

# 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

זים ה- Condo המוביל בדיסלדורף ✓

מאי 2019



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 2018 (אשר פורסם ביום 15 במרץ 2019) ולרבעון הראשון של 2019 (אשר פורסם ביום 13 במאי 2019).

במצגת כלולות תוכניות 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 2018 ולרבעון הראשון של 2019, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית והכלכלית באזורי עסקיה של החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה. 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.

הנתונים המפורטים בשקפים 7 עד 21, 23, 25, 28 ו-30 למצגת לעניין פרויקטים לייחום למגורים בדיסלדורף בדבר נתוני רווחיות צפויים, מכירות, הכנסות ושיעור רווח זמי 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 דאות 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. הנתונים וההערכות הנכללים בדוח זה ביחס לתוצאות העתידיות של זרוע הפעילות היזמית של החברה מוצגים תחת ההנחה כי פעילות זו תמשך במתכונתה הנוכחית במסגרתה נמכרות היחידות המפותחות על ידי החברה לצדדים שלישיים. ככל שיוחלט בעתיד על ידי החברה למקד מחדש את פעילות זו (לרבות באופן שיחידות שיפותחו על ידי החברה יושכרו לצדדים שלישיים ולא יימכרו) עשוי יהיה הדבר להשפיע באופן מהותי על הנתונים וההערכות האמורים.

יצוין כי, התמונות המצורפות למצגת זו וכן האמור בשקפים 3-8, 11, 13, 16, 19, 23-25, 28-30 למצגת, לא נכללו בעבר בדיווחיה של החברה ומובאים במצגת זו לראשונה, או מוצגים באופן שונה מכפי שהוצגו בדיווחיה של החברה, או עודכנו בהתאם לאמור בדוחות התקופתיים של החברה לשנת 2018 ולרבעון הראשון של 2019. כמו כן, מידע הכלול במצגת עשוי להיחשב ככזה שמוצג באופן שונה מהאופן שבו הוצג בדיווחיה של החברה. החברה סבורה כי המידע הכלול במצגת לרבות האמור בשקפים המצוינים לעיל, ניתן לחישוב מתוך הנתונים שנכללו בדיווחים האמורים או לחלופין, 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 במסגרתה נמכרות היחידות המפותחות על ידי החברה לצדדים שלישיים. ככל שיוחלט בעתיד על ידי החברה למקד מחדש את פעילות זו (לרבות באופן שיחידות שיפותחו על ידי החברה יושכרו לצדדים שלישיים ולא יימכרו) עשוי יהיה הדבר להשפיע באופן מהותי על הנתונים וההערכות האמורים.



