

יחד ננצח



החברה משתתפת באבן הכבד של משפחות הנרצחים, חיילי צה"ל וכוחות הביטחון שנפלו במלחמת "חרבות ברזל", ומייחלת להחלמתם ושיקומם של הפצועים, ולשובם בשלום של כל חיילי צה"ל והחטופים לביתם.

BCP  
BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

## מודל עסקי מאוזן תזרים יציב

מצגת משקיעים

ינואר 2024



# הבהרה משפטית

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, בין היתר בקשר עם נתוני רווחיות צפויים, מכירות, הכנסות ושיעור רווח יזמי צפוי, אשר אינו בשליטה מלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע המבוסס על אינפורמציה קיימת בחברה נכון למועד זה, בדבר: ביקוש לשטחי מגורים בעיר, מחירי שוק של שטחי מגורים בעיר בכלל ובסביבת הפרויקטים (לרבות בפרויקטים מתחרים ברי השוואה לפרויקטים של החברה), ידע וניסיון מצטבר של הנהלת החברה ותחזיות ואומדנים של החברה באשר לעלויות הבניה, פיתוח, שיווק וכו', וכן הערכות נוספות של החברה. אין כל ודאות שהליכי שינוי הייעוד של מתחמי המקרקעין יתקיימו ו/או יושלמו, אם בכלל, שכן השלמתם כפופה להליכי התכנון והבנייה הנדרשים לפי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה בשליטתה של החברה. כמו כן, גם אם יתקבלו האישורים הנדרשים כאמור, החברה תחליט להקים את הפרויקטים בעצמה והקמת הפרויקטים תצא אל הפועל, שינוי נסיבות או גידול בעלויות הבניה ו/או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקטים ועל רווחיותם הכוללת. בנוסף, יצוין כי בהתייחסות החברה לרווחיות לאחר מס, מבוסס על הערכת החברה, בהתאם לחוות דעת שהתקבלה מיועצי המס, לגבי שיעור המס שיחול על העסקאות השונות, ויתכן כי רשויות המס יחלקו על הערכות אלו.

יצוין כי התמונות המצורפות למצגת זו וכן נתונים מסוימים הכלולים במצגת זו, לא נכללו בדוחות העבר של החברה והם מובאים במצגת זו לראשונה, או מוצגים באופן שונה מכפי שהוצגו בדיווחיה של החברה, או עודכנו בהתאם לאמור בדוח השנתי של החברה לשנת 2022 ובדוח לרבעון השלישי לשנת 2023. כמו כן, מידע הכלול במצגת עשוי להיחשב ככזה שמוצג באופן שונה מהאופן שבו הוא הוצג בדיווחיה של החברה. החברה סבורה כי המידע הכלול במצגת, ניתן לחישוב מתוך הנתונים שנכללו בדיווחים האמורים או לחילופין, 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 תמשיך במתכונתה הנוכחית וכמפורט בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2022 ולרבעון השלישי לשנת 2023.

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, וכן אין לפרשה כ"מתן ייעוץ להשקעה", והיא מיועדת למסירת מידע בלבד.

המידע המוצג במצגת אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאי, אינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן אינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע.

מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (אשר פורסם ביום 31 במרץ, 2023 מס' אסמכתא: 2023-01-036915) ולרבעון השלישי לשנת 2023 (אשר נחתם ביום 23 בנובמבר, 2023).

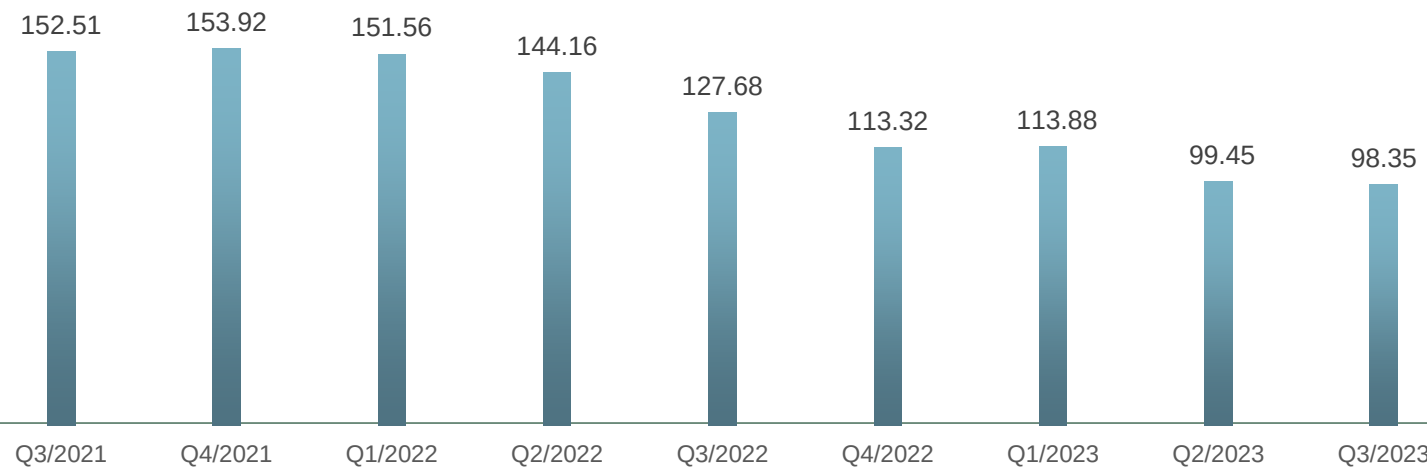
במצגת כלולות תכניות לפעולות ו/או מהלכים ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה ו/או לתשואות צפויות מפעילותה, בהתבסס על פעילות החברה כיום המהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1986 (להלן: "חוק ניירות ערך") לרבות תחזיות, מטרות עסקיות, הערכות ואומדנים, ולרבות מידע המובא בדרך של איורים, גרפים, סקירות וכן כל מידע אחר, בכל צורה בה הוא מובא, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה, התממשותו ו/או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד כאמור תושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה, לרבות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 ובדוח הרבעון השלישי לשנת 2023, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית והכלכלית באזורי עסקיה של החברה ובשוק ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, לרבות השפעת התפשטות מגפת הקורונה, המלחמה באוקראינה, והשינויים בשוקי ההון, בשיעורי הריבית והאינפלציה. 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. יצוין, כי ייתכנו הפרשים לא משמעותיים בין מצגת זו לבין דוחות החברה, אשר נובעים כולם מעיגולי הסכומים בלבד.

