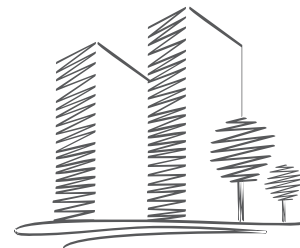




# בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

מצגת שוק ההון מרץ 2025

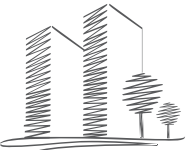


# הבהרה משפטית

מצגת זו של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") נערכה על בסיס מידע הכלול בדיווחים המיידיים והתקופתיים שהוגשו על ידי החברה לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

המצגת נועדה להנגיש לציבור המשקיעים מידע כללי בנוגע לפעילויותיה העיקריות באופן בהיר וידידותי. מטבעה, המצגת היא תמציתית ואינה כוללת את כל המידע והנתונים שפורסמו על ידי החברה. לקבלת תמונה מלאה של פעילויות החברה והסיכונים הכרוכים בהן, ראו את הדיווחים המלאים שהוגשו על ידי החברה לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, לרבות הדוח השנתי של החברה לשנת 2024 כפי שפורסם ביום 16 במרץ 2025 (להלן: "**הדוח השנתי**").

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 מושפעת, בין היתר, מהתקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' בדוח השנתי או מגורמים חיצוניים אחרים שאינם בשליטת החברה. מובהר 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.



# כרטיס ביקור



מובילים התחדשות עירונית

03



חברה יזמית מובילה בעיקר בתחום ההתחדשות העירונית



בעלי שליטה חזקים והנהלה מנוסה



צמיחה מתמדת שילוש היקף יח"ד ממועד ההנפקה



צבר פרויקטים גדול כ- 10,000 יח"ד בקידום



כ- 1.6 מיליארד ש"ח רווח גולמי עתידי מפרויקטים חתומים



בשנת 2025 תחילת ביצוע בהיקפים משמעותיים

כ- 340 יח"ד לשיווק

כ- 520 יח"ד להקמה

למעלה מ- 1 מיליארד ש"ח הכנסות

כ- 270 מ' ש"ח רווח גולמי



איתנות פיננסית

כ- 253 מ' ש"ח הון עצמי ליום 31/12/2024

60% יחס הון למאזן

ללא חוב סולו

# פירוט פרויקטים



מובילים התחדשות עירונית

## תל אביב

- בצלאל 9
- ליפסקי 18
- אחימאיר 5-9
- ז'בוטינסקי 135-137
- ז'בוטינסקי 133
- ז'בוטינסקי 152
- האמוראים 11-13
- קצנלסון 5
- רמז 34
- פנקס 4
- פנקס 30
- אבן גבירול 168
- אבן גבירול 170
- אבן גבירול 172
- אבן גבירול 174
- אבן גבירול 176
- אבן גבירול 178
- אבן גבירול 180
- אונקלוס 9
- אפטר 5
- אפטר 10
- דוד המלך 6
- דוד המלך 8
- דוד המלך 10
- דוד המלך 12
- דרך נמיר מרדכי 115
- הרב צירלסון 30
- ז'בוטינסקי 148
- יחזקאל 14-16
- אוהלי יעקב 1-7

יח"ד	1,242
הכנסות	2,660,034
רווח גולמי	602,001

## רמת השרון

סמטת המעלות 3	יח"ד	38
הכנסות		109,749
רווח גולמי		23,251

## רעננה

מגדל 29-41	יח"ד	88
הכנסות		182,142
רווח גולמי		42,449

## רמת גן

המעגל 35	יח"ד	616
שפירא 19		1,297,479
חרות 6-8		280,548
הפודים 45-47		
רוקח 19-21		
הרצל-שילה		
הכנסות		1,297,479
רווח גולמי		280,548

