Maalot
S&P Global Ratings

אפי נכסים בע"מ
אפי אירופה N.V.

4 בפברואר 2026

עדכון דירוג

עדכון תחזית הדירוג לחיובית בשל צפי להמשך שיפור בביצועי החברה והפחתת סיכוני מטבע; אשרור דירוג המנפיק והאג"ח, 'ilA+'

אנליסט אשראי ראשי:

גיא סידון 972-3-7539731 guy.sidon@spglobal.com

איש קשר נוסף:

אייל עברון 972-37539723 eyal.evron@spglobal.com

תוכן עניינים

תמצית פעולת הדירוג..... 3
שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג..... 3
תחזית הדירוג..... 6
התרחיש החיובי..... 6
התרחיש השלילי..... 6
תיאור החברה..... 7
תרחיש הבסיס..... 7
נזילות..... 8
ניתוח התניות..... 8
השפעת הקבוצה..... 8
התאמות לדירוג..... 9
דירוגי סדרות האג"ח – ניתוח סיכון נחיתות..... 9
הרכב ההון..... 9
מסקנות אנליטיות..... 10

מתודולוגיה ומאמרים קשורים.....10
רשימת דירוגים.....10

תמצית פעולת הדירוג

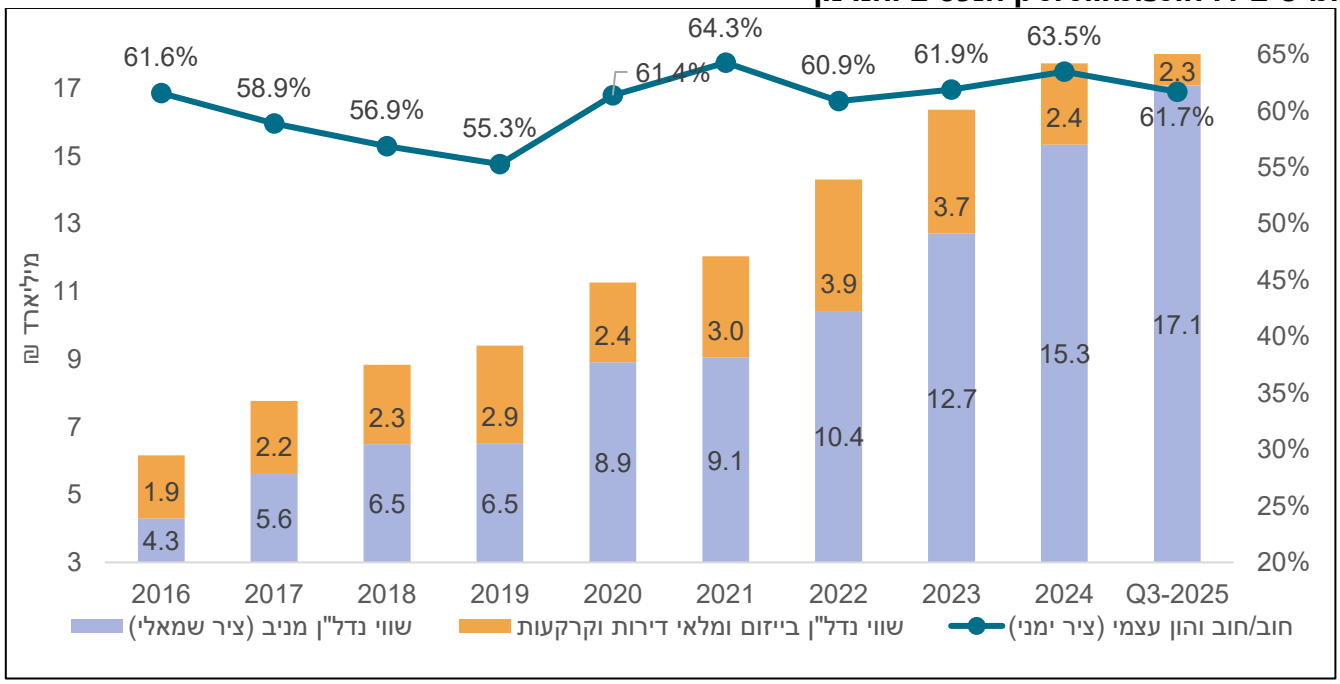
- בשנים האחרונות הציגה אפי נכסים בע"מ ("אפי נכסים" או "החברה") צמיחה עקבית בהיקפי הפעילות שהתבטאה בצמיחה ב-NOI (net operating income), תוך שיפור בשיעורי התפוסה, הפחתת התלות בנכס מהותי והרחבת הגיוון הסגמנטלי בענפי המשרדים, המרכזים המסחריים והמגורים להשכרה על חשבון ענף הייזום למגורים. בנוסף, בתחילת 2026 החלה החברה ביישום תוכנית להפחתת סיכוני המטבע שלה באמצעות גידור החוב השקלי לשער החליפין שקל/אירו.
