

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 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 פורסמו ביום 15 במרץ 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 עתדיים, 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 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 יזמי 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, 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 באופן שונה מכפי שהוצגו בדיווחיה של החברה, או עודכנו בהתאם לאמור בדוחות התקופתיים של החברה לשנת 2018. 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, 57% מ-GAV¹)

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

ייזום למגורים
(2,640 יח"ד, 19% 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: 36.9 מיליון אירו קצב שנתי



Dutch N.V



כ- 1.4 מיליון מ"ר נכסים מניבים ופרוייקטי נדל"ן
(~1.6 מיליארד אירו)



כ- 150 עובדים



EPRA NAV: 806.8 מיליון אירו

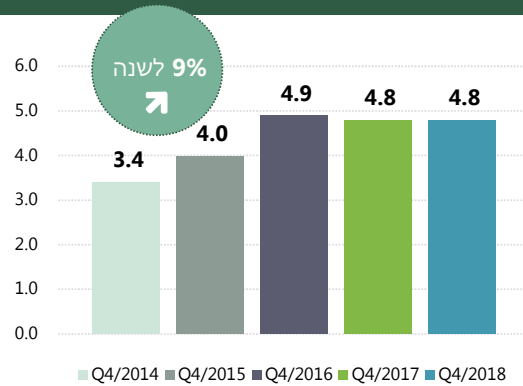


תיק מזומן 27.1 מיליון אירו

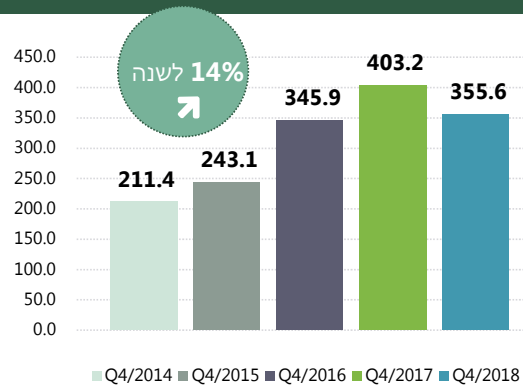
Track Record



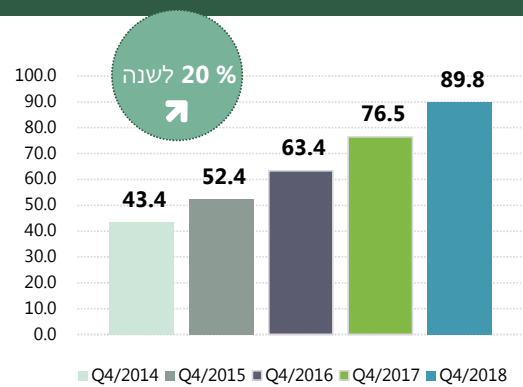
FFO למניה (במונחים שנתיים; באירו)



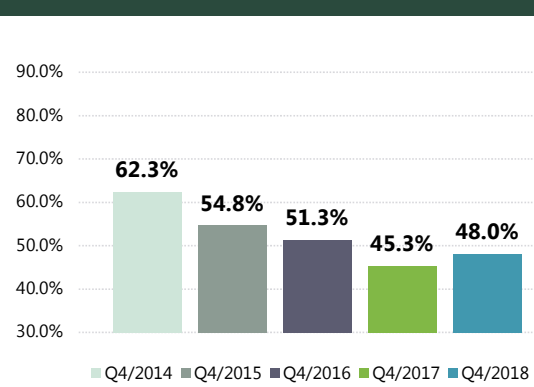
מחיר למניה לסוף רבעון (בש"ח)



NAV למניה (באירו)



LTV* (%)



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

תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

11,956 דירות להשכרה (57% מ-GAV)



פעילות בערים גדולות וצומחות



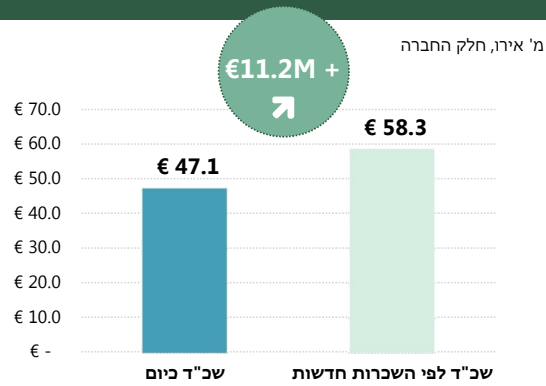
תזרים גבוה: ~5.4% תשואת שכ"ד



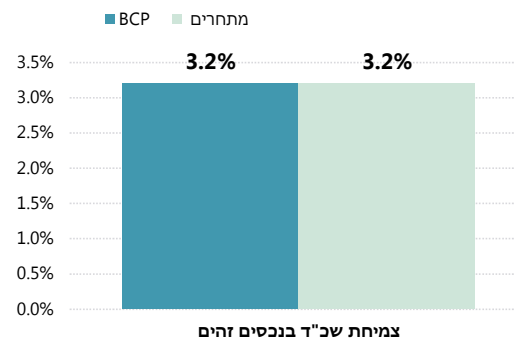
1 מניב מגורים (מאוחד)



