



לאור שיתוף הפעולה המוצלח עם החברה היזמית, פרויקט נוסף בגני תקווה

גיוס הון למתן הלוואה לבניית פרויקט בגני תקווה

הזדמנות השקעה חדשה - פרויקט "גני תקווה 3"

בניית בניין 21 קומות הכולל 74 דירות, בשכונת גנים בגני תקווה

ההשקעה המתוארת במצגת זו מיועדת לחברים במאגר המשקיעים של הגשמה בלבד

אם ברצונך לקבל מסמך נגיש ו/או חלופה אחרת שתספק לך את המידע המוצג במסמך זה, נשמח לפנייתך במייל: info@kerenhagshama.co.il

גיוס הון למתן הלוואה לפרויקט חדש בגני תקווה



הדמיית הפרויקט

פרויקט ייזום בשכונת גנים בגני תקווה

לאור הצלחת שיתוף הפעולה עם החברה היזמית
רותם-שני, בפרויקט "גני תקווה 1" ו"גני תקווה 2":
שתי החברות ממשיכות לפרויקט נוסף בישוב.

שיתוף פעולה שישי עם החברה היזמית
רותם שני, המתמחה בפרויקטים של בנייה בישראל.

תמצית העסקה*

סכום השקעה מינימלי

החל ב-300,000 ש"ח

משך העמדת המימון הצפוי

קרן ההלוואה צפויה לחזור
לאחר כ-24 חודשים.
החזר הריבית צפוי עם תום הפרויקט,
לאחר כ-32 חודשים

מיקום

שכונת גנים, גני תקווה



הדמיית הפרויקט

התאגיד "הגשמה גני תקווה 3 - שותפות מוגבלת" יעניק הלוואה לחברות מקבוצת רותם שני, אשר מחזיקות בחברת הפרויקט

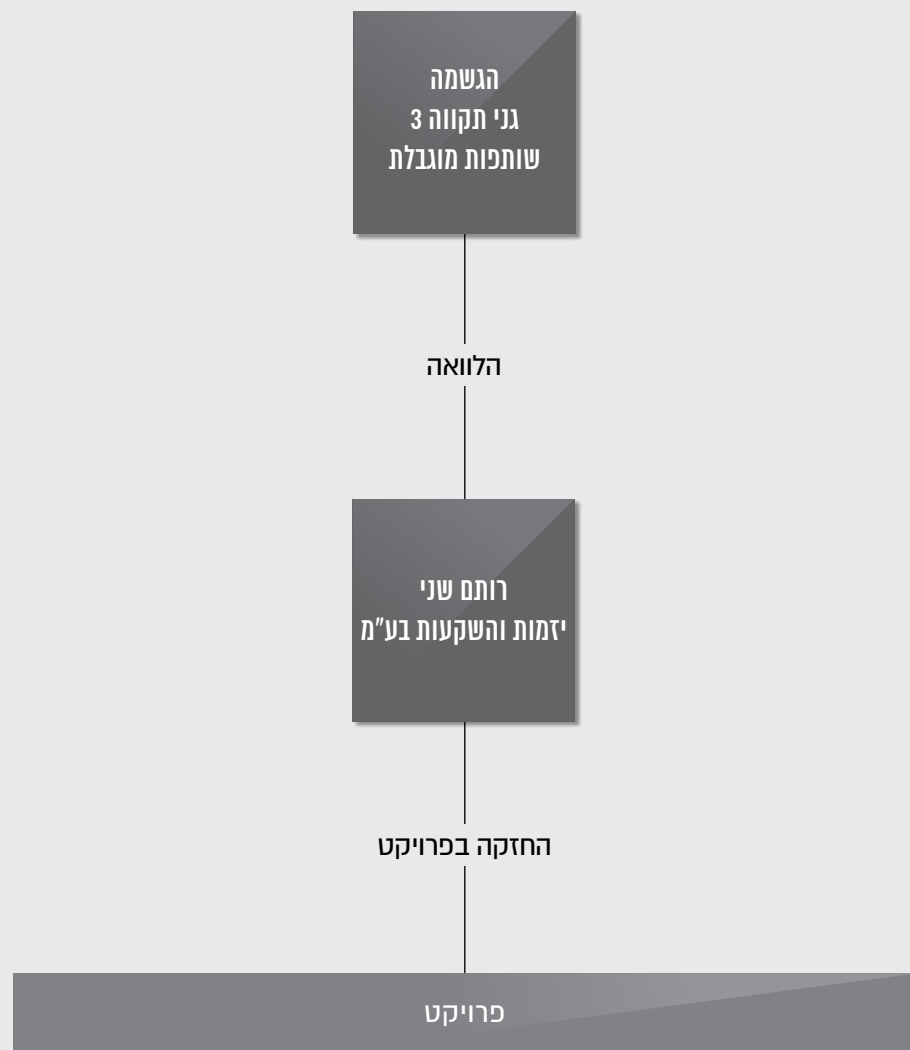
*מבוסס על הערכות החברה היזמית בהתקיים לוח הזמנים בתוכנית העסקית | יובהר, כי החזר הכספים הצפוי מהפרויקט כפוף להחזר ההלוואה לבנק.

