וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

מצגת לשוק ההון

אוקטובר, 2017

YBOX
בנייה מעצבת חיים

מידע צופה
פני עתיד

במצגת זו כלולות תכניות לפעולות ו/או מהלכים ו/או הערכות של וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("**החברה**"), בין היתר ביחס לנכסיה, המהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח- 1968 ("**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, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית והכלכלית באזורי עסקיה של החברה, בגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה כגון אי קבלת אישורים נדרשים מרשויות שונות, הרעה במצב הכלכלי ו/או בשוק הנדל"ן בו פועלת החברה ולרבות תנודות בכלכלה העולמית, בקצבי ייצור, בתנודות בביקושים ובהיצעים לתשומות ייצור שונות, בהשפעת שערי מטבע וכן נתונות להשפעת גורמים אחרים.

לפיכך, על אף שהחברה מאמינה שציפיותיה והערכותיה, כפי שמופיעות במצגת זו, הינן סבירות, הרי שאין כל וודאות כי יתממשו בעתיד והן עשויות להיות שונות מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו.

ניסיון מוכח של בעל השליטה

שכונת הפארק - חדרה

שיעור החזקה: **50%**

היקף יח"ד: **310**

היקף מכירות: **כ- 380 מש"ח**

נמכרו: **309 יח"ד (99%)**

סוג פרוייקט: **יזמות**

סטטוס: **מסירה וביצוע**

רביעיית פלורנטין - ת"א

היקף יח"ד: **261**

היקף מכירות: **כ- 410 מש"ח**

נמכרו: **255 יח"ד (98%)**

4,300 מ"ר מסחר ומשרדים

סוג פרוייקט: **יזמות ומניב**

סטטוס: **נמסר**

YBOX בנייה מעצבת חיים

ניסיון מוכח של בעל השליטה

לייטהאוס - בת ים

שיעור החזקה: **100%**

סה"כ יח"ד: **194**
(לפני חוק כחלון)

מכירות: **102 יח"ד (כ-53%)**

צפי מכירות: **כ- 385 מש"ח**

רווח צפוי: **כ- 76 מש"ח (25%)**

עודפים צפויים: **109 מש"ח**

סוג פרוייקט: **יזמות**

סטטוס: **ביצוע החל בשטח**

הקופסא - נתניה

שיעור החזקה : **30% - שותפות עם חברת נווה גד**

היקף יח"ד: **350**

היקף מכירות: **כ- 490 מש"ח**

נמכרו: **220 יח"ד (63%)**

סוג פרוייקט: **יזמות**

סטטוס: **ביצוע**

ויטל - ת"א

היקף יח"ד: **51 (קומבינציה)**

היקף מכירות: **כ- 62 מש"ח (חלק היזם)**

סטטוס: **לפני קבלת היתר**

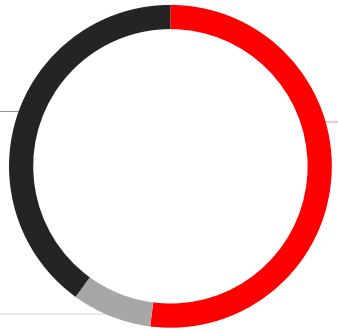
סוג פרוייקט: **יזמות**

וויי בוקס נדל"ן - כרטיס ביקור

החברה

פועלת בתחום הנדל"ן בישראל, בתחומי הייזום, ונדל"ן להשקעה

בשליטתו של מר יעקב גורסד



* **מר יעקב גורסד**, מחזיק בעקיפין בכ- 20% מהונה המונפק של יוניון.

רכישת השליטה בחברה על ידי מר יעקב גורסד הושלמה בחודש מאי 2014

תיחום פעילות - בעל השליטה התחייב שלא לעסוק ביזום פרויקטים חדשים של נדל"ן למגורים, מסחר ומשרדים בישראל, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה.