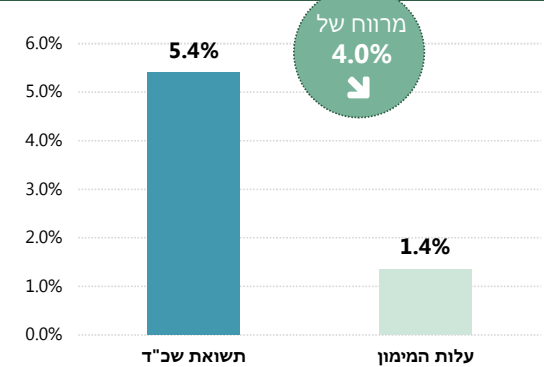
פוטנציאל השבחה מהותי



צמיחה* גבוהה - ברת קיימא



תזרים גבוה



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

כ- 313 א' מ"ר מסחרי² (24% מ-GAV)

מרכזים דומיננטיים בערים צומחות

תזרים גבוה: ~5.6% תשואת NOI

2
מניב למסחר
(מאוחד)



פרמטרים תפעוליים טובים

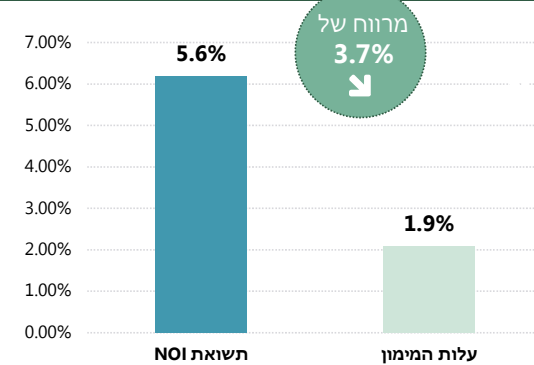
97% שיעור תפוסה גבוה²

כ-8.25 שנים¹ מח"מ חזים ארוך

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 (19% מ-GAV) 🔑

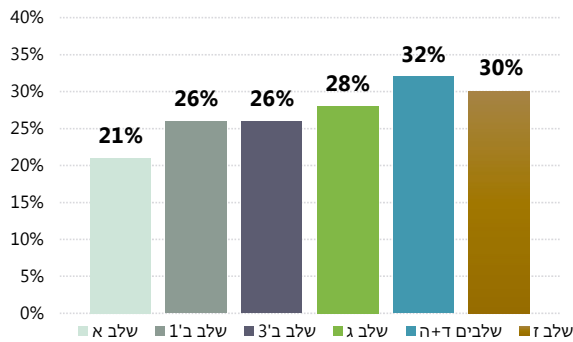
פרויקטים גדולים וממוצבים היטב 📍

תרומה מהותית ל-NAV ☰

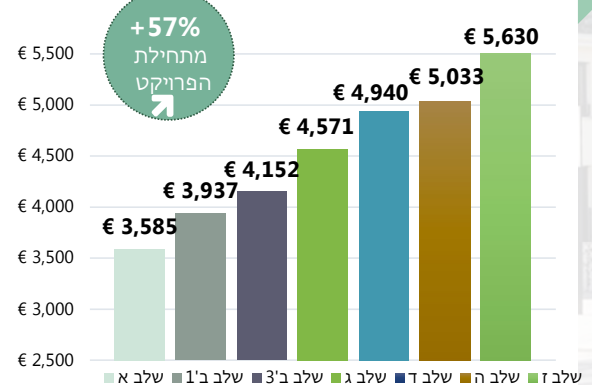
3 ייזום למגורים (מאוחד)



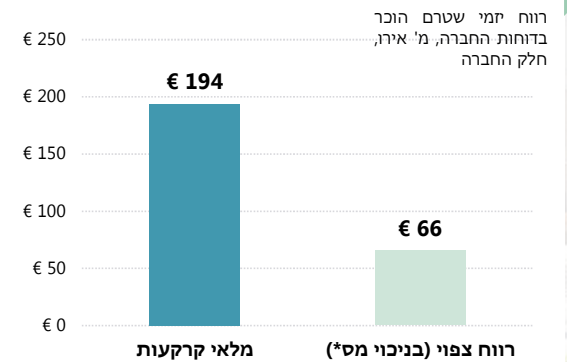
רווח יזמי גבוה
Grafental התפתחות הרווחיות היזמית -



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) ובאאכ.
** סה"כ מחיר מכירה לדירות והחניית חלקי שטח הדירות לכל שלב (דירות condo בלבד). מחירי המכירה לשלבים שבביצוע על סמך הערכת החברה.

