



# מצגת לשוק ההון

סדרה חדשה של אג"ח (סדרה ה')  
מגובה בשעבודים

**פברואר 2024**

# מידע צופה פני עתידי



מצגת זו הוכנה על ידי וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה") במטרה להציג את החברה ולספק אינפורמציה כללית בנוגע לפעילותה. המצגת אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע תמציתי בלבד. הצעה או מכירה כאמור, אם וככל שתהא, תיעשה על בסיס תשקיף ודוח הצעת מדף שתפרסם החברה לאחר קבלת היתר מרשות ניירות ערך ואישור מהבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

המידע המוצג אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, המלצה או חוות דעת ואינו מהווה תחליף לשיקול דעת של המשקיע ולקבלת ייעוץ מתאים המתחשב בנתוניו וצרכיו המיוחדים של כל משקיע.

האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה הינו תמצית 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"). יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד. המצגת כוללת הפניה לנתונים ופרסומים סטטיסטיים ואחרים שפורסמו על ידי צדדים שלישיים ואשר תוכנם לא נבדק על ידי החברה והחברה אינה אחראית לנכונותם. 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. 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, הכנסות עתידיות ורווחים צפויים). 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. הפרמטרים המפורטים במצגת זו תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון השלמת רכישת הפרויקטים שרכשתם טרם הושלמה ע"י החברה ושותפיה (ככל שרלוונטי), קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים, שינויי יעוד לקרקעות והגדלת זכויות בניה בפרויקטים בהם קיימת תב"ע (הן בעצם קבלתם והם בעצם קבלתם במועד ובהיקף שנחזו ע"י החברה), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלוונטיים על ידן, בהתקשרות בהסכמי מימון וליווי לפרויקטים שביצועם טרם החל, בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה (המתבססות על תנאי השוק הנוכחיים), שינוי או החמרה ברגולציה בתחומי הפעילות, בעלויות הקמה ומימון בפועל, בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות עליית ריבית ואינפלציה). אין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות במצגת 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 לרבות כתוצאה מהמשכה ו/או התרחבותה של מלחמת חרבות ברזל על כן, תוצאות הפעילות של החברה, עלולות להיות שונות באופן מהותי מהצפי הכלול במצגת זו.

החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזיות או הערכות כאמור ואינה מתחייבת לעדכן מצגת זו.

