

# BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



## מודל עסקי מאוזן, תזרים יציב, צמיחה

שחקן איכות בתחום המגורים להשכרה ✓

יזם ה- Condo המוביל בדיסלדורף ✓

אוגוסט 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 פורסם ביום 15 במרץ 2019) ולרבעון השני של 2019 (אשר פורסם ביום 14 באוגוסט 2019).

במצגת כלולות תוכניות לפעולות ו/או מהלכים ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה ו/או לתשואות צפויים 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 2018 ולרבעון השני של שנת 2019, 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 בשקפים 7 עד 20, 22, 24, 27 ו-29 למצגת 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.

יצוין כי, התמונות המצורפות למצגת זו וכן האמור בשקפים 3-8, 10, 12, 16, 20, 22-24 ו-26-29 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 ולרבעון השני של שנת 2019. 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 הזמית של החברה מוצגים תחת ההנחה כי פעילות זו תמשך במתכונתה הנוכחית וכמפורט בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2018 ולרבעון השני של שנת 2019.



## פעילות בגרמניה משנת 2004

**פורטפוליו מניב למגורים**  
 (11,956 יח"ד 64% מ-GAV<sup>1</sup>)

**פורטפוליו מניב למסחר**  
 (216 א' מ"ר<sup>2</sup>, 14% מ-GAV<sup>1</sup>)

**ייזום למגורים**<sup>3</sup>  
 (2,640 יח"ד, 22% מ-GAV<sup>1</sup>)

## שלושה מגזרי פעילות:

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

**FFO: 31.2 מיליון אירו** קצב שנתי



Dutch N.V



**כ- 0.9 מיליון מ"ר נכסים  
מניבים<sup>2</sup> + פרויקטי נדל"ן**  
 (~1.2 מיליארד אירו)



**כ- 150 עובדים**



**EPRA NAV: 800.4 מיליון אירו**

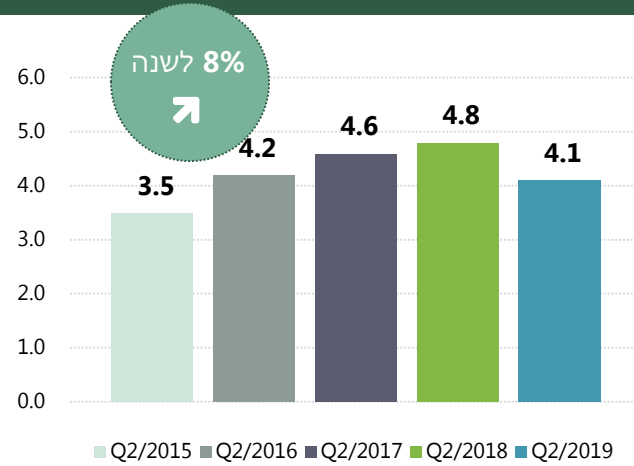


**תיק מזומן 98.9 מיליון אירו**

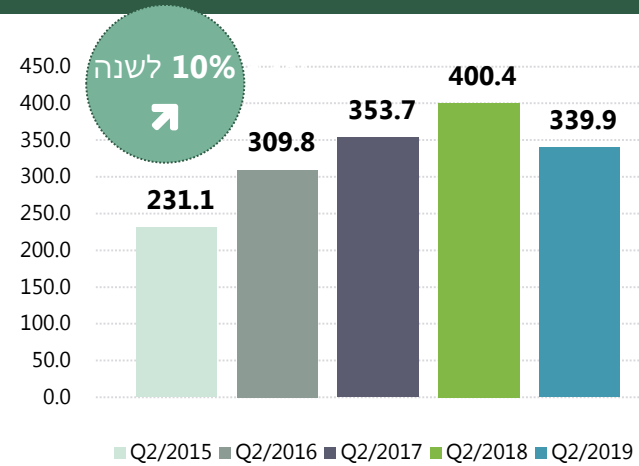
# Track Record



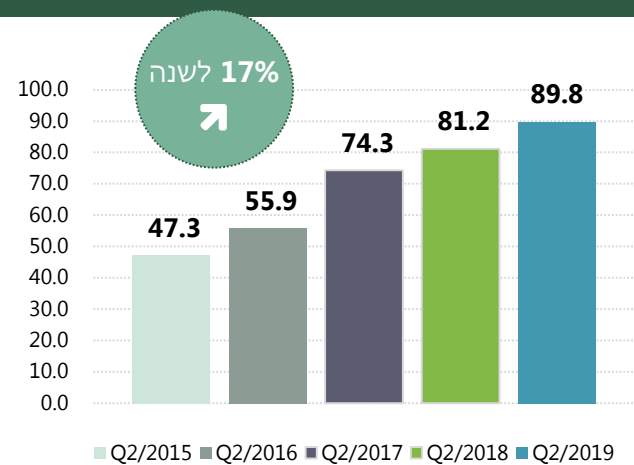
## FFO למניה (במונחים שנתיים; באירו)



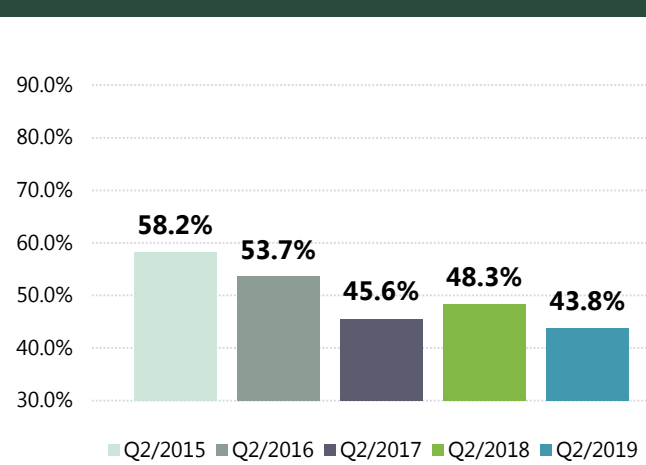
## מחיר למניה לסוף רבעון (בש"ח)



