

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 ✓

אוגוסט 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 השני של 2018 (אשר פורסם ביום 16 באוגוסט 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, 27, 30 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 23, 25 עד 27, 30 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 2017 ולרבעון השני של 2018.

כרטיס ביקור

פעילות בגרמניה משנת 2004

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

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

ייחוס 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: 728.5 מיליון אירו



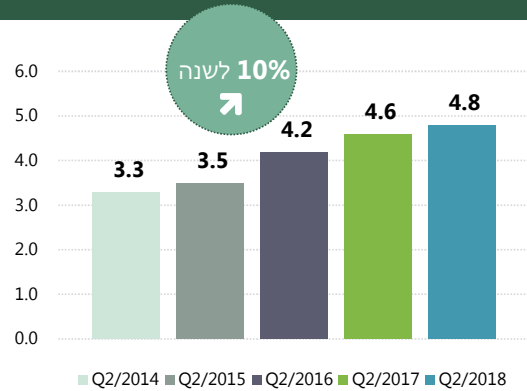
תיק מזומן 88.8 מיליון אירו

Track Record

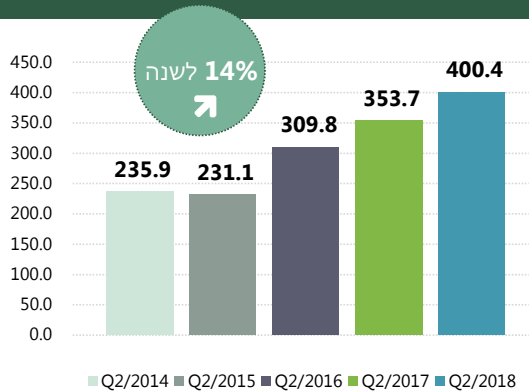


פלטפורמה ניהולית ותפעולית
היכולה לתמוך בהרחבה משמעותית של תיק הנדל"ן.

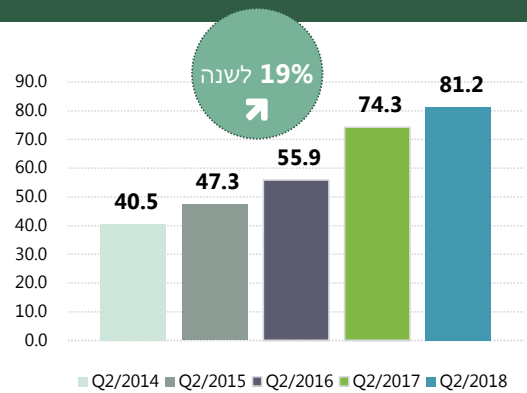
FFO למניה (במונחים שנתיים; באירו)



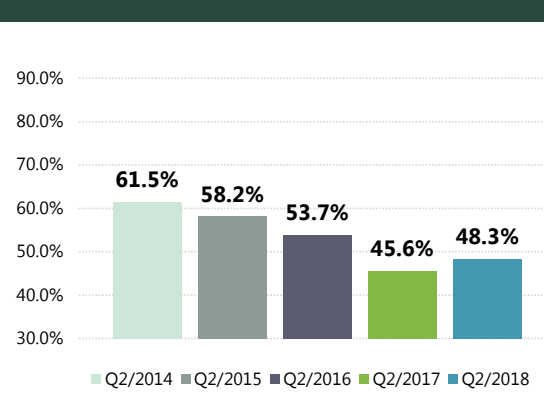
מחיר למניה לסוף רבעון (בש"ח)



NAV למניה (באירו)



LTV* (%)



חוב נטו, לסך הנדל"ן (Net debt to GAV).

תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

11,956 דירות להשכרה (56% מ-GAV) 🔑

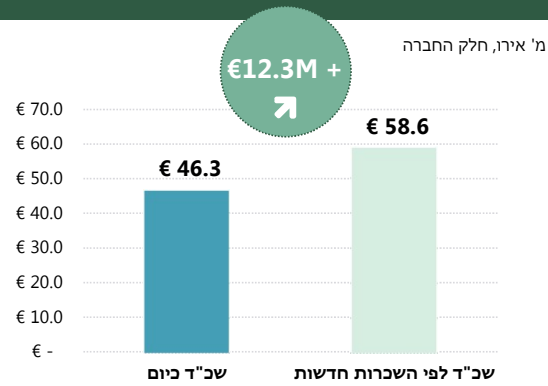
פעילות בערים גדולות וצומחות 📍

תזרים גבוה: ~5.7% תשואת שכ"ד 📊

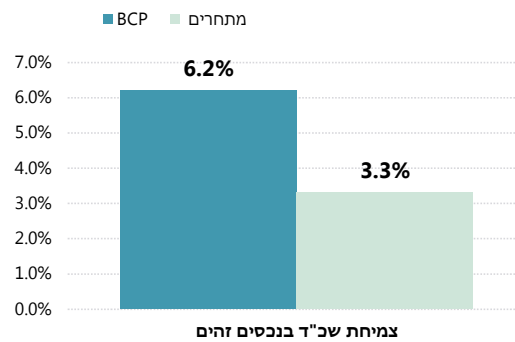
1 מניב מגורים (מאוחד)



