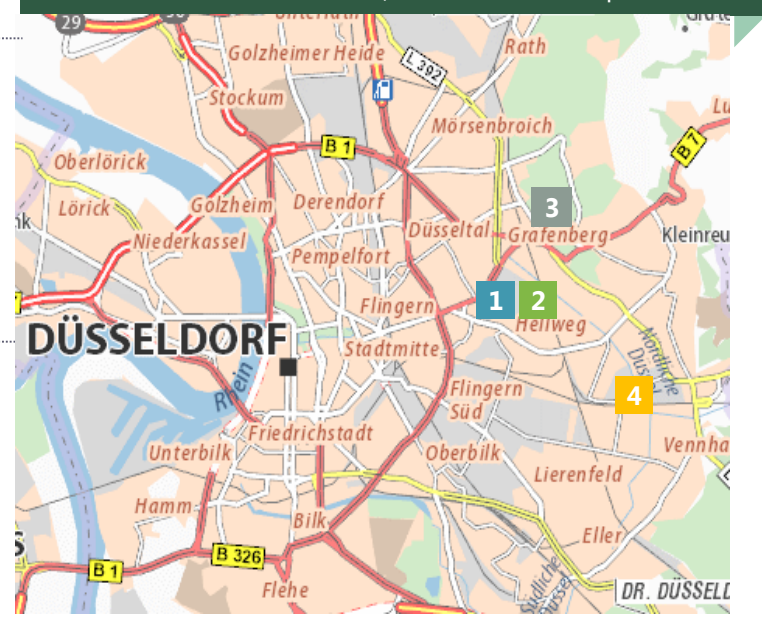
מחסור צפוי של כ-31 א' יח"ד ב-2020³



חוזה עליית מחירים מתמשכת של 6%-7% לשנה ועדיין זולה מאוד בהשוואה לערים מערביות



מיקומים אטרקטיביים מיקומים מרכזיים בעיר, בשכונות מעמד גבוה.



1 Grafental I 2 Grafental II 3 Grafenberg 4 Gerresheim

1. The Mercer Quality of Living Survey 2017
2. Mercer, City of Dusseldorf 2015
3. עיריית דיסלדורף, עפ"י מחקר של InWIS Forschung&Beratung GmbH, 2008

2Grafental II



קרקע למשרדים בהליך מתקדם לשינוי תב"ע למגורים
בסמוך לפרויקט Grafental I
850 יח"ד - היקף צפוי ³
450 יח"ד צפויות להיות זמינות לבניה החל מ- **Q2 2018**
400 יח"ד צפויות להיות זמינות לבניה בסוף **2019**

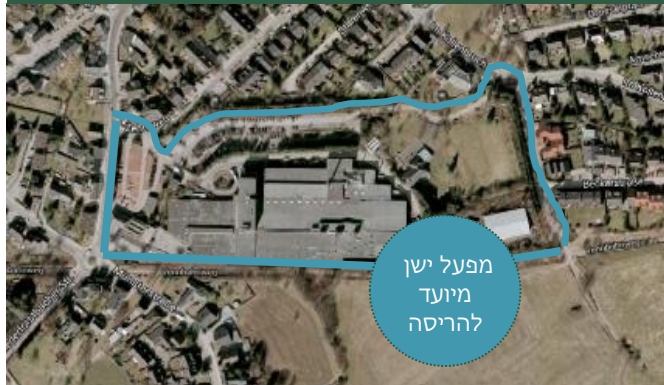
Grafental I – היסטוריית פיתוח מוצלחת



פרויקט בהקמה כ- **825 יח"ד**
764 יח"ד נמכרו עד כה
מכירות של **365 מ' אירו** עד כה
34% רווחיות יזמית
כ- **40% עליה** במחירי המכירה מתחילת הפרוייקט

פעילות היזום
וההשבחה
למגורים -
רווחיות גבוהה
מפעילות מוכחת

Aachen



מפעל ישן
מיועד
להריסה

קרקע בהליך שינוי יעוד למגורים (חלק החברה 50%)
כ- **300 יח"ד בתכנון**: שילוב של צמודי קרקע ודירות גן/גג
סוף **2018** - **צפי לאישור תב"ע**
2019 H1 - **צפי לקבלת היתר בנייה**

