

# ריט 1<sup>1</sup>

דוח דירוג ו נובמבר 2016

אנשי קשר:

אורן שרייבר, אנליסט בכיר - מעריך דירוג ראשי  
[orans@midroog.co.il](mailto:orans@midroog.co.il)

רן גולדשטיין, סמנכ"ל (ראש תחום נדל"ן)  
[rang@midroog.co.il](mailto:rang@midroog.co.il)

---

<sup>1</sup> מידרוג שוכרת את משרדיה מחברת ריט 1 בע"מ

## ריט 1

היקף נע"מ מדורג: עד 150 מ' ש	P-1.il	דירוג ניירות ערך מסחריים
------------------------------	--------	--------------------------

מידרוג מודיעה על הארכת תוקף דירוג P-1.il לנע"מ בסך של עד 150 מ' ש, מתוכו החברה הנפיקה, נכון למועד הדו"ח, 115 מ' ש"ח.

להלן ניירות הערך המסחריים במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

דירוג	מספר נייר ערך	נע"מ
P-1.il	1131150	ג'
P-1.il	1134287	ד'

### סיכום השיקולים העיקריים לדירוג

ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה באפריל 2006 כחברה פרטית. בספטמבר 2006 הפכה לחברה ציבורית בשל רישום מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. החברה הינה קרן השקעות במקרקעין ("Real Estate Investment Trust", להלן: "ריט") וזאת בהתאם לתיקון מספר (147) לפקודת מס הכנסה. בהתאם לכך, עיסוקה המרכזי הינו החזקה וניהול נדל"ן מניב לצרכי רווח. מטרת קרן השקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנדל"ן מניב. במסגרת פעילותה העסקית יוזמת החברה רכישת נכסים מניבים והשכרתם לאורך זמן. כקרן השקעות במקרקעין, בצד מגבלות השקעה, זכאית החברה להטבות מס לפי פקודת מס הכנסה (החברה פטורה ממס חברות והמיסוי נעשה ברמת בעלי המניות). כמו כן, החברה מחויבת לחלק לבעלי מניותיה מדי שנה לפחות 90% מהכנסתה החייבת כדיבידנד, ומינופה הפיננסי מוגבל לשיעור של 60%.

החברה מנוהלת ע"י שמואל סייד, מנכ"ל החברה, ודרור גד, יו"ר הדירקטוריון. במועד הקמתה התקשרה החברה בהסכם עם חברת ריט 1 שירותי ניהול בע"מ (להלן: "חברת הניהול"), לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותים בקשר לניהול החברה, הכוללים, בין היתר, ייעוץ, איתור, רכישה ותפעול של נכסים מניבים. נכון לסוף נובמבר, 2016 מתפלגת ההחזקה במניות החברה כדלקמן: (1) כ-55.75% בידי הציבור; (2) כ-43.65% בידי מוסדיים בעלי עניין; (3) היתר, כ-0.6% בידי בעלי עניין.

נכון ל-30.09.2016, מחזיקה החברה (בבעלות מלאה או בשותפות עם גופים נוספים) ב-31 נכסי נדל"ן מניבים, בשטח כולל של כ-411 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסים אלה לאותו מועד הינו כ-99%. עיקר נכסי החברה ממוקמים במרכז הארץ (מעל ל-70% לפי שווי נכסים). בעיקר באזור גוש-דן (בדגש על תל אביב ורעננה), ומושכרים לכ-660 שוכרים שונים לטווחי זמן משתנים. יחד עם זאת, ישנו שוכר מהותי כיום המהווה כ-15% מסך התרומה ל-NOI (יתר השוכרים אינם מהותיים ותורמים 3% ומטה, באופן התומך בפיזור שוכרים טוב). שווי תיק הנכסים המניבים שבבעלות החברה מוערך בכ-3.4 מיליארד ש"ח.

