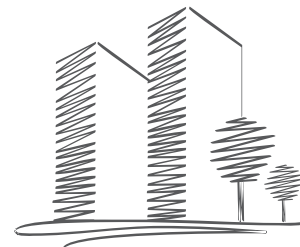




# בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

מצגת שוק הון 4/2024





# 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 התקופתי שפרסמה החברה ביום 14 במרץ 2024 (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2023") והדיווחים השוטפים שדיווחה החברה באמצעות מערכת המגנ"א.

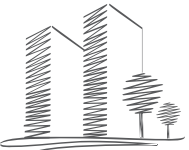
**מצגת זו אינה מהווה הצעה להשקעה ו/או לרכישת ניירות ערך של החברה ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" או הזמנה לקבלת הצעות כאמור.** אין לראות במצגת זו משום מצג או התחייבות כלשהם של החברה, או של מי מעובדיה או נושאי המשרה בה והמידע המוצג בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת על השקעה בחברה.

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.

יצוין כי המידע אודות כך שפרויקט ליפסקי 18 בתל אביב החל את הקמתו, הנו מידע אשר נכלל במצגת זו לראשונה, לעניין זה ראו: פרויקטים בהקמה (שקף 08).

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 הדיור 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 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  
בשליבים  
מוקדמים יותר

**11** פרויקטים  
תחילת ביצוע  
בשנת 2026 ואילך  
3,193 יח"ד  
2,304 יח"ד יזם

**30** פרויקטים  
תחילת ביצוע  
שנים 2024-2025  
2,080 יח"ד  
1,301 יח"ד יזם

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

**18** פרויקטים  
הושלמו  
586 יח"ד  
327 יח"ד יזם  
(נמכרו)



איתנות פיננסית  
נזילות גבוהה והעדר חוב

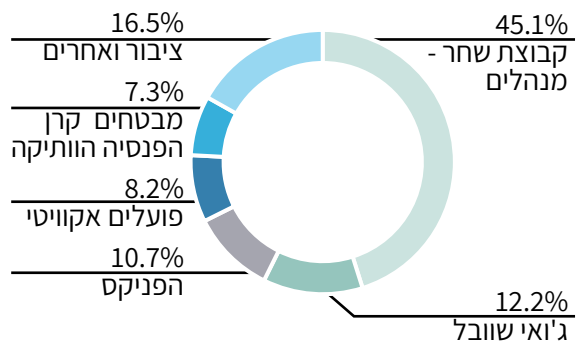
מעל **1.5 מיליארד ₪**  
רווח גולמי צפוי  
מפרויקטים חתומים  
לביצוע בשנים הבאות



**253 מ' ₪**  
הון עצמי  
ליום 31/12/2023

# שנת 2023 < נקודת זינוק לשנת 2024

הצעת רכש וגיבוש  
גרעין שליטה קבוצת  
שחר עם הנהלת החברה



רכישת מחצית  
מפרויקט  
בשכונת בת גלים  
בחיפה  
725 יח"ד



זכיה במכרז  
פרויקט פינוי-בינוי  
ברעננה  
88 יח"ד



זכיה במכרז של  
מגה פרויקט  
פינוי-בינוי  
(יחד עם שותף)  
בשכונת גילה  
בירושלים  
1,324 יח"ד



