

יחד ננצח



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 | 2024

מרץ 2025

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.







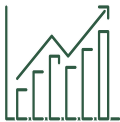


יצוין כי התמונות המוצגות במצגת זו וכן נתונים מסוימים הכלולים במצגת זו, לא נכללו בדוחות העבר של החברה והם מובאים במצגת זו לראשונה, או מוצגים באופן שונה מכפי שהוצגו בדיווחיה של החברה, או עודכנו בהתאם לאמור בדוח השנתי של החברה לשנת 2024. כמו כן, מידע הכלול במצגת עשוי להיחשב ככזה שמוצג באופן שונה מהאופן 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 רצוע הפעילות היזמית של החברה מוצגים תחת ההנחה כי פעילות זו תמשך במתכונתה הנוכחית וכמפורט בדוחותיה הכספיים של החברה 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 2024 אשר פורסם ביום 20 במרץ, 2025.

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 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.

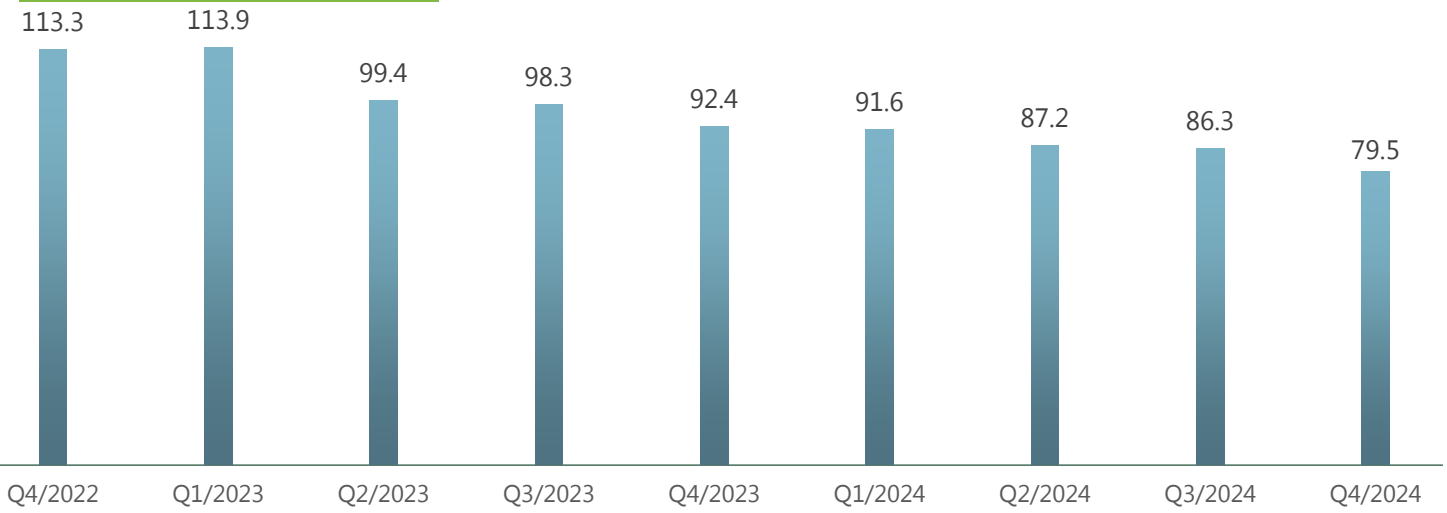
<p>פעילות בגרמניה משנת 2004</p> <p>מגזרי פעילות⁽¹⁾</p>		<p>Dutch N.V</p> 
<p>נדל"ן מניב למגורים 9,307 יח"ד – 85% מ-GAV</p>		<p>סך נכסים של כ- 1.2 מיליארד אירו</p> 
<p>נדל"ן יזמי 1,585 יח"ד בתכנון⁽²⁾ – 15% מ-GAV</p>		<p>80 עובדים</p> 
		<p>EPRA NTA כ- 614.5 מיליון אירו</p> <p>EPRA NTA per share כ- 79.5 אירו/מניה</p> 
<p>דירוגי אשראי נכון ל 31.12.2024 דירוג אשראי של החברה 'iBBB-' מ- S&P מעלות דירוג אשראי של האג"ח 'iBBB+' מ- S&P מעלות</p>		<p>יתרת מזומן כ- 75 מיליון אירו</p> 

