

גזית גלוב בע"מ

פעולת דירוג | אוקטובר 2020

אנשי קשר:

אורית תשובה

ראש צוות, מעריכת דירוג ראשית
Orit.teshuva@midroog.co.il

רן גולדשטיין

סמנכ"ל, ראש תחום נדל"ן
rang@midroog.co.il

גזית גלוב בע"מ

אופק דירוג: שלילי	Aa3.il	דירוג סדרות ומנפיק
אופק דירוג: שלילי	(P) Aa2.il	דירוג סדרה טו'

מידרוג מאשרת דירוג מנפיק ודירוג סדרות Aa3.il באופק שלילי לחברת גזית גלוב בע"מ וכן קובעת דירוג מותנה Aa2.il (P) באופק שלילי לאגרות חוב שתנפיק גזית גלוב בע"מ (להלן: "גזית" ו/או "החברה") בסך של עד 350 מיליון ₪ ע.ג. (באמצעות סדרה חדשה, טו'). הסדרה החדשה מובטחת בארבעה נכסים מניבים בישראל: מרכז מסחרי בסביון ושתי קרקעות צמודות לנכס, קניון ג' רוטשילד ראש"צ, מרכז מסחרי כוכב הצפון ונכס מסחרי חורב בחיפה בשווי כולל של כ- 437.5 מ' ₪. תמורת הגיוס צפויה לשמש לצורך חיזוק הנזילות ו/או פירעון חוב.

בהתאם לשיטת הנאמנות, החברה מתחייבת לשעבד ארבעה נכסים בשווי של כ- 437.5 מ' ₪ להבטחת סדרה טו' בהיקף גיוס של כ- 350 מ' ₪ ע.ג. כאשר מלוא תמורת ההנפקה תועבר לחשבון הנאמנות והנאמן יעביר לחברה את תמורת ההנפקה לאחר יום עסקים ולאחר שהתקיימו, כל התנאים ונמסרו לנאמן כל המסמכים, ביניהם, מסמכים הקשורים בשעבוד המכסים. הדירוג מותנה במילוי התנאים של רישום השעבודים על הנכסים בהתאם לשיטת הנאמנות הידוע במועד הדירוג.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
31.03.2021	שלילי	Aa3.il	1260397	ד'
30.09.2024	שלילי	Aa3.il	1260546	יא'
30.06.2027	שלילי	Aa3.il	1260603	יב'
30.06.2028	שלילי	Aa3.il	1260652	יג'
30.09.2031	שלילי	Aa3.il	1260736	יד'

שיקולים עיקריים בדירוג

בהתאם לנתוני החברה, לטובת סדרה טו' משועבדים הנכסים מרכז מסחרי בסביון ושתי קרקעות צמודות לנכס, קניון ג' רוטשילד ראש"צ, מרכז מסחרי כוכב הצפון ונכס מסחרי חורב בחיפה בשווי כולל של כ- 437.5 מ' ₪, וסך החוב המובטח הצפוי בגינם, סדרה טו', הינו כ- 350 מיליון ₪.

מידרוג מגדירה את הבטוחה כחזקה, בין היתר, לאור היות הנכסים המשועבדים בתחום הנדל"ן המניב בישראל וצפויים לתנודתיות נמוכה יחסית. בהתאם מידרוג מניחה תרחיש רגישות שווי הנכסים המשועבדים הנע עד 40%, אשר מוביל לרמת השבה לחוב המובטח העולה על 70% ביחס לחוב.

