

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



מודל עסקי מאוזן, תזרים יציב, צמיחה

שחקן איכות בתחום המגורים להשכרה ✓

יזם ה- Condo המוביל בדיסלדורף ✓

נובמבר 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 השלישי של 2019 (אשר פורסם ביום 12 בנובמבר 2019).

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 2018 ולרבעון השלישי של שנת 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.

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. יודגש כי הרווחיות היזמית הצפויה בגין דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח הינה הרווחיות הצפויה בהנחה כי דירות להשכרה בשכר דירה מסובסד ודויר בר השגה בשכר דירה מפוקח ימכרו כנכסים מניבים עם השלמת בנייתו ונעה סביב 14% - 16%, ואינה ברת השוואה לרווחיות היזמית בשלבים בהם ניבנים נבנות דירות Condo למכירה חופשית בשוק.

יצוין כי, התמונות המצורפות למצגת זו וכן נתונים מסוימים הכלולים במצגת זו, 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 השלישי של שנת 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 וכמפורט בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2018 ולרבעון השלישי של שנת 2019.

פעילות בגרמניה משנת 2004

פורטפוליו מניב למגורים
 11,956 יח"ד (64% מ-GAV¹)

פורטפוליו מניב למסחר
 216 א' מ"ר², 14% מ-GAV¹)

ייזום למגורים³
 2,640 יח"ד, 22% מ-GAV¹)

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: 31.2 מיליון אירו קצב שנתי



Dutch N.V



**כ- 0.9 מיליון מ"ר נכסים
מניבים² + פרויקטי נדל"ן**
 (~1.2 מיליארד אירו)



כ- 150 עובדים



806: EPRA NAV מיליון אירו



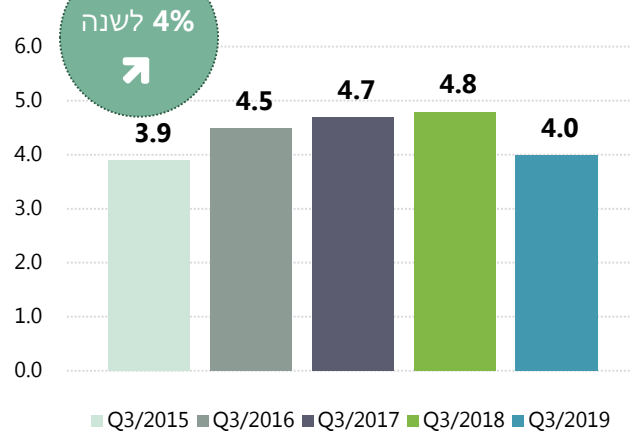
תיק מזומן 30.7 מיליון אירו

Track Record

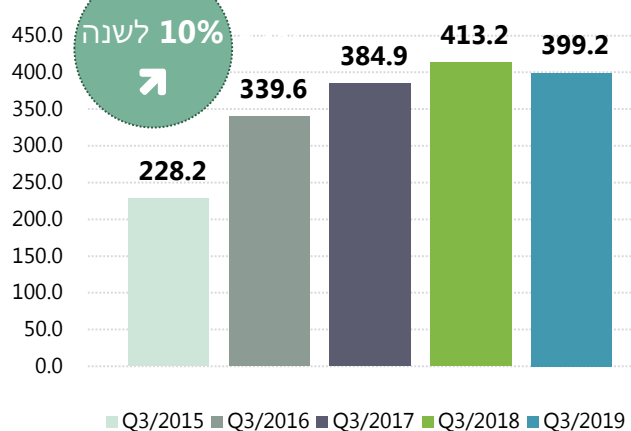


פלטפורמה ניהולית ותפעולית
היכולה לתמוך בהרחבה משמעותית של תיק הנדל"ן.

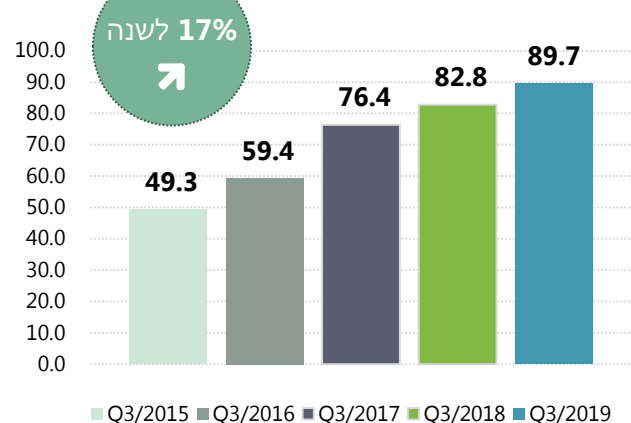
FFO למניה (במונחים שנתיים; באירו)



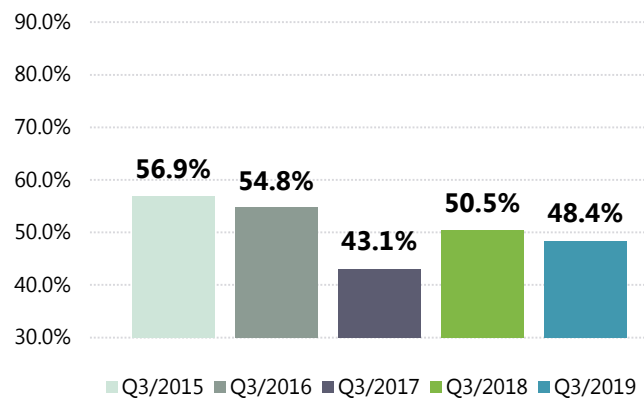
מחיר למניה לסוף רבעון (בש"ח)



