

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

יזם ה- Condo המוביל בדיסלדורף ✓

מאי 2017

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 הינו למטרות נוחות בלבד ואינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה, אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאי, אינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן אינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע.

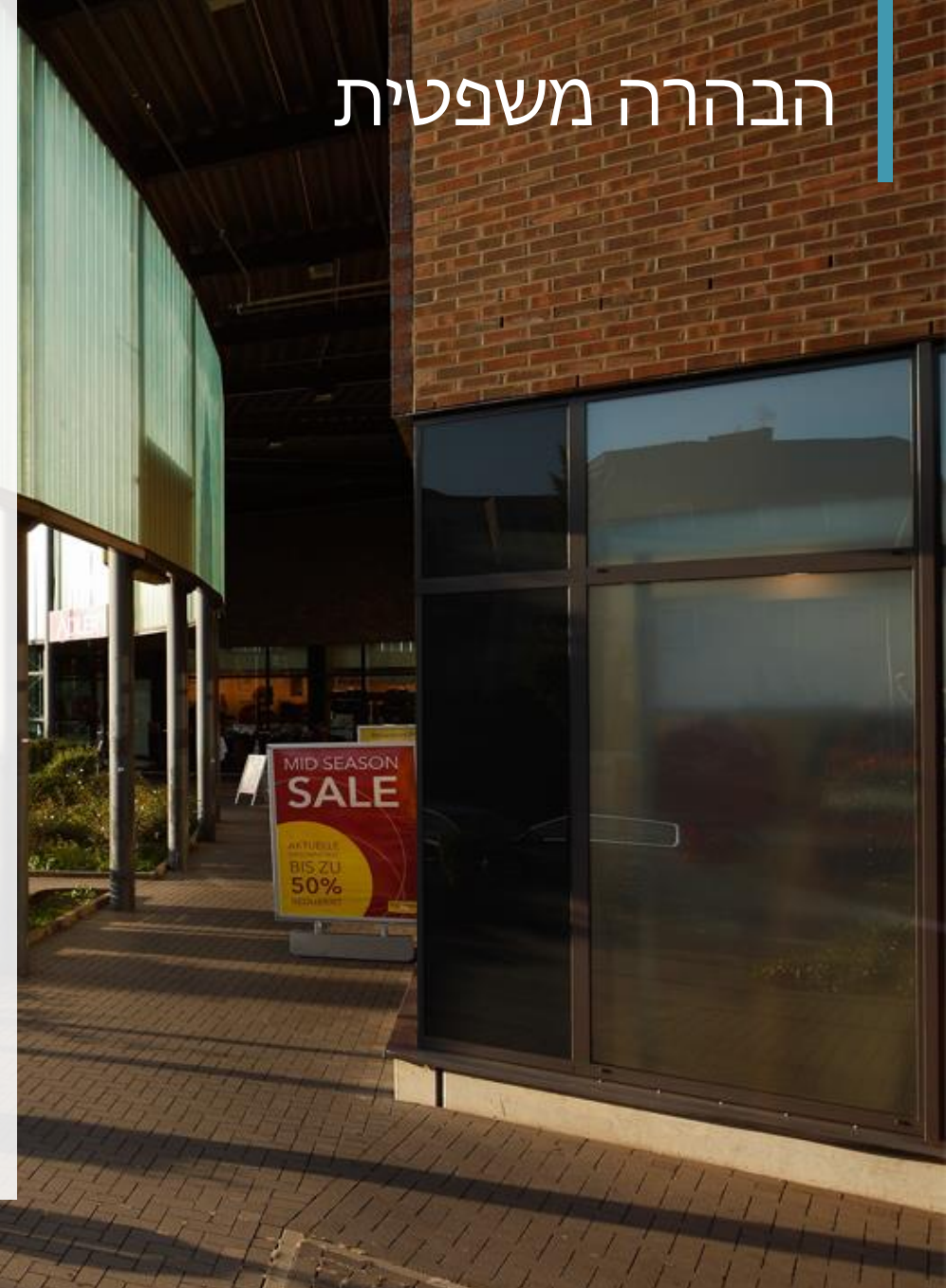
מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה הדוחות התקופתיים של החברה לשנת 2016 (אשר פורסם ביום 26 במרץ 2017) ולרבעון הראשון של 2017 (אשר פורסם ביום 21 במאי 2017).

החברה אינה אחראית לשלמות או דיוק המידע הכלול במצגת, והיא לא תישא באחריות לנזקים ו/או הפסדים כלשהם העלולים להיגרם כתוצאה משימוש במידע זה. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע מפורט המופיע בדוחות התקופתיים ו/או בדוחות ביניים של החברה ו/או בדיווחים המידיים של החברה, ייגבר האמור בדוחות אלה.

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 22, 26, 29 לעניין פרויקטים לייזום 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 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, לא נכללו בעבר בדיווחיה של החברה ומובאים במצגת זו לראשונה, מוצגים באופן שונה מכפי שהוצגו בדיווחיה של החברה, או עודכנו בהתאם לאמור בדוחות התקופתיים של החברה לשנת 2016 ולרבעון הראשון של 2017.



כרטיס ביקור

פעילות בגרמניה משנת 2004

פורטפוליו מניב למגורים
(10,432 יח"ד, 53% מ-GAV¹)

פורטפוליו מניב למסחר
(334 א' מ"ר, 33% מ-GAV¹)

ייזום למגורים
(1,395 יח"ד, 14% מ-GAV¹)

שלושה מגזרי פעילות:

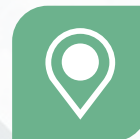
שוק ההון

נכללת במדד ת"א 125 ובמדד נדל"ן
56% החזקות ציבור ומוסדיים.
דירוג אשראי - iLAA מ-S&P מעלות

FFO: 32.3 מיליון אירו קצב שנתי



Dutch N.V



כ- 1.2 מיליון מ"ר נכסים
מניבים ופרוייקטי נדל"ן
(~1.3 מיליארד אירו)



