

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 2 | 2024

אוגוסט 2024

הבהרה משפטית

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, 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 בשליטה 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 המוצגות במצגת זו הינן בגדר הדמיה בלבד.










יצוין כי התמונות המוצגות 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 השני 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 השני לשנת 2024.

מטרת מצגת זו היא להציג את חברת Brack Capital Properties N.V. (להלן: "החברה") על פעילותה ותוצאותיה הכספיות. מצגת זו 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 כוללת אינפורמציה כללית וחלקית בלבד, ויש לקרוא אותה יחד עם דיווחיה המיידים והעיתיים של החברה המפורסמים מעת לעת, ובכלל זה הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר פורסם ביום 29 במרץ, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-034905) ולרבעון השני לשנת 2024 אשר נחתם ביום 27 באוגוסט 2024.

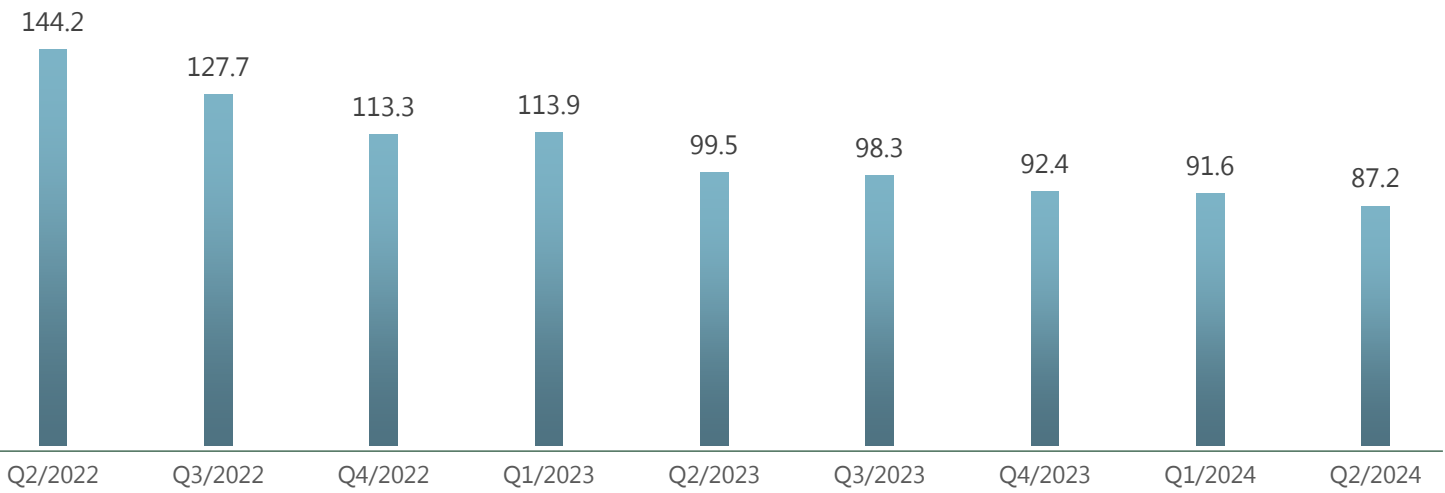
במצגת ישנו מידע הכולל, בין היתר, תכניות לפעולות ו/או מהלכים ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה ו/או לתשואות צפויות מפעילותה, בהתבסס על פעילות החברה כיום המהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1986 (להלן: "חוק ניירות ערך") לרבות תחזיות, מטרות עסקיות, הערכות ואומדנים, ולרבות מידע המובא בדרך של איורים, גרפים, סקירות וכן כל מידע אחר, בכל צורה בה הוא מובא, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית מטבעם ואינם 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 של הרבעון השני לשנת 2024, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית והכלכלית באזורי עסקיה של החברה ובשוק ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, לרבות השפעת מלחמת חרבות ברזל בישראל 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- 1.23 מיליארד אירו</p> 
<p>נדל"ן מניב למגורים 9,307 יח"ד – 82% מ-GAV</p>		<p>90 עובדים</p> 
<p>נדל"ן יזמי 1,886 יח"ד בתכנון (***) – 17% מ-GAV</p>		<p>EPRA NTA כ- 673.7 מיליון אירו EPRA NTA per share כ- 87.15 אירו/מניה</p> 
<p>שוק ההון דירוג אשראי של החברה 'ilBBB-' עדכני מ-S&P מעלות דירוג אשראי של האג"ח 'ilBBB+' עדכני מ-S&P מעלות</p>		<p>יתרת מזומן כ- 74 מיליון אירו</p> 

