

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



מודל עסקי מאוזן, תזרים יציב, צמיחה

שחקן איכות בתחום המגורים להשכרה ✓

יזם ה- Condo המוביל בדיסלדורף ✓

מרץ 2021

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 2020 (אשר פורסם ביום 3 במרץ, 2021).

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 2020, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית והכלכלית באזורי עסקיה של החברה ובשוק ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, לרבות השפעת התפשטות מגפת הקורונה (COVID-19) והצעדים שנקטים על-ידי ממשלות העולם כדי למגר את המגפה ולהתמודד עם השפעותיה. 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 זימי 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 הימית 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 בנייתם, ואינה ברת השוואה לרווחיות הימית בשלבים בהם נבנים 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 בדוח השנתי של החברה לשנת 2020. 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 נתונים 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 הימית של החברה מוצגים תחת ההנחה כי פעילות זו תמשך במתכונתה הנוכחית וכמפורט בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2020.

פעילות בגרמניה משנת 2004

פורטפוליו מניב למגורים
 (12,069 יח"ד 84% מ-GAV¹)

פורטפוליו מניב למסחר
 (75 א' מ"ר², 7% מ-GAV¹)

ייזום למגורים³
 (2,200 יח"ד בביצוע ובתכנון,
 9% מ-GAV¹)

שלושה מגזרי פעילות:

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



Dutch N.V



**כ- 0.8 מיליון מ"ר נכסים
מניבים² + פרויקטי נדל"ן**
 (~1.2 מיליארד אירו)



כ- 140 עובדים



EPRA NAV: 915.4 מיליון אירו



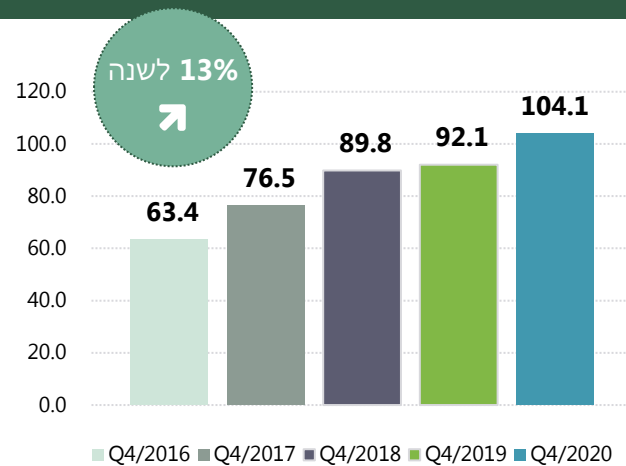
תיק מזומן 34.8 מיליון אירו

NAV למניה LTV

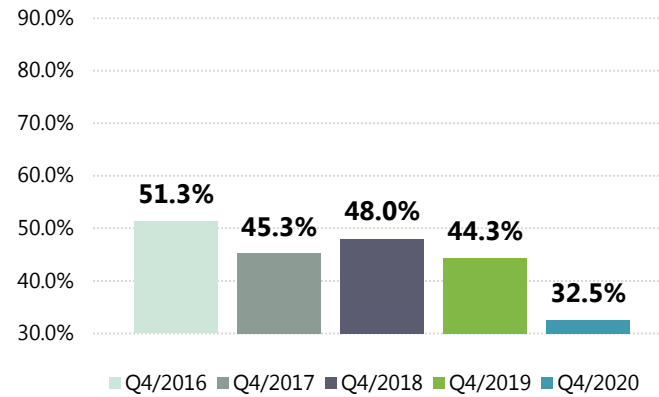


פלטפורמה ניהולית ותפעולית
היכולה לתמוך בהרחבה משמעותית של תיק הנדל"ן.