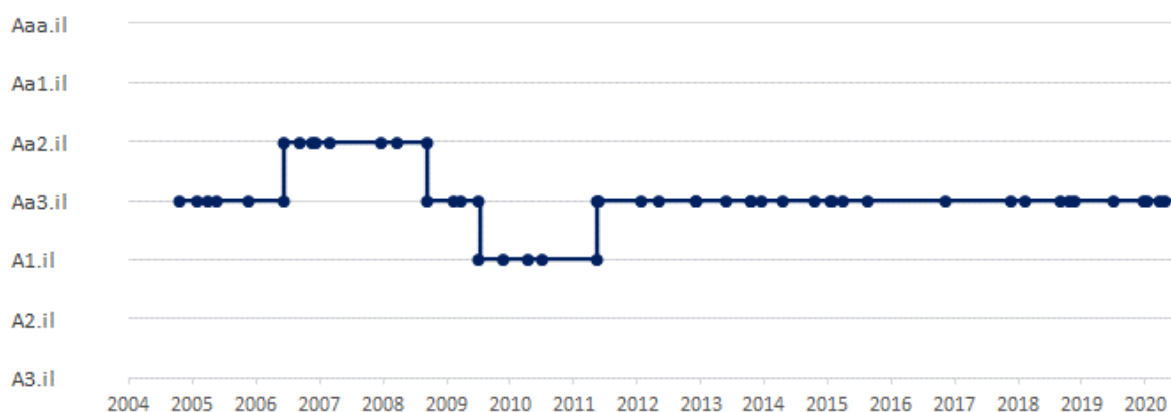
החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב למסחר במספר מדינות, ביניהן: ישראל, ארה"ב, ברזיל (סאו פאולו), צ'כיה, פולין, והמדינות הנורדיות במערב אירופה. פעילות החברה בפולין, צ'כיה ורוסיה נעשית באמצעות חברת Atrium European Real Estate's (להלן: "אטריום") המדורגת Baa3 ע"י Moody's, באופק שלילי. פעילות החברה במדינות הנורדיות במערב אירופה נעשית באמצעות החזקה בחברת Citycon OYJ (להלן: "סיטיקון") אשר גם היא מדורגת בדירוג Baa3 ע"י Moody's באופק שלילי. בעקבות התפרצות וירוס הקורונה בסין אשר החלה להתפשט ליתר מדינות העולם ברבעון הראשון של השנה, החלה סגירה הדרגתית של חלק ממתחמי הקבוצה כאשר עסקים חיוניים המשיכו בפעילות. במהלך חודש אפריל החלה פתיחה הדרגתית של המתחמים בישראל ובמהלך חודש מאי ביתר אזורי פעילות החברה. במהלך חודש ספטמבר שוב הוכרז סגר כללי בישראל, תוך כך נסגרו גם המרכזים המסחריים למעט בתי עסק חיוניים. החברה הודיע על מדיניותה לפיה חובת התשלום עומדת בעינה אך אפשרה לשוכרים מסוימים לדחות או לפרוס את התשלומים. נציין כי מאז המשבר חלה ירידה בשווי הנדל"ן להשקעה בהיקף של כ- 728 מ' ₪ (חלק החברה - 435 מ' ₪). נדגיש כי, קיימת אי וודאות בנוגע להשלכות התפשטות הנגיף, וכי אנו רואים שאפשרות של סגרים חוזרים ונשנים קיימת בישראל ולא מן הנמנע

שהגבלות שונות יחזרו במהלך השנה. מעבר להשפעה המיידית על הפעילות, קיימת פגיעה משמעותית בכלכלה שייתכן ותשפיע על היקף הצריכה, להרחבה בנושא הינכם מופנים לדוח מיוחד- הערת ענף-השפעת התפשטות נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן למסחר.¹ מידרוג תמשיך ותעקוב אחר ההתפתחויות בנושא והשפעתם על פעילות החברה. נדגיש כי, לגזית קיימת נזילות משמעותית סמוך למועד הדוח וכי תמורת ההנפקה צפויה לחזק את הנזילות של החברה. כמו כן, נכסי החברה ברובם מרכזים מסחריים מעוגני סופרמרקטים המשרתים צרכים יומיים בסיסיים של קהל היעד ומציגים שיעורי תפוסות גבוהים לאורך זמן, אשר להערכתנו עמידים יותר בעתות משבר.

מידרוג עוקבת אחר התפתחות השווקים השונים והשפעתם על פעילות החברה וככל שיתקיימו שינויים שישפיעו לשלילה על תרחישי מידרוג, תבחן מידרוג את השפעתם על דירוג החברה.

למידע נוסף אודות שיקולי הדירוג הנכם מופנים לדוח מעקב יולי 2020.²

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[גזית גלוב בע"מ - דוחות קשורים](#)

[דירוג חברות נדל"ן מניב - דוח מתודולוגי, ינואר 2019](#)

[השפעת התפשטות נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן למסחר, מרץ 2020](#)

[השפעת התפשטות נגיף הקורונה על ענפי הנדל"ן- הערת ענף, מרץ 2020](#)

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

[התאמות לדוחות כספיים והצגת מדדים פיננסיים מרכזיים בדירוג תאגידי, מאי 2020](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

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

¹ הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

² הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

12.10.2020	תאריך דוח הדירוג:
27.07.2020	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
20.10.2004	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
גזית גלוב בע"מ	שם יוזם הדירוג:
גזית גלוב 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 הגבוה 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.

© 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 ביעוץ 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>