



מגורים והתחדשות

מצגת לשוק ההון - אוגוסט 2023



מידע צופה פני עתיד Disclaimer

הבהרה משפטית

- המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא אינה יכולה להחליף עיון בדוחות השנתיים, החציוניים והמידיים שפרסמה החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה.
- התמונות המוצגות במצגת הן בגדר הדמיה ובחלק מהן יתכנו שינויים טכנוניים ו/או אחרים בעתיד, ואין להסתמך עליהן.
- המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעת כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.
- המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968- מידע כאמור כולל, בין היתר, תוכניות, תחזיות, מטרות, יעדים, הערכות עתידיות ואומדנים, ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלם (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים בכלל, ובאזור בו ממוקם כל פרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבנייה ו/או בזמינות של כוח אדם; (3) לא יתקיימו אילו מהתנאים להקמת איזה מהפרויקטים לרבות התקשרויות נדרשות עם דיירים או גורמים אחרים ו/או אי השלמה ו/או עיכוב בהליכי תכנון ו/או שינויים בו; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2022 לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה, הערכותיה, יעדיה ותוכניותיה יתממשו ולפיכך תוצאות פעילותה עשויות להיות שונות מהותית מהתוצאה המוערכת או המשתמעת ממצגת זו.
- בפרויקטים בתכנון, מספר יחידות הדיור תלוי באישור סופי של הרשויות המוסכמות.
- בפרויקטים לגביהם החברה מבקשת הקלה בהוראות התב"ע, החברה מציגה את כמות יח"ד על בסיס הבקשות שהוגשו לוועדה.

מי אנחנו?

חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן: החברה), הינה חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. החברה פועלת בתחום ההתחדשות העירונית על כל רבדיה בפריסת ארצית רחבת היקף.

בכדי ליצור צמיחה מהירה ופורטפוליו גדול ורחב של נכסים בזמן קצר, החברה חתמה על הסכמי שיתוף פעולה עם חברות אשר קידמו פרויקטים משמעותיים במיקומים אסטרטגיים בעלי פוטנציאל רחב. במסגרת שיתופי פעולה אלה לחברה קיימת זכות סירוב ראשונה לפרויקטים נוספים אשר השותפים יקדמו ויוצעו לחברה.

יצוין, כי החברה מקדמת בעצמה ללא שותפים פרויקטים נוספים.

הפרויקטים אותם יוזמת החברה, הינם פרויקטים מסוג "פינוי בינוי" במתחמים עירוניים גדולים או פרויקטים מסוג תמ"א 38/2.

הפיזור הגאוגרפי של הפרויקטים הינו במיקומים אטרקטיביים במרכז הארץ בעיקר תל אביב וגוש דן, אך גם באזור הצפון והדרום בהתאם לשיקולי פוטנציאל תכנוני וכלכלי.

סגל הנהלה בכיר



זהבה וקנין, סמנכ"לית פרויקטים

בוגרת תואר שני במנהל עסקים, בעלת ניסיון רב בתחום ההתחדשות העירונית וניסיון עשיר של למעלה מ-27 שנה בניהול וקידום פרויקטים עתירי תקציב של שכונות מגורים ופיתוח עירוני.



רו"ח אלעד לב, סמנכ"ל כספים

בוגר תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות מאוניברסיטת בר-אילן. בעל ניסיון רב בתחום ההתחדשות העירונית, ליווה פרויקטים מהגדולים והמורכבים בתחום.



משה קורן, מנכ"ל

בוגר תואר ראשון בכלכלה, אוניברסיטת ת"א. ליווה אלפי יחידות דיור בעשרות פרויקטי התחדשות עירונית ברחבי הארץ. בניהולו החברה שמה לה למטרה להיות חברה משמעותית בתחום של התחדשות עירונית.



עו"ד צחי אבו, יו"ר דירקטוריון

יו"ר דירקטוריון פעיל ובעל השליטה בחברה. לצחי ניסיון מוכח בהשבחה ופיתוח מתחמי נדל"ן, מוביל את פעילותה של קבוצת "אבו יחיאל" במגוון תחומים בארץ ובעולם.

