



מצגת לשוק ההון

סדרה חדשה של אג"ח (סדרה ו')
מגובה בשעבודים ראשונים

יוני 2024

מידע צופה פני עתידי



YBOX 2

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 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"). 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 שרכישתם טרם הושלמה ע"י החברה ושותפיה (ככל שרלוונטי), קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים, שינוי 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 וכן המשכה ו/או התרחבותה של מלחמת חרבות ברזל בגזרות שונות). 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.



תכנית אדריכלית ייחודית

מי אנחנו?

YBOX



שיתוף פעולה כורה
עם חברות מובילות
בענף הנדל"ן



כושר פירעון ויכולת
החזר מוכחת, תוך
ניסיון ואמון מהמערכת
הבנקאית



פרוייקטים איכותיים
באזורי ביקוש



מינוף הון למאזן
טוב מהממוצע
בענף – כ-35%



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



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



צפי הון עצמי
בסיום הפרוייקטים
1.1 מיליארד ש"ח



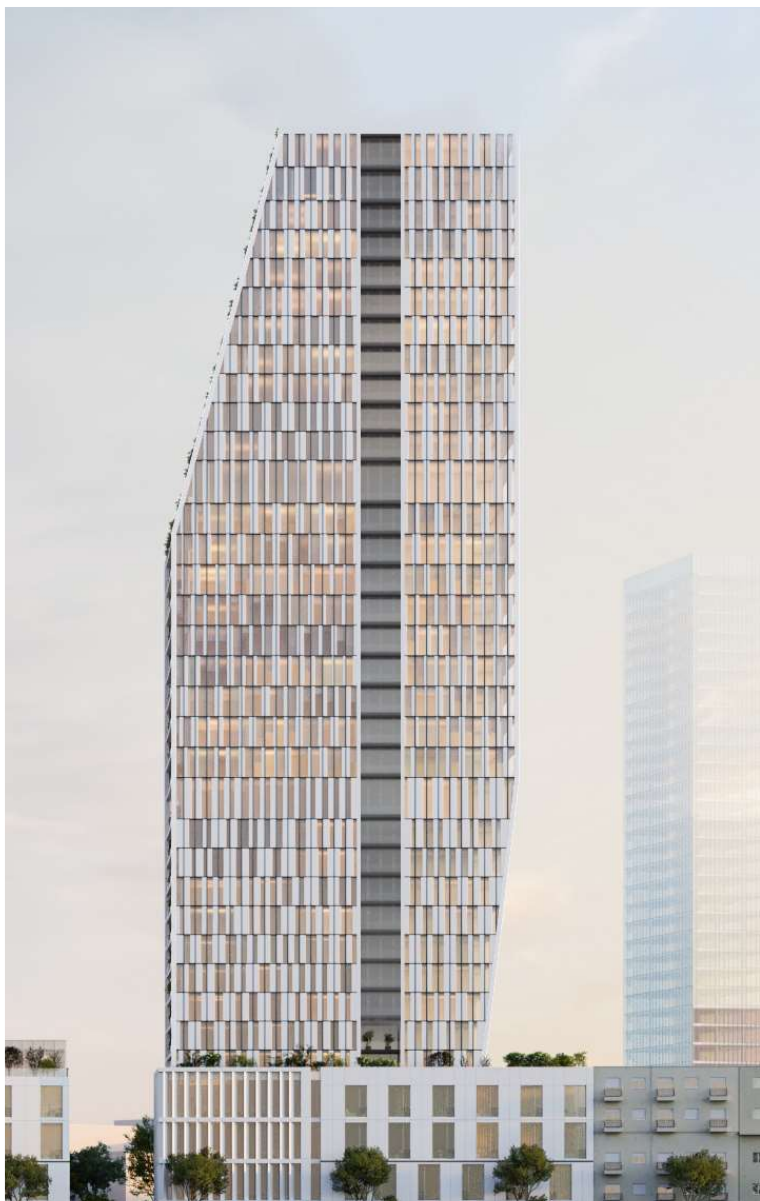
הון עצמי כ-455
מ"ח.



פרוייקטים מגוונים,
עם התמחות
בעירוב שימושים



YBOX



11

פרוייקטים



939

יחידות דיור לשיווק



455M

הון עצמי



70M

שכירות שנתית צפויה
בסיום הפרוייקטים



2014

שנת הקמה



1,200

יחידות דיור בתכנון



35%

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, הבילוי
והפנאי בכל פרויקט.
לקבוצת YBOX לקוחות
נאמנים, שמבינים את
הייחודיות האיכות
והפוטנציאל הגדול ואת הערך
המוסף של החברה
והפרוייקטים שמקימה.

