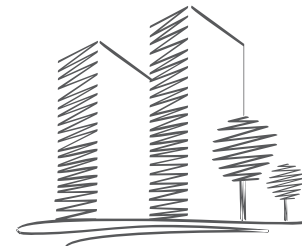


# בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

מצגת שוק הון | מרץ 2023



# הבהרה משפטית

מטרת מצגת זו של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ ("החברה") נערכה לשם הצגה כללית אודות פעילות החברה, ומשך, המידע הכלול בה הינו תמצית בלבד, ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה. אשר על כן, מצגת זו אינה מקיפה את כלל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה, אין בה כדי לתאר את פעילות החברה באופן מלא ומפורט והיא אינה מיועדת להחליף את הצורך בעיון בדיווחי החברה לציבור, לרבות הדוח התקופתי שפרסמה החברה ביום 9 במרץ 2023 (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022") והדיווחים השוטפים שדיווחה החברה באמצעות מערכת המגנ"א.

**מצגת זו אינה מהווה הצעה להשקעה ו/או לרכישת ניירות ערך של החברה ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" או הזמנה לקבלת הצעות כאמור.** אין לראות במצגת זו משום מצג או התחייבות כלשהם של החברה, או של מי מעובדיה או נושאי המשרה בה והמידע המוצג בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת על השקעה בחברה.

בכל מקום בו מצוין החברה, הכוונה לחברה ולתאגידים המוחזקים על ידי החברה, במישרין או בשרשור. המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת (להלן: "המידע") אינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה ואינו מהווה המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס.

מצגת זו כוללת, בין היתר, מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות תחזיות, תוכניות, הערכות ואומדנים, לרבות מידע המובא בדרך של גרפים, סקירות או בכל דרך אחרת או נוספת, המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע זה מבוסס על הערכות והנחות סובייקטיביות, בלתי ודאיות מטבען ומתבססות בחלקן על ניתוח מידע כלכלי, עסקי, משפטי וחשבונאי הקיים בעת עריכת מצגת זו, וכן על ניתוח מידע כללי פומבי, ובכלל זה, נתונים סטטיסטיים שפרסמו גופים ורשויות שונים, פרסומים מקצועיים, מחקרים וסקרים, אשר נכונותו ו/או שלמותו לא נבחנו על-ידי החברה באופן עצמאי. התממשותו או אי-התממשותו של מידע צופה פני עתיד כאמור מושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה ומגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה לרבות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בסעיף 20 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2022, אשר אינם ניתנים לחיזוי ואשר אינם מצויים בשליטת החברה.

לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים, כי התממשותו של מידע צופה פני עתיד כאמור, ובכלל זאת השפעתו על עסקיה, תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד, עלולים להיות שונים, לרבות מהותית, מכפי שנחזה או הוצג במצגת זו. החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.



# כרטיס ביקור



מחלוצות התחום  
(פעילה משנת 2011)



