

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

מעקב | יוני 2024

אנשי קשר:

רועי רביד

ראש צוות, מעריך דירוג ראשי
roy.r@midroog.co.il

אלכסנדר ארליך

אנליסט, מעריך דירוג משני
Alexander.E@midroog.co.il

סיגל יששכר, סמנכ"ל

ראשת תחום נדל"ן
i.sigal@midroog.co.il

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

דירוג מנפיק	Aa3.il	אופק דירוג: יציב
דירוג סדרות אגרות חוב	Aa3.il	אופק דירוג: יציב

מידרוג מעלה את דירוג המנפיק ואת דירוג אגרות החוב (סדרות ב', ג' ו-ד') שהנפיקה מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (להלן: "החברה") מ- A1.il ל- Aa3.il ומותירה את אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
ב'	1155928	Aa3.il	יציב	31/12/2027
ג'	1177658	Aa3.il	יציב	31/12/2029
ד'	1193929	Aa3.il	יציב	31/12/2031

שיקולים עיקריים לדירוג

- העלאת הדירוג** מתבססת על הצמיחה במצבת הנכסים של החברה התורמת לגידול ב- FFO אשר צפוי להמשיך לצמוח בטווח הקצר-בינוני, לצד פרופיל פיננסי סולידי והולם, עם מחויבות גבוהה של החברה לרמת מינוף מתונה וגמישות פיננסית הנגזרת מכך ותומכת בשירות החוב של החברה.
- סגמנט הלוגיסטיקה תומך בסביבה התפעולית בה פועלת החברה.** סביבת פעילות החברה, שעיקרה נדל"ן מניב בישראל, מאופיינת בביקוש גבוה ויציבות המשפיעים לחיוב על הדירוג. עם זאת עליית הריבית החדה בישראל ובעולם, ההאטה בצמיחה והחולשה בהשקעות בענף ההיטק מהווים איום על ענף הנדל"ן המניב בישראל ועל נכסי משרדים להשכרה בפרט. כחלק מגיוון תמהיל השימושים בנכסי החברה, החברה פועלת לשמירה על חלק משמעותי של נכסי לוגיסטיקה ותעשייה מתוך כלל נכסי החברה.
- תיק נכסים צומח ומגוון עם חשיפה לשוכר בודד שצפויה להתמתן בשנים הקרובות.** ליום 31.03.2024 מחזיקה החברה 25 נכסים מניבים בפיזור שימושים בתחומי תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים ומסחר ובפיזור גיאוגרפי בישראל במרכז הארץ, במחוז ירושלים ובצפון הארץ. הנכסים מאוכלסים בשיעור תפוסה ממוצע של כ- 97.5% באמצעות כ- 250 שוכרים שונים עם פעילות מגוונת התואמת את השימושים השונים של נכסי החברה ומח"מ חוזים של כ- 5 שנים. עם זאת, לחברה תלות בשוכר עיקרי, טכנולוגית להבים בע"מ האחראית לחלק מהותי מהתרומה ל- NOI של החברה (לפי הרבעון הראשון של 2024 כ- 26% מסך NOI, ובנטרול אתר המופעל בידי Rolls-Royce כ- 24%). להערכת מידרוג, שיעור החשיפה לשוכר העיקרי צפוי לקטון עם צמיחת החברה, הגידול בהיקף הנכסים ובהכנסות מדמי שכירות.
- מינוף מתון תומך ביחס הכיסוי של החברה ובגמישותה הפיננסית ומפצה על היקף תזרים נמוך לרמת הדירוג.** רמת המינוף של החברה הולמת את רמת הדירוג, עם חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו בשיעור של כ- 49% ליום 31.03.2024. לאחר תאריך המאזן בוצעה הנפקת הון מניות אשר הובילה להורדת יחס המינוף לכ- 45%. על פי תרחיש הבסיס של מידרוג, יחס המינוף צפוי לעלות בחזרה לטווח המייצג של 48%-50% בשנים 2024-2025, עם הגידול הצפוי בתיק הנכסים, ובהתאם לשאיפת החברה לשמור על רמת מינוף סולידית נמוכה מ- 50% אשר פחותה מרמת המינוף המקסימלית של עד 60% אשר נקבעה בהוראות הפקודה החלות על קרנות ריט. היקף FFO שנתי מותאם (מנוטרל השפעות הפרשי הצמדה) צפוי לעמוד בטווח של 152-165 מ'ש בשנים 2024-2025, בהשוואה לסך של כ- 143 מ'ש ל- 12 החודשים שהסתיימו ביום 31.03.2024, היקף נמוך לרמת הדירוג, ויחס הכיסוי חוב פיננסי נטו ל- FFO שנתי מותאם צפוי לעמוד בטווח של 9.5-10.5, אשר בולט לחיוב לרמת הדירוג. כל נכסי החברה פנויים משעבוד באופן התומך בגמישותה הפיננסית. כמו כן, החברה הציגה במשך תקופת פעילותה העסקית החל מאוקטובר 2015 נגישות טובה לשוק ההון באמצעות הנפקות הון וגיוסי חוב.