NAV למניה (באירו)



LTV* (%)



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

11,956 דירות להשכרה (64% מ-GAV) 🔑

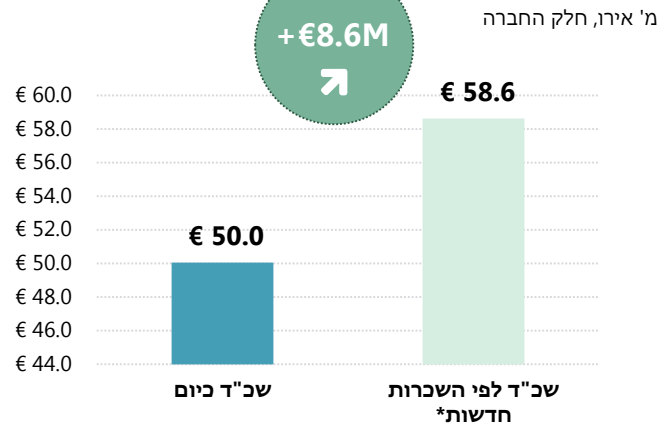
פעילות בערים גדולות וצומחות 📍

תזרים גבוה: ~5.3% תשואת שכ"ד 📊

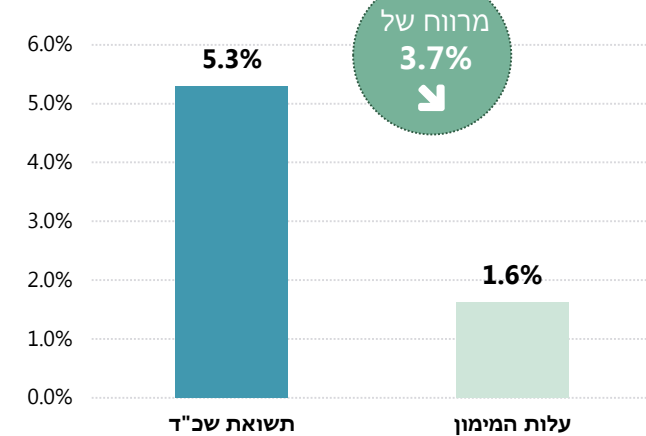
1
מניב מגורים
(מאוחד)



פוטנציאל השבחה מהותי



תזרים גבוה



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

2

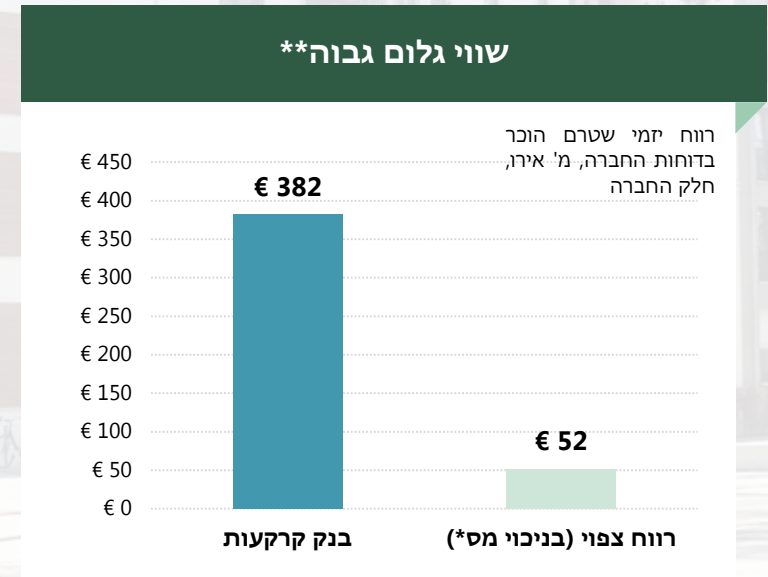
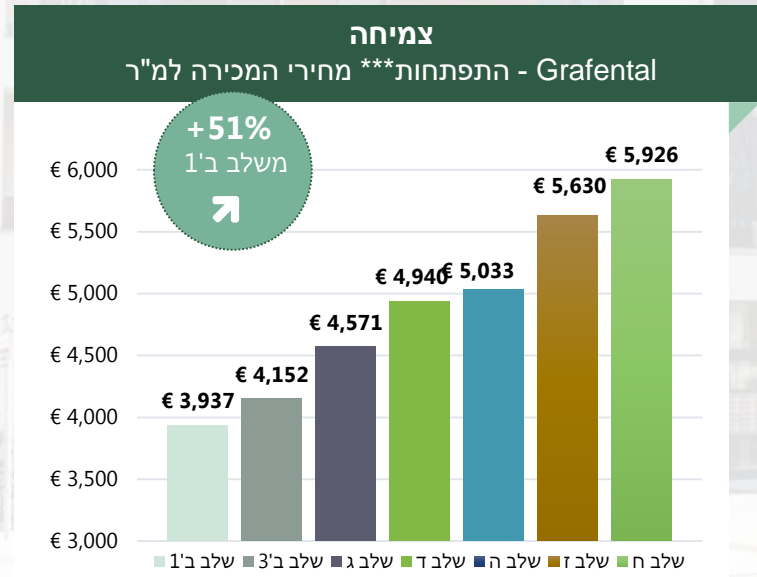