- שווי תיק הנכסים המניבים של אפי נכסים המשיך לצמוח ב-2025, ובתום הרבעון השלישי של השנה עמד על כ-17.1 מיליארד ₪ לעומת כ-15.3 ₪ בסוף 2024, בנוסף לכ-2.1 מיליארד ₪ המיוחסים לקרקעות ונכסים בהקמה.
- אנו צופים המשך שיפור בפרופיל העסקי והפיננסי והפחתת סיכוני המטבע, בהינתן תוכניות הפיתוח הקיימות וציפיותינו להמשך ביצועים תפעוליים יציבים.
- אנו מעריכים שהיחסים המתואמים שיאפיינו את החברה בשנים 2025-2027 הם יחס EBITDA להוצאות מימון של כ-1.5x ויחס חוב לחוב והון עצמי של כ-59%-63%.
- לפיכך, ב-4 בפברואר 2026 שינינו את תחזית הדירוג של אפי נכסים בע"מ ושל חברת הבת שלה אפי אירופה N.V. לחיובית מיציבה, ואשררנו את דירוגי המנפיק לזמן ארוך שלהן, 'ilA+'. כמו כן אשררנו את דירוג סדרות האג"ח של אפי נכסים, 'ilA+', את דירוג המנפיק לטווח קצר שלה, 'ilA-1' ואת דירוג הנע"מ שלה, 'ilA-1'.
- תחזית הדירוג החיובית משקפת את האפשרות שדירוג החברות יעלה ב-12 החודשים הקרובים אם נעריך כי נמשך השיפור בפרופיל העסקי והפיננסי של אפי נכסים, כולל הפחתת התלות בנכס מהותי ובפרויקטי הייזום והפחתת סיכוני המטבע, בהתאם לתרחיש הבסיס שלנו. בהינתן אזורי הפעילות, תמהיל הפעילות והגיוון המגזרי, אנו סבורים כי יחסים מתואמים חוב לחוב והון עצמי של כ-60% ו-EBITDA להוצאות מימון של כ-1.5x בממוצע, במקביל לשמירה על נזילות הולמת, הולמים את הדירוג הנוכחי. שינוי בדירוג חברת האם ביג מרכזי קניות בע"מ ("ביג" או "חברת האם", 79.9%, ilAA-/Stable/ilA-1+) או בחשיבות אפי נכסים לקבוצה עשויים להשפיע על דירוגי החברות.

שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג

שינוי התחזית של אפי נכסים לחיובית משקף בעיקר את השיפור המתמשך במאפייני הפרופיל העסקי של החברה. בשנים האחרונות פעלה אפי נכסים להגדלת מצבת הנכסים המניבים שלה, בעיקר באמצעות פיתוח והקמה של נכסי נדל"ן בתחום המשרדים והדיור להשכרה, התמקדה בתחום הנדל"ן המניב על חשבון ייזום למגורים, והפחיתה את סיכון הייזום ביחס לסך תיק הנכסים המניבים ואת התלות בנכס המהותי קניון קוטרוצ'ן

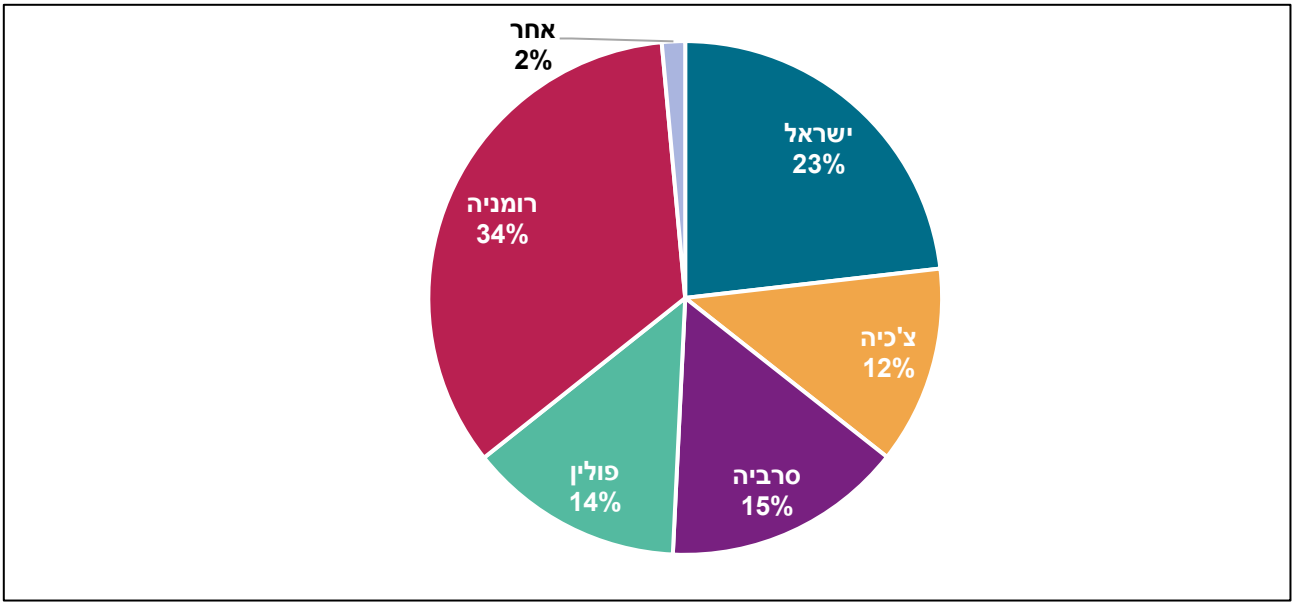
ברומניה. הערכת הפרופיל העסקי של אפי נכסים נתמכת במעמדה התחרותי בישראל ובמרכז-מזרח אירופה, שכן לחברה נוכחות משמעותית וגוברת בתחומי הפעילות באזורי הפעילות שלה. שוויו של תיק הנכסים המניבים של החברה המשיך לגדול, בעיקר לאור הבשלה של פרויקטי ייזום, רכישה של נכסים מניבים, ורווחי שערוך של כ-466 מיליון ₪, וב-30 בספטמבר 2025 הסתכם בכ-17.1 מיליארד ₪, לעומת כ-15.3 מיליארד ₪ בסוף 2024. בהינתן תוכניות הפיתוח הקיימות אנו צופים כי היקף פרויקטי הייזום של החברה יישאר נמוך ביחס לשנים קודמות וכי סך ה-NOI של החברה ימשיך לצמוח, מה שיתמוך להערכתנו בפרופיל העסקי.

