

Y26

חושבים כבעלים.

יוצרים ערך.

אסטרטגיה, השקעות והשבחה · מסחר · ניהול נכסים

יש החלטות שמתחילות בנכס.

ויש כאלה שמתחילות בהזדמנות, באתגר או ברעיון.

בכל אחד מהמקרים, החלטה נכונה מתחילה בהבנה של הרבה מעבר למה שנראה במבט ראשון: השוק, המספרים, האנשים, האפשרויות וההשלכות של כל בחירה.

Y26 נולדה מתוך **עשייה,** לא מתוך תיאוריה.

כמעט שני עשורים בעולם הנדל"ן: בחינת אלפי הזדמנויות, הובלת עסקאות, פיתוח והשבחת מתחמים, מסחור וניהול נכסים מסוגים שונים.

20

כמעט שני עשורים של עשייה בנדל"ן

אלפי

הזדמנויות השקעה שנבחנו לעומק

4

סוגי נכסים: מסחר, מגורים, לוגיסטיקה ומניבים

בלי תשובות מוכנות מראש.

01

מבינים.

את הנכס, השוק, המספרים והאנשים.

02

בוחנים.

אפשרויות, סיכונים, ומה כל בחירה תעשה בעוד שנים.

03

מובילים.

מהלך ליצירת ערך, מהתוכנית ועד התוצאה.

שלושה תחומי אחריות. **ערך משותף.**

אפשר לבחור תחום אחד, כמה מהם או את שלושתם. **בכל מקרה, לחדר נכנס הידע והניסיון של כל התחומים.**



אסטרטגיה, השקעות והשבחה

לזהות את ההזדמנות ולדעת מה נכון לעשות איתה.

לגלות עוד ←



מסחר

להפוך מרכז מסחרי ללב הפועם של השכונה.

לגלות עוד ←



ניהול נכסים

לנהל את ההווה ולזהות מוקדם את המחר.

לגלות עוד ←



לראות את האפשרויות.
לבחור נכון.

בחינת השקעות והזדמנויות
איתור וניתוח הזדמנויות, בדיקות כדאיות כלכלית ומסחרית, בחינת סיכונים וגיבוש חלופות לפעולה.

אסטרטגיה ופיתוח עסקי
בניית תוכניות עסקיות, בחינת שימושים אפשריים, גיבוש כיווני פיתוח והערכת המשמעויות הכלכליות והמסחריות.

השבחה ומימוש פוטנציאל
זיהוי אפשרויות להשבחה תכנונית, פיזית, מסחרית וניהולית, ובחינת הדרכים לקידומן.

ליווי עסקאות ופרויקטים
ליווי תהליכי בדיקה, משא ומתן, תכנון וקידום מהלכים, בהתאם לצורכי הלקוח ולהיקף המשימה.

לא מספיק לזהות הזדמנות. צריך לדעת מה נכון לעשות איתה.



מסחר

כשהמסחר הופך **ללב הפועם של השכונה.**

אסטרטגיה ואפיון המתחם
ניתוח מיקום, אוכלוסייה, הרגלי צריכה, סביבה תחרותית ופוטנציאל מסחרי.

תמהיל ומסחור
תכנון תמהיל עסקים, בחינת התאמתם למתחם וליווי תהליכי מסחור והתקשרויות עם שוכרים.

פיתוח וחיזוק מתחמים
בחינת תפקוד המתחם וגיבוש מהלכים לשיפור סביבת המסחר וחוויית המבקר.

מיצוב ותחרותיות
בחינת הסביבה התחרותית, ויהוי מגמות והתאמת האסטרטגיה המסחרית לשינויים בשוק.

שיפור ביצועים
בחינת פעילות השוכרים והמתחם, ניתוח נתונים וגיבוש המלצות לשיפור.

תמהיל נכון: העסקים הנכונים, במקום הנכון, בחוויה אחת שלמה.



ניהול נכסים

לנהל את ההווה.
לזהות את המחר.

בקרה פיננסית ותקציבית
בחינת הכנסות והוצאות, מעקב אחר תקציבים, ניתוח נתונים וזיהוי פערים.

קשרי שוכרים וביצועים
ליווי הקשר עם השוכרים, בחינת נתוני פעילות רלוונטיים וזיהוי אתגרים.

בקרה תפעולית וספקים
בחינת התקשרויות, עלויות ורמת השירות, וליווי תהליכי בקרה ושיפור.

זיהוי מוקדם של סיכונים
מעקב אחר מדדים, זיהוי נושאים שמחייבים התייחסות וגיבוש דרכי פעולה.

שיפור מתמשך
בחינת אפשרויות להתייעלות, חיזוק הכנסות ופיתוח מקורות ערך נוספים.

הנתונים מספרים מה קורה. הניסיון עוזר להבין מה לעשות.



הניסיון שמאחורי Y26

יוסף כהן

מייסד Y26

כמעט שני עשורים של עשייה.

נקודת מבט שנבנתה לאורך הדרך.

Y26 נוסדה על בסיס ניסיונו של יוסף בהובלת פעילות נדל"ן פרטית עבור בעלי נכסים: איתור ובחינת הזדמנויות השקעה, ניהול עסקאות, פיתוח, מסחור, השבחת נכסים והובלת תהליכי ניהול ובקרה.

אלפי	4	20
הזדמנויות שנבחנו לאורך השנים	מסחר, מגורים, לוגיסטיקה ונכסים מניבים	כמעט שני עשורים של עשייה

הערך של הניסיון אינו רק במה שכבר נעשה, **אלא באופן שבו הוא מסייע לבחון את ההחלטה הבאה.**

האחריות

הניסיון נבנה מתוך אחריות רחבה ומתמשכת: מההחלטה אם נכון להשקיע, דרך גיבוש התוכנית והובלת הביצוע, ועד להתמודדות עם תוצאות ההחלטות לאורך חיי הנכס.

ההבנה

החלטת השקעה אינה מתחילה במחיר. היא מתחילה בהבנת הנכס, הסביבה, הפוטנציאל והסיכונים.

היום

Y26 מביאה את הניסיון ודרך החשיבה הזאת לבעלי נכסים, יזמים, משקיעים ומנהלים. לא מתוך הנחה שהתשובה ידועה מראש, אלא מתוך הקשבה, למידה ובחינה של כל משימה לגופה.

יוסף כהן | מייסד Y26

ארבע החלטות. **ארבע דרכים ליצור ערך.**

01

כ־3,000 מ"ר

זכויות בנייה נוספות במרכז שכונתי

לסיפור המלא ←

02

100%

תפוסה במרכז בירושלים, שנרכש ב־60%

לסיפור המלא ←

03

הגג

שהפך למקור הכנסה בנכס לוגיסטי

לסיפור המלא ←

04

לא.

ההחלטה שהייתה נכונה יותר מכל עסקה

לסיפור המלא ←

מרכז איכותי שפעל מתחת לפוטנציאל שלו.

כ־3,000 מ"ר

זכויות בנייה נוספות שאושרו

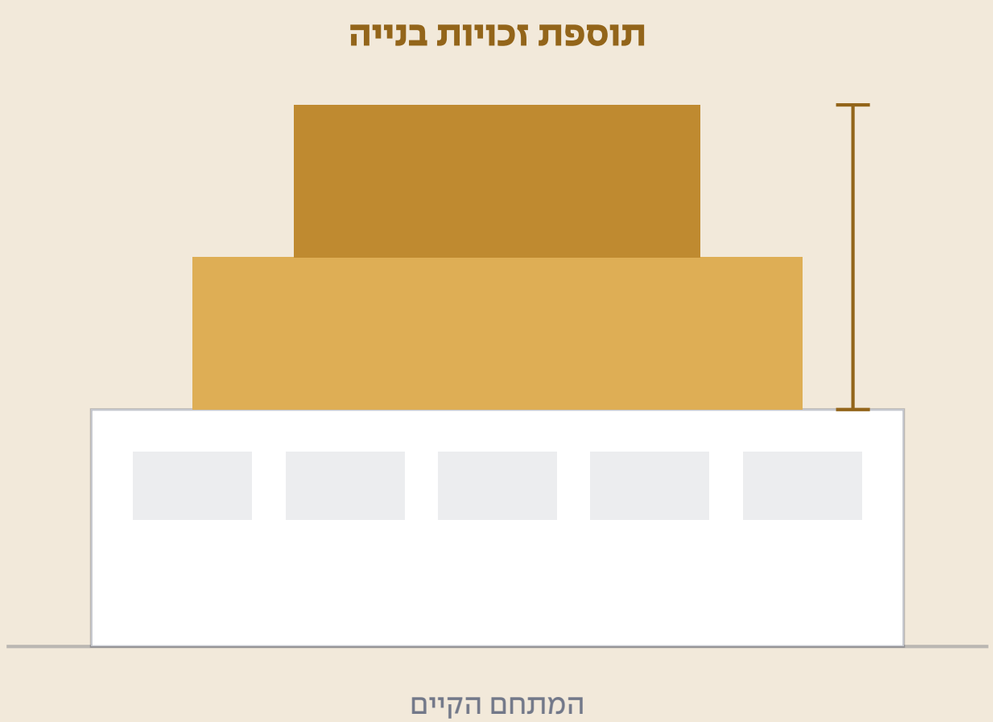
כ־5 שנים

להחזר מלא של ההשקעה

↑

עלייה משמעותית בדמי השכירות

תוכנית עסקית להשבחה כוללת: **קידום תכנון ואישור זכויות, שדרוג המתחם, התאמת התמהיל ופיתוח הכנסות נוספות.** התוצאה: תמהיל שוכרים איכותי ויציב.





02 מרכז מסחרי · ירושלים

נרכש בתפוסה חלקית. היום יש בו רשימת המתנה.

100%

תפוסה, לעומת כ־60% בעת הרכישה

60%

בחינה מחודשת של צורכי האוכלוסייה, שינוי התמהיל, חיזוק הקשר עם השוכרים, שיפור המיצוב והתאמות פיזיות ותפעוליות. ובנוסף:

עלייה משמעותית בדמי השכירות.



הגג הפך **למקור הכנסה.**

מערכת סולארית פעילה: הכנסה נוספת לבעל הנכס, וחשמל מוזל לשוכר.

+	+	✓
הכנסה מהמערכת הסולארית	הכנסה נוספת עם הפעלת האגירה	הארכת הסכם השכירות

ערך שנמצא **מעבר להסכם השכירות.** באותה תקופה נחתמה הארכה של הסכם השכירות. בנוסף, מערכת אגירת אנרגיה נמצאת בהתקנה, **ועם הפעלתה תתקבל הכנסה נוספת, מעבר להכנסה מהמערכת הסולארית.**

לא.

לפעמים ההחלטה הנכונה **היא לא להתקדם.**

עסקה עם פוטנציאל, שחייבה **בדיקה תכנונית וכלכלית מעמיקה:** מצב תכנוני, לוחות זמנים, עלויות וסיכונים. לנוכח הממצאים הוחלט לא להתקדם בתנאים שנבחנו. החלטה שמבוססת על כדאיות, לא רק על פוטנציאל.



יצירת קשר

יש לכם הזדמנות, פרויקט, נכס או החלטה על השולחן.
בואו נסתכל עליהם יחד.

לא כי אנחנו כבר יודעים מה התשובה.
אלא כי אנחנו יודעים אילו שאלות צריך לשאול כדי להגיע אליה.

שיחה בוואטסאפ | **חיוג** | **מייל**

Y26 | חושבים כבעלים. **יוצרים ערך.**

יוסף כהן | מייסד Y26 050-6840111 העתקה y26@y26.co.il העתקה