# תפיסה אדריכלית ייחודית



# מי אנחנו?

# YBOX



שיתוף פעולה פורה  
עם חברות מובילות  
בענף הנדל"ן



מינוף הון למאזן  
טוב מהממוצע  
בענף – כ-30%



צפי הון עצמי  
בשנת 2028  
**1.1 מיליארד ש"ח**



כושר פירעון ויכולת  
החזר מוכחת, תוך  
ניסיון ואמון מהמערכת  
הבנקאית



צוות הנהלה עם  
ניסיון וידע רב בתחום  
הנדל"ן ייזום וביצוע



הון עצמי כיום  
כ-355 מ"ש.ח.  
צפי לכ-450  
מ"ש"ח ב-Q1/24



פרוייקטים איכותיים  
באזורי ביקוש



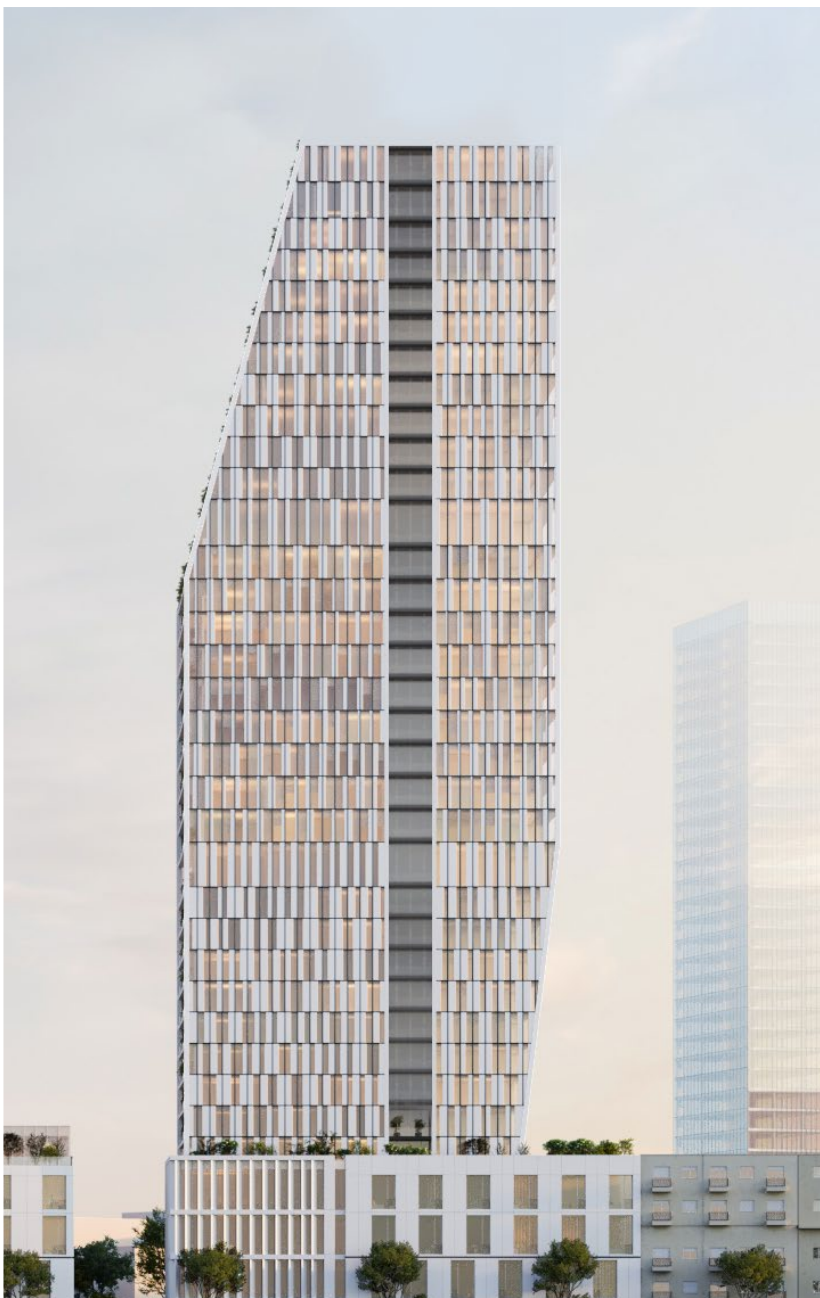
בעל שליטה (40%) עם  
ניסיון וגב פיננסי חזק,  
שתומך בחברה - עד היום  
השקיע כ-150 מ"ש"ח



פרוייקטים מגוונים,  
עם התמחות  
בעירוב שימושים



# YBOX 4



**11**  
פרוייקטים



**920**  
יחידות דיור לשיווק



**₪355M**  
הון עצמי



**₪70M**  
שכירות שנתית צפויה  
בסיום הפרוייקטים



**2014**  
שנת הקמה



**1,200**  
יחידות דיור בתכנון



**29%**  
יחס הון למאזן



**₪1.2B**  
רווחים עתידיים

השותפים שלנו



**YBOX**

**נדל"ן**  
במספרים

חברת נדל"ן בוטיק ציבורית  
המתמחה בייזום נדל"ן  
באזורי ביקוש

YBOX מתמחה ביזמות נדל"ן  
ובנכסים מניבים, ומתמקדת  
במגדלים ובמתחמים  
המשלבים מגורים, משרדים,  
מלונאות ומסחר, מגמה  
שצוברת תאוצה בערים  
הגדולות בעולם. מטרת  
החברה למקסם את חווית  
המגורים, העבודה, הביילוי  
והפנאי בכל פרויקט.  
לקבוצת YBOX לקוחות  
נאמנים, שמבינים את  
הייחודיות האיכות  
והפוטנציאל הגדול ואת הערך  
המוסף של החברה  
והפרוייקטים שמקימה.

**YBOX 5**

# הנהלה מנסה

הפרויקטים והלקוחות נהנים מניסיונם העשיר ורוב השנים, בארץ ובעולם של הבעלים, המנהלים וצוות העובדים.



## יעקב גורסד

**בעל השליטה  
וסמנכ"ל פיתוח עסקי**

31 שנות ניסיון עסקי,  
מתוכן 22 שנים בתחום  
הנדל"ן האירופאי והישראלי



## יוסף תורג'מן

**מנכ"ל**

31 שנות ניסיון בתחום  
הנדל"ן, כולל בניה, ניהול,  
פיקוח וייזום.  
תואר ראשון בהנדסת בניין.



## יהודה גורסד

**יו"ר דירקטוריון**

17 שנות ניסיון בתחום  
הנדל"ן, כולל ייזום, ניהול  
ונדל"ן מניב.  
תואר ראשון במשפטים