1,2 Grafenberg - קרקע ב-



פרויקט יוקרה מתוכנן - כ- **84 יח"ד**
בצמידות ליער Grafenberg
סוף **2018** - **צפי לאישור תב"ע**
2019 H1 - **צפי לקבלת היתר בנייה**

Gerresheim



עתודת קרקע בהליך מתקדם לשינוי תב"ע למגורים -
1,300 יח"ד וכ- **30,000 מ"ר של שטח מסחרי**
בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg
סוף **2018** - **צפי לאישור תב"ע**³
2019 - **צפי לקבלת היתר בנייה**³

Grafental I



Aachen



פעילות היזום -
גרפנטל, גרסהיים
ואאכן

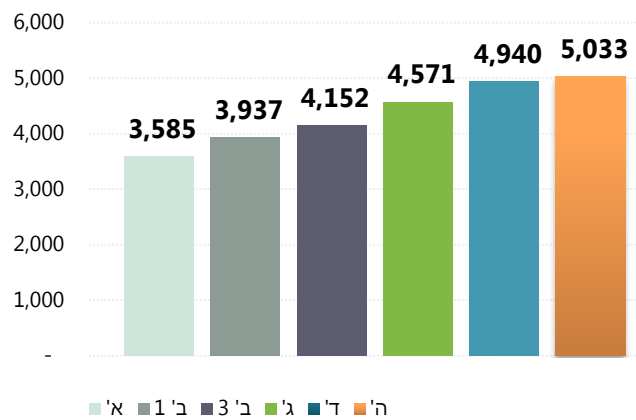
Gerresheim



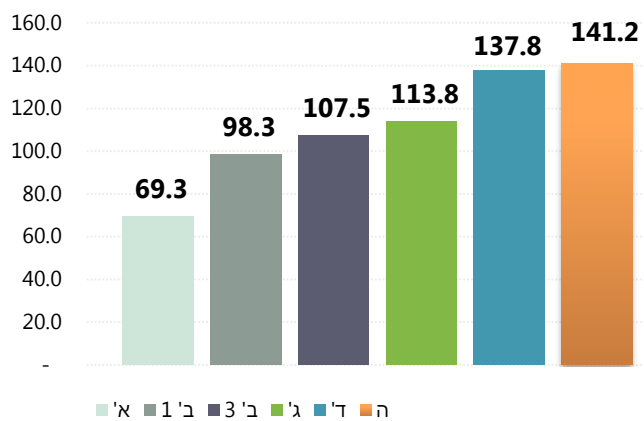
Grafental I



מחיר מכירה למ"ר (באירו)



רווח יזמי לדירה (בא' אירו)



פעילות הייזום למגורים בדיסלדורף -
 פלטפורמה עתירת ניסיון
 להמשך צמיחה



צוות עתיר ניסיון
 צוות מיומן עם ניסיון של עשרות שנים בהשבה, תכנון, פיתוח, ומכירה
 של אלפי יח"ד בדיסלדורף וסביבתה





מנועי צמיחה

NAV - מנועי צמיחה

€ 701.2M
€ 722.6M

(31.3.2018) EPRA NAV
(10.5.2018) שווי שוק

מגורים להשכרה

| ניתוחי רגישות | | | | | |
|---|---------|---------|------------------------------------|-------|-------|
| (Market Rent Q1/2018) ² € 58.1 | | | שכ"ד (מ' אירו) ¹ € 46.0 | | |
| 4.75% | 5.25% | 5.75% | 4.75% | 5.25% | 5.75% |
| תשואת שכ"ד | | | | | |
| € 1,224 | € 1,107 | € 1,011 | € 968 | € 875 | € 799 |
| שווי נגזר (מ' אירו) ¹ | | | | | |

| מחירי שוק | מצב נוכחי | שכ"ד (מ' אירו) ¹ |
|--------------------|-----------|-----------------------------|
| € 58.1 | € 46.0 | שכ"ד (מ' אירו) ¹ |
| ³ 5.10% | 5.88% | תשואת שכ"ד |

