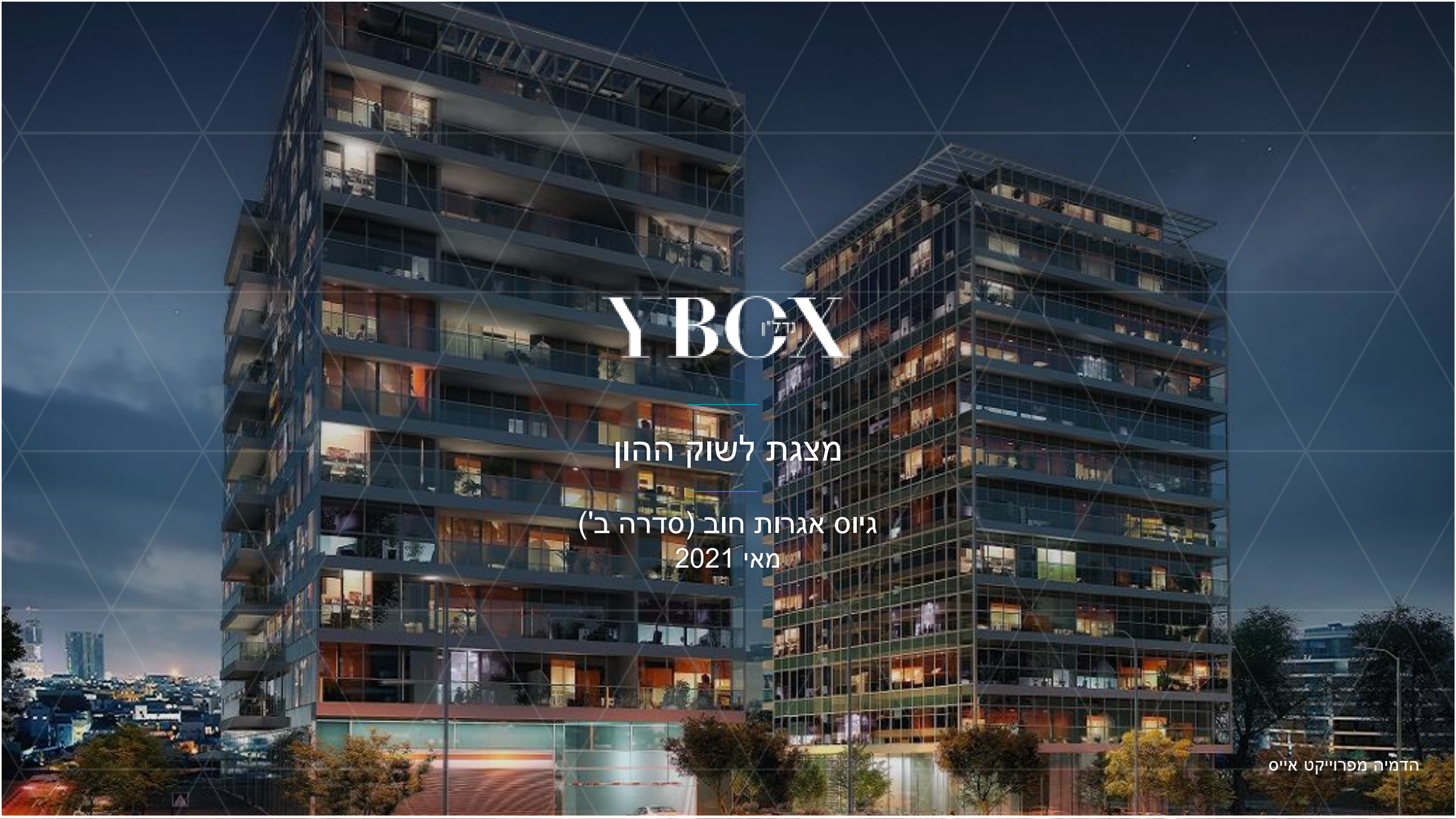




YBCX ידל"ן

מצגת לשוק ההון

גיוס אגרות חוב (סדרה ב')
מאי 2021

הדמיה מפרוייקט אייס

מצגת זו הוכנה על ידי וויי – בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה") והיא אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע תמציתי בלבד. המידע המוצג אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, המלצה או חוות דעת ואינו מהווה תחליף לשיקול דעת של המשקיע ולקבלת ייעוץ מתאים. האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה הינו תמציתי בלבד, ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל גורמי הסיכון עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בתשקיף המדף של החברה, בדיווחיה המידיים, התקופתיים והרבעוניים באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א ("דיווחי החברה"). המצגת כוללת גם נתונים ומידע המוצגים באופן ובעריכה שונה מהנתונים הנכללים בדיווחי החברה או הניתנים לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחי החברה. המידע המוצג במצגת זו אינו מהווה תחליף לעיון בדיווחי החברה.