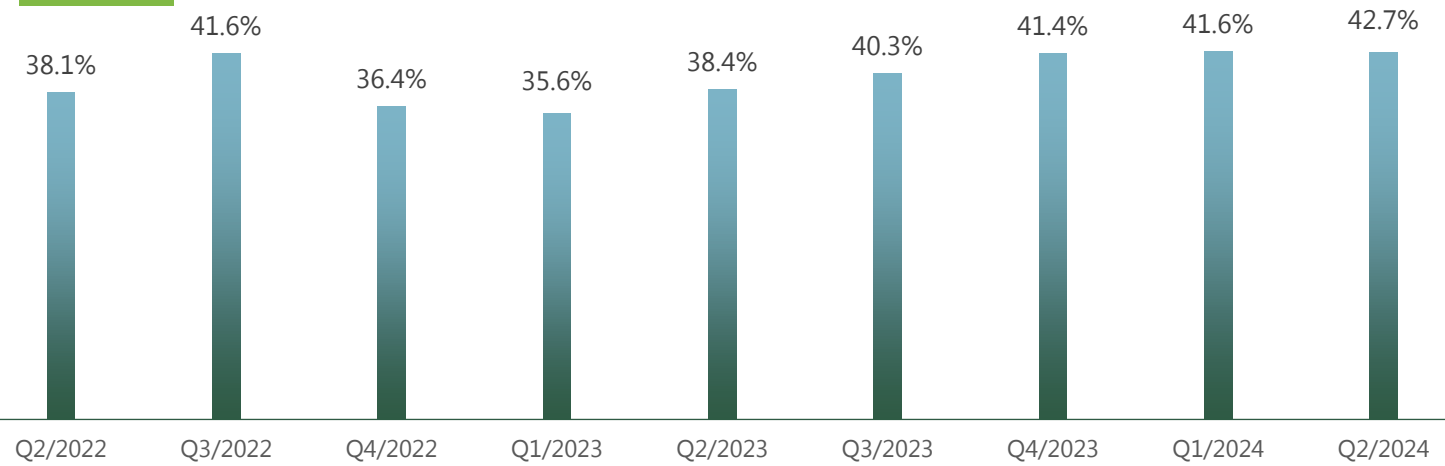
כרטיס ביקור

* בנוסף למגזרי הפעילות, החברה מחזיקה ב-3 נכסים מסחריים, אשר מהווים כ-1% מ-GAV.
** ביום 24 במאי, 2024, התקשרה החברה בהסכם למכירת קרקע בגרפנטל הממוקמת בעיר דיסלדורף. יצוין כי לקרקע יש אישור תב"ע לבניית 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

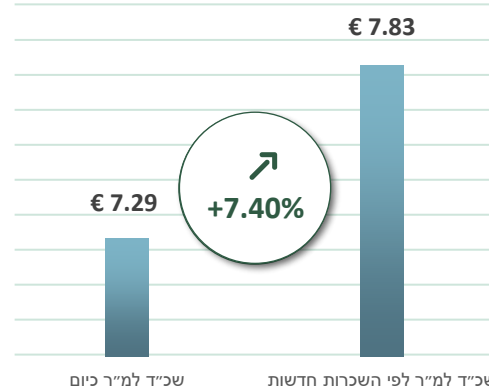


9,307
דירות להשכרה



פעילות בערים
גדולות
וצומחות

פוטנציאל השבחה מהותי



תזרים גבוה
5.4%
תשואת שכ"ד

הריבית הממוצעת על חוב החברה עומדת על 3.68%*
מח"מ של 4.13 שנים.

מימון



הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה ד')

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

הרחבה של סדרת אג"ח ד'

לאחר מועד הדוח, ביום 10 ביולי, 2024, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. ההנפקה בוצעה בפרמיה, כך שעבור הנפקה של 150 מיליון ש"ח ע.ב. קיבלה החברה סכום כספי כולל של כ-158.7 מיליון ש"ח.

