

22.11.2015

הודעה למשקיעים

**בראק קפיטל פרופרטיז א.נ.וי מדווחת על תוצאותיה
לרבעון השלישי 2015:**

רבעון רווחי ה-20 ברציפות מאז הנפקת החברה (דצמבר 2010)

הכנסות החברה מהשכרת נכסים גדלו בכ-7% לכ-16.8 מיליון אירו

הרווח הנקי גדל בכ-51% לכ-20.4 מיליון אירו

ה-EPRA NAV גדל בכ-21% לכ-391.7 מיליון אירו

ה-FFO עלה בכ-22% והסתכם בכ-6.4 מיליון אירו

**ההון העצמי מסתכם בכ-325.5 מיליון אירו, גידול של כ-22%; גידול של
112% מאז הנפקת החברה**

**עד כה מכרה החברה 463 יח"ד בפרוייקט Grafental שבדיסלדורף
בהיקף כספי של כ-198 מיליון אירו.**

**החברה צפויה להכיר ברבעונים הבאים, במקביל למסירת דירות שכבר
נמכרו, בתזרים של כ-46 מיליון אירו ורווח יזמי של כ-25 מיליון אירו**

פרד גניה, מנהל המחלקה הכלכלית בבראק א.נ.וי:

**”החברה ממשיכה להציג קצב צמיחה שנתי של כ-15% עד כ-20%
במדדי הרווחיות ובהון העצמי הודות להשבחה הניכרת של פעילות
הנדל"ן המניב והיזמי. אנו צופים המשך שיפור בפרמטרים התפעוליים
וכן גידול נוסף בתיק הנכסים המניבים”**

חברת הנדל"ן בראק קפיטל פרופרטיז אן.וי (בראק אן.וי) המתמקדת בנדל"ן בגרמניה ב-3 סקטורים: נדל"ן מניב מסחרי, נדל"ן מניב למגורים ויזום למגורים, מדווחת היום על תוצאותיה העסקיות לרבעון השלישי של שנת 2015.

סך הכנסות החברה מהשכרת נכסים גדלו ברבעון השלישי של 2015 בכ-7% לכ-16.8 מיליון אירו, בהשוואה לכ-15.6 מיליון אירו ברבעון המקביל אשתקד.

ה- FFO (מהפעילות המניבה בלבד) עלה ברבעון השלישי 2015 בכ-22% לכ-6.4 מיליון אירו, בהשוואה לכ-5.2 מיליון אירו ברבעון המקביל אשתקד. נציין, כי ה- FFO הרבעוני מגלם קצב FFO שנתי של כ-25.6 מיליון אירו.

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות גדל ברבעון השלישי 2015 בכ-51% לכ-20.4 מיליון אירו, בהשוואה ל-13.5 מיליון אירו ברבעון המקביל אשתקד.

	שינוי	Q3/2014	Q3/2015	
↑	+7%	15,603	16,771	הכנסות שכ"ד (א' אירו)
↑	+22%	5,213	6,379	FFO (א' אירו)
↑	+51%	13,453	20,380	רווח נקי (א' אירו)
↔		96%	96%	שיעור תפוסה
↔		4%	4%	צמיחת שכ"ד במגורים - נכסים זהים
↑		n.a.	10.5%	צמיחת שכ"ד בחוזים חדשים - נכסים זהים
✓		24	20	מכירת דירות (#)
↑	+22%	266,817	325,540	הון עצמי (א' אירו)
↑	+21%	322,633	391,687	NAV (א' אירו)

שחקן איכות בתחום המגורים להשכרה

בתחום המניב למגורים, בבעלות החברה 9,605 דירות ב-4 אזורים גיאוגרפים מבוססים הנהנים מקצב צמיחת שכ"ד הגבוה בכ-60% מהמוצע בגרמניה ובשטח כולל להשכרה של כ-551 אלפי מ"ר.

במהלך הרבעון השלישי חל גידול של כ-4% בשכ"ד מנכסים זהים ושכ"ד ממוצע למ"ר עמד על כ-5.28 אירו למ"ר לעומת 5.07 אירו למ"ר ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, חל גידול של כ-10.5% בשכ"ד למ"ר בהשכרות חדשות שהסתכם בכ-6.20 אירו למ"ר לעומת 5.61 אירו למ"ר ברבעון המקביל אשתקד. בשל מגמת עליית מחירי השכירות בשוק המגורים **שכ"ד בפועל נמוך בכ-20%** **מזה השורר בשוק.**

שחקן דומיננטי בתחום ה-Retail Parks

בתחום המניב מסחרי, בבעלות החברה 32 נכסים מסחריים בשטח כולל להשכרה של כ-377 אלף מ"ר. מתחילת השנה נחתמו חוזים עם דיירים חדשים בעלייה ממוצעת של כ-18% בשכ"ד למ"ר ובאורך חוזה ממוצע של כ-10 שנים.

תשואת שכ"ד על סך הנכסים המניבים הסתכמה בכ-7.2% בהשוואה לעלות מימון ממוצעת של כ-2.1% בלבד.

ייעודים	שטח (אלפי מ"ר)	תשואת שכ"ד בפועל	תשואת ERV	שעור תפוסה
נדל"ן מניב למגורים	550.7	7.5%	9.1%	96%
נדל"ן מניב למסחר	376.5	7.0%	7.6%	96%
סה"כ	927.2	7.2%	8.3%	96%

מובילת שוק הייזום למגורים בדיסלדורף

בתחום הייזום לבנייה למגורים, בבעלות החברה 4 פרויקטים בעיר דיסלדורף עם כ-1,500 יח"ד בשלבי תכנון וביצוע בהיקף כספי של כ-724 מ' אירו.