## שרה גורסד

**יועצת משפטית**

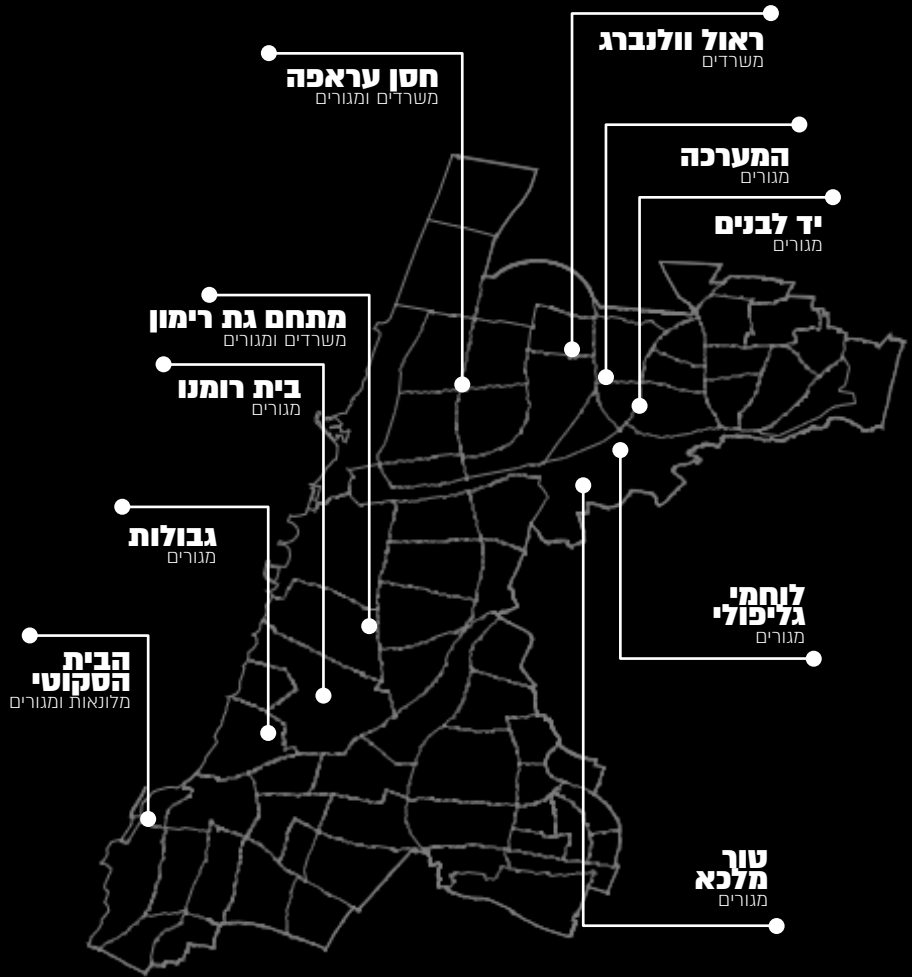
עורכת דין כ-20 שנה  
מתוכן כ-15 שנה בתחום  
הנדל"ן בחברה



## רו"ח אלדד ארוטש

**סמנכ"ל כספים**

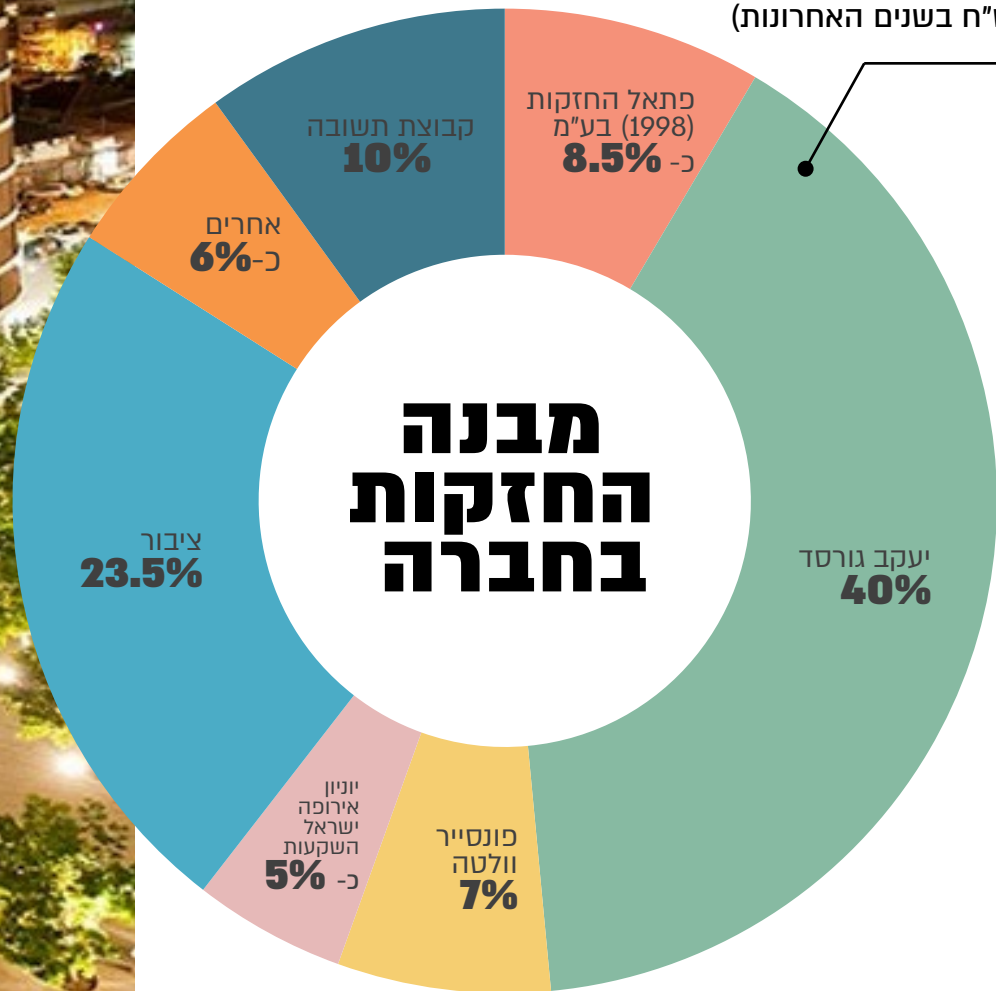
בעל ניסיון של כ-14 שנים  
כרואה חשבון מוסמך, מתוכן  
8 שנים בנדל"ן.  
בעל תואר ראשון בכלכלה  
וחשבונאות



