

ויי - בוקס נדל"ן בע"מ מצגת לשוק ההון

אוקטובר, 2018



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.

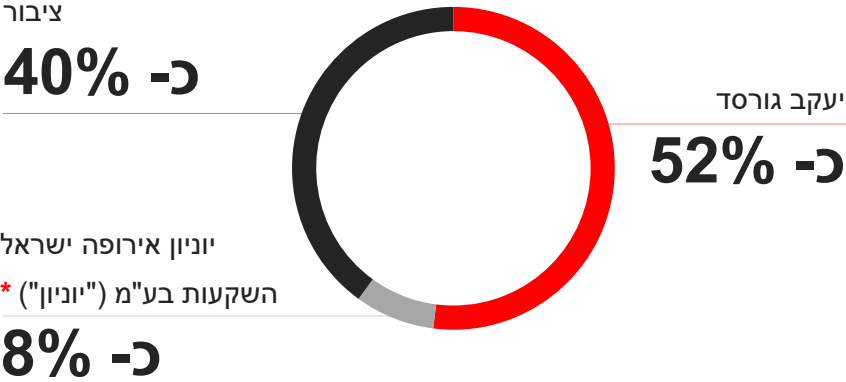


ויי בוקס נדל"ן - כרטיס ביקור



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.

הון עצמי מיוחס לבעלים של כ- 160 מיליון ₪
(לפי דוח כספי ליום 30.6.2018)

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.

שווי שוק: כ- 90 מיליון ₪*

* נכון למחיר הבורסה ביום 15 באוקטובר 2018.



יעקב גורסד, בעל השליטה וסמנכ"ל פיתוח עסקי

✓ 26 שנות ניסיון עסקי, רובן במסגרת חברות ציבוריות.
מתוכן 17 שנים בתחום נדל"ן יזמי, ניהול ושיווק נדל"ן למגורים, מסחר ומשרדים (בצרפת החל משנת 2001 ובישראל החל משנת 2005).



רו"ח אלדד ארוטשס, סמנכ"ל כספים

✓ ניסיון של כ-9 שנים כרואה חשבון מוסמך, מנהל בכיר בפירמת PwC.
✓ תואר ראשון (B.A.) בכלכלה וחשבונאות.



