

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 ✓

נובמבר 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 פורסמו ביום 18 במרץ 2018) ולרבעון השלישי של 2018 (אשר פורסם ביום 22 בנובמבר 2018).

במצגת כלולות תוכניות לפעולות ו/או מהלכים ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה ו/או לתשואות צפויים 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 מובא 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 2017 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 בעמודים 7, 21 עד 23, 27, 30 לעניין פרויקטים לייחום למגורים בדיסלדורף בדבר נתוני רווחיות צפויים, מכירות, הכנסות ושיעור רווח זמני 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. 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.

מידע הכלול במצגת עשוי להיחשב ככזה שמוצג באופן שונה מהאופן שבו הוצג בדיווחיה של החברה, אך הוא ניתן לחישוב מתוך הנתונים שנכללו בדיווחים האמורים או לחלופין, החברה סבורה כי אכאמור כדי להשפיע מהותית על משקיע סביר השוקל קניית או מכירת ניירות ערך של התאגיד. 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, 29 עד 32 למצגת, לא נכללו בעבר בדיווחיה של החברה ומובאים במצגת זו לראשונה, או מוצגים ין במידע באופן שונה מכפי שהוצגו בדיווחיה של החברה, או עודכנו בהתאם לאמור בדוחות התקופתיים של החברה לשנת 2017 ולדוח הרבעון השלישי של 2018.

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.



פעילות בגרמניה משנת 2004

פורטפוליו מניב למגורים
(11,956 יח"ד, 56% מ-GAV¹)

פורטפוליו מניב למסחר
(312 א' מ"ר², 24% מ-GAV¹)

ייזום למגורים
(2,614 יח"ד, 20% 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: 36.8 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: 743 מיליון אירו

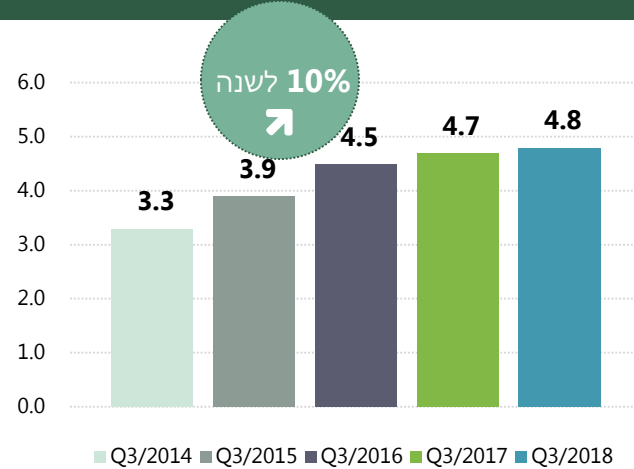


תיק מזומן 32.7 מיליון אירו

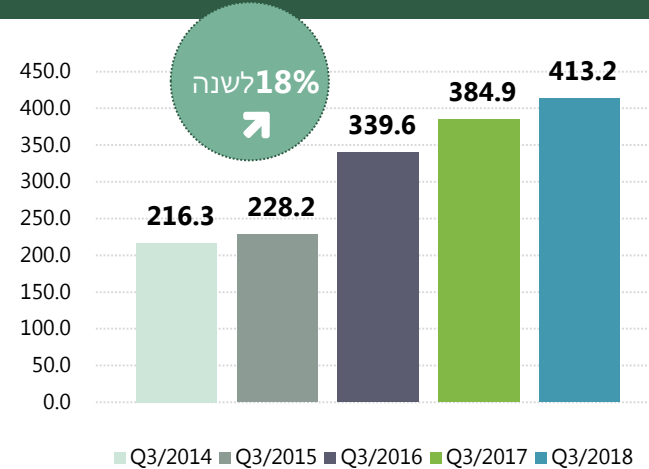
Track Record



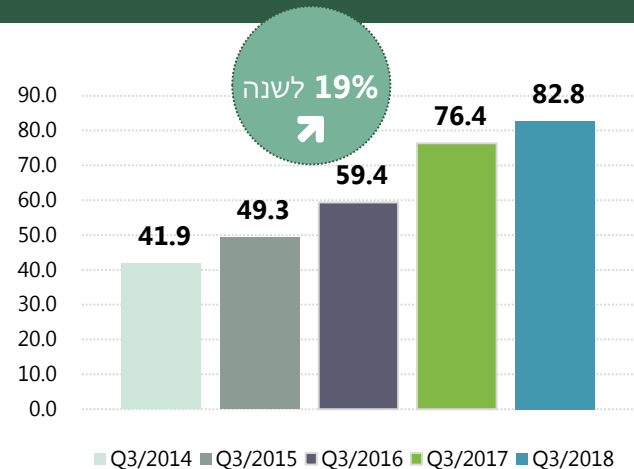
FFO למניה (במונחים שנתיים; באירו)



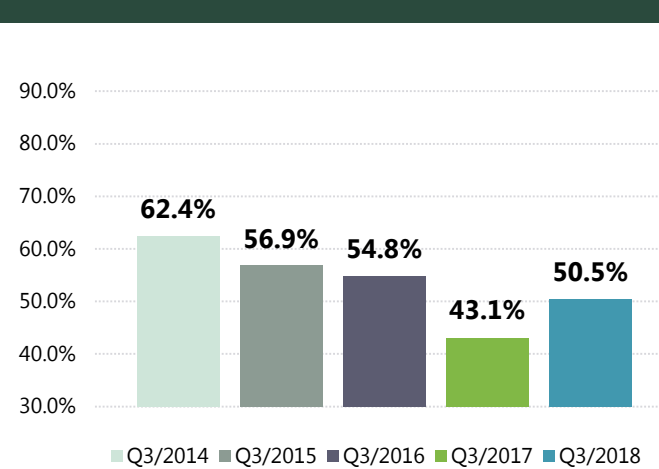
מחיר למניה לסוף רבעון (בש"ח)



NAV למניה (באירו)



LTV* (%)



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

תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

11,956 דירות להשכרה (56% מ-GAV)