## NAV למניה (באירו)



## LTV\* (%)



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



# תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

11,956 דירות להשכרה (64% מ-GAV)



פעילות בערים גדולות וצומחות



תזרים גבוה: ~5.3% תשואת שכ"ד

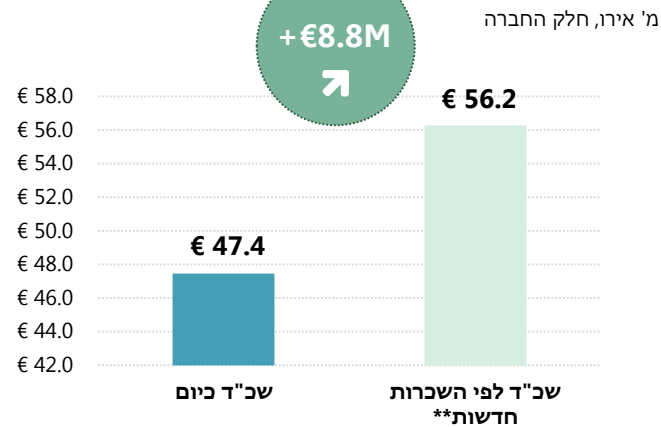


1

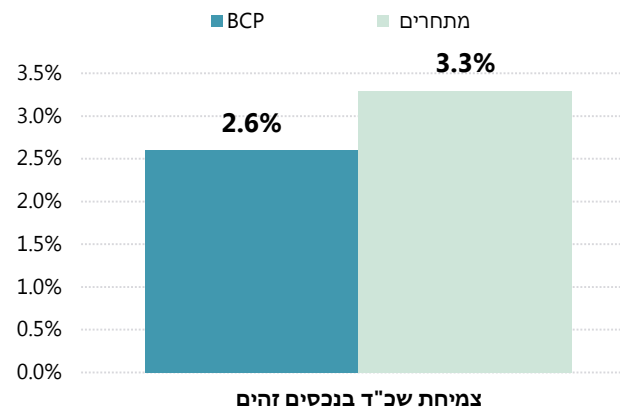
מניב מגורים  
(מאוחד)



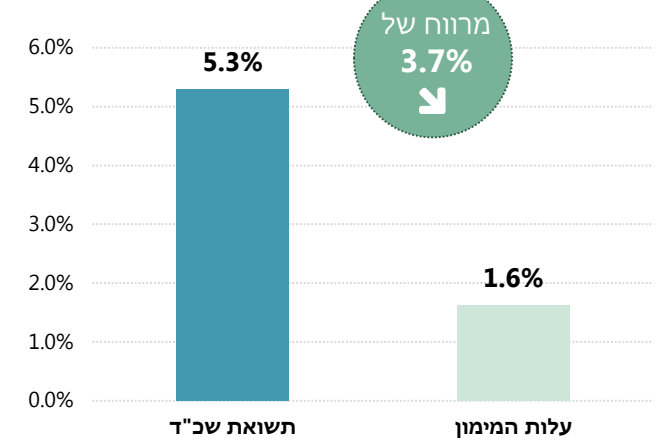
## פוטנציאל השבחה מהותי



## צמיחה\* גבוהה - ברת קיימא



## תזרים גבוה



# תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה

כ- 2,640 דירות בביצוע ובתכנון (22% מ-GAV) 🔑

פרויקטים גדולים וממוצבים היטב 📍

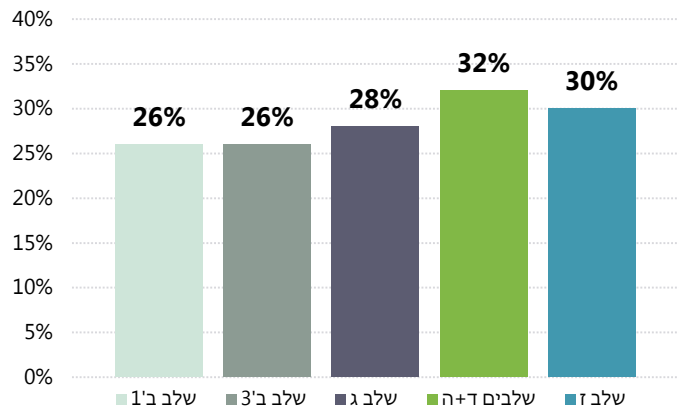
תרומה מהותית ל- NAV ☰

2

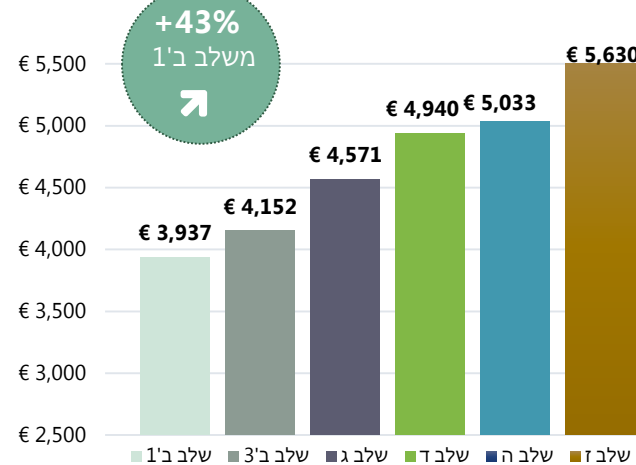
ייזום למגורים  
(מאוחד)