המצגת כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים ונתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. יודגש, כי נכון למועד פרסום מצגת זו שורר משבר בצל מגיפת הקורונה אשר לא ניתן להעריך את היקפו והשפעתו על החברה באופן מהימן, והנהלת החברה עוקבת ותמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות. הנחותיה והערכותיה של החברה הכלולות במצגת זו, לרבות בקשר עם תחזית ביחס לנתונים תפעוליים ופיננסיים, ייזומם והקמתם של פרויקטים (צפי לוחות זמנים, קבלת אישורים רגולטוריים, עלויות הקמה והכנסות עתידיות), כל אלה הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ומידע כאמור, מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה בתום לב, על פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה והחברות המוחזקות שלה וכן על עובדות ונתונים מאקרו כלכליים שנאספו על ידי החברה ממקורות אחרים, והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.

הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בהינתן התממשות גורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן התפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית (בעולם בכלל ובישראל בפרט). על כן, תוצאות הפעילות של החברה, עלולות להיות שונות באופן מהותי מהצפי הכלול במצגת זו.



החברה פועלת בתחום היזמות למגורים ונדל"ן מניב (משרדים ומלונאות) באזורי ביקוש בישראל. שווי שוק כ-250 מיליון שקל (נכון ליום פרסום המצגת).

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

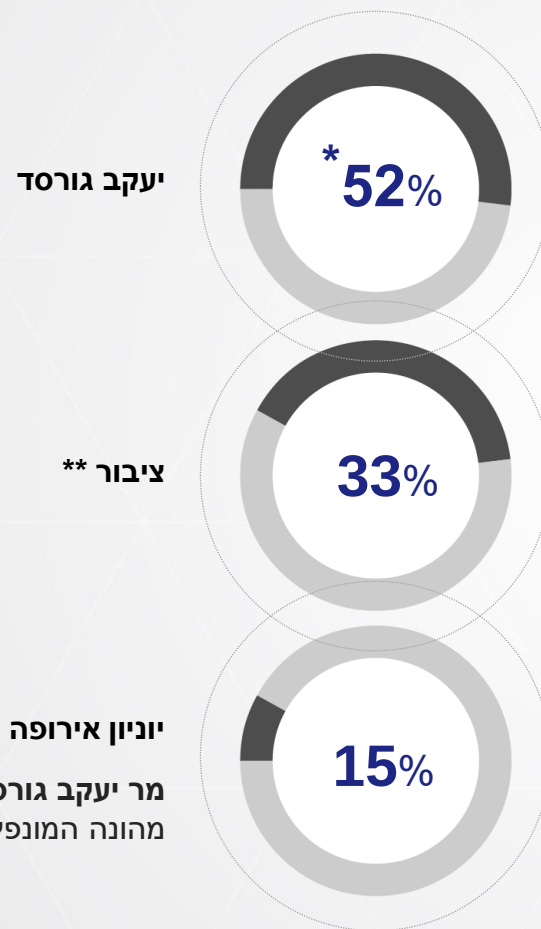
מיום רכישת השליטה בחברה ועד יום פרסום המצגת, החברה ביצעה גיוסי הון בהיקף של כ-82 מ"ש מתוכם כ-43 מ"ש הוזרמו לחברה על ידי מר יעקב גורסד, ובנוסף מומשו על ידו כתבי אופציות טרום מועד פקיעתן בסכום של כ-10 מ"ש.

הון עצמי מיוחס לבעלים של כ-220 מיליון ש"ח והון עצמי למאזן כ-35% (לפי דוח כספי ליום 31.12.2020).

כיום יש לחברה 11 פרויקטים בתכנון וביצוע: 6 פרויקטים לייזום למגורים ומניב בת"א ופרויקט אחד למגורים בחדרה ובנוסף 5 עסקאות תמ"א 38 בתל אביב.

החברה צפויה להקים בפרויקטים אלה כ-851 יחידות דיור וכן כ-50 אלף מ"ר משרדים ומלונאות. החברה צופה, כי פרויקטים אלה יניבו הכנסות (לרבות שיעורים) של כ-2.4 מיליארד ש"ח ורווחים לפני מס של כ-460 מיליון ש"ח (לרבות רווחים משעורים).