פירעון מלא של ההלוואה מבעלת השליטה ADLER

ביום 3 ביוני, 2024, פרעה החברה סכום של 50 מיליון אירו, על חשבון יתרת קרן ההלוואה. יצוין, כי בעקבות פירעון חלק מקרן ההלוואה ועדכון של שיעור הריבית החברה חסכה סכום של כ-2.5 מיליון אירו בהוצאות הריבית.

בנוסף, לאחר תאריך הדוח, ביום 7 באוגוסט 2024, פרעה החברה את מלוא יתרת ההלוואה בסכום כולל של 25 מיליון אירו. בעצם פירעון מוקדם זה, פרעה החברה, הלכה למעשה, את מלוא יתרת ההלוואה כולה (קרן וריבית) כלפי בעלת השליטה.

דירוג החברה

ביום 26 בפברואר, 2024, הודיעה חברת מעלות S&P על הוצאת דירוגי החברה מרשימת מעקב עם השלכות שליליות ואשרור דירוג החברה 'ilBBB+' (תחזית הדירוג שלילית). 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 ראו שקף 20.

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 מיליון אירו. באותו היום, קיבלה החברה מקדמה מהרוכש בסך של כ-0.8 מיליון אירו. המכירה בוצעה באמצעות "עסקת מניות", והחברה קיבלה את יתרת התמורה בגין העסקה, בסך של כ-13.6 מיליון אירו, במהלך חודש ינואר, 2024.

בעקבות השלמת העסקה החברה הכירה ברווח של כ-0.7 מיליון אירו בדוחותיה הכספיים לשנת 2023.

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 מיליון 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 מיליון אירו, אשר נכון למועד הדוח ונכון למועד פרסומו, משועבד כבטוחה לעיריית דיסלדורף ומהווה תנאי לקבלת אישורי הבנייה על ידי העירייה.

כתוצאה מעסקה זו הכירה החברה ברווח של כ-0.8 מיליון 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 הנזילות 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 הנזילות של החברה, כפי שיהיו באותה העת.

