



רבד בע"מ

מעקב 1 יולי 2013

1

מחבר:

ניר יוסף - אנליסט
niry@midroog.co.il

אנשי קשר:

רן גולדשטיין, עו"ד - חשבונאי - ראש תחום נדל"ן
rang@midroog.co.il

רבד בע"מ

אופק דירוג: יציב	דירוג: Baa2	דירוג סדרה
------------------	-------------	------------

מידרוג מודיעה על אישור מחדש של דירוג Baa2 ושינוי אופק הדירוג משלילי ליציב לסדרות האג"ח יג' ו-א' שבמחזור של חברת רבד בע"מ (להלן: "החברה", "רבד").

סדרות האג"ח במחזור:

סדרת אג"ח	מספר ני"ע	מועד הנפקה מקורית	ריבית שנתית נקובה	תנאי הצמדה	ערך בספרים ליום * 31.03.13, מיליוני ₪	יתרת שנות פירעון האג"ח
אג"ח יג'	5260039	12/2007	6.1%	מדד	84	2013-2014
אג"ח א'	5260070	04/2013	4.15%	מדד	55	2014-2020

139

סה"כ

* סדרה א' הונפקה באפריל 2013, היתרה המוצגת בטבלה הינה ליום ההנפקה.

דירוג החברה ושינוי האופק משלילי ליציב, נתמכים, בין היתר, בשיפור בנזילות החברה לאחר שזו נשחקה משמעותית בשל תשלום קרן האג"ח בדצמבר 2012, על ידי מימוש מספר נכסים והנפקת אג"ח (סדרה א') אשר החליפה חוב בנקאי בסכום נמוך יותר ואף שחררה ני"ע סחירים אשר היו משועבדים לטובת אותו חוב בנקאי. בעקבות מהלכים אלו עלתה יתרת הנזילות של החברה, כך שכיום היא עומדת על כ- 80 מיליון ₪ (בסולו). על כן, מעריכה מידרוג, כי לחברה אין תלות במימוש נכסים לצורך שרות חוב האג"ח בדצמבר 2013, גורם אשר השליך לשלילה על דירוג החברה ואופק הדירוג במועד המעקב הקודם¹; במהלך התקופה שעברה מדוח המעקב הקודם, החברה התמודדה בהצלחה עם הארכת הלוואות על נכסים מהותיים במינוף גבוה אשר מועד פרעון חל ביוני 2013 (בגין הנכסים "סנט טרז" ו-"וונפורד"), גורמי סיכון אשר השליכו לשלילה על דירוג החברה ואופק הדירוג במועד המעקב הקודם; הפרופיל הפיננסי של החברה משקף אף את רמת הדירוג. נכון ליום 31.03.13, עמד יחס האיתנות חוב פיננסי ל-CAP על כ- 81.6%, ויחס הכיסוי חוב פיננסי ל-FFO על כ- 68. יצוין כי אירועים שלאחר המאזן, הכוללים את מימוש הנכס "סוויסקום" ואת מימוש הנכס "מרכזים מסחריים" שיפרו את יחסי האיתנות של החברה, כך שילח האיתנות חוב פיננסי ל-CAP צפוי לעמוד על כ- 79.5%, אולם, גם לאחר שיפור זה, הפרופיל הפיננסי של החברה תואם את רמת הדירוג; דירוג החברה משקף את העובדה כי מחד גיסא נכסי החברה רושמים יציבות ברמת התפוסה וממוקמים בכלכלות איתנות יחסית, ומאידך גיסא, את העובדה כי חלק משמעותי מנכסי החברה מושכרים לשוכרים יחידים ו/או ממונפים ברמת מינוף גבוהה יחסית.