מובילים בנדל"ן למגורים ולמסחר, מובילים בהייטק ומובילים בבריאות

חברות השייכות לקבוצת אבו יחיאל שבשליטת צחי אבו





22 פרויקטים

בשלבי תכנון/רישוי שונים



כ - 7,500 יח"ד לשיווק

בשלבי תכנון שונים
(מתוכן חלק החברה כ- 3,600 יח"ד)



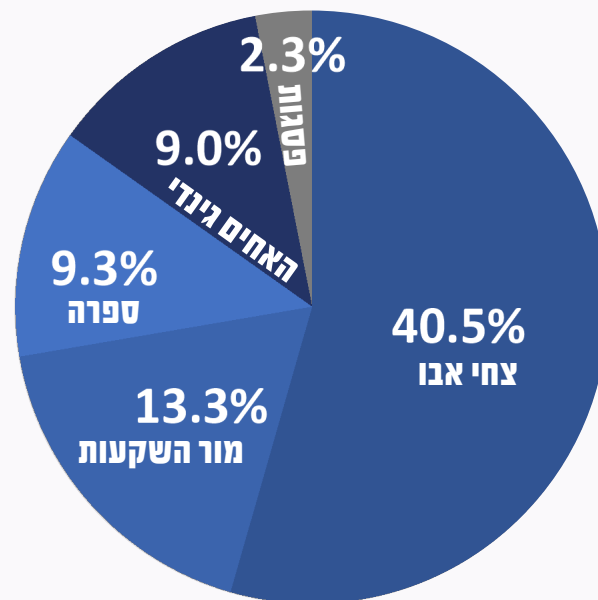
כ - 216 מש"ח (חלק החברה כ-)

109 מש"ח)

רווח גולמי צפוי מפרויקטים עם רוב מיוחס
הצפויים לקבל היתר בניה ב-3 שנים הקרובות.



בעלי עניין בחברה



כ - 955 מש"ח (חלק החברה

כ- 481 מש"ח)

הכנסות צפויות מפרויקטים עם רוב מיוחס הצפויים
לקבל היתר ב-3 שנים הקרובות.

כרטיס ביקור

- הנתונים כוללים את פרויקט העצמאות 28-32 ביבנה: 144 יח"ד לשיווק (חלק החברה: 71 יח"ד לשיווק), הכנסות צפויות של כ- 297 מש"ח (חלק החברה: כ- 146 מש"ח), רווח גולמי צפוי של כ- 66 מש"ח (חלק החברה: כ- 32 מש"ח), יצוין כי ביום 28 באוגוסט 2023 נחתם הסכם עקרונות להקצאת 49% מהון המניות של חברת הפרויקט לחברה, השלמת העסקה כפופה לחתימה על הסכם מפורט ואין כל וודאות שייחתם הסכם מפורט.

התפתחות החברה צמיחה בפעילות הנדל"ן



פריסה גאוגרפית של פרויקטי החברה ברחבי הארץ

22 פרויקטים בשלבי תכנון



עיקרי פעילות החברה לשנת 2023



שיתופי פעולה עסקיים

צמיחה מהירה בפעילות באמצעות חבירה לשותפים אסטרטגיים הפועלים בתחום ההתחדשות העירונית ברחבי הארץ.



חיזוק ההון העצמי של החברה

הקצאה פרטית של כ- 46.5 מיליוני ש"ח, צחי אבו בעל השליטה, מור השקעות, ספרה ופסגות השתתפו בהקצאה.



עם הפנים קדימה

קידום תכנון של מספר פרויקטים ברחבי הארץ באופן עצמאי



שת"פ עם קבוצת תדהר

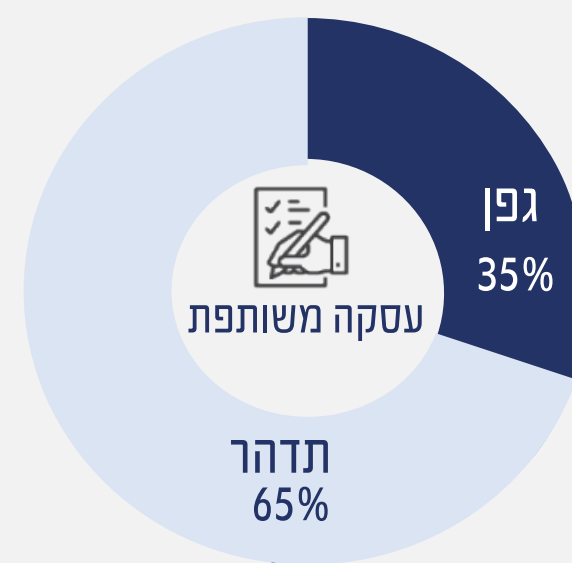
שיתוף פעולה עם **קבוצת תדהר** בפרויקט בחדרה עם צפי של כ- 700 יח"ד לשיווק (חלק החברה).



