

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

מידרוג מדרגת בדירוג A2 הרחבת סדרת אג"ח ד' בהיקף של עד 100 מ' ש אשר מתוכה סך של עד 70 מ' ש מיועד להגדלת חוב והיתרה בסך של עד 30 מ' ש מיועדים להחלפת חוב קיים.

אג"ח סדרה ד' עומדות לפרעון בשבעה תשלומים בין השנים 2007-2013 נושאות ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 5.2% וצמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן.

אביטל איגנר
אנליסטית
a.igner@midroog.co.il

מטרת ההנפקה – סך של עד 70 מ' ש מיועדים למימון פעילותה העסקית של החברה וסך של עד 30 מ' ש מיועדים להחלפת חוב קיים.

אביטל בר דיין
ראש תחום תאגידים
ומוסדות פיננסיים

בחודש יולי 2004 העניקה מידרוג את הדירוג A2 להנפקת אג"ח סדרה ד'. להרחבה ראה דו"ח מעקב מחודש אוגוסט 2005.

bardayan@midroog.co.il

אודות המנפיק

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ פועלת בתחום הנדל"ן ועיקר פעילותה הינה החזקת נכסים מניבים, בעיקר משרדים, במספר מדינות בחו"ל (אנגליה, בלגיה, פולין וקנדה) ובישראל. בנוסף, פועלת החברה בייזום ובניהול פרויקטים של נדל"ן מניב ובהשבת נכסים קיימים. נכון למועד זה לחברה כ-30 נכסים מניבים בשטח של כ-200 אלף מ"ר. החברה נמצאת בשלבים סופיים של בניית מגדל משרדים בקריית אריה בפתח תקווה בשטח של כ-25 אלף מ"ר. לגבי מרבית השטח נחתמו חוזה שכירות.

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

התפתחויות אחרונות בעסקי החברה כוללות:

- חתימת הסכמים להשכרת מרבית מגדל המשרדים בפתח תקווה, אשר יחלו להניב מהמחצית השניה של שנת 2006.
- העלאה מהותית של שיעורי התפוסה בשני בנייני משרדים שנרכשו לאחרונה בקנדה.
- הנפקת הון לכלל החזקות עסקי ביטוח בסכום של כ-18 מ' ש אשר מחזיקים כיום כ-5.3% מהון המניות של החברה.
- מימוש של שני בנייני משרדים קטנים בבלגיה ברווח הון של כ-5 מ' ש.

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 ובדי"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 נמצא באמצע קטגוריית הדירוג; ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגוריית הדירוג שלו, המצוינת באותיות.

דוח מספר : CRAD03030680M

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

כל הזכויות שמורות למידרוג. 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. הואיל וקיימת אפשרות של טעות אנוש או טעות מכנית או טעות הנובעת ממרכיב אחר שמקורו בשגגה, המידע מסופק כמות שהוא ("as is"), ומידרוג אינה אחראית לנכונותו, שלמותו, סחירותו, התאמתו, דיוקו או אמיתותו של המידע (להלן: "המידע") המפורט במסמך זה או בחוות דעת או בדירוג שמבוצעים על ידה. הדירוג עשוי להשתנות כתוצאה משינויים במידע המתקבל או מכל סיבה אחרת, על כן מומלץ לעקוב אחר עדכונו או שינויו באתר האינטרנט של מידרוג. 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. מידרוג אינה אחראית לנכונותו, לשלמותו, לדיוקו, לסחירותו, להתאמתו או לאמיתותו של המידע המפורט. 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 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.