פעילות בערים גדולות וצומחות



תזרים גבוה: ~5.7% תשואת שכ"ד

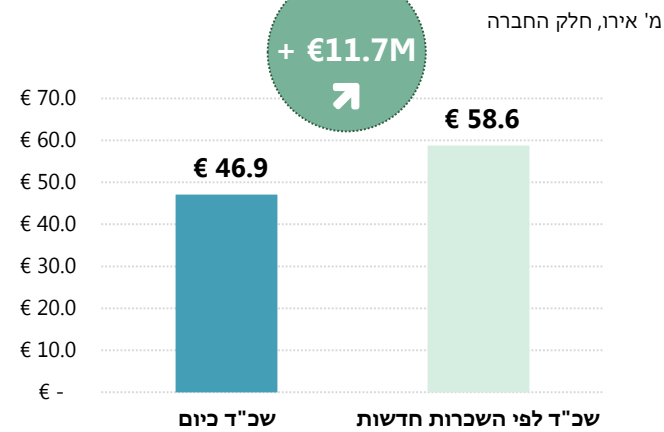


1

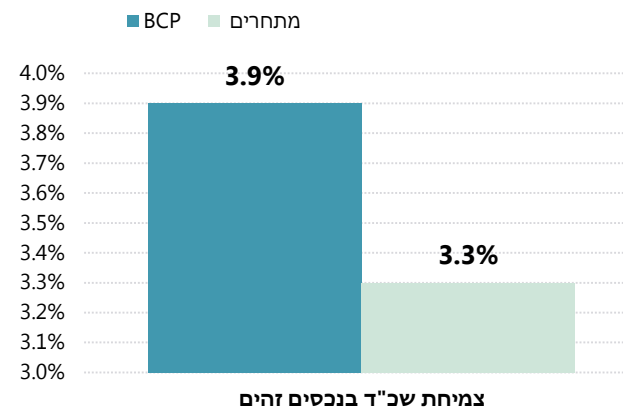
מניב מגורים
(מאוחד)



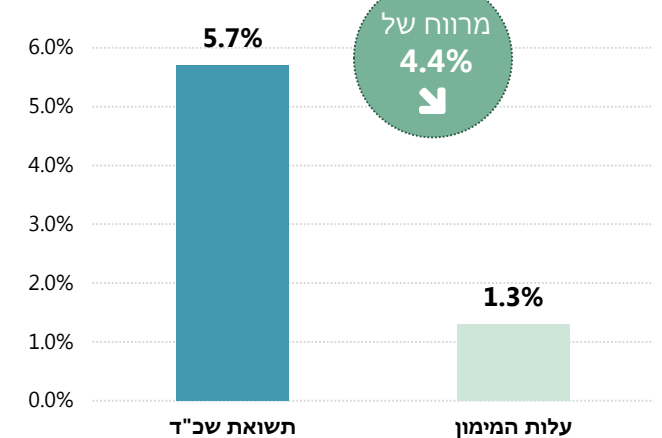
פוטנציאל השבחה מהותי



צמיחה* גבוהה - ברת קיימא



תזרים גבוה



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

כ- 312 א' מ"ר מסחרי² (24% מ-מ-GAV)



מרכזים דומיננטיים בערים צומחות



תזרים גבוה: ~5.7% תשואת NOI



2

מניב למסחר
(מאוחד)



פרמטרים תפעוליים טובים

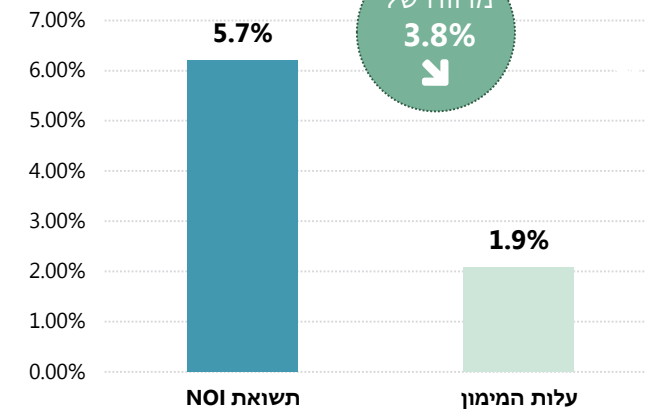
שיעור תפוסה גבוה² 97%

מח"מ חזים ארוך כ-8.5 שנים¹

דיירים איכותיים כ-90% מהשטח מושכר לרשתות ארציות


עומס שכ"ד נמוך 4%-5% מהמחזור

מרווח גבוה



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

כ- 2,614 דירות בביצוע ובתכנון (20% מ-GAV) 

פרויקטים גדולים וממוצבים היטב 

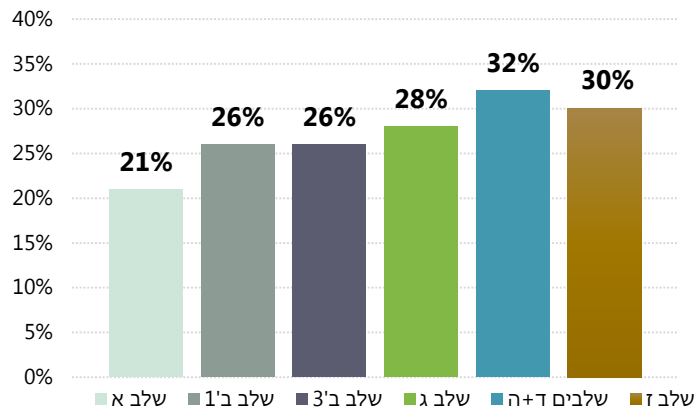
תרומה מהותית ל- NAV 

3

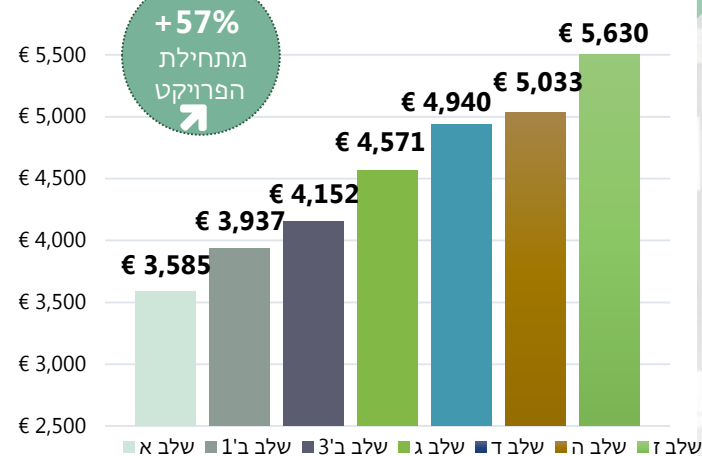
ייזום למגורים
(מאוחד)



