

גזית גלוב בע"מ

| | | |
|-------------------------------|-----|------------------------------|
| אופק דירוג: נבנה ¹ | Aa2 | דירוג כל סדרות האג"ח שבמחזור |
|-------------------------------|-----|------------------------------|

מידרוג מדרגת בדירוג Aa2 עם אופק דירוג נבנה, הרחבת סדרת אג"ח ד' בסך של עד 1,200 מ' ש.ע.נ. וכן את כל סדרות האג"ח הישראליות שבמחזור. תמורת ההנפקה תשמש בטווח הקצר לפירעון הלוואות בנקאיות וכן לפירעון יתרת חוב בנקאי מתחדש (revolving line of credit) תוך פינוי מסגרות אשראי. בטווח הארוך, תשמש מסגרת האשראי למימון עסקת Mills במידה וזו תצא לפועל, או למימון המשך הצמיחה של החברה.

אגרות חוב סדרה ד' עומדות לפירעון בשלושה תשלומים בין השנים 2019-2021 (30% מיתרת הקרן תיפרע בכל אחת מהשנים 2019-2020 ו-40% מיתרת הקרן תיפרע בשנת 2021). האג"ח נושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 5.1% וצמודות (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן.

אופק הדירוג הנבנה ניתן לחברה בעקבות ההתפתחויות האחרונות בקשר עם עסקת Mills. באוקטובר 2006 הודיעה החברה על הגדלת החזקתה ב-Mills למעל 9% וכן הודיעה שפנתה להנהלת Mills בהצעה לא מחייבת לפתוח במו"מ להשקעה של החברה ב-Mills בתמורה למניות בסכום של עד 1.2 מיליארד דולר מתוך כוונה להגיע לשליטה. מידרוג תמשיך לעקוב אחר התפתחויות העסקה ואופן מימונה ותבחן את השלכותיה על דירוג החברה.

בחודש ספטמבר 2006 דירגה מידרוג הנפקת אג"ח ד' בסכום של עד 500 מ' ש"ח ע.נ. בדירוג Aa2 ובחודש יוני 2006 דירגה מידרוג הרחבת סדרת אג"ח ג' בסכום של כ-350 מ' ש.ע.נ. בדירוג Aa2. להרחבה ראה פעולת דירוג מיוחדת יוני 2006.

אביטל איגנר
אנליסטית בכירה
a.ignier@midroog.co.il

אביטל בר דיין, סמנכ"ל
ראש תחום תאגידיים
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

אודות המנפיק

גזית גלוב הינה חברת השקעות בנדל"ן ועוסקת במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות ברכישה, פיתוח וניהול נכסים מניבים בארה"ב (באמצעות החזקה בחברות Royal Senior Care , Equity One ו-ProMed Properties), קנדה (באמצעות החזקה בחברת First Capital Realty), אירופה (באמצעות החזקה בחברת Citycon וגזית אירופה) וישראל (באמצעות החזקה בחברת גזית גלוב ישראל (פיתוח)). הקבוצה מתמקדת בעיקר בענף המרכזים המסחריים הפתוחים מעוגני סופרמרקטים. בנוסף, פועלת הקבוצה בענף הדיור המוגן ובענף מבני משרדים רפואיים בארה"ב, וכן פועלת לאיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה ו/או בתחומים משיקים באזורי פעילותה ובאזורים אחרים.

סולם הדירוג

| | | |
|--|-----|-----------------------|
| התחייבויות המדורגות בדירוג Aaa הן, על פי שיפוטה של מידרוג, מהאיכות הטובה ביותר ורכויות בסיכון אשראי מינימלי. | Aaa | דרגת השקעה |
| התחייבויות המדורגות בדירוג Aa הן, על פי שיפוטה של מידרוג, מאיכות גבוהה, ורכויות בסיכון אשראי נמוך מאד. | Aa | |
| התחייבויות המדורגות בדירוג A נחשבות על ידי מידרוג בחלק העליון של הדרגה האמצעית, ורכויות 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, ורכויות בסיכון אשראי משמעותי. | Ba | דרגת השקעה ספקולטיבית |
| התחייבויות המדורגות בדירוג B נחשבות על ידי מידרוג כספקולטיביות, ורכויות בסיכון אשראי גבוה. | B | |
| התחייבויות המדורגות בדירוג Caa הן, על פי שיפוטה של מידרוג, בעלות מעמד חלש ורכויות 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 נמצא באמצע קטגוריית הדירוג; ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגוריית הדירוג שלו, המצוינת באותיות.

מידרוג בע"מ, מגדל המילניום רח' הארבעה 17 תל-אביב 64739

טלפון 03-6844700, פקס 03-6855002, www.midroog.co.il

© כל הזכויות שמורות למדרוג בע"מ (להלן: "מידרוג"). 2006

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 בעיניה 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 לסיכונים 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.