YBOX 5

הנהלה מנוסה

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

יעקב גורסד



**בעל השליטה
וסמנכ"ל כיתוח 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 ארוטשס



סמנכ"ל כספים

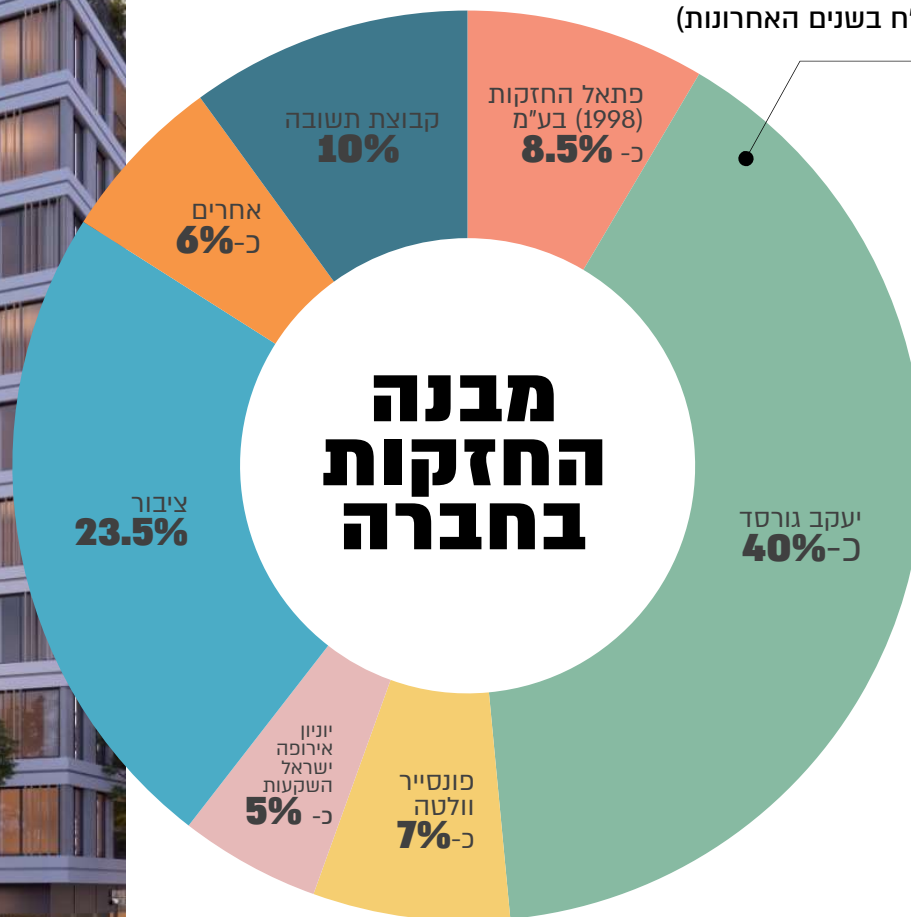
בעל ניסיון של כ-14 שנים
כרואה חשבון מוסמך, מתוכן
9 שנים בנדל"ן.
בעל תואר ראשון בכלכלה
וחשבונאות

פרויקטים מרכזיים

מרכז תל אביב



YBOX 7



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

התחדשות עירונית
ופינוי בינוי **YBOX**

מניבים **YBOX**

מגורים* **YBOX**

365 
יח"ד חלק החברה

1.1B ₪ 
הכנסות צפויות

185M ₪ 
רווח צפוי

42,000 מ"ר 
משרדים ומלונאות

70M ₪ 
שכירות שנתית צפויה

1.1B ₪ 
שווי נכסים מניבים בתום הבניה
(מגלם רווח של כ-200M ש"ח)

555 
יח"ד לשיווק

2,000 מ"ר 
זכויות ניוד למגורים

2.7B ₪ 
הכנסות צפויות

740M ₪ 
רווח צפוי

* כולל עסקת בית רומנו, כפי שאישרה הוועדה המקומית
ובכפוף לאישור וועדה מחוזית

הנתונים המסכריים מתייחסים לתאריך סיום הפרוייקטים הקיימים

YBOX 9

עסקת בית רומנו

מצב קיים



נכס שנרכש ביוני 2022 בתמורה לסך של 378 מ' ש"ח.
משועבד בשעבוד ראשון לאג"ח ד' (יתרת חוב 164 מ' ש"ח)

לנכס זכויות של 10,377 מ"ר מגורים וכ-2,000 מ"ר מסחר.

