

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

פעולת דירוג | אפריל 2020

אנשי קשר:

חי ריעני, רו"ח
אנליסט בכיר, מעריך דירוג ראשי
Hay.riany@midroog.co.il

רן גולדשטיין, סמנכ"ל
ראש תחום נדל"ן
Rang@midroog.co.il

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

אופק דירוג: יציב	Aa2.il	דירוג מנפיק ודירוג סדרות ו', ז', י', י"א
אופק דירוג: יציב	Aa1.il	דירוג סדרה ח'

מידרוג קובעת דירוג Aa2.il לאגרות חוב שתנפיק סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") באמצעות הרחבת סדרה ו', בסך של עד 100 מיליון ש"ח ערך נקוב. אופק הדירוג יציב. בנוסף, מידרוג מאשרת דירוג Aa2.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרות ז', י', י"א) וכן דירוג Aa1.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרה ח') של החברה שבמחזור.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
31.07.2023	יציב	Aa2.il	1130939	סדרה ו'
31.07.2025	יציב	Aa2.il	1133479	סדרה ז'
31.12.2026	יציב	Aa1.il	1138940	סדרה ח'*
31.01.2030	יציב	Aa2.il	1143395	סדרה י'
31.01.2021	יציב	Aa2.il	1156405	סדרה י"א

* לטובת סדרת אג"ח ח' משועבדים מספר נכסי נדל"ן בישראל.

למידע אודות שיקולי הדירוג הנכם מופנים לדוח המעקב אשר פורסם בחודש פברואר 2020.¹

מעבר לשיקולי הדירוג המפורטים בדוח המעקב מחודש פברואר 2020, נציין כי התפרצות נגיף הקורונה בסין בתחילת שנת 2020, אשר הלכה והתרחבה למדינות נוספות בעולם ובניהן ישראל, משליכה על אי-הוודאות בפעילות הכלכלית העתידית ברחבי העולם.

כפי שציינה החברה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2019, להמשך התפרצות המגיפה ולצעדים שיינקטו לבלימתה עלולים להיות השפעה שלילית משמעותית על ענף הנדל"ן ועל פעילות החברה בישראל ובגרמניה, בין היתר בשל ירידה בביקושים לשטחי משרדים ושטחים מסחריים ולוגיסטיים, פגיעה בחוסנם של הכלכלי והתזרימי של שוכרים בנכסי החברה ופגיעה ביכולתם לעמוד בתשלומי דמי השכירות, דבר שיוביל לירידה בהכנסות החברה, בתזרים המזומנים השוטף, בשיעורי התפוסה ובשווי הנכסי של החברה. בנוסף, פרויקטים בפיתוח עלולים שלא להסתיים בעלויות ובלוחות הזמנים הצפויים.

להלן יפורטו ההשפעות המיידיות על פעילויות החברה השונות:

- בהתאם לדיווח הני"ל, החברה אינה יכול להעריך את השפעת מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי הנגזר ממנה, אך היא עוקבת אחר ההתפתחויות ונערכת בשורה של צעדים להתמודדות עם המשך השפעתם של התהליכים.
- מידרוג מעריכה כי התפרצות הקורונה תוביל בטווח הקצר לפגיעה בהכנסות הקבוצה מנכסים מניבים למסחר.
- עם זאת, עיקר פעילות החברה הינו בשטחי משרדים ולוגיסטיקה. נכון לעכשיו, מידרוג מעריכה כי בטווח הקצר תחומים אלה אינם צפויים לפגיעה משמעותית. עם זאת, ככל שהמשבר יחריף ויימשך, עשויה להיות פגיעה גם בהכנסות משטחים אלה, כפי שתואר לעיל.