יוסף תורג'מן, יו"ר דירקטוריון

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



יהודה גורסד, מנכ"ל

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

הנהלת החברה

תחומי פעילות ואסטרטגיה

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



**מיקוד בפעילות
ייזום מגורים
ומשרדים
באזורי ביקוש**

**גיוון פלטפורמת מקורות
ההכנסה של החברה**

ייזום פרויקטים למגורים, התחדשות עירונית (תמ"א 38), נדל"ן מניב - משרדים ומסחר



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

וויי בוקס נדל"ן מפה ארצית

תל אביב - יפו

חרש והאומן - דרום תל אביב, מגורים

4 פרויקטי תמ"א 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

הבית הסקוטי- יפו, מגורים ו/או מלונאות

כפר סבא

מעפילים 4 - תמ"א 38/3 בכפר סבא

רעננה

מכבי 47 - תמ"א 38/3 ברעננה

חדרה

גבעת בילו, חדרה, מגורים



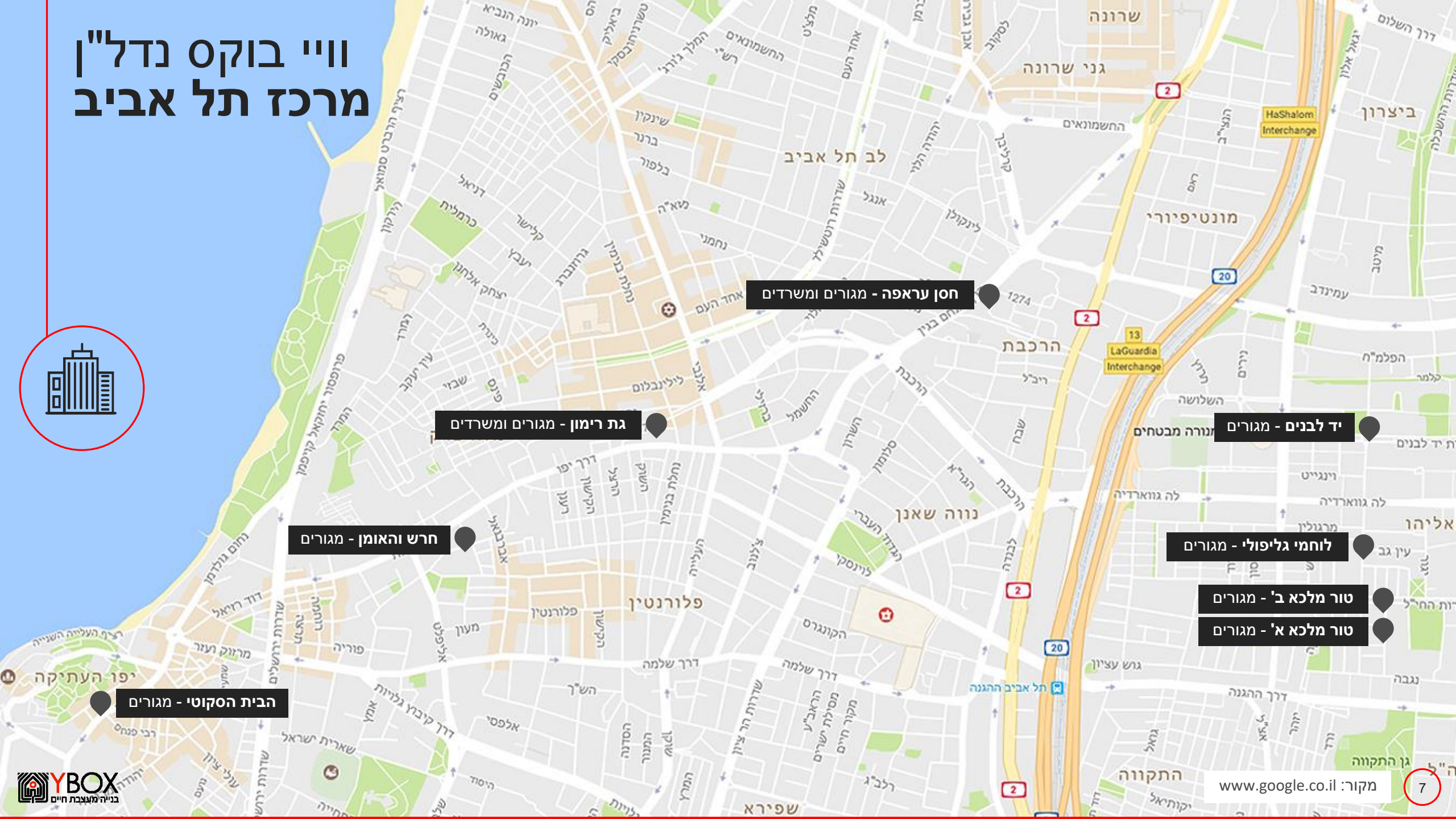
חדרה

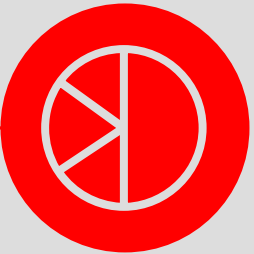
רעננה

כפר סבא

תל אביב- יפו

ווֵי בוקס נדל"ן מרכז תל אביב





ויי בוקס נדל"ן עסקאות פעילות

עסקאות חתומות כיום:
6 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- 953 יחידות דיור
וכ- 40 אלפי מ"ר משרדים בתל אביב
(חלק החברה)

צפי לרווחים מפרויקטים יזמיים,
לפני מס:
כ- 290 מיליון ₪

צפי לרווחים משערוך
נכסים מניבים, לפני מס*:
כ- 102 מיליון ₪
* לפי תשואה 7.1%

צפי הכנסות
(לרבות שערוכים)
מכלל הפרויקטים:
כ- 2.2 מיליארד ₪

הון עצמי צפוי לאחר השלמת
פרויקטים קיימים ושערוכים*:
כ- 427 מיליון ₪
* לאחר מס, עתודה למס,
תקורות ומימון לא פרויקטאלי.

