

**שוק ההון
למרות המשבר בשוק:
חברות הנדל"ן לא
מפסיקות לגייס**



חברות הנדל"ן הגדולות מגייסות מאות מיליוני שקלים באג"ח

אמות השלימה ביום חמישי הנפקה פרטית של 170 מיליון שקל. קודם לכן גייסה מליסרון 95 מיליון שקל, ובשבועות הקרובים יגייסו שיכון ובינוי, כלכלית ירושלים ומבני תעשייה. חלק לא מבוטל מהגיוסים אינו כולל ביטחונות למשקיעים

גיוסים חדשים בחברות הנדל"ן

מאת מיכאל רוכוורגר
וערן עזרן

של החברה לקראת הזרמויות חדר" שות שהיא צופה כי יהיו בשוק הנדל"ן המניב בישראל בשנה הבאה.

גם חברת הנדל"ן מליסרון גייסה בשבוע שעבר. ואולם לעומת אמות, הנפקה פרטית של אג"ח של מליסרון בשבוע שעבר, שהובלה בידי כלל פיננסים חיתום, לא זכה תה להצלחה גדולה והחברה גייסה פחות מ-100 מיליון שקל. זאת לעומת סכום של עד 150 מיליון שקל שתיכננה לגייס.

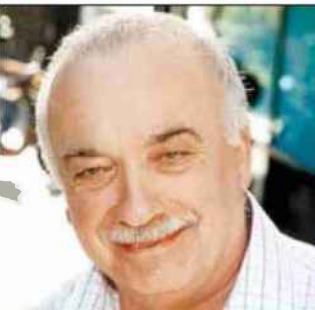
סגירת ברזי האשראי לחברות הנדל"ן בידי הבנקים מזרזת את החברות הגדולות החזקות לגייס בשוק האשראי החוץ-בנקאי. כך, למשל, ביום חמישי האחרון דיווחה חברת הנדל"ן והתשתיות שיכון ובינוי שבשליטת שדי אריסון, כי חברת הדיורג מירודג אישרדה את הדיורג האג"ח הקיימות שלה (בהיקף של כ-2 מיליארד שקל) ברמה של A2 באופן יציב. החברה העניקה את אותו הדיורג גם לסדרת אג"ח

חרשה שמתכוונת החברה להנפיק בהיקף של עד 200 מיליון שקל, צמוד מדרד ובעל מח"מ של 6.9

אמות, החברה הבת של אלוני חץ שבשליטת נתן חץ ומוזי ורטהיים, השלימה ביום חמישי בערב הנפקה פרטית של אג"ח לגופים מוסדיים וגייסה 171 מיליון שקל.

גיוס הבזק, שבו השתתפו בין השאר חברות הביטוח מגדל ומי נודה מבטחים, נעשה באמצעות הרחבה של סדרה ג' בעלת דירוג A1 שנסחרת בתשואה של 3.54%. האיגרת הונפקה בדיסקאונט של כ-2% ממחירה בבורסה ביום חמישי, כך שהיא מגלמת תשואה של 4% למח"מ של 4.75 שנים.

אמות נסחרת בתל אביב לפי שווי שוק של 2.1 מיליארד שקל. נכון לסוף ספטמבר 2011, לחברה היו מוזמנים וקווי אשראי לא מנר צלים בהיקף של 621 מיליון שקל ונכסים לא משועבדים בשווי של 4.1 מיליארד שקל. הגיוס הנוכחי נעשה ללא מתן ביטחונות למחזיקי האג"ח, ונועד להגדיל את נזילותה



אליעזר פישמן

שרי אריסון

ליאורה עופר

נתן חץ

כלכלית ירושלים
כ-500 מיליון שקל
(יגויסו בקרוב)

שיכון ובינוי
כ-200 מיליון שקל
(יגויסו בקרוב)

מליסרון
כ-100 מיליון שקל
(כבר גויסו)

אמות
170 מיליון שקל
(כבר גויסו)

המתכננת לגייס עד 500 מיליון שקל אג"ח שהן בעלות דירוג של A3 מירודג) מציעה למחזיקי האג"ח כביטחונות מניות של החברה הבת הלא סחירה דרכן. זאת לפי יחס LTV של 70% (יחס בין גובה החוב לשווי המניות), המבוסס על הונה העצמי של דרכן וכולל מנגנוני התאמה שונים.

וביננו לצורכי השקעות ופעילות שוטפת. גם אליעזר פישמן נערך למי חוזר חובות של חברות שבשליטתו, ומתכנן בשבועות הקרובים גיוס אג"ח במאות מיליוני שקלים בכ"כלכלית ירושלים ובמבני תעשייה. פישמן מודע לכך שבלי ביטחונות יהיה לו קשה לגייס, ולכן כלכלית

שנים. המשקיעים שישתתפו בהנפקה לא יקבלו שעבורים על נכסים או מניות. את ההנפקה של שיכון ובינוי מובילה חברת פועלים אי.בי.אי. חיתום, המנוהלת בידי איו גולי דשמידט ומוחזקת בכ-20% בידי בנק הפועלים שבשליטת אריסון. תמורת ההנפקה תשמש את שיכון