הון עצמי מיוחס לבעלים של **כ- 172 מיליון ₪**

(לפי דוח כספי ליום 30.6.2017)

שווי שוק: **כ- 124 מיליון ₪ ***

* נכון למחיר הבורסה ביום **1 באוקטובר 2017.**

YBOX בנייה מעצבת חיים

הנהלת החברה

יוסף תורג'מן, יו"ר דירקטוריון

- ✓ **25 שנות ניסיון בתחום הנדל"ן:** בניה, ניהול, פיקוח וייזום.
- ✓ **תואר ראשון, הנדסאי בניין מוסמך.**

יעקב גורסד, בעל השליטה וסמנכ"ל פיתוח עסקי

- ✓ **25 שנות ניסיון עסקי, רובן במסגרת חברות ציבוריות. מתוכן 16 שנים בתחום נדל"ן יזמי, ניהול ושיווק נדל"ן למגורים, מסחר ומשרדים** (בצרפת החל משנת 2001 ובישראל החל משנת 2005).

יהודה גורסד, מנכ"ל

- ✓ **11 שנות ניסיון בתחום הנדל"ן:** ייזום נדל"ן, ניהול ונדל"ן מניב.
- ✓ **תואר ראשון במשפטים.**

רו"ח אלדד ארוטשס, סמנכ"ל כספים

- ✓ **ניסיון של כ- 8 שנים כרואה חשבון מוסמך, מנהל בכיר בפירמת PwC.**
- ✓ **תואר ראשון (B.A.) בכלכלה וחשבונאות.**

אירועים משמעותיים בשנת 2017

תחילת שיווק בפרויקט NOHA (הכפר הלבן) וחתימה על 5 הסכמים

למכירת קרקעות לבניה עצמית

תחילת שיווק בפרויקט ICE (חרש והאומן) וחתימה על 10 הסכמים (מתוך 64)

בהיקף כספי של כ- 45 מיליון ₪ (כולל מע"מ)

חתימה על הסכם ליווי בנקאי לפרויקט ICE

חתימה על הסכם קומבינציה במתחם חסן עראפה בתל אביב

למגדל של כ- 27 אלף מ"ר משרדים ומגורים

השלמת עסקת וולנברג

בתמורה להנפקת הון

הנפקת הון בתמורה ל- 54 מיליון ₪

(ביקושים של כ- 80 מיליון ₪)

הנפקת אג"ח (סדרה א')

בהיקף של 68 מיליון ₪

רכישת קרקע סמוך לשדרות רוטשילד

למגדל של כ- 29 אלף מ"ר משרדים ומגורים

YBOX
פרוייקטים

פרויקטים במסגרת פרטית
פרויקטים בחברה הציבורית

תל אביב - יפו

- **רביעיית פלורנטין** - דרום תל אביב, מגורים ומסחר
- **ויטל** - דרום תל אביב, מגורים
- **אחד העם** - מרכז תל אביב, מסחר ומשרדים
- **מייג** - רמת החייל תל אביב, משרדים מניב
- **חרש והאומן** - דרום תל אביב, מגורים ומסחר
- **4 פרויקטי תמ"אות 38** בשכונת יד אליהו בתל אביב - מגורים
- **וולנברג** - רמת החייל תל אביב, משרדים מניב
- **גת רימון** - דרום תל אביב, מגורים ומשרדים
- **חסן עראפה** - מרכז תל אביב, מגורים ומשרדים
- **יפת יפו** - יפו, מגורים