|                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>פעילות בגרמניה<br/><b>משנת 2004</b></p>                                                                                                       | <p><b>Dutch N.V</b></p>                                                                          |
| <p>שלושה מגזרי פעילות:</p> <p>פורטפוליו מניב למגורים<br/><b>(9,608 יח"ד – 81% מ-GAV)*</b></p>                                                    | <p>סך נכסים של<br/><b>כ- 1.30 מיליארד אירו</b></p>                                               |
| <p>פורטפוליו מניב למסחר<br/><b>(16,228 א' מ"ר – 1% מ-GAV)</b></p>                                                                                | <p><b>90 עובדים</b></p>                                                                          |
| <p>ייזום למגורים<br/><b>(1,920 יח"ד בתכנון – 18% מ-GAV)</b></p>                                                                                  | <p>EPRA NTA<br/><b>760.3 מיליון אירו</b><br/>EPRA NTA per share<br/><b>98.35 אירו/מניה</b></p>  |
| <p>שוק ההון<br/>דירוג אשראי של החברה 'iilBBB+' עדכני מ-S&amp;P<br/>מעלות</p> <p>דירוג אשראי של האג"ח 'iilBBB++' עדכני מ-S&amp;P<br/>מעלות</p>  | <p>יתרת מזומן<br/><b>כ- 60.8 מיליון אירו</b></p>                                               |

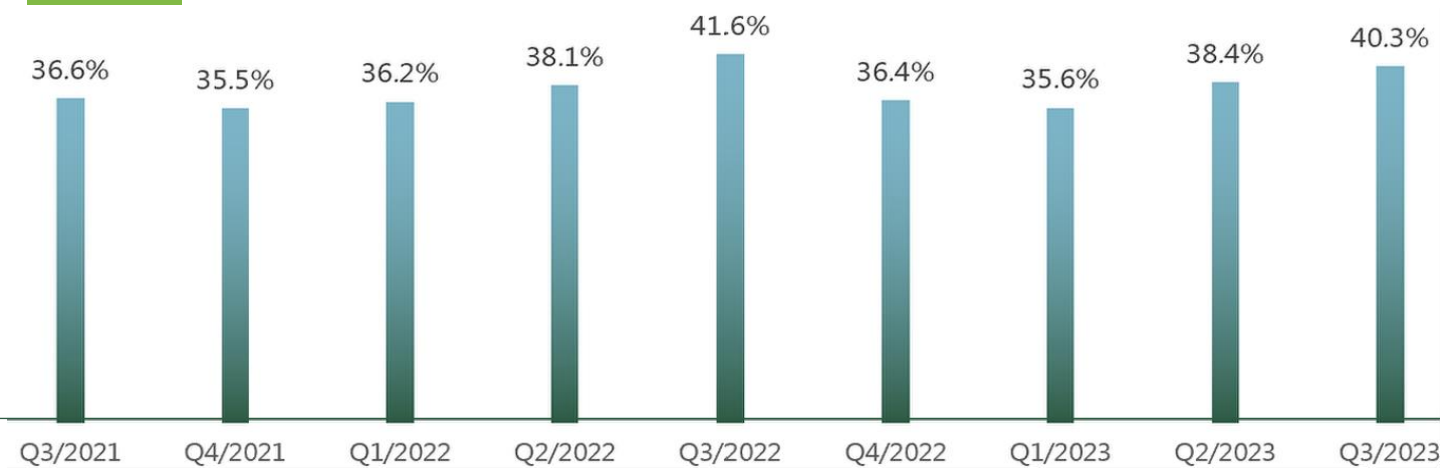
## ברטיס ביקור



## EPRA NTA per share (EUR)\*



## LTV (%)



\* בהתאם להנחיות המעודכנות שפורסמו ע"י EPRA. לפרטים נוספים בקשר עם מדד EPRA NTA ראו סעיף 10.2 בדוח דירקטוריון.

מניב מגורים (מאוחד)



## תזרים גבוה



9,307  
דירות להשכרה



פעילות בערים  
גדולות  
וצומחות



תזרים גבוה  
5.1%  
תשואת שכ"ד

## פוטנציאל השבחה מהותי





**הריבית הממוצעת על חוב החברה עומדת על 2.99%\* מח"מ של 4.64 שנים.**

**מימון**



### מימונים בנקאיים

**ביום 27 במרץ, 2023**, השלימה החברה עסקה שתכליתה מימון מחדש להלוואה בסכום של כ-34.5 מ' אירו. מועד הפירעון הוארך בשנתיים, כך שיחול במרץ 2025. ההלוואה תישא ריבית שנתית של 5.51%.

**ביום 24 במאי, 2023**, התקשרה החברה בעסקה שתכליתה מימון מחדש להלוואה בסכום של כ-94 מ' אירו. מועד הפירעון הוארך בשלוש שנים, כך שיחול ביום 30 ביוני 2026. שיעור הריבית יפוצל כך שמתוך סך ההלוואה, סכום של כ-85 מ' אירו יישא ריבית קבועה בגובה של 4.70%, וסכום של כ-9 מ' אירו יישא ריבית משתנה, המבוססת על EURIBOR לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.71%.

### קו האשראי מ-ADLER, התחייבויות ADLER והתיקון להסכם קו האשראי

למועד הדוח ופרסומו, עומדת יתרת החוב של החברה ל-ADLER בגין קו האשראי שהעמידה ADLER לחברה על סך של 75 מ' אירו (וזאת לאחר שפרעה החברה במהלך תקופת הדוח סכום של 75 מ' אירו כמפורט להלן). במהלך תקופת הדוח, בשים לב בין היתר לצורכי המזומנים של החברה, פנתה החברה לבעלת השליטה בבקשה להאריך את מועד פירעון קו האשראי או חלקו.

בתגובה לבקשת החברה ביום 28 באוגוסט, 2023, הגיעו הצדדים להסכמות, לפיהן יתוקן הסכם קו האשראי\*, שעיקרה, כדלקמן: מועד פירעון סכום של 75 מ' אירו מתוך סך הסכום שמשכה החברה (150 מ' אירו), יוארך עד ליום 29 בדצמבר, 2024 ("הסכום הנותר"); יתרת הסכום, בגובה 75 מ' אירו, נפרע ב-31 לחודש אוגוסט, 2023 ("הסכום הנפרע"); עדכון שיעור הריבית ביחס לסכום הנותר; ו-פקיעת קו האשראי שטרם נוצל בסכום של 50 מ' אירו ("התיקון להסכם"). יתר תנאי קו האשראי נותרו ללא שינוי. התיקון להסכם החליף התחייבות חד-צדדית שנתנה ADLER לחברה בקשר עם קו האשראי.\*\*\*

### דירוג החברה

ביום 12 בספטמבר, 2023, הודיעה חברת מעלות S&P על הוצאת דירוגי החברה מרשימת מעקב עם השלכות שליליות ואשרור דירוג החברה 'ilBBB-'. זאת בעיקר עקב הצלחת החברה לבצע מספר מימונים מחדש להלוואות בנקאיות מהותיות, וכמו כן השלמת הצעת רכש חליפין לאגרות החוב.

\* מורכב מהלוואות בנקים, אגרות חוב, והלוואה מבעלת השליטה. לפירוט נוסף ראה שקף 21.