כרטיס ביקור

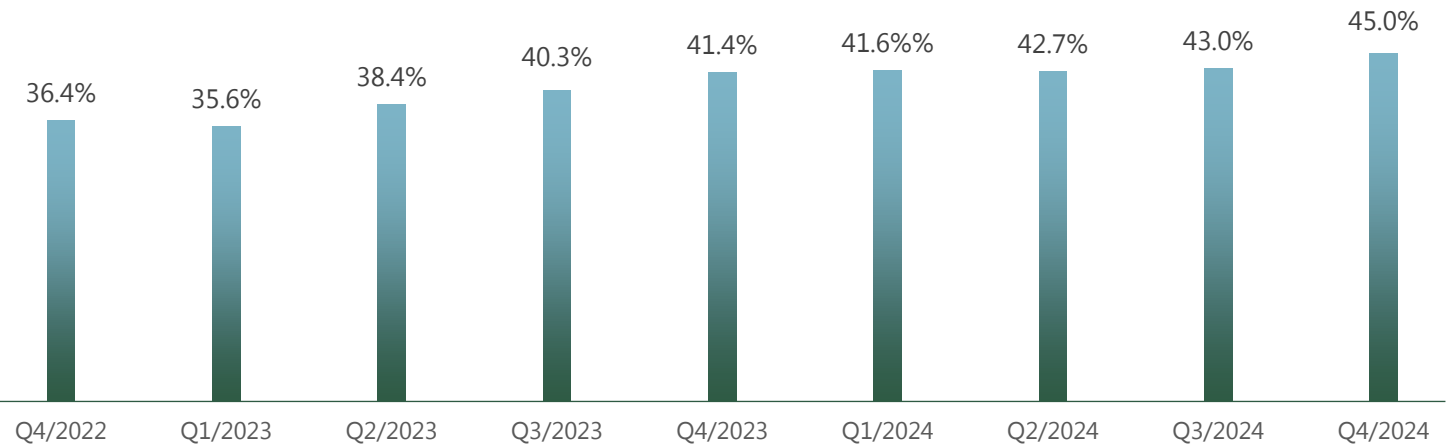
- (1) בנוסף למגזרי הפעילות, החברה מחזיקה ב-3 נכסים מסחריים, אשר מהווים כ-1% מ-GAV. אחד מתוך שלושת הנכסים נמכר במהלך הרבעון הרביעי 2024.
- (2) ביום 24 במאי, 2024, התקשרה החברה בהסכם למכירת קרקע בגרפנטל הממוקמת בעיר דיסלדורף. ביום 7 בנובמבר 2024, הושלמה עסקת המכירה.
- (3) לבקשת החברה, דירוגי האשראי של החברה הופסקו בחודש פברואר, 2025, בעקבות הפירעון המוקדם והמלא של אגרות החוב של החברה.



EPRA NTA per share (EUR)*



LTV (%)

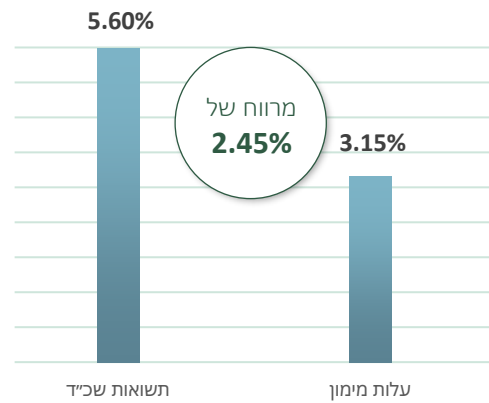


* בהתאם להנחיות המעודכנות שפורסמו על ידי EPRA. לפרטים נוספים בקשר עם מדד EPRA NTA ראו סעיף 5.2 בדוח דירקטוריון.

מניב מגורים (מאוחד)



תזרים גבוה

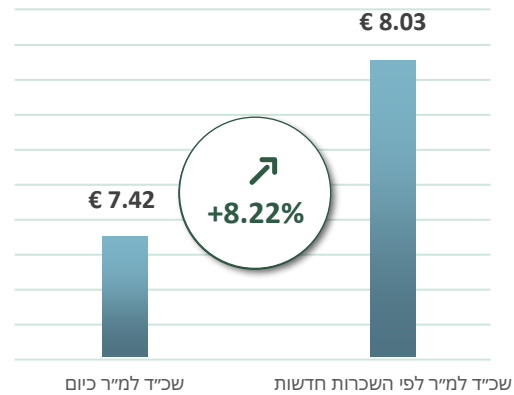


9,307
דירות להשכרה



פעילות בערים
גדולות
וצומחות

פוטנציאל השבחה מהותי



תזרים גבוה
5.6%
תשואת שכ"ד

הריבית הממוצעת על חוב החברה עומדת על 3.76% מח"מ של 3.88 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. 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.ג. 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. בנוסף, ביום 7 באוגוסט 2024, פרעה החברה את מלוא יתרת ההלוואה בסכום של 25 מיליון אירו. בעצם פירעון מוקדם זה, פרעה החברה, הלכה למעשה, את מלוא יתרת ההלוואה כולה (קרן וריבית) כלפי בעלת השליטה. יצוין, כי בעקבות הפירעון המוקדם של ההלוואה בחודש אוגוסט, חסכה החברה סכום של כ-2.5 מיליון אירו בהוצאות הריבית.

מימון מחדש של הלוואה קיימת

ביום 12 בדצמבר 2024 סיכמה החברה על הארכה של 9 חודשים להלוואה בנקאית קיימת עם תאריך הפירעון המקורי של 30.12.2024 והוא נושא ריבית קבועה של 1.32% לשנה. על פי הסכם המימון החדש, תאריך הפירעון החדש הינו 30.09.2025 עם שיעור ריבית קבועה של 3.99% לשנה.

פדיון מלא של אגרות חוב (סדרה ב')

ביום 31.12.2024, לאחר פירעון אחרון של כ-5 מיליון אירו למחזיקי האג"ח (סדרה ב'), החברה פרעה את מלוא סכום האג"ח (סדרה ב').

עסקאות
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 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, באמצעות חברה נכדה בהסכם למכירת הקרקע בגרפנטל, אשר ממוקמת בעיר דיסלדורף. ביום 7 בנובמבר, 2024 הושלמה העסקה וקיבלה החברה את מלוא התמורה על פי תנאי ההסכם, בסכום כולל של 16.5 מיליון אירו, ואת החזר הפיקדון אשר העמידה החברה כבטוחה לעיריית דיסלדורף בסך 7.9 מיליון אירו. בסך הכל התקבל תזרים של כ-24.4 מיליון אירו. בנוסף, יצוין כי כתוצאה מעסקה זו הכירה החברה ברווח של כ-0.8 מיליון אירו בדוחותיה הכספיים.

