

גזית גלוב בע"מ

אופק דירוג: יציב	Aa2	דירוג כל סדרות האג"ח שבמחזור
------------------	-----	------------------------------

מידרוג מודיעה על שינוי אופק הדירוג של חברת גזית גלוב מנבנה ליציב. שינוי אופק הדירוג ליציב נעשה לאחר שחברת Mills הודיעה כי בחרה בהצעה של משקיעים אחרים לרכישת מניותיה מהציבור.

מידרוג מדרגת בדירוג Aa2 גיוס חוב בסך כולל של עד 700 מ' ₪ וכן את כל סדרות האג"ח הישראליות שבמחזור. הגיוס יתבצע באמצעות הרחבת סדרות ד' ו-ו'. הרכב הגיוס טרם נקבע סופית. מסך תמורת ההנפקה, כ-400 מ' ₪ ישמשו להחלפת חוב בנקאי והיתרה תשמש 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. אג"ח סדרה ו' יפרעו בחמישה תשלומים שווים בין השנים 2011-2013 ו-2016-2015. האג"ח הינן נומינליות ונושאות ריבית בשיעור של 6.4%.

בחודש דצמבר דירגה מידרוג בדירוג Aa2 נבנה אג"ח בהיקף של עד 650 מ' ₪, בחודש נובמבר דירגה מידרוג בדירוג Aa2 נבנה הרחבת סדרת אג"ח ד' בסכום של עד 1,200 מ' ₪, בחודש ספטמבר 2006 דירגה מידרוג הנפקת אג"ח ד' בסכום של עד 500 מ' ש"ח בדירוג Aa2 ובחודש יוני 2006 דירגה מידרוג הרחבת סדרת אג"ח ג' בסכום של כ-350 מ' ₪ ע.נ בדירוג Aa2. להרחבה ראה פעולת דירוג מחודש יוני 2006.

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

אביטל בר דיין, סמנכ"ל
ראש תחום תאגידים
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

השפעת גיוס החוב על הנתונים הכספיים – סולו מורחב¹

מיום 30.9.2006 ביצעה החברה השקעות בסכומים של כ-840 מ' ש"ח אשר מומנו ברובם בחוב

לאחר תאריך המאזן של ה-30.9.2006 ביצעה החברה מספר השקעות בנכסים ובחברות מוחזקות בסכום כולל של כ-814 מ' ש"ח. ההשקעות כוללות: רכישה נוספת של מניות Mills בסכום של כ-194 מ' ש"ח, רכישה אג"ח להמרה ומניות חברת הבת FCR בסכום של כ-228 מ' ש"ח, רכישת נכסים בישראל ובאירופה בסכום של כ-122 מ' ש"ח ורכישת מניות חברת הבת סיטיקון בסכום של כ-296 מ' ש"ח. מימון הרכישות התבצע ברובו באמצעות חוב בסך של כ-666 מ' ש"ח. בנוסף, מומשו כתבי אופציות למניות בסך של כ-148 מ' ש"ח.

יחסי האיתנות הפיננסית פרופורמיה, המתחשבים בשווי השוק של ההחזקות הסחירות של החברה לא צפויים להשתנות באופן מהותי לאחר הנפקת החוב המתוכננת, בעיקר כתוצאה מהעלייה בשווי השוק של ההשקעות הסחירות של החברה

סך החוב הפיננסי של החברה נכון ל-30.9.2006 עמד על כ-4.5 מיליארד ש"ח. חוב זה צפוי לגדול, על פי נתוני הפרופורמיה הכוללים הגדלת חוב בסך של כ-300 מ' ש"ח, ל-5.5 מיליארד ש"ח. יחסי האיתנות הפיננסית של החברה לפי נתוני ה-30.9.2006 היו טובים. יחס ההון העצמי (לפי שווי שוק) לסך המאזן הסתכם בכ-53% ויחס החוב הפיננסי ברוטו לשווי השוק של הנכסים הסחירים ושווי בספרים של הנכסים הלא סחירים (להלן "שווי מותאם") הסתכם לכ-47%. על פי נתוני הפרופורמיה, הכוללים הגדלת חוב בסכום של כ-300 מ' ש"ח, לא צפוי שינוי מהותי באיתנות הפיננסית של החברה. הסיבה לכך הינה העלייה בשווי השוק של ההשקעות הסחירות במקביל לגידול בחוב כך שיחס החוב הפיננסי לשווי המותאם של הנכסים ירד לכ-46% ויחס ההון העצמי לסך המאזן לפי שווי שוק יעלה לכ-55%. מיידרוג מעריכה כי יחסי האיתנות הפיננסית לאחר ההנפקה תואמים את דירוגה.

חוב ויחסי איתנות פיננסית

אלפי ש"ח	פרופורמיה	30.9.2006
חוב פיננסי ברוטו	5,482,062	4,516,000
יתרות מזומן	45,000	113,260
חוב פיננסי נטו בניכוי מזומנים	5,437,062	4,402,740
שווי שוק השקעות סחירות)	9,662,361	7,474,000
שווי מאזני השקעות לא סחירות	2,339,100	2,039,100
שווי השקעות מותאם	12,001,461	9,513,100
שווי מאזני של סך ההשקעות	7,971,862	6,831,000
יחסי איתנות		
חוב פיננסי ברוטו למאזן	65%	62%
חוב פיננסי נטו למאזן	64%	60%
הון עצמי למאזן חשבונאי	33%	36%
הון עצמי למאזן לפי שווי שוק החזקות	55%	53%
חוב פיננסי נטו לעלות בספרים השקעות	68%	64%
חוב פיננסי ברוטו לשווי שוק מותאם	46%	47%
חוב פיננסי נטו לשווי שוק מותאם	45%	46%

¹ החברה וחברות המוחזקות בבעלות מלאה אשר החברה ערבה לחובותיהן

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	דרגת השקעה ספקולטיבית
התחייבויות המדורגות בדירוג Ba הן, על פי שיפוטה של מידרוג, בעלות אלמנטים ספקולטיביים, ורכויות בסיכון אשראי משמעותי.	Ba	
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 מאד.	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 לסיכוני 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.