חלוקת תפקידים בין גפן לתדהר:

- אחריות העסקה המשותפת בין גפן ותדהר:
- 1- וועדת היגוי משותפת ושווה בין גפן ותדהר האחראית על קבלת החלטות בכל תחומי ניהול הפרויקט.
 - 2- ניהול הפרסום והשיווק.
- אחריות תדהר:
- 1 - ניהול התכנון של הפרויקטים עד השלמתם.
 - 2 - ביצוע הפרויקט בהסכם פאושלי.
 - 3- ניהול הכספים.
 - 4 - ניהול קשרי הלקוחות.

מנגנון שיתוף פעולה של גפן עם תדהר בפרויקט מתחם פאר חדרה



ההחלטות מתקבלות פה אחד בוועדת היגוי משותפת ושווה בין גפן ותדהר.



העמדת הון עצמי בעסקה המשותפות

העמדת הון עצמי הנדרש לפרויקט לפי % החזקה בעסקה המשותפת.

פרויקט	עיר	סוג הפרויקט	יח"ד מצב קיים	יח"ד מצב חדש	יח"ד לשיווק	אחוז חתימות	צפי לתחילת שיווק/ביצוע
מתחם פאר	חדרה	פינוי בינוי	386	2,348	1,962	70%	2027-2028

חלק החברה בפרויקט:

35%



מפל חלוקת עודפי פרויקט לפי שלבים:

- 1 - החזר הלוואות בעלים שהועמדו ע"י גפן.
- 2 - החזר המימון העודף של השותף שהועמד ע"י גפן.
- 3 - החזר הלוואות בעלים שהועמדו ע"י השותף.
- 4 - חלוקת רווחים לפי % החזקה בחברת הפרויקט.

מנגנון שיתוף פעולה של גפן עם השותפים



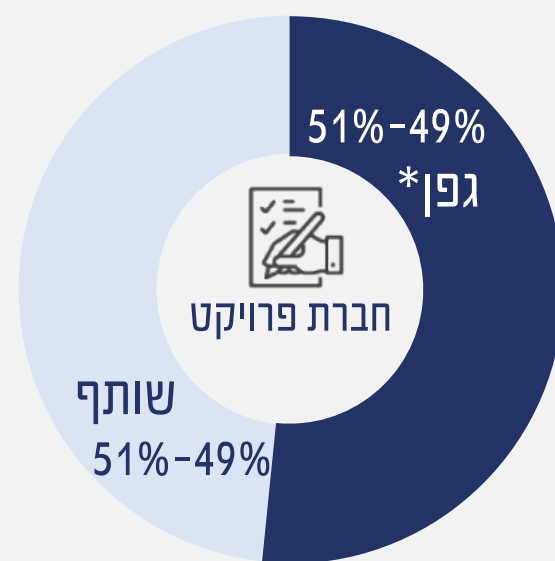
העמדת הון עצמי לחברת הפרויקט

שותף

יתרת חלקו בהון העצמי שלא מומן ע"י גפן.
תשלום ריבית רבעונית על המימון שהועמד במקומו ע"י גפן בשיעור עלות הגיוס של **בפן בתוספת 2% לשנה.**

גפן

- העמדת הון עצמי הנדרש לפרויקט לפי % החזקה בחברת הפרויקט.
- מימון של עד בין 75%-80% מההון הנדרש ע"י השותף לפי אחוז ההחזקה שלו בתמורה לריבית בשיעור עלות הגיוס של גפן **בתוספת 2% לשנה.**



גפן מקבלת את השליטה בחברת הפרויקט כאשר במקרים של אי הסכמה בין השותפים - ההחלטות מתקבלות ע"י גפן בלבד.

* פרט לפרויקט החשמונאים שבהם השותף לא מחזיק ב-100%.

חלוקת תחומי אחריות בין גפן לשותפים

תחומי אחריות גפן:



ניהול השירות והמכירות



ניהול מערך הכספים
לרבות הליווי הבנקאי



פיקוח על ניהול התכנון
והרישוי



ניהול הנדסי ופיקוח על
ביצוע הפרויקט

תחומי אחריות השותפים:



ניהול, תכנון וקידום רישוי



ניהול כלל ממשק ההליכים
מול בעלי הזכויות
בפרויקט



ניהול הטיפול המשפטי
וההתקשרות מול בעלי
הזכויות

בעבור השירותים המוענקים לחברות הפרויקט גפן זכאית לדמי ניהול בשיעור של 1.5%-2% מהכנסות כל פרויקט.

פרויקטים בתכנון מתקדם עם רוב מיוחס -
הצפויים לקבל היתר בניה ב-3 שנים הקרובות.