עסקת מכירה לנכס מסחרי בעיר Ludwigsfelde

ביום 24 באוקטובר, 2024 התקשרה החברה בהסכם למכירה של נכס מסחרי בעיר Ludwigsfelde, בתמורה לסכום של כ-8.8 מיליון אירו. לאחר מועד הדוח, ביום 20 בינואר, 2025, הושלמה העסקה לאחר סילוק הלוואה קיימת בסך של כ-6.5 מ' אירו, והחברה קיבלה תמורה במזומן סך של כ-2.3 מ' אירו. יצוין כי כתוצאה מעסקה זו הכירה החברה ברווח של כ-0.6 מיליון אירו בדוחותיה הכספיים.



ייעול מבנה החוב

הלוואה לפירעון אגרות חוב (סדרות ג' ו-ד')

ביום 6 בפברואר 2025, התקשרה החברה עם LEG בהסכם הלוואה, לפיו LEG העמידה לחברה הלוואה בסך של 229.3 מיליון אירו לתקופה של 8 שנים, בריבית קבועה של 3.67% לשנה. כספי הלוואה שימשו את החברה לפירעון מוקדם של אגרות החוב (סדרות ג' ו-ד').

הלוואה נוספת מ-LEG

ביום 7 בפברואר 2025, התקשרה החברה עם LEG בהסכם נוסף, לפיו LEG העמידה לחברה ולחברות הבנות הלוואה בסכום כולל של עד 85 מיליון אירו, ללא העמדת בטוחות. הלוואה ניתנה לתקופה של 5 שנים ונושאת ריבית קבועה של 2.15% לשנה. כספי הלוואה שימשו את החברה לפירעון מוקדם של הלוואות בנקאיות בריבית גבוהה יותר.

קו אשראי

בנוסף, התקשרה החברה עם LEG בהסכם לקבלת קו אשראי, במסגרתו LEG העמידה לחברה ולחברות הבנות קו אשראי בסכום של עד 40 מיליון אירו, ללא העמדת בטוחות. סכומים שינוצלו מקו האשראי יישאו ריבית שנתית בשיעור השווה ל-EURIBOR לשלושה חודשים בתוספת 0.95%. לאורך תקופת קו האשראי, החברה תשלם ל-LEG דמי התחייבות של 0.33% על יתרת האשראי הפנויה, בניכוי הסכום שכבר נוצל.

פירעון מוקדם של אגרות חוב

ביום 20 בינואר 2025 וביום 1 בפברואר 2025, ביצעה החברה פירעון מוקדם של מלוא אגרות החוב שלה (סדרות ג' ו-ד). הסכום הכולל ששולם במסגרת הפדיון המוקדם עמד על כ-249.0 מיליון אירו.

פירעון מוקדם של הלוואות בנקאיות

בימים 13 ו-18 בפברואר 2025, ביצעה החברה פירעון מוקדם של שלוש הלוואות בנקאיות בסכום כולל של 149.5 מיליון אירו.

כתוצאה מהמהלכים שביצעה החברה, שיעור הריבית הממוצעת על חוב החברה ירד ל-2.65%, ואילו המח"מ עלה ל-7.43% שנים.

התקשרות למכירת מניות החברה בין בעלי מניותיה

ביום 4 בנובמבר, 2024, בעלת השליטה לשעבר בחברה, ADLER, ובעלת המניות השנייה בגודלה לשעבר, LEG, התקשרו בהסכם לפיו ADLER תמכור את מניות החברה ל-LEG המייצגות 52.68% מההון המונפק והנפרע של החברה. העסקה הושלמה ביום 3 בינואר 2025, ובעקבותיה מחזיקה LEG כעת ב-88.2% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, והפכה לבעלת השליטה בחברה.

במסגרת ההסכם התחייבה ADLER גם להשתתף בהצעת רכש של LEG על יתרת מניות החברה שבבעלותה, המהוות 10.1% מההון המונפק והנפרע של החברה, אם תינתן הצעה כזו. ככל שלא תוגש הצעת רכש מצד LEG כאמור, LEG תעניק ל-ADLER אופציית מכר על יתרת מניותיה, שאותה עשויה ADLER לממש במועד עתידי כפי שיסכימו הצדדים.

התמורה הכוללת של 219 מיליון אירו משקפת את רכישת 62.78% ממניות החברה אשר הוחזקו על ידי של ADLER, וזאת על בסיס מחיר של 45 אירו למניה.

כמו כן, נמסר לחברה, באמצעות הודעה פומבית של LEG כי הצעת הרכש - לרבות רכישת יתרת מניות המיעוט ומחיקת מניות החברה מהמסחר - צפויה להתבצע בחודשים שלאחר מועד רכישת השליטה על ידי LEG.

