



מצגת לשוק ההון



הנפקת אג"ח להמרה | אוקטובר 25

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 3, 4, 8, 11-14, 19, 23, 26 ו-29-30 כלול מידע שאינו כלול בדוחות קודמים שפרסמה החברה, לרבות בקשר עם היקף ההכנסות, הרווחים, העלויות, המכירות והעודפים הצפויים בפרויקטים השונים אותם יוזמת החברה והיקף יחידות הדיור שהחברה צפויה להקים, בקשר עם היקף השכירות השנתית שתנבע מהפרויקטים המניבים של החברה, ובקשר עם שווי נכסי החברה בסיום הקמתם וההון העצמי הצפוי של החברה.

המצגת כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים, יעדים הנוגעים למכירות ולמספר יחידות הדיור אותן יוזמת החברה, שווי נכסים, הון עצמי צפוי, עודפים למשיכה, שכירות שנתית צפויה 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, 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 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.

מי אנחנו?



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



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



בעל שליטה ובעלי עניין
עם ניסיון וגב פיננסי איתן
שתומכים בחברה



שיתוף פעולה פורה
עם חברות מובילות
בענף הנדל"ן



כושר פירעון ויכולת החזר
מוכחת, תוך ניסיון ואמון
מהמערכת הבנקאית



הבשלה של פרויקטים
איכותיים באזורי ביקוש



צפי הון עצמי
בסיום הפרויקטים
כ-1.5 מיליארד ש"ח



הון עצמי
כ-450 מ"ש"ח



פרויקטים קיימים מגוונים
והגברת מיקוד
בהתחדשות העירונית



44

פרויקטים

2014

שנת הקמה

2,544

יחידות דיור לשיווק
(חלק החברה)

5,429

סך יחידות דיור*

₪450M

הון עצמי

32%

יחס הון למאזן

₪1.5B

רווחים צפויים

₪11.1B

הכנסות צפויות

YBOX

נדל"ן במספרים

**חברת נדל"ן 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 והפרויקטים שמקימה.

השותפים שלנו:

דמרי
ההחזק ועד הפעלה

**קבוצת
יצחק תשובה**

תדהר *סמל* *פול* *החלום*

* כולל פרויקטים בשותפות דמרי בעיר, פרויקטים בהם נבחרה החברה ע"י הנציגות, יח"ד 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