תרשים 1: התפתחות תיק הנכסים והמינוף



החברה הציגה שיעורי תפוסה גבוהים ויציבים של כ-91% ב-30 בספטמבר 2025, המשקפים את יכולתה לאכלס במהירות נכסים שהקמתם הושלמה, ותומכת בהערכתנו לאיכות תיק הנכסים. לחברה גיוון גיאוגרפי הולם והיא פועלת ברומניה (BBB-/Negative/A-3), בישראל (A/Stable/A-1), בסרביה (BBB-/Stable/A-3), בפולין (A-/Stable/A-2) ובצ'כיה (AA-/Stable/A-1+). לחברה בסיס שוכרים רחב ואיכותי בישראל ובאירופה, הכולל חברות בינלאומיות רבות, ללא תלות בשוכר מהותי. מנגד, הפרופיל העסקי של אפי נכסים נשאר מוגבל בשל פעילות במדינות עם סיכון מדינה בינוני-גבוה, ולחברה עדיין יש מספר פרויקטי ייזום בתהליך וחשיפה מסוימת, אך פוחתת, לקניון קוטרוצ'ן, המהווה כ-14% מתיק הנכסים שלה.

תרשים 2: פיזור גיאוגרפי במונחי שווי נכסים - 30 בספטמבר 2025

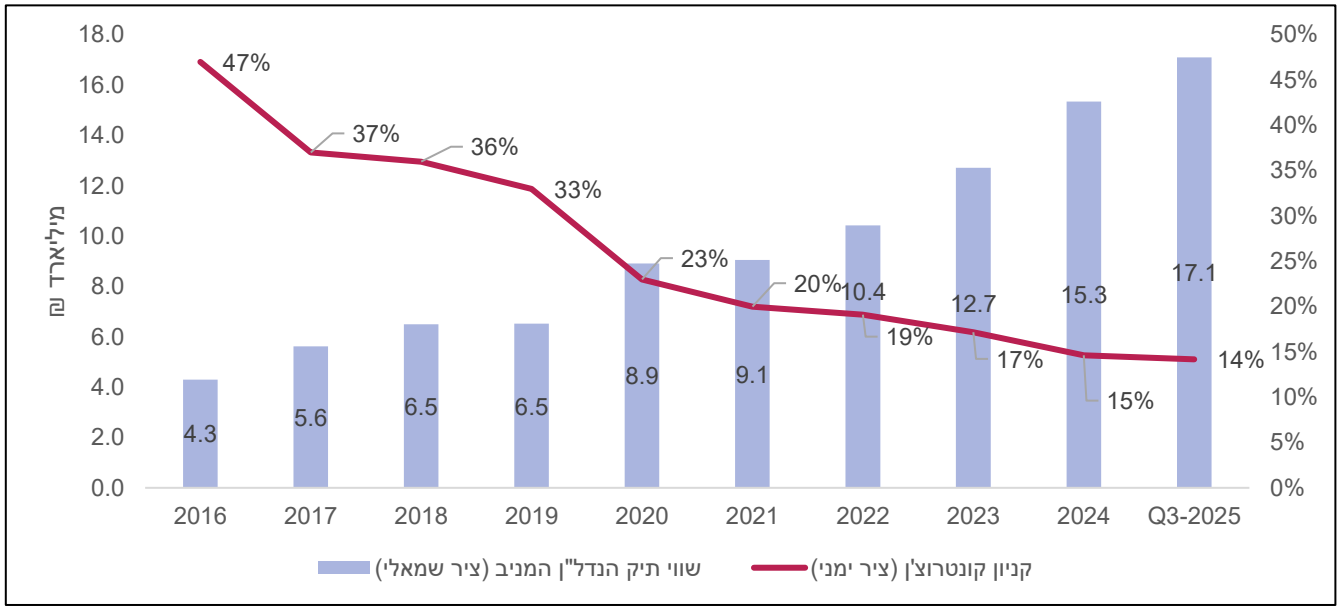


בתשעת החודשים הראשונים של 2025 הציגה אפי נכסים גידול ב-EBITDA, בעיקר כתוצאה מהגדלת תיק הנכסים וחידוש חוזים קיימים. בהתאם לציפיותינו, החברה הציגה שיפור בביצועים התפעוליים שהתבטא בצמיחה בבסיס ה-EBITDA המתואם לכ-698 מיליון ₪, גידול של כ-12% בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2024. גידול זה נבע בעיקר מהשלמה של נכסים בבנייה ואכלוס שטחים ריקים, מחידוש חוזים ומעלייה במדד המחירים לצרכן, שכן כל חוזי החברה צמודים למדד. במקביל חלה עלייה בהוצאות המימון המתואמות, שהסתכמו בכ-564 מיליון ₪ בתשעת החודשים הראשונים של 2025 לעומת כ-535 מיליון ₪ בתקופה המקבילה ב-2024, בעיקר בשל גידול בחוב המתואם, אך עלייה זו מותנה בשל האטה באינפלציה (כ-40% מסך החוב של החברה צמוד למדד, ואנו כוללים את עלויות ההצמדה בהוצאות המימון). כפועל יוצא עמד יחס הכיסוי EBITDA להוצאות מימון על כ-1.2x בשלושת הרבעונים הראשונים של 2025, זהה לתקופה המקבילה ב-2024. בהינתן ציפיות האינפלציה של S&P Global Ratings וציפיותינו לצמיחה ב-EBITDA בשנתיים הקרובות, בעיקר בשל פתיחת נכסים חדשים וצמיחה ריאלית בנכסים הקיימים, אנו צופים כי בשנים 2025-2027 ינוע יחס הכיסוי בטווח של כ-1.4x-1.8x, התומך להערכתנו בהעלאת דירוג.