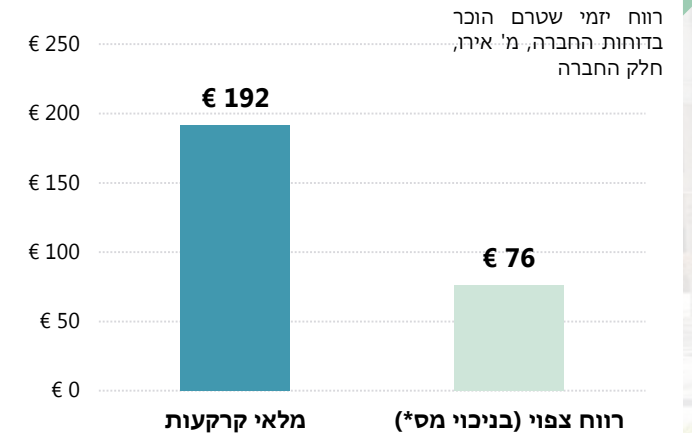
רווח יזמי גבוה
התפתחות הרווחיות היזמית - Grafental



צמיחה
התפתחות** מחירי המכירה למ"ר - Grafental



שווי גלום גבוה

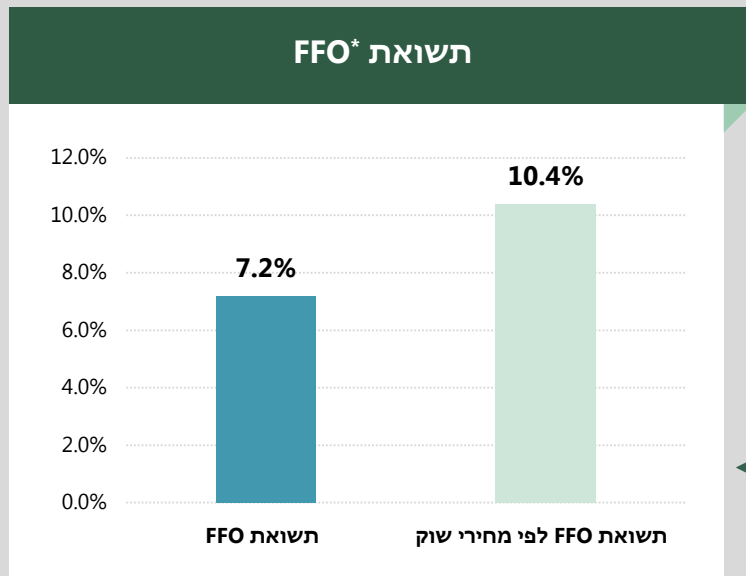
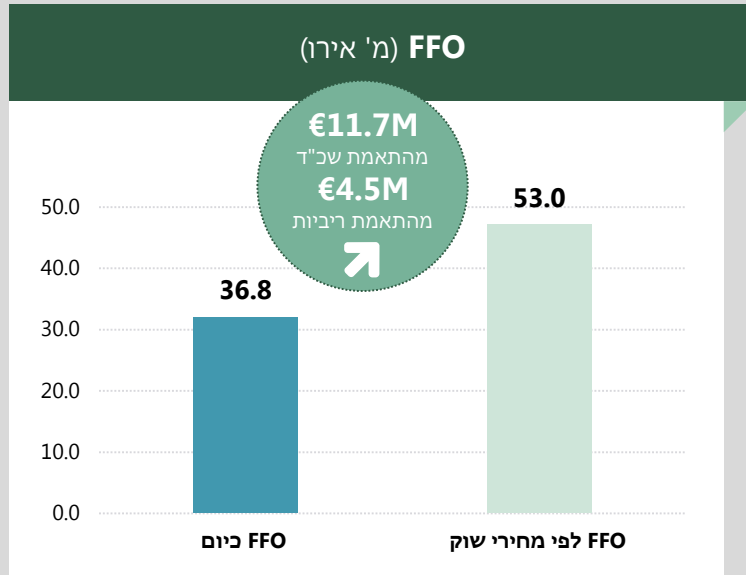


* הונח שיעור המס המירבי בסך של כ-31%. הרווחים הצפויים לא כוללים את הרווחים העתידיים מהפרוייקטים שבגרסה הישנה, (דיסלדורף) ובאופן. ** סה"כ מחיר מכירה לדירות והחניות חלקי שטח הדירות לכל שלב (דירות condo בלבד). מחירי המכירה לשלבים שבביצוע על סמך הערכת החברה.

תשואת FFO של הנדל"ן המניב

תיק המזומן: כ- 32.7 מ' אירו

4
רווחיות /
תשואת FFO /
צמיחה



שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה (מ' אירו)

732.8	שווי שוק (13/11/2018)
191.6	בניכוי בנק קרקעות (חלק החברה)
32.7	בניכוי מזומן
508.6	שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה

שווי בנק קרקעות (מ' אירו)

197	מלאי קרקעות ז"א
64.8	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
35.1	עלות המקרקעין במלאי בניינים בהקמה
(105.3)	בניכוי הלוואות
191.6	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 Redzone Empire Holding Limited והן בהצעת רכש לציבור במחיר למניה של ש"ח 440 ובתמורה כוללת של כ-2,273 מיליון ש"ח. בעקבות השלמת העסקה האמורה הפכה ADLER באותו מועד לבעלת השליטה בחברה.



מימון

הוזלת הריבית הממוצעת על הלוואות הבנקאיות:

ספטמבר 2018: **1.61%**

ספטמבר 2017: **1.70%**

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-1,300 יחידות דיור וכ-30,000 מ"ר שטחי מסחר, בתמורה כוללת של כ-141.9 מיליון אירו*.

גרפנטל - שלב ה' War תחילת שיווק במאי 2018 כ-98% מיח"ד שווקו עד כה.