# כרטיס ביקור

## פעילות בגרמניה משנת 2004

**פורטפוליו מניב למגורים**  
(11,956 יח"ד, 63% מ-GAV<sup>1</sup>)

**פורטפוליו מניב למסחר**  
(216 א' מ"ר<sup>2</sup>, 15% מ-GAV<sup>1</sup>)

**ייזום למגורים**<sup>3</sup>  
(2,640 יח"ד, 22% מ-GAV<sup>1</sup>)

### שלושה מגזרי פעילות:

### שוק ההון

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

**FFO: 36.8 מיליון אירו** קצב שנתי



**Dutch N.V**



**כ- 0.9 מיליון מ"ר נכסים מניבים<sup>2</sup> + פרויקטי נדל"ן**  
(~1.7 מיליארד אירו)



**כ- 150 עובדים**



**EPRA NAV: 799.1 מיליון אירו**



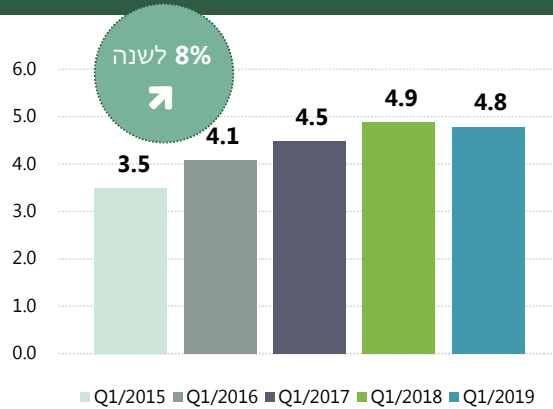
**תיק מזומן 13.2 מיליון אירו**

# Track Record

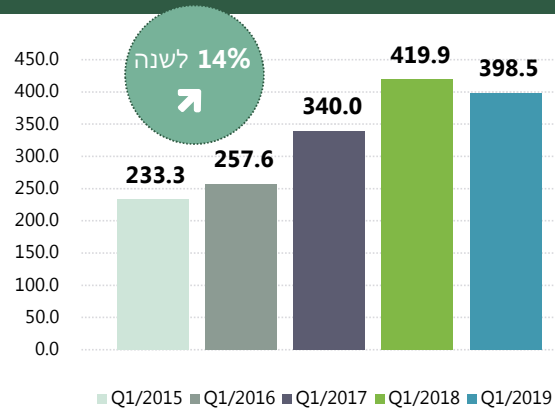


**פלטפורמה ניהולית ותפעולית**  
היכולה לתמוך בהרחבה משמעותית של תיק הנדל"ן.

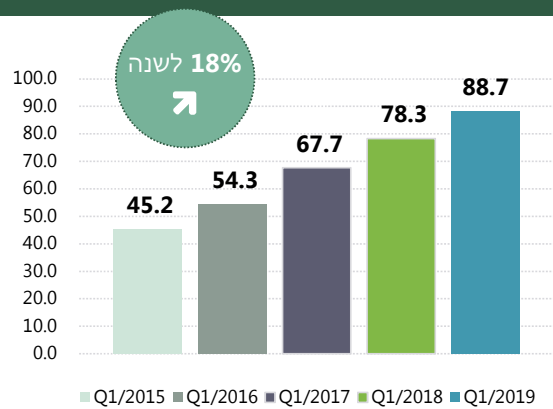
**FFO למניה (במונחים שנתיים; באירו)**



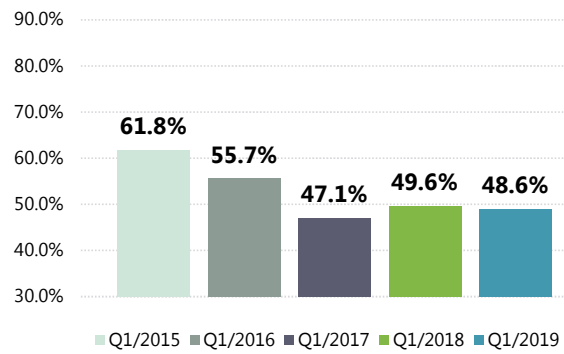
**מחיר למניה לסוף רבעון (בש"ח)**



**NAV למניה (באירו)**



**LTV\* (%)**





# תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

11,956 דירות להשכרה (63% מ-GAV) 🔑

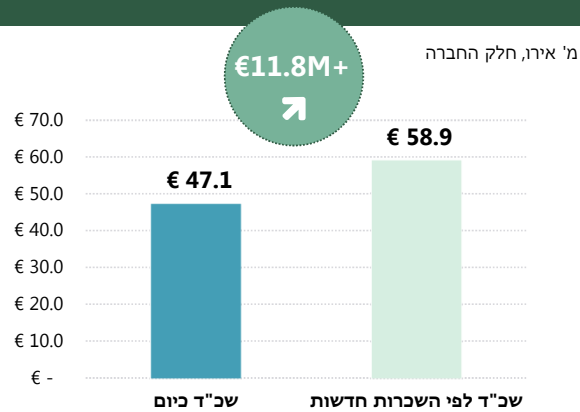
פעילות בערים גדולות וצומחות 📍

תזרים גבוה: ~5.4% תשואת שכ"ד ☰

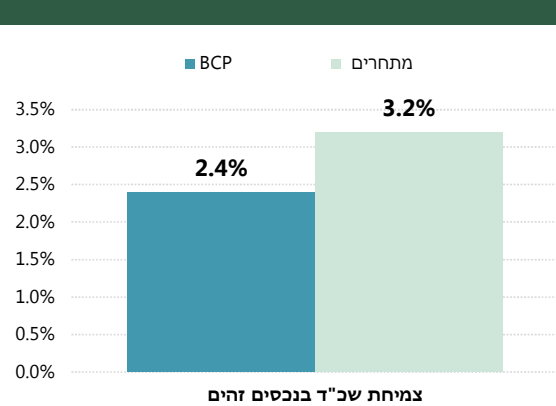
1 מניב מגורים (מאוחד)



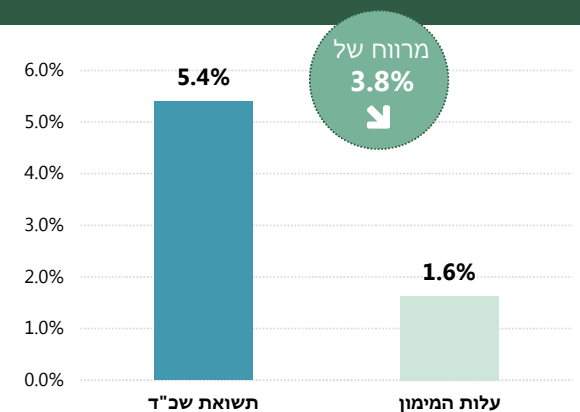
## פוטנציאל השבחה מהותי



## צמיחה\* גבוהה - ברת קיימא



## תזרים גבוה





# תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

כ- 216 א' מ"ר מסחרי<sup>2</sup> (15% מ-GAV)

מרכזים דומיננטיים בערים צומחות

תזרים גבוה: ~5.4% תשואת NOI

2  
מניב למסחר  
(מאוחד)



## פרמטרים תפעוליים טובים

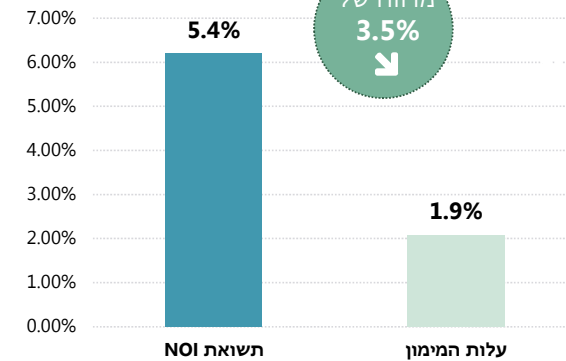
שיעור תפוסה גבוה<sup>2</sup> 96%

מח"מ חחים ארוך כ-6 שנים<sup>1</sup>

דיירים איכותיים כ-90% מהשטח מושכר לרשתות ארציות

עומס שכ"ד נמוך 4%-5% מהמחזור

## מרווח גבוה





# תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

כ- 2,640 דירות בביצוע ובתכנון (22% GAV-n)

פרויקטים גדולים וממוצבים היטב

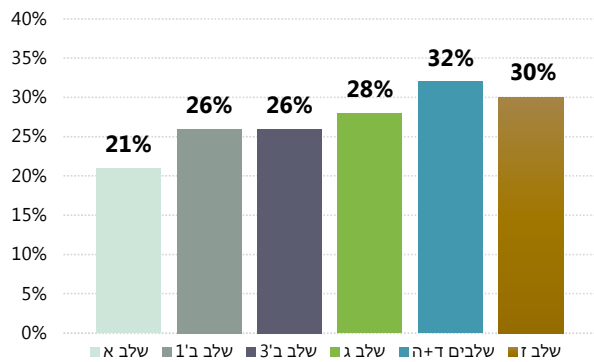
תרומה מהותית ל-NAV

ייזום למגורים  
(מאוחד)

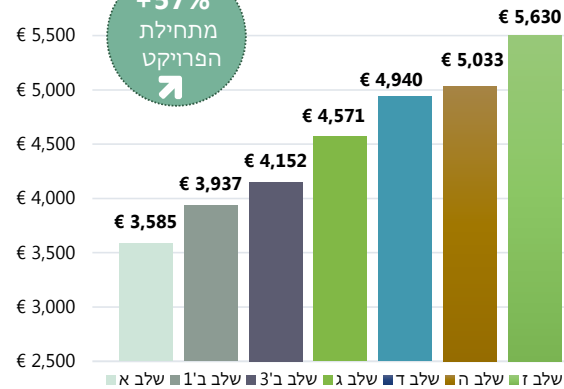
3



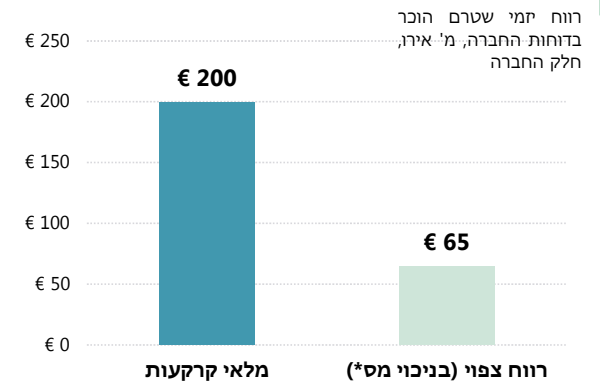
## רווח יזמי גבוה Grafental התפתחות הרווחיות היזמית -