יחס המינוף של אפי נכסים ירד מרמתו בסוף 2024, ואנו צופים ירידה נוספת בסוף 2025, מה שתומך בהערכתנו לפרופיל הפיננסי גם בהינתן הערכותינו להשקעות מהותיות בשנים הקרובות. ב-30 בספטמבר 2025 עמד היחס המתואם חוב לחוב והון עצמי על כ-61.7%, לעומת כ-63.5% בסוף 2024. הירידה במינוף נבעה בעיקר מגידול של כ-13% בבסיס ההון של החברה לכ-7.7 מיליארד ₪, לעומת גידול של כ-4% בחוב המתואם שלה, לכ-12.5 מיליארד ₪. הגידול בבסיס ההון נבע בעיקר מרווחי החברה, מהתחזקות האירו מול השקל וממימוש אופציות של החברה למניות. אנו מעריכים כי מינוף החברה ימשיך וירד בסוף 2025 לכ-60%, בעיקר לאור מימוש נוסף של אופציות למניות שבוצע ברבעון הרביעי של 2025, וצופים יציבות יחסית בשנים

2027-2026, כך שבממוצע יישאר ברמה ההולמת את הדירוג ועשוי אף לתמוך בהעלאת דירוג. היציבות במינוף משקפת בעיקר את היקף ההשקעות הצפויות בפרויקטים שבהקמה ובפיתוח, בקיזוז התזרימים השוטפים ושערוכים חיוביים בהתחשב בציפיות האינפלציה.

תרשים 3: חשיפה לקניון קוטרוצ'ן כשיעור משווי הנדל"ן המניב



תחזית הדירוג

תחזית הדירוג החיובית משקפת את האפשרות שדירוג החברות יעלה ב-12 החודשים הקרובים אם נעריך כי נמשך השיפור בפרופיל העסקי והפיננסי של אפי נכסים, כולל הפחתת התלות בנכס מהותי ובפרויקטי הייזום והפחתת סיכוני המטבע, בהתאם לתרחיש הבסיס שלנו. בהינתן אזורי הפעילות, תמהיל הפעילות והגיוון המגזרי, אנו סבורים כי יחסים מתואמים חוב לחוב והון עצמי של כ-60% ו-EBITDA להוצאות מימון של כ-1.5x בממוצע, במקביל לשמירה על נזילות הולמת, הולמים את הדירוג הנוכחי. שינוי בדירוג חברת האם או בחשיבות אפי נכסים לקבוצה עשויים להשפיע על דירוגי החברות.