NAV למניה (באירו)



LTV* (%)



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

12,069 דירות להשכרה (84% מ-GAV)



פעילות בערים גדולות וצומחות



תזרים גבוה: ~4.7% תשואת שכ"ד

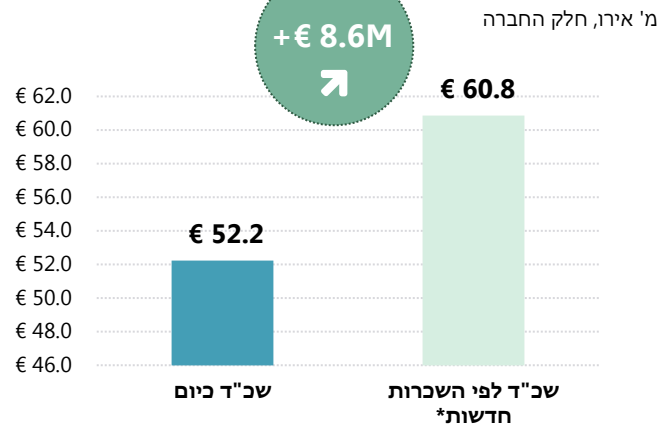


1

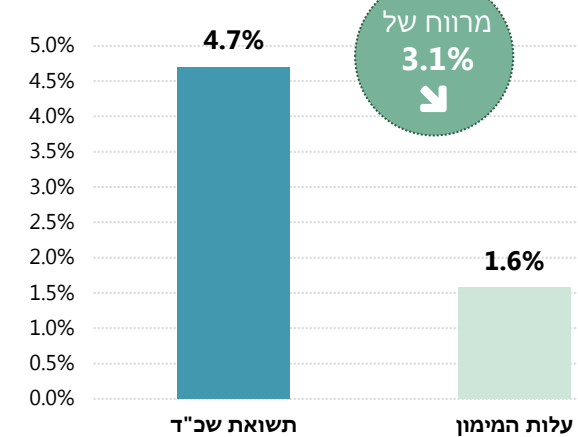
מניב מגורים
(מאוחד)



פוטנציאל השבחה מהותי



תזרים גבוה



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

2

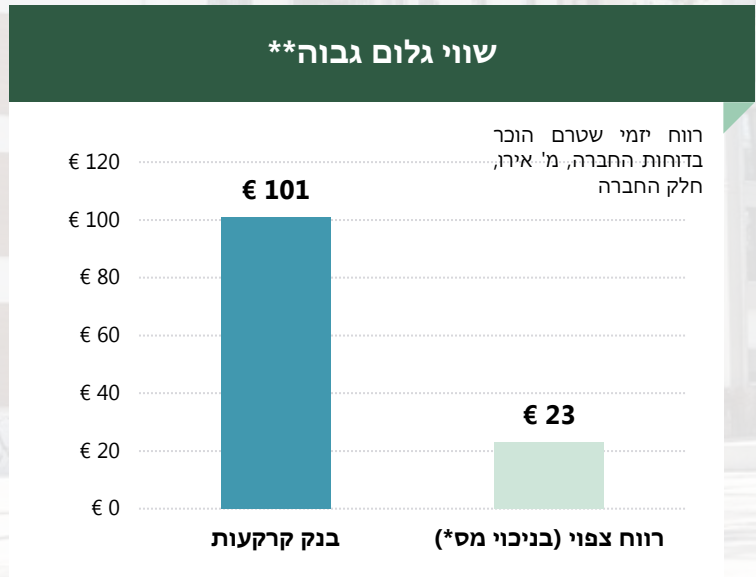
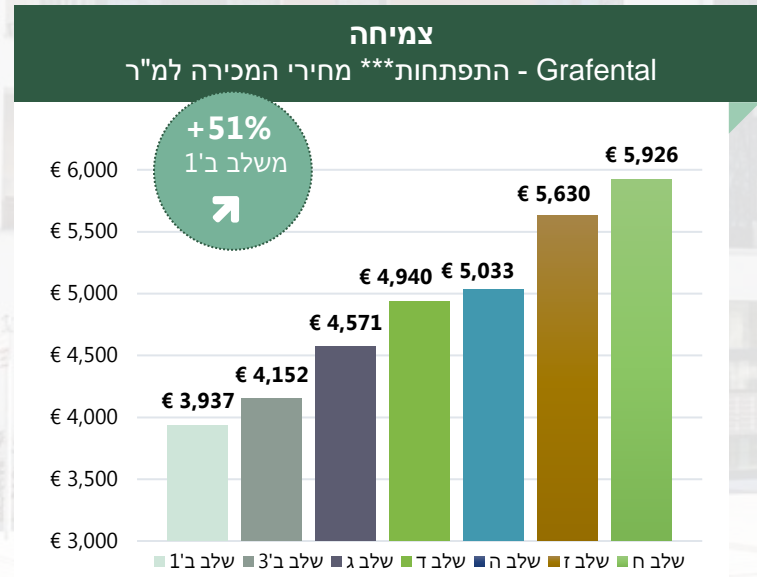