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



LEG

LEG Immobilien SE

35.66%



החזקות הציבור

1.31%

התפלגות
האחזקות

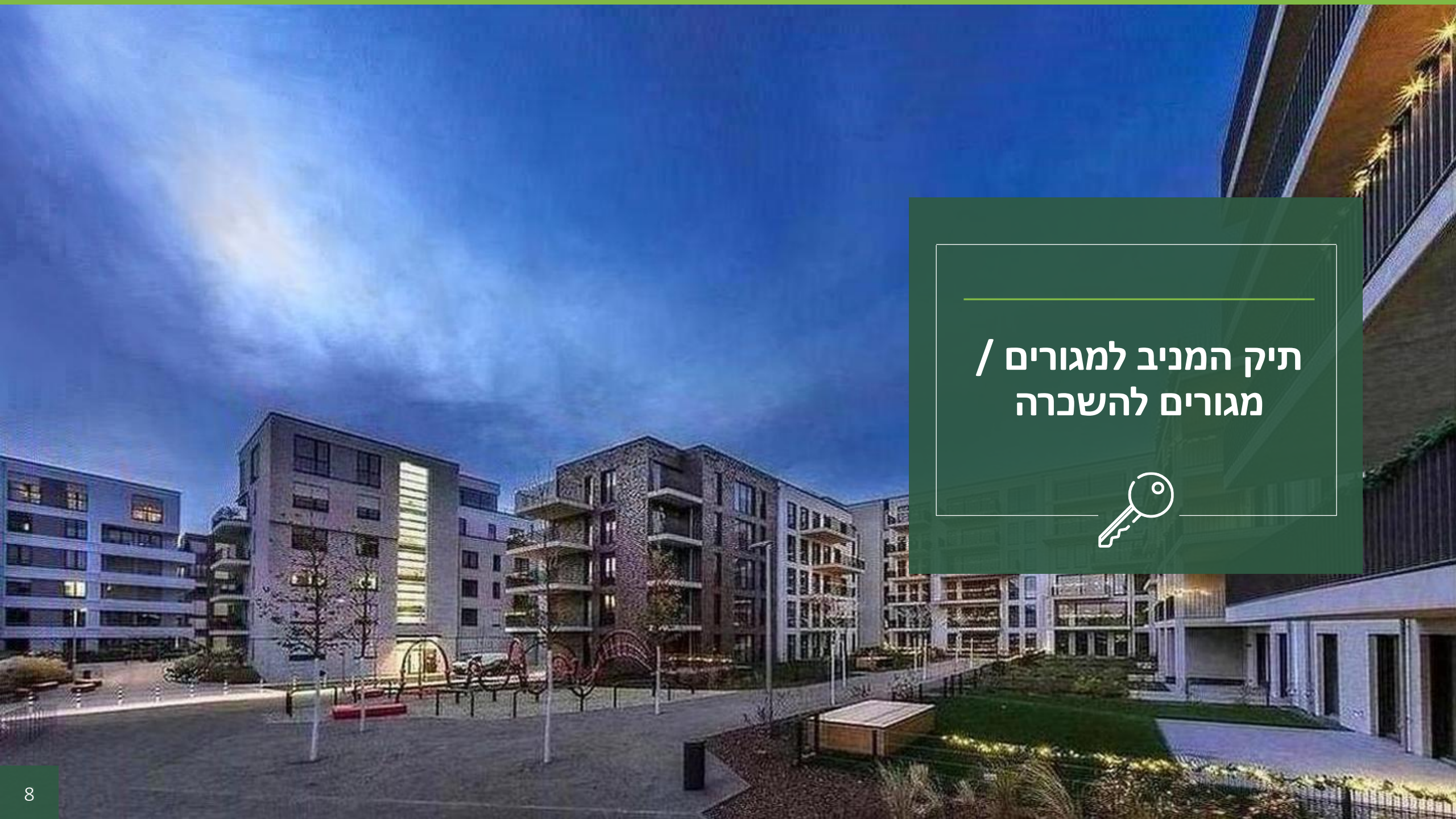


ליום 27.08.2024

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	
5.4%	תשואת שכ"ד	סה"כ שטח	566,974 מ"ר
4.7%	תשואת NOI	תפוסה	96.4%
תשואה פוטנציאלית		שכ"ד שנתי	47.8 מ' אירו
5.8%	תשואת *ERV	שכ"ד ממוצע למ"ר	7.29 אירו
5.1%	תשואת NOI מותאם**	שכ"ד *ERV למ"ר	7.83 אירו

** NOI מותאם תחת הנחה שהנכסים מושכרים לפי ERV

* ERV שכ"ד לפי ממוצע השכרות חדשות



מעל 500 אלף תושבים
89%

* לפי מס' 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

יוני 2024

BCP

1.6%

צמיחת בנכסים בשנה החולפת
שכ"ד זהים



	סה"כ	Magdeburg & Halle	Leipzig	Hannover & Göttingen	Bremen	Kiel	Dortmund	NRW	
 אפסייד לשב"ד לפי מחירי שוק* 7.44%	9,307	572	847	1,061	1,060	1,013	993	3,761	מספר יח"ד
	96.4%	91.4%	94.5%	98.5%	95.3%	98.6%	94.7%	96.8%	שיעור תפוסה
	€ 1,575	€ 1,345	€ 1,908	€ 2,091	€ 1,279	€ 1,762	€ 1,566	€ 1,465	שווי למ"ר
	€ 7.29	€ 6.49	€ 7.81	€ 8.90	€ 7.04	€ 7.98	€ 7.33	€ 6.80	שב"ד ממוצע למ"ר
	€ 7.83	€ 6.78	€ 9.05	€ 8.70	€ 7.06	€ 9.30	€ 8.03	€ 6.75	שב"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
	7.4%	4.5%	15.9%	3.0%	3.8%	16.6%	9.5%	2.6%	אפסייד לשב"ד לפי מחירי שוק*
	4.7%	4.6%	4.0%	4.4%	5.5%	4.7%	4.6%	4.7%	תשואת NOI
 שווי מ"ר בספרים 1,575 אירו	10.2%	11.9%	10.5%	11.5%	10.5%	10.2%	9.3%	9.8%	תחלופת שוכרים