שווי תיק בספרים - כ-781.2 מ' אירו ¹

1. חלק החברה.
2. לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ב-Q1/2018 ללא הנחות צמיחה בשוק.
3. תשואת שכ"ד בשוק- ממוצע סקטור המגורים להשכרה בגרמניה לפי Credit Suisse, Morgan Stanley ופרסומי החברות.



הפרמיות ביחס ל-EPRA NAV של החברות הציבוריות משקפות תשואת שכ"ד גלומה של 4.9%

קצב צמיחת שכ"ד מנכסים זהים צפוי לסגור את הפער בין שכ"ד הנוכחי לשכ"ד בשוק תוך ארבע שנים, בהנחה ושכ"ד בשוק מפסיק לצמוח.

מרכזים מסחריים

| ניתוחי רגישות | | | | | |
|-----------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|-------|-------|
| (NOI Based on Market Rent) € 20.8 | | | NOI (מ' אירו) ¹ € 19.5 | | |
| 5.00% | 5.25% | 5.50% | 5.00% | 5.25% | 5.50% |
| תשואת NOI | | | | | |
| € 416 | € 396 | € 378 | € 390 | € 372 | € 355 |
| שווי נגזר (מ' אירו) ¹ | | | | | |

| מחירי שוק | מצב נוכחי | NOI (מ' אירו) ¹ |
|--------------------|-----------|----------------------------|
| € 20.8 | € 19.5 | NOI (מ' אירו) ¹ |
| ² 5.50% | 5.59% | תשואת NOI |

שווי תיק בספרים - כ-349.2 מ' אירו ¹

1. חלק החברה.
2. לפי CBRE, Q1/2018.



ניתוחי רגישות- רווח מהוון ^{1,2,3} לאחר מס (חלק החברה, מ' אירו)

| שיעור היוון | 4% | 7% | 10% |
|-------------|--------|---------|---------|
| 8% | € 92.7 | € 118.2 | € 145.9 |
| 9% | € 89.1 | € 113.3 | € 139.7 |
| 10% | € 85.7 | € 108.8 | € 133.9 |
| 11% | € 82.5 | € 104.5 | € 128.5 |

לא כולל רווח מ:

| פרויקטים בשלבי תכנון מקדמי | | |
|----------------------------|------------|-------------------|
| Aachen | Gerresheim | שם הפרויקט |
| 50% | 100% | חלק החברה |
| 53 דונם | 193 דונם | גודל קרקע |
| 280-300 | 1,300 | מס' יח"ד מתוכננות |

פרויקטים מוכנים בדיסלדורף (היקף מכירות של 365 מ' אירו עד כה).

מכירה מלאה של שלבים שהסתיימו.

שיעור מכירה גבוה מאד בשלבים בביצוע.

שיעור רווחיות גבוה (28%-34% בשני השלבים שבביצוע) ועולה.

עליית מחירים רציפה (כ-8% בממוצע בין השלבים)

