



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



BCP
BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

מודל עסקי מאוזן תזרים יציב

דוח שנתי | 2023

מרץ 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 2023 ובדוח לרבעון הרביעי 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 תמשך במתכונתה הנוכחית וכמפורט בדוחותיה הכספיים של החברה 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.

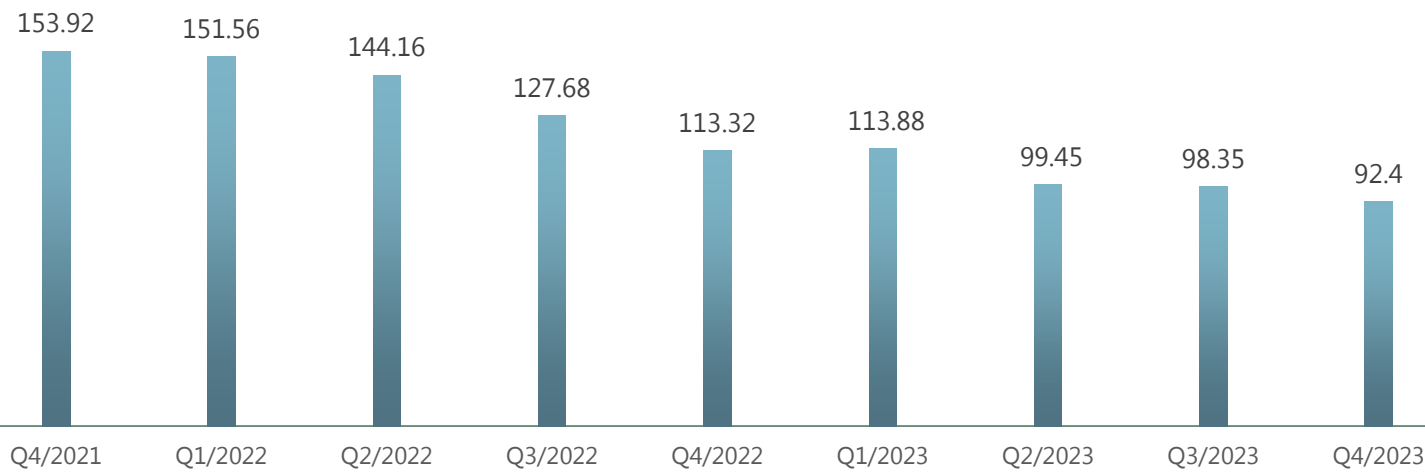
מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (אשר פורסם ביום 31 במרץ, 2023 מס' אסמכתא: 2023-01-036915) ולשנת 2023 (אשר נחתם ביום 28 במרץ, 2024).

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"ה-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 2023 ובדוח הרבעון הרביעי לשנת 2023, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית והכלכלית באזורי עסקיה של החברה ובשוק ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, לרבות השפעת 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.