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)

שיווק: נמכרו 23 יח"ד בשווי כולל של כ- 100 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) *

צפי סיום ביצוע: סוף 2020

סה"כ יח"ד בפרויקט: 121

סה"כ יח"ד לחברה: 64

סטטוס נוכחי: **בביצוע** (אלקטרה בניה)

הון עצמי שהושקע: כ- 38 מ"ש"ח

צפי הכנסות: כ- 231 מ"ש"ח (חלק החברה)

רווח צפוי: כ- 48 מ"ש"ח (שיעור רווח של 26% מהעלות)

* נכון ליום פרסום המצגת.

פרויקט ראול ולנברג

פרויקט בשותפות עם חברת תדהר אינווסטמנט בע"מ בעלת כ- 50% מזכויות הבעלות וחברת יוניון אירופה ישראל בע"מ (25% מזכויות הבעלות), במקרקעין המצויים ברחוב ראול וולנברג 16, תל אביב.

הפרויקט: **הקמת מבנה בן 16 קומות מעל 3 קומות מרתף, ובו כ- 22,500 מ"ר משרדים, כ- 700 מ"ר מסחר וכ- 285 מקומות חניה (חלק החברה 25%)**

צפי תחילת שיווק: **סוף 2019**

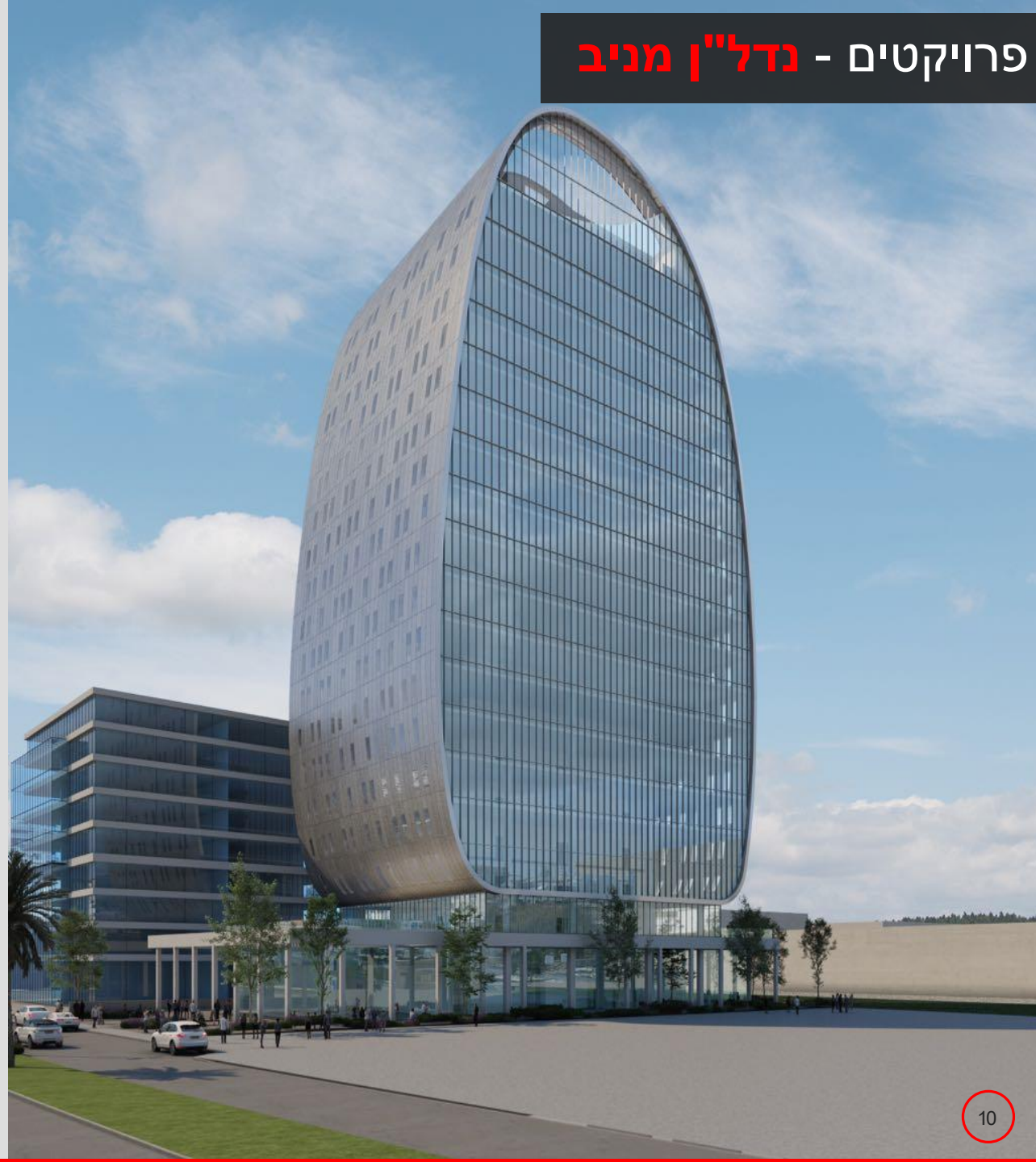
צפי סיום ביצוע: **אמצע 2021**

סטטוס נוכחי: **בביצוע (תדהר)**

השקעה צפויה (חלק החברה): **כ- 75 מיליון ש"ח**

צפי הון עצמי (חלק החברה): **כ- 16 מש"ח**

דמי שכירות שנתיים (חלק החברה): **כ- 6.25 מש"ח (תשואה 8.3%)**



פרויקטים - ייזום

פרויקט הכפר הלבן בחדרה

(בעלות 100%)

הפרויקט: בנייה של כ-420 יח"ד בנייה רוויה

צפי תחילת שיווק: **מחצית שניה 2019**

צפי סיום ביצוע: **2021 - 2025** (בשלבם)

סטטוס נוכחי: **לפני קבלת היתר**

צפי הון עצמי נדרש: **כ- 63 מ"ש"ח**
(במספר פעימות, הושקע עד היום כ- 57 מ"ש"ח)

צפי הכנסות: **כ- 512 מ"ש"ח**

רווח צפוי: **כ- 94 מ"ש"ח** (שיעור רווח של כ 22% מהעלות)

פרויקט הכפר הלבן בחדרה