## קדימה צורן

מתחם בן-צבי	יח"ד	913
הכנסות		614,591
רווח גולמי		133,046

## נתניה

מתחם 542/3	יח"ד	739
הכנסות		640,333
רווח גולמי		157,662

## ירושלים

גילה	יח"ד	1,350
הכנסות		774,513
רווח גולמי		151,890

## חיפה

בת גלים	יח"ד	725
הכנסות		656,594
רווח גולמי		145,147

## הרצליה

יפה לייב 36 א + ב	יח"ד	71
לייב יפה 36 ד		139,034
הכנסות		32,003
רווח גולמי		

## רחובות

יום הכיפורים 28	יח"ד	150
סטולבוב		128,387
הכנסות		26,113
רווח גולמי		

קדימה צורן  
913 יח"ד

הרצליה  
71 יח"ד

רמת השרון  
38 יח"ד

ירושלים  
1,350 יח"ד

חיפה  
725 יח"ד

נתניה  
739 יח"ד

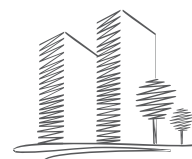
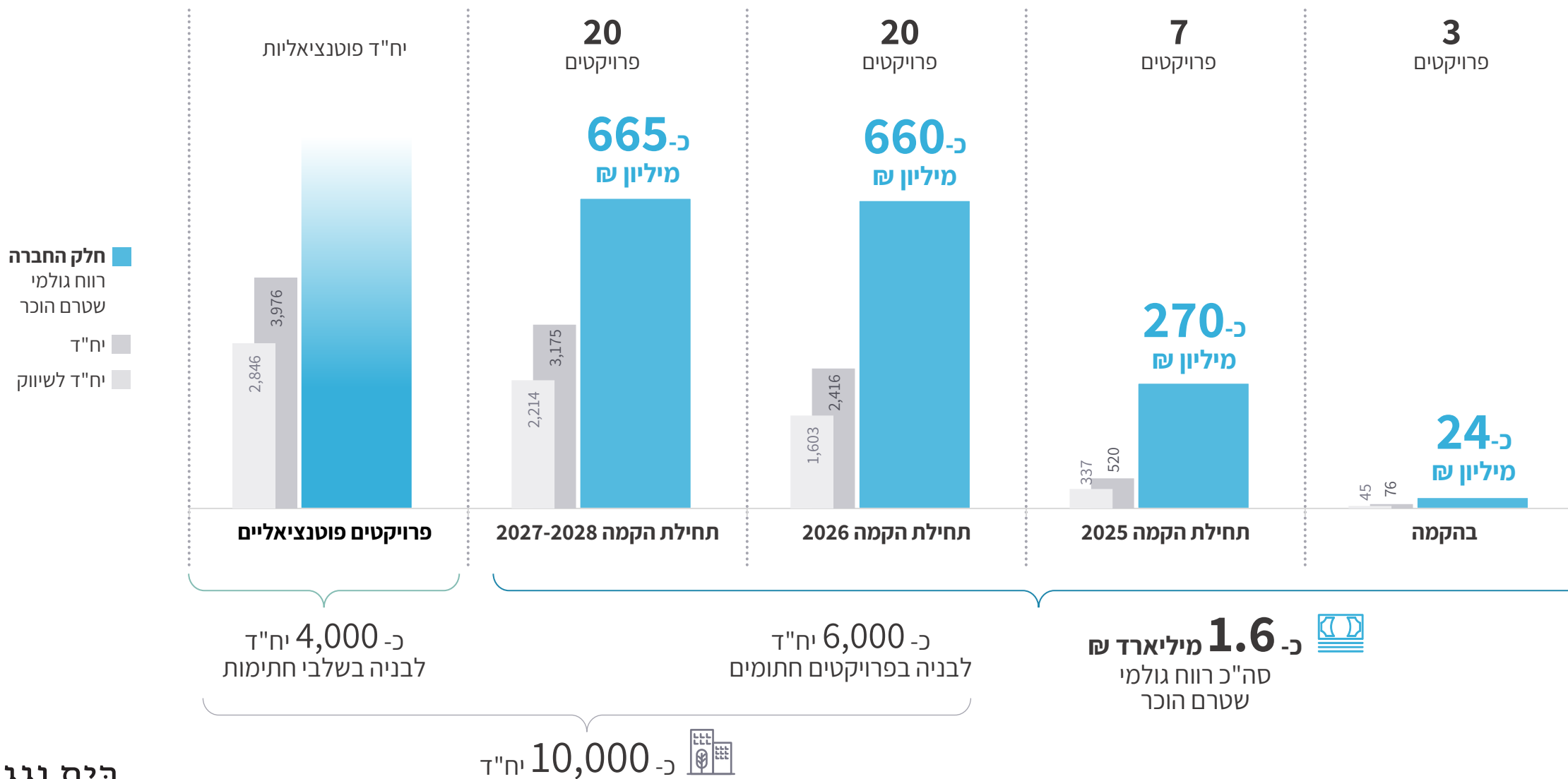
רעננה  
88 יח"ד