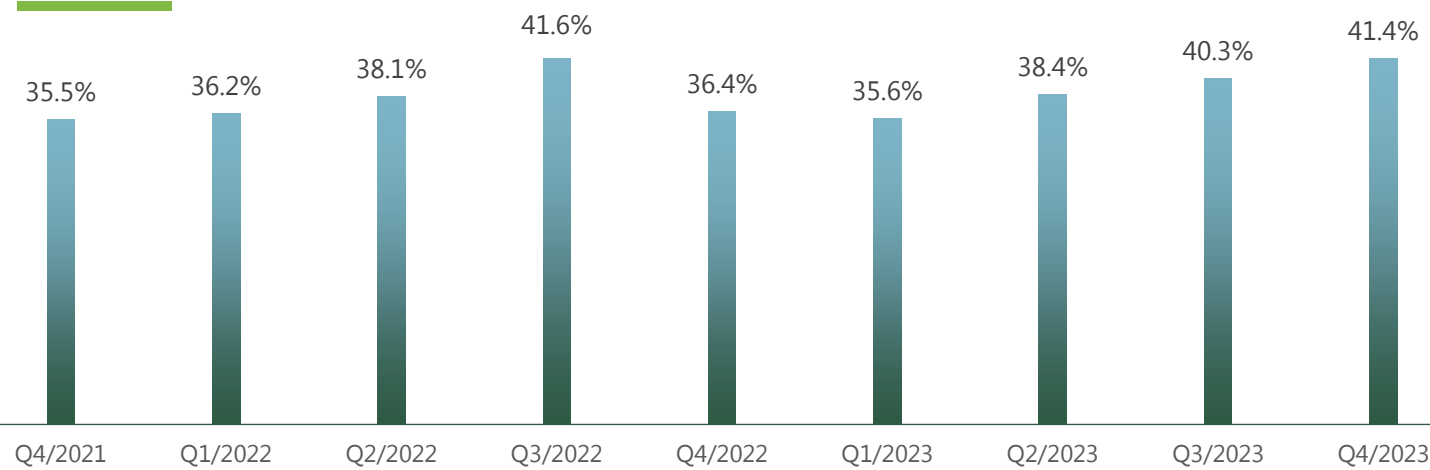
<p>פעילות בגרמניה משנת 2004</p> <p>שלושה מגזרי פעילות:</p>	 <p>Dutch N.V</p> 
<p>פורטפוליו מניב למגורים (9,307 יח"ד – 82% מ-GAV)</p>	<p>סך נכסים של כ- 1.23 מיליארד אירו</p> 
<p>פורטפוליו מניב למסחר (16,228 א' מ"ר – 1% מ-GAV)</p>	<p>90 עובדים</p> 
<p>ייזום למגורים (1,886 יח"ד בתכנון – 17% מ-GAV)</p>	<p>EPRA NTA 714.3 מיליון אירו</p> <p>EPRA NTA per share 92.40 אירו/מניה</p> 
<p>שוק ההון דירוג אשראי של החברה 'iilBBB-' עדכני מ-S&P מעלות</p> <p>דירוג אשראי של האג"ח 'iilBBB+' עדכני מ-S&P מעלות</p>	<p>יתרת מזומן כ- 42.5 מיליון אירו</p> 

כרטיס 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

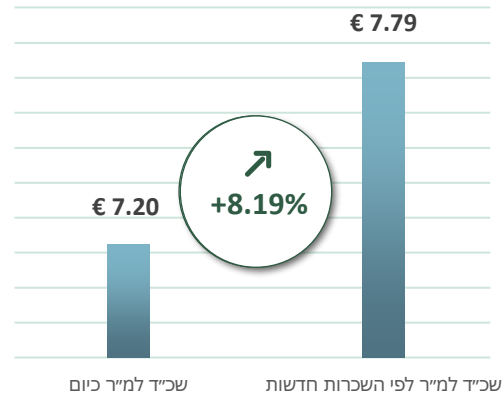


9,307
דירות להשכרה



פעילות בערים
גדולות
וצומחות

פוטנציאל השבחה מהותי



תזרים גבוה
5.2%
תשואת שכ"ד

מימון



הריבית הממוצעת על חוב החברה עומדת על **3.81%***
מח"מ של **4.40 שנים**.

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 שנתי 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 פוצל כך שמתוך סך הלוואה, סכום של כ-85 מ' אירו נושא ריבית קבועה בגובה של 4.70%, וסכום של כ-9 מ' אירו נושא 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 מיליון אירו מתוך סך הסכום שמשכה החברה (150 מיליון אירו), יוארך עד ליום 29 בדצמבר, 2024 ("הסכום הנוטר"); יתרת הסכום, בגובה 75 מיליון אירו, נפרע ב-31 לחודש אוגוסט, 2023; עדכון שיעור הריבית ביחס לסכום הנוטר; ו-פקיעת קו האשראי שטרם נוצל בסכום של 50 מיליון אירו. יתר תנאי קו האשראי נותרו ללא שינוי. התיקון להסכם החליף התחייבות חד-צדדית שנתנה ADLER לחברה בקשר עם קו האשראי***.

אג"ח סדרה ד'

לאחר תאריך הדוח, ביום 28 בפברואר, 2024, השלימה החברה הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף כולל של כ-360 מ' ש"ח ובריבית שקלית (צמודת מדד) של 5.05%.

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 20.