החזקות החברה נפרסות על פני אזורים גיאוגרפיים שונים בישראל ועל פני סוגי נדל"ן שונים, בהם משרדים, מסחר, תעשייה, שירותים וחניונים. תיק הנכסים כולל גם נכסים הממוצבים ברמה גבוהה לפי איכות גימור הנכס, מיקומם ואיכות השוכרים העיקריים, בהן ניתן למנות חברות כדוגמת "אמדוקס", "מיקרוסופט", "שופרסל", "ברודקום", "בית בלב", משרדי עו"ד, חברות מובילות בשוק ההון ועוד, להם חוזים הנפרסים על פני מספר שנים, ללא חשיפה מהותית בחידוש חוזים בשנים הקרובות. (מנגד, ישנם הסכמים אשר באים לכדי סיום בשנים הקרובות בהיקף של כ-20% מסך הכנסות החברה, וזאת על פי אופי ההסכמים הנחתמים לתקופות קצרות ומתחדשים בכל מספר שנים).

בשנים האחרונות החברה מרחיבה את היקף השקעותיה מעבר לגבולות מרכז הארץ באופן שתומך בפיזור ובהיקף תזרים המזומנים שהחברה מייצרת באופן שוטף, בנוסף לפיזור בתחומי הפעילות השונים. שיעור התרומה של תחום המשרדים נמצא במגמת ירידה בשנים האחרונות, לאור השקעות גבוהות יותר בתחומי המסחר, התעשייה והשירותים. כמו כן, שיעור התרומה של אזור הדרום מסך ה-NOI נמצא במגמת עלייה, בעיקר לאור השקעה באזורים כדוגמת אשדוד, גן יבנה ונתבות.

החברה מעוניינת להאריך את תוקף הדירוג הקודם, שניתן בחודש דצמבר, 2015 והינו תקף עד ליום 30 בדצמבר, 2016 לגבי הנפקתם של ניירות ערך מסחריים, בהיקף של עד 150 מיליון ₪. מתוך מסגרת הנע"מ המאושרת לגיוס על ידי החברה לחברה ניירות ערך מסחריים (להלן: "נע"מ") בהיקף של כ-115 מיליון ₪, המדורגים בדירוג P-1.il. החברה התחייבה לשמור על מסגרות אשראי חתומות לא מנוצלות ומזומנים פנויים, ביחס של לפחות 1:1 לניירות הערך המסחריים המונפקים. הנע"מ הינם לתקופה של 90 יום ויתחדשו לתקופות נוספות בנות 90 יום, בכפוף לדירוג P-1.il בתוקף. תוקף דירוג זה הינו עד ליום 30/12/17 (להלן: "תקופת הדירוג").

## פירוט גורמי מפתח בדירוג

### גורמי תמיכה עיקריים

- ◀ החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל, במספר תחומי נדל"ן (העיקריים הינם משרדים ומסחר) בפריסה גיאוגרפית, באופן התומך ביציבות הפעילות ובנראות התזרימית לטווח הקצר
- ◀ כלל נכסי החברה אינם משועבדים
- ◀ חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו לסוף ספטמבר, 2016 עומד על כ-50%
- ◀ לחברה נכסים מניבים בעלי שיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן, העומדים בממוצע על כ-98%-97% בשנים האחרונות
- ◀ לחברה נגישות טובה למקורות מימון ומבצעת גיוסי הון ואג"ח, בהתאם לצורך, כאשר החברה השלימה גיוסי הון ואג"ח משמעותיים
- ◀ החברה התחייבה לשמור על מסגרות אשראי חתומות לא מנוצלות ומזומנים פנויים, ביחס של לפחות 1:1 לניירות הערך המסחריים המונפקים ליום 30/11/2016. לחברה יתרת נזילות ונכסים פיננסיים זמינים למכירה, המסתכמות לכ-25 מיליון ₪ נכון ל-30/09/2016 ומסגרות אשראי חתומות לא מנוצלות בהיקף מוערך של כ-450 מ' ₪

