



גלעד מאי

Gilad May

Living My Dream

מצגת לשוק ההון יולי 2025

הנפקת אג"ח ג



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 2024 (אשר פורסם ביום 24.3.2025 (2025-01-019634)) והדוח לרבעון ראשון לשנת 2025 (אשר פורסם ביום 28.5.2025 (2025-01-038355)), 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 החלטות של רשויות התכנון וגורמים חיצוניים המשפיעים על החברה בתחומי פעילותה ואשר אינם ניתנים להערכה מראש, לרבות המשכה או התרחבותה של מלחמת חרבות ברזל והשפעותיה על המצב הכלכלי והמשק בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט וכן 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.
- בעלת סיווג קבלני בלתי מוגבל (ג'5) המשמש לצורך ביצוע עצמי

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

- כ- 112.3 מיליון ש"ח הון עצמי ליום 31 במרץ 2025
- תאגיד מדווח החל מ-06/21
- כ- 90 מיליון ש"ח אג"ח נסחר במחזור



החברה במספרים * 2025-2029



שיעור רווח גולמי צפוי(*)

21%



רווח גולמי צפוי(*)

457
מיליון



הכנסות צפויות(*)

2,200
מיליון



פרוייקטים בביצוע ובתכנון
שיחלו בביצוע בשנה הקרובה

5



יח"ד

כ-1,100



עודפים צפויים(*)