** 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: 2023-01-036906).

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

עסקאות
מכירת נכסים

מכירת נכסים

השלמת עסקה למכירת נכס מסחרי בעיר Ludwigsburg

ביום 31 בינואר, 2023, הושלמה מכירתו של נכס נוסף מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה בעיר Ludwigsburg בתמורה לסך של כ-12.8 מיליון אירו.

השלמת עסקה למכירת נכסי מגורים בעיר Hamm

ביום 15 בדצמבר, 2023, הושלמה מכירתם של נכסי מגורים הממוקמים בעיר Hamm לפי שווי נכסים של כ-24.0 מ' אירו. באותו היום, קיבלה החברה מקדמה מהרוכש בסך של כ-0.8 מיליון אירו. המכירה בוצעה באמצעות "עסקת מניית", והחברה קיבלה את יתרת התמורה בגין העסקה, בסך של כ-13.6 מ' אירו, במהלך חודש ינואר, 2024. יצוין, כי החברה הכירה ברווח של כ-0.7 מ' אירו בדוחותיה הכספיים בעקבות השלמת עסקה זו*.

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 הניזילות 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 הניזילות של החברה, כפי שיהיו באותה העת.

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

* לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 17 בדצמבר, 2023 ו-16 בינואר, 2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-113755--2024-01-005842 בהתאמה).