ייזום למגורים
(מאוחד)

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

פרויקטים גדולים וממוצבים היטב

תרומה מהותית ל- NAV



* הונח שיעור המס המירבי בסך של כ-31%. הרווחים הצפויים לא כוללים את הרווחים העתידיים מהפרוייקטים שבגרסה הישנה, (דיסלדורף) ובאופן ** השפעת עסקת גרסה הישנה בהתייחסות ל-100% מערך הקרקע בהתאם למחיר שמתשקף מהתקשרות החברה בניכוי מס חברות של 15.825% (ללא מס ** סה"כ מחיר מכירה לדירות והחניות חלקי שטח הדירות לכל שלב (דירות condo בלבד). מחירי המכירה לשלבים שבביצוע על סמך הערכת החברה.

תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

כ- 216 א' מ"ר מסחרי² (14% מ-מ-GAV)



מרכזים דומיננטיים בערים צומחות



תזרים גבוה: ~5.6% תשואת NOI



3

מניב למסחר
(מאוחד)



פרמטרים תפעוליים טובים

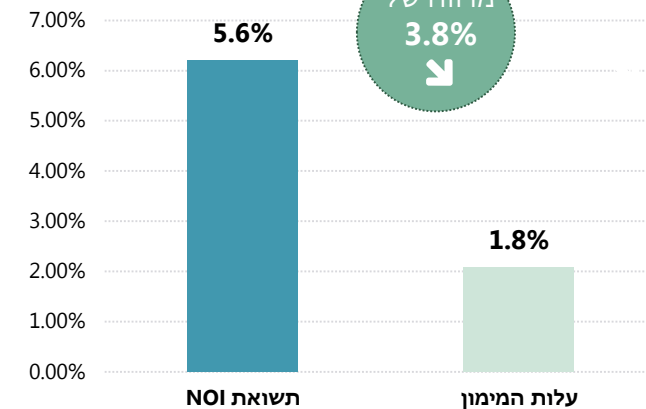
שיעור תפוסה גבוה² 96%

מח"מ חזים ארוך כ-5.5 שנים¹

דיירים איכותיים כ-90% מהשטח מושכר לרשתות ארציות

עומס שכ"ד נמוך 4%-5% מהמחזור

מרווח גבוה



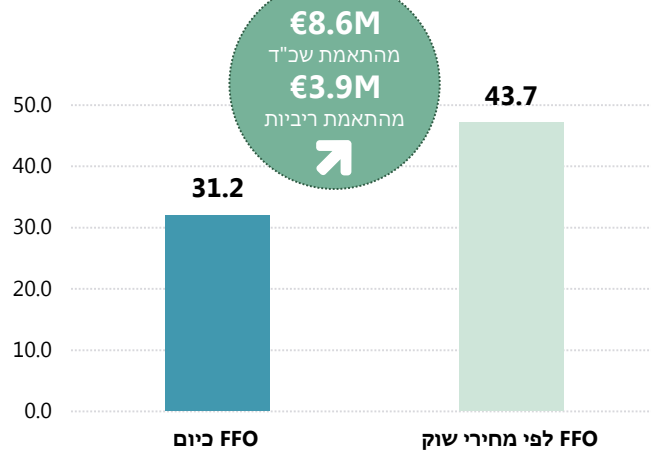
תשואת FFO של הנדל"ן המניב

תיק המזומן: כ- 31 מ' אירו

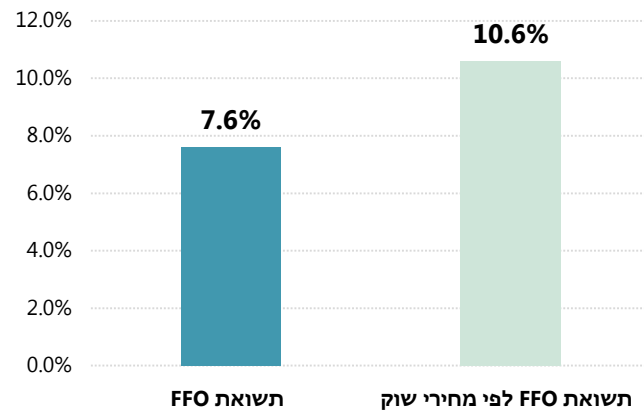
4
רווחיות /
תשואת FFO /
צמיחה



FFO* (מ' אירו)



תשואת FFO*



שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה (מ' אירו)

| | |
|-------|--------------------------------|
| 823.8 | שווי שוק (28/10/2019) |
| 382.2 | בניכוי בנק קרקעות (חלק החברה) |
| 30.7 | בניכוי מזומן |
| 410.9 | שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה |

שווי בנק קרקעות (מ' אירו)

| | |
|---------|---------------------------------------|
| 210.7 | מלאי קרקעות ז"א |
| 197 | בתוספת רווח צפוי מעסקת גרסהיים, נטו** |
| 62.1 | נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין |
| 26.0 | עלות המקרקעין במלאי בניינים בהקמה |
| (113.6) | בניכוי הלוואות |
| 382.2 | בנק קרקעות (חלק החברה) |



עסקאות מכירת נכסים

ביום 31 במאי 2019 מכרה החברה את החזקותיה (89.9%) בשלוש חברות נכסים בערים קסטרוף, רוסשטוק וסלה (המוחזקות על ידי החברה בעקיפין באמצעות חברות בנות מסוימות של החברה), המהוות כ-40% מתיק הנדל"ן המסחרי של החברה בתמורה המבוססת על שווי נכסים ברוטו של כ-175 מיליון אירו (בכפוף להתאמות מחירים).

ביום 28 ביוני 2019 התקשרה החברה בהסכם למכירת נדל"ן מסחרי ב-11 ערים בגרמניה, המחזקים ע"י חברות בנות מסוימות. התמורה בעסקה הנה בסך כולל של 128.7 מיליון אירו (בכפוף לתנאי העסקה).



מימון

הריבית הממוצעת על
הלוואות הבנקאיות:

ספטמבר 2019: 1.72%
(במח"מ של 4.1 שנים)

פוטנציאל להמשך הפחתת הריבית
במימונים מחדש במהלך השנה הקרובה



ייזום למגורים

ביום 22 בספטמבר 2019 התקשרה החברה במכירת 75% מהחזקתה בחברה המחזיקה ב-Gerresheim development project בעיר דסלדורף בתמורה המשקפת שווי כולל של כ-375 מיליון אירו, לעומת ערך מאזני בספרים של כ-142 מיליון אירו.

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



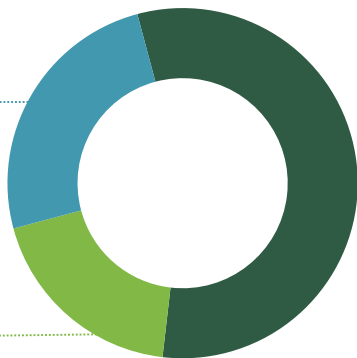
תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

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

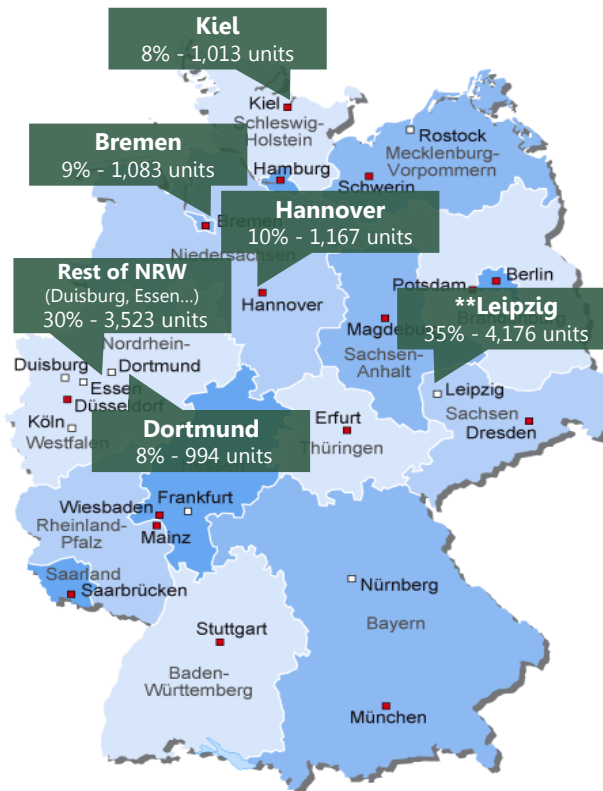


רבי קומות 1,758 יח"ד



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 95%

שכ"ד שנתי 51 מ' אירו

שכ"ד ממוצע למ"ר 6.37 אירו

תשואה נוכחית

תשואת שכ"ד 5.3%

תשואת NOI 4.4%

תשואה פוטנציאלית

תשואת *ERV 6.2%

תשואת NOI מותאם** 5.3%

* 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

BCP 11.2019

2.2%


צמיחת שכ"ד בנכסים זהים



פרופורציה גבוהה של דירות סטודיו ו-2 חדרים¹ 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



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

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 |
| 94.8 % | 95% | 96% | 95% | 99% | 96% | 94% | 89% | שיעור תפוסה |
| € 1,365 | € 1,579 | € 1,901 | € 1,219 | € 1,526 | € 1,317 | € 1,080 | € 1,336 | שווי למ"ר |
| € 6.37 | € 6.28 | € 8.20 | € 6.24 | € 7.09 | € 6.60 | € 5.86 | € 5.75 | שכ"ד ממוצע למ"ר |
| € 7.47 | € 7.49 | € 10.41 | € 7.11 | € 9.33 | € 8.18 | € 6.40 | € 6.52 | שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות |
| 17% | 19% | 27% | 14% | 32% | 24% | 9% | 13% | אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק* |

שווי מ"ר בספרים - **1,365 אירו**



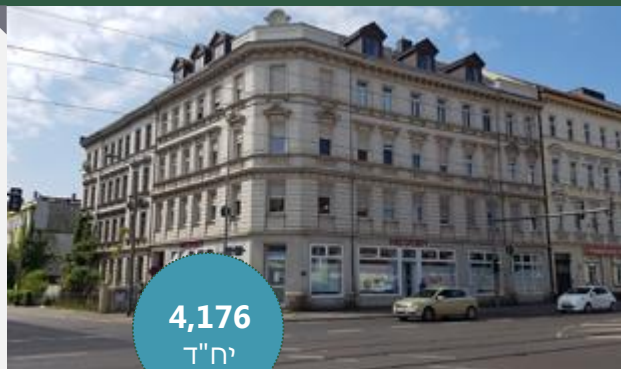
אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק* - **17%**