3

### גורמי סיכון עיקריים

- ◀ ירידה בסך התקבולים, נטו, הנובעים מהנכסים המניבים של החברה עקב שחיקת שכר דירה, עלייה בהוצאות תפעול שוטפות, עזיבה של שוכרים מהותיים ועוד
- ◀ הפחתות משמעותיות בשווי נכסי הנדל"ן
- ◀ חוסר או קושי בנגישות למקורות מימון, לרבות אי חידוש מסגרות אשראי
- ◀ ירידה משמעותית בתפוסה ו/או במחירי השכירות אשר יכולים לנבוע, למשל, לאור גידול בשטחי משרדים באזורי פעילות החברה
- ◀ השקעות נוספות משמעותיות, מהמקורות הקיימים, מעבר לתכנון של החברה
- ◀ אי עמידה בתקנות קרן ריט
- ◀ ירידת דירוג ז"א

## סיכום

מודל הנזילות מתייחס לשלוש רמות - *Good, Excellent* ו- *Adequate*, בהתחשב בדירוג החברה לזמן ארוך ומנייתוח הנזילות של החברה עולה, כי רמת נזילות החברה עומדת ברמת נזילות *Excellent*. בדירוג לזמן קצר *P-1.il*.

## אופק הדירוג

גורמים אשר עלולים לפגוע בדירוג:

- אי שמירת יתרות נזילות ומסגרות מתאימות
- ירידה בדירוג המנפיק של החברה אשר לא יתאם את רמת הדירוג לפי סולם דירוג לז"ק
- חלוקות דיבידנד בהיקף משמעותי, מעבר לתחזיות החברה
- אי עמידה בתחזיות התזרים השוטפות של החברה מעבר לתרחישי הרגישות שנלקחו ע"י מידרוג
- צורכי השקעה מהותיים נוספים ו/או הוצאות תזרימיות מהותיות אחרות, מעבר לאלו שהוערכו על ידי החברה

## דוחות קשורים

[דירוג חברות נדל"ן מניב - פברואר 2016](#)

[דירוג זמן קצר של ניירות ערך מסחריים - יולי 2015](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג [www.midroog.co.il](http://www.midroog.co.il)

4

## מידע כללי

30.11.2016	תאריך דוח הדירוג:
1.12.2015	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
13.04.2008	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
ריט 1 בע"מ	שם יזם הדירוג:
ריט 1 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 שיפוטתה של מידרוג, כושר החזר אשראי הגבוה ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Aa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aa.il מציגים, על פי שיפוטתה של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה מאד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
A.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים A.il מציגים, על פי שיפוטתה של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Baa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Baa.il מציגים, על פי שיפוטתה 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 שיפוטתה 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 שיפוטתה 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 שיפוטתה 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 שיפוטתה 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 שיפוטתה 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 שאלה 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.

**סולם דירוג מקומי לזמן קצר**

<p>מנפיקים המדרגים Prime-1.il הינם, על פי שיפוטה של מידרוג, בעלי יכולת טובה מאוד לעמוד בהתחייבויותיהם לטווח קצר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.</p>	P-1.il
<p>מנפיקים המדרגים Prime-2.il הינם, על פי שיפוטה של מידרוג, בעלי יכולת טובה לעמוד בהתחייבויותיהם לטווח קצר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.</p>	P-2.il
<p>מנפיקים המדרגים Prime-3.il הינם, על פי שיפוטה של מידרוג, בעלי יכולת בינונית לעמוד בהתחייבויותיהם לטווח קצר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.</p>	P-3.il
<p>מנפיקים המדרגים Not Prime.il אינם משתייכים לאף אחת מקטגוריות ה-Prime.</p>	NP.il

**הקשר בין סולם הדירוג לזמן הארוך לבין סולם הדירוג לזמן הקצר**

הטבלה שלהלן מפרטת את דירוגי הזמן הארוך המתאימים לדירוגי הזמן הקצר, ככל שדירוגי הזמן הארוך קיימים<sup>2</sup>.