ייזום למגורים
(מאוחד)

כ- 2,200 דירות בביצוע ובתכנון (9% 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 מהפרוייקט שבגרסהיים
 ** עסקת גרסהיים אינה נכללת כחלק מבנק הקרקעות. לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 31 במרץ, מס' אסמכתא: 2020-01-033495. בנק הקרקעות מוצג נטו בניכוי הלוואות.
 *** סה"כ מחיר מכירה לדירות והחניות חלקי שטח הדירות לכל שלב (דירות condo בלבד). מחירי המכירה לשלבים שבביצוע על סמך הערכת החברה.

התפתחויות עיקריות ב- 2020



עסקאות מכירת נכסים**

במהלך שנת 2020, המשיכה החברה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי שלה ומכרה 6 נכסים נוספים בתמורה של כ- 59 מ' אירו.



מימון*

הריבית הממוצעת על
הלוואות הבנקאיות:
דצמבר 2020: 1.54 %
(במח"מ של 4.45 שנים)



יזום למגורים

ביום 31 במרץ 2020, הושלמה העברת החלק הראשון של התמורה בעסקת מכירת Gerresheim בסך של כ-36 מיליון אירו, (שמקורו, כמפורט בדיווח*, בהלוואה שנטלה חברת הנכס הנכדה).

גרפנטל – שלבים שבביצוע – ביצועים בהתאם לתוכנית. אשור תב"ע על חלק ממתחם הקרקע בגרפנטל למגורים.



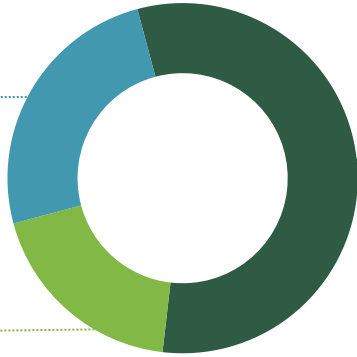
תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

