

אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

בחודש אפריל 2005 דירגה מידרוג את יכולת פירעון החובות של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ והחברות הבנות בבעלות מלאה (אשר אפריקה ישראל ערבה להן) - אפריקה ישראל (מימון) 1985 בע"מ (להלן - "אפריקה מימון") ואפריקה ישראל השקעות בינלאומיות (1997) בע"מ (להלן - "אפריקה בינלאומיות 1997") בדירוג - Aa2. הדירוג ניתן עד למסגרת חוב פיננסי נטו של 9.0 מיליארד ש"ח במאזן המאוחד של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.

החוב הפיננסי נטו במאזן המאוחד ליום 31.3.2006 הסתכם ב-9,176 מיליון ש"ח. לאחר יום המאזן השלימה החברה הנפקת הון בתמורה של 380 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 200 מיליון ש"ח.

בחודש מאי 2006 הושלמה הצעה פרטית של מניות החברה שהופנתה בעקרה למשקיעים מוסדיים בארץ ובחו"ל. המניות מהווה כ- 3% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא. בתמורה, נטו מההקצאה הנ"ל הסתכמה בסך של כ- 385 מיליון ש"ח. דירקטוריון החברה החליט על חלוקת דיבידנד בסכום של 200 מיליון ש"ח אשר שולם בחודש אפריל 2006 לבעלי המניות מתוך הרווחים הצבורים הראויים לחלוקה.

בהתחשב בהתפתחויות אלו מידרוג מציינת כי היקף החוב נטו של חברת אפריקה ישראל מצוי בסמוך להיקף החוב אשר הוגדר בדו"ח הדירוג מחודש אפריל 2005. מידרוג עוקבת אחר ההתפתחויות העסקיות בחברה ותבחן את השלכות אלו על מסגרת הדירוג.

נציין מספר אירועים מהותיים אשר מלווים את החברה בתקופה זו:

- החלפת מנכ"ל. מר פיני כהן מנכ"ל החברה ב- 8 השנים האחרונות עתיד לסיים את תפקידו בתקופה הקרובה. במקומו מונה מנכ"ל חדש מר ארז מלצר אשר יחל את תפקידו כמנכ"ל החברה ביום 1.8.2006.
- סיום הקמת ומסירת פרויקטים למגורים במנהטן כמו גם מימוש נכסים אחרים בחו"ל אשר צפויים לצמצם את סך החוב נטו של החברה בטווח הקצר.
- קידום הליכים לקראת הנפקה אפשרית של נכסי הנדל"ן של הקבוצה באירופה ושל אפריקה ישראל מגורים בע"מ, המרכזת את מרבית פעילות הנדל"ן למגורים בישראל.
- הפסד מימוני הנוצר בגין ביצוע עסקאות בנגזרי מט"ח בסך של כ- 50 מיליון ש"ח. עסקאות אלו בחלקן טרם הגיעו לידי פקיעה. סכום זה יכול להשתנות בהתאם לתנודות בשערי מטבעות.