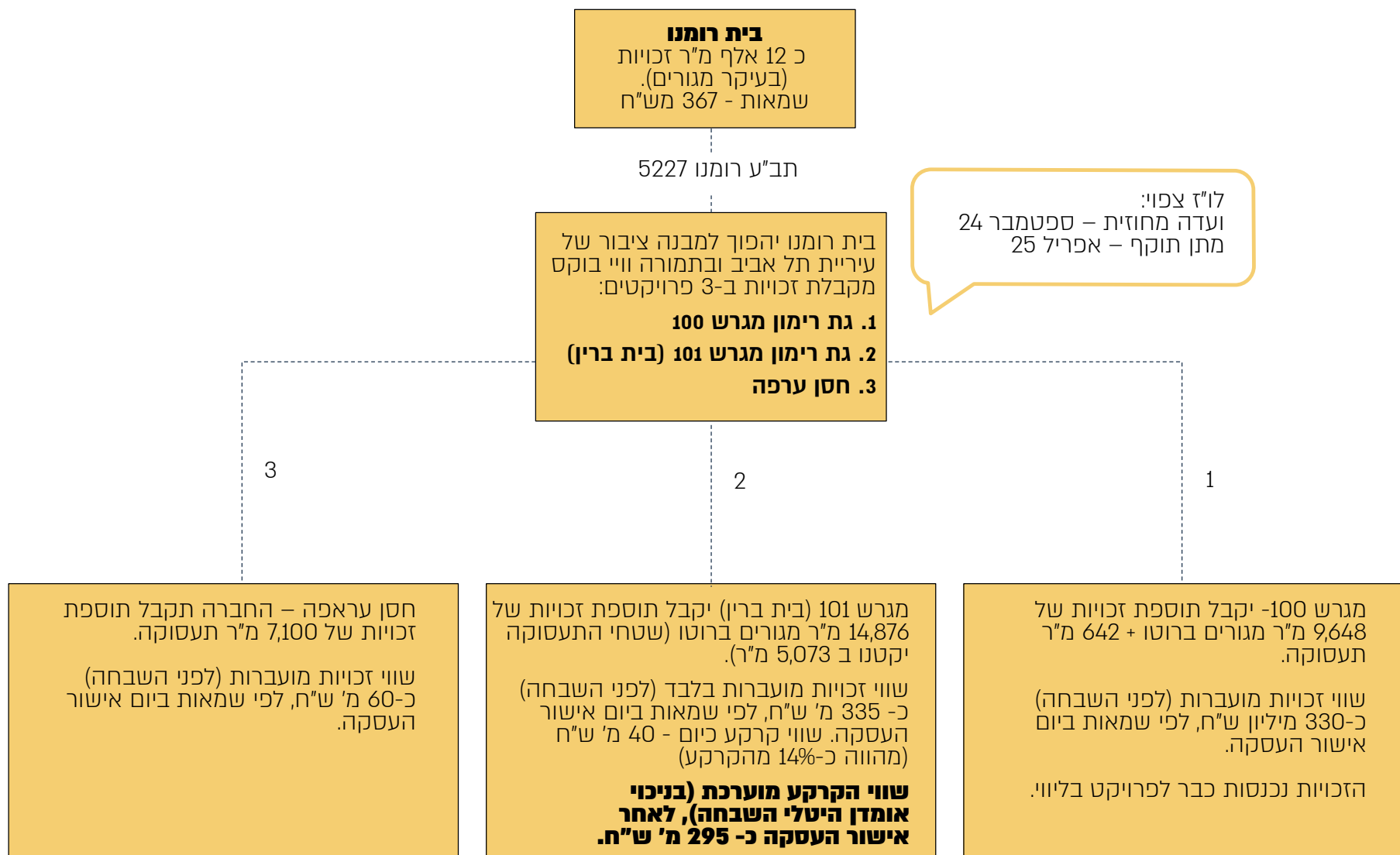
החלטת וועדה בעיריית תל אביב מיום 9 באוגוסט, 2023



בית רומנו יעבור לרשות עיריית תל אביב באישור הוועדה
המחוזית (צפי- אפריל 2025).
27,000 מ"ר זכויות יועברו לפרויקטים של החברה בגת רימון,
בית ברין וחסן עראפה (ראה פירוט בשקף הבא).