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 7,590 יח"ד



Town Houses 1,185 יח"ד

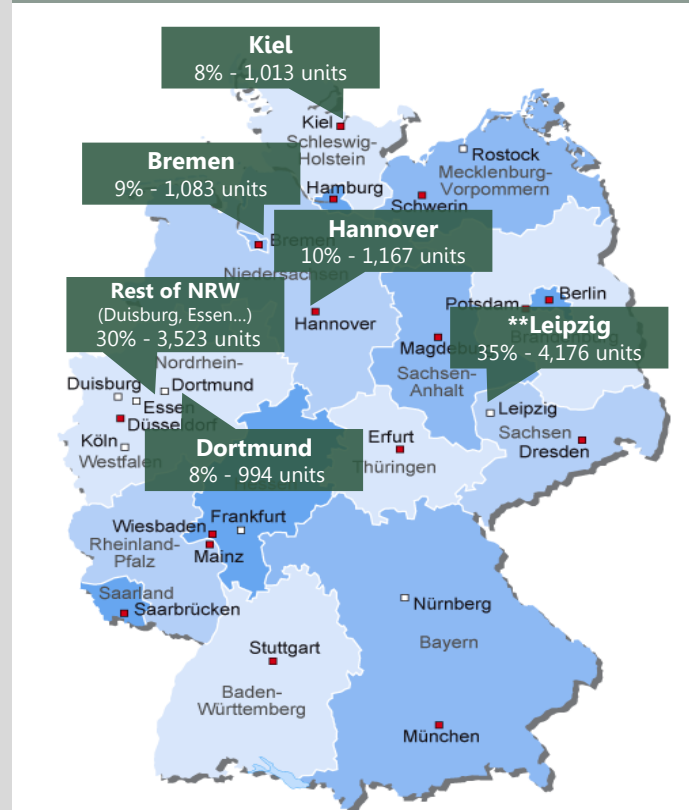


רבי קומות 1,758 יח"ד



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 712 א' מ"ר

תפוסה 96.1%

שכ"ד שנתי 53.8 מ' אירו

שכ"ד ממוצע למ"ר 6.74 אירו

תשואה נוכחית

תשואת שכ"ד 4.7%

תשואת NOI 4.1%

תשואה פוטנציאלית

תשואת *ERV 5.4%

תשואת NOI מותאם** 4.8%

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



תיק המגורים להשכרה - איכות לפני כמות




Consistently Outperforming the Market

BCP 2.2021

2.1%


צמיחת שכ"ד בנכסים זהים




פרפורציה גבוהה של דירות סטודיו ו-2 חדרים¹
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

תיק המגורים להשכרה - איכות לפני כמות



סה"כ	Leipzig	Hannover & Gottingen	Bremen	Kiel	Dortmund	NRW	Magdeburg & Halle	
12,069	3,600	1,167	1,083	1,013	994	3,636	576	מספר יח"ד
96%	96%	97%	96%	99%	98%	95%	90%	שיעור תפוסה
€ 1,618	€ 1,866	€ 2,143	€ 1,322	€ 1,901	€ 1,592	€ 1,327	€ 1,451	שווי למ"ר
€ 6.74	€ 6.43	€ 8.24	€ 6.50	€ 7.46	€ 6.89	€ 6.04	€ 5.85	שכ"ד ממוצע למ"ר
€ 7.62	€ 7.78	€ 10.15	€ 6.53	€ 9.11	€ 8.06	€ 6.44	€ 7.05	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות**
13%	21%	23%	0%	22%	17%	6%	21%	אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק*

שווי מ"ר בספרים - **1,618 אירו**



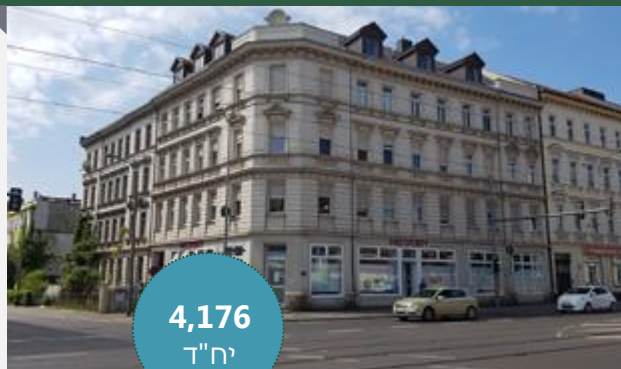
אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק* - **13%**