התרחיש החיובי

אנו עשויים להעלות את הדירוג אם נראה שהחברה מיישמת בהצלחה את התוכנית העסקית שלה, לרבות הרחבת היקפי הפעילות והפחתת סיכוני המטבע, תוך שמירה על הפרופיל הפיננסי והנזילות הקיימים.

התרחיש השלילי

אנו עשויים לשנות את תחזית הדירוג חזרה ליציבה אם תחול התדרדרות בפרופיל הפיננסי של החברה, כך שהיחס המתואם חוב לחוב והון עצמי יהיה כ-65% או שהיחס המתואם EBITDA להוצאות מימון יהיה נמוך מ-1.3x, לאורך זמן, או אם החברה לא תצליח להפחית את סיכוני המטבע בהתאם לתרחיש הבסיס שלנו.

תיאור החברה

אפי נכסים בע"מ היא חברת נדל"ן ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברת הבת בבעלותה המלאה, אפי אירופה N.V., בעיקר בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבני משרדים ומסחר, וכן בייזום ופיתוח של יחידות דיור להשכרה ולמכירה. נכון ל-30 בספטמבר 2025 החברה מחזיקה תיק נכסים מניב בשווי של כ-17.1 מיליארד ₪ ונדל"ן בהקמה וקרקעות בהיקף של כ-2.1 מיליארד ₪, בעיקר במרכז ומזרח אירופה ובישראל.

בעלת השליטה בחברה היא ביג מרכזי קניות בע"מ, המחזיקה כ-79.9% מהונה. כ-6% מוחזקים בידי גוף מוסדי ויתר המניות מוחזקות בידי הציבור.

תרחיש הבסיס

תרחיש הבסיס שלנו מתבסס על ההנחות המרכזיות שלהלן:

- להלן האינדיקטורים המקרו-כלכליים העיקריים על פי תחזיות S&P Global Ratings:

	צמיחת תמ"ג ריאלית			שיעור אבטלה			שיעור אינפלציה		
	2025	2026	2027	2025	2026	2027	2025	2026	2027
רומניה	0.2%	1.3%	2.3%	6.2%	6.1%	5.5%	7.5%	6.8%	3.5%
ישראל	3%	3.2%	3.1%	3%	3.2%	3.1%	2.6%	2.2	2.0%
סרביה	2.5%	4.4%	4.6%	8.1%	7.8%	7.7%	4.4%	3.8%	3.4%
צ'כיה	2.3%	2.3%	2.5%	2.7%	2.6%	2.5%	2.5%	2.7%	2.3%
פולין	3.3%	3.2%	2.9%	3.1%	2.9%	2.8%	3.1%	2.9%	2.8%

- צמיחה בבסיס ה-EBITDA בהתבסס על הערכותינו לתמהיל הפעילות של החברה ולתרומה הצפויה מנכסים חדשים שפיתוחם הושלם או שנרכשו בשנים האחרונות.
- גידול בהוצאות המימון בהינתן ההשקעות הצפויות וצפי להמשך עלייה בעלות החוב הממוצעת.
- רכישות והשקעות בהיקף כולל של כ-3.5-4.5 מיליארד ₪ בנדל"ן מניב ובפרויקטים בהקמה ובהוצאות הוניות (capex) בשנים 2025-2027.
- עלייה מינימלית בשווי ההוגן של נכסי החברה בשנים 2025-2027, בעיקר כתוצאה מהשפעות חיוביות של האינפלציה על דמי השכירות והשלמה של פרויקטים בפיתוח.
- מימוש נכסים ב-2025 (הושלם).
- מימוש אופציות למניות ב-2025 (הושלם).

תחת תרחיש הבסיס שלנו, יחסי הכיסוי והמינוף חזויים להיות כדלקמן:

- יחס מתואם EBITDA להוצאות מימון של כ-1.4x-1.6x ב-2025 ושל כ-1.4x-1.7x ב-2026-2027.
- יחס מתואם חוב לחוב והון עצמי של כ-59%-60% ב-2025 ושל כ-58%-63% ב-2026-2027.