דירוג זמן ארוך	דירוג זמן קצר
Aaa.il	Prime-1.il
Aa1.il	
Aa2.il	
Aa3.il	
A1.il	
A2.il	
A3.il	Prime-2.il
Baa1.il	
Baa2.il	
Baa3.il	Prime-3.il
Ba1.il, Ba2.il, Ba3.il	
B1.il, B2.il, B3.il	
Caa1.il, Caa2.il, Caa3.il	NotPrime
Ca.il	
C.il	

<sup>2</sup> דירוגי זמן קצר במימון מובנה, מבוססים בדרך כלל על הדירוג לזמן קצר של מעמיד הנזילות לעסקה או על הערכת תזרים המזומנים הפנוי לפירעון ההתחייבות המדורגת.

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

למידרוג יש זכויות יוצרים במסמך זה, לרבות בפסקה זו, והינו מוגן על ידי זכויות יוצרים ודיני הקניין הרוחני. אין להעתיק, לצלם, לשנות, להפיץ, לשכפל או להציג מסמך זה למטרה כלשהי, מסחרית או אחרת, ללא הסכמת 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.**

דירוגי מידרוג ו/או פרסומיה הנם בגדר חוות דעת סובייקטיביות, הנכונים למועד פרסומם (וכל עוד מידרוג לא שינתה את הדירוג או הפסיקה אותו) ביחס לסיכון האשראי היחסי העתידי של ישויות, ביחס להתחייבויות אשראי, לחובות ו/או למכשירים פיננסיים דמויי חוב. פרסומי מידרוג יכולים לכלול גם הערכות המבוססות על מודלים כמותיים של סיכויי אשראי, וכן חוות דעת נלוות ששימשו אותה בתהליך הדירוג. דירוגי מידרוג ופרסומיה אינם מהווים הצהרה בדבר נכונותן של עובדות במועד הפרסום או בכלל. מידרוג עושה שימוש בסולמות דירוג לשם מתן הערכות יחסיות של סיכויי אשראי ו/או של ישויות ו/או מכשירים פיננסיים בהתאם להגדרות המפורטות בסולם עצמו. יובהר כי הבחירה בסימול כמשקף סיכון אשראי משקפת אך ורק הערכה יחסית של סיכון זה. מידרוג מגדירה סיכון אשראי כסיכון לפיו ישות עלולה שלא לעמוד בהתחייבויותיה החוזיות הפיננסיות למועד פירעון, וכן כל הפסד כספי משוער 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.

כמו כן, הדירוגים המונפקים על ידי מידרוג ו/או פרסומיה אינם מהווים ייעוץ השקעות או ייעוץ פיננסי, וכן אין בהם משום התייחסות להתאמה של השקעה כלשהי למשקיע מסוים או המלצה להשקעה מכל סוג שהוא בהסתמך על הדירוג. מידרוג מנפיקה דירוגים תחת ההנחה שכל העושה שימוש במידע המפורט על ידה ובדירוגים וכל משקיע ינקוט זהירות ראויה ויבצע את כל הבדיקות המתאימות והנדרשות בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע המוסמכים לכך, על מנת להעריך בעצמו את הכדאיות של כל השקעה בכל מכשיר פיננסי שהינו שוקל לרכוש, להחזיק או למכור. על כל משקיע להסתייע בייעוץ מקצועי בקשר עם השקעותיו, עם הדין החל על ענייניו ו/או עם כל עניין מקצועי אחר. כל דירוג או חוות דעת אחרת שמעניקה מידרוג צריכה להישקל כמרכיב בודד בכל החלטת השקעה הנעשית על ידי משתמש במידע הכלול במסמך זה או על ידי מי מטעמו ועל ידי כל משקיע, ובהתאם לכך, כל משתמש במידע הכלול בדירוגי מידרוג ו/או פרסומיה ו/או באמור במסמך זה וכל משקיע חייב ללמוד ולבצע הערכה של כדאיות ההשקעה מטעמו לגבי כל משקיע, ערב, אגרת חוב או מכשיר פיננסי אחר שבכוונתו להחזיק, לרכוש או למכור. "משקיע" - משקיע במכשיר פיננסי שנקבע לגבי דירוג או במכשיר פיננסי של תאגיד מודרג.

כל המידע הכלול בדירוגי מידרוג ו/או פרסומיה, ואשר עליו היא הסתמכה (להלן: "המידע"), נמסר למידרוג על ידי מקורות מידע הנחשבים בעיניה אמינים, ובין השאר על ידי הישות המדורגת, מידרוג איננה אחראית לנכונותו והוא מובא כפי שהוא נמסר על ידי אותם מקורות מידע. מידרוג נוקטת בכל האמצעים הסבירים להבנתה כדי שהמידע יהיה באיכות ובהיקף מספקים וממקורות הנחשבים בעיניה אמינים, לרבות תוך הסתמכות על מידע שהינה מקבלת מצדדים שלישיים בלתי תלויים, אם וכאשר הדבר מתאים, אולם מידרוג איננה גוף המבצע ביקורת ולכן היא איננה יכולה לאמת או לתקף את המידע.

סקירות כלליות אשר מפורסמות על ידי מידרוג אינן מיועדות לשמש לשם הערכה של השקעה כלשהי, אלא לשם העברת ידע כללי ו/או נתונים המצויים בחזקת מידרוג, במגבלות האמור לעיל לגבי המידע ששימש בהכנתן. אין באמור בסקירות אלה כדי להוות חלק מהמתודולוגיה על פיה עובדת מידרוג. מידרוג רשאית לסטות מן האמור בסקירה כללית ולשנות את עמדתה לגבי האמור בה בכל עת. אין לראות, להתייחס או להסתמך על האמור בסקירה כללית כאל חוות דעת או ייעוץ מכל סוג שהוא. סקירה כללית איננה מהווה חלק מהמתודולוגיה המקצועית של מידרוג, היא משקפת את דעתו האישית של כותב המסמך ואיננה משקפת בהכרח את דעתה של מידרוג.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג, הדירקטורים שלה, נושאי המשרה שלה, עובדי החברה ו/או כל מי מטעמה שיהיה מעורב בדירוג, לא יהיו אחראים מכוח 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, לרבות בשל אובדן הזדמנויות השקעה אחרות; או (ב) כל הפסד או נזק הנגרם כתוצאה מהחזקה ו/או רכישה ו/או מכירה של מכשיר פיננסי, בין אם הוא היה נשוא דירוג אשראי מסוים שהונפק על ידה של מידרוג ובין אם לאו; (ג) כל הפסד ו/או אובדן ו/או נזק, אשר נגרמו, בין השאר אך לא רק, כתוצאה או בקשר עם רשלנות (להוציא מרמה, פעולה בזדון או פעולה אחרת שהדין אינו מתיר לפטור מאחריות בגינה), מצדם של דירקטורים, נושאי משרה, עובדים ו/או מי מטעמה של מידרוג, בין אם היתה מודעת ובין אם לאו, בין במעשה ובין במחדל.

מידרוג מצהירה בזאת, שרוב המנפיקים של המכשירים הפיננסיים המדורגים על ידה או שבקשר עם הנפקתם נערך הדירוג, התחייבו לשלם למידרוג עבור הדירוג, טרם ביצוע הדירוג. מידרוג מקיימת מדיניות ונהלים ביחס לעצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

מידרוג הינה חברת בת של מודי'ס Moody's (להלן: "מודי'ס"), המחזיקה ב-51% ממניות מידרוג. יחד עם זאת, תהליכי הדירוג של מידרוג הינם עצמאיים ונפרדים מאלה של מודי'ס, ואינם כפופים לאישורה של מודי'ס. למידרוג יש מדיניות ונהלים משלה וועדת דירוג עצמאית בשיקול דעתה ובהחלטותיה. דירוג שמידרוג הנפיקה 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>. כמו כן, ניתן לפנות לאתר לשם קבלת מידע נוסף על נהלי מידרוג ו/או על עבודת ועדת הדירוג שלה.