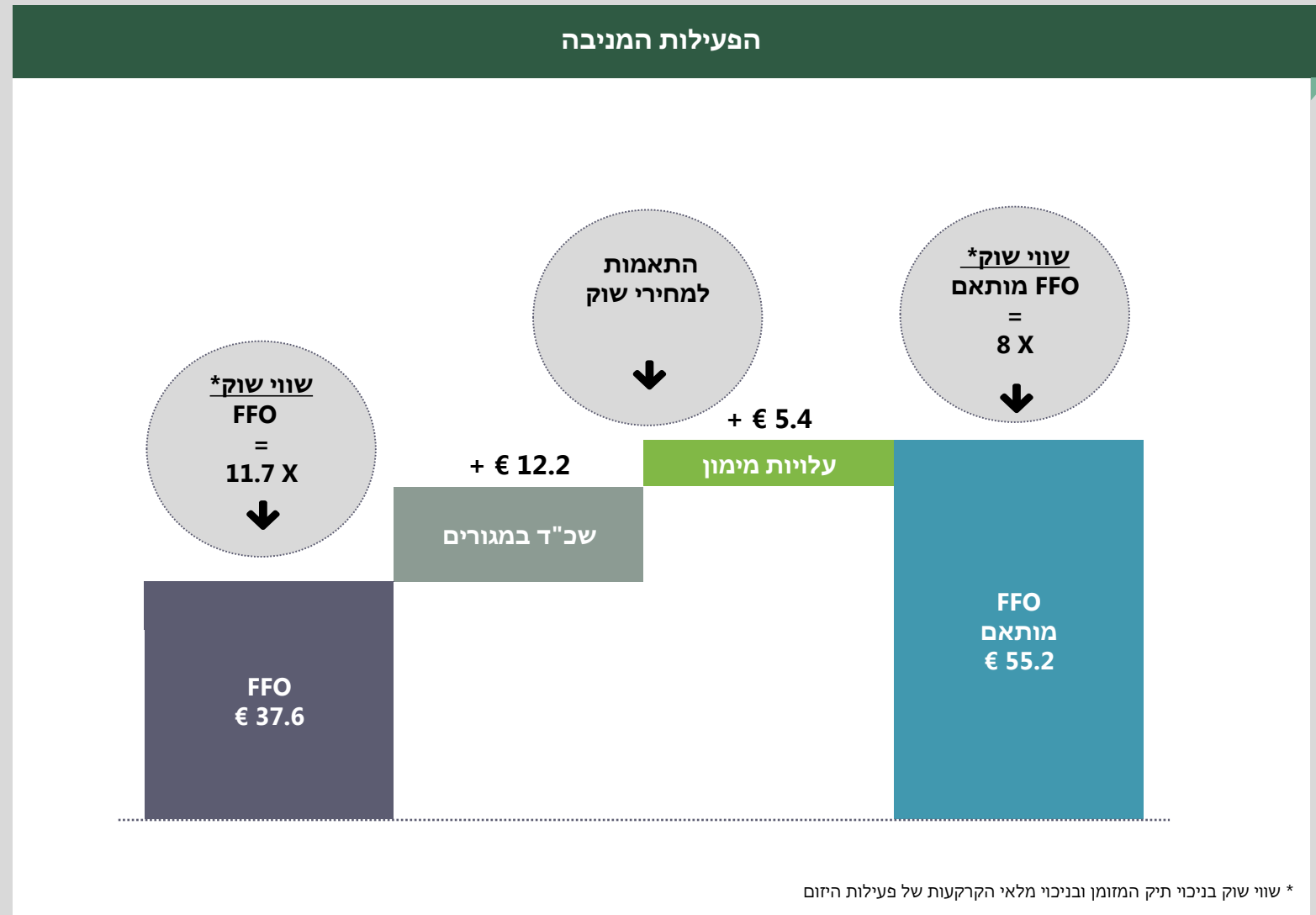
1. לא כולל דירות שנמכרו והרווח בגינן טרם הוכר בספרים.
2. כולל פרויקטים שהחברה טרם קיבלה החלטה האם לפתחם. לא כולל את ההכנסות והרווח הצפויים מהפרויקטים שבאאכן וגרסהיים, דיסלדורף.
3. פרק זמן שהונח בתחשיב להשלמת הפרויקטים- Grafental - 7 שנים, Grafenberg - 6 שנים.