כתובת: רחוב דרך התקווה 13, גני תקווה
 בניית 74 יחידות דיור בשטח מבונה של 16,688 (הכולל שטחי
 שירות ומרפסות), מתוכן 66 יחידות המשוייכות לפרויקט
 במסגרת הסכם הקומבינציה ומשווקות למכירה (יתרת 8 היח'
 ימסרו לבעלי הקרקע במסגרת הסכם הקומבינציה).

הדירות המשווקות למכירה:

- 16 דירות 4 חדרים
- 23 דירות 5 חדרים
- 13 דירות 6 חדרים
- 6 דירות מיני פנטהאוזים 5 חדרים
- 5 דירות מיני פנטהאוזים 6 חדרים
- 1 פנטהאוז 5.5 חדרים
- 2 פנטהאוזים 6 חדרים

מתווה העמדת המימון

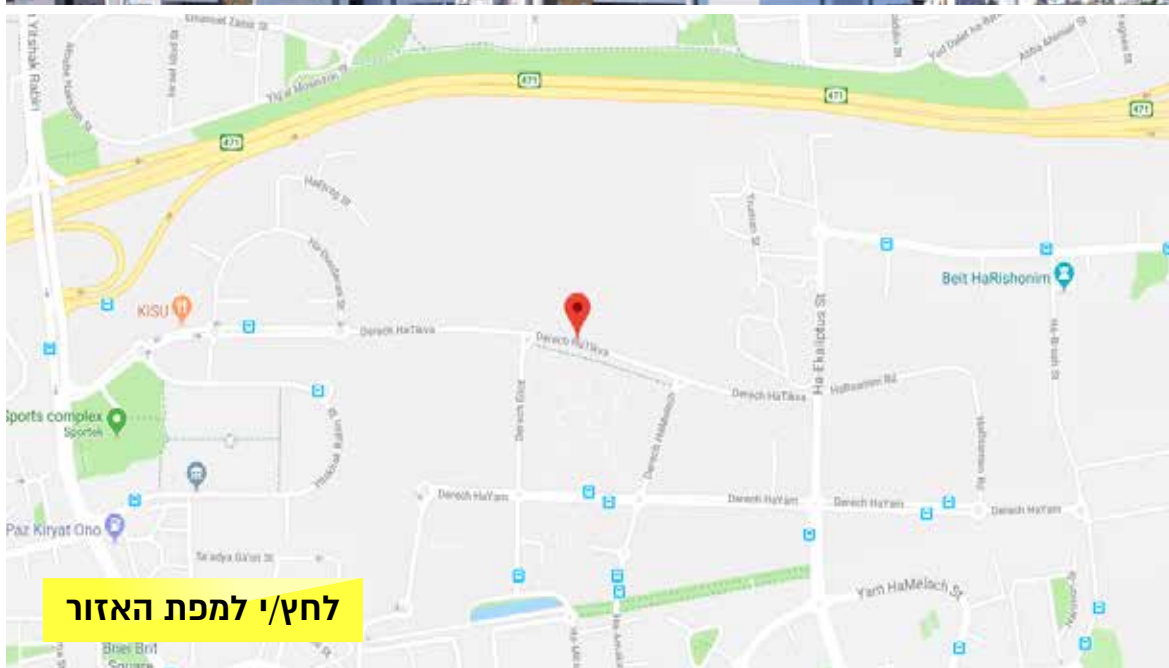


שותפות: הגשמה גני תקווה 3 - שותפות מוגבלת.
 לשותפות זו יצטרפו עד 35 משקיעים, שותפים מוגבלים,
 ביחידות השקעה אשר בגינן יקבלו החזקה בשותפות.
 השותפות תעמיד הלוואה לחברה היזמית, אשר תחזיק
 בנכס באמצעות חברות נוספות.