\*\* התיקון להסכם החליף התחייבות חד-צדדית שנתנה ADLER לחברה בקשר עם קו האשראי. לפרטים לגבי ההתחייבות החד-צדדית של ADLER, ראו דיווח מידי של החברה מיום 31 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 036906-01-2023).

\*\*\* לפרטים נוספים לגבי תנאי ההתחייבות העיקריים של ADLER ראה דוח מידי של החברה מיום 28 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתא: 0806802023-01).

**עסקאות מכירת נכסים**



### עסקאות למכירת נכסים מסחריים

לצרכי מימון פעילותה השוטפת ועמידה בהתחייבויותיה, התקשרה והשלימה החברה במהלך השנים 2022-2023 מספר עסקאות למכירת נכסים מסחריים, בהיקף מצטבר של כ-35 מ' אירו, אשר נתקבלו במזומן במהלך התקופה.

### עסקאות למכירת נכסי מגורים

**ביום 30 בדצמבר, 2022** הושלמה מכירתם של נכסי מגורים הממוקמים בעיר לייפציג לפי שווי נכסים של כ-240 מ' אירו. המכירה הושלמה באמצעות "עסקת מניות" ומלוא התמורה, בסך של כ-126.1 מ' אירו התקבלה בידי החברה ביום השלמת העסקה.

**ביום 16 בינואר, 2024** השלימה החברה בהצלחה עסקה למכירת פרוייקט מגורים בעיר Hamm לפי שווי נכסים של כ-24 מ' אירו. המכירה הושלמה באמצעות "עסקת מניות" ומלוא התמורה בסך של כ-14.4 מ' אירו התקבלה בידי החברה ביום השלמת העסקה.

### מכירת נכסים נוספים מהפורטפוליו המניב והיזמי

החברה בוחנת מכירה של נכסים נוספים הן מהפורטפוליו המניב והן היזמי של החברה, וזאת ככל שיהיה בכך צורך על מנת לענות על צרכי הנדל"ן של החברה.

לשם כך, התקשרה החברה עם ברוקרים שונים לצורך בחינת מכירה של כלל הנכסים בפורטפוליו היזמי של החברה, כאשר היקף הנכסים שתמכור החברה מתוך הפורטפוליו כאמור תלוי בצרכי הנדל"ן של החברה, כפי שיהיו באותה העת.

למועד פרסום הדוח, ממשיכה החברה לנהל משא ומתן לעניין מכירה של נכסים מפורטפוליו הנדל"ן המניב למגורים של החברה.