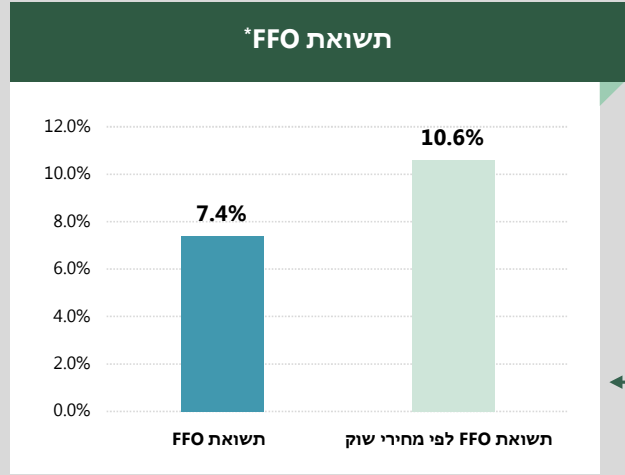
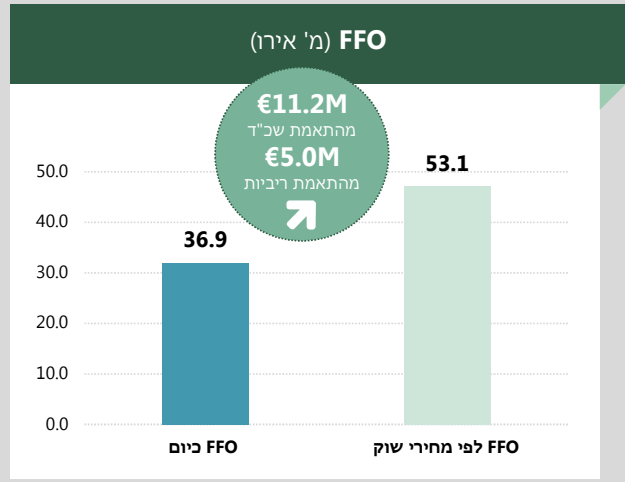
תשואת FFO של הנדל"ן המניב

4



רווחיות /
תשואת FFO /
צמיחה

תיק המזומן: כ-27.1 מ' אירו



שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה (מ' אירו)

721.0	שווי שוק (2019/3/6)
194.4	בניכוי בנק קרקעות (חלק החברה)
27.1	בניכוי מזומן
499.5	שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה

שווי בנק קרקעות (מ' אירו)

208.7	מלאי קרקעות ז"א
62.0	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
21.7	עלות המקרקעין במלאי בניינים בהקמה
(98)	בניכוי הלוואות
194.4	בנק קרקעות (חלק החברה)

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

התפתחויות עיקריות ב- 2018



שינוי שליטה בחברה

באפריל 2018 השלימה ADLER Real Estate AG רכישה של כ-70% ממניות החברה הן מבעלת השליטה הקודמת, Redzone Empire Holding Limited והן בהצעת רכש לציבור במחיר למניה של 440 ש"ח 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 הלונאות הבנקאיות:

דצמבר 2018: 1.61%

דצמבר 2017: 1.66%

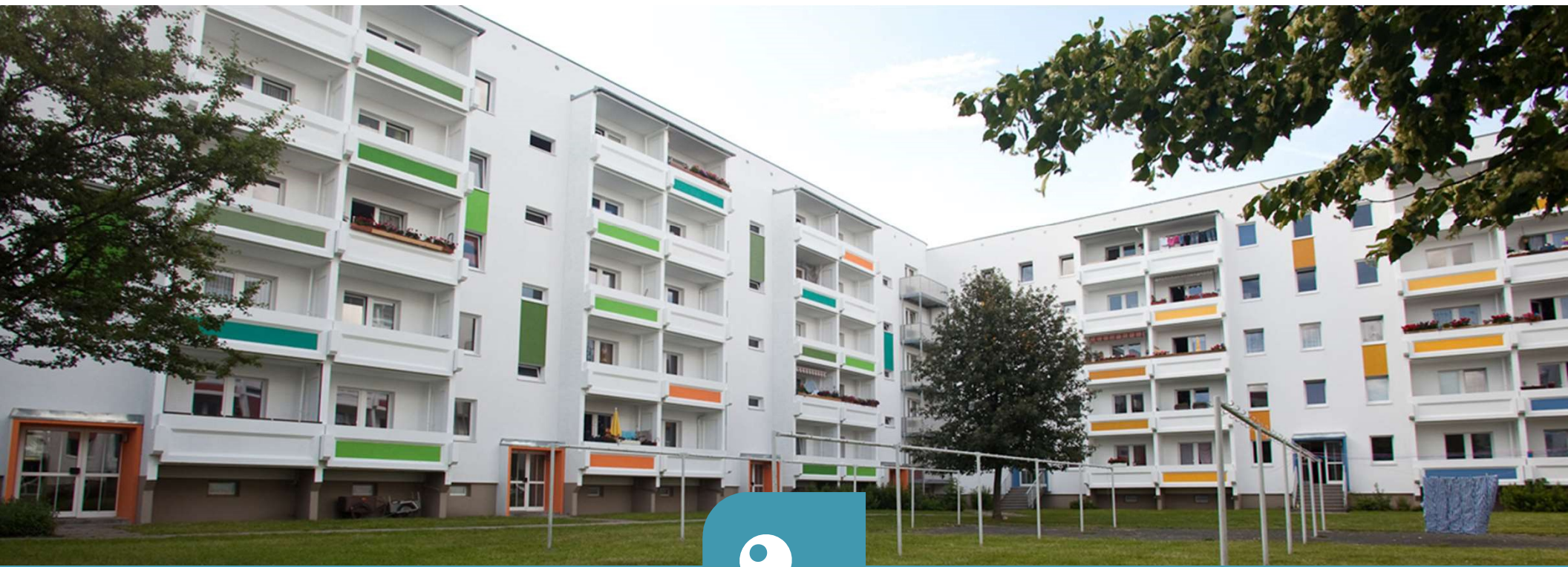
פוטנציאל להמשך הפחתת הריבית במימונים מחדש במהלך השנה הקרובה



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*.

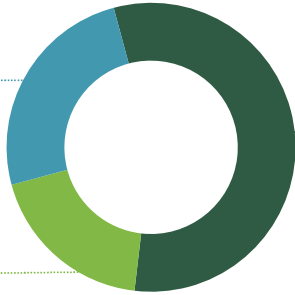
גרפנטל – שלבים שבביצוע – ביצועים בהתאם לתוכנית. אשור תב"ע על חלק ממתחם ההקרקע בגרפנטל למגורים, והמשך עבודה על שינוי תב"ע ות בקרקעות החברה.



תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

100% - בערים גדולות

25% מעל 500 אלף תושבים



58% לפי שווי בספרים

17% 100 עד 250 אלף תושבים

* 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

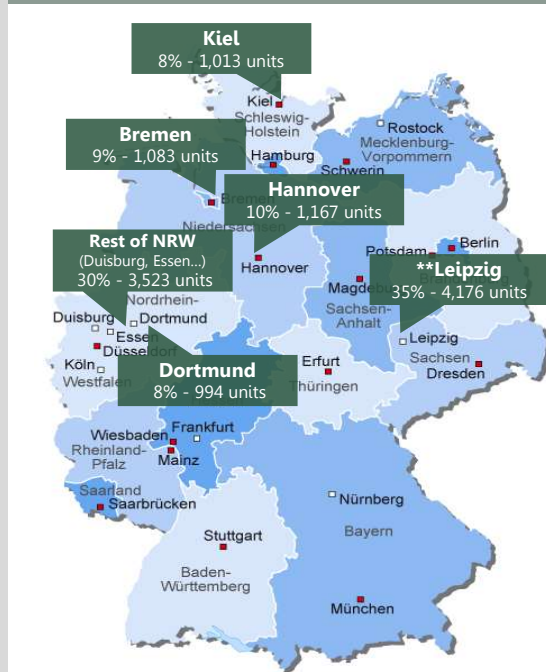


רבי קומות 1,758 יח"ד



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	6.30 אירו

תשואה נוכחית

תשואת שכ"ד	5.4%
תשואת NOI	4.5%

תשואה פוטנציאלית

תשואת *ERV	6.7%
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

מיקום BCP	מתחרים ממוצע ¹	BCP	3.2019
3	3.2%	3.2%	צמיחת שכ"ד בנכסים זהים
בהתאמת שיעורי תפוסה, צמיחת שכ"ד הסתכמה ל- 4.1%			



פרופורציה גבוהה של דירות סטודיו ו-2 חדרים² 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

1. חברת ציבוריות הפועלות בשוק המגורים בגרמניה. נתונים מדוחות Credit Suisse ופרסומי החברות.
2. גודל 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 & Göttingen	Bremen	Kiel	Dortmund	NRW	Magdeburg & Halle	
11,956	3,600	1,167	1,083	1,013	994	3,523	576	מספר יח"ד
94%	93%	96%	95%	99%	96%	93%	87%	שיעור תפוסה
€ 1,318	€ 1,497	€ 1,816	€ 1,192	€ 1,488	€ 1,290	€ 1,057	€ 1,298	שווי למ"ר
€ 6.28	€ 6.17	€ 7.97	€ 6.22	€ 6.88	€ 6.49	€ 5.83	€ 5.64	שכ"ד ממוצע למ"ר
€ 7.50	€ 7.73	€ 10.10	€ 6.39	€ 9.39	€ 8.16	€ 6.37	€ 6.53	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
19%	25%	27%	3%	36%	25%	9%	16%	אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק*

שווי מ"ר בספרים - **1,318 אירו**



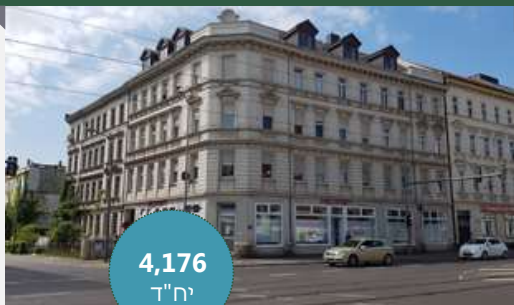
אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק* - **19%**





תיק המניב למגורים

Leipzig, Magdeburg & Halle



Hannover



Bremen



Kiel



Dortmund



NRW





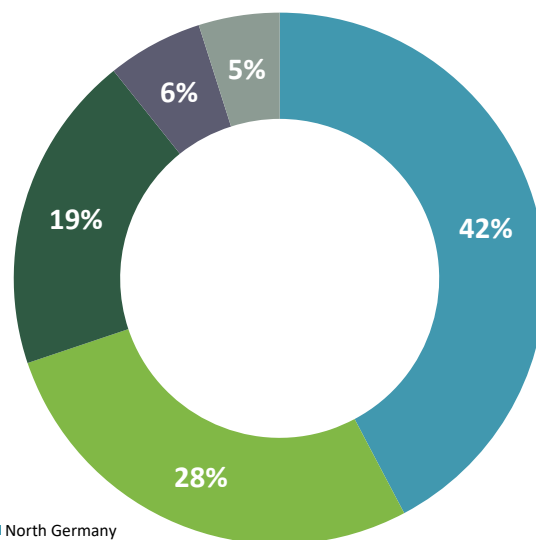
תיק המניב למסחר / Retail Parks



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 פורטפוליו 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	30 מ' אירו
מח"מ שכירות**	~ 8.25 שנים
תשואה נוכחית	
תשואת שכ"ד	6.3%
תשואת NOI	5.6%
תשואה פוטנציאלית	
תשואת ERV***	6.2%
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. ** חוזים עם דיירי עונן *** 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- 3% מתיק הנכסים	Retail - 10% מתיק ה- 2% מתיק הנכסים	Retail - 16% מתיק ה- 4% מתיק הנכסים	Retail - 25% מתיק ה- 6% מתיק הנכסים	Retail - 24% מתיק ה- 6% מתיק הנכסים
נכס משרדים בדיסלדורף והיפרמרקט קטן	8 נכסים המושכרים ל Obi ונכס אחד ל- Toom לתקופות ארוכות	5 מרכזים שכונתיים מעוגני היפרמרקט קאופלנד בערים עשירות בקרבת מינכן ושטוטגרט	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 אפסידי משמעותי בטווח הארוך.
	7.1% תשואת שכ"ד	6.2% תשואת שכ"ד	6.9% תשואת שכ"ד	6.2% תשואת שכ"ד	5.6% תשואת שכ"ד

**תיאור
הנכסים**

חזקות

1. ללא תיק ה- non core (כ-6% מסך תיק ה- retail וכ-1% מסך תיק הנכסים)..



נכסים דומיננטיים במיקומים אטרקטיביים

Augsburg - Bavaria



מיקום מרכזי,
פוטנציאל להשבחה משמעותית

Borken - NRW



מרכז הקניות הגדול בעיר

Rostock



המרכז המסחרי הגדול במדינה הפדרלית,
פוטנציאל להשבחה משמעותית

OBI - Düsseldorf



DIY במיקום אטרקטיבי,
פוטנציאל השבחה למגורים

Ludwigsburg - Baden Wurttemberg



מרכז דומיננטי בעיר עשירה ליד שטוטגרט

Celle - Lower Saxony



המרכז המסחרי הגדול בעיר

OBI - Cologne



DIY במיקום אטרקטיבי,
פוטנציאל השבחה למגורים

Erlangen - Bavaria



מרכז מסחרי בלב העיר, קרקע של 17 דונם
עם פוטנציאל השבחה למגורים

Castrop Rauxel - NRW



מרכז הקניות היחיד בעיר בסמוך למדרחוב,
פוטנציאל להשבחה משמעותית



ייזום למגורים



פעילות היזום וההשבחה למגורים בדיסלדורף - מרכז כלכלי בינלאומי, שיטת איכות 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



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 (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- 475 מ' אירו עד כה
32% רווחיות זמית
מעל 57% עליה במחירי המכירה מתחילת הפרויקט

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 צמדי קרקע ודירות גן/גג
סוף 2018 - התב"ע פורסמה
במהלך 2019 - צפי לאישור התב"ע ולקבלת היתר בנייה³

Grafenberg - 1,2 קרקע ב



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

Grafental II



Aachen



Gerresheim



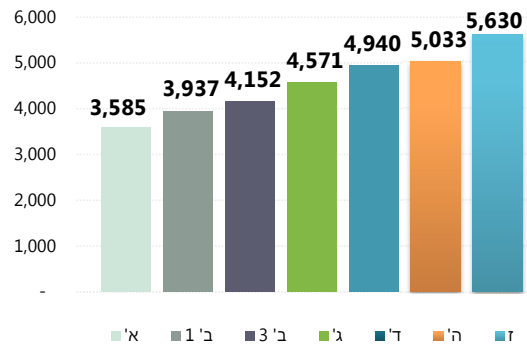
Grafental I



פעילות היזום -
גרפנטל, גרסהיים
ואאכן

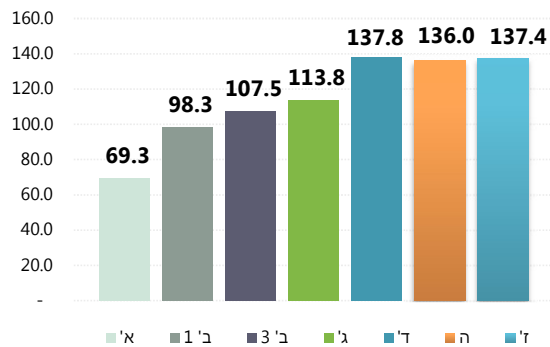


מחיר מכירה* למ"ר (באירו)



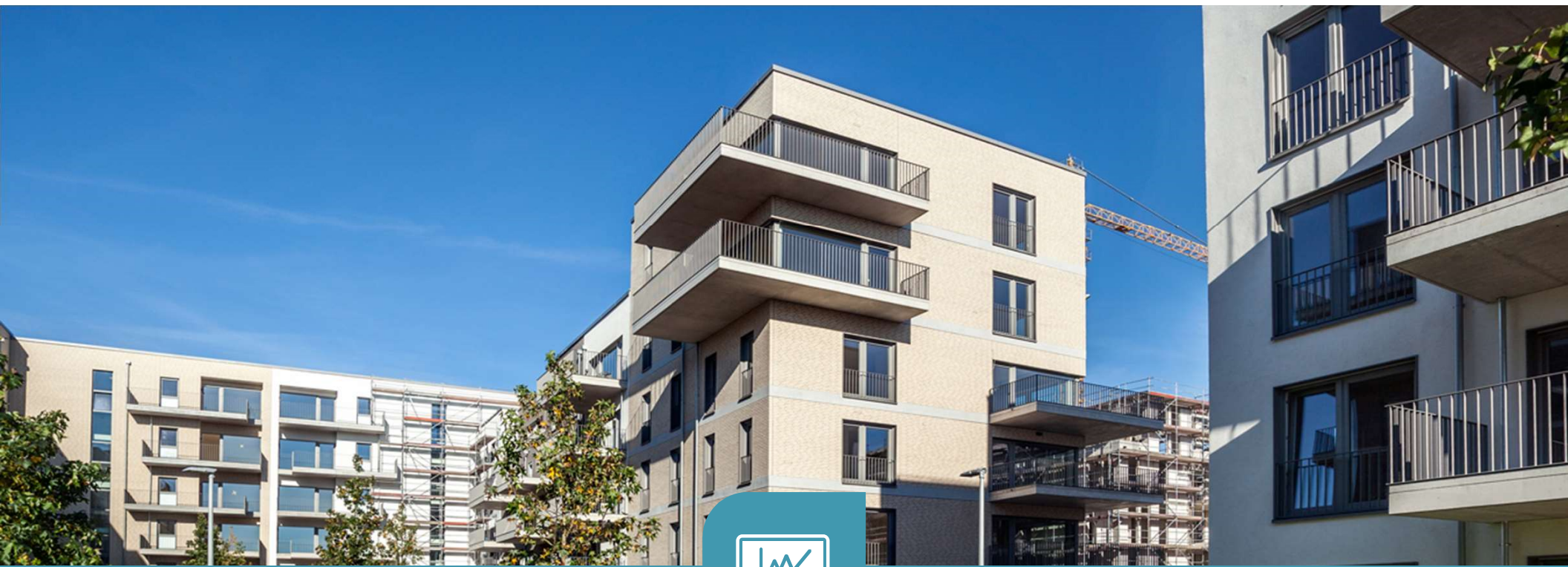
* מחיר מכירה ממוצע למ"ר לכל שלב (דירות condo).

רווח יזמי לדירה (בא' אירו)



פעילות היזום למגורים בדיסלדורף -
פלטפורמה עתירת ניסיון
להמשך צמיחה





מנועי צמיחה

NAV - מנועי צמיחה

€ 806.8M
€ 721M

EPRA NAV (31.12.2018)
שווי שוק (6.3.2019)

מגורים להשכרה

מחירי שוק	מצב נוכחי	שכ"ד (מ' אירו) ¹
€ 58.3	€ 47.1	שכ"ד (מ' אירו) ¹
5.20% ³	5.45%	תשואת שכ"ד

שווי תיק בספרים - כ-864.5 מ' אירו¹

1. חלק החברה.
2. לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ב-Q4/2018 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 5.07%.

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					
(Market Rent Q4/2018) ² € 58.3			שכ"ד (מ' אירו) ¹ € 47.1		
5.00%	5.50%	5.75%	5.00%	5.50%	5.75%
€ 1,167	€ 1,016	€ 1,015	€ 942	€ 857	€ 819

הפרמיות ביחס ל-EPRA NAV של החברות הציבוריות משקפות תשואת NOI גלומה של 5.76%.

מרכזים מסחריים

מחירי שוק	מצב נוכחי	NOI (מ' אירו) ¹
€ 19.5	€ 20.0	NOI (מ' אירו) ¹
5.50% ²	5.54%	תשואת NOI

שווי תיק בספרים - כ-361.8 מ' אירו¹

1. חלק החברה.
2. לפי CBRE, Q4/2018.



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

פרויקטים בשלבי תכנון מקדמי	שיעור שנתי של עלית מחיר מכירה			שיעור היוון
	10%	7%	4%	
שם הפרויקט	€ 159.1	€ 128.8	€ 100.9	8%
חלק החברה	€ 152.4	€ 123.5	€ 97.0	9%
גדל קרקע	€ 146.1	€ 118.6	€ 93.3	10%
מס' יח"ד מתוכננות	€ 140.1	€ 113.9	€ 89.8	11%



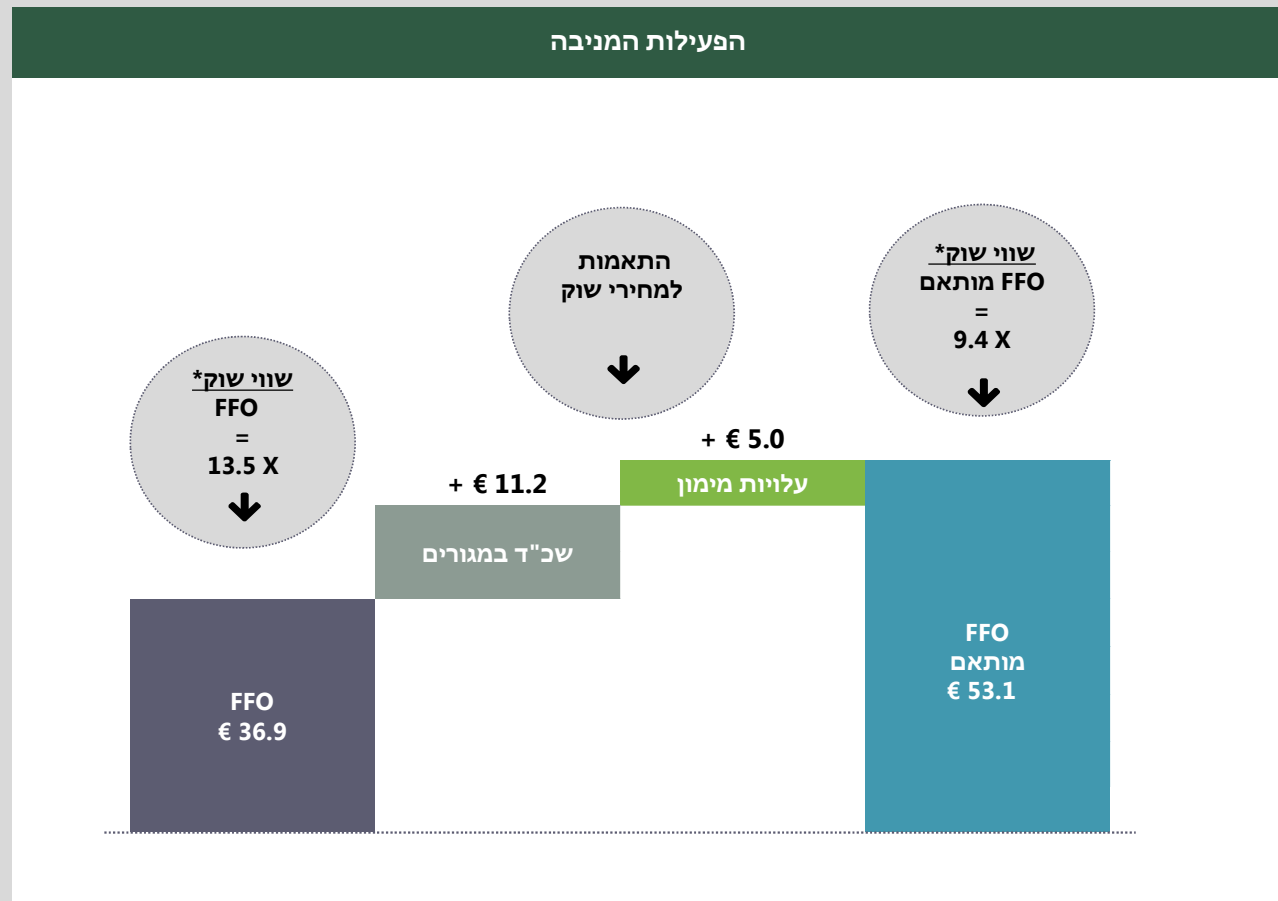
1. לא כולל דירות שנמכרו והרווחו בגיבוי טרם הוכר בספרים.
2. כולל פרויקטים שהחברה טרם קיבלה החלטה האם לפתחם. לא כולל את ההכנסות והרווח הצפויים מהפרויקטים שבאאכן וגרסהיים, דיסילדורף.
3. פרק זמן שהונח בתחשיב להשלמת הפרויקטים - Grafental - 7 שנים, Grafenberg - 6 שנים.

יקום למגורים

- ← תרומה פרויקטים מוכנים בדיסילדורף (היקף מכירות של 475 מ' אירו עד כה).
- ← משמעותית מכירה מלאה של שלבים שהסתיימו.
- ← ל-NAV הכלכלי שיעור מכירה גבוה מאד בשלבים בביצוע.
- ← שיעור רווחיות גבוה (28%-32% בשני השלבים שבביצוע).
- ← עליית מחירים רציפה (מעל 8% בממוצע בין השלבים)



FFO (חלק החברה, מ' אירו)



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

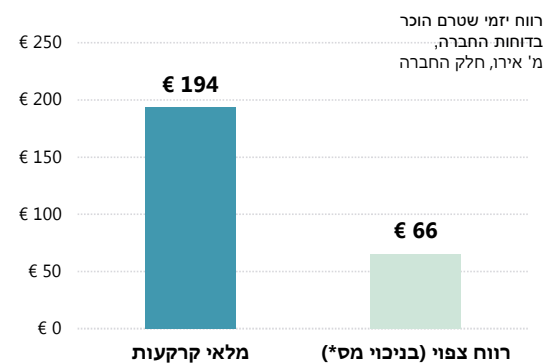
מנועי צמיחה נוספים



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- 31.12.2018

€ 1,410	נכסים מניבים
€ 65	קרקע להשקעה
€ 242	מלאי מקרקעין (ז"א+ז"ק)
€ 27	מזומן ויתרות זילות
€ 1,823	סה"כ נכסים
€ 871	סה"כ חוב
€ 695	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
€ 800	סה"כ הון עצמי כולל ז. מיעוט
€ 807	EPRA NAV

איתנות פיננסית

מבנה החוב הפיננסי - 31.12.2018

סה"כ	אג"ח	חוב בנקאי	סכום במ' אירו
€ 870.6	€ 107.4	€ 763.2	סכום במ' אירו
3.3 שנים	3.5 שנים	3.2 שנים	מח"מ
1.86%	3.67%	1.6%	ריבית ממוצעת
1.3%	0.57%	1.4%	ריבית שוק ¹

דירוג ויחסי מינוף - 31.12.2018

S&P Maalot iIAA-	דירוג אשראי
48.03%	LTV ²
50.6%	חוב ל- Cap נטו
47.3%	חוב ל- Cap נטו לפי EPRA NAV
3.94 x	Ebitda לריבית (ללא תרומה מ- ³ Grafental)

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.

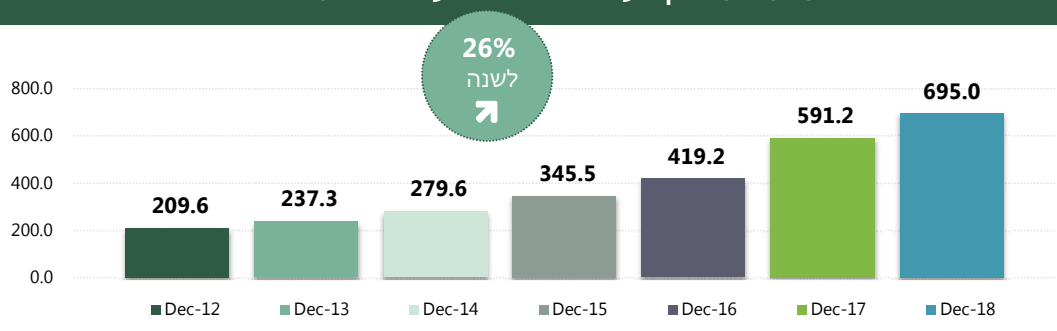
מימון מחדש לפי ריביות שוק מגלם תוספת של כ- 5.0 מ' אירו ל-FFO השנתי

EPRA NAV (מ' אירו) - 31.12.2018

694.6	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
104.9	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
0.2	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
7.1	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנימכרו בשלב ד' (חלק החברה, בניכוי מס)
806.8	EPRA NAV

בגין דירות שנימכרו 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)

	FY2017	FY2018	
	€ 74,124	€ 79,168	הכנסות שכ"ד
	€ 11,755	€ 14,982	רווח (הפסד) ממכירת דירות
תזמון ההכרה במסירת דירות	€ 64,790	€ 65,560	* NOI
	5.4%	4.9%	תשואת NOI
	6.5%	5.7%	תשואת NOI מותאם**
ללא תרומה מפרויקט Grafental	€ 53,723	€ 53,040	EBITDA
	€ 108,736	€ 95,499	שערוך נדל"ן
	8.5%	6.8%	% שערוך נדל"ן ביחס לסך נדל"ן להשקעה
ריבית ממוצעת של 1.61% בשנה על החוב הבנקאי.	€ 16,668	€ 15,552	ריבית תזרימית
ללא תרומה מפרויקט Grafental	€ 34,497	€ 37,067	FFO
	3.6x	3.94x	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-13.5 מ' אירו רווח יזמי¹ שטרם הוכר בספרים מדירות שנימכרו בשלבים שביצוע

Grafental I - נתוני מכירות ורווחיות¹

מס' יח"ד	202	118	79	107	109	119	89	112	89	שלב ב'	שלב ג'	שלב ה'	שלב ו'	שלב ז'
מס' חניות תת-קרקעיות	244	130	101	121	125	125	86	57	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	89	ל.ר.	39					
(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	ל.ר.	31%					
סך מכירות מרץ 2019	€ 80.9m	€ 56.4m	€ 30.0m	€ 55.1m	€ 56.1m	€ 67.6m	€ 49.6m	ל.ר.	€ 20.9m					
מחיר מכירה ממוצע למ"ר ²	€ 3,585	€ 3,937	€ 3,523	€ 4,152	€ 4,571	€ 4,940	€ 5,033	ל.ר.	€ 5,630					
תחילת שיווק מקדם	5/2012	9/2013	7/2013	1/2015	5/2016	5/2017	5/2018	ל.ר.	11/2018					
תחילת בנייה	7/2012	4/2014	4/2014	4/2015	4/2016	4/2017	4/2018	4/2018	Q4/2018					
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 הזמית	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	€ 16.4m	€ 2.7m	-	-					
חופשי לפני מס	€ 31m	€ 19m	€ 14m	€ 21m	€ 21m	€ 24.5m	€ 20m	€ 7m	€ 20m					

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

תוצאות שנת 2017 / 2018



שינוי	2017	2018	
↑ 7%	74,124	79,168	הכנסות שכ"ד (א' אירו)
↓ -20%	101,124	100,919	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו)
↓ -1%	37,400	36,900	FFO (Q4 במונחים שנתיים, א' אירו)
↑ 18%	591,168	694,644	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו)
↑ 17%	689,300	806,800	EPRA NAV (א' אירו)



Retail Parks

	Q4/2017	Q4/2018	
↔	97%	97%	שיעור תפוסה
↑	0.9%	1.59%	צמיחת שכ"ד מנכסים זהים ¹



יזום למגורים

	FY2017	FY2018	
	129	140	מכירת דירות (#)
	€ 4,703	€ 5,060	מחיר מכירה ממוצע למ"ר

עליית מחירי המכירה בפרויקט Grafental ←

תוצאות רבעון רביעי 2018 - לפי מגזרי פעילות



מגורים להשכרה

	Q4/2017	Q4/2018	
↓	95%	94%	שיעור תפוסה
↑	€ 6.06	€ 6.30	שכ"ד ממוצע למ"ר
↑	€ 7.41	€ 7.50	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
↓	5.4%	3.2%	צמיחת שכ"ד במגורים - נכסים זהים ¹
↓	22%	19%	הפער בין שכ"ד בשוק לפי השכרות חדשות לשכ"ד בפועל

1. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד; במגזר המגורים בנטרול נכסים חדשים, בהתאמת שיעורי תפוסה, צמיחת שכ"ד ברבעון הסתומה ל- 4.1%, במגזר המסחרי כמחצית מהצמיחה נובעת מפתוחם של זכויות בנייה בנכסים.

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



תודה