32 שנות ניסיון עסקי,
מתוכן 25 שנים בתחום הנדל"ן
האירופאי והישראלי



יוסף תורג'מן

מנכ"ל

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



יהודה גורסד

יו"ר דירקטוריון

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



מאיר דהן

חשב

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-16 שנה בתחום
הנדל"ן בחברה



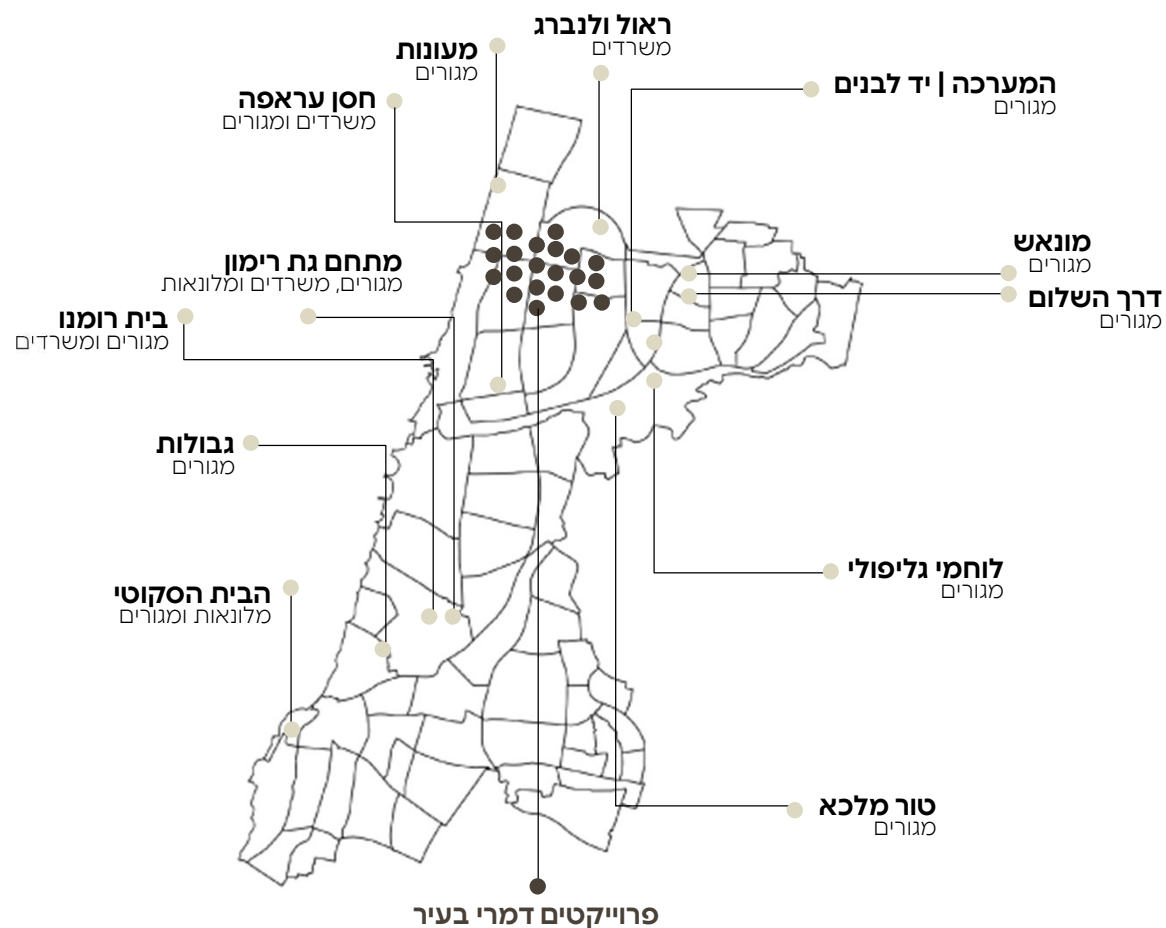
רו"ח אלדד ארוטש

סמנכ"ל כספים

בעל ניסיון של כ-15 שנים
כרואה חשבון מוסמך, מתוכן
10 שנים בנדל"ן. בעל תואר
ראשון בכלכלה וחשבונאות