תרחיש הבסיס¹ של מידרוג מניח, בין היתר, המשך רכישת נכסים בהיקף של כ- 300 מ' ש בשנה, ביצוע השקעות שוטפות בנכסים קיימים, חלוקת דיבידנדים בסך כ- 90 מ' ש בגין שנת 2024 והמשך חלוקה בשנת 2025 בהתאם למדיניות החברה, פירעונות שוטפים של חלויות אג"ח בהתאם ללוח סילוקין, גיוסי חוב והון לצרכי מימון רכישת נכסים וקבלת תזרים שוטף מהשכרת הנכסים המניבים.

שיקולים נוספים לדירוג

דירוג החברה ודירוג אגרות החוב גבוה בנוש אחד מהדירוג הנגזר ממטריצת הדירוג. במסגרת השיקולים הנוספים לדירוג, מידרוג הביאה בחשבון לחיוב את מעמדה של החברה כקרן ריט, המשפיע לחיוב על מדיניותה הפיננסית ומחזק את נראות מדיניות זו לאורך זמן. בהתאם להוראות הפקודה החלות על קרנות ריט, החברה מחויבת לפעול ללא בעלי שליטה, מחויבת להשקיע לפחות 95% מהנכסים בנדל"ן מניב, מחויבת בחלוקת מרבית רווחיה כדיבידנד שוטף (לפחות 90% מהכנסתה החייבת), מחויבת בשיעור מינוף של עד 60% משווי הנכסים וכן בשיעור השקעה בישראל של מעל 75% משווי הנכסים. להערכת מידרוג, מגבלות אלו ממתנות את רמת הסיכון של החברה וכן מקנות לה חופש פעולה בכל הקשור לגיוסי הון וחוב בהתאם לצורך. כמו כן, מידרוג הביאה בחשבון טרק רקורד מוגבל של פעילות החברה (שהוקמה בשנת 2015) ביחס לרמת הדירוג, ושעיקר נכסיה נרכשו על ידה במשך 4.5 השנים האחרונות בהן הציגה החברה צמיחה משמעותית בהיקף הנכסים ובהכנסה התפעולית תוך שמירה על יחסי מינוף נמוכים. מימוש האסטרטגיה של החברה לצמיחה עקבית בהיקף הנכסים תוך התמקדות ברכישת נכסי תעשייה ולוגיסטיקה בהתאם למדיניות החברה ובתנאי השוק הנוכחיים תמשיך להיבחן על ידי מידרוג בטווח הקצר והבינוני.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב משקף את הערכת מידרוג כי החברה תמשיך להרחיב את פעילותה העסקית בתחומי הנדל"ן המניב בישראל, תוך המשך גידול ב- FFO וביחסי כיסוי ושמירה על מינוף של עד 50%.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- גידול משמעותי בהיקף הפעילות של החברה תוך שמירה על יחסי איתנות בולטים לחיוב ביחס לרמת הדירוג לאורך זמן

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- אי עמידה בהגדרת החברה כקרן ריט
- חלוקת דיבידנדים עקביות בשיעורים גבוהים מהיקף ה- FFO המותאם באופן שיוביל לשחיקה ביחסי הכיסוי והמינוף
- החלשות סביבת הפעילות בה פועלת החברה

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (מאוחד) - נתונים פיננסיים עיקריים, במיליוני ש"ח

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.03.2024	
1,193	2,004	2,390	2,867	3,170	3,412	סך מאזן
418	771	1,057	1,328	1,565	1,749	חוב פיננסי ברוטו
308	156	298	172	196	203	מזומנים ושווי מזומנים
13%	34%	36%	43%	46%	49%	חוב נטו / CAP נטו
30	74	77	112	137	143	FFO LTM
3.6	8.2	9.7	10.3	9.9	10.8	חוב נטו ל- FFO LTM

¹ תרחיש הבסיס כולל את הערכות מידרוג לגבי המנפיק, ולא דווקא תואם את הערכות המנפיק. תרחיש הבסיס הינו לתקופה של 12-18 חודשים.

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

סביבת הפעילות שעיקרה נדל"ן מניב בישראל, מאופיינת בביקוש גבוה ויציבות, התורמים לצמצום פרופיל הסיכון

על פי תחזית בנק ישראל מחודש אפריל 2024² התוצר בישראל צפוי לצמוח בשיעור של 2% בשנת 2024 ו-5% בשנת 2025. בנוסף, להערכת בנק ישראל קיים סיכון לעלייה בפרמיית הסיכון של המדינה שתלווה בפיחות השקל, פגיעה ביצוא וירידה בהשקעות המקומיות ובצריכה הפרטית בהתאם להתפתחויות של מלחמת "חרבות ברזל". עוד מעריך הבנק המרכזי כי האינפלציה בשנת 2024 תעמוד על כ-2.7% והריבית תעמוד על כ-3.75% ברבעון הראשון לשנת 2025. על פי נתוני בנק ישראל, הממוצע השנתי של שיעור האבטלה בישראל בגילאי 25-64 עמד על כ-4.4% בשנת 2023. על פי תחזית בנק ישראל, שיעור זה צפוי לרדת לכ-3.7% בממוצע בשנת 2024 ולכ-3.3% בממוצע בשנת 2025.