## צמיחה Grafental התפתחות\*\* מחירי המכירה למ"ר -



## שווי גלום גבוה



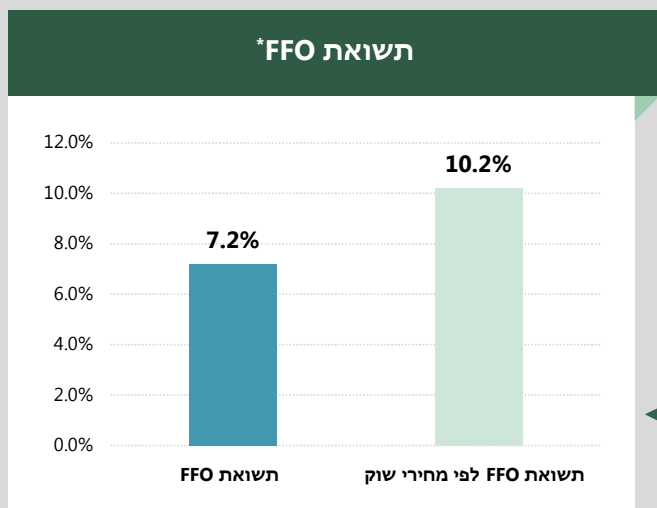
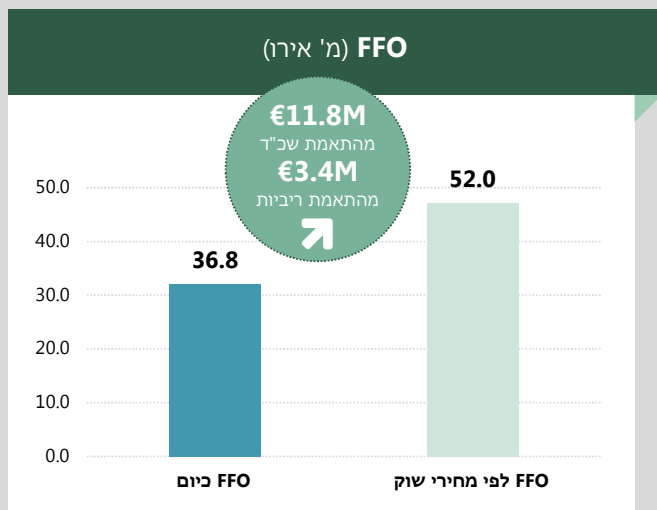
\* הונח שיעור המס המירבי בסך של כ-31%. הרווחים הצפויים לא כוללים את הרווחים העתידיים מהפרוייקטים שבגרסה הישנה, (דיסלדורף) ובאופן. \*\* סה"כ מחירי מכירה לדירות והחניית חלקי שטח הדירות לכל שלב (דירות condo בלבד). מחירי המכירה לשלבים שבביצוע על סמך הערכת החברה.



# תשואת FFO של הנדל"ן המניב

תיק המזומן: כ-13.2 מ' אירו

4  
רווחיות /  
תשואת FFO /  
צמיחה



### שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה (מ' אירו)

722.8	שווי שוק (6/5/2019)
199.5	בניכוי בנק קרקעות (חלק החברה)
13.2	בניכוי מזומן
<b>510.1</b>	<b>שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה</b>

### שווי בנק קרקעות (מ' אירו)

212.8	מלאי קרקעות ז"א
62.1	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
22.6	עלות המקרקעין במלאי בניינים בהקמה
(98)	בניכוי הלוואות
<b>199.5</b>	<b>בנק קרקעות (חלק החברה)</b>

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



# התפתחויות עיקריות ב- 2019



## מכירת נכסים

ביום 22 במרץ 2019 התקשרה החברה בהסכם למכירת אחזקות החברה בשלוש חברות (המוחזקות על ידי החברה בעקיפין באמצעות חברות בנות מסוימות של החברה), המהוות כ-40% מתיק הנדל"ן המסחרי של החברה ואשר בבעלותם נכסים בערים קסטרוף, רוסשטוק וסלה. התמורה תייצג שווי נכסים ברוטו של כ- 175 מיליון אירו (בכפוף להתאמות מחירים\*\*).



## מימון

הריבית הממוצעת על הלונאות הבנקאיות:

מרץ 2019: **1.73%** (במח"מ של 5 שנים)

מרץ 2018: **1.65%** (במח"מ של 3.5 שנים)

פוטנציאל להמשך הפחתת הריבית במימונים מחדש במהלך השנה הקרובה



## ייזום למגורים

השלמת רכישת חטיבת קרקע בשכונת Gerresheim בעיר דיסלדורף בשטח של כ- 193 דונם להקמת כ-1,400 יחידות דיור וכ- 30,000 מ"ר שטחי מסחר, בתמורה כוללת של כ- 141.9 מיליון אירו\*.

גרפנטל - שלבים שביצוע - ביצועים בהתאם לתוכנית. אשור תב"ע על חלק ממתחם ההקרקע בגרפנטל למגורים, והמשך עבודה על שינוי תב"ע ות בקרקעות החברה.



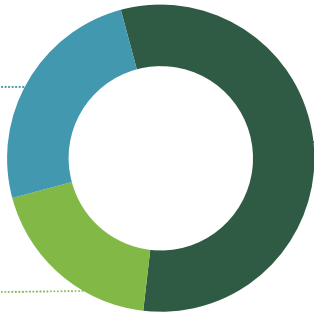


תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה



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 7,477 יח"ד



Town Houses 1,185 יח"ד

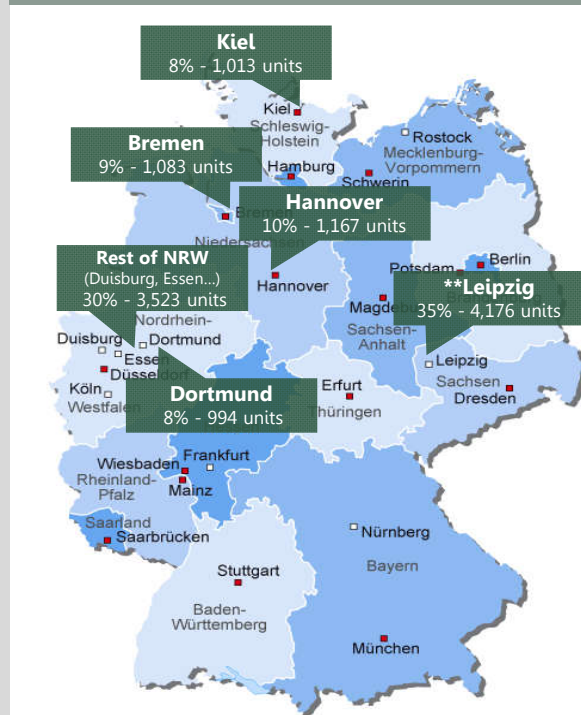


רבי קומות 1,758 יח"ד



# תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

פיזור גיאוגרפי אטרקטיבי \*



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

פרמטרים מרכזיים (מאוחד)

נתונים כלליים

סה"כ שטח	704 א' מ"ר
תפוסה	94%
שכ"ד שנתי	50 מ' אירו
שכ"ד ממוצע למ"ר	6.31 אירו

תשואה נוכחית

תשואת שכ"ד	5.4%
תשואת NOI	4.5%

תשואה פוטנציאלית

תשואת *ERV	6.8%
תשואת NOI מותאם**	5.8%

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





תיק המגורים להשכרה - איכות לפני כמות



## 11,956 יח"ד ב- 18 ערים

שנרכשו במהלך 13 השנים האחרונות ב- 23 עסקאות שונות ומנוהלות ע"י החברה במשך תקופה ארוכה

### Consistently Outperforming the Market

מתחרים ממוצע <sup>1</sup>	BCP	5.2019
3.2%	2.4%	צמיחת שכ"ד בנכסים זהים
		בהתאמת שיעורי תפוסה, צמיחת שכ"ד הסתכמה ל- 2.9%

**פרופורציה גבוהה של דירות סטודיו ו-2 חדרים<sup>2</sup>**  
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- 64-61 מ"ר בקרב המתחרים.



