

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 ✓

מרץ 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.

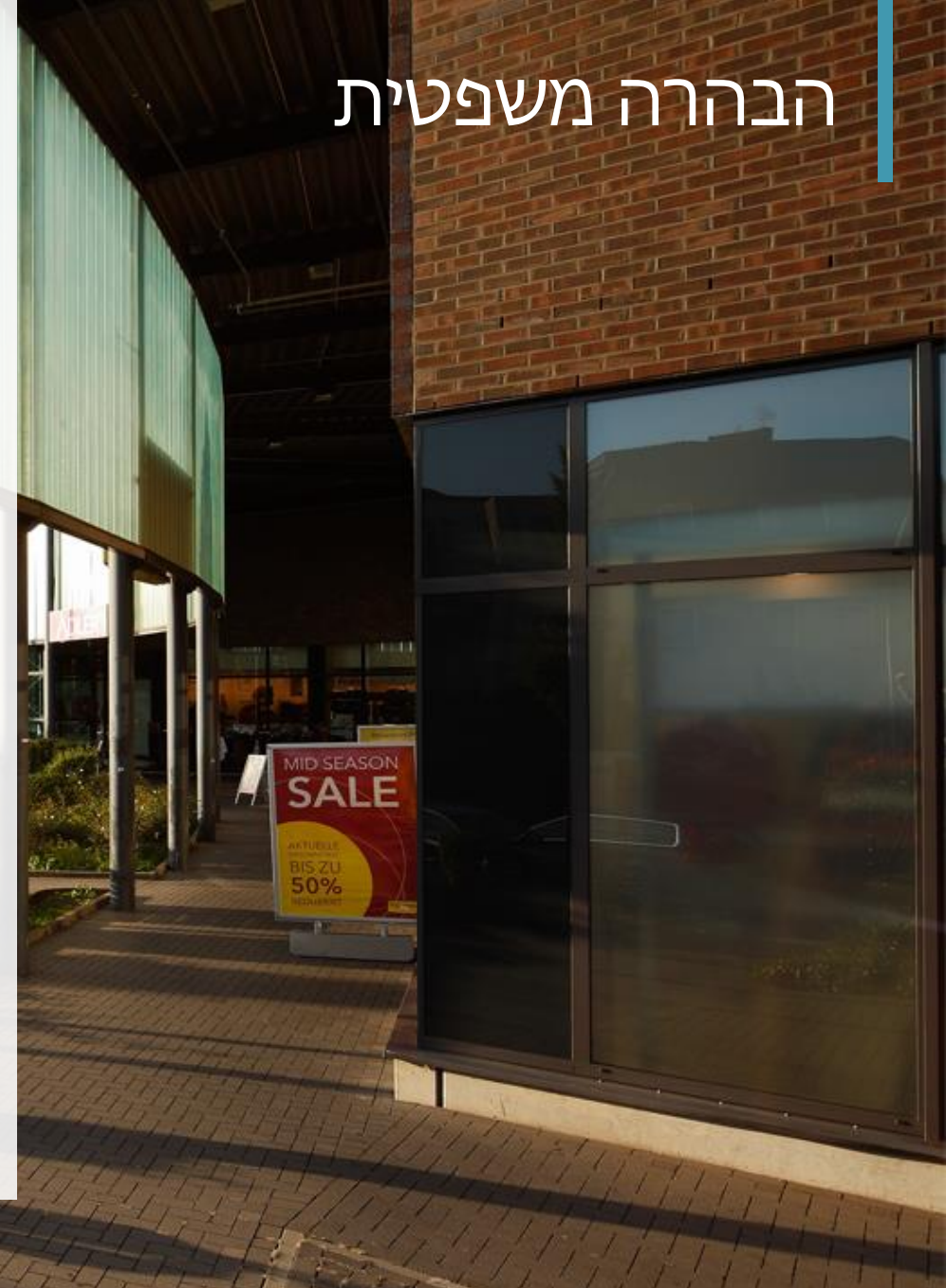
המידע המוצג במצגת אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאי, אינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן אינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע.

מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 (אשר פורסם ביום 18 במרץ 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, 25, 26, 29 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 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 22, 24 עד 26, 29 למצגת, מוצגים באופן שונה מכפי שהוצגו בדיווחיה של החברה, או עודכנו בהתאם לאמור בדוחות התקופתיים של החברה לשנת 2017.



כרטיס ביקור

פעילות בגרמניה משנת 2004

פורטפוליו מניב למגורים
(11,913 יח"ד, 54% מ-GAV¹)

פורטפוליו מניב למסחר
(324 א' מ"ר, 25% מ-GAV¹)

ייזום למגורים
(2,479 יח"ד, 21% מ-GAV¹)

שלושה מגזרי פעילות:

שוק ההון

נכללת במדד ת"א 125 ובמדד נדל"ן
53.8% החזקות ציבור ומוסדיים.
דירוג אשראי - iAA מ-S&P מעלות

FFO: 37.4 מיליון אירו קצב שנתי

מזומן 113 מיליון אירו



Dutch N.V



כ- 1.2 מיליון מ"ר נכסים
מניבים ופרוייקטי נדל"ן
(~1.5 מיליארד אירו)