ענף הנדל"ן המניב למשרדים נשען על חוזי השכרה במח"מ בינוני-ארוך התורמים לנראות טובה יחסית של תזרימי המזומנים לאורך המחזור הכלכלי. על פי נתוני NATAM³, החל מהמחצית השנייה של שנת 2022 קיימת התמתנות מסוימת בביקושים ואף עצירה במחירי ההשכרה עם ירידות מחירים בשנת 2023, בעיקר במחצית השנייה של שנת 2023 לאור המשך מגמת הירידה בגיוסי הון מצד חברות הייטק, עליית הריבית ומלחמת "חרבות ברזל" אשר גרמה לירידה חדה בפעילות המשק בכלל, ותחום הנדל"ן בפרט. באזור ת"א והמעגלים הקרובים אליה, ניכרת ירידה מתונה יותר במחירי השכירות של כ-3.61% בממוצע, ביחס למחצית הראשונה של שנת 2023. להערכת מידורג מגמה זו צפויה להימשך לאורך שנת 2024 ולהתבטא בהימשכות פרק הזמן להשכרה של שטחים פנויים ועלייה בשיעורי השטחים הפנויים, ירידה במחירי השכירות בחוזים חדשים וגידול בתמריצים לשוכרים בהשוואה לרמות השיא בשנים 2021-2022. מגמה זו צפויה לבלוט יותר באזורים המקיפים את תל אביב ועומדים מולה בתחרות, באזורים בהם יש עודפי בנייה וכן במשרדים מיושנים יותר. יחד עם זאת, נכון למועד הדוח, נתוני החברות הגדולות בענף הנדל"ן המניב בישראל טרם מצביעים על היחלשות מהותית בשיעורי התפוסות, במחירי השכירות ובשווי הנכסים לאור חוזי השכירות הארוכים בענף המשרדים אשר מקנים יציבות לתזרים ההכנסות בטווח הקצר וכן העובדה כי החוזים צמודים ברובם למדד.

הגידול בביקושים לשטחי לוגיסטיקה ועליית שכ"ד החל משנת 2021 נבעו בשל הגידול בהיקף המסחר המקוון, אשר התעצם בשל הקורונה וכן בשל קשיים בשרשרת האספקה ברחבי העולם ובישראל, שהובילו לגידול במלאים אצל חברות. כמו כן לאורך השנים ישנן התפתחויות טכנולוגיות בתחום שרשראות האספקה והאחסון הלוגיסטי, שדורשות פיתוח נכסים מתקדמים. העלייה במחירי נכסי הלוגיסטיקה הובילה לירידה בתשואות הנכסים בתחום ואף במהלך שנת 2023 תחום זה הפגין עמידות ויציבות. להערכת מידורג, מדובר בתחום דפנסיבי וצומח אשר ממתן סיכונים, בייחוד לאור המשך הגידול הצפוי באוכלוסייה ושיעור המסחר המקוון מסך המסחר הקמעונאי. יש לציין עם זאת כי היצע הנכסים הלוגיסטיים המתקדמים מצוי אף הוא בגידול מתמיד. להערכת מידורג, תחום התעשייה והלוגיסטיקה בעל סיכון מתון בהשוואה לתחום המשרדים והוא מצוי בצמיחה, בין היתר לאור הגידול המהיר במסחר המקוון אשר צפוי להימשך.

נכסי החברה מאופיינים בשיעורי תפוסה גבוהים ותמהיל שימושים ושוכרים מגוון. זאת לצד חשיפה לשני נכסים מהותיים ולשוכר עיקרי

ליום 31.03.2024 החזיקה החברה ב-25 נכסים מניבים בשטח כולל של כ-300,520 מ"ר (חלק החברה) וכ-73,000 מ"ר שטחי חניה, קרקע וזכויות בניה להקמת נכסים מניבים וכן שטחי משרדים, מסחר וחנויות במגדל שנמצא בשלבי הקמה בתל אביב, אשר שווים ההוגן הסתכם לכ-3.15 מיליארד ש"ח לאותו מועד. שיעור התפוסה בנכסים האמורים ליום 31.03.2024 הינו כ-97.5%, והציג מגמת שיפור בהשוואה לשיעור תפוסה ממוצע של כ-96.4% בסוף שנת 2022 וכ-90.3% בסוף שנת 2021. משך חוזי השכירות בנכסי החברה עומד על כ-5 שנים בממוצע ליום 31.03.2024.

² התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל, 8 באפריל 2024.

³ דו"ח NATAM, חציון שני לשנת 2023.