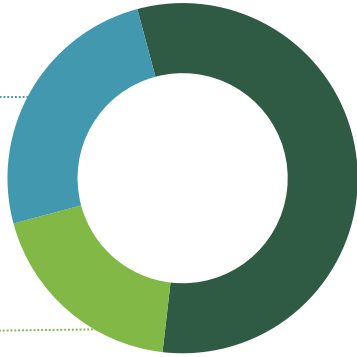
תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

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

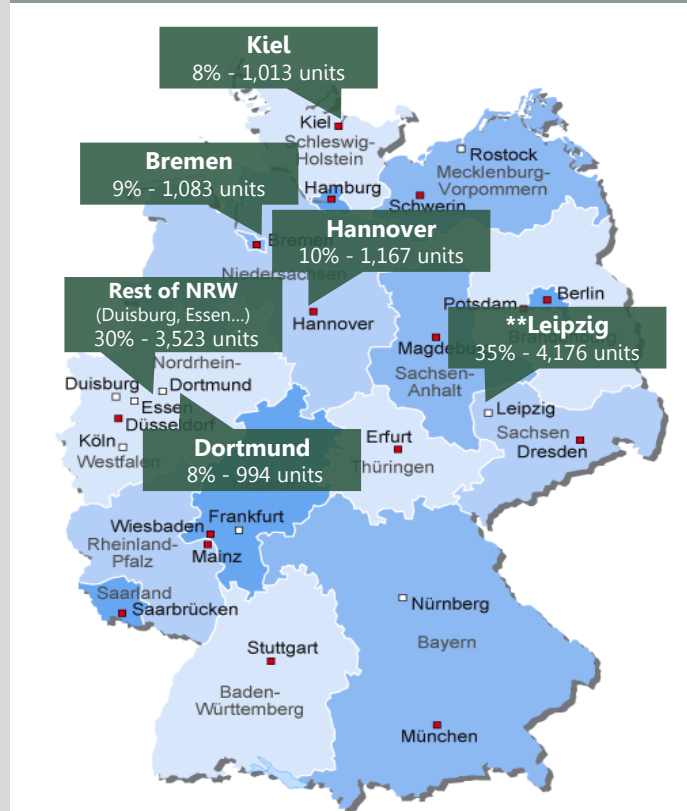


רבי קומות 1,758 יח"ד



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	50 מ' אירו
שכ"ד ממוצע למ"ר	6.26 אירו

תשואה נוכחית

תשואת שכ"ד	5.7%
תשואת NOI	4.9%

תשואה פוטנציאלית

תשואת *ERV	7.1%
תשואת NOI מותאם**	6.3%

* 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

מיקום BCP	מתחרים ממוצע ¹	BCP	11.2018
3	3.3%	3.9%	צמיחת שכ"ד בנכסים זהים בהתאמת שיעורי תפוסה, צמיחת שכ"ד הסתכמה ל -4.6%



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	
11,956	3,600	1,167	1,083	1,013	994	3,523	576	מספר יח"ד
95%	94%	95%	96%	98%	96%	94%	85%	שיעור תפוסה
€ 1,246	€ 1,422	€ 1,721	€ 1,089	€ 1,407	€ 1,245	€ 986	€ 1,298	שווי למ"ר
€ 6.26	€ 6.17	€ 7.98	€ 6.13	€ 6.93	€ 6.44	€ 5.78	€ 5.71	שכ"ד ממוצע למ"ר
€ 7.49	€ 7.60	€ 9.97	€ 7.04	€ 9.30	€ 8.28	€ 6.38	€ 6.81	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
25%	28%	28%	17%	34%	34%	15%	37%	אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק*

שווי מ"ר בספרים – **1,246 אירו**



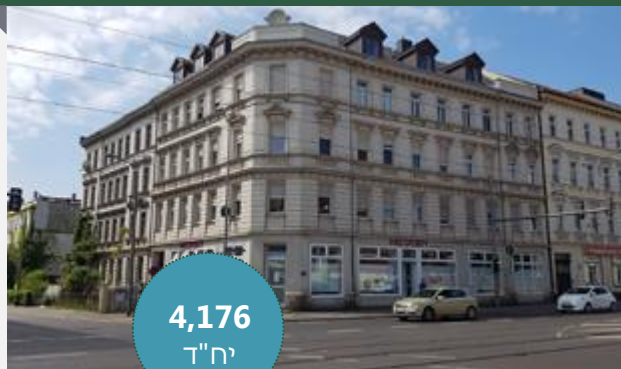
אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק* - **25%**