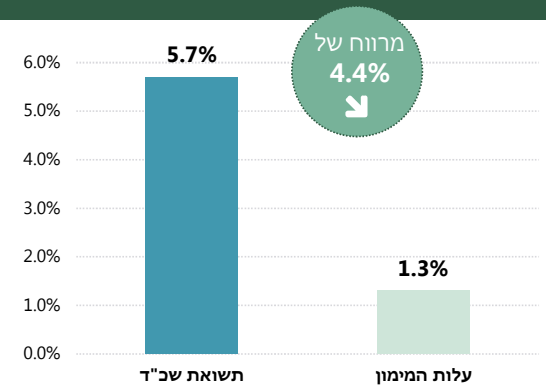
פוטנציאל השבחה מהותי



צמיחה גבוהה - ברת קיימא



תזרים גבוה



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

כ- 312 א' מ"ר מסחרי² (24% מ-GAV)

מרכזים דומיננטיים בערים צומחות

תזרים גבוה: ~5.7% תשואת NOI

2 מניב למסחר (מאוחד)



פרמטרים תפעוליים טובים

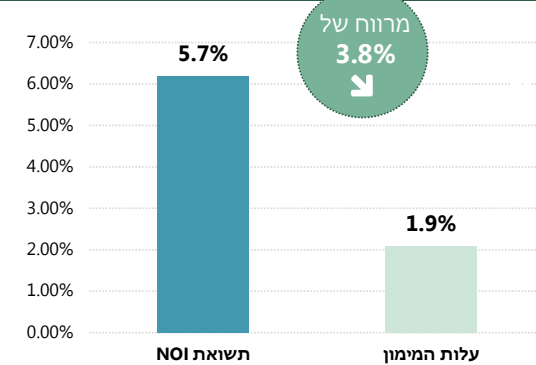
97% שיעור תפוסה גבוה²

כ-8.75 שנים¹ מח"מ חזים ארוך

כ-90% מהשטח מושכר לרשתות ארציות דיירים איכותיים

עומס שכ"ד נמוך 4%-5% מהמחזור

מרווח גבוה



תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

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

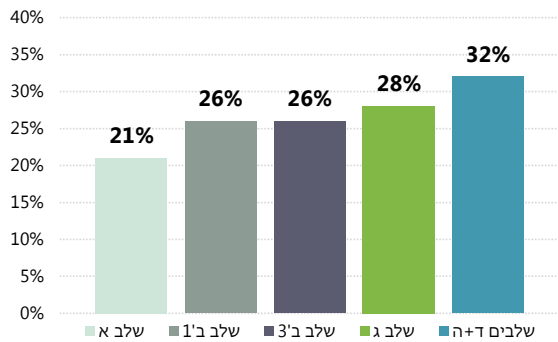
פרויקטים גדולים וממוצבים היטב

תרומה מהותית ל-NAV

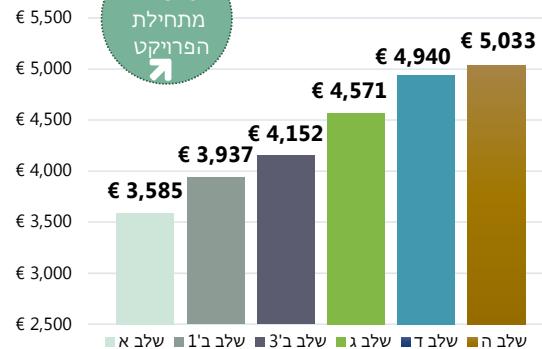
3 ייזום למגורים (מאוחד)



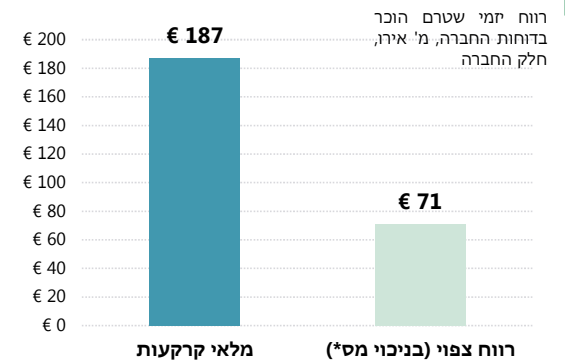
רווח יזמי גבוה
Grafental התפתחות הרווחיות היזמית -



צמיחה
Grafental התפתחות** מחירי המכירה למ"ר -



שווי גלום גבוה



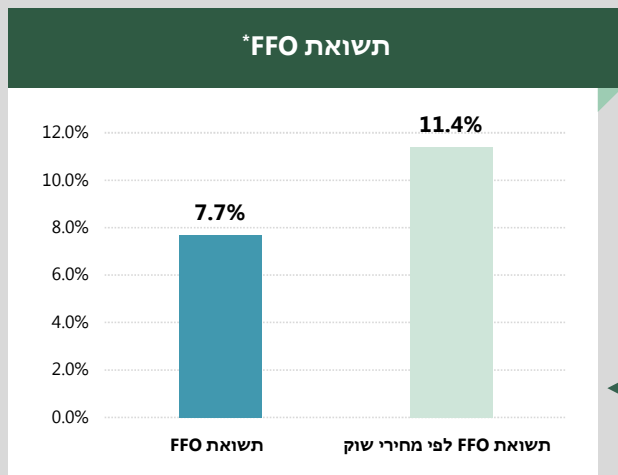
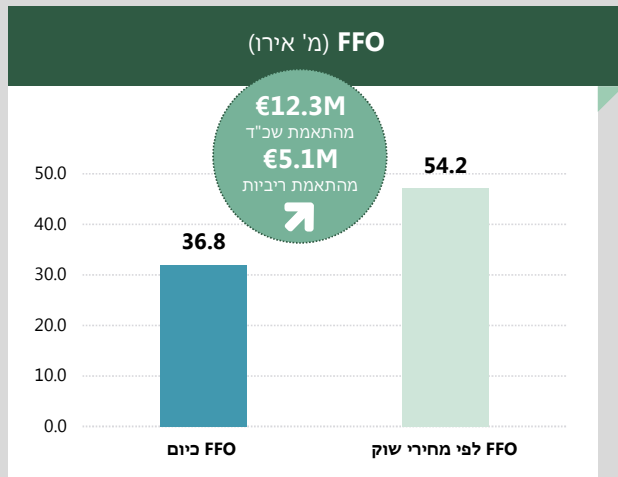
תשואת FFO של הנדל"ן המניב

