



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

דוח רבעון 1 | 2024

מאי 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 הראשון לשנת 2024. 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 ולרבעון הראשון לשנת 2024.

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 2023 (אשר פורסם ביום 29 במרץ, 2024 מס' אסמכתא: 2024-01-034905) ולרבעון הראשון לשנת 2024 (אשר נחתם ביום 23 במאי, 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 הראשון לשנת 2024, 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.

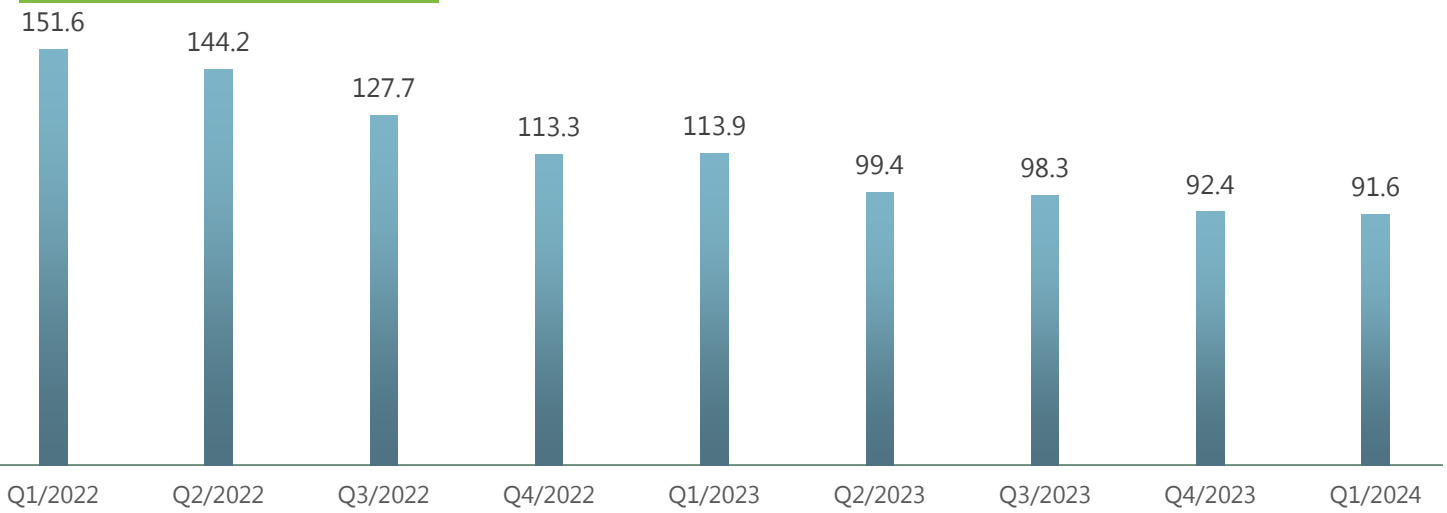
<p>פעילות בגרמניה משנת 2004</p>		<p>Dutch N.V</p> 
<p>מגזרי פעילות (*)</p>		<p>סך נכסים של כ- 1.31 מיליארד אירו</p> 
<p>נדל"ן מניב למגורים 9,307 יח"ד – 82% מ-GAV</p> <p>נדל"ן יזמי 1,886 יח"ד (** בתכנון – 17% מ-GAV)</p>		<p>90 עובדים</p> 
<p>שוק ההון דירוג אשראי של החברה 'ilBBB-' עדכני מ-S&P מעלות</p> <p>דירוג אשראי של האג"ח 'ilBBB+' עדכני מ-S&P מעלות</p>		<p>EPRA NTA 708.1 מיליון אירו EPRA NTA per share 91.59 אירו/מניה</p> 
<p>שוק ההון דירוג אשראי של החברה 'ilBBB-' עדכני מ-S&P מעלות</p> <p>דירוג אשראי של האג"ח 'ilBBB+' עדכני מ-S&P מעלות</p>		<p>יתרת מזומן כ- 142 מיליון אירו</p> 