LEG
LEG Immobilien SE

88.55%



החזקות הציבור

1.31%

התפלגות
האחזקות*

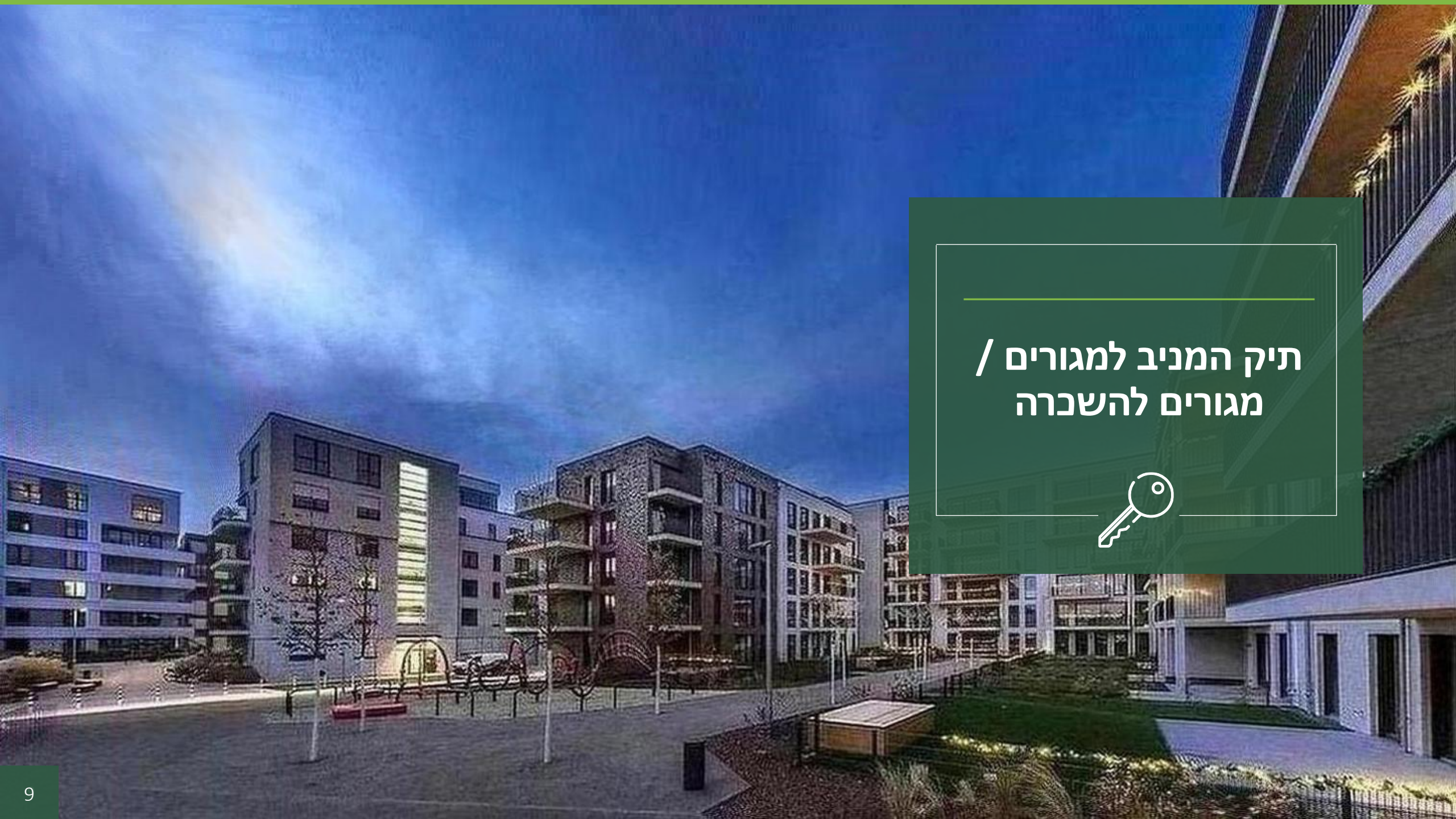


ליום 20 במרס, 2025

ADLER
real estate GmbH

10.14%

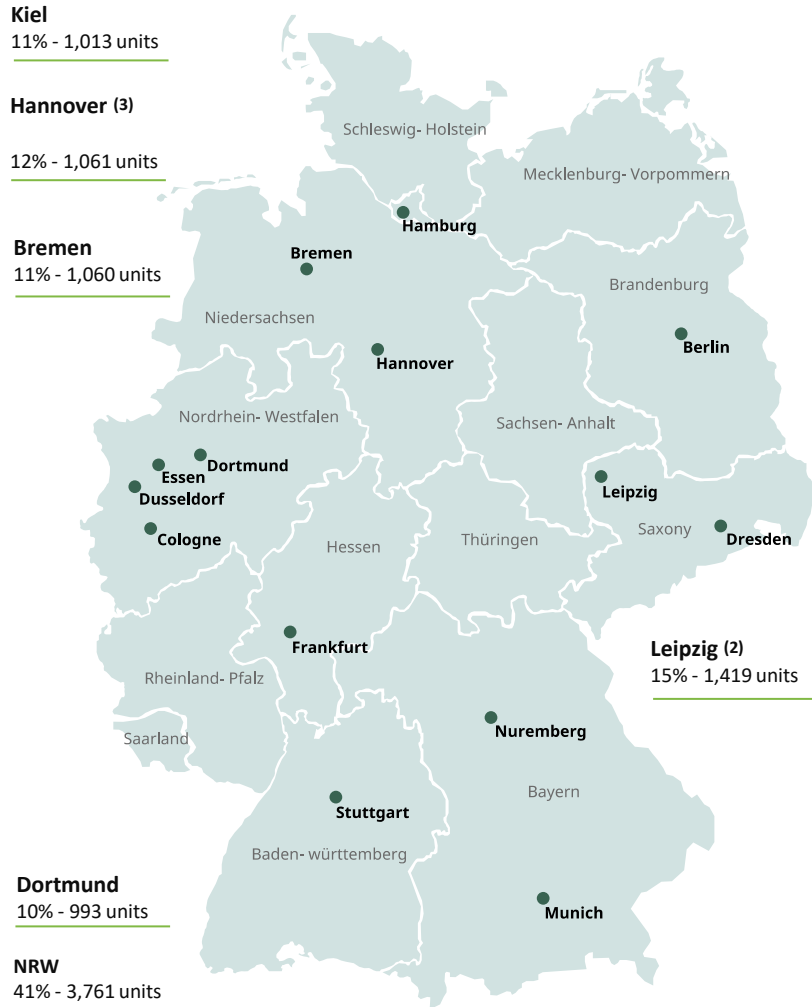
*לפי זכויות הצבעה



תיק המניב למגורים /
מגורים להשכרה



פיזור גיאוגרפי אטרקטיבי (1)



