Maalot
S&P Global Ratings

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

7 באוקטובר 2024

אשרור דירוג

אשרור דירוג מנפיק 'ilBBB', התחזית יציבה; אשרור דירוג 'ilBBB' לסדרות איגרות החוב

אנליסט אשראי ראשי:

איל עברון 972-3-7539723 eyal.evron@spglobal.com

איש קשר נוסף:

יאיר דיק 972-3-7539739 yair.dyk@spglobal.com

תוכן עניינים

תמצית פעולת הדירוג.....2
שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג.....2
תחזית הדירוג.....4
התרחיש השלילי.....4
התרחיש החיובי.....4
תרחיש הבסיס.....4
תיאור החברה.....5
נזילות.....5
ניתוח התניות.....6
התאמות לדירוג.....6
גורמי סביבה, חברה וממשל תאגידי.....6
ניתוח שיקום חוב.....6
שיקולים עיקריים.....6
הנחות עיקריות לתרחיש כשל פירעון היפותטי.....7
מפל תשלומים בסיסי בעת כשל הפירעון.....7
מתודולוגיה ומאמרים קשורים.....8
רשימת דירוגים.....8

אשרור דירוג

אשרור דירוג מנפיק 'ilBBB', התחזית יציבה; אשרור דירוג 'ilBBB' לסדרות איגרות החוב

תמצית פעולת הדירוג

- ב-4 בספטמבר 2024 הודיעה חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש" או "החברה") כי הושלמה העסקה למכירת מלוא החזקותיה באלרון ונצ'רס בע"מ ("אלרון") בתמורה נטו של כ-196.5 מיליון ₪. להבנתנו בכוונת החברה להשתמש בתמורה בעיקר לשיפור הנזילות.
- לאחר המכירות האחרונות שבוצעו, החזקתה העיקרית של החברה היא בחברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין", ilA/Negative), ואי לכך אנו מדרגים אותה כיום לפי המתודולוגיה שלנו לדירוג חברות נדל"ן המניב.
- פרופיל הסיכון העסקי מושפע ממבנה ההחזקות של החברה ומפעילותה של נכסים ובנין, בעיקר באמצעות חברת הבת גב ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים", 74.1%, ilAA/Negative/ilA-1+) המציגה שיפור בביצועים התפעוליים, כמשתקף בצמיחה מתמשכת ב-NOI (income operating net) תוך שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים ויציבים לאורך זמן.
- יחס הכיסוי המתואם EBITDA להוצאות מימון של החברה צפוי להיות יציב ומושפע מצמיחה ב-NOI בעיקר מפעילות גב-ים מול אפשרות להרעה בתוצאות מגדל 10 Bryant בעקבות עזיבת השוכר HSBC בשנה הבאה. יחס המינוף המתואם חוב לחוב והון עצמי צפוי להיות יציב ומושפע בעיקר מהשקעותיה של גב-ים בפרויקטים בהקמה בקיזוז מימוש נכסים בקבוצה.
- בהתאם לזאת, ב-7 באוקטובר 2024 אשררנו את דירוג המנפיק ואת דירוגי איגרות החוב של חברת השקעות דיסקונט בע"מ, 'ilBBB'.
- תחזית הדירוג היציבה משקפת את הערכתנו כי ב-12 החודשים הקרובים תשמור דסק"ש, דרך החזקתה בנכסים ובניין, על שיעור אחזקה משמעותי בגב-ים ועל ביצועים תפעולים יציבים. אנו צופים שבחודשים הקרובים תשלים דסק"ש פעולות נוספות לחיזוק מקורותיה הנזילים ותשמור לאורך זמן על היחסים המתואמים EBITDA להוצאות מימון של כ-1.0x וחוב לחוב והון עצמי של כ-70%.

שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג

לאחר שבשנתיים האחרונות מכרה דסק"ש את החזקותיה במספר חברות, כיום היא מחזיקה בעיקר בחברת נכסים ובנין ואנו מדרגים אותה כחברת נדל"ן מניב. דסק"ש מכרה בשנתיים האחרונות חלק משמעותי מהחזקותיה ובראשן סלקום ישראל בע"מ ("סלקום", ilA+/Stable/ilA-1), מהדרין בע"מ ("מהדרין") ואלרון. מכירות אלו הניבו יתרות מזומנים ששימשו אותה וצפויות להמשיך ולשמש אותה בעיקר לשיפור הנזילות ולהמשך הקטנת חוב הסולו שלה.