להערכתנו, היות ומדובר באירוע מתגלגל מנעד התרחישים הוא רחב ותלוי בשני גורמים עיקריים, הראשון שבהם משך הזמן בו תיעצר הפעילות הכלכלית והיקפה, והגורם השני הוא רמת התמיכה הממשלתית בצמיחת הכלכלה ומהירות הצמיחה. נכון ליום זה, עדיין לא ניתן לצפות את משך סיום המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל ובעולם. אנו צופים כי לאורך אירוע מתגלגל זה, יהיו שינויים ברמות התמיכה השונות בהתאם להתפתחויות והחלטות הממשלות השונות. הערכתנו הינה, כי אף אם המשבר יגיע לכדי סיום בתקופה הקרובה, הדי המשבר ימשיכו להשפיע על הפעילות העתידית. להרחבה בנושא הנכם מופנים לדוח הערת ענף מחודש

¹ הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

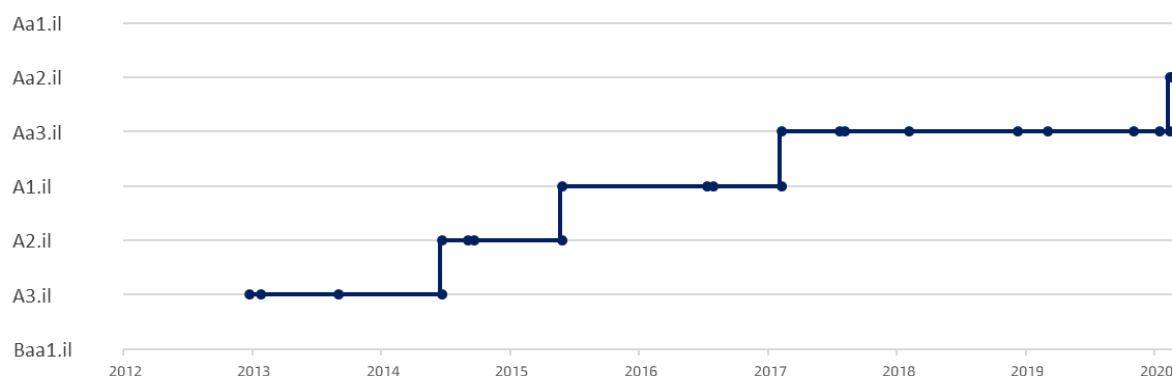
מרץ 2020²

כבר כעת ניתן להעריך כי התוצאות העסקיות של החברה לשנת 2020 יהיו חלשות מהצפוי, אולם להערכת מידרוג, היקף ופיזור הפעילות של החברה, יחד עם יתרות נזילות משמעותיות וגמישות פיננסית גבוהה, מהווים מקורות מספקים לשירות החוב הטווח הקרוב. ליום 31.12.2019, יתרות מזומנים ושווי מזומנים של החברה במאזן המאוחד הסתכמו בכ-1.1 מיליארד ש"ח. יצוין, כי בין היתר, צפוי בינואר 2021 פירעון סדרת אג"ח י"א בסך של כ-859 מיליון ש"ח.

נוסף לאמור לעיל, יצוין כי לאחרונה ביצעה החברה מהלכים להגדלת שיעור ההחזקה בחברת הבת Summit Properties Ltd, באופן הצפוי לתרום, בין היתר, להגדלת התזרים השיורי, ושיפור הגמישות הפיננסית של החברה. מידרוג תמשיך לעקוב אחר ההתפתחויות בנושא ואחר השפעותיו על הענף ועל פעילות החברה.

² הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ - דוחות קשורים](#)

[השפעת התפשטות נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן - דוח מיוחד - הערת ענף, מרץ 2020](#)

[השפעת התפשטות נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן למסחר - דוח מיוחד - הערת ענף, מרץ 2020](#)

[דירוג חברות נדל"ן מניב - דוח מתודולוגי, ינואר 2019](#)

[שיקולים מבניים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי - דוח מתודולוגי, ספטמבר 2019](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

תאריך דוח הדירוג: 16.04.2020

התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג: 18.02.2020

התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה: 18.12.2012

שם יוזם הדירוג: סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

שם הגורם ששילם עבור הדירוג: סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

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 הגבוה 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 קטגורית הדירוג שאליה היא משתייכת, המצוינת באותיות. המשתנה '2' מציין שהיא נמצאת באמצע קטגורית הדירוג ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגורית הדירוג שלה, המצוינת באותיות.