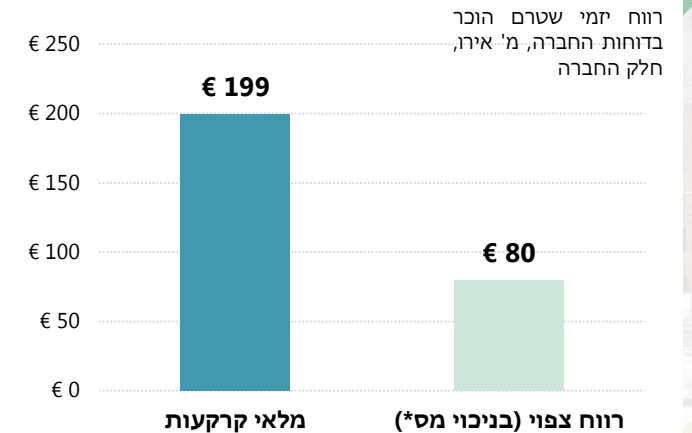
רווח יזמי גבוה  
התפתחות הרווחיות היזמית - Grafental



צמיחה  
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 היים, (דיסלדורף) ובאאן.  
\*\* סה"כ מחיר מכירה לדירות והחניות חלקי שטח הדירות לכל שלב (דירות condo בלבד). מחירי המכירה לשלבים שבביצוע על סמך הערכת החברה.



# תחומי פעילות / רווחיות וצמיחה



3

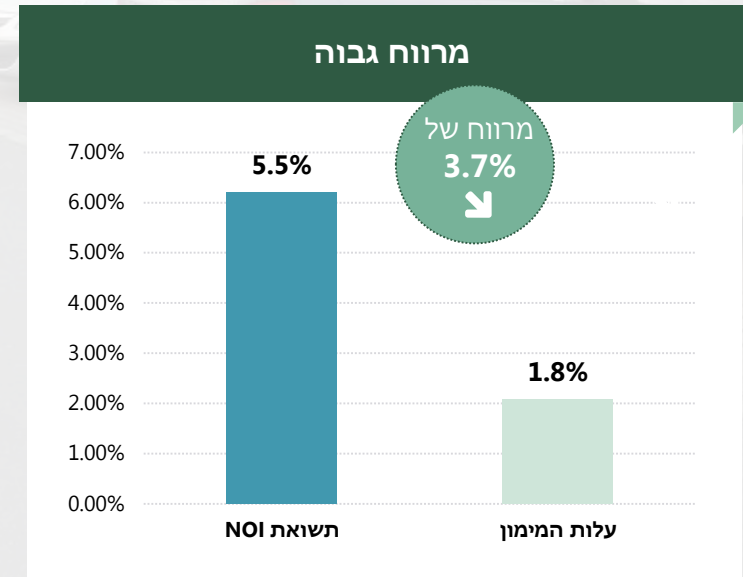
## מניב למסחר (מאוחד)

כ- 216 א' מ"ר מסחרי<sup>2</sup> (14% מ-מ-GAV)

מרכזים דומיננטיים בערים צומחות

תזרים גבוה: ~5.5% תשואת NOI

פרמטרים תפעוליים טובים	
96%	שיעור תפוסה גבוה <sup>2</sup>
כ- 5.75 שנים <sup>1</sup>	מח"מ חזים ארוך
כ-90% מהשטח מושכר לרשתות ארציות	דיירים איכותיים
4%-5% מהמחזור	עומס שכ"ד נמוך



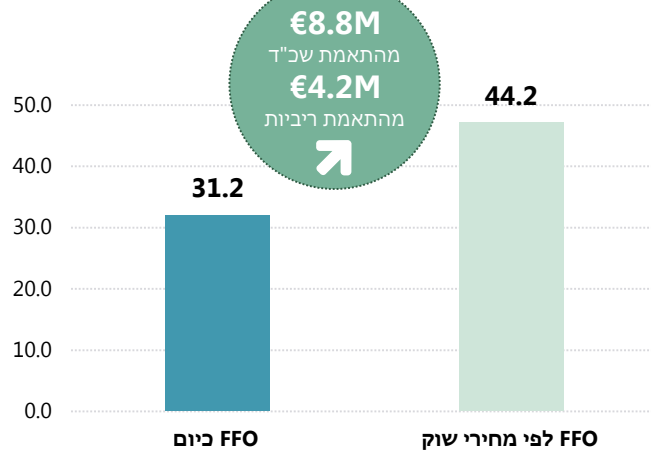
# תשואת FFO של הנדל"ן המניב

תיק המזומן: כ-98.9 מ' אירו

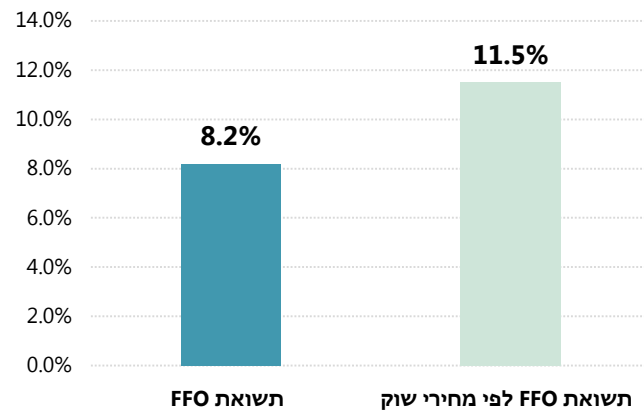
4  
רווחיות /  
תשואת FFO /  
צמיחה



## FFO\* (מ' אירו)



## תשואת FFO\*



## שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה (מ' אירו)

680.8	שווי שוק (1/8/2019)
199.2	בניכוי בנק קרקעות (חלק החברה)
98.9	בניכוי מזומן
382.7	שווי שוק המיוחס לפעילות המניבה