חתימה על 7  
פרויקטי תמ"א  
38/2 חדשים  
275 יח"ד



6 פרויקטים  
בהליך הקמה  
216 יח"ד  
110 יח"ד לשיווק

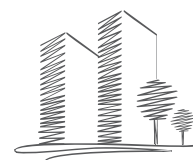


בעלי שליטה  
חזקים

איתנות  
פיננסית

צבר  
פרויקטים גדול

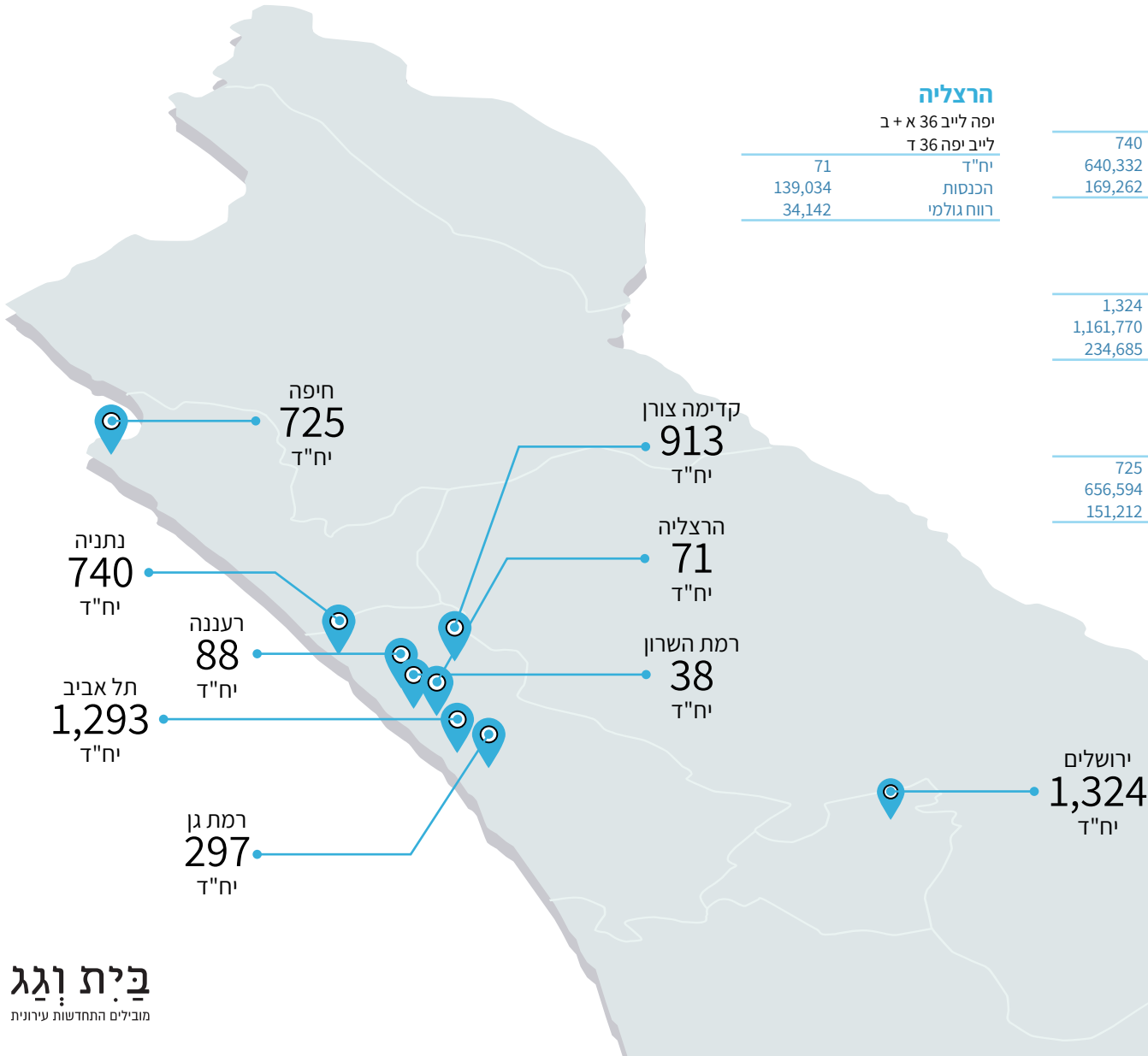
תשתית איתנה  
לשנת 2024







# פירוט פרויקטים לפי ערים



**הרצליה**  
יפה לייב 36 א + ב  
לייב יפה 36 ד

71	יח"ד
139,034	הכנסות
34,142	רווח גולמי

**נתניה**  
מתחם 542/3

740	יח"ד
640,332	הכנסות
169,262	רווח גולמי

**רמת השרון**  
סמטת המעלות 3

38	יח"ד
108,694	הכנסות
22,213	רווח גולמי

**תל אביב**

14-16	רמז
11-19	בארט
9	בצלאל
18	ליפסקי
5-9	אחימאיר
135-137	זבוטינסקי
133	זבוטינסקי
152	זבוטינסקי
11-13	האמוראים
5	קצנלסון
34	רמז
4	פנקס
30	פנקס
168	אבן גבירול
172	אבן גבירול
174	אבן גבירול
176	אבן גבירול
178	אבן גבירול
180	אבן גבירול
9	אונקלוס
10	אפטר
5	אפטר
12	דוד המלך
6	דוד המלך
8	דוד המלך
148	ז'בוטינסקי
14-16	יחזקאל
115	דרך נמיר מרדכי
10	דוד המלך