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

שיווק: שווקו 15 יחידות צמודות קרקע בשווי כולל של כ- 10 מ' ש"ח*

סטטוס נוכחי: לפני קבלת היתר

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

צפי הכנסות: כ- 75 מש"ח

רווח צפוי: כ- 9 מש"ח**

תזרים צפוי, נטו: כ- 19 מש"ח

* נכון ליום פרסום המצגת.

** הצפי לשינוי ברווח ביחס למצגת אחרונה נובע מעדכון היחס בין בניה רוויה ליחידות צמודות קרקע.



פרויקטים - ייזום ומניב

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: תחילת 2020

צפי סיום ביצוע: 2025

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: בתכנון

צפי הון עצמי נדרש: כ- 120 מש"ח
(הון עצמי שהושקע עד היום כ- 67 מיליון ש"ח)

צפי הכנסות: חלק המגורים: 242 מש"ח

חלק המשרדים: שכירות שנתית כ- 25 מש"ח (תשואה 8.6%)

רווח צפוי בגין המגורים בלבד: כ- 52 מש"ח (שיעור רווח של כ- 27% 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: **תחילת 2020**

צפי סיום ביצוע: **2025**

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: **בתכנון**

צפי הון עצמי נדרש: **כ- 60 מש"ח**

צפי הכנסות (חלק החברה): חלק המגורים: כ- 102 מש"ח

חלק המשרדים: שכירות שנתית כ- 13 מש"ח (תשואה 8.1%)

רווח צפוי בגין המגורים בלבד: **כ- 20 מש"ח** (שיעור רווח של כ- 24% מהעלות)





פרויקטים - ייזום

פרויקט הבית הסקוטי

(בעלות 100%)

רכישת קרקע לייזום מגורים ו/או מלונאות ברחוב יפת 52 ביפו בעסקת מזומן וקומבינציה

הפרויקט: פרויקט הכולל מבני שימור למגורים ו/או מלונאות

צפי תחילת שיווק: 2021

צפי סיום ביצוע: 2024

סה"כ יח"ד בפרויקט: כ-78 יח"ד (כ-5,000 מ"ר מכר)

