

אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

סדרה	שנות פרעון	הצמדה	מח"מ	דירוג	אופק דירוג
ט"ז	2015-2017	מדד	7.5	Aa2	יציב
יז'	2010-2011	מדד	3.3	Aa2	יציב
יח'	2012	שקלי	4.4	Aa2	יציב

מחברת :
סיגל יששכר
ראש צוות
i.sigal@midroog.co.il

אנשי קשר :
אביטל בר דיין
סמנכ"ל וראש 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

מידרוג מעניקה דירוג Aa2 ל-3 סדרות אגרות חוב כמפורט לעיל בסך כולל של עד 1.0 מיליארד ש"ח שתגייס אפריקה ישראל להשקעות בע"מ ("אפריקה ישראל" או "החברה"). גיוס החוב נועד להשקעות חדשות בתחומי הפעילות של החברה. דירוג אפריקה ישראל מותנה בכך שיחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP במאזן המאוחד לא יעלה על שיעור של 63.0%. נכון ליום 30.9.2006 עומד היחס על 56.7%. על בסיס המאזן ליום 30.9.2006, יחס זה אינו צפוי להשתנות במידה מהותית לאחר ההנפקה האמורה, בהתחשב גם בהנפקה קודמת שבוצעה בחודשים דצמבר 2006 – ינואר 2007, בסך כולל של 1.0 מיליארד ש"ח, וכן בהתחשב בהשפעות של העסקאות המרכזיות עליהן הודיעה החברה ברבעון האחרון, אשר מימושן צפוי במהלך המחצית הראשונה של שנת 2007. להלן תיאור התפתחויות העיקריות שארעו בתקופה האחרונה¹:

מכירת בניין משרדים גדול במנהטן ומימוש נכסים ברוסיה

החברה התקשרה בהסכם למכירת בניין משרדים במנהטן בתמורה לסך של כ-325 מיליון דולר (לפני ניכוי הוצאות עסקה). העסקה מגלמת עודף שווי של כ-55 מיליון דולר ברוטו, לפני מס, בהשוואה לעלות הנכס בספרים. ואולם, הפער לא יירשם כרווח הון בספרי החברה, ובמקום זאת ייזקף, בניכוי השפעת המס, ליתרת העודפים בהון העצמי, זאת כתוצאה מאימוץ תקן חשבונאות מספר 16 "נדל"ן להשקעה" החל מיום 1.1.2007. העסקה, שהשלמתה צפויה במהלך הרבעון השני של 2007, תוביל להפחתת החוב לבנקים בגובה ההלוואה הנותרת למימון הבניין, בהיקף מהותי. בנוסף, הודיעה החברה על מימוש נכסים ברוסיה תמורת סך של 150 מיליון דולר, ורווח הון נטו של 290 מיליון ש"ח שירשמו בתוצאות רבעון 4 2006.

השקעה משמעותית בבניין במנהטן המיועד להסבה לדירות יוקרה

בחודש מרץ 2006 התקשרה אפריקה, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה, בהסכם לרכישת 50% מזכויות בבניין במנהטן המשמש למגורים בהשכרה. הנכס הינו בניין היסטורי הכולל 163 דירות להשכרה (מהן כ-100 דירות בדירור מפוקח) בשטח כולל של כ-32 אלף מ"ר וכן כ-2,600 מ"ר שטחי מסחר המושכרים במלואם. בכוונת החברה לשפץ את הנכס ולהסב אותו לבניין דירות יוקרה המיועדות למכירה. כמו כן בכוונת החברה לפעול לקבלת אישורים להרחבת הנכס בהתאם לזכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של כ-6,000 מ"ר.

¹ האירועים מתייחסים לתקופה שהחל ברבעון האחרון של שנת 2006 ועד מועד דוח זה. לסקירה נרחבת של ההתפתחויות העסקיות והפיננסיות בחברה בשנים 2005-2006 ראה דוח מעקב שנתי מחודש ספטמבר 2006.