פורטפוליו מתוחזק היטב עם מגוון סוגי בניינים

בנייה מודרנית נמוכה



בניינים לשימור



רבי קומות



Town Houses



פרמטרים מרכזיים (מאוחד)

תשואה נוכחית	נתונים כלליים
5.6%	תשואת שכ"ד
4.8%	תשואת NOI
תשואה פוטנציאלית	סה"כ שטח
6.0%	תשואת ERV (1)
5.3%	תשואת NOI מותאם (2)
	תפוסה
	שכ"ד שנתי
	שכ"ד ממוצע למ"ר
	שכ"ד ERV (1) למ"ר

ERV שכ"ד לפי ממוצע השכרות חדשות
NOI מותאם תחת הנחה שהנכסים מושכרים לפי ERV



מעל 500 אלף תושבים
89%

(1) לפי מס' יח"ד
(2) כולל 572 יחידות במגדבורג והלה
(3) כולל 228 יח"ד בגוטינגן

(3) 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

דצמבר 2024

BCP

3.1%

צמיחת שכ"ד
בנכסים זהים
(Like for Like)
בשנה החולפת



	סה"כ	Magdeburg & Halle	Leipzig	Hannover & Göttingen	Bremen	Kiel	Dortmund	NRW	
 <p>אפסייד לשב"ד לפי השכרות חדשות* 8.2%</p>	9,307	572	847	1,061	1,060	1,013	993	3,761	מספר יח"ד
	97.8%	92.7%	96.0%	99.3%	96.0%	99.5%	97.9%	97.9%	שיעור תפוסה
	€ 1,561	€ 1,350	€ 1,725	€ 2,091	€ 1,278	€ 1,758	€ 1,554	€ 1,466	שווי למ"ר
	€ 7.42	€ 6.72	€ 8.13	€ 8.97	€ 7.21	€ 8.17	€ 7.47	€ 6.88	שב"ד ממוצע למ"ר
 <p>שווי מ"ר בספרים 1,561 אירו</p>	€ 8.03	€ 7.06	€ 9.70	€ 9.41	€ 7.71	€ 9.53	€ 7.58	€ 7.01	שב"ד ממוצע למ"ר בהשכרות חדשות
	8.2%	5.1%	19.4%	4.9%	7.0%	16.6%	1.39%	1.91%	אפסייד לשב"ד לפי השכרות חדשות*
	4.8%	4.8%	4.7%	4.4%	5.6%	4.8%	4.9%	4.8%	תשואת NOI
	10.2%	11.9%	10.5%	11.5%	10.5%	10.2%	9.3%	9.8%	תחלופת שוכרים