4



רווחיות /
תשואת FFO /
צמיחה

תיק המזומן: כ-88.8 מ' אירו



שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה (מ' אירו)

| | |
|-------|--------------------------------|
| 751.9 | שווי שוק (8/8/2018) |
| 186.6 | בניכוי בנק קרקעות (חלק החברה) |
| 88.8 | בניכוי מזומן |
| 476.5 | שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה |

שווי בנק קרקעות (מ' אירו)

| | |
|---------|-----------------------------------|
| 207.9 | מלאי קרקעות ז"א |
| 63.1 | נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין |
| 20.9 | עלות המקרקעין במלאי בניינים בהקמה |
| (105.3) | בניכוי הלוואות |
| 186.6 | 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 ש"ח 440 ובתמורה כוללת של כ-1,396 מיליון ש"ח. בעקבות השלמת העסקה האמורה הפכה ADLER באותו מועד לבעלת השליטה בחברה.



מימון

הוזלת הריבית הממוצעת על הלונאות הבנקאיות:

יוני 2018: **1.59%**

יוני 2017: **1.75%**

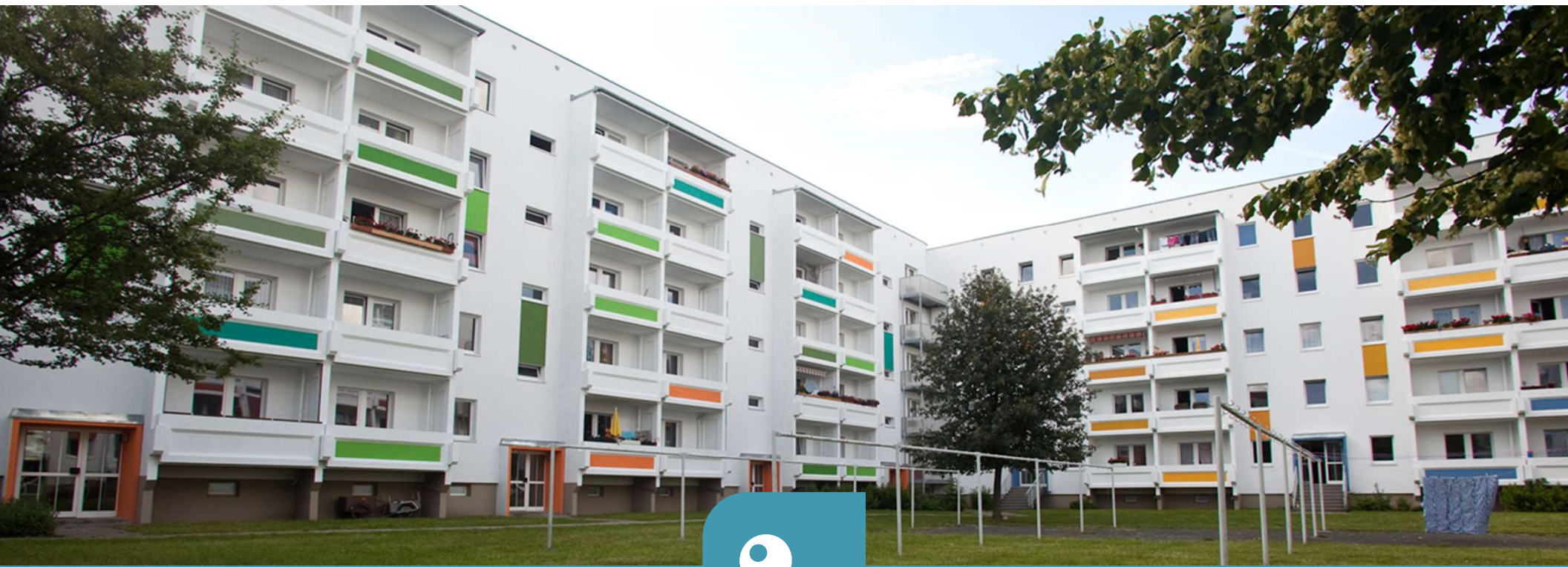
פוטנציאל להמשך הפחתת הריבית במימונים מחדש במהלך השנה הקרובה



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*.

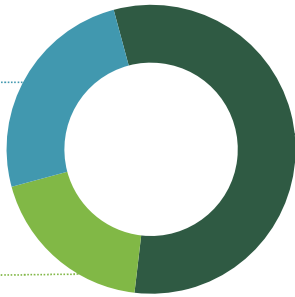
גרפנטל - שלב ה' תחילת שיווק במאי 2018 כ-85.1% מיח"ד שוקו עד כה.



תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

100% - בערים גדולות

מעל 500 אלף תושבים
25%



100 עד 250 אלף תושבים
17%

מעל 500 אלף תושבים
58%

* 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 *



פרמטרים מרכזיים (מאוחד)

נתונים כלליים

| | |
|-----------------|------------|
| סה"כ שטח | 704 א' מ"ר |
| תפוסה | 95% |
| שכ"ד שנתי | 49 מ' אירו |
| שכ"ד ממוצע למ"ר | 6.18 אירו |

תשואה נוכחית

| | |
|------------|------|
| תשואת שכ"ד | 5.7% |
| תשואת NOI | 4.9% |

תשואה פוטנציאלית

| | |
|-------------------|------|
| תשואת *ERV | 7.2% |
| תשואת NOI מותאם** | 6.4% |

* 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 | 8.2018 |
|-----------|---------------------------|------|------------------------|
| 1 | 3.3% | 6.2% | צמיחת שכ"ד בנכסים זהים |



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 | 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% | 94% | 93% | 98% | 97% | 95% | 86% | שיעור תפוסה |
| € 1,237 | € 1,422 | € 1,721 | € 1,089 | € 1,348 | € 1,210 | € 986 | € 1,298 | שווי למ"ר |
| € 6.18 | € 6.09 | € 7.76 | € 5.94 | € 6.88 | € 6.40 | € 5.75 | € 5.64 | שכ"ד ממוצע למ"ר |
| € 7.48 | € 7.67 | € 9.98 | € 6.96 | € 9.09 | € 8.28 | € 6.38 | € 6.86 | שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות |
| 26% | 32% | 34% | 23% | 32% | 33% | 15% | 38% | אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק* |

שווי מ"ר בספרים - 1,237 אירו



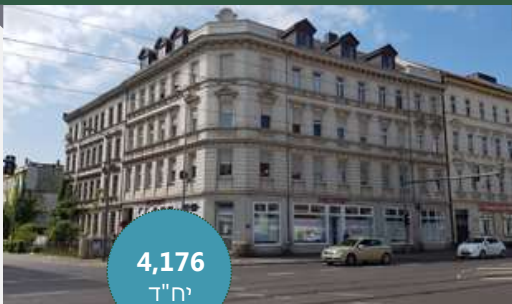
אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק* - 26%





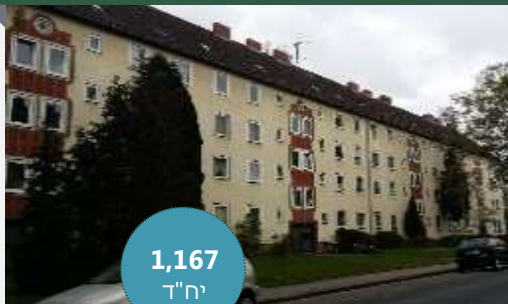
תיק המניב למגורים

Leipzig, Magdeburg & Halle



4,176
יח"ד

Hannover



1,167
יח"ד

Bremen



1,083
יח"ד

Kiel



1,013
יח"ד

Dortmund



994
יח"ד

NRW



3,523
יח"ד



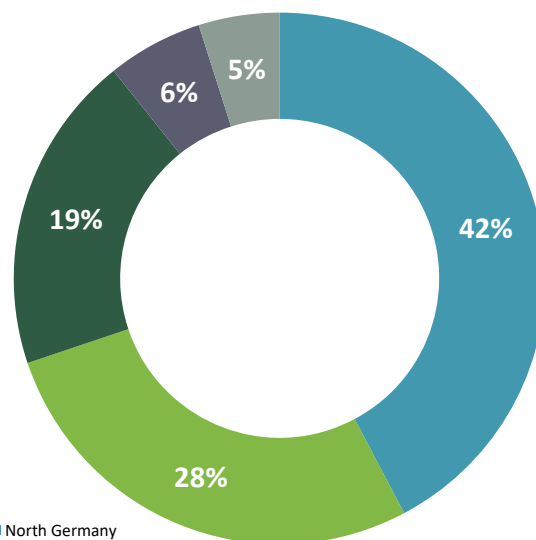
תיק המניב למסחר / Retail Parks



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 | 29.5 מ' אירו |
| מח"מ שכירויות** | ~ 8.75 שנים |

תשואה נוכחית

| | |
|------------|------|
| תשואת שכ"ד | 6.4% |
| תשואת NOI | 5.7% |

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. 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 - 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 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. |
| | 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**

חזקות

1. ללא תיק ה- non core (כ-6% מסך תיק ה-Retail וכ-1% מסך תיק הנכסים), הכולל נכס ותיק שפוטנציאל ההשבחה בו מוצה ומיועד למכירה בשנתיים הקרובות.



