



מצגת לשוק ההון ינואר 2024

בהתאם לדוח כספי Q3 2023

Gilad May Construction & Development Ltd

Gilad May
Living My Dream



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 שלישי 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



כ-108 מיליון ₪
הון עצמי ליום 30 בספטמבר 2023



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



7 פרויקטים
בביצוע ובתכנון, בהיקף של כ 1,150 יח"ד
הכנסות צפויות שטרם הוכרו
2,388 (*) מיליוני ש"ח
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
611 (*) מיליוני ש"ח

(*) מידע צופה פני עתיד

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-24 פרויקטים ב-11 ערים הכוללים כ-1,870 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, אמן וקשרי עבודה רבי שנים עם הבנקים וגורמים חוץ בנקאיים מובילים.

אירועים מהותיים בשנת 2023

פרויקט MY צפת "רמת רזים"

< בחודש מאי 2023, אישרה הועדה המקומית להפקדה בתנאים תב"ע חדשה שעיקרה שינוי בינוי ותוספת זכויות. בחודש דצמבר 23 הופקדה התב"ע להתנגדויות.

פארק תעסוקה יואב

< בחודש דצמבר 23 הושלמה עסקת סיחור האופציה, הרווח הכולל מהעסקה יותאם ותבוצע הקטנה בסך כ- 4.5 מיליון ש"ח ברבעון 4 2023, סה"כ הרווח הנקי בעסקה כ- 17.5 מיליון ש"ח. התזרים הנקי הנוסף שנבע לחברה מהשלמת העסקה כ- 14 מיליון ש"ח וכן צפוי תזרים נוסף של כ- 1.5 מיליון ש"ח.

פרויקט נתניה ROYAL BLUE

< למועד פרסום המצגת, נמכרו 53 יח"ד בפרויקט, מתוכם 21 חוזים ו-32 בקשות רכישה חתומות בהיקף כספי של 278 מיליון ש"ח כולל מע"מ. משקף מחיר ממוצע למ"ר כ- 40 אש"ח כולל מע"מ.

< בחודש אפריל 23, אישרה הועדה המקומית להפקדה בתנאים את התב"ע החדשה שעיקרה שינוי בינוי, בחודש נובמבר 23 הופקדה התב"ע להתנגדויות.

אג"ח

< בחודש פברואר 23, נפרעה סדרה א' בפירעון מוקדם בסך של 36 מ"ש מתוך עודפי הפרויקט המשועבד.

< בחודש אוגוסט 23, בוצעה הרחבה של סדרה ב' בסך של 10 מ"ש ע.נ.

פרויקט מודיעין MY AVENUE

< בשנת 2023 נמכרו 68 יח"ד ובסה"כ 94 יח"ד בפרויקט המהווים 77%

פרויקט בת ים

< התקבל רוב דרוש של 67% לחתימת הסכם התמ"א עם בעלי הזכויות במקרקעין והתקיים התנאי המתלה הראשון.

**מתחילת שנת 2023 מכרה החברה 125 יח"ד
בהיקף כספי של 483 מ"ש כולל מע"מ**

גלעד מאי עם הפנים קדימה 2023-2027

2023-2027



שיעור רווח גולמי צפוי (*)

26%



רווח גולמי צפוי (*)

611

מיליון ₪



הכנסות צפויות (*)

2,388

מיליון ₪



הון עצמי

108

מיליון ₪



אג"ח נסחר (במחזור)

100

מיליון ₪



עודפים צפויים (*)