כרטיס
ביקור

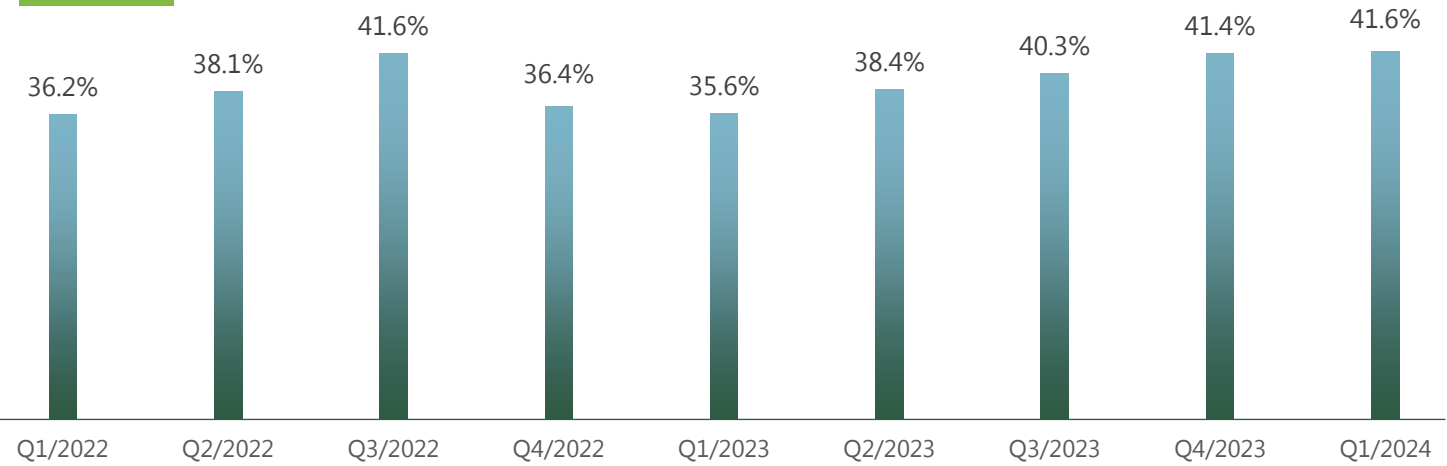


* בנוסף למגזרי הפעילות, החברה מחזיקה ב-3 נכסים מסחריים, אשר מהווים כ-1% מ-GAV.
** לאחר מועד הדוח, ביום 24 במאי, 2024, התקשרה החברה בהסכם למכירת הקרקע בגרפנטל הממוקמת בעיר בדיסלדורף, עליה צפויות להיבנות כ-300 יח"ד.

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

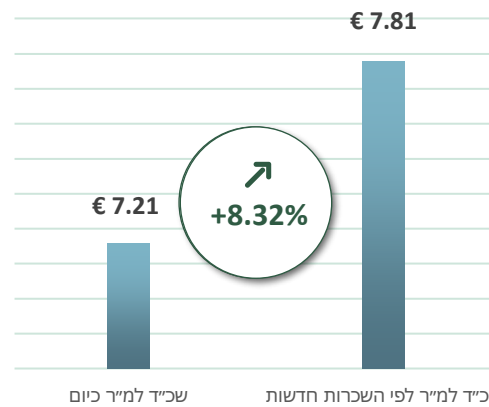


9,307
דירות להשכרה



פעילות בערים
גדולות
וצומחות

פוטנציאל השבחה מהותי



תזרים גבוה
5.2%
תשואת שכ"ד

מימון



הריבית הממוצעת על חוב החברה עומדת על 4.00%*
מח"מ של 4.09 שנים.

הנפקת סדרת אגרוח חוב חדשה (סדרה ד')

ביום 28 בפברואר, 2024, השלימה החברה הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף כולל של כ-360 מ' אירו, בריבית שקלית (צמודת מדד) של 5.05% עם מח"מ של כ-3.6 שנים.