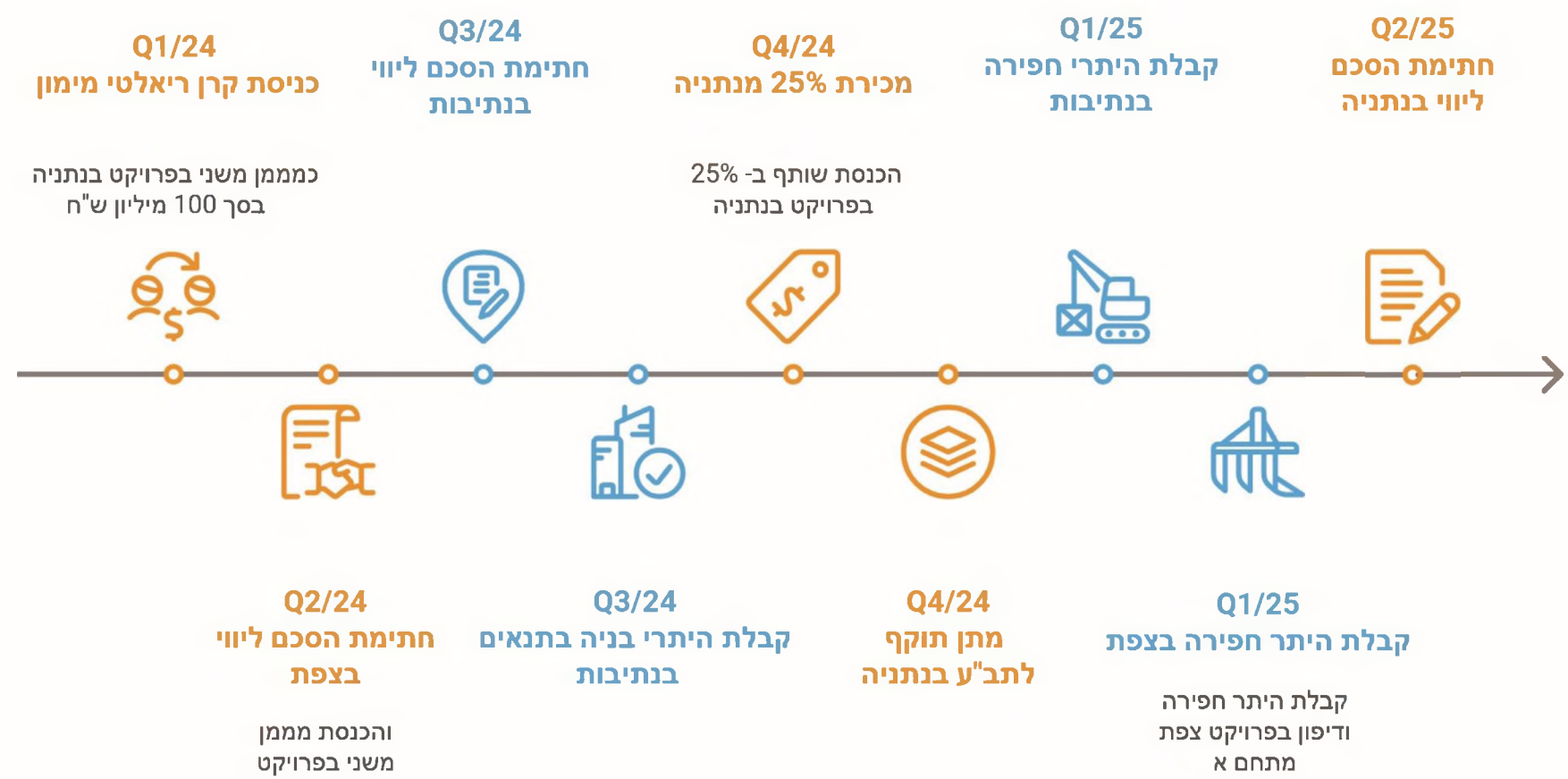
688(**)
מיליון

(*) מידע צופה פני עתיד

(**) לפי 100% כמפורט בשקף 8



אירועים מהותיים משנת 2024 ועד היום





OUR PROJECTS

הפרויקטים שלנו





- 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 | כ-400 יח"ד
- מץ פרדס חנה | 46 יח"ד
- מץ נתניה | 210 יח"ד | 1,500 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 | 1,250 מ"ר מסחר
- מץ אשדוד | 194 יח"ד
- מץ אשקלון | כ-1,500 יח"ד
- מץ שדרות | 606 יח"ד
- מץ נתיבות | 336 יח"ד
- מץ רמות יורם נתיבות | 348 יח"ד | 300 מ"ר מסחר
- מץ מצפה רמון | 29 יח"ד



פרויקטים למגורים בביצוע ושיופעלו בשנה הקרובה

שם הפרויקט	סוג	יח"ד למכירה	יח"ד מכורות למועד זה	אחוז מכירות	סטאטוס	חלק התאגיד	הכנסות שטרם הוכרו במיליוני ש"ח	עלויות שטרם הוכרו במיליוני ש"ח	רווח גולמי שטרם הוכר במיליוני ש"ח	עודפים צפויים במיליוני ש"ח(*)	עודפים צפויים חלק התאגיד במיליוני ש"ח	שיעור הרווח הגולמי	מועד תחילת הפרויקט	מועד סיום פרויקט	מצב סטטוטורי
MY AVENUE - מע"ר מודיעין	שוק חופשי	123	116	94%	ביצוע כספי-68%	100%	174	116	57	127	127	33%	Q4 2022	Q1 2026	
MY יגאל אלון	תמ"א 38/1	12	4	33%	ביצוע כספי-48%	100%	28	21	7	10	10	25%	Q2 2023	Q1 2026	
SUNRISE - צפת מתחם	שוק חופשי 50% מחר מופחת 50%	401	-	-	ביצוע עבודות חפירה ודיפון	100%	494	379	115	116	116	23%	Q2 2025	Q4 2028	תב"ע בתוקף, היתר חפירה ודיפון התקבל בחלק מהמתחמים, בהליך הוצאת היתר מלא
ROYAL BLUE נתניה	שוק חופשי	210	92	44%	-	75%	1,039	868	171	314	236	16%	Q4 2025	Q1 2029	תב"ע בתוקף, בהליך הוצאת היתר והיתר חפירה ודיפון
VIAS נתיבות רמות יורם	שוק חופשי	347	70	20%	ביצוע עבודות חפירה ודיפון	55%	469	363	106	122	67	23%	Q2 2025	Q4 2027	היתר חפירה ודיפון, היתר בתנאים
		1,093	282				2,204	1,748	457	688	555	21%			