**LEG**  
LEG Immobilien SE

35.66%



החזקות הציבור

1.31%

התפלגות  
האחזקות

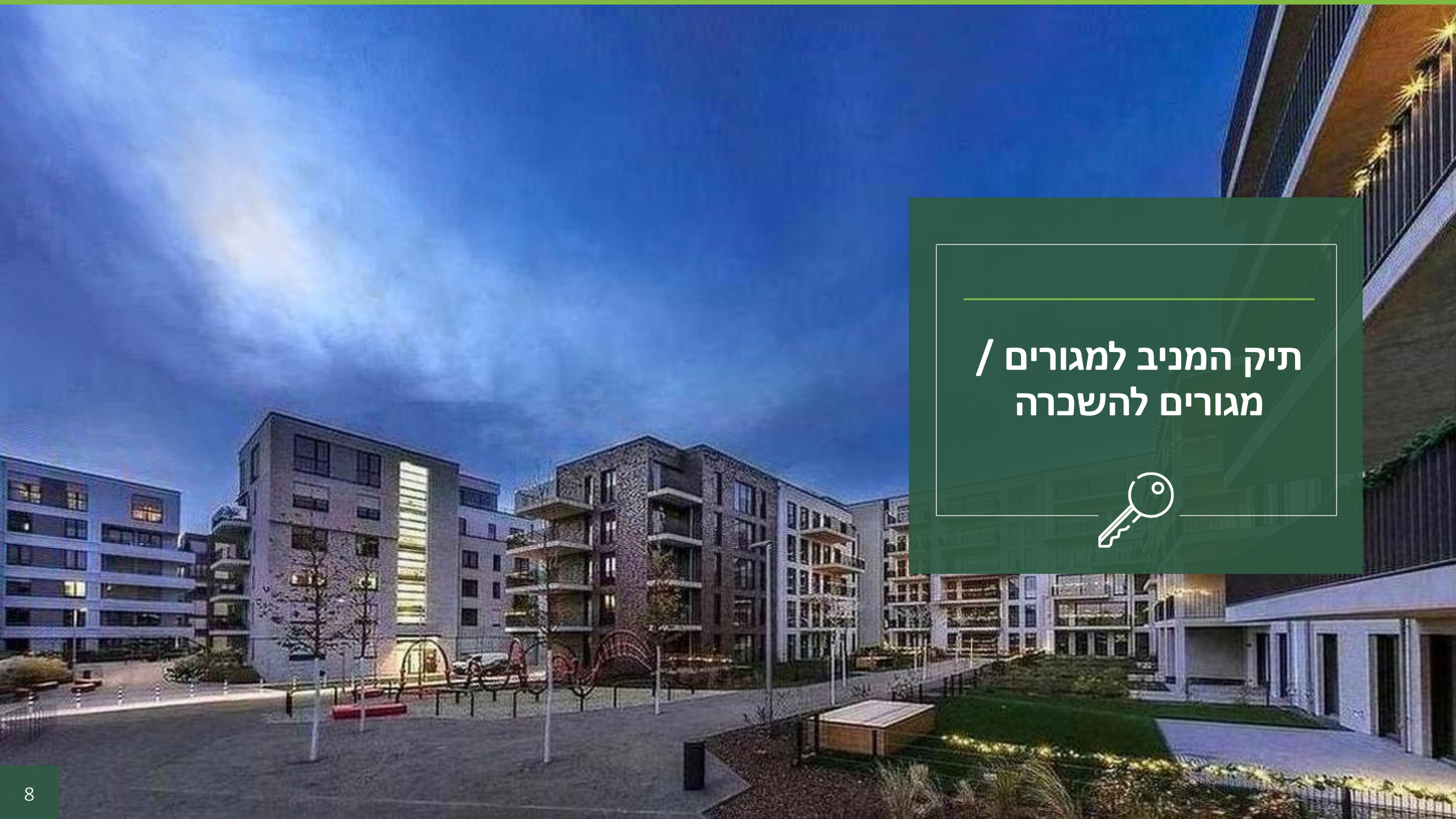


ליום 21.01.2024

**ADLER**  
REAL ESTATE

63.03%



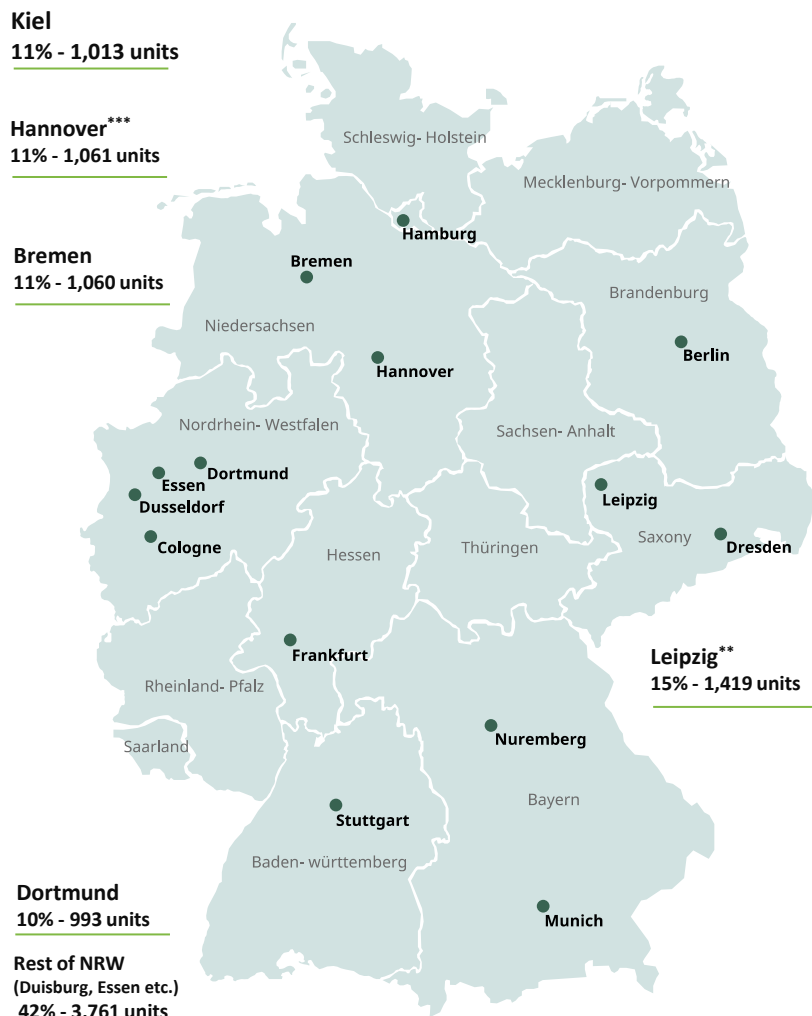
A photograph of a modern, multi-story apartment complex at dusk. The buildings are illuminated from within, and the sky is a deep blue with some clouds. In the foreground, there is a paved area with some landscaping and a small playground structure. A green rectangular overlay is positioned on the right side of the image, containing text and a key icon.

## תיק המניב למגורים / מגורים להשכרה





## פיזור גיאוגרפי אטרקטיבי\*



## פורטפוליו מתוחזק היטב עם מגוון סוגי בניינים

## בנייה מודרנית נמוכה



## בניינים לשימור



## רבי קומות



## Town Houses



## פרמטרים מרכזיים (מאוחד)

| תשואה נוכחית     |                    | נתונים כלליים* |                 |
|------------------|--------------------|----------------|-----------------|
| 5.1%             | תשואת שכ"ד         | 588 א' מ"ר     | סה"כ שטח        |
| 4.5%             | תשואת NOI          | 97.23%         | תפוסה           |
| תשואה פוטנציאלית |                    | 49.2 מ' אירו   | שכ"ד שנתי       |
| 5.6%             | תשואת ERV**        | 7.17 אירו      | שכ"ד ממוצע למ"ר |
| 4.9%             | תשואת NOI מותאם*** | 7.77 אירו      | שכ"ד ERV** למ"ר |

\* נתונים אלו כוללים כ- 301 יחידות דיור שנמכרו כחלק מעסקת Hamm שהושלמה בינואר 2024  
 \*\* ERV שכ"ד לפי ממוצע השכירות חדשות  
 \*\*\* NOI מותאם תחת הנחה שהנכסים מושכרים לפי ERV

מעל 500 אלף תושבים  
**89%**



עד 500 אלף תושבים  
**11%**

\* לפי מסי יח"ד \*\* כולל 572 יחידות במגדבורג והלה  
 \*\*\* כולל 228 יח"ד בגוטינגן

\* החלוקה נעשתה לפי כמות יחידות

**100%**

מהתיק בערים גדולות



## פרופורציה גבוהה של דירות סטודיו ו-2 חדרים

פלח השוק הצומח בקצב המהיר  
ביותר בערים הגדולות

מיקוד בערים עם קצב  
צמיחת האוכלוסייה הגבוה ביותר

## הנהנות מצמיחת שכ"ד חזקה

מציגים ביצועים טובים באופן  
עקבי

ספטמבר 2023

BCP

**2.7%**צמיחת שכ"ד  
בנכסים זהים  
בשנה החולפת





|                                                                                                                              |                               | סה"כ    | Magdeburg & Halle | Leipzig | Hannover & Gottingen | Bremen  | Kiel    | Dortmund | NRW*    |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------|-------------------|---------|----------------------|---------|---------|----------|---------|--|
| <br>אפסייד לשכ"ד<br>לפי מחירי שוק*<br>8.42% | מספר יח"ד                     | 9,608   | 572               | 847     | 1,061                | 1,060   | 1,013   | 993      | 4,062   |  |
|                                                                                                                              | שיעור תפוסה                   | 97.23%  | 91.98%            | 95.27%  | 98.18%               | 96.08%  | 99.20%  | 98.53%   | 97.51%  |  |
|                                                                                                                              | שווי למ"ר                     | € 1,631 | € 1,348           | € 1,986 | € 2,184              | € 1,341 | € 1,841 | € 1,674  | € 1,510 |  |
|                                                                                                                              | שב"ד ממוצע למ"ר               | € 7.17  | € 7.27            | € 8.17  | € 8.69               | € 6.86  | € 7.79  | € 7.08   | € 6.62  |  |
| <br>שווי מ"ר בספרים<br>1,631 אירו         | שב"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות | € 7.77  | € 7.14            | € 9.04  | € 8.81               | € 7.14  | € 9.27  | € 8.26   | € 6.73  |  |
|                                                                                                                              | אפסייד לשכ"ד לפי מחירי שוק**  | 8.42%   | -1.77%            | 10.66%  | 1.34%                | 4.16%   | 18.94%  | 16.74%   | 1.57%   |  |
|                                                                                                                              | ***Cap rate                   | 3.78%   | 3.81%             | 3.46%   | 3.52%                | 4.09%   | 3.94%   | 3.58%    | 3.80%   |  |
|                                                                                                                              | ***Discount rate              | 5.22%   | 4.78%             | 4.93%   | 4.97%                | 5.48%   | 5.66%   | 5.07%    | 5.22%   |  |
|                                                                                                                              | תחלופת שוכרים                 | 10.29%  | 11.92%            | 10.49%  | 11.51%               | 10.47%  | 10.20%  | 9.25%    | 9.97%   |  |

\* סכום זה כולל כ- 301 יחידות דיור שנמכרו בחלק מעסקת Hamm אשר הושלמה בינואר 2024

\*\* אפסייד לפי שיעור תפוסה נוכחי, על בסיס השכרות חדשות.

