



ישרס חברה להשקעות בע"מ

דו"ח מיידי | נובמבר 2008

מחבר:

אמיר ארד - אנליסט
amira@midroog.co.il

אנשי קשר:

רן גולדשטיין, עו"ד - חשבונאי - ראש צוות
rang@midroog.co.il

אביטל בר דיין, סמנכ"ל בכירה - ראש תחום תאגידים ומוסדות פיננסיים
bardayan@midroog.co.il

מנדל המילניום, רח' הארבעה 17 תל אביב 64739 טל. 03-6844700 פקס. 03-6855002 www.midroog.co.il

ישרם חברה להשקעות בע"מ

מידרוג מעבירה את דירוג A3 של כל סדרות האג"ח במחזור אשר הונפקו על ידי חברת ישרם חברה להשקעות בע"מ (להלן: "החברה") לרשימת מעקב לבדיקה (Watch list) לאור דיווח החברה, לפיו תרכוש את מניות אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "אוסיף") בתמורה לסכום של כ- 135 מיליון ₪.

בתאריך 5.11.2008 אישר בית המשפט את זכייתה של החברה בהליך התמחרות לרכישת מניות רגילות של חברת אוסיף בהיקף של כ- 63.79% ובכך תרכוש למעשה את השליטה באוסיף. בתמורה למניות אלו תשלם החברה סך של כ- 135 מיליון ₪.

אוסיף פועלת, החל משנת 1991 בתחום הנדל"ן - ייזום, השקעות, הקמה וניהול של פרויקטי נדל"ן בארץ ובחול. לחברה כעשרה פרויקטים יזמיים בישראל בשלבי פיתוח, מספר נכסי נדל"ן מניב וחברה קבלנית (א. ארנסון בע"מ) בענף הבנייה וההנדסה. סך המאזן בספרי החברה, על פי דו"ח הרבעון השני לשנת 2008, מסתכם בכ- 3.8 מיליארד ₪.

החברה טרם הבהירה את מקורות המימון לרכישה.

רכישת המניות על ידי החברה כפופה לאישורים נוספים על פי דין, ככל שאלה נדרשים, לרבות אישור הממונה על ההגבלים העסקיים.

מידרוג תבחן את ההשקעה באוסיף על מנת לקבוע את השלכות של הרכישה על מצבה העסקי של החברה ועל דירוג אגרות החוב שלה.



דו"ח מספר: CRY07161008000M

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"). 2008

מסמך זה, לרבות פיסקה זו, הוא רכוש הבלעדי של מידרוג והוא מוגן על ידי זכויות יוצרים ודיני הקניין הרוחני. אין להעתיק, לצלם, לשנות, להפיץ, לשכפל או להציג מסמך זה למטרה מסחרית כלשהי ללא הסכמת מידרוג בכתב.

כל המידע המפורט במסמך זה ושעליו הסתמכה מידרוג נמסר לה על ידי מקורות הנחשבים בעיניה 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 ו/או כתוצאה מקבלת מידע חדש ו/או מכל סיבה אחרת. עדכונים ו/או שינויים בדירוגים מופיעים 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. אין לראות בדירוגים הנעשים על ידי מידרוג כאישור לנתונים או לחוות דעת כלשהן או כניסיונות לבצע הערכה עצמאית למצבה הכספי של חברה כלשהי או להעיד על כך, ואין להתייחס אליהם בגדר הבעת דעה באשר לכדאיות מחירן או תשואתן של אגרות חוב או של מסמכים מדורגים אחרים. דירוגי מידרוג מתייחסים במישרין רק לסיכונים 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 צריכה 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. דירוגיה של מידרוג אינם מותאמים לצרכיו של משקיע מסוים ועל המשקיע להסתייע בייעוץ מקצועי בקשר עם השקעות, עם הדין או עם כל עניין מקצועי אחר. 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.

מידרוג הינה חברת בת של מודי'ס אינבסטורס סרויס לטד. (Moody's Investors Service Ltd.) (להלן: "מודי'ס"), שלה 51% במידרוג. יחד עם זאת, הליכי הדירוג של מידרוג הנם עצמאיים ונפרדים מאלה של מודי'ס, ואינם כפופים לאישורה של מודי'ס. בו בזמן שהמתודולוגיות של מידרוג מבוססות על אלה של מודי'ס, למידרוג יש מדיניות ונהלים משלה וועדת דירוג עצמאית.

למידע נוסף על נהלי הדירוג של מידרוג או על ועדת הדירוג שלה, הנכם מופנים לעמודים הרלוונטיים באתר מידרוג.