על פי פילוח השווי ההוגן של נכסי החברה ליום 31.03.2024 לפי שימושים, לרבות העמסה של שטחי החניה בכל מתחם, שווי שטחי הלוגיסטיקה והתעשייה מהווה כ- 46% מסך השווי ההוגן של נכסי החברה, שווי שטחי המשרדים מהווה כ- 47% מסך השווי ההוגן של נכסי החברה ושווי שטחי המסחר מהווה כ- 7% מסך השווי הכולל של נכסי החברה.

נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש במרכז, במחוז ירושלים ובצפון הארץ: ירושלים, הר-טוב/בית שמש, ראש העין, רחובות, יבנה, רמלה, רמת גן, בני ברק, אור יהודה, כפר סבא, רעננה, קיסריה, אלון תבור, תפן, נהריה וחיפה. בירושלים ורובמת גן השימושים הינם הייטק/משרדים; בהר-טוב, אלון תבור ובנשרים המבנים משמשים כמרכזים לוגיסטיים; בראש העין, יבנה וברמלה המבנים משמשים לתעשייה קלה, אחסנה ומשרדים; המבנים ברחובות, רעננה ובכפר סבא משמשים למשרדים ולמסחר, והמבנים בתפן ובנהריה משמשים לתעשייה, אחסנה ומשרדים. תמהיל השוכרים הינו מגוון וכולל כ- 250 שוכרים שונים עם פעילות מגוונת התואמת את השימושים השונים של נכסי החברה. יצוין כי לפי נתוני החברה, פחות מ-10% מהכנסות החברה מקורן בשוכרים מתחום ההייטק. חוזי השכירות הינם בדיירות בלתי מוגנת ודמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

שני הנכסים המהותיים הינם מגדל מניבים כפר סבא (כ- 14% משווי נדל"ן להשקעה ליום 31.03.2024 וכ- 12% מסך ה-NOI לשנת 2023) וקמפוס להבים בתפן (כ- 12% וכ- 16%, בהתאמה), שניהם מוחזקים על ידי החברה בבעלות מלאה (100%). מגדל מניבים כפר סבא הינו נכס מניב הכולל 19 קומות משרדים בשטח של כ- 25,100 מ"ר שהקמתו הושלמה בשנת 2020 ומאז אוכלס בהדרגה על ידי החברה בעיקר בשנים 2021-2023. שטחי המשרדים בנכס מצויים כיום בשיעור תפוסה של כ- 87% לאחר ששוכר מרכזי בנכס נקלע לקשיים כלכליים ופינה את רוב השטח ששכר, שברובו כבר הושכר לשוכרים חדשים.

קמפוס להבים בתפן הינו נכס מניב בייעוד תעשייה הכולל 9 מבנים בשטח כולל של כ- 36,488 מ"ר המושכרים לשוכר יחיד - חברת טכנולוגית להבים בע"מ, אשר בנוסף שוכר מפעל בנהריה בשטח של כ- 22,313 מ"ר. כמו כן, שני מתחמים נוספים באזור התעשייה תפן הכוללים 3 מבנים ו-2 מבנים, בשטח של כ- 14,964 מ"ר וכ- 7,064 מ"ר, בהתאמה מושכרים לחברות קשורות של טכנולוגית להבים, האתר הקטן מבניהם מנוהל בידי חברת Rolls Royce, כאשר טכנולוגית להבים שותפה (50%) בבעלות בלבד. שווי ההוגן של שלושת המתחמים בתפן ליום 31.03.2024 מסתכם בסך של כ- 604 מ' שהמהווה שיעור של כ- 19% מסך נדל"ן להשקעה. לחברה חשיפה לשוכר יחיד זה עם NOI בסך של כ- 48 מיליון ₪ בשנת 2023, המהווה שיעור של כ- 26% מסך ה-NOI, ובנטרול האתר המנוהל בידי Rolls Royce כ- 24% בלבד. להערכת מידרוג, היקף החשיפה צפוי לקטון עם צמיחתה של החברה בהיקף הנכסים וב-NOI.

בחודש דצמבר 2022 נודע לחברה כי טכנולוגית להבים בע"מ קבלה החלטה על סגירת חלק מפעילותה בישראל בעיקר במפעל בנהריה, במהלך 2025. החברה עדכנה כי נמסר לה על ידי נציגי טכנולוגית להבים בע"מ כי בכוונתם לעמוד בכל התחייבויותיהם על פי הסכמי השכירות שהינם בתוקף עד ליום 30.06.2029, וכי סגירת הפעילות שדווחה על ידי טכנולוגית להבים בע"מ מתייחסת בעיקר לפעילותה במתחם בנהריה, לצד המשך פעילותה באזור התעשייה של תפן. כמו כן, נמסר כי סגירת הפעילות בנהריה לא תסתיים בפועל לפני שנת 2026. החברה בוחנת את אפשרות שינוי הייעוד לרבות חלופת מכירה לגופים העוסקים בשינוי ייעוד לתחום המגורים.