(*) בחשבונות ליווי, ללא ניכוי מממן משני



NETIVOT
Style is Timeless



רמות יורם - נתיבות

היקף הפרויקט 347 יח"ד + 300 מ"ר מסחר

חלק החברה בפרויקט 55%

סה"כ הכנסות צפויות* כ-469 מ"ש"ח

סה"כ עודפים צפויים** כ-122 מ"ש"ח

רישוי: התקבל היתר חפירה ודיפון
היתר מלא צפוי להתקבל עד סוף השנה

מועד תחילת בניה Q2 2025

תחילת מכירות Q1 2025

מועד סיום בניה משוער Q4 2027

סטטוס - עבודות חפירה ודיפון

שיעור שיווק: כ-30% משלב א'

לפי 100%

**עודפי הפרויקט (100%) ישועבדו למחזיקי אג"ח ג'

מידע בשקף זה כולל מידע צופה פני עתיד



מודיעין



MY AVENUE

עודפי הפרויקט משמשים כבטוחה לאג"ח ב'

היקף הפרויקט 123 יח"ד ו-1,250 מ"ר מסחר

חלק החברה בפרויקט 100%

סה"כ הכנסות צפויות כ-404 מ"ש"ח

עודפים צפויים כ-126 מ"ש"ח

סטטוס עבודות גמר

68% אחוז ביצוע

מועד סיום בניה משוער Q1 2026

שיעור שיווק כ-94%

שיעור רווחיות גולמית 31%



נתניה

ROYAL



BLUE

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

היקף הפרויקט 210 יח"ד וכ-1,500 מ"ר מסחר

חלק החברה בפרויקט 75%

סה"כ הכנסות צפויות כ-1,039 מ"ש"ח

סה"כ עודפים צפויים כ-314 מ"ש"ח

שיעור השיווק כ-44%

צפי תחילת בניה Q4 2025

תחילת מכירות Q2 2023

מועד סיום בניה משוער Q1 2029

מחיר למ"ר הינו - 51 אלפי ש"ח כולל מע"מ בעסקאות אחרונות
מידע בשקף זה כולל מידע צופה פני עתיד

*בשנת 2024 החברה הכניסה שותף בהיקף של 25% לפי שווי של כ- 480 מ"ש"ח
*הנתונים המספריים מוצגים לפי 100%



MY צפת "רמת רזים"

מס' יח"ד	401 יח"ד 50% במחיר מופחת
סה"כ הכנסות צפויות	כ-494 מ"ש"ח
סה"כ עודפים צפויים	כ-115 מ"ש"ח
מועד תחילת בניה	Q2 2025 עבודות חפירה ודיפון
תחילת מכירות	Q4 2025
מועד סיום בניה משוער	Q4 2028