כמו כן, תעמיד השותפות את המימון, בניכוי הוצאות
 עסקה לחברה היזמית, בהתאם להסכם העמדת המימון
 עם החברה היזמית.



חזית הכניסה



לחצ'י למפת האזור

היישוב גני תקווה הוא מועצה מקומית בבקעת אונו ומשתייך למטרופולין גוש דן. גני תקווה נחשבת למובילה בתחומי החינוך, הפיתוח העירוני והבטיחות, והיא מעניקה לתושביה איכות חיים ושירותים קהילתיים מפותחים.

בגני תקווה 19,000 תושבים והיא מדורגת 8 מתוך 10 במדד החברתי-כלכלי. היישוב דורג במקום ה-10 ברשימת "היישובים שהכי שווה לחיות בהם" של "ידיעות אחרונות", ובמקום ה-9 ברשימת הערים ש"הכי טוב לגדל בהם ילדים" של "כלכליסט".

שכונת גנים ממוקמת בצפון גני תקווה, בסמוך לשכונות היוקרה של קריית אונו ורמת אילן. אדריכל השכונה תכנן שכונת מגורים שקטה הטובלת בירוק, וכוללת קריית חינוך חדשה, קריית ספורט ומרכזי בילוי ופנאי. באזור הנכס שפע מוסדות קהילתיים, גני ילדים, שטחים ציבוריים, פארקים, מגרשי משחקים ומרכז מסחרי.

גני תקווה נמצאת במרחק של 9 ק"מ בלבד מתל אביב, וסביבת הנכס נהנית מנגישות גבוהה לצירי תנועה מרכזיים - כביש 4 (מחלפי אלון שדה ובר אילן) ממערב, כביש 471 מצפון וכבישים 40 ו-6 ממזרח.

החברה היזמית המקומית

קבוצת רותם שני נוסדה ב-1996 ומאז היא פועלת בתחומי הייזום, הניהול וההקמה של פרויקטים נדל"ניים. זהו שיתוף הפעולה השישי של הגשמה עם הקבוצה, המתאפיינת באוריינטציה יזמית בשילוב יכולת הקמה ובנייה עצמית, תוך שמירה על סטנדרטים גבוהים של בנייה וגימור. קבוצת רותם שני ניהלה ויזמה עשרות פרויקטים מצליחים, רובם במרכז הארץ, הכוללים מגדלי מגורים יוקרתיים, שכונות מגורים, בנייני מגורים, מרכזים מסחריים ומבני תרבות ופנאי.

לאתר החברה

היזמים

אבי טורסקי | מנכ"ל משותף ומייסד
לאבי טורסקי תואר במנהל עסקים ורזומה של מעל 20 שנות ניסיון
בנדל"ן בארץ ובאירופה.



דידי ידידיה | מנכ"ל משותף ומייסד
דידי ידידיה הוא קבלן רשום ומחזיק בתואר במנהל עסקים.
בעל ניסיון של מעל 20 שנה בתחום הנדל"ן.