* ממוצע של"ד בבסיס של החברה שהתפס ואוכלו מחדש

Leipzig, Magdeburg & Halle

1,419
יח"ד



Hannover & Göttingen

1,061
יח"ד



Bremen

1,060
יח"ד



Kiel

1,013
יח"ד



Dortmund

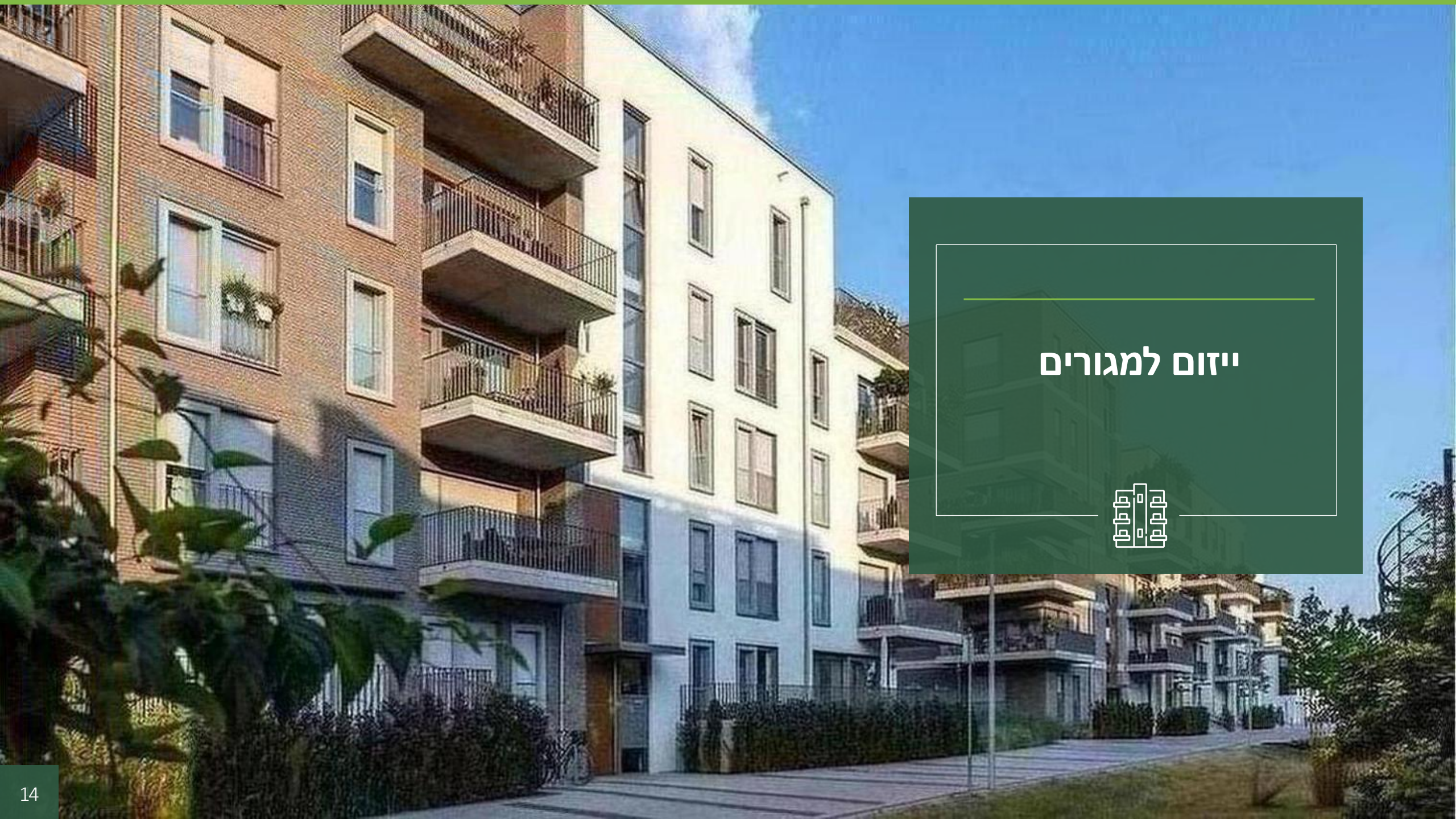
993
יח"ד



NRW

3,761
יח"ד





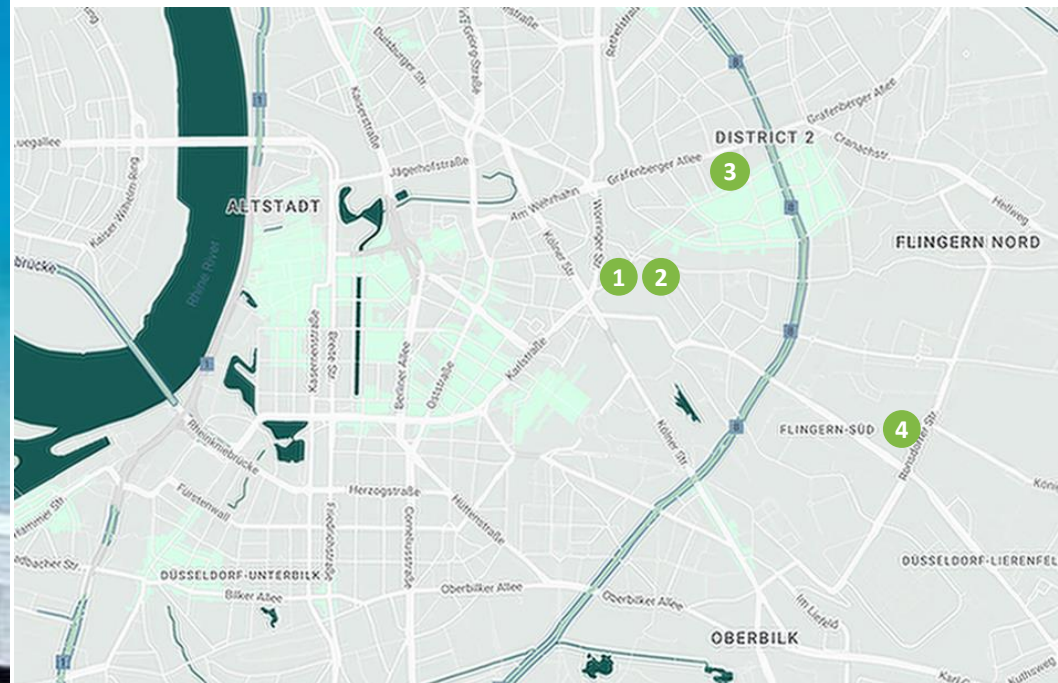
ייזום למגורים





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. החברה שוקדת על קידום תב"ע עם הרשות המקומית. למועד זה אין לחברה הערכה בדבר מועד קבלת האישורים, ואין כל וודאות האם יהיה בידי החברה לקבל את האישורים כאמור."

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. ביום 7 בנובמבר הושלמה עסקת המכירה.

Grafental I (עד שלב ו')