¹ דוח הדירוג מחדש מרץ 2013 מפורסם באתר מידרוג: www.midroog.co.il

רבד - נתונים פיננסיים נבחרים (באלפי ₪)*

31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.03.2013	פרופורמה לאירועים שהתרחשו לאחר תאריך המאזן**	אלפי ₪
לאחר איחוד יחסי	לאחר איחוד יחסי	לאחר איחוד יחסי	לאחר איחוד יחסי		
181,742	171,638	129,879	28,538		הכנסות מהשכרת נכסים
25,230	1,830	-	-		הכנסות ממכירת מקרקעין
206,972	173,468	129,879	28,538		סה"כ נכנסות
157,333	146,124	106,778	23,375		רווח גולמי
-11,678	-113,145	-46,945	-		התאמות שווי הוגן של נד"ל להשקעה
139,265	26,634	52,967	21,881		רווח מפעולות רגילות
3,245	-73,446	-2,575	17,577		רווח נקי (הפסד)
1,926,833	1,841,914	1,585,769	1,464,245	1,218,095	נד"ל להשקעה נטו
63,870	54,997	39,445	42,163	120,978	יתרות נזילות (מזומנים ופקדונות לא משועבדים לז"ק)
2,161,770	1,700,415	1,387,796	1,264,045	1,104,806	חוב פיננסי
2,097,900	1,645,418	1,348,351	1,221,882	983,829	חוב פיננסי נטו
2,464,868	1,985,874	1,665,200	1,548,797	1,389,558	Cap
2,400,998	1,930,877	1,625,755	1,506,634	1,268,581	נטו Cap
261,991	250,685	247,770	249,885	261,100	הון עצמי זכויות מיעוט
2,523,750	2,036,482	1,717,448	1,595,824	1,436,585	סך מאזן
87.7%	85.6%	83.3%	81.6%	79.5%	חוב פיננסי ל-CAP
87.4%	85.2%	82.9%	81.1%	77.6%	חוב פיננסי נטו ל-CAP
10.4%	12.3%	14.4%	15.7%	18.2%	הון עצמי זכויות מיעוט לסך מאזן
30,306	23,975	18,235	18,597	17,708	FFO (בחישוב ישיר - גילום שנתי)
71.3	70.9	76.1	68.0	62.3	חוב פיננסי ל-FFO בגילום שנתי
69.2	68.6	73.9	65.7	55.6	חוב פיננסי נטו ל-FFO בגילום שנתי

* הנתונים מוצגים באיחוד יחסי של נכסי החברה, המוצגים בדוחות החברה במסגרת חברות כלולות (עיבוד מידרוג על בסיס נתוני החברה).
 ** במסגרת האירועים שהתרחשו לאחר תאריך המאזן נכללים מימוש הנכס "סוויסקום", מימוש הנכס "מרכזים מסחריים" וגיוס סדרה א' (בניכוי הלוואה בנקאית שצפויה להיפרע בעקבות כך).

אופק הדירוג

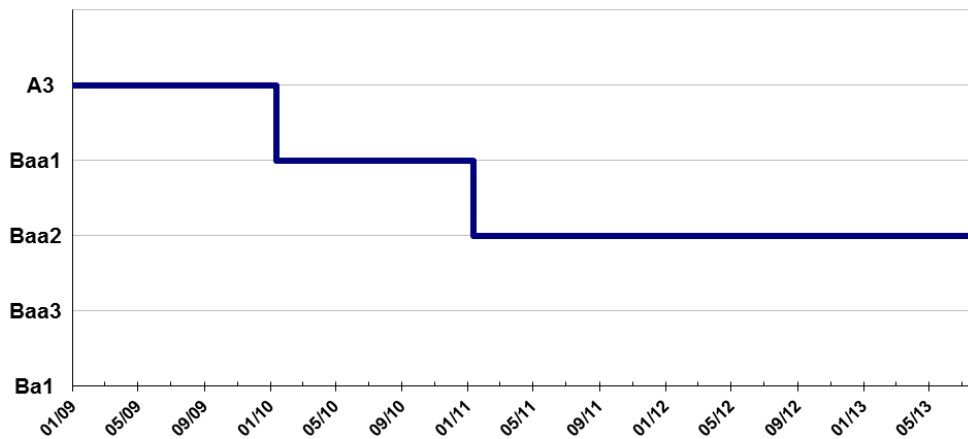
גורמים אשר עשויים לשפר את הדירוג:

- שיפור משמעותי ביחסי כיסוי החוב ורמת האיתנות תוך שמירה על היקף הפעילות

גורמים אשר עלולים לפגוע בדירוג או באופק:

- אובדן ערך, נוכח אתגרי מימון העומדים בפני החברה, בכלל זה - שמיטה של נכסים באופן אשר יפגע בפריסה הגיאוגרפית, בפיזור ובהיקף תיק הנכסים
- שחיקה בהון העצמי והרעה בתזרים השירוי אשר החברה מייצרת מנכסיה

היסטוריית דירוג



אודות החברה

רבד פועלת בתחום הנדל"ן המניב ועוסקת באיתור, רכישה, תפעול והשבחה של נכסים מניבים בארץ ובחול. החברה הוקמה בשנת 1951 כחברה פרטית ובשנת 1993 נרשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. נכון למועד הדו"ח, לחברה 17 נכסים מניבים במערב אירופה, בקנדה ובישראל, בשטח כולל של כ- 175 אלף מ"ר. החל משנת 2007, בעל המניות העיקרי בחברה הינו יגאל אהובי, המחזיק בכ- 63.7% ממניות החברה ומשמש גם כיו"ר פעיל.

דוחות מתודולוגיים:

[ניתוח חברות נדל"ן - דוח מתודולוגי](#) - אוגוסט 2009.

[חברות נדל"ן - מתודולוגיה](#), נובמבר 2008.

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.Midroog.co.il

דוח קודם: דוח מעקב מרץ 2013

תאריך: 23 ביולי 2013

מונחים פיננסיים עיקריים

הוצאות מימון מדוח רווח והפסד.	הוצאות ריבית Interest
הוצאות מימון מדוח רווח והפסד לאחר התאמות להוצאות מימון שאינן תזרימיות מתוך דוח תזרים מזומנים.	הוצאות ריבית תזרימיות Cash Interest
רווח לפני מס + מימון + הוצאות/רווחים חד פעמיים.	רווח תפעולי EBIT
רווח תפעולי + הפחתות של נכסים לא מוחשיים.	רווח תפעולי לפני הפחתות EBITA
רווח תפעולי + פחת + הפחתות של נכסים לא מוחשיים.	רווח תפעולי לפני פחת והפחתות EBITDA
רווח תפעולי + פחת + הפחתות של נכסים לא מוחשיים + דמי שכירות + דמי חכירה תפעוליים.	רווח תפעולי לפני פחת, הפחתות ודמי שכירות/חכירה EBITDAR
סך נכסי החברה במאזן.	נכסים Assets
חוב לזמן קצר + חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך + חוב לזמן ארוך + התחייבויות בגין חכירה תפעולית.	חוב פיננסי Debt
חוב פיננסי - מזומן ושווי מזומן - השקעות לזמן קצר.	חוב פיננסי נטו Net Debt
חוב + סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט) + מסים נדחים לזמן ארוך במאזן.	בסיס ההון Capitalization (CAP)
השקעות ברוטו בציוד, במכונות ובנכסים בלתי מוחשיים.	השקעות הוניות Capital Expenditures (Capex)
תזרים מזומנים מפעילות לפני שינויים בהון חוזר ולפני שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות אחרים.	מקורות מפעילות * Funds From Operation (FFO)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפי דוחות מאוחדים על תזרימי מזומנים.	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת * Cash Flow from Operation (CFO)
מקורות מפעילות (FFO) בניכוי דיבידנדים ששולמו לבעלי המניות.	תזרים מזומנים פנוי* Retained Cash Flow (RCF)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (CFO) - השקעה הוניות - דיבידנדים.	תזרים מזומנים חופשי * Free Cash Flow (FCF)

* יש לשים לב כי בדוחות IFRS, תשלומים ותקבולים של ריבית, מס ודיבידנד שהתקבל ממוחזקות יכללו בחישוב תזרימי המזומנים השוטפים גם אם אינם נרשמים בתזרים מפעילות שוטפת.