פרופיל הסיכון העסקי של דסק"ש מושפע בעיקר מההחזקה בגב-ים, שהיא כיום הפעילות העיקרית של הקבוצה. פרופיל הסיכון העסקי של דסק"ש נתמך בשליטה והחזקה מהותית במניות נכסים ובנין, בעלת השליטה בגב-ים. בסוף הרבעון השני של 2024 עמד שווי נכסי הנדל"ן של החברה במאוחד על כ-17.2 מיליארד ₪, כולל נכסי הנדל"ן של גב-ים ומגדל משרדים בניו יורק (10 Bryant) בבעלותה של נכסים ובנין. להערכתנו, לחברת גב-ים מעמד תחרותי גבוה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, בעיקר במגזר המשרדים ובפרט בנכסים המיועדים לחברות היי-טק מובילות. מעמד זה מתבטא בניסיון רב שנים ובמוניטין בשוק המקומי המאפשר לה למשוך שוכרי היי-טק איכותיים לנכסיה, לרוב עוד בשלבי ההקמה, ובשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן. להרחבה, ראו דוח דירוג גב ים מ-15 ביולי 2024 ודוח דירוג נכסים ובנין מ-2 ביוני 2024.

פרופיל הסיכון העסקי מוגבל להערכתנו בשל חשיפה לנכס מהותי, מגדל 10 Bryant, המהווה כ-14% משווי תיק הנכסים המניב של החברה במאוחד. במגדל שוכר מהותי, HSBC, השוכר כ-60% משטח המגדל וחוזה השכירות שלו יפוג באפריל 2025. נציין כי בחודשים האחרונים הושכרו שטחים במגדל כך ששיעור התפוסה עלה ל-98%, תוך עלייה בדמי השכירות הממוצעים למטר בחוזים החדשים שנחתמו. להבנתנו, החברה מנהלת מגעים להשכרת השטחים שיפנה HSBC, אולם קיים סיכון כי שטח מהותי מהמגדל יישאר ריק לתקופה ממושכת על רקע האתגרים בשוק המשרדים בניו יורק.

פרופיל הסיכון הפיננסי משקף צפי ליציבות ביחסים הפיננסיים. על פי תרחיש הבסיס שלנו, יחס הכיסוי המתואם EBITDA להוצאות מימון במאוחד צפוי להיות כ-1.0x בשנתיים הקרובות. זאת בהתבסס על הגידול הצפוי בחוב מול צמיחה ב-NOI בפעילות גב-ים, בהתחשב בחוזי השכירות הצמודים למדד, מכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין והשלמה ואכלוס של פרויקטים בהקמה, ומנגד, כאמור, אפשרות להרעה בתוצאות ממגדל 10 Bryant.

בספטמבר 2024 השלימה נכסים ובנין שני מהלכים למכירת חלק ממניותיה בחברת גב-ים בתמורה כוללת של כ-608 מיליון ₪ (כולל שווי אופציה בסך של כ-87 מיליון ₪). מימוש המניות תומך בהקטנת החוב ברמה המאוחדת ותורם למקורותיה הנזילים של נכסים ובנין שישמשו להבנתנו בעיקר לפירעונות אג"ח בחודשים הקרובים. כתוצאה מהמכירות קטן שיעור ההחזקה של נכסים ובנין בגב-ים לכ-74% מכ-82%. יחס המינוף המתואם במאוחד צפוי להתייצב על כ-70% בשנתיים הקרובות ויושפע מצורכי ההשקעה בפרויקטי הייזום של גב-ים בקיזוז מימוש הנכסים שהחזיקה דסק"ש, מימוש מניות גב-ים על ידי נכסים ובנין ושערוך נכסי נדל"ן. להערכתנו, הלחצים השליליים על שווי הנכסים, בין היתר בארה"ב וישראל, עשויים להימשך גם בשנה הקרובה על רקע הסביבה המקרו-כלכלית המאתגרת. אף שדסק"ש מסווגת את המגדל בניו יורק כמיועד למכירה, בהתאם למדיניותה המוצהרת למיקוד הפעילות בישראל והורדת מינוף, בשלב זה איננו מביאים בחשבון בתרחיש הבסיס שלנו את מכירת המגדל. זאת משום שאנו מעריכים כי קיים אתגר משמעותי בהשגת מימון לרוכש הפוטנציאלי במצב השווקים הנוכחי ובסביבת הריבית הנוכחית. אנו מעריכים גם כי קיים סיכוי נמוך למכירת המגדל לפני אכלוס השטחים המתפנים ב-2025. מנגד, תזרימי המזומנים במאוחד עשויים לקזז חלק מהאפשרות לעלייה במינוף.