בת ים

- **לייטהאוס** - בת ים, מגורים ומלונאות

כפר סבא

- **מעפילים 4** - תמ"א 38/3 בכפר סבא

רעננה

- **מכבי 47** - תמ"א 38/3 ברעננה

נתניה

- **רביעיית הקופסא** - נתניה, מגורים

חדרה

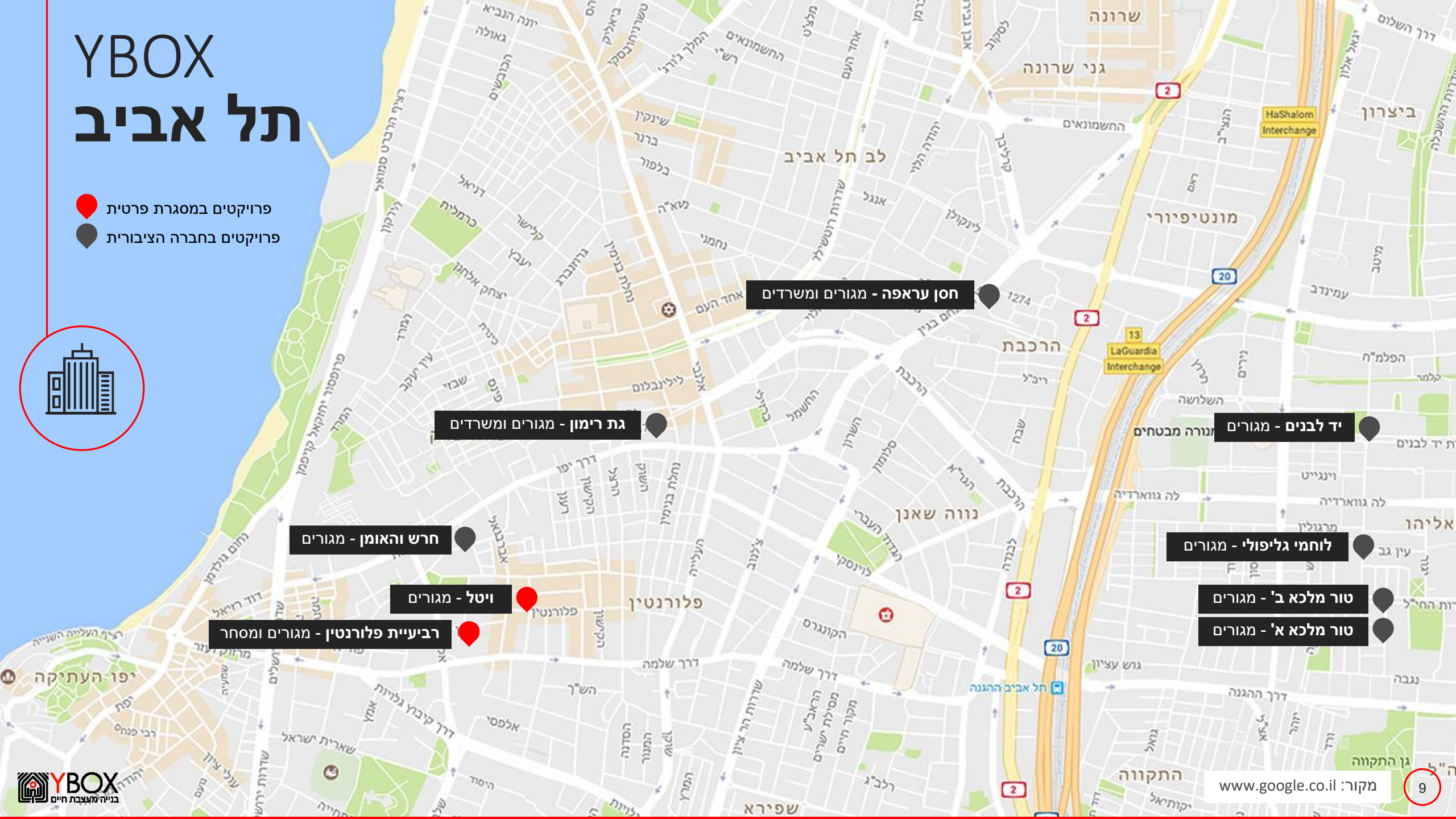
- **וילה וי** - שכונת הפארק בחדרה, מגורים
- **גבעת בילו**, חדרה, מגורים

YBOX בנייה מעצבת חיים

YBOX
תל אביב

פרויקטים במסגרת פרטית

פרויקטים בחברה הציבורית



מקור: www.google.co.il

וויי בוקס נדל"ן
עסקאות פעילות

עסקאות חתומות כיום:

5 עסקאות ייזום בתל אביב וחדרה

6 עסקאות בתחום התחדשות עירונית- תמ"א 38 (4 מתוכן בתל אביב)

סה"כ עסקאות ייזום והתחדשות עירונית בהיקף של כ- 941 יחידות דיור וכ- 45 אלפי מ"ר משרדים בתל אביב

צפי רווחים אחרי תקורות ולפני מס (ללא נדל"ן מניב בראול וולנברג):

כ- 364 מיליון ₪

צפי הכנסות מכלל הפרויקטים:

כ- 2 מיליארד ₪

צפי הון עצמי (הון עצמי קיים + רווח צפוי לאחר מס):

כ- 445 מיליון ₪

תחומי פעילות ואסטרטגיה

מיקוד בפעילות
ייזום מגורים
ומשרדים
באזורי ביקוש
(גדרה-חדרה)

שימוש ביכולות המימון, התפעול והניסיון של בעל השליטה בחברה והנהלת החברה על מנת
לנצל הזדמנויות בענף

הצפת ערך מוסף ללקוח הבא לידי ביטוי
בהשמת דגש על עיצוב
ארכיטקטוני ייחודי
המשמר את ערך הנכס לאורך תקופה ארוכה

גיוון פלטפורמת מקורות
ההכנסה של החברה
ייזום פרויקטים למגורים, התחדשות עירונית (תמ"א 38), נדל"ן מניב - משרדים ומסחר

פרויקט גת רימון

(בעלות 100%)

רכישת קרקע להקמת מגדל מגורים ומשרדים בפינת הרחובות גת רימון ודרך יפו בתל אביב

הפרויקט: **הקמת מגדל משולב משרדים ומגורים**

צפי תחילת שיווק: **סוף 2019**

צפי סיום ביצוע: **סוף 2024**

סה"כ יח"ד בפרויקט: **כ-70 (כ- 5,750 מ"ר מכר)**

סה"כ מ"ר משרדים בפרויקט: **22,000 מ"ר**

סטטוס נוכחי: **השלמת רכישת הקרקע ותחילת תכנון**

צפי הון עצמי נדרש: **כ- 100 מש"ח** **(הון עצמי שהושקע עד היום כ- 74 מיליון ש"ח)**

צפי הכנסות: **כ- 600 מש"ח**

רווח צפוי: **כ- 120 מש"ח** **(שיעור רווח של כ- 25% מהעלות)**

פרויקט חסן עראפה

הסכם במתווה של עסקת קומבינציה להקמת למגדל מגורים ומשרדים במתחם חסן עראפה ברחוב מנחם בגין בתל אביב

הפרויקט: **הקמת מגדל משולב משרדים ומגורים בקומבינציה 60% משרדים ו- 50% מגורים לחברה**