כ- 155 עובדים



EPRA NAV: 565.6 מיליון אירו

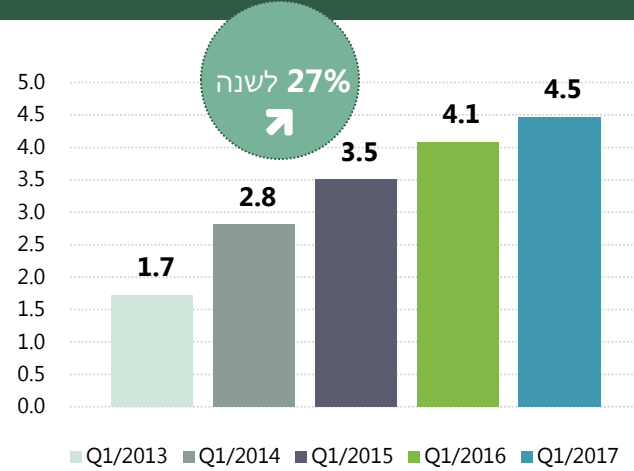


מדיניות דיבידנד: 30% מה- FFO

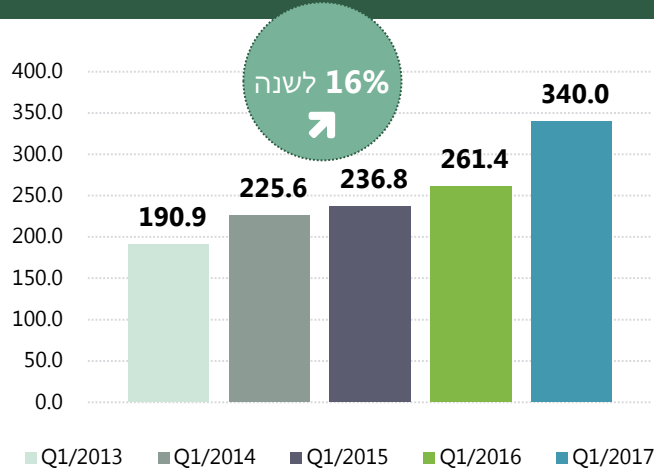
Track Record



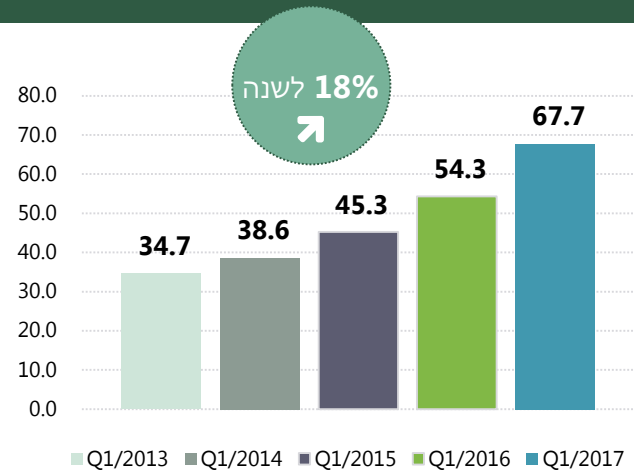
FFO למניה (במונחים שנתיים; באירו)



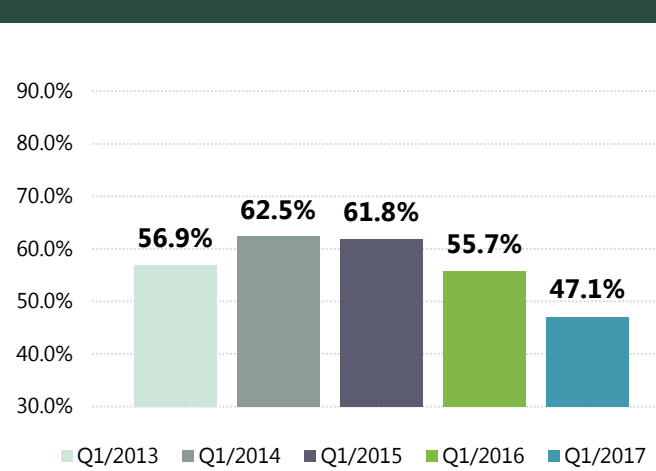
מחיר למניה לסוף רבעון (בש"ח)



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

10,432 דירות להשכרה (53% מ-GAV) 

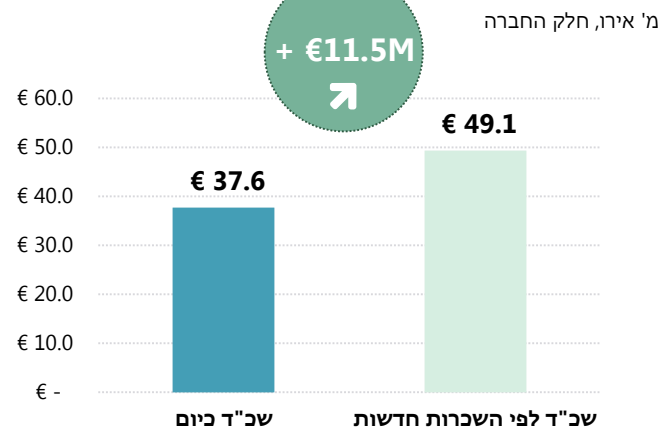
פעילות בערים גדולות וצומחות 

תזרים גבוה: ~6.4% תשואת שכ"ד 

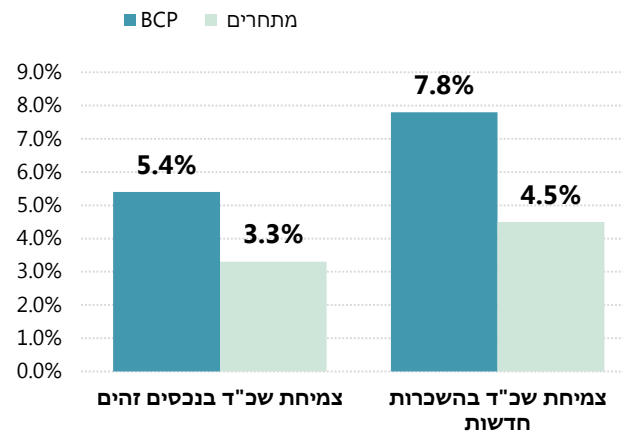
1

מניב מגורים 

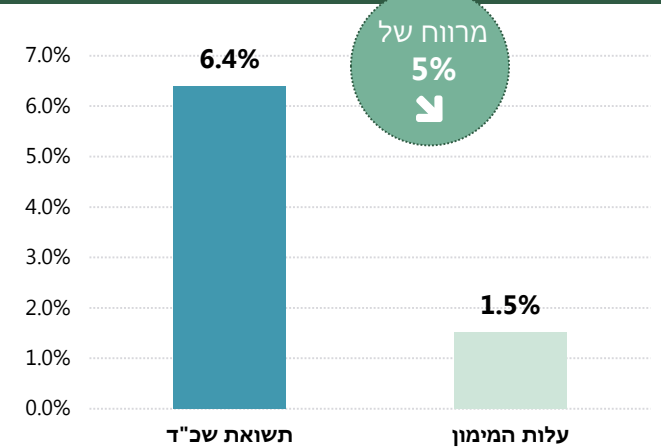
פוטנציאל השבחה מהותי



צמיחה גבוהה - ברת קיימא



תזרים גבוה



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

2



מניב למסחר

- כ- 334 א' מ"ר מסחרי (33% מ-GAV)
- מרכזים דומיננטיים בערים צומחות
- תזרים גבוה: ~6.2% תשואת NOI