# תיק המגורים להשכרה - איכות לפני כמות



סה"כ	Leipzig	Hannover & Gottingen	Bremen	Kiel	Dortmund	NRW	Magdeburg & Halle	
11,956	3,600	1,167	1,083	1,013	994	3,523	576	מספר יח"ד
94%	94%	96%	95%	99%	95%	93%	86%	שיעור תפוסה
€ 1,318	€ 1,497	€ 1,816	€ 1,192	€ 1,488	€ 1,290	€ 1,057	€ 1,298	שווי למ"ר
€ 6.31	€ 6.18	€ 8.02	€ 6.16	€ 6.99	€ 6.59	€ 5.83	€ 5.80	שכ"ד ממוצע למ"ר
€ 7.52	€ 7.65	€ 10.26	€ 7.24	€ 9.48	€ 8.09	€ 6.41	€ 6.47	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
19%	24%	28%	18%	36%	23%	10%	11%	אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק*

שווי מ"ר בספרים - **1,318 אירו**



אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק\* - **19%**







# תיק המניב למגורים

Leipzig, Magdeburg & Halle



4,176  
יח"ד

Hannover



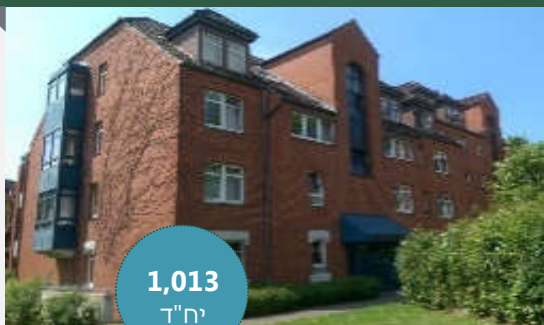
1,167  
יח"ד

Bremen



1,083  
יח"ד

Kiel



1,013  
יח"ד

Dortmund



994  
יח"ד

NRW



3,523  
יח"ד





תיק המניב למסחר / Retail Parks



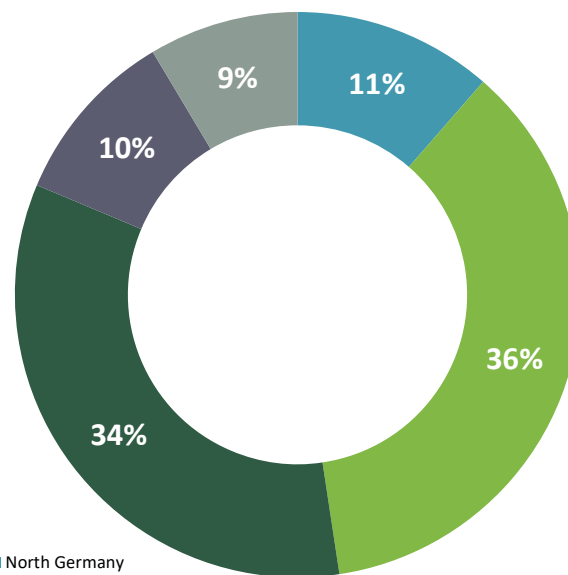


# שחקן מוביל בתחום ה-Retail Parks בגרמניה

תיק מפחר המניב תזרים מזומנים יציב



## פזור 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 (מאוחד) \*

### נתונים כלליים

מס' דיירים	~ 165
סה"כ שטח	216 א' מ"ר
תפוסה	96%
שכ"ד שנתי	19 מ' אירו
מח"מ שכירויות**	~ 6 שנים

### תשואה נוכחית

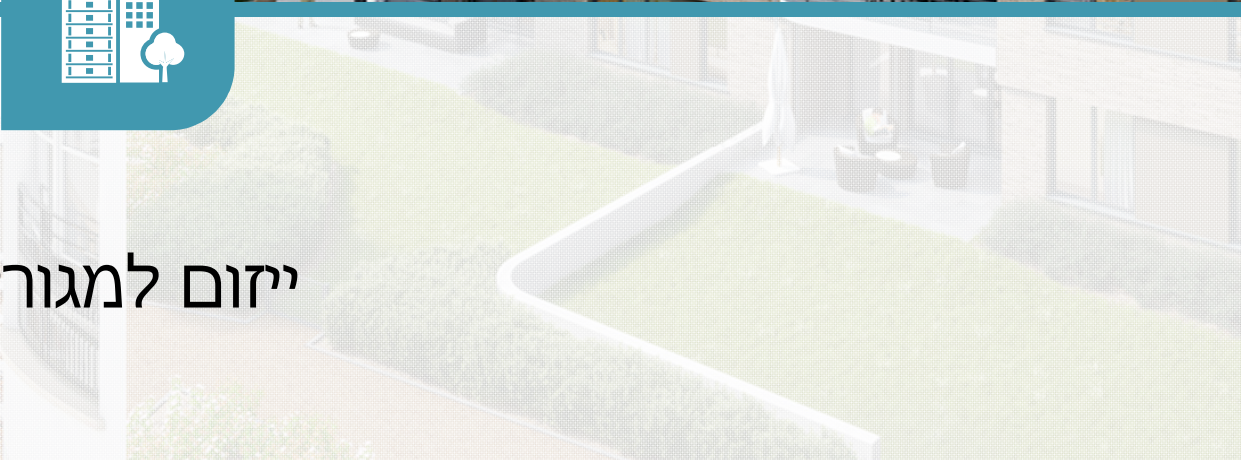
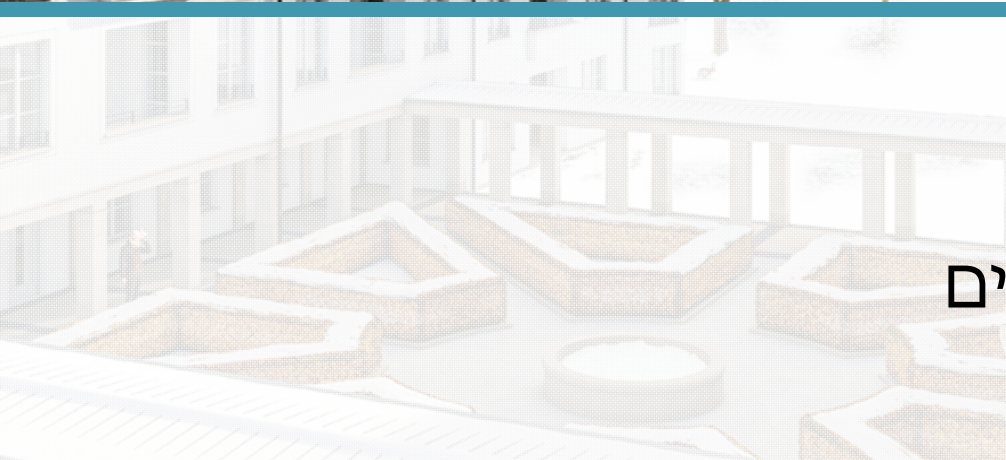
תשואת שכ"ד	6.5%
תשואת NOI	5.4%