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 Düsseldorf 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 צפוי ³
 450 יח"ד זמינות לבניה החל מ- יולי 2018
 2019 יח"ד צפויים להיות זמינות לבניה בסוף

Grafental I – היסטוריית פיתוח מוצלחת



פרויקט בהקמה 823 יח"ד
 809 יח"ד נמכרו עד כה
 מכירות של 389 מ' אירו עד כה
 32% רווחיות יזמית
 כ- 40% עליה במחירי המכירה מתחילת הפרויקט

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
 Grafenberg בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה
 תחילת 2019 - צפי לאישור תב"ע³
 מהלך 2019 - צפי לקבלת היתר בנייה³

Aachen²



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
 H1 2019 - צפי לקבלת היתר בנייה

Grafenberg - קרקע ב- 1,2



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

Grafental II



Aachen



Gerresheim



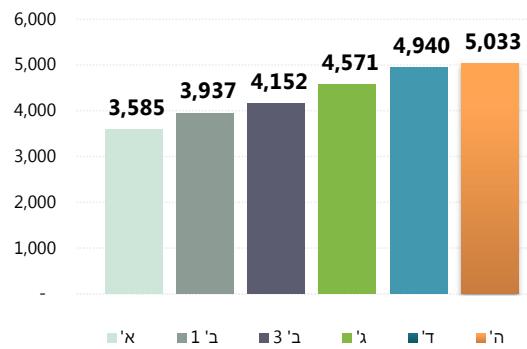
Grafental I



פעילות היזום -
גרפנטל, גרסהיים
ואאכן

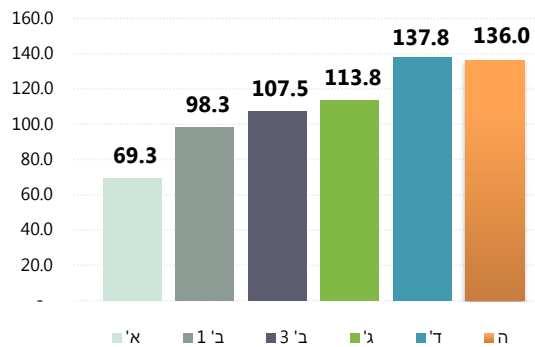


מחיר מכירה* למ"ר (באירו)



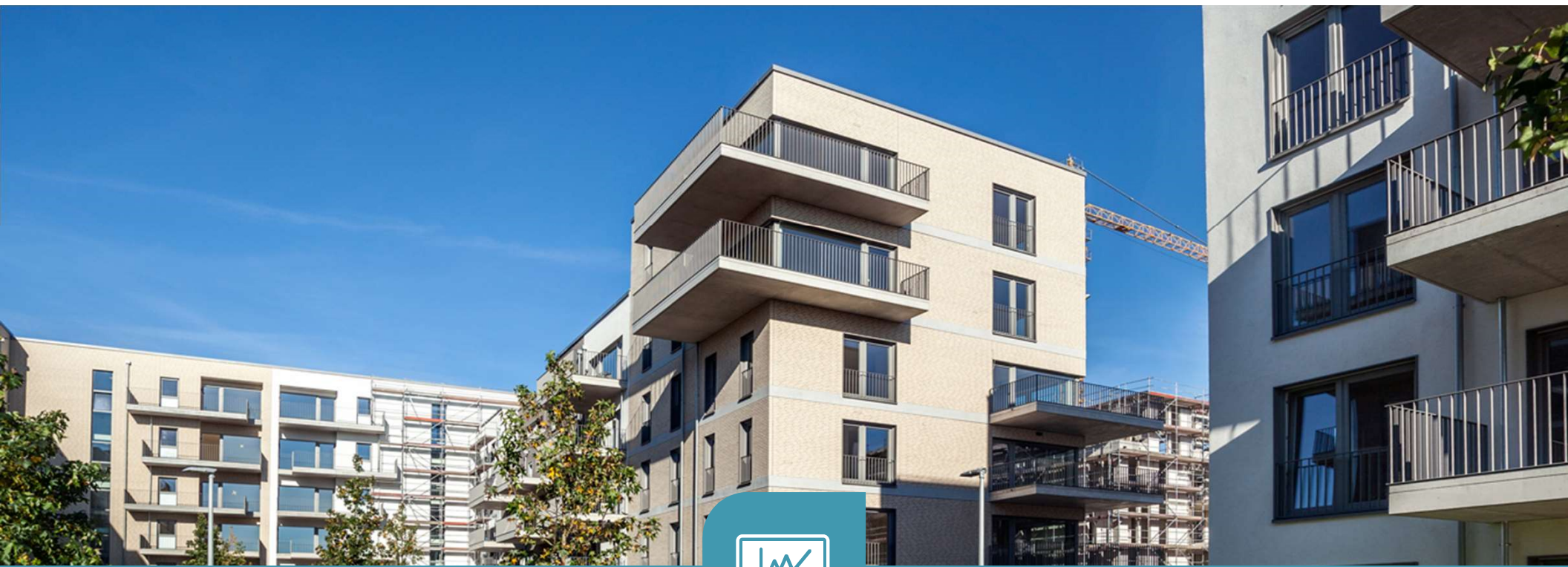
* מחיר מכירה ממוצע למ"ר לכל שלב (דירות condo).

רווח יזמי לדירה (בא' אירו)



פעילות היזום למגורים בדיסלדורף -
פלטפורמה עתירת ניסיון
להמשך צמיחה





מנועי צמיחה

NAV - מנועי צמיחה

EPRA NAV (30.6.2018)
שווי שוק (8.8.2018)

€ 727.9M
€ 751.9M

מגורים להשכרה

| מחירי שוק | מצב נוכחי | שכ"ד (מ' אירו) ¹ |
|-------------------|-----------|-----------------------------|
| € 58.6 | € 46.3 | שכ"ד (מ' אירו) ¹ |
| 5.5% ³ | 5.72% | תשואת שכ"ד |

שווי תיק בספרים - כ-810.1 מ' אירו¹

- חלק החברה.
- לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ב-Q2/2018 ללא הנחות צמיחה בשוק.
- 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 4.8%.

