



מצגת משקיעים

וויי בוקס נדל"ן

אוגוסט 2025

מידע צופה פני עתיד

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.

המידע המוצג במצגת זו מבוסס על מידע שנכלל בדיווחים קודמים אותם פרסמה החברה. עם זאת, בשקפים מספר 4, 5 ו-13 כלול מידע שלא נכלל בדוחות קודמים שפרסמה החברה, לרבות בקשר עם צפי הונה העצמי והרווח הצפוי מהפרויקטים המוצגים במצגת.

המצגת כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים ונתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. בכלל זה, כוללת המצגת מידע ונתונים הנוגעים לעסקאות אשר השלמתן מותנית בתנאים אשר נכון למועד זה טרם התקיימו ואין ודאות בנוגע להשלמתן וכן לפרויקטי התחדשות עירונית בהם טרם הושג הרוב הדרוש, ואשר השגתו אינה ודאית ובשליטת החברה. הנתונים וההערכות 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.

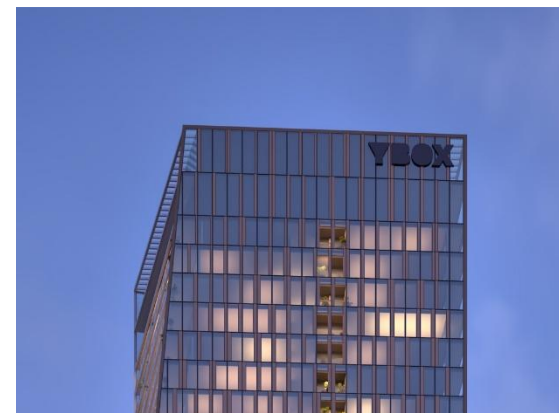
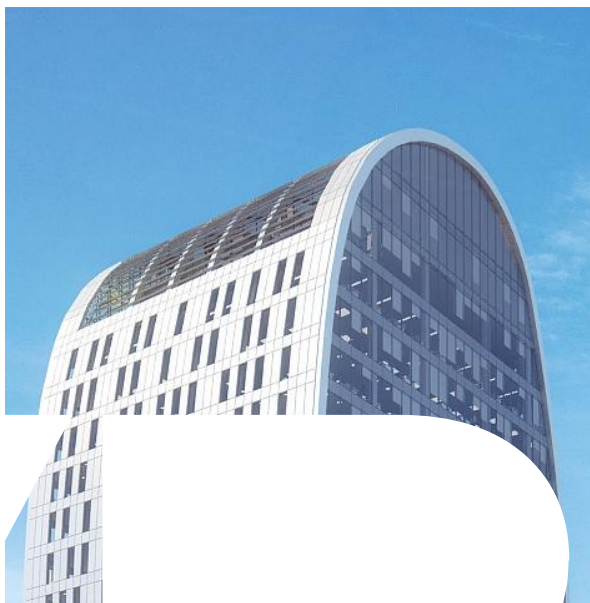
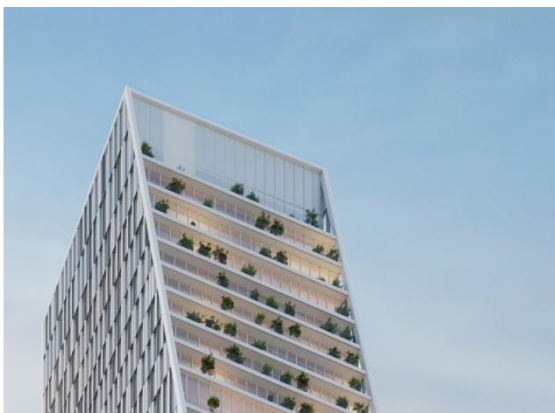
הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בהיתן התממשות גורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן התפתחויות בסביבה הכלכלית וההיאפוליטית (בעולם בכלל ובישראל בפרט לרבות כתוצאה מהמשכה ו/או התרחבותה של מלחמת חרבות ברזל). על כן, תוצאות הפעילות של החברה, עלולות להיות שונות באופן מהותי מהצפי הכלול במצגת זו.