מידע בשקף זה כולל מידע צופה פני עתיד



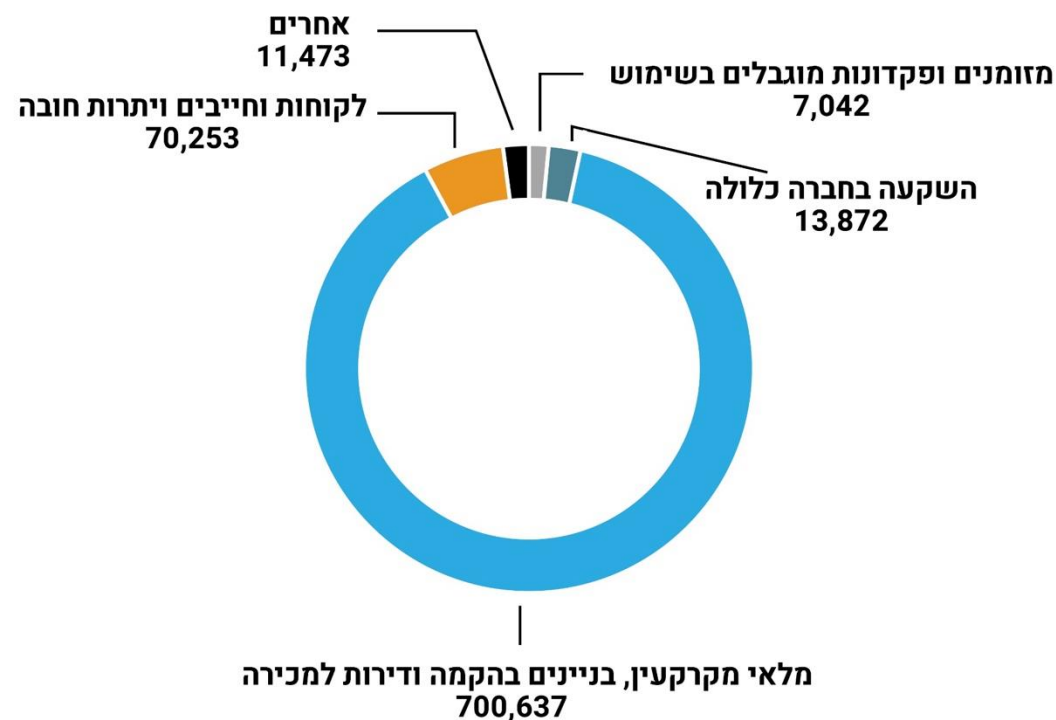
נתונים פיננסיים

FINANCING

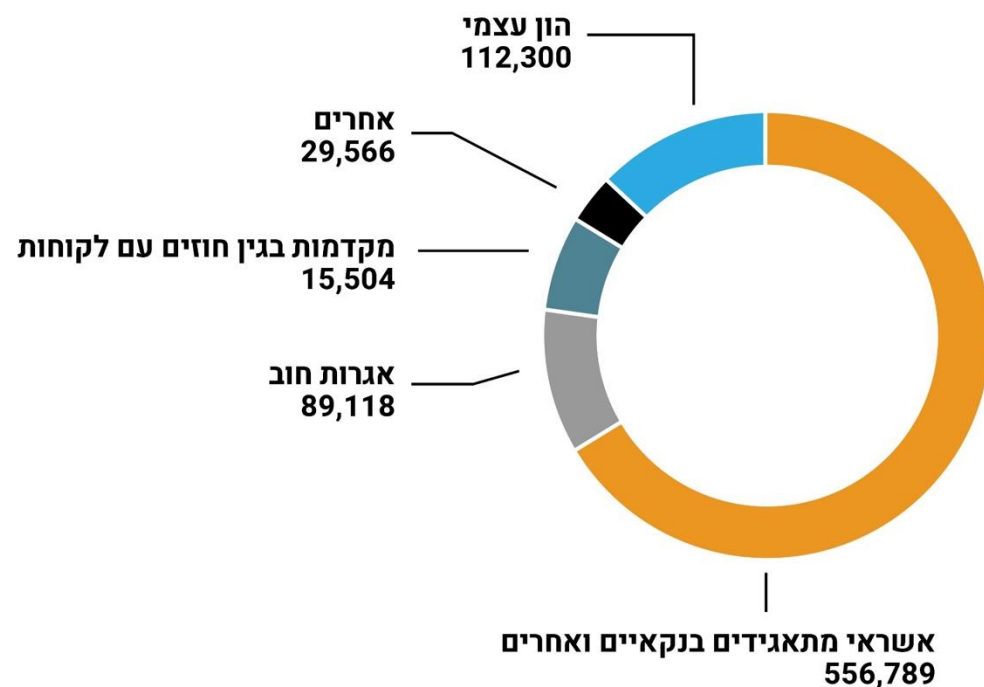


תמצית מאזן (אלפי ₪)