צמיחה משמעותית ב- NOI המושתתת על השבחת הנכסים וההכנסות וצמיחה במצבת הנכסים שצפויה להימשך

תיק הנכסים של החברה הציג גידול משמעותי ב- NOI בשנים 2020-2023 בעקבות רכישת נכסים חדשים, אכלוס שטחים פנויים בעיקר במגדל מניבים כפר סבא וגידול בהכנסות השכירות בנכסים הקיימים כתוצאה משיפור תנאי הסכמי השכירות והצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן. NOI במהלך 12 החודשים שהסתיימו ביום 31.03.2024 הסתכם בכ- 191 מ' ₪, לעומת כ- 182 מ' ₪ בשנת 2023 כולה וכ- 150 מ' ₪ בשנת 2022. NOI מנכסים זהים הציג בשנת 2023 גידול בשיעור של כ- 14.1% לעומת שנת 2022, וגידול בשיעור של כ- 10.9% ברבעון הראשון של שנת 2024 לעומת הרבעון המקביל אשתקד. על פי תרחיש הבסיס של מידרוג NOI צפוי להמשיך ולגדול בטווח הבינוני ולעמוד בטווח 205-215 מ' ₪ לשנה בשנים 2024-2025 בהנחה של המשך רכישת מניבים חדשים לפי מדיניות החברה וכן בהנחת תרחישי רגישות של מידרוג.

יחס כיסוי מהיר ויציבות ברמת המינוף

על פי תרחיש הבסיס של מידרוג היקף ה- FFO השנתי המותאם (מנוטרל השפעות הפרשי הצמדה) צפוי להסתכם בטווח של 152-165 מ' ש' לשנה בשנים 2024-2025, זאת בהשוואה לסך של כ- 138 מ' ש' בשנת 2023, וסך של כ- 112 מ' ש' בשנת 2022. FFO מותאם ל- 12 החודשים שהסתיימו ביום 31.03.2024 הסתכם בסך של כ- 143 מ' ש'. יחס חוב פיננסי נטו ל- FFO מותאם צפוי לעמוד בטווח של 9.5-10.5 בשנים 2024-2025, וזאת בהשוואה ל- 9.9 בשנת 2023 ו- 10.3 בשנת 2022.

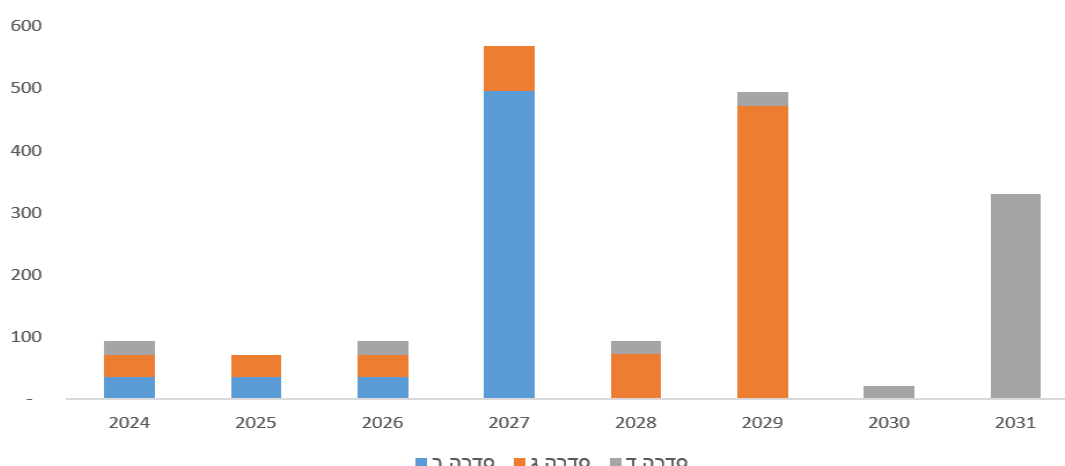
יחס המינוף חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו ליום 31.03.2024 עמד על כ- 49%. לאחר תאריך המאזן בוצעה הנפקת הון אשר הובילה להורדת יחס המינוף לכ- 45%. על פי תרחיש הבסיס של מידרוג, יחס המינוף צפוי לעלות בחזרה לטווח המייצג של כ- 48% - 50% בשנים 2024-2025 בהתאם לכוונת החברה להמשיך ולפעול לרכישת נכסים, המשך חלוקת דיבידנדים בשיעור של כ- 60% מ- FFO מותאם ובהתאם לשאיפת החברה לשמר רמת מינוף מתונה.

גמישות פיננסית בולטת לחיוב

יחס שווי נדל"ן להשקעה (לא כולל מקדמות) לסך מאזן עמד על כ- 92% ליום 31.03.2024, וצפוי להיותר בשיעור דומה בטווח הבינוני על פי תרחיש הבסיס של מידרוג. כמו כן לחברה יתרות נזילות גבוהות אשר תורמות לגמישותה הפיננסית. על פי תרחיש הבסיס של מידרוג המניח המשך רכישת נכסים תוך גידול בחוב הפיננסי, יתרות הנזילות צפויות להישחק במעט אך איך בכך בכדי לפגום בגמישותה הפיננסית של החברה.

