



נורסטאר החזקות אינק.

החברה בוחנת הנפקה לציבור בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה יג'), המגובות בשעבוד על מניות ג'י סיטי בע"מ וזאת על פי תשקיף מדף ודוח הצעת מדף

המכרז המקדים למשקיעים מסווגים מתקיים היום, יום שני, ה- 25.11.2024
מכרז על מחיר היחידה. ללא מחיר מינימום במכרז המוסדי
הזמנות תתקבלנה דרך מערכת סמארטבול אונליין / <https://online.smartbull.co.il/>

תמצית תנאי אגרות החוב

נורסטאר החזקות אינק.	החברה המנפיקה
אגרות חוב (סדרה יג' מספר נייר 1193077)	ניירות הערך
אגרות חוב סטרייט המובטחות בשעבוד ראשון על מניות ג'י סיטי כמפורט להלן	סוג ההנפקה
מדד המחירים לצרכן	הצמדה
מכרז על מחיר היחידה. ללא מחיר מינימום	מחיר מינימום למכרז
0.4%	עמלת התחייבות מוקדמת
4.75%	שיעור הריבית
2.3 שנים	מח"מ
107.64 אג'. משקף תשואה של כ- 4.85% ומרווח של כ- 2.95%.	מחיר טרם ההודעה (סגירה 24.11.2024)
פעמיים בשנה, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר על יתרת הקרן הבלתי מסולקת	מועדי תשלום הריבית
שני תשלומים בשיעור של 10% בחודש מרץ של השנים 2025 ו-2026 ושני תשלומים בשיעור של 40% בחודש מרץ של השנים 2027 ו-2028.	מועדי תשלום הקרן
שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, על מניות ג'י סיטי בע"מ וכן את כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה ממניות אלו. יחס החוב לבטוחה (LTV) במועד ההנפקה יעמוד על 100% כאשר שווי הבטוחה נקבע לפי מחיר ממוצע של מניית ג'י סיטי ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד הדיווח.	תיאור הבטוחה

טבלת רגישות

מרווח אפקטיבי	תשואה אפקטיבית	מחיר	מרווח אפקטיבי	תשואה אפקטיבית	מחיר
3.66%	5.57%	1,064	4.45%	6.36%	1,046
3.57%	5.48%	1,066	4.36%	6.27%	1,048
3.49%	5.40%	1,068	4.27%	6.18%	1,050
3.40%	5.31%	1,070	4.18%	6.09%	1,052
3.32%	5.22%	1,072	4.10%	6.00%	1,054
3.23%	5.14%	1,074	4.01%	5.92%	1,056
3.15%	5.05%	1,076	3.92%	5.83%	1,058
3.06%	4.97%	1,078	3.83%	5.74%	1,060
2.98%	4.88%	1,080	3.75%	5.65%	1,062

(*) בהתחשב בעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.4%.

(**) טבלת הרגישות הינה לנוחות המשקיע בלבד. האחריות לחישוב המדויק הינה על המשקיע.

תמצית פרטים אודות החברה

- נורסטאר החזקות אינק (להלן: "החברה") הנה חברת החזקות הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב לפי שווי של כ- 878 מיליון ₪ ומשתייכת למדד SME60 ומדד ת"א נדל"ן.
- החברה מחזיקה באמצעות חברה בבעלות מלאה, בכ- 49.7% מהון המניות של ג'י סיטי, והיא בעלת השליטה בה.
- **אודות ג'י סיטי:**
- ג'י סיטי הינה חברת נדל"ן מניב גלובאלית הנסחרת בבורסה בתל אביב לפי שווי של כ- 2.78 מיליארד ₪.
- קבוצת ג'י סיטי (ג'י סיטי וחברות בשליטתה) הינה קבוצה בינלאומית העוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים בישראל, צפון ומרכז אירופה, צפון אמריקה וברזיל, תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות.
- לקבוצת ג'י סיטי שדרה ניהולית מהמנוסות והוותיקות בתחום והנהלות מקומיות בכל אזור פעילות.
- ליום 30 בספטמבר, 2024 בבעלות הקבוצה 84 נכסים מניבים וכן נכסים בפיתוח וקרקעות בהיקף כולל של כ- 36 מיליארד ₪ (לרבות חברות בשליטה משותפת), המשתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ- 1.9 מיליון מ"ר בשיעורי תפוסה גבוהים מאוד.
- החברה מציגה צמיחה חזקה בכל הפרמטרים התפעוליים והפיננסיים עם עליה של כ- 1.6% בתנועת המבקרים, עלייה בפדיונות השוכרים בשיעור של כ- 3.5% בתשעת החודשים לשנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, וכן ועליה בשיעורי תפוסה לכ- 95.8%.
- ה- NOI מנכסים זהים עלה ברבעון בכ- 8.1% בתשעת החודשים לשנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
- ה- FFO צמח ברבעון בכ- 24.5% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- יתרות הנזילות וקווי אשראי בלתי מנוצלים של החברה וחברות הבנות בבעלות מלאה מסתכמות להיקף של 1.5 מיליארד ש"ח ליום פרסום הדו"ח הכספי. יצוין כי בחודש נובמבר 2024 הודיעה CTY כי לא תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה עד סוף שנת 2025 (למעט הדיבידנד שכבר הוכרז).
- לחברה גמישות פיננסית עם שווי נכסים לא משועבדים בהיקף של כ- 4.5 מיליארד ₪ (ברזיל 0.4 מיליארד ₪, ארה"ב 0.9 מיליארד ₪, ישראל 0.2 מיליארד ₪ ואירופה 3 מיליארד ₪) ליום 30 בספטמבר 2024.

הנפקה לציבור של אגרות חוב

- הונה העצמי של ג'י סיטי, המיוחס לבעלי המניות, נכון ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכם לסך של כ- 4.922 מיליארד ₪.
- חברות הדירוג S&P מעלות ומידרוג העלו לאחרונה את אופק הדירוג של החברה משלילי לציב.
- **תוכנית מיקוד עסקי והפחתת המינוף - סטטוס מכירות נכסים:**

מיליוני ₪	הושלם	בשלב משא ומתן מתקדמים	בשיווק	סה"כ
אירופה	2,896	1,135	1,117	5,148
ישראל	154	487	145	786
ארה"ב	567	-	160	727
ברזיל*	498	320	35	853
סה"כ	4,115	1,942	1,457	7,514

*לא כולל מכירת מניות שבוצעה ומכירות נוספות ב FII בדרך של הצעת מכר בסך של כ-226 מיליון ש"ח

שונות

- המידע המלא והמחייב אודות החברה נמצא בדיווחיה הפומביים לרשות ניירות ערך ולבורסה במערכת המגנ"א והמאיה, לרבות תשקיף המדף של החברה מיום 29.05.2024.
- התנאים המחייבים של הנפקה, ככל שתבצע, יפורסמו במסגרת דוח הצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם.
- מסמך זה אינו מהווה הצעה של ניירות ערך או התחייבות להציע ניירות ערך. אין באמור כדי להוות התחייבות כלשהי מצד החברה לבצע הנפקה של ניירות ערך כאמור לעיל. מבנה הנפקה ועיתויה, ויתר תנאי הצעת ניירות ערך ועצם ביצועה בפועל, כפופים לשיקול דעת החברה ולקבלת אישורים כנדרש על-פי דין, לרבות קבלת אישורם של המוסמכים לכך בחברה. מובהר, כי החברה רשאית לשנות את היקף הגיוס הכולל ו/או את תנאיו ו/או לבטל את הנפקה והגיוס ו/או לשנות את מועד הגיוס ו/או פרטי הנפקה על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקבוע כי מחיר הסגירה במכרז למשקיעים מסווגים יהווה את מחיר המינימום במכרז לציבור.
- [קישור](#) לתשקיף המדף של החברה.
- [קישור](#) לדוחות הכספיים לרבעון שלישי לשנת 2024.

לפרטים נוספים

לידר הנפקות	דיסקונט קפיטל חיתום
אייל מורצקי / יואב אבן שוהם	עידו מיטל
03-6845824	03-5652536

הערות

האמור לעיל הינו למטרת אינפורמציה בלבד, ובשום אופן אין לראות בו הצעה ו/או ייעוץ לרכישה ו/או למכירה ו/או להחזקה של ניירות ערך. המידע המפורט לעיל אינו מתיימר להכיל את כל המידע הדרוש למשקיע, וכן אינו מתיימר להוות ניתוח מלא של כל הנתונים המופיעים בו. המידע המלא והמחייב אודות החברה, עסקיה, פעילותה ואודות ניירות הערך מפורט בדיווחי החברה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך ושל הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. מובהר כי המפיצים אינם אחראים לאמיתות המידע לעיל ואין להסתמך על המידע האמור.