



מצגת לקראת הנפקת אג"ח

אוגוסט 2023

Gilad May Construction & Development Ltd



גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

הערות כלליות למידע הכלול במצגת

המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר בקשר עמה, מוצג למטרות הנוחות בלבד, ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה. מצגת זו אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה, הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 והדוח לרבעון השני לשנת 2023, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה. ככל וקיימת סתירה בין האמור במצגת זו ובין האמור בדיווחיה של החברה הנדרשים על-פי דין, יגבר האמור בדיווחים האמורים. המידע הנכלל במצגת אינו מהווה ייעוץ, המלצה, חוות דעת באשר לכדאיות השקעה וכן אינו מהווה הצעה להשקעה ו/או לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, וכן ואינו בא במקום בדיקה עצמאית וייעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע. מצגת זו עשויה לכלול מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר בנוגע לאירועים ועניינים עתידיים. המידע צופה פני

העתיד במצגת זו מבוסס על הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה נכון למועד המצגת, אשר התממשותן אינה ודאית ו/או אינה בשליטה בלעדית של החברה ותושפע, בין היתר, משינויים במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט ו/או שינויים במחירי התשומות, עלויות הבנייה וזמינות כח אדם ו/או עיכובים אפשריים בלוחות זמנים ו/או התקיימות כל או חלק מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה. כמו כן, מובהר כי תוכניות ואסטרטגיית החברה, הכלולות במצגת זו, נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת. לאור האמור, תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים באופן מהותי מאלו שהוצגו במידע צופה פני העתיד המובא במצגת זו. החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הכלול במצגת זו.

כרטיס ביקור

החברה הוקמה בשנת 2001. מתמחה ביזום וביצוע של מגוון פרויקטים למגורים בהיקפים שונים.
בעלת סיווג קבלני בלתי מוגבל (ג'5), המשמש לצורך ביצוע עצמי

107 מיליון ₪

הון עצמי ליום 30 ביוני 2023.

פרויקט נתניה ROYAL BLUE

נחתמו 22 בקשות רכישה בהיקף כספי של 114 מיליון ש"ח כולל מע"מ מחיר מ"ר המכירה הממוצע כ-40 אלפי ש"ח כולל מע"מ

8 פרויקטים

בביצוע ובתכנון, בהיקף של כ-1,150 יח"ד

הכנסות שטרם הוכרו

2,348 מיליוני ש"ח

רווח גולמי שטרם הוכר

571 מיליוני ש"ח

כרטיס ביקור

התמחות בנדל"ן למגורים

ניסיון בייזום וביצוע של דירות למגורים בהיקפים משתנים - מבניינים בודדים ועד לשכונות מגורים שלמות. בשנות פעילות החברה יזמה וביצעה החברה כ-10 פרויקטים ב-10 ערים הכוללים כ-1,700 יח"ד שאוכלסו

קורת גג אחת

בחברה מחלקות מקצועיות בכל התחומים הנדרשים לייזום וביצוע פרויקטים: פיתוח עסקי, שיווק, כספים, משפטי, תכנון, הנדסה, שירות לקוחות ובדק.

זרוע הביצוע

לחברה סיווג קבלני בלתי מוגבל - ג'5. זרוע הביצוע כוללת מהנדסים, הנדסאים, מנהלי פרויקטים, מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות וכן ציוד המאפשרים לה לבצע פרויקטים בכל סדרי הגודל תוך עמידה ביעדי לו"ז ואיכות.