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

Leipzig, Magdeburg & Halle

1,419
יח"ד



Hannover & Göttingen

1,061
יח"ד



Bremen

1,060
יח"ד



Kiel

1,013
יח"ד



Dortmund

993
יח"ד



NRW

3,761
יח"ד





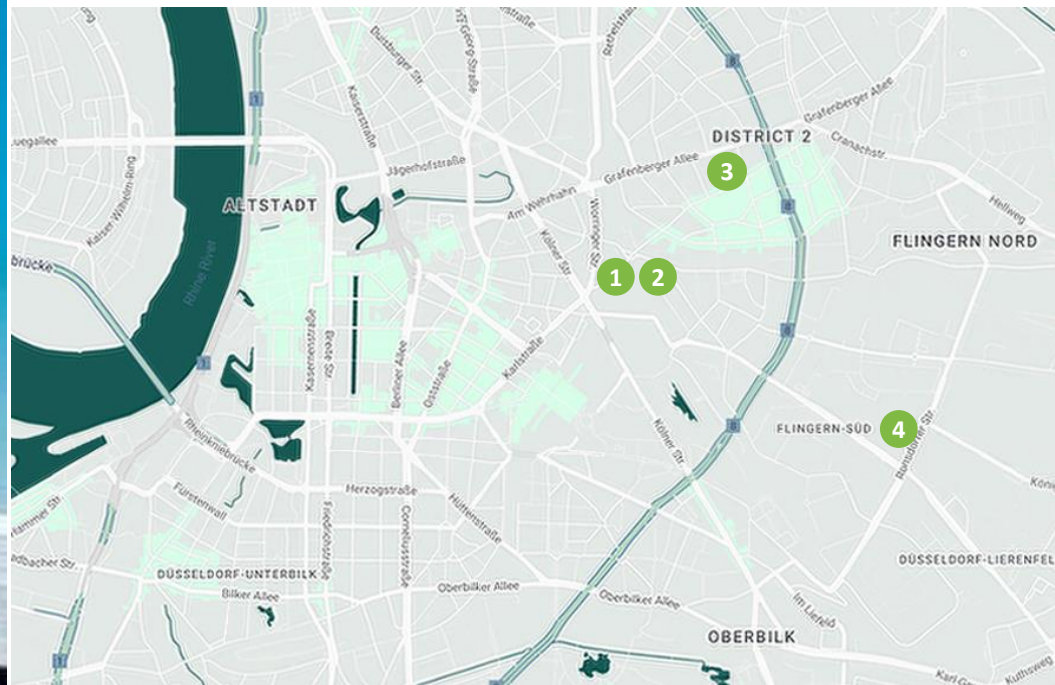
ייזום למגורים





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



פרויקט מגורים שבו נבנו 82 יח"ד להשכרה בשכ"ד מפוקח (דיור מסובסד ודיור בר השגה).
הבנייה הסתיימה במרץ 2022, והפרויקט מאוכלס במלואו.

Grafenberg



פרויקט יוקרה מתוכנן - כ-85 יח"ד בצמידות ליער Grafenberg.

Gerresheim



עתודת קרקע הנמצאת תחת הליך אישור לקבלת תב"ע (Zoning plan).
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 בגרשהיים (Urban Development Contract) והיתר הבנייה.

Grafental II + OST

(משלב ז' והלאה)



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
כ-300 יח"ד הנכללות תחת תב"ע Grafental Ost. יצוין כי במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם למכירת קרקע זו.

Grafental I (עד שלב ו')

