

ישרס חברה להשקעות בע"מ

הנפקה לציבור של אגרות חוב צמודות למדד בדרך של הרחבת סדרה (סדרה יט')
 איגרות החוב מדורגות Aa3.il/Stable עם אופק יציב על ידי מידרוג
 ו- ilAA עם אופק יציב על ידי מעלות

המכרז למשקיעים מסווגים מתקיים היום, יום שלישי 19 בנובמבר 2024
המכרז ייערך על מחיר יחידה- ללא מחיר מינימום



פרטי ניירות הערך

ישרס חברה להשקעות בע"מ ('החברה')		שם החברה:
הנפקה לציבור על פי תשקיף מדף מיום 01 במאי 2022 שהוארך עד ליום 01 במאי 2025: https://mayafiles.tase.co.il/rpdf/1446001-1447000/P1446837-00.pdf		סוג הנפקה:
פרטי ניירות הערך	סדרה יט'	מ"ע מוצעים:
דירוג	Aa3 על ידי מידרוג / ilAA על ידי מעלות	
מספר נייר	6130348	
מוד"מ	כ- 5.69 שנים	
הצמדה	צמוד למדד המחירים לצרכן	
היקף סדרה טרום הנפקה (18/11/2024):	245,066,800 ע"ג	
מחיר האג"ח סוף יום מסחר, יום שני 18/11/2024:	101.35 ש"ח לכל 100 נ"ע. (משקף תשואה של כ- 3.25% מרווח של כ-121 נ"ב)	
מחיר מינימום למכרז	ללא מחיר מינימום	
עמלת התחייבות מוקדמת	0.6%	

אודות החברה (מתוך דיווחיה במאיה)

- ישרס חברה להשקעות בע"מ (להלן: "החברה") נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב במדד ת"א 125 לפי שווי שוק של כ-4.3 מיליארד ₪ (ליום 18/11/2024).
 - החברה מזווגת על-ידי מעלות ilAA, בתחזית דירוג יציבה ו-Aa3, באופק יציב, על ידי מידרוג.
 - קבוצת ישרס עוסקת בשני תחומי פעילות מרכזיים:
 - נדל"ן מניב: הקמה וניהול של נכסים מניבים (באמצעות ישרס בעצמה וחברת בת עוגן).
 - נדל"ן למגורים: מכירת מלאי דירות למגורים והשבחה ומכירת קרקעות למגורים (באמצעות חברות בנות).
 - לקבוצה פיזור והיצע של מגוון נכסי נדל"ן במיקומים אטרקטיביים עבור מגזרים שונים המאפשר את הקטנת החשיפה לשינויים בהיקפי הפעילות.
 - בבעלות הקבוצה נכסים מניבים המיועדים להשכרה בשטח כולל המיועד להשכרה של כ-638 אלפי מ"ר (לא כולל חניונים ונכסים בהליכי בנייה ותכנון).
 - נכון ליום 30 בספטמבר 2024 החברה בהליכי בנייה ותכנון של נכסים מניבים בהיקף של כ-154 אלפי מ"ר.
 - השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2024 מסתכם בכ-8,743 מיליארד ₪ (כולל בהקמה). ממוצע משוקלל של שיעורי היוון הינו כ-6.2%.
 - מרבית נכסי החברה חופשיים משעבודים ושוויים מסתכם בכ-5.9 מיליארד ₪.
- נתונים פיננסיים עיקריים Q3 שנת 2024 :**
- NOI (Q3 2024) של כ-118 מיליון ₪, עלייה של כ-1% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.
 - NOI שנתי של כ-554 מיליון ₪ (בתפוסה מלאה מנכסים קיימים, קרקעות וחכיות בקרקעות)
 - FFO (Q3 2024) (מישור ההנהלה) הסתכם בכ-89 מיליון ₪, עלייה של כ-1.4% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.
- יחסים פיננסיים עיקריים ליום 30 בספטמבר 2024:**
- ההון העצמי (בעלי מניות) בתוספת עתודה למס, נטו של החברה עומד על כ-4,369 מיליארד ₪. כ-46% מסך המאזן.
 - יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של כ-36.4%.

פרטים נוספים

ל"ז:	המכרז למשקיעים מסווגים מתקיים היום, יום שלישי 19 בנובמבר 2024.
קישורים ופרטים נוספים:	<p>החברה עשויה להגביל את היקף הגיוס בהצעה לציבור, באופן שלא יעלה על היקף מסויים, אשר אפשר שיוגבל לסך ההתחייבויות המוקדמות להן תיענה החברה במסגרת המכרז המוסדי. במקרה כזה יחולו הכללים שנקבעו בשו"ת 110.14 של רשות ני"ע לרבות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המחיר בו ימכרו ניירות הערך יהיה מחיר המכירה בהצעה אחידה כפי שנקבע במכרז ביחס לכמות המוצעת. 2. לא יונפקו ניירות ערך ולא ייגבו כספים מהמזמינים בגין הזמנות בכמות העולה על ההיקף שנקבע ("הכמות העודפת"). <p>מקום בו תהיה כמות עודפת בהנפקה, השיעור שבו תוקטן בקשתו של כל ניצע יהיה אחיד בגובה היחס (פרו-רטה) שבין הכמות המונפקת לבין הנמוך מבין (1) הכמות המוצעת לציבור בהצעה; (2) כמות הביקושים שהתקבלו במסגרת המכרז לציבור (לרבות ההתחייבויות המוקדמות).</p>
אנשי קשר:	ניתן לפנות אל מו"ח קרטיס/שגיא עסיס מאי.בי.אי חיתום בטלפון 03-5193414 ; יוסי לוי/ אלכס אלקין מאינפיין קפיטל בטלפון 03-9039995;

טבלת רגישות למחיר סדרה יט'

מרווח אפקטיבי*	תשואה אפקטיבית*	מחיר יחידה		מרווח אפקטיבי*	תשואה אפקטיבית*	מחיר יחידה
1.52%	3.57%	1002		1.75%	3.79%	990
1.51%	3.55%	1003		1.73%	3.77%	991
1.49%	3.53%	1004		1.71%	3.75%	992
1.47%	3.51%	1005		1.69%	3.73%	993
1.45%	3.50%	1006		1.67%	3.72%	994
1.43%	3.48%	1007		1.65%	3.70%	995
1.41%	3.46%	1008		1.64%	3.68%	996
1.40%	3.44%	1009		1.62%	3.66%	997
1.38%	3.42%	1010		1.60%	3.64%	998
1.36%	3.41%	1011		1.58%	3.62%	999
1.34%	3.39%	1012		1.56%	3.61%	1000
1.32%	3.37%	1013		1.54%	3.59%	1001

*כולל עמלת תהחייבות מוקדמת של 0.6%

** הטבלה לנוחות המשקיעים בלבד. האחריות לחישוב המדויק היא על המשקיעים.