גלעד מאי מתמחה בבניה רוויה למגורים, בייזום וביצוע עצמי

בידול וערך מוסף

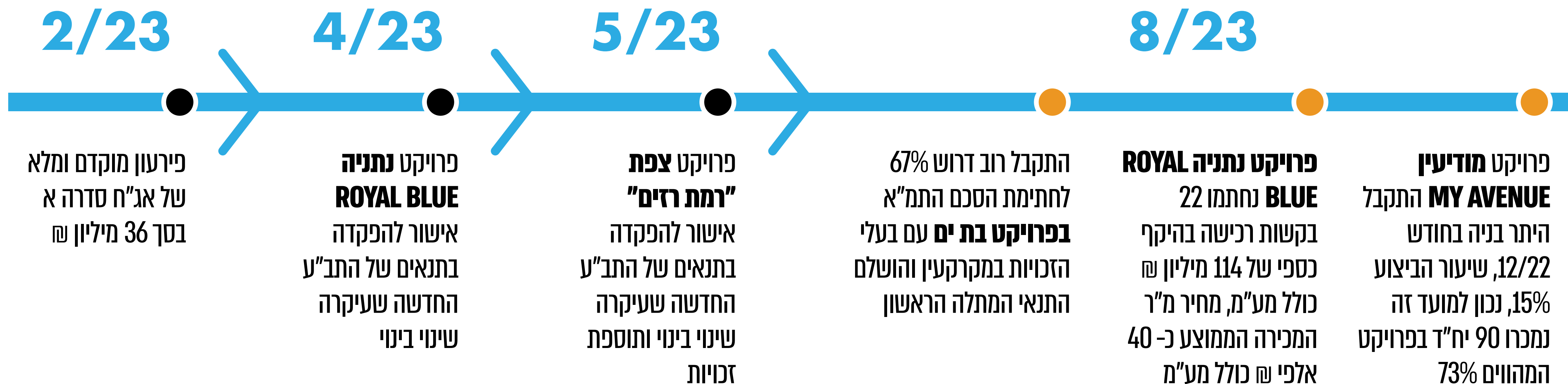
מח"מ פרויקטים קצר. גמישות תפעולית וניהולית. ניסיון רב בקרקעות מדינה והתנהלות מול הרשויות. מקורות מימון מגוונים, אמון וקשרי עבודה רבי שנים עם הבנקים וגורמים חוץ בנקאיים מובילים.

כרטיס ביקור - בעל השליטה והנהלה



בעל השליטה (91%) - יואל יפרח
יו"ר הדירקטוריון - יצחק תורג'מן
מנכ"ל - גלעד יפרח
סמנכ"ל כספים - מוחמד חוסיין, רו"ח
סמנכ"ל הנדסה - עמי לעאל

אירועים מהותיים בשנת 2023



גלעד מאי עם הפנים קדימה 2023-2027

2023-2027



שיעור רווח גולמי צפוי

23%



רווח גולמי צפוי

571

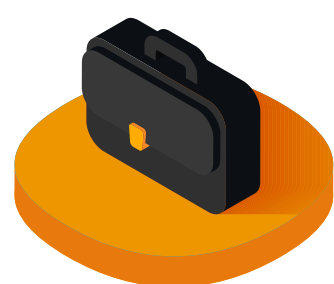
מיליון ₪



הכנסות צפויות

2,348

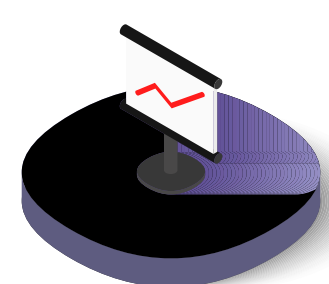
מיליון ₪



הון עצמי*

107

מיליון ₪



אג"ח נסחר (במחזור)

90

מיליון ₪



עודפי צפויים

610

מיליון ₪

(*) נכון ליום 30 ביוני 2023
המידע בשקף זה כולל מידע צופה פני עתיד



הפרויקטים שלנו

OUR PROJECTS

- מַי קצירין | 51 יח"ד**
- מַי חצור הגלילית (שלב ב') | 21 יח"ד**
- מַי חצור הגלילית | 207 יח"ד**
- מַי צפת | 401 יח"ד**
- מַי בית שאן | 108 יח"ד**
- מַי קרית אתא | 37 יח"ד**
- מַי פרדס חנה | 46 יח"ד**
- מַי נתניה | 210 יח"ד | 1500 מ"ר מסחר**
- מַי הרצליה | 12 יח"ד**
- מַי ת"א | 28 יח"ד**
- מַי בת ים | 96 יח"ד**
- מַי מודיעין | 123 יח"ד | 1,250 מ"ר מסחר**
- מַי אשדוד | 194 יח"ד**
- מַי אשקלון | 106 יח"ד**
- מַי שדרות | 606 יח"ד**
- מַי נתיבות | 336 יח"ד**
- מַי רמות ירום נתיבות | 348 יח"ד | 300 מ"ר מסחר**
- מַי מצפה רמון | 29 יח"ד**