בית רומנו המשך



מבנה ההנפקה – אג"ח סדרה ו'

מח"מ
כ-3 שנים



ריבית
שקלית קבועה



היקף גיוס *
כ-240 מ"ח



שלב א':

הנפקה לציבור של אגרות חוב מגובות בשעבוד ראשון על בית רומנו ועל חלקה של החברה במגרש גת רימון 101 (בית ברין)

בטוחות:

בית רומנו: **כ-367 מ"ח**
חלק החברה במגרש גת רימון 101 (בית ברין): **כ-40 מ"ח**
סה"כ בטוחה: **כ-407 מ"ח**
LTV: **59%**

שלב ב':

עם אישור עסקת בית רומנו בוועדה המחוזית ובכפוף לעמידת החברה ב-LTV של **68%** על שווי חלקה של החברה בגת רימון 101 (בית ברין) לאחר קבלת הזכויות, תוכל החברה לשחרר משעבוד את בית רומנו.

* תמורת הגיוס תיפרע את יתרת החוב של אג"ח סדרה ד' ומימון בסך 25 מ"ח שקיים היום בחברה. רגו בית ברין (המגרש 101)



אירועים מרכזיים - 2024

30 באפריל 24

החברה פרעה כ-20
מש"ח קרן אג"ח ד'



10 במרץ 24

התקבל היתר בניה לפרויקט
טור מלכא והחל הביצוע
בחודש מאי



9 בינואר 24

השלמת הקצאה
פרטית לקבוצת
תשובה של כ-20
מש"ח



12 במרץ 24

החברה השלימה גיוס מוצלח
של כ-60 מש"ח



8 בפברואר 24

החברה השלימה
הנפקת זכויות
בהיקף של כ-40
מש"ח



שלהי 23

השלמת עסקת
מכירת הקרקע
בחדרה בתמורה
לכ-100 מיליון ש"ח



מכירות בחצי שנה האחרונה

פרויקט	סה"כ יח"ד לשיווק בפרויקט	סה"כ מכירות (יח"ד)	סה"כ מכירות (בשווי כולל מע"מ) - מיליוני ש"ח	מתוכנן נמכרו בחצי שנה האחרונה (יח"ד)	מתוכנן נמכרו בחצי שנה האחרונה (בשווי כולל מע"מ) - מיליוני ש"ח	שיעור שיווק כללי בפרויקט (במונחי מכירות)
גליפולי	27	18	56	4	12	65%
טור מלכא	35	9	27	9	27	20%
יד לבנים-המערכה	56	14	48	9	33	19%
סה"כ	118	41	131	22	72	27%

פרויקט גליפולי – תמונות מהשטח



טבלה מרכזת

נתונים כספיים במילוני ש"ח

פרויקט	יח"ד / מ"ר תעסוקה לחברה	השקעה כוללת	סטטוס	השלמת הון עצמי	הכנסה כוללת	רווח כולל	תאריך צפי לסיום	עודפים
מימוש תוספת הזכויות מבית רומנו	238 יח"ד וכ-2,500 מ"ר משרדים	987	באישור וועדה מחוזית	0	1,351	364	עד סוף 2028	564
גת רימון	77 יח"ד וכ-13 אלף מ"ר תעסוקה	865	בביצוע	0	1,045	180	Q4/2028	320
חסן עראפה	33 יח"ד וכ-11.5 אלף מ"ר משרדים	330	קבלת היתרים	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	בביצוע	0	154	66	Q4/2025	89
ראול וולנברג	כ-12,500 מ"ר משרדים	190	בשלבי סיום ביצוע	11	215	25	Q4/2024	92
גבולות	205 יח"ד	300	קבלת היתרים	90	410	110	Q3/2028	200
גליפולי	43 יח"ד	64	לפני אכלוס	0	74	10	Q4/2024	18
יד לבנים/המערכה	56 יח"ד	191	לפני קבלת היתר בניה והריסה	0	219	28	Q1/2027	56
טור מלכא	35 יח"ד	103	בביצוע	0	117	15	Q4/2026	30
קק"ל	250 יח"ד	625	הכנת התב"ע	100	750	125	עד סוף 2028	225
סה"כ	939 יח"ד וכ-42 אלף מ"ר תעסוקה	3,743	-	266	4,800	1,058	-	1,799