היסטוריית פיתוח מוצלחת



823 יח"ד נמכרו במלואן מכירות של כ-400 מ' אירו



Grafental II



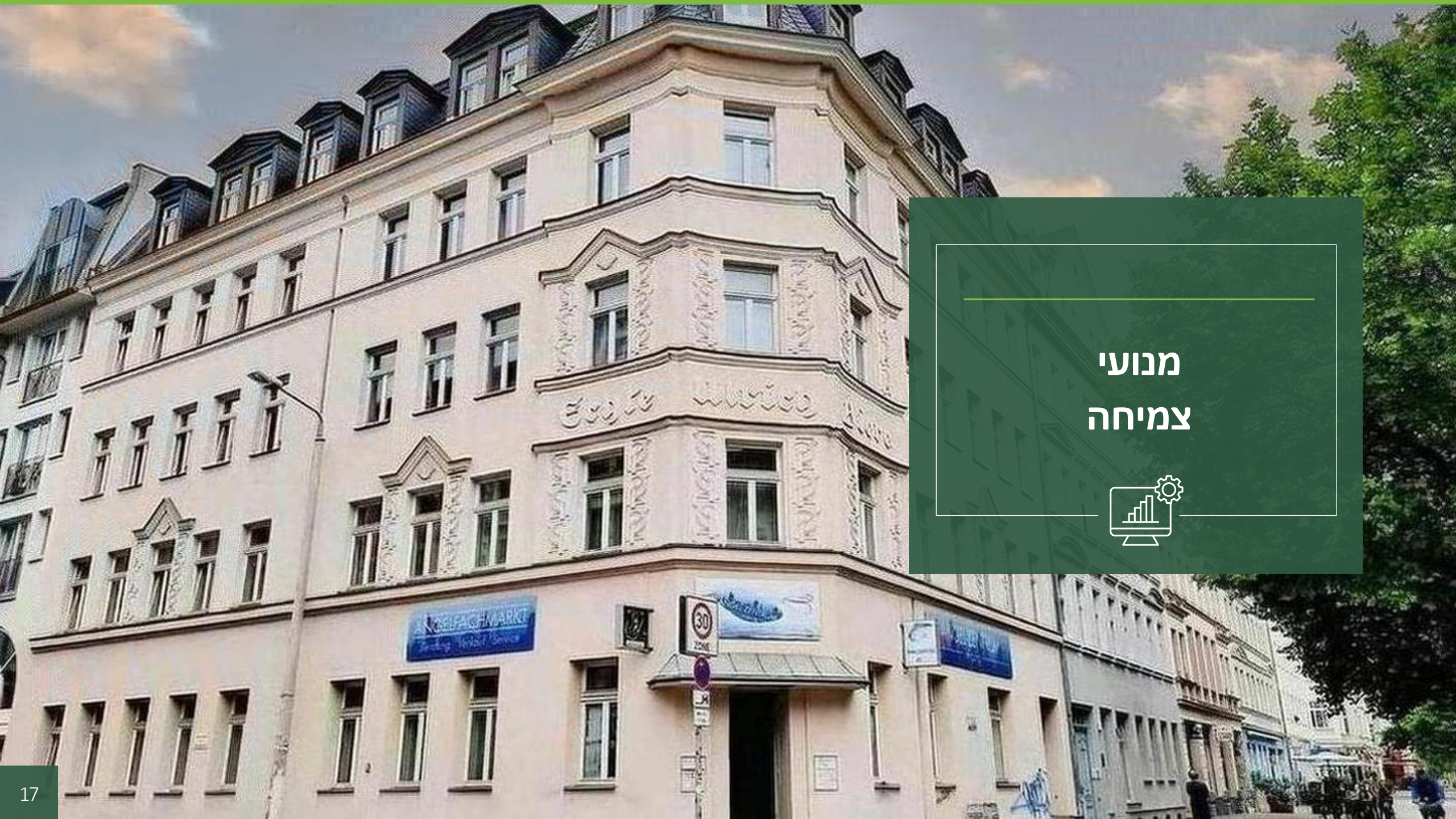
Grafental I



Aachen



Gerresheim



מנועי צמיחה





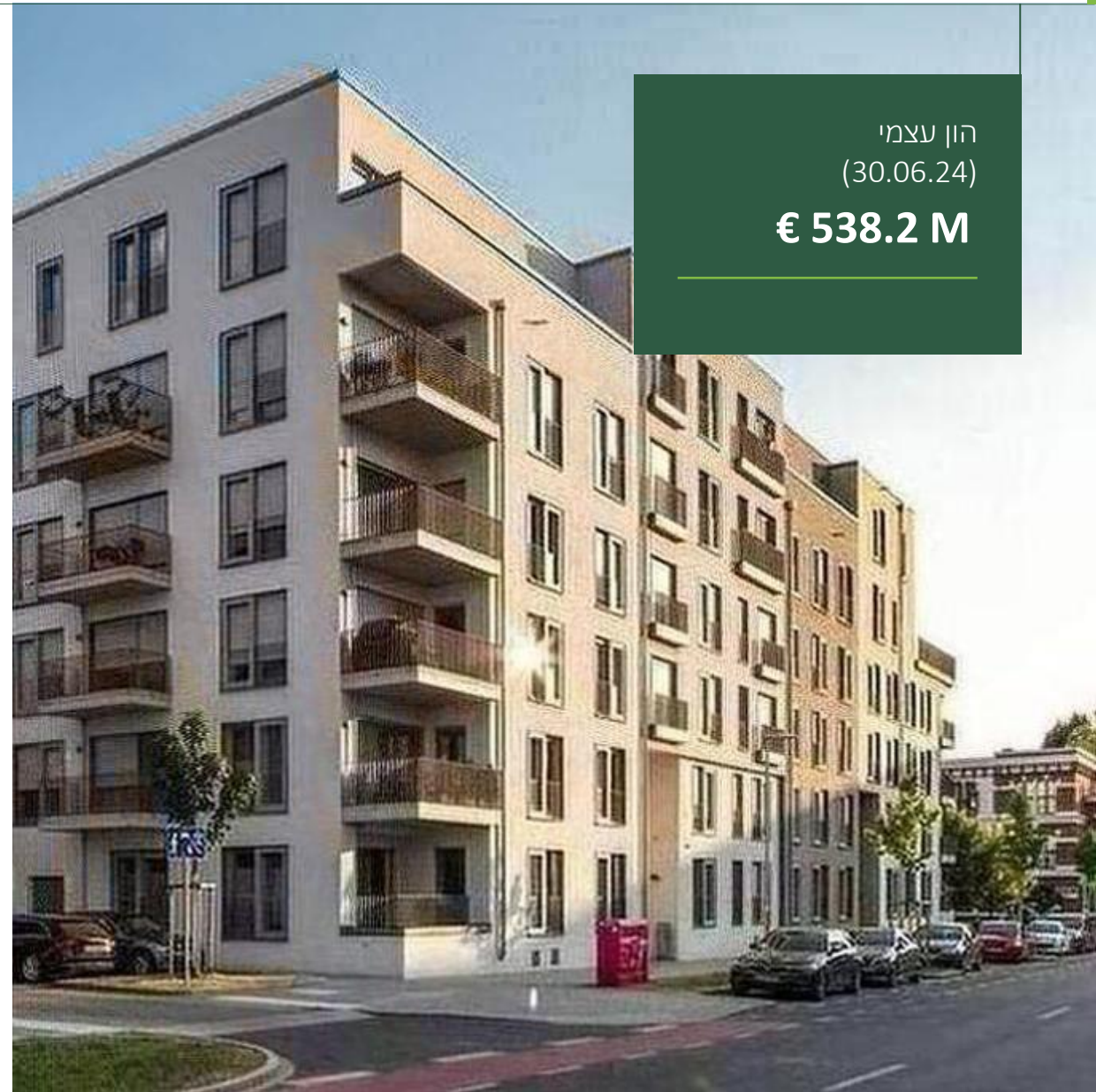
מגורים להשכרה



שווי תיק בספרים | כ- 892.9 מ' אירו

מחירי שוק	מצב נוכחי	שכ"ד (מ' אירו)
€ 51.4*	€ 47.8	
5.8%	5.4%	תשואת שכ"ד

* לפי השכרות חדשות שביצעה החברה במהלך החציון הראשון לשנת 2024 ללא הנחות צמיחה בשוק. לפי שיעורי תפוסה נוכחית.



הון עצמי
(30.06.24)

€ 538.2 M



נספחים



איתנות פיננסית

מבנה החוב הפיננסי – 30.06.2024

סה"כ	הלוואת בעלים	אג"ח	חוב בנקאי	
€ 564.43	€ 25.00	€ 193.75	€ 345.68	סכום ב' מ' אירו
4.13 שנים	0.50 שנים	2.26 שנים	5.44 שנים	מח"מ
3.68%	5.31%	4.55% (*)	3.07%	ריבית ממוצעת

דירוג יוחסי מינוף – 30.06.2024

S&P Maalot 'ilBBB-'	דירוג החברה
S&P Maalot 'ilBBB+'	דירוגי סדרות האג"ח (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד')
42.74%	LTV
47.68%	חוב נטו ל- Cap
2.66X	EBITDA לריבית