# פרויקטים מרכזיים

מרכז תל אביב





בעל השליטה בחברה,  
השקיע בחברה כ-150 מיליון מש"ח,  
(מתוכם 80 מש"ח בשנים האחרונות)

## מבנה החזקות בחברה



# אסטרטגיה עסקית

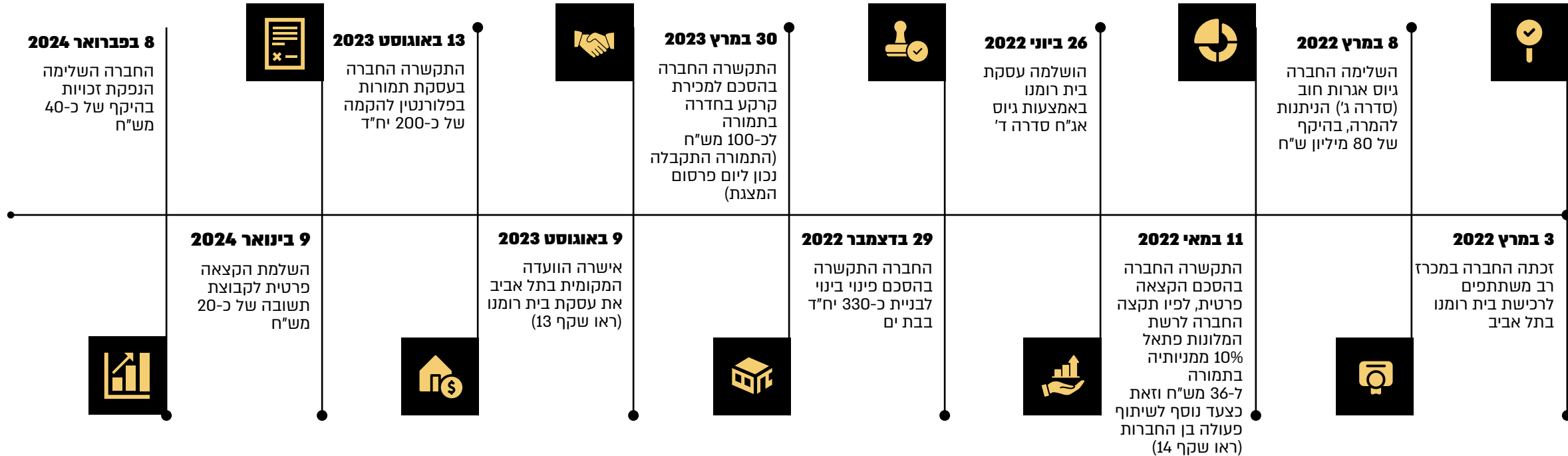
מיקוד במס' מצומצם  
של פרויקטים איכותיים



מינוף שמרני  
ביחס לענף

מיקוד באיקוני נדל"ן בעלי  
נוכחות אדריכלית בולטת

# אירועים מרכזיים בשנתיים האחרונות



**365**   
יח"ד חלק החברה

**1.1B**   
הכנסות צפויות

**185M**   
רווח צפוי

**40,000**   
משרדים ומלונאות  
מ"ר

**70M**   
שכירות שנתית צפויה

**1.1B**   
שווי נכסים מניבים בתום הבניה  
(מגלם רווח של כ-200M)

**555**   
יח"ד לשיווק

**2,000**   
זכויות ניוד למגורים  
מ"ר

**2.7B**   
הכנסות צפויות

**740M**   
רווח צפוי

\* כולל עסקת בית רומנו, כפי שאישרה הוועדה המקומית



YBOX

הפרוייקטים שלנו

# עסקת בית רומנו

נכס שנרכש ביוני 2022 בתמורה לסך של 378 מ' ש"ח.  
לנכס זכויות של 10,377 מ"ר מגורים וכ-2,000 מ"ר מסחר.