### תשואה פוטנציאלית

תשואת ERV***	6.6%
תשואת NOI מותאם***	5.5%

\* לא כולל נכס פנוי בשטח של כ-9,391 מ"ר לשם תהליך השבחה משמעותי. בבעלות החברה נכס נוסף בחברה כלולה בשטח של כ-7,254 מ"ר בקמניץ. חזים עם דיירי עוגן.  
 \*\*\* ERV - שכ"ד לפי מחיר שוק.  
 \*\* NOI מותאם - NOI תחת הנחה שהנכסים מושכרים לפי ERV  
 \*\*\* NOI





ייזום למגורים





# פעילות היזום וההשבחה למגורים בדיסלדורף - מרכז כלכלי בינלאומי, שיטת באיכות החיים בעולם <sup>1</sup>

1

מדורגת ראשונה בעולם מבחינת יחס איכות החיים לעלות המחיה <sup>2</sup>



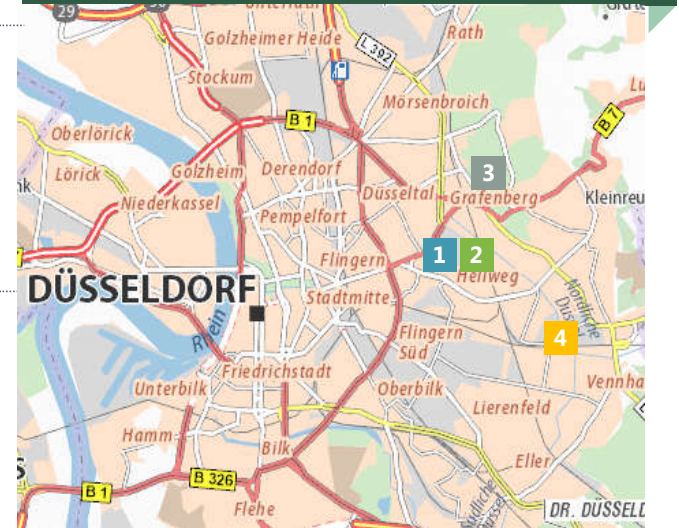
מחסור צפוי של כ-31 א' יח"ד ב-2020 <sup>3</sup>



חוה 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. InWIS Forschung&Beratung GmbH, 2008 עפ"י מחקר של עיריית דיסלדורף



## Grafental II<sup>2</sup> (משלב ז' והלאה)



במקור קרקע למשרדים, בהליך מתקדם לשינוי תב"ע למגורים  
 בסמוך לפרויקט Grafental I  
 900 יח"ד - היקף צפוי<sup>3</sup>  
 500 יח"ד זמינות לבניה החל מ- יולי 2018  
 400 יח"ד צפויות להיות זמינות לבניה במהלך 2019

## Grafental I (עד שלב ו') - היסטוריית פיתוח מוצלחת



פרויקט בהקמה 823 יח"ד  
 נמכר במלואו מכירות של כ- 400 מ' אירו עד כה  
 32% רווחיות יזמית  
 מעל 57% עליה במחירי המכירה מתחילת הפרוייקט

# פעילות היזום וההשבחה למגורים - רווחיות גבוהה מפעילות מוכחת

## Gerresheim



עתודת קרקע בהליך מתקדם לשינוי תב"ע למגורים -  
 כ-1,400 יח"ד וכ-30,000 מ"ר של שטח מסחרי  
 בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg  
 סוף 2019 - צפי לאישור תב"ע<sup>3</sup>

## Aachen<sup>2</sup>



קרקע בהליך שינוי יעוד למגורים (חלק החברה 50%)  
 כ-280 יח"ד בתכנון: שילוב של צמודי קרקע ודירות ג/גג  
 סוף 2018 - התב"ע פורסמה  
 במהלך 2019 - צפי לאישור התב"ע ולקבלת היתר בנייה<sup>3</sup>

## Grafenberg - 1,2 קרקע ב

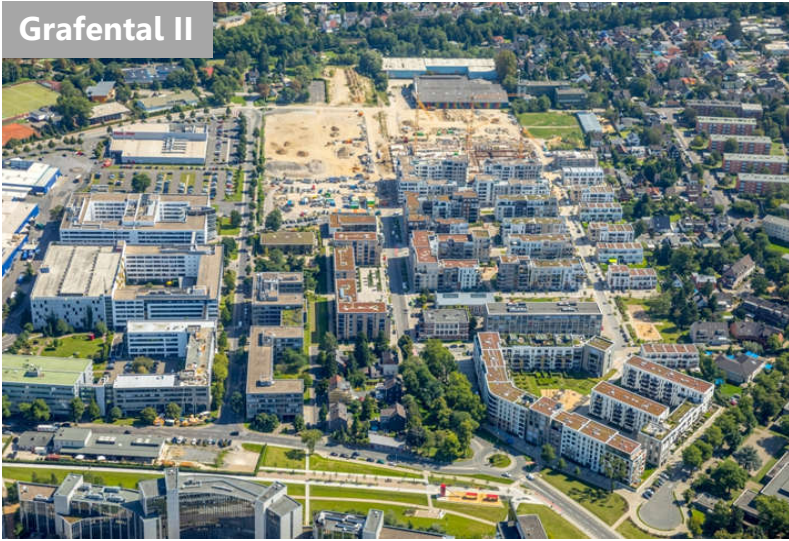


פרויקט יוקרה מתוכנן - כ-84 יח"ד  
 בצמידות ליער Grafenberg  
 במהלך 2019 - צפי לאישור תב"ע ולקבלת היתר בנייה<sup>3</sup>

1. כיום נכס מניב, בשלבי תכנון למגורים.  
 2. בשלבי השבחה. יש לציין שהחברה טרם קיבלה החלטה האם לפתחם.  
 3. הערכת החברה, כפוף לאישור התב"ע ע"י עריית דיסלדורף/אאכן.