לחברה פירעונות קרן אג"ח מסוג Bullet בשנים 2027 ו- 2029 בסך של כ- 509 מיליון ש' (סדרה ב') וכ- 475 מיליון ש' (סדרה ג'), בהתאמה, המהווים שיעור של 29%-27%, בהתאמה, מסך החוב הפיננסי ברוטו ליום 31.03.2024. מידרוג מעריכה כי עומס הפירעונות זה בשנים 2027 ו- 2029 מעלה את סיכון האשראי אך ממותן מצד גמישות פיננסית גבוהה ונגישות טובה למקורות מימון. בהקשר זה יצוין כי מרבית (60%-70%) מבעלי המניות של החברה נמנים על הגופים המוסדיים המובילים במשק, לרבות הראל, מגדל, מנורה, כלל, מיטב, אנליסט והפניקס.

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ: לוח סילוקין של קרן אג"ח ליום 31.03.2024 (במיליוני ש')



שיקולי סביבה, חברה וממשל תאגידי (ESG)

שיקולי ESG אינם נושאים השפעה מהותית על דירוג החברה. החשיפה של החברה לסיכונים ממשל תאגידי הינה נמוכה להערכת מידרוג. המדיניות הפיננסית של החברה מתבטאת ברמת מינוף מתונה לאורך זמן וכן יישום המגבלות המפורטות לעיל החלות על החברה מעצם היותה קרן ריט.

מטריצת הדירוג

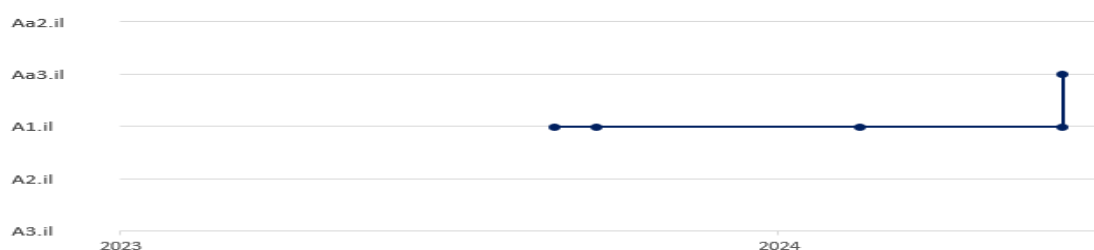
תחזית מידרוג		ליום 31.03.2024		
A.il	---	A.il	---	סביבת הפעילות
A.il	3.4-3.7	A.il	3.4	תחום פעילות וסביבה כלכלית
A.il	---	A.il	---	פרופיל עסקי
Aa.il	48%-50%	Aa.il	49%	סך מאזן (מיליארדי ₪)
A.il	150-165	A.il	143	איכות הנכסים ויציבות הפעילות
Aa.il	9.5-10.5	Aa.il	9.9	חוב פיננסי נטו / CAP נטו
Aaa.il	90%-95%	Aaa.il	92%	היקף FFO LTM (מיליוני ₪)
Aaa.il	0%	Aaa.il	0%	חוב פיננסי נטו / FFO LTM
Aa.il	----	Aa.il	---	פרופיל פיננסי
				שווי נכסי לא משועבד / סך מאזן
				חוב פיננסי מובטח / נדל"ן
				להשקעה
				מדיניות פיננסית
A1.il				דירוג נגזר
Aa3.il				דירוג בפועל

[1] המדדים המוצגים בטבלה הינם לאחר התאמות מידרוג, ולא בהכרח זהים לאלה המוצגים על ידי החברה. תחזית מידרוג כוללת את הערכות מידרוג ביחס למנפיק בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, ולא את הערכות המנפיק.

אודות החברה

מניבים קרן ריט החדשה בע"מ הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס ההכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נכסי נדל"ן מניב, לרבות לוגיסטיקה, תעשייה, משרדים, מסחר, חניונים, בתי אבות סיעודיים ומלונאות וכן דיור להשכרה, לצרכי רווח ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה ישירה בנכסים מניבים, וניצול הטבות המס המוענקות למשקיעים.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[מניבים קרן הריט החדשה בע"מ - דוחות קשורים](#)

[דירוג חברות נדל"ן מניב - דוח מתודולוגי, נובמבר 2023](#)

[התאמות לדוחות כספיים והצגת מדדים פיננסיים מרכזיים בדירוג תאגידים - דוח מתודולוגי, מאי 2020](#)

[קווים מנחים לבחינת סיכונים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי במסגרת דירוגי אשראי - דוח מתודולוגי, פברואר 2022](#)

[השלכות מלחמת "חברות ברזל" על כושר החזר האשראי של מנפיקים המדורגים על ידי מידרוג, דוח מיוחד - אוקטובר 2023](#)

[השפעת עלייה בשיעורי הריבית והאינפלציה על ענף הנדל"ן המניב בישראל - דוח מיוחד \(הערת ענף\), יולי 2022](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

10.06.2024	תאריך דוח הדירוג:
14.02.2024	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
29.08.2023	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
מניבים קרן הריט החדשה בע"מ	שם יוזם הדירוג:
מניבים קרן הריט החדשה בע"מ	שם הגורם ששילם עבור הדירוג:

מידע מן המנפיק

מידרוג מסתמכת בדירוגיה בין השאר על מידע שהתקבל מגורמים מוסמכים אצל המנפיק.