עדכון תנאים ופירעון חלקי של ההלוואה מבעלת השליטה ADLER

לאחר מועד הדוח, בימים 22 ו-23 במאי, 2024, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה פירעון חלק מקרן ההלוואה ועדכון (כלפי מטה) של שיעור הריבית בהלוואה, כדלקמן:

- עד ליום 3 ביוני, 2024, תיפרע החברה סכום של 50 מיליון אירו, על חשבון יתרת קרן ההלוואה (אשר נכון למועד הדוח ולמועד חתימתו עומדת על סך של 75 מיליון אירו). מועד פירעון יתרת קרן ההלוואה, בסך של 25 מיליון אירו, יוותר בסוף שנת 2024.
- יתרת קרן ההלוואה תישא ריבית בשיעור של של 3-Months-Euribor בתוספת מרווח בשיעור של עד 1.6% (חלף שיעור של 3-Months-Euribor בתוספת מרווח בשיעור של עד 3%), אשר יחול רטרואקטיבית מיום 1 בינואר, 2024.

יתר תנאי ההלוואה יותרו ללא שינוי. **

יצוין, כי בעקבות פירעון חלק מקרן ההלוואה ועדכון של שיעור הריבית תוכל החברה לחסוך כ-2.5 מ' אירו בהוצאות הריבית.

דירוג החברה

ביום 26 בפברואר, 2024, 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.

** לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 26 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053817)

עסקאות
מכירת נכסים

מכירת נכסים

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 לשנת 2023 בעקבות השלמת עסקה זו.*

עסקת מכירה לקרקע בעיר דיסלדורף

ביום 24 במאי, 2024, התקשרה החברה בהסכם למכירת הקרקע גרפנטל, אשר ממוקמת בעיר דיסלדורף. התמורה הכוללת עבור מכירת הקרקע הינה כ-16.5 מ' אירו, ותתקבל ביום השלמת העסקה, אשר צפויה לחול במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024. בנוסף, עם השלמת העסקה, ישוחרר לחברה פיקדון במזומן בסך של כ-7.8 מ' אירו אשר, נכון למועד הדוח, משועבד בבטוחה לעיריית דיסלדורף ומהווה תנאי לקבלת אישורי הבנייה על ידי העירייה.

יצוין, כי כתוצאה מעסקה זו הכירה החברה ברווח של כ-0.8 מ' אירו בדוחותיה הכספיים.**

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 מידיים של החברה מהימים 17 בדצמבר, 2023 ו-16 בינואר, 2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-113755 ו-2024-01-005842) (בהתאמה).

** לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 26 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053814)



LEG

LEG Immobilien SE

35.66%



החזקות הציבור

1.31%

התפלגות
האחזקות

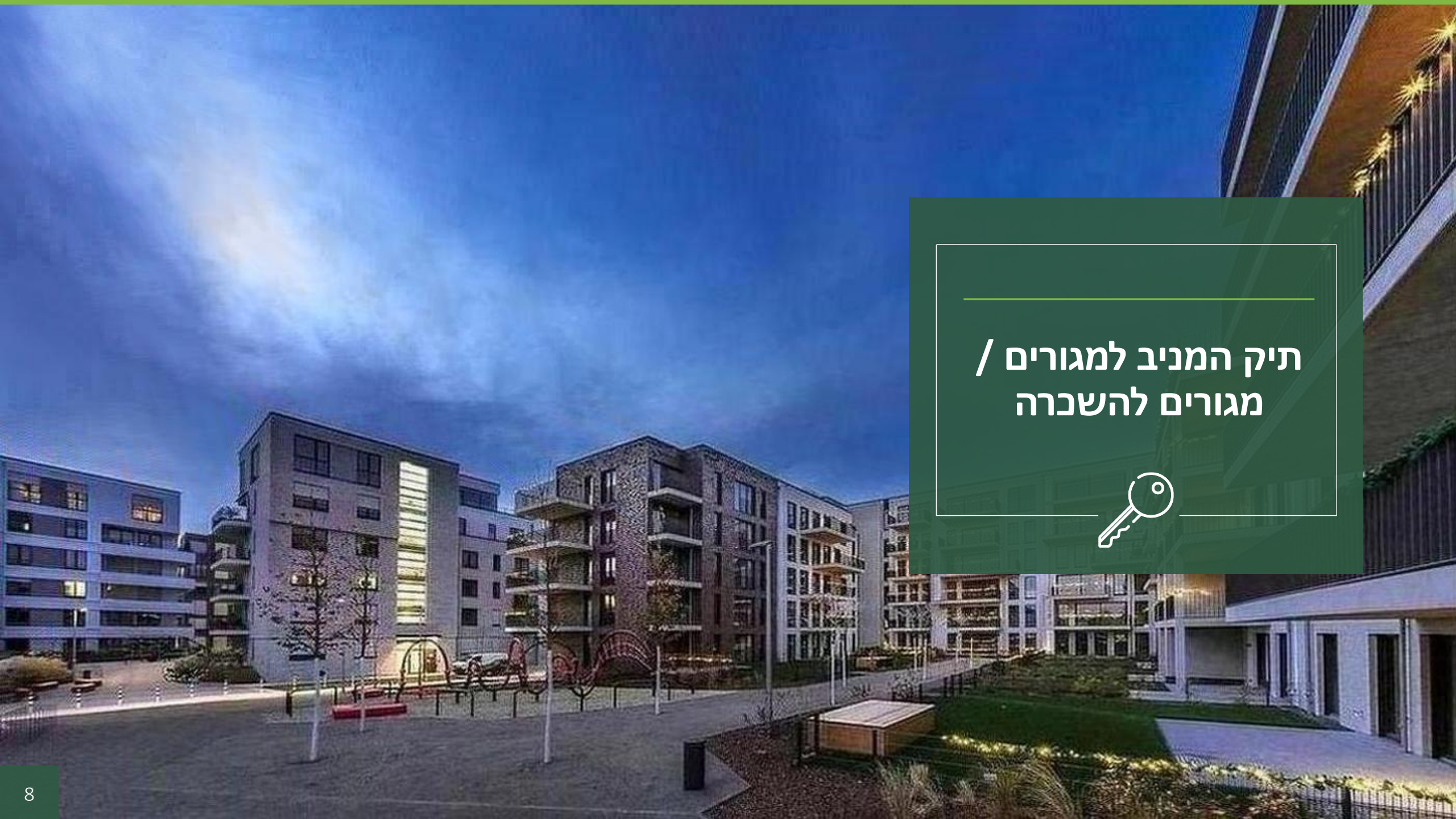


ליום 23.05.2024

ADLER

real estate GmbH

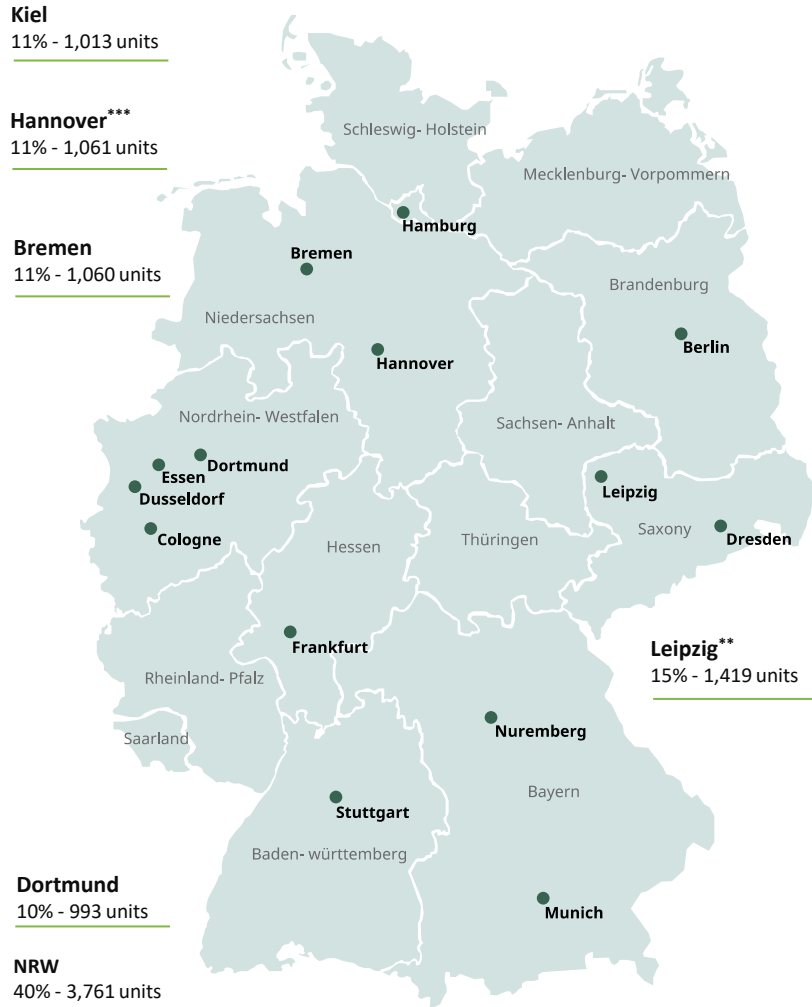
63.03%



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	סה"כ שטח	566,974 מ"ר
4.6%	תשואת NOI	תפוסה	97.1%
תשואה פוטנציאלית		שכ"ד שנתי	47.5 מ' אירו
5.7%	תשואת *ERV	שכ"ד ממוצע למ"ר	7.21 אירו
5.1%	תשואת NOI מותאם**	שכ"ד *ERV למ"ר	7.81 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

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

מרץ 2024

BCP

2.48%

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
97.12%	91.92%	94.48%	98.93%	96.13%	99.02%	97.19%	97.59%	שיעור תפוסה
€ 1,604	€ 1,375	€ 1,960	€ 2,114	€ 1,296	€ 1,780	€ 1,628	€ 1,493	שווי למ"ר
€ 7.21	€ 6.45	€ 7.75	€ 8.75	€ 6.93	€ 7.90	€ 7.19	€ 6.71	שב"ד ממוצע למ"ר
€ 7.81	€ 6.98	€ 8.94	€ 9.01	€ 7.25	€ 8.75	€ 7.75	€ 6.96	שב"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
8.27%	8.24%	15.38%	2.94%	4.59%	10.74%	7.77%	3.65%	אפסייד לשב"ד לפי מחירי שוק*
3.99%	3.97%	3.57%	3.69%	4.38%	4.14%	3.74%	4.04%	**Cap rate
5.45%	4.94%	5.05%	5.14%	5.77%	5.86%	5.24%	5.49%	**Discount rate
10.23%	11.92%	10.49%	11.51%	10.47%	10.20%	9.25%	9.80%	תחלופת שוכרים



אפסייד לשב"ד
לפי מחירי שוק*
8.27%



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





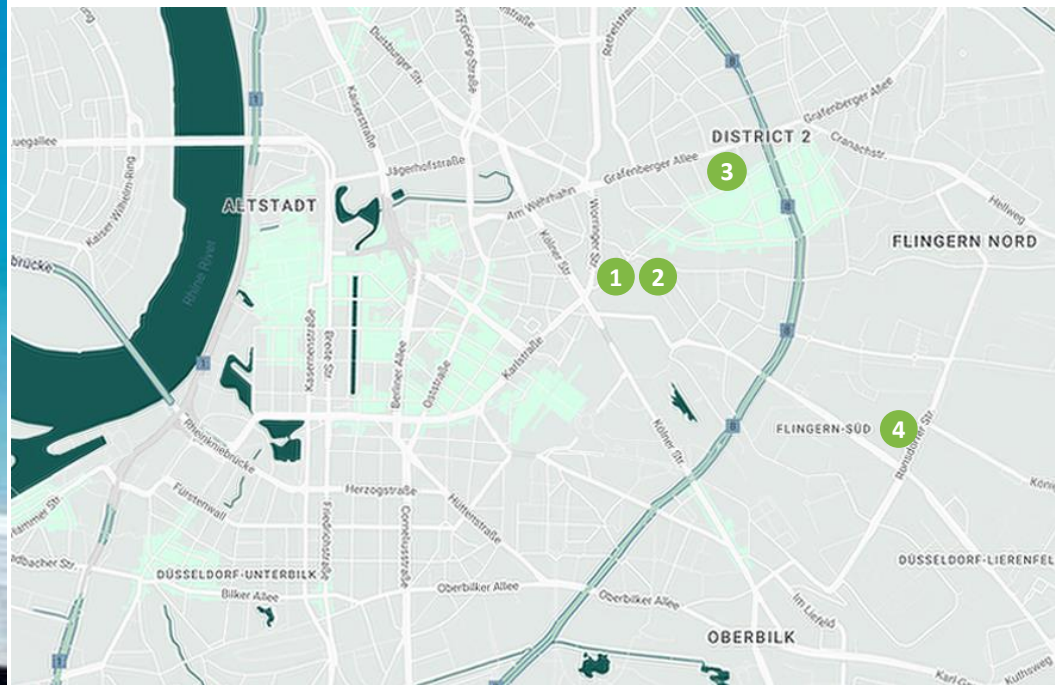
ייזום למגורים





מרכז כלכלי בינלאומי,

מהערים המובילות באיכות החיים בעולם





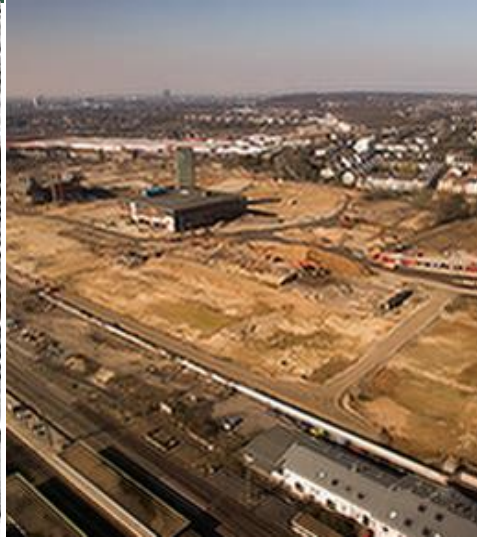


1 Grafental I

2 Grafental II

3 Grafenberg

4 Gerresheim

מיקומים אטרקטיביים מיקומים מרכזיים בעיר, בשכונות מעמד גבוה.

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>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. במהלך תקופת הדוח, עודכנה החברה כי עיריית דיסלדורף החליטה להמשיך בקידום המו"מ עם החברה בקשר עם אישור תוכניות הקרקע בגרשהיים (Urban Development Contract) והיתר הבנייה.</p>	<p>שלב ז' - ח' הבנייה הושלמה והדירות נמכרו במלואן ונמסרו לרוכשים (185 יח"ד). שלב ט' הבנייה הושלמה והדירות נמסרו במלואן לשוכרים (204 יח"ד). שלב י' - י"א 301 יח"ד הנכללות תחת תב"ע Grafental Ost. יצוין כי לאחר מועד הדוח התקשרה החברה בהסכם למכירת קרקע זו.</p>	<p>823 יח"ד נמכרו במלואן מכירות של כ-400 מ' אירו</p>



Grafental II



Grafental I



Aachen



Gerresheim



מנועי צמיחה





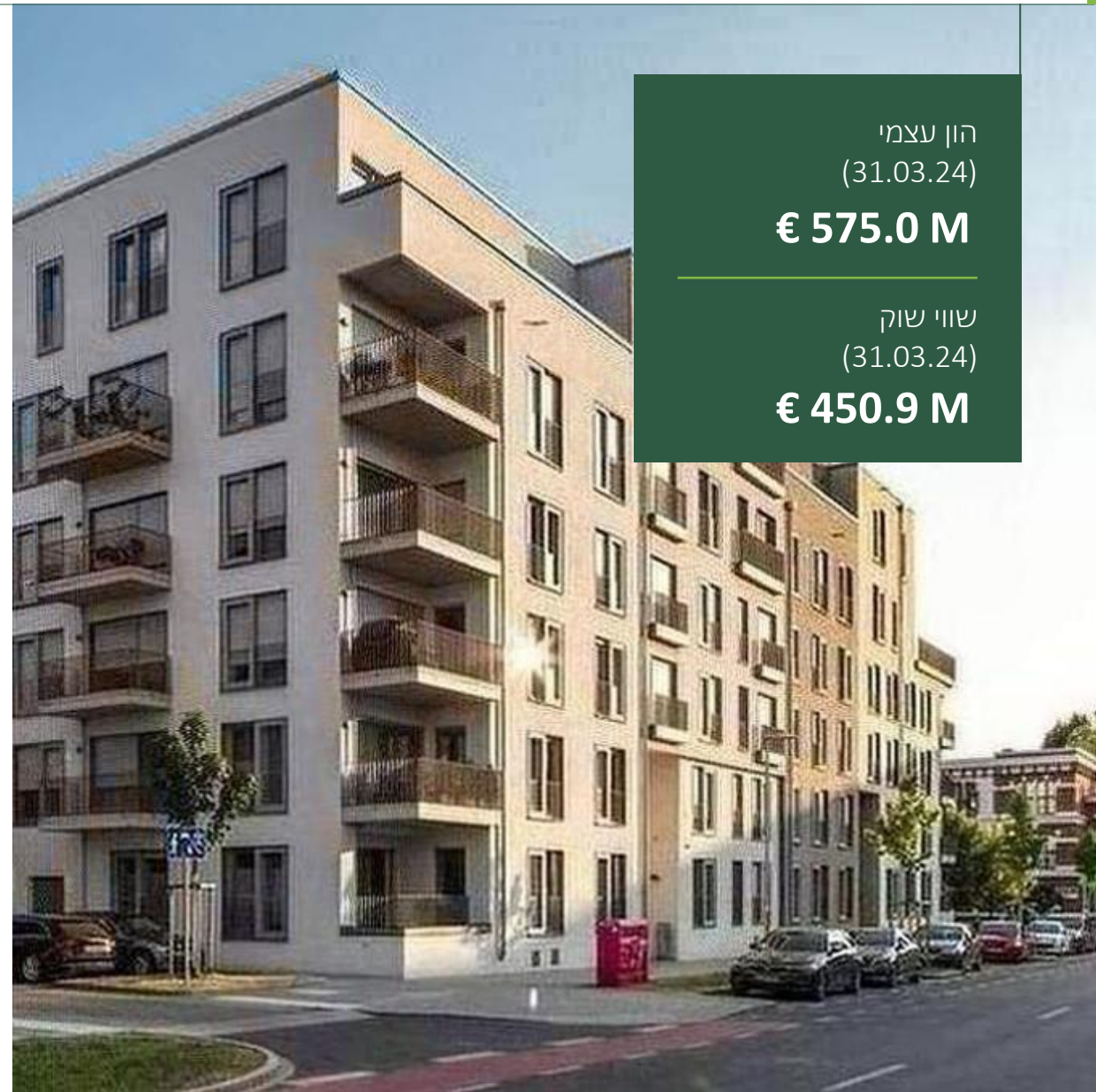
מגורים להשכרה



שווי תיק בספרים | כ- 909.7 מ' אירו

מחירי שוק	מצב נוכחי	שכ"ד (מ' אירו)
€ 51.4*	€ 47.5	
5.7%	5.2%	תשואת שכ"ד

* לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ברבעון 1 2024 ללא הנחות צמיחה בשוק. לפי שיעורי תפוסה נוכחית.



הון עצמי
(31.03.24)

€ 575.0 M

שווי שוק
(31.03.24)

€ 450.9 M



נספחים



איתנות פיננסית

מבנה החוב הפיננסי – 31.03.2024

סה"כ	הלוואת בעלים	אג"ח	חוב בנקאי	
€ 615.78	€ 75.00	€ 192.71	€ 348.07	סכום במ' אירו
4.09 שנים	0.75 שנים	2.51 שנים	5.69 שנים	מח"מ
4.00%	6.89%	4.55% (*)	3.07%	ריבית ממוצעת

דירוג יוחסי מינוף – 31.03.2024

S&P Maalot 'iIBBB-'	דירוג החברה
S&P Maalot 'iIBBB+'	דירוגי סדרות האג"ח (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד')
41.59%	LTV
45.16%	חוב נטו ל-Cap
2.61X	EBITDA לריבית

* הריבית על האג"ח צמודה למדד המחירים לצרכן בישראל

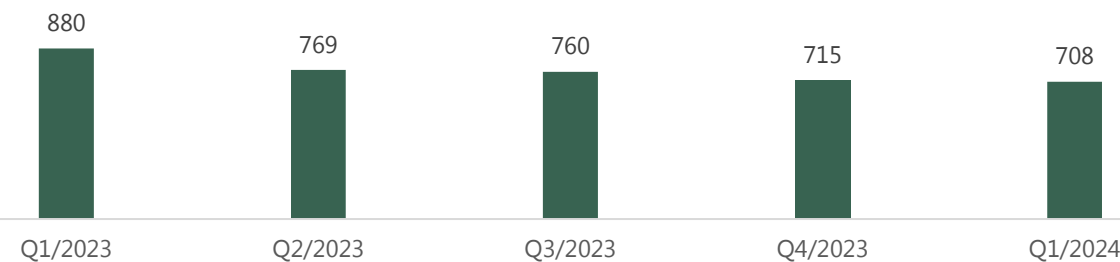
31.03.2024 (מ' אירו) | EPRA NTA

559.1	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
74.4	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
17.8	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
56.8	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
708.1	EPRA NTA

תמצית מאזן (מ' אירו) | נכון ל- 31.03.2024

€ 929	נכסים מניבים
€ 16	נכסים המוחזקים למכירה
€ 141	מלאי מקרקעין
€ 142	מזומן ויתרות נזילות
€ 1,313	סה"כ נכסים
€ 738	סה"כ התחייבויות
€ 559	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
€ 575	סה"כ הון עצמי כולל זכויות מיעוט
€ 708	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)

Q1 2023	Q1 2024	
€ 12,421	€ 12,201	הכנסות שכ"ד
-	€ (525)	הפסד מירידת ערך המלאי
€ 10,279	€ 10,400	NOI
4.2%	4.6%	תשואת NOI
4.6%	5.1%	תשואת NOI מותאם
€ 6,849	€ 7,585	EBITDA
€ (2,019)	€ (2,098)	שערוך נדל"ן
€ 1,991	€ 2,902	ריבית תזרימית
€ 4,454	€ 4,405	FFO
0.58	0.57	FFO למניה
3.44x	2.61x	EBITDA לריבית

31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023	31.12.2023	31.03.2024	
675	672	541	527	615	הלוואות
(212)	(213)	(61)	(63)	(149)	מזומנים שווי מזומנים
463	459	480	464	466	חוב פיננסי, נטו
960	854	956	959	959	נדלן להשקעה
126	153	50	0	16	נדל"ן להשקעה/מלאי מקרקעין המסווגים כמוחזקים למכירה
210	182	182	156	141	מלאי מקרקעין *
5	5	5	5	5	השקעה במניות של חברות נדל"ן אחרות
1,301	1,194	1,193	1,120	1,121	סה"כ השקעות בנכסי נדל"ן
35.57%	38.40%	40.25%	41.44%	41.59%	**LTV
28.99%	29.71%	37.84%	41.44%	40.72%	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 ומלאי המקרקעין של החברה, אשר מסווגים כמוחזקים למכירה.



BCP
BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תודה.