

17/05/2020

הודעה למשקיעים

בראק קפיטל פרופרטיז א.נ.וי מדווחת על תוצאותיה לרבעון הראשון לשנת 2020

- צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכמה בכ-2.6% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2019
- שכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ-15% משכ"ד הממוצע.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-701.4 מ' אירו, ה-EPRA NAV, נכון ל-31.3.20 בכ-792.4 מיליון אירו.

גארי וילדבאום, חשב בראק א.נ.וי, אמר כי "ההחלטה האסטרטגית של החברה למכירת הנכסים המסחריים ולירידה ניכרת ברמת המינוף הוכיחה את עצמה בתקופת הקורונה. בנוסף, שכר הדירה בנכסי החברה למגורים ממשיך לעלות ועדיין קיים פער בין שכר הדירה בהשכרות החדשות של כ-15% משכר הדירה הממוצע".

חברת הנדל"ן בראק קפיטל פרופרטיז א.נ.וי (בראק א.נ.וי) שבשליטת (כ-70%) Adler Real Estate (ADL) <https://adler-ag.com/en/investor-relations/>, חברת נדל"ן ציבורית (נסחרת בבורסה בגרמניה) דיווחה על תוצאותיה העסקיות לרבעון הראשון של שנת 2020.

סך הכנסות החברה מהשכרת נכסים קטנו ברבעון הראשון של שנת 2020 לכ-16 מיליון אירו לעומת כ-20 מיליון אירו ברבעון המקביל. הירידה נבעה ממכירת נכסים בהתאם למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה.

צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכמה בכ-2.6% בשכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2019, עדות לאיכות תיק הנכסים של החברה. שכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ-15% משכ"ד הממוצע.

ה-FFO הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2020 בכ-6.6 מיליון אירו לעומת כ-9.2 מיליון אירו ברבעון המקביל בשל מכירת נכסים. תרומת ה-FFO של תחום פעילות הנדל"ן המניב למגורים הסתכמה לכ-6.2 מ' אירו, ותרומת פעילות תחום הנדל"ן המניב למסחר הסתכמה לסך של כ-0.4 מ' אירו.

Gotlive - Investor Relations Consulting

B.S.R 2 Building, 1 Ben-Gurion St. Benei-Brak, Zip 51201 | 050-9200194 | lior@gotlive-ir.co.il
מגדל ב.ס.ר 2, רחוב בן גוריון בני ברק, מיקוד 51201 | 050-9200194 | lior@gotlive-ir.co.il

ההפסד הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם בכ- 10.6 מ' אירו לעומת הפסד של כ- 8.4 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד. ראוי לציין כי החברה הכירה במהלך הרבעון בהפסד של כ- 11.1 מ' אירו בעקבות ירידה משמעותית בשווי ההון של השקעת החברה בניירות ערך סחירים, וכמו כן בהפסד של כ- 8.4 מ' אירו משיערוכי נדל"ן להשקעה, עקב המשבר בשוקי ההון שנבע מהתפשטות נגיף הקורונה. בניטרול הפסדים אלו, החברה הייתה מסיימת את הרבעון הראשון ברווח של כ- 4.5 מיליון אירו.

שיעור הריבית הממוצעת בהלוואות הבנקאיות עומד על כ- 1.66% (במח"מ של 4.57 שנים).

ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ- 701.4 מ' אירו, ה-EPRA NAV, נכון ל-31.3.2020 בכ- 792.4 מיליון אירו.

נכון ליום 31.3.2020 יחס LTV (חוב נטו לסך הנדל"ן) הינו כ- 39.53%.

מבחינת נזילות, יתרת המזומנים (מאוחד) ליום 31 במרץ 2020 הסתכמה לסך של כ- 39.6 מ' אירו.

תחום פעילות נדל"ן מניב¹:

ייעוד	שטח (אלפי מ"ר)	תשואת שכ"ד בפועל ²	תשואת שכ"ד ERV ³	תשואת בפועל ⁴	תשואת לפי ERV ⁵	שעור תפוסה
מגורים	712	5.1%	5.8%	4.5%	5.1%	95%
מסחרי	133	7.8%	8.1%	5.1%	5.4%	88%
סה"כ	846	5.5%	6.1%	4.5%	5.2%	94%

*לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ-7 אלפי מ"ר. לא כולל נכס בשטח של כ-6.9 אלפי מ"ר שאינו מושכר לצרכי שיפוף.

תחום פעילות נדל"ן יזמי למגורים – פרויקט⁶ Grafental:

שלב	מס' יח"ד	צפי הכנסות (מ' אירו)	רווח צפוי (מ' אירו)	% רווח יזמי ⁷	% מכירות	% הכרה ברווח למועד הדו"ח
ה'	89	49.6	12.0	32%	100%	89.1%
ז'	89	53.7	11.2	26%	100%	78.5%
ח'	96	58.0	10.0	21%	95.8%	0%
סה"כ	274	161.3	33.2	26%	98.6%	58.8%

לפרטים נוספים: ליאור גוטליב, קשרי משקיעים; 050-9200194; lior@gotlive-ir.co.il

¹ נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבגינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים, ראו דיווח מיידי מיום 30 ביוני, 2019 (מספר אסמכתא 055230-01-2019)
² נתוני חודש אפריל 2020 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.
³ "ERV" (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהיתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק. לא כולל נכס מניב של 113 יחידות בפרוייקט גרפנטל, דיסלדורף.
⁴ נתוני חודש אפריל 2020 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.
⁵ NOI בפועל בתוספת ההפרש בין שכ"ד בפועל לבין ה-ERV חלקי שווי בספרים.
⁶ נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי בפרוייקט הינו 82.51%.
⁷ סה"כ ההכנסות הצפויות ממכירת הדירות, פחות סה"כ עלויות הפיתוח, כולל קרקע.