היסטוריית פיתוח מוצלחת



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



Grafental II



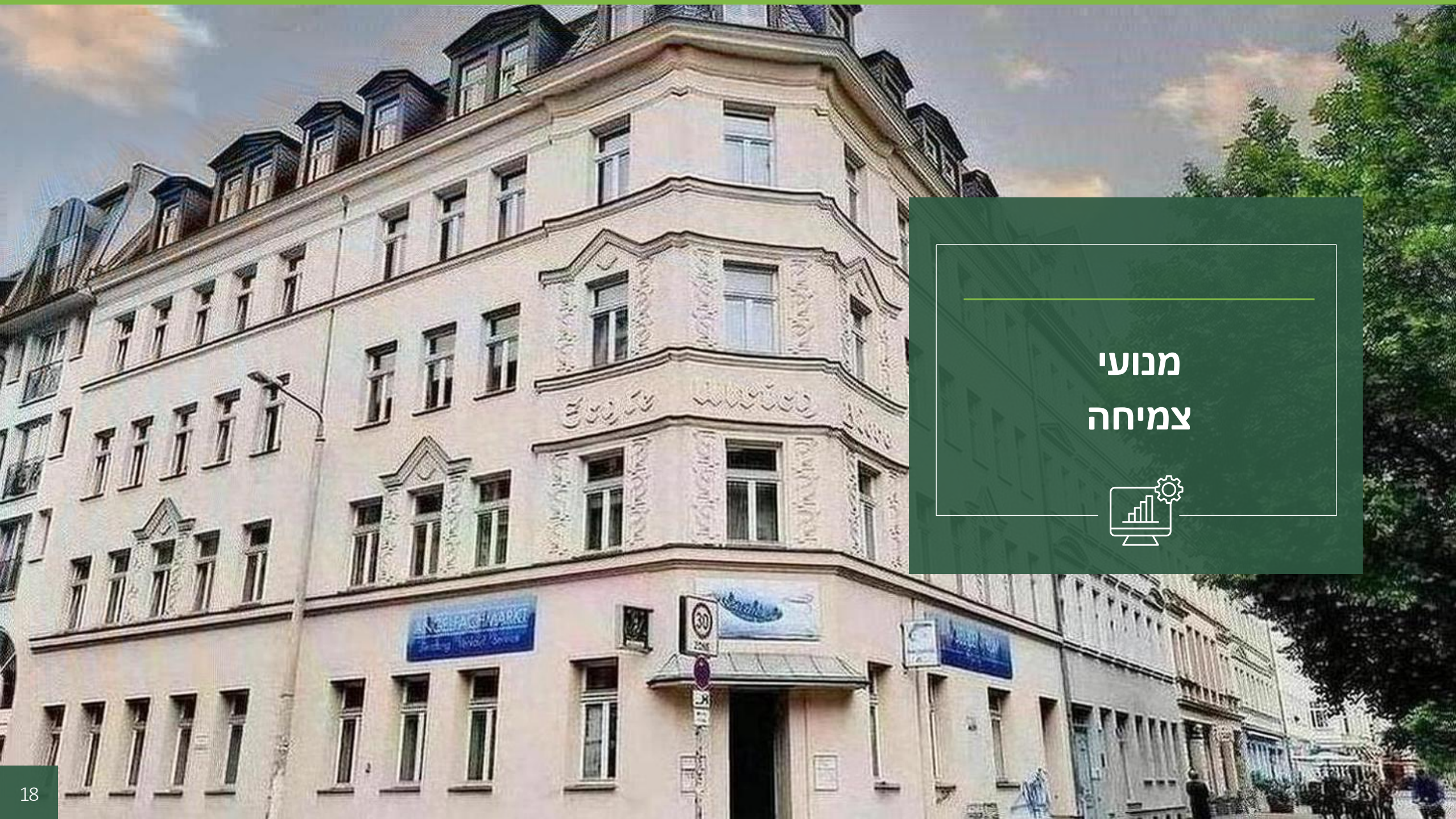
Grafental I



Aachen



Gerresheim



מנועי צמיחה





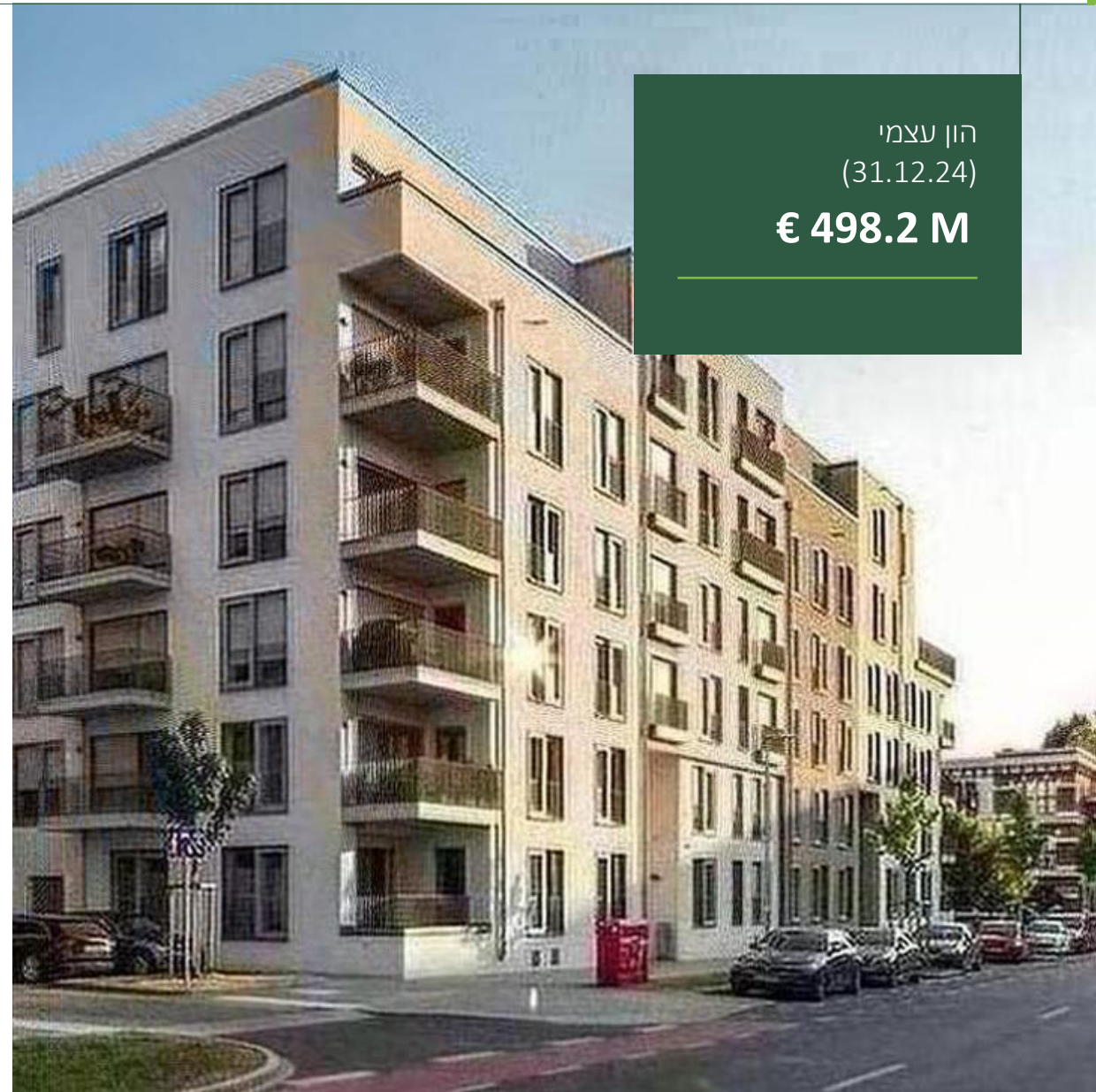
מגורים להשכרה



שווי תיק בספרים | כ- 885.2 מ' אירו

מחירי שוק	מצב נוכחי	שכ"ד (מ' אירו)
€ 53.4**	€ 49.4*	
6.0%	5.6%	תשואת שכ"ד

* לפי נתוני חודש דצמבר 2024, במונחים שנתיים.
 ** לפי השכרות חדשות שביצעה החברה ברבעון 4 לשנת 2024 ללא הנחות צמיחה בשוק. לפי שיעורי תפוסה נוכחית.



הון עצמי
(31.12.24)

€ 498.2 M



נספחים



איתנות פיננסית

סה"כ**	אג"ח	חוב בנקאי	
€563.32	€ 222.17	€ 341.15	סכום ב' מ' אירו
3.88 שנים	2.23 שנים	4.95 שנים	מח"מ
3.76%	4.70% (*)	3.15%	ריבית ממוצעת

* הריבית על האג"ח צמודה למדד המחירים לצרכן בישראל.

** בהמשך לפעולות שנקטה החברה לאחר מועד הדוח לייעול עלויות המימון שלה, נכון למועד פרסום הדוח, סה"כ החוב ירד ל- 505.1 מ' אירו, שיעור הריבית הממוצעת על חוב החברה ירד ל- 2.65% והמח"מ עלה ל- 7.43 שנים.

יחסי מינוף – 31.12.2024

45.0%	LTV
49.5%	חוב נטו ל- Cap
2.72X	EBITDA לריבית

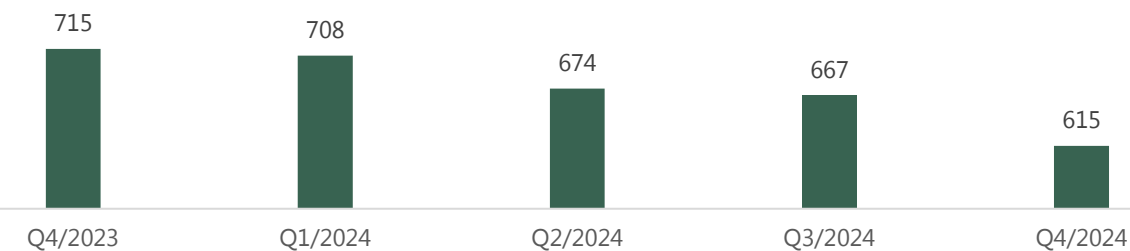
31.12.2024 | EPRA NTA (מ' אירו) נכון ל-

483	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
69	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
8	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו (בניכוי חלק המיעוט)
55	בתוספת מס רכישת נדל"ן (RETT) ועלויות רכישה אחרות
615	EPRA NTA

תמצית מאזן (מ' אירו) | נכון ל- 31.12.2024

€ 896	נכסים מניבים
€ 9	נכסים המוחזקים למכירה
€ 104	מלאי מקרקעין
€ 75	מזומן ושווי מזומנים
€ 1,165	סה"כ נכסים
€ 667	סה"כ התחייבויות
€ 483	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
€ 498	סה"כ הון עצמי כולל זכויות מיעוט
€ 615	EPRA NTA
€ 79	EPRA NTA למניה (אירו למניה)

EPRA NTA



רווח והפסד (באלפי אירו)

2023	2024	
49,776	49,082	הכנסות שכ"ד
(61,377)	(42,161)	הפסד מירידת ערך המלאי
41,957	42,577	NOI
4.6%	4.8%	תשואת NOI
5.0%	5.3%	תשואת NOI מתואם
29,062	30,938	EBITDA
(111,687)	(36,739)	שיעור נדל"ן
16,551	18,350	FFO לפי הוראות רשות ני"ע
17,825	18,350	FFO לפי גישת ההנהלה*
2.31	2.37	FFO למניה
2.91x	2.72x	EBITDA לריבית

* הפער מול FFO לפי הוראות רשות ני"ע מקורו בהתאמות הנובעות מהצמדה למדד.

31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024	31.12.2024	
615	564	551	563	הלוואות
(149)	(98)	(75)	(95)	מזומנים שווי מזומנים ⁽¹⁾
466	466	476	468	חוב פיננסי, נטו
959	942	930	923	נדלן להשקעה
16	16	25	9	נדל"ן להשקעה/מלאי מקרקעין המסווגים כמוחזקים למכירה
141	128	128	104	מלאי מקרקעין ⁽²⁾
5	5	5	5	השקעה במניות של חברות נדל"ן אחרות
1,121	1,091	1,088	1,041	סה"כ השקעות בנכסי נדל"ן
41.6%	42.7%	43.0%	45.0%	LTV ⁽³⁾
40.7%	41.1%	41.7%	44.6%	LTV לאחר מכירה ⁽⁴⁾

(1) כולל פיקדון בסך של כ- 20 מיליוני אירו המוחזק בקרן השקעות. הפיקדון שוחרר בינואר 2025.

(2) המלאי מוצג על פי שווי ההוגן.

(3) העלייה ביחס ה-LTV נובעת בעיקר משיערוכים שליליים של נדל"ן להשקעה ומלאי החברה במהלך שנת 2024.

(4) 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.