## שווי בנק קרקעות (מ' אירו)

217.9	מלאי קרקעות ז"א
62.5	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
26.4	עלות המקרקעין במלאי בניינים בהקמה
(107.6)	בניכוי הלוואות
199.2	בנק קרקעות (חלק החברה)





## עסקאות מכירת נכסים

ביום 31 באי 2019 מברה החברה את החזקותיה (89.9%) בשלוש חברות נכסים בערים קסטרופ, רוסשטוק וסלה (המוחזקות על ידי החברה בעקיפין באמצעות חברות בנות מסוימות של החברה), המהוות כ-40% מתיק הנדל"ן המסחרי של החברה בתמורה המבוססת על שווי נכסים ברוטו של כ- 175 מיליון אירו (בכפוף להתאמות מחירים\*\*).

ביום 28 ביוני 2019 התקשרה החברה בהסכם למכירת נדל"ן מסחרי ב-11 ערים בגרמניה, המחזקים ע"י חברות בנות מסוימות. התמורה בעסקה הנה בסך כולל של 128.7 מיליון אירו (בכפוף לתנאי העסקה\*\*\*).



## מימון

### הריבית הממוצעת על הלוואות הבנקאיות:

יוני 2019: **1.72%** (במח"מ של 4.4 שנים)

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.

\*כולל עלויות עסקה נלוות.

\*\* לפרטים נוספים ראו דיווח המידי של החברה מיום 23 במרץ, 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-023952)

\*\*\* לפרטים נוספים ראו דיווח המידי של החברה מיום 30 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-055230)





תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה

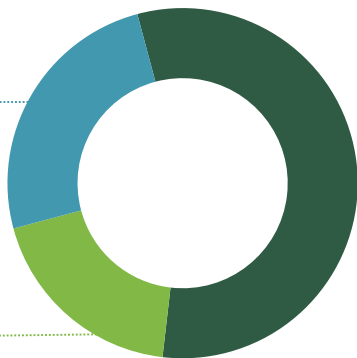


## 100% - בערים גדולות

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 7,477 יח"ד



Town Houses 1,185 יח"ד

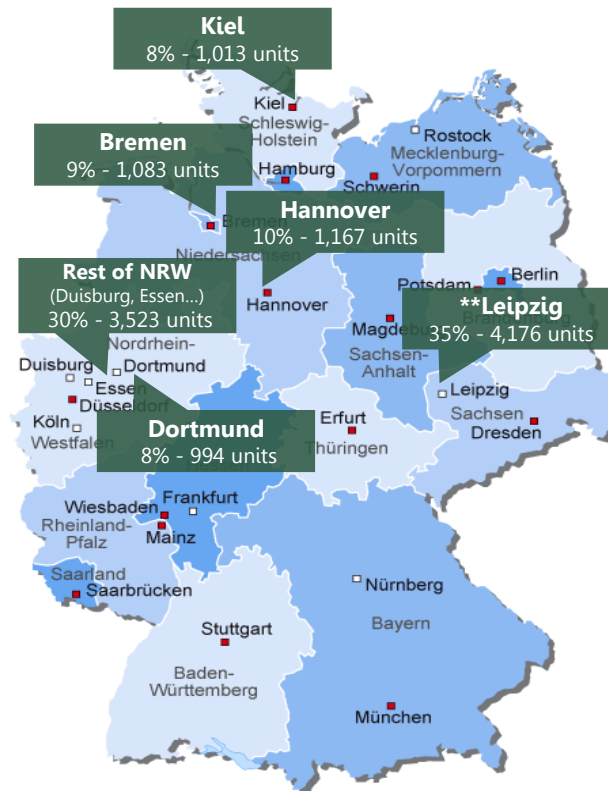


רבי קומות 1,758 יח"ד



# 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 6.34 אירו

### תשואה נוכחית

תשואת שכ"ד 5.3%

תשואת NOI 4.4%

### תשואה פוטנציאלית

תשואת \*ERV 6.2%

תשואת NOI מותאם\*\* 5.3%

\* 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

מתחרים ממוצע <sup>1</sup>	BCP	8.2019
3.3%	2.6%	צמיחת שכ"ד בנכסים זהים
		בהתאמת שיעורי תפוסה, צמיחת שכ"ד הסתכמה ל -3.0%



**פרופורציה גבוהה של דירות סטודיו ו-2 חדרים<sup>2</sup>**  
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%**

.1 חברות ציבוריות הפועלות בשוק המגורים בגרמניה. נתונים מדוחות Credit Suisse ופרסומי החברות.  
.2 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 & Gottingen	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
€ 1,362	€ 1,576	€ 1,897	€ 1,217	€ 1,523	€ 1,313	€ 1,058	€ 1,332	שווי למ"ר
€ 6.34	€ 6.22	€ 8.10	€ 6.20	€ 7.06	€ 6.58	€ 5.84	€ 5.70	שכ"ד ממוצע למ"ר
€ 7.51	€ 7.63	€ 10.24	€ 7.15	€ 9.48	€ 8.04	€ 6.45	€ 6.52	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
18%	23%	26%	15%	34%	22%	10%	14%	אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק*

שווי מ"ר בספרים - **1,362 אירו**



אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק\* - **18%**

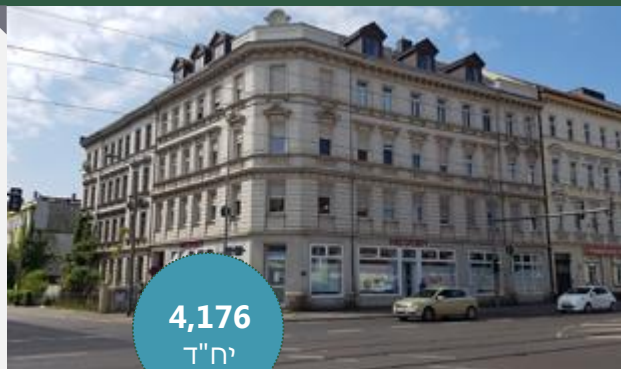




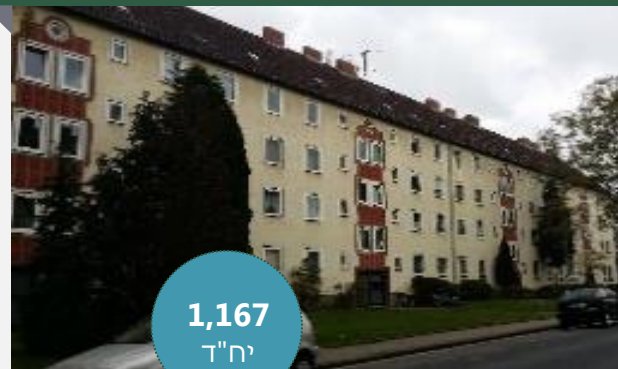


# תיק המניב למגורים

## Leipzig, Magdeburg & Halle



## Hannover



## Bremen



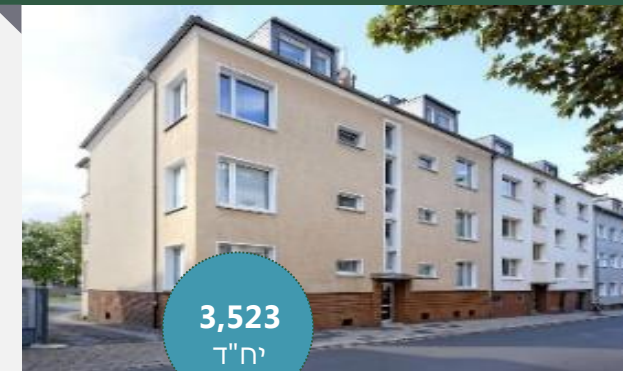
## Kiel



## Dortmund



## NRW







ייזום למגורים





# פעילות היזום וההשבחה למגורים בדיסלדורף - מרכז כלכלי בינלאומי, שיטת באיכות החיים בעולם <sup>1</sup>



עליית מחירי הדירות של כ-94% בין  
השנים 2009-2017. <sup>2</sup>



עלייה במשקי הבית (שתשפיע על הביקוש)  
של כ-50 א' עד ל-2020<sup>2</sup>





## Grafental II<sup>2</sup> (משלב ז' והלאה)



במקור קרקע למשרדים, בהליך מתקדם לשינוי תב"ע למגורים  
בסמוך לפרויקט Grafental I  
900 יח"ד - היקף צפוי<sup>3</sup>  
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- 400 מ' אירו עד כה  
32% רווחיות זימת  
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-1,400 יח"ד וכ-30,000 מ"ר של שטח מסחרי  
בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg  
סוף 2019 - צפי לאישור תב"ע<sup>3</sup>

## Aachen<sup>2</sup>



קרקע בהליך שינוי ייעוד למגורים (חלק החברה 50%)  
כ-280 יח"ד בתכנון: שילוב של צמודי קרקע ודירות גן/גג  
סוף 2018 - התב"ע פורסמה  
במהלך 2019 - צפי לאישור התב"ע ולקבלת היתר בנייה<sup>3</sup>

## Grafenberg - ב קרקע<sup>1,2</sup>



פרויקט יוקרה מתוכנן - כ-84 יח"ד  
בצמידות ליער Grafenberg  
במהלך 2019 - צפי לאישור תב"ע ולקבלת היתר בנייה<sup>3</sup>



Grafental II



Aachen



פעילות היזום -  
גרפנטל, גרסהיים  
ואאכן

Gerresheim

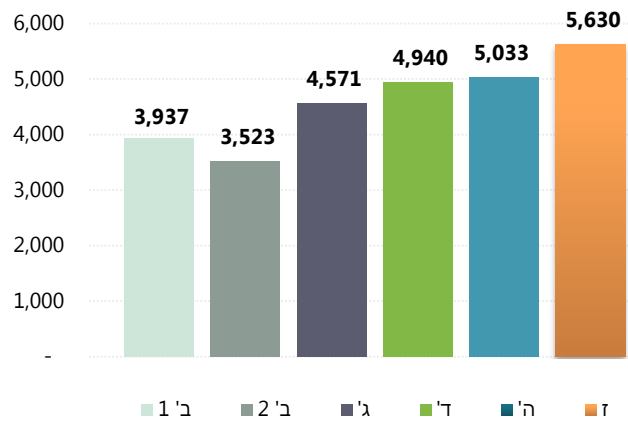


Grafental I



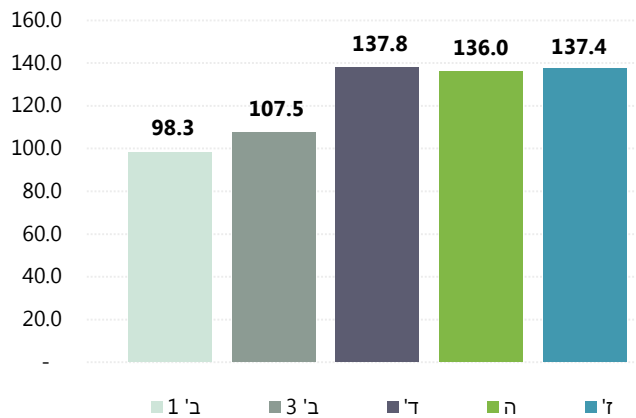


### מחיר מכירה\* למ"ר (באירו)



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

### רווח יזמי לדירה (בא' אירו)



פעילות הייזום למגורים בדיסלדורף -  
 פלטפורמה עתירת ניסיון  
 להמשך צמיחה







תיק המניב למסחר / Retail Parks



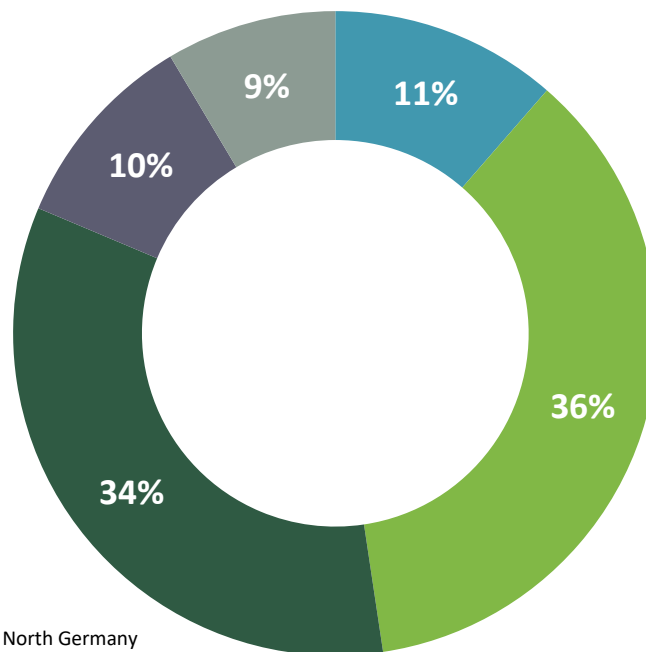


# שחקן מוביל בתחום ה-Retail Parks בגרמניה

תיק מפחר המניב תזרים מזומנים יציב



**פיזור 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 (מאוחד) \***

נתונים כלליים	
מס' דיירים	~ 165
סה"כ שטח	216 א' מ"ר
תפוסה	96%
שכ"ד שנתי	19 מ' אירו
מח"מ שכירויות**	~ 5.75 שנים
תשואה נוכחית	
תשואת שכ"ד	6.8%
תשואת NOI	5.5%
תשואה פוטנציאלית	
תשואת ERV***	6.9%
תשואת NOI מותאם****	5.6%

\* 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.  
 \*\* חזים עם דיירי עוגן.  
 \*\*\* ERV - שכ"ד לפי מחיר שוק.  
 \*\*\*\* NOI מותאם - NOI תחת הנחה שהנכסים מושכרים לפי ERV





מנועי צמיחה



€ 800.4M  
€ 680.8M

(30.06.2019) EPRA NAV  
שווי שוק (1.8.2019)

# NAV - מנועי צמיחה

## מגורים להשכרה

מחירי שוק <sup>2</sup>	מצב נוכחי	שכ"ד (מ' אירו) <sup>1</sup>
€ 56.2	€ 47.4	שכ"ד (מ' אירו) <sup>1</sup>
3 5.06%	5.32%	תשואת שכ"ד

שווי תיק בספרים - כ- 891.7 מ' אירו<sup>1</sup>

1. חלק החברה.
2. לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ב-Q2/2019 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.



### ניתוחי רגישות

שכ"ד (מ' אירו) <sup>1</sup>						שכ"ד (מ' אירו) <sup>1</sup>
(Market Rent Q2/2019) <sup>2</sup> € 56.2						€ 47.4
5.00%	5.25%	5.50%	5.00%	5.25%	5.50%	תשואת שכ"ד
€ 1,124	€ 1,071	€ 1,022	€ 949	€ 904	€ 863	שווי נגזר (מ' אירו) <sup>1</sup>

הפרמיות ביחס ל-EPRA NAV של החברות הציבוריות משקפות תשואת שכ"ד גלומה של 5.13%

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.

## מרכזים מסחריים

שווי תיק בספרים - כ- 197.7 מ' אירו<sup>1</sup>

שווי תיק בספרים לאחר השלמת העסקה הצפויה<sup>2</sup> - כ- 69 מ' אירו<sup>1</sup>

1 חלק החברה.

2 לפרטים נוספים ראו דיווח המייד של החברה מיום 30 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא 055230-01-2019).



### ניתוחי רגישות- רווח מהוון<sup>1,2,3</sup> לאחר מס (חלק החברה, מ' אירו)

שיעור הוון	4%	7%	10%
שיעור שנתי של עלית מחיר מכירה	8%	9%	10%
€ 100.9	€ 128.8	€ 159.1	€ 152.4
€ 97.0	€ 123.5	€ 146.1	€ 140.1
€ 93.3	€ 118.6	€ 113.9	€ 89.8

לא כולל רווח מ:



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 400 מ' אירו עד כה).

מכירה מלאה של שלבים שהסתיימו.

שיעור מכירה גבוה מאד בשלבים בביצוע.

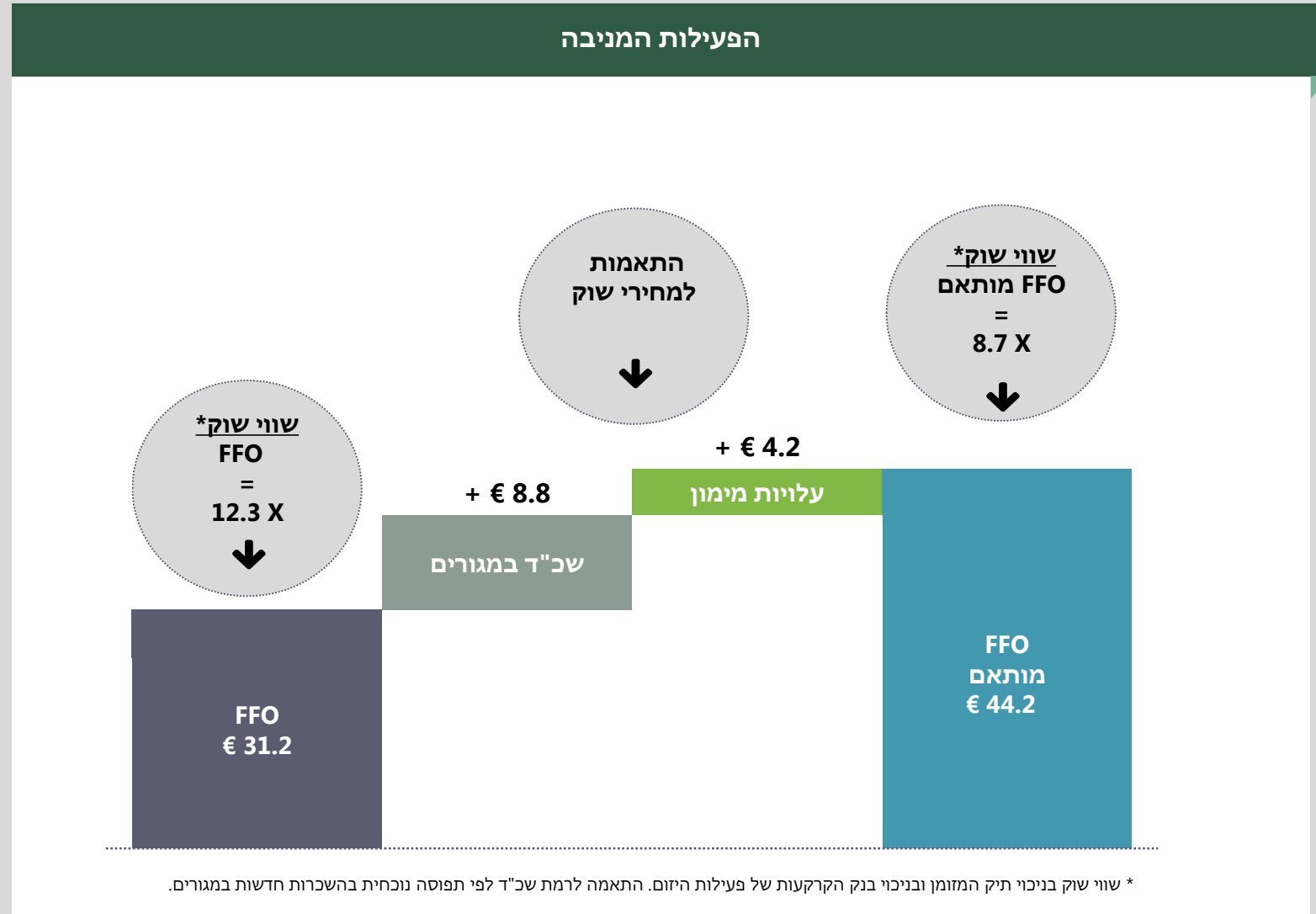
שיעור רווחיות גבוה (28%-32% בשני השלבים שבביצוע).

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



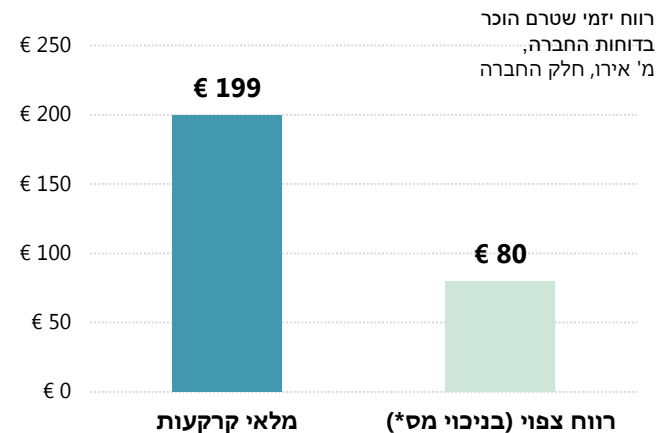
### ייזום למגורים

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

## איתנות פיננסית

מבנה החוב הפיננסי – 30.06.2019			
סה"כ	אג"ח	חוב בנקאי	
€ 771.7	€ 114.9	€ 656.8	סכום במ' אירו
4.2 שנים	3.3 שנים	4.4 שנים	מח"מ
2.00%	3.87%	1.72%	ריבית ממוצעת
1.5%	0.22%	1.72%	ריבית שוק <sup>1</sup>
דירוג יחסי מינוף – 30.06.2019			
S&P Maalot iLAA-	דירוג אשראי		
43.8%	LTV <sup>2</sup>		
41.8%	חוב ל- Cap נטו		
3.59X	Ebitda לריבית (ללא תרומה מ- <sup>3</sup> Grafental)		

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.