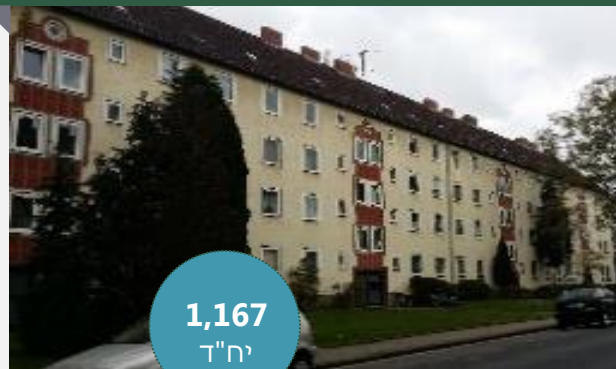


תיק המניב למגורים

Leipzig, Magdeburg & Halle



Hannover



Bremen



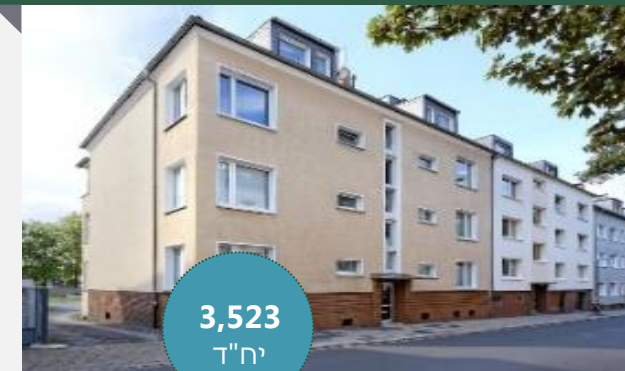
Kiel



Dortmund



NRW





ייזום למגורים



פעילות היזום וההשבחה למגורים בדיסלדורף - מרכז כלכלי בינלאומי, שיטת באיכות החיים בעולם ¹



עליית מחירי הדירות של כ-94% בין
השנים 2009-2017. ²



עלייה במשקי הבית (שתשפיע על הביקוש)
של כ-50 א' עד ל-2020²



Grafental II² (משלב ז' והלאה)



במקור קרקע למשרדים, בהליך מתקדם לשינוי תב"ע למגורים
בסמוך לפרויקט Grafental I
900 יח"ד - היקף צפוי³
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
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"ע³

Aachen²



קרקע בהליך שינוי יעוד למגורים (חלק החברה 50%)
כ-280 יח"ד בתכנון: שילוב של צמודי קרקע ודירות גן/גג
סוף 2018 - התב"ע פורסמה
במהלך 2019 - צפי לאישור התב"ע ולקבלת היתר בנייה³

Grafenberg - ב קרקע^{1,2}



פרויקט יוקרה מתוכנן - כ-84 יח"ד
בצמידות ליער Grafenberg
במהלך 2019 - צפי לאישור תב"ע ולקבלת היתר בנייה³

Grafental II



Aachen



פעילות היזום -
גרפנטל, גרסהיים
ואאכן

Gerresheim

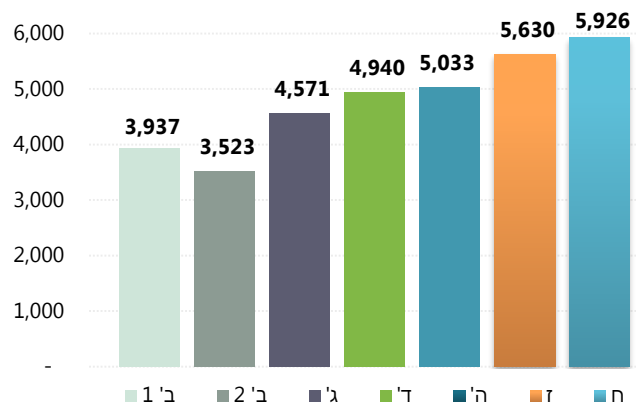


Grafental I



פעילות הייזום למגורים בדיסלדורף - פלטפורמה עתירת ניסיון להמשך צמיחה

מחיר מכירה* למ"ר (באירו)



* מחיר מכירה ממוצע למ"ר לכל שלב (דירות condo).





תיק המניב למסחר / Retail Parks

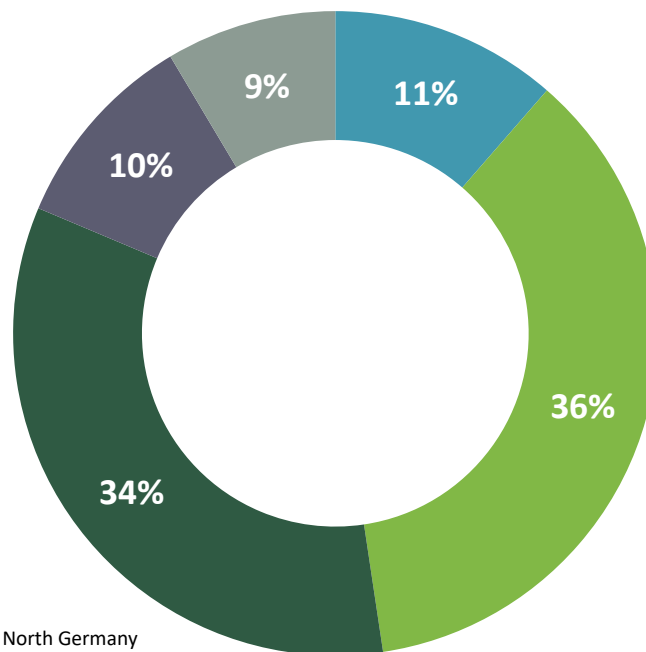


פרטים נוספים בגין התיק למסחר

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 (מאוחד) *

נתונים כלליים

| | |
|-----------------|------------|
| מס' דיירים | ~ 165 |
| סה"כ שטח | 216 א' מ"ר |
| תפוסה | 96% |
| שכ"ד שנתי | 19 מ' אירו |
| מח"מ שכירויות** | ~ 5.5 שנים |

תשואה נוכחית

| | |
|------------|------|
| תשואת שכ"ד | 6.8% |
| תשואת NOI | 5.6% |

תשואה פוטנציאלית

| | |
|---------------------|------|
| תשואת ERV*** | 6.9% |
| תשואת NOI מותאם**** | 5.7% |

* 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.
 ** חחים עם דיירי עוגן.
 *** ERV - שכ"ד לפי מחיר שוק.
 **** NOI מותאם - NOI תחת הנחה שהנכסים מושכרים לפי ERV



מנועי צמיחה

NAV - מנועי צמיחה

מגורים להשכרה

| מחירי שוק ² | מצב נוכחי | שכ"ד (מ' אירו) ¹ |
|------------------------|-----------|-----------------------------|
| € 58.6 | € 50.0 | שכ"ד (מ' אירו) ¹ |
| 3 4.90% | 5.33% | תשואת שכ"ד |

← שווי תיק בספרים - כ- 938.1 מ' אירו¹

1. חלק החברה.
2. לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ב-Q3/2019 ללא הנחות צמיחה בשוק. לפי שיעורי תפוסה נוכחית.
3. תשואת שכ"ד בשוק- ממוצע סקטור המגורים להשכרה בגרמניה לפי Credit Suisse, Morgan Stanley ופרסומי החברות.



€ 806M
€ 1,003M
€ 823.8M

(30.09.2019) EPRA NAV
(30.9.2019) *EPRA NAV מתואם
(28.10.2019) שווי שוק

- השפעת עסקת גרסהיים בהתייחסות ל-100% מערך הקרקע בהתאם למחיר שמתשקף מהתקשרות החברה בניכוי מס חברות של 15.825% (ללא מס עסקים מקומי שבהתאם ליעוץ המס שקיבלה החברה לא יחול על העסקה).

| ניתוחי רגישות | | | | | |
|----------------------------------|---------|---------------------|---------|---|-------|
| שכ"ד (מ' אירו) ¹ | | € 50.0 (שכ"ד נוכחי) | | € 58.6 (Market Rent Q3/2019) ² | |
| 4.75% | 5.00% | 5.50% | 4.75% | 5.00% | 5.50% |
| תשואת שכ"ד | | | | | |
| € 1,233 | € 1,171 | € 1,065 | € 1,053 | € 1,000 | € 909 |
| שווי נגזר (מ' אירו) ¹ | | | | | |

מרכזים מסחריים

← שווי תיק בספרים - כ- 269.9 מ' אירו¹

← שווי תיק בספרים לאחר השלמת העסקה הצפויה² - כ- 150 מ' אירו¹

- 1 חלק החברה.
- 2 לפרטים נוספים ראו דיווח המייד של החברה מיום 30 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-055230).



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

| שיעור שנתני של עלית מחיר מכירה | 10% | 7% | 4% | שיעור היוון |
|--------------------------------|--------|--------|--------|-------------|
| 8% | € 98.9 | € 80.1 | € 62.8 | 8% |
| 9% | € 95.2 | € 77.3 | € 60.8 | 9% |
| 10% | € 91.7 | € 74.6 | € 58.8 | 10% |
| 11% | € 88.3 | € 72.0 | € 57.0 | 11% |

← לא כולל רווח מ:

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



ייחוס למגורים

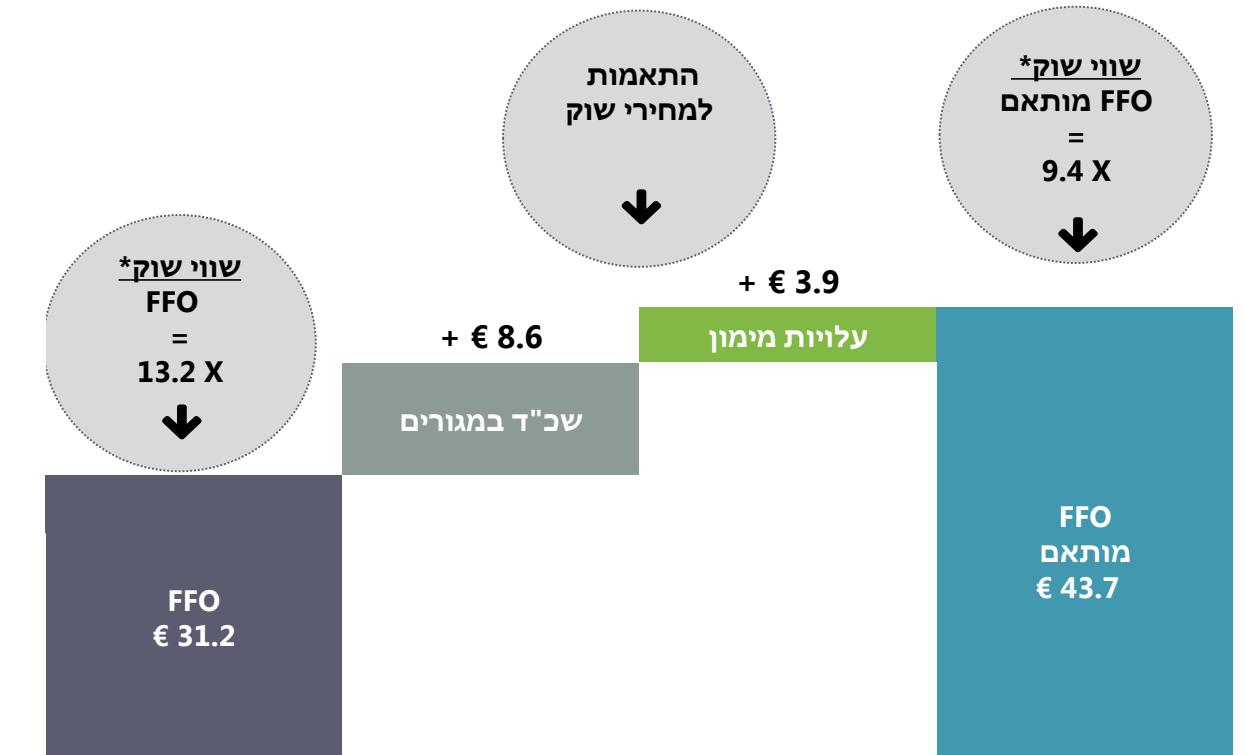
- ← תרומה פרויקטים מוכחים בדיסלדורף (היקף מכירות של 400 מ' אירו עד כה).
- ← משמעותית מכירה מלאה של שלבים שהסתיימו.
- ← ל-NAV הכלכלי שיעור מכירה גבוה מאד בשלבים בביצוע.
- ← עליות מחירים רציפה (מעל 8% במוצע בין השלבים)



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.

FFO (חלק החברה, מ' אירו)

הפעילות המניבה



* שווי שוק בניכוי תיק המזומן ובניכוי בנק הקרקעות של פעילות היזום. התאמה לרמת שכ"ד לפי תפוסה נוכחית בהשכרות חדשות במגורים.

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



נספחים



נתונים פיננסיים עיקריים - מאזן

איתנות פיננסית

| מבנה החוב הפיננסי – 30.09.2019 | | | |
|--------------------------------|---|-----------|------------------------|
| סה"כ | אג"ח | חוב בנקאי | |
| € 762.9 | € 105.2 | € 657.7 | סכום במ' אירו |
| 4.0 שנים | 3.56 שנים | 4.1 שנים | מח"מ |
| 2.00% | 3.51% | 1.72% | ריבית ממוצעת |
| 1.5% | 0.18% | 1.72% | ריבית שוק ¹ |
| דירוג ויחסי מינוף – 30.09.2019 | | | |
| S&P Maalot iLAA- | דירוג אשראי | | |
| 48.4% | LTV ² | | |
| 45.9% | חוב ל- Cap נטו | | |
| 3.46X | Ebitda לריבית (ללא תרומה מ- ³ Grafental) | | |

1. ריבית שוק - ריבית במימונים אחרונים בחוב הבנקאי במח"מ של 10 שנים בריבית קבועה/ 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- 3.9 מ' אירו ל-FFO השנתי

תמצית מאזן (מ' אירו) - נכון ל- 30.9.2019

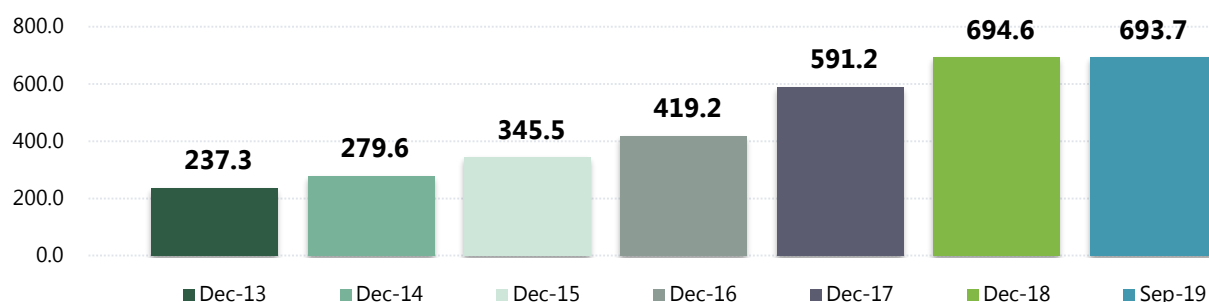
| | |
|---------|------------------------------|
| € 1,124 | נכסים מניבים |
| € 64.7 | קרקע להשקעה |
| € 246.7 | מלאי מקרקעין (ז"א+ז"ק) |
| € 30.7 | מזומן ויתרות נזילות |
| € 1,682 | סה"כ נכסים |
| € 762.9 | סה"כ חוב |
| € 694 | הון עצמי המיוחס לבעלי המניות |
| € 736 | סה"כ הון עצמי כולל ז. מיעוט |
| € 806 | EPRA NAV |