באלפי ש"ח

פרויקט	עיר	סוג הפרויקט	יח"ד מצב קיים	יח"ד מצב חדש	יח"ד לשיווק	אחוז חתימות	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	צפי לקבלת היתר בניה
שדרות היוצר	תל אביב	תמ"א 38/2	39	63	24	89%	112,807	25,473	10-12/2024
הפלמ"ח 47	תל אביב	תמ"א 38/2	9	22	13	88%	46,022	10,241	01-03/2025
סומקן	תל אביב	תמ"א 38/2	32	72	40	84%	101,768	23,424	06-09/2025
פרויקט רוטשילד	פתח תקווה	תמ"א 38/2	32	96	44	78%	126,797	26,833	06-09/2025
המר"י 35	גבעתיים	תמ"א 38/2	16	38	22	87%	64,514	14,943	10-12/2025
העצמאות 28-32 *	יבנה	פינוי בינוי	48	192	144	85%	297,420	66,202	01-03/2026
שפרינצק	פתח תקווה	תמ"א 38/2	32	92	60	90%	113,223	22,207	06-09/2026
חניתה	גבעתיים	תמ"א 38/2	21	63	42	95%	92,564	26,134	06-09/2026
			229	638	409		955,115	215,457	

* ביום 28 באוגוסט 2023 נחתם הסכם עקרונות להקצאת 49% מהון המניות של חברת הפרויקט לחברה, השלמת העסקה כפופה לחתימה על הסכם מפורט ואין כל וודאות שייחתם הסכם מפורט.

חלק החברה בפרויקט:

49% 51%

פרויקטים בשלבי תכנון והחתמת דיירים למימוש עתידי

פרויקט	שותף	עיר	סוג הפרויקט	יח"ד מצב קיים	יח"ד מצב חדש	יח"ד לשיווק	אחוז חתימות
פנינת הירדן	קבוצת אדלר	רמת גן	פינוי בינוי	88	318	230	71% - הגעה לרוב הנדרש
מתחם פאר	תדהר	חדרה	פינוי בינוי	386	2,348	1,962	70% - הגעה לרוב הנדרש
הרא"ה 62-68	קבוצת אדלר	רמת גן	פינוי בינוי	85	238	153	70% - הגעה לרוב הנדרש
אלקלעי (עמישב)	קבוצת אדלר	פתח תקווה	פינוי בינוי	80	324	244	68% - הגעה לרוב הנדרש
צור מימון הירוקה *	החברה לשימור	אשקלון	פינוי בינוי	90	630	540	53% - ביחד עם המדינה הגעה לרוב הנדרש
מלרוד-מתחם חוני המעגל *	החברה לשימור	אשקלון	פינוי בינוי	126	882	756	47% - ביחד עם המדינה הגעה לרוב הנדרש
יהודה הלוי 26-30 *	החברה לשימור	אשקלון	פינוי בינוי	36	252	216	47%
צור ברששת הירוקה *	החברה לשימור	אשקלון	פינוי בינוי	70	490	420	34% - ביחד עם המדינה הגעה לרוב הנדרש
מתחם אליעזר מילרוד *	החברה לשימור	אשקלון	פינוי בינוי	161	1,127	966	32% - ביחד עם המדינה הגעה לרוב הנדרש
מתחם אפרים צור *	החברה לשימור	אשקלון	פינוי בינוי	32	224	192	28% - ביחד עם המדינה הגעה לרוב הנדרש
מתחם הנשיא ויצמן	קבוצת אדלר	חדרה	פינוי בינוי	29	169	140	25%
מתחם החשמונאים	קבוצת אדלר	רמת גן	פינוי בינוי	135	405	270	20%
קיבוץ גליות	ללא	אשדוד	פינוי בינוי	94	376	282	20%
מתחם דפנה	קבוצת אדלר	קריית ביאליק	פינוי בינוי	200	953	753	בשלבי החתמות ראשוניים
				1,612	8,736	7,124	

* יצוין כי בפרויקט זה מספר גבוה של דירות בבעלות המדינה (עמיגור), החברה חותמת עם המדינה על הסכם פינוי בינוי בשלב תכנוני מתקדם יותר (ככל שהחברה תחתום עם המדינה אחוז החתימות בפרויקטים מעל הרוב הנדרש)

חלק החברה בפרויקט:



מתחם פאר | חדרה

בשיתוף חברת תדהר



החלטה לקראת
הפקדת תב"ע

סטטוס תכנוני:

2027-2028

מועד צפוי לשיווק/ביצוע

70%

אחוז חתימות

35%

חלק החברה בפרויקט

1,962

יח"ד לשיווק

2,348

סה"כ יח"ד בפרויקט

העצמאות 28-32* | יבנה

בשיתוף דני שלי מהנדסים



22%

שיעור רווח גולמי

01-03/2026

מועד צפוי לקבלת היתר

49%

חלק החברה בפרויקט

66,202

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

297,420

הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)

144

יח"ד לשיווק

192

סה"כ יח"ד בפרויקט

* ביום 28 באוגוסט 2023 נחתם הסכם עקרונות להקצאת 49% מהון המניות של חברת הפרויקט לחברה, השלמת העסקה כפופה לחתימה על הסכם מפורט ואין כל ודאות שייחתם הסכם מפורט.

חניתה | גבעתיים

בשיתוף קבוצת אדלר



28%

שיעור רווח גולמי

06-09/2026

מועד צפוי לקבלת היתר

51%

חלק החברה בפרויקט

26,134

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

92,564

הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)

42

יח"ד לשיווק

63

סה"כ יח"ד בפרויקט

מתחם הרא"ה | רמת גן

בשיתוף קבוצת אדלר



פרה רולינג מול
הרשות

סטטוס תכנוני:

2027-2028

מועד צפוי לשיווק/ביצוע

71%

אחוז חתימות

51%

חלק החברה בפרויקט

153

יח"ד לשיווק

238

סה"כ יח"ד בפרויקט

סומקן | תל אביב

בשיתוף קבוצת אדלר



23%

שיעור רווח גולמי

06-09/2025

מועד צפוי לקבלת היתר

51%

חלק החברה בפרויקט

23,424

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

101,768

הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)

40

יח"ד לשיווק

72

סה"כ יח"ד בפרויקט

מתחם אליעזר מילרוד | חוני המעגל, אשקלון

בשיתוף החברה לשימור



בשלבי בחינה מול
הרשות

סטטוס תכנוני:

2028-2029
מועד צפוי לשיווק/ביצוע

32%*
אחוז חתימות

50%
חלק החברה בפרויקט

966
יח"ד לשיווק

1,127
סה"כ יח"ד בפרויקט

* יצוין כי בפרויקט זה מספר גבוה של דירות בבעלות מדינה, החברה חותמת עם המדינה על הסכם פינוי בינוי בשלב תכנוני מתקדם יותר (ככל שהחברה תחתום עם המדינה אחוז החתימות בפרויקטים מעל הרוב הנדרש)

פרויקט היוצר | תל אביב

בשיתוף קבוצת אדלר



22.6%

שיעור רווח גולמי

10-12/2024

מועד צפוי לקבלת היתר

51%

חלק החברה בפרויקט

25,473

רווח גולמי כולל (באלפי ש"ח)

112,807

הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)

24

יח"ד לשיווק

63

סה"כ יח"ד בפרויקט

אסטרטגיה עסקית ויעדי החברה

מלאי זמין של יח"ד למסירה כאשר
הביקושים יחזרו לשוק עקב ירידת ריבית

חבירה לשותפים אסטרטגים להרחבת
פורטפוליו נכסים בזמן קצר

התמקדות בעסקאות שאינן עתירות הון
(התחדשות עירונית, קומבינציה וכד')

התמקדות בפרויקטים רחבי היקף
ברחבי הארץ

איתור פרויקטים באופן עצמאי,
חיזוק המותג ובידולו מול המתחרות בשוק הנדל"ן

תמצית דוח כספי מאוחד לחציון הראשון לשנת 2023

תמצית מאזן מאוחד

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2023	אלפי ש"ח
4,699	11,250	נכסים שוטפים
1,656	7,335	מזה: מזומנים ונכסים מוחזקים למכירה
5,957	53,576	נכסים שאינם שוטפים
-	52,191	מזה: מלאי קרקעות לבניה, מקדמות ע"ח רכישת מלאי והלוואה לשותף
10,656	64,826	סך הנכסים
6,226	7,958	התחייבויות שוטפות
31	497	התחייבויות שאינן שוטפות
6,257	8,455	סך ההתחייבויות
4,399	56,371	סך ההון העצמי
-	9,605	מזה: זכויות שאינן מקנות שליטה
10,656	64,826	סך ההתחייבויות + הון



מגורים והתחדשות

מוזמנים לפנות אלינו, אנחנו כאן בשבילכם:



@geffen.ltd



גפן מגורים והתחדשות



אלעד לב - סמנכ"ל כספים
elad@geffentld.co.il



משרד | 08-9194464