



קניית השלום

דוח מיידי
דצמבר 2006

מידרוג מעבירה את דירוג אג"ח סדרה א' אשר הונפק בחודש מאי 2005 ע"י קניית השלום לרשימת מעקב (watch list) לצורך בחינת הדירוג על רקע רכישת כ - 54% ממניות גרנית הכרמל ע"י קניית השלום תמורת 148.5 מיליון דולר.

הדירוג ניתן לגיוס חוב בסך של 500 מיליון ש"ח במסגרת הנפקת אג"ח סדרה א' אשר מתוכם סכום של עד 300 מיליון ש"ח יפרע ב-40 תשלומים שווים של סה"כ קרן וריבית (לוח שפיצר) בין השנים 2005-2015 וסכום של עד 200 מיליון ש"ח יפרע בתשלום אחד בשנת 2015. לטובת אג"ח המדורגות נירשם שעבוד ראשון בדרגה על אגרות החוב שהונפקו ע"י החברות גמל תשואה והשקעות בע"מ ("גמל") ועצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ ("עצמה") (ביחד: "החברות") ואשר מובטחות בשעבודים על זכויות החברות בנכסי מקרקעין וכן נירשם שעבוד ראשון בדרגה על מניות גמל ועוצמה.

הדירוג ניתן תחת התחייבות החברה לתנאים הבאים שעוגנו בטרם הנאמנות¹:

1. החל משנת 2013, מועד פרעון ההלוואות לטווח ארוך שהועמדו לחברה עבור מימון מרכז עזריאלי, ועד למועד פרעון אגרות החוב יישמר בידי החברה, בחשבון שישועבד בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה, לטובת מחזיקי אגרות החוב, סכום של 50 מיליון ש"ח מכספי המימון מחדש באותו מועד.
2. לפעול בקשר עם חוב החברה לחברות קשורות הקיים נכון למועד גיוס האג"ח וכל חוב עתידי של החברה לכל חברה קשורה ("להלן - חוב החברה") כך שיתקיימו התנאים הבאים:

2.1 יתרת חוב החברה ככל שתהיה, תיפרע, ככל שתפרע, מעודפי מזומנים שוטפים של החברה. לעניין סעיף זה "עודפי מזומנים שוטפים" - EBITDA - שתחושב בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, בניכוי תשלומים על חשבון קרן וריבית של אג"ח או חובות בנקאיים ולאחר תשלומי מס.

2.2 במקרה של פירוק החברה, יתרת חוב החברה לחברות קשורות תשולם, ככל שתשולם, רק לאחר פרעון מלוא הסכומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב

מידרוג תבדוק את השלכות הרכישה על יחסי הכיסוי והאיתנות הפיננסית של קניית השלום בהתחשב בפרמטרים הכוללים את הנתונים העסקיים ופיננסים של גרנית הכרמל, האסטרטגיה העסקית על רקע החלפת השליטה בחברה ואופן מימון הרכישה. בשלב ביניים מימון הרכישה התבצע באמצעות אשראי ז"ק מבנקים. החברה שוקדת בימים אלה על הסדרת מימון ארוך טווח למימון מניות גרנית מבנקים ו/או בשוק ההון ו/או מהחברה האחות.

אביטל איגנר
אנליסטית בכירה
a.ignier@midroog.co.il

אביטל בר דיין, סמנכ"ל
ראש תחום תאגידים
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

¹ התחייבויות נוספות במועד גיוס האג"ח כוללות: 1. לשמור על סכום של 100 מיליון ש"ח מסך ההנפקה כך שעם חתימת הסכם המתייחס למימון הקמת הפרויקט במרכז העיר מודיעין או עם השקעת סך של 100 מיליון ש"ח בפרוייקט מודיעין, תפקע התחייבותה של החברה ביחס לסכום זה. במחצית הראשונה של שנת 2006 חתמה החברה על הסכם מימון עם מוסד בנקאי להקמת פרויקט מרכז מודיעין. 2. בתוך 30 יום ממועד קבלת תמורת ההנפקה אצל החברה, יפרע על חשבון חוב החברה, מתוך תמורת ההנפקה, סך של עד 350 מיליון ש"ח.



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

© כל הזכויות שמורות למדרוג 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 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 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 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 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.