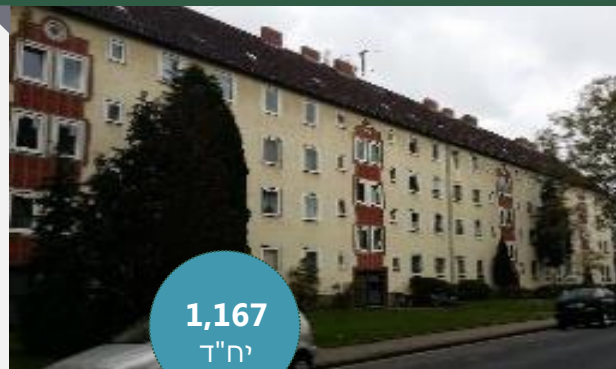


תיק המניב למגורים

Leipzig, Magdeburg & Halle



Hannover



Bremen



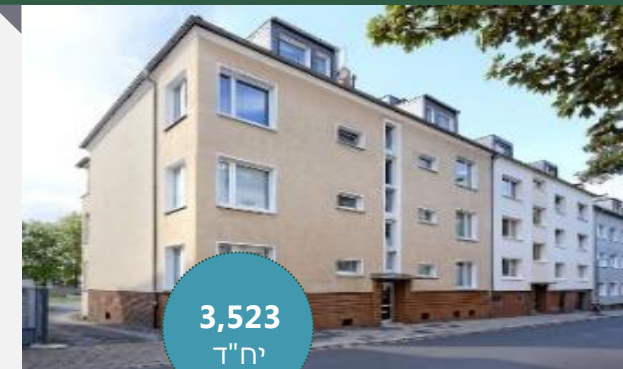
Kiel

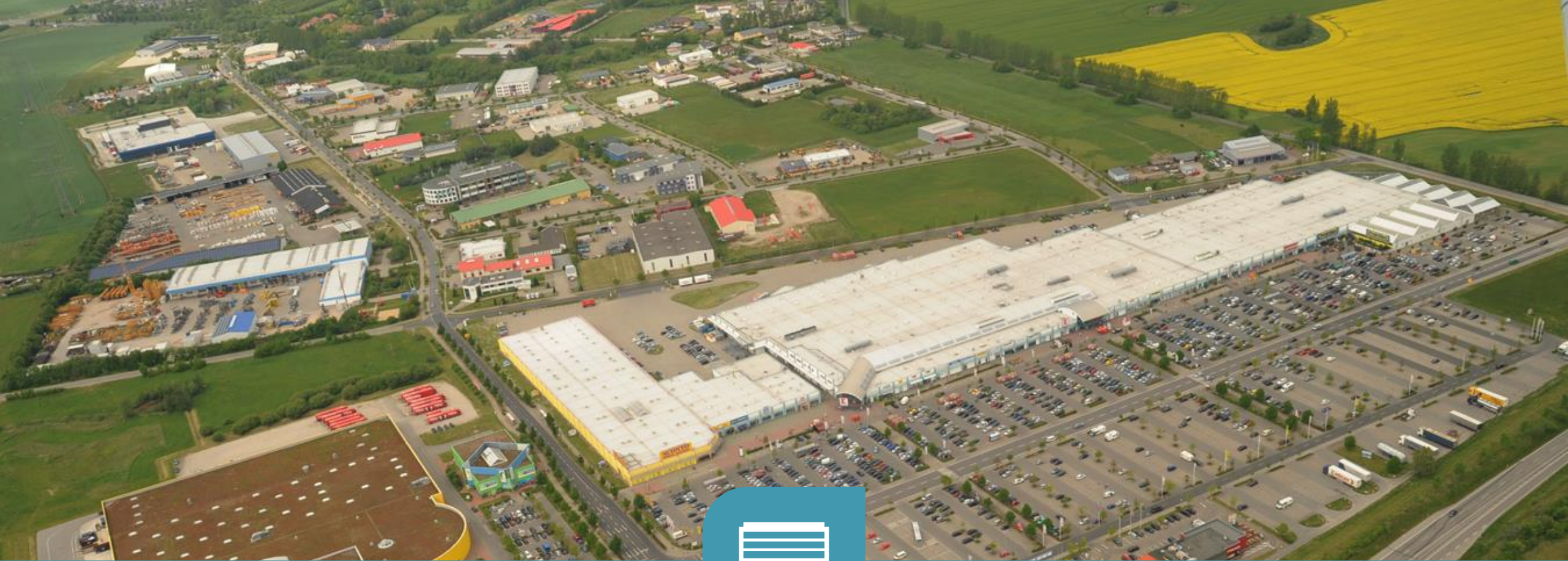


Dortmund



NRW





תיק המניב למסחר / Retail Parks

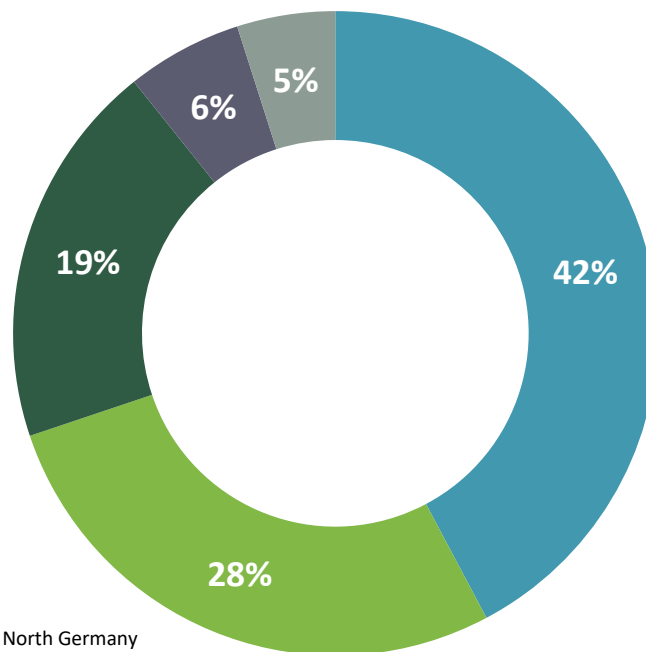


שחקן מוביל בתחום ה-Retail Parks בגרמניה

תיק מפחר המניב תזרים מזומנים יציב



פיזור גאוגרפי נרחב * עם נוכחות משמעותית באזורים אורבניים ומבוססים



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

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

פרמטרים מרכזיים (מאוחד)

נתונים כלליים*

מס' דיירים	~ 310
סה"כ שטח	312 א' מ"ר
תפוסה	97%
שכ"ד שנתי	29.6 מ' אירו
מח"מ שכירויות**	~ 8.5 שנים

תשואה נוכחית

תשואת שכ"ד	6.5%
תשואת NOI	5.7%

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. בבעלות החברה נכס נוסף בחברה כלולה בשטח של כ-7,254 מ"ר בקמניץ. ** חוזים 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 7.0%	תשואת שכ"ד 6.5%	תשואת שכ"ד 7.0%	תשואת שכ"ד 6.4%	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 בעולם ¹



1

מדורגת ראשונה בעולם מבחינת יחס איכות החיים לעלות המחיה ²

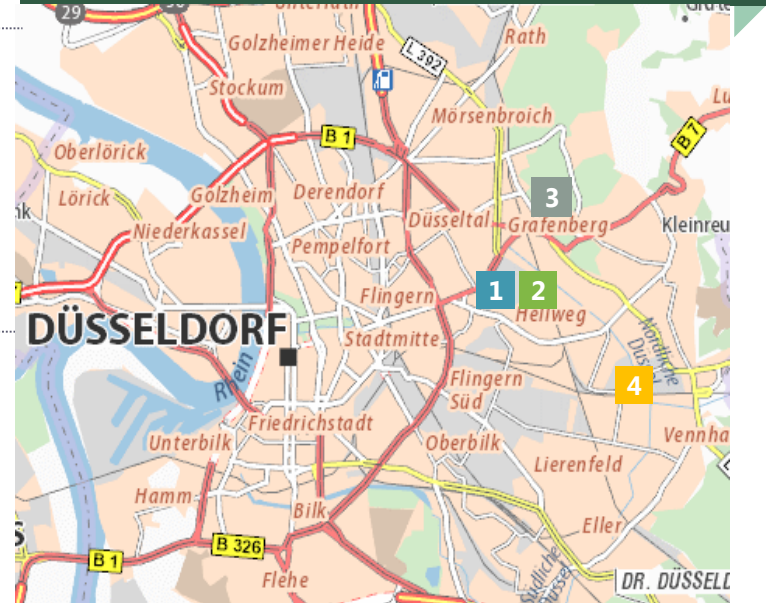


מחסור צפוי של כ-31 א' יח"ד ב-2020 ³



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

Grafental II²



קרקע למשרדים בהליך מתקדם לשינוי תב"ע למגורים -
בסמוך לפרויקט Grafental I
850 יח"ד - היקף צפוי³
450 יח"ד זמינות לבניה החל מ- יולי 2018
400 יח"ד צפויות להיות זמינות לבניה במהלך 2019