LEG
LEG Immobilien SE

35.66%



החזקות הציבור

1.31%

התפלגות
האחזקות

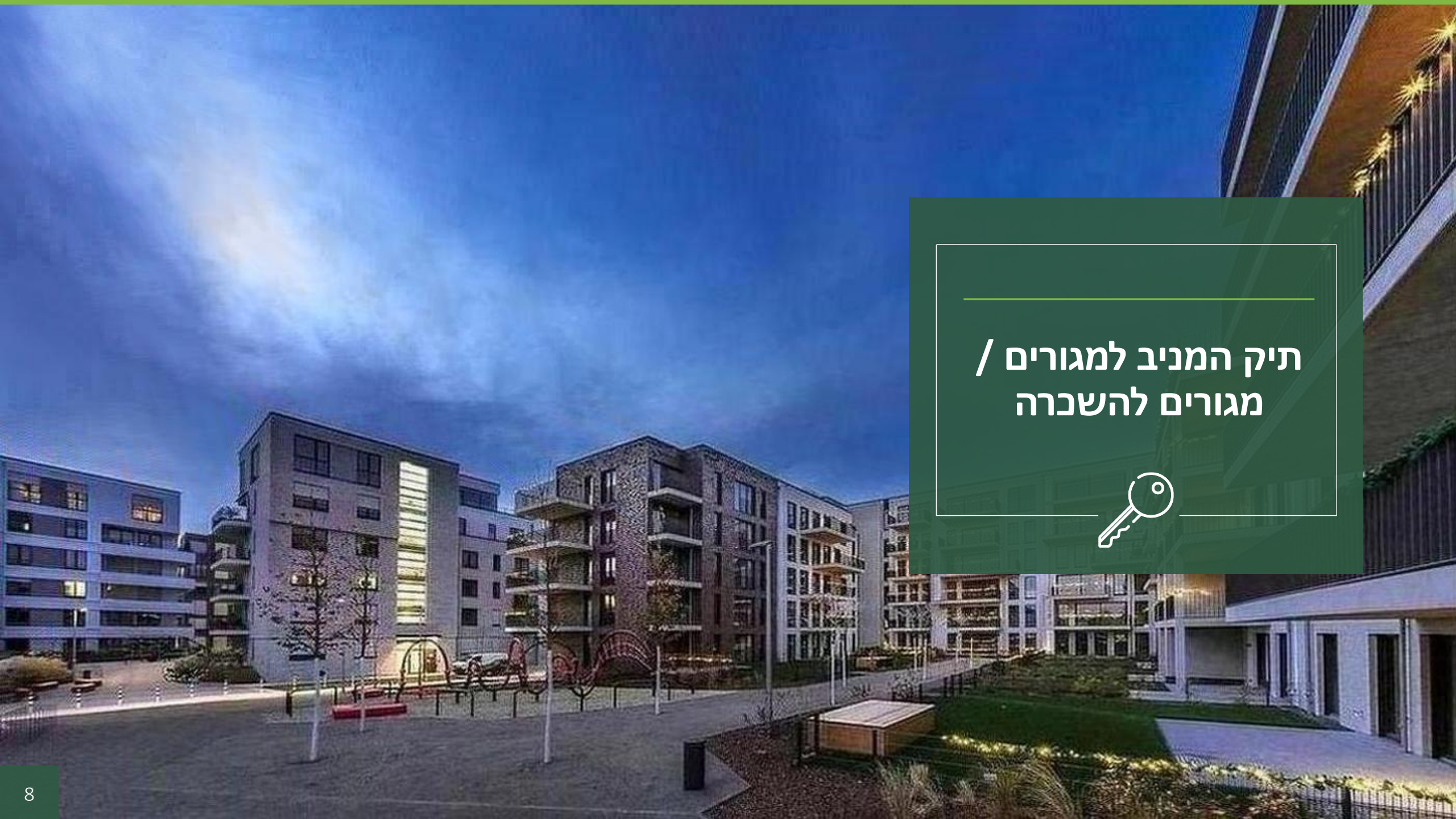


ליום 28.03.2024

ADLER

Adler real estate GmbH

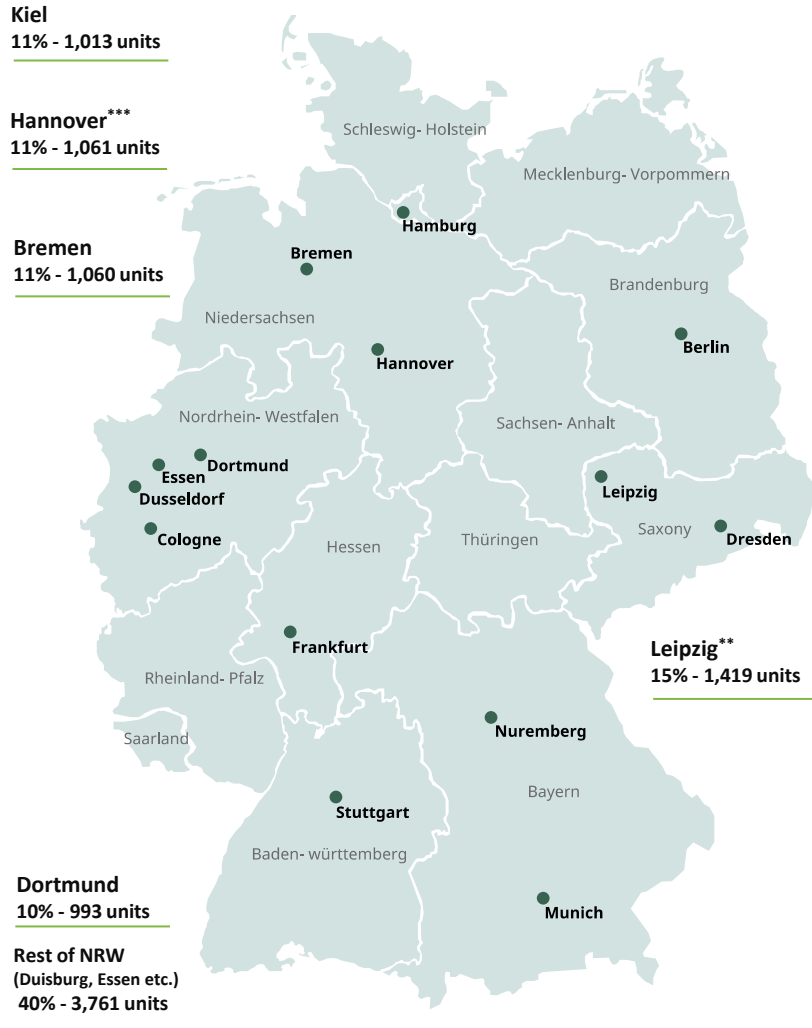
63.03%



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
5.2%	תשואת שכ"ד
4.6%	תשואת NOI
5.7%	תשואת *ERV
5.0%	תשואת NOI מותאם**
	סה"כ שטח
	566,974 מ"ר
	תפוסה
	97.4%
	שכ"ד שנתי
	47.7 מ' אירו
	שכ"ד ממוצע למ"ר
	7.20 אירו
	שכ"ד *ERV למ"ר
	7.79 אירו

* ERV שכ"ד לפי ממוצע השכרות 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

פלא 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

דצמבר 2023

BCP

2.2%

צמיחת בנכסים בשנה החולפת
שכ"ד זהים



סה"כ	Magdeburg & Halle	Leipzig	Hannover & Gottingen	Bremen	Kiel	Dortmund	NRW	
9,307	572	847	1,061	1,060	1,013	993	3,761	מספר יח"ד
97.36%	92.30%	94.46%	99.09%	96.13%	99.16%	97.19%	97.99%	שיעור תפוסה
€ 1,604	€ 1,374	€ 1,960	€ 2,114	€ 1,296	€ 1,780	€ 1,628	€ 1,493	שווי למ"ר
€ 7.20	€ 6.47	€ 7.75	€ 8.74	€ 6.93	€ 7.87	€ 7.30	€ 6.72	שב"ד ממוצע למ"ר
€ 7.79	€ 7.15	€ 8.73	€ 8.85	€ 7.18	€ 9.28	€ 8.11	€ 6.82	שב"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
8.23%	10.51%	12.65%	1.34%	3.56%	17.80%	11.16%	1.57%	אפסייד לשב"ד לפי מחירי שוק*
3.99%	3.97%	3.57%	3.69%	4.38%	4.14%	3.74%	4.03%	**Cap rate
5.45%	4.94%	5.05%	5.14%	5.77%	5.86%	5.24%	5.49%	**Discount rate
10.24%	11.92%	10.49%	11.51%	10.47%	10.20%	9.25%	9.82%	תחלופת שוכרים



אפסייד לשב"ד
לפי מחירי שוק*
8.23%



שווי מ"ר בספרים
1,604 אירו

* 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





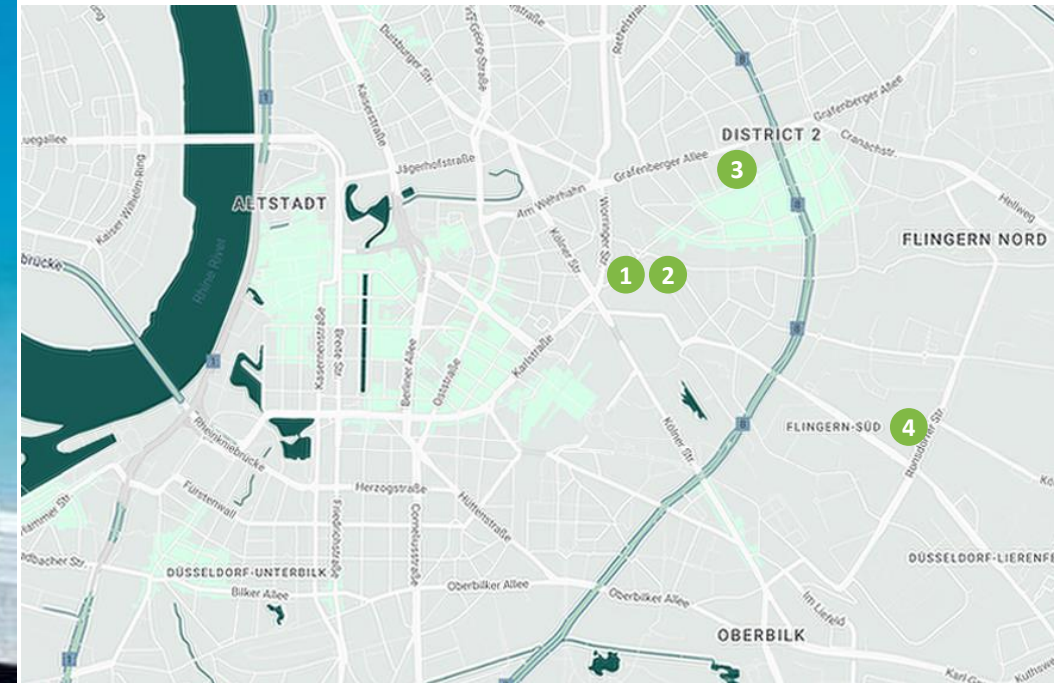
ייזום למגורים



מרכז כלכלי בינלאומי,



מהערים המובילות באיכות החיים בעולם



- 1
 Grafental I
 - 2
 Grafental II
 - 3
 Grafenberg
 - 4
 Gerresheim

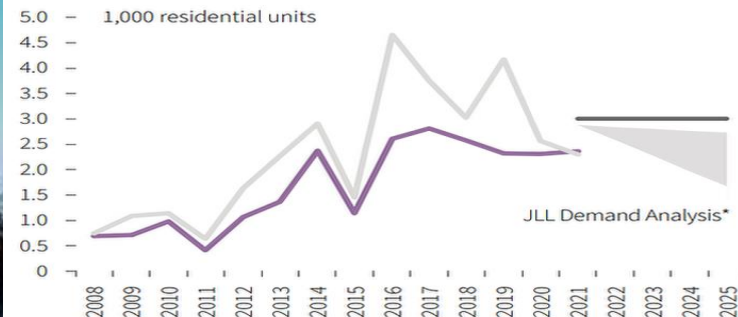
מיקומים אטרקטיביים מיקומים מרכזיים בעיר, בשכונות מעמד גבוה.

השלמת בנייה של 3,000 יחידות מגורים בכל שנה, בין השנים 2017-2025 הינו היעד של עיריית דיסלדורף¹.

בשנת 2017 הושלמו¹ בנייתם של כ-2,800 יחידות מגורים בדיסלדורף ובכך כמעט הושג היעד של הערייה.

זאת לעומת ירידה משמעותית² בשנת 2020, 2021, 2022 שבה נבנו כ- 2,310, 2,360 ו-2,301 יחידות מגורים, בהתאמה¹.



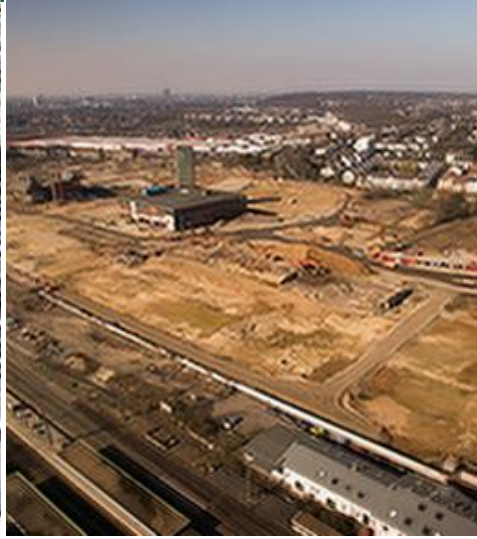


Housing supply and demand for new buildings Düsseldorf



— Residential permissions total
 — Residential completions total
 — City of Düsseldorf's target for residential completions
 ■ JLL Demand Analysis*

*Additional annual need for housing units (includes also apartments in detached houses) without consideration of current construction deficits. Source: destatis, JLL (Status: July 2022)

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

Aachen הבנייה הסתיימה בהצלחה	Grafenberg	Gerresheim	Grafental II + OST (משלב ז' והלאה)	Grafental I (עד שלב ו') 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>עבודת 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. בתחילת שנת 2024, עודכנה החברה כי עיריית דיסלדורף החליטה להמשיך בקידום המו"מ עם החברה בקשר עם אישור תוכניות הקרקע (Urban Development Contract) והיתר הבנייה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 28 במרץ, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-028906).</p>	<p>שלב ז' - ח' הבנייה הושלמה והדירות נמכרו במלואן ונמסרו לרוכשים (185 יח"ד).</p> <p>שלב ט' הבנייה הושלמה והדירות נמסרו במלואן לשוכרים (204 יח"ד).</p> <p>שלב י' - י"א 301 יח"ד הנכללות תחת תב"ע Grafental Ost</p>	<p>823 יח"ד נמכרו במלואן מכירות של כ-400 מ' אירו</p>



Grafental II



Grafental I



Aachen



Gerresheim



מנועי צמיחה





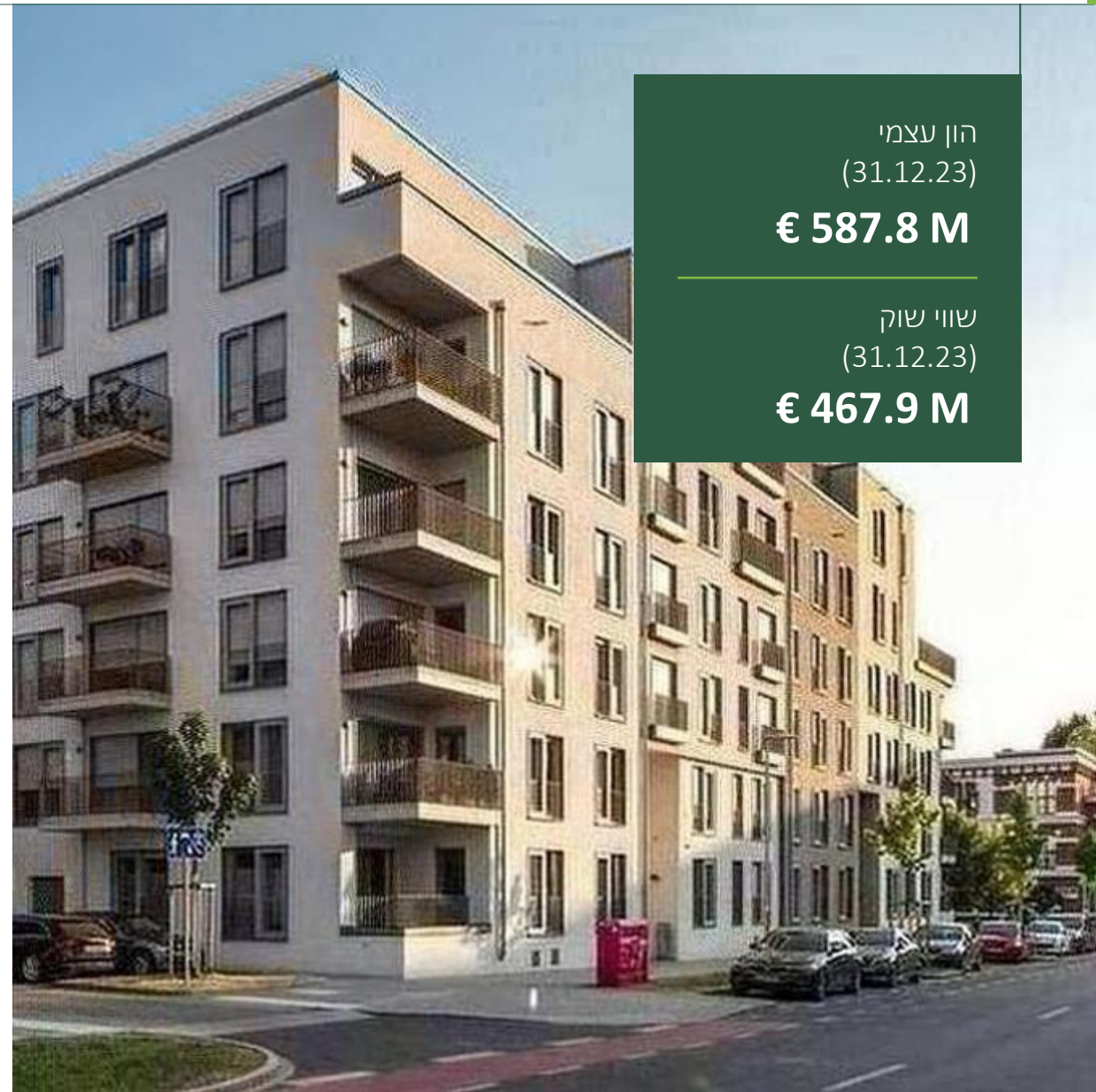
מגורים להשכרה



שווי תיק בספרים | כ- 909.7 מ' אירו

מחירי שוק	מצב נוכחי	שכ"ד (מ' אירו)
€ 51.6*	€ 47.7	
5.7%	5.2%	תשואת שכ"ד

* לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ברבעון 4 2023 ללא הנחות צמיחה בשוק. לפי שיעורי תפוסה נוכחית.



הון עצמי
(31.12.23)

€ 587.8 M

שווי שוק
(31.12.23)

€ 467.9 M



נספחים



איתנות פיננסית

מבנה החוב הפיננסי – 31.12.2023

סה"כ	הלוואת בעלים	אג"ח	חוב בנקאי	
€ 527.72	€ 75.00	€ 102.51	€ 350.21	סכום במ' אירו
4.40 שנים	1.00 שנים	1.65 שנים	5.94 שנים	מח"מ
3.81%	6.91%	4.05%	3.07%	ריבית ממוצעת

דירוג יוחסי מינוף – 31.12.2023

S&P Maalot 'iiilBBB-'	דירוג החברה
S&P Maalot 'iiilBBB+'	דירוגי סדרות האג"ח (סדרה ב' וסדרה ג')
41.44%	LTV
45.60%	חוב נטו ל-Cap
2.91X	EBITDA לריבית

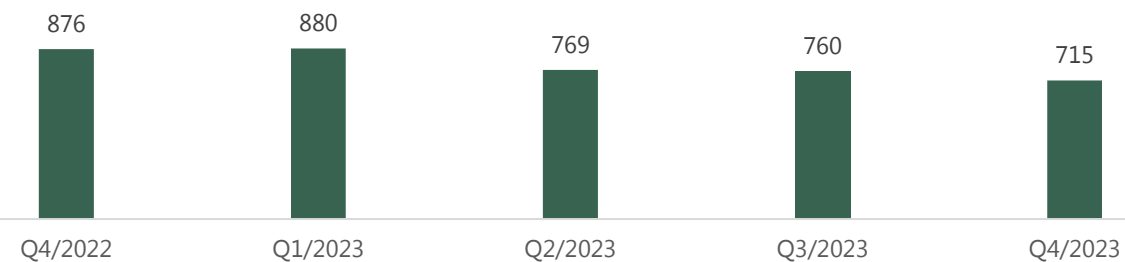
31.12.2023 (מ' אירו) | EPRA NTA

562.4	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
74.5	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
20.5	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
-	שערוך מלאי
56.9	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
714.3	EPRA NTA

תמצית מאזן (מ' אירו) | נכון ל- 31.12.2023

€ 929	נכסים מניבים
€ 156	מלאי מקרקעין
€ 43	מזומן ויתרות נדלונות
€ 1,228	סה"כ נכסים
€ 650	סה"כ התחייבויות
€ 562	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
€ 578	סה"כ הון עצמי כולל ז. מיעוט
€ 715	EPRA NTA
92	EPRA NTA למניה (אירו למניה)

EPRA NTA



Grafental I נתוני מכירות ורווחיות

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

רווח והפסד (באלפי אירו)

2022	2023	
€ 59,887	€ 49,776	הכנסות שכ"ד*
€ (13,556)	€ (61,377)	הפסד מירידת ערך המלאי
€ 49,792	€ 41,957	*NOI
3.7%	4.6%	תשואת NOI
4.2%	5.0%	תשואת NOI מותאם
€ 37,997	€ 29,062	*EBITDA
€(158,872)	€ (111,687)	שערוך נדל"ן
€ 11,695	€ 9,986	ריבית תזרימית
€ 25,439	€ 17,826	*FFO
3.29	2.31	FFO למניה
3.25x	2.91x	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	31.12.2023	
691	675	672	541	527	אגרות חוב והלוואות
(212)	(212)	(213)	(61)	(63)	מזומנים ושווי מזומנים
479	463	459	480	464	חוב פיננסי, נטו
960	960	854	956	959	נדל"ן להשקעה
139	126	153	50	-	נדל"ן להשקעה המסווג כמוחזק למכירה
211	210	182	182	156	מלאי מקרקעין*
5	5	5	5	5	השקעה בחברות נדל"ן אחרות
1,315	1,301	1,194	1,193	1,120	סה"כ השקעות בנכסי נדל"ן
36.43%	35.57%	38.40%	40.25%	41.44%	**LTV
29.23%	28.99%	29.71%	37.84%	41.44%	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.



BCP
BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תודה.