פרויקטי מגורים בשלבי ביצוע

שם הפרויקט	יח"ד למכירה	יח"ד מכורות למועד זה	אחוז מכירות	יח"ד שנמכרו מינואר 2023	הכנסות צפויות באלפי ש"ח	עלויות צפויות באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי באלפי ש"ח	עודפים באלפי ש"ח	שיעור הרווח הגולמי	מועד תחילת פרויקט	מועד סיום פרויקט משוער	שיעור ביצוע
MY AVENUE - מע"ר מודיעין	123	90	73%	64	396,688	283,689	112,999					
מזה הוכר ל 30 ביוני 2023					(35,131)	(25,126)	(10,004)					
MY AVENUE שטרם הוכר	123	90	73%	64	361,557	258,563	102,995	*138,452	28%	Q4 2022	Q4 2025	15%
MY חצור 207-208	21	19	90%	-	22,049	16,088	5,962					
מזה הוכר ל 30 ביוני 2023					(18,144)	(13,051)	(5,094)					
MY חצור שטרם הוכר	21	19	90%	-	3,905	3,037	868	**1,831	27%	Q3 2021	Q4 2023	92%
MY יגאל אלון שטרם הוכר (***)	12	-	-	-	30,479	22,602	7,877	8,146	26%	Q3 2023	Q4 2025	0%
תמ"א 38												
סה"כ כלל הפרויקטים בביצוע	156	109	69%	64	395,941	284,201	111,739	148,429	26%			

(*) עודפים לפי דוח מעקב 30 יולי 2023

(**) עודפים לפי דוח מעקב 30 ביוני 2023 בניכוי עודפים בסך 5 מליון ש"ח

(***) בהתאם לדוח אפס

(****) במהלך חודש יולי 2023 החברה החלה בבניית הפרויקט

המידע בשקף זה כולל מידע צופה פני עתיד

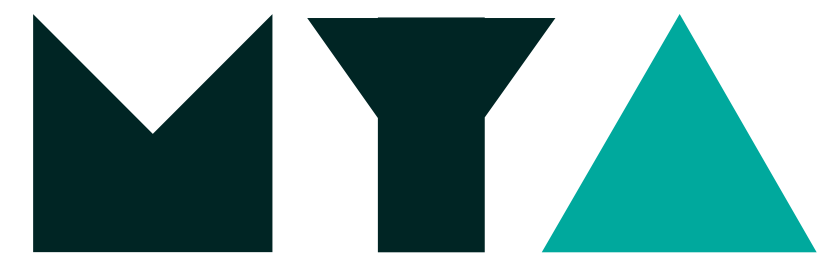
ריכוז פרויקטים בשלבי תכנון ורישוי

פרויקט	יח"ד למכירה	יח"ד מכורות למועד זה	אחוז מכירות / בקשות בתומות	הכנסות צפויות באלפי ₪	עלויות צפויות באלפי ₪	רווח גולמי צפוי באלפי ₪	עודפים צפויים אלפי ש"ח	עודפים צפויים חלק התאגיד באלפי ₪	שיעור הרווח הגולמי	מועד תחילת פרויקט	מועד סיום פרויקט משוער	מצב סטטוטורי
MY צפת מתחם א ו- ב	198		-	238,314	179,745	58,568	55,322	55,322	25%	Q4 2023	Q1 2027	תב"ע שינוי בינוי, אושרה להפקדה
MY צפת מתחם ג	203		-	252,961	184,024	68,937	65,360	65,360	27%	Q4 2023	Q1 2027	תב"ע שינוי בינוי, אושרה להפקדה
ROYAL BLUE נתניה	210	22(**)	10%	938,085	752,583	185,503	203,957	203,957	20%	Q4 2023	Q4 2027	תב"ע שינוי בינוי, אושרה להפקדה
MY נתיבות רמות יורם (*)	348	-	-	461,786	329,299	132,488	120,491	66,270	29%	Q1 2024	Q2 2027	תב"ע בתוקף, בתהליך היתר
MY גבעת הכלניות	37	-	-	60,906	46,673	14,233	16,027	16,027	23%	Q4 2024	Q4 2027	תב"ע בתוקף, בתכנון להיתר
סיכום	996	22	10%	1,952,053	1,492,324	459,729	461,156	406,935	24%			

(*) חלק החברה בפרויקט 55%, נתונים ההכנסות והעלויות מוצגים לפי 100% והעודפים מוצגים לפי חלק החברה
 (***) 22 בקשות רכישה חתומות בהיקף כספי של 110 מליון ש"ח כולל מע"מ, משקף 40 אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ המידע בשקף זה כולל מידע צופה פני עתיד



מודיעין



MY AVENUE

**הפרויקט כולל 123 יח"ד ב-7 בניינים מעל קומת מסחר
 וחניון תת קרקעי. הפרויקט האחרון בלב המע"ר במודיעין.
 עודפי הפרויקט משמשים כבטוחה לאג"ח ב'**

היקף הזכויות	123 יח"ד ו-1,250 מ"ר מסחרי
סה"כ הכנסות צפויות	כ-397 מיליון ₪
עודפים צפויים	כ-138.5 מיליון ₪
סטטוס	התקבל היתר 12/22 הסתיימו עבודות חפירה ודיפון, עבודות שלד
מועד סיום בניה משוער	2025
תחילת מכירות	Q2/2022
שיעור השיווק	כ-73% (*)

(*) במהלך הרבעון השני נמכר 3 יח"ד, ובמהלך חודשי יולי ואוגוסט נמכרו 6 יח"ד נוספות במחיר ממוצע 35 אלפי ש"ח כולל מע"מ

OUR PROJECTS



נתניה

ROYAL



BLUE

מס' יח"ד 210 + כ-1,500 מ"ר מסחר

מס' יח"ד

כ-938 מש"ח

סה"כ הכנסות צפויות

כ-185 מש"ח

סה"כ רווח גולמי צפוי

204 מש"ח

סה"כ עודפים צפויים

10%

שיעור מכירות*

Q4 2023

מועד תחילת בניה משוער

החברה החלה בשיווק הפרויקט ברבעון 2 2023

תחילת מכירות

Q4 2027

מועד סיום בניה משוער

(* נחתמו 22 בקשות רכישה חתומות בהיקף כספי של 114 מיליון ש"ח כולל מע"מ המהווים כ-10% מהיקף הפרויקט, מחיר מ"ר מכירה ממוצע כ-40 אלפי ש"ח כולל מע"מ
 (** הועדה המקומית אישרה להפקדה בתנאים של התב"ע החדשה שעיקרה שינוי בינוי. ברבעון 4 2023, החברה צופה לקבל היתר חפירה ודיפון להתחלת עבודות בניה



MY צפת "רמת רזים" מתחם א' ו- ב'

מס' יח"ד	198 50% במחיר מופחת
סה"כ הכנסות צפויות	כ-238 מש"ח
סה"כ רווח גולמי צפוי	כ-58.5 מש"ח
סה"כ עודפים צפויים	55.3 מש"ח
מועד תחילת בניה משוער (**)	Q4 2023
צפי תחילת מכירות	Q4 2023
מועד סיום בניה משוער	Q1 2027
שווי קרקע בשוק חופשי	כ-49.5 מילון ש"ח

(**) בחודש מאי 2023, הועדה המקומית אישרה להפקדה בתנאים של התב"ע החדשה בסמכות מקומית שעיקרה שינוי בינוי ותוספת זכויות, ברבעון 4 2023 החברה צופה לקבל היתר חפירה ודיפון להתחלת עבודות בניה



MY צפת "רמת רזים" מתחם ג'

מס' יח"ד	203 50% במחיר מופחת
סה"כ הכנסות צפויות	נ-253 מש"ח
סה"כ רווח גולמי צפוי	נ-69 מש"ח
סה"כ עודפים צפויים	65.3 מש"ח
מועד תחילת בניה משוער**	Q4 2023
צפי תחילת מכירות	Q4 2023
מועד סיום בניה משוער	Q1 2027
שווי קרקע בשוק חופשי	נ-50.5 מילון ש"ח

(**) בחודש מאי 2023, הועדה המקומית אישרה להפקדה בתנאים של התב"ע החדשה בסמכות מקומית שעיקרה שינוי בינוי ותוספת זכויות, ברבעון 4 2023 החברה צופה לקבל היתר חפירה ודיפון להתחלת עבודות בניה

רמות יורם - נתיבות



348(*)	מס' יח"ד (*)
55%	חלק החברה בפרויקט
נ-461.8 מש"ח	סה"כ הכנסות צפויות
נ-132 מש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי
120 מש"ח	סה"כ עודפים צפויים
Q4 2023	מועד תחילת בניה משוער
Q4 2023	צפי תחילת מכירות
Q2 2027	מועד סיום בניה משוער

(*) כולל תוספת 20% צפויה

(**) תב"ע בתוקף, בתהליך היתר



MY הרצליה - יגאל אלון

12	מס' יח"ד (*)
נ- 30.5 מש"ח	סה"כ הכנסות צפויות
נ- 7.6 מש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי
Q3 2023	מועד תחילת בניה
Q3 2023	צפי תחילת מכירות
Q4 2025	מועד סיום בניה משוער

*ראה דיווח מיידי מיום 27 באוגוסט 2023, בדבר רכישת החברה את יתרת ההחזקות בחברת יגאל אלון נישה בע"מ. למועד זה טרם נחתם הסכם וצפוי להיחתם קודם להנפקת אגרות החוב

קרקע בנשר (בבעלות צד קשור) ביעוד תעשייה ומלאכה



הנכס	קרקע בהיקף 9.65 דונם ביעוד תעשייה ומלאכה באזור התעשייה נשר
תיאור הנכס	הנכס ממוקם באזור התעשייה של נשר, הממוקם בחלק הצפון מזרחי של העיר, האזור נהנה מגישה נוחה לצירי תנועה ראשיים כדוגמת כביש מס' 70, כביש מס' 4 ומנהרות הכרמל. הסביבה מאופיינת במבני תעשייה ומלאכה, מרכזי קניות, מוסכים וכד', הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים סלולים, תשתיות ביוב, מים, חשמל ועוד.
בעלות	גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ (צד קשור) צד קשור בחברה משעבד בשעבוד ראשון קרקע פרטית כבטוחה לאגרות החוב המוצעות
ייעוד	לתעשייה ומלאכה - להקמת מבנים לשימוש בתי מלאכה, אחסנה וכן שטחי משרדים
שווי הזכויות בשוק חופשי	29.6 מיליון ש"ח
שעבוד ראשון	קיים שעבוד ראשון לטובת בנק ישראלי. עם הנפקת אגרות החוב המוצעות, החברה תעביר לצד קשור סך של כ- 6.2 מיליון ש"ח לפירעון החוב הבנקאי, והנכס ישמש כבטוחה בשעבוד ראשון לאגרות החוב המוצעות.
גובה ההלוואה הבנקאית	6.2 מיליון ש"ח

התחדשות עירונית

שכונת שפירא אשקלון

החברה מקדמת, באמצעות חברת בת בבעלות מלאה, פרויקט פינוי בינוי בשכונת שפירא באשקלון, במסגרתו ייהרסו 6 בניינים הכוללים 192 יח"ד לטובת הקמת כ-1,500 יח"ד וכן רצועת מסחר ושטחי ציבור. הפרויקט ממוקם מעל לפארק הלאומי באשקלון בנקודה המערבית ביותר של השכונה, וצופה לנוף לפארק ולים.

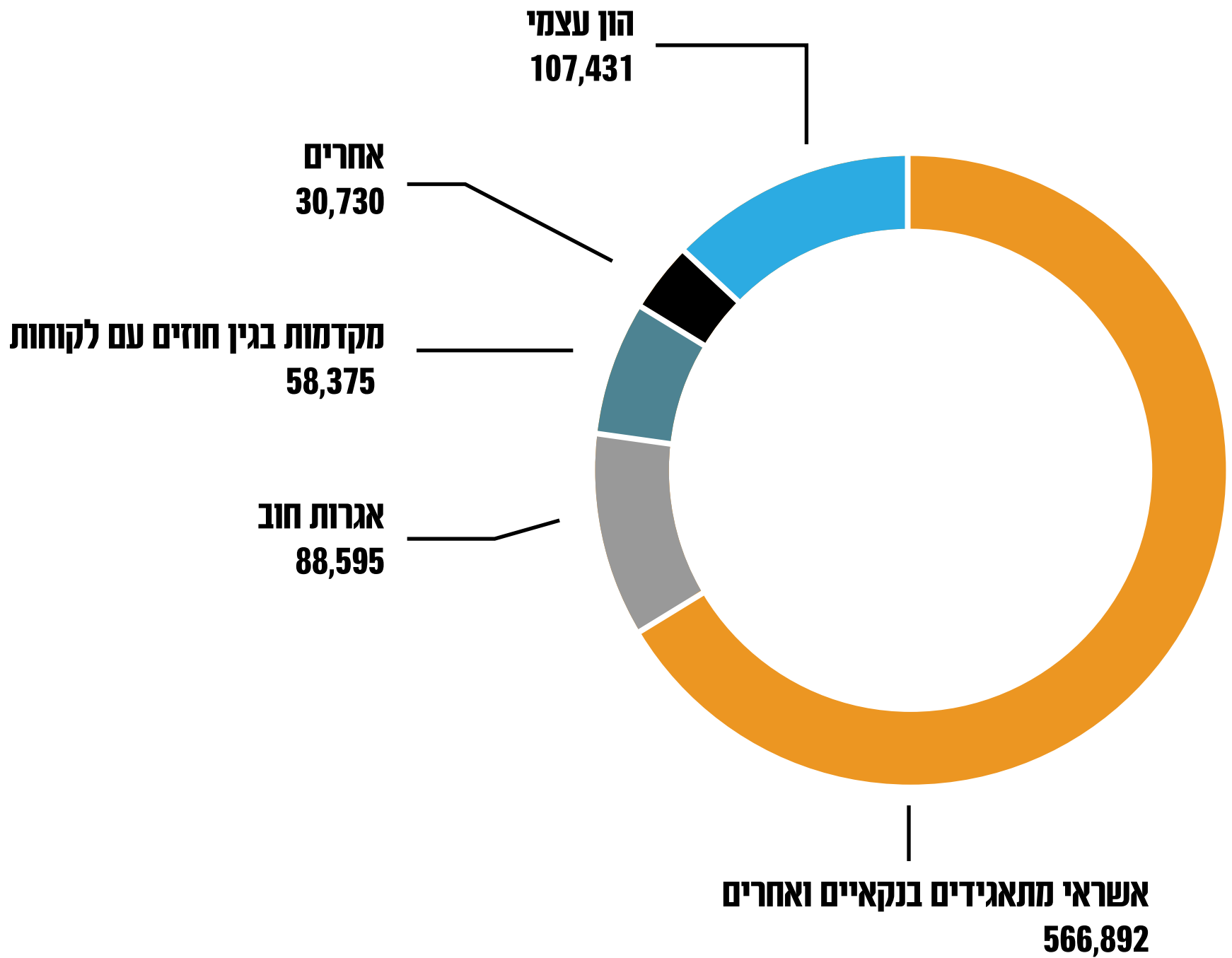
MY'38 בת ים

החברה מקדמת פרויקט התחדשות עירונית מכוח תמ"א 38 (פינוי בינוי) בבת ים, במסגרתו יהרסו שני בניינים לטובת הקמת מבנים שיכללו 96 יח"ד מעל קומה מסחרית ובסה"כ כ-9,500 מ"ר עיליים. הפרויקט ממוקם בסמוך לציר הרכבת הקלה, קרוב לים ולמוסדות חינוך, מסחר ופנאי. התקבל הרוב הדרוש (67%) לחתימת הסכם התמ"א בפרויקט על ידי בעלי הזכויות במקרקעין והחברה חתמה על הסכם התמ"א ובכך, הושלם התנאי המתלה הראשון בהסכם.