בשליטתו של מר יעקב גורסד



יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון")

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

* משקף מימוש של 15.75 מיליון אופציות סדרה ב' שמומשו על ידי בעל השליטה טרום מועד הפקיעה שלהן. שיעור ההחזקה לעיל הינו החזקה ישירה. החזקה כוללת לרבות חלקו היחסי בחברות יוניון ו-770 אנקור בע"מ הינה כ-56%.
** מתוכם כ-3% מוחזקים על ידי נושאי משרה וגורמים הקשורים לבעל השליטה בחברה.

יוסף תורג'מן, יו"ר דירקטוריון



כ- 29 שנות ניסיון בתחום הנדל"ן:
בניה, ניהול, פיקוח וייזום.
תואר ראשון, הנדסאי בניין מוסמך.

יהודה גורסד, מנכ"ל



כ- 15 שנות ניסיון בתחום הנדל"ן:
ייזום נדל"ן, ניהול ונדל"ן מניב.
תואר ראשון במשפטים.

יעקב גורסד, בעל השליטה וסמנכ"ל פיתוח עסקי



כ- 29 שנות ניסיון עסקי, רובן במסגרת חברות
ציבוריות. מתוכן 20 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- 12 שנים כרואה חשבון מוסמך,
מנהל בכיר בפירמת PwC. תואר ראשון (B.A.)
בכלכלה וחשבונאות.
משמש כ- 6 שנים כסמנכ"ל הכספים של החברה.

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



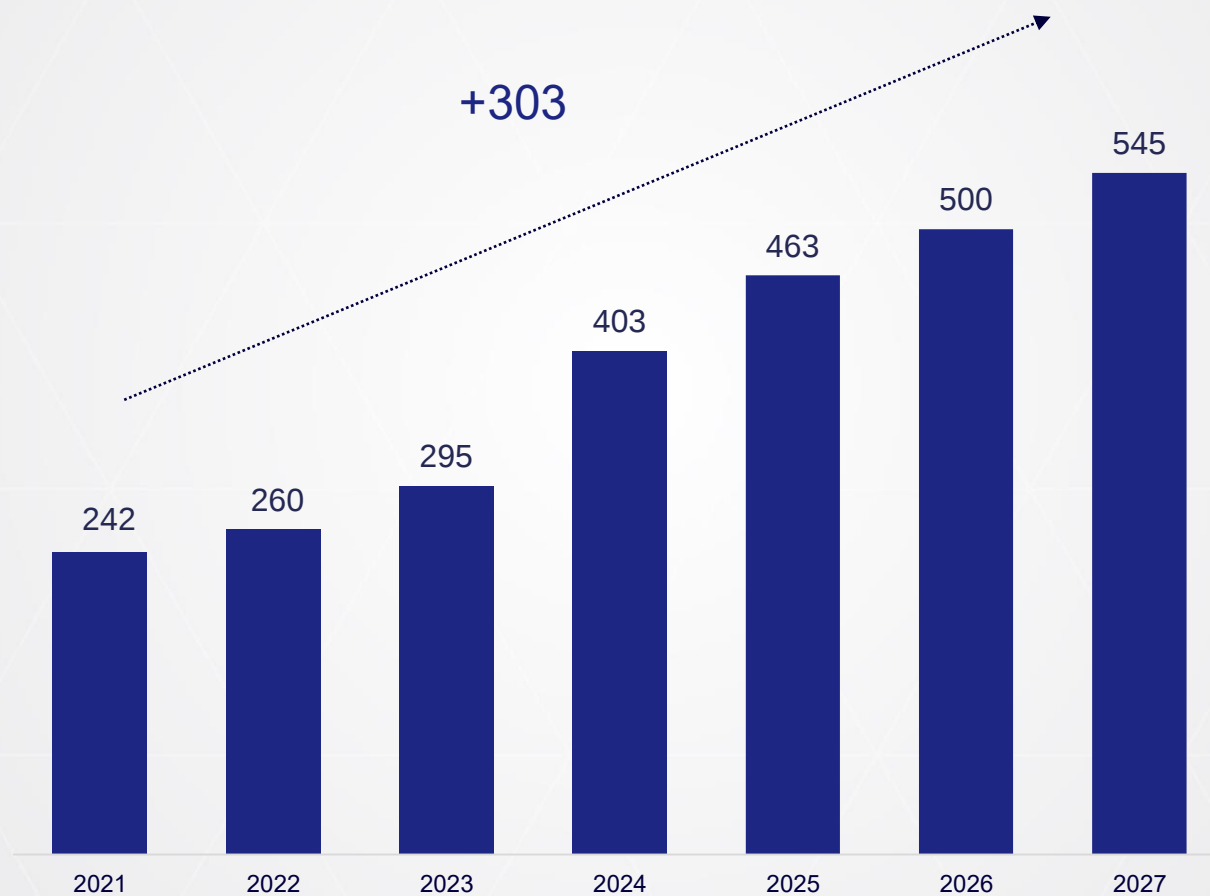
מיקוד בפעילות ייזום מגורים ומשרדים באזורי ביקוש