צפי תחילת שיווק: **סוף 2019**

צפי סיום ביצוע: **סוף 2024**

סה"כ יח"ד בפרויקט: **כ-60 (כ-5,500 מ"ר מכר) וכ-20,000 מ"ר משרדים**

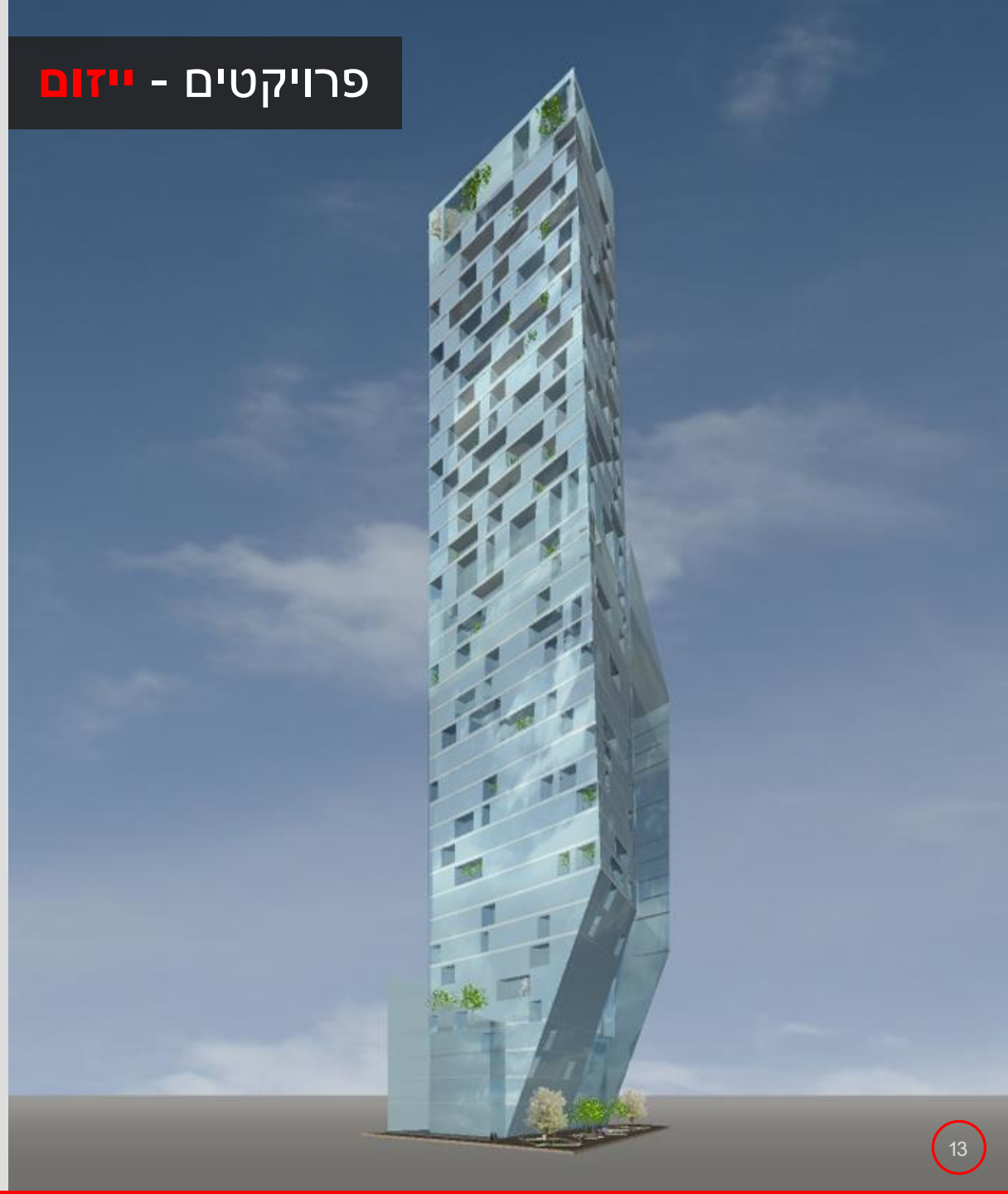
סה"כ יח"ד לחברה: **כ-30 (כ-2,750 מ"ר מכר) וכ-12,000 מ"ר משרדים**

סטטוס נוכחי: **שלב תכנוני**

צפי הון עצמי נדרש: **כ- 60 מש"ח**

צפי הכנסות: **כ- 282 מש"ח** (חלק החברה)

רווח צפוי: **כ- 40 מש"ח** (שיעור רווח של כ- 17% מהעלות)



פרויקטים - **ייזום**

פרויקט החרש והאומן

הסכם במתווה של "פינוי-בינוי" ועסקת קומבינציה (45%/55%) להקמת פרויקט
למגורים בפינת הרחובות הרבי מבכרך ורחוב קומפורט בדרום תל אביב

הפרויקט: **הריסת המתחם והקמה של כ- 6,200 מ"ר מגורים (חלק החברה)**

צפי תחילת שיווק: **יולי 2017 (*)**

צפי סיום ביצוע: **אמצע 2020**

סה"כ יח"ד בפרויקט: **121**

סה"כ יח"ד לחברה: **64**

סטטוס נוכחי: **תחילת הריסה ופינוי**

צפי הון עצמי נדרש: **כ- 44 מש"ח**

צפי הכנסות: **כ- 217 מש"ח** (חלק החברה)