\*\*\* בהתאם למתודולוגיה המיושמת בהערכת שווי, אומדן תזרימי מזומנים לתקופה של 10 השנים הראשונות מהוון על בסיס ה- Discount rate, והחל מהשנה ה-11 והלאה, אומדן תזרימי המזומנים מהוון בשיעור ה- Cap rate.



Leipzig, Magdeburg & Halle

1,419  
יח"ד



Hannover & Gottingen

1,061  
יח"ד



Bremen

1,060  
יח"ד



Kiel

1,013  
יח"ד



Dortmund

993  
יח"ד



NRW

3,761  
יח"ד







## ייזום למגורים

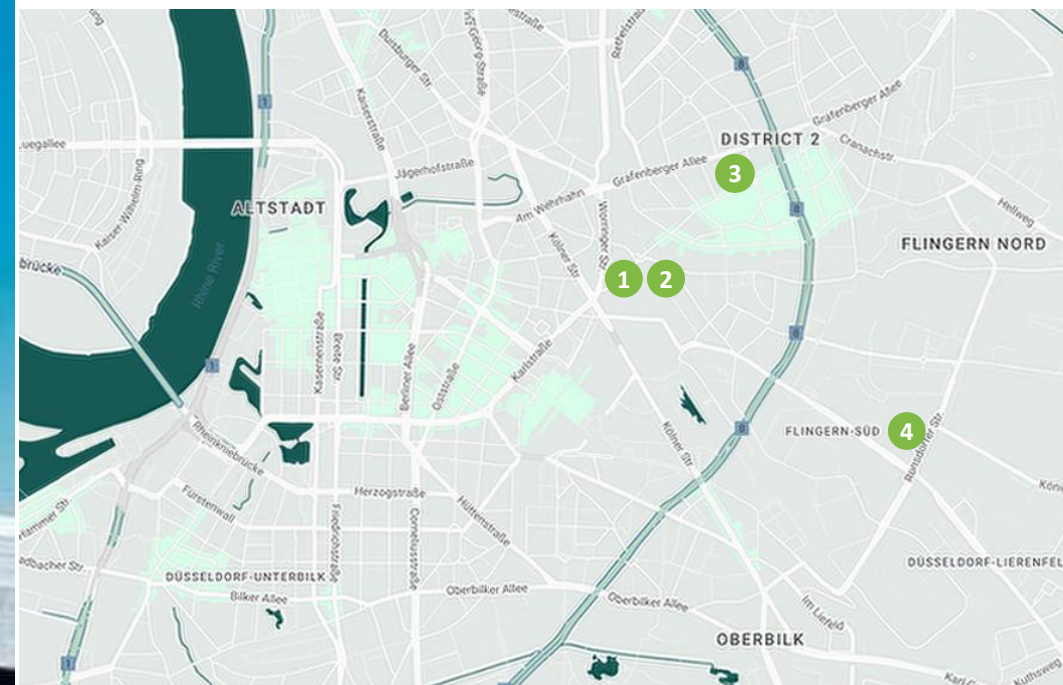




מרכז כלכלי בינלאומי,



מהערים המובילות באיכות החיים בעולם



- 1 Grafental I    2 Grafental II    3 Grafenberg    4 Gerresheim

מיקומים אטרקטיביים מיקומים מרכזיים בעיר, בשכונות מעמד גבוה.

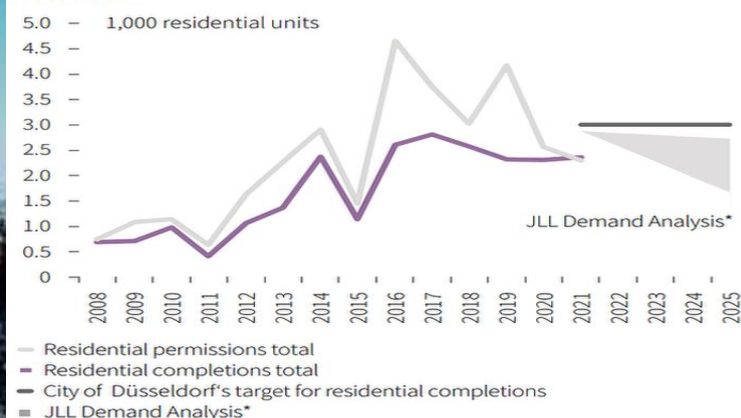
1. Residential market in Germany, JLL., August 2022.  
2. Residential market in Germany, JLL., January 2023.

השלמת בנייה של 3,000 יחידות מגורים בכל שנה,  
בין השנים 2017-2025 הינו היעד של עיריית דיסלדורף<sup>1</sup>.

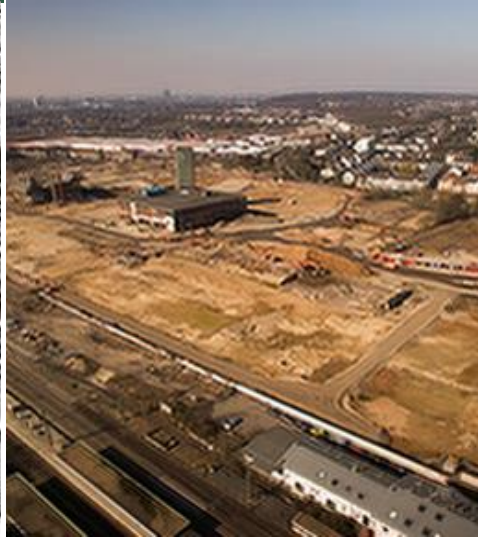
בשנת 2017 הושלמו<sup>1</sup> בנייתם של כ-2,800 יחידות מגורים  
בדיסלדורף ובכך כמעט הושג היעד של הערייה.

זאת לעומת ירידה משמעותית<sup>2</sup> בשנת 2020, 2021, 2022 שבה  
נבנו כ- 2,310 ו-2,360 יחידות מגורים, בהתאמה<sup>1</sup>.

