Maalot
S&P Global Ratings

# חברת השקעות דיסקונט בע"מ

**30 ביולי 2025**

## אשרור דירוג
## אשרור דירוג 'ilBBB', התחזית יציבה


**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 ..... 3
תחזית הדירוג ..... 3
התרחיש השלילי ..... 4
התרחיש החיובי ..... 4
תיאור החברה ..... 4
תרחיש הבסיס ..... 4
הנחות עיקריות ..... 4
יחסים עיקריים ..... 5
הפרופיל העסקי ..... 5
הפרופיל הפיננסי ..... 5
נזילות ..... 6
ניתוח התניות ..... 6
התאמות לדירוג ..... 6
גורמי סביבה, חברה וממשל תאגידי ..... 7
ניתוח שיקום חוב ..... 7
שיקולים עיקריים ..... 7
הנחות עיקריות לתרחיש כשל פירעון היפותטי ..... 7
מפל תשלומים בסיסי בעת כשל הפירעון ..... 7
התאמות לדיווח הכספי ..... 8

מתודולוגיה ומאמרים קשורים..... 9
רשימת דירוגים ..... 9

## תמצית

| חוזקות עיקריות | סיכונים עיקריים |
|---|---|
| • שליטה בחברה לנכסים ולבנין בע"מ אשר לה שליטה בחברת גב ים לקרקעות בע"מ עם מעמד תחרותי גבוה ומותג מוביל בתחום הנדל"ן המשרדי ובמגזר ההיי-טק.<br>• תיק נכסים מניבים איכותי עם פיזור גבוה של נכסים ושוכרים, נכסים במיקומים איכותיים ושיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן.<br>• גמישות פיננסית בהתבסס על היקף מניות חברת הבת שאינן משועבדות. | • חשיפה לשוק המשרדים בישראל ובניו יורק העשוי להיות מושפע משינויים מקרו-כלכליים.<br>• חשיפה לנכס מהותי בניו יורק, מגדל 10 Bryant. עם זאת לאחרונה חתמה החברה על חוזי שכירות חדשים במגדל, בין השאר עם קבוצת אמזון.<br>• פוטנציאל לשחיקה ביחסים הפיננסיים בשל תוכניותיה העסקיות של חברת גב ים להרחבת תיק הנכסים והשינויים בסביבה המקרו-כלכלית אם החברה לא תפעל למתן חשיפה זו.<br>• נזילות 'פחות מהולמת' בעיקר בשל היקף חלויות החוב מול היקף המזומנים הזמינים. |

**ביצועיה התפעוליים של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש" או "החברה") מושפע בעיקר מההחזקה בגב-ים, שהיא כיום הפעילות העיקרית של הקבוצה.** ברבעון הראשון של 2025 הסתכם ה-NOI ( net operating income) של החברה בכ-179 מיליון ₪ (לא כולל מגדל 10 Bryant המסווג כפעילות מופסקת), צמיחה של כ-6.5% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. זאת בהמשך לצמיחה של כ-6.3% ב-2024 לכ-690 מיליון ₪. הצמיחה ב-NOI נבעה מהנבה של נכסים שהקמתם הסתיימה (בין היתר מגדלי מת"ם מזרח 2, גב-ים אשקלון, מפרץ חיפה מרלו"ג 4, רעננה וחולון 3), ומצמיחה ב-NOI מנכסים זהים הודות לעלייה ריאלית בדמי השכירות ובשל סביבת האינפלציה (חוזי השכירות צמודים למדד). שיעור התפוסה בישראל נותר גבוה, כ-96% בממוצע.

**החברה צפויה לשמור על יחסים פיננסיים מתואמים ההולמים את הדירוג.** בסוף 2024 עמד יחס המינוף המתואם חוב לחוב והון עצמי על כ-68%. יחס המינוף הושפע בעיקר מצורכי ההשקעה בפרויקטי הייזום של גב-ים ומחלוקת דיבידנד לבעלי זכויות מיעוט בחברות מאוחדות, בנטרול מכירת החזקות החברה בחברת סלקום, עליית בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומימוש חלקי של מניות גב-ים. יחס הכיסוי המתואם EBITDA להוצאות מימון היה כ-1.0x והושפע בין היתר מהוצאות המימון ומהוצאות ההצמדה (כתוצאה מסביבת האינפלציה). אנו מעריכים כי החברה צפויה לשמור על יחס כיסוי של כ-1.0x-1.1x ועל מינוף מאזני של כ-68%-70% בשנתיים הקרובות.

## 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 EBITDA להוצאות מימון של כ-1.0x 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.

## 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-70.51% בחברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין", 'ilA/Stable/ilA-1'), המחזיקה 71.69% ממניות חברת גב ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים", 'ilAA-/Stable/ilA-1+'), וששווי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה שלה הסתכם בכ-15.6 מיליארד ₪ בסוף מרץ 2025. בארה"ב פועלת החברה בעיקר דרך השליטה בחברת נכסים ובנין באמצעות החזקה מלאה במגדל Bryant 10 במנהטן ששוויו עמד בסוף מרץ 2025 על כ-659 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.

## תרחיש הבסיס

**הנחות עיקריות**

- צמיחה של כ-3.3% בתמ"ג בישראל ב-2025, שיעור אינפלציה של כ-2.8% ושיעור אבטלה של כ-3%. ב-2026 צמיחה של כ-3.9% בתמ"ג, שיעור אינפלציה של כ-2.1% ושיעור אבטלה של כ-3%.
- השפעה על פעילות גב-ים בשנים 2025-2026 משיעור התפוסה הנוכחי בתיק הנכסים המניבים ומתמהיל החוזים, תרומה של נכסים מניבים שהקמתם צפויה להסתיים (בין היתר פארק העברית, הרצליה 5 ורחובות בניין 5) והצמדת חוזי השכירות בישראל למדד.
- קיטון ב-EBITDA מהנכס Bryant 10 החל ממחצית 2025 בהתבסס על סיום חוזה השכירות של השוכר HSBC ובהתחשב בהסכם השכירות החדש שנחתם עם חברת Amazon.com Inc. ("אמזון", 'AA/Stable/A-1+') הכולל 16 חודשים ללא דמי שכירות.
- השקעות בהיקף כולל של כ-2.5-3.0 מיליארד ₪ ב-2025-2026.
- מימוש נכסים שאינם בליבת הפעילות.

- מימוש חלקי של מניות גב-ים על ידי נכסים ובניין תמורת כ-200 מיליון ₪ (הושלם ביולי 2025).
- חלוקת דיבידנדים, בעיקר לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות, בהתאם למדיניות של גב-ים.

**יחסים עיקריים**

| יחס פיננסי | 2024A | 2025E | 2026E |
|---|---|---|---|
| הוצאות מימון/EBITDA | כ-1.0x | 1.0x-כ | 1.1x-1.0x |
| חוב/חוב והון עצמי | כ-67.9% | 70%-68% | 70%-68% |
| חוב/EBITDA | כ-15.6x | 20x-18x | 20x-17x |

A-בפועל. E-צפוי.

## הפרופיל העסקי

הפרופיל העסקי של דסק"ש מושפע משליטה והחזקה מהותית במניות נכסים ובנין, בעלת השליטה בגב-ים. בסוף הרבעון הראשון של 2025 עמד שווי נכסי הנדל"ן של החברה במאוחד על כ-18.2 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.

בארה"ב, הפרופיל העסקי מושפע להערכתנו מחשיפה לנכס מהותי, מגדל 10 Bryant, המהווה כ-17% משווי תיק הנכסים המניב של החברה במאוחד. בהמשך להודעת אי חידוש הסכם השכירות מצד HSBC, שוכר העוגן במגדל 10 Bryant, שחוזה השכירות שלו פג בסוף אפריל 2025, השלימה נכסים ובנין בהצלחה חתימה על חוזים חדשים וחידושי חוזים בהיקף מהותי, תוך עלייה בדמי השכירות הממוצעים, כשהעיקרי ביניהם הוא חוזה שכירות ארוך טווח עם אמזון על כ-330 אלף ר"ר (כ-38% משטחי המגדל) עם אופציה בת 18 חודשים לשכור את מרבית יתרת השטח שפינה שוכר העוגן הקודם (כ-145 אלף ר"ר). בהתאם לכך עלה שיעור התפוסה הכולל במגדל לכ-80% (ובהינתן מימוש האופציה צפוי לעלות לתפוסה מלאה). להרחבה, ראו דוח דירוג גב ים מ-6 ביולי 2025 ודוח דירוג נכסים ובנין מ-1 ביולי 2025.

## הפרופיל הפיננסי

על פי תרחיש הבסיס שלנו, יחס הכיסוי המתואם EBITDA להוצאות מימון במאוחד צפוי להיות כ-1.0x-1.1x בשנתיים הקרובות. זאת בהתבסס על הגידול הצפוי בחוב מול צמיחה ב-NOI בפעילות גב-ים, בעיקר בשל חוזי השכירות הצמודים למדד והשלמה ואכלוס של פרויקטים בהקמה בשנתיים הקרובות, בין היתר פארק העברית בירושלים, מגדל O2 בהרצליה והמגדל החמישי ברחובות. יחס הכיסוי עשוי להיות מושפע גם מחוזי השכירות החדשים במגדל 10 Bryant.

יחס המינוף המאזני של נכסים ובניין עמד על כ-68% בסוף 2024. היחס הושפע בעיקר מצורכי ההשקעה בפרויקטי הייזום של גב-ים ומחלוקת דיבידנד לבעלי זכויות מיעוט בחברות מאוחדות, בנטרול מכירת החזקות החברה בחברת סלקום, עליית בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומימוש חלקי של מניות גב-ים. יחס המינוף המתואם במאוחד צפוי להתייצב על כ-70% בשנתיים הקרובות, וימשך להיות מושפע בעיקר מצורכי ההשקעה בפרויקטי הייזום של גב-ים ושל נכסים ובנין בארה"ב ומחלוקות דיבידנד כאמור. מנגד, צפי לעלייה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן ותזרימי המזומנים במאוחד עשויים למתן את העלייה במינוף. יצוין כי לחברה גמישות פיננסית מסוימת בהתבסס על היקף מניות נכסים ובנין שאינן משועבדות.

ביולי 2025 השלימה נכסים ובנין מכירת חלק ממניותיה בחברת גב-ים בתמורה כוללת של כ-200 מיליון ₪. מימוש המניות תורם למקורותיה הנזילים של נכסים ובנין שישמשו להבנתנו בעיקר לפירעונות חוב בחודשים הקרובים. כתוצאה מהמכירה קטן שיעור ההחזקה של נכסים ובנין בגב-ים לכ-71.7% מכ-74.1%.

## נזילות

רמת הנזילות של דסק"ש היא "פחות מהולמת". אנו מנתחים את נזילות החברה ברמת הסולו המורחב (ללא פעילות נכסים ובנין). אנו מעריכים כי היחס בין מקורות החברה ברמת ודאות גבוהה לבין השימושים שלה יהיה נמוך מ-1.2x ב-12 החודשים שהחלו ב-1 באפריל 2025. אנו מעריכים בנוסף כי לחברה אי יכולת לעמוד בתרחישי קיצון. מנגד, מניות נכסים ובנין לא משועבדות בשווי של כ-1.8 מיליארד ₪ מעניקות לחברה גמישות פיננסית וממתנות חלק מהסיכון. בחישוב המקורות הזמינים נלקחה בעיקר יתרת המזומנים והתמורה ממכירת החזקות החברה באמקו, והשימושים כוללים בעיקר חלויות חוב ו-FFO (funds from operations) תזרימי שלילי.

להלן המקורות והשימושים העיקריים של החברה ב-12 החודשים שהחלו ב-1 באפריל 2025:

| מקורות עיקריים | שימושים עיקריים |
|---|---|
| • מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-481 מיליון ₪.<br>• תמורה נטו בסך כ-7 מיליון ₪ ממכירה חלקית של החזקות החברה באמקו. | • חלויות שוטפות של כ-563 מיליון ₪.<br>• FFO תזרימי שלילי של כ-41 מיליון ₪. |

## ניתוח התניות

לחברה מספר התניות פיננסיות כלפי מחזיקי איגרות החוב. להבנתנו, לחברה מרווח הולם ביחס להתניותיה הפיננסיות.

## 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 '3', ומשקף את הערכתנו כי בהינתן תרחיש כשל פירעון היפותטי, שיעור שיקום החוב יהיה 50%-70%.
- דירוג שיקום החוב של סדרות האג"ח מושפע בעיקר מרמת המינוף הנוכחית של החברה וממבנה החוב הקיים. 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: 2028
- מיתון עמוק בכלכלת ישראל ובארה"ב יתבטא, בין היתר, בירידה בביקוש לשטחי משרדים, שתוביל לירידה מהותית בשיעורי התפוסה 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-65% בהתחשב ברמת הסחירות שלהן.

**מפל תשלומים בסיסי בעת כשל הפירעון**

- שווי כעסק חי (ברוטו) לפי שווי נכסי: כ-657 מיליון ₪
- עלויות אדמיניסטרטיביות: 5%
- שווי פנוי לכיסוי חוב לא מובטח: כ-624 מיליון ₪
- סך חוב לא מובטח: כ-1.01 מיליארד ₪
- הערכת שיעור שיקום החוב הלא מובטח (סדרות ו', י', ו-י"א): 50%-70%

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).

## התאמות לדיווח הכספי

על מנת להביא את הנתונים הפיננסיים לבסיס משותף בהשוואה לחברות מדורגות אחרות, אנו מבצעים התאמות לנתונים המדווחים בדוחות הכספיים אשר משמשים אותנו בחישוב היחסים הפיננסיים. להלן ההתאמות העיקריות לנתונים המאוחדים של חברת השקעות דיסקונט בע"מ לשנת 2024:

- קיזוז מזומנים זמינים, כהגדרתנו, מהחוב הפיננסי המדווח.
- איחוד ה-EBITDA, הוצאות המימון והחוב של מגדל Bryant 10 המסווג כפעילות מופסקת בדוחות החברה.
- סיווג הוצאות מימון שהוונו לפרויקטים כהוצאות מימון ברוטו.

**Discount Investments Corp.--Reconciliation Of Reported Amounts With S&P Global Ratings-Adjusted Amounts (Mil. NIS) for the Fiscal Year Ended Dec 31, 2024**

| | Debt | Shareholders' equity | EBITDA | Interest expense | S&P Global Ratings-adjusted EBITDA | Cash flow from operations |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Reported Amounts** | **13,721** | **1,828** | **718** | **636** | **857** | **1,216** |
| **S&P Global Ratings adjustments** | | | | | | |
| Cash taxes paid | -- | -- | -- | -- | (91) | -- |
| Cash interest paid | -- | -- | -- | -- | (390) | -- |
| Accessible cash and liquid investments | (1,745) | -- | -- | -- | -- | -- |
| Capitalized interest | -- | -- | -- | 102 | -- | -- |
| Reclassification of interest and dividend cash flows | -- | -- | -- | -- | -- | (252) |
| Noncontrolling interest/minority interest | -- | 4,490 | -- | -- | -- | -- |
| Debt: Guarantees | 86 | -- | -- | -- | -- | -- |
| Debt: Other (situational) | 1,312 | -- | -- | -- | -- | -- |
| EBITDA: Share-based compensation expense | -- | -- | 8 | -- | -- | -- |
| EBITDA: Dividends received from equity investments | -- | -- | 9 | -- | -- | -- |
| EBITDA: Other income/(expense) (principle based) | -- | -- | 147 | -- | -- | -- |

| | Debt | Shareholders' equity | EBITDA | Interest expense | S&P Global Ratings-adjusted EBITDA | Cash flow from operations |
|---|---|---|---|---|---|---|
| EBITDA: Other (situational) | -- | -- | (25) | -- | -- | -- |
| Interest expense: Other (situational) | -- | -- | -- | 108 | -- | -- |
| **Total adjustments** | **(347)** | **4,490** | **139** | **210** | **(481)** | **(252)** |

**S&P Global Ratings adjusted amounts**

| | Debt | Equity | EBITDA | Interest expense | Funds from operations | Cash flow from operations |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adjusted** | **13,374** | **6,318** | **857** | **846** | **376** | **964** |

## מתודולוגיה ומאמרים קשורים

- מתודולוגיה - כללי: עקרונות הדירוג של S&P, 16 בפברואר, 2011
- מתודולוגיה - כללי: 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 סולמות הדירוג של S&P Global Ratings, 2 בדצמבר, 2024
- סולמות דירוג והגדרות: הקשר בין סולם הדירוג הגלובלי לסולם הדירוג המקומי, 27 במרץ, 2025

## 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 | 07/10/2024 |
| **דירוג(י) הנפקה** | | | |
| חוב בכיר בלתי מובטח | | | |
| סדרה ו | ilBBB | 21/12/2006 | 07/10/2024 |
| סדרה י | ilBBB | 31/08/2017 | 07/10/2024 |
| סדרה יא | ilBBB | 21/07/2021 | 07/10/2024 |
| **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 | 30/07/2025 09:46 |
| זמן בו נודע לראשונה על האירוע | 30/07/2025 09:46 |
| 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 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 שליישים 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 maalot.co.il או באתר S&P בכתובת spglobal.com/ratings, ויכולים גם להיות מופצים באמצעים אחרים, כולל בפרסומים של S&P ושל צדדים שלישיים.