גיוון פלטפורמת מקורות ההכנסה של החברה הן באמצעות ייזום פרויקטים למגורים, התחדשות עירונית, משרדים ומלונאות והן באמצעות שמירה על נכסים מניבים באזורי ביקוש שיניבו לחברה הכנסות ותזרים שוטף

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



- הנתונים בשקף מתייחסים ל 100% מרווחי ויח"ד בפרויקט הכפר הלבן, ביחס אליו התקשרה החברה בהסכם מכר מותנה למכירת 65% מהזכויות בפרויקט.
- לפירוט אודות כל הפרויקטים, ראה/י שקפים 16 ו17

צפי גידול בהון העצמי לאורך השנים
במיליוני ש"ח

מפת פרויקטים ארצית

תל אביב - יפו

חרש והאומן - דרום תל אביב, מגורים

5 פרויקטי תמ"אות 38 בשכונת יד אליהו בתל אביב - מגורים

וולנברג - רמת החייל תל אביב, משרדים מניב

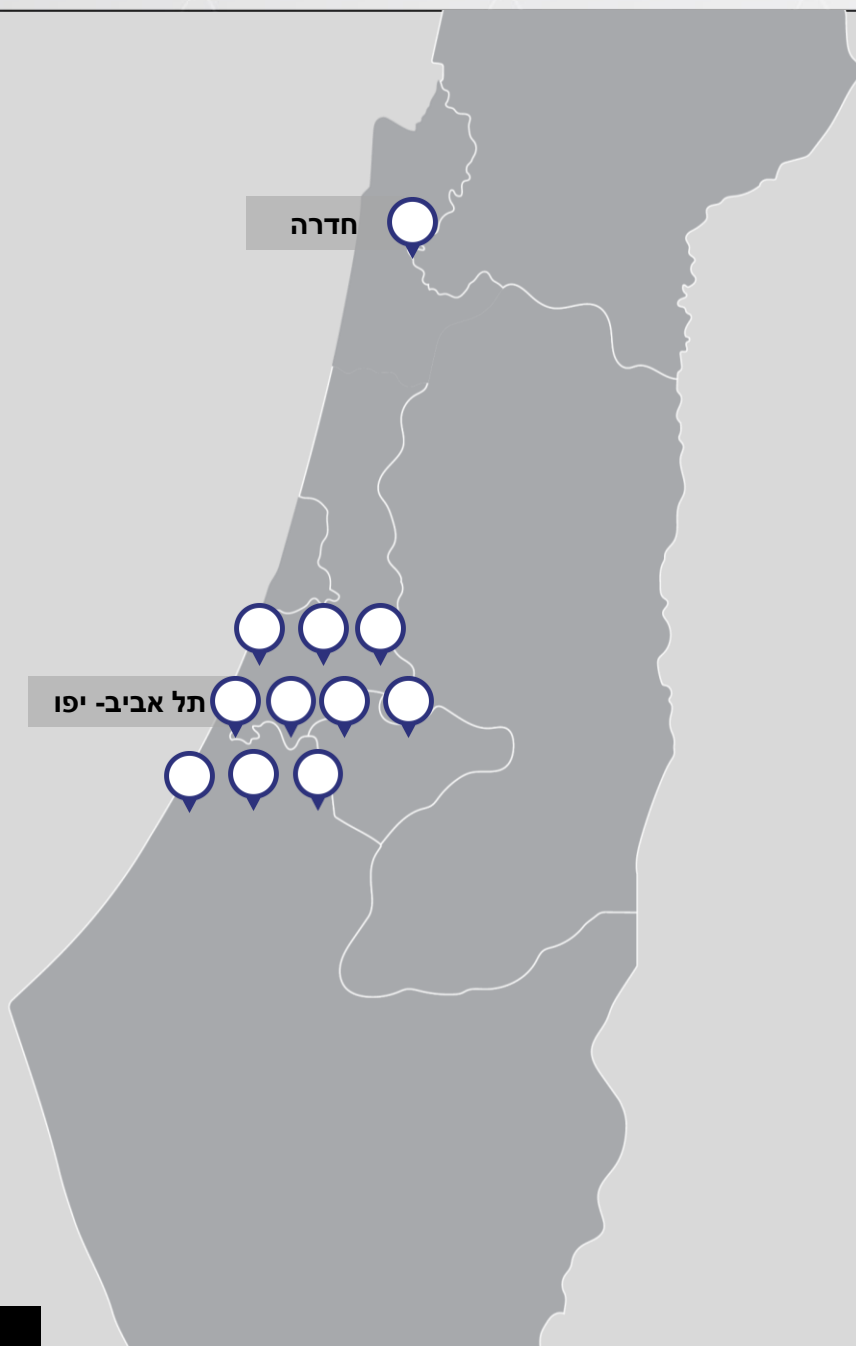
גת רימון - דרום תל אביב, מגורים ומשרדים/מלונאות מניב