נכסים



התחייבויות והון

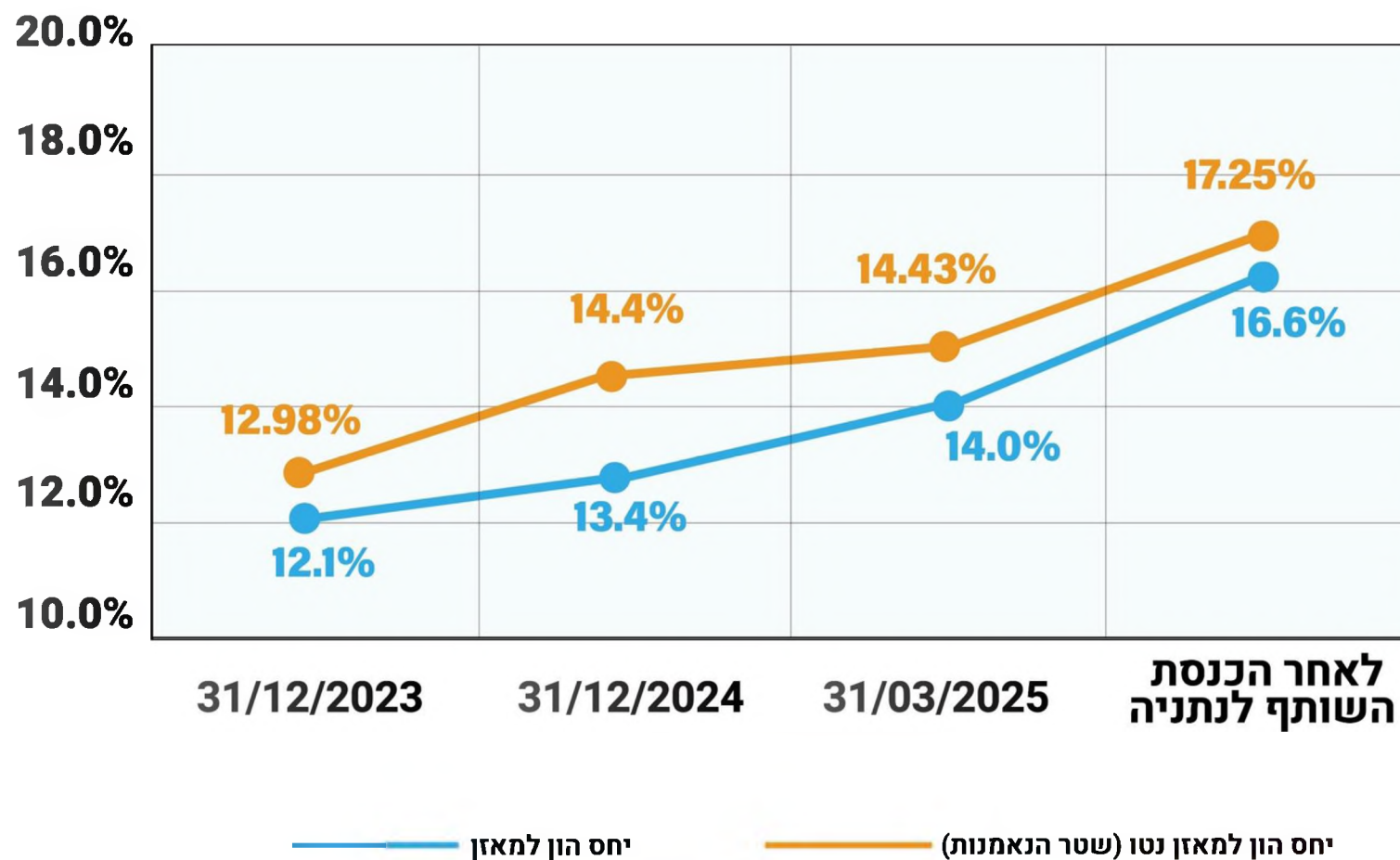


*נכון ליום 31 במרץ 2025



התפתחות יחס הון למאזן לאורך זמן

התפתחות יחס הון למאזן





מבנה הנפקה

ייעוד תמורת ההנפקה
השלמת הון עצמי לפתיחת הליווי כ-20 מש"ח
פרעון משלים ההון הקיים כ-10 מש"ח
היתרה לפעילות שוטפת

אג"ח מגובה בעודפי פרויקט נתיבות		
מח"מ כ-3.3 שנים		
10%	Q2 2027	תשלום ראשון
35%	Q2 2028	תשלום שני
55%	Q2 2029	תשלום שלישי



מנועי צמיחה

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

חוזקות

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

יעדים

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



תודה



THANK YOU