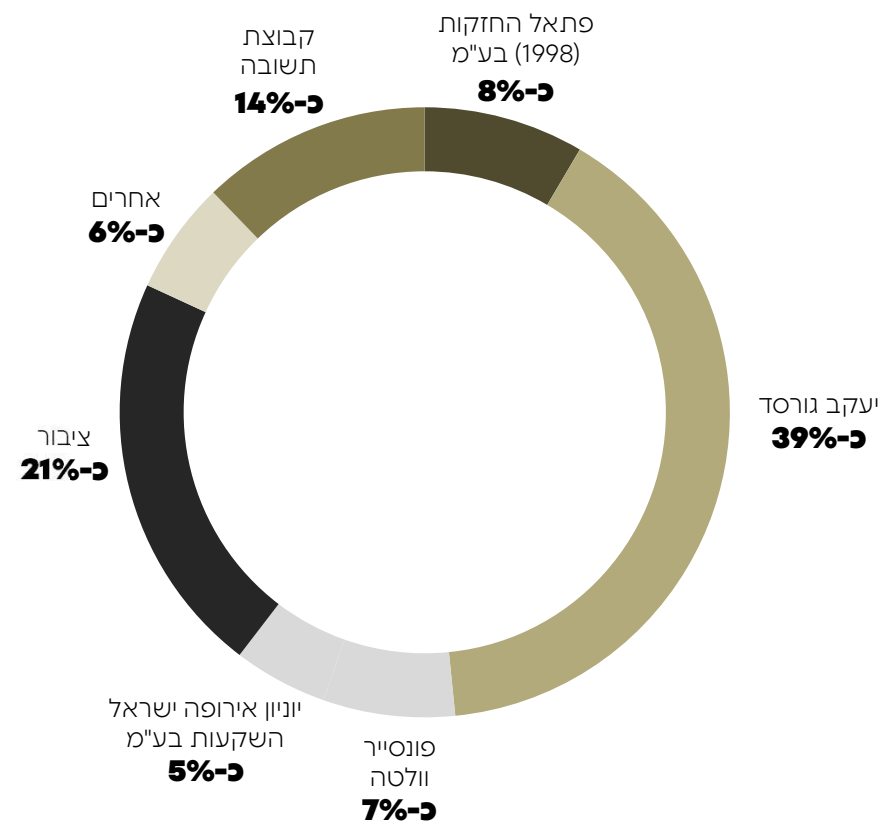


פרויקטים מרכזיים בתל אביב





מבנה החזקות בחברה



מגורים \ YBOX

639

יח"ד לשיווק החברה

1,400 מ"ר

זכויות ניוד למגורים

כ-3.4B ₪

הכנסות צפויות

כ-440M ₪

רווח צפוי

מניבים¹ \ YBOX

49,800 מ"ר

משרדים ומלונאות

כ-85M ₪

שכירות שנתית צפויה

כ-1.3B ₪

שווי נכסים מניבים בתום הבניה

מגלם רווח של כ-199M ₪

התחדשות עירונית ופינוי בינוי \ YBOX

4,790 יח"ד²

חלק החברה 1,905 יח"ד

כ-6.4B ₪

הכנסות צפויות

כ-929M ₪

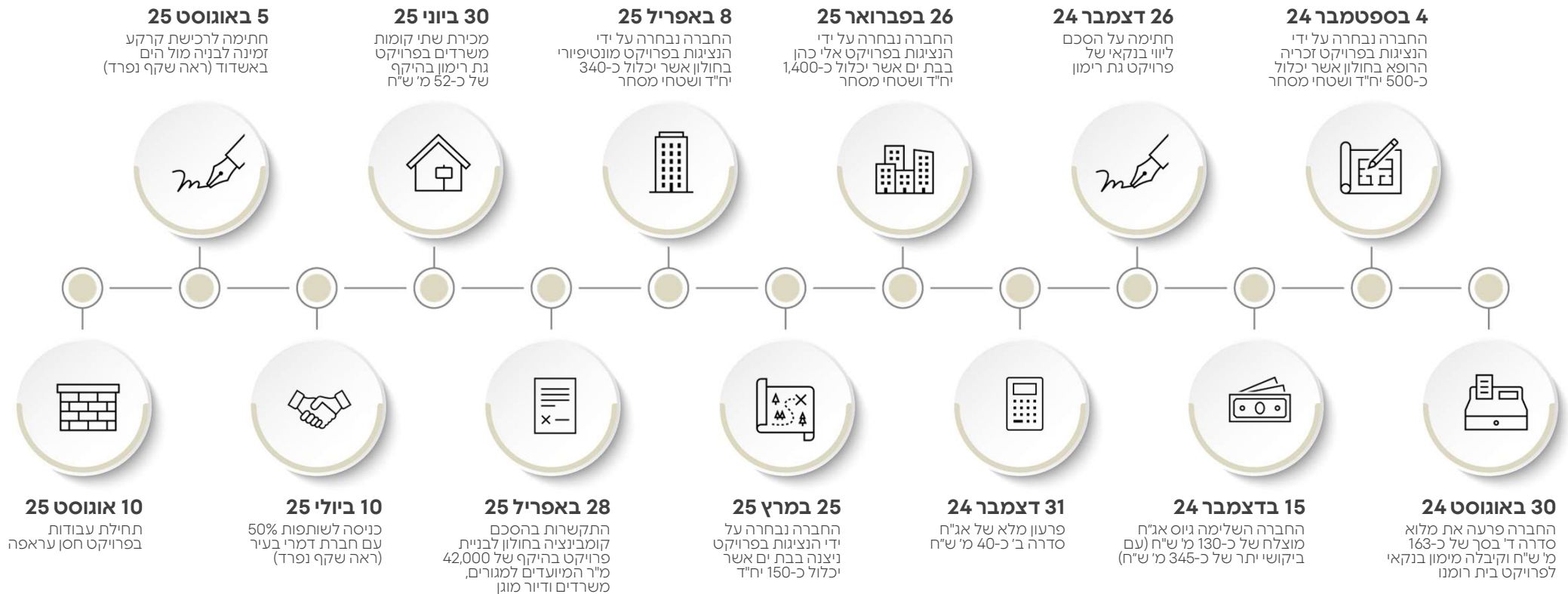
רווח צפוי

[1] בהנחה שכל הנכסים המניבים יישארו בבעלות החברה. בכוונת החברה לבחון מכירה או השכרה של נכסים מניבים בהתאם לדרישות הגופים המממנים של הפרויקטים.

[2] כולל פרויקטים בשותפות דמרי בעיר, פרויקטים בהם נבחרה החברה ע"י הנציגויות, יח"ד דיור בעלי הקרקע ושותפים בפרויקטים השונים.

הנתונים המספריים מתייחסים למועד סיום הפרויקטים הקיימים.