Housing supply and demand for new buildings  
Düsseldorf





| <b>Aachen</b><br>הבנייה הסתיימה בהצלחה                                                                                                 | <b>Grafenberg</b>                                                                  | <b>Gerresheim</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Grafental II + OST</b><br>(משלב ז' והלאה)                                                                                                                                                                                                 | <b>Grafental I (עד שלב ו')</b><br>היסטוריית פיתוח מוצלחת                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                           |  |
| <p>פרויקט מגורים שבו נבנו 82 יח"ד להשכרה בשכ"ד מפקח (דיור מסובסד ודיור בר השגה). הבנייה הסתיימה במרץ 2022, והפרויקט מאוכלס במלואו.</p> | <p>פרויקט יוקרה מתוכנן - כ-85 יח"ד בצמידות ליער Grafenberg.</p>                    | <p>עתודת קרקע הנמצאת תחת הליך לשינוי תב"ע למגורים. כ-1,500 יח"ד הצפויות לבנייה, בנוסף לשטחי מסחר וגני ילדים. הקרקע נמצאת בצמוד ומדרום לשכונת היוקרה Grafenberg. בחודש נובמבר נודע לחברה על עיכובים נוספים בקבלת אישור התב"ע בעקבות קשיים במו"מ עם עיריית דיסלדורף. לפרטים נוספים או דיווח החברה מיום 28.11.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-11335).</p> | <p><b>שלב ז' - ח'</b><br/>הבנייה הושלמה והדירות נמכרו במלואן ונמסרו לרוכשים (185 יח"ד).<br/><b>שלב ט'</b><br/>הבנייה הושלמה והדירות נמסרו במלואן לשוכרים (204 יח"ד).<br/><b>שלב י' - י"א</b><br/>335 יח"ד הנכללות תחת תב"ע Grafental Ost</p> | <p>823 יח"ד נמכרו במלואן מכירות של כ-400 מ' אירו</p>                                |





