

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

מעקב | נובמבר 2020

אנשי קשר:

שירן פימא, רו"ח

אנליסטית, מעריכת דירוג ראשית
shiranfh@midroog.co.il

אורית תשובה

ראש צוות, מעריכת דירוג משנית
orit.teshuva@midroog.co.il

רן גולדשטיין, סמנכ"ל

ראש תחום נדל"ן
rang@midroog.co.il

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

אופק דירוג: יציב	A3.il	דירוג סדרה ודירוג מנפיק
------------------	-------	-------------------------

מידרוג מותירה על כנו דירוג A3.il לאגרות חוב (סדרות יב' ו- יג') שהנפיקה פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "החברה"), וכן את דירוג המנפיק. אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
30.04.2021	יציב	A3.il	1156439	סדרה יב'
30.04.2023	יציב	A3.il	1169309	סדרה יג'

*סדרות האג"ח המדורגת ע"י מידרוג מובטחות בעודפים מהפרויקטים

שיקולים עיקריים לדירוג

- פעילות החברה בענף הייזום למגורים בישראל, ובפרט חשיפתה להאטות בענף בשנים האחרונות, משפיעה לשלילה על יציבות סביבת הפעילות שלה. חשיפה זו מתבטאת, בין היתר, בתנודות בקצב המכירות בענף, אשר עלול להיות מושפע מגורמים אקסוגניים כגון צעדי ממשלה שונים, וכן מהשלכות מאקרו-כלכליות אפשריות כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה.
- הפרופיל העסקי של החברה בולט לחיוב לרמת הדירוג ונתמך, בין היתר, בהיקף הכנסות מפעילות הייזום הצפוי להסתכם בטווח הזמן הבינוני-ארוך בהיקף של 750-800 מיליון ש"ח בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, בטווח הזמן הקצר צפוי היקף מעט יותר גבוה של כ- 940 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה פועלת לגידול צבר הקרקעות בטווח הזמן הקצר ובוחנת כניסה לפרויקטים הצפויים להגדיל את היקף ההכנסות מייזום. היות ומדובר בפרויקטים עתידיים שרמת היקפם ומועד התממשותם אינם וודאיים, הם אינם כלולים בתרחיש הבסיס. בנוסף, פרויקטי החברה מאופיינים בשיעורי מכירה גבוהים מול שיעורי ביצוע, וותק וניסיון החברה בענף תורמים לחיזוק הפרופיל העסקי. יחד עם זאת, נציין כי ברשות החברה צבר קרקעות נמוך ביחס לרמת הדירוג, ונדרשת השקעה בקרקעות לצורך המשך שמירה על רמת פעילות דומה.
- נכון לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 30.06.2020, שיעור הרווח הגולמי של החברה מפעילותה היזמית הינו 28%. להערכת מידרוג, שיעורי הרווחיות צפויים להישחק מעט בתקופת התחזית, בין היתר, כתוצאה מפרויקטים בתכנון בשיעורי רווחיות נמוכים יותר ומתרחישי רגישות שמידרוג בחנה, ולהסתכם בשיעור רווח גולמי ההולם לרמת הדירוג בטווח של 20%-21%.
- הפרופיל הפיננסי של החברה נתמך ביחס מינוף הבולט לחיוב לרמת הדירוג, כאשר להערכת מידרוג, החוב נטו לכ- CAP נטו צפוי לנוע בטווח של 52%-55%. נציין כי בטווח הזמן הארוך, יחס מינוף זה צפוי להישחק לאור כוונת החברה להגדיל את היקף החוב לצורך הקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב. יחס כיסוי הריבית EBIT להוצאות ריבית הולם לרמת הדירוג וצפוי לנוע בטווח של 4-2.7 שנים בטווח הבינוני-ארוך, על-פי תרחיש הבסיס של מידרוג. בטווח הזמן הקצר צפוי יחס מעט גבוה יותר של כ- 5 שנים. נציין כי, יחס כיסוי הריבית נמוך בהשוואה לשנים קודמות מאחר ותרחיש הבסיס מניח גידול בהוצאות המימון בתקופת התחזית לצורך השקעות עתידיות, לכן, בטווח הזמן הארוך ככל וההשקעות העתידיות יצאו אל הפועל כך היקף ה- EBIT צפוי לגדול במקביל לקיטון בעלויות המימון, ויחס כיסוי הריבית צפוי להשתפר.
- לחברה מדיניות פיננסית ברת חזיון במידה בינונית עד טובה המאזנת בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי המניות. יתרות הנזילות מספקות ביחס לשירות החוב אשר הינו מובטח בעודפי פרויקטים. יחד עם זאת, המדיניות הפיננסית של החברה מושפעת לשלילה בשל לחות זמנים קצרים יחסית בחלק מסדרות אגרות החוב, בין מועד סיום פרויקטים משועבדים לטובת האגרות החוב לבין מועד פירעון החוב. כך, אגרות החוב (סדרה יב') הצפויות להיפרע בחודש אפריל 2021 מובטחות בעודפי