פרמטרים תפעוליים טובים

95%	שיעור תפוסה גבוה
כ-10 שנים ¹	מח"מ חחים ארוך
כ-90% מהשטח מושכר לרשתות ארציות	דיירים איכותיים
4%-5% מהמחזור	עומס שכ"ד נמוך

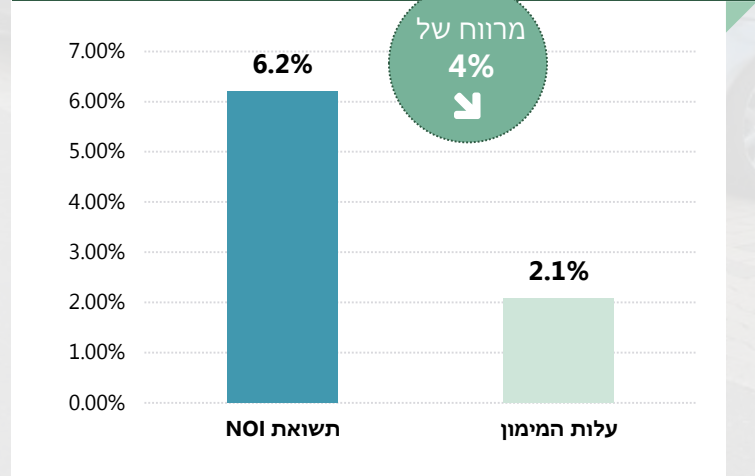
צמיחה אורגנית

צמיחת שכ"ד בנכסים זהים – 2.6%

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-14% מהתיק המסחרי.

מרווח גבוה



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

כ- 1,395 דירות בביצוע ובתכנון (14% מ-GAV)



פרויקטים גדולים וממוצבים היטב



תרומה מהותית ל- NAV

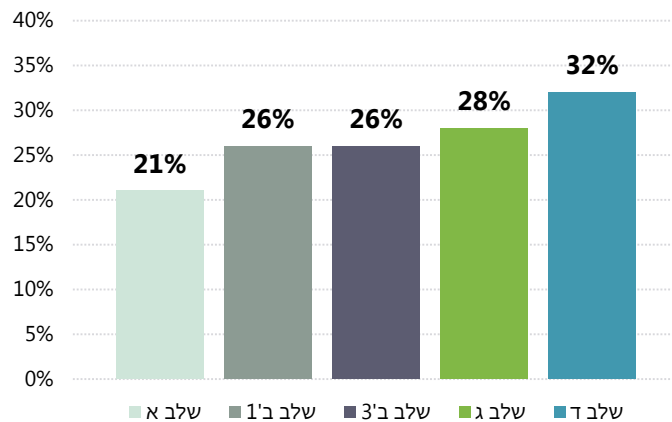


3

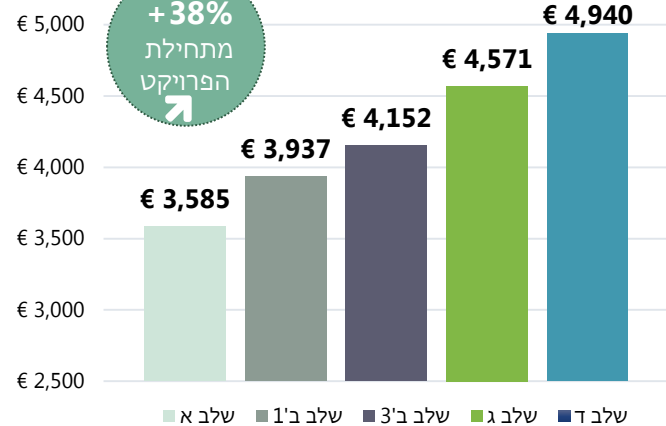
ייזום למגורים



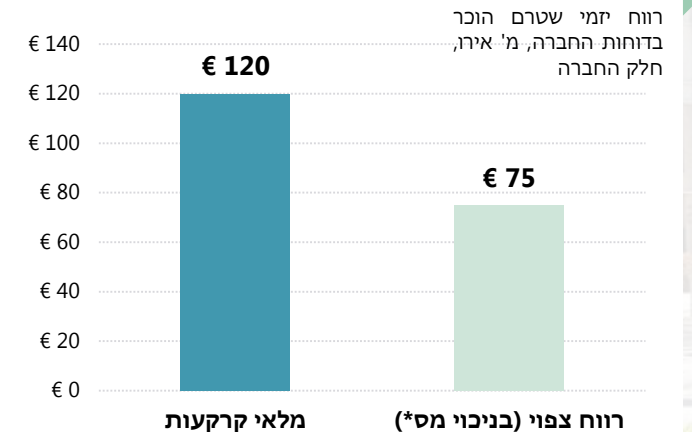
רווח יזמי גבוה
התפתחות הרווחיות היזמית - Grafental



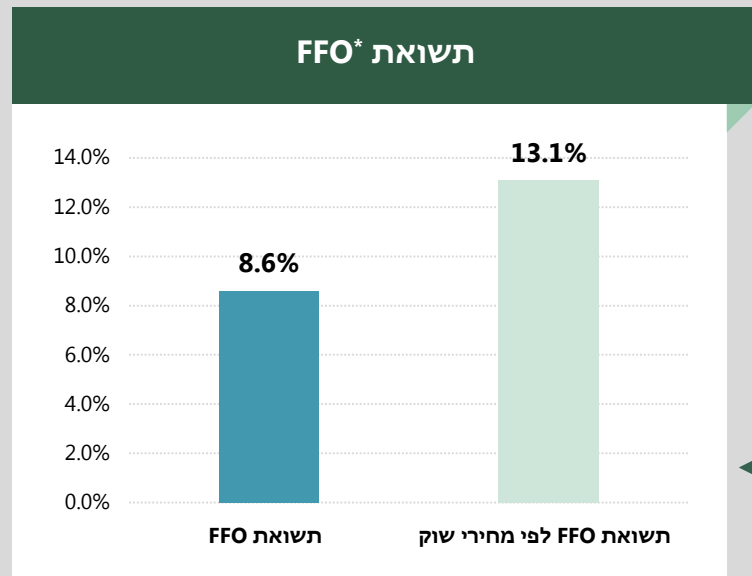
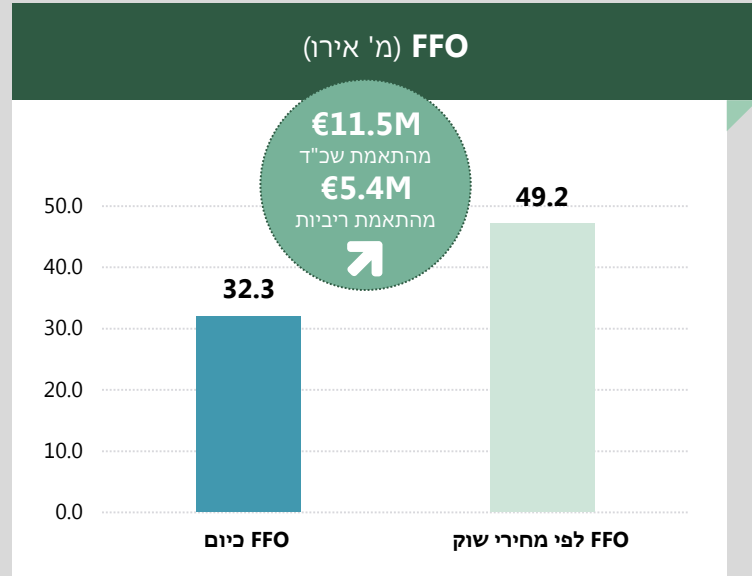
צמיחה
התפתחות מחירי המכירה למ"ר - Grafental