647

מיליון ₪

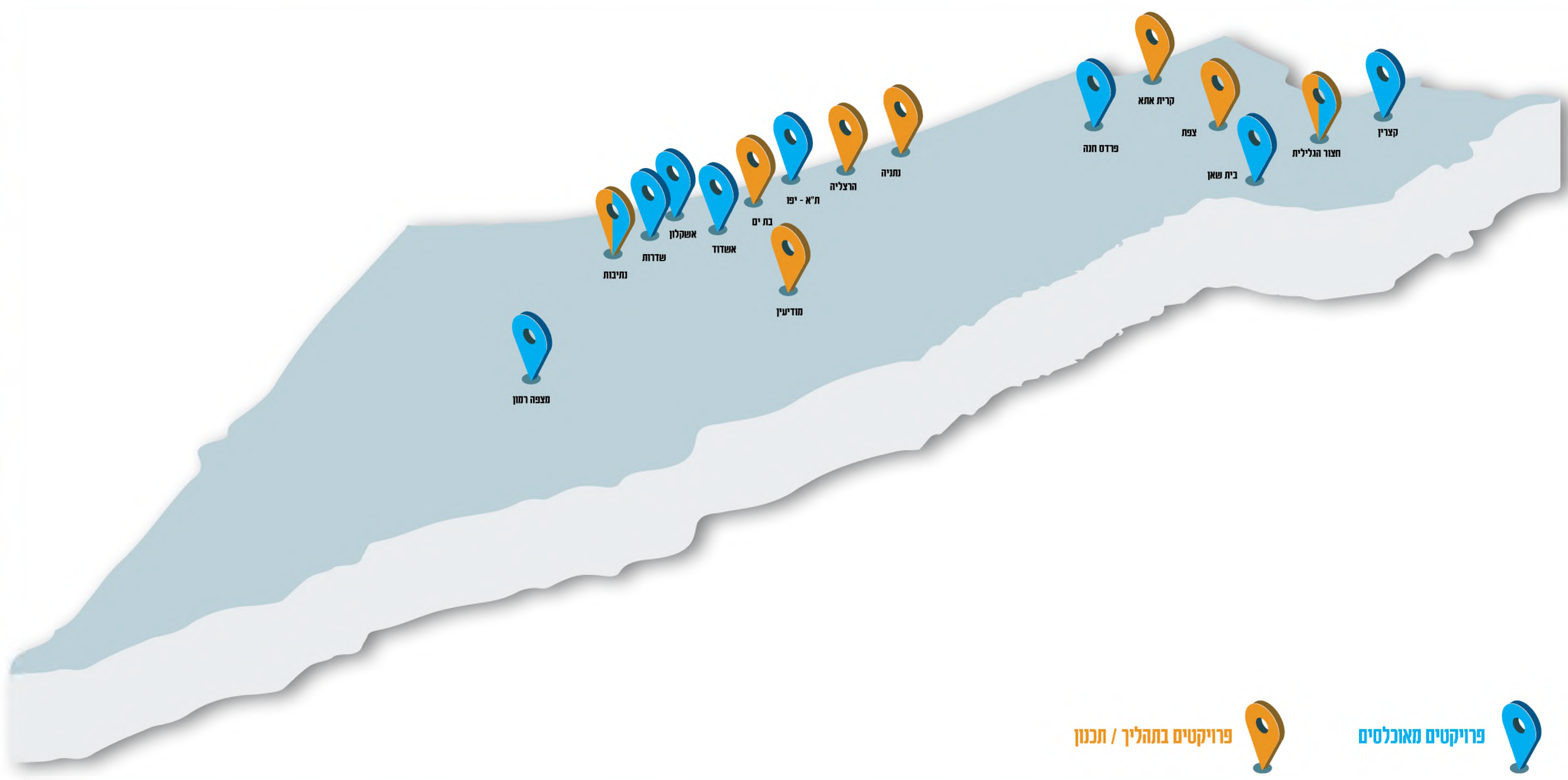
(*) מידע צופה פני עתיד



הפרויקטים שלנו

OUR PROJECTS

- מץ קצרין | 51 יח"ד
- מץ חצור הגלילית (שלב ב') | 21 יח"ד
- מץ חצור הגלילית | 207 יח"ד
- מץ צפת | 401 יח"ד
- מץ בית שאן | 108 יח"ד
- מץ קרית אתא | 37 יח"ד
- מץ פרדס חנה | 46 יח"ד
- מץ נתניה | 210 יח"ד | 1500 מ"ר מסחר
- מץ הרצליה | 12 יח"ד
- מץ ת"א | 28 יח"ד
- מץ בת ים | 96 יח"ד
- מץ מודיעין | 123 יח"ד | 1250 מ"ר מסחר
- מץ אשדוד | 194 יח"ד
- מץ אשקלון | 106 יח"ד
- מץ שדרות | 606 יח"ד
- מץ נתיבות | 336 יח"ד
- מץ רמת ירום נתיבות | 348 יח"ד | 300 מ"ר מסחר
- מץ מצפה רמון | 29 יח"ד