מימון מחדש לפי ריביות שוק מגלם תוספת של כ- 4.2 מ' אירו ל-FFO השנתי

## תמצית מאזן (מ' אירו) - נכון ל- 30.6.19

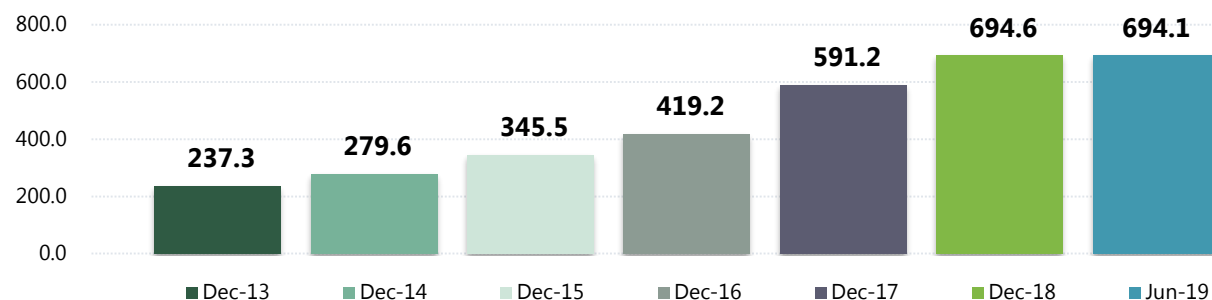
€ 1,120	נכסים מניבים
€ 65.3	קרקע להשקעה
€ 256.6	מלאי מקרקעין (ז"א+ז"ק)
€ 98.9	מזומן ויתרות נזילות
€ 1,760	סה"כ נכסים
€ 771.7	סה"כ חוב
€ 694	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
€ 799	סה"כ הון עצמי כולל ז. מיעוט
€ 800.4	EPRA NAV

## EPRA NAV (מ' אירו) – 30.06.2019

694.1	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
96.7	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
0.4	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
9.1	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנימכרו בשלב ד' (חלק החברה, בניכוי מס)
<b>800.4</b>	<b>EPRA NAV</b>

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)

	Q2/2018	Q2/2019	
	€ 19,668	€ 19,108	הכנסות שכ"ד
תזמון ההכרה במסירת דירות	€ 2,522	€ (736)	רווח (הפסד) ממכירת דירות
	€ 16,901	€ 16,024	* NOI
	4.9%	4.6%	תשואת NOI
	6.4%	5.4%	תשואת NOI מותאם**
ללא תרומה מפריקט Grafental	€ 15,113	€ 13,505	EBITDA
	€ 27,775	€ 4,314	שערוך נדל"ן
	2%	0.4%	% שערוך נדל"ן ביחס לסך נדל"ן להשקעה
ריבית ממוצעת של החוב הבנקאי, החל מרבעון 2, 2019.	€ 4,040	€ 3,758	ריבית תזרימית
ללא תרומה מפריקט Grafental	€ 9,237	€ 8,035	FFO
	3.7x	3.59x	EBITDA לריבית (ללא תרומה מ-Grafental)

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

# Grafental

כ-15.6 מ' אירו רווח יזמי<sup>1</sup> שטרם הוכר בספרים מדירות שנימכרו בשלבים שביצוע


## Grafental I - נתוני מכירות ורווחיות<sup>1</sup>

מס' יח"ד	202	118	79	107	109	119	89	112	89
מס' חניות תת-קרקעיות	244	130	101	121	125	125	86	57	106
שטח בנוי	30k m <sup>2</sup>	18k m <sup>2</sup>	11k m <sup>2</sup>	16k m <sup>2</sup>	16k m <sup>2</sup>	18k m <sup>2</sup>	18k m <sup>2</sup>	12k m <sup>2</sup>	9.5k m <sup>2</sup>
מס' יח"ד מכורות	202	118	79	107	109	119	89	ל.ר.	51
(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	ל.ר.	53%
סך מכירות מרץ 2019	€ 80.9m	€ 56.4m	€ 30.0m	€ 55.1m	€ 56.1m	€ 67.6m	€ 49.6m	ל.ר.	€ 28.5m
מחיר מכירה ממוצע למ"ר <sup>2</sup>	€ 3,585	€ 3,937	€ 3,523	€ 4,152	€ 4,571	€ 4,940	€ 5,033	ל.ר.	€ 5,630
תחילת שיווק מוקדם	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	€ 4m	-	-
תזרים חופשי לפני מס	€ 31m	€ 19m	€ 14m	€ 21m	€ 21m	€ 24.5m	€ 20m	€ 7m	€ 20m

1. למעד הדוח נתונים לפי 100% חלק החברה בפרייקט הנו 84.98%.  
2. מחיר מכירה ממוצע למ"ר לכל שלב (דירות condo). 3. הריווחיות היזמית 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 לריווחיות היזמית בשלבים בהם נבנות דירות Condo למכירה חופשית בשוק.



# תוצאות רבעון 2/2019



שינוי	Q2/2018	Q2/2019	
↓ -3%*	19,668	19,108	הכנסות שכ"ד (א' אירו)
↓ -65%	22,646	7,852	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו)
↓ -13%*	36,800	32,100	FFO (Q2 במונחים שנתיים, א' אירו)
↑ 11%	628,070	694,100	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות (א' אירו)
↑ 10%	728,500	800,400	EPRA NAV (א' אירו)



# תוצאות רבעון שני 2019 - לפי מגזרי פעילות



## יזום למגורים

Q2/2018	Q2/2019	
40	15	מכירת דירות (#)
€ 4,889	€ 5,643	מחיר מכירה ממוצע למ"ר

עליית מחירי המכירה בפרויקט Grafental ←



## מגורים להשכרה

	Q2/2018	Q2/2019	
↓	95%	94%	שיעור תפוסה
↑	€ 6.18	€ 6.34	שכ"ד ממוצע למ"ר
↑	€ 7.48	€ 7.51	שכ"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
↓	6.2%	2.6%	צמיחת שכ"ד במגורים - נכסים זהים <sup>1</sup>
↓	26%	18%	הפער בין שכ"ד בשוק לפי השכרות חדשות לשכ"ד בפועל



# BCP

BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.



תודה