מחבר ואיש קשר:
אביטל בר דיין
ראש תחום תאגידיים
ומוסדות פיננסיים

bardayan@midroog.co.il

מידרוג בע"מ

מגדל המילניום

רח' הארבעה 17

תל-אביב, 64739

טל': 03-6844700

פקס: 03-6855002

info@midroog.co.il

www.midroog.co.il

סולם הדירוג

התחייבויות המדורגות בדירוג Aaa הן, על פי שיפוטה של מידרוג, מהאיכות הטובה ביותר וכרוכות בסיכון אשראי מינימלי.	Aaa	דרגת השקעה
התחייבויות המדורגות בדירוג Aa הן, על פי שיפוטה של מידרוג, מאיכות גבוהה, וכרוכות בסיכון אשראי נמוך מאד.	Aa	
התחייבויות המדורגות בדירוג A נחשבות על ידי מידרוג בחלק העליון של הדרגה האמצעית, וכרוכות בסיכון אשראי נמוך.	A	
התחייבויות המדורגות בדירוג Baa כרוכות בסיכון אשראי מתון. הן נחשבות כהתחייבויות בדרגה בינונית, וככאלה הן עלולות להיות בעלות מאפיינים ספקולטיביים מסוימים.	Baa	
התחייבויות המדורגות בדירוג Ba הן, על פי שיפוטה של מידרוג, בעלות אלמנטים ספקולטיביים, וכרוכות בסיכון אשראי משמעותי.	Ba	דרגת השקעה ספקולטיבית
התחייבויות המדורגות בדירוג B נחשבות על ידי מידרוג כספקולטיביות, וכרוכות בסיכון אשראי גבוה.	B	
התחייבויות המדורגות בדירוג Caa הן, על פי שיפוטה של מידרוג, בעלות מעמד חלש וכרוכות בסיכון אשראי גבוה מאוד.	Caa	
התחייבויות המדורגות בדירוג Ca הן ספקולטיביות מאוד ועלולות להיות במצב של חדלות פרעון או קרובות לכך, עם סיכויים כלשהם לפדיון של קרן וריבית.	Ca	
התחייבויות המדורגות בדירוג C הן בדרגת הדירוג הנמוכה ביותר ובד"כ במצב של חדלות פרעון, עם סיכויים קלושים לפדיון קרן או ריבית.	C	

מידרוג משתמשת במשתנים המספריים 1, 2 ו-3 בכל אחת מקטגוריות הדירוג מ-Aa ועד Caa. המשתנה '1' מציין שאגרת החוב מצויה בקצה העליון של קטגוריית הדירוג שאליה היא משתייכת, המצוינת באותיות. המשתנה '2' מציין שהיא נמצאת באמצע קטגוריית הדירוג; ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגוריית הדירוג שלה, המצוינת באותיות.

דוח מספר : CRA01060600M
מידרוג בע"מ, מגדל המילניום רח' הארבעה 17 תל-אביב 64739
טלפון 03-6844700, פקס 03-6855002, www.midroog.co.il

© כל הזכויות שמורות למידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג"). 2006.

אין להעתיק, לצלם, להפיץ או לעשות כל שימוש מסחרי ללא הסכמת מידרוג, למעט לצרכים מקצועיים תוך ציון המקור ו/או לצורך החלטת השקעה.

כל המידע המפורט במסמך זה ושעליו הסתמכה מידרוג נמסר לה על ידי מקורות הנחשבים בעינינו לאמינים ומדויקים. מידרוג אינה בודקת באופן עצמאי את נכונותו, שלמותו, התאמתו, דיוקו או אמיתותו של המידע (להלן: "המידע") שנמסר לה והיא מסתמכת על המידע שנמסר לה לצורך קביעת הדירוג על ידי החברה המדורגת. הדירוג עשוי להשתנות כתוצאה משינויים במידע המתקבל או מכל סיבה אחרת, על כן מומלץ לעקוב אחר עדכונו או שינויו באתר האינטרנט של מידרוג שכתובתו: www.midroog.co.il. הדירוגים המתבצעים על ידי מידרוג הנם בגדר חוות דעת סובייקטיבית ואין הם מהווים המלצה לרכישה או להימנעות מרכישה של אגרות חוב או מסמכים מדורגים אחרים, ואין להתייחס אליהם בגדר הבעת דעה באשר לכדאיות מחירן או תשואתן של אגרות חוב או של מסמכים מדורגים אחרים. דירוגי מידרוג מתייחסים במישרין רק לסיכוני אשראי ולא לכל סיכון אחר, כגון הסיכון כי ערך השוק של החוב המדורג ירד עקב שינויים בשערי ריבית או עקב גורמים אחרים המשפיעים על שוק ההון. כל דירוג או חוות דעת אחרת שמעניקה מידרוג צריכים להישקל כמרכיב בודד בכל החלטת השקעה הנעשית על ידי משתמש במידע הכלול במסמך זה או על ידי מי מטעמו, ובהתאם, כל משתמש במידע הכלול במסמך זה חייב ללמוד ולבצע הערכה של כדאיות השקעה מטעמו לגבי כל מנפיק, ערב, אגרת חוב או מסמך מדורג אחר שבכוונתו להחזיק, לרכוש או למכור. מידרוג מצהירה בזאת שהמנפיקים של אגרות חוב או של מסמכים מדורגים אחרים או שבקשר עם הנפקתם נעשה דירוג, התחייבו לשלם למידרוג עוד קודם לביצוע הדירוג תשלום בגין שרותי הערכה ודירוג הניתנים על ידי מידרוג.