Grafental I – היסטוריית פיתוח מוצלחת



פרויקט בהקמה 823 יח"ד
821 יח"ד נמכרו עד כה
מכירות של 475 מ' אירו עד כה
32% רווחיות זמית
מעל 57% עליה במחירי המכירה מתחילת הפרוייקט

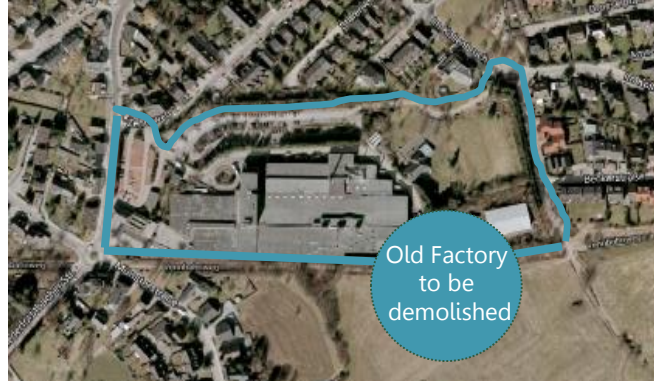
פעילות היזום וההשבחה למגורים - רווחיות גבוהה מפעילות מוכחת

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
תחילת 2019 - צפי לאישור תב"ע³
במהלך 2019 - צפי לקבלת היתר בנייה³

Aachen²



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

Grafenberg - 1,2 קרקע ב



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

Grafental II



Aachen



פעילות היזום -
גרפנטל, גרסהיים
ואאכן

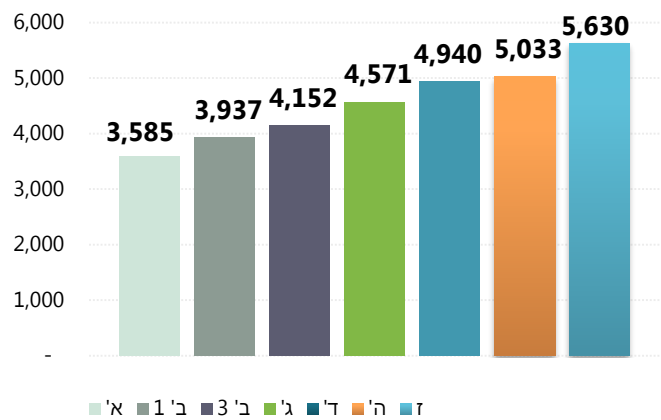
Gerresheim



Grafental I

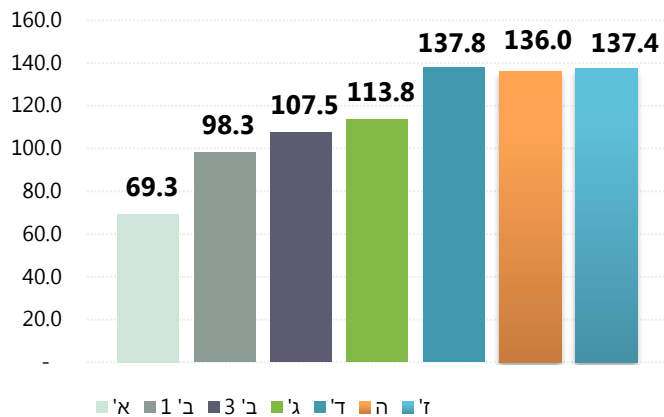


מחיר מכירה* למ"ר (באירו)



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

רווח יזמי לדירה (בא' אירו)



פעילות הייזום למגורים בדיסלדורף -
 פלטפורמה עתירת ניסיון
 להמשך צמיחה





מנועי צמיחה

NAV - מנועי צמיחה

(30.9.2018) **EPRA NAV**
(13.11.2018) **שווי שוק**

€ 743M
€ 732.8M

מגורים להשכרה

מחירי שוק	מצב נוכחי	שכ"ד (מ' אירו) ¹
€ 58.5	€ 46.9	שכ"ד (מ' אירו) ¹
5.26% ³	5.75%	תשואת שכ"ד

שווי תיק בספרים - כ-816.1 מ' אירו¹



1. חלק החברה.
2. לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ב-Q3/2018 ללא הנחות צמיחה בשוק.
3. תשואת שכ"ד בשוק- ממוצע סקטור המגורים להשכרה בגרמניה לפי Credit Suisse, Morgan Stanley ופרסומי החברות.

ניתוחי רגישות						שכ"ד (מ' אירו) ¹
(Market Rent Q3/2018) ² € 58.5						€ 46.9 (שכ"ד נוכחי)
4.75%	5.25%	5.75%	4.75%	5.25%	5.75%	תשואת שכ"ד
€ 1,232	€ 1,115	€ 1,018	€ 988	€ 894	€ 816	שווי נגזר (מ' אירו) ¹

הפרמיות ביחס ל-EPRA NAV של החברות הציבוריות משקפות תשואת שכ"ד גלומה של 4.75%

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

מחירי שוק	מצב נוכחי	NOI (מ' אירו) ¹
€ 20.9	€ 19.6	NOI (מ' אירו) ¹
5.50% ²	5.63%	תשואת NOI

שווי תיק בספרים - כ-349 מ' אירו¹



- 1 חלק החברה.
- 2 לפי CBRE, Q3/2018.

ניתוחי רגישות						NOI (מ' אירו) ¹
(NOI Based on Market Rent) € 20.9						€ 19.6 (NOI נוכחי)
5.00%	5.25%	5.50%	5.00%	5.25%	5.50%	תשואת NOI
€ 417	€ 397	€ 379	€ 393	€ 374	€ 357	שווי נגזר (מ' אירו) ¹

הפרמיות ביחס ל-EPRA NAV של החברות הציבוריות משקפות תשואת NOI גלומה של 5.59%

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

שיעור הוון	4%	7%	10%	שיעור שנתי של עלית מחיר מכירה
8%	€ 101.0	€ 128.9	€ 159.2	10%
9%	€ 97.1	€ 123.6	€ 152.5	7%
10%	€ 93.4	€ 118.7	€ 146.1	4%
11%	€ 89.9	€ 114.0	€ 140.2	

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

לא כולל רווח מ:



פרויקטים מוכחים בדיסלדורף (היקף מכירות של 475 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)