חסן עראפה - מרכז תל אביב, מגורים ומשרדים מניב

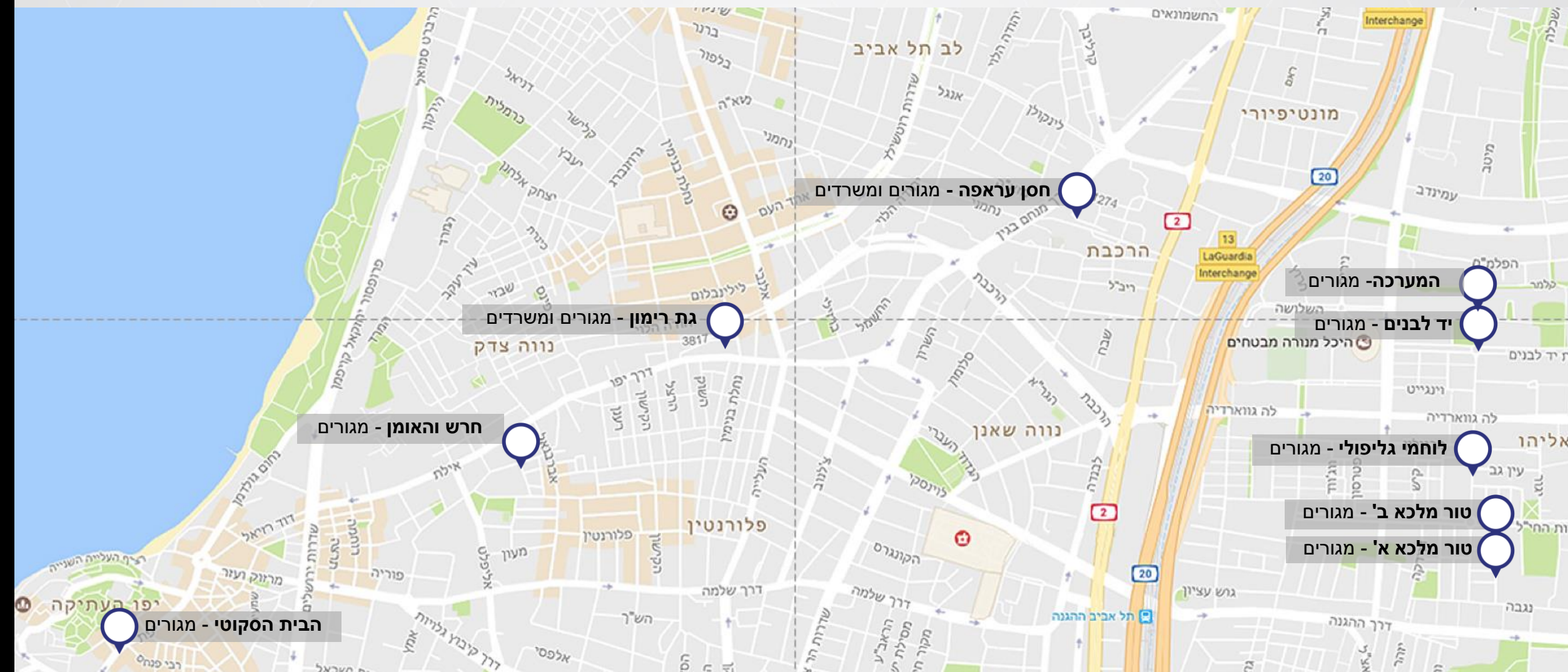
הבית הסקוטי- יפו, מגורים ומלונאות מניב

חדרה

גבעת בילו, חדרה, מגורים



מרכז תל אביב



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)
סה"כ יח"ד בפרויקט	...	121
סה"כ יח"ד לחברה	...	64
שיווק	...	שווקו 54 יח"ד בשווי כולל של כ- 226 מ"ש"ח כולל מע"מ - כ-85% <u>מסך ההכנסות</u>
צפי סיום ביצוע	...	רבעון 3, 2021
סטטוס נוכחי	...	בביצוע של אלקטרה בניה. שיעור ביצוע נכון ליום המצגת הינו כ- 90%
הון עצמי שהושקע	...	כ- 38 מ"ש"ח
צפי הכנסות	...	כ- 236 מ"ש"ח (מתוכנן נחתמו חוזים בסך של כ- 198 מ"ש"ח)
יתרת רווח צפוי	...	כ- 23 מ"ש"ח (מתוך רווח של כ- 48 מ"ש"ח, שיעור רווח של 26% מהעלות)
אג"ח (סדרה א')	...	החברה ביצעה פירעון מוקדם מלא בחודש דצמבר 2020. צפי תזרים נטו מהפרויקט (עד סוף השנה) כ- 17 מ"ש"ח*

* לאחר פירעון הלוואת גישור בנקאית בסך 62 מ"ש"ח שניתנה לצורך פירעון האג"ח, לאחר מס על כל הרווח.

פרויקט ראול וולנברג

פרויקט בשותפות 50% עם חברת תדהר אינווסטמנט בע"מ בעלת כ- 50% מזכויות הבעלות במקרקעין המצויים ברחוב ראול וולנברג 16, תל אביב.

הקמת מבנה בן 17 קומות מעל 3 קומות מרתף, ובו כ- 23,000 מ"ר משרדים, כ- 600 מ"ר מסחר, 227 מקומות חניה לרכבים ועוד כ 240 חניות לדו גלגלי (חלק החברה 50%)

עם הימצא שוכר עוגן

