

# קונטרה לגל האמריקאי: יובלים וישראל לוי השלימו את השלב המוסדי והביאו חברת נדל"ן חדשה לת"א

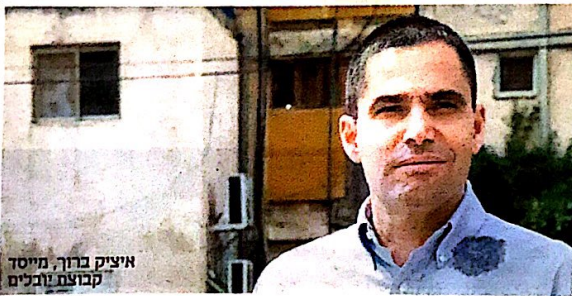
רמות בעיר, שמקימה מתחם מגורים ברמת השרון, קיבלה התחייבויות של 80 מיליון שקל. השלב הציבורי - בימים הקרובים

אורן פרוינד

רמות בעיר קיבלה ביקושים גבוהים של 230 מיליון שקל בשלב המוקדם של גיוס האג"ח שלה. מתוככם תהיה החברה, המשותפת לקבוצת יובלים ולישראל לוי נדל"ן, קיבלה התחייבויות של 80 מיליון שקל, והבטיחה את כניסתה לבורסת תל אביב כחברת אג"ח. בימים הקרובים יתבצע השלב הציבורי. במסגרת ההנפקה הציעה החברה אג"ח שקליות עם מח"מ של 3.39 שנים. המכרז המוסדי ננעל בריבית שקלית של 4.37%. דיסקונט קפיטל היתום מובילה את ההנפקה, לצד קונסורציום חתמים שכולל את איפקס הנפקות, ברק קפיטל חיתום ואוריון. רמות בעיר מגייסת את הכסף לשם הקמת מתחם המגורים רמת השרון. מדד בר בנתחם פיננסינו רחב היקף בר חוב ההלוואה ברמת השרון, המאגד ארבעה פרויקטים, בכל אחד יוקם מגדל בן 26-23 קומות. כסך הכול יוקמו 588 יחידות דיור חדשות במקום 168 יחידות דיור ישנות.

בניית המגדל הראשון כבר כעיצומה (שלד קומה 23) והמגדל השני בתחילת הבנייה. דיירי שני הפרויקטים הללו כבר פונו מבתיהם ונהרסו ארבעה בנייני רכבת מתוך שבעה בניינים ישנים.

בכוננת רמות בעיר לשעבר למחזיקי האג"ח את העודפים שייצברו מהפרויקטים א' רב' של המתחם, הנאמדים בשווי 145 מיליון שקל (64 מיליון שקל על פרויקט א' ו-81 מיליון שקל על פרויקט ב'). בסך הכל, שני הפרויקטים כוללים 206 יח"ד, מתוכן נמכרו 66 יח"ד. היקף המכירות של שני הפרויקטים מוערך ב-500 מיליון שקל, והרווח הגולמי מהם כ-82 מיליון שקל. כך על פי דוחות המפקח מטעם הבנק המלווה. החברה צופה כי פרויקט א' יושלם כבר במרץ 2019 ופרויקט ב' ביוני 2021. במסגרת פרויקטים ג' רב' מיועדות למכירה 204 יח"ד נוספות, בהיקף כ-500 מיליון שקל, עם רווח גולמי חזוי של 90 מיליון שקל. היחידות החדשות יהיו בנות 4-6 חדרים ופנטהאוזים. הדיירים שמפנים יירות בנות שלושה וארבעה חדרים בשטח ממצע של



אבי ברק, מייסד קבוצת יובלים צילום: כפיר זיו

בוצה הקימה ומקימה כ-1,300 יח"ד וכ-50 אלף מ"ר משרדים בישראל. ישראל לוי נדל"ן, שבבעלות ישראל לוי, פועלת בתחומי ייוזם, הקמה והשכחה בארץ, לרבות מתחמי מגורים, פיננסינו ומרכזי מסחר. עורכי הדין המטפלים בהנפקה הם דני מרקוביץ ונאוה רוזיליו ממשדר יגאל ארנון ושות'. משרד רו"ח BDO, בטיפולו של רו"ח דן אטיאס, ליווה את תהליך ההנפקה.

80-55 מ"ר יקבלו דירות חדשות בנות ארבעה חדרים בשטח של 100-115 מ"ר. הדירות יכללו מרפסת, ממ"ד וחניה בחניון תת קרקעי. שטחו של הפרויקט, ששיווקו החל לפני כשנה וחצי, עומד על כ-13 דונם. הוא יכלול פארק פנאי חווייתי המתפרש על פני שטח של 11 דונם. קבוצת יובלים, שהקים איציק ברק 2,000, פועלת לייזום והקמה של פרויקטים למגורים, מסחר ומשרדים. הק

## רמות בעיר נכנסת לת"א

### הגיוס:

אג"ח שקליות עם מח"מ של 3.39 שנים

המכרז המוסדי ננעל בריבית שקלית של 4.37%

### יעד הגיוס: מתחם המגורים רמות השרון

מתחם פיננסינו נרחב ברחוב החלוץ ברמת השרון, המאגד ארבעה פרויקטים, בכל אחד יוקם מגדל בן 26-23 קומות

במתחם יוקמו 588 יחידות דיור חדשות במקום 168 יחידות דיור ישנות

לטובת מחזיקי האג"ח ישועבדו העודפים שייצברו מפרויקטים א' רב', הנאמדים בשווי של 145 מיליון שקל