חברה יזמית מובילה בתחום  
ההתחדשות העירונית



היקף פעילות וצבר פרויקטים

קידום צבר עתידי  
הכולל אלפי יח"ד  
בשלב  
מוקדמים יותר

**10 פרויקטים**  
לביצוע בשנים  
2025-2027  
2,077 יח"ד  
1,416 יח"ד יזם

**20 פרויקטים**  
לביצוע עד שנת  
2024  
912 יח"ד  
491 יח"ד יזם

**6 פרויקטים**  
בהליך הקמה  
211 יח"ד  
110 יח"ד יזם

**17 פרויקטים**  
הושלמו  
568 יח"ד  
315 יח"ד יזם  
(נמכרו)



**איתנות פיננסית**  
נזילות גבוהה והעדר חוב

כ- **1,070 מ' ש**  
רווח גולמי צפוי

כ- **10 מ' ש**  
רווח נקי  
בשנת 2022



כ- **254 מ' ש**  
הון עצמי  
ליום 31/12/2022



מובילים התחדשות עירונית

03



# בֵּית וּגֵג

מובילים התחדשות עירונית

פרויקטים שהסתיימו

פרויקטים בהקמה

תחילת ביצוע 2023-4

תחילת ביצוע 2025 ואילך

# פריסה גיאוגרפית



ראשון לציון  
מעונות ברכה 5

תל אביב  
דוד המלך 6,8,12

תל אביב  
קצנלסון 5

תל אביב  
רמז 14-16

תל אביב  
בצלאל 9

תל אביב  
רמז 34

תל אביב  
ז'בוטינסקי 152

תל אביב  
ליפסקי 18

תל אביב  
ז'בוטינסקי 133

תל אביב  
ז'בוטינסקי 135-137

תל אביב  
פנקס 30

תל אביב  
פנקס 4

תל אביב  
אבן גבירול 180, 178, 172

תל אביב  
אבן גבירול 168

רמת גן  
המעגל 35

תל אביב  
אונקלוס 9