* הריבית על האג"ח צמודה למדד המחירים לצרכן בישראל

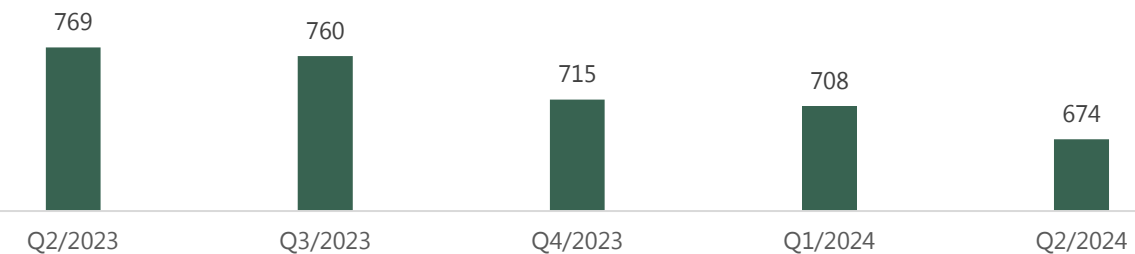
30.06.2024 (מ' אירו) | **EPRA NTA**

523	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
72	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
23	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
56	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
674	EPRA NTA

תמצית מאזן (מ' אירו) | נכון ל- 30.06.2024

€ 912	נכסים מניבים
€ 16	נכסים המוחזקים למכירה
€ 128	מלאי מקרקעין
€ 74	מזומן ושווי מזומנים
€ 1,227	סה"כ נכסים
€ 688	סה"כ התחייבויות
€ 523	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
€ 538	סה"כ הון עצמי כולל זכויות מיעוט
€ 674	EPRA NTA
€ 87	EPRA NTA למניה (אירו למניה)

EPRA NTA



					רווח והפסד (באלפי אירו)
2023	H1 2023	Q2 2023	H1 2024	Q2 2024	
49,776	24,810	12,389	24,436	12,235	הכנסות שב"ד
(61,377)	(32,150)	(32,150)	(15,404)	(14,879)	הפסד מירידת ערך המלאי
41,957	20,725	10,446	20,972	10,572	NOI
4.6%	4.4%	4.4%	4.7%	4.7%	תשואת NOI
5.0%	4.8%	4.8%	5.1%	5.1%	תשואת NOI מתואם
29,062	13,930	7,081	15,314	7,729	EBITDA
(111,687)	(82,389)	(80,370)	(22,043)	(19,945)	שיערוך נדל"ן
17,826	8,349	4,397	8,968	4,564	FFO
2.31	1.08	0.57	1.16	0.59	FFO למניה
2.91x	3.36x	3.29x	2.66x	2.71x	EBITDA לריבית

30.09.2023	31.12.2023	31.03.2024	30.06.2024	
541	527	615	564	הלוואות
(61)	(63)	(149)	(98)	מזומנים שווי מזומנים*
480	464	466	466	חוב פיננסי, נטו
956	959	959	942	נדלן להשקעה
50	-	16	16	נדל"ן להשקעה/מלאי מקרקעין המסווגים כמוחזקים למכירה
182	156	141	128	מלאי מקרקעין**
5	5	5	5	השקעה במניות של חברות נדל"ן אחרות
1,193	1,120	1,121	1,091	סה"כ השקעות בנכסי נדל"ן
40.3%	41.4%	41.6%	42.7%	***LTV
37.8%	41.4%	40.7%	41.1%	LTV לאחר מכירה****

* כולל פיקדון המוחזק בקרן השקעות. נכון למועד הדוח פיקדון בסך 20 מיליון אירו צפוי להשתחרר לפני סוף שנת 2024.
 ** המלאי מוצג בחישוב זה על פי שוויו ההוגן.
 *** העלייה ביחס ה-LTV נובעת בעיקר משיעורים שליליים של נדל"ן להשקעה ומלאי החברה במהלך 2023 ו-2024.
 **** בהנחה של השלמת המכירה של נכסי הנדל"ן המניב ומלאי המקרקעין של החברה, אשר מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה.



BCP
BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

תודה.