אירועים מרכזיים בשנה האחרונה



מבט קדימה

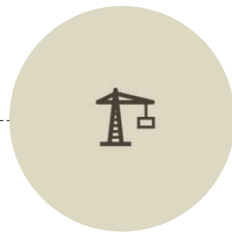
ב-12 החודשים
הקרובים



עליה משמעותית
בהיקף המכירות



הכנסת פרויקטים
איכותיים לשנים הבאות



תחילת ביצוע ושיווק
פרויקט גבולות

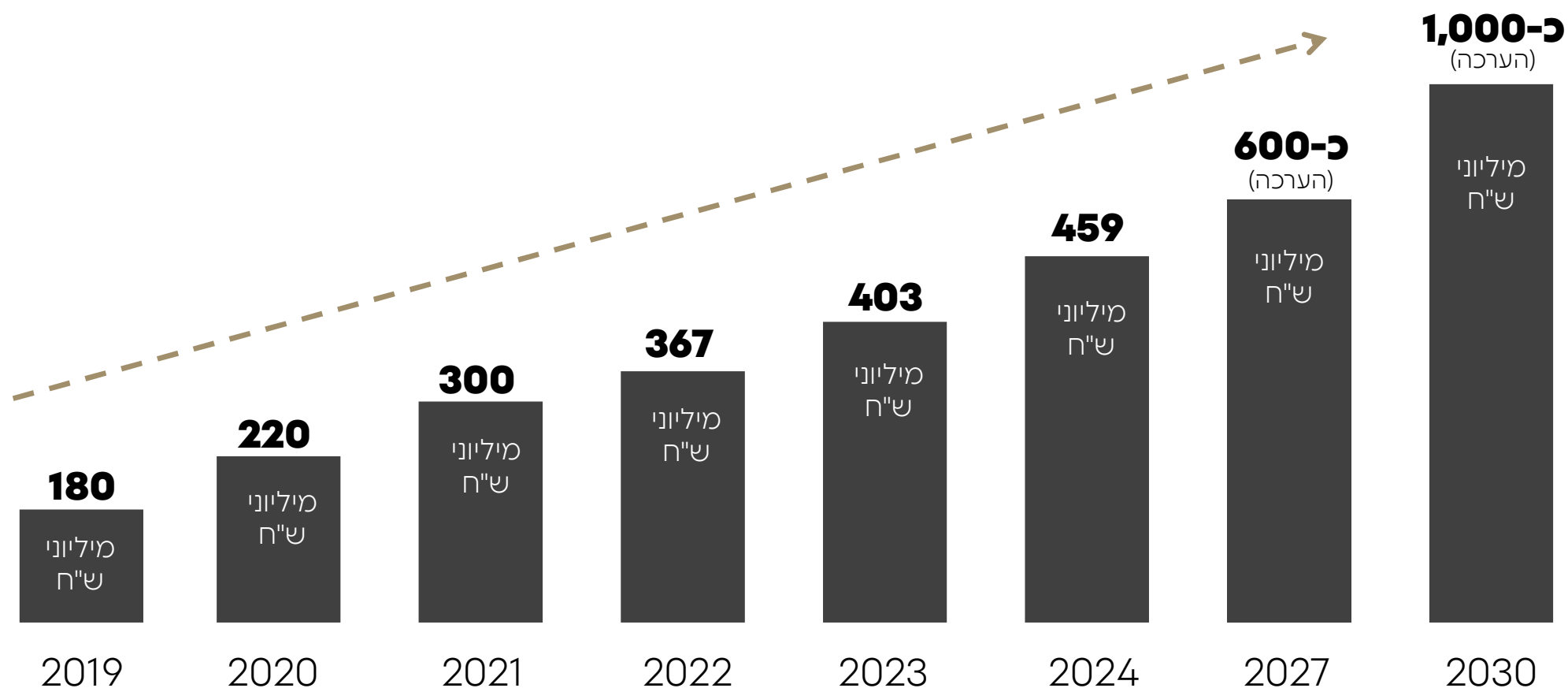


השכרת הנכס
בראול וולנברג



אישור תב"ע
בית רומנו

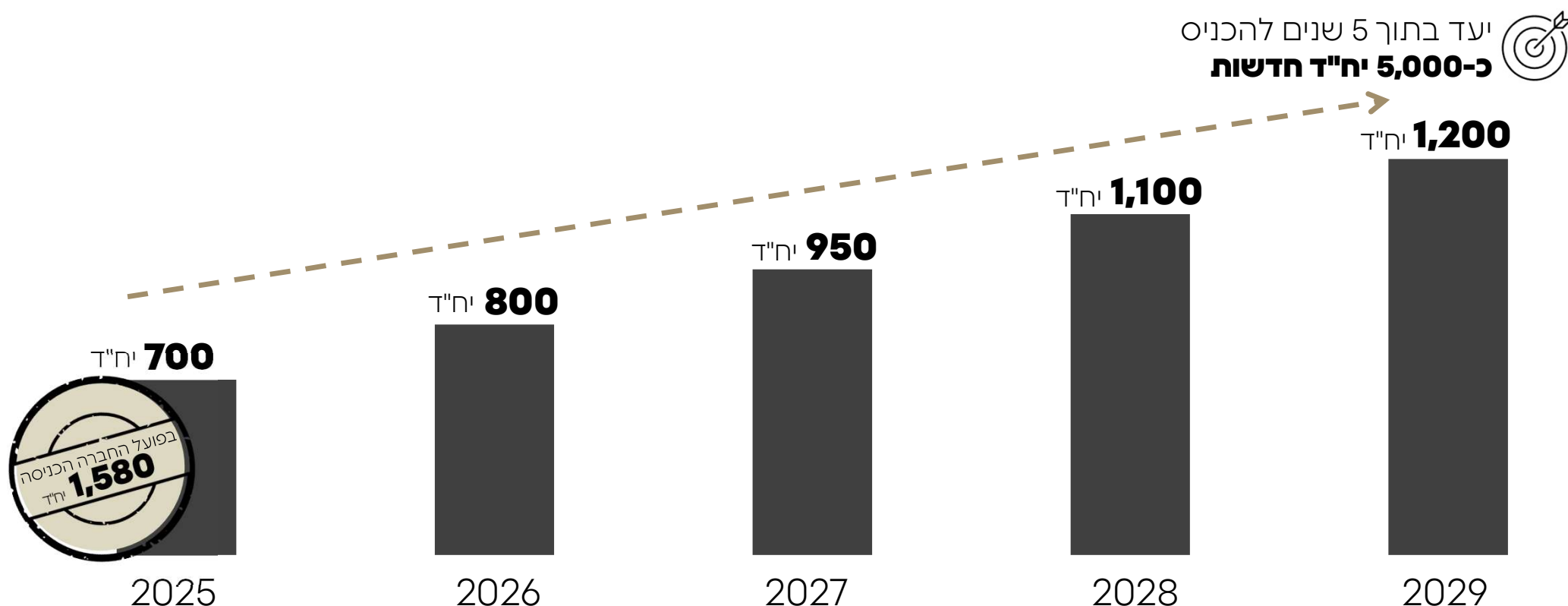
התפתחות ההון העצמי ותחזית קדימה



צפי הון עצמי בסיום הפרויקטים כ- 1.5 מיליארד ש"ח

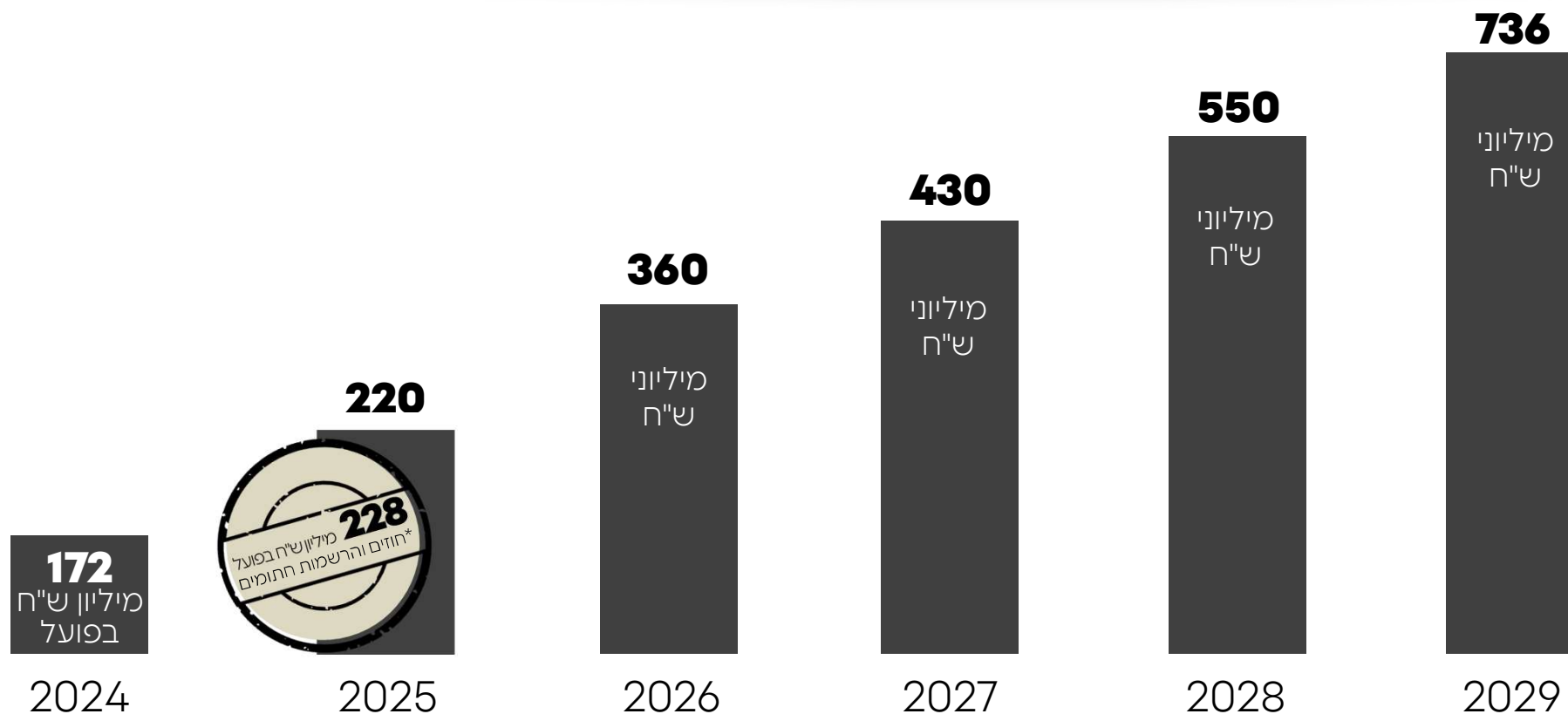
יעדי יח"ד בעסקאות חדשות לחברה

חלק החברה | בכל שנה



יעדי מכירות | מגורים בלבד

היקפי מכירות - מיליוני ש"ח (כולל מע"מ)



טבלת פרויקטים מרכזת

פרויקט	יח"ד/מ"ר תעסוקה (חלק החברה)	השקעה כוללת ¹ במיליוני ש"ח	סטטוס	השלמת הון עצמי במיליוני ש"ח	הכנסה כוללת (חלק החברה) במיליוני ש"ח	רווח כולל ² (חלק החברה) במיליוני ש"ח	צפי תאריך לסיום	עודפים למשיכה (חלק החברה) במיליוני ש"ח
תב"ע בית רומנו	238 יח"ד וכ-7,100 מ"ר משרדים	1,156	באישור של ועדה מחוזית	0	1,491	334	Q4/2029	534
גת רימון מגרש 100 (ללא זכויות מכח תבע רומנו)	77 יח"ד וכ-17 אלף מ"ר משרדים ומלון	893	בביצוע	0	1,040	147	Q4/2029	293
חסן עראפה (ללא זכויות מכח תבע רומנו)	37 יח"ד וכ-12.5 אלף מ"ר משרדים	409	החלו עבודות חפירה ודיפון ³	56	473	64	Q4/2029	134