Grafenthal II



Grafenthal I

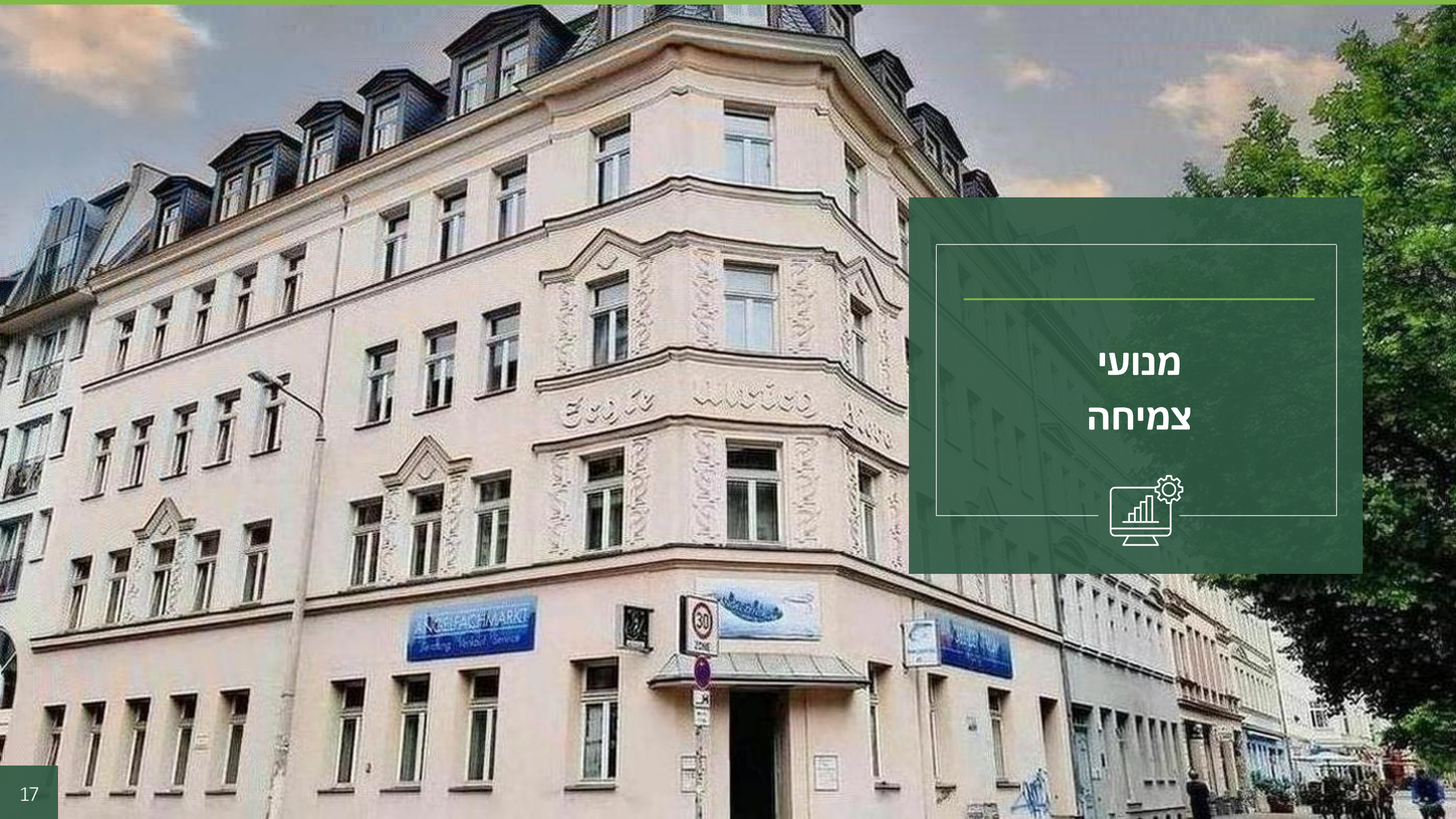


Aachen



Gerresheim





## מנועי צמיחה







## מגורים להשכרה

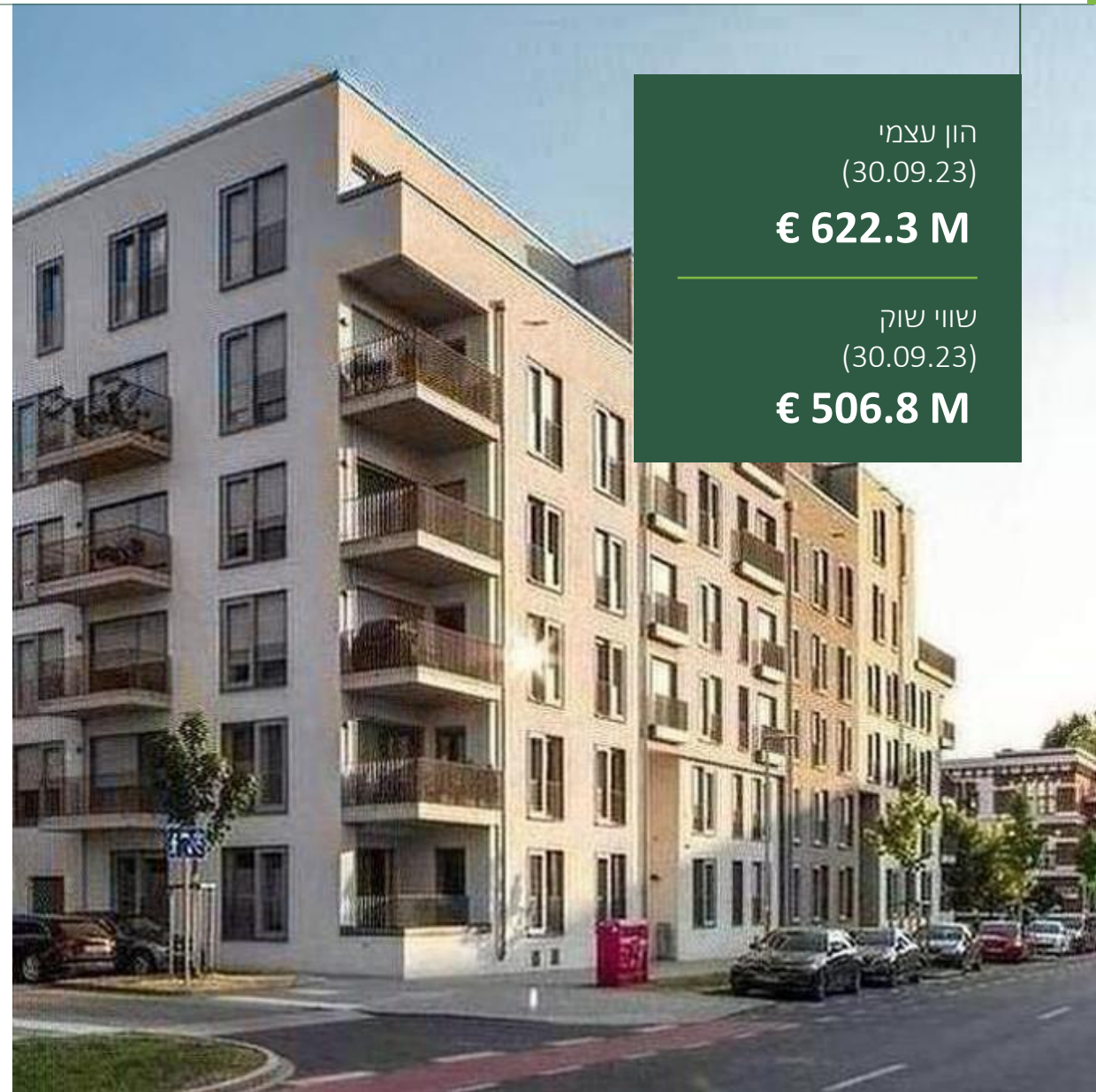


שווי תיק בספרים | כ- 959.8 מ' אירו\*

### מצב נוכחי מחירי שוק

| שב"ד (מ' אירו) | € 49.2 | **€ 53.3 |
|----------------|--------|----------|
| תשואת שב"ד     | 4.9%   | 5.6%     |

\* מתוך סכום זה, 23.0 מ' אירו מסווגים כמוחזקים למכירה בדוחות החברה לרבעון 3 2023.  
 \*\* לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ברבעון 3 2023 ללא הנחות צמיחה בשוק. לפי שיעורי תפוסה נוכחית.



הון עצמי  
(30.09.23)

€ 622.3 M

שווי שוק  
(30.09.23)

€ 506.8 M





### אסטרטגית החברה



נכון למועד פרסום מצגת זו החברה מתמקדת בפעולות הבאות:

- **ניהול שוטף** – ניהול והשבחה של פורטפוליו הנכסים של החברה לשם העלאת שווי הנכסים וצמיחה בשכר הדירה.
- **מימון** – שמירה על גמישות פיננסית, בין היתר, לאור יחסי מינוף נמוכים (באופן יחסי) של החברה וגישה למקורות מימון שונים בשוק האירופאי ובשוק הישראלי.
- **מכירת נכסים** – המשך יישום אסטרטגיית המכירה של החברה בתחום הנדל"ן המניב והיזמי למגורים.

### התפתחויות עיקריות בשנתיים האחרונות



#### מימון

- **2022 (דצמבר) עד היום** - מימון מחדש של הלוואות מגורמים בנקאיים גרמנים בסכום כולל של כ- 158 מיליון אירו ובריבית משוקללת של כ- 5.03%.
- **אוגוסט 2023** - השלמה בהצלחה של הצעת רכש חליפין ביחס ל-92% מסך אגרות החוב (סדרה ב') של החברה בתמורה לאגרות חוב (סדרה ג') ומזומן בסך של כ-223 מיליון ש"ח.
- **אוגוסט 2023** – תיקון מספר 3 להסכם קו האשראי עם אדלר לצורך הארכת מועד פירעונו עד לסוף חודש דצמבר 2024. נכון להיום עומדת היתרה הבלתי מסולקת של קו האשראי על סך של 75 מ' אירו.

#### מכירות

- **2022 עד היום** - השלמה בהצלחה של שש עסקאות למכירת נכסים בשווי מצטבר של כ- 299 מ' אירו (תמורה במזומן בהיקף של מעל ל-175 מ' אירו).





## נספחים





איתנות פיננסית

מבנה החוב הפיננסי – 30.09.2023

| סה"כ      | הלוואת בעלים | אג"ח      | חוב בנקאי |
|-----------|--------------|-----------|-----------|
| € 541.60  | € 75.00      | € 106.25  | € 360.35  |
| 4.64 שנים | 1.25 שנים    | 1.83 שנים | 6.18 שנים |
| 2.99%     | 1.20%        | 4.05%     | 3.04%     |

דירוג יחסי מינוף – 30.09.2023

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| S&P Maalot 'iiIBBB-' | דירוג החברה                           |
| S&P Maalot 'iiIBBB+' | דירוגי סדרות האג"ח (סדרה ב' וסדרה ג') |
| 40.25%               | LTV                                   |
| 43.56%               | חוב נטו ל- Cap                        |
| 3.07X                | EBITDA לריבית                         |

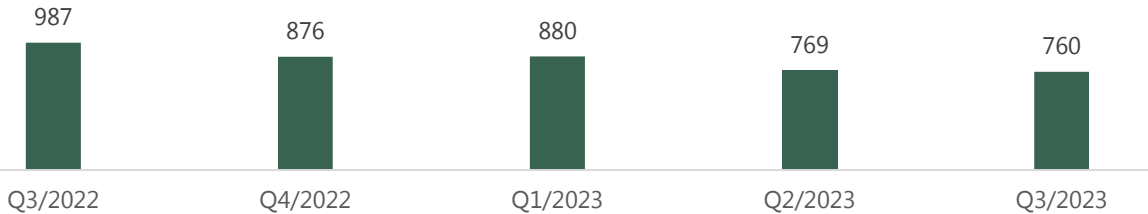
תמצית מאזן (מ' אירו) | נכון ל- 30.09.2023

|         |                              |
|---------|------------------------------|
| € 957   | נכסים מניבים                 |
| € 50    | נכסים המוחזקים למכירה        |
| € 182   | מלאי מקרקעין                 |
| € 61    | מזומן ויתרות נזילות          |
| € 1,300 | סה"כ נכסים                   |
| € 678   | סה"כ התחייבויות              |
| € 605   | הון עצמי המיוחס לבעלי המניות |
| € 622   | סה"כ הון עצמי כולל ז. מיעוט  |
| € 760   | EPRA NTA                     |
| 98      | EPRA NTA למניה (אירו למניה)  |