הפרויקט בהרצליה גליל ים אשר צפוי להימסר עד לחודש אפריל 2021. הערכת החברה כי באפשרותה לחלץ באופן חלקי עודפים במצב בו שיעורי המכירה והביצוע בפרויקט הינם גבוהים כמו בפרויקט בהרצליה גליל ים, ממתנת להערכתנו סיכון זה. מדיניות המינוף של החברה מאפשרת רכישות והשקעות ממנופות כך שרמת המינוף תהיה גבוהה מהתחזית כיום.

- התפשטות נגיף הקורונה מובילה לאי-וודאות כלכלית בעולם ובישראל בפרט. בין היתר, ננקטו בישראל צעדים משמעותיים בניסיונות להאט ולבלום את התפשטות הנגיף, ביניהם מגבלות על תנועה ועל התקהלות אנשים וכן, סגירת מרכזים ובתי עסק שונים. בהתאם להערכות החברה, כפי שמתואר בדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני לשנת 2020, בתחום הנדל"ן היזמי הכולל את עיקר פעילות החברה, אין השפעה מהותית להתפשטות נגיף הקורונה על מחירי המכירה של יחידות הדירה. יחד עם זאת, חלה ירידה מסוימת בהיקף המכירות בחודשים מרץ ואפריל לאור מגבלות התנועה, אשר בחודשים מאי ויוני, לאחר ההקלה במגבלות, קצב המכירות חזר לקצב שהיה ערב המשבר. נציין כי, גידול בקצב התפשטות הנגיף המכונה "גל שני", הביא את ממשלת ישראל להחמרת המגבלות וסגר מתחילת חגי תשרי. בנוסף, החברה מציינת כי המשך חוסר הוודאות הקיים במשק ובשווקים הפיננסיים עלול להשפיע הן על החברה ביכולת לממן רכישת מלאי קרקעות ובניה של פרויקטים חדשים והן על לקוחות החברה (רוכשי דירות), שלגביהם קיים חשש של הקשחת התנאים לקבלת משכנתאות ומשכך להאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה ואף להורדת מחירי המכירה. להערכת מידרוג, בטווח הקצר, קצב מכירת הדירות עלול להיות מושפע לרעה מהטלת מגבלות על התנועה. כמו כן, ככל והמשבר ימשיך להחריף, עליה אפשרית בשיעורי האבטלה כתוצאה מצמצום בפעילות העסקית, וכן תרחיש אפשרי של מיתון כלכלי, צפויים לפגוע ביכולת הרוכשי הדירות, ועלולים להוביל להאטה בקצב המכירות בענף.

תרחיש הבסיס של מידרוג מניח, בין היתר, אירועים שחלו לאחר תאריך המאזן וביניהם, הנפקת הון תמורת 67 מיליון ש"ח, רכישת קרקע נוספת במתחם האלף בראשון לציון תמורת כ- 167 מיליון ש"ח (כאשר כ- 75% מהסכום ימומן באמצעות חוב בנקאי והיתר מנזילות החברה), גידול בנזילות בסך כ- 10 מיליון ש"ח הנובע ממכירת נכס מניב בחדרה וגיוס אגרות חוב סדרה יג' שבוצע במהלך אוקטובר 2020 בהיקף של 150 מיליון ש"ח לצורך השקעה בפרויקטים חדשים. בנוסף, תרחיש הבסיס כולל תזרים מפעילות שוטפת, פירעון של סדרה יב' בהיקף של 150 מיליון ש"ח, חלוקת דיבידנד בהתאם למדיניות החברה, רכישת קרקעות אשר עיקרה תמומן באמצעות חוב בנקאי, פירעון שוטף של הלוואות לזמן ארוך, המשך ייזום של מספר פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב, ביניהם, מגדל משרדים במתחם האלף בראשון לציון ודויר להשכרה לטווח ארוך ברמלה. וכן, גידול בחוב לצורך הקמת נכסים מניבים הנמצאים בשלבי תכנון הכוללים מבנה למסחר ומשרדים בהרצליה ודויר להשכרה בלוד.

במסגרת תרחיש הבסיס, מידרוג בחנה תרחישי רגישות שונים, באשר לשווי נדל"ן להשקעה, שינוי בשער חליפין (בקשר לנדל"ן להשקעה הממוקם בארה"ב), היקפי תקבולים מנכסים מניבים, היקפי מכירות וקצב ביצוע בפרויקטים ועוד. תרחישים אלו נובעים בין היתר, כתוצאה מהשלכות התפשטות נגיף הקורונה.

נכון ליום 30.06.2020, יחס המינוף של החברה חוב נטו ל- CAP נטו, ויחס הכיסוי EBIT להוצאות ריבית מסתכמים בכ- 50%- ו- 10 שנים בהתאמה. יחסים אלו בולטים לחיוב לרמת הדירוג. בהתאם לתרחיש הבסיס שתואר לעיל, חוב נטו ל- CAP נטו צפוי להמשיך לבלוט לחיוב ביחס לדירוג ולהסתכם בטווח הבינוני בכ- 52%-55%. יחס הכיסוי EBIT להוצאות ריבית, צפוי להלום את הדירוג בעקבות שחיקה אפשרית בתקופת התחזית ולנוע בטווח הזמן הבינוני-ארוך בכ- 4-2.7 שנים. בנוסף, נציין כי כוונת החברה להגדיל בטווח הארוך את היקף החוב לצורך הקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב, עלולה להשליך לשלילה על הפרופיל הפיננסי לאור גידול במינוף ובהוצאות הריבית.

שיקולים מבניים

אגרות החוב (סדרות יב' ו-יג') של החברה המדורגות הינן מובטחות בעודפים מפרויקטים, מידרוג בחנה את טיב הבטוחה ולא מצאה מקום למתן עדיפות דירוגית לסדרות אלו, לאור אפיון הבטוחה כבטוחה חלשה בהתאם למתודולוגית שיקולים מבניים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי¹.

אופק הדירוג

אופק הדירוג נותר יציב לאור הערכתנו כי החברה תשמור על יציבות מפעילות הייזום, לצד שמירה על פרופיל עסקי בולט לחיוב.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- גידול משמעותי בהיקף הפעילות תוך שמירה על צבר קרקעות משמעותי
- שיפור לאורך זמן ביחס הכיסוי EBIT להוצאות ריבית
- גידול במצבת הנכסים המניבים ובהיקף ההכנסות מפעילות זו
- שמירה על שיעורי המינוף הנוכחיים לאורך זמן

גורמים אשר יכולים להורדת הדירוג:

- שחיקה משמעותית ביחסי המינוף והכיסוי
- שחיקה בקצב המכירות ובשיעורי הרווחיות
- העדר צבר קרקעות מספק והיחלשות היקף הפעילות ופיזור הפרויקטים לאורך זמן

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ - נתונים עיקריים, במיליוני ש"ח

31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	*30.06.2020	
829	643	976	1,001	סך הכנסות מפעילות ייזום
28%	21%	25%	28%	שיעור רווח גולמי מפעילות הייזום
931	692	824	1,153	חוב פיננסי
161	107	180	222	מזומנים שווי מזומנים
770	585	664	931	חוב פיננסי, נטו
69%	50%	43%	50%	חוב נטו ל- CAP נטו
14.1	8.7	10.0	9.5	EBIT להוצאות ריבית

* הנתונים הפיננסיים התוצאתיים כוללים את 12 החודשים שהסתיימו ביום 30.06.2020.

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

חשיפת החברה להאטות בענף הייזום למגורים בישראל משפיעה לשלילה על יציבות סביבת הפעילות שלה

פעילות החברה בענף הייזום למגורים בישראל, ובפרט חשיפתה להאטות בענף בשנים האחרונות, משליכה לשלילה על יציבות סביבת הפעילות שלה. חשיפה זו מתבטאת, בין היתר, בשחיקה בקצב המכירות של החברה, אשר עלול להיות מושפע מגורמים אקסוגניים שונים בהתאם למדיניות הממשלה וכן מהשלכות מאקרו-כלכליות אפשריות כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה, אשר ככל שיימשך המשבר, להערכות מידרוג, הדבר עלול להוביל בטווח הזמן הבינוני להאטה בקצב מכירת דירות, קיטון בהיקף התחלות הבניה, ואף

¹ המתודולוגיה מפורסמת באתר מידרוג: www.midroog.co.il

לקיטון בשיעורי הרווחיות כתוצאה מעליה אפשרית במחירי הקרקעות בעקבות מספר שיווקי קרקעות מעטים על ידי המדינה בתקופת הקורונה.

בנוסף לפעילות החברה בענף הייזום למגורים, החברה עוסקת גם בתחום הנדל"ן להשקעה, באמצעות נכסים הממוקמים בפלורידה, הכוללים 800 יחידות דיור וכן, משרדים ומחסנים להשכרה בשטח של כ- 4.4 אלפי מ"ר. בנוסף, לחברה (ביחד עם שותפים) נכס מניב ברחובות המשמש למסחר ולמשרדים. היקף ה- NOI בחציון השני של שנת 2020 במונחים שנתיים מתחום פעילות הנדל"ן המניב בארה"ב ובישראל הסתכם בכ- 22 מיליון ש"ח ו- 5 מיליון ש"ח בהתאמה, שיעורי התפוסה הינם גבוהים ועומדים על כ- 96% ו- 90% בהתאמה. נציין כי לחברה קיימים פרויקטים נוספים בתחום הנדל"ן המניב הנמצאים בשלבי ייזום ותכנון, כאשר העיקרי שבהם הינו פרויקט מתחם האלף הצפוי לכלול שני בנייני משרדים בהיקף של כ- 87 אלפי מ"ר (בחודש מאי 2019 נחתמה עסקה למכירת מחצית מהפרויקט הגמור לחברת הביטוח מגדל בתמורה ל- 300 מיליון ש"ח). ככל והחברה תשלים את הקמת הפרויקטים ותעמוד בתחזיותיה הכוללות היקף NOI ממצבת הנכסים המניבים הגבוה מ- 100 מיליון ש"ח בטווח הארוך, האמור יתרום למיתון החשיפה לתנודתיות והאטות בענף הייזום למגורים ובהתאם לשפר את פרופיל הסיכון של החברה.

היקף מכירות הבולט לחיוב לרמת הדירוג, יחד עם שיעורי מכירה גבוהים מול שיעורי ביצוע, תורמים לחיזוק הפרופיל העסקי של החברה

נכון ליום 30.06.2020 היקף הכנסות החברה מפעילות הייזום ב- 12 חודשים האחרונים מסתכם בכמיליארד ש"ח. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, היקף הכנסות מפעילות הייזום צפוי להישחק מעט כתוצאה מקיטון אפשרי בהתחלות בניה ולהסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ- 750-800 מיליון ש"ח. נציין כי, בטווח הקצר היקף הפעילות צפוי להיות מעט יותר גבוה ולהסתכם בכ- 940 מיליון ש"ח. נציין כי, החברה פועלת לגידול צבר הקרקעות בטווח הזמן הקצר ובוחנת כניסה לפרויקטים הצפויים להגדיל את היקף הכנסות מייזום בטווח הארוך. היות ומדובר בפרויקטים עתידיים שרמת היקפם ומועד התממשותם אינם וודאיים, הם אינם כלולים בתרחיש הבסיס. היקף פעילות זה, הבולט לחיוב לרמת הדירוג, עשוי לסייע לחברה להיות עמידה יותר בפני תנודות בסביבת הפעילות.

פרויקטי החברה המאופיינים בשיעורי מכירה גבוהים מול שיעורי הביצוע לאורך זמן, הממוקמים במרכז הארץ וכן בערים מרכזיות (הרצליה, חיפה, ראשון לציון, לוד, רמלה וכו') וותק וניסיון החברה בענף תורמים ליציבות הפעילות. יחד עם זאת, נציין כי ברשות החברה צבר קרקעות נמוך ביחס לרמת הדירוג, ונדרשת השקעה בקרקעות לצורך המשך פעילות בהיקף דומה לאורך זמן. הפרופיל העסקי של החברה מושפע לשלילה בשל פיזור פעילות בינוני כך, נכון ליום 30.06.2020, הפרויקט העיקרי המהווה כ- 25% מסך יתרת העודפים הצפויה הינו הרצליה, ושלושת הפרויקטים העיקריים מהווים כ- 55% מסך יתרת העודפים הצפויה.

שיעורי רווחיות גולמית יחס כסוי ריבית ההולמים לרמת הדירוג, לצד שיעור מינוף נמוך התורם לחיזוק הפרופיל הפיננסי

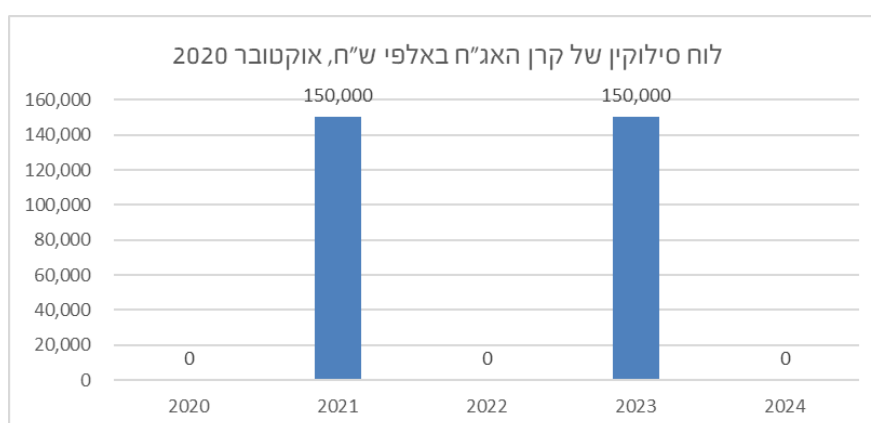
שיעור הרווחיות הגולמית של החברה מפעילותה הייזומית במהלך 12 החודשים שהסתיימו ביום 30.06.2020 הינו 28%. להערכת מידרוג, שיעורי הרווחיות צפויים להישחק מעט בתקופת התחזית, בין היתר, כתוצאה מפרויקטים בתכנון בשיעורי רווחיות נמוכים יותר ומתרחישי רגישות שמידרוג בחנה, בין היתר בנוגע להיקף העלויות, היקף המכירות וקצב ביצוע הפרויקטים, ולהסתכם בשיעור רווח גולמי ההולם לרמת הדירוג בטווח של כ- 20%-21%.

יחס המינוף של החברה, בולט לחיוב ביחס לרמת הדירוג ותומך בחיזוק הפרופיל הפיננסי, כך, נכון ליום 30.06.2020 יחס המינוף חוב נטו ל- CAP נטו מסתכם בכ- 50%. להערכת מידרוג, יחס מינוף זה, חוב נטו ל- CAP נטו צפוי להמשיך לבלוט לחיוב ולהסתכם בטווח הבינוני בכ- 52%-55%. יחד עם זאת, נציין כי לחברה ישנם מספר פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב בתכנון בטווח הזמן הארוך אשר עיקרם פרויקט במתחם האלף בראשון לציון על מקרקעין שהחברה זכתה במכרז לרכישתו בסוף חודש אוגוסט 2020, פרויקט להשכרת יח"ד בלוד לטווח ארוך ופרויקט משרדים ומסחר באזור תעשייה בהרצליה. כוונת החברה להגדלת החוב לצורך הקמת פרויקטים אלו, צפויה לשחוק את יחסי המינוף בטווח הארוך, אך עדיין להישאר בטווחים הבולטים לחיוב לרמת הדירוג.

נכון ליום 30.06.2020, לחברה יחס כיסוי ריבית EBIT להוצאות ריבית גבוה מאוד של כ- 10 שנים. אולם, לפי הערכת מידרוג, יחס זה צפוי להישחק בטווח הבינוני הן בעקבות גידול בעלויות המימון לאור גידול צפוי של החוב, והן לאור שחיקה ברווח הגולמי הנובעת מקיטון בהיקף ההכנסות ובשיעור הרווח הגולמי כפי שתואר לעיל. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחס הכיסוי EBIT להוצאות ריבית צפוי לנוע בטווח הזמן הבינוני-ארוך בכ- 4-2.7 שנים ולהלום את רמת הדירוג. בטווח הזמן הקצר יחס זה צפוי להיות גבוה יותר ולהסתכם בכ- 5 שנים. נציין כי, בטווח הזמן הארוך ככל וההשקעות העתידיות יצאו אל הפועל כך היקף ה- EBIT צפוי לגדול במקביל לקיטון בעלויות המימון, ויחס כיסוי הריבית צפוי להשתפר.

מדיניות פיננסית המשקפת איזון בין האינטרס של בעלי החוב ובעלי המניות. מנגד, אפשרות של השקעות ממונפות ביחד עם ניהול נזילות שמרני במידה בינונית משפיעים לשלילה על המדיניות הפיננסית.

מדיניותה הפיננסית של החברה הינה ברת חיזוי במידה בינונית עד טובה מאזנת בין האינטרס של בעלי החוב ובעלי המניות. לחברה יתרות נזילות מספקות ביחס לשירות החוב אשר הינו מובטח בעודפי הפרויקטים. יחד עם זאת, המדיניות הפיננסית של החברה מושפעת לשלילה בשל לוחות זמנים קצרים יחסית, בחלק מסדרות אגרות החוב, בין מועד סיום הפרויקטים המשועבדים לטובת אגרות החוב לבין מועד פירעון החוב. להערכת החברה, לאור שיעורי הביצוע והמכירה הגבוהים בפרויקט, באפשרותה לחלץ באופן חלקי עודפים. אפשרות זו, להערכתנו, ממתנת סיכון זה. כך, אגרות החוב (סדרה יב) הצפויות להיפרע בחודש אפריל 2021 מובטחות בעודפי הפרויקט בהרצליה גליל ים אשר צפוי להימסר עד לחודש אפריל 2021. תרחיש הבסיס של מידרוג אינו מניח עיכוב במסירת הפרויקט, אולם נבחנה יכולת החברה לפירעון אגרות החוב גם במקרה של דחיה במועד המסירה של הפרויקט, ונמצא כי לחברה קיימים מקורות מספקים לשירות החוב, בין היתר, באמצעות אפשרות של חילוץ עיקר יתרות העודפים בהתאם למידע שהחברה העבירה בהיקף של מעל ל- 130 מיליון ש"ח, וכן, ללא תלות בחילוץ העודפים, קיימת לחברה אפשרות לפרוע את אגרות החוב מיתרות הנזילות הקיימות וזאת בין היתר לאור גיוס החוב שבוצע באוקטובר 2020 בהיקף של 150 מיליון ש"ח. נציין כי לחברה אגרות חוב (סדרה יג) המשועבדות ביתרות העודפים מפרויקטים חיפה שלבים א-ג' ורמלה 208-209 אשר מרווח הזמן בין מועד הפירעון לבין מועד המסירה הינו בטווח של 5-8 חודשים. להערכתנו, פרק זמן זה שנותר, הינו מספק גם לאחר תרחיש רגישות שמידרוג בחנה. כמו כן, מדיניות המינוף של החברה מאפשרת רכישות והשקעות ממונפות כך שרמת המינוף תהיה גבוהה מהתחזית כיום.



מטריצת הדירוג

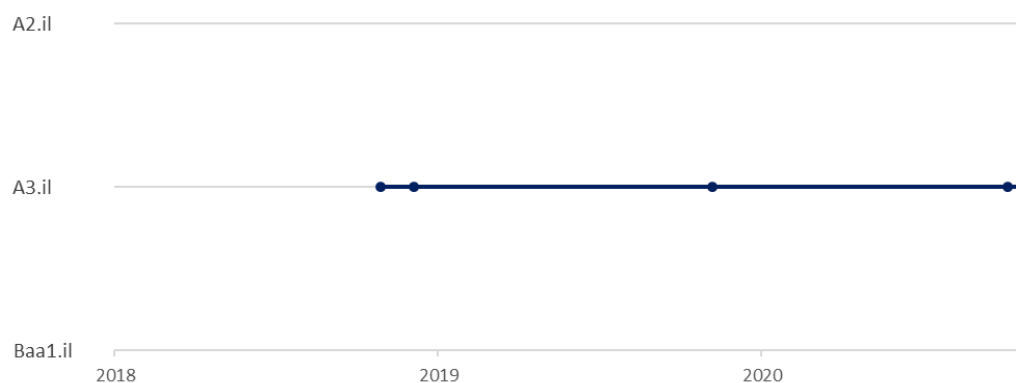
תחזית מידרוג		ליום 30.06.2020		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה ^[1]		
Baa.il	---	Baa.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
A.il	750-800	Aa.il	1,001	סך הכנסות מפעילות ייזום (מיליוני ש"ח) - LTM	פרופיל עסקי
A.il	---	A.il	---	איכות הפרויקטים, פיזור פעילות, צבר קרקעות וותק וניסיון המנפיק	
A.il	21%-20%	Aa.il	28%	שיעור רווח גולמי יזמי	רווחיות
A.il	55%-52%	A.il	50%	חוב פיננסי / CAP	פרופיל פיננסי
A.il	2.7-4	Aa.il	10	EBIT LTM / הוצאות ריבית	
A.il	---	A.il	---	מדיניות פיננסית	
A3.il					דירוג נגזר
A3.il					דירוג בפועל

[1] המדדים המוצגים בטבלה הינם לאחר התאמות מידרוג, ולא בהכרח זהים לאלה המוצגים על ידי החברה. תחזית מידרוג כוללת את הערכות מידרוג ביחס למנפיק בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, ולא את הערכות המנפיק.

אודות החברה

החברה התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 03.04.2006, וביום 29.05.2006 פרסמה החברה תסקיף במסגרתו הנפיקה אגרות חוב לציבור והפכה לתאגיד מדווח כמשמעו בחוק לניירות ערך, התשכ"ח-1968. ביום 20.02.2007 פרסמה החברה תסקיף במסגרתו בוצעה הנפקה ראשונה לציבור של, בין היתר, מניות החברה שנרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. בעלי השליטה בחברה הינם, נכון למועד דוח זה, ארנון ועדנה (20%), יוסף (17%), מאיה (16%) ושרון (17%), כולם ממשפחת פרשקובסקי. החברה פועלת במישרין ובאמצעות חברות בנות וחברות בשליטה משותפת עם אחרים, בפעילות יזמית של פיתוח שיווק ומכירה, בעיקר בתחום הבנייה למגורים ישראל.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ - דוחות קשורים](#)

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

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

[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](#)

[התאמות לדוחות כספיים והצגת מדדים פיננסיים מרכזיים בדירוג תאגידים - מאי 2020](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

01.11.2020	תאריך דוח הדירוג:
05.10.2020	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
14.11.2018	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ	שם יוזם הדירוג:
פרשקובסקי השקעות ובנין 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 שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Aa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aa.il מציגים, על פי שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה מאד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
A.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים A.il מציגים, על פי שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Baa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Baa.il מציגים, על פי שיפוט 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 שיפוט 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 שיפוט 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 שיפוט 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 שיפוט 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 שיפוט 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.

© 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 בייעוץ 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 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 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>