## בית רומנו נשאר ציבורי

27,000 מ"ר יועברו לפרויקטים בגת רימון ולחסן עראפה בתמורה להפיכת המבנה לשטח ציבורי לטובת עיריית תל אביב (1)

השקעה כוללת  
כ-987 מ"ש"ח (2)



סה"כ מ"ר מגורים  
24,522



סה"כ תעסוקה  
2,569 מ"ר



סה"כ יחידות דיור לחברה  
238



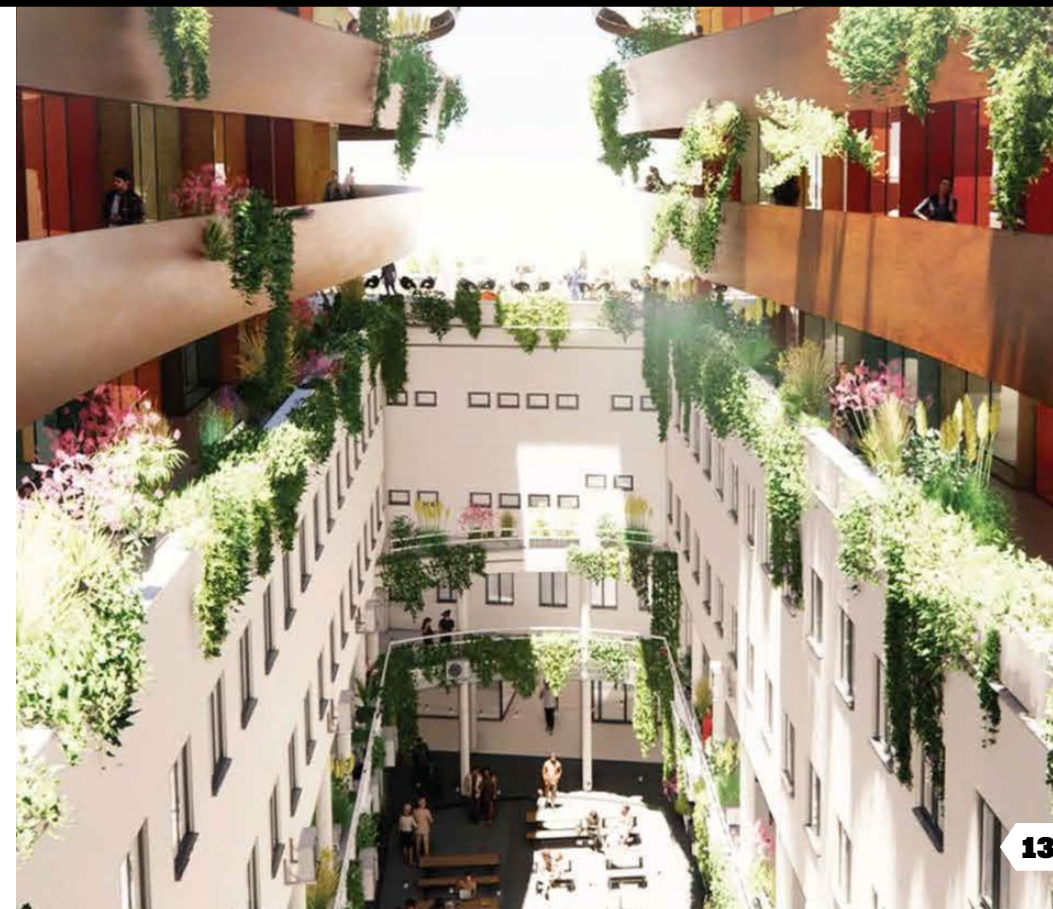
רווח צפוי  
כ-364 מ"ש"ח



הכנסות ממכירה  
כ-1,351 מ"ש"ח (3)



- (1) בהתאם לאישור הוועדה מקומית מיום 9.8.23 ובכפוף לאישור וועדה מחוזית  
(2) לרבות עלות הקרקע, ביצוע של הזכויות, היטלי השבחה ויתר עלויות הנלוות  
(3) לפי 53 אלף ש"ח למ"ר ברוטו מגורים (+מע"מ) ו-24 אלף ש"ח למ"ר משרדים  
הנכס משועבד במשכנתא דרגה ראשונה לטובת אג"ח סדרה ד' (היקף הסדרה 205 מ' ש"ח)  
בכוונת החברה לפרוע את האג"ח ממוסדות בנקאיים.





# YBOX

## גת רימון

מגדל משולב מגורים, משרדים ומלונאות בסמוך לשדרות רוטשילד בת"א

### השקעה כוללת

כ-865 מ"ש"ח



### סה"כ מ"ר

כ-12,000 מ"ר מלונאות  
כ-11,200 מ"ר משרדים  
וכ-7,900 מ"ר מגורים  
(77 יח"ד)



### שכירות שנתית צפויה

כ-27 מ"ש"ח



### הון עצמי צפוי

כ-140 מ"ש"ח  
(ההון העצמי הושקע במלואו)



### רווח כולל (כולל חלק המניב)

כ-180 מ"ש"ח



### הכנסות ממכירה

כ-630 מ"ש"ח



### צפי סיום עבודות

Q4/2027



### תחילת שיווק

Q1/2023



**שווי נכס מניב כגמור**  
415 מ"ש"ח  
(לפי תשואה 6.5%)



הנתונים הפיננסיים בהתאם לדו"ח אפס. לפי מחיר מכירה כ-68 אלף ש"ח אקוילנטי (+מע"מ)  
כולל עסקת פתאל שבה החברה תמכור כמחצית משטחי המלון והמשרדים. (יצוין, כי נכון למועד זה ביחס לחלק  
המשרדים נחתם מסמך עקרונות בלבד)

## חסן עראפה

מגדל יוקרה המשלב משרדים (60%) ומגורים (50%) בעסקת קומבינציה

**שווי נכס מניב כגמור**  
360 מש"ח  
(לפי תשואה 6.5%)



**השקעה כוללת**  
כ-330 מש"ח



**סה"כ מ"ר (חלק החברה)**  
כ-11,500 מ"ר משרדים  
וכ-3,150 מ"ר מגורים  
(33 יח"ד)



**שכירות שנתית צפויה**  
כ-23 מש"ח (1)



**הון עצמי צפוי**  
כ-70 מש"ח



**רווח כולל**  
(כולל חלק המניב)  
כ-135 מש"ח



**הכנסות ממכירה**  
כ-105 מש"ח (2)



**צפי סיום עבודות**  
Q4/2028



**תחילת שיווק**  
Q2/2024

(1) כולל השכרת דיור בר השגה וחניית (2) לפי מחיר מכירה 60 אלף ש"ח למ"ר (+מע"מ)

## הבית הסקוטי

פרויקט משולב מגורים ומלונאות



כ-90 מש"ח  
שווי מלון כגמור  
(לפי תשואה 6.5%)



**השקעה כוללת**  
כ-88 מש"ח



**סה"כ מ"ר (חלק החברה)**  
כ-3,000 מ"ר מלונאות  
וכ-2,200 מ"ר מגורים מתוכם  
כ-2,000 מ"ר זכויות לניוד



**שכירות שנתית צפויה**  
כ-6 מש"ח



**הון עצמי**  
כ-23 מש"ח  
(ההון העצמי הושקע במלואו)



**רווח כולל**  
(כולל חלק המניב זכויות לניוד)  
כ-66 מש"ח



**הכנסות ממכירת דירות**  
כ-64 מש"ח (1)



**צפי סיום עבודות במלון**  
Q4/2025



**תחילת עבודות במלון**  
Q4/2022

(1) כולל שווי זכויות לניוד לפי שווי של 27 אלף ש"ח למ"ר קרקע



מגדל משרדים בשותפות עם חברת תדהר. הנתונים מתייחסים לחלק החברה (50%)



**השקעה**  
כ-190 מ"ח

**הפרויקט**  
הקמת מבנה בן 17 קומות מעל 3 קומות מרתף ובו כ-25,000 מ"ר משרדים, כ-600 מ"ר מסחר, 227 מקומות חניה לרכבים (חלק החברה 50%)



**הון עצמי מושקע**  
כ-56 מ"ח

**שווי הנכס כגמור**  
כ-215 מ"ח  
(לפי תשואה 7%)



**סטטוס נוכחי**  
בביצוע. שלב סיום חזיתות

**שכירות שנתית צפויה**  
כ-15 מ"ח



**חלק החברה**  
46%



**הפרויקט**  
עסקת תמורות בפלורנטין  
ל-205 יחידות דיור



**הכנסה**  
כ-410 מ"ח



**השקעה**  
כ-300 מ"ח



**סטטוס נוכחי**  
תב"ע קיימת.  
שלבי קבלת היתר בנייה



**רווח**  
כ-110 מ"ח



**צפי תחילת ביצוע**  
Q4/2025



## פרויקט גליפולי

פרויקט התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38/2 (הריסה ובניה)



**השקעה**  
כ-64 מש"ח



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



**הכנסה**  
כ-72 מש"ח



**הון עצמי מושקע**  
8 מש"ח



**סטטוס נוכחי**  
בביצוע כ-60%



**רווח צפוי**  
כ-8 מש"ח



**סיום ביצוע**  
Q4/2024



**שיווק**  
שווקו 16 יח"ד בשווי  
כולל של כ-49 מש"ח  
(כולל מע"מ)



## יד לבנים והמערכה

פרויקט התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38/2 (הריסה ובניה)

**השקעה**  
כ-191 מ"ח



**הפרויקט**  
פרויקט במסגרת תמ"א 38/2  
בנייה של 92 יח"ד  
(56 יח"ד לחברה)



**הכנסה**  
כ-219 מ"ח



**הון עצמי נדרש**  
כ-28 מ"ח



**סטטוס נוכחי**  
בשלבים סופיים  
לקבלת היתר בניה



**רווח צפוי**  
כ-28 מ"ח



**סיום ביצוע**  
Q4/2026



**שיווק**  
שווקו 9 יח"ד בשווי כולל  
של כ-29 מ"ח (כולל  
מע"מ)



## טור מלכא

פרויקט התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38/2 (הריסה ובניה)

