Maalot
S&P Global Ratings

ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

2 בינואר 2025

דירוג חדש

קביעת דירוג מנפיק 'ilBBB+', התחזית יציבה; קביעת דירוג 'ilA-' לאג"ח מובטחות סדרה א' ודירוג 'ilBBB+' לאג"ח לא מובטחות סדרה ב' וסדרה ג' (חדשה)

אנליסט אשראי ראשי:

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

אנשי קשר נוספים:

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

סאם ריינולדס 972-3-7539718 sam.reynolds2@spglobal.com

תוכן עניינים

תמצית פעולת הדירוג....3
שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג....3
תחזית הדירוג....5
התרחיש השלילי....5
התרחיש החיובי....6
תיאור החברה....6
תרחיש הבסיס....6
נזילות....7
התניות פיננסיות....8
התאמות לדירוג....8
גורמי סביבה, חברה וממשל תאגידי....8
ניתוח שיקום חוב....8
שיקולים עיקריים....8
הנחות עיקריות לתרחיש כשל פירעון היפותטי....8

מפל תשלומים בסיסי בעת כשל הפירעון 9
מתודולוגיה ומאמרים קשורים.....9
רשימת דירוגים 10

תמצית פעולת הדירוג

- ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ ("אזורים ליווינג" או "החברה") היא קרן להשקעות במקרקעין הפועלת בתחום המגורים להשכרה ארוכת טווח בישראל, בבעלות אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("אזורים", כ-36%), משקיעים מוסדיים והציבור.

- פרופיל הסיכון העסקי של החברה נתמך בביצועים תפעוליים יציבים המשתקפים בשיעור תפוסה גבוה ויציב של כ-99%, בקצב עליית דמי השכירות ובמיקומי הנכסים. מאידך, היקף הפעילות הנוכחי והריכוזיות במספר מצומצם של מתחמים מגבילים את הערכתנו לפרופיל הסיכון העסקי. פרופיל הסיכון הפיננסי משקף בשלב זה חולשה בתזרים השוטף וביחסי הכיסוי וזאת לאור שיעור ייזום גבוה ביחס לתיק הנכסים המניב הנוכחי.

- העובדה שהחברה כפופה לרגולציה על קרנות ריט למגורים, המקנה יציבות ושקיפות גבוהה וכן נגישות גבוהה למקורות מימון מגוונים, לצד חשיבותה האסטרטגית לאזורים, בין היתר בשל שיעור ההחזקה, זהות בשם המותג, זהות ההנהלה הבכירה ותמיכה פיננסית שהתבטאה בהשתתפות בהנפקות ההון של החברה, מפחיתים, להערכתנו, את הסיכונים לעיל ותומכים בדירוג.

- ב-2 בינואר 2025 קבענו דירוג מנפיק 'ilBBB+' לריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ. בנוסף קבענו דירוג 'ilA-' לאיגרות חוב מובטחות (סדרה א') ודירוג 'ilBBB+' לאיגרות חוב לא מובטחות (סדרה ב'). כמו כן, אנו מודיעים על דירוג 'ilBBB+' לאיגרות חוב לא מובטחות בהיקף של עד 100 מיליון ₪ ע.נ. שבכוונת החברה להנפיק באמצעות הנפקת סדרה חדשה, סדרה ג'. תמורת ההנפקה תשמש בעיקר לפעילותה השוטפת של החברה ולמחזור חוב פיננסי קיים.

- התחזית היציבה משקפת את הערכתנו כי ב-12 החודשים הקרובים תציג החברה המשך גידול בתיק הנכסים המניבים בהתאם לתוכניותיה העסקיות, תוך שמירה על ביצועים תפעוליים יציבים וקצב אכלוס גבוה בפרויקטים החדשים ועל יחס מתואם חוב לחוב והון עצמי של כ-65%, בין היתר בהתבסס על מדיניותה הפיננסית. תחזית הדירוג היציבה משקפת גם את הערכתנו כי חשיבותה האסטרטגית של החברה לאזורים תישמר.

שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג

פרופיל הסיכון העסקי של אזורים ליווינג נתמך בפעילות בתחום המגורים להשכרה ארוכת-טווח שאנו מעריכים את הסיכון בו כבינוני-נמוך. תיק הנכסים המניבים של החברה כלל ב-30 בספטמבר 2024 770 דירות פעילות בבעלות מלאה בשווי של כ-1.9 מיליארד ₪. אנו מעריכים כי איכות הנכסים ומיקומם, בעיקר באזורי ביקוש, מאפשרים לחברה להציג ביצועים תפעוליים יציבים ושיעור שיווק גבוה, בדרך כלל עוד בשלב טרום-אכלוס. החברה הציגה גידול של כ-5.5% ב-NOI (net operating income) בשלושת הרבעונים הראשונים של 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2023, ושמרה על שיעור תפוסה גבוה ויציב של כ-99%. מבנה חוזי השכירות,

לרוב לתקופה ארוכה של חמש שנים עם עליות קבועות בדמי השכירות, תומך בנראות גבוהה של הכנסות ותזרימי מזומנים מהנכסים המניבים. פרופיל הסיכון העסקי נתמך גם בצפי לגידול של תיק הנכסים המניב ושל בסיס ה-EBITDA. זאת בהתבסס על סיום ההקמה וקבלת טופס אכלוס בנובמבר 2024 בפרויקט באשקלון הכולל מאה יחידות דיור שבמרביתן נחתמו חוזי שכירות, וצפי לסיום הקמה בסוף 2025 של פרויקט בת ים הכולל תשעים ושמונה יחידות דיור. החברה מעורבת גם בארבעה פרויקטי ייזום שמרביתם במסגרת "דירה להשכיר" הכוללים כ-1,082 יחידות דיור (בירושלים, לוד ותל אביב), אולם אנו מעריכים כי פרויקטים אלה אינם צפויים להניב בשנתיים הקרובות.

בשנה האחרונה חלה התאוששות בצד הביקוש של שוק הדיור בישראל, שדחפה לעלייה של כ-6.7% במדד מחירי הדירות ב-12 החודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2024. אנו צופים עלייה שנתית של 6%-8% במדד מחירי הדירות ב-2024 ומעריכים כי, בהינתן המבנה הדמוגרפי בישראל והצפי לצמיחת התמ"ג ב-2025, וככל שיתמתנו הסיכונים הביטחוניים והגיאופוליטיים, מספר העסקאות יגדל וייתכן שמדד מחירי הדירות יעלה בקצב חד יותר וכפועל יוצא ישפיע לחיוב על דמי השכירות ועל שווי הנכסים של החברה.

פרופיל הסיכון העסקי מוגבל לדעתנו בשל היקף פעילות נמוך יחסית וריכוזיות גבוהה במספר מצומצם של מתחמים. הנכס "בית בפארק" באור יהודה, הכולל 364 יחידות דיור, היווה כ-45% משווי הנדל"ן להשקעה של החברה בסוף הרבעון השלישי של 2024. היקף ייזום גבוה מגביל גם כן את הערכתנו לפרופיל הסיכון העסקי, היות שהפעילות היזמית מסוכנת יותר מהפעילות המניבה. עם זאת אנו מעריכים שעם הבשלת הפרויקטים בהקמה וצמיחת תיק הנכסים המניבים – סיכונים אלה יפחתו.

פרופיל הסיכון הפיננסי מאופיין בחולשה בקצב ייצור תזרים המזומנים השוטף וביחסים הפיננסיים. יחס הכיסוי המתואם EBITDA להוצאות מימון צפוי לעמוד בסוף 2024 על כ-0.3x, ואנו צופים כי הוא יישאר נמוך משמעותית מ-1.0x בשנתיים הקרובות. אנו מעריכים כי החולשה ביחס הכיסוי נובעת מהיקף ייזום גבוה בהשוואה לפעילות המניבה, המוביל להיקף גדול של הוצאות מימון המשויכות לפרויקטים בייזום והלוואות קרקע ללא תרומה לבסיס ה-EBITDA. אנו מעריכים כי עם השלמת הפרויקטים שבייזום וכניסתם לשלב ההנבה, תוך גידול חלקם של הנכסים המניבים מכלל הפעילות, יגדל תזרים המזומנים השוטף מפעילות ויחס הכיסוי עשוי להשתפר לכ-1.0x. יחס המינוף המאזני המתואם חוב לחוב והון עצמי עמד בסוף הרבעון השלישי של 2024 על כ-68%. להבנתנו, החברה מחויבת לשמירה על יעדי מינוף מקסימליים, כך שצמיחת הפעילות תמומן באמצעות אמצעים הוניים כפי שהשתקף בהנפקות הון בשנים האחרונות, מכירת יחידות דיור המותרת בהתאם לתנאי מכרזי "דירה להשכיר" והכנסת שותפים לפרויקטים. כך למשל גייסה החברה סך של כ-70 מיליון ₪ בסוף דצמבר 2024 במסגרת מימוש כתבי אופציה סחירים למניות סדרה 1, מימשה דירות בפרויקט אשקלון (על פי דוח הרבעון שלישי של 2024 נחתמו 25 חוזי מכר מתוך 96 יחידות דיור), וחתמה על מזכר הבנות למימוש 49% מפרויקט צומת פת בירושלים למגדל חברה לביטוח בע"מ תמורת כ-137 מיליון ₪. אנו צופים כי החברה

תשמור לאורך זמן על יחס מינוף מתואם חוב לחוב והון עצמי של כ-65%, רמה ההולמת את הדירוג, בין היתר בהתבסס על מדיניותה הפיננסית.

אזורים היא המחזיקה הגדולה באזורים ליווינג, עם שיעור החזקה של כ-36%, ומחזיקה גם בבעלות מלאה בחברת הניהול של החברה. המותג הזהה, זהות ההנהלה הבכירה בחברה מטעם אזורים והעובדה שיו"ר דירקטוריון החברה הוא גם יו"ר דירקטוריון אזורים ובעל השליטה בה, מחזקים את הערכתנו לחשיבות האסטרטגית של החברה לאזורים. ההון שהזרימה אזורים לאזורים ליווינג בשנים האחרונות, כולל במסגרת מימוש האופציות בסוף דצמבר 2024, חיזקו את בסיס ההון של החברה ואפשרו לה לממש את תוכניות ההתרחבות שלה, ומעידות גם כן על חשיבותה לאזורים. בנוסף מקבלת החברה שירותי ייזום מאזורים, שאנו מעריכים שיש לה מעמד תחרותי מוביל בתחום הייזום למגורים בישראל. במסגרת הסכם הייזום מעניקה אזורים לחברה ליווי בתכנון הפרויקטים, ניהול הקמתם וניהול כללי של כל תהליך הייזום. גורמים אלה תומכים בהערכתנו לחשיבות האסטרטגית של אזורים ליווינג לאזורים ומשפיעים לחיוב על דירוג החברה.

אנו מעריכים כי מבנה הבעלות הנוכחי, הכולל בין היתר החזקת מניות החברה בידי אזורים לצד גופים פיננסיים מובילים בישראל, מקנה לחברה נגישות גבוהה לשוק ההון, שמעניקה לה גמישות בהנפקות הון למימון צמיחה עתידית של תיק הנכסים תוך שמירה על רמת המינוף בהתאם למדיניותה הפיננסית.

אנו מעריכים כי העובדה שהחברה כפופה לרגולציה על קרנות ריט למגורים מקנה יציבות ושקיפות גבוהה התומכים בדירוג. בנוסף, תנאי השוק למגורים בישראל, הכוללים ביקוש גובר לדיור, תומכים בנראות תזרימי המזומנים העתידיים של החברה ומקנים למודל העסקי והפיננסי שלה יציבות ושקיפות גבוהה בהשוואה לקבוצת הייחוס, גורמים שאנו רואים כתומכים בדירוג.

תחזית הדירוג

התחזית היציבה משקפת את הערכתנו כי ב-12 החודשים הקרובים תציג החברה המשך גידול בתיק הנכסים המניבים בהתאם לתוכניותיה העסקיות, תוך שמירה על ביצועים תפעוליים יציבים וקצב אכלוס גבוה בפרויקטים החדשים ועל יחס מתואם חוב לחוב והון עצמי של כ-65%, בין היתר בהתבסס על מדיניותה הפיננסית. תחזית הדירוג היציבה משקפת גם את הערכתנו כי חשיבותה האסטרטגית של החברה לאזורים תישמר.

התרחיש השלילי

ננקוט פעולת דירוג שלילית אם החברה תציג יחס מינוף מתואם חוב לחוב והון עצמי גבוה משמעותית מ-65% לאורך זמן, או אם לא יחול שיפור מתמשך בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת וביחס הכיסוי המתואם EBITDA להוצאות מימון בהתאם לתרחיש הבסיס שלנו. תרחיש זה עשוי להתממש אם החברה תבצע השקעות בהיקף מהותי החורג מתרחיש הבסיס או תגדיל מהותית את היקף הייזום, או אם תחול התדרדרות בביצועים התפעוליים של הנכסים המניבים. אנו עשויים לנקוט פעולת דירוג שלילית גם אם נעריך כי פחתה החשיבות האסטרטגית של החברה לאזורים.

התרחיש החיובי

נשקול פעולת דירוג חיובית אם נעריך כי חל שיפור במאפיינים העסקיים, כולל גידול מהותי בתיק הנכסים המניבים ובפיזורו תוך שמירה על ביצועים תפעוליים יציבים. פעולת דירוג חיובית תלויה גם בשיפור ביחסים הפיננסיים המתואמים כך שיחס הכיסוי יעלה על 1.0x, יחד עם תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת ושמירה על המדיניות הפיננסית.

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 ומדינת ישראל – דוח מלא, 13 בנובמבר 2024). עם התפתחות המצב, נעדכן את הנחותינו והערכותינו בהתאם.

תיאור החברה

ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ נוסדה ב-2019 ומתמקדת בהחזקה וניהול של נכסי נדל"ן מניב למגורים בישראל. ליבת הפעילות של החברה היא השכרה ארוכת טווח של יחידות דיור הממוקמות בתוך קהילות משפחתיות, והיא מפעילה הן יחידות להשכרה בשוק חופשי והן יחידות דיור בשכירות מפוקחות ("דירה להשכיר").

היקף פעילות הייזום ומינוף החברה מוגבלים בהתאם לרגולציה על קרנות ריט ולמדיניות החברה. במסגרת החוק היא זכאית להטבות מס ייעודיות, בין היתר מס רכישה מופחת בשיעור 0.5%, פטור ממע"מ, פטור ממס שבח בהחזקת דירות לטווח ארוך ופטור ממס חברות ברמת הקרן. בעלת המניות העיקרית בחברה היא אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ, המחזיקה כ-36% מהמניות. שאר בעלי המניות הם גופים מוסדיים פיננסיים מובילים בישראל והציבור.

תרחיש הבסיס

תרחיש הבסיס שלנו מתבסס על ההנחות המרכזיות שלהלן:

- צמיחה אפסית בתמ"ג, שיעור אינפלציה של כ-3.4% ושיעור אבטלה של כ-3.3% בשנת 2024. בשנת 2025 צפויה צמיחת תמ"ג של כ-2.2%, האטה באינפלציה לכ-2.8% ויציבות בשיעור האבטלה. ב-2026 צפויה האצה בצמיחה הכלכלית שתתבטא בגידול של כ-5% בתמ"ג, בירידה בשיעור האינפלציה לכ-2.5% ובשיעור אבטלה של כ-3%.
- NOI של כ-55 מיליון ₪ ב-2024 ושל כ-60-62 מיליון ב-2025, בהתבסס על שיעור התפוסה הנוכחי, על תמהיל החוזים הקיימים ועל צפי להנבה של נכסים חדשים על סמך קצב שיעור ההשכרה המקדמי. שיעור NOI של כ-90%.

- תזרים של כ-100-120 מיליון ₪ בשנים 2024-2025 ממימוש דירות בפרויקט אשקלון המותרות למכירה על פי תנאי המכרז.
- השקעות בהיקף כולל של כ-250-300 מיליון ₪ בשנים 2024-2025.
- תקבלים של כ-180 מיליון ₪ ב-2025 מהכנסת שותף בפרויקט צומת פת בירושלים והחזרים מביטול השקעה בפרויקטים שנרכשו מצדדים שלישים.
- תקבולים של כ-70 מיליון ₪ ב-2024 ממימוש כתבי אופציה סחירים למניות סדרה 1 . אנו מניחים הנפקות הון כחלק מרכישת נכסים חדשים וכחלק ממדיניות פיננסית לשמירה על המינוף.
- נטרול מזומן חלקי מהחוב המתואם לצורך חישוב יחסי המינוף.

תחת תרחיש הבסיס שלנו, היחסים הפיננסיים צפויים לעמוד בשנים 2024-2025 על:

- יחס מתואם חוב לחוב והון עצמי של כ-65%-67%
- יחס מתואם EBITDA להוצאות מימון של כ-0.3x-0.5x

נזילות

אנו מעריכים את רמת הנזילות של אזורים ליווינג כהולמת. אנו מעריכים כי היחס בין המקורות ברמת ודאות גבוהה לבין השימושים יעלה על 1.2x ב-12 חודשים שהתחילו ב-1 באוקטובר 2024. הערכתנו מתבססת על היקף יתרות המזומנים שבידי החברה ביחס לחלויות החוב שלה. אנו מעריכים כי היות החברה קרן ריט, מבנה הבעלות וההשתייכות לקבוצת אזורים, מקנים לחברה נגישות גבוהה לשוק ההון הישראלי, כמשתקף בהנפקות ההון והחוב בשנים האחרונות.

בתרחיש הבסיס שלנו אנו מניחים כי המקורות העומדים לרשות החברה ב-12 חודשים שהחלו ב-1 לאוקטובר 2024 הם:

- מזומנים, שווה מזומנים ופיקדונות מיועדים לפירעון חוב בסך של כ-115 מיליון ₪.
- תקבולים נטו ממכירת יחידות דיור בהיקף של כ-21 מיליון ₪.
- תקבולים של כ-148 מיליון ₪ בגין השלמת מימון מחדש בפרויקט דיור להשכרה באשקלון והשבת תשלומים בגין ביטול הסכמי רכישה.
- תקבולים של כ-70 מיליון ₪ בגין מימוש כתבי אופציה סחירים למניות סדרה 1.

ההנחות שלנו לגבי השימושים של החברה לאותה תקופה הן:

- פירעון חוב זמן קצר וחלויות חוב לזמן ארוך בהיקף של כ-115 מיליון ₪.
- השקעות הוניות בפרויקטים בפיתוח בהיקף של כ-100 מיליון ₪.

התניות פיננסיות

לקבוצה מספר התניות פיננסיות כלפי בעלי איגרות החוב, בנקים ומוסדות פיננסיים. להבנתנו, לקבוצה מרווח הולם ביחס להתניותיה הפיננסיות.

התאמות לדירוג

פיזור עסקי: ניטרלי (אין השפעה)

מבנה הון: ניטרלי (אין השפעה)

נזילות: הולמת (אין השפעה)

מדיניות פיננסית: ניטרלית (אין השפעה)

ניהול, אסטרטגיה וממשל תאגידי: ניטרליים (אין השפעה)

השוואה לקבוצת ייחוס: חיובית (+1)

גורמי סביבה, חברה וממשל תאגידי

לגורמי ESG אין השפעה מהותית על ניתוח דירוג האשראי של ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ.

ניתוח שיקום חוב

שיקולים עיקריים

- אנו קובעים דירוג 'ilA-', רמת דירוג (נוץ') אחת מעל דירוג המנפיק, לסדרת האג"ח המובטחת של אזורים ליווינג (סדרה א'). דירוג שיקום החוב לסדרה זו הוא '2' ומשקף את הערכתנו כי בהינתן כשל פירעון היפותטי, שיעור שיקום החוב יהיה 70%-90%. דירוג שיקום החוב של סדרת האג"ח המובטחת מביא בחשבון את איכות הנכסים המשועבדים (ובפרט את ערבויות חוק המכר), ואת מגבלת ה-LTV של 80% על פי שטר הנאמנות.
- אנו קובעים דירוג 'ilBBB+', זהה לדירוג המנפיק, לסדרות האג"ח הלא מובטחות (סדרה ב' וסדרה חדשה ג'). דירוג שיקום החוב לסדרות אלו הוא '4' ומשקף את הערכתנו כי בהינתן כשל פירעון היפותטי, שיעור שיקום החוב יהיה 30%-50%.

הנחות עיקריות לתרחיש כשל פירעון היפותטי

- שנת אירוע כשל פירעון היפותטי: 2027
- מיתון עמוק בכלכלת ישראל ועלייה בשיעור האבטלה יובילו למשבר בענף הנדל"ן ולצמצום משמעותי בביקוש לדירות. כתוצאה מכך תחול ירידה בשיעורי התפוסה, בדמי השכירות, בשווי הנכסים ובתזרימי המזומנים לרמה הנמוכה מצורכי שירות קרן וריבית.
- החברה תמשיך לפעול כעסק חי, הערכה הנתמכת במיקומי הפרויקטים והנכסים שברשותה.
- שווי הדירות המניבות יקטן ב-30% בהתחשב באיכותן ומיקומן ובצורך במימוש מהיר.

- שווי הנדל"ן בהקמה יקטן ב-35% בהתחשב במיקומי הפרויקטים.

מפל תשלומים בסיסי בעת כשל הפירעון

- שווי כעסק חי (ברוטו) לפי שווי נכסי: כ-2.3 מיליארד ₪
- עלויות אדמיניסטרטיביות: 5%
- שווי פנוי לכיסוי חוב בנקאי מובטח: כ-2.2 מיליארד ₪
- סך חוב בנקאי מובטח: כ-1.7 מיליארד ₪
- שווי פנוי לכיסוי חוב מובטח (סדרה א'), בהתחשב בשווי הבטוחות הספציפיות והשתתפות לפי חלקה בשווי הפנוי לכיסוי החוב הלא מובטח: כ-290 מיליון ₪
- סך חוב מובטח (סדרה א'): כ-323 מיליון ₪ (בהתחשב בשיעור ה-LTV המקסימלי)
- הערכת שיעור שיקום חוב מובטח (סדרה א'): 70%-90%
- שווי פנוי לכיסוי החוב הלא מובטח: כ-208 מיליון ₪
- סך חוב לא מובטח (סדרה ב', סדרה ג' שבכוונת החברה להנפיק, ויתרת האג"ח המובטחות שלא כוסו על ידי הבטוחות הספציפיות): כ-425 מיליון ₪
- הערכת שיעור שיקום חוב בלתי מובטח (סדרות אג"ח ב' ו-ג'): 30%-50%

נתוני החוב כוללים ריבית צבורה חצי-שנתית.

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
- סולמות דירוג והגדרות: הגדרות סולם הדירוג של S&P Global Ratings, 2 בדצמבר, 2024
- סולמות דירוג והגדרות: הקשר בין סולם הדירוג הגלובלי לסולם הדירוג המקומי, 1 בפברואר, 2024

רשימת דירוגים

ריט אזורים - ה.פ ליווינג בעמ	דירוג	תאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה	תאריך אחרון בו נעשה עדכון לדירוג
דירוג(י) המנפיק			
טווח ארוך	ilBBB+\Stable	02/01/2025	02/01/2025
דירוג(י) הנפקה			
חוב בכיר מובטח			
סדרה א	ilA-	02/01/2025	02/01/2025
חוב בכיר בלתי מובטח			
סדרה ב	ilBBB+	02/01/2025	02/01/2025
סדרה ג	ilBBB+	02/01/2025	02/01/2025
היסטוריית דירוג המנפיק			
טווח ארוך			
ינואר 02, 2025	ilBBB+\Stable		

פרטים נוספים	
זמן בו התרחש האירוע	02/01/2025 14:45
זמן בו נודע לראשונה על האירוע	02/01/2025 14:45
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.