רמת גן  
פני הגבעה 27

רמת גן  
הגפן 12

רמת גן  
חרות 6-8

רמת גן  
רוקח 19-21

רמת גן  
לוחמי סיני 15-17

תל אביב  
אפטר יעקב 5

תל אביב  
אפטר יעקב 10

רמת גן  
רננים 2-4

תל אביב  
התנאים 12-18

תל אביב  
בארט 11-19

תל אביב  
האמוראים 11-13

רמת גן  
אלוף הניצחון 16-18

רמת גן  
האגדה 5

תל אביב  
אבא אחימאיר 5-9

רמת גן  
הפודים 45-47

רמת גן  
תל חי 17

רמת גן  
הבנים 13

רמת גן  
הרצל 6

רמת גן  
פנקס 12-14

רמת גן  
הרבי מרז'ין 9

רמת השרון  
סמטת המעלות 3

רמת השרון  
סיני 40

רמת השרון  
סוקולוב 20

רמת השרון  
אורבוך 5

הרצליה  
לייב יפה 36

רעננה  
מגדל 29-41

רעננה  
קרן היסוד 15

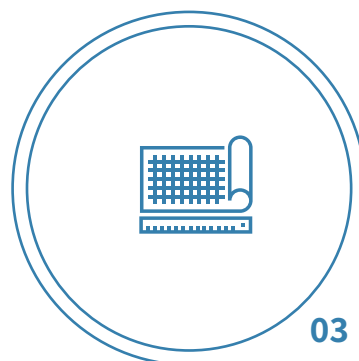
קדימה-צורן  
מתחם בן צבי

נתניה  
מתחם 542/3

# מודל ואסטרטגיה עיסקית

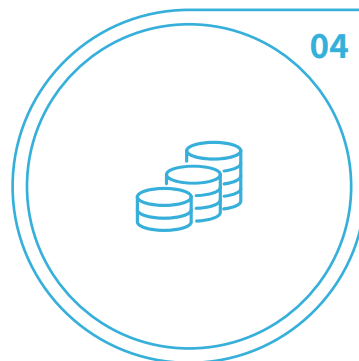


**ניסיון**  
גוף מיומן, ותיק ומנוסה  
בעל יכולת התמודדות טובה  
במורכבות הענף



03

**איתנות פיננסית**  
יתרות מזומנים גדולות  
והעדר חוב



04

**עסקאות קומבינציה**  
צמצום סיכוני שוק  
(שינוי במחירי קרקעות)



01

**צמיחה**  
גידול מובנה בכמות והיקף  
הפרויקטים



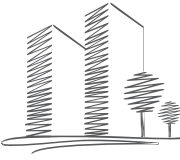
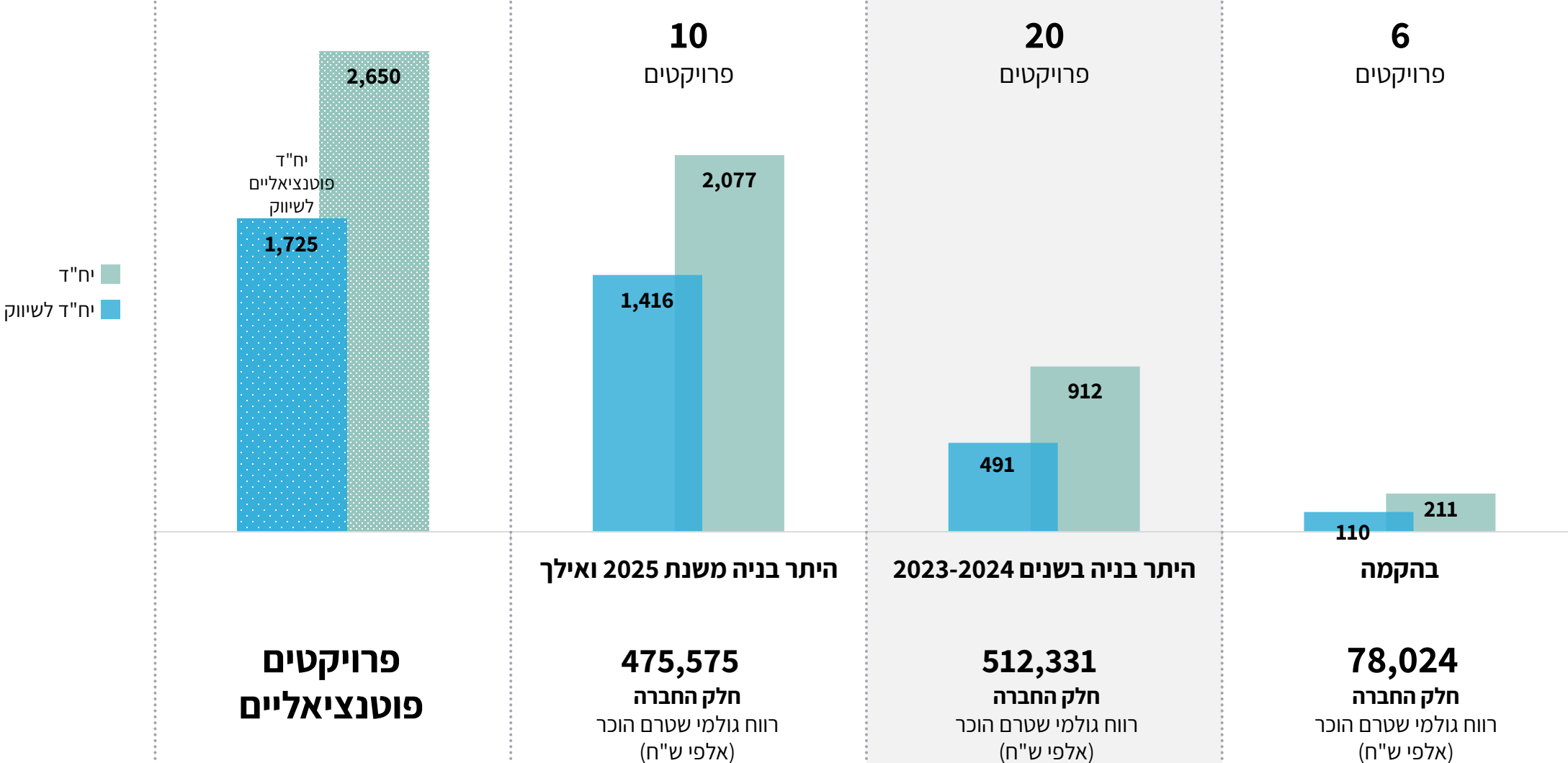
02