יזום למגורים

תרומה משמעותית ל-NAV הכלכלי



FFO (חלק החברה, מ' אירו)



FFO / מנועי צמיחה (חלק החברה, מ' אירו) ייזום למגורים

מנועי צמיחה נוספים



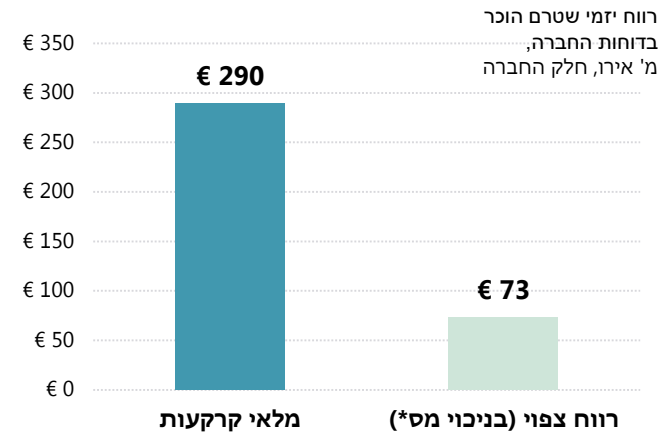
ייזום למגורים

המשך גידול בביקוש לדירות ובהתאם
עלייה מתמדת במחירי המכירה בפרויקטים שבביצוע

קיבולת המאפשרת הכפלת הפעילות באתרי הבניה הקיימים

פרויקטים חדשים כבר בתכנון

שווי גלום גבוה



BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



נספחים



נתונים פיננסיים עיקריים - מאזן

איתנות פיננסית

| מבנה החוב הפיננסי - 31.3.2018 | | | |
|-------------------------------|----------|-----------|------------------------|
| סה"כ | אג"ח | חוב בנקאי | |
| € 899.9 | € 121.9 | € 777.9 | סכום במ' אירו |
| 3.5 שנים | 3.7 שנים | 3.5 שנים | מח"מ |
| 2.0% | 3.9% | 1.65% | ריבית ממוצעת |
| 1.3% | 0.7% | 1.4% | ריבית שוק ¹ |

| דירוג ויחסי מינוף - 31.3.2018 | |
|-------------------------------|--|
| S&P Maalot iLAA- | דירוג אשראי |
| 49.6% | LTV ² |
| 53.0% | חוב ל- Cap נטו |
| 50.2% | חוב ל- Cap נטו לפי EPRA NAV |
| 3.81 X | Ebitda לריבית (ללא תרומה מ- Grafental) ³ |

1. ריבית שוק - ריבית במימונים אחרונים בחוב הבנקאי/ ממוצע משוקלל של התשואות לפדיון לפיהן נסחרות אגרות החוב.
2. חוב נטו לסך נכסי הנדל"ן.
3. ע"ס נתוני הרבעון המדווח.

מימון מחדש לפי ריביות שוק מגלם תוספת של כ- 5.4 מ' אירו ל-FFO השנתי

תמצית מאזן (מ' אירו) - נכון ל- 31.3.2018

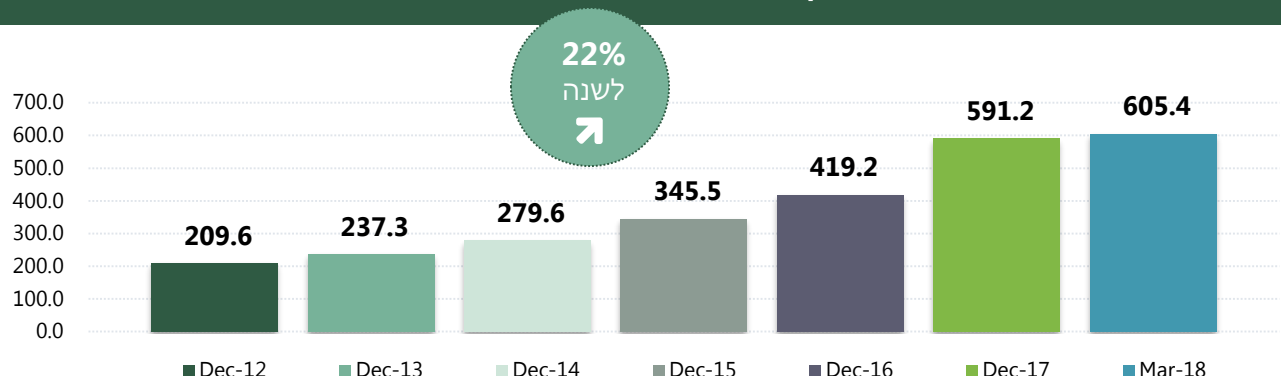
| | |
|-----------|------------------------------|
| € 1,296.8 | נכסים מניבים |
| € 67 | קרקע להשקעה |
| € 236 | מלאי מקרקעין (ז"א+ז"ק) |
| € 82.5 | מזומן ויתרות נזילות |
| € 1,736.3 | סה"כ נכסים |
| € 899.9 | סה"כ חוב |
| € 605.4 | הון עצמי המיוחס לבעלי המניות |
| € 701.5 | סה"כ הון עצמי כולל ז. מיעוט |
| € 701.2 | EPRA NAV |

EPRA NAV (מ' אירו) - 31.3.2018

| | |
|--------------|--|
| 605.4 | הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה |
| 91.3 | בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט) |
| 0.2 | בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט) |
| 4.3 | בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנימכרו בשלב ד' (חלק החברה, בניכוי מס) |
| 701.2 | EPRA NAV |

בגין דירות שנימכרו וטרם קיבלו ביטוי בדוח רווח והפסד

התפתחות ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות - במ' אירו



נתונים פיננסיים עיקריים - רווח והפסד

Grafental

כ-7.3 מ' אירו רווח יזמי¹ שטרם הוכר בספרים מדירות שנימכרו בשלבים שביצוע

Grafental I - נתוני מכירות ורווחיות¹

| מס' יח"ד | שלב א' | שלב ב' 1 | שלב ב' 2 | שלב ב' 3 | שלב ג' | שלב ד' | שלב ה' | שלב ו' ² |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| מס' חניות תת-קרקעיות | 202 | 118 | 79 | 107 | 109 | 119 | 89 | 112 |
| שטח בנוי | 30k m ² | 18k m ² | 11k m ² | 16k m ² | 16k m ² | 18k m ² | 18k m ² | 12k m ² |
| מס' יח"ד מכורות | 202 | 118 | 79 | 107 | 109 | 118 | 31 | ל.ר. |
| (%) | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 98.9% | 39.1% | ל.ר. |
| סך מכירות נכון למאי 2018 | € 80.9m | € 56.4m | € 30.0m | € 55.1m | € 56.1m | € 66.9m | € 19.4m | ל.ר. |
| מחיר מכירה ממוצע למ"ר | € 3,585 | € 3,937 | € 3,523 | € 4,152 | € 4,571 | € 4,940 | € 5,033 | ל.ר. |
| תחילת שיווק מוקדם | 5/2012 | 9/2013 | 7/2013 | 1/2015 | 5/2016 | 5/2017 | 5/2018 | ל.ר. |
| תחילת בנייה | 7/2012 | 4/2014 | 4/2014 | 4/2015 | 4/2016 | 4/2017 | 4/2018 | 4/2018 |
| מועד מסירת דירות | הסתיים | הסתיים | הסתיים | הסתיים | הסתיים | הסתיים | Q1/2020 | Q1/2020 |
| רווח יזמי | € 14.0m | € 11.6m | € 6.3m | € 11.5m | € 12.3m | € 16.4m | € 12.6m | € 4m |
| שיעור הרווחיות היזמית | 21% | 26% | 26% | 26% | 28% | 32% | 34% | 15.9% |
| רווח יזמי שהוכר בדוחות (מצטבר) | € 14.0m | € 11.6m | € 6.3m | € 11.5m | € 12.7m | € 8.3m | - | - |
| תזרים חופשי | € 31m | € 19m | € 14m | € 21m | € 21m | € 24.5m | € 20m | € 7m |