ביצוע של חברת תדהר. בסיום שלב מרתפים נכון ליום המצגת. היתר בניה זמין מיד לאחר תשלום אגרות. החברה ושותפיה החליטו שעם הימצא שוכר עוגן, יימשך היתר הבניה ויתחיל הביצוע שמוערך בכ 18 חודשים.

כ- 158 מש"ח

כ 186 מש"ח (לפי תשואה 7%)

כ- 20 מש"ח

כ- 13 מש"ח (תשואה 8.3% על העלות)

הפרויקט

תחילת שיווק

סטטוס נוכחי

השקעה כוללת
(חלק החברה)

שווי הנכס כגמור
(חלק החברה)

צפי השלמת הון עצמי
(חלק החברה)

דמי שכירות שנתיים
(חלק החברה)

* הנתונים מתייחסים לחלק החברה 50%.

פרויקט גת רימון בעלות 100%

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

הפרויקט ... הקמת מגדל משולב מגורים, משרדים ו/או מלונאות

צפי תחילת שיווק ... 2022

צפי סיום ביצוע ... 2026

סה"כ יח"ד בפרויקט ... כ-70 (כ-5,600 מ"ר מכר)

סה"כ מ"ר משרדים ו/או מלונאות ... כ-23,400 מ"ר (כ-12,200 מ"ר מלונאות וכ-11,200 מ"ר משרדים)

סטטוס נוכחי ... טרום קבלת היתר לזכויות הקיימות ובתהליך תב"ע מקומית לקבלת תוספת זכויות (לאחר פורום מהנדס עיר ולפני הפקדה להתנגדויות)

סך השקעה צפויה ... כ-510 מ"ח (חלק המגורים והמניב)

צפי הון עצמי נדרש ... כ-150 מ"ח (הון עצמי שהושקע עד היום כ-100 מיליון ש"ח*)

צפי הכנסות המגורים ... כ-280 מ"ח

רווח צפוי בגין המגורים ... כ-62 מ"ח (שיעור רווח של כ-28% מהעלות)

שווי נדלן מניב ... כ-414 מ"ח (לפי תשואה של 6.5%)
שכירות שנתית: כ-27 מ"ח (תשואה 9.3% על העלות)

* כולל השבחה על הקרקע בסך 23 מ"ח.