**ירושלים**  
גילה

1,324	יח"ד
1,161,770	הכנסות
234,685	רווח גולמי

**רעננה**  
מגדל 29-41

88	יח"ד
182,142	הכנסות
43,688	רווח גולמי

**חיפה**  
בת גלים

725	יח"ד
656,594	הכנסות
151,212	רווח גולמי

**רמת גן**

12	הגפן
35	המעגל
45-47	הפודים
6-8	חרות
19	שפירא
19-21	רוקח
297	יח"ד
601,404	הכנסות
149,380	רווח גולמי

**קדימה צורן**  
מתחם בן-צבי

913	יח"ד
614,591	הכנסות
138,956	רווח גולמי

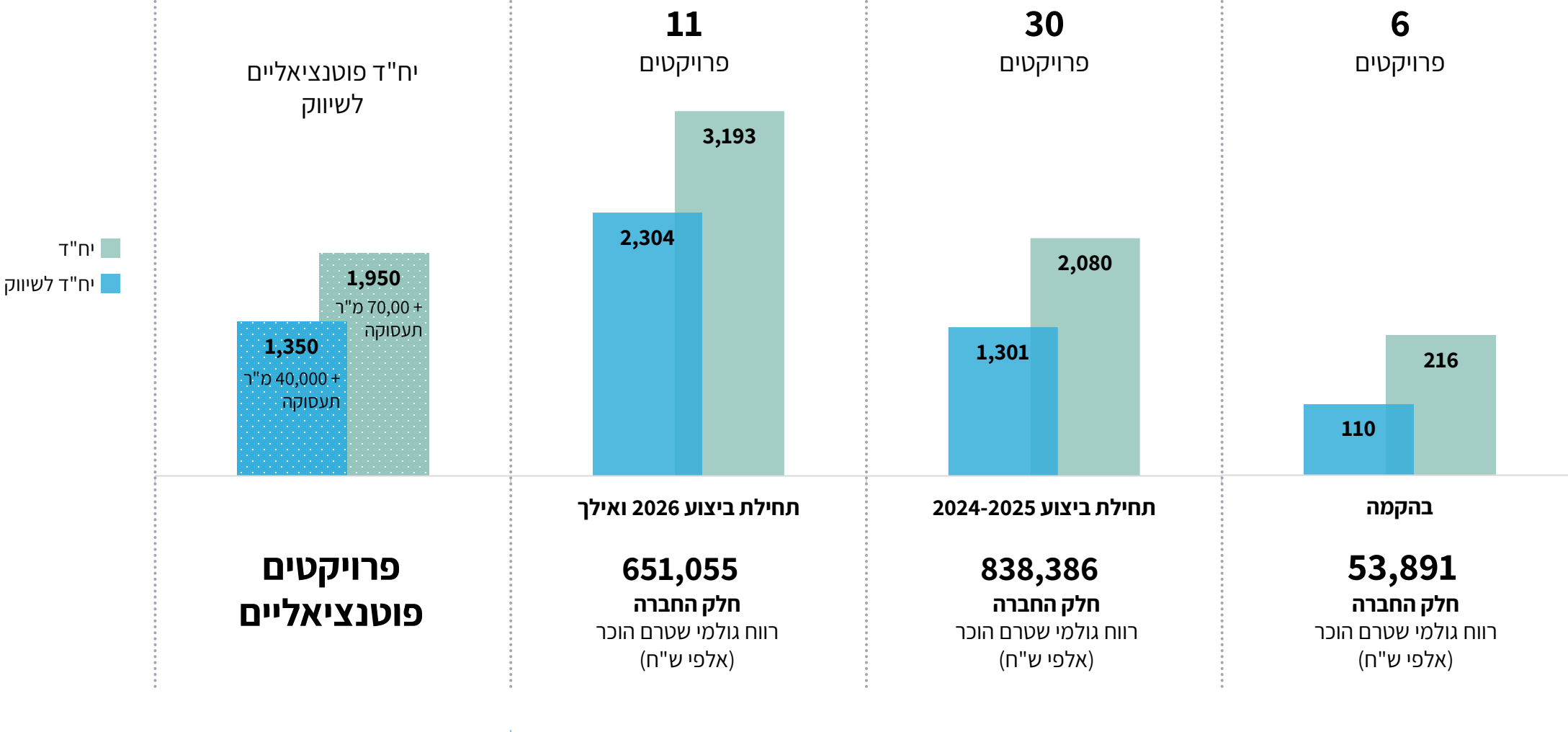
1,293	יח"ד
2,655,929	הכנסות
666,564	רווח גולמי