EPRA NAV (מ' אירו) – 30.09.2019

| | |
|------------|--|
| 693.7 | הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה |
| 103.9 | בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט) |
| 0.1 | בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט) |
| 8.3 | בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנימכרו בשלב ה' וז' (חלק החברה, בניכוי מס) |
| 806 | EPRA NAV |

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)

| | Q3/2018 | Q3/2019 | |
|--|--------------|--------------|---|
| הכנסות שכ"ד | € 19,837 | € 17,315 | |
| רווח (הפסד) ממכירת דירות | € 2,863 | € 6,353 | תזמון ההכרה במסירת דירות |
| NOI | € 17,224 | € 14,392 | |
| תשואת NOI | 4.9% | 4.7% | |
| תשואת NOI מותאם* | 6.3% | 5.4% | |
| EBITDA | € 15,053 | € 11,812 | ללא תרומה מפרויקט Grafental |
| שערוך נדל"ן | € 1,200 | € (1,309) | |
| % שערוך נדל"ן ביחס לסך נדל"ן להשקעה | 0.09% | -0.01% | |
| ריבית תזרימית | € 3,829 | € 3,411 | ריבית ממוצעת של 1.72% בשנה על החוב הבנקאי |
| FFO | € 9,208 | € 7,785 | ללא תרומה מפרויקט Grafental |
| EBITDA לריבית (ללא תרומה מ-Grafental) | 3.93x | 3.46x | |

* NOI מותאם - NOI תחת הנחה שהנכסים מושכרים לפי מחירי שוק בשיעור תפוסה נוכחי.


Grafental

כ- 14.1 מ' אירו רווח יזמי¹ שטרם הוכר בספרים מדירות שנימכרו בשלבים שביצוע

Grafental I - נתוני מכירות ורווחיות¹

| שלב ה | שלב ז | שלב ו ³ | שלב ה | |
|---------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------------------------|
| 96 | 89 | 112 | 89 | מס' יח"ד |
| 101 | 106 | 57 | 86 | מס' חניית תת-קרקעיות |
| 9.8k m | 9.5k m ² | 12k m ² | 18k m ² | שטח בנוי |
| 33 | 51 | לר | 89 | מס' יח"ד מכורות |
| 32.9% | 53% | לר | 100% | (%) |
| € 19.1m | € 28.5m | לר | € 49.6m | סך מכירות ספט 2019 |
| € 5,926 | € 5,630 | לר | € 5,033 | מחיר מכירה ממוצע למ"ר ² |
| 7/2019 | 11/2018 | לר | 5/2018 | תחילת שיווק מוקדם |
| Q2/2019 | Q4/2018 | 4/2018 | 4/2018 | תחילת בנייה |
| H2/2021 | Q1/2021 | Q1/2020 | Q1/2020 | מועד מסירת דירות |
| 10 m | € 11.2m | € 3.5m | € 12.1m | רווח יזמי |
| 21% | 26.5% | 13.7% | 32% | שיעור הרווחיות היזמית |
| - | € 4.2m | - | € 7.1m | רווח יזמי שהוכר בדוחות (מצטבר) |
| €21.5m | € 20m | € 7m | € 20m | תזרים חופשי לפני מס |

תוצאות רבעון שלישי 2019



| | שינוי | Q3/2018 | Q3/2019 | |
|---|-------|---------|---------|---|
| ↓ | -13%* | 19,837 | 17,315 | הכנסות שכ"ד (א' אירו) |
| ↓ | -96% | 11,788 | 440 | רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו) |
| ↓ | -13%* | 36,800 | 32,100 | FFO (במונחים שנתיים, א' אירו) |
| ↑ | 8% | 639,858 | 693,656 | הון עצמי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו) |
| ↑ | 8.5% | 743,000 | 806,000 | EPRA NAV (א' אירו) |

תוצאות רבעון שני 2019 - לפי מגזרי פעילות



יזום למגורים

| Q3/2018 שלב ה | Q3/2019 | |
|---------------|---------|------------------------------------|
| 34 | 57 | מכירת דירות ² (#) |
| € 5,163 | € 5,693 | מחיר מכירה (כולל חניות) ממוצע למ"ר |

עליית מחירי המכירה בפרויקט Grafental ←



מגורים להשכרה

| | Q3/2018 | Q3/2019 | |
|---|---------|---------|---|
| ↔ | 95% | 95% | שיעור תפוסה |
| ↑ | € 6.26 | € 6.37 | שכ"ד ממוצע למ"ר |
| ↓ | € 7.49 | € 7.47 | שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות |
| ↓ | 3.9% | 2.2% | צמיחת שכ"ד במגורים - נכסים זהים ¹ |
| ↓ | 25% | 17% | הפער בין שכ"ד בשוק לפי השכרות חדשות לשכ"ד בפועל |

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



תודה