**השקעה**  
כ-103 מ"ח



**הפרויקט**  
פרויקט במסגרת תמ"א 38/2  
בנייה של 59 יח"ד  
(35 יח"ד לחברה)



**הכנסה**  
כ-117 מ"ח



**הון עצמי**  
כ-15 מ"ח



**סטטוס נוכחי**  
שלב אגרות לפני  
קבלת היתר בניה



**רווח צפוי**  
כ-14 מ"ח



**סיום ביצוע**  
Q4/2026



**שיווק**  
שווקו 3 יח"ד בשווי  
כולל של כ-8 מ"ח  
(כולל מע"מ)





### השקעה צפויה

כ-625 מ"ח



### הכנסה צפויה

כ-750 מ"ח



### סטטוס נוכחי

בשלב הכנת התב"ע



### סיום ביצוע צפוי

שלהי שנת 2028



### הפרויקט

פרויקט במסגרת פינוי בינוי בבת ים לפינוי של 83 יח"ד ובניה של כ-330 יח"ד (חלק החברה כ-250 יח"ד)



### הון עצמי צפוי

כ-100 מ"ח



### רווח צפוי

כ-125 מ"ח



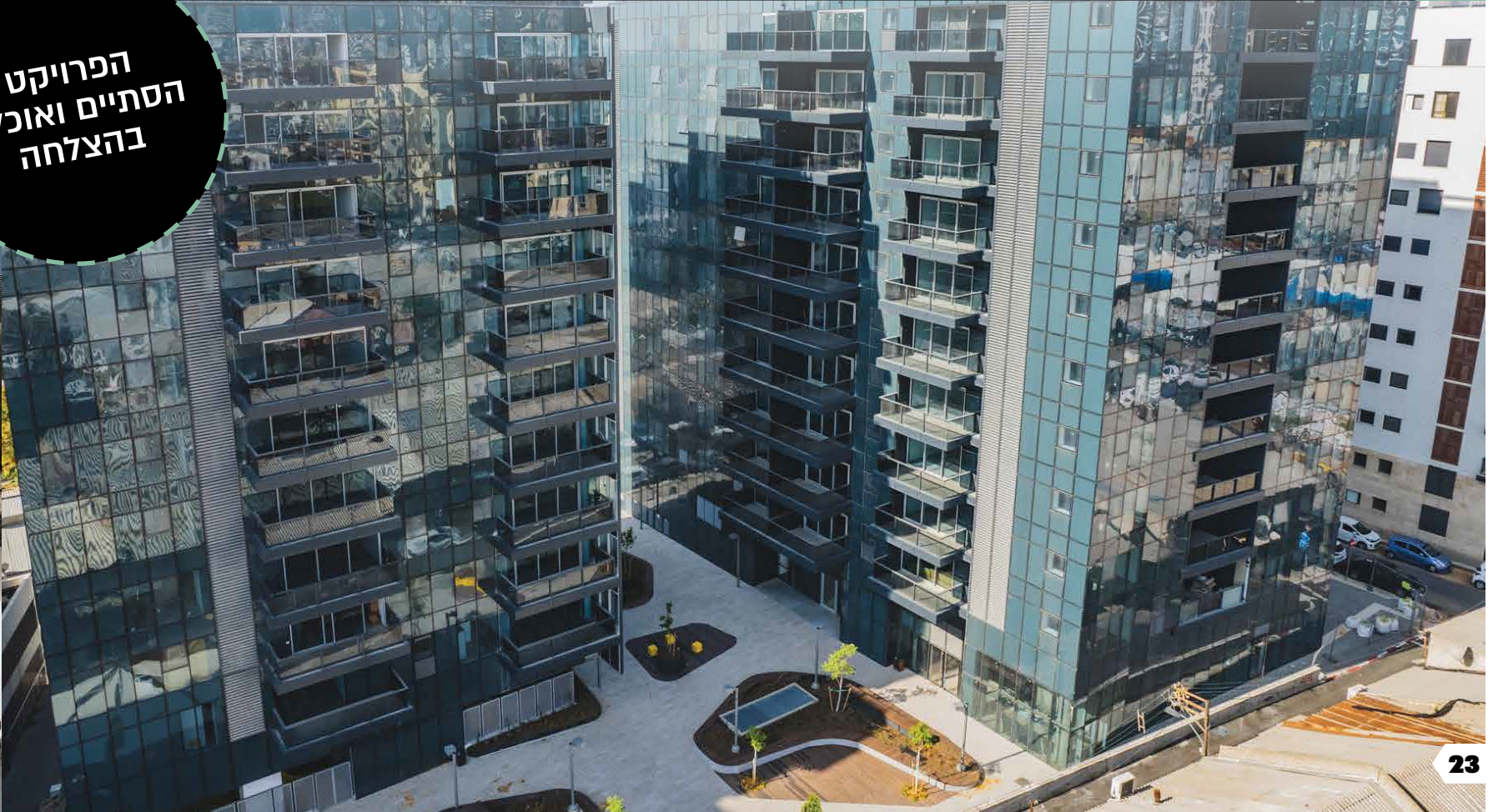
### תחילת שיווק

במהלך שנת 2025



פרויקט פינני בינוי במתחם החרש והאומן ל-121 יח"ד

הפרויקט  
הסתיים ואוכלס  
בהצלחה



# טבלה מרכזת

נתונים כספיים במילוני ש"ח

פרויקט	יח"ד / מ"ר תעסוקה לחברה	השקעה כוללת	הון עצמי נדרש	השלמת הון עצמי	הכנסה כוללת	רווח כולל	תאריך צפי לסיום	עודפים
עסקת בית רומנו	238 יח"ד וכ-2,500 מ"ר משרדים	987	200	0	1,351	364	עד סוף 2028	564
גת רימון	77 יח"ד וכ-13 אלף מ"ר תעסוקה	865	140	0	1,045	180	Q4/2027	320
חסן עראפה	33 יח"ד וכ-11.5 אלף מ"ר משרדים	330	70	65	465	135	Q4/2028	205
הבית הסקוטי	כ-3,000 מ"ר מלונאות, כ-2,000 מ"ר זכויות מגורים לניוד וכ-2 יח"ד	88	23	0	154	66	Q4/2025	89
ראול וולנברג	כ-12,500 מ"ר משרדים	190	56	0	215	25	Q4/2024	81
גבולות	205 יח"ד	300	90	90	410	110	Q3/2028	200
התחדשות עירונית	365 יח"ד	974	151	135	1,159	185	עד סוף 2028	336
<b>סה"כ</b>	<b>920 יח"ד וכ-40 אלף מ"ר תעסוקה</b>	<b>3,734</b>	<b>730</b>	<b>290</b>	<b>4,799</b>	<b>1,065</b>	<b>-</b>	<b>1,795</b>