סולם דירוג מקומי לזמן ארוך

Aaa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aaa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Aa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה מאד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
A.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים A.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Baa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Baa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי בינוני יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם עלולים להיות בעלי מאפיינים ספקולטיביים מסוימים.
Ba.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Ba.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים.
B.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים B.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש מאוד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים משמעותיים.
Caa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Caa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים משמעותיים ביותר.
Ca.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Ca.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש באופן קיצוני והם קרובים מאוד למצב של כשל פירעון עם סיכויים כלשהם להחזר קרן וריבית.
C.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים C.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי החלש ביותר ובדרך כלל הם במצב של כשל פירעון עם סיכויים קלושים להחזר קרן וריבית.

הערה: מידרוג משתמשת במשתנים מספריים 1,2,3 בכל אחת מקטגוריות הדירוג מ-Aa.il ועד Caa.il 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.

כל הזכויות שמורות לחב' מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג"). ©

דירוגים שהונפקו על ידי מידרוג משקפים חוות דעת סובייקטיביות של מידרוג ביחס לסיכון האשראי היחסי העתידי של גופים, התחייבויות, חובות ו/או מכשירים פיננסיים דמויי חוב, נכון למועד פרסומם או אספקתם, וכל עוד מידרוג לא שינתה את הדירוג או הפסיקה אותו, וכל החומרים, המוצגים, השירותים והמידע שמידרוג מפרסמת או מספקת (להלן: "חומרי מידרוג"), עשויים לכלול חוות דעת סובייקטיביות כאמור לעיל.

מידרוג מגדירה סיכון אשראי כסיכון שהגוף המדורג עלול שלא לעמוד בהתחייבויותיו הפיננסיות החוזיות במועד, וכן ההפסד הכספי המשוער במקרה של כשל פירעון או במקרה של הפיכת החוב לפגום.

דירוגי מידרוג אינם מתייחסים לכל סיכון אחר, כגון סיכונים דיליות, שווי שוק, שינויים בשערי ריבית, תנודתיות מחירים או כל גורם אחר העשוי להשפיע על שוק ההון, למעט סיכונים אשראי.

אין לראות בדירוגים של מידרוג, בהערכות שאינן בדבר סיכונים אשראי (להלן: "הערכות מידרוג") או בכל חוות דעת הכלולה בחומרי מידרוג, עובדות או נתונים היסטוריים. חומרי מידרוג עשויים לכלול גם הערכות כמותיות של סיכונים אשראי, המבוססות על מודלים, וכן חוות דעת והערות בנוגע להערכות אלו.

דירוגי האשראי של מידרוג, הערכות מידרוג, חוות דעת של מידרוג וחומרי מידרוג אחרים, אינם מהווים יעוץ השקעות או יעוץ פיננסי, ואינם בגדר המלצה לרכוש ניירות ערך כלשהם, למכור אותם או להחזיק בהם.

דירוגי האשראי של מידרוג, הערכות מידרוג, חוות הדעת של מידרוג וחומרי מידרוג אחרים, אינם בגדר חוות דעת לגבי ההתאמה של השקעה כלשהי לצרכיו של משקיע מסוים.

מידרוג מנפיקה דירוגי אשראי, הערכות וחוות דעת אחרות ומפרסמת או מספקת את חומרי מידרוג מתוך הנחה וציפיה כי כל משקיע ינקוט זהירות ראויה ויבצע הערכות משלו בדבר הכדאיות של רכישה, מכירה או המשך החזקה בכל נייר ערך. מידרוג ממליצה לכל משקיע פרטי להיוועץ ביועץ מקצועי לגבי כדאיות ההשקעה, לגבי הדין החל, ולגבי כל עניין מקצועי אחר, בטרם יחליט החלטה כלשהי לגבי השקעות.

דירוגי מידרוג, הערכות מידרוג וכל חוות דעת או חומרי מידרוג אחרים, אינם מיועדים לשימוש על ידי משקיעים פרטיים. משקיעים פרטיים מזהירים בזאת שלא לבסס החלטות השקעה על חומרי מידרוג. משקיע פרטי שביסס החלטות בענייני השקעות על חומרי מידרוג, ינהג בכך בצורה פזיזה וחסרת אחריות. מידרוג ממליצה לכל משקיע פרטי להיוועץ ביועץ מקצועי אחר בטרם יקבל החלטה כלשהי לגבי השקעות.

כל המידע הכלול במסמך זה הוא מידע המוגן על פי דין, כולל, בין היתר, מכוח דיני זכויות יוצרים וקניין רוחני. אין להעתיק את כל המידע או חלק כשלהו ממנו או לסרוק אותו, לשכתב אותו, להפיצו, להעבירו, לשכפל אותו, להציגו, לתרגמו או לשמור אותו לשימוש נוסף למטרה כלשהי, בכל דרך שהיא, ללא אישורה של מידרוג בכתב ומראש.