פרויקטים בתהליך / תכנון (orange pin icon)

פרויקטים מאוכלסים (blue pin icon)

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	94	76%	68	396,688	283,689	112,999		28%	Q4 2022	Q4 2025	22.3%
מזה הוכר ל 30 בספטמבר 2023					(56,821)	(40,651)	(16,170)					
					339,867	243,038	96,829	(*)134,033				
MY חצור 207-208	21	21	100%	2	22,216	17,779	4,437		20%	Q3 2021	Q4 2023 (***)	94.5%
מזה הוכר ל 30 בספטמבר 2023					(18,928)	(14,904)	(4,024)					
					3,288	2,875	413	(**)1,831				
MY יגאל אלון (*)	12	-	-	-	30,479	22,095	8,384	(***)9,084	28%	Q3 2023	Q4 2025	17.2%
תמ"א 38/1												
סה"כ כלל הפרויקטים בביצוע	156	115		70	373,634	268,008	105,626	144,948	28%			

(*) עודפים לפי דוח מעקב ספטמבר 23
 (***) עודפים לפי דוח מעקב ספטמבר 23, בניכוי 5 מש"ח עודפים.
 (***) בהתאם לדוח אפס.
 (****) ביום 2 בינואר 2024 התקבל טופס 4 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 החברה באלפי ₪	שיעור הרווח הגולמי	מועד תחילת פרויקט	מועד סיום פרויקט משוער	מצב סטטוטורי
MY צפת "רמת רזים"	401	-	-	493,680	365,655	128,025	122,697	122,697	26%	Q1 2024	Q4 2027	תב"ע שינוי בינוי, אושרה להפקדה ופורסמה להתנגדות
ROYAL BLUE נתניה	210	53	25% (**)	998,612	766,644	231,968	243,352	243,352	23%	Q1 2024	Q4 2027	תב"ע שינוי בינוי, אושרה להפקדה ופורסמה להתנגדות
MY נתיבות רמות יורם (*)	348	-	-	461,786	330,263	131,524	120,491	66,270	28%	Q1 2024	Q4 2027	תב"ע בתוקף, בתהליך היתר
MY גבעת הכלניות קריית אתא	37	-	-	60,906	46,673	14,233	16,027	16,027	23%	Q4 2024	Q4 2027	תב"ע בתוקף, בתכנון להיתר
	996	53		2,014,984	1,509,235	505,749	502,567	448,346	25%			

(*) חלק החברה בפרויקט 55%, נתוני ההכנסות והעלויות מוצגים לפי 100% והעודפים מוצגים לפי חלק החברה.

(**) למועד פרסום המצגת נמכרו 53 יח"ד בפרויקט, מתוכם 21 חוזים ו-32 בקשות רכישה חתומות בהיקף כספי של 278 מיליון ש"ח כולל מע"מ. משקף מחיר ממוצע למ"ר כ-40 אש"ח 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'**

מס' יח"ד 123 יח"ד ו-1,250 מ"ר מסחרי

סה"כ הכנסות צפויות	כ-397 מש"ח
עודפים צפויים	כ-134 מש"ח
סטטוס	עבודות שלד
מועד סיום בניה משוער	2025
תחילת מכירות	Q2/2022
שיעור השיווק	כ-77% (*)

(*) לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה מכרה שתי יח"ד נוספות בפרויקט במחיר ממוצע של 38 אש"ח כולל מע"מ

מידע בשקף זה כולל מידע צופה פני עתיד
 מצגת לשוק ההון ינואר 2024



נתניה ROYAL BLUE

פרויקט ייחודי בקו ראשון לים, רק 180 מטר מהחוף, הכולל 2 מגדלי מגורים, לצד שטחים משותפים, מרכז מסחרי ובניין נוסף.