- יחס מתואם חוב ל-EBITDA של כ-13x-14x ב-2025 ושל כ-10x-14x ב-2026-2027.

נזילות

אנו מעריכים את רמת הנזילות של אפי נכסים כהולמת, על סמך הערכתנו כי היחס בין מקורות החברה לשימושים שלה יעלה על 1.2x ב-12 החודשים שהחלו ב-30 בספטמבר 2025. הערכתנו נתמכת בהיקף גדול של מזומנים ושווי מזומנים בקופת החברה, בתזרים איתן מפעילות שוטפת ובנגישות טובה לשוק ההון ולמערכת הבנקאית והמוסדית. נכון ל-30 בספטמבר 2025, בבעלות אפי נכסים נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-2.8 מיליארד ₪, המקנים לה להערכתנו גמישות פיננסית נוספת ותומכים בהערכתנו לרמת הנזילות.

בתרחיש הבסיס שלנו אנו מניחים כי המקורות העומדים לרשות החברה ב-12 החודשים שהחלו ב-30 בספטמבר 2025 הם:

- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-1.1 מיליארד ₪.
- מסגרות אשראי פנויות מחייבות בהיקף של כ-830 מיליון ₪.
- FFO (funds from operations) במזומן של כ-400-500 מיליון ₪ (הערכה שלנו).
- תקבולים ממכירת מגדל קונקורד בהיקף של כ-230 מיליון ₪ (הושלם).
- מימוש אופציות למניות בהיקף של כ-458 מיליון ₪ (הושלם).
- הנפקת אג"ח סדרה י"ז בהיקף של כ-750 מיליון ₪ (הושלם).

ההנחות שלנו לגבי השימושים של החברה באותה תקופה הן:

- חלויות שוטפות של הלוואות, אג"ח וניירות ערך מסחריים בהיקף כולל של כ-2.2 מיליארד ₪.
- הוצאות הוניות (capex) בפרויקטים בפיתוח בהיקף של כ-300 מיליון ₪.
- רכישת בניין Port7 בצ'כיה בהיקף של כ-494 מיליון ₪.

השימושים אינם כוללים תשלומים חד פעמיים ("בולט") של הלוואות בנקאיות ללא זכות חזרה, בהתבסס על הערכתנו כי הלוואות אלו ימוחזרו.

ניתוח התניות

לחברה מספר התניות פיננסיות כלפי בנקים ומחזיקי איגרות החוב. להבנתנו, לחברה מרווח הולם ביחס להתניותיה הפיננסיות. אנו צופים כי החברה תשמור על מרווח הולם על כל התניותיה הפיננסיות בטווח הקרוב.

השפעת הקבוצה

אפי נכסים מוחזקת בעיקר על ידי ביג, המחזיקה כ-80% מהון החברה. אנו סבורים כי לאפי נכסים חשיבות אסטרטגית גבוהה לקבוצה. הערכתנו מתבססת, בין היתר, על כך שאפי נכסים מהווה יותר מ-59% מהפעילות המאוחדת בקבוצת ביג, ושהיא פועלת בהתאם לאסטרטגיה ארוכת הטווח של הקבוצה הכוללת התמקדות במגזר הנדל"ן המניב. העובדה כי לשתי החברות יו"ר דירקטוריון משותף, מר איתן בר-זאב, מחזקת את הקשר

בין החברות. הזרמות ההון המשמעותיות שביצעה ביג לאפי נכסים בשנים 2019-2022 חיזקו את בסיס ההון של החברה ואפשרו לה לממש את תוכניות ההתרחבות שלה, והן מעידות על חשיבותה לקבוצה. להשתייכותה של אפי נכסים לקבוצת ביג ולחשיבותה האסטרטגית לקבוצה השפעה חיובית על דירוג החברה, בהתאם למתודולוגיה שלנו לדירוג חברות בקבוצה.