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 | | | | | | שכ"ד (מ' אירו) ¹ |
|---|---------|---------|-------|-------|-------|---------------------------------|
| (Market Rent Q2/2018) € 58.6 ² | | | | | | € 46.3 (שכ"ד נוכחי) |
| 4.75% | 5.25% | 5.75% | 4.75% | 5.25% | 5.75% | תשואת שכ"ד |
| € 1,234 | € 1,116 | € 1,019 | € 976 | € 883 | € 806 | שווי נגר (מ' אירו) ¹ |

הפרמיות ביחס ל-EPRA NAV של החברות הציבוריות משקפות תשואת NOI גלומה של 5.51%.

| ניתוחי רגישות | | | | | | NOI (מ' אירו) ¹ |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------------------|
| (NOI Based on Market Rent) € 21.1 | | | | | | € 19.7 (NOI נוכחי) |
| 5.00% | 5.25% | 5.50% | 5.00% | 5.25% | 5.50% | תשואת NOI |
| € 422 | € 402 | € 383 | € 395 | € 376 | € 359 | שווי נגר (מ' אירו) ¹ |

מרכזים מסחריים

| מחירי שוק | מצב נוכחי | NOI (מ' אירו) ¹ |
|--------------------|-----------|----------------------------|
| € 21.1 | € 19.7 | NOI (מ' אירו) ¹ |
| 5.50% ² | 5.66% | תשואת NOI |

שווי תיק בספרים - כ-348.6 מ' אירו¹

- חלק החברה.
- לפי CBRE, 2018.



ניתוחי רגישות - רווח מהון^{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 | € 129.6 | € 104.8 | € 82.1 | 8% |
| חלק החברה | € 124.1 | € 100.5 | € 78.9 | 9% |
| גדל קרקע | € 118.9 | € 96.5 | € 75.8 | 10% |
| מס' יח"ד | € 114.0 | € 92.6 | € 73.0 | 11% |



| פרויקטים בשלבי תכנון מקדמי | לא כולל רווח מ: |
|----------------------------|-----------------|
| Aachen | 100% |
| Gerresheim | 50% |
| שם הפרויקט | 193 דונם |
| חלק החברה | 53 דונם |
| גדל קרקע | 1,300 |
| מס' יח"ד | 280-300 |
| מתוכננות | |

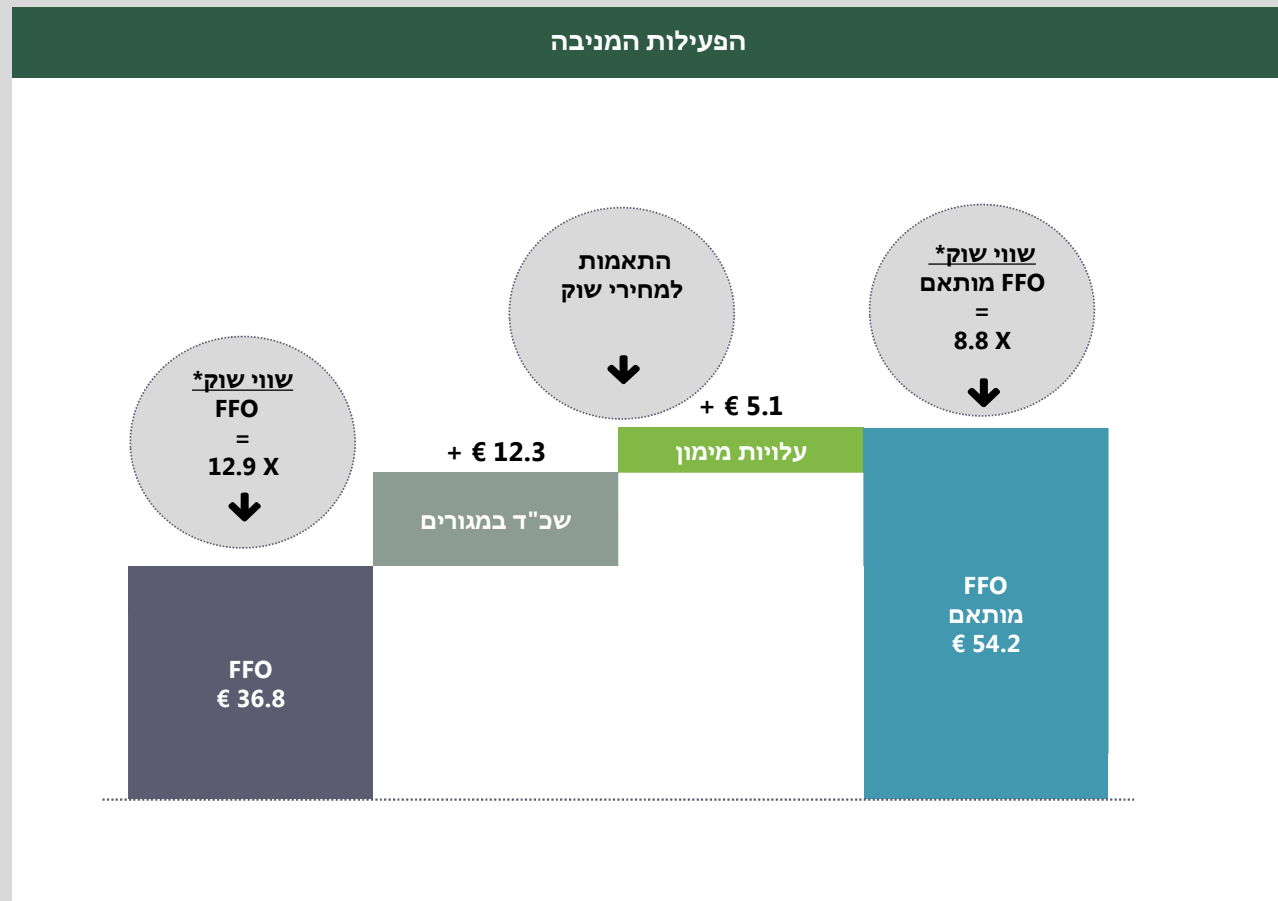
- ← פרויקטים מוכנים בדיסלדורף (היקף מכירות של 389 מ' אירו עד כה).
- ← מכירה מלאה של שלבים שהסתיימו.
- ← שיעור רווחיות גבוה מאד בשלבים בביצוע.
- ← שיעור רווחיות גבוה (28%-32% בשני השלבים שבביצוע) ועולה.
- ← עליית מחירים רציפה (כ-8% בממוצע בין השלבים)