YBOX

נתונים פיננסיים



באלפי ש"ח

אגרות החוב שבמחזור

סדרת אג"ח	בטוחה לאג"ח	היקף הסדרה למועד זה	31/8 2024	31/12 2024	31/3 2025	31/12 2025	31/3 2026	31/3 2027
סדרה ב'	ללא	39,050	---	39,050	---	---	---	---
סדרה ג'	אג"ח להמרה במחיר של 2.2 ש"ח למניה	---	---	---	---	80,000	---	---
סדרה ד'	שעבוד דרגה ראשונה בית רומנו	163,960	163,960	---	---	---	---	---
סדרה ה'	עודפים של פרויקט גליפולי, יד לבנים- המערכה וטור מלכא	60,300	---	---	10,251	---	10,251	39,798

תמצית נתוני מאזן

באלפי ש"ח

31.12.2023

31.03.2024

מזומנים ונכסים פיננסיים
זמינים למכירה זמן קצר

20,305

37,847

מלאי מקרקעין

567,704

573,372

נדל"ן להשקעה

494,346

496,626

סך מאזן

1,198,025

1,306,343

הון עצמי

403,481

456,859

הון למאזן

34%

35%





*8800

**תודה
רבה**

פרויקטים החברה
נספח



-נספח-



הפרויקטים שלנו



השקעה כוללת

כ-865 מ"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"ח



הון עצמי צפוי

כ-140 מ"ח
(ההון העצמי הושקע במלואו)



רווח כולל (כולל חלק המניב)

כ-180 מ"ח



הכנסות ממכירה

כ-630 מ"ח



צפי סיום עבודות

Q4/2028



תחילת שיווק

Q1/2023



הנתונים הפיננסיים בהתאם לדו"ח אפס. לפי מחיר מכירה כ-68 אלף ₪ אקווילנטי (+מע"מ)
כולל הנחת עבודה שבה החברה תמכור כמחצית משטחי המשרדים.
הנתונים לעיל אינם כוללים את תוספת הזכויות שיעברו לפרויקט מעסקת בית רומנו.

YBOX

גת רימון (מגרש 100)

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

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



YBOX

חסן עראפה

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

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



השקעה כוללת
כ-330 מ"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 מ"ח (1)



הון עצמי צפוי
כ-70 מ"ח



רווח כולל
(כולל חלק המניב)
כ-135 מ"ח



הכנסות ממכירה
כ-105 מ"ח (2)



צפי סיום עבודות
Q4/2028



תחילת שיווק
Q4/2024



(1) כולל השכרת דיור בר השגה וחניות
(2) לפי מחיר מכירה 60 אלף ש"ח למ"ר (+מע"מ)
הנתונים לעיל אינם כוללים את תוספת הזכויות שיעברו לפרויקט מעסקת בית רומנו.

YBOX

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 וזכויות 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

מניבים YBOX

ראול וולנברג

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
סיום ביצוע



שכירות שנתית צפויה
כ-15 מ"ח



מגורים **YBOX**

גבולות

פלורנטין תל אביב

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



YBOX התחדשות עירונית

פרויקט גליפולי

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

השקעה

כ-64 מ"ח



הפרויקט

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



הכנסה

כ-74 מ"ח



הון עצמי מושקע

8 מ"ח



סטטוס נוכחי

בביצוע כ-90%
מסירות ברבעון 4
לשנת 2024



רווח צפוי

כ-10 מ"ח



סיום ביצוע

Q3/2024



שיווק

שווקו 18 יח"ד בשווי
כולל של כ-56 מ"ח
(כולל מע"מ)



YBOX התחדשות עירונית

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
Q1/2027



שיווק
שווקו 14 יח"ד בשווי כולל
של כ-48 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
התקבל היתר בניה
ותחילת ביצוע



רווח צפוי
כ-14 מ"ח



סיום ביצוע
Q4/2026



שיווק
שווקו 9 יח"ד בשווי
כולל של כ-27 מ"ח
(כולל מע"מ)



השקעה צפויה

כ-625 מ"ח



הפרויקט

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



הכנסה צפויה

כ-750 מ"ח



הון עצמי צפוי

כ-100 מ"ח



סטטוס נוכחי

בשלב הכנת התב"ע



רווח צפוי

כ-125 מ"ח



סיום ביצוע צפוי

שלהי שנת 2028



תחילת שיווק

במהלך שנת 2025



מגורים YBOX אייס

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

הפרויקט
הסתיים ואוכלס
בהצלחה