הבית הסקוטי	כ-4,000 מ"ר מלונאות, כ-1,386 מ"ר זכויות מגורים לניוד וכ-9 יח"ד	182	בביצוע	0	245	62	Q4/2029	127
ראול וולנברג	כ-12,500 מ"ר משרדים	190	בשלבי סיום ביצוע	0	215	25	Q4/2025	92
גבולות עסקת תמורות	199 יח"ד	333	קבלת היתרים	35	383	50	Q2/2029	90
גליפולין תמ"א 38/2	27 יח"ד	65	אוכלס	0	77	12	אוכלס	16
יד לבנים-המערכה תמ"א 38/2	56 יח"ד	193	התקבל היתר בניה	16	223	30	Q4/2028	59
טור מלכא תמ"א 38/2	35 יח"ד	105	בביצוע	0	121	16	Q4/2026	31
YBOX על הים אשדוד	109 יח"ד	300	לקראת היתר חפירה ודיפון	20	350	50	Q4/2029	80
דרך השלום תמ"א 38/2	32 יח"ד	91	לפני היתר בניה	13	105	14	Q3/2029	28
מונאש תמ"א 38/2	37 יח"ד	100	לפני היתר בניה	15	117	17	Q3/2029	32
קק"ל פינוי בינוי	247 יח"ד	650	הכנת התב"ע	96	741	91	Q1/2033	191
סה"כ ⁴	1,103 יח"ד וכ-53 אלף מ"ר תעסוקה	4,667		251	5,581	912		1,707

[1] עלות בספרים + אומדן ליתרת השקעות כוללת בפרויקט.
 [2] רווח כלכלי הכולל את כלל עלויות הפרויקט: עלות קרקע, מיסים, ביצוע, מימון פרויקטאלי, אגרות, שיווק, תקורות, שכירות לדיררים (בפרויקטים של התחדשות עירונית), למעט מימון סולו בגין אג"ח שמגויס על בסיס עודפי הפרויקט.
 [3] ההון העצמי צפוי להתקבל מזכויות בית רומנו.
 [4] לא כולל יח"ד בפרויקטים בשותפות דמרי בעיר יח"ד מפרויקטים בהם נבחרה החברה ע"י הנציגויות, ראו שקפים נפרדים.



