בית הזהב בע"מ

14 באוקטובר, 2020

הנפקה חדשה

מתן דירוג 'ilBBB+' להנפקת איגרות חוב בהיקף של עד 36 מיליון ₪ ע.נ.

אנליסט אשראי ראשי:

אור ישראלי, 972-3-7539731 or.israeli@spglobal.com

איש קשר נוסף:

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

הנפקה חדשה

מתן דירוג 'ilBBB+' להנפקת איגרות חוב בהיקף של עד 36 מיליון ₪ ע.נ.

בהמשך להודעתנו מיום 12 באוקטובר, 2020, S&P מעלות מודיעה כי הדירוג 'ilBBB+' לאיגרות חוב שיונפקו על ידי חברת בית הזהב בע"מ (ilBBB+/Negative) באמצעות הרחבת סדרה ג' תקף להיקף של עד 36 מיליון ₪ ע.נ. תמורת ההנפקה תשמש למחזור חוב פיננסי קיים.

נציין כי קיימת אי ודאות רבה לגבי התפתחות מגפת הקורונה. הקונצנזוס הנוכחי בקרב מומחי רפואה הוא שהמגפה תמשיך להוות איום עד שחיסון או טיפול אפקטיבי יהיו זמינים בהיקף נרחב, מה שעשוי לקרות סביב אמצע שנת 2021. אנו משתמשים בהנחה זו להערכת השלכותיה הכלכליות של המגפה והשפעתה על איכות האשראי של גופים וחברות (ראו דיווחים באתר S&P מעלות ובאתר S&P Global Ratings). עם התפתחות המצב, נעדכן את הנחותינו והערכותינו בהתאם.

לפרטים נוספים אודות הדירוג ולדרישות רגולטוריות נוספות, ראו דוח דירוג מיום 12 באוקטובר, 2020, ודוח דירוג מ-3 ביוני, 2020.

פרטים כלליים	
בית הזהב בע"מ	
דירוג(י) המנפיק	
טווח ארוך	ilBBB+\Negative
דירוג(י) הנפקה	
חוב בכיר בלתי מובטח	
סדרה ג	ilBBB+
סדרה ד	ilBBB+
היסטוריית דירוג המנפיק	
טווח ארוך	
יוני 03, 2020	ilBBB+\Negative
אפריל 21, 2020	ilA-\Watch Neg
מאי 29, 2018	ilA-\Stable
יוני 22, 2017	ilBBB+\Positive
יולי 02, 2014	ilBBB+\Stable
פרטים נוספים	
זמן בו התרחש האירוע	10:02 14/10/2020
זמן בו נודע לראשונה על האירוע	10:02 14/10/2020
יוזם הדירוג	החברה המדורגת

בית הזהב בע"מ

S&P מעלות הוא שמה המסחרי של חברת "אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ". לרשימת הדירוגים המעודכנים ביותר ולמידע נוסף אודות מדיניות המעקב אחר דירוג האשראי, יש לפנות לאתר אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ בכתובת www.maalot.co.il

כל הזכויות שמורות ©. אין לשנות, לבצע הנדסה לאחור, לשכפל, להפיץ בכל צורה ובכל דרך, או לאחסן במאגר מידע או במערכת לאחזור מידע את התוכן (לרבות דירוגים, אנליזות ומידע הקשורים לדירוגים, הערכות, מודלים, תוכנה ותוצריה), וכל חלק ממנו (להלן, יחדיו, "התוכן"), מבלי לקבל את הסכמתה מראש ובכתב של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ או חברות הקשורות לה (להלן, יחדיו, "S&P"). התוכן לא ישמש למטרות לא חוקיות או לא מורשות. S&P וצדדים שלישיים הנותנים לה שירותים, לרבות הדירקטורים, המנהלים, בעלי המניות, העובדים או השלוחים שלהם (להלן, יחדיו, "S&P והצדדים הקשורים") אינם ערבים לדיוקו, שלמותו, עדכניותו או זמינותו של התוכן. S&P והצדדים הקשורים אינם אחראים לטעויות או השמטות (בין אם הן נובעות מרשלנות ובין אם לאו), מכל סיבה שהיא, לתוצאות הנובעות משימוש בתוכן, או לאבטחתו או תחזוקתו של מידע שמסרו המשתמשים. התוכן מסופק על בסיס AS-IS (כמות שהוא). **S&P והצדדים הקשורים לא נותנים כל התחייבות או מצג, מפורש או משתמע, לרבות, אך לא רק, בעניין האיכות המספקת או התאמה לצורך כזה או אחר, היעדר באגים, טעויות תוכנה או פגמים, שתפקודו של התוכן לא ישובש או שהתוכן יפעל עם כל תצורת תכנה או חומרה.** בכל מקרה, S&P והצדדים הקשורים לא יישאו בכל אחריות לנזקים ישירים ו/או עקיפים מכל מין וסוג, לרבות נזקים נלווים או תוצאתיים, פיצויים לדוגמה, פיצויים עונשיים או פיצויים מיוחדים, עלויות, הוצאות, הוצאות משפטיות או הפסדים (ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, פיצויים בגין הפסד הכנסות או רווחים, אבדן הזדמנויות עסקיות או הפסדים שנגרמו מרשלנות), אשר נגרמו בקשר עם שימוש בתוכן, גם במידה ונמסר להם מראש על האפשרות לנזקים כאמור.

דירוגים וניתוחים אנליטיים אחרים, לרבות הדירוגים ומידע אחר הכלול בתוכן, מהווים הבעת דעה שהינה נכונה למועד פרסומה ואינם מהווים דבר שבעובדה. הדירוגים והניתוחים האנליטיים האחרים של S&P אינם מהווים המלצה לרכוש, להחזיק או למכור ניירות ערך כלשהם, או לקבלת החלטה בעניין ביצוע השקעות, ואינם מתייחסים לנאותותם של ניירות ערך כלשהם. S&P אינה נוטלת על עצמה כל מחויבות לעדכן את התוכן לאחר פרסומו בכל צורה או פורמט. אין להסתמך על התוכן בקבלת החלטות השקעה או החלטות עסקיות אחרות, והוא אינו תחליף לכישורים, שיקול דעת או ניסיון של המשתמשים, הנהלתם, עובדיהם, יועציהם ו/או לקוחותיהם בקבלת החלטות כאלה. S&P אינה משמשת כ"מומחה" או כיועץ לעניין השקעות ו/או ניירות ערך, אלא במקום בו היא רשומה ככזאת. דוחות דירוג נכונים למועד פרסומם. S&P מעדכנת את דוחות הדירוג בעקבות מעקב שוטף אחר אירועים או מעקב שנתי.

S&P אוספת מידע ממקורות אמינים להערכתה, אך אינה מבקרת את המידע והיא אינה מחויבת לבצע בדיקת נאותות או אימות עצמאי של המידע שהיא מקבלת. S&P מפרסמת דוחות הקשורים לדירוג מסיבות שונות שאינן בהכרח תוצאה של ועדת דירוג, ובכלל זה פרסום עדכון תקופתי לגבי דירוג אשראי וניתוחים קשורים.

במידה שרשויות הרגולציה מאפשרות לחברת דירוג להכיר בתחום שיפוט מסוים בדירוג שנקבע בתחום שיפוט אחר למטרות רגולטוריות מסוימות, S&P שומרת לעצמה את הזכות לקבוע, להפסיק או להשעות הכרה כזו בכל עת על פי שיקול דעתה הבלעדי. S&P והצדדים הקשורים אינם נוטלים על עצמם כל מחויבות הנובעת מקביעה, הפסקה או השעיה של הכרה בדירוג או כל חבות לכל נזקים שנטען שנבעו מהן.

על מנת לשמר את העצמאות והאובייקטיביות של פעולותיהן של היחידות השונות של S&P, S&P שומרת על הפרדה בין פעולות אלו. כתוצאה מכך, ייתכן וליחידות מסוימות יהיה מידע אשר אינו זמין ליחידות אחרות של S&P. S&P גיבשה נהלים ותהליכים על-מנת לשמור על סודיות מידע מסוים שאינו פומבי המתקבל בקשר לכל הליך אנליטי שהיא מבצעת.

S&P מקבלת תמורה כספית עבור מתן שירותי הדירוג והניתוחים האנליטיים שהיא מבצעת, בדרך כלל מהמנפיקים או מהחתמים של ניירות הערך המדורגים, או מהחייבים. S&P שומרת לעצמה את הזכות להפיץ את חוות הדעת שלה והניתוחים האנליטיים. הדירוגים הפומביים של S&P והאנליזות מופיעים באתר S&P מעלות, בכתובת www.maalot.co.il או באתר S&P, בכתובת www.standardandpoors.com, ויכולים גם להיות מופצים באמצעים אחרים, כולל בפרסומים של S&P ושל צדדים שלישיים.

Maalot
S&P Global Ratings

בית הזהב בע"מ

12 באוקטובר, 2020

הנפקה חדשה

מתן דירוג 'ilBBB+' להנפקת איגרות חוב בהיקף של עד 30 מיליון ₪ ע.נ.

אנליסט אשראי ראשי:

אור ישראלי, 972-3-7539731 or.israeli@spglobal.com

איש קשר נוסף:

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

הנפקה חדשה

מתן דירוג 'ilBBB+' להנפקת איגרות חוב בהיקף של עד 30 מיליון ₪ ע.נ.

S&P מעלות מודיעה בזאת על דירוג 'ilBBB+' לאיגרות חוב בהיקף של עד 30 מיליון ₪ ע.נ. שיונפקו על ידי חברת בית הזהב בע"מ (ilBBB+/Negative) באמצעות הרחבת סדרה ג'. תמורת ההנפקה תשמש למחזור חוב פיננסי קיים

נציין כי קיימת אי ודאות רבה לגבי התפתחות מגפת הקורונה. הקונצנזוס הנוכחי בקרב מומחי רפואה הוא שהמגפה תמשיך להוות איום עד שחיסון או טיפול אפקטיבי יהיו זמינים בהיקף נרחב, מה שעשוי לקרות סביב אמצע שנת 2021. אנו משתמשים בהנחה זו להערכת השלכותיה הכלכליות של המגפה והשפעתה על איכות האשראי של גופים וחברות (ראו דיווחים באתר S&P מעלות ובאתר S&P Global Ratings). עם התפתחות המצב, נעדכן את הנחותינו והערכותינו בהתאם.

לפרטים נוספים אודות הדירוג ולדרישות רגולטוריות נוספות, ראו דוח דירוג מ-3 ביוני, 2020.

פרטים כלליים	
בית הזהב בע"מ	
דירוג(י) המנפיק	
טווח ארוך	ilBBB+\Negative
דירוג(י) הנפקה	
חוב בכיר בלתי מובטח	
סדרה ג	ilBBB+
סדרה ד	ilBBB+
היסטוריית דירוג המנפיק	
טווח ארוך	
יוני 03, 2020	ilBBB+\Negative
אפריל 21, 2020	ilA-\Watch Neg
מאי 29, 2018	ilA-\Stable
יוני 22, 2017	ilBBB+\Positive
יולי 02, 2014	ilBBB+\Stable
פרטים נוספים	
זמן בו התרחש האירוע	11:52 12/10/2020
זמן בו נודע לראשונה על האירוע	11:52 12/10/2020
יוזם הדירוג	החברה המדורגת

בית הזהב בע"מ

S&P מעלות הוא שמה המסחרי של חברת "אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ". לרשימת הדירוגים המעודכנים ביותר ולמידע נוסף אודות מדיניות המעקב אחר דירוג האשראי, יש לפנות לאתר אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ בכתובת www.maalot.co.il

כל הזכויות שמורות ©. אין לשנות, לבצע הנדסה לאחור, לשכפל, להפיץ בכל צורה ובכל דרך, או לאחסן במאגר מידע או במערכת לאחזור מידע את התוכן (לרבות דירוגים, אנליזות ומידע הקשורים לדירוגים, הערכות, מודלים, תוכנה ותוצריה), וכל חלק ממנו (להלן, יחדיו, "התוכן"), מבלי לקבל את הסכמתה מראש ובכתב של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ או חברות הקשורות לה (להלן, יחדיו, "S&P"). התוכן לא ישמש למטרות לא חוקיות או לא מורשות. S&P וצדדים שלישיים הנותנים לה שירותים, לרבות הדירקטורים, המנהלים, בעלי המניות, העובדים או השלוחים שלהם (להלן, יחדיו, "S&P והצדדים הקשורים") אינם ערבים לדיוקו, שלמותו, עדכניותו או זמינותו של התוכן. S&P והצדדים הקשורים אינם אחראים לטעויות או השמטות (בין אם הן נובעות מרשלנות ובין אם לאו), מכל סיבה שהיא, לתוצאות הנובעות משימוש בתוכן, או לאבטחתו או תחזוקתו של מידע שמסרו המשתמשים. התוכן מסופק על בסיס AS-IS (כמות שהוא). **S&P והצדדים הקשורים לא נותנים כל התחייבות או מצג, מפורש או משתמע, לרבות, אך לא רק, בעניין האיכות המספקת או התאמה לצורך כזה או אחר, היעדר באגים, טעויות תוכנה או פגמים, שתפקודו של התוכן לא ישובש או שהתוכן יפעל עם כל תצורת תכנה או חומרה.** בכל מקרה, S&P והצדדים הקשורים לא יישאו בכל אחריות לנזקים ישירים ו/או עקיפים מכל מין וסוג, לרבות נזקים נלווים או תוצאתיים, פיצויים לדוגמה, פיצויים עונשיים או פיצויים מיוחדים, עלויות, הוצאות, הוצאות משפטיות או הפסדים (ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, פיצויים בגין הפסד הכנסות או רווחים, אבדן הזדמנויות עסקיות או הפסדים שנגרמו מרשלנות), אשר נגרמו בקשר עם שימוש בתוכן, גם במידה ונמסר להם מראש על האפשרות לנזקים כאמור.

דירוגים וניתוחים אנליטיים אחרים, לרבות הדירוגים ומידע אחר הכלול בתוכן, מהווים הבעת דעה שהינה נכונה למועד פרסומה ואינם מהווים דבר שבעובדה. הדירוגים והניתוחים האנליטיים האחרים של S&P אינם מהווים המלצה לרכוש, להחזיק או למכור ניירות ערך כלשהם, או לקבלת החלטה בעניין ביצוע השקעות, ואינם מתייחסים לנאותותם של ניירות ערך כלשהם. S&P אינה נוטלת על עצמה כל מחויבות לעדכן את התוכן לאחר פרסומו בכל צורה או פורמט. אין להסתמך על התוכן בקבלת החלטות השקעה או החלטות עסקיות אחרות, והוא אינו תחליף לכישורים, שיקול דעת או ניסיון של המשתמשים, הנהלתם, עובדיהם, יועציהם ו/או לקוחותיהם בקבלת החלטות כאלה. S&P אינה משמשת כ"מומחה" או כיועץ לעניין השקעות ו/או ניירות ערך, אלא במקום בו היא רשומה ככזאת. דוחות דירוג נכונים למועד פרסומם. S&P מעדכנת את דוחות הדירוג בעקבות מעקב שוטף אחר אירועים או מעקב שנתי.

S&P אוספת מידע ממקורות אמינים להערכתה, אך אינה מבקרת את המידע והיא אינה מחויבת לבצע בדיקת נאותות או אימות עצמאי של המידע שהיא מקבלת. S&P מפרסמת דוחות הקשורים לדירוג מסיבות שונות שאינן בהכרח תוצאה של ועדת דירוג, ובכלל זה פרסום עדכון תקופתי לגבי דירוג אשראי וניתוחים קשורים.

במידה שרשויות הרגולציה מאפשרות לחברת דירוג להכיר בתחום שיפוט מסוים בדירוג שנקבע בתחום שיפוט אחר למטרות רגולטוריות מסוימות, S&P שומרת לעצמה את הזכות לקבוע, להפסיק או להשעות הכרה כזו בכל עת על פי שיקול דעתה הבלעדי. S&P והצדדים הקשורים אינם נוטלים על עצמם כל מחויבות הנובעת מקביעה, הפסקה או השעיה של הכרה בדירוג או כל חבות לכל נזקים שנטען שנבעו מהן.