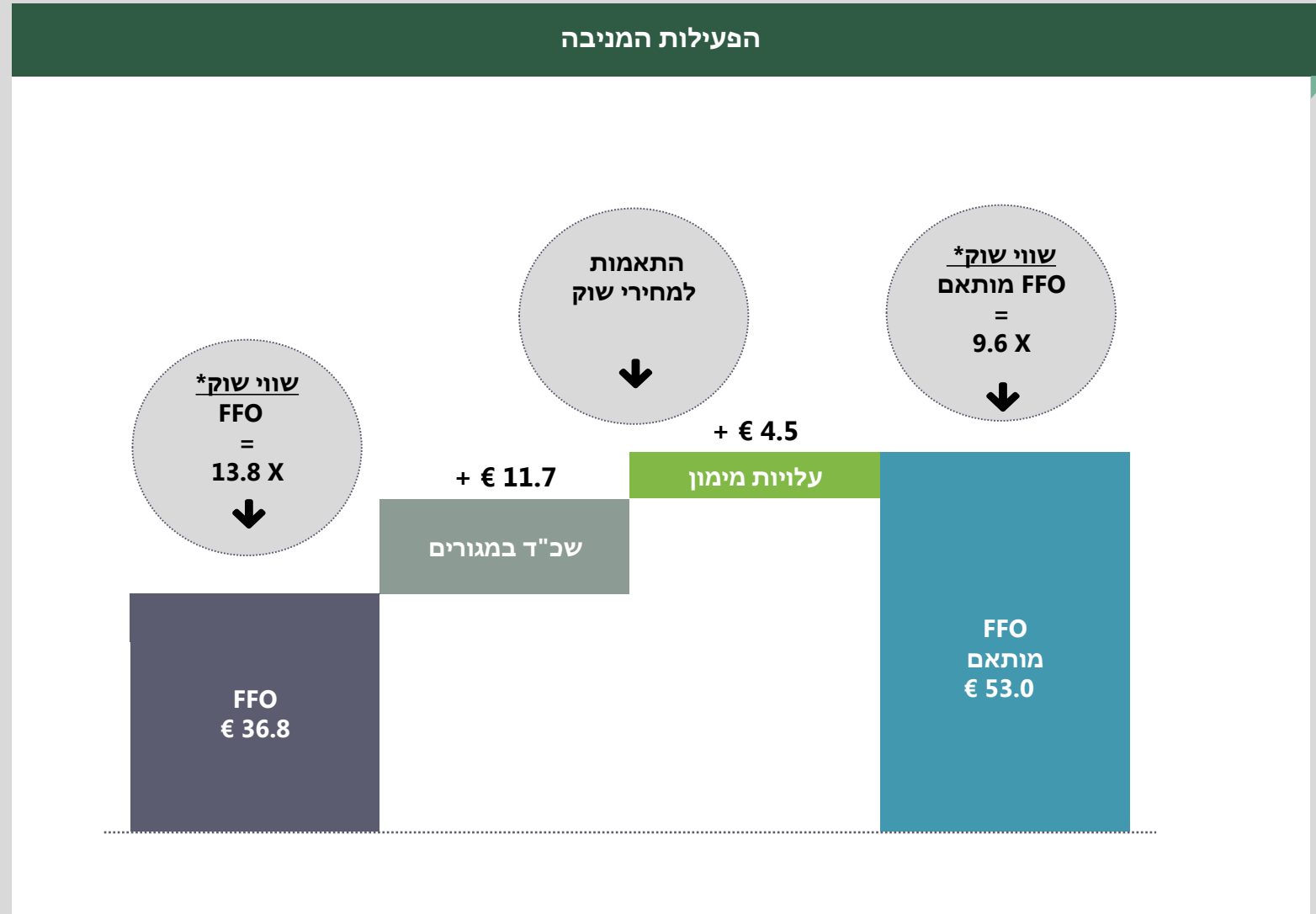


ייחוס למגורים

תרומה משמעותית ל-NAV הכלכלי

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)



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

ייזום למגורים

מנועי צמיחה נוספים



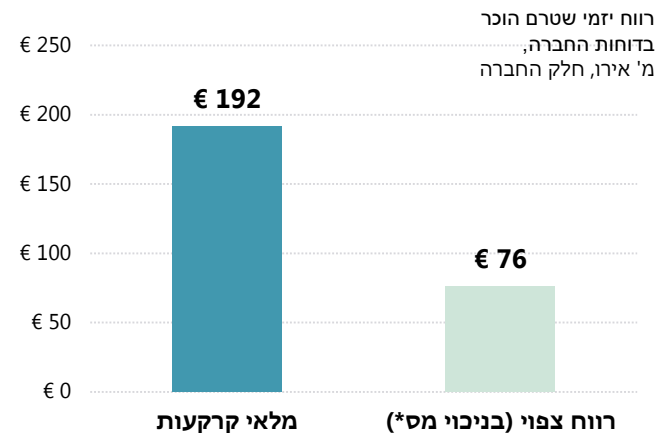
ייזום למגורים

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 – 30.9.2018			
סה"כ	אג"ח	חוב בנקאי	
€ 886.9	€ 111.5	€ 775.4	סכום במ' אירו
3.4 שנים	3.7 שנים	3.4 שנים	מח"מ
1.9%	3.9%	1.6%	ריבית ממוצעת
1.3%	0.98%	1.4%	ריבית שוק ¹

דירוג ויחסי מינוף – 30.9.2018	
S&P Maalot iLAA-	דירוג אשראי
50.5%	LTV ²
53.18%	חוב ל- Cap נטו
49.8%	חוב ל- Cap נטו לפי EPRA NAV
3.93X	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- 4.5 מ' אירו ל-FFO השנתי

תמצית מאזן (מ' אירו) - נכון ל- 30.9.2018

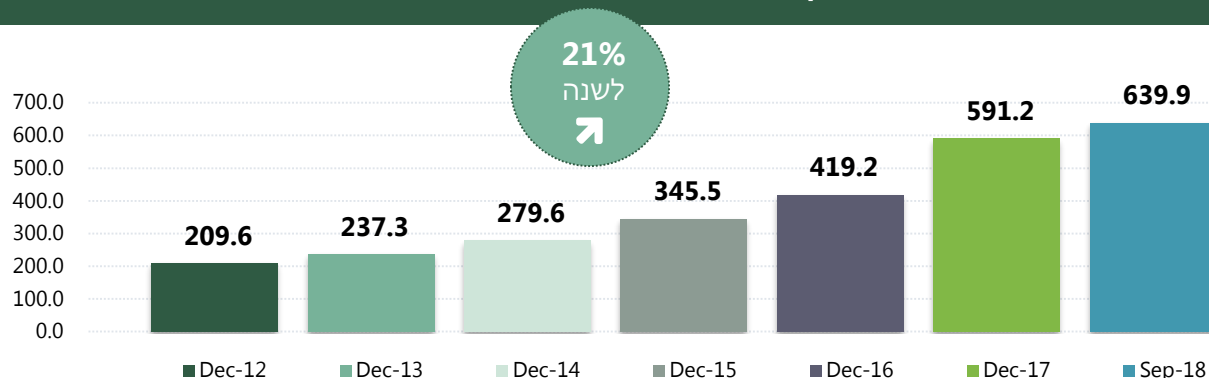
€ 1,339.2	נכסים מניבים
€ 67	קרקע להשקעה
€ 243.5	מלאי מקרקעין (ז"א+ז"ק)
€ 32.7	מזומן ויתרות נזילות
€ 1,768.1	סה"כ נכסים
€ 886.9	סה"כ חוב
€ 639.9	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
€ 739.8	סה"כ הון עצמי כולל ז. מיעוט
€ 743	EPRA NAV

EPRA NAV (מ' אירו) – 30.9.2018

639.9	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
96.6	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
0.1	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
6.8	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנימכרו בשלב ד' (חלק החברה, בניכוי מס)
743	EPRA NAV

בגין דירות שנימכרו וטרם קיבלו ביטוי בדוח רווח והפסד שלב ד

התפתחות ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות - במ' אירו



נתונים פיננסיים עיקריים - רווח והפסד

רווח והפסד (באלפי אירו)

	Q3/2017	Q3/2018	
	€ 18,536	€ 19,837	הכנסות שכ"ד
רווח (הפסד) ממכירת דירות	€ 722	€ 2,863	
* NOI	€ 16,405	€ 17,224	
תשואת NOI	5.5%	4.9%	
תשואת NOI מותאם**	6.8%	6.3%	
EBITDA	€ 14,674	€ 15,053	
שערוך נדל"ן	€ 8,807	€ 1,200	
% שערוך נדל"ן ביחס לסך נדל"ן להשקעה	0.6%	0.09%	
ריבית תזרימית	€ 4,138	€ 3,829	
FFO	€ 8,281	€ 9,208	
EBITDA לריבית (ללא תרומה מ-Grafental)	3.55x	3.93x	

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

Grafental


כ-8 מ' אירו רווח יזמי¹ שטרם הוכר בספרים מדירות שנימכרו בשלבים שביצוע

Grafental I - נתוני מכירות ורווחיות¹

מס' יח"ד	שלב א'	שלב ב'	שלב ב'2	שלב ב'3	שלב ג'	שלב ד'	שלב ה'	שלב ו'	שלב ז'
202	118	79	107	109	119	89	112	89	89
מס' חניות תת-קרקעיות	244	130	101	121	125	125	57	106	106
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	9.5k m ²
מס' יח"ד מכורות	202	118	79	107	109	119	87	7	(4)
(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	97.8%	7	(4)
סך מכירות נובמבר 2018 מחיר	€ 80.9m	€ 56.4m	€ 30.0m	€ 55.1m	€ 56.1m	€ 67.6m	€ 48.5m	7	(4)
מכירה ממוצע למ"ר ²	€ 3,585	€ 3,937	€ 3,523	€ 4,152	€ 4,571	€ 4,940	€ 5,033	7	€ 5,630
תחילת שיווק מוקדם	5/2012	9/2013	7/2013	1/2015	5/2016	5/2017	5/2018	7	11/2018
תחילת בנייה	7/2012	4/2014	4/2014	4/2015	4/2016	4/2017	4/2018	4/2018	Q3/2018
מועד מסירת דירות	הסתיים	הסתיים	הסתיים	הסתיים	הסתיים	הסתיים	הסתיים	Q1/2020	Q1/2021
רווח יזמי	€ 14.0m	€ 11.6m	€ 6.3m	€ 11.5m	€ 12.3m	€ 16.4m	€ 12.1m	€ 3.5m	€ 12.2m
שיעור הרווחיות היזמית	21%	26%	26%	26%	28%	32%	32%	13.7%	29.5%
רווח יזמי שהוכר בדוחות (מצטבר)	€ 14.0m	€ 11.6m	€ 6.3m	€ 11.5m	€ 12.7m	€ 13.5m	€ 0.3m	-	-
תזרים חופשי	€ 31m	€ 19m	€ 14m	€ 21m	€ 21m	€ 24.5m	€ 20m	€ 7m	€ 20m

1. למעד חתימת הדוח נתונים לפי 100% חלק החברה בפרוייקט 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 ובדירור 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. השיעור של שלב ז החל בשבועות האחרונים, ולמועד חתימת הדוחות התקבלו הזמנות ל- 12 יחידות דיר, חתימת חוץ מכר ותחילת תקבולים צפויה החל מתחילת 2019.

תוצאות רבעון שלישי 2018



שינוי	Q3/2017	Q3/2018	
↑ 7%	18,536	19,837	הכנסות שכ"ד (א' אירו)
↓ -25%	15,908	11,788	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו)
↑ 5%	35,200	36,800	FFO (Q3 במונחים שנתיים, א' אירו)
↑ 12%	573,309	639,858	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו)
↑ 11%	667,900	743,000	EPRA NAV (א' אירו)



Retail Parks

	Q3/2017	Q3/2018	
↑	96%	97%	שיעור תפוסה
↓	1.3%	0.5%	צמיחת שכ"ד מנכסים זהים ¹



יזום למגורים

Q3/2017	Q3/2018	שלב ה' בלבד	
42	34		מכירת דירות (#)
€ 4,737	€ 5,163		מחיר מכירה ממוצע למ"ר

עליית מחירי המכירה בפרויקט Grafental ←

תוצאות רבעון שלישי 2018 - לפי מגזרי פעילות



מגורים להשכרה

	Q3/2017	Q3/2018	
↓	96%	95%	שיעור תפוסה
↑	€ 6.03	€ 6.26	שכ"ד ממוצע למ"ר
↑	€ 7.43	€ 7.49	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
↓	6.2%	3.9%	צמיחת שכ"ד במגורים - נכסים זהים ¹
↓	27%	25%	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

