



מתחם הפינוי-בינוי "רמות השרון" מגיע לבורסה: ינסה לגייס 80 מיליון שקל באג"ח

רמות בעיר של איציק ברוך וישראל לוי מקימה 588 יחידות דיור בארבעה מגדלים • תשעבד את העודפים שייצברו משני שלבי הפרויקט הראשונים



איציק ברוך, בעלי יובלים. הקבוצה הקימה 1,300 יח"ד צילום: כפיר זיו

רמות בעיר

- **תחום פעילות:** פרויקט פינוי בינוי
- **מיקום:** רחוב החלוץ ברמת השרון
- **היקף הפרויקט:** 588 יחידות דיור בארבעה מגדלים, במקום 168 דירות ישנות
- **סך מכירות צפוי:** כמיליארד שקל
- **רווח גולמי צפוי:** 175 מיליון שקל
- **גיוס מתוכנן בהנפקה:** 80 מיליון שקל



מתחם "רמות השרון". עד כה נמכרו 66 יחיד בשלבים א' וב' הדמיה: יח"צ

מאת קובי ישעיהו

צמד יזמי הנדל"ן איציק ברוך (בעלי קבוצת יובלים) וישראל לוי (ישראל לוי נדל"ן) מקדמים גיוס של 80 מיליון שקל באמצעות הנפקת אג"ח בבורסה בת"א. חברת "רמות בעיר", הנמצאת בבעלות משותפת ושווה של שני היזמים, בניהולו של אליאב מימון, פרסמה ביום חמישי טיוטת תשקיף להנפקת האג"ח, שאינה מובטחת בחיתום, ומי שתוביל אותה היא דיסקונט חיתום. רמות בעיר מקימה את מתחם המגורים "רמות השרון" ברמת השרון. מדובר במתחם פינוי-בינוי ברחוב החלוץ, שבתוכו ארבעה פרויקטים, אשר במסגרת כל אחד מהם יוקם מגדל בן 23-26 קומות. בסך הכול יוקמו במתחם 588 יחידות דיור חדשות, במקום 168 יחידות דיור קיימות. המגדל הראשון נמצא בעיצומה של הבנייה (שלד קומה 23), ואילו השני נמצא בתחילת הבנייה (תפירה וריפון), וזאת לאחר שדירי שני הפרויקטים הללו פונו מבתיהם, וארבעה בנייני רכבת מתוך שבעה בניינים ישנים נהרסו. הדירות החדשות שייבנו בפרויקט יהיו בנות ארבעה-שישה חדרים, ופנטהאוזים. הדירינים שמפנים דירות בנות שלושה וארבעה חדרים, בשטחים של כ-55-80 מ"ר, יקבלו דירות חדשות, בנות ארבעה-חמישה חדרים, בשטחים של 100-115 מ"ר, שיכללו מרפסת, ממ"ד וכן חניה בתניון תת-קרקעי. שטחו של הפרויקט כ-13 דונם, והוא יכלול פארק בשטח של 11 דונם. שיווק הפרויקט החל לפני כשנה וחצי.

משכו סכום של 450 אלף שקל כל אחת בתקופה זו. מבחינת מועדי ההשלמה, החברה צופה להשלים את פרויקט א' בנובמבר 2019 ואת פרויקט ב' בינוי 2021. במסגרת פרויקטים ג' וד' מיועדות למכירה 204 יח"ד נוספות, בהיקף כספי של כ-500 מיליון שקל, ועם רווח גולמי חוזי של כ-90 מיליון שקל. עורכי הדין המטפלים בהנפקה הם דני מרקוביץ ונאוה רוזיליו ממשרד יגאל ארנון ושות'.

איציק ברוך הקים את יובלים בשנת 2000. הקבוצה פועלת בתחום של ייזום, תכנון והקמה של פרויקטים למגורים, התחדשות עירונית, מסחר ומשרדים ברחבי הארץ. נכון להיום, הקימה ומקימה קבוצת יובלים כ-1,300 יח"ד וכ-50 אלף מ"ר משרדים בתל אביב, ברעננה, ברמת השרון, בנס ציונה ובאילת.

חברת ישראל לוי נדל"ן, בבעלותו של ישראל לוי, פועלת זה למעלה מ-25 שנה בתחומים של ייזום, הקמה והשכחה של פרויקטים, לרבות מתחמי מגורים, משרדים, מתחמי פינוי-בינוי, מרכזים מסחריים ובתי מלון ברחבי הארץ. •

שקל כ-30 בספטמבר אשתקד. המנכ"ל אליאב מימון זכה לשכר בעלות של 548 אלף שקל בתשעת החודשים הראשונים של 2017, והחברות של שני השותפים בחברה, איציק ברוך (באמצעות יובלים) וישראל לוי,

אשתקד) עמדו על כ-63 מיליון שקל, הרווח הגולמי הסתכם בכ-15 מיליון שקל, הרווח התפעולי בכ-8 מיליון שקל והרווח הנקי בכ-4.4 מיליון שקל. סך ההלוואות הקשורות לפרויקט עמד על כ-180 מיליון

שני פרויקטים אלו נאמד בכ-85 מיליון שקל (לפי דוחות המפקח מטעם הבנק המלווה). מהתשקיף עולה, כי הכנסות החברה מהפרויקט עד 30 בספטמבר 2017 (שנת 2016 ותשעת החודשים הראשונים

לצורך החזר הלוואה שלקחה מבנק מקומי למימון הפרויקט (ככל הנראה ההחזר יעמוד על כ-22 מיליון שקל) ועוד כ-5 מיליון שקל להעמיד כהון עצמי לפרויקט הענק. נוסף על כך, מתכננת החברה להעמיד כ-20 מיליון שקל נוספים מתמורת ההנפקה לצורך מימון השלבים הבאים בפרויקט. שאר כספי ההנפקה מיועדים להשקעה בהמשך הפרויקט, או בפרויקטים אחרים שבהם מעורבת רמות בעיר. בספרי החברה רשומות הלוואות בעלים בהיקף של כ-30 מיליון שקל, שלא יוחזרו בארבע השנים הקרובות. רמות בעיר מתכננת לשעבד לטובת בעלי איגרות החוב את העודפים שייצברו מהפרויקטים א' וב' של המתחם, הנאמרים בכ-145 מיליון שקל (64 מיליון שקל בגין פרויקט א' ו-81 מיליון שקל בגין פרויקט ב'). בסך הכול כוללים שני הפרויקטים 206 יח"ד למכירה, מתוכן נמכרו עד כה 66 יח"ד. סך המכירות של שני הפרויקטים מוערך בכ-500 מיליון שקל (246 מיליון שקל בשלב א' וכ-253 מיליון שקל בשלב ב'), והרווח הגולמי בגין

למרות הירידות במניה: ביקושים של 800 מ' ש' בהנפקת האג"ח של דלק

ההשלימה נפילה של 18% בחודש האחרון, במקביל לירידה במחירי שותפויות הגז הנסחרות בבורסה, המושפעות בין השאר ממחירי הנפט בעולם, שצנחו ביותר מ-10% בשבועיים. בשנה האחרונה ירדה דלק כ-30%, ושווי השוק של החברה בבורסה הצטמק לכ-6.1 מיליארד שקל. סוכנות הדירוג מוריס החליטה באחרונה להכניס לאופק שלילי את האג"ח של החברה הבת, איתקה (Ithaca Energy), אשר מפעילה קידוחי נפט וגז בים הצפוני. זאת על רקע הפקה נמוכה יחסית מהשדה בשנת 2017, וצפי להמשך חולשה יחסית גם ב-2018. נוסף על כך דווח בסוכנות "בלומברג", כי הסיכוי ליצוא גז מישראל לטורקיה ירד במידה משמעותית. גורם נוסף לירידת השווי של דלק הוא גילוי מאגר גז גדול דרומית לקפריסין.

• קובי ישעיהו

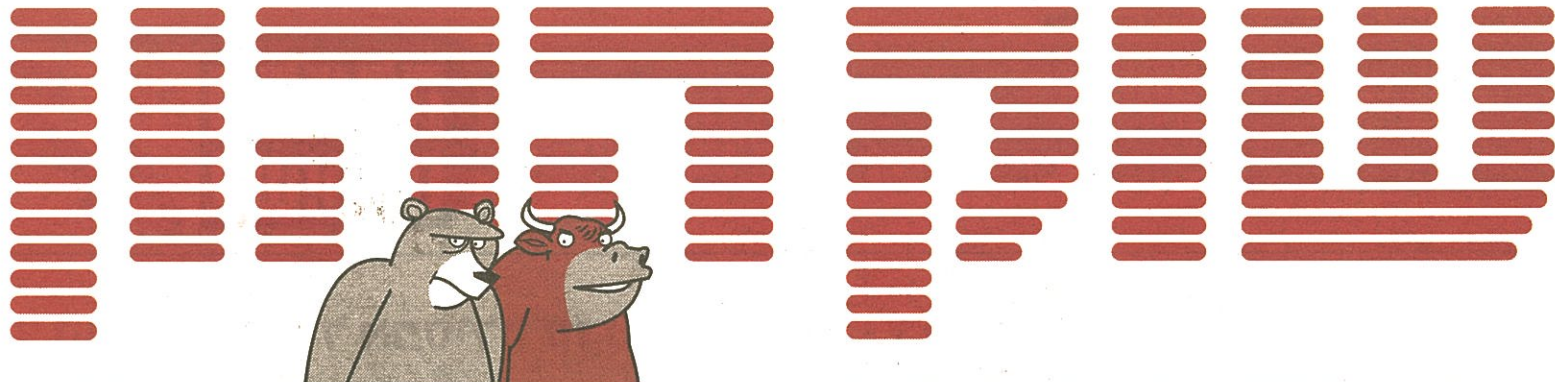
הנפקת האג"ח של קבוצת דלק, הנמצאת בשליטת יצחק תשובה, יצאה לדרך בהצלחה ביום חמישי האחרון, לאחר שהחברה קיבלה התחייבויות ממשקיעים מוסדיים בהיקף של כ-800 מיליון שקל, בשלב הציבורי של ההנפקה. החברה, שזכתה לדירוג A ממעלות לקראת ההנפקה, מנפיקה סדרת אג"ח שקלית חדשה (ל"ד) במח"מ של 6.6 שנים, והחליטה לגייס בשלב המוסרי 520 מיליון שקל (הקצאה של 53%), בריבית שנתית של 4.48% - מרווח של 2.8% מעל האג"ח הממשלתית המקבילה - לעומת ריבית מקסימום של 4.95% בימים הקרובים יתקיים המכרז הציבורי, שבמסגרתו עשוי היקף הגיוס לגדול לכ-600 מיליון שקל. את ההנפקה מובילה לידר הנפקות ביחד עם אקסלנס.

מניית קבוצת דלק רשמה היום ירידה של 2.8%

2017 הייתה שנת שיא במניות, אבל לא כל אפיקי המניות שווים. עשית פחות מ 19% ? דבר איתנו !

קומסטוק RVW ההצלחה שלך, ההצלחה שלנו

03-6109880 ניהול תיקים בפקוח רשות ניירות ערך



"שכרם של בני המשפחה השולטת בחברת הנדל"ן צבי צרפתי עשוי להגיע לכ־10 מיליון שקל בשנה"

בעלי מניות מיעוט בחברה מתנגדים לשכר "המופחת" שמבקשים בני המשפחה השולטת: "תנאי ההעסקה מנוסחים באופן מטעה, מגמתי, מסורבל, שאינו שקוף ובאופן כזה שאינו חושף את עלות השכר האמיתית" / אביב לוי, עמ' 6



רפי (מימין) ומשה צרפתי. מנכ"לים משותפים. צילום: עינת לברון

ההימור נגד מדד הפחד גבה קורבן: מנכ"ל קרנות אפסילון עוזב

השורה התחתונה

יניב פגוט

פאניקת מדד הפחד

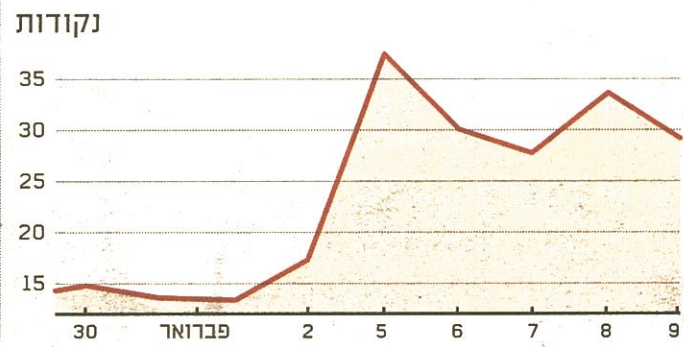
מדד הפחד הוא רק כלי ממונף אחד מבין רשימה ארוכה של מכשירים ממונפים שבאו לאוויר העולם בעשור האחרון. קריסת תעודות הסל, שמייצרות חשיפה הפוכה למדד ה-VIX, עוררה סערה בשווקים הפיננסיים הגלובליים וגם אצלנו בישראל. בשוליים של מחיקת השווי בתעודת הסל האלה, נגרמה פגיעה גם למחזיקים הישראליים בתעודה זו. ציד המכשפות נגד מנהלי השקעות מקומיים, שבחרו להשקיע במוצר זה, מגוחך – ומאפיין את הדיון הציבורי השטחי בעולם ההשקעות המקומי.

השקעה במדד הפחד היא כלי גידור לגיטימי על תיק השקעות מניית, שכן ההנחה היא שבמקרה ששוק המניות יירד בחדות, סטיות התקן יזנקו – ולפיכך הפגיעה בתיק המניות תמוער. ואולם, בשנים האחרונות גידור כזה לא הביא עמו ברכה למגדירים, שכן סטיות התקן קרסו והמגדירים שילמו מחיר יקר על כך שהסיכון לא התממש. עם זאת, איש לא טען נגד אלה שנקטו פוזיציה זו, טענות לחוסר מקצועיות וחוסר שמרנות.

המאמר המלא, עמ' 3

ג'רי קוטישטנו עזב את תפקידו לאחר שקרנות נאמנות סולידיות של אפסילון רשמו בשבוע שעבר הפסדים ניכרים, כתוצאה מהשקעתן בתעודת סל "שורט" על מדד ה-VIX. גורם בבנקים: "המרדף אחרי התשואות מוציא את מנהלי קרנות הנאמנות מדעתם" • פרופ' דן גלאי, מהוגי מדד ה-VIX, על ההפסדים בתעודות הסל על מדד הפחד: "הבעיה היא שלא מחנכים את השוק ומאכילים אותו בכל מיני מוצרים" / רון שטיין ועומרי כהן, עמ' 32

מדד הפחד (VIX) בשבועיים האחרונים



ג'רי קוטישטנו, המנכ"ל היוצא של אפסילון קרנות נאמנות. צילום: אילן בשור



צילום: תמר מצפי

הריבית על אג"ח לוזון יורדת לאחר שהעליון פסק לטובתה בסכסוך מול אדלסבורג

אביב לוי, עמ' 6



צילום: כפיר זיו

פינוי בינוי בדרך לבורסה: יזמי פרויקט ברמת השרון יגייסו כ־80 מיליון שקל

קובי ישעיהו, עמ' 5



צילום: כפיר זיו

לאחר ההפסד העצום וקריסת המניה: "מנסים לבסס את טבע על קרקע מוצקה"

שירי חביב ולדהורן, עמ' 4