על מנת לשמר את העצמאות והאובייקטיביות של פעולותיהן של היחידות השונות של S&P, S&P שומרת על הפרדה בין פעולות אלו. כתוצאה מכך, ייתכן וליחידות מסוימות יהיה מידע אשר אינו זמין ליחידות אחרות של S&P. S&P גיבשה נהלים ותהליכים על-מנת לשמור על סודיות מידע מסוים שאינו פומבי המתקבל בקשר לכל הליך אנליטי שהיא מבצעת.

S&P מקבלת תמורה כספית עבור מתן שירותי הדירוג והניתוחים האנליטיים שהיא מבצעת, בדרך כלל מהמנפיקים או מהחתמים של ניירות הערך המדורגים, או מהחייבים. S&P שומרת לעצמה את הזכות להפיץ את חוות הדעת שלה והניתוחים האנליטיים. הדירוגים הפומביים של S&P והאנליזות מופיעים באתר S&P מעלות, בכתובת www.maalot.co.il או באתר S&P, בכתובת www.standardandpoors.com, ויכולים גם להיות מופצים באמצעים אחרים, כולל בפרסומים של S&P ושל צדדים שלישיים.

Maalot
S&P Global Ratings

בית הזהב בע"מ

3 ביוני, 2020

עדכון דירוג

הוצאת דירוגי החברה מרשימת מעקב והורדתם ל-'ilBBB+' עם תחזית שלילית בשל היחלשות בביצועים התפעוליים בהשפעת מגפת הקורונה

אנליסט אשראי ראשי:

אור ישראלי, 972-3-7539731 or.israeli@spglobal.com

איש קשר נוסף:

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

תוכן עניינים

תמצית פעולת הדירוג....3
שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג....3
תחזית הדירוג....4
התרחיש השלילי....5
התרחיש החיובי....5
תיאור החברה....5
תרחיש הבסיס....5
הנחות עיקריות....5
יחסים עיקריים....6
נזילות....6
התניות פיננסיות....6
התאמות לדירוג....6
ניתוח שיקום חוב....7
שיקולים עיקריים....7
הנחות עיקריות לתרחיש כשל פירעון היפותטי....7

מפל תשלומים בסיסי בעת כשל הפירעון 7
מתודולוגיה ומאמרים קשורים.....8
רשימת דירוגים 9

עדכון דירוג

הוצאת דירוגי החברה מרשימת מעקב והורדתם ל-'ilBBB+' עם תחזית שלילית בשל היחלשות בביצועים התפעוליים בהשפעת מגפת הקורונה

תמצית פעולת הדירוג

- אנו מעריכים כי בשנת 2020 תחול שחיקה בביצועים התפעוליים והפיננסיים של בית הזהב בע"מ ("החברה") בעקבות מגפת הקורונה וכי היא צפויה להתמודד עם אתגרים תפעוליים ענפיים ממושכים בפעילותה בישראל ובעיקר בפעילותה באנגליה המהווה כשני שליש מפעילותה הכוללת (על בסיס איחוד חלקי יחסי).
- בהתאם לכך, לפי תרחיש הבסיס שלנו, בשנים 2020-2021 תחול היחלשות ביחסי הכיסוי והמינוף של החברה, אשר תוביל לשחיקה במרווח על ההתניות הפיננסיות שלה, בעיקר בהלוואות הבנקאיות באנגליה.
- יחד עם זאת, אנו מעריכים כי נזילותה ה'הולמת' של החברה, תכניותיה לצמצום העלויות בהתאם לירידה בהיקף הפעילות וחבילת הסיוע הממשלתית לענף בתי האבות באנגליה, עשויים למתן חלק מההשפעות השליליות של מגפת הקורונה.
- לפיכך, ב-3 ביוני, 2020, הורדנו את דירוג המנפיק של חברת בית הזהב בע"מ ואת דירוג סדרות האג"ח שלה ל-'ilBBB+' מ-'ilA-'.
- תחזית הדירוג השלילית משקפת את הערכתנו כי ייתכן שתחול שחיקה משמעותית יותר, מעבר לתרחיש הבסיס, בביצועים התפעוליים והפיננסיים של החברה ב-12 החודשים הקרובים בשל השפעות מגפת הקורונה. כתוצאה מכך תיתכן חריגה לאורך זמן מהיחסים המתואמים ההולמים את הדירוג, קרי יחס מתואם חוב ל-EBITDA של כ-9x ויחס מתואם EBITDA להוצאות מימון של כ-2x.

שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג

הוצאת דירוגי חברת בית הזהב בע"מ ("החברה") מרשימת מעקב עם השלכות שליליות והורדתם עם שינוי התחזית לשלילית משקפת את הערכתנו כי בשנת 2020 תחול שחיקה בביצועים התפעוליים והפיננסיים שלה בעקבות ההשפעות השליליות של מגפת הקורונה. כמו כן, אנו מעריכים כי כל עוד תימשך מגפת הקורונה, החברה צפויה להתמודד עם אתגרים תפעוליים ענפיים ממושכים בפעילותה באנגליה ובישראל.

בתרחיש הבסיס שלנו אנו צופים כי בשנת 2020 החברה תציג קיטון של כ-25%-35% בבסיס ה-EBITDA, בעיקר כתוצאה מירידה חדה בשיעורי התפוסה בבתי האבות הסיעודיים של החברה באנגליה אך גם מירידה בשיעורי התפוסה בפעילות החברה בישראל הכוללת שני בתים (בהרצליה ובתל אביב). בהתאם לדיווחי החברה, שיעורי התפוסה בבתי האבות של החברה באנגליה ירדו בחודש אפריל לבדו בכ-11% ועומדים

להערכתנו על ממוצע של כ-70% בהשוואה לכ-85% בסוף 2019. אנו מעריכים כי ב-2020 תחול ירידה בשיעורי התפוסה בפעילות הדיור המוגן בישראל, כתוצאה משילוב של שיעור תחלופה טבעי של כ-10% בממוצע בענף לצד האטה בביקוש לכניסות חדשות בצל החשש ממגפת הקורונה ובשל הנחיות המגבילות את תנועת הדיירים ומבקריהם למען שמירה על בריאותם (אף שלא נרשמו עד כה מקרי הדבקה בבתי הדיור המוגן של החברה בישראל).

אנו צופים כי תחול שחיקה של כ-4%-7% ברווחיות התפעולית בשל גידול בשיעור ההוצאות התפעוליות לצורך מיגון והתמודדות עם הנגיף. יחד עם זאת, יש לציין כי ממשלת בריטניה הודיעה על תכנית סיוע ממשלתית בסך כולל של כ-3.5 מיליארד ליש"ט לענף בתי האבות הסיעודיים. אין בידינו מידע מספק לגבי היקף הסיוע לבתי האבות של החברה, אולם יש בתכנית זו לצמצם במידה מסוימת את עומס העלויות התפעוליות של החברה.

אנו מעריכים כי החברה צפויה להמשיך ולהתמודד עם אתגרים תפעוליים אלו גם לאחר שנת 2020, בעיקר משום שמגפת הקורונה היא אירוע דינמי המאופיין באי ודאות גבוהה, ושאוכלוסיית דיירי החברה שייכת לגיל השלישי, ונמצאת בסיכון גבוה לתחלואה מוגברת ולסיבוכים הנובעים מהידבקות בנגיף.

כתוצאה מהצפי לירידה מהותית בבסיס ה-EBITDA המתואם, שתתקזז רק חלקית מול עלות החוב הממוצעת הנמוכה יחסית, אנו מעריכים כי ב-2020-2021 החברה תציג עלייה במינוף כמתבטא ביחס מתואם חוב ל-EBITDA של כ-9x-10x וביחס מתואם EBITDA להוצאות מימון של כ-1.8x-2.4x, בהשוואה ל-6.7x ו-3.3x, בהתאמה, ב-2019.

במקביל, ההיחלשות הצפויה ביחס המינוף, עשויה, להערכתנו, להוביל לשחיקה במרווח על התניותיה הפיננסיות של החברה, בעיקר בהלוואות הבנקאיות באנגליה.

קיימת אי ודאות רבה לגבי קצב התפרצות נגיף הקורונה והמועד שבו תתחיל לדעוך. חלק מהרשויות הממשלתיות מעריכות כי ההתפרצות תגיע לשיאה בערך באמצע השנה, ואנו משתמשים בהנחה זו כאשר אנו מעריכים את השלכותיה הכלכליות ואת השפעתה על איכות האשראי של גופים וחברות. אנו סבורים שהאמצעים שננקטו כדי לבלום את התפשטות הנגיף הכניסו את הכלכלה העולמית למיתון (ראו עדכונים כלכליים שוטפים בכתובת www.spglobal.com/ratings). עם התפתחות המצב, נעדכן את הנחותינו והערכותינו בהתאם.

תחזית הדירוג

תחזית הדירוג השלילית משקפת את הערכתנו כי ייתכן שתחול שחיקה משמעותית יותר, מעבר לתרחיש הבסיס, בביצועים התפעוליים והפיננסיים של החברה ב-12 החודשים הקרובים בשל השפעות מגפת הקורונה. כתוצאה מכך תיתכן חריגה לאורך זמן מהיחסים המתואמים ההולמים את הדירוג, קרי יחס מתואם חוב ל-EBITDA של כ-9x ויחס מתואם EBITDA להוצאות מימון של כ-2x.

התרחיש השלילי

נשקול הורדת דירוג אם החברה לא תשמור לאורך זמן על היחסים הפיננסיים שצוינו לעיל או אם תחול הרעה בנזילות החברה. כמו כן, אנו עשויים להוריד את הדירוג אם תחול התדרדרות נוספת מעבר לתרחיש הבסיס בביצועים התפעוליים של החברה או ביכולתה לייצר תזרימי מזומנים כדי לשרת את החוב. להערכתנו, תרחישים אלה ייתכנו אם יחריפו ההשפעות השליליות של מגפת הקורונה על מגזר בתי האבות באנגליה והדיור המוגן בישראל. הורדת דירוג (נוץ') אחת או יותר תיתכן גם אם החברה תפר את התניות הפיננסיות להן היא מחויבת מול בעלי האג"ח בישראל והבנקים באנגליה.

התרחיש החיובי

נעדכן את תחזית הדירוג ליציבה אם החברה תצליח לשמור על יציבות תפעולית בפעילות באנגליה ובישראל ועל תזרים מזומנים חופשי חיובי בצל השפעות השליליות של מגפת הקורונה, תוך שמירה על נזילות 'הולמת' לפחות ועל יחסי המטרה לדירוג לאורך זמן.

תיאור החברה

בית הזהב בע"מ עוסקת בתחום הדיור המוגן בישראל ובתחום בתי האבות הסיעודיים באנגליה. נכון לסוף 2019, החברה מפעילה שני בתים בישראל (בתל אביב ובהרצליה) הכוללים ביחד כ-400 יח"ד ו-19 בתי אבות סיעודיים באנגליה באמצעות שותפות (50%) עם חברת רבד בע"מ הכוללים כ-1120 מיטות. שווי נכסי החברה (על בסיס איחוד חלקי יחסי של הפעילות באנגליה) הוא כ-790 מיליון ₪. בנוסף מחזיקה החברה בכ-10% מהון המניות של חברת רבד בע"מ הפועלת בתחום הנדל"ן המניב.

החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ומוחזקת בשיעור על ידי משפחת רובינשטיין (כ-30%), יונל כהן (15.21%), אודי רובינשטיין (15.21%) והשאר בידי הציבור ומשקיעים מוסדיים. גולן רובינשטיין הוא המנכ"ל המכהן בחברה.

תרחיש הבסיס

הנחות עיקריות

- התכווצות של כ-5.5% בכלכלת ישראל בשנת 2020 וצמיחה של כ-6.5% בשנת 2021. התכווצות של כ-6.5% בכלכלת בריטניה בשנת 2020 וצמיחה של כ-6.0% בשנת 2021. אנו מעריכים כי השפעה מהותית של מגפת הקורונה צפויה ברבעון השני של 2020, עם התאוששות חלקית בלבד אחריו.
- ירידה של כ-25%-35% ב-EBITDA של החברה בשנים 2020-2021, בעיקר בשל השפעת מגפת הקורונה על הביצועים התפעוליים ובשל המשך הפיחות בלירה שטרלינג מול השקל.
- שחיקה של כ-4%-7% בשיעור ה-EBITDA בשנים 2020-2021, בעיקר כתוצאה מגידול בהוצאות התפעוליות לצורך התמודדות עם נגיף הקורונה.
- השקעות הוניות (capex) של כ-3-7 מיליון ₪ לשנה בשנים 2020-2021.

יחסים עיקריים

- יחס חוב ל-EBITDA של כ-9x-10x בשנים 2020-2021.
- יחס EBITDA להוצאות מימון של כ-1.8x-2.5x בשנים 2020-2021.

נזילות

אנו מנתחים את נזילות החברה ברמת הסולו. על פי המתודולוגיה שלנו, אנו מעריכים את רמת הנזילות של חברת בית הזהב כ"הולמת". אנו צופים כי היחס בין המקורות ברמת ודאות גבוהה לשימושים של החברה יעלה על 1.2x ב-12 החודשים שהחלו ב-1 באפריל, 2020. הערכתנו מתבססת בעיקר על יתרת המזומנים הקיימת אשר מספיקה לכיסוי החלויות השוטפות, השקעות החברה והתזרים השלילי הצפוי מפעילות שוטפת כתוצאה ממגפת הקורונה.

בתרחיש הבסיס שלנו אנו מניחים כי המקורות העומדים לרשות החברה ב-12 החודשים שהחלו ב-1 באפריל, 2020, הם:

- מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים בהיקף של כ-54 מיליון ₪.
- הרחבת סדרת אג"ח ג' בהיקף של כ-21.5 מיליון ₪ (בוצע).

ההנחות שלנו לגבי השימושים של החברה לאותה תקופה הן:

- חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואג"ח בהיקף של כ-19 מיליון ₪.
- השקעות שוטפות בנכסים קיימים בהיקף של כ-5-7 מיליון ₪.
- תזרים שלילי מפעילות שוטפת של כ-5-10 מיליון ₪.

התניות פיננסיות

נכון למועד הדוח, לחברה מספר התניות לבעלי איגרות החוב בישראל. להבנתנו, החברה עומדת בהן עם מרווח הולם. מידע נוסף על הערכתנו לעמידה בהתניות הפיננסיות כלפי הבנקים הממנים של הפעילות באנגליה מפורט בפרק השיקולים העיקריים.

התאמות לדירוג

פיזור עסקי: ניטרלי

מבנה הון: ניטרלי

נזילות: ניטרלי

מדיניות פיננסית: ניטרלי

ניהול, אסטרטגיה וממשל תאגידי: ניטרלי

השוואה לקבוצת ייחוס: ניטרלי

ניתוח שיקום חוב

שיקולים עיקריים

- אנו מורידים את דירוג סדרות האג"ח הלא מובטחות של חברת בית הזהב (סדרה ג' ו-ד') לדירוג 'ilBBB+', זהה לדירוג המנפיק. דירוג שיקום החוב לסדרה הוא '3', ומשקף את הערכתנו כי בהינתן תרחיש כשל פירעון היפותטי, שיעור שיקום החוב יהיה 50%-70%.
- דירוג שיקום החוב מושפע מרמת המינוף הנוכחית של החברה ומתמהיל החוב הקיים, הכולל שיעור גבוה יחסית של חוב מובטח.
- ניתוח שיקום החוב של החברה נעשה על בסיס איחוד חלקי יחסי לפי חלק החברה במבנה האחזקה בנכסים.
- אנו מניחים כי החברה תוותר על נכסיה באנגליה הממומנים בהלוואות non-recourse ששוויים תחת הנחות התרחיש יהיה נמוך מגובה ההלוואות בזמן אירוע כשל הפירעון ההיפותטי.

הנחות עיקריות לתרחיש כשל פירעון היפותטי

- שנת אירוע כשל פירעון היפותטי: 2022
- מיתון עמוק בכלכלה העולמית יוביל לירידה חדה בהוצאות על שירותי דיור ולקיצוצים בשירותי בריאות, אשר יובילו לירידה בשיעורי התפוסה בנכסים ובתעריפי המחיה והטיפול בבתים בישראל ובאנגליה, וכתוצאה מכך לקיצוץ עמוק בהכנסות משכירות של החברה ולעלייה בעלויות התפעול.
- החברה תמשיך לפעול כעסק חי, הערכה הנתמכת בצורך בשירותי סיעוד ודיור מוגן.
- שווי הנכסים נטו (בניכוי פיקדונות מדיירים) של החברה בישראל יקטן ב-50% בשל ריכוזיות בשני בתים בלבד, ובשל קושי רב להערכתנו לממש נכסים מסוג דיור מוגן בשל המרכיב התפעולי הנדרש.
- שווי הנכסים באנגליה יקטן ב-50% וזאת בהתחשב באופי הנכסים ובמיקומם הגיאוגרפי.
- שווי ההחזקה במניות רבד יקטן ב-90% בהתחשב באיכות הנכסים ובמינוף בחברה המוחזקת, במידת הסחירות של המניה ובתנודתיות הצפויה בעת המיתון.

מפל תשלומים בסיסי בעת כשל הפירעון

- שווי כעסק חי (ברוטו) לפי שווי נכסי: כ-165 מיליון ₪
- עלויות אדמיניסטרטיביות: 7%
- שווי פנוי לכיסוי חוב מובטח: כ-154 מיליון ₪
- סך חוב בנקאי בכיר: כ-37 מיליון ₪
- שווי פנוי לכיסוי חוב לא מובטח: כ-117 מיליון ₪
- סך חוב אג"ח לא מובטח (סדרות ג' ו-ד'): כ-203 מיליון ₪
- הערכת שיעור שיקום חוב מדורג לא מובטח: 50%-70%

נתוני החוב כוללים ריבית צבורה חצי-שנתית ואמורטיזציה של איגרות חוב בטווח הקצר.

מתודולוגיה ומאמרים קשורים

- מתודולוגיה - כללי: השימוש בתחזית דירוג וב-CreditWatch, 14 בספטמבר, 2009
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת ניהול וממשל תאגידי של חברות ומבטחים, 13 בנובמבר, 2012
- מתודולוגיה - כללי: עיתוי התשלומים, תקופות גרייס, ערבויות, והשימוש בדירוגים 'D' (כשל פירעון) ו-'SD' (כשל פירעון סלקטיבי), 24 באוקטובר, 2013
- מתודולוגיה: מתודולוגיה כללית לדירוג תאגידים, 19 בנובמבר, 2013
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת סיכון מדינה, 19 בנובמבר, 2013
- מתודולוגיה: סיכון ענפי, 19 בנובמבר, 2013
- מתודולוגיה: גורמי מפתח לדירוג חברות בענף שירותי הבריאות, 16 באפריל, 2014
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת פרופיל הנזילות של תאגידים, 16 בדצמבר, 2014
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת שיקום חוב של תאגידים לא-פיננסיים, 7 בדצמבר, 2016
- מתודולוגיה - כללי: דירוג אשראי בסולמות מקומיים, 25 ביוני, 2018
- מתודולוגיה: מתודולוגיה לחישוב יחסים פיננסיים והתאמות, 1 באפריל, 2019
- מתודולוגיה - כללי: דירוג חברות בקבוצה, 1 ביולי, 2019
- הגדרות הדירוג של S&P Global Ratings, 5 ביולי, 2019
- דעות ופרשנות: הקשר בין סולם הדירוג הגלובלי לבין סולם הדירוג הישראלי, 26 ביוני, 2018

רשימת דירוגים

פרטים כלליים (נכון ל-3 ביוני, 2020)

בית הזהב בע"מ	
דירוג(י) המנפיק	
טווח ארוך	ilBBB+\Negative
דירוג(י) הנפקה	
חוב בכיר בלתי מובטח	
סדרה ג	ilBBB+
סדרה ד	ilBBB+
היסטוריית דירוג המנפיק	
טווח ארוך	
יוני 03, 2020	ilBBB+\Negative
אפריל 21, 2020	ilA-\Watch Neg
מאי 29, 2018	ilA-\Stable
יוני 22, 2017	ilBBB+\Positive
יולי 02, 2014	ilBBB+\Stable
פרטים נוספים	
זמן בו התרחש האירוע	11:17 03/06/2020
זמן בו נודע לראשונה על האירוע	11:17 03/06/2020
יוזם הדירוג	החברה המדורגת

S&P מעלות הוא שמה המסחרי של חברת "אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ". לרשימת הדירוגים המעודכנים ביותר ולמידע נוסף אודות מדיניות המעקב אחר דירוג האשראי, יש לפנות לאתר אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ בכתובת www.maalot.co.il

כל הזכויות שמורות ©. אין לשנות, לבצע הנדסה לאחור, לשכפל, להפיץ בכל צורה ובכל דרך, או לאחסן במאגר מידע או במערכת לאחזור מידע את התוכן (לרבות דירוגים, אנליזות ומידע הקשורים לדירוגים, הערכות, מודלים, תוכנה ותוצריה), וכל חלק ממנו (להלן, יחדיו, "התוכן"), מבלי לקבל את הסכמתה מראש ובכתב של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ או חברות הקשורות לה (להלן, יחדיו, "S&P"). התוכן לא ישמש למטרות לא חוקיות או לא מורשות. S&P וצדדים שלישיים הנותנים לה שירותים, לרבות הדירקטורים, המנהלים, בעלי המניות, העובדים או השלוחים שלהם (להלן, יחדיו, "S&P והצדדים הקשורים") אינם ערבים לדיוקו, שלמותו, עדכניותו או זמינותו של התוכן. S&P והצדדים הקשורים אינם אחראים לטעויות או השמטות (בין אם הן נובעות מרשלנות ובין אם לאו), מכל סיבה שהיא, לתוצאות הנובעות משימוש בתוכן, או לאבטחתו או תחזוקתו של מידע שמסרו המשתמשים. התוכן מסופק על בסיס AS-IS (כמות שהוא). **S&P והצדדים הקשורים לא נותנים כל התחייבות או מצג, מפורש או משתמע, לרבות, אך לא רק, בעניין האיכות המספקת או התאמה לצורך כזה או אחר, היעדר באגים, טעויות תוכנה או פגמים, שתפקודו של התוכן לא ישובש או שהתוכן יפעל עם כל תצורת תכנה או חומרה.** בכל מקרה, S&P והצדדים הקשורים לא יישאו בכל אחריות לנזקים ישירים ו/או עקיפים מכל מין וסוג, לרבות נזקים נלווים או תוצאתיים, פיצויים לדוגמה, פיצויים עונשיים או פיצויים מיוחדים, עלויות, הוצאות, הוצאות משפטיות או הפסדים (ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, פיצויים בגין הפסד הכנסות או רווחים, אבדן הזדמנויות עסקיות או הפסדים שנגרמו מרשלנות), אשר נגרמו בקשר עם שימוש בתוכן, גם במידה ונמסר להם מראש על האפשרות לנזקים כאמור.

דירוגים וניתוחים אנליטיים אחרים, לרבות הדירוגים ומידע אחר הכלול בתוכן, מהווים הבעת דעה שהינה נכונה למועד פרסומה ואינם מהווים דבר שבעובדה. הדירוגים והניתוחים האנליטיים האחרים של S&P אינם מהווים המלצה לרכוש, להחזיק או למכור ניירות ערך כלשהם, או לקבלת החלטה בעניין ביצוע השקעות, ואינם מתייחסים לנאותותם של ניירות ערך כלשהם. S&P אינה נוטלת על עצמה כל מחויבות לעדכן את התוכן לאחר פרסומו בכל צורה או פורמט. אין להסתמך על התוכן בקבלת החלטות השקעה או החלטות עסקיות אחרות, והוא אינו תחליף לכישורים, שיקול דעת או ניסיון של המשתמשים, הנהלתם, עובדיהם, יועציהם ו/או לקוחותיהם בקבלת החלטות כאלה. S&P אינה משמשת כ"מומחה" או כיועץ לעניין השקעות ו/או ניירות ערך, אלא במקום בו היא רשומה ככזאת. דווחות דירוג נכונים למועד פרסומם. S&P מעדכנת את דוחות הדירוג בעקבות מעקב שוטף אחר אירועים או מעקב שנתי.

S&P אוספת מידע ממקורות אמינים להערכתה, אך אינה מבקרת את המידע והיא אינה מחויבת לבצע בדיקת נאותות או אימות עצמאי של המידע שהיא מקבלת. S&P מפרסמת דוחות הקשורים לדירוג מסיבות שונות שאינן בהכרח תוצאה של ועדת דירוג, ובכלל זה פרסום עדכון תקופתי לגבי דירוג אשראי וניתוחים קשורים.

במידה שרשויות הרגולציה מאפשרות לחברת דירוג להכיר בתחום שיפוט מסוים בדירוג שנקבע בתחום שיפוט אחר למטרות רגולטוריות מסוימות, S&P שומרת לעצמה את הזכות לקבוע, להפסיק או להשעות הכרה כזו בכל עת על פי שיקול דעתה הבלעדי. S&P והצדדים הקשורים אינם נוטלים על עצמם כל מחויבות הנובעת מקביעה, הפסקה או השעיה של הכרה בדירוג או כל חבות לכל נזקים שנטען שנבעו מהן.

על מנת לשמר את העצמאות והאובייקטיביות של פעולותיהן של היחידות השונות של S&P, S&P שומרת על הפרדה בין פעולות אלו. כתוצאה מכך, ייתכן וליחידות מסוימות יהיה מידע אשר אינו זמין ליחידות אחרות של S&P. S&P גיבשה נהלים ותהליכים על-מנת לשמור על סודיות מידע מסוים שאינו פומבי המתקבל בקשר לכל הליך אנליטי שהיא מבצעת.

S&P מקבלת תמורה כספית עבור מתן שירותי הדירוג והניתוחים האנליטיים שהיא מבצעת, בדרך כלל מהמנפיקים או מהחתמים של ניירות הערך המדורגים, או מהחייבים. S&P שומרת לעצמה את הזכות להפיץ את חוות הדעת שלה והניתוחים האנליטיים. הדירוגים הפומביים של S&P והאנליזות מופיעים באתר S&P מעלות, בכתובת www.maalot.co.il או באתר S&P, בכתובת www.standardandpoors.com, ויכולים גם להיות מופצים באמצעים אחרים, כולל בפרסומים של S&P ושל צדדים שלישיים.