שווי גלום גבוה



תשואת FFO של הנדל"ן המניב



תיק המזומן: כ-124 מ' אירו

ישמש להגדלת הפורטפוליו באזורי הפעילות תוך ניצול סינרגיות

היקף עסקאות עד כה ב- 2017: כ- 58 מ' אירו.

4 רווחיות / תשואת FFO / צמיחה



שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה (מ' אירו)

618.8	שווי שוק (17/5/2017)
119.7	בניכוי בנק קרקעות (חלק החברה)
123.5	בניכוי מזומן
375.6	שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה

שווי בנק קרקעות (מ' אירו)

11.7	מלאי קרקעות ז"א
90.5	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
17.5	עלות המקרקעין במלאי בניינים בהקמה
119.7	בנק קרקעות (חלק החברה)

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

התפתחויות עיקריות ב- 2017



הנפקת הון/ דיבידנד

כ- 49.5 מיליון אירו (ברוטו)
במניות וכתבי אופציה
(ינואר 2017)

מדיניות דיבידנד של 30% מה- FFO
(החל משנת 2018)



מימון

הוזלת הריבית הממוצעת על
הלוואות הבנקאיות:

מרץ 2017: 1.77%

מרץ 2016: 2.02%

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

657 יח"ד

עלות 58 מ' אירו ← 2.9 מ' אירו שכ"ד

מיקומים: Bremen, Düsseldorf, Leipzig, Essen, Hannover

פוטנציאל אפסייד מהותי
דרך העלאת שכ"ד / Privatization



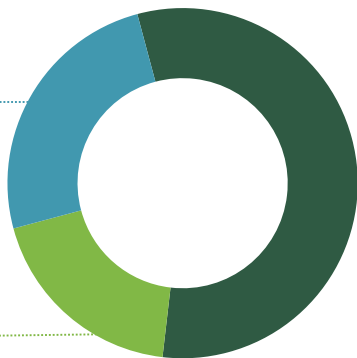
תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

100% - בערים גדולות

250 עד 500 אלף תושבים
30%

מעל 500 אלף תושבים
51%

100 עד 250 אלף תושבים
19%



* לפי שווי בספרים

פורטפוליו מתוחזק היטב עם מגוון סוגי בניינים



בניינים לשימור 611 יח"ד



בנייה מודרנית נמוכה 6,878 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

פרמטרים מרכזיים

נתונים כלליים

סה"כ שטח 609 א' מ"ר

תפוסה 96%

שכ"ד שנתי 40 מ' אירו

שכ"ד ממוצע למ"ר 5.77 אירו

תשואה נוכחית

תשואת שכ"ד 6.4%

תשואת NOI 5.5%

תשואה פוטנציאלית

תשואת *ERV 8.4%

תשואת NOI מותאם** 7.4%

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



תיק המגורים להשכרה - איכות לפני כמות



10,432 יח"ד ב- 16 ערים

שנרכשו במהלך 12 השנים האחרונות ב- 18 עסקאות שונות ומנוהלות ע"י החברה במשך תקופה ארוכה

Consistently Outperforming the Market

מיקום BCP	מתחרים ממוצע ²	BCP	3.2017
2	4.5%	7.8%	צמיחת שכ"ד בהשכרות חדשות ¹
2	3.3%	5.4%	צמיחת שכ"ד בנכסים זהים



פרופורציה 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
BCP: 4% 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- 61-64 מ"ר בקרב המתחרים.

תיק המגורים להשכרה - איכות לפני כמות



סה"כ	Leipzig	Hannover	Bremen	Kiel	Dortmund	NRW	
10,432	3,222	904	1,044	1,015	951	3,296	מספר יח"ד
96%	95%	96%	96%	99%	96%	97%	שיעור תפוסה
€ 1,038	€ 964	€ 1,543	€ 1,025	€ 1,307	€ 1,109	€ 887	שווי למ"ר
€ 5.77	€ 5.86	€ 7.11	€ 5.59	€ 6.06	€ 5.90	€ 5.25	שכ"ד ממוצע למ"ר
€ 7.30	€ 7.37	€ 10.72	€ 6.92	€ 8.27	€ 8.39	€ 5.80	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
31%	32%	56%	28%	37%	46%	13%	אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק*

שווי מ"ר בספרים - **1,038 אירו**



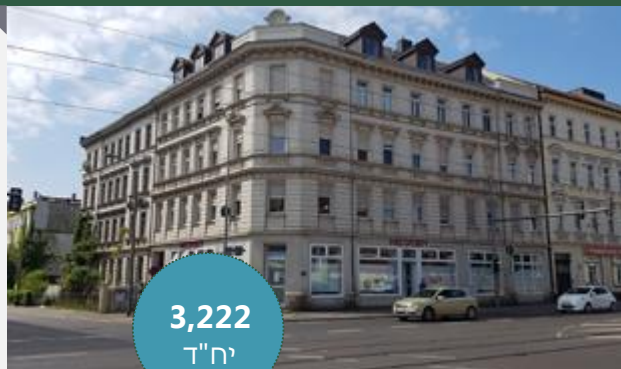
אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק* - **31%**





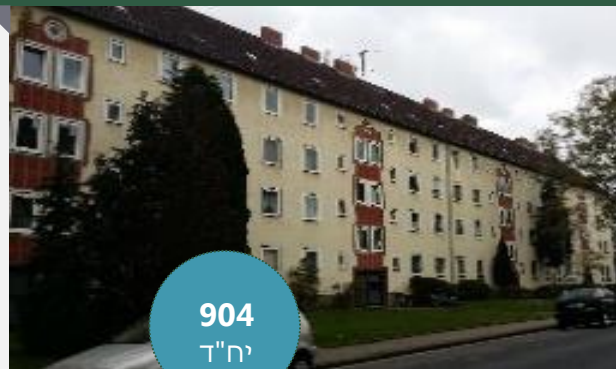
תיק המניב למגורים

Leipzig



3,222
יח"ד

Hannover



904
יח"ד

Bremen



1,044
יח"ד

Kiel



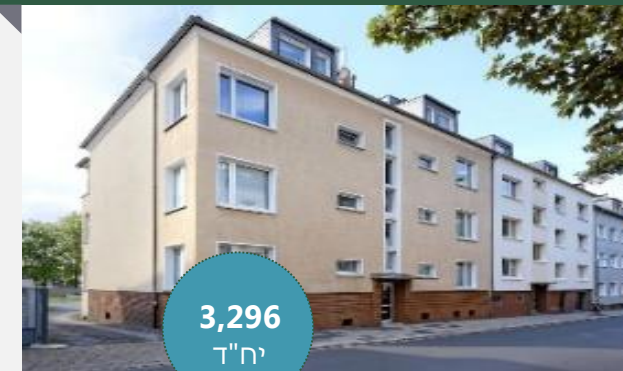
1,015
יח"ד

Dortmund

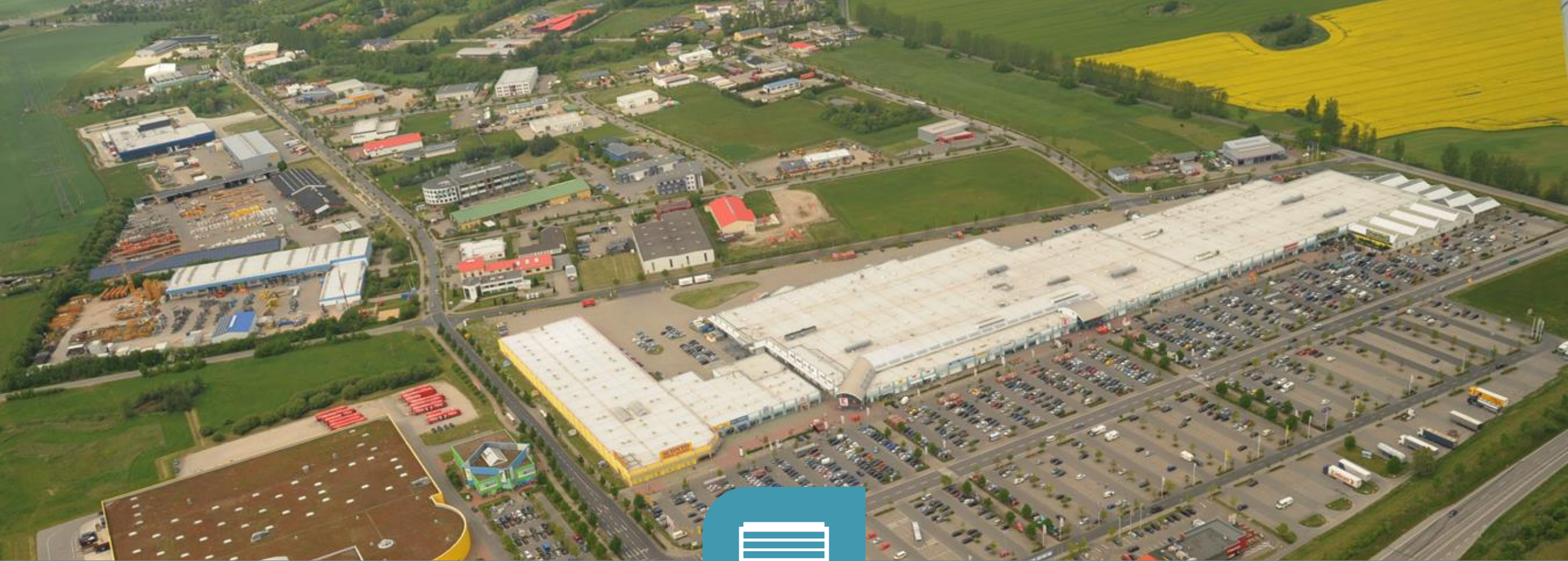


951
יח"ד

NRW



3,296
יח"ד



תיק המניב למסחר / Retail Parks

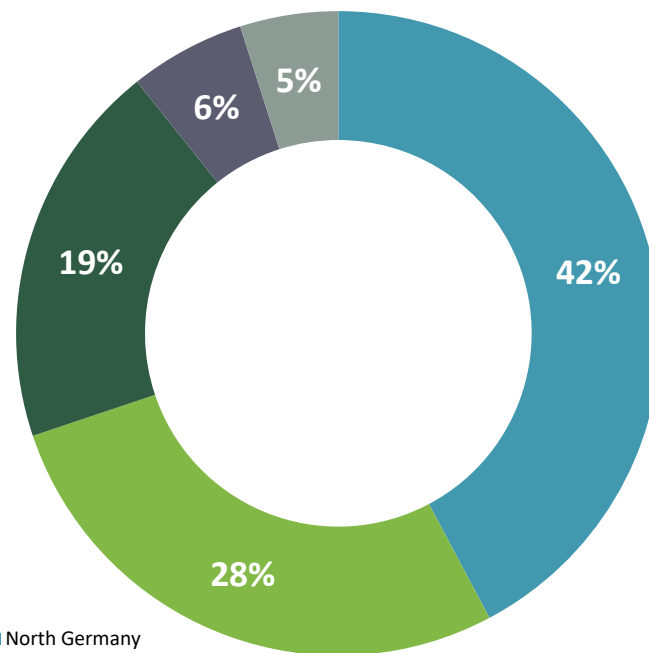


שחקן מוביל בתחום ה-Retail Parks בגרמניה

תיק מפחר המניב תזרים מזומנים יציב



פזור 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

נתונים כלליים

מס' דיירים	~ 310
סה"כ שטח	334 א' מ"ר
תפוסה	95%
שכ"ד שנתי	32 מ' אירו
מח"מ שכירויות*	~ 10 שנים

תשואה נוכחית

תשואת שכ"ד	6.6%
תשואת NOI	6.2%

תשואה פוטנציאלית

תשואת ERV**	7.2%
תשואת NOI מותאם***	6.7%

* חזים 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 - 8% מתיק ה- 3% מתיק הנכסים	Retail - 13% מתיק ה- 4% מתיק הנכסים	Retail - 10% מתיק ה- 3% מתיק הנכסים	Retail - 14% מתיק ה- 5% מתיק הנכסים	Retail - 24% מתיק ה- 8% מתיק הנכסים	Retail - 22% מתיק ה- 7% מתיק הנכסים
2 נכסי 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 7.3%	תשואת שכ"ד 6.7%	תשואת שכ"ד 7%	תשואת שכ"ד 6.4%	תשואת שכ"ד 6.4%

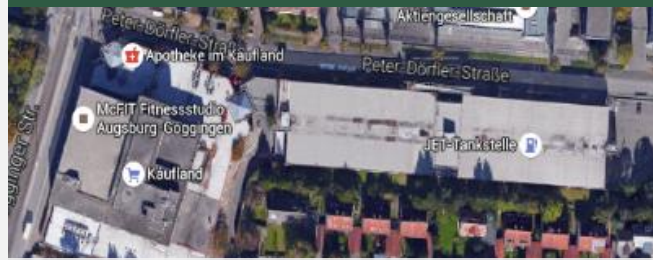
תיאור
הנכסים

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

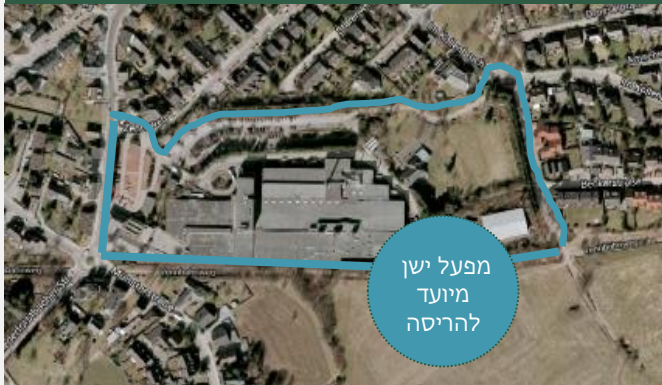


Grafental II



קרקע למשרדים בהליך מתקדם לשינוי תב"ע למגורים
בסמוך לפרויקט Grafental I
650 יח"ד - היקף צפוי³
300 יח"ד צפויות להיות זמינות לבניה בסוף 2017
350 יח"ד צפויות להיות זמינות לבניה בסוף 2018

Aachen



מפעל ישן
מיועד
להריסה

קרקע בהליך שינוי יעוד למגורים (חלק החברה 50%)
כ- **300 יח"ד בתכנון**: שילוב של צמודי קרקע ודירות ג/גג
סוף 2017 - **צפי לאישור תב"ע**
2018 H1 - **צפי לקבלת היתר בנייה**

Grafental I - היסטוריית פיתוח מוצלחת



פרויקט בהקמה - **850 יח"ד**
628 יח"ד נמכרו עד כה
מכירות של **287 מ' אירו** עד כה
32% רווחיות יזמית
כ- **38% עליה** במחירי המכירה מתחילת הפרויקט

Grafenberg ב- 1,2 קרקע



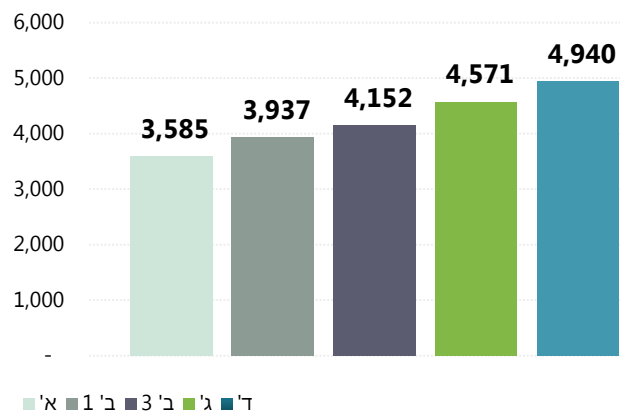
פרויקט יוקרה מתוכנן - **כ-100 יח"ד**
בצמידות ליער Grafenberg
סוף 2017 - **צפי לאישור תב"ע**
2018 H1 - **צפי לקבלת היתר בנייה**

פעילות היזום וההשבחה למגורים - רווחיות גבוהה מפעילות מוכחת

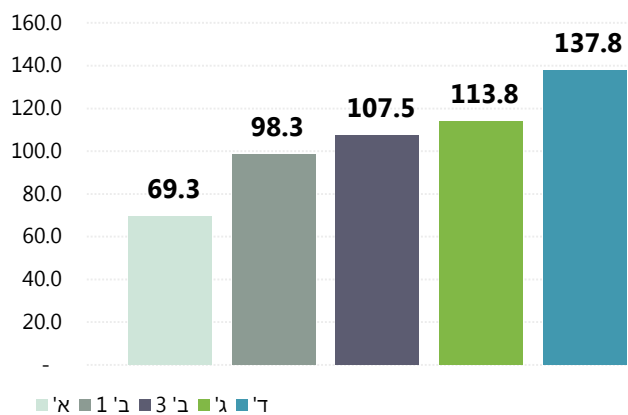


1. כיום נכס מניב, בשלבי תכנון למגורים.
2. בשלבי השבחה. יש לציין שהחברה טרם קיבלה החלטה האם לפתחם.
3. הערכת החברה, כפוף לאישור התב"ע"י עיריית דיסלדורף

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 בהשכחה, תכנון, פיתוח, ומכירה
 של אלפי יח"ד בדיסלדורף וסביבתה





מנועי צמיחה

NAV - מנועי צמיחה

€ 565.6M
€ 618.8M

(31.03.2017) EPRA NAV
(17.05.2017) שווי שוק

מגורים להשכרה

מחירי שוק	מצב נוכחי	שכ"ד (מ' אירו) ¹
€ 49.1	€ 37.6	שכ"ד (מ' אירו) ¹
5.6% ³	6.4%	תשואת שכ"ד

שווי תיק בספרים - כ-590 מ' אירו¹



1. חלק החברה.
2. לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ב-Q1/2017 ללא הנחות צמיחה בשוק.
3. תשואת שכ"ד בשוק- ממוצע סקטור המגורים להשכרה בגרמניה לפי Morgan Stanley, Credit Suisse ופרסומי החברות.

הפרמיות ביחס ל-EPRA NAV של החברות הציבוריות משקפות תשואת שכ"ד גלומה של 5.4%

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.

Morgan Stanley צופה המשך ירידת תשואות של בין 0.5% ל-1% במהלך השנה הקרובה.

ניתוחי רגישות						שכ"ד (מ' אירו) ¹
(Market Rent Q1/2017) € 49.1 ²						€ 37.6 (שכ"ד נוכחי)
4.75%	5.50%	6.25%	4.75%	5.50%	6.25%	תשואת שכ"ד
€ 1,034	€ 893	€ 786	€ 792	€ 684	€ 602	שווי נגזר (מ' אירו) ¹

מרכזים מסחריים

מחירי שוק	מצב נוכחי	NOI (מ' אירו) ¹
€ 24.3	€ 22.3	NOI (מ' אירו) ¹
5.75% ²	6.2%	תשואת NOI

שווי תיק בספרים - כ-363 מ' אירו¹



1. חלק החברה.
2. לפי CBRE, Q1/2017.

ניתוחי רגישות						NOI (מ' אירו) ¹
(Market Rent) € 24.3						€ 22.3 (שכ"ד נוכחי)
5.50%	5.75%	6.00%	5.50%	5.75%	6.00%	תשואת NOI
€ 442	€ 423	€ 405	€ 406	€ 388	€ 372	שווי נגזר (מ' אירו) ¹

הפרמיות ביחס ל-EPRA NAV של החברות הציבוריות משקפות תשואת NOI גלומה של 5.9%

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

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

שיעור היוון	שיעור שנתי של עלית מחיר מכירה	10%	7%	4%
8%	לא כולל רווח מ:	€ 146.5	€ 118.0	€ 91.9
9%		€ 140.4	€ 113.2	€ 88.3
10%		€ 134.6	€ 108.7	€ 85.0
11%		€ 129.1	€ 104.4	€ 81.8



פרויקט בשלבי תכנון מקדמי	
שם הפרויקט	Aachen
חלק החברה	50%
גודל קרקע	53 דונם
מס' יח"ד מתוכננות	280-300

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



- ← פרויקטים מוכנים בדיסלדורף (היקף מכירות של 287 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)

יזום למגורים

תרומה משמעותית ל-NAV הכלכלי



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

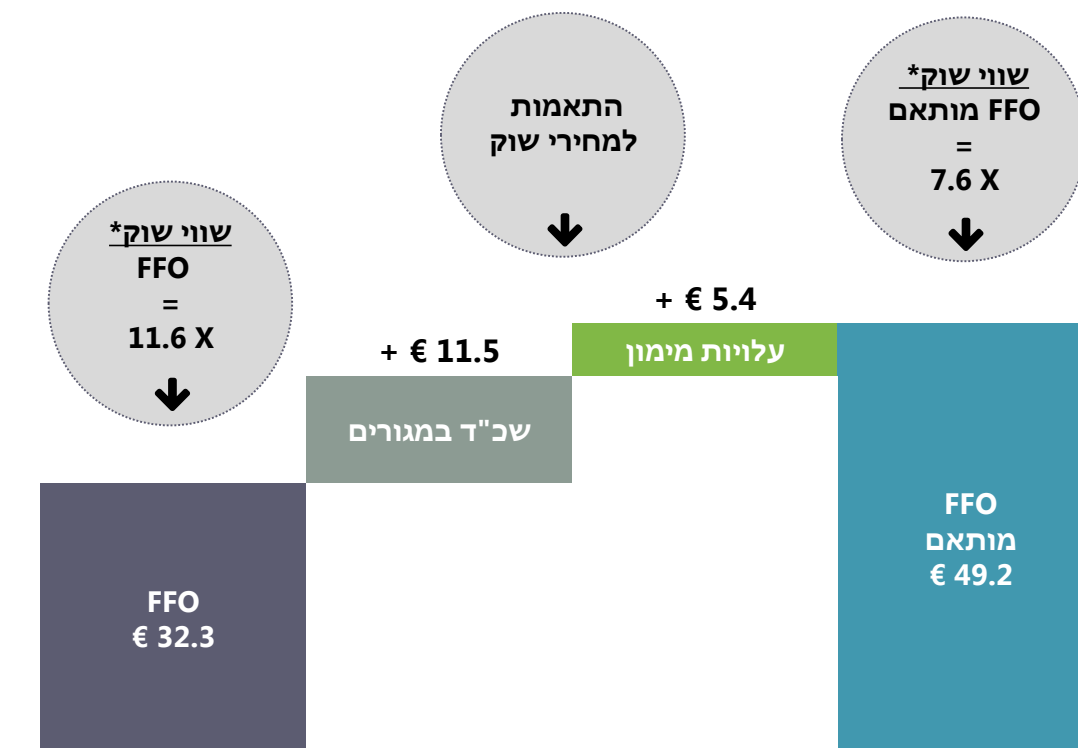
הוספת ושדרוג שטחי מסחר בחלק מהנכסים בהיקף של כ-50 מ' אירו (תשואה שנתית - 9%)

פוטנציאל Rezoning

(בוואריה, דיסלדורף, קלן, פרנקפורט)

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

הפעילות המניבה



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

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

ייזום למגורים

מנועי צמיחה נוספים



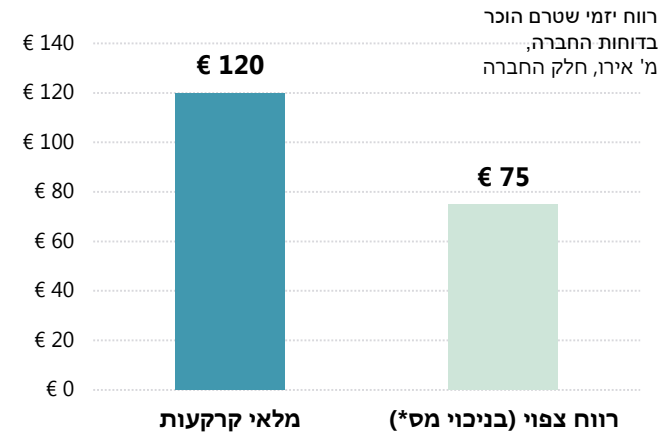
ייזום למגורים

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 - 31.3.2017			
סה"כ	אג"ח	חוב בנקאי	
€ 735.7	€ 154.1	€ 581.6	סכום במ' אירו
4.1 שנים	4.0 שנים	4.1 שנים	מח"מ
2.2%	3.9%	1.8%	ריבית ממוצעת
1.5%	1.4%	1.5%	ריבית שוק ¹

דירוג ייחסי מינוף - 31.3.2017	
S&P Maalot iLAA-	דירוג אשראי
47.1%	LTV ²
51.1%	חוב ל- Cap נטו
47.4%	חוב ל- Cap נטו לפי EPRA NAV
3.3 X	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- 5.4 מ' אירו ל-FFO השנתי

תמצית מאזן (מ' אירו) - נכון ל- 31.3.2017

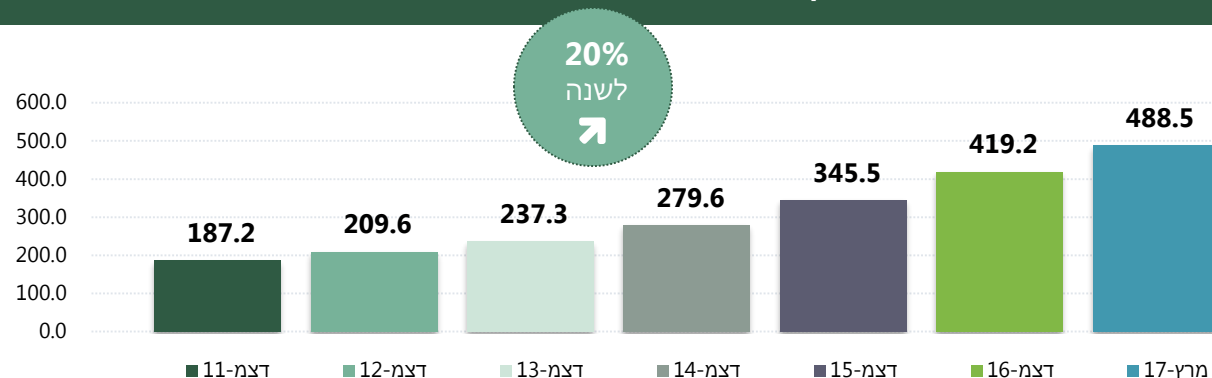
€ 1,116.1	נכסים מניבים
€ 102.0	קרקע להשקעה
€ 58.5	מלאי מקרקעין (ז"א+ז"ק)
€ 123.5	מזומן ויתרות נזילות
€ 1,438.4	סה"כ נכסים
€ 735.7	סה"כ חוב
€ 488.5	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
€ 583.0	סה"כ הון עצמי כולל ז. מעוט
€ 565.6	EPRA NAV

EPRA NAV (מ' אירו) - 31.3.2017

488.5	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
70.7	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
0.3	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
6.1	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנימכרו בשלבים ב' ו- ג' (חלק החברה, בניכוי מס)
565.6	EPRA NAV

בגין דירות שנימכרו וטרם קיבלו ביטוי בדוח רווח והפסד

התפתחות ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות - במ' אירו



נתונים פיננסיים עיקריים - רווח והפסד

Grafental

כ-14.6 מ' אירו רווח שטרם הוכר בספרים מדירות שנימכרו בשלבים שביצוע

Grafental I - נתוני מכירות ורווחיות


שלב א'	שלב ב' 1	שלב ב' 2	שלב ב' 3	שלב ג'	שלב ד'	
202	118	79 דירות	107	109	119	מס' יח"ד
244	130	101	121	125	125	מס' חניות תת-קרקעיות
30k m ²	18k m ²	11k m ²	16k m ²	16k m ²	18k m ²	שטח בנוי
202	118	79	107	100	22	מס' יח"ד מכורות
100%	100%	100%	100%	93%	18%	(%)
€ 80.9m	€ 56.4m	€ 30.0m	€ 55.1m	€ 52.3m	€ 12.0m	סך מכירות נכון למאי 2017
€ 3,585	€ 3,937	€ 3,523	€ 4,152	€ 4,571	€ 4,940	מחיר מכירה ממוצע למ"ר
5/2012	9/2013	7/2013	1/2015	5/2016	5/2017	תחילת שיווק מוקדם
7/2012	4/2014	4/2014	4/2015	4/2016	4/2017	תחילת בנייה
הסתיים	הסתיים	הסתיים	Q4/2016-Q1-2/2017	Q4/2017	Q4/2018	מועד מסירת דירות
€ 14.0m	€ 11.6m	€ 6.3m	€ 11.5m	€ 12.4m	€ 16.4m	רווח יזמי
21%	26%	26%	26%	28%	32%	שיעור הרווחיות היזמית
€ 14.0m	€ 11.6m	€ 6.3m	€ 11.3m	-	-	רווח יזמי שהוכר בדוחות (מצטבר)
€ 31m	€ 19m	€ 14m	€ 21m	€ 21m	€ 24.4m	תזרים חופשי

רווח והפסד (באלפי אירו)

	Q1/2016	Q1/2017	
	€ 17,339	€ 18,129	הכנסות שכ"ד
	€ 4,366	€ 1,744	רווח ממכירת דירות
יתרת שלב ב' 3 נמסרה ברבעון ראשון 2017	€ 15,772	€ 16,328	* NOI
	6.3%	5.5%	תשואת NOI
	7.6%	7.4%	תשואת NOI מותאם**
ללא תרומה מפרויקט Grafental	€ 13,829	€ 14,021	EBITDA
	€ 15,383	€ 21,207	שערוך נדל"ן
	1.4%	1.8%	% שערוך נדל"ן ביחס לסך נדל"ן להשקעה
ריבית ממוצעת של 1.8% בשנה על החוב הבנקאי.	€ 4,626	€ 4,199	ריבית תזרימית
ללא תרומה מפרויקט Grafental	€ 6,752	€ 8,082	FFO
	3.0x	3.3x	EBITDA לריבית (ללא תרומה מ-Grafental)

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

תוצאות רבעון ראשון 2017



שינוי	Q1/2016	Q1/2017	
↑ 5%	17,339	18,129	הכנסות שכ"ד (א' אירו)
↑ 23%	18,401	22,582	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו)
↑ 20%	27,008	32,328	FFO (Q1 במונחים שנתיים, א' אירו)
↑ 36%	358,351	488,503	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו)
↑ 35%	418,500	565,600	EPRA NAV (א' אירו)



Retail Parks

	Q1/2016	Q1/2017	
↓	96%	95%	שיעור תפוסה
↑	2.4%	2.6%	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

← האצה בקצב צמיחת שכ"ד מנכסים זהים



יזום למגורים

Q1/2016	Q1/2017	מאי 2017 (שלב ד')	
17	19	22	מכירת דירות (#)
€ 4,152	€ 4,571	€ 5,000	מחיר מכירה ממוצע למ"ר

← האצה בקצב עליית מחירי המכירה בפרויקט Grafental

תוצאות רבעון ראשון 2017 - לפי מגזרי פעילות



מגורים להשכרה

	Q1/2016	Q1/2017	
↔	96%	96%	שיעור תפוסה
↑	€ 5.37	€ 5.77	שכ"ד ממוצע למ"ר
↑	€ 6.65	€ 7.30	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
↑	4.7%	5.4%	צמיחת שכ"ד במגורים - נכסים זהים ¹
↓	12.5%	7.8%	צמיחת שכ"ד בחוזים חדשים - נכסים זהים ¹
↑	28%	31%	הפער בין שכ"ד בשוק לפי השכרות חדשות ² לשכ"ד בפועל

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

BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



תודה