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

נוסח מוגש של המצגת נמצא באתר החברה.



תפיסה אדריכלית ייחודית





מי אנחנו?



שיתוף פעולה כורה עם
חברות מובילות בענף
הנדל"ן



כושר פירעון ויכולת החזר
מוכחת, תוך ניסיון ואמון
מהמערכת הבנקאית



פרויקטים איכותיים
באזורי ביקוש



מבנה הון חזק
יחס הון למאזן טוב
מהממוצע בענף כ-32%



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



בעל שליטה עם ניסיון וגב
פיננסי חזק, שתומך בחברה -
עד היום השקיע כ-150 מ"ח



צפי הון עצמי
בסיום הפרויקטים
כמיליארד ש"ח



הון עצמי
כ-450 מ"ח



פרויקטים קיימים
מגוונים והגברת מיקוד
בהתחדשות העירונית



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 והפרויקטים שמקימה.

YBOX נדל"ן במספרים*



32%

יחס הון למאזן



46

פרויקטים



2014

שנת הקמה



450

מ' ש"ח

הון עצמי



4,941

יחידות דיור לשיווק



6,949

יחידות דיור בתכנון ובניה



קבוצת תשובה



השותפים שלנו:



YBOX 5

* כולל פרויקטים בשותפות דמרי בעיר, פרויקטים שנבחרנו ע"י הנציגויות, בעלי הקרקע ושותפים בפרויקטים השונים

הנהלה מנוסה

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



מאיר דהן

חשב הקבוצה

רו"ח מוסמך משנת 2018
בעל תואר בחשבונאות ומנהל עסקים
ניסיון מתמשך בליווי וניהול פיננסי של
חברות נדל"ן



שרה גורסד

יועצת משפטית

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



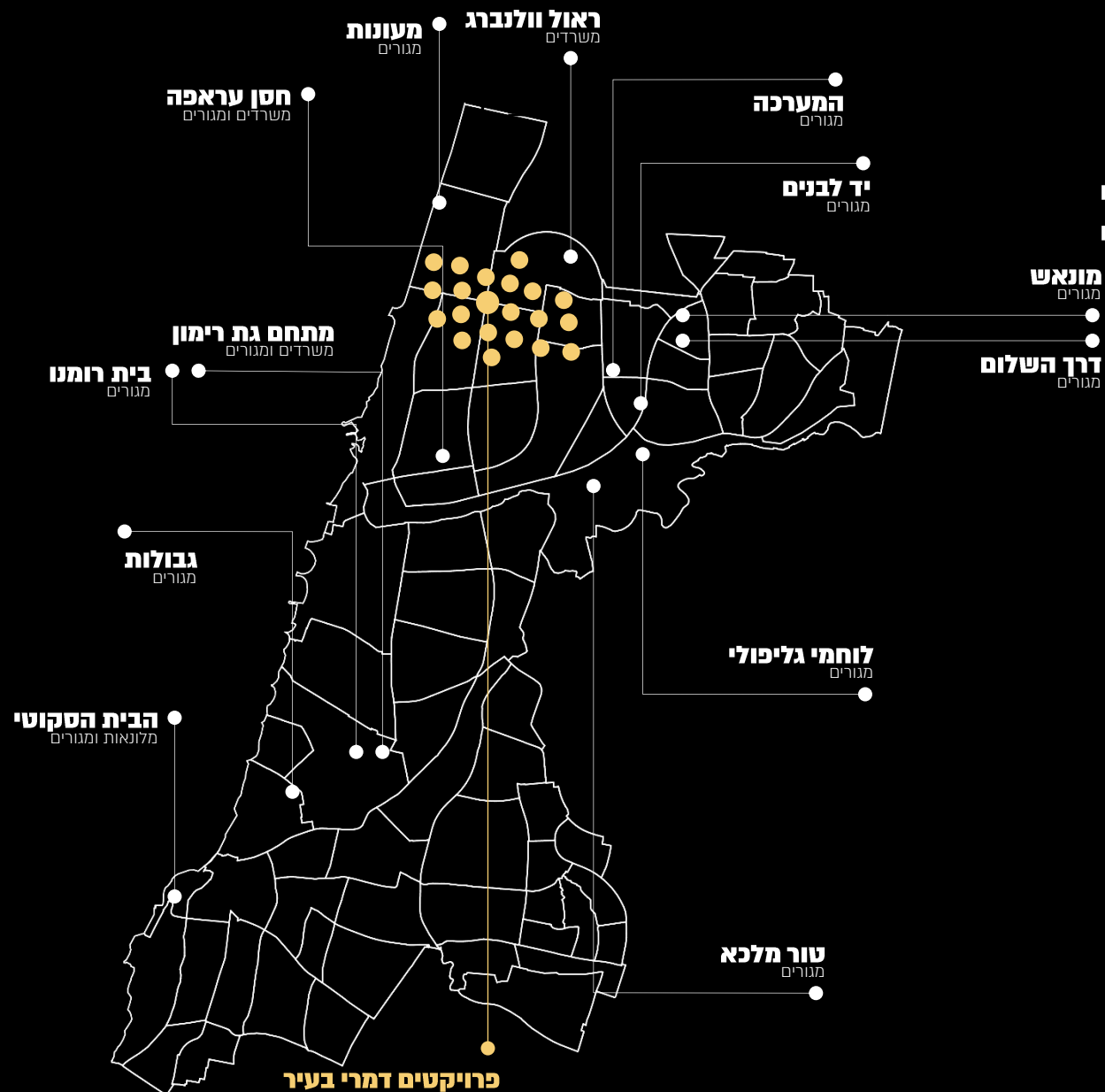
רו"ח אלדד ארועש

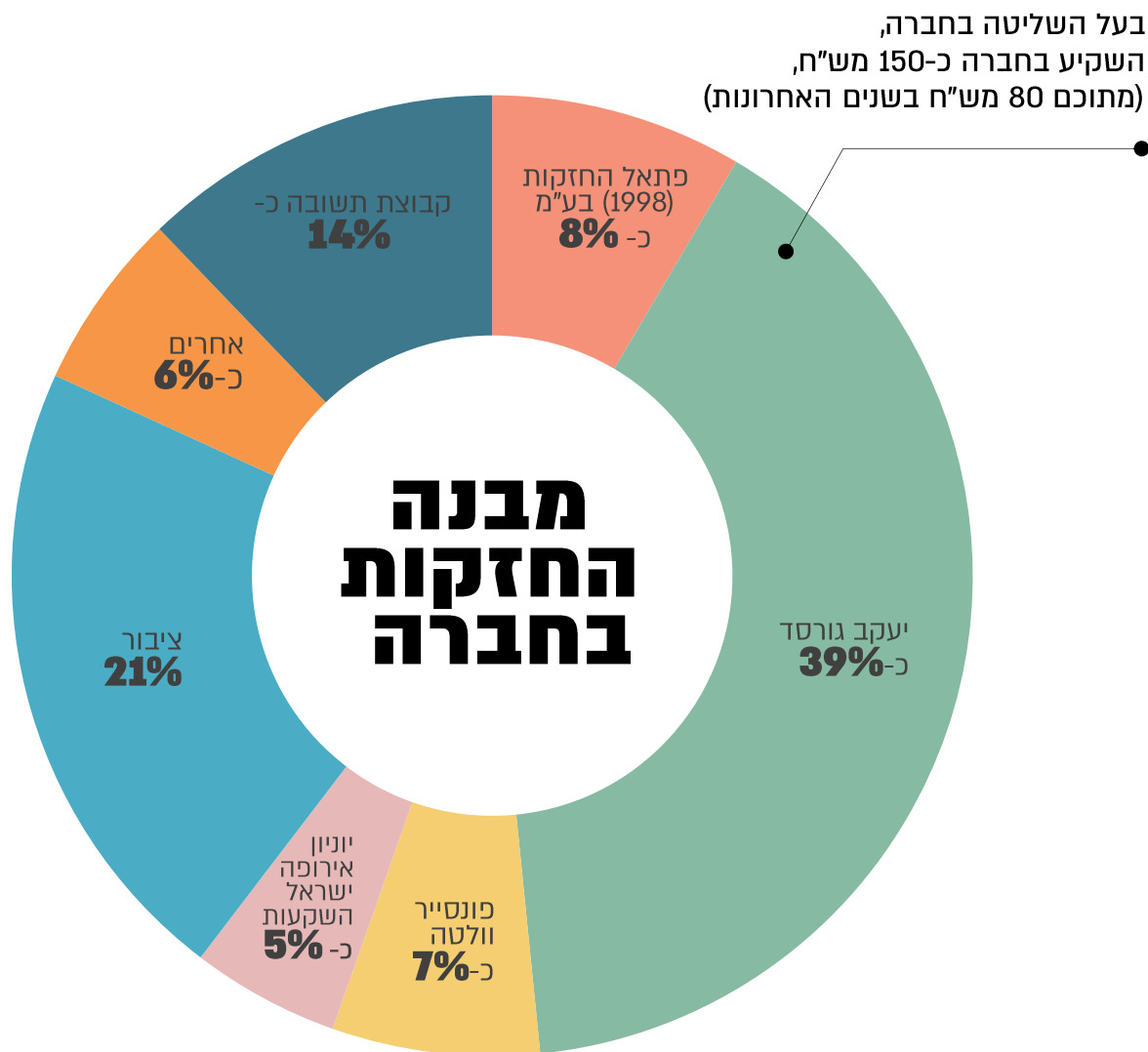
סמנכ"ל כספים

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



פרויקטים מרכזיים בתל אביב





אירועים מרכזיים בשנה האחרונה

30 באוגוסט 24

החברה פרעה את מלוא סדרה ד' בסך של כ-163 מ"ח וקיבלה מימון בנקאי לפרויקט בית רומנו



24 בספטמבר 24

החברה נבחרה על ידי הנציגות בפרויקט זכריה הרופא בחולון אשר יכלול כ-500 יח"ד ושטחי מסחר



15 בדצמבר 24

החברה השלימה גיוס אג"ח מוצלח של כ-130 מ"ח (עם ביקושי יתר של כ-345 מ' ש"ח)



26 דצמבר 24

חתימה על הסכם ליווי בנקאי של פרויקט גת רימון



31 דצמבר 24

פרעון מלא של אגח סדרה ב' כ-40 מ' ש"ח



26 בפברואר 25

החברה נבחרה על ידי הנציגות בפרויקט אלי כהן בבת ים אשר יכלול כ-1,400 יח"ד ושטחי מסחר



25 במרץ 25

החברה נבחרה על ידי הנציגות בפרויקט ניצנה בבת ים אשר יכלול כ-150 יח"ד



8 באפריל 25

החברה נבחרה על ידי הנציגות בפרויקט מונטיפיורי בחולון אשר יכלול כ-340 יח"ד ושטחי מסחר



28 באפריל 25

התקשרות בהסכם קומבינציה בחולון לבניית פרויקט בהיקף של 42,000 מ"ר המיועדים למגורים, משרדים ודירור מוגן



30 ביוני 25

מכירת שתי קומות משרדים בפרויקט גת רימון בהיקף של כ-52 מ' ש"ח



10 ביולי 25

כניסה לשותפות 50% עם חברת דמרי בעיר (ראה שקף נפרד)