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	2022	
צפי סיום ביצוע	2027	
סה"כ יח"ד בפרויקט	כ- 56 (כ-5,000 מ"ר מכר) וכ-20,000 מ"ר משרדים	
סה"כ יח"ד לחברה	כ- 30 (כ-2,700 מ"ר מכר) וכ-12,000 מ"ר משרדים	
סטטוס נוכחי	...	בתהליכי תב"ע מקומית להגדלת הזכויות (לאחר פורום מהנדס)
סך השקעה צפויה	כ- 231 מ"ח (חלק המגורים והמניב)	
צפי הון עצמי נדרש	כ- 70 מ"ח (לכלל הפרויקט)	
צפי הכנסות מגורים	כ- 73 מ"ח	
רווח צפוי בגין המגורים	כ- 21 מ"ח (שיעור רווח של כ- 40% מהעלות)	
שווי נדלן מניב בגין המגורים בלבד	כ- 223 מ"ח (לפי תשואה של 6.5%) שכירות בגין החלק המניב הכולל משרדים, דיור ציבורי וחניות כ-13 מ"ח (תשואה של 7.3% על העלות)	

פרויקט הבית הסקוטי בעלות 100%

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

פרויקט הכולל מבני שימור למגורים ו/או מלונאות. חלקו יושכר וישמש כמלון, חלקו מיועד לייזום מגורים וחלקו לניוד זכויות.

2022

2024

כ-16 יח"ד וכ-3,000 מ"ר להשכרה (מלון)

2 יח"ד למגורים (כ-200 מ"ר) + כ-2,000 מ"ר ניווד + כ-3,000 מ"ר להשכרה (מלון)

כ-85 מש"ח (חלק המגורים והמניב, ללא עלות ביצוע בגין ניווד הזכויות)

כ-25 מש"ח (מתוכם הושקעו כ-15 מש"ח)

כ-40 מש"ח

כ-77 מש"ח (לפי תשואה של 6.5%)
שכירות בגין החלק המניב 5 מש"ח (תשואה 11% על העלות)

כ-32 מש"ח (שיעור רווח של כ-38% מהעלות)

הפרויקט

צפי תחילת שיווק
(חלק המגורים)

צפי סיום ביצוע
(חלק המגורים)

סה"כ יח"ד בפרויקט

סה"כ חלק החברה

סך השקעה צפויה

צפי הון עצמי נדרש

צפי הכנסות מגורים
וניוד זכויות

שווי נדלן מניב

רווח כולל של הפרויקט

פרויקט הכפר הלבן בחדרה בעלות 100%



*הנתונים מתייחסים ל-100% מהפרויקט כל עוד ההסכם עם השותף למכירת 65% מזכויות הפרויקט אינו נכנס לתוקף.

פרויקט גליפולי

הפרויקט ... פרויקט במסגרת תמ"א 38/2 בנייה של 43 יח"ד (27 יח"ד לחברה)

צפי תחילת שיווק ... שנת 2021

צפי תחילת ביצוע ... תחילת שנת 2022

צפי סיום ביצוע ... שנת 2024

סטטוס נוכחי ... עבר החלטת וועדה (היתר בתנאים)

צפי הון עצמי נדרש ... כ- 15 משר"ח

צפי השקעה ... כ- 60 משר"ח

צפי הכנסות ... כ- 69 משר"ח

רווח צפוי ... כ- 9 משר"ח (שיעור רווח של כ 15% מהעלות)

עסקאות בהתחדשות עירונית (תמ"א 38) - ריכוז

מיקום	סה"כ יחידות בפרויקט	סה"כ יח"ד לחברה	השקעה צפויה	הכנסות צפויות	רווח צפוי	מועד התחלת הבניה חזוי
גליפולי, שכונת יד אליהו בתל אביב	43 יח"ד	27 יח"ד	כ 60 משר"ח	כ 69 משר"ח	כ 9 משר"ח	תחילת 2022
טור מלכא א', שכונת יד אליהו בתל אביב	38 יח"ד	22 יח"ד	כ 52 משר"ח	כ 60 משר"ח	כ 8 משר"ח	תחילת 2024
טור מלכא ב', שכונת יד אליהו בתל אביב	54 יח"ד	30 יח"ד	כ 78 משר"ח	כ 90 משר"ח	כ 12 משר"ח	תחילת 2024
יד לבנים, שכונת יד אליהו בתל אביב	46 יח"ד	28 יח"ד	כ 67 משר"ח	כ 81 משר"ח	כ 14 משר"ח	תחילת 2023
המערכה, שכונת יד אליהו בתל אביב	46 יח"ד	28 יח"ד	כ 70 משר"ח	כ 81 משר"ח	כ 11 משר"ח	תחילת 2023