תל אביב  
1,242 יח"ד

רמת גן  
616 יח"ד

רחובות  
150 יח"ד

# צבר פרויקטים

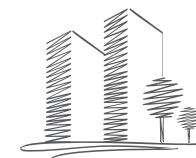


מובילים התחדשות עירונית

# פרויקטים בהקמה

הנתונים הכספיים באלפי ש"ח

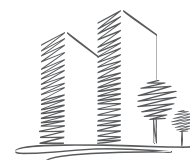
שם וכתובת הפרויקט	מסלול הפרויקט	כמות יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק ע"י החברה	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו ליום 31/12/2024	חלק החברה	שיעור השלמה (ביצוע)	שיעור השיווק	הכנסות (חלק החברה)	רווח גולמי (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)	מועד סיום הקמה או המועד המשוער
בצאל 9, תל אביב	38/2	15	7	7	99.46%	75%	100%	61,714	12,588	20%	3,323	Q2/2025
סמטת המעלות 3, רמת השרון	38/2	38	26	16	99.46%	65%	62%	109,749	23,251	21%	13,220	Q4/2025
ליפסקי 18, תל אביב	38/2	23	12	9	99.46%	40%	75%	76,360	10,024	13%	7,115	Q1/2026
		76	45	32				247,823	45,863	19%	23,658	



# פרויקטים תחילת הקמה 2025

הנתונים הכספיים באלפי ש"ח

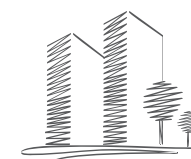
שם וכתובת הפרויקט	מסלול הפרויקט	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו ליום 31/12/2024	חלק החברה	הכנסות (חלק החברה)	שיעור השיווק	רווח גולמי (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	מועד תחילת הקמה משוער	מועד סיום הקמה משוער
אחימאיר 5-9, תל אביב	38/2	165	93	28	49.73%	245,255	30%	66,166	27%	Q2/2025	Q3/2028
קצנלסון 5, תל אביב	38/2	25	10	-	100.00%	60,237	-	6,005	10%	Q2/2025	Q4/2027
ז'בוטינסקי 133, תל אביב	38/2	34	18	7	100.00%	144,633	39%	39,337	27%	Q3/2025	Q1/2028
ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב	38/2	68	36	9	50.00%	105,681	25%	30,490	29%	Q3/2025	Q1/2028
ז'בוטינסקי 152, תל אביב	38/2	38	18	-	100.00%	95,983	-	18,284	19%	Q3/2025	Q1/2028
האמוראים 11-13, תל אביב	38/2	68	40	-	99.46%	214,064	-	63,585	30%	Q3/2025	Q2/2028
יצחק ויטנברג, גבעת שמואל	יזמות חופשית	122	122	-	50.00%	199,844	-	44,609	22%	Q4/2025	Q3/2029
		<b>520</b>	<b>337</b>	<b>44</b>		<b>1,065,697</b>		<b>268,475</b>	<b>25%</b>		



# פרויקטים תחילת הקמה 2026

הנתונים הכספיים באלפי ש"ח

שם וכתובת הפרויקט	מסלול הפרויקט	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	חלק החברה	הכנסות (חלק החברה)	רווח גולמי (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	מועד תחילת הקמה משוער	מועד סיום הקמה משוער
רמז 34, תל אביב	תמ"א 38/2	24	12	100.00%	75,460	12,966	17%	Q1/2026	Q3/2028
פנקס 4, תל אביב	תמ"א 38/2	31	18	100.00%	79,573	20,326	26%	Q1/2026	Q1/2029
אונקולוס 9, תל אביב	תמ"א 38/2	27	15	100.00%	74,897	16,685	22%	Q1/2026	Q4/2028
מגדל 29-41, רעננה	פינוי בינוי	88	53	100.00%	182,142	42,449	23%	Q1/2026	Q4/2028
פנקס 30, תל אביב	תמ"א 38/2	39	16	100.00%	113,111	24,927	22%	Q1/2026	Q1/2029
העלייה השנייה, שרל לוז 24-37, חיפה	פינוי בינוי	725	541	50.00%	656,594	145,147	22%	Q1/2026	Q2/2030
אפטר 5, תל אביב	תמ"א 38/2	40	24	100.00%	93,590	23,837	25%	Q2/2026	Q4/2028
המעגל 35, רמת גן	תמ"א 38/2	45	30	100.00%	87,436	22,195	25%	Q2/2026	Q4/2028
יפה לייב 36 א' + ב', הרצליה	תמ"א 38/2	49	31	100.00%	90,085	22,045	24%	Q2/2026	Q1/2029
לייב יפה 36 ד', הרצליה	תמ"א 38/2	22	13	100.00%	48,949	9,958	20%	Q3/2026	Q2/2029





# פרויקטים תחילת הקמה 2026

הנתונים הכספיים באלפי ש"ח

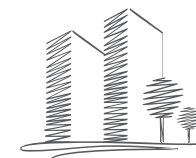
שם וכתובת הפרויקט	מסלול הפרויקט	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	חלק החברה	הכנסות (חלק החברה)	רווח גולמי (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	מועד תחילת הקמה משוער	מועד סיום הקמה משוער
יחזקאל 14-16, תל אביב	תמ"א 38/2	38	16	100.00%	79,744	16,197	20%	Q3/2026	Q2/2029
שפירא 19, רמת גן	תמ"א 38/2	40	22	100.00%	91,564	20,492	22%	Q3/2026	Q2/2029
שלב 1 - גילה, ירושלים	פינוי בינוי	338	263	33.33%	193,628	38,099	20%	Q3/2026	Q3/2030
542/3 - נתניה	קומבינציה	739	465	50.00%	640,333	157,662	25%	Q2/2026	Q2/2030
אפטר 10, תל אביב	תמ"א 38/2	48	28	100.00%	103,419	22,545	22%	Q4/2026	Q3/2029
דוד המלך 6, תל אביב	תמ"א 38/2	23	10	100.00%	53,985	12,390	23%	Q4/2026	Q3/2029
דוד המלך 8, תל אביב	תמ"א 38/2	23	10	100.00%	53,985	12,192	23%	Q4/2026	Q3/2029
דוד המלך 10, תל אביב	תמ"א 38/2	23	10	100.00%	53,985	12,427	23%	Q4/2026	Q3/2029
דוד המלך 12, תל אביב	תמ"א 38/2	23	10	100.00%	53,985	12,390	23%	Q4/2026	Q3/2029
דרך נמיר מרדכי 115, תל אביב	תמ"א 38/2	33	18	100.00%	59,560	14,915	25%	Q4/2026	Q2/2029
		<b>2,416</b>	<b>1,603</b>		<b>2,886,025</b>	<b>659,845</b>	<b>23%</b>		



# פרויקטים תחילת הקמה 2027-2028

הנתונים הכספיים באלפי ש"ח

שם וכתובת הפרויקט	מסלול הפרויקט	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	חלק החברה	הכנסות (חלק החברה)	רווח גולמי (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	מועד תחילת הקמה משוער	מועד סיום הקמה משוער
אבן גבירול 172, תל אביב	תמ"א 38/2	56	34	49.73%	75,974	14,637	19%	Q1/2027	Q4/2029
אבן גבירול 174, תל אביב	תמ"א 38/2	56	34	50.00%	75,974	15,068	20%	Q1/2027	Q4/2029
אבן גבירול 176, תל אביב	תמ"א 38/2	56	34	50.00%	75,974	15,068	20%	Q1/2027	Q4/2029
אבן גבירול 178, תל אביב	תמ"א 38/2	56	34	49.73%	75,974	14,677	19%	Q1/2027	Q4/2029
אבן גבירול 180, תל אביב	תמ"א 38/2	56	34	49.73%	75,974	14,901	20%	Q1/2027	Q4/2029
חרות 6-8, רמת גן	פינוי בינוי	67	44	100.00%	126,966	34,470	27%	Q1/2027	Q3/2029
שלב 2 - גילה, ירושלים	פינוי בינוי	338	263	33.33%	193,628	38,015	20%	Q1/2027	Q1/2031
הרב צירלסון 30, תל אביב	תמ"א 38/2	23	11	100.00%	66,829	13,771	21%	Q1/2027	Q1/2030
ז'בוטינסקי 148, תל אביב	תמ"א 38/2	29	13	100.00%	59,009	13,116	22%	Q2/2027	Q4/2029
מתחם בן צבי, קדימה צורן	פינוי בינוי	913	667	50.00%	614,591	133,046	22%	Q2/2027	Q4/2030



# פרויקטים תחילת הקמה 2027-2028

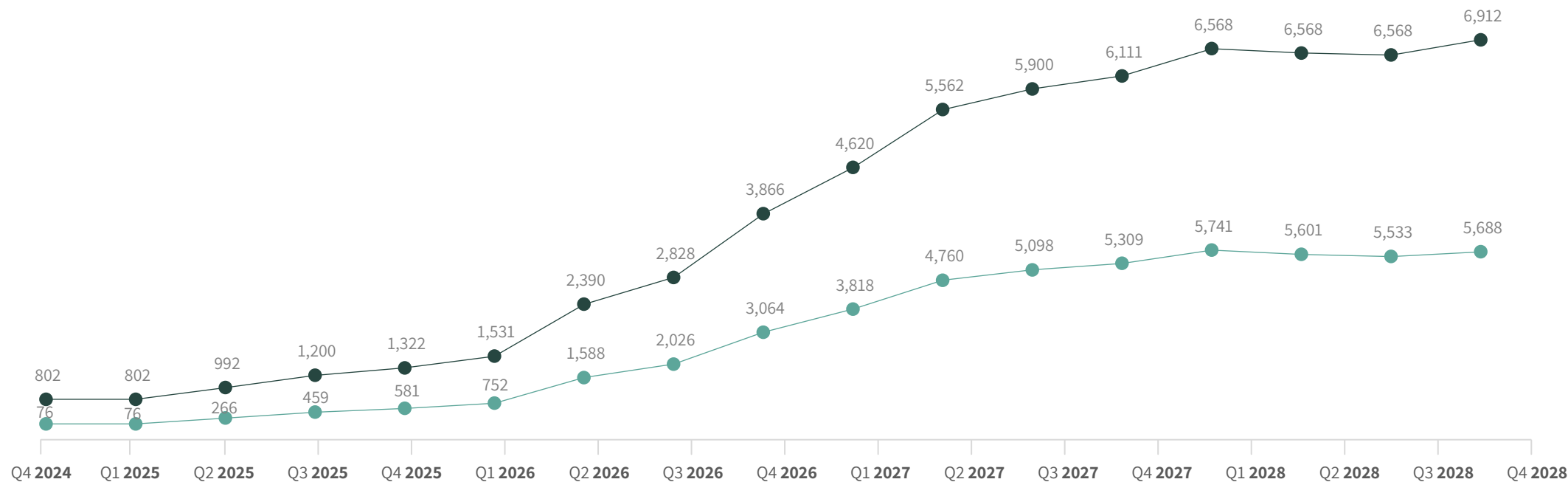
הנתונים הכספיים באלפי ש"ח

שם וכתובת הפרויקט	מסלול הפרויקט	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	חלק החברה	הכנסות (חלק החברה)	רווח גולמי (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	מועד תחילת הקמה משוער	מועד סיום הקמה משוער
שלב 3 - גילה, ירושלים	פינוי בינוי	338	263	33.33%	193,628	37,928	20%	Q3/2027	Q3/2031
אבן גבירול 168, תל אביב	תמ"א 38/2	61	30	50.00%	78,103	19,986	26%	Q4/2027	Q2/2030
יום הכיפורים 28, רחובות	פינוי בינוי	57	39	50.00%	51,285	11,698	23%	Q4/2027	Q4/2030
סטולבוב (צבי הורביץ), רחובות	פינוי בינוי	93	61	50.00%	77,103	14,415	19%	Q4/2027	Q4/2030
הפודים 45-47, רמת גן	פינוי בינוי	64	42	100.00%	139,846	32,304	23%	Q1/2028	Q1/2031
רוקח 19-21, רמת גן	פינוי בינוי	56	36	100.00%	104,573	22,585	22%	Q1/2028	Q1/2031
שלב 4 - גילה, ירושלים	פינוי בינוי	338	263	33.33%	193,628	37,847	20%	Q1/2028	Q1/2032
הרצל שילה, רמת גן	פינוי בינוי	344	202	100.00%	747,094	148,502	20%	Q4/2028	Q4/2031
אוהלי יעקב 1-7, תל אביב	תמ"א 38/2	128	80	50.00%	115,000	21,000	18%	Q4/2026	Q4/2029
אבן גבירול 170, תל אביב	תמ"א 38/2	47	29	50.00%	62,000	11,500	19%	Q1/2027	Q4/2029
		<b>3,175</b>	<b>2,214</b>		<b>3,203,153</b>	<b>664,535</b>	<b>21%</b>		





# צמיחה בפעילות החברה



● יח"ד מצטבר  
● יח"ד בביצוע



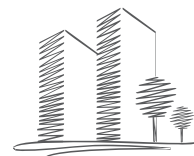
מובילים התחדשות עירונית



# אחימאיר

## 5-7-9

### תל אביב



מובילים התחדשות עירונית

245,255	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)
66,166	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)
27%	שיעור רווח גולמי צפוי

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



**Q4/2023**  
מועד תחילת שיווק



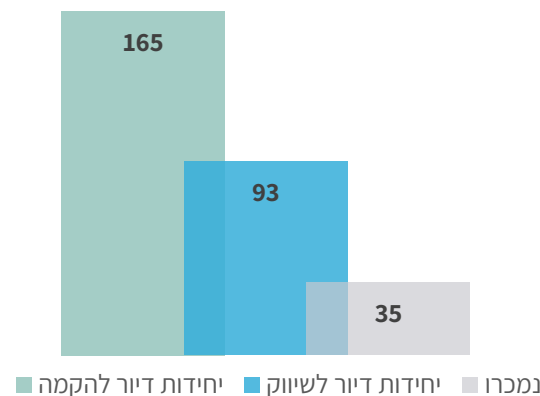
**50%**  
חלק בית וגג



**סטטוס**  
התקבל  
היתר בניה

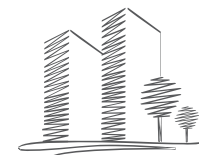
**Q3/2028**  
מועד סיום משוער

**0.0%**  
שיעור השלמה





# ז'בוטינסקי 133-135-137 תל אביב



מובילים התחדשות עירונית

250,314	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)
69,827	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)
28%	שיעור רווח גולמי צפוי

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



**Q4/2023**  
מועד תחילת שיווק

**Q1/2028**  
מועד סיום משוער

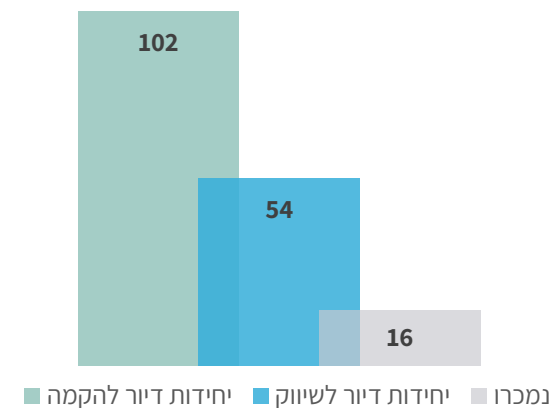


**100% :133**  
**50% :135-137**  
חלק בית וגג

**0.0%**  
שיעור השלמה



**סטטוס**  
בשלבי הוצאת  
היתר בניה





# האמוראים

## 11-13

### תל אביב



מובילים התחדשות עירונית

214,064	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)
63,585	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)
30%	שיעור רווח גולמי צפוי



**Q4/2024**  
מועד תחילת שיווק

**Q2/2028**  
מועד סיום משוער

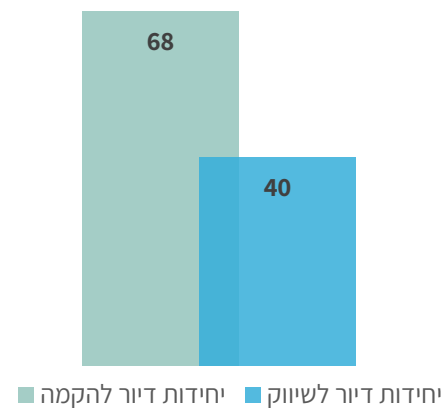


**100%**  
חלק בית וגג

**0.0%**  
שיעור השלמה



**סטטוס**  
בשלבי הוצאת  
היתר בניה





# יצחק ויטנברג גבעת שמואל



מובילים התחדשות עירונית

199,844	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)
44,609	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)
22%	שיעור רווח גולמי צפוי

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



**Q3/2025**  
מועד תחילת שיווק



**50%**  
חלק בית וגג



**סטטוס**  
בשלבי תכנון להיתר בניה

**Q3/2029**  
מועד סיום משוער

**0.0%**  
שיעור השלמה



יחידות דיור להקמה



# נתונים פיננסיים

## עיקרי רווח והפסד

באלפי ש"ח

2022	2023	2024	
<b>271,885</b>	<b>131,038</b>	<b>141,440</b>	<b>הכנסות</b>
215,057	110,165	113,944	עלות המכר
<b>56,828</b>	<b>20,873</b>	<b>27,496</b>	<b>רווח גולמי</b>
4,134	3,248	6,361	הוצאות מכירה ושיווק
5,813	5,243	4,671	הוצאות ייזום
19,620	20,215	18,875	הוצאות הנהלה וכלליות
1,325	707	792	הוצאות אחרות
<b>25,936</b>	<b>(8,540)</b>	<b>(3,223)</b>	<b>רווח (הפסד) תפעולי לפני הוצאות תשלום מבוסס מניות ורישום למסחר</b>
8,514	-	-	הוצאות רישום למסחר ותשלום מבוסס מניות
<b>17,422</b>	<b>(8,540)</b>	<b>(3,223)</b>	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
901	6,393	4,895	הכנסות מימון
3,898	4,824	4,849	הוצאות מימון
<b>14,425</b>	<b>(6,971)</b>	<b>(3,177)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
4,228	(639)	(247)	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה
<b>10,197</b>	<b>(6,332)</b>	<b>(2,930)</b>	<b>סך-הכל רווח (הפסד) כולל לשנה</b>



# נתונים פיננסיים

## עיקרי המאזן

באלפי ש"ח



**60%**  
יחס הון למאזן

**ללא**  
חוב סולו

חוב פיננסי נטו  
שלילי

31.12.2023	31.12.2024	
33,897	37,231	מזומנים ושווי מזומנים
98,661	56,905	פיקדונות מוגבלים (חשבונות ליווי)
36,117	45,918	לקוחות ונכסים בגין חוזה
91,935	179,243	מלאי בניינים למכירה
90,187	66,144	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
-	93,524	אשראי מתאגידים פיננסיים
25,265	24,162	מקדמות מרוכשי דירות
65,285	27,271	התחייבויות לבעלי מקרקעין
252,827	252,648	הון בעלים
<b>368,230</b>	<b>421,111</b>	<b>סך מאזן</b>



מובילים התחדשות עירונית

18



בֵּית וְגַג  
מבילים התחדשות עירונית

# תודה רבה