לצורך חוות הדעת שמידרוג מפיקה, מידרוג משתמשת בסולמות דירוג, בהתאם להגדרות המפורטות בכל סולם. הסימול שנבחר על מנת לשקף את דעתה של מידרוג לגבי סיכון האשראי, משקף אך ורק הערכה יחסית של אותו סיכון. הדירוגים של מידרוג אינם נערכים על פי סולם גלובלי - הינם חוות דעת לגבי כושר החזר האשראי של המנפיק או ההנפקה באופן יחסי לזה של מנפיקים או הנפקות אחרים בישראל.

דירוגי האשראי, ההערכות וחוות הדעת של מידרוג וחומרי מידרוג אינם מיועדים לשימוש כ"בנצ'מרק", במשמעותו של מונח זה בהקשר הרגולטורי, ואין להשתמש בהם בכל דרך אשר עלולה להוביל לכך שהם ייחשבו "בנצ'מרק".

מידרוג איננה מעניקה שום אחריות, מפורשת או משתמעת, ביחס לרמת הדיוק של כל דירוג, הערכה או חוות דעת אחרת או מידע שנמסרו או נוצרו על ידי מידרוג בכל דרך ואופן שהוא, או ביחס להיותם נכונים למועד מסוים, או ביחס לשלמותם, לסחירותם או להתאמתם למטרה כלשהי.

כל המידע הכלול בדירוגים של מידרוג, בהערכות של מידרוג, בחוות הדעת של מידרוג ובחומרי מידרוג (להלן: "המידע"), נמסר למידרוג על ידי מקורות מידע הנחשבים בעיניה אמינים ומדויקים. יחד עם זאת, והיות שתמיד תיתכן טעות אנוש או תקלה טכנית, וכן בשל גורמים אחרים, כל המידע הנכלל במסמך הזה מסופק כפי שהוא (as is) בלי שום אחריות משום סוג שהוא.

מידרוג איננה אחראית לנכונותו של המידע. מידרוג נוקטת אמצעים סבירים כדי שהמידע שהיא משתמשת בו

לצורך הדירוג יהיה באיכות מספקת וכי יגיע ממקורות הנחשבים בעיניה לאמינים, לרבות מידע שהתקבל מצדדים שלישיים בלתי תלויים, ככל שהדבר רלבנטי. יחד עם זאת, מידרוג איננה גוף המבצע ביקורת ולכן איננה יכולה לאמת או לתקן את המידע שהתקבל בכל מקרה ומקרה בסולם מהלך תהליך הדירוג או במהלך הכנת חומרי מידרוג.

התוכן של חומרי מידרוג אינו חלק מן המתודולוגיה של מידרוג, למעט אותם חלקים בתוכן אשר לגביהם מצוין במפורש כי הם מהווים חלק מן המתודולוגיה. בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג, הדירקטורים שלה, נושאי המשרה שלה, עובדיה, שלוחיה, נציגיה, כל גורם שהעניק למידרוג רישיון, וכן ספקיה (להלן: "אנשי מידרוג"), לא יישאו באחריות כלפי כל אדם או גוף בגין כל נזק או הפסד עקיף, מיוחד, תוצאתי או נלווה, אשר ינבע מן המידע שבמסמך זה או משימוש במידע כאמור או מאי יכולת להשתמש במידע כאמור, וזאת אף אם נאמר למידרוג או למי מאנשי מידרוג, כי נזק או הפסד כאמור עלולים להתרחש. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מידרוג לא תישא באחריות: (א) לאובדן רווחים בהווה או בעתיד; (ב) לאובדן או לנזק הנובעים ממכשיר פיננסי שלא עמד במוקד דירוג אשראי ספציפי של מידרוג.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג ואנשי מידרוג לא יישאו באחריות כלפי כל אדם או גוף בגין כל נזק או הפסד ישירים הנובעים מן המידע הכלול במסמך זה, או משימוש בו או מאי היכולת להשתמש בו, כולל, בין היתר, בגין נזק או הפסד שנובעים מרשלנות מצדם (למעט מרמה, פעולה בזדון או כל פעולה אחרת שהדין אינו מתיר לפטור מאחריות בגינה), או מאירוע בלתי צפוי, בין אם אותו אירוע הוא בשליטתם של מידרוג או אנשי מידרוג, ובין אם לאו.

מידרוג אימצה מדיניות ונהלים לעניין עצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

כל דירוג, הערכה או חוות דעת שהונפקו על ידי מידרוג עשויים להשתנות כתוצאה משינויים במידע שעליו התבססו ו/או כתוצאה מקבלת מידע חדש ו/או מכל סיבה אחרת. כשרלבנטי, עדכונים ו/או שינויים בדירוגים מופיעים באתר האינטרנט של מידרוג שכתובתו: <http://www.midroog.co.il>.