ריכוז פרויקטים- פרויקטים ביזמות

שם פרויקט	סוג	יח"ד (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי צפוי מהעלות	מועד צפוי לתחילת ביצוע	מועד צפוי לסיום ביצוע	רווח צפוי - מיליוני ש"ח	השלמת הון עצמי נדרש מיליוני ש"ח	השקעה צפויה - מיליוני ש"ח	מועד צפוי לתחילת שחרור עודפים
פרויקטים ביזמות:									
חרש והאומן	ייזום מגורים	64 יח"ד	כ-26%	בביצוע	2021	כ-23**	-,-	188	2021
הכפר הלבן	ייזום מגורים	כ- 550 יח"ד	כ-21%	2022	2028	כ-105	כ-90	492	2026
גת רימון	ייזום מגורים	כ-70 יח"ד	כ-28%	2022	2026	כ-62	כ-20	218	2025
חסן עראפה	ייזום מגורים	כ-22 יח"ד	כ-40%	2022	2027	כ-21	כ-16	52	2026
הבית הסקוטי	ייזום מגורים וניוד זכויות	כ- 2 יח"ד+2,000 מ"ר ניוד	כ-3%	2022	2024	כ-1	-,-	39	2024
גליפולי	תמ"א 38/2	27 יח"ד	כ-15%	2022	2024	כ-9	כ-15	60	2023
יד לבנים	תמ"א 38/2	28 יח"ד	כ-21%	2023	2025	כ-14	כ-17	67	2024
המערכה	תמ"א 38/2	28 יח"ד	כ-16%	2023	2025	כ-11	כ-18	70	2024
טור מלכא א'	תמ"א 38/2	22 יח"ד	כ-15%	2024	2026	כ-8	כ-13	52	2025
טור מלכא ב'	תמ"א 38/2	30 יח"ד	כ-13%	2024	2026	כ-12	כ-20	78	2025
סה"כ		851 יח"ד + 2,000 מ"ר זכויות				266			

* יובהר כי הנתונים בשקף זה מעודכנים ליום פרסום המצגת
 ** כ- 25 מש"ח מתוך רווח בסך 48 מש"ח הוכר בדוחות הכספים עד ליום 31 בדצמבר, 2020.

ריכוז פרויקטים - פרויקטים מניבים

שם פרויקט	סוג	מ"ר משרדים/מלונאות (חלק החברה)	מועד צפוי לתחילת ביצוע	מועד צפוי לסיום ביצוע	השלמת הון עצמי נדרש- מיליוני ש"ח	צפי הכנסות שנתיות משכירות נכסים מניבים	השקעה צפויה- מיליוני ש"ח	תשואה צפויה- נכסים מניבים	שווי נכס מניב כגמור
פרויקטים מניבים:									
ראול וולנברג	ייזום משרדים מניבים	כ-12,000 מ"ר משרדים	בביצוע	2024**	כ-20	כ-13	155	8.3%	186
הבית הסקוטי	ייזום מלונאות מניב	כ-3,000 מ"ר מלונאות	2022	2024	כ-10	5	46	11%	77
גת רימון	ייזום משרדים מניבים	כ-12,200 מ"ר מלונאות כ-11,200 מ"ר משרדים	2022	2026	כ-30	כ-27	290	8.6%	414
חסן עראפה	ייזום משרדים מניבים	כ-12,000 מ"ר משרדים	2022	2027	כ-54	כ-12	156	7.5%	225
סה"כ		כ-50,400 מ"ר				כ-57 מיליון ש"ח			כ-902 מיליון ש"ח

* יובהר כי הנתונים בשקף זה מעודכנים ליום פרסום המצגת
** הנחת העבודה שהפרויקט ימשיך את הביצוע בשנת 2022 ויסתיים בשנת 2024.

תמצית נתוני מאזן באלפי ש"ח

31.12.2019	31.12.2020	
22,142	26,072	מזומנים ונכסים פיננסיים זמינים למכירה זמן קצר *
378,658	347,370	מלאי מקרקעין
130,533	163,742	נדל"ן להשקעה
569,522	636,767	סך מאזן
180,022	219,604	הון עצמי

* כולל מזומנים בליווי.

חברה בעלת
איתנות פיננסית חזקה
עם יחס הון למאזן של כ- 35%

בעל שליטה
עם ניסיון וגב פיננסי חזק



לחברה פרויקטים איכותיים
באזורי ביקוש

הנהלה עם
ניסיון וידע רב
בתחום הנדל"ן ייזום וביצוע

ניסיון ושיתוף פעולה איתן
עם המערכת הבנקאית וחברות מובילות בענף



YBCX
נדל"ן

תודה רבה