תיק המניב למגורים

Leipzig, Magdeburg & Halle



Hannover



Bremen



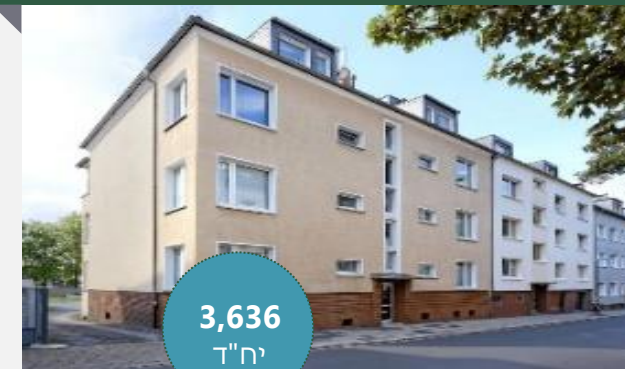
Kiel



Dortmund



NRW





ייזום למגורים



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



השלמת בנייה של 3,000 יחידות מגורים
בכל שנה, בן השנים 2017-2025
הנו היעד של עריית דסלדורף ²



Grafental II + OST (משלב ז' והלאה)



שלב ז' – הבנייה הושלמה והדירות נמכרו במלואם ונמסרו לרוכשים (89 יח"ד)
שלב ח' – הבנייה בביצוע. הדירות נמכרו במלואן (96 יח"ד) ויימסרו עם תום הבנייה במהלך רבעון שני 2021.
שלב ט' – הבנייה בביצוע. הדירות (204 יח"ד) יושכרו עם תום הבנייה בשכ"ד מפוקח (דיור מסובסד ודיור בר-השגה)
שלב י' – י"ב – 313 יח"ד הנכללות תחת תב"ע Grafental Ost שהיתר הבניה עבורן צפוי להתקבל במהלך שנת 2021.

Grafental I (עד שלב ו') – היסטוריית פיתוח מוצלחת



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-1,500 יח"ד וכ-30,000 מ"ר של שטח מסחרי
בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg
צפי לאישור תב"ע² בחציון 2 שנת 2021.

Aachen



פרוייקט מגורים בביצוע. על הקרקע ייבנו 82 יח"ד להשכרה
בשכ"ד מפוקח (דיור מסובסד ודיור בר השגה). הדירות יימסרו
לשוכרים עם תום הבנייה הצפויה ברבעון הרביעי לשנת 2022.

1 קרקע ב - Grafenberg



פרוייקט יוקרה מתוכנן - כ-84 יח"ד
בצמידות ליער Grafenberg
בשנת 2021 – צפי לאישור תב"ע ולקבלת היתר בנייה²

Grafental II



Aachen



פעילות היזום -
גרפנטל, גרסהיים
ואאכן

Gerresheim

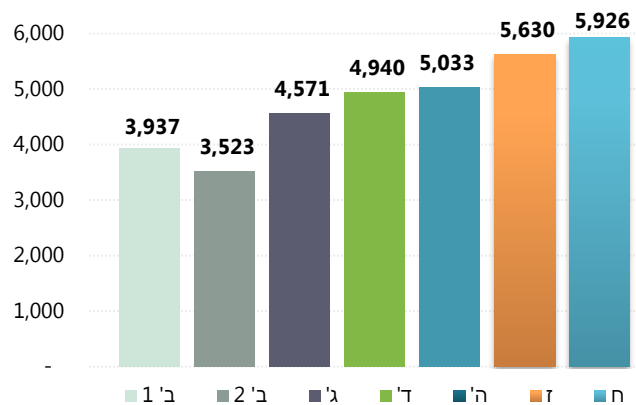


Grafental I



פעילות הייזום למגורים בדיסלדורף - פלטפורמה עתירת ניסיון להמשך צמיחה

מחיר מכירה* למ"ר (באירו)



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





מנועי צמיחה

NAV - מנועי צמיחה

*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).