רווח צפוי: **כ- 41 מש"ח** (שיעור רווח של 23% מהעלות)

*** נכון ליום פרסום המצגת, החברה מכרה 10 יחידות דיור בסך כולל של כ-45 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).**

פרויקטים - **ייזום**

פרויקט הכפר הלבן בחדרה

(בעלות 100%)

הפרויקט: **בנייה של עד 500 יח"ד בנייה רוויה**

צפי תחילת שיווק: **תחילת 2018**

צפי סיום ביצוע: **2020 - 2025** **(בשלבים)**

סטטוס נוכחי: **לפני קבלת היתר**

צפי הון עצמי נדרש: **כ- 75 מש"ח**

(במספר פעימות, הושקע עד היום כ-50 מש"ח)

צפי הכנסות: **כ- 590 מש"ח**

רווח צפוי: **כ- 90 מש"ח** **(שיעור רווח של כ 18% מהעלות)**

YBOX בנייה מעצבת חיים

פרויקט הכפר הלבן בחדרה

הפרויקט: **תכנון ושיווק של כ- 130 יחידות צמודות קרקע לבנייה עצמית**

צפי תחילת שיווק: **אמצע 2017 (*)**

צפי סיום שיווק: **סוף 2018**

סטטוס נוכחי: **לפני קבלת היתר**

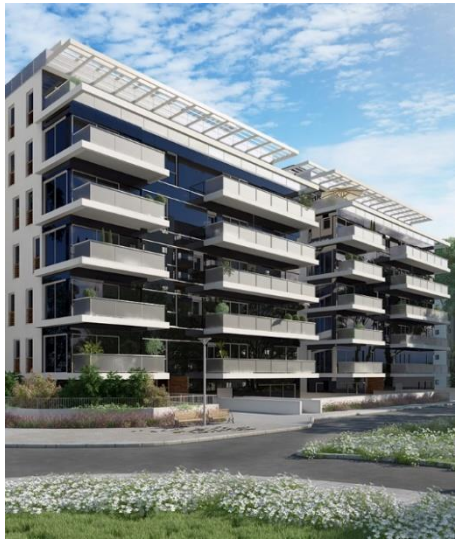
צפי הון עצמי נדרש: **כ- 10 מש"ח** (כל ההון עצמי הושקע עד היום)

צפי הכנסות: **כ- 65 מש"ח**

רווח צפוי: **כ- 26 מש"ח**

תזרים צפוי, נטו: **כ- 36 מש"ח**

*** נכון ליום פרסום המצגת החברה מכרה 5 מגרשים לבניה עצמית בשווי כולל של כ- 3.3 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).**



עסקאות בהתחדשות עירונית

(תמ"א 38) - ריכוז

סה"כ יח"ד בפרויקטים:

247

סה"כ יח"ד לחברה:

147

סטטוס נוכחי:

לפני היתרי בניה

צפי הון עצמי נדרש:

כ- 47 מש"ח

רווח צפוי:

כ- 47 מש"ח

(שיעור רווח ממוצע של כ- 20% מהעלות)

פרויקט ראול ולנברג (בעלות 50%)

החברה מחזיקה במחצית ממניותיה של חברת וולנברג טוורס בע"מ, אשר בבעלותה מלוא זכויות הבעלות במקרקעין המצויים ברחוב ראול וולנברג 16, תל אביב

הפרויקט: **הקמת מבנה בן 7 קומות מעל 2 קומות מרתף, ובו כ- 10,300 מ"ר משרדים, כ- 700 מ"ר מסחר וכ- 285 מקומות חניה** *