סטטוס נוכחי: רכישת הקרקע

צפי הון עצמי נדרש להשלמת רכישת הקרקע: כ-2 מש"ח

צפי הכנסות: כ-150 מש"ח

רווח צפוי: כ-20 מש"ח (שיעור רווח של כ-15% מהעלות)





עסקאות בהתחדשות עירונית (תמ"א 38) - ריכוז

סטטוס נוכחי:

**לפני
היתרי בניה**

סה"כ יח"ד
לחברה:

161

סה"כ יח"ד
בפרויקטים:

261



שם פרויקט	סוג	יח"ד/מ"ר משרדים (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי צפוי	מועד צפוי לתחילת ביצוע	מועד צפוי לסיום ביצוע	רווח צפוי - מיליוני ש"ח	הון עצמי נדרש- מיליוני ש"ח	צפי הכנסות שנתיות משכירות נכסים מניבים	השקעה צפויה	תשואה צפויה- נכסים מניבים	מועד צפוי לתחילת שחרור עודפים
-----------	-----	-----------------------------	-----------------------	------------------------	-----------------------	-------------------------	----------------------------	--	-------------	---------------------------	-------------------------------

פרויקטים ביזמות:

חרש והאומן	יזום מגורים	64 יח"ד	כ-26%	בביצוע	סוף 2020	כ-48	כ-38	-,-	183	-,-	2020
הכפר הלבן א'	מכירת קרקעות	כ-130 עתודות קרקע	כ-14%	-,-	-,-	כ-9	כ-10	-,-	10	-,-	-,-
הכפר הלבן ב'	יזום מגורים	כ-420 יח"ד	כ-22%	2020	2025	כ-94	כ-63	-,-	418	-,-	2023
גת רימון	יזום מגורים	כ-70 יח"ד	כ-27%	2021	2025	כ-52	כ-36	-,-	190	-,-	2023
חסן עראפה	יזום מגורים	כ-30 יח"ד	כ-24%	2021	2025	כ-20	כ-16	-,-	82	-,-	2023
הבית הסקוטי	יזום מגורים	כ-78 יח"ד	כ-13%	2021	2024	כ-20	כ-30	-,-	130	-,-	2023

פרויקטים מניבים:

גת רימון	יזום משרדים מניבים	כ-22,000 מ"ר משרדים	כ-25%	בביצוע	2021	2025	כ-84	25	290	8.6%	-,-
חסן עראפה	יזום משרדים מניבים	כ-12,000 מ"ר משרדים	כ-17%	בביצוע	2021	2025	כ-44	13	160	8.1%	-,-
ראול וולנברג	יזום משרדים מניבים	כ-6,000 מ"ר משרדים	-,-	בביצוע	אמצע 2021	-,-	כ-16	6.25	75	8.3%	-,-

התחדשות עירונית (תמ"א):

תמ"אות	יזום מגורים	161 יח"ד	כ-16%	2019-2020	2021-2022	כ-47	כ-60	-,-	290	-,-	2021-2022
--------	-------------	----------	-------	-----------	-----------	------	------	-----	-----	-----	-----------

44.25

290

953 ו-40 אלף מ"ר משרדים

סה"כ

* יובהר כי הנתונים בשקף זה מעודכנים ליום פרסום המצגת



ריכוז פרויקטים

תמצית נתוני מאזן

31.12.2017

30.06.2018

אלפי ש"ח

58,487

40,078

מזומנים ונכסים פיננסיים זמינים למכירה זמן קצר *

233,455

284,350

מלאי מקרקעין ותשלומים ע"ח מלאי מקרקעין **

27,353

103,278

נדל"ן להשקעה

376,636

551,479

סך מאזן

165,053

159,401

הון עצמי ***



* כולל מזומנים בנאמנות.

** לא כולל התחייבות בגין שירותי בניה.

*** לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה.

בעל שליטה

עם ניסיון וגב
פיננסי חזק



ניסיון ושיתוף פעולה איתן

עם המערכת הבנקאית
וחברות מובילות בענף



הנהלה עם

ניסיון רב בתחום הנדל"ן ייזום וביצוע

חברה בעלת

איתנות פיננסית חזקה

עם יחס הון למאזן של כ- 33%



לחברה

פרויקטים איכותיים באזורי ביקוש

הכפר הלבן , **חדרה**



תודה