נתונים פיננסיים



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 פרויקטים 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 מיליון ש"ח



תמצית נתוני מאזן

באלפי ש"ח

31.12.2024	30.06.2025	
89,588	38,261	מזומנים ונכסים פיננסים 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



הפרויקטים שלנו



גת רימון

נכס המשמש כבטוחה לאג"ח סדרה ו'

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

השקעה כוללת צפויה כ- 893 מ"ש"ח	חוזים שנחתמו 16 יח"ד בשווי כולל של 123 מ' ש"ח כולל מע"מ (משקף 93 אלף ש"ח ממוצע למ"ר מכר) מכירת 2 קומות משרדים בשווי 52 מ' ש"ח	סטטוס - בביצוע - שותפות פתאל נכסיה לתוקף - פרויקט בליווי סגור	סה"כ מ"ר כ- 12,000 מ"ר מלונאות כ- 11,200 מ"ר משרדים כ- 7,900 מ"ר מגורים (77 יח"ד מתוכן 16 יח"ד דב"י)
צפי סיום ביצוע Q4/2029	הון עצמי נדרש כ- 146 מ"ש"ח (ההון העצמי הושקע במלואו)	שווי נכס מניב כגמור כ- 217 מ"ש"ח (50% מהמלון)	הכנסה כוללת צפויה כ- 823 מ"ש"ח (הכנסות ממגורים, משרדים, 50% מהמלון לפתאל, דב"י ומסחר)
			רווח כולל צפוי (כולל חלק המניב) כ- 147 מ"ש"ח
אומדן רווח כ- 164 מ"ש"ח	אומדן עלויות 371 מ"ש"ח	אומדן הכנסות 535 מ"ש"ח	סה"כ מ"ר תוספת זכויות למגורים - כ- 9,648 מ"ר (ראה שקף 22 להלן- בית רומנו)

תוספת זכויות מכח תב"ע בית רומנו:





עסקת בית רומנו

סטטוס במועד הרכישה

נרכש ביוני 2022 בתמורה לסך של 378 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 ויהווה מבנה ציבור לעירייה. 27,000 מ"ר זכויות יועברו לפרויקטים של החברה בגת רימון, בית ברין וחסן עראפה (ראה פירוט בשקף הבא).

אישור הוועדה המחוזית

החברה ועיריית ת"א השלימו תנאי סף לוועדה המחוזית. החברה מעריכה שהוועדה המחוזית תתכנס לאישור התוכנית עד סוף השנה

בית רומנו

כ-12 אלף מ"ר זכויות
(בעיקר מגורים)

תב"ע רומנו 5227

בית רומנו יהפוך למבנה ציבור של עיריית תל אביב ובתמורה וויי בוקס מקבלת כ-27,000 מ"ר זכויות ב-3 פרויקטים:

01

מגרש 100- יקבל תוספת זכויות של **9,648 מ"ר** מגורים ברוטו + **642 מ"ר** תעסוקה. שווי זכויות מועברות (לפני השבחה ונלוות בנטרול מקדמי זמן ואי וודאות של השמאי) כ-**347 מיליון ש"ח**, ביום אישור העסקה בהתאם לשמאות חיצונית. הזכויות יכנסו ישירות לפרויקט בליווי.

02

מגרש 101 (בית ברין) יקבל תוספת זכויות של **14,876 מ"ר** מגורים ברוטו (שטחי התעסוקה יקטנו ב-5,073 מ"ר). שווי זכויות מועברות בלבד (לפני השבחה ונלוות בנטרול מקדמי זמן ואי וודאות של השמאי) כ-**357 מיליון ש"ח**, ביום אישור העסקה בהתאם לשמאות חיצונית.

03

חסן עראפה – החברה תקבל תוספת זכויות של **7,100 מ"ר** תעסוקה. שווי זכויות מועברות (לפני השבחה ונלוות בנטרול מקדמי זמן ואי וודאות של השמאי) כ-**51 מ"ש"ח**, ביום אישור העסקה בהתאם לשמאות חיצונית.



חסן עראפה

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

הון עצמי צפוי כ-70 מ"ח	השקעה כוללת צפויה כ-409 מ"ח	סטטוס החלו עבודות החפירה והדיפון	סה"כ מ"ר (חלק החברה) כ-12,500 מ"ר משרדים 3,150 מ"ר מגורים (37 יח"ד מתוכן 18 יח"ד דב"י)
צפי סיום ביצוע Q4/2029	תחילת שיווק Q1/2026	רווח כולל צפוי (כולל חלק המניב) כ-64 מ"ח	הכנסה כוללת צפויה כ-473 מ"ח (1)
אומדן רווח כ-38 מ"ח	אומדן עלויות 140 מ"ח	שווי זכויות כגמור 178 מ"ח	סה"כ מ"ר תוספת זכויות למשרדים כ-7,100 מ"ר (ראה שקף 22 לעיל- בית רומנו)

תוספת זכויות מכח תב"ע בית רומנו:

(1) לפי מחיר מכירה 60 אלף ש"ח למ"ר מגורים (כולל מע"מ), מכירת הדב"י (75% משווי מלא) ומחיר מכירה 25 אלף ש"ח למ"ר משרדים.

142 מש"ח

שווי מלון כגמור
(לפי תשואה 6%)

הבית הסקוטי - יפו

פרויקט משולב מגורים ומלונאות

השקעה כוללת צפויה
כ-182 מש"ח



סה"כ מ"ר (חלק החברה)



כ-4,000 מ"ר מלונאות
וכ-2,300 מ"ר מגורים מתוכם
כ-1,386 מ"ר זכויות לניוד

שכירות שנתית צפויה
כ-8.5 מש"ח



הון עצמי צפוי



כ-65 מש"ח
(ההון העצמי הושקע במלואו)

רווח כולל צפוי (כולל חלק המניב)
כ-62 מש"ח



הכנסה צפויה ממגורים
כ-103 מש"ח*



צפי סיום עבודות לכל הפרויקט
Q4/2029



סטטוס
בביצוע



* כולל שווי זכויות לניוד לפי שווי של 30 אלף ש"ח למ"ר קרקע ו-65 אלף ש"ח (כולל מע"מ) למ"ר מוגמר.



ראול ולנברג

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

הון עצמי מושקע בפרויקט 
כ-67 מ"ח

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

סטטוס נוכחי 
סיום ביצוע
השותפים במו"מ להשכרת הנכס

שכירות שנתית צפויה 
15- מ"ח

השקעה כוללת 
כ-190 מ"ח

גבולות

עסקת תמורות בפלורנטין, תל אביב ל-199 יחידות דיור

השקעה כוללת צפויה
כ-333 מ"ש"ח



חלק החברה
46%



רווח צפוי
כ-50 מ"ש"ח



הכנסה צפויה
כ-383 מ"ש"ח



צפי תחילת ביצוע
Q1/2026



סטטוס נוכחי



סגירת תנאים מסחריים עם גוף
מלווה לפרויקט, סיום שלב מכרז
קבלנים ובהכנה לתחילת הביצוע

צפי סיום ביצוע
Q2/2029



* הנתונים המספריים מתייחסים לחלק החברה והינם בהתאם לדוח אפס שהוכן לאחרונה.



יד לבנים - המערכה

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

השקעה צפויה 
כ-193 מ"ש"ח

הכנסה צפויה 
כ-223 מ"ש"ח

סטטוס נוכחי 
התקבל היתר בניה

צפי סיום ביצוע 
Q4/2028

הפרויקט 

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

הון עצמי נדרש 
כ-29 מ"ש"ח

רווח צפוי 
כ-30 מ"ש"ח

שיווק 
שווקו 19 יח"ד בשווי
כולל של כ-70 מ"ש"ח
(כולל מע"מ)



טור מלכא

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

השקעה צפויה 
כ-105 מ"ח

הפרויקט 

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

הכנסה צפויה 
כ-121 מ"ח

הון עצמי נדרש 
כ-15 מ"ח

סטטוס נוכחי 
בביצוע

רווח צפוי 
כ-16 מ"ח

צפי סיום ביצוע 
Q4/2026

שיווק 
שווקו 11 יח"ד בשווי
כולל של כ-34
מ"ח (כולל מע"מ)



דרך השלום

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

השקעה צפויה 
כ-91 מ"ש"ח

הכנסה צפויה 
כ-105 מ"ש"ח

סטטוס נוכחי 
לפני היתר בניה

צפי סיום ביצוע 
Q3/2029

הפרויקט 
פרויקט במסגרת תמ"א 38/2
בניה של 56 יח"ד
(32 יח"ד לחברה)

הון עצמי נדרש 
כ-14 מ"ש"ח

רווח צפוי 
כ-14 מ"ש"ח

צפי תחילת שיווק 
Q2/2026



מונאש

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

השקעה צפויה 
כ-100 מ"ח

הכנסה צפויה 
כ-117 מ"ח

סטטוס נוכחי 
לפני היתר בניה

צפי סיום ביצוע 
Q3/2029

הפרויקט 
פרויקט במסגרת תמ"א 38/2
בניה של 55 יח"ד
(37 יח"ד לחברה)

הון עצמי נדרש 
כ-15 מ"ח

רווח צפוי 
כ-17 מ"ח

צפי תחילת שיווק 
Q2/2026



קק"ל

פרוייקט פינוי בינוי בבת ים

השקעה צפויה 
כ-650 משי"ח

הכנסה צפויה 
כ-741 משי"ח

סטטוס נוכחי 
בשלב הכנת התב"ע

צפי סיום ביצוע 
Q1/2033

הפרוייקט 

פרוייקט במסגרת פינוי בינוי
בבת ים לפריון של 83 יח"ד
ובניה של כ-330 יח"ד (חלק
החברה כ-247 יח"ד)