צפי תחילת שיווק: **רבעון 2, 2018**

צפי סיום ביצוע: **אמצע 2020**

סטטוס נוכחי: **היתר בנייה בתוקף,**
הסתיימו עבודות חפירה ודיפון

צפי הון עצמי נדרש: **כ- 16 מש"ח**

דמי שכירות שנתיים (חלק החברה): **כ- 5.5 מש"ח**

* **תוכנית תא 5000 מקנה <u>תוספת</u> זכויות של עד כ- 12,000 מ"ר.**

ריכוז פרויקטים

שם פרויקט	סוג	יח"ד/מ"ר משרדים	שיעור רווח גולמי צפוי	מועד צפוי לתחילת ביצוע	מועד צפוי לסיום ביצוע	רווח צפוי - מיליוני ש"ח	הון עצמי נדרש- מיליוני ש"ח	עודפים צפויים (הון עצמי+רווח) - מיליוני ש"ח	מועד צפוי לתחילת שחרור עודפים
חרש והאומן	ייזום מגורים	64 יח"ד	כ-23%	סוף 2017	אמצע 2020	כ-41	כ-44	כ-85	אמצע 2019
הכפר הלבן א'	מכירת קרקעות	130 עתודות קרקע	כ-70%	-,-	-,-	כ-26	כ-10	כ-36	-,-
הכפר הלבן ב'	ייזום מגורים	500 יח"ד		סוף 2018	2025 (הפרויקט ייבנה בשלבים)	כ-90	כ-75	כ-165	תחילת 2023
גת רימון	ייזום משרדים ומגורים	כ-70 יח"ד וכ-22,000 מ"ר משרדים	כ-25%	תחילת 2021	סוף 2024	כ-120	כ-100	כ-220	תחילת 2023
חסן עראפה	ייזום משרדים ומגורים	כ-30 יח"ד וכ-12,000 משרדים	כ-17%	תחילת 2021	סוף 2024	כ-40	כ-60	כ-100	תחילת 2023
ראול וולנברג	מניב	כ-11,000 מ"ר משרדים	-,-	סוף 2017	סוף 2019	שכירות שנתית צפויה של כ-5.5 מ' ש"ח	כ-16	כ-16	-,-
גליפולי	תמ"א 38/2	32	כ-13%	סוף 2018	אמצע 2021	כ-6	כ-9	כ-15	אמצע 2020
יד לבנים	תמ"א 38/2	34	כ-26%	אמצע 2018	סוף 2020	כ-15	כ-12	כ-27	סוף 2019
טור מלכא א'	תמ"א 38/3	14	כ-30%	סוף 2018	סוף 2020	כ-5	כ-3	כ- 8	תחילת 2020
טור מלכא ב'	תמ"א 38/2	43	כ-22%	סוף 2018	אמצע 2021	כ-14	כ-16	כ-30	אמצע 2020
מעפילים ומכבי	תמ"א 38/3	24	כ-20%	2018	2020	כ-7	כ-7	כ-14	2019
סה"כ		**941 וכ-45 אלף מ"ר משרדים**				**364**	**352**	**716**	

תמצית
נתוני מאזן

	30.06.2017	31.12.2016
מזומנים ונכסים פיננסים זמינים למכירה זמן קצר **	80,604	27,893
מלאי מקרקעין ותשלומים ע"ח מלאי מקרקעין	212,742	83,110
נדל"ן להשקעה	55,159	
סך מאזן	391,244	144,843
הון עצמי ***	171,551	103,232

* אלפי ש"ח.

** כולל מזומנים בנאמנות שהשתחררו בחודש יולי 2017.

*** לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה.

YBOX בנייה מעצבת חיים

סיכום

לחברה
פרויקטים איכותיים
באזורי ביקוש

חברה בעלת
איתנות פיננסית חזקה
עם יחס הון למאזן של כ- 45%

הנהלה עם
ניסיון רב בתחום הנדל"ן ייזום וביצוע

בעל שליטה
עם ניסיון וגב
פיננסי חזק

ניסיון ושיתוף פעולה איתן
עם המערכת הבנקאית
וחברות מובילות בענף

הכפר הלבן , חדרה

תודה

YBOX
בנייה מעצבת חיים