YBOX

נתונים פיננסיים



# אגרות החוב שבמחזור

באלפי ש"ח

31/12 2025	31/12 2024	31/8 2024	30/4 2024	היקף הסדרה למועד זה	בטוחה לאג"ח	סדרת אג"ח
---	39,050	---	---	39,050	לא	<b>סדרה ב'</b>
80,000	---	---	---	---	אג"ח להמרה במחיר של 2.2 ₪ למניה	<b>סדרה ג'</b>
---	---	163,960	20,495	184,455	שעבוד דרגה ראשונה בית רומנו	<b>סדרה ד'</b>



הפרויקטים המשמשים  
בטוחה לאג"ח סדרה ה'

# יד לבנים-המערכה, טור מלכא וגליפולי תל אביב

פרויקט	סה"כ יחידות דיר	סה"כ יחידות לשיווק	חוזים שנחתמו	הון עצמי נדרש	רווח גולמי צפוי	עודפים צפויים	לו"ז צפוי
יד לבנים-המערכה תל אביב	92	56	9	כ-28 מש"ח	כ-28 מש"ח	כ-56 מש"ח	ליווי והיתר בניה Q2 2024 סיום ביצוע Q1 2027
טור מלכא תל אביב	59	35	3	כ-15 מש"ח	כ-14 מש"ח	כ-29 מש"ח	ליווי והיתר בניה Q1 2024 סיום ביצוע Q4 2026
גליפולי תל אביב	43	27	16	כ-8 מש"ח	כ-7.5 מש"ח	כ-15.5 מש"ח	ביצוע - 60% סיום ביצוע Q4 2024
סה"כ	194	118	28	כ-51 מש"ח	כ-49.5 מש"ח	כ-100.5 מש"ח	

(1) הכספים בגין כל פרויקט ישוחררו מהנאמן לחברה רק לאחר שהפרויקט קיבל היתר בניה ויש לו הסכם ליווי.

# תמצית נתוני מאזן

באלפי ש"ח

**31.12.2022**

**30.09.2023**

**מזומנים ונכסים פיננסיים  
זמינים למכירה זמן קצר**

45,583

18,559

**מלאי מקרקעין**

572,016

617,835

**נדל"ן להשקעה**

447,306

492,037

**סך מאזן**

1,187,244

1,246,058

**הון עצמי**

366,719

(1) 355,795

**הון למאזן**

30%

29%



(1) צפי הון עצמי של כ-450 מ"ח ב-Q1/2024, לאחר הקצאה לקבוצת תשובה, הנפקת הזכויות והכרת הרווח בגין מכירת הקרקע בחדרה



# תודה רבה

מגדל לוינשטיין,  
מנחם בגין 23, ת"א

**03-6285300**