פרויקטים נוספים שביצעה החברה היזמית



הירקון 29, תל אביב

מגדל דירות בנות 2 ו-3 חדרים, עם מרפסות שמש רחבות ועיצוב יוקרתי



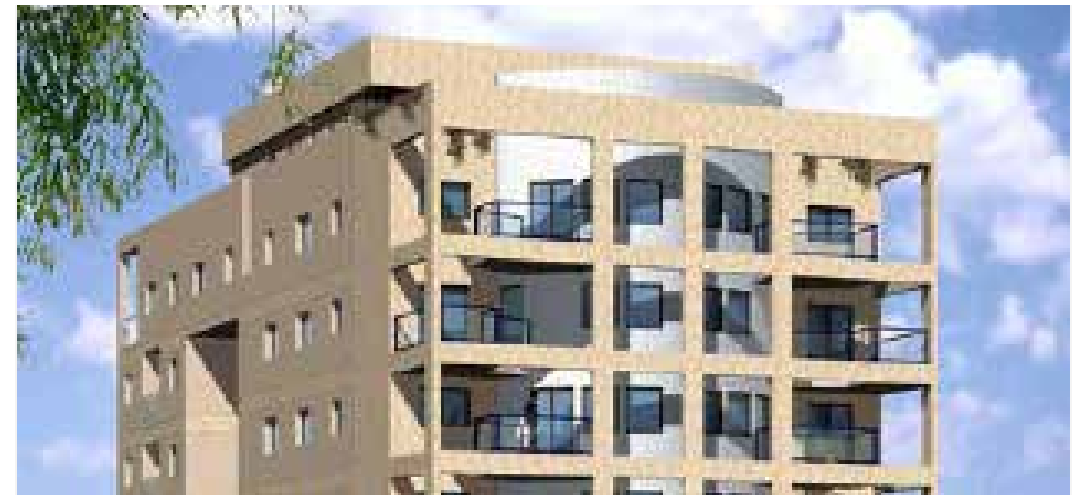
שינקין 48, גבעתיים

פרויקט מגורים יוקרתי בלב גבעתיים. בניין דירות בנות 3 ו-4 חדרים בתכנון גמיש לפי צורכי הדייר, מרפסות שמש, גינות נרחבות ומיני-פנטהאוז



רמת השרון מערב

בניין בוטיק בן 4 קומות, דירות בנות 3 ו-5 חדרים



טבנקין, גבעתיים

בניין מגורים מפואר - דירות בנות 3, 4 ו-5 חדרים ודירות גג יוקרתיות

יתרונות הפרויקט



הדמיות הפרויקט

תנתן קדימות מסויימת למשקיעי הגשמה, לפני חלוקת הרווח ליזם.

הזדמנות עסקית - לאור הצלחת שיתוף הפעולה עם החברה היזמית רותם שני, בפרויקט "גני תקוה 1" ו"גני תקוה 2": שתי החברות ממשיכות לפרויקט נוסף בישוב.

מכירה מוקדמת - עד כה נמכרו בבניין כ-20 יחידות דיור, המהוות כ-30% מהדירות המוצעות לשיווק.

היתר בנייה - קיים היתר בנייה לפרויקט, המותנה בתשלום אגרות.

החברה היזמית המקומית - שיתוף פעולה שישי של הגשמה עם קבוצת רותם שני, בעלת ניסיון בייזום מבני מגורים בסטנדרט גבוה במרכז הארץ.

מיקום - גני תקווה נמצאת במטרופולין גוש דן, במרחק של 9 ק"מ בלבד מתל אביב. העיר נחשבת למובילה בתחומי החינוך, הפיתוח העירוני, ומעניקה לתושביה איכות חיים ושירותים קהילתיים מפותחים. היישוב מדורג 8 מתוך 10 במדד החברתי-כלכלי.

נגישות - סביבת הנכס נהנית מנגישות גבוהה לצירי תנועה מרכזיים - כביש 4 (מחלפי אלוף שדה ובר אילן) ממערב, כביש 471 מצפון וכבישים 40 ו-6 ממזרח.



הדמיות הפרויקט

הפעילות היחידה של השותפות היא העמדת מימון לחברה היזמית וחשופה לגורמי סיכון העלולים להשפיע על תוצאותיו, להלן עיקרם:

סיכונים הנובעים מהסביבה הכלכלית

חברת הנכס חשופה להשפעת גורמים מקרו-כלכליים בכלכלה המקומית. חברת הנכס עלולה להיות מושפעת לרעה, בין היתר, מהאטה כללית בכלכלה, שינויים בשיעורי הריבית במדינת ההשקעה וצמצום בהיקפי האשראי וזמינות המימון אצל בנקים מלווים.

סיכונים ענפיים

הפעילות היחידה של החברה היזמית היא בתחום הנדל"ן. לפיכך, שינויים רגולטוריים (חוקים, מדיניות כלכלית, צווי תכנון ובנייה וכו') ומשבר בענף הנדל"ן עלולים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה.

סיכונים מיוחדים לתאגיד ייעודי

שינוי לרעה במצב השוק המקומי עלול לפגוע בשווי ההשקעה ובהיקף התשלומים שישולמו למשקיעים מהחברה היזמית. סמכויות הניהול של החברה היזמית נתונות בידי היזם. פגיעה בפעילות היזם עלולה להביא לכך שהשותפות תדרש לפעול להחלפתו, דבר שעלול לפגוע ביעדי התכנית העסקית של הפרויקט.