סולם דירוג התחייבויות

דרגת השקעה	Aaa	התחייבויות המדורגות בדירוג Aaa הן, על פי שיפוט של מידרוג, מהאיכות הטובה ביותר וכרוכות בסיכון אשראי מינימאלי.
	Aa	התחייבויות המדורגות בדירוג Aa הן, על פי שיפוט של מידרוג, מאיכות גבוהה, וכרוכות בסיכון אשראי נמוך מאד.
	A	התחייבויות המדורגות בדירוג A נחשבות על ידי מידרוג בחלק העליון של הדרגה האמצעית, וכרוכות בסיכון אשראי נמוך.
	Baa	התחייבויות המדורגות בדירוג Baa כרוכות בסיכון אשראי מתון. הן נחשבות כהתחייבויות בדרגה בינונית, וככאלה הן עלולות להיות בעלות מאפיינים ספקולטיביים מסוימים.
דרגת השקעה ספקולטיבית	Ba	התחייבויות המדורגות בדירוג Ba הן, על פי שיפוט של מידרוג, בעלות אלמנטים ספקולטיביים, וכרוכות בסיכון אשראי משמעותי.
	B	התחייבויות המדורגות בדירוג B נחשבות על ידי מידרוג כספקולטיביות, וכרוכות בסיכון אשראי גבוה.
	Caa	התחייבויות המדורגות בדירוג Caa הן, על פי שיפוט של מידרוג, בעלות מעמד חלש וכרוכות בסיכון אשראי גבוה מאוד.
	Ca	התחייבויות המדורגות בדירוג Ca הן ספקולטיביות מאוד ועלולות להיות במצב של חדלות פירעון או קרובות לכך, עם סיכויים כלשהם לפדיון של קרן וריבית.
	C	התחייבויות המדורגות בדירוג C הן בדרגת הדירוג הנמוכה ביותר ובד"כ במצב של חדלות פירעון, עם סיכויים קלושים לפדיון קרן או ריבית.

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 נמצאת באמצע קטגוריית הדירוג; ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגוריית הדירוג שלה, 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 למידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") 2013.

מסמך זה, לרבות פיסקה זו, הוא רכוש הבלעדי של מידרוג והוא מוגן על ידי זכויות יוצרים ודיני הקניין הרוחני. אין להעתיק, לצלם, לשנות, להפיץ, לשכפל או להציג מסמך זה למטרה מסחרית כלשהי ללא הסכמת מידרוג בכתב.

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 ו/או כתוצאה מקבלת מידע חדש ו/או מכל סיבה אחרת. עדכונים ו/או שינויים בדירוגים מופיעים 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. אין לראות בדירוגים הנעשים על ידי מידרוג כאישור לנתונים או לחוות דעת כלשהן או כניסיונות לבצע הערכה עצמאית למצבה הכספי של חברה כלשהי או להיעיד על כך, 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. דירוגיה של מידרוג אינם מותאמים לצרכיו של משקיע מסוים ועל המשקיע להסתייע בייעוץ מקצועי בקשר עם השקעות, עם הדין או עם כל עניין מקצועי אחר. 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.

מידרוג הינה חברת בת של מודי'ס (*Moody's*) (להלן: "מודי'ס"), שלה 51% במידרוג. יחד עם זאת, הליכי הדירוג של מידרוג הנם עצמאיים ונפרדים מאלה של מודי'ס, ואינם כפופים לאישורה של מודי'ס. בו בזמן שהמתודולוגיות של מידרוג מבוססות על אלה של מודי'ס, למידרוג יש מדיניות ונהלים משלה וועדת דירוג עצמאית.

למידע נוסף על נהלי הדירוג של מידרוג או על ועדת הדירוג שלה, הנכם מופנים לעמודים הרלוונטיים באתר מידרוג.