אפי אירופה N.V. מהווה להערכתנו את אחת מפעילויות הליבה של אפי נכסים, ובהתחשב בהיותה חברה פרטית בבעלות מלאה של אפי נכסים אנו משווים את דירוגה לדירוג חברת האם. הערכתנו נתמכת בין היתר בכך שאפי אירופה אחראית להיקף מהותי מסך הפעילות של אפי נכסים, מחזיקה בכ-74% משווי תיק הנכסים הכולל של הקבוצה, ומייצרת כ-74% מסך ה-NOI של הקבוצה. בנוסף אנו סבורים כי לאפי אירופה קשר הדוק למוניטין, לשם, למותג ולניהול האסטרטגי של הקבוצה, מה שתומך בהגדרתה כחברת ליבה. שתי החברות פועלות תחת המותג AFI, עם מוניטין זהה בשוקי הפעילות. נושאי המשרה הבכירים של אפי נכסים מכהנים גם כהנהלה הבכירה של אפי אירופה, לרבות המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים. אנו מעריכים כי לקבוצה יש תמריץ מהותי לתמוך באפי אירופה שכן היא ממלאת תפקיד אינטגרלי בניהול הסיכונים והמימון בקבוצה. סדרה י"ב של אפי נכסים מובטחת בנכסים שמחזיקה אפי אירופה, בשווי של כ-340 מיליון אירו. בנוסף, ב-30 בספטמבר 2025 עמד סך הלוואות הבעלים לאפי אירופה על כ-4.5 מיליארד ₪. אנו סבורים כי אפי אירופה פועלת בהתאם לאסטרטגיה ארוכת הטווח כחלק אינטגרלי מהקבוצה, מה שתומך בהערכתנו כי איכות האשראי שלה זהה לאיכות האשראי של אפי נכסים.

התאמות לדירוג

פיזור עסקי: ניטרלי (אין השפעה)

מבנה הון: שלילי (1-)

נזילות: הולמת (אין השפעה)

מדיניות פיננסית: ניטרלית (אין השפעה)

ניהול וממשל תאגידי: ניטרליים (אין השפעה)

השוואה לקבוצת ייחוס: ניטרלית (אין השפעה)

דירוגי סדרות האג"ח – ניתוח סיכון נחיתות

יותר ממחצית מפעילותה של אפי נכסים מתבצעת ברומניה, שתחום השיפוט שלה מדורג בקטגוריה C, ובסרביה, שאין לה הערכת תחום שיפוט, ולכן, לפי המתודולוגיה שלנו להערכת האקלים המשפטי של מדינות בהקשר של שיקום חוב לאחר כשל פירעון, אנו מבצעים ניתוח סיכון נחיתות.

הרכב ההון

להלן הרכב החוב הפיננסי העיקרי של אפי נכסים:

- חוב בנקאי מובטח בשעבודים בהיקף כולל של כ-2.6 מיליארד ₪ (לא כולל כ-5.8 מיליארד ₪ חוב ללא זכות חזרה באירופה).
- סדרת אג"ח מובטחת בנכסי נדל"ן בהיקף כולל של כ-700 מיליון ₪ (סדרה י"ב).
- חוב בנקאי לא מובטח של אפי אירופה בהיקף כולל של כ-298 מיליון ₪ (הלוואה מגוף מוסדי בישראל).
- סדרות אג"ח לא מובטחות וניירות ערך מסחריים בהיקף כולל של כ-4.8 מיליארד ₪ (סדרות אג"ח ח', י', י"ג, י"ד, ט"ו ו-ט"ז וסדרות ניירות ערך מסחריים 3 ו-5).

מסקנות אנליטיות

- אנו מאשררים את הדירוג 'ilA+', זהה לדירוג המנפיק, לסדרת האג"ח המובטחת של אפי נכסים (סדרה י"ב), היות שהיא מובטחת בנכסי נדל"ן משועבדים המקנים לה בכירות מסוימת על פני חובות אחרים.
- אנו מאשררים את הדