משכנות כלל (1982) בע"מ

26 פברואר, 2014

עדכון דירוג

העלאת הדירוג ל-'ilA' לאור קביעת דירוג 'ilA-' לחברת האם, מגדלי הים התיכון בע"מ והשוואת הדירוגים

אנליסט אשראי ראשי:

תמר שטיין, +972-3-7539721 tamar.stein@standardandpoors.com

אנליסט אשראי משני:

אייל עברון, +972-3-7539723 eyal.evron@standardandpoors.com

תוכן עניינים

תמצית

פעולת דירוג

שיקולים עיקריים לדירוג

תחזית הדירוג

התאמות לדירוג

מחקר קשור

רשימת דירוגים

עדכון דירוג

העלאת הדירוג ל'-ilA' לאור קביעת דירוג '-ilA' לחברת האם, מגדלי הים התיכון בע"מ והשוואת הדירוגים

תמצית

- אנו קובעים דירוג '-ilA' לחברת משכנות כלל (1982) בע"מ לאור קביעת דירוג '-ilA' לחברת האם, מגדלי הים התיכון בע"מ ולאור והגדרתנו את משכנות כלל כאחזקת "ליבה" של הקבוצה והשוואת דירוגי החברות בהתאם למתודולוגית דירוג הקבוצות של Standard & Poor's.
- תחזית הדירוג יציבה, בהתאם לתחזית הדירוג היציבה של חברת האם.

פעולת הדירוג

ביום 26 לפברואר, 2014, העלתה Standard & Poor's Maalot את דירוג משכנות כלל (1982) בע"מ, הפועלת בייזום והפעלה של בתי דיור לאוכלוסייה מבוגרת בישראל, לדירוג '-ilA' מדירוג '+ilBBB'. תחזית הדירוג יציבה.

שיקולים עיקריים לדירוג

העלאת דירוג משכנות כלל (1982) בע"מ נובעת מהשוואת הדירוג לזה של חברת האם מגדלי הים התיכון בע"מ (ilA-/Stable) בהתאם למתודולוגית דירוג הקבוצות של Standard & Poor's, והגדרת משכנות כלל כאחזקת "ליבה" של הקבוצה.

משכנות כלל (1982) בע"מ הינה חברת בת פרטית המוחזקת ב- 100% ע"י מגדלי הים התיכון. תיק הנכסים של החברה מהווה כ- 79% משווי הנכסים ומההכנסות של חברת האם. על פי מתודולוגית הקבוצות של Standard & Poor's, משכנות כלל תואמת את הגדרת "ליבה", בהתבסס על העובדה שמשכנות כלל משולבת בזהות הקבוצה ובאסטרטגיה העתידית ותואמת את המאפיינים וההנחות הבאים:

- משכנות כלל מהווה חלק משמעותי מהקבוצה המאוחדת.
- משכנות כלל מאופיינת בהתאגדות בנפרד למטרות משפטיות, רגולטורים או מס, אך פועלת יותר כחטיבה בתוך הקבוצה.
- משכנות כלל פועלת בהתאם לאסטרטגיית הקבוצה בכללותה.
- יש מחויבות חזקה והתחייבות לטווח הארוך לתמיכה במשכנות כלל מהנהלת הקבוצה הבכירה גם בתנאי לחץ.
- משכנות כלל קשורה באופן הדוק למוניטין של הקבוצה, שם, מותג, או ניהול סיכונים.
- משכנות כלל אינה מהווה נטל עסקי או פיננסי על הקבוצה.
- זהות ניהולית בין מגדלי הים התיכון למשכנות כלל.
- מגדלי הים התיכון לא תמכור את משכנות כלל בטווח הנראה לעין.
- משכנות כלל פועלת כבר למעלה מחמש שנים במתכונת הנוכחית ותחת הבעלות הנוכחית.

לפרטים נוספים על דירוג חברת מגדלי הים התיכון בע"מ, ראה דו"ח דירוג מיום 26 בפברואר 2014.

התאמות לדירוג

פיזור ענפי: ניטרלי

מבנה הון: ניטרלי

נזילות: ניטרלי

מדיניות פיננסית: ניטרלי

ניהול, אסטרטגיה וממשל תאגידי: ניטרלי

השוואה לקבוצת ייחוס: ניטרלי

מחקר קשור

- "Corporate Methodology", 19 בנובמבר 2013;
- "Group Rating Methodology", 19 בנובמבר 2013.
- "Management And Governance Credit Factors for Corporate Entities and Insurers", 13 בנובמבר 2012.
- "Methodology And Assumptions: Liquidity Descriptors for Global Corporate Issuers", 19 בנובמבר 2013.
- "Corporate Criteria: Ratios and Adjustments, Nov. 19, 2013", 19 בנובמבר 2013.

את המאמרים ניתן למצוא באתר S&P הגלובלי בכתובת: http://www.standardandpoors.com או באתר של S&P Maalot בכתובת www.maalot.co.il.

רשימת דירוגים

	דירוג נוכחי	מדירוג קודם
משכנות כלל (1982) בע"מ		
דירוג המנפיק	ilA-/Stable	ilBBB+/Stable
התחייבות לגוף מוסדי	ilA-	ilBBB+

התוכן המופיע באתר Standard & Poor's Maalot ("S&P") ("האתר"), לרבות דירוגי המנפיק; דירוגי ההנפקה; ה-RES); הערכות החוסן הפיננסי; דירוגי ההלוואות וההנפקות הפרטיות; הדירוגים הגלובלים; המאמרים וכן הדירוגים על פי סולם הדירוג הבינלאומי של S&P (ביחד ולחוד, "התוכן") מבוסס על מידע שנתקבל מ-S&P וממקורות אחרים אשר S&P מאמינה כי הינו מהימן. המאמרים המופיעים באתר מבוססים על מאמרים אשר נכתבו ונוסחו ע"י הצוות המקצועי הגלובלי של Standard & Poor's בשפה האנגלית, ועברו שינויים, עריכה, קיצורים והתאמות שונות על מנת להופיע באתר בשפה העברית. S&P אינה מבקרת את המידע שנתקבל ואינה מאמתת את נכונותו או שלמותו, לרבות, אך לא רק, אי דיוקים או חוסרים הנובעים מביצוע שינויים, עריכה, קיצורים, התאמות ו/או מחיקות במאמרים, בין היתר תוך כדי ביצוע פעולות תרגום המאמרים והתאמתם לאתר בשפה העברית כאמור לעיל.
מובהר בזאת כי התוכן אינו משקף סיכונים הקשורים ו/או הנובעים מהפרות, במעשה או במחדל של איזו מן ההתחייבויות שנטלו על עצמם הגופים המדורגים ו/או אי נכונות או אי דיוק באילו מן המצגים שהציגו גופים אלה, או העובדות שבבסיס חוות הדעת שניתנו ל-S&P כתנאי לקבלת התוכן, פעולות או מחדלים שבוצעו במרמה או הונאה או כל פעולה אחרת בניגוד לדין.

התוכן, לרבות, אך לא רק, דוחות הדירוג והערכת החוסן הפיננסי, מהווה אך ורק הבעת דעה סובייקטיבית של S&P נכון למועד פרסומו, ואינו מהווה דבר שבעובדה, או המלצה לרכוש, להחזיק או למכור ניירות ערך כלשהם, או לקבלת החלטה בעניין ביצוע השקעות כלשהן. S&P אינה נוטלת על עצמה כל מחויבות לעדכן את התוכן לאחר פרסומו. אין להסתמך על התוכן בקבלת החלטות בנוגע להשקעות. S&P אינה משמשת כ"מומחה" או יועץ לעניין השקעות ו/או ניירות ערך עבורך.
©כל הזכויות בתוכן שמורות ל-S&P. אין להעתיק, לצלם, להפיץ, לשנות, לבצע הנדסה חוזרת, לאחסן במאגר מידע או מערכת לאחזור מידע, או לעשות כל שימוש מסחרי בתוכן זה, מכולו או מקצתו, ללא קבלת הסכמת S&P מראש ובכתב. אין לעשות בתוכן כל שימוש מעבר לשימוש המפורט במסמך זה, בתנאי השימוש ובמדיניות הפרטיות.