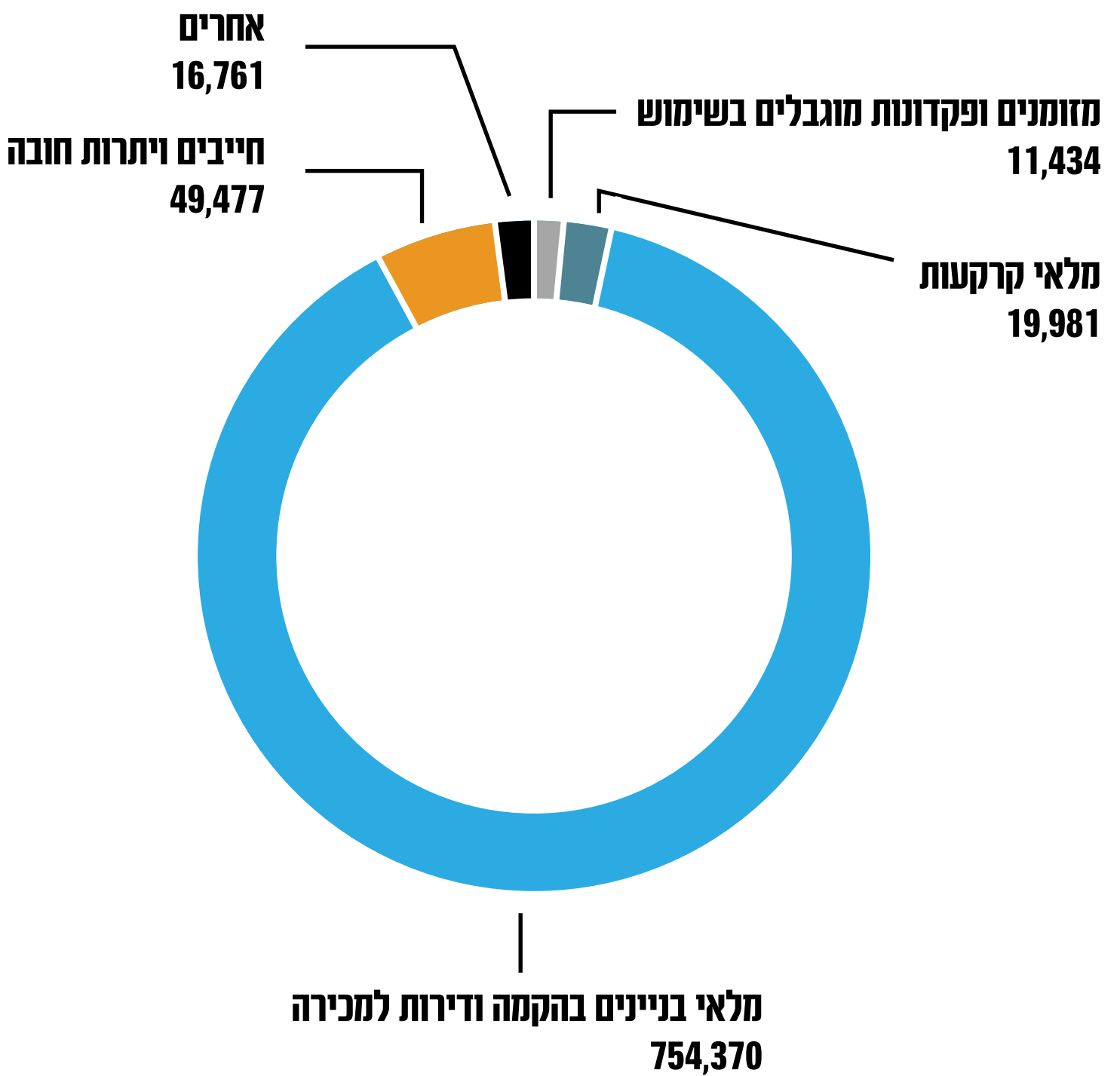
נתונים פיננסיים

FINANCING

התחייבויות והון



נכסים



*נכון ליום 30.6.2023

מבנה הנפקה (אלפי ש"ח)

ההנפקה המוצעת

			56,000	היקף גיוס
			שלוש שנים	מח"מ
עודף שווי	חוב בנקאי	שווי הנכס	סוג הבטוחה	
29,600	-	29,600	קרקע - שעבוד ראשון	נשר נכס ובעלות צד קשור
50,750	49,250	100,000	קרקע - שעבוד שני	MY צפת
8,146		8,146	עודפי הפרויקט	MY יגאל אלון - הרצליה
88,496		137,746		סה"כ
56,000				סך הגיוס המבוקש

יעדים

- ◀ המשך בניית הארץ
- ◀ תחילת העבודה בפרויקטים הקיימים בשנה הקרובה

חוזקות

- ◀ יכולות מוכחות בייזום ובניית מתחמי מגורים גדולים ובמקביל
- ◀ צבר פרויקטים יציב וודאי
- ◀ מוניטין רב שנים

מנועי צמיחה

- ◀ הרחבת הפעילות של זרוע ההתחדשות העירונית
- ◀ השתתפות במכרזי רמ"י
- ◀ גידול בהון העצמי

תודה



THANK YOU