מובילים התחדשות עירונית

05

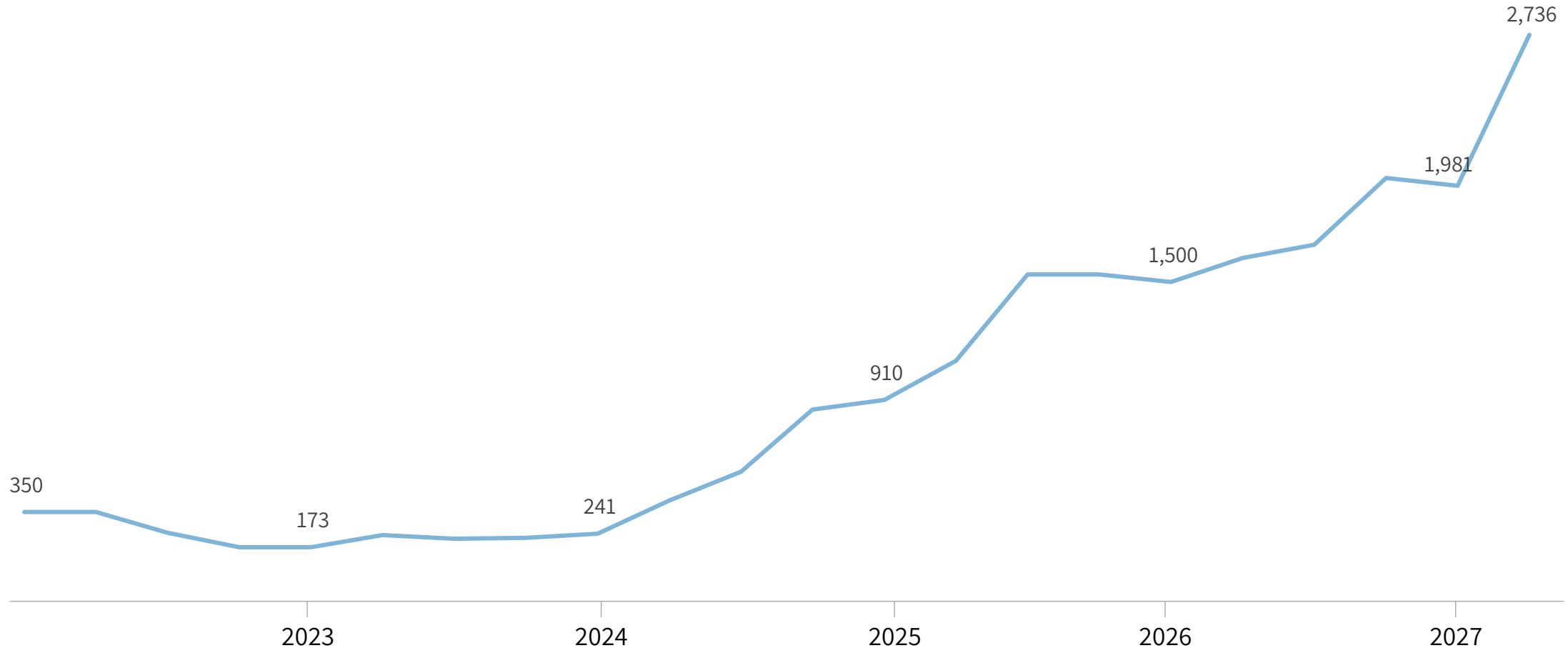
# צבר פרויקטים



מובילים התחדשות עירונית

# צמיחה בפעילות החברה

## כמות יח"ד בפרויקטים



מובילים התחדשות עירונית

# פרויקטים בהקמה

הנתונים הכספיים באלפי ש"ח

שם וכתובת הפרויקט	מסלול הפרויקט	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו ליום 31/12/2022	שיעור השיווק 31/12/2022	שיעור השלמה (ביצוע) 31/12/2022	שיעור החזקה	הכנסות (חלק החברה)	רווח גולמי (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)	מועד סיום הקמה
תל חי 17, רמת גן	38/2	18	12	12	100%	78%	99.46%	34,067	2,885	8%	568	Q2/2023
רמז 14-16, תל אביב	38/2	50	24	24	100%	48%	99.46%	163,673	43,273	26%	23,540	Q3/2023
בארט 11-19, תל אביב	38/1	65	25	25	100%	78%	99.46%	136,760	27,558	20%	6,930	Q3/2023
הגפן 12, רמת גן	38/2	25	16	16	100%	40%	99.46%	50,806	10,320	20%	6,850	Q4/2023
בצלאל 9, תל אביב	38/2	15	7	3	43%	12%	99.46%	58,965	16,288	28%	15,690	Q3/2024
סמטת המעלות 3, רמת השרון	38/2	38	26	-	0%	0%	99.46%	107,030	24,446	23%	24,446	Q4/2025
		<b>211</b>	<b>110</b>	<b>80</b> 73%				<b>551,301</b>	<b>124,770</b>		<b>78,024</b>	





# פרויקטים תחילת ביצוע בשנים 2023-2024

הנתונים הכספיים באלפי ש"ח

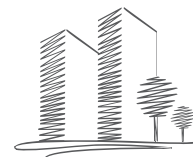
שם וכתובת הפרויקט	מסלול הפרויקט	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	שיעור החזקה	הכנסות (חלק החברה)	רווח גולמי (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	מועד קבלת היתר משוער	מועד סיום הקמה משוער
ליפסקי 18, תל אביב	38/2	23	12	99.46%	52,735	10,125	19%	Q1/2023	Q2/2025
אחימאיר 5-9, תל אביב	38/2	165	93	49.73%	208,690	58,497	28%	Q4/2023	Q3/2027
ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב	38/2	68	36	50%	102,256	28,227	28%	Q4/2023	Q1/2027
ז'בוטינסקי 133, תל אביב	38/2	34	18	100%	142,795	39,593	28%	Q4/2023	Q3/2026
ז'בוטינסקי 152, תל אביב	38/2	39	19	100%	90,538	23,195	26%	Q4/2023	Q4/2026
אפטר 5, תל אביב	38/2	40	24	100%	93,590	24,995	27%	Q1/2024	Q1/2027
קצנלסון 5, תל אביב	38/2	25	10	100%	51,368	12,604	25%	Q1/2024	Q1/2027
רמז 34, תל אביב	38/2	24	12	100%	70,316	20,741	29%	Q2/2024	Q1/2027
האמוראים 11-13, תל אביב	38/2	64	36	99.46%	183,966	51,395	28%	Q2/2024	Q2/2027
פנקס 4, תל אביב	38/2	31	18	100%	79,573	23,629	30%	Q2/2024	Q2/2027
אונקולוס 9, תל אביב	38/2	27	15	100%	74,897	18,230	24%	Q2/2024	Q2/2027
יפה לייב 36 א' + ב', הרצליה	38/2	49	31	100%	90,085	22,765	25%	Q3/2024	Q3/2027
אפטר 10, תל אביב	38/2	48	28	100%	103,419	24,015	23%	Q3/2024	Q4/2027
אבן גבירול 168, תל אביב	38/2	61	30	50%	78,103	21,504	28%	Q3/2024	Q3/2027
פנקס 30, תל אביב	38/2	39	16	100%	116,960	27,518	24%	Q3/2024	Q2/2027
לייב יפה 36 ד', הרצליה	38/2	22	13	100%	48,949	10,321	21%	Q3/2024	Q3/2027
דוד המלך 8, תל אביב	38/2	21	9	100%	57,789	17,675	31%	Q3/2024	Q3/2027
דוד המלך 6, תל אביב	38/2	22	9	100%	57,789	17,716	31%	Q3/2024	Q3/2027
דוד המלך 12, תל אביב	38/2	22	9	100%	57,789	17,716	31%	Q3/2024	Q3/2027
מגדל 29-41, רעננה	פינוי-בינוי	88	53	100%	182,142	41,871	23%	Q4/2024	Q1/2028
		<b>912</b>	<b>491</b>		<b>1,943,749</b>	<b>512,332</b>			



# פרויקטים תחילת ביצוע בשנים 2025 ואילך

הנתונים הכספיים באלפי ש"ח

שם וכתובת הפרויקט	מסלול הפרויקט	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	שיעור החזקה	הכנסות (חלק החברה)	רווח גולמי (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	מועד קבלת היתר משוער	מועד סיום הקמה משוער
המעגל 35, רמת גן	38/2	48	33	100%	87,436	22,686	26%	Q3/2024	Q3/2027
אבן גבירול 172, תל אביב	38/2	65	43	49.73%	75,769	20,783	27%	Q4/2024	Q4/2027
אבן גבירול 178, תל אביב	38/2	65	43	49.73%	75,769	20,783	27%	Q4/2024	Q4/2027
אבן גבירול 180, תל אביב	38/2	65	43	49.73%	75,769	20,783	27%	Q4/2024	Q4/2027
542/3 - שלב 1, נתניה	קומבינציה	368	232	50%	297,214	84,794	29%	Q1/2025	Q1/2029
רוקח 19-21, רמת גן	פינוי-בינוי	56	36	100%	104,573	22,985	22%	Q3/2025	Q1/2029
הפודים 45-47, רמת גן	פינוי-בינוי	64	43	100%	139,846	32,229	23%	Q3/2025	Q1/2029
חרות 6-8, רמת גן	פינוי-בינוי	67	45	100%	126,966	34,004	27%	Q1/2026	Q1/2029
542/3 - שלב 2, נתניה	קומבינציה	367	231	50%	297,214	84,794	29%	Q2/2026	Q2/2030
מתחם בן צבי, קדימה צורן	פינוי-בינוי	912	667	50%	614,591	131,735	21%	Q1/2027	Q1/2031
		<b>2,077</b>	<b>1,416</b>		<b>1,895,147</b>	<b>475,576</b>			



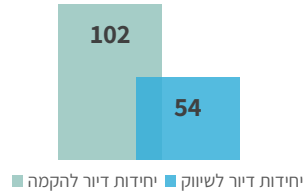


## ז'בוטניסקי 133-135-137 תל אביב



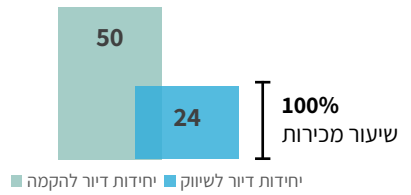
## רמז 14-16 תל אביב

245,051	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)
67,820	רווח גולמי צפוי
27.6%	שיעור רווח גולמי צפוי



הנתונים הכספיים משקפים את חלק בית וגג בלבד  
בבנין 133 100% ובבניינים 135-137 50%

163,673	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)
43,273	רווח גולמי צפוי
26.4%	שיעור רווח גולמי צפוי
23,540	רווח גולמי שטרם הוכר



**Q2/2024**  
מועד תחילת שיווק

**2026-2027**  
מועד סיום משוער

**100% :133**  
**50% :135-137**  
שיעור החזקה  
בית וגג

**0.0%**  
שיעור השלמה

**סטטוס**  
בשלב הוצאת  
היתר בניה

**06/2020**  
מועד תחילת שיווק

**Q3/2023**  
מועד סיום משוער

**99.46%**  
שיעור החזקה  
בית וגג

**48.5%**  
שיעור השלמה

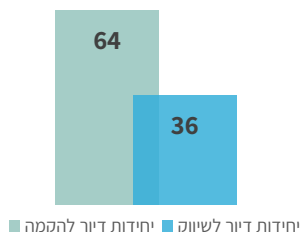
**סטטוס**  
בביצוע



## האמוראים

11-13  
תל אביב

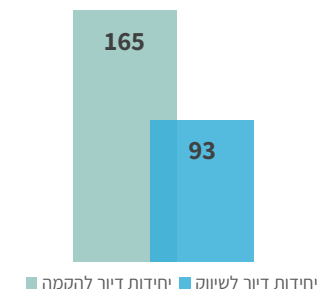
183,966	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)
51,395	רווח גולמי צפוי
27.9%	שיעור רווח גולמי צפוי



## אחימאיר

5-7-9  
תל אביב

208,690	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)
58,497	רווח גולמי צפוי
28%	שיעור רווח גולמי צפוי



הנתונים הכספיים משקפים את חלק בית וגג בלבד (50%)

**Q4/2023**  
מועד תחילת שיווק

**99.46%**  
שיעור החזקה  
בית וגג

**סטטוס**  
בשלב הוצאת  
היתר בניה

---

**Q2/2027**  
מועד סיום משוער

**0.0%**  
שיעור השלמה

**Q3/2023**  
מועד תחילת שיווק

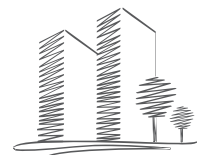
**49.73%**  
שיעור החזקה  
בית וגג

**סטטוס**  
בשלב הוצאת  
היתר בניה

---

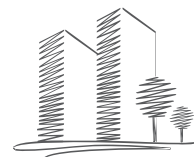
**Q3/2027**  
מועד סיום משוער

**0.0%**  
שיעור השלמה



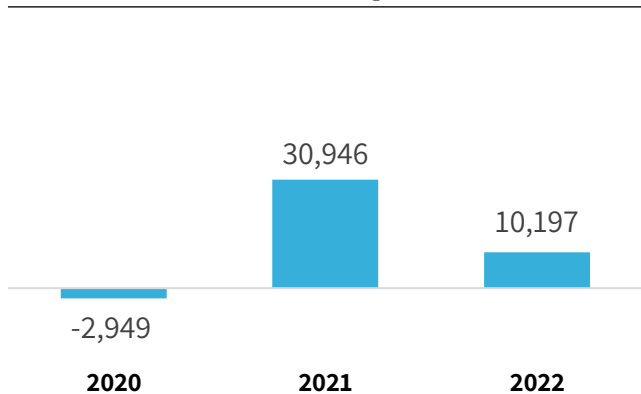
# פיננסי

## עיקרי רווח והפסד

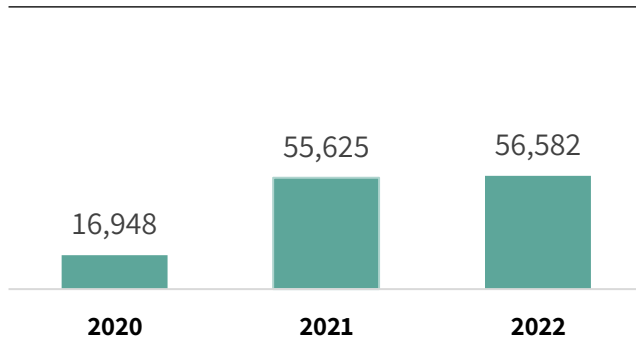


מבילים התחדשות עירונית

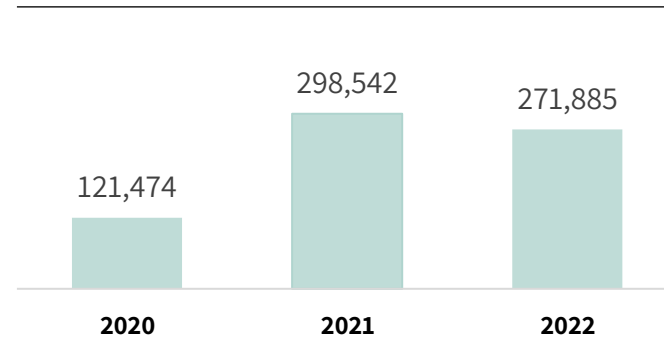
### רווח (הפסד) נקי



### רווח גולמי



### הכנסות



# פיננסי

## עיקרי המאזן



**60.5%**  
יחס הון למאזן

**ללא**  
חוב פיננסי

חוב פיננסי נטו  
שלילי

31.12.2021 31.12.2022

אלפי ש"ח

11,247	76,460	מזומנים ושווי מזומנים
159,712	164,018	פקדונות מוגבלים (חשבונות ליווי)
125,235	92,621	מלאי בניינים למכירה
17,223	37,470	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
84,763	56,279	מקדמות מרוכשי דירות
92,707	73,285	התחייבויות לבעלי מקרקעין
157,526	254,817	הון
<b>351,018</b>	<b>421,279</b>	<b>סך מאזן</b>



מובילים התחדשות עירונית

14

# סיכום



רווח גולמי צפוי שטרם הוכר בסך של כ-1,070 מיליון ש"ח



חברה מובילה בתחום ההתחדשות העירונית



איתנות פיננסית



הנהלה מנוסה עם התמחות בהתחדשות עירונית



צמיחה משמעותית בכמות והיקף הפרויקטים



פעילויות הליבה מבוצעות In House



בחינת אפשרויות לרכישות אסטרטגיות להגדלה נוספת של הפעילות



צבר פרויקטים משמעותי באזורי הביקוש





# תודה רבה