בפרויקט Grafental מתוכננות להיבנות 1,298 יח"ד (נוסף על שלב א' שהסתיים; 202 יח"ד), מתוכן כ-304 נמצאות בהקמה (86% כבר נמכרו) והיתרה לבנייה בשנים הקרובות. נציין, כי מתחילת הפרויקט עלו מחירי הדירות בכ-16%.

מגמת עליית המחירים נמשכה גם השנה, כ-58% מהשלב החדש ב'3 (107 יח"ד) שנפתח בינואר 2015 כבר נמכר, תוך עליית מחירים של כ-6% לעומת השלב שלפניו. מסירת הדירות בשלבים ב'1 (118 יח"ד) ו-ב'2 (79 יח"ד) מתוכננת להתבצע ברבעון הרביעי של 2015 וברבעון הראשון של 2016.

עד כה מכרה החברה 463 יח"ד בשלבים א' ו-ב' בהיקף כספי של כ-198 מיליון אירו, בעוד שיעור ההכרה ברווחים משלבים אלה עומד על כ-32% בלבד.

החברה צפויה להכיר בגין זירות שנימכרו והתוצאות בגינן טרם נכללו בדוחות החברה, בתזרים ורווח יזמי של כ-46 מיליון אירו ו-25 מיליון אירו בהתאמה, שצפוי להתממש בדוחות הבאים במקביל למסירת הדירות.

שלב	מס' יח"ד	צפי הכנסות (מ' אירו)	רווח צפוי (מ' אירו)	% רווח יזמי	% מכירות	% הכרה ברווח עד כה
א'	202	81.2	14.3	22%	100%	97%
ב' 1	118	56.5	11.7	26%	97%	0%
ב' 2	79	30.0	6.3	26%	100%	0%
ב' 3	107	55.2	11.6	27%	58%	0%
סה"כ	506	222.9	43.9	25%	89%	32%

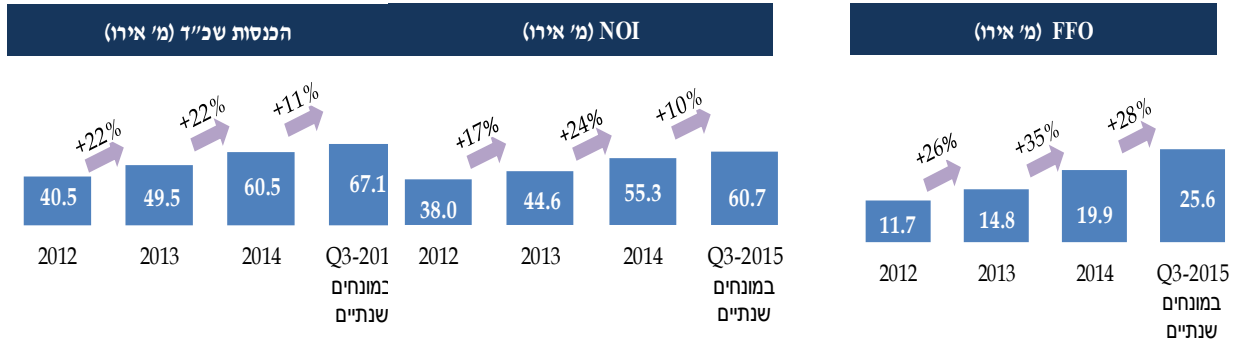
ה-EPRA NAV (שווי נכסי נקי, בנטרול ההפרשות למיסים נדחים), נכון ל-30 בספטמבר 2015, גדל בכ-21% לכ-391.7 מיליון אירו.

החברה סיימה את הרבעון עם יתרת מזומנים ושווי מזומנים של כ-74.7 מיליון אירו, והון עצמי המיוחס לבעלי המניות של כ-325.5 מיליון אירו, גידול של כ-22% לעומת הרבעון המקביל אשתקד וגידול של כ-112% מאז הנפקת החברה (דצמבר 2010).

להלן עיקרי תוצאות הפעילות (באלפי אירו)

דוח רווח והפסד	רבעון שלישי 2015	רבעון שלישי 2014	1-9/2015	1-9/2014
הכנסות שכ"ד	16,771	15,603	49,366	44,597
רווח ממכירת זירות	159	5,795	1,444	10,891
NOI	15,170	14,171	45,015	40,689
EBITDA	13,447	12,100	38,587	34,692
רווח נקי לבעלי המניות	20,380	13,453	43,876	26,708
FFO	6,379	5,213	17,734	14,447
EBITDA לריבית	2.8	2.4	2.6	2.5

מאזן	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
יתרת מזומנים	74,682	62,812	60,205
חוב פיננסי	717,291	711,432	720,387
הון עצמי לבעלי המניות	325,540	266,817	279,596
NAV	391,687	322,633	340,715
הון עצמי מאוחד	431,073	365,777	379,181
חוב ל CAP נטו	59.7%	63.5%	63.1%
חוב נטו למאזן נטו	53.0%	58.7%	57.9%



פרויקט Grafental בדיסלדורף



לפרטים נוספים :

ליאור גוטליב, 050-9200194

lior@gotlive-ir.co.il