€ 915.4M

(31.12.2020) EPRA NAV

€ 1,101.5M (31.12.2020) *EPRA NAV מתואם

€ 560.8M

שווי שוק (19.02.2021)

ניתוחי רגישות					
(Market Rent Q4/2020) ² € 61.4		€ 52.8 (שכ"ד נוכחי)		שכ"ד (מ' אירו) ¹	
4.65%	5.00%	5.25%	4.65%	5.00%	5.25%
תשואת שכ"ד					
€ 1,320	€ 1,227	€ 1,169	€ 1,136	€ 1,056	€ 1,006
שווי נגזר (מ' אירו) ¹					

מחירי שוק ²	מצב נוכחי	שכ"ד (מ' אירו) ¹
€ 61.4	€ 52.8	
³ 4.54%	4.76%	תשואת שכ"ד

מגורים להשכרה

שווי תיק בספרים - כ- 1,086.1 מ' אירו ¹

1. חלק החברה.
2. לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ב-Q4/2020 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.



ייחוס למגורים

- ← תרומה פרויקטים מוכחים בדיסלדורף (היקף מכירות של 507 מ' אירו עד כה).
- ← משמעותית מכירה מלאה של שלבים שהסתיימו.
- ← ל-NAV הכלכלי שיעור מכירה גבוה מאד בשלבים בביצוע.
- ← עליית מחירים רציפה (מעל 8% בממוצע בין השלבים).



BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



נספחים



איתנות פיננסית

מבנה החוב הפיננסי – 31.12.2020		
אג"ח	חוב בנקאי	
€ 71.8	€ 427.7	סכום במ' אירו
3.36 שנים	4.45 שנים	מח"מ
3.29%	1.54%	ריבית ממוצעת
1.63%	1.68%	ריבית שוק ¹

דירוג ויחסי מינוף – 31.12.2020	
S&P Maalot iLAA-	דירוג אשראי
32.5%	LTV ²
35.47%	חוב ל-Cap נטו
4.32X	Ebitda לריבית (ללא תרומה מ-Grafental) ³

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.

נתונים פיננסיים עיקריים - מאזן

תמצית מאזן (מ' אירו) - נכון ל- 31.12.2020

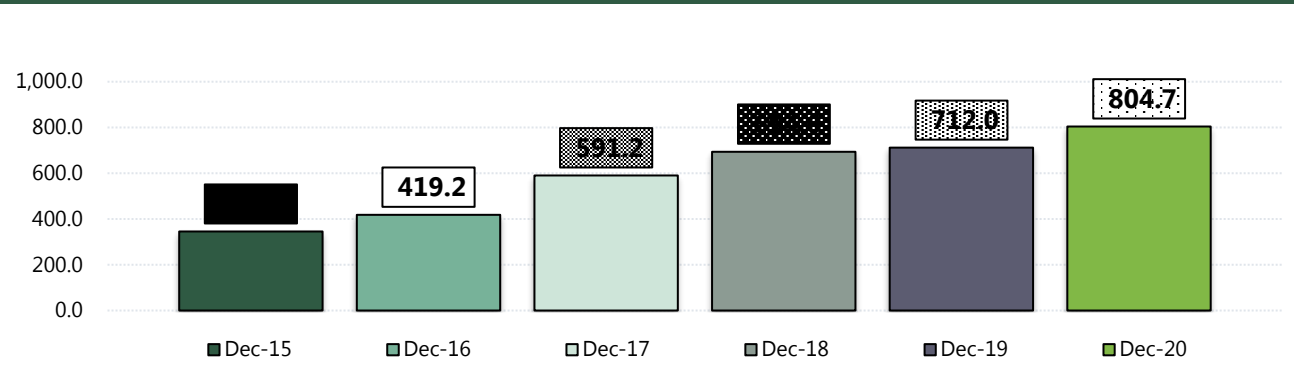
€ 1,225	נכסים מניבים
€ 60.9	קרקע להשקעה
€ 55.0	מלאי מקרקעין (ז"א+ז"ק)
€ 34.8	מזומן ויתרות נזילות
€ 1,497	סה"כ נכסים
€ 500.0	סה"כ חוב
€ 804.7	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
€ 845.4	סה"כ הון עצמי כולל ז. מיעוט
€ 915.4	EPRA NAV