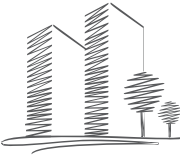
מובילים התחדשות עירונית



# צבר פרויקטים



סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר: כ- 1.5 מיליארד ש"ח



מובילים התחדשות עירונית

# פרויקטים בהקמה

הנתונים הכספיים באלפי ש"ח

מועד סיום הקמה	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי (חלק החברה)	הכנסות (חלק החברה)	שיעור החזקה	שיעור השלמה (ביצוע) 31/12/2023	שיעור השיווק 31/12/2023	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו ליום 31/12/2023	יח"ד לשיווק	יח"ד בפרויקט	מסלול הפרויקט	שם וכתובת הפרויקט
Q2/2024	8,336	24%	39,039	164,468	99.46%	79%	100%	24	24	50	38/2	רמז 14-16, תל אביב
Q2/2024	1,325	17%	23,075	136,525	99.46%	95%	100%	25	25	65	38/1	בארט 11-19, תל אביב
Q2/2024	1,089	20%	10,411	51,019	99.46%	90%	100%	16	16	25	38/2	הגפן 12, רמת גן
Q1/2025	11,503	25%	15,346	61,074	99.46%	37%	71%	5	7	15	38/2	בצלאל 9, תל אביב
Q4/2025	21,061	20%	22,213	108,694	99.46%	17%	35%	9	26	38	38/2	סמטת המעלות 3, רמת השרון
Q2/2026	10,577	20%	10,577	52,991	99.46%	0%	33%	4	12	23	38/2	ליפסקי 18, תל אביב
	<b>53,891</b>		<b>120,661</b>	<b>574,771</b>				<b>83</b>	<b>110</b>	<b>216</b>		





# פרויקטים תחילת ביצוע 2024-2025

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
אחימאיר 9-5, תל אביב	38/2	165	93	49.73%	243,458	61,612	25%	Q2/2024	Q2/2028
ז'בוטינסקי 133, תל אביב	38/2	34	18	100%	143,675	43,639	30%	Q2/2024	Q1/2027
ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב	38/2	68	36	50%	104,836	34,597	33%	Q2/2024	Q3/2027
ז'בוטינסקי 152, תל אביב	38/2	38	18	100%	94,479	23,213	25%	Q2/2024	Q2/2027
קצנלסון 5, תל אביב	38/2	25	10	100%	58,615	13,896	24%	Q2/2024	Q2/2027
האמוראים 11-13, תל אביב	38/2	68	40	99.46%	183,966	51,938	28%	Q3/2024	Q4/2027
רמז 34, תל אביב	38/2	24	12	100%	75,026	17,649	24%	Q4/2024	Q4/2027
פנקס 4, תל אביב	38/2	31	18	100%	79,573	24,198	30%	Q4/2024	Q4/2027
פנקס 30, תל אביב	38/2	39	16	100%	113,111	28,548	25%	Q4/2024	Q4/2027
בת גלים, חיפה	פינוי בינוי	725	550	50%	656,594	151,212	23%	Q1/2025	Q3/2029
אונקולוס 9, תל אביב	38/2	27	15	100%	74,897	18,717	25%	Q2/2025	Q2/2028
אפטר 10, תל אביב	38/2	48	28	100%	103,419	24,829	24%	Q2/2025	Q3/2028
אפטר 5, תל אביב	38/2	40	24	100%	93,590	25,695	27%	Q2/2025	Q2/2028
המעגל 35, רמת גן	38/2	45	30	100%	87,436	23,324	27%	Q2/2025	Q2/2028



# פרויקטים תחילת ביצוע 2024-2025

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
אבן גבירול 168, תל אביב	38/2	61	30	50%	78,103	22,058	28%	Q2/2025	Q2/2028
אבן גבירול 172, תל אביב	38/2	56	34	49.73%	75,974	16,377	22%	Q3/2025	Q4/2028
אבן גבירול 174, תל אביב	38/2	56	34	50%	75,974	16,808	22%	Q3/2025	Q4/2028
אבן גבירול 176, תל אביב	38/2	56	34	50%	75,974	16,808	22%	Q3/2025	Q4/2028
אבן גבירול 178, תל אביב	38/2	56	34	49.73%	75,974	16,417	22%	Q3/2025	Q4/2028
אבן גבירול 180, תל אביב	38/2	56	34	49.73%	75,974	16,641	22%	Q3/2025	Q4/2028
יפה לייב 36 א' + ב, הרצליה	38/2	49	31	100%	90,085	23,432	26%	Q3/2025	Q3/2028
לייב יפה 36 ד, הרצליה	38/2	22	13	100%	48,949	10,710	22%	Q3/2025	Q3/2028
מגדל 29-41, רעננה	פינוי-בינוי	88	53	100%	182,142	43,688	24%	Q3/2025	Q3/2028
יחזקאל 14-16, תל אביב	38/2	38	16	100%	79,744	18,631	23%	Q3/2025	Q4/2028
שפירא 19, רמת גן	38/2	40	22	100%	91,564	22,010	24%	Q3/2025	Q4/2028
דוד המלך 6, תל אביב	38/2	23	10	100%	53,985	13,931	26%	Q4/2025	Q4/2028
דוד המלך 8, תל אביב	38/2	23	10	100%	53,985	13,758	25%	Q4/2025	Q4/2028
דוד המלך 10, תל אביב	38/2	23	10	100%	53,985	13,968	26%	Q4/2025	Q4/2028
דוד המלך 12, תל אביב	38/2	23	10	100%	53,985	13,931	26%	Q4/2025	Q4/2028
דרך נמיר מרדכי 115, תל אביב	38/2	33	18	100%	59,560	16,151	27%	Q4/2025	Q4/2028
		<b>2,080</b>	<b>1,301</b>		<b>3,338,632</b>	<b>838,386</b>			



# פרויקטים תחילת ביצוע 2026 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
542/3 - שלב 1, נתניה	קומבינציה	370	233	50%	320,166	84,631	26%	Q3/2026	Q1/2030
542/3 - שלב 2, נתניה	קומבינציה	370	233	50%	320,166	84,631	26%	Q4/2026	Q2/2030
חרות 6-8, רמת גן	פינוי-בינוי	67	44	100%	126,966	35,589	28%	Q3/2026	Q1/2029
ז'בוטינסקי 148, תל אביב	38/2	29	13	100%	59,009	14,517	25%	Q4/2026	Q2/2029
הפודים 45-47, רמת גן	פינוי-בינוי	64	42	100%	139,846	33,821	24%	Q1/2027	Q1/2030
רוקח 19-21, רמת גן	פינוי-בינוי	56	36	100%	104,573	24,225	23%	Q1/2027	Q1/2030
מתחם בן צבי, קדימה צורן	פינוי-בינוי	913	667	50%	614,591	138,956	23%	Q2/2027	Q4/2030
שלב 1 - גילה, ירושלים	פינוי בינוי	192	192	50%				Q3/2026	Q3/2030
שלב 2 - גילה, ירושלים	פינוי בינוי	378	278	50%				Q1/2027	Q1/2031
שלב 3 - גילה, ירושלים	פינוי בינוי	444	344	50%	1,161,770	234,685	20%	Q3/2027	Q3/2031
שלב 4 - גילה, ירושלים	פינוי בינוי	310	222	50%				Q1/2028	Q1/2032
		<b>3,193</b>	<b>2,304</b>		<b>2,847,087</b>	<b>651,055</b>			





# צמיחה בפעילות החברה



## הנפקת החברה

סך הפרויקטים עם תב"עות בתוקף שקידמה החברה כולל כ- **1,200 יח"ד**



## התפתחות החברה

### נרכשו:

מגדל רעננה - **88 יח"ד**  
 בת גלים חיפה - **725 יח"ד**  
 גילה ירושלים - **1,324 יח"ד**

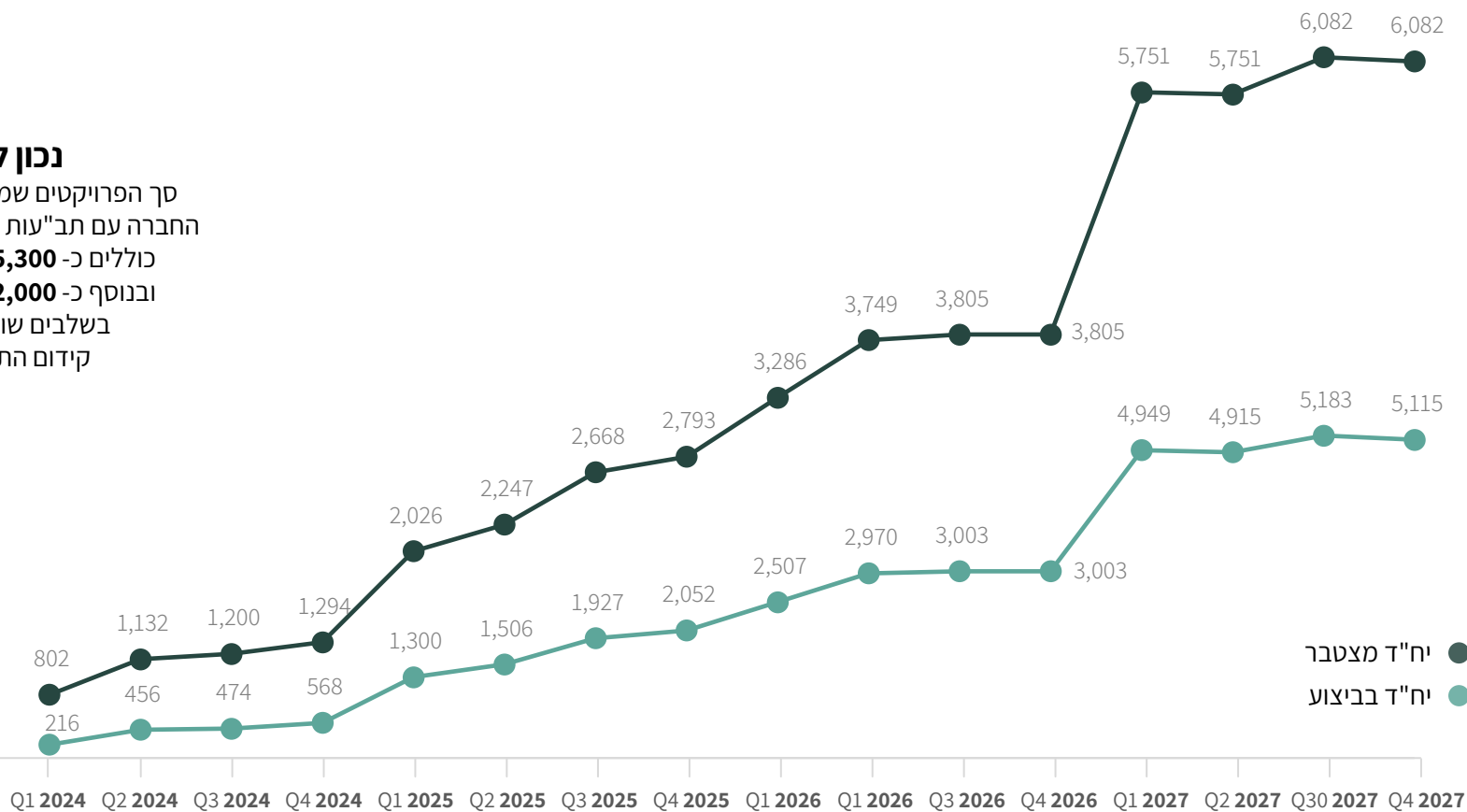
### נחתמו:

7 פרויקטי 38/2 בת"א הכוללים כ- **275 יח"ד**  
 מתחם 542/3 בנתניה (התב"ע אושרה להפקדה) הכולל כ- **740 יח"ד**



## נכון להיום

סך הפרויקטים שמקדמת החברה עם תב"עות בתוקף כוללים כ- **5,300 יח"ד** ובנוסף כ- **2,000 יח"ד** בשלבים שונים של קידום התב"עות



2022

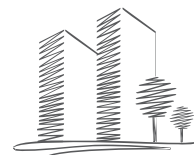
2023

2024





# פרויקט אחימאיר 5-7-9 תל אביב



מובילים התחדשות עירונית

243,458	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)
61,612	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)
25%	שיעור רווח גולמי צפוי

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



**Q4/2023**  
מועד תחילת שיווק

**Q2/2028**  
מועד סיום משוער

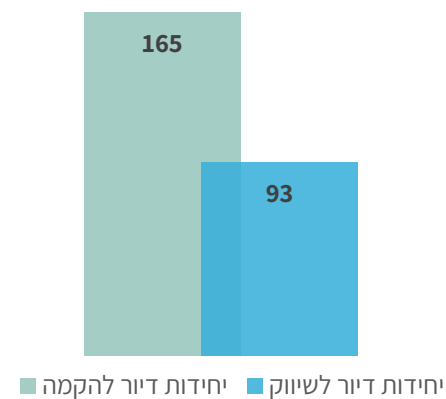


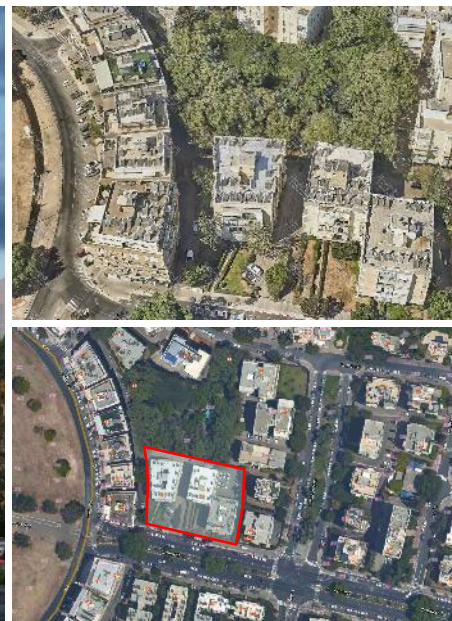
**50%**  
חלק בית וגג

**0.0%**  
שיעור השלמה



**סטטוס**  
בשלבי הוצאת  
היתר בניה





# ז'בוטינסקי 133-135-137 תל אביב



מובילים התחדשות עירונית

248,511	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)
78,236	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)
31%	שיעור רווח גולמי צפוי

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



**Q4/2023**  
מועד תחילת שיווק

**Q1/2027 :133**  
**Q3/2027 :135-137**  
מועד סיום משוער

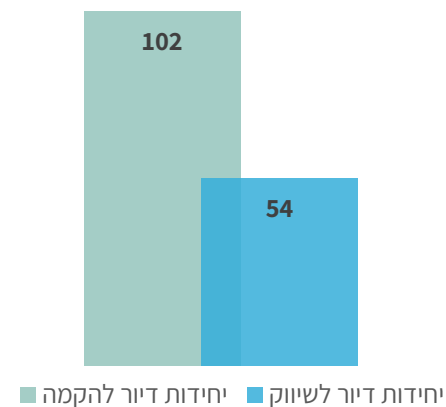


**100% :133**  
**50% :135-137**  
חלק בית וגג

**0.0%**  
שיעור השלמה



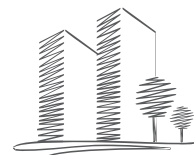
**סטטוס**  
בשלבי הוצאת  
היתר בניה







# מתחם העלייה השנייה בת גלים חיפה



מובילים התחדשות עירונית

656,594	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)
151,212	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)
23%	שיעור רווח גולמי צפוי

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



**2025**  
מועד תחילת שיווק



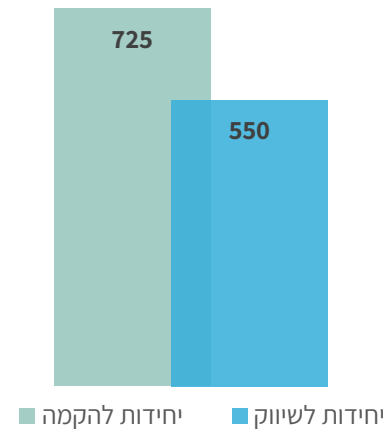
**50%**  
חלק בית וגג



**סטטוס**  
תכנון להיתר

**2029**  
מועד סיום משוער

**0.0%**  
שיעור השלמה





# מתחם גילה ירושלים



<b>1,161,770</b>	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)
<b>234,685</b>	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)
<b>20%</b>	שיעור רווח גולמי צפוי

הנתונים הכספיים משקפים את חלק בית וגג בלבד (50%)  
 הנתונים מתייחסים כך ש-100% מהפרויקט יבוצע על ידי  
 אקרו ובית וגג



**2025**  
מועד תחילת שיווק  
שלב 1

**2033**  
מועד סיום משוער  
שלב 4

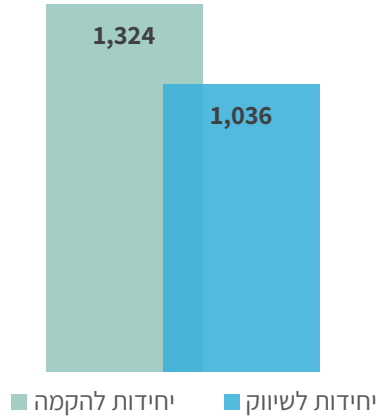


**50%**  
חלק בית וגג

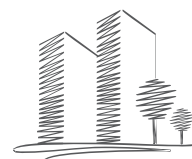
**0.0%**  
שיעור השלמה



**סטטוס**  
תב"ע מאושרת







# מתחם 542/3 נתניה



640,332	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)
169,262	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)
26%	שיעור רווח גולמי צפוי

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



**2025**  
מועד תחילת שיווק  
שלב 1

**2030**  
מועד סיום משוער  
שלב 2

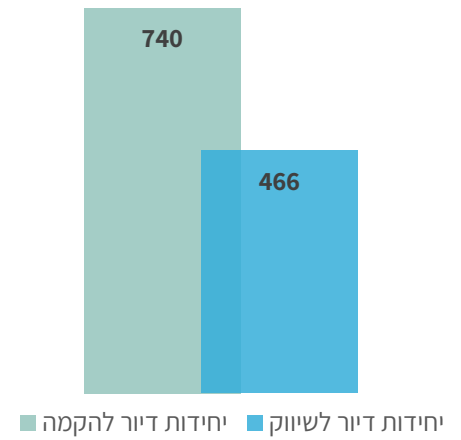


**50%**  
חלק בית וגג

**0.0%**  
שיעור השלמה



**סטטוס**  
תב"ע אושרה  
להפקדה





# נתונים פיננסיים

## עיקרי רווח והפסד

באלפי ש"ח

2021	2022	2023	
<b>298,542</b>	<b>271,885</b>	<b>131,038</b>	<b>הכנסות</b>
240,379	215,057	110,165	עלות המכר
<b>58,163</b>	<b>56,828</b>	<b>20,873</b>	<b>רווח גולמי</b>
6,259	4,134	3,248	הוצאות מכירה ושיווק
3,704	5,813	5,243	הוצאות ייזום
11,055	19,620	20,215	הוצאות הנהלה וכלליות
319	1,325	707	הוצאות אחרות
<b>36,826</b>	<b>25,936</b>	<b>(8,540)</b>	<b>רווח (הפסד) תפעולי לפני הוצאות תשלום מבוסס מניות ורישום למסחר</b>
-	4,664	-	הוצאות תשלום מבוסס מניות
-	3,850	-	הוצאות בגין רישום למסחר
<b>36,826</b>	<b>17,422</b>	<b>(8,540)</b>	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
1	901	6,393	הכנסות מימון
5,881	3,898	4,824	הוצאות מימון
<b>30,946</b>	<b>14,425</b>	<b>(6,971)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
-	4,228	(639)	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה
<b>30,946</b>	<b>10,197</b>	<b>(6,332)</b>	<b>סך-הכל רווח (הפסד) כולל לשנה</b>



# נתונים פיננסיים

## עיקרי המאזן

באלפי ש"ח



**69%**  
יחס הון למאזן

**ללא**  
חוב פיננסי

חוב פיננסי נטו  
שלילי

31.12.2022	31.12.2023	
76,460	33,897	מזומנים ושווי מזומנים
164,018	98,661	פיקדונות מוגבלים (חשבונות ליווי)
32,063	36,117	לקוחות ונכסים בגין חוזה
92,621	91,935	מלאי בניינים למכירה
37,470	90,187	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
56,279	25,265	מקדמות מרוכשי דירות
73,285	65,285	התחייבויות לבעלי מקרקעין
253,702	252,827	הון בעלים
<b>421,279</b>	<b>368,230</b>	<b>סך מאזן</b>



מובילים התחדשות עירונית

19





בית וגג  
מבילים התחדשות עירונית

# תודה רבה