כ- 158 עובדים



EPRA NAV: 689.3 מיליון אירו

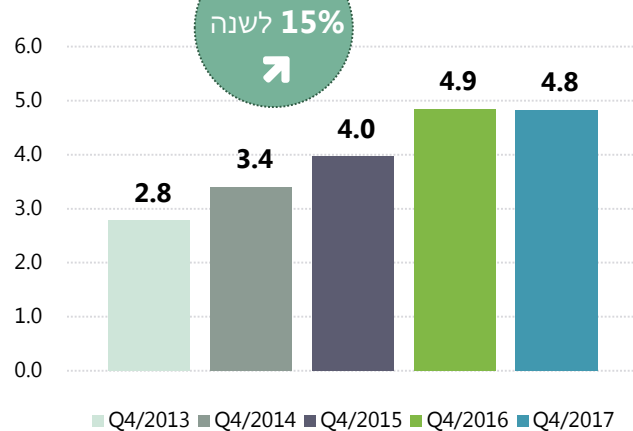


מדיניות דיבידנד: 30% מה- FFO

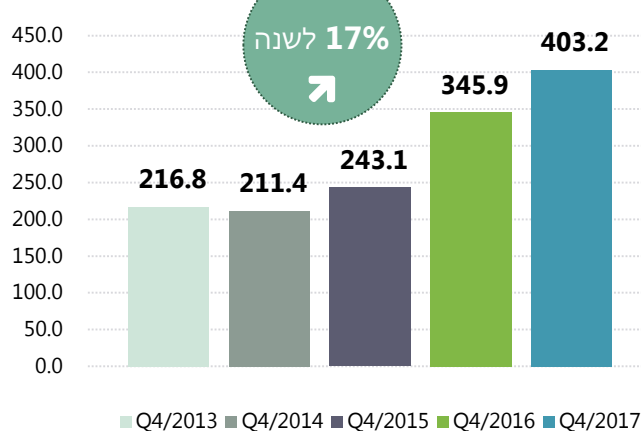
Track Record



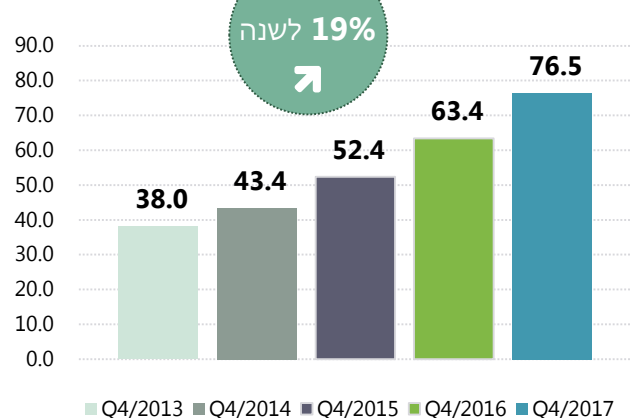
FFO למניה (במונחים שנתיים; באירו)



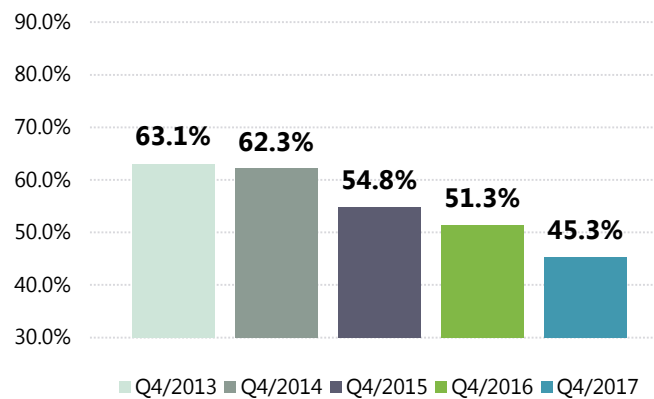
מחיר למניה לסוף רבעון (בש"ח)



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 (54% מ-GAV) 

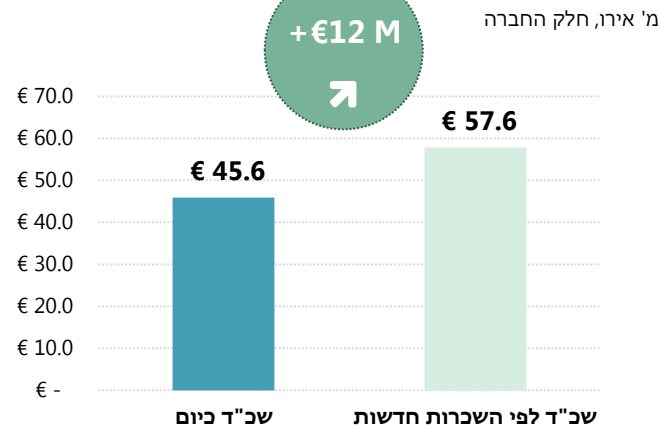
פעילות בערים גדולות וצומחות 

תזרים גבוה: ~5.9% תשואת שכ"ד 

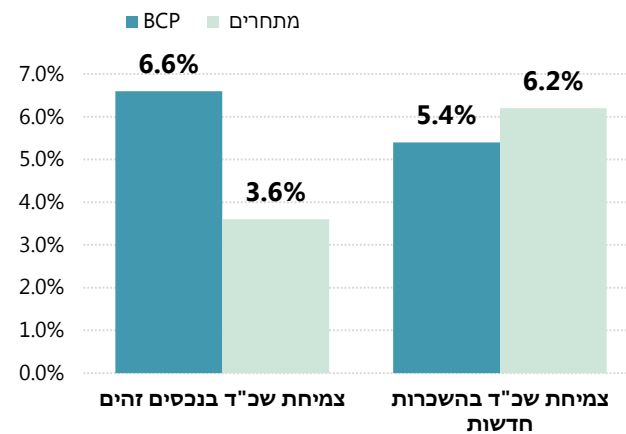
1

מניב מגורים 

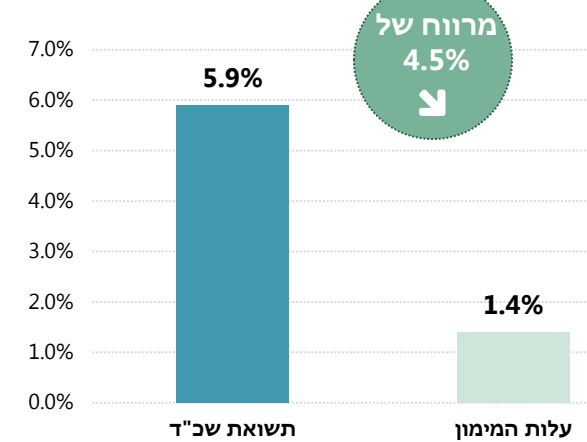
פוטנציאל השבחה מהותי



צמיחה גבוהה - ברת קיימא



תזרים גבוה



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

2



מניב למסחר

כ- 324 א' מ"ר מסחרי² (25% מ-GAV)

מרכזים דומיננטיים בערים צומחות

תזרים גבוה: ~5.8% תשואת NOI

פרמטרים תפעוליים טובים

שיעור תפוסה גבוה **97%**

מח"מ חחים ארוך **כ-9 שנים¹**

דיירים איכותיים **כ-90% מהשטח מושכר לרשתות ארציות**

עומס שכ"ד נמוך **4%-5% מהמחזור**

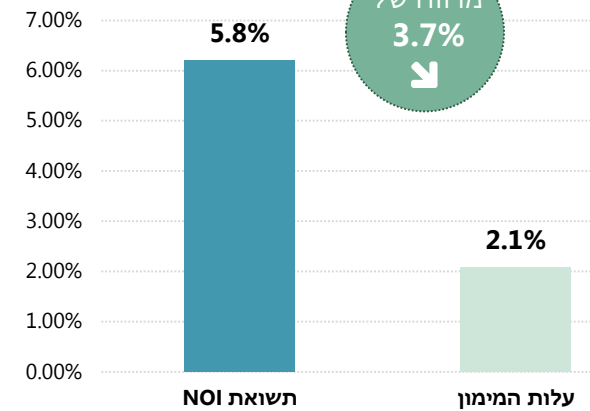
צמיחה אורגנית

צמיחת שכ"ד בנכסים זהים – **0.9%**

תכנית להוספה ושדרוג של שטחי מסחר –
השקעה של 50 מ' אירו בתשואה (ROI) של 9%

פוטנציאל משמעותי ל-Rezoning,
בטווח הבינוני ב-5 נכסים המהווים כ-15% מהתיק המסחרי.