ייזום למגורים

תרומה משמעותית ל-NAV הכלכלי



FFO (חלק החברה, מ' אירו)



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

מנועי צמיחה נוספים



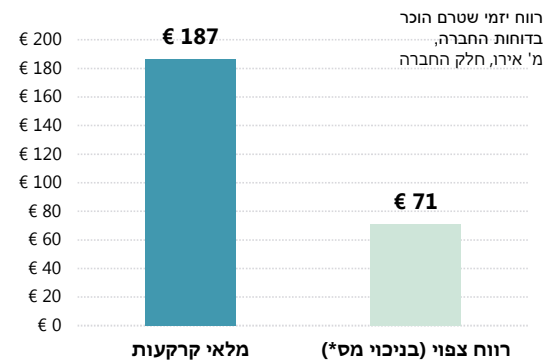
ייזום למגורים

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- 30.6.2018

| | |
|------------------------------|-----------|
| נכסים מניבים | € 1,333.3 |
| קרקע להשקעה | € 65 |
| מלאי מקרקעין (ז"א+ז"ק) | € 240 |
| מזומן ויתרות זילות | € 88.8 |
| סה"כ נכסים | € 1,766.6 |
| סה"כ חוב | € 902.5 |
| הון עצמי המיוחס לבעלי המניות | € 628.1 |
| סה"כ הון עצמי כולל ז. מיעוט | € 727.4 |
| EPRA NAV | € 728.5 |

איתנות פיננסית

מבנה החוב הפיננסי - 30.6.2018

| סה"כ | אג"ח | חוב בנקאי | סכום במ' אירו |
|----------|----------|-----------|------------------------|
| € 902.5 | € 125.2 | € 777.3 | סכום במ' אירו |
| 3.7 שנים | 4.0 שנים | 3.65 שנים | מח"מ |
| 1.9% | 3.9% | 1.59% | ריבית ממוצעת |
| 1.3% | 0.8% | 1.4% | ריבית שוק ¹ |

דירוג ויחסי מינוף - 30.6.2018

| S&P Maalot iIAA- | דירוג אשראי |
|------------------|---|
| 48.3% | LTV ² |
| 52.2% | חוב ל- Cap נטו |
| 49.0% | חוב ל- Cap נטו לפי EPRA NAV |
| 3.74X | 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.

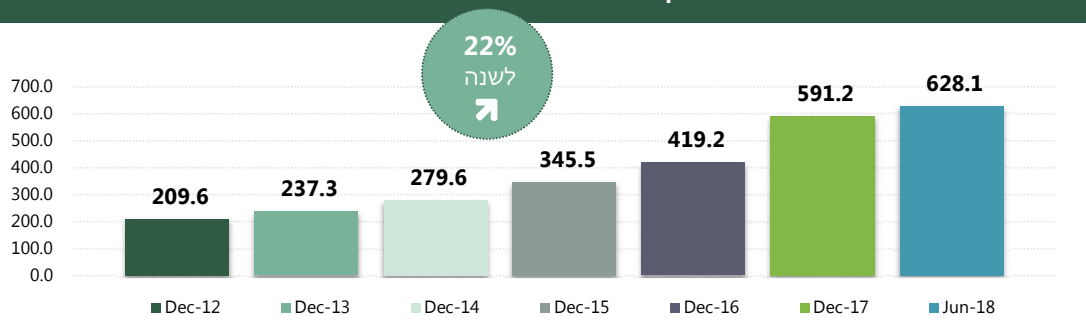
מימון מחדש לפי ריביות שוק מגלם תוספת של כ- 5.1 מ' אירו ל-FFO השנתי

EPRA NAV (מ' אירו) - 30.6.2018

| | |
|--------------|--|
| 628.1 | הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה |
| 94 | בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט) |
| 0.2 | בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט) |
| 6.2 | בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנימכרו בשלב ד' (חלק החברה, בניכוי מס) |
| 728.5 | EPRA NAV |

בגין דירות שנמכרו וטרם קיבלו ביטוי בדוח רווח והפסד

התפתחות ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות - במ' אירו



נתונים פיננסיים עיקריים - רווח והפסד

רווח והפסד (באלפי אירו)

| | Q2/2017 | Q2/2018 | |
|--|-----------|----------|---------------------------------------|
| | € 18,223 | € 19,668 | הכנסות שכ"ד |
| מכירת דירות בשלב ד' של פרויקט המגורים. | (€ 1,822) | € 2,522 | רווח (הפסד) ממכירת דירות |
| | € 15,853 | € 16,901 | * NOI |
| | 5.5% | 4.9% | תשואת NOI |
| | 6.9% | 6.4% | תשואת NOI מותאם** |
| ללא תרומה מפרויקט Grafental. | € 14,125 | € 15,113 | EBITDA |
| | € 71,790 | € 27,775 | שערוך נדל"ן |
| | 1.8% | 0.02% | % שערוך נדל"ן ביחס לסך נדל"ן להשקעה |
| ריבית ממוצעת של 1.59% בשנה על החוב הבנקאי. | € 4,086 | € 4,040 | ריבית תזרימית |
| ללא תרומה מפרויקט Grafental. | € 8,281 | € 9,237 | FFO |
| | 3.5x | 3.7x | 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-5.4 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 | שלב א' | שלב ב'1 | שלב ב'2 | שלב ב'3 | שלב ג' | שלב ד' | שלב ה' | שלב ו' ³ |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|---------------------|
| מס' חניות תת-קרקעיות | 244 | 130 | 101 | 121 | 125 | 125 | 86 | 57 | | | | | | | | |
| שטח בנוי | 30k m ² | 18k m ² | 11k m ² | 16k m ² | 16k m ² | 16k m ² | 18k m ² | 12k m ² | | | | | | | | |
| מס' יח"ד מכורות | 202 | 118 | 79 | 107 | 109 | 118 | 35 | לר. | | | | | | | | |
| (%) | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 99.5% | 43.1% | לר. | | | | | | | | |
| סך מכירות אוגוסט 2018 | € 80.9m | € 56.4m | € 30.0m | € 55.1m | € 56.1m | € 67.6m | € 34.6m | לר. | | | | | | | | |
| מחיר מכירה ממוצע למ"ר ² | € 3,585 | € 3,937 | € 3,523 | € 4,152 | € 4,571 | € 4,940 | € 5,033 | לר. | | | | | | | | |
| תחילת שיווק מוקדם | 5/2012 | 9/2013 | 7/2013 | 1/2015 | 5/2016 | 5/2017 | 5/2018 | לר. | | | | | | | | |
| תחילת בנייה | 7/2012 | 4/2014 | 4/2014 | 4/2015 | 4/2016 | 4/2017 | 4/2018 | 4/2018 | | | | | | | | |
| מועד מסירת דירות | הסתיים | הסתיים | הסתיים | הסתיים | הסתיים | הסתיים | Q1/2020 | Q1/2020 | | | | | | | | |
| רווח יזמי | € 14.0m | € 11.6m | € 6.3m | € 11.5m | € 12.3m | € 16.4m | € 12.1m | € 3.5m | | | | | | | | |
| שעור הרווחיות הימית | 21% | 26% | 26% | 26% | 28% | 32% | 32% | 13.7% | | | | | | | | |
| רווח יזמי שהוכר בדוחות (מצטבר) | € 14.0m | € 11.6m | € 6.3m | € 11.5m | € 12.7m | € 10.8m | - | - | | | | | | | | |
| תזרים חופשי | € 31m | € 19m | € 14m | € 21m | € 21m | € 24.5m | € 20m | € 7m | | | | | | | | |

תוצאות רבעון שני 2018



| שינוי | Q2/2017 | Q2/2018 | |
|-------|---------|---------|--|
| ↑ 8% | 18,223 | 19,668 | הכנסות שכ"ד (א' אירו) |
| ↓ 50% | 44,839 | 22,646 | רווח נקי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו) |
| ↑ 11% | 33,200 | 36,800 | FFO (Q2 במונחים שנתיים, א' אירו) |
| ↑ 17% | 535,595 | 628,070 | הון עצמי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו) |
| ↑ 17% | 621,700 | 728,500 | EPRA NAV (א' אירו) |

תוצאות רבעון שני 2018 - לפי מגזרי פעילות



Retail Parks

| | Q2/2017 | Q2/2018 | |
|---|---------|---------|-------------------------------------|
| ↑ | 96% | 97% | שיעור תפוסה |
| ↓ | 2.6% | 0.4% | צמיחת שכ"ד מנכסים זהים ¹ |



יזום למגורים

| Q2/2017 | Q2/2018 | אוגוסט 2018 (שלב ד' + ה') | |
|---------|---------|------------------------------|-----------------------|
| 44 | 40 | 21 | מכירת דירות (#) |
| € 4,862 | € 4,889 | € 4,722 | מחיר מכירה ממוצע למ"ר |

← האצה בקצב עליית מחירי המכירה בפרויקט Grafental



מגורים להשכרה

| | Q2/2017 | Q2/2018 | |
|---|---------|---------|---|
| ↔ | 95% | 95% | שיעור תפוסה |
| ↑ | € 5.92 | € 6.18 | שכ"ד ממוצע למ"ר |
| ↑ | € 7.39 | € 7.48 | שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות |
| ↑ | 5.4% | 6.2% | צמיחת שכ"ד במגורים - נכסים זהים ¹ |
| ↓ | 29% | 26% | 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