רווח והפסד (באלפי אירו)


| | Q1/2017 | Q1/2018 | |
|--|-------------|-------------|--|
| הכנסות שכ"ד | € 18,129 | € 19,762 | |
| רווח ממכירת דירות | € 1,744 | € 4,400 | יזמת שלב ג נמסר ברבעון ראשון 2018. יישום לראשונה IFRS 15 - הכרה ברווחים שלב ג ד. |
| * NOI | € 16,328 | € 17,044 | |
| תשואת NOI | 5.5% | 5.3% | |
| תשואת NOI מותאם** | 7.4% | 6.5% | |
| EBITDA | € 14,021 | € 15,021 | ללא תרומה מפריקט Grafental. |
| שערוך נדל"ן | € 21,207 | € 5,525 | |
| % שערוך נדל"ן ביחס לסך נדל"ן להשקעה | 1.8% | 0.4% | |
| ריבית תזרימית | € 4,199 | € 3,938 | ריבית ממוצעת של 1.65% בשנה על החוב הבנקאי. |
| FFO | € 8,082 | € 9,392 | ללא תרומה מפריקט Grafental. |
| EBITDA לריבית (ללא תרומה מ-Grafental) | 3.3x | 3.8x | |

* כולל הכנסות מדמי ניהול שאינן מאוחדות בדוחות הכספיים.
** NOI מותאם - NOI תחת הנחה שהנכסים מושכרים לפי מחירי שוק.

1. נתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט הנו 84.98%.

2. יודגש כי הרווחיות היזמית הצפויה בגין שלב ו' הינה בהנחה כי הנכס (דירות להשכרה בשכר דירה מסובסד ובדיוור בר השגה בשכר דירה מפקוח) ימכר כנכס מניב עם השלמת בנייתו, ועל כן אינה ברת השוואה לרווחיות היזמית בשלבים בהם נבנות דירות Condo למכירה חופשית בשוק.

תוצאות רבעון ראשון 2018



| | שינוי | Q1/2017 | Q1/2018 | |
|---|-------|---------|---------|--|
| ↑ | 9% | 18,129 | 19,762 | הכנסות שכ"ד (א' אירו) |
| ↓ | 48% | 22,582 | 11,699 | רווח נקי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו) |
| ↑ | 16% | 32,328 | 37,568 | FFO (Q1 במונחים שנתיים, א' אירו) |
| ↑ | 24% | 488,503 | 605,424 | הון עצמי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו) |
| ↑ | 24% | 565,600 | 701,200 | EPRA NAV (א' אירו) |



Retail Parks

| | Q1/2017 | Q1/2018 | |
|---|---------|---------|-------------------------------------|
| ↑ | 95% | 97% | שיעור תפוסה |
| ↓ | 2.6% | 1.3% | צמיחת שכ"ד מנכסים זהים ¹ |
| | ל.ר. | ל.ר. | השכרות חדשות וחידושי חוזים |
| | ל.ר. | ל.ר. | גידול בשכ"ד למ"ר בחוזים חדשים |



יזום למגורים

| Q1/2017 | Q1/2018 | מאי 2018 (שלב ד'ה') | |
|---------|---------|---------------------|-----------------------|
| 19 | 21 | 36 | מכירת דירות (#) |
| € 4,571 | € 4,786 | € 4,865 | מחיר מכירה ממוצע למ"ר |

← האצה בקצב עליית מחירי המכירה בפרויקט Grafental

תוצאות רבעון ראשון 2018 - לפי מגזרי פעילות



מגורים להשכרה

| | Q1/2017 | Q1/2018 | |
|---|---------|---------|--|
| ↓ | 96% | 95% | שיעור תפוסה |
| ↑ | € 5.77 | € 6.13 | שכ"ד ממוצע למ"ר |
| ↑ | € 7.30 | € 7.46 | שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות |
| ↑ | 5.4% | 5.8% | צמיחת שכ"ד במגורים - נכסים זהים ¹ |
| ↓ | 7.8% | 2.4% | צמיחת שכ"ד בחוזים חדשים - נכסים זהים ¹ |
| ↓ | 31% | 26% | הפער בין שכ"ד בשוק לפי השכרות חדשות ² לשכ"ד בפועל |

← המשך צמיחה גבוהה בשכ"ד מנכסים זהים

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



תודה

