

# אפי נכסים בע"מ

פעולת דירוג | פברואר 2021

## אנשי קשר:

רו"ח אופיר זלינגר  
אנליסט בכיר - מעריך דירוג ראשי  
[Ophir.zelinger@midroog.co.il](mailto:Ophir.zelinger@midroog.co.il)

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

## אפי נכסים בע"מ

|                  |       |                            |
|------------------|-------|----------------------------|
| אופק דירוג: יציב | A2.il | דירוג סדרות                |
| אופק דירוג: יציב | A2.il | דירוג סדרה חדשה (סדרה י"ב) |

מידרוג מאשרת דירוג A2.il באופק יציב לאגרות חוב שבמחזור שהנפיקה אפי נכסים בע"מ (להלן "החברה"), וקובעת דירוג זהה A2.il באופק יציב לאגרות חוב שתנפיק החברה באמצעות סדרה חדשה (סדרה י"ב) בסך של עד 575 מיליון ₪ ערך נקוב.

אגרות החוב, ככל שיונפקו, יובטחו באמצעות משכנתא ראשונה ושעבודים על נכסי פרויקט איירפורט סיטי בלגרד (להלן "הפרויקט") ועל מניות חברת הפרויקט וכן על זכויות נוספות של חברת הפרויקט, הכל כמפורט בטיטוט שטר הנאמנות שפרסמה החברה ביום 08.02.2021. חלק מתמורת הגיוס תשמש לפירעון הלוואה בנקאית קיימת המובטחת בשעבודים על נכסי הפרויקט.

## אגרות החוב וניירות הערך המסחריים במחזור המדורגים על ידי מידרוג:

| סדרת אג"ח   | מספר נייר ערך | דירוג  | אופק דירוג | מועד פירעון סופי |
|-------------|---------------|--------|------------|------------------|
| ז'          | 1132232       | A2.il  | יציב       | 30.04.2023       |
| ח'          | 1142231       | A2.il  | יציב       | 15.10.2026       |
| ט' *        | 1156470       | A2.il  | יציב       | 15.11.2023       |
| י'          | 1160878       | A2.il  | יציב       | 30.03.2029       |
| י"א         | 1171628       | A2.il  | יציב       | 30.06.2025       |
| נע"מ סדרה 1 | 1160894       | P-1.il | -          | 30.09.2024       |
| נע"מ סדרה 3 | 1168822       | P-1.il | -          | 14.09.2025       |

\* סדרת אגרות חוב ט' מובטחת במשכנתא ראשונה על נכסי פרויקט AFI Park 1-5, וכן בשעבוד ראשון על מניות חברות הפרויקט. מידרוג בחנה את טיב הבטוחה בהתאם למתודולוגית "שיקולים מבניים בדירוג חוב בתחום המימון התאגידי" - ספטמבר 2019, ולא מצאה מקום למתן עדיפות דירוגית לסדרה זו.

למידע אודות שיקולי הדירוג, הנכם מופנים לדוח המעקב אשר פורסם באוגוסט 2020.<sup>1</sup>

בנוסף לשיקולים הנ"ל יצויין כי

- ביום 24.01.2021 השלימה ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן "ביג") הצעת רכש חליפין למניות החברה והגדילה את שיעור ההחזקה בחברה מכ- 22% לכ- 62% והפכה מבעלת עניין לבעלת השליטה בחברה. החל מחודש מרץ 2019 ועד להשלמת הצעת רכש-החליפין הנ"ל על ידי ביג, החברה הייתה חברה ללא גרעין שליטה, ולחברה לא היה בעל שליטה. בתקופה זו ביג הייתה בעלת עניין בחברה ובעלת המניות הגדולה ביותר בחברה, ויו"ר דירקטוריון ביג שימש וממשיך לשמש כיו"ר דירקטוריון החברה. על-כן מידרוג מעריכה כי בטווח הקצר לא יחולו שינויים מהותיים בפעילות ובמדיניות החברה.
  - ככל שיושלם הגיוס הנוכחי, אשר יובטח בבטחונות כאמור, צפוי גידול בחוב המובטח כנגד גידול בנזילות (החוב הקיים כנגד נכסים אלו עומד על כ- 96 מיליון אירו). כנגד, צפוי גידול ביחס חוב מובטח לנזיל להשקעה שינוע בטווח של כ- 55-57% (לעומת 53% בדוח המעקב) ומנגד שיפור ביחס נזילות ומסגרות לקרן חוב בלתי מובטח לשנתיים שינועו בטווח של 190-210% (לעומת 165-185% בדוח המעקב).
- מידרוג מעריכה כי ההשפעה הכוללת של שינויים אלו על נזילות וגמישות החברה לא תהיה מהותית.

<sup>1</sup> הדוחות מפורסמים באתר מידרוג [www.midroog.co.il](http://www.midroog.co.il)

## שיקולים מבניים בדירוג הסדרה החדשה

אגרות החוב, ככל שיונפקו, יובטחו כאמור במשכנתא ראשונה על נכסי פרויקט איירפורט סיטי בלגרד, וכן בשעבודים על נכסים ועל זכויות שונות נוספות בהתאם לטיוטת שטר הנאמנות ולמתווה ההחזקות והמימון כפי שהוצג בדיווח שפורסם ע"י החברה, על כן תהליך מימוש הבטוחות עשוי להיגזר מהדין הקיים בחמש מדינות שונות (ישראל, הולנד, סרביה, בריטניה ואיי הבתולה הבריטיים).

לאור המורכבות המשפטית כאמור, ובהתאם למתודולוגיה "שיקולים מבניים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי" - ספטמבר 2019 מידרוג אינה רואה בבטוחה כבעלת איכות חזקה ועל כן אינה מקנה הטבה דירוגית לסדרה.

## היסטוריית דירוג



## דוחות קשורים

[אפי נכסים בע"מ - דוחות קשורים](#)

[דירוג חברות נדל"ן מניב - דוח מתודולוגי, מאי 2020](#)

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

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

[דירוגים לזמן קצר - דוח מתודולוגי, דצמבר 2019](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

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

**מידע כללי**

|                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| 11.02.2021     | תאריך דוח הדירוג:                    |
| 07.01.2021     | התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג: |
| 22.12.2010     | התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:     |
| אפי נכסים בע"מ | שם יוזם הדירוג:                      |
| אפי נכסים 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.

## סולם דירוג מקומי לזמן קצר

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

## 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    | NotPrime      |
| B1.il, B2.il, B3.il       |               |
| Caa1.il, Caa2.il, Caa3.il |               |
| 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' מידורג בע"מ (להלן: "מידורג").

מסמך זה לרבות פסקה זו כולל זכויות יוצרים של מידורג 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 מידורג מראש ובכתב.

#### **אזהרה הנוגעת למגבלות הדירוג וליסיוני הסתמכות על דירוג וכן אזהרות והסתייגויות בנוגע לפעילות של מידורג בע"מ ולמידע המופיע באתר האינטרנט שלה**

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

מידורג מגדירה סיכון אשראי כסיכון לפיו ישות עלולה שלא לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות החוזיות במועד וכן ההפסד הכספי המשוער במקרה של כשל פירעון. דירוגי מידורג 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 מידורג 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 מידורג ו/או פרסומיה אף אינם מהווים ייעוץ השקעות או ייעוץ פיננסי, וכן אין בהם משום התייחסות להתאמה של השקעה מסוימת למשקיע מסוים. מידורג 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 בייעוץ מקצועי בקשר עם השקעותיו, עם הדין החל על ענייניו ו/או עם כל עניין מקצועי אחר.

**מידורג 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 מידורג בכל דרך ואופן שהוא.**

דירוגי מידורג ופרסומיה אינם מיועדים לשימוש של משקיעים פרטיים ויהיה זה בלתי אחראי ובלתי הולם למשקיע פרטי לעשות שימוש בדירוגים של מידורג 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 מידורג ו/או בפרסומיה ואשר עליו היא הסתמכה (להלן: "המידע"), נמסר למידורג על ידי מקורות מידע (לרבות הישות המדורגת) הנחשבים בעיניה לאמינים. מידורג איננה אחראית לנכונותו של המידע והוא מובא כפי שהוא נמסר על ידי אותם מקורות מידע. מידורג 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, מידורג איננה גוף המבצע ביקורת ולכן היא איננה יכולה לאמת או לתקף את המידע. האמור בפרסומיה של מידורג, למעט כאלה שהוגדרו על ידה במפורש כמתודולוגיות, אינם מהווים חלק ממתודולוגיה על פיה עובדת מידורג. מידורג רשאית לסטות מן האמור בכל פרסום כזה, בכל עת.

בכפוף לאמור בכל דין, מידורג, הדירקטורים שלה, נושאי המשרה שלה, עובדיה 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, 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 מידורג ובין אם לאו; (ג) כל הפסד ו/או אובדן ו/או נזק, אשר נגרם 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 מידורג, בין במעשה ובין במחדל.

מידורג מקיימת מדיניות ונהלים ביחס לעצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

דירוג שהונפק על ידי מידורג 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 מידורג שכתובתו: <http://www.midroog.co.il>