מס' יח"ד 210 + כ-1,500 מ"ר מסחר

סה"כ הכנסות צפויות	כ-999 מ"ש"ח
סה"כ רווח גולמי צפוי	כ-232 מ"ש"ח
סה"כ עודפים צפויים	כ-243 מ"ש"ח
שיעור השיווק(*)	25%
מועד תחילת בניה משוער(**)	Q3 2024
תחילת מכירות	החברה החלה בשיווק הפרויקט ברבעון 2 2023
מועד סיום בניה משוער	Q4 2027

(*) למועד פרסום המצגת נמכרו 53 יח"ד בפרויקט, מתוכם 21 חוזים ו-32 בקשות רכישה חתומות בהיקף כספי של 278 מיליון ש"ח כולל מע"מ. משקף מחיר ממוצע למ"ר כ-40 אש"ח כולל מע"מ.
 (**) בחודש אפריל 23, אישרה הועדה המקומית להפקדה בתנאים את התב"ע החדשה שעיקרה שינוי בינוי, בחודש נובמבר 23 הופקדה התב"ע להתנגדויות. החברה פועלת להוצאת היתר חפירה ודיפון להתחלת עבודות בניה.

מידע בשקף זה כולל מידע צופה פני עתיד

MY צפת "רמת רזים"



מס' יח"ד	401 50% במחיר מופחת
סה"כ הכנסות צפויות	כ-494 מש"ח
סה"כ רווח גולמי צפוי	כ-128 מש"ח
סה"כ עודפים צפויים	כ-123 מש"ח
מועד תחילת בניה משוער(*)	Q2 2024
צפי תחילת מכירות	Q2 2024
מועד סיום בניה משוער	Q1 2027

(*) בחודש מאי 2023, אישרה הועדה המקומית להפקדה בתנאים תב"ע חדשה שעיקרה שינוי בינוי ותוספת זכויות. בחודש דצמבר 23 הופקדה התב"ע להתנגדויות. החברה צופה לקבל היתר חפירה ודיפון בשבועות הקרובים להתחלת עבודות בניה.

מידע בשקף זה כולל מידע צופה פני עתיד

רמות יורם - נתיבות



מס' יח"ד (*) 348(*)

חלק החברה בפרויקט 55%

סה"כ הכנסות צפויות כ-462 מ"ש"ח

סה"כ רווח גולמי צפוי כ-132 מ"ש"ח

סה"כ עודפים צפויים כ-120 מ"ש"ח

מועד תחילת בניה משוער(**) Q2 2024

צפי תחילת מכירות Q2 2024

מועד סיום בניה משוער Q2 2027

(*) כולל תוספת 20% צפויה
 (**) תב"ע בתוקף, בתהליך רישוי

מידע בשקף זה כולל מידע צופה פני עתיד



MY הרצליה - יגאל אלון

12	מס' יח"ד (*)
כ- 30.5 מש"ח	סה"כ הכנסות צפויות
כ- 8.3 מש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי
כ- 9 מש"ח	סה"כ עודפים צפויים
Q3 2023	מועד תחילת בניה
Q1 2024	צפי תחילת מכירות
Q1 2026	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

מידע בשקף זה כולל מידע צופה פני עתיד

התחדשות עירונית

שכונת שפירא אשקלון

החברה מקדמת, באמצעות חברת בת בבעלות מלאה, פרויקט פינוי בינוי בשכונת שפירא באשקלון, במסגרתו צפויים להירס 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 צפויים להירס 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, התקיים התנאי המתלה הראשון בהסכם.