5 באוגוסט 25

חתימה לרכישת קרקע זמינה לבניה מול הים באשדוד (ראה שקף נפרד)



10 אוגוסט 25

תחילת עבודות בפרויקט חסן עראפה





YBOX

עסקאות חדשות

דמרי בעיר פרויקטים נבחרים בתל אביב

סמטת נחל 1-6	בית סרוק 10-12
ארלוזורוב 147	המשנה 4-6
פנקס 51-53	רמז 12
סר ג'ון מונאש 9	הזהר 4
פראנקל 10-14	הכנסת הגדולה 17
מוסינזון 19	ויצמן 133
בארי 47	פינלס 5-6
המכנה 16-18/ז'בוטינסקי 23	פינלס 8
מוסינזון	משה שרת 14
דה האז 28	משה שרת 60
מודילאני 8	אנטיגונוס 5



שיקולי כניסה לשותפות עם י.ח דמרי בחברת התחדשות עירונית



הגדלת היקף הפעילות של
החברה בצורה משמעותית:

○ **24** פרויקטים עם רוב דרוש
3 בביצוע | 7 בהיתר בתנאים

○ **4** פרויקטים לקראת רוב דרוש

סה"כ **28** פרויקטים



פרויקטים בשלבים מתקדמים
שיאפשרו לחברה להגדיל את
היקף מלאי הדירות בטווח
הקצר באזורי ביקוש בתל אביב



הכנסות צפויות של כ-3.5
מיליארד ש"ח, רווח צפוי של
כ-600 מ' ש"ח (חלק החברה
כ-50%)



שותפות אסטרטגית
עם יזם חזק ומוביל



ניהול מלא של
הפרויקטים בתמורה
לדמי ניהול של
2.5%-2.75%
מההכנסות



רכישת קרקע אשדוד על הים



הפרויקט צפוי להתחיל את שלב הביצוע בחודשים הקרובים (חפירה ודיפון) שבמהלכו החברה מתעתדת לסגור ליווי לפרויקט; היתר מלא צפוי בשנה הקרובה



רכישת זכויות מגורים של 11 אלף מ"ר שיועדו לבניית 109 יח"ד תמורת כ-131 מ' ש"ח בסמיכות למלון שיוקם בבעלות המוכר



החברה תשלם כ-10 מ' ש"ח בתשלום ראשון, תכנס לנעלי המוכר באשראי קיים של כ-60 מ' ש"ח ויתרת התשלום, 61 מ' ש"ח, תשולם למוכר החל משלב קבלת האגרות לפני היתר בניה מלא ובליוי בנקאי סגור. לאחר כניסה לליווי החברה מעריכה כי התשלום השלישי יתקבל מהבנק המלווה



הכנסות צפויות של 350 מ' ש"ח, רווח צפוי של כ-50



YBOX

נתונים פיננסיים



תמצית נתוני מאזן

באלפי ש"ח

31.12.2024	30.6.2025	
89,588	38,261	מזומנים ונכסים פיננסיים זמינים למכירה זמן קצר
735,433	765,351	מלאי מקרקעין
498,631	508,889	נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
1,454,893	1,416,501	סך מאזן
458,965	450,383	הון עצמי
32%	32%	הון למאזן



אגרות החוב שבמחזור

באלפי ש"ח

30/06 2029	31/12 2027	31/3 2027	31/12 2026	31/3 2026	31/12 2025	היקף הסדרה למועד זה	בטוחה לאג"ח	סדרת אג"ח
80,000						80,000	אג"ח להמרה במחיר של 2.2 ש"ח למניה	סדרה ג'
		39,798	10,251		50,049		עודפים בגין פרויקט גליפולי, יד לבנים-המערכה וטור מלכא	סדרה ה'
104,000	16,250	9,750		130,000		עודפי גת רימון		סדרה ו'

סה"כ אג"ח במחזור כ-260 מ' ש"ח



*8800

**תודה
רבה**