EPRA NTA | (מ' אירו) 30.09.2023

|       |                                                                     |
|-------|---------------------------------------------------------------------|
| 605.3 | הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה                                   |
| 82.5  | בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)                               |
| 22.9  | בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט) |
| 0     | שערוך מלאי                                                          |
| 49.6  | בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות                    |
| 760.3 | EPRA NTA                                                            |

EPRA NTA





## Grafental I נתוני מכירות ורווחיות

| שלב ח        | שלב ז        | שלב ה        |                                |
|--------------|--------------|--------------|--------------------------------|
| 96           | 89           | 89           | מס' יח"ד                       |
| 101          | 106          | 86           | מס' חניות תת-קרקעיות           |
| 9.8k m       | 9.5k m       | 18k m        | שטח בנוי                       |
| 96           | 89           | 89           | מס' יח"ד מכורות                |
| 100%         | 100%         | 100%         | (%)                            |
| € 58.0m      | € 53.7m      | € 49.6m      | סך מכירות למועד חתימת הדו"ח    |
| € 5,926      | € 5,631      | € 5,033      | מחיר מכירה ממוצע למ"ר          |
| 7/2019       | 11/2018      | 5/2018       | תחילת שיווק מוקדם              |
| Q2/2019      | Q4/2018      | 4/2018       | תחילת בנייה                    |
| הדירות נמסרו | הדירות נמסרו | הדירות נמסרו | מועד מסירת דירות               |
| € 9.2m       | € 9.9m       | € 11.5m      | רווח יזמי                      |
| 18.8%        | 22.5%        | 30.2%        | שיעור הרווחיות היזמית          |
| € 9.2m       | € 9.9m       | € 11.5m      | רווח יזמי שהוכר בדוחות (מצטבר) |

## רווח והפסד (באלפי אירו)

| Q3 2022    | Q3 2023   |                                       |
|------------|-----------|---------------------------------------|
| € 14,825   | € 12,440  | הכנסות שכ"ד*                          |
| -          | (2,193)   | הפסד מירידת ערך המלאי                 |
| € 12,500   | € 10,473  | *NOI                                  |
| 3.7%       | 4.5%      | תשואת NOI                             |
| 4.3%       | 4.9%      | תשואת NOI מותאם                       |
| € 9,400    | € 7,167   | *EBITDA                               |
| € (96,039) | € (2,990) | שערוך נדל"ן                           |
| € 2,899    | € 2,904   | ריבית תזרימית                         |
| € 6,313    | € 4,198   | *FFO                                  |
| 0.82       | 0.54      | FFO למניה                             |
| 3.32x      | 2.47x     | EBITDA לריבית (ללא תרומה מ-Grafental) |

\* הירידה בהכנסות השכ"ד NOI, EBITDA, FFO, נובעת ממכירת נכסי המגורים בלייפציג בדצמבר 2022.

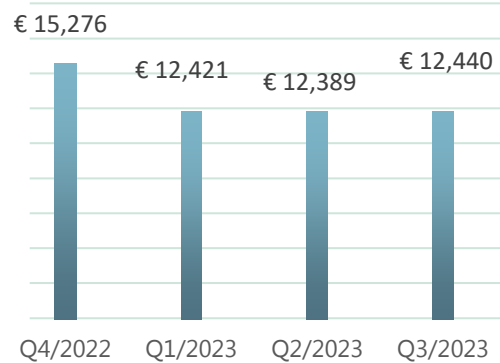


| 31.12.2022 | 31.03.2023 | 30.06.2023 | 30.09.2023 |                                   |
|------------|------------|------------|------------|-----------------------------------|
| 691        | 675        | 672        | 541        | הלוואות                           |
| (2)        | (2)        | (2)        | -          | מזומנים מוחזקים למכירה            |
| (210)      | (210)      | (211)      | (61)       | מזומנים                           |
| 479        | 463        | 459        | 480        | הלוואות, נטו                      |
| 960        | 960        | 854        | 956        | נדלן להשקעה                       |
| 139        | 126        | 153        | 50         | נדל"ן להשקעה המסווג כמוחזק למכירה |
| 211        | 210        | 182        | 182        | מלאי *                            |
| 5          | 5          | 5          | 5          | השקעה במניות של חברות נדל"ן אחרות |
| 1,315      | 1,301      | 1,194      | 1,193      | סה"כ נדלן                         |
| 36.43%     | 35.57%     | 38.40%     | 40.25%     | LTV **                            |
| 29.23%     | 28.99%     | 29.71%     | 37.84%     | LTV לאחר מכירה ***                |

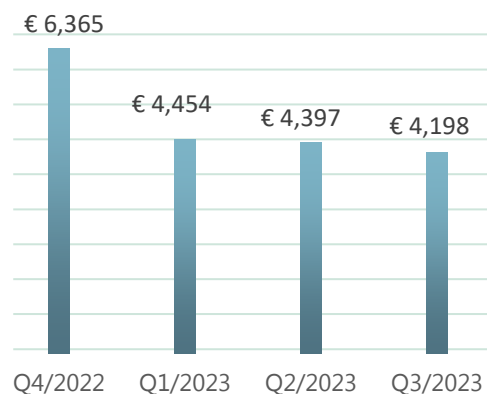
\* המלאי מוצג בחישוב זה על פי שווי ההוגן.  
 \*\* העלייה ביחס ה-LTV נובעת בעיקר משערוכים שליליים של נדל"ן להשקעה ומלאי החברה במהלך 2023  
 \*\*\* בהנחה של השלמת המכירה של נכסי הנדל"ן המניב, אשר מסווגים כמוחזקים למכירה.



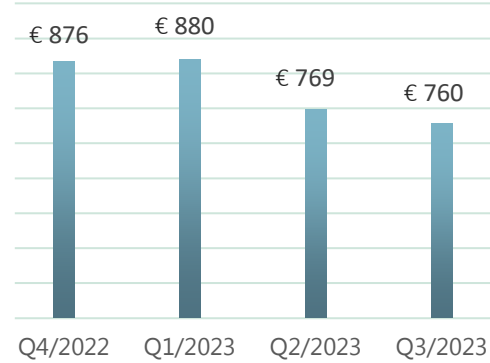
הכנסות שכ"ד\*\* (א' אירו)



FFO\*\* (א' אירו)



EPRA NTA\* (א' אירו)



\* הירידה ב- EPRA NTA נובעת בעיקר משערוכים שליליים של נדל"ן להשקעה ומלאי החברה במהלך 2023.  
 \*\* הירידה בין שנת 2022 לשנת 2023 בהכנסות שכ"ד ו-FFO נובעת ממכירת נכסי המגורים בלייפציג בדצמבר 2022.





BCP  
BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תודה.