באפריל 2024 השלימה נכסים ובנין הנפקת איגרות חוב בהיקף של כ-1.3 מיליארד ₪ באמצעות הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה י"א) המובטחת בשעבוד ראשון על מלוא זכויותיה במגדל המשרדים Bryant 10 ששווי עמד בסוף מרץ וביוני 2024 על 650 מיליון דולר. בסוף חודש מאי 2024 דיווחה החברה על פירעון מוקדם מלא של ההלוואה הבנקאית הקיימת על הנכס, בהיקף של כ-385 מיליון דולר. אנו סבורים שהפירעון וההנפקה תומכים באיכות האשראי של דסק"ש, שכן הן האריכו את מח"מ החוב ברמה המאוחדת (הסדרה החדשה תיפרע בתשלום אחד בדצמבר 2027), ומפחיתות את עלויות המימון.

נציין כי קיימת אי ודאות רבה לגבי היקף המלחמה בישראל, משכה והשלכותיה. התרחבות העימות לחזיתות נוספות הגבירה משמעותית את הסיכון לפגיעה נוספת באינדיקטורים המקרו-כלכליים בישראל (ראו הורדת דירוג הטווח הארוך של מדינת ישראל ל-'A' מ-'A+' עקב התגברות הסיכונים הביטחוניים, התחזית שלילית, 1 באוקטובר 2024). עם התפתחות המצב, נעדכן את הנחותינו והערכותינו בהתאם.

תחזית הדירוג

תחזית הדירוג היציבה משקפת את הערכתנו כי ב-12 החודשים הקרובים תשמור דסק"ש, דרך החזקתה בנכסים ובניין, על שיעור החזקה משמעותי בגב-ים ועל ביצועים תפעולים יציבים. אנו צופים שבחודשים הקרובים החברה תשלים פעולות נוספות לחיזוק מקורותיה הנזילים ותשמור לאורך זמן על היחסים המתואמים להוצאות מימון של כ-1.0x EBITDA וחוב לחוב והון עצמי של כ-70%.

התרחיש השלילי

אנו עשויים לנקוט פעולת דירוג שלילית אם החברה תחרוג לאורך זמן מהיחסים הפיננסיים ההולמים את הדירוג. תרחיש כזה עשוי להתממש, בין היתר, אם תחול הרעה בביצועים התפעוליים, או אם תחול חריגה משמעותית מתרחיש הבסיס שלנו, למשל לגבי תוכניות הייזום או חלוקת הדיבידנדים. הרעה בפרופיל הנזילות או ירידה משמעותית בשיעור ההחזקה של דסק"ש בנכסים ובנין או של נכסים ובנין בגב-ים עשויות גם הן ליצור לחץ שלילי על הדירוג.

התרחיש החיובי

אנו עשויים לנקוט פעולת דירוג חיובית אם החברה תציג שיפור בפרופיל הסיכון הפיננסי, שיכלול שמירה על יחס EBITDA להוצאות מימון של כ-1.3x ועל יחס חוב לחוב והון עצמי של כ-65% לאורך זמן כחלק ממדיניות פיננסית, תוך המשך שיפור מקורות החברה לעומת שימושיה.

תרחיש הבסיס

תרחיש הבסיס שלנו מתבסס על ההנחות המרכזיות שלהלן:

- צמיחה אפסית בתמ"ג בישראל ב-2024, שיעור אינפלציה של כ-3.4% ושיעור אבטלה של כ-3.3%. ב-2025 צמיחה של כ-2.2% בתמ"ג, שיעור אינפלציה של כ-2.8% ושיעור אבטלה של כ-3.3%.

- צפי שפעילות גב ים בשנים 2024-2025 תושפע משיעור התפוסה הנוכחי בתיק הנכסים המניבים ומתמהיל החוזים, תרומה של נכסים מניבים שהקמתם צפויה להסתיים (בין היתר רעננה, חולון בניין 3, פארק העברית, מפרץ חיפה מרלו"ג 5, פארק נגב בניין 5 ורחובות בניין 5), הצמדת חוזי השכירות בישראל למדד המחירים לצרכן ומימוש קרקעות.
- ירידה ב-EBITDA מהנכס Bryant 10 ב-2025, בשל סיום חוזה השכירות של השוכר המהותי HSBC.
- השקעות בפרויקטי הייזום בהיקף כולל של כ-2.4-2.5 מיליארד ₪ ב-2024-2025.
- מכירת נכסים כדוגמת סלקום ואלרון על ידי דסק"ש (הושלם), מכירת מניות גב-ים על ידי נכסים ובניין (הושלם) ומכירת נכסי נדל"ן על ידי גב ים בשנים 2024-2025.
- צפי לחלוקת דיבידנדים, בעיקר לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות, בהתאם למדיניות של גב-ים.

תחת תרחיש הבסיס שלנו, היחסים הפיננסיים הצפויים ב-2024-2025 הם:

- יחס מתואם EBITDA להוצאות מימון של כ-1.0x
- יחס חוב לחוב והון עצמי של כ-70%

תיאור החברה

חברת השקעות דיסקונט בע"מ היא חברה ציבורית הפועלת בתחום הנדל"ן המניב ובתחום הייזום למגורים. בתחום הנדל"ן בישראל פועלת החברה בעיקר באמצעות השליטה של כ-70.52% בחברה לנכסים ולבנין בע"מ, המחזיקה 74.1% ממניותיה בחברת גב ים לקרקעות בע"מ ושווי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה שלה הסתכם בכ-14.8 מיליארד ₪ בסוף יוני 2024. בארה"ב פועלת החברה בעיקר דרך השליטה בחברת נכסים ובנין באמצעות החזקה מלאה במגדל Bryant 10 במנהטן ששוויו עמד בסוף יוני 2024 על 650 מיליון דולר. החברה מוחזקת כיום בידי מגה אור החזקות בע"מ (29.9%, ilA+/Stable/ilA-1), אלקו בע"מ (29.8%, ilAA-/Stable/ilA-1+), חברה פרטית בבעלותו של מר רמי לוי (10.96%), והשאר בידי בעלי עניין נוספים והציבור.

נזילות

אנו בוחנים את נזילות החברה ברמת הסולו המורחב (בעיקר ללא פעילות נכסים ובנין). אנו רואים את רמת הנזילות של דסק"ש בשלב זה כ"פחות מהולמת", אף שאנו מעריכים כי היחס בין מקורות החברה לבין השימושים שלה יעלה על 1.2x ב-12 החודשים שהחלו ב-1 ביולי 2024. זאת בשל נגישותה המוגבלת של החברה לשוק ההון ולמערכת הבנקאית, אי יכולתה לעמוד בתרחישי קיצון ואי עמידה בחלק מהתניותיה הפיננסיות נכון לסוף יוני 2024. בחישוב המקורות הזמינים נלקחה בעיקר יתרת המזומנים, התמורה ממכירת אלרון והחזר בגין היטל השבחה, והשימושים כוללים בעיקר חלויות חוב, FFO (funds from operations) תזרימי שלילי ורכישת מניות נכסים ובנין.

להלן המקורות והשימושים העיקריים של החברה ב-12 החודשים שהחלו ב-1 ביולי 2024:

מקורות עיקריים	שימושים עיקריים
• מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-767 מיליון ₪. • תמורה נטו של כ-196.5 מיליון ₪ ממכירת החזקות החברה באלרון. • החזר בסך 9 מיליון ₪ בגין היטל השבחה.	• חלויות שוטפות של כ-556 מיליון ₪. • FFO תזרימי שלילי של כ-50 מיליון ₪. • רכישת מניות נכסים ובנין תמורת כ-7.1 מיליון ₪.

ניתוח התניות

לחברה מספר התניות פיננסיות כלפי מחזיקי איגרות החוב. להבנתנו, נכון לסוף יוני 2024 החברה אינה עומדת בהתניה בסדרות אג"ח י' ו-י"א לשמירה על שווי נכסי נקי של 1.1 מיליארד ₪ או על יחס של 75% ו-70%, בהתאמה, בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של החברה, שחריגה ממנה מובילה להעלאת ריבית של 0.25%. בסוף יוני 2024 עמד השווי הנכסי הנקי על 224 מיליון ₪ והיחס בין החוב הפיננסי נטו לשווי הנכסי על כ-78%, ולכן לא עמדה החברה בהתניות אלה. עפ"י החברה, היא עמדה בהתניות אלה בסוף ספטמבר 2024.

התאמות לדירוג

פיזור עסקי: ניטרלי (אין השפעה)

מבנה הון: ניטרלי (אין השפעה)

נזילות: פחות מהולמת (אין השפעה)

מדיניות פיננסית: ניטרלית (אין השפעה)

ניהול, אסטרטגיה וממשל תאגידי: ניטרליים (אין השפעה)

השוואה לקבוצת ייחוס: ניטרלית (אין השפעה)

גורמי סביבה, חברה וממשל תאגידי

לגורמי ESG אין השפעה מהותית על ניתוח דירוג האשראי של חברת השקעות דיסקונט בע"מ.

ניתוח שיקום חוב

שיקולים עיקריים

- אנו מאשררים את הדירוג 'ilBBB', זהה לדירוג המנפיק, לסדרות האג"ח הלא מובטחות של דסק"ש (סדרות ו', י' ו-י"א). דירוג שיקום החוב לסדרות הוא '4', ומשקף את הערכתנו כי בהינתן תרחיש כשל פירעון היפותטי, שיעור שיקום החוב יהיה 30%-50%.

- דירוג שיקום החוב של סדרות האג"ח מושפע בעיקר מרמת המינוף הנוכחית של החברה וממבנה החוב. הגדלה משמעותית של החוב המובטח עשויה להשפיע לשלילה על שיעור שיקום החוב של החוב הלא מובטח.

הנחות עיקריות לתרחיש כשל פירעון היפותטי

- שנת אירוע כשל פירעון היפותטי: 2027
- מיתון עמוק בכלכלת ישראל ובארה"ב יתבטא, בין היתר, בירידה בביקוש לשטחי משרדים, שתוביל לירידה מהותית בשיעורי התפוסה ובדמי השכירות המשמשים לשירות חוב ולשחיקה מהותית בשווי הנכסים.
- החברה תמשיך לפעול כעסק חי, הערכה הנתמכת במיקומים המרכזיים של נכסיה שיאפשרו לה להשיג מימון מחדש כדי לפרוע חלק מהתחייבויותיה.
- שווי מניות חברת הבת נכסים ובנין יקטן ב-60% בהתחשב ברמת הסחירות שלהן.
- החברה תמשיך לפעול כעסק חי, הערכה הנתמכת במיקומים המרכזיים של נכסיה שיאפשרו לה להשיג מימון מחדש כדי לפרוע חלק מהתחייבויותיה.

מפל תשלומים בסיסי בעת כשל הפירעון

- שווי כעסק חי (ברוטו) לפי שווי נכסי: כ-525 מיליון ₪
- עלויות אדמיניסטרטיביות: 5%
- שווי פנוי לכיסוי חוב לא מובטח: כ-499 מיליון ₪
- סך החוב הלא מובטח: כ-1.061 מיליארד ₪
- הערכת שיעור שיקום החוב הלא מובטח (סדרות ו', י', ו-י"א): 30%-50%

נתוני החוב כוללים ריבית צבורה חצי-שנתית והפירעונות הקרובים של אגרות החוב.

השפעת הערכת שיקום חוב על דירוג החוב ביחס לדירוג המנפיק

הערכת שיקום חוב באחוזים	תיאור	ציון הערכת שיקום חוב	דירוג הסדרה מעל/מתחת לדירוג המנפיק
100%	צפי להחזר מלא	1+	3+ נוצ'ים
100%-90%	שיקום חוב גבוה מאד	1	2+ נוצ'ים
90%-70%	שיקום חוב גבוה	2	1+ נוץ'
70%-50%	שיקום חוב משמעותי	3	0 נוצ'ים
50%-30%	שיקום חוב ממוצע	4	0 נוצ'ים
30%-10%	שיקום חוב צנוע	5	1- נוץ'
10%-0%	שיקום חוב זניח	6	2- נוצ'ים

דירוגי שיקום חוב מוגבלים במדינות מסוימות על מנת להביא בחשבון סיכויי שיקום חוב מופחתים במדינות אלו. דירוגי שיקום חוב של הנפקות חוב לא מובטחות מוגבלות גם הן בדרך כלל (למידע נוסף ראו שלב 6, פסקאות 90-98 של המתודולוגיה להערכת שיקום חוב של תאגידים לא פיננסיים, 7 בדצמבר, 2016).

מתודולוגיה ומאמרים קשורים

- מתודולוגיה - כללי: עקרונות הדירוג של S&P, 16 בפברואר, 2011
- מתודולוגיה: סיכון ענפי, 19 בנובמבר, 2013
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת סיכון מדינה, 19 בנובמבר, 2013
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת פרופיל הנזילות של תאגידים, 16 בדצמבר, 2014
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת שיקום חוב של תאגידים לא-פיננסיים, 7 בדצמבר, 2016
- מתודולוגיה: גורמי מפתח לדירוג חברות נדל"ן, 26 בפברואר, 2018
- מתודולוגיה: מתודולוגיה לחישוב יחסים פיננסיים והתאמות, 1 באפריל, 2019
- מתודולוגיה - כללי: דירוג חברות בקבוצה, 1 ביולי, 2019
- מתודולוגיה - כללי: סיכוני אשראי הנובעים מגורמי סביבה, חברה וממשל תאגידי, 10 באוקטובר, 2021
- מתודולוגיה - כללי: דירוג אשראי בסולמות מקומיים, 8 ביוני, 2023
- מתודולוגיה: מתודולוגיה כללית לדירוג תאגידים, 7 בינואר, 2024
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת ניהול וממשל תאגידי של חברות לא פיננסיות, 7 בינואר, 2024
- מתודולוגיה: מתודולוגיה ענפית לדירוג תאגידים, 4 באפריל, 2024
- סולמות דירוג והגדרות: הגדרות סולמות הדירוג של S&P Global Ratings , 9 ביוני, 2023
- סולמות דירוג והגדרות: הקשר בין סולם הדירוג הגלובלי לסולם הדירוג המקומי, 1 בפברואר, 2024

רשימת דירוגים

חברת השקעות דיסקונט בעמ	דירוג	תאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה	תאריך אחרון בו נעשה עדכון לדירוג
דירוג(י) המנפיק			
טווח ארוך	ilBBB\Stable	01/08/1994	19/05/2024
דירוג(י) הנפקה			
חוב בכיר בלתי מובטח			
סדרה ו	ilBBB	21/12/2006	19/05/2024
סדרה י	ilBBB	31/08/2017	19/05/2024
סדרה יא	ilBBB	21/07/2021	19/05/2024
היסטוריית דירוג המנפיק			
טווח ארוך			
מאי 19, 2024	ilBBB\Stable		
דצמבר 21, 2023	ilBBB-\Watch Dev		
נובמבר 06, 2023	ilBB+\Negative		
מרץ 28, 2023	ilBBB\Watch Neg		
מאי 10, 2021	ilBBB\Stable		
אפריל 07, 2020	ilBBB-\Negative		
יולי 23, 2019	ilBBB\Negative		
אפריל 18, 2019	ilBBB+\Negative		
מרץ 25, 2018	ilBBB+\Stable		
אוגוסט 02, 2017	ilBBB\Positive		
פברואר 26, 2017	ilBBB\Stable		
יולי 27, 2016	ilBBB-\Positive		
פברואר 03, 2015	ilBBB-\Negative		
דצמבר 23, 2014	ilBBB\Stable		
מרץ 10, 2014	ilBBB+\Stable		
אוגוסט 29, 2013	ilBBB\Stable		
ספטמבר 19, 2012	ilBBB\Negative		
מאי 13, 2012	ilA-\Negative		
נובמבר 02, 2011	ilA-\Stable		
אוקטובר 03, 2011	ilA-\Watch Neg		
ינואר 03, 2011	ilA+\Negative		
יולי 29, 2009	ilA+\Stable		
נובמבר 30, 2008	ilAA\Watch Neg		
דצמבר 21, 2006	ilAA\Stable		
מאי 12, 2003	ilAA		
אוגוסט 01, 1994	ilAAA		

פרטים נוספים	
זמן בו התרחש האירוע	07/10/2024 14:16
זמן בו נודע לראשונה על האירוע	07/10/2024 14:16
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. 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.

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.spglobal.com/ratings, ויכולים גם להיות מופצים באמצעים אחרים, כולל בפרסומים של S&P ושל צדדים שלישיים.