Grafental II



Aachen



Gerresheim



Grafental I

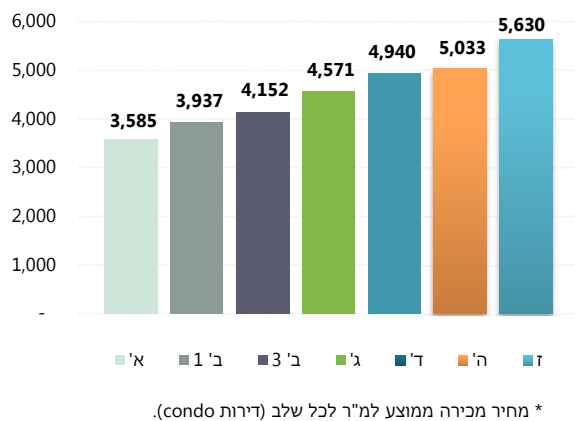


פעילות היזום -  
גרפנטל, גרסהיים  
ואאכן

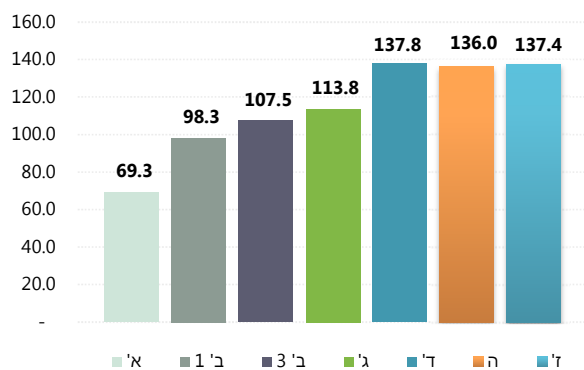




### מחיר מכירה\* למ"ר (באירו)



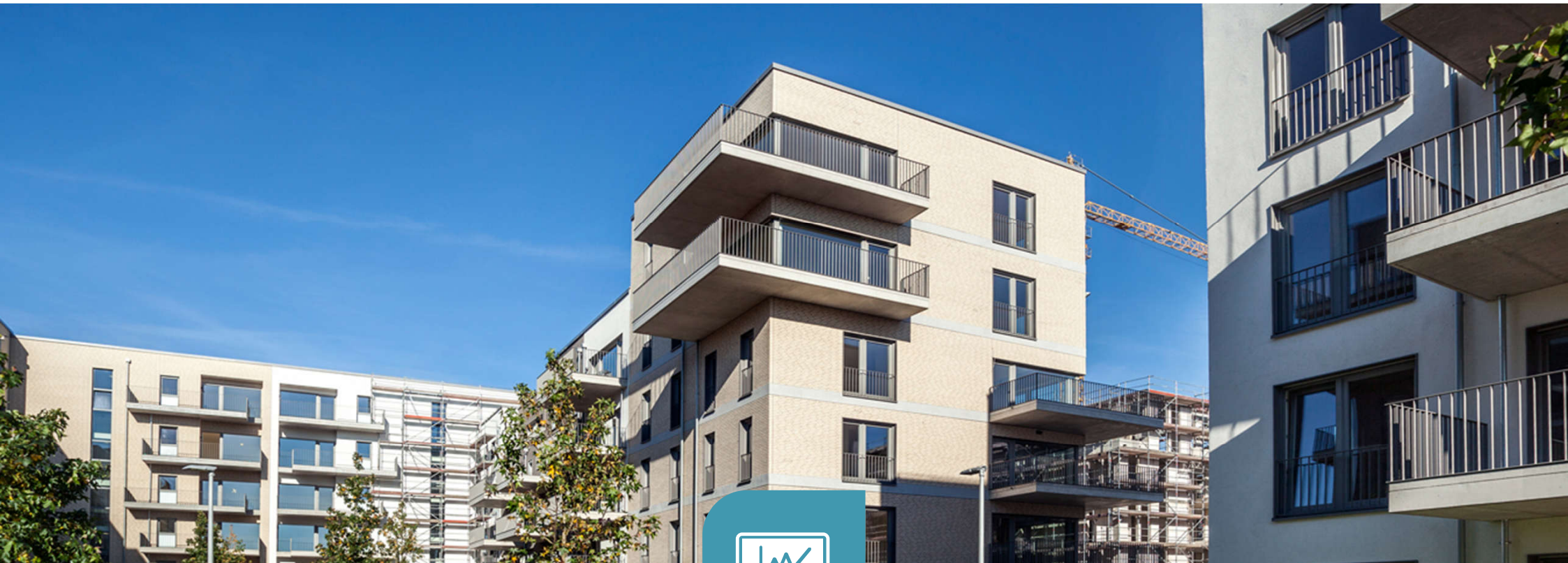
### רווח יזמי לדירה (בא' אירו)



פעילות הייזום למגורים בדיסלדורף -  
פלטפורמה עתירת ניסיון  
להמשך צמיחה







מנועי צמיחה



# NAV - מנועי צמיחה

€ 799.1M  
€ 722.8M

EPRA NAV (31.03.2019)  
שווי שוק (6.5.2019)

## מגורים להשכרה

מחירי שוק	מצב נוכחי	שכ"ד (מ' אירו) <sup>1</sup>
€ 58.9	€ 47.1	
<sup>3</sup> 5.24%	5.45%	תשואת שכ"ד

← שווי תיק בספרים - כ- 864.4 מ' אירו<sup>1</sup>

1. חלק החברה.  
2. לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ב-Q1/2019 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 5.24%

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.

ניתוחי רגישות						
שכ"ד (מ' אירו) <sup>1</sup>			€ 47.1 (שכ"ד נוכחי)			€ 59 (Market Rent Q4/2018) <sup>2</sup>
5.25%	5.50%	5.75%	5.25%	5.50%	5.75%	תשואת שכ"ד
€ 1,123	€ 1,072	€ 1,026	€ 897	€ 856	€ 819	שווי נגזר (מ' אירו) <sup>1</sup>

## מרכזים מסחריים

מחירי שוק	מצב נוכחי	NOI (מ' אירו) <sup>1</sup>
€ 11.2	€ 11.1	
<sup>2</sup> 5.50%	5.38%	תשואת NOI

← שווי תיק בספרים - כ- 205.6 מ' אירו<sup>1</sup>

1. חלק החברה.  
2. לפי CBRE, Q1/2019



## ניתוחי רגישות - רווח מהוון<sup>1,2,3</sup> לאחר מס (חלק החברה, מ' אירו)

שיעור היוון	שיעור שנתי של עלית מחיר מכירה		
	10%	7%	4%
8%	€ 159.1	€ 128.8	€ 100.9
9%	€ 152.4	€ 123.5	€ 97.0
10%	€ 146.1	€ 118.6	€ 93.3
11%	€ 140.1	€ 113.9	€ 89.8

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, דיסילדורף.  
3. פרק זמן שהונח בתחשיב להשלמת הפרויקטים - Grafental - 7 שנים, Grafenberg - 6 שנים.



## ייחוס למגורים

### תרומה משמעותית ל-NAV הכלכלי

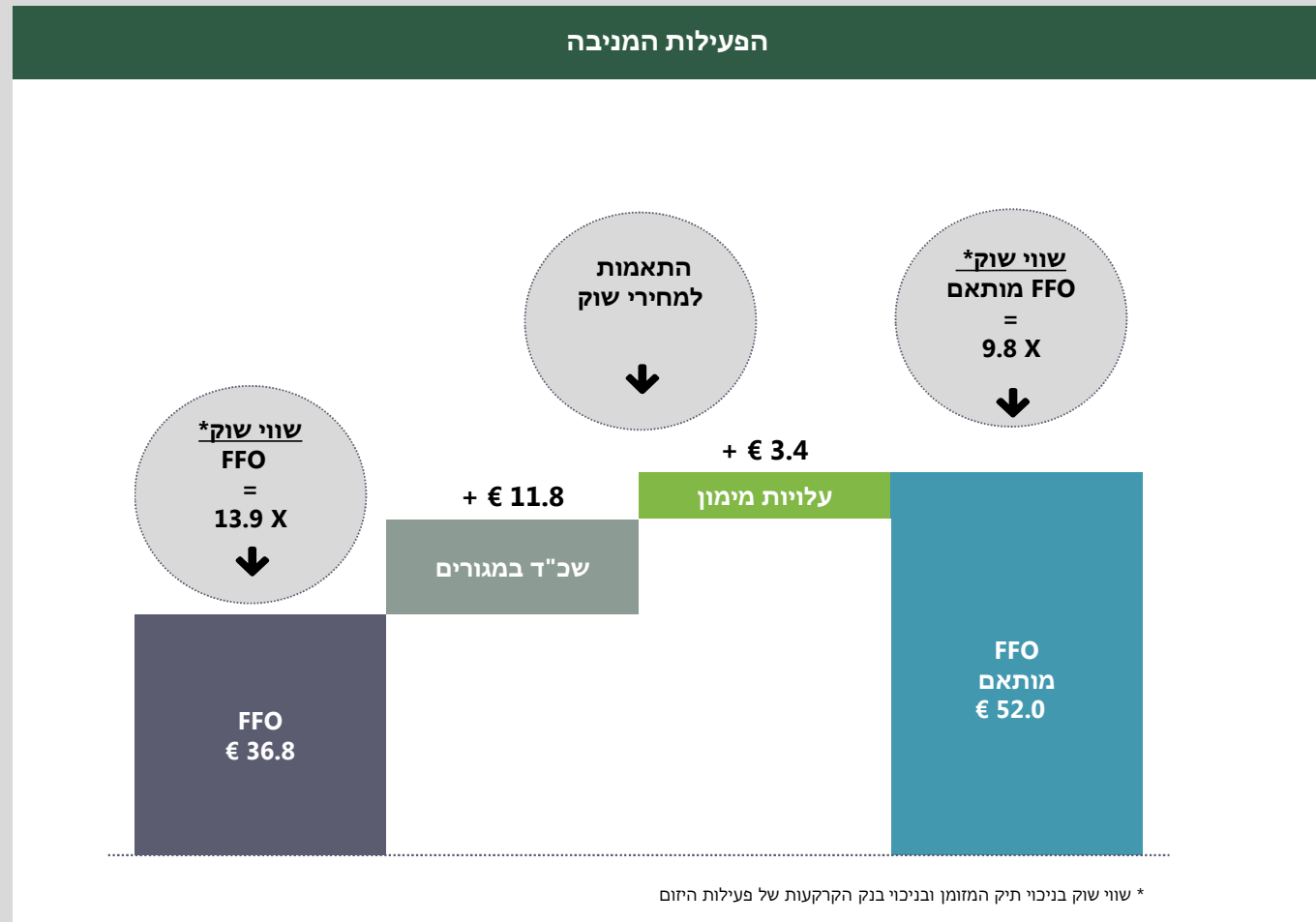
- ← פרויקטים מוכנים בדיסילדורף (היקף מכירות של 400 מ' אירו עד כה).
- ← מכירה מלאה של שלבים שהסתיימו.
- ← שיעור מכירה גבוה מאד בשלבים בביצוע.
- ← שיעור רווחיות גבוה (28%-32% בשני השלבים שבביצוע).
- ← עליית מחירים רציפה (מעל 8% בממוצע בין השלבים)



פרויקטים בשלבי תכנון מקדמי		
Aachen	Gerresheim	שם הפרויקט
50%	100%	חלק החברה
53 דונם	193 דונם	גודל קרקע
280	1,400	מס יח"ד מתוכננות



# FFO (חלק החברה, מ' אירו)





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

## מנועי צמיחה נוספים



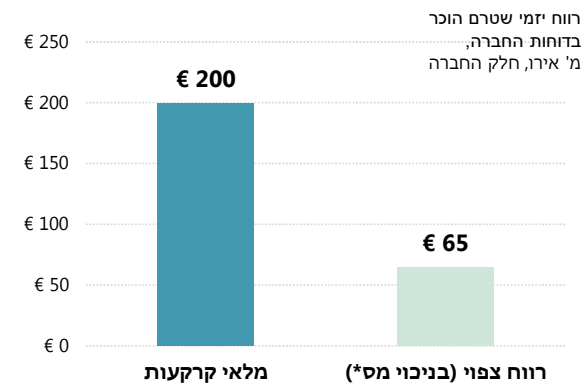
### ייזום למגורים

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

תמצית מאזן (מ' אירו) - נכון ל- 31.03.2019

€ 1,233	נכסים מניבים
€ 65	קרקע להשקעה
€ 246.8	מלאי מקרקעין (ז"א+ז"ק)
€ 13.2	מזומן ויתרות נזילות
€ 1,815	סה"כ נכסים
€ 876	סה"כ חוב
€ 686	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
€ 793	סה"כ הון עצמי כולל ז. מיעוט
€ 799	EPRA NAV

## איתנות פיננסית

מבנה החוב הפיננסי – 31.03.2019

סה"כ	אג"ח	חוב בנקאי	סכום במ' אירו
€ 876.2	€ 112.7	€ 763.4	מח"מ
1.98%	3.87%	1.73%	ריבית ממוצעת
1.6%	0.42%	1.83%	ריבית שוק <sup>1</sup>

דירוג ויחסי מינוף – 31.03.2019

S&P Maalot iIAA-	דירוג אשראי
48.6%	LTV <sup>2</sup>
48.51 %	חוב ל- Cap נטו
4.12X	Ebitda לריבית (ללא תרומה מ- Grafental) <sup>3</sup>

1. ריבית שוק - ריבית במימונים אחרונים בחוב הבנקאי במח"מ של 10 שנים בריבית קבועה/ ממוצע משוקלל של התשואות לפדיון נסחרות אגרות החוב/
2. חוב נטו לסך נכסי הנדל"ן.
3. ע"ס נתוני הרבעון המדווח.

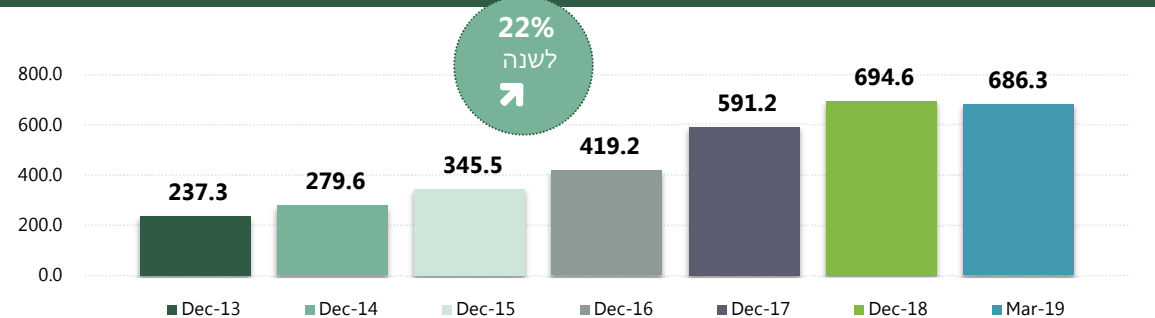
מימון מחדש לפי ריביות שוק מגלם תוספת של כ- 3.4 מ' אירו ל-FFO השנתי

EPRA NAV (מ' אירו) – 31.03.2019

686.3	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
104.2	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
0.2	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
8.4	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנימכרו בשלב ד' (חלק החברה, בניכוי מס)
<b>799.1</b>	<b>EPRA NAV</b>

בגין דירות שנמכרו וטרם קיבלו ביטוי בדוח רווח והפסד שלבים ה' וז'

התפתחות ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות - במ' אירו





# נתונים פיננסיים עיקריים - רווח והפסד

רווח והפסד (באלפי אירו)

	Q1/2018	Q1/2019	
	€ 19,762	€ 20,017	הכנסות שכ"ד
	€ 4,400	€ 1,612	רווח (הפסד) ממכירת דירות
תזמון ההכרה במסירת דירות	€ 17,044	€ 17,036	* NOI
	5.3%	4.7%	תשואת NOI
	6.5%	5.7%	תשואת NOI מותאם**
ללא תרומה מפריקט Grafental	€ 15,021	€ 15,008	EBITDA
	€ 5,525	€ (394)	שערוך נדל"ן
	0.4%	(0.03)%	% שערוך נדל"ן ביחס לסך נדל"ן להשקעה
ריבית ממוצעת של החוב הבנקאי, החל מרבעון 2, 2019	€ 3,938	€ 3,641	ריבית תזרימית
ללא תרומה מפריקט Grafental	€ 9,392	€ 9,197	FFO
	3.81x	4.12x	EBITDA לריבית (ללא תרומה מ-Grafental)

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

## Grafental

כ- 10.2 מ' אירו רווח יזמי<sup>1</sup> שטרם הוכר בספרים מדירות שנימכרו בשלבים שביצוע

### Grafental I - נתוני מכירות ורווחיות<sup>1</sup>

שלב ז	שלב 3 <sup>1</sup>	שלב ה	שלב ד	שלב ג	שלב ב'3	שלב ב'2	שלב ב'1	שלב א'	מס' יח"ד
89	112	89	119	109	107	79	118	202	מס' חניית תת-קרקעיות
106	57	86	125	125	121	101	130	244	שטח בנוי
9.5k m <sup>2</sup>	12k m <sup>2</sup>	18k m <sup>2</sup>	18k m <sup>2</sup>	16k m <sup>2</sup>	16k m <sup>2</sup>	11k m <sup>2</sup>	18k m <sup>2</sup>	30k m <sup>2</sup>	מס' יח"ד מכורות
51	ל.ר.	89	119	109	107	79	118	202	(%)
53%	ל.ר.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	סך מכירות מרץ 2019
€ 28.5m	ל.ר.	€ 49.6m	€ 67.6m	€ 56.1m	€ 55.1m	€ 30.0m	€ 56.4m	€ 80.9m	מחיר מכירה ממוצע למ"ר <sup>2</sup>
€ 5,630	ל.ר.	€ 5,033	€ 4,940	€ 4,571	€ 4,152	€ 3,523	€ 3,937	€ 3,585	תחילת שיווק מוקדם
11/2018	ל.ר.	5/2018	5/2017	5/2016	1/2015	7/2013	9/2013	5/2012	תחילת בנייה
Q4/2018	4/2018	4/2018	4/2017	4/2016	4/2015	4/2014	4/2014	7/2012	מועד מסירת דירות
Q1/2021	Q1/2020	Q1/2020	Q4/2018	הסתיים	הסתיים	הסתיים	הסתיים	הסתיים	רווח יזמי
€ 12.2m	€ 3.5m	€ 12.1m	€ 16.4m	€ 12.3m	€ 11.5m	€ 6.3m	€ 11.6m	€ 14.0m	שיעור הרווחיות היזמית
29.5%	13.7%	32%	32%	28%	26%	26%	26%	21%	רווח שהוכר בדוחות (מצטבר)
-	-	€ 4m	€ 16.4m	€ 12.7m	€ 11.5m	€ 6.3m	€ 11.6m	€ 14.0m	תזרים חופשי לפני מס
€ 20m	€ 7m	€ 20m	€ 24.5m	€ 21m	€ 21m	€ 14m	€ 19m	€ 31m	

1. למעד הדוח נתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט הנו 84.98%.  
2. מחיר מכירה ממוצע למ"ר לכל שלב (דירות condo). 3. הרווחיות היזמית הצפויה בגין שלב ו' הינה בהנחה כי הנכס (דירות להשכרה בשכר דירה מסובסד ובדיוור בר השגה בשכר דירה ממוקם).  
ימכר כנכס מניב עם השלמת בנייתו, ועל כן אינה ברת השוואה לרווחיות היזמית בשלבים בהם נבנות דירות Condo למכירה חופשית בשוק.



# תוצאות רבעון 1/2019

	שינוי	Q1/2018	Q1/2019	
↑	2.5%	19,762	20,017	הכנסות שכ"ד (א' אירו)
↓	-171%	11,699	(8,352)	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו)
↓	-2%	37,568	36,800	FFO (Q1) במונחים שנתיים, א' אירו)
↑	13%	605,424	686,292	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו)
↑	14%	701,200	799,100	EPRA NAV (א' אירו)





## Retail Parks

	Q1/2018	Q1/2019	
↓	97%	96%	שיעור תפוסה
↑	1.3%	2.1%	צמיחת שכ"ד מנכסים זהים <sup>1</sup>



## יזום למגורים

	Q1/2018	Q1/2019	
	21	16	מכירת דירות (#)
	€ 4,786	€ 5,492	מחיר מכירה ממוצע למ"ר

עליית מחירי המכירה בפרויקט Grafental ←

# תוצאות רבעון ראשון 2019 - לפי מגזרי פעילות



## מגורים להשכרה

	Q1/2018	Q1/2019	
↓	95%	94%	שיעור תפוסה
↑	€ 6.13	€ 6.31	שכ"ד ממוצע למ"ר
↑	€ 7.46	€ 7.52	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
↓	5.8%	2.4%	צמיחת שכ"ד במגורים - נכסים זהים <sup>1</sup>
↓	26%	19%	הפער בין שכ"ד בשוק לפי השכרות חדשות לשכ"ד בפועל



# BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



תודה