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

מסמך זה לרבות פסקה זו כולל זכויות יוצרים של מידרוג והינו מוגן על ידי זכויות יוצרים ודיני הקניין הרוחני. אין להעתיק מסמך זה או בכל דרך אחרת לסרוק, לשכתב, להפיץ, להעביר, לשכפל, להציג, לתרגם או לשמור אותו לשימוש נוסף למטרה כלשהי, באופן שלם או חלקי, בכל צורה, אופן או בכל אמצעי, ללא הסכמה של מידרוג מראש ובכתב.

אזהרה הנוגעת למגבלות הדירוג ולסיכויי הסתמכות על דירוג וכן אזהרות והסתייגויות בנוגע לפעילות של מידרוג בע"מ ולמידע המופיע באתר האינטרנט שלה

דירוגים ו/או פרסומים שהונפקו על ידי מידרוג הנם או שהם כוללים חוות דעת סובייקטיביות של מידרוג ביחס לסיכון האשראי היחסי העתידי של ישויות, התחייבויות אשראי, חובות ו/או מכשירים פיננסיים דמויי חוב, נכון למועד פרסומם וכל עוד מידרוג לא שינתה את הדירוג או הפסיקה אותו. פרסומי מידרוג יכולים לכלול גם הערכות המבוססות על מודלים כמותיים של סיכויי אשראי וכן חוות דעת נלוות. דירוגי מידרוג ופרסומיה אינם מהווים הצהרה בדבר נכונותן של עובדות במועד הפרסום או בכלל. מידרוג עושה שימוש בסולמות דירוג לשם מתן חוות דעתה בהתאם להגדרות המפורטות בסולם עצמו. הבחירה בסימול כמשקף את דעתה של מידרוג ביחס לסיכון אשראי משקפת אך ורק הערכה יחסית של סיכון זה. הדירוגים שמנפיקה מידרוג הינם לפי סולם מקומי וכאלה הם מהווים חוות דעת ביחס לסיכויי אשראי של מנפיקים וכן של התחייבות פיננסיות בישראל. דירוגים לפי סולם מקומי אינם מיועדים להשוואה בין מדינות אלא מתייחסים לסיכון אשראי יחסי במדינה מסוימת.

מידרוג מגדירה סיכון אשראי כסיכון לפיו ישות עלולה שלא לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות החוזיות במועד וכן ההפסד הכספי המשוער במקרה של כשל פירעון. דירוגי מידרוג אינם מתייחסים לכל סיכון אחר, כגון סיכון המתייחס לנזילות, לערך השוק, לשינויים בשערי ריבית, לתנודתיות מחירים או לכל גורם אחר המשפיע על שוק ההון.

הדירוגים המונפקים על ידי מידרוג ו/או פרסומיה אינם מהווים המלצה לרכישה, החזקה ו/או מכירה של אגרות חוב ו/או מכשירים פיננסיים אחרים ו/או כל השקעה אחרת ו/או להימנעות מכל אחת מפעולות אלו.

הדירוגים המונפקים על ידי מידרוג ו/או פרסומיה אף אינם מהווים ייעוץ השקעות או ייעוץ פיננסי, וכן אין בהם משום התייחסות להתאמה של השקעה מסוימת למשקיע מסוים. מידרוג מנפיקה דירוגים תחת ההנחה שכל העושה שימוש במידע המפורט בהם ובדירוגים, ינקוט זהירות ראויה ויבצע את ההערכות שלו (בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע המוסמכים לכך) בדבר הכדאיות של כל השקעה בכל נכס פיננסי שהוא שוקל לרכוש, להחזיק או למכור. כל משקיע צריך להסתייע ביועץ מקצועי בקשר עם השקעותיו, עם הדין החל על ענייניו ו/או עם כל עניין מקצועי אחר.

מידרוג איננה מעניקה שום אחריות, מפורשת או משתמעת, ביחס לדיוק, להיותו מתאים למועד מסוים, לשלמותו, לסחירותו או להתאמה לכל מטרה שהיא של כל דירוג או חוות דעת אחרת או מידע שנמסר או נוצר על ידי מידרוג בכל דרך ואופן שהוא.

דירוגי מידרוג ופרסומיה אינם מיועדים לשימוש של משקיעים פרטיים והיה זה בלתי אחראי ובלתי הולם למשקיע פרטי לעשות שימוש בדירוגים של מידרוג או בפרסומיה בקבלתה של החלטת השקעה על ידו. בכל מקרה של ספק, מן הראוי שיתיעץ עם יועץ פיננסי או מקצועי אחר.

כל המידע הכלול בדירוגים של מידרוג ו/או בפרסומיה ואשר עליו היא הסתמכה (להלן: "המידע"), נמסר למידרוג על ידי מקורות מידע (לרבות הישות המדורגת) הנחשבים בעיניה לאמינים. מידרוג איננה אחראית לנכונותו של המידע והוא מובא כפי שהוא נמסר על ידי אותם מקורות מידע. מידרוג נוקטת באמצעים סבירים, למיטב הבנתה, כדי שהמידע יהיה באיכות ובהיקף מספקים וממקורות הנחשבים בעיניה לאמינים לרבות מידע שהתקבל מצדדים שלישיים בלתי תלויים, אם וככל שהדבר מתאים. יחד עם זאת, מידרוג איננה גוף המבצע ביקורת ולכן היא איננה יכולה לאמת או לתקף את המידע. האמור בפרסומיה של מידרוג, למעט כאלה שהוגדרו על ידה במפורש כמתודולוגיות, אינם מהווים חלק ממתודולוגיה על פיה עובדת מידרוג. מידרוג רשאית לסטות מן האמור בכל פרסום כזה, בכל עת.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג, הדירקטורים שלה, נושאי המשרה שלה, עובדיה ו/או כל מי מטעמה שיהיה מעורב בדירוג, לא יהיו אחראים מכוון הדין כלפי כל אדם ו/או ישות, בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד, כספי או אחר, ישיר, עקיף, מיוחד, תוצאתי או קשור, אשר נגרם באופן כלשהו או בקשר למידע או לדירוג או להליך הדירוג, לרבות בשל אי מתן דירוג, גם אם נמסרה להם או למי מטעמם הודעה מראש בדבר האפשרות להתרחשותו של נזק או אובדן או הפסד כאמור לעיל, לרבות, אך לא רק, בגין: (א) כל אובדן רווחים, בהווה או בעתיד, לרבות אובדן הזדמנויות השקעה אחרות; (ב) כל הפסד ו/או אובדן ו/או נזק שנגרם כתוצאה מהחזקה ו/או רכישה ו/או מכירה של מכשיר פיננסי, בין אם הוא היה נשוא דירוג שהונפק על ידי מידרוג ובין אם לאו; (ג) כל הפסד ו/או אובדן ו/או נזק, אשר נגרמו בקשר לנכס פיננסי מסוים, בין השאר אך לא רק, כתוצאה או בקשר עם רשלנות (להוציא מרמה, פעולה בזדון או כל פעולה אחרת שהדין אינו מתיר לפטור מאחריות בגינה), מצדם של דירקטורים, נושאי משרה, עובדים ו/או כל מי שפועל מטעמה של מידרוג, בין במעשה ובין במחדל.

מידרוג מקיימת מדיניות ונהלים ביחס לעצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

דירוג שהונפק על ידי מידרוג עשוי להשתנות כתוצאה משינויים במידע שעליו התבסס הדירוג ו/או כתוצאה מקבלת מידע חדש ו/או מכל סיבה אחרת. עדכונים ו/או שינויים בדירוגים מופיעים באתר האינטרנט של מידרוג שכתובתו: <http://www.midroog.co.il>