להלן תיאור כללי של תהליך אישור השקעה. עשויים להיות הבדלים בין השקעה להשקעה





שיתוף פעולה עם הרמטיק נאמנויות

כספי ההשקעה יופקדו לחשבון בבנק לאומי
הוצאת כספים מהחשבון כרוכה בחתימה ואישור של הרמטיק נאמנויות



הבהרה: מצגת תיאור הפרויקט שלעיל ("המצגת") כוללת אינפורמציה כללית וחלקית בלבד. מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישה או למכירה של ניירות ערך או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא נועדה למסירת מידע בלבד. המידע אינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן אינו מהווה תחליף לשיקול דעת או איסוף וניתוח מידע עצמאי ונוסף של כל משקיע פוטנציאלי. התמונות המוצגות במצגת זו הינן בגדר הדמיה בלבד.

המידע במצגת אינו מתייחס לשיקולים או דרישות ספציפיים של משקיע פוטנציאלי כלשהו או להיבטים משפטיים, חשבונאיים, מיסויים, רגולטורים ואחרים הקשורים בהשקעה על ידי משקיע כאמור. בשום מקרה אין המצגת מהווה מתן ייעוץ או הדרכה כלשהם, ואינה מהווה תחליף לקבלת ייעוץ והדרכה מקצועיים על ידי מי שמוסמך לתיתם. על כל משקיע פוטנציאלי לפנות לקבלת ייעוץ והדרכה כאמור בקשר עם השקעתו הפוטנציאלית, לרבות ייעוץ מס המתחשב בנתוניו ומצבו המיסוי.

במצגת ישנו מידע הכולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים ו/או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת הגשמה. מידע זה אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכונים אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור הינו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש והתממשותו או אי התממשותו תושפע בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות הגשמה ו/או הפרויקט וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות הגשמה ו/או הפרויקט, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת הגשמה. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים, כי תוצאות הפרויקט בפועל בעתיד עלולות להיות שונות באופן מהותי מאלה שהוצגו במידע המוצג במצגת זו.

המידע במצגת כפוף לשינויים, ואינו מהווה תחליף לבחינת המסמכים המשפטיים, לרבות תנאי ההשקעה במלואם, הסכם השותפות או הסכם ההלוואה (לפי העניין); מסמכים אשר הם, והם בלבד, יחייבו את המשקיעים ואת החברה.

"ההשקעה בפרויקטים טומנת בחובה סיכויים, כמו גם סיכונים בקשר עם כספי ההשקעה. האמור בתיאור לעיל מהווה הצגה עקרונית וכללית בלבד. הצעת ההשקעה בנכס למשקיעים ממדינת ישראל, הינה על בסיס פטור לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1988 ("חוק ניירות ערך") הקובע כי הצעה ומכירה לעד 35 משקיעים (כמפורט בסעיף 15א(א) (ג) לחוק ניירות ערך ובתקנותיו) אשר אינם מנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך אינה מחייבת פרסום תשקיף. לאור האמור, ההשקעה אינה מוסדרת כהצעה לציבור לפי חוק ניירות ערך ו/או לפי הוראות חוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994.

פרטי ההשקעה המלאים ייחשפו אך ורק במסגרת הליך של משא ומתן פרטני אשר ינוהל על פי סדר פניית משקיעים לשותף הכללי ("הליך המשא ומתן"). במסגרת הליך המשא ומתן, יחשפו עד 35 משקיעים בהתאם לסעיף 15א(א) (ג) לחוק ניירות ערך ותקנותיו, לכלל המידע ביחס להשקעת הנדל"ן ולתנאי ההשקעה בישות המשפטית המשקיעה בנכס, ורק 35 משקיעים כאמור יוכלו לקחת חלק בהשקעה. בהתאם לכך, התנאים הסופיים של ההשקעה בישות המשפטית המשקיעה בנכס יקבעו מול 35 המשקיעים הסופיים (כמפורט בסעיף 15א(א) (ג) לחוק ניירות ערך ובתקנותיו) באופן פרטני במסגרת של הליך משא ומתן אישי."