

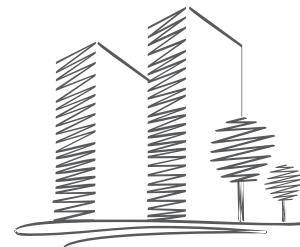


בֵּית וָגַג
מובילים התחדשות עירונית



בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

מצגת שוק הון | אוגוסט 2023



הבהרה משפטית

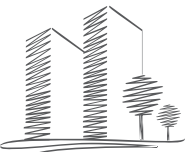
מטרת מצגת זו של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ ("החברה") נערכה לשם הצגה כללית אודות פעילות החברה, ומשכך, המידע הכלול בה הינו תמציתי בלבד, ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה. אשר על כן, מצגת זו אינה מקיפה את כלל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה, אין בה כדי לתאר את פעילות החברה באופן מלא ומפורט והיא אינה מיועדת להחליף את הצורך בעיון בדיווחי החברה לציבור, לרבות הדוח החציוני שפרסמה החברה ביום 16 באוגוסט 2023 (להלן: "הדוח החציוני") 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 בשרשר. 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 (להלן: "מידע צופה פני עתיד"), לרבות תחזיות, תוכניות, הערכות ואומדנים, הרווח הגולמי שטרם הוכר, מספר יחידות הדיוור הכולל ומספר היחידות לשיווק, מספר הפרויקטים הפוטנציאליים, 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, תוכניות עבודה, לוחות זמנים, הנחות לגבי נתונים מאקרו כלכליים וגורמים חיצוניים אחרים, הנחות לגבי השגת הסכמות של בעלי דירות בפרויקטים השונים, 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. המידע בדבר יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על חלקה בפרויקט, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקטים וקצב המכירות החזוי בפרויקטים בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקטים האמורים ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקטים ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה. 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 פורסם ב-9 במרץ 2023 (אסמכתא מספר: 01-025494-2023), 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.



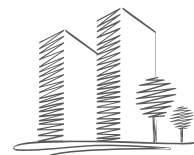
כרטיס ביקור



מחלוצות התחום
(פעילה משנת 2011)



חברה יזמית מובילה בתחום
ההתחדשות העירונית



מובילים התחדשות עירונית



היקף פעילות וצבר פרויקטים

קידום צבר עתידי
הכולל אלפי יח"ד
בשלבם
מוקדמים יותר

17 פרויקטים
תחילת ביצוע
בשנים 2025-
2027
2,364 יח"ד
1,548 יח"ד יזם

16 פרויקטים
תחילת ביצוע
עד שנת 2024
1,452 יח"ד
946 יח"ד יזם

7 פרויקטים
בהליך הקמה
234 יח"ד
122 יח"ד יזם

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



איתנות פיננסית
נזילות גבוהה והעדר חוב

כ-1,230 מ' ש
רווח גולמי צפוי
מפרויקטים חתומים

כ-0.5 מ' ש
רווח נקי
במחצית השנה
הראשונה של 2023



כ-258 מ' ש
הון עצמי
ליום 30/6/2023



גרעין שליטה

רכישת המניות על ידי המנהלים (6.5% ממניות החברה) מומנה בהלוואה ממשפחת שחר.



בחודש אפריל 2023 נרכשו מניות והתגבש גרעין שליטה בחברה (בדרך של הצעת רכש) על ידי תאגידים בבעלות משפחת שחר (בעלת השליטה בקבוצת מאיר) יחד עם תאגידים בבעלות מנהלים בחברה. משפחת שחר והמנהלים התקשרו בהסכם בעלי מניות.

לאחר הצעת הרכש, משפחות שחר יחד עם המנהלים הינם בעלי השליטה בחברה ומחזיקים בכ- 45.1% ממניות החברה.



בהצעת הרכש נרכשו 38.1% ממניות החברה בתמורה לכ-157 מיליון ש"ח (7.5 ש"ח למניה).

בעלי מניות



8.2%
פועלים אקוויטי

7.3%
מבטחים
קרן הפנסיה הוותיקה

16.8%
ציבור ואחרים

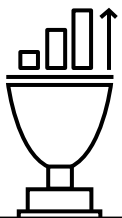
45.1%
קבוצת שחר -
מנהלים

12.2%
ג'ואי שובל

10.4%
הפניקס



מובילים התחדשות עירונית



חוזקות בית וגג

ענף ההתחדשות העירונית

גוף מיומן, ותיק ומנוסה בעל יכולת התמודדות טובה
במורכבות הענף



איתנות פיננסית, יתרות מזומנים גדולות והעדר חוב



100% מהמלאי בפרויקטים שימסרו בשנה הקרובה מכור



צבר פרויקטים חתומים גדול ומס' רב של פרויקטים
עתידיים נוספים



שותפויות חזקות בפרויקטים גדולים



מחסור בקרקעות זמינות לבנייה
התחדשות עירונית הופכת לחלק מהותי
מהבנייה בשנים הקרובות



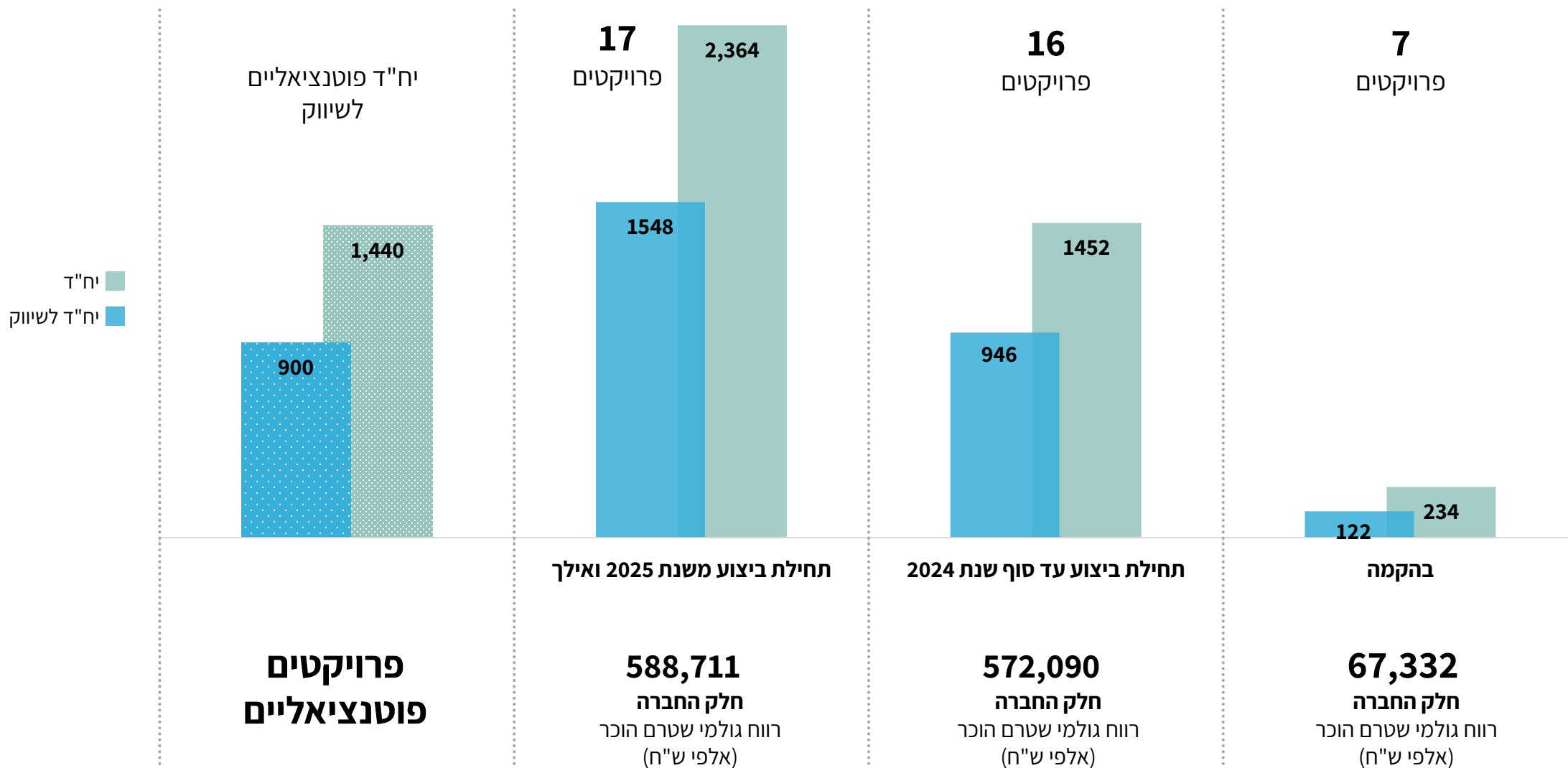
שינויים ברגולציה - תמ"א 38
הקלות בחוק ההסדרים



עסקאות קומבינציה - צמצום סיכוני שוק
(ללא עלויות מימון בגין רכישת קרקע)



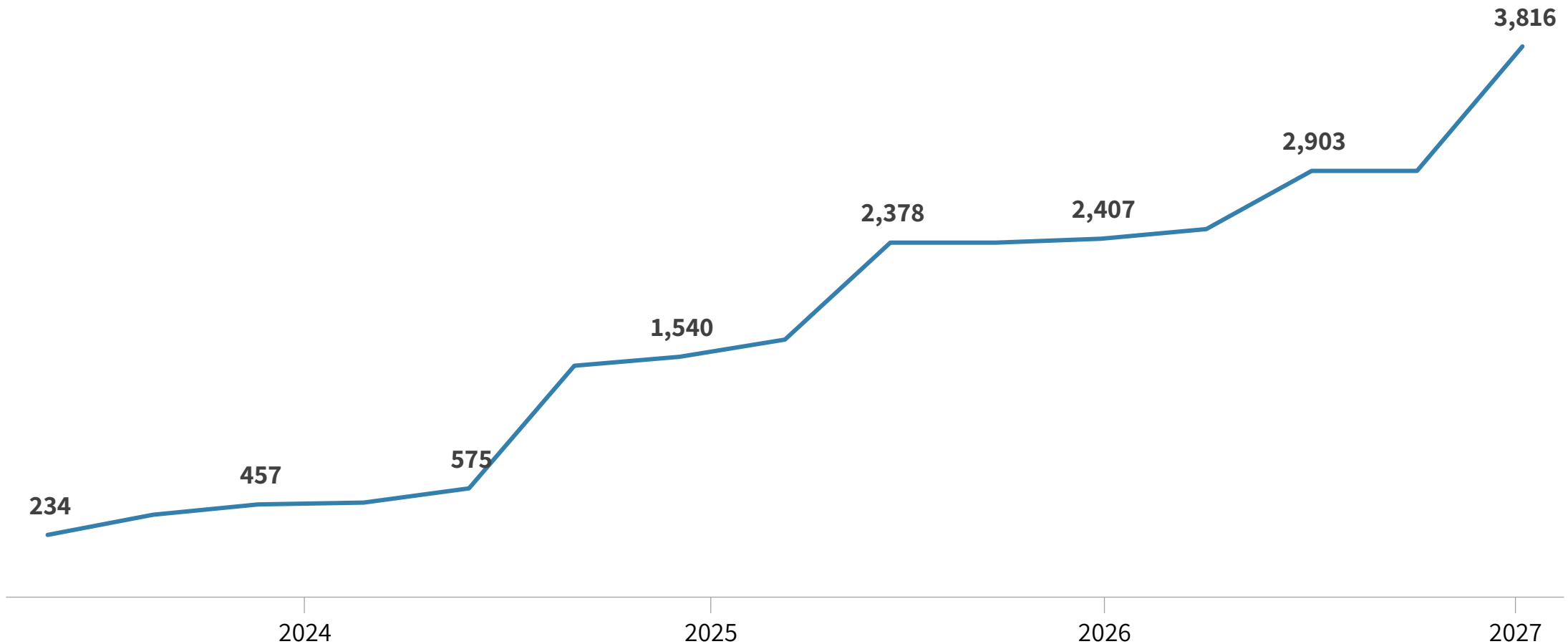
צבר פרויקטים



מובילים התחדשות עירונית

צמיחה בפעילות החברה

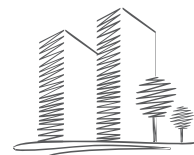
כמות יח"ד בביצוע



מבילים התחדשות עירונית



מתחם העלייה השנייה בת גלים חיפה



מבילים התחדשות עירונית

656,594	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)
145,293	רווח גולמי צפוי
22%	שיעור רווח גולמי צפוי

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



2024
מועד תחילת שיווק



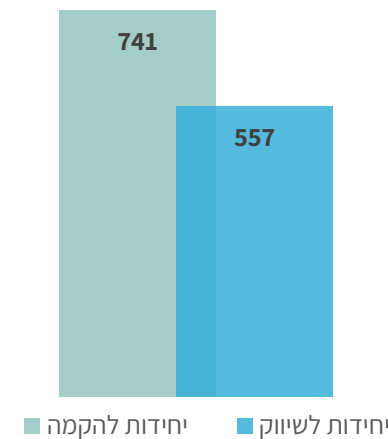
50%
חלק בית וגג



סטטוס
תכנון להיתר

2029
מועד סיום משוער

0.0%
שיעור השלמה





מתחם 542/3 נתניה



594,428	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)
169,588	רווח גולמי צפוי
28%	שיעור רווח גולמי צפוי

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



2025
מועד תחילת שיווק
שלב 1



50%
חלק בית וגג

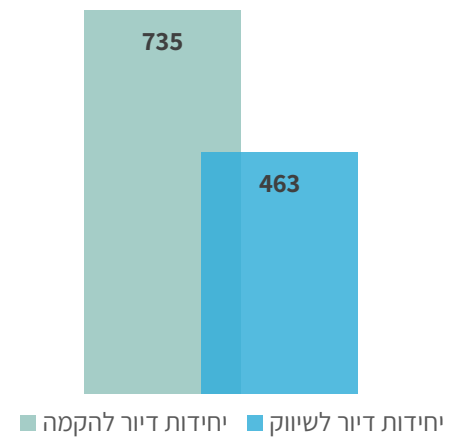


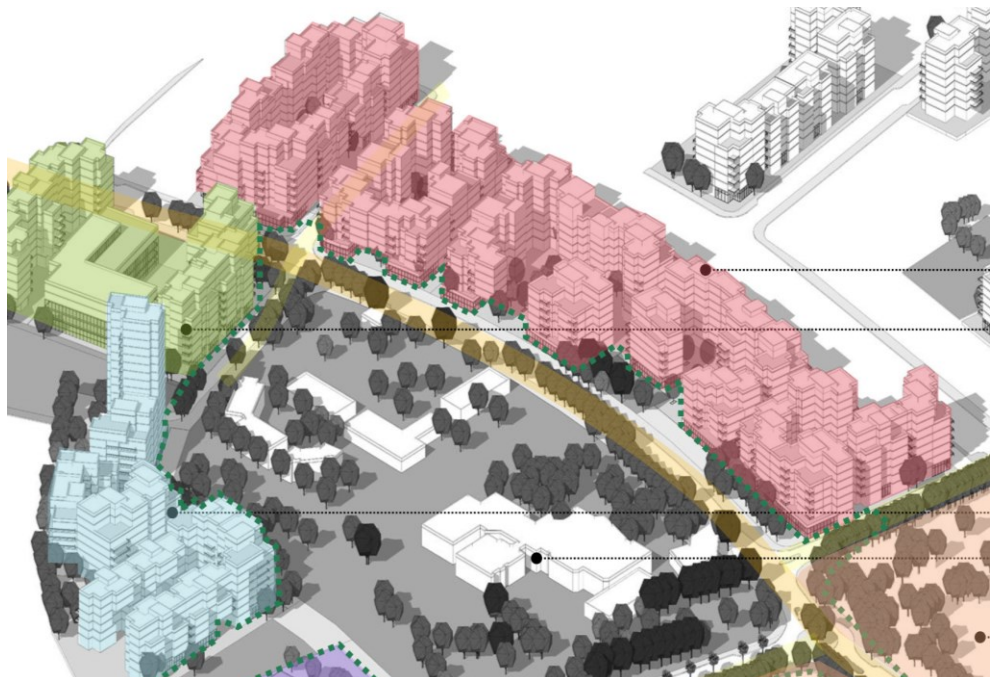
סטטוס
בשלבי אישור
תב"ע

2030

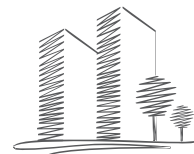
מועד סיום משוער
שלב 2

0.0%
שיעור השלמה





מתחם בן צבי קדימה-צורן



מובילים התחדשות עירונית

614,591 הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)

131,735 רווח גולמי צפוי

21% שיעור רווח גולמי צפוי

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



2027
מועד תחילת שיווק

2031
מועד סיום משוער

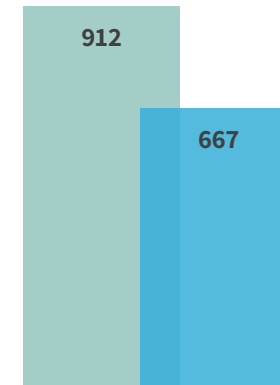


50%
חלק בית וגג

0.0%
שיעור השלמה



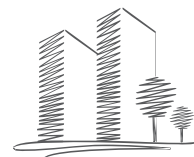
סטטוס
בשלבי אישור
תב"ע



יחידות דיור להקמה | יחידות דיור לשיווק

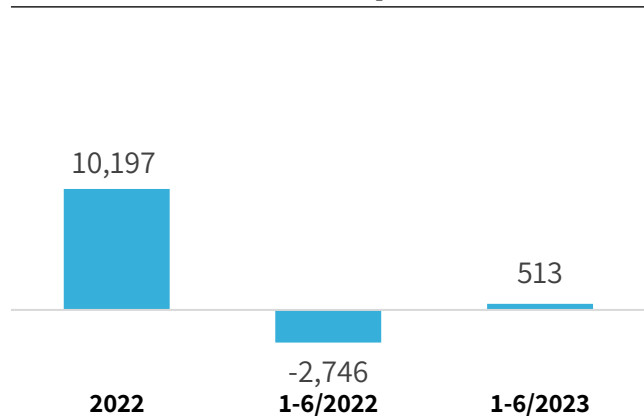
פיננסי

עיקרי רווח והפסד

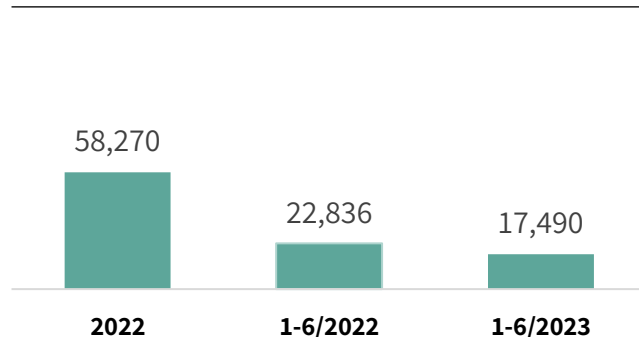


מובילים התחדשות עירונית

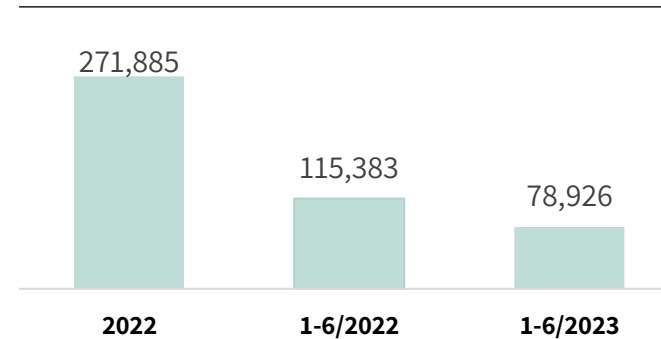
רווח (הפסד) נקי



רווח גולמי



הכנסות



פיננסי

עיקרי המאזן

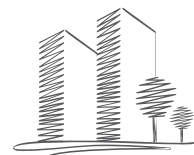


64%
יחס הון למאזן

ללא
חוב פיננסי

חוב פיננסי נטו
שלילי

31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	
			אלפי ש"ח
76,460	96,568	95,481	מזומנים ושווי מזומנים
164,018	188,430	106,503	פיקדונות מוגבלים (חשבונות ליווי)
92,621	113,811	103,076	מלאי בניינים למכירה
37,470	17,536	42,703	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
56,279	105,964	38,691	מקדמות מרוכשי דירות
73,285	89,566	77,351	התחייבויות לבעלי מקרקעין
253,702	238,007	257,521	הון בעלים
421,279	448,553	400,572	סך מאזן



מובילים התחדשות עירונית

סיכום



גרעין שליטה - מוניטין, יציבות,
איתנות פיננסית



חברה מובילה בתחום ההתחדשות
העירונית



יתרות מזומנים גדולות והעדר חוב



הנהלה מנוסה עם התמחות
בהתחדשות עירונית



צמיחה משמעותית בכמות והיקף
הפרויקטים



רווח גולמי צפוי שטרם הוכר בסך
של כ-1,230 מיליון ש"ח



בחינת אפשרויות לרכישות אסטרטגיות
להגדלה נוספת של הפעילות



צבר פרויקטים משמעותי באזורי
הביקוש





תודה רבה