הון עצמי צפוי 
כ-100 משי"ח

רווח צפוי 
כ-91 משי"ח

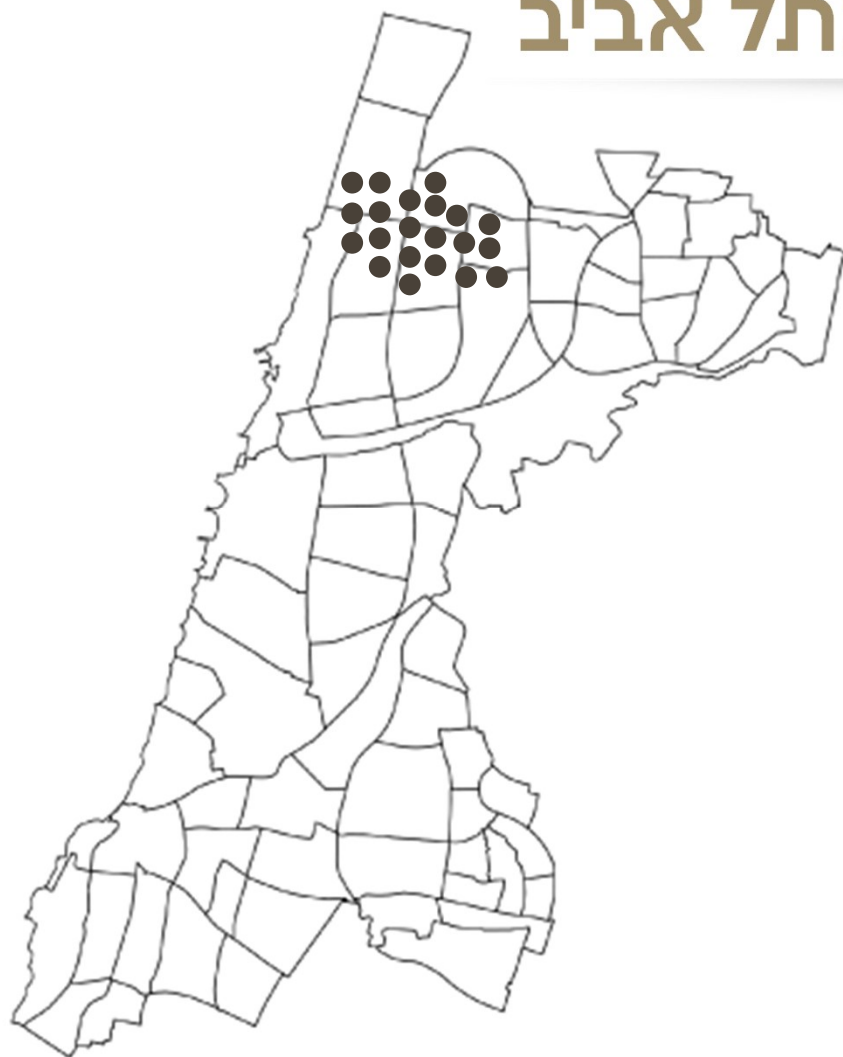
צפי תחילת שיווק 
H2/2029

פרויקטים בהם נבחרה החברה לאחרונה ע"י הנציגות

סה"כ 1,051 יח"ד לשיווק החברה

מונטיפיורי חולון	ניצנה בת ים	זכריה חולון	מעונות ת"א	אלי כהן בת ים
יח"ד קיימות 132	יח"ד קיימות 30	יח"ד קיימות 137	יח"ד קיימות 149	יח"ד קיימות 408
יח"ד לשיווק 104 (חלק החברה)	יח"ד לשיווק 120	יח"ד לשיווק 182 (חלק החברה)	יח"ד לשיווק 149	יח"ד לשיווק 496 (חלק החברה)
שיעור החתמות 46%	שיעור החתמות טרם החלו סבבי החתימות	שיעור החתמות 71%	שיעור החתמות טרם החלו סבבי החתימות	שיעור החתמות 53%
הכנסה צפויה (ללא מע"מ) חלק החברה כ-320 מ"ש"ח	הכנסה צפויה (ללא מע"מ) כ- 340 מ"ש"ח	הכנסה צפויה (ללא מע"מ) חלק החברה כ-550 מ"ש"ח	הכנסה צפויה (ללא מע"מ) כ-700 מ"ש"ח	הכנסה צפויה (ללא מע"מ) חלק החברה כ-1.4 מיליארד ש"ח
50% חלק החברה	100% חלק החברה	50% חלק החברה	100% חלק החברה	50% חלק החברה

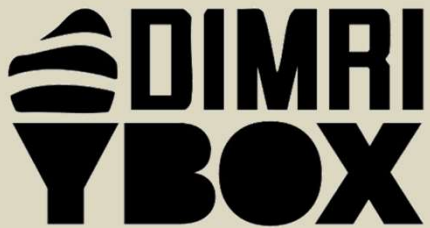
דמרי בעיר פרויקטים נבחרים בתל אביב



סמטת נחל 1-6	בית סרוק 10-12
ארלוזורוב 147	המשנה 4-6
פנקס 51-53	רמז 12
סר ג'ון מונאש 9	הזוהר 4
פראנקל 10-14	הכנסת הגדולה 17
מוסינזון 19	ויצמן 133
בארי 47	פינלס 5-6
המפנה 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



שותפות אסטרטגית עם יזם חזק ומוביל



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



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



YBOX על הים | אשדוד



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 כ- 11 אלף מ"ר שמיועדים לבניית 109 יח"ד תמורת כ- 131 מ' ש"ח, בסמיכות למלון שיוקם בבעלות המוכר



החברה שילמה 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 כ- 350 מ' ש"ח, רווח צפוי של כ-50 מ' ש"ח

פרויקטים שהסתיימו ואוכלסו

אייס פלורנטין | 121 יח"ד



גליפולי | 43 יח"ד





תודה רבה

*8800