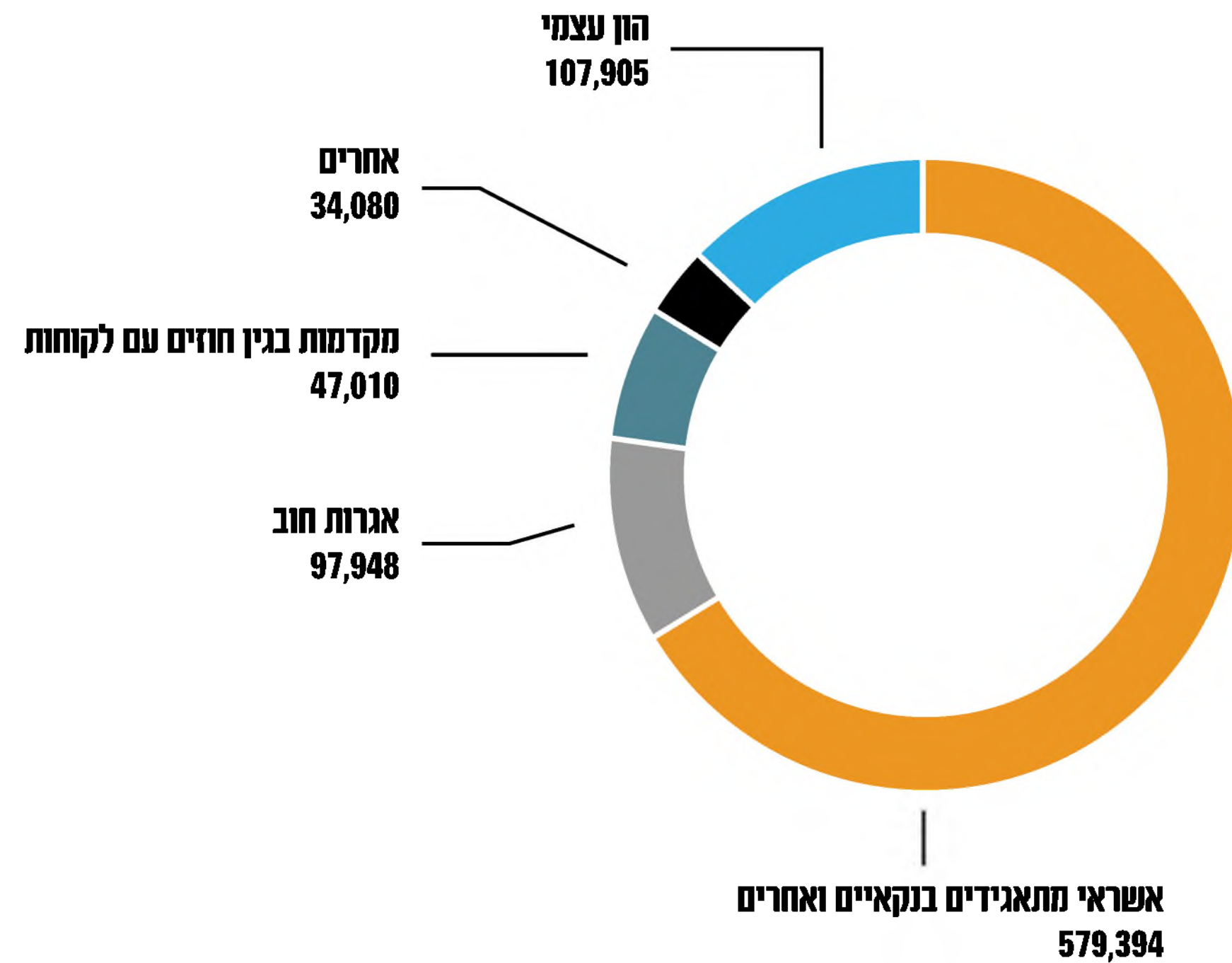
נתונים פיננסיים

FINANCING

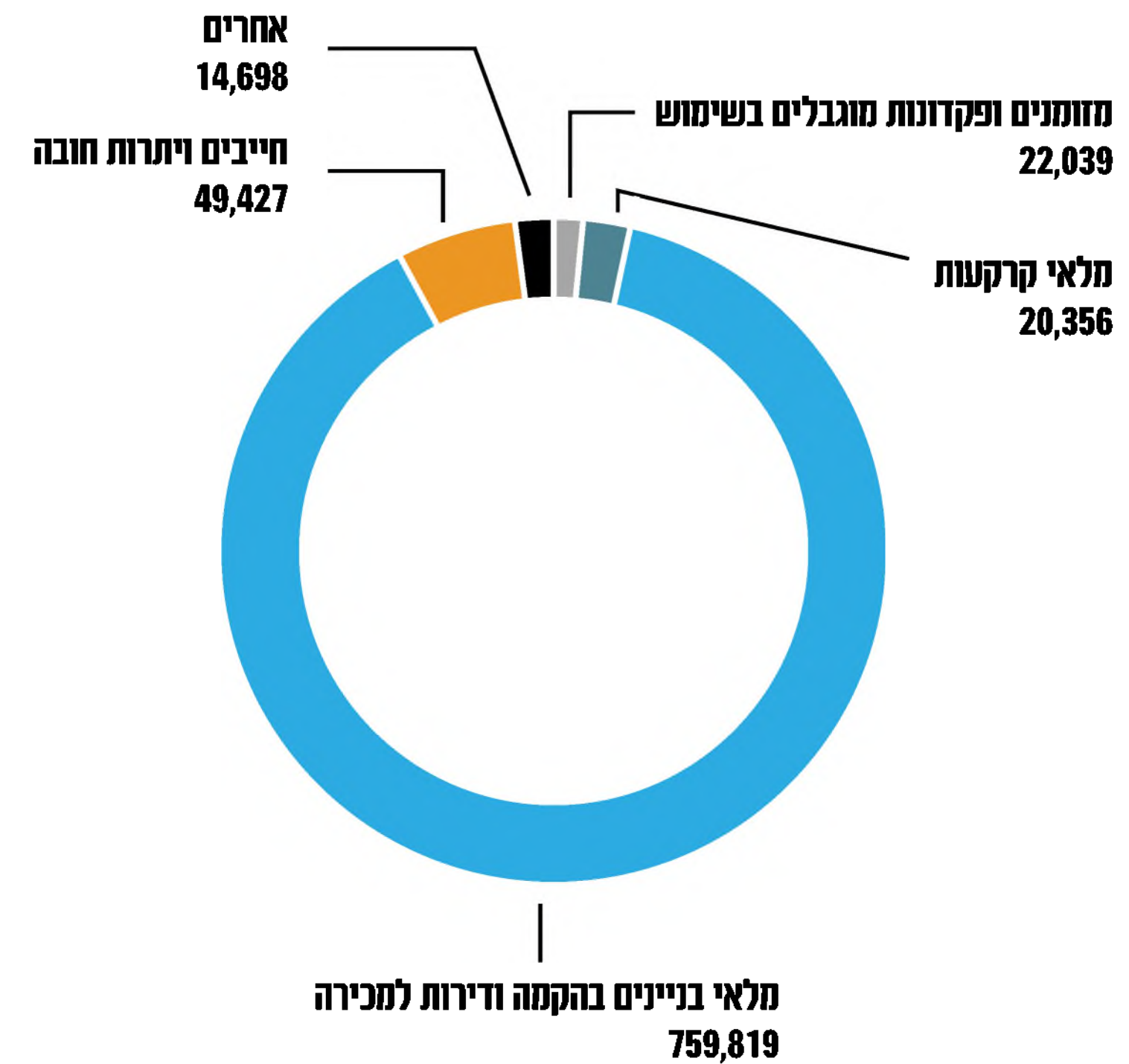
תמצית מאזן (אלפי ₪)

2023

התחייבויות והון



נכסים



*נכון ליום 30 בספטמבר 2023

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

Gilad May
Living My Dream
גלעד מאי

THANK YOU