מרווח גבוה



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

כ- 2,479 דירות בביצוע ובתכנון (21% מ-GAV)



פרויקטים גדולים וממוצבים היטב



תרומה מהותית ל- NAV

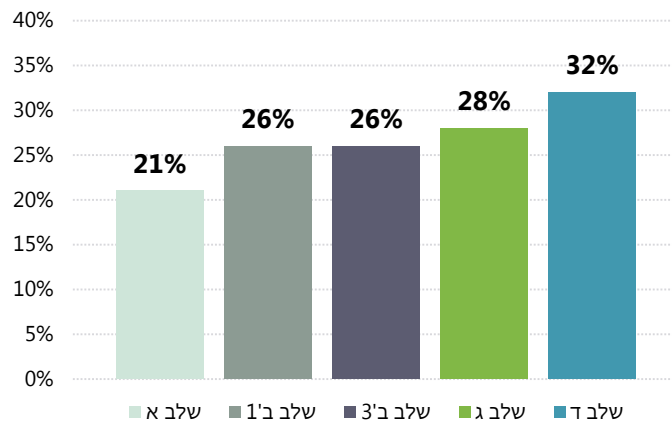


3

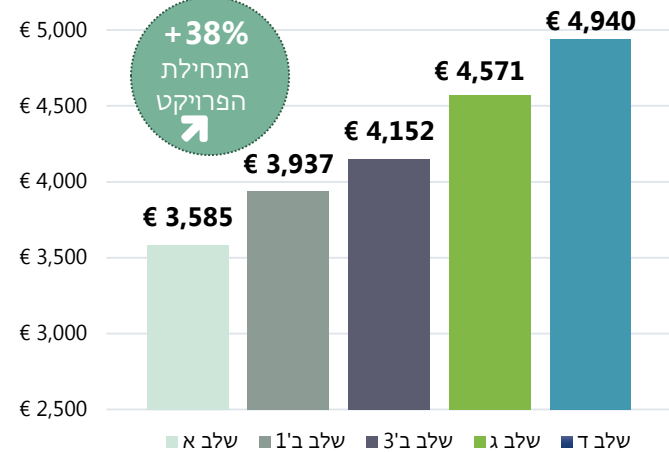
ייזום למגורים



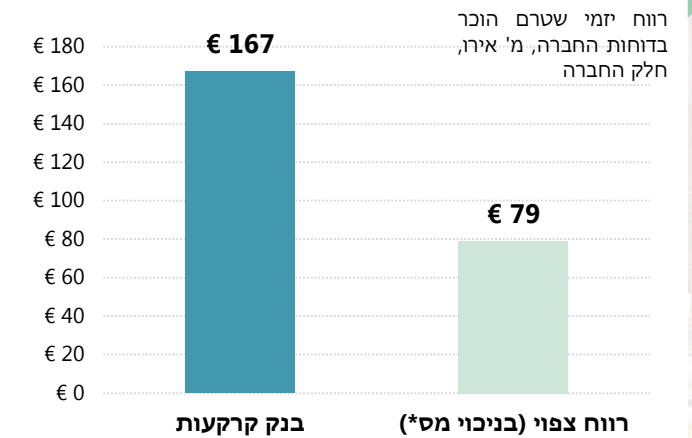
רווח יזמי גבוה
Grafental - התפתחות הרווחיות היזמית



צמיחה
התפתחות מחירי המכירה למ"ר - Grafental **



שווי גלום גבוה***



* הונח שיעור המס המירבי בסך של כ-31%
** מחיר מכירה ממוצע למ"ר לכל שלב (דירות condo)
*** הרווחים הצפויים לא כוללים את הרווחים העתידיים מהפרוייקטים שבגרסה היים, דיסילדורף ובאקן.

תשואת FFO של הנדל"ן המניב

תיק המזומן: כ-113 מ' אירו

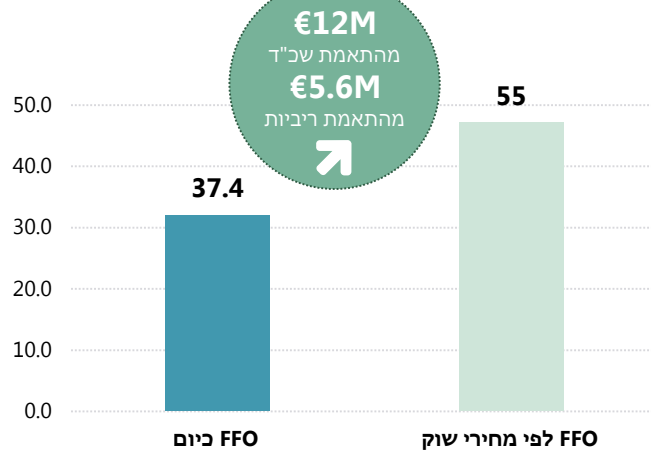
ישמש להגדלת הפורטפוליו באזורי הפעילות תוך ניצול סינרגיות

היקף עסקאות בשנת 2017: כ-127 מ' אירו.

4
רווחיות /
תשואת FFO /
צמיחה



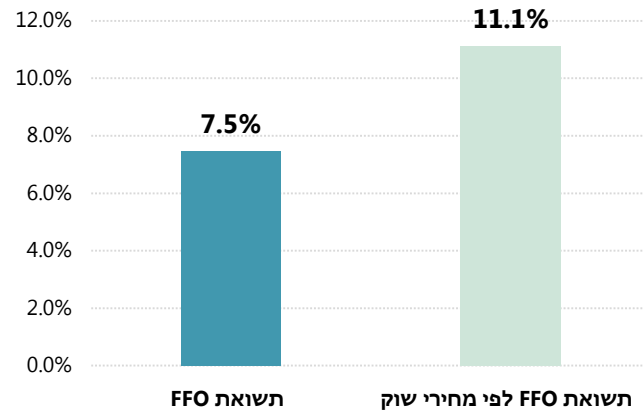
FFO (מ' אירו)



€12M
מהתאמת שכ"ד
€5.6M
מהתאמת ריביות



תשואת FFO*



שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה (מ' אירו)

778	שווי שוק (13.3.2018)
167.3	בניכוי בנק קרקעות** (חלק החברה)
113	בניכוי מזומן
497.7	שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה

**לא כולל חטיבת הקרקע בגרסהיים.

שווי בנק קרקעות (מ' אירו)

61.8	מלאי קרקעות ז"א
64.1	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
41.4	עלות המקרקעין במלאי בניינים בהקמה
167.3	בנק קרקעות** (חלק החברה)

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



הנפקת הון

כ- 72.1 מיליון אירו (ברוטו)
במניות וכתבי אופציה
(ינואר-יולי 2017)



מימון

הוזלת הריבית הממוצעת על
הלוואות הבנקאיות:

דצמבר 2017: **1.66%**

דצמבר 2016: **1.77%**

פוטנציאל להמשך הפחתת הריבית
במימונים מחדש במהלך השנה הקרובה



רכישות

הרחבת תיק הנכסים המניבים באזורי
הפעילות, עם נכסים בעלי פוטנציאל השבחה
משמעותי תוך ניצול סינרגיות ניהוליות

1,515 יח"ד

עלות 127 מ' אירו ← 6.1 מ' אירו שכ"ד

מיקומים: Magdeburg, Düsseldorf, Essen, Leipzig, Hannover

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- 141.8 מיליון אירו*.



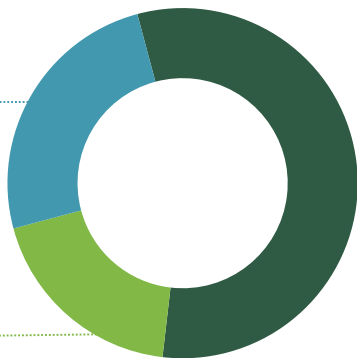
תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

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

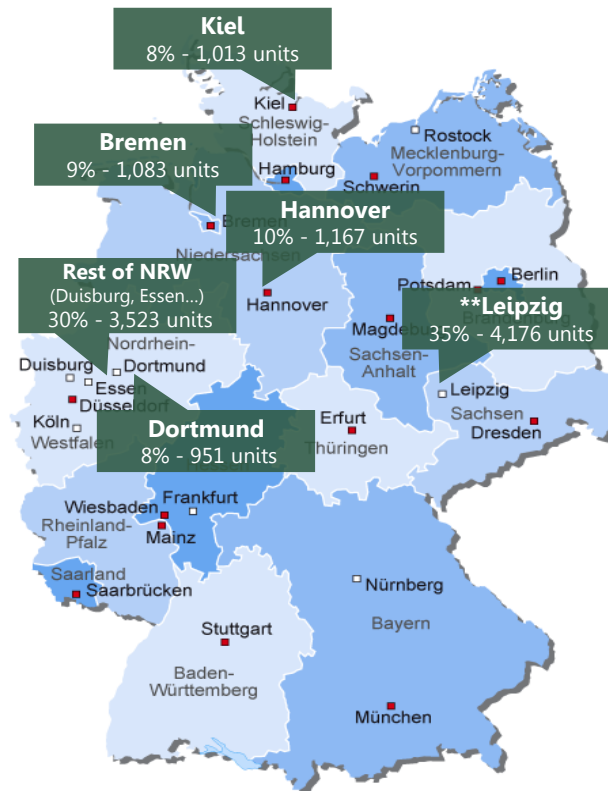


רבי קומות 1,758 יח"ד



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 6.06 אירו

תשואה נוכחית

תשואת שכ"ד 5.9%

תשואת NOI 5.2%

תשואה פוטנציאלית

תשואת *ERV 7.5%

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 ²	BCP	12.2017
3	6.2%	5.4%	צמיחת שכ"ד בהשכרות חדשות ¹
1	3.6%	6.6%	צמיחת שכ"ד בנכסים זהים



פרפורציה גבוהה של דירות סטודיו ו-2 חדרים³
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
3% BCP: מהדירות מתחרים: 11% - 29% מהדירות

1. על סמך השכרות חדשות בפועל בנכסים. הפרמטר המשפיע ביותר על קצבי הצמיחה העתידית בשכ"ד מנכסים זהים.
2. חברות ציבוריות הפועלות בשוק המגורים בגרמניה. נתונים מדוחות Credit Suisse ופרסומי החברות.
3. גדול 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	Bremen	Kiel	Dortmund	NRW	Magdeburg & Halle	
11,913	3,600	1,167	1,083	1,013	951	3,523	576	מספר יח"ד
95%	94%	95%	96%	98%	99%	96%	89%	שיעור תפוסה
€ 1,176	€ 1,241	€ 1,679	€ 1,045	€ 1,334	€ 1,163	€ 980	€ 1,298	שווי למ"ר
€ 6.06	€ 6.02	€ 7.66	€ 5.89	€ 6.47	€ 6.27	€ 5.65	€ 5.60	שכ"ד ממוצע למ"ר
€ 7.41	€ 7.47	€ 10.19	€ 6.91	€ 8.73	€ 8.19	€ 6.50	€ 6.66	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
26%	30%	37%	20%	35%	32%	17%	31%	אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק*

שווי מ"ר בספרים – **1,176 אירו**



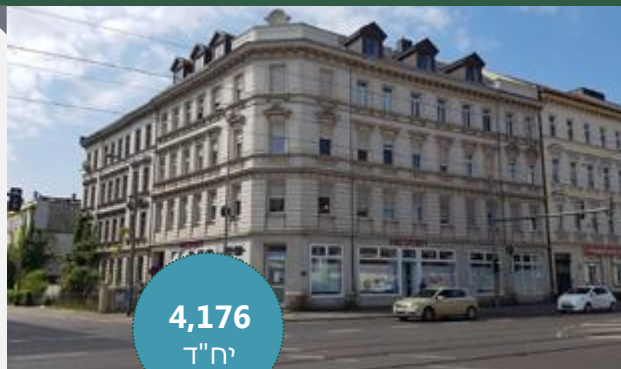
אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק* - **26%**





תיק המניב למגורים

Leipzig, Magdeburg & Halle



Hannover



Bremen



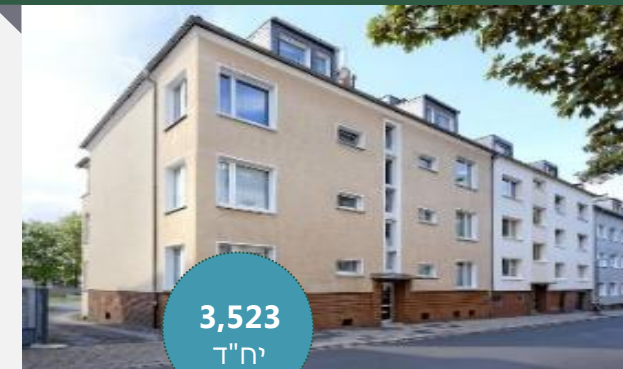
Kiel

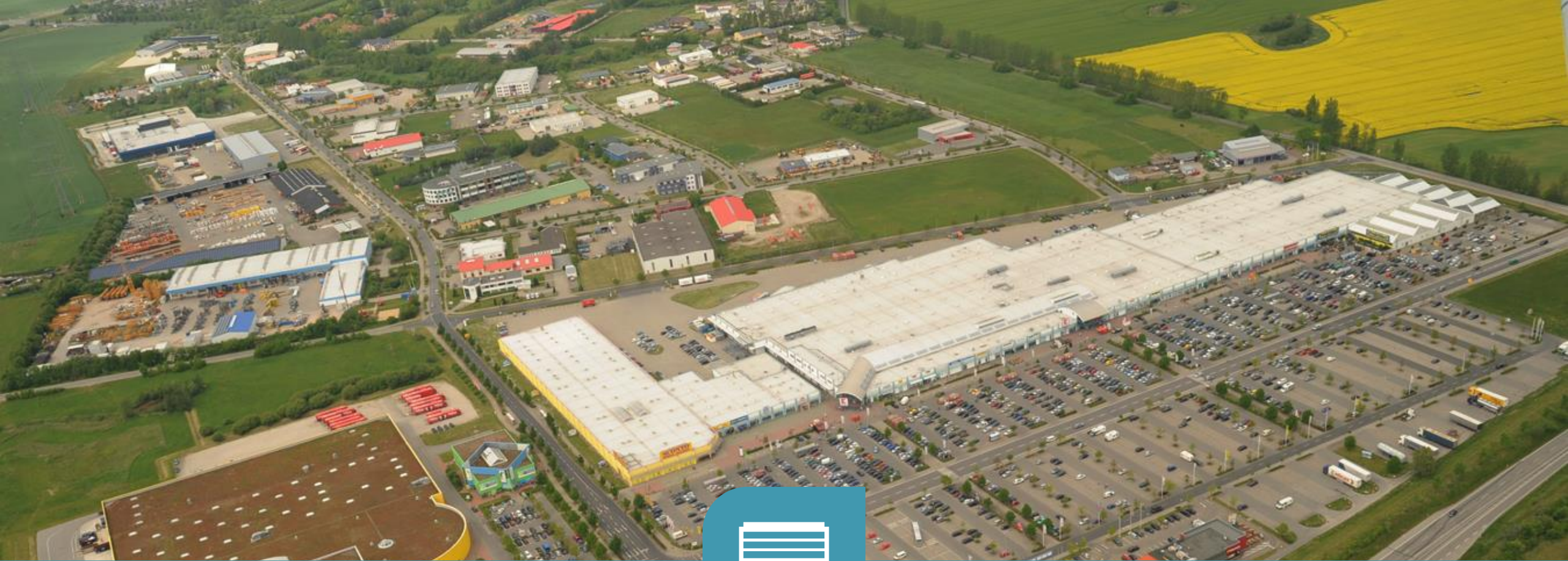


Dortmund



NRW





תיק המניב למסחר / Retail Parks

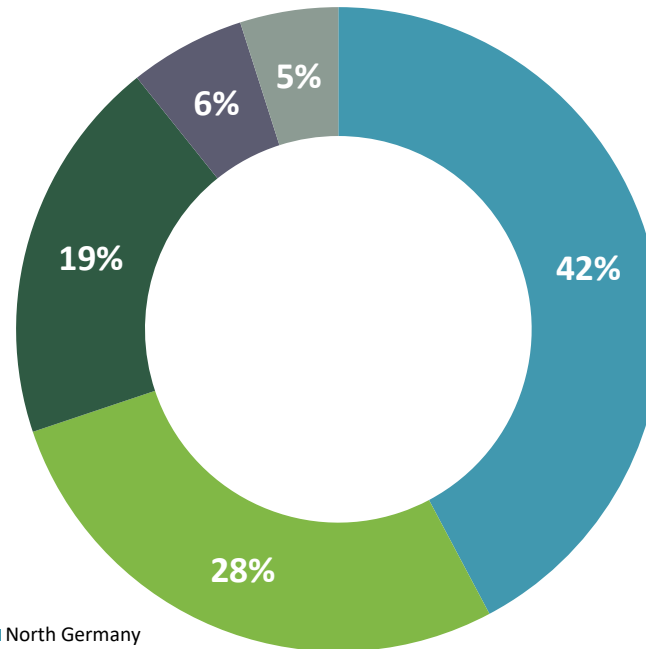


שחקן מוביל בתחום ה-Retail Parks בגרמניה

תיק מפחר המניב תזרים מזומנים יציב



פיקור גאוגרפי נרחב עם נוכחות משמעותית באזורים אורבניים ומבוססים



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

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

פרמטרים מרכזיים

נתונים כלליים*

מס' דיירים	~ 310
סה"כ שטח	324 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	5.8%

תשואה פוטנציאלית

תשואת ERV***	6.8%
תשואת NOI מותאם****	6.1%

* 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 - 13% מתיק ה- 4% מתיק הנכסים	Retail - 10% מתיק ה- 3% מתיק הנכסים	Retail - 16% מתיק ה- 5% מתיק הנכסים	Retail - 25% מתיק ה- 7% מתיק הנכסים	Retail - 24% מתיק ה- 7% 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%

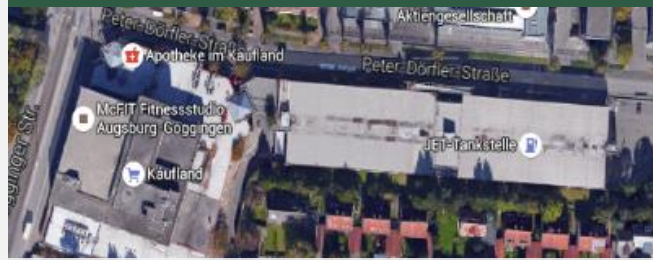
תיאור
הנכסים

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



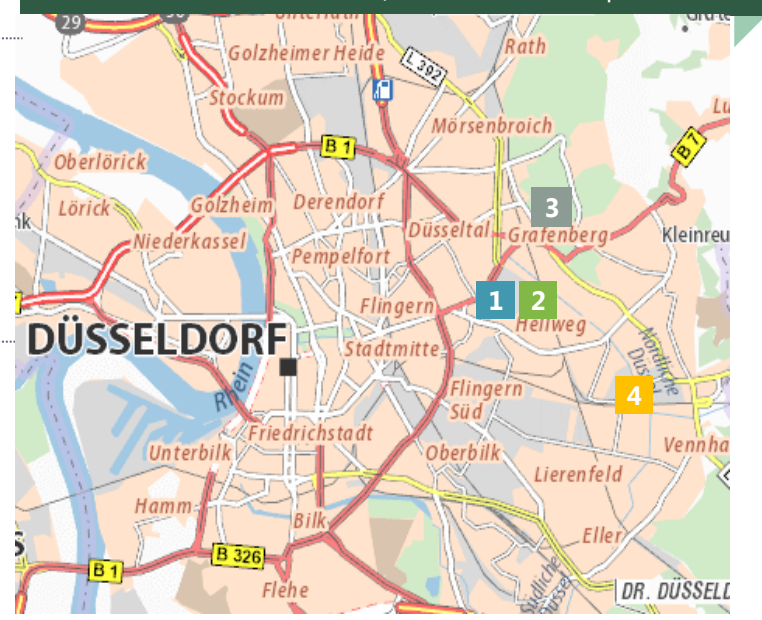
מחסור צפוי של כ-31 א' יח"ד ב-2020³



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

Grafental 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**

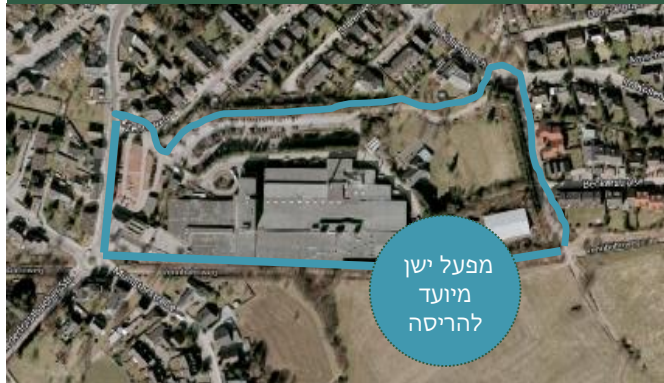
Grafental I – היסטוריית פיתוח מוצלחת



פרויקט בהקמה כ- **825 יח"ד**
728 יח"ד נמכרו עד כה
מכירות של **345 מ' אירו** עד כה
32% רווחיות יזמית
כ- **38% עליה** במחירי המכירה מתחילת הפרוייקט

פעילות היזום
וההשבחה
למגורים -
רווחיות גבוהה
מפעילות מוכחת

Aachen



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

Grafenberg ב- 1,2

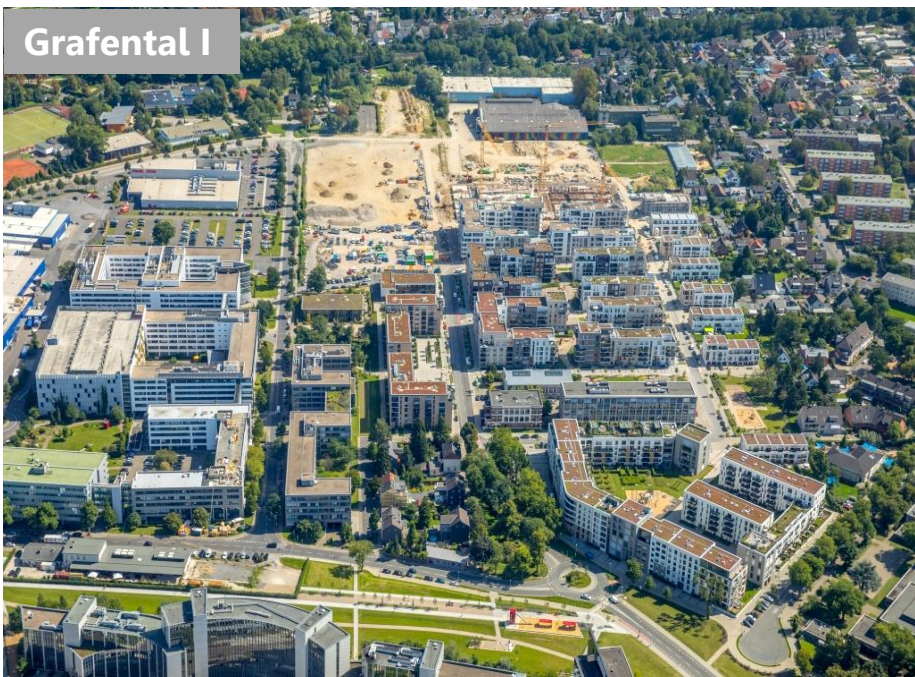


פרויקט יוקרה מתוכנן - כ- **84 יח"ד**
בצמידות ליער Grafenberg
סוף **2018** - צפי לאישור תב"ע
2019 H1 - צפי לקבלת היתר בנייה

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



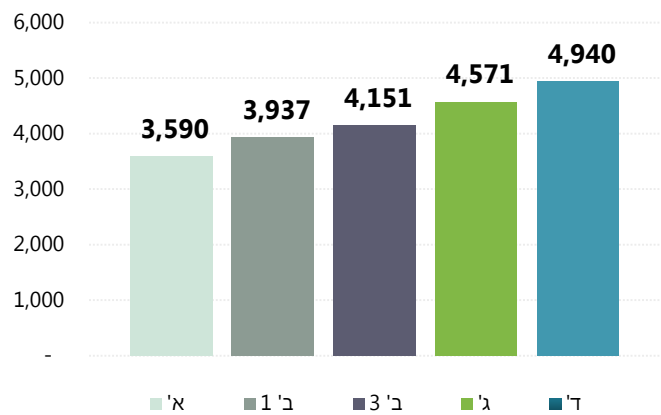
Gerresheim



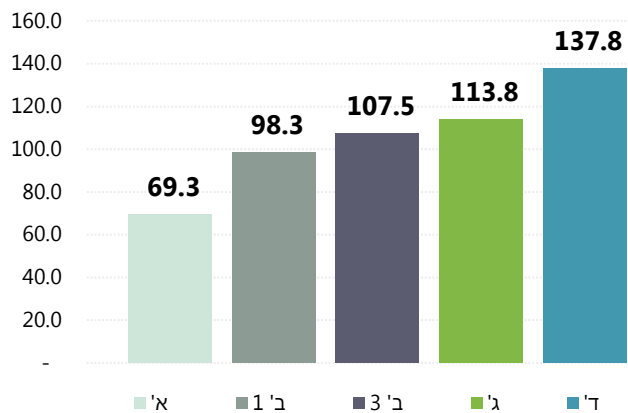
Grafental I



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

(31.12.2017) **EPRA NAV**
(13.3.2018) **שווי שוק**

€ 689.3M
€ 777.9M

מגורים להשכרה

מחירי שוק	מצב נוכחי	שכ"ד (מ' אירו) ¹
€ 57.6	€ 45.6	
תשואת שכ"ד ³ 5.37%	5.92%	

שווי תיק בספרים - כ-770.9 מ' אירו¹

1. חלק החברה.
2. לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ב-Q4/2017 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 5.22%

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

ניתוחי רגישות						שכ"ד (מ' אירו) ¹
(Market Rent Q4/2017) ² € 53.1						€ 45.6 (שכ"ד נוכחי)
5.00%	5.50%	6.00%	5.00%	5.50%	6.00%	תשואת שכ"ד
€ 1,153	€ 1,048	€ 961	€ 913	€ 830	€ 761	שווי נגזר (מ' אירו) ¹

מרכזים מסחריים

מחירי שוק	מצב נוכחי	NOI (מ' אירו) ¹
€ 21.9	€ 20.6	
תשואת NOI ² 5.50%	5.74%	

שווי תיק בספרים - כ-359.2 מ' אירו¹

1. חלק החברה.
2. לפי CBRE, Q4/2017.



הפרמיות ביחס ל-EPRA NAV של החברות הציבוריות משקפות תשואת NOI גלומה של 5.55%

החברה מקדמת פרויקטים להוספת ושדרוג שטחי מסחר בחלק מהנכסים בהיקף של כ-50 מ' אירו (תשואה שנתית- 9%).

ניתוחי רגישות						NOI (מ' אירו) ¹
(NOI Based on Market Rent) € 21.9						€ 20.6 (NOI נוכחי)
5.25%	5.50%	5.75%	5.25%	5.50%	5.75%	תשואת NOI
€ 418	€ 399	€ 381	€ 393	€ 375	€ 358	שווי נגזר (מ' אירו) ¹

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

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



שיעור שנתי של עלית מחיר מכירה				שיעור היוון
10%	7%	4%		8%
€ 149.6	€ 121.2	€ 95.1		9%
€ 143.3	€ 116.2	€ 91.4		10%
€ 137.3	€ 111.6	€ 87.9		11%
€ 131.7	€ 107.2	€ 84.6		



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 מוכחים בדיסילדורף (היקף מכירות של 345 מ' אירו עד כה).
- ← מכירה מלאה של שלבים שהסתיימו.
- ← שיעור מכירה גבוה מאד בשלבים בביצוע.
- ← שיעור רווחיות גבוה (28%-32% בשני השלבים שבביצוע) ועולה.
- ← עליית מחירים רציפה (כ-8.5% בממוצע בין השלבים)



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

מנועי צמיחה נוספים



מגורים להשכרה

פורטפוליו הממוצע ליהנות מעלייה משמעותית ומתמשכת בשכ"ד בשוק (מיקומי מאקרו ומיקרו טובים / איכות נכסים)

הפרטת דירות בטווח הבינוני-ארוך



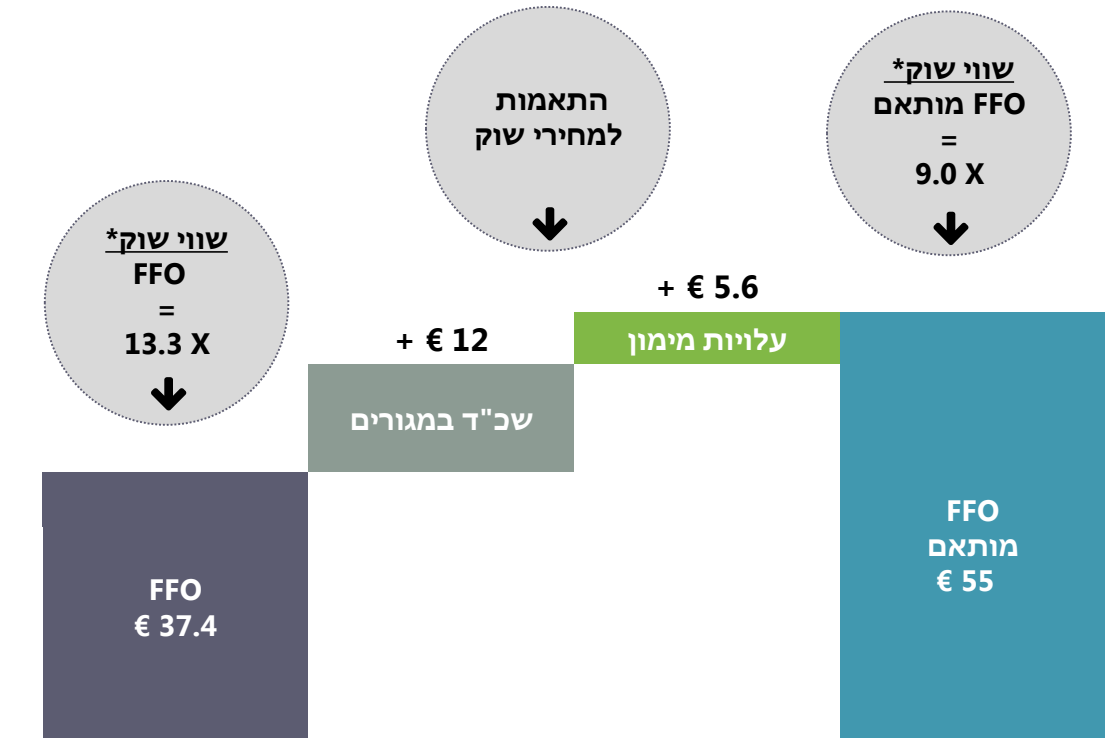
Retail Parks

הוספת ושדרוג שטחי מסחר בחלק מהנכסים בהיקף של כ-50 מ' אירו (תשואה שנתית - 9%)

פוטנציאל Rezoning

(בוואריה, דיסלדורף, קלן, פרנקפורט)

הפעילות המניבה



* שווי שוק בניכוי תיק המזומן ובניכוי מלאי הקרקעות של פעילות הזום

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

מנועי צמיחה נוספים



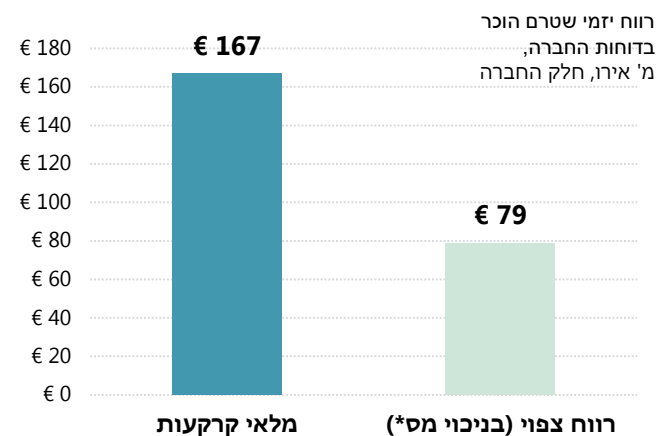
ייזום למגורים

המשך גידול בביקושים לדירות ובהתאם
עלייה מתמדת במחירי המכירה בפרויקטים שבביצוע

קיבולת תפעולית-ניהולית המאפשרת הכפלת הפעילות באתרי
הבניה הקיימים

פרויקטים חדשים בשלבי תכנון מתקדם

שווי גלום גבוה**



BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



נספחים



נתונים פיננסיים עיקריים - מאזן

איתנות פיננסית

מבנה החוב הפיננסי - 31.12.2017

סה"כ	אג"ח	חוב בנקאי	
€ 794.4	€ 127.4	€ 667	סכום במ' אירו
3.6 שנים	3.9 שנים	3.5 שנים	מח"מ
2.0%	3.9%	1.7%	ריבית ממוצעת
1.3%	0.9%	1.4%	ריבית שוק ¹

דירוג ויחסי מינוף - 31.12.2017

S&P Maalot iLAA-	דירוג אשראי
45.3%	LTV ²
49.2%	חוב ל- Cap נטו
45.6%	חוב ל- Cap נטו לפי EPRA NAV
3.6 X	Ebitda לריבית (ללא תרומה מ- Grafental) ³

1. ריבית שוק - ריבית במימונים אחרונים בחוב הבנקאי/ 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- 5.6 מ' אירו ל-FFO השנתי

31.12.2017 – EPRA NAV (מ' אירו)

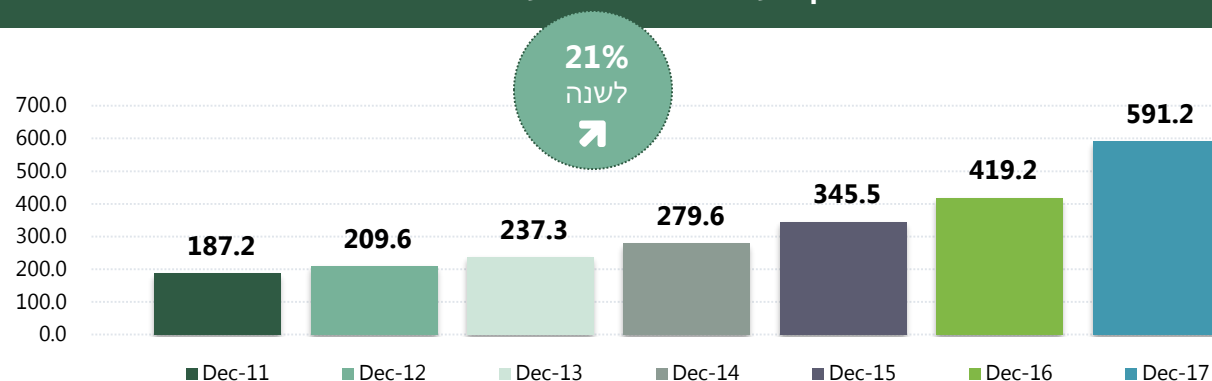
591.2	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
89.7	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
0.2	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
8.2	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנימכרו בשלבים ג' ו- ד' (חלק החברה, בניכוי מס)
689.3	EPRA NAV

בגין דירות שנימכרו וטרם קיבלו ביטוי בדוח רווח והפסד

תמצית מאזן (מ' אירו) - נכון ל-31.12.2017

€1,283.5	נכסים מניבים
€67	קרקע להשקעה
€ 121	מלאי מקרקעין (ז"א+ז"ק)
€ 113	מזומן ויתרות נזילות
€ 1,647.3	סה"כ נכסים
€ 794.4	סה"כ חוב
€ 591.2	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
€ 698.6	סה"כ הון עצמי כולל ז. מיעוט
€ 689.3	EPRA NAV

התפתחות ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות - במ' אירו



נתונים פיננסיים עיקריים - רווח והפסד

רווח והפסד (באלפי אירו)

	FY2016	FY2017	
	€ 72,111	€ 74,124	הכנסות שכ"ד
הכרה במכירת דירות (Privatization)	€ 15,398	€ 11,755	רווח (הפסד) ממכירת דירות
	€ 64,133	€ 64,790	* NOI
	5.9%	5.4%	תשואת NOI
	7.2%	6.5%	תשואת NOI מותאם**
ללא תרומה מפרויקט Grafental	€ 56,023	€ 53,723	EBITDA
	€ 80,459	€ 108,736	שערוך נדל"ן
	7.4%	8.5%	% שערוך נדל"ן ביחס לסך נדל"ן להשקעה
ריבית ממוצעת של 1.7% בשנה על החוב הבנקאי.	€ 17,264	€ 16,668	ריבית תזרימית***
ללא תרומה מפרויקט Grafental	€ 30,052	€ 37,404	***FFO
	3.25x	3.6x	EBITDA לריבית (ללא תרומה מ-Grafental)

* כולל הכנסות מדמי ניהול שאינן מאוחדות בדוחות הכספיים.
 ** NOI מותאם - NOI תחת הנחה שהנכסים מושכרים לפי מחירי שוק.
 *** נתוני Q4/2017 במונחים שנתיים.


Grafental

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

Grafental I - נתוני מכירות ורווחיות

שלב ד'	שלב ג'	שלב ב' 3	שלב ב' 2	שלב ב' 1	שלב א'	
119	109	107	79 דירות	118	202	מס' יח"ד
125	125	121	101	130	244	מס' חניות תת-קרקעיות
18k m ²	16k m ²	16k m ²	11k m ²	18k m ²	30k m ²	שטח בנוי
112	109	107	79	118	202	מס' יח"ד מכורות
93.4%	100%	100%	100%	100%	100%	(%)
€ 63.2m	€ 56.1m	€ 55.1m	€ 30.0m	€ 56.4m	€ 80.9m	סך מכירות נכון למרץ 2018
€ 4,940	€ 4,571	€ 4,152	€ 3,523	€ 3,937	€ 3,585	מחיר מכירה ממוצע למ"ר
5/2017	5/2016	1/2015	7/2013	9/2013	5/2012	תחילת שיווק מוקדם
4/2017	4/2016	4/2015	4/2014	4/2014	7/2012	תחילת בנייה
Q4/2018	Q1/2018	הסתיים	הסתיים	הסתיים	הסתיים	מועד מסירת דירות
€ 16.4m	€ 12.3m	€ 11.5m	€ 6.3m	€ 11.6m	€ 14.0m	רווח יזמי
32%	28%	26%	26%	26%	21%	שיעור הרווחיות היזמית
-	€ 10.7m	€ 11.5m	€ 6.3m	€ 11.6m	€ 14.0m	רווח יזמי שהוכר בדוחות (מצטבר)
€ 24.5m	€ 21m	€ 21m	€ 14m	€ 19m	€ 31m	תזרים חופשי

תוצאות 2017



שינוי	2016	2017	
↑ 3%	72,111	74,124	הכנסות שכ"ד (א' אירו)
↑ 33%	76,276	101,124	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו)
↑ 16%	32,132	37,400	FFO (Q4 במונחים שנתיים, א' אירו)
↑ 41%	419,173	591,168	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו)
↑ 40%	491,200	689,300	EPRA NAV (א' אירו)



Retail Parks

	Q4/2016	Q4/2017	
↑	95%	97%	שיעור תפוסה
↓	3.4%	0.9%	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

FY2016	FY2017	לאחר מועד הדוח ³ (שלב ד')	
115	129	20	מכירת דירות (#)
€ 4,571	€ 4,703	€ 4,940	מחיר מכירה ממוצע למ"ר

← האצה בקצב עליית מחירי המכירה בפרויקט Grafental

תוצאות רבעון רביעי 2017 - לפי מגזרי פעילות



מגורים להשכרה

	Q4/2016	Q4/2017	
↓	96%	95%	שיעור תפוסה
↑	€ 5.74	€ 6.06	שכ"ד ממוצע למ"ר
↑	€ 7.10	€ 7.41	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
↑	5.4%	6.6%	צמיחת שכ"ד במגורים - נכסים זהים ¹
↓	9.5%	5.4%	צמיחת שכ"ד בחוזים חדשים - נכסים זהים ¹
↓	28%	26%	הפער בין שכ"ד בשוק לפי השכרות חדשות ² לשכ"ד בפועל

← האצה בקצב צמיחת שכ"ד מנכסים זהים והמשך צמיחה בהשכרות חדשות

1. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד; בנטרול נכסים שנמכרו.

2. בתפוסה מלאה.

3. המחיר הממוצע בדירות ה- Condo

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



תודה