31.12.2020 (מ' אירו) EPRA NAV

804.7	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
109.9	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
0.6	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
0.2	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנימכרו ונמצאות בביצוע (חלק החברה, בניכוי מס)
915.4	EPRA NAV

בגין דירות שנמכרו וטרם קיבלו ביטוי בדוח רווח והפסד שלב ח'

התפתחות ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות - במ' אירו



Grafental

כ-0.4 מ' אירו רווח יזמי¹ שטרם הוכר בספרים מדירות שנימכרו בשלבים שביצוע

Grafental I - נתוני מכירות ורווחיות¹

שלב ה	שלב ז	שלב ו	שלב ה	
96	89	112	89	מס' יח"ד
101	106	57	86	מס' חניות תת-קרקעיות
9.8k m	9.5k m ²	12k m ²	18k m ²	שטח בנוי
96	89	ל.ר.	89	מס' יח"ד מכורות
100%	100%	ל.ר.	100%	(%)
€ 58.0m	€ 53.7m	ל.ר.	€ 49.6m	סך מכירות למועד חתימת הדו"ח
€ 5,926	€ 5,631	ל.ר.	€ 5,033	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ²
7/2019	11/2018	ל.ר.	5/2018	תחילת שיווק מוקדם
Q2/2019	Q4/2018	4/2018	4/2018	תחילת בנייה
Q2/2021	הדירות נמסרו	ל.ר.	הדירות נמסרו	מועד מסירת דירות
€8.5 m	€ 9.9m	ל.ר.	€ 11.5m	רווח יזמי
17.3%	22.5%	ל.ר.	30.2%	שיעור הרווחיות היזמית
€ 8.1m	€ 9.9m	ל.ר.	€ 11.5m	רווח יזמי שהוכר בדוחות (מצטבר)


נתונים פיננסיים עיקריים - רווח והפסד

רווח והפסד (באלפי אירו)

	FY2019	FY2020	
	€ 73,771	€ 61,888	הכנסות שכ"ד
תמון ההכרה במסירת דירות	€ 13,030	€ 14,376	רווח (הפסד) ממכירת דירות
	€ 61,640	€ 50,105	NOI
	4.6%	3.9%	תשואת NOI
	5.3%	4.7%	תשואת NOI מותאם*
ללא תרומה מפרויקט Grafental	€ 54,603	€ 36,854	EBITDA
	€ 13,338	€ 83,221	שערוך (שלילי) נדל"ן
	1.2%	6.8%	% שערוך (שלילי) נדל"ן ביחס לסך נדל"ן להשקעה
	€ 13,730	€ 10,450	ריבית תזרימית
ללא תרומה מפרויקט Grafental	€ 32,676	€ 25,285	FFO
	4.33x	4.32x	EBITDA לריבית (ללא תרומה מ-Grafental)

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

תוצאות שנת 2020



שינוי	FY2019	FY2020	
↓ -16%*	73,771	61,888	הכנסות שכ"ד (א' אירו)
↑ 406%	18,318	92,695	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו)
↑ 13%	712,034	804,729	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו)
↑ 13%	808,500	915,400	EPRA NAV (א' אירו)

תוצאות רבעון רביעי 2020 - לפי מגזרי פעילות



יזום למגורים

FY2019	FY2020	
117	0	מכירת דירות (#)
€ 5,687	ל.ר	מחיר מכירה (כולל חניות) ממוצע למ"ר

עליית מחירי המכירה בפרויקט Grafental ←



מגורים להשכרה

	Q4/2019	Q4/2020	
↑	95%	96%	שיעור תפוסה
↑	€ 6.46	€ 6.74	שכ"ד ממוצע למ"ר
↑	€ 7.45	€ 7.62	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
↓	3.9%	2.1%	צמיחת שכ"ד במגורים - נכסים זהים ¹
↓	15%	13%	הפער בין שכ"ד בשוק לפי השכרות חדשות לשכ"ד בפועל

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



תודה