התמורה הכוללת בגין הנכס הינה כ-426 מיליון דולר, ולכך יש להוסיף עלויות עסקה ואחרות, בסך של כ-30 מיליון דולר נוספים. סך של כ-114 מיליון דולר מעלות הרכישה הכוללת (כ-25%) ימומנו מהון עצמי של השותפים בחברת הנכס (חלקה של החברה כ-57 מיליון דולר), והיתרה מהלוואה בנקאית. היקף ההשקעה הנוספת בפיתוח ושיפוץ הנכס מוערך כיום בכ-95 מיליון דולר (לא כולל השקעות בקשר עם זכויות הבנייה הנוספות). בנוסף, החברה התחייבה להעמיד 50% מסך של עד 55 מיליון דולר (דהיינו עד 27.5 מיליון דולר) לצורך מימון הוצאות תפעול ו/או הוצאות מימון בעתיד, וכן 50% מסך של עד 10 מיליון דולר (דהיינו עד 5 מיליון דולר) לצורך מימון תוספות בנייה בנכס.

הליכים מתקדמים להנפקה של הפעילות ברוסיה

בחודש פברואר 2007 הגישה חברה בת של אפריקה ישראל, המרכזת את פעילות הנדל"ן ברוסיה ומוחזקת על ידה בשיעור של 88%, תשקיף להנפקה של מניות בבורסה הראשית של לונדון. בשלב זה טרם נקבעו תנאי ההנפקה ומועדה הסופי. אפריקה ישראל נכנסה לאחרונה לפעילות ראשונה באוקראינה בהשקעה בהיקף של כ-22 מיליון דולר בקרקע שגודלה 46 דונם בעיר זפרוז'יה, עליה היא מתכוונת להקים פרויקט לשימושים מעורבים של מסחר, משרדים ומגורי יוקרה. היקף ההשקעה בפרויקט ולוח הזמנים להקמתו טרם נקבעו.

הפסקת מו"מ למכירה משמעותית של נכסים במיאמי מותירה את החשיפה של החברה לשוק במיאמי ברמה גבוהה

החברה הודיעה על הפסקת משא ומתן שהחל ברבעון השני של שנת 2006, למכירת שש חלקות מקרקעין סמוכות במיאמי בשטח כולל של כ-29 דונם. לחברה שלושה בניינים למגורים במיאמי המצויים בהליכי שיווק (סך של כ-660 יח"ד מתוכננות), שניים מהם מצויים גם בבנייה והשלישי עודנו נכס המניב דמי שכירות. היקף המכירות בשלושת הבניינים לא גדל במידה משמעותית ברבעונים האחרונים, ושיעור המכירות עומד על כ-57%. מיאמי סובלת מעודף היצע של פרויקטים למגורים היקף גבוה של התחלות בנייה ושיווק באזור בשנים האחרונות. יחד עם זאת, הפרויקטים של אפריקה ישראל מצויים בפריים לוקיישן.

אודות המנפיק

אפריקה ישראל להשקעות בע"מ הינה חברת השקעות המתמקדת, ישירות ובאמצעות חברות בנות, בתחום ייזום נדל"ן למגורים ונדל"ן מניב בישראל ובחו"ל. בשנים האחרונות הרחיבה אפריקה ישראל, ישירות ובאמצעות חברות בנות, את פעילותה בחו"ל והיא מוסיפה ומגבירה את פעילותה הבינלאומית באמצעות השקעות בשווקים קיימים וכניסה לשווקים חדשים. הפעילות הבינלאומית כוללת ייזום ובנייה של נדל"ן למגורים, נדל"ן מניב וקניונים. מוקדי ההשקעה של החברה הם ארה"ב, רוסיה וצ'כיה. החברה פועלת במוסקבה החל מסוף שנות ה-90 ועד כה השלימה שם מספר פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב והנדל"ן למגורים. החברה פועלת להרחבת הפעילות בעיר, והיא מצויה כיום בתהליכי תכנון והקמה של שני קניונים גדולים במרכז מוסקבה: קניון בלרוס וקניון מוסקו סיטי וכן בהקמה של בנייני משרדים ומגורים. בשנה האחרונה נכנסה החברה להשקעות במדינות נוספות כדוגמת רכישת קרקעות להקמת פרויקטים מניבים בבולגריה וברומניה. מר לב לבייב הינו בעל השליטה בחברה המחזיקה כ-75.70% מהון המניות ומזכויות ההצבעה ומכהן כיושב ראש החברה. מנכ"ל החברה החל מחודש אוגוסט 2006 הינו מר ארז מלצר. בשנה החולפת נרשמו שינויים במאפייני ההתקשרות עם שותפים לגבי פרויקטים בחו"ל ושינויים בבעלי תפקידים הקשורים בפעילות החברה בחו"ל.

סולם דירוג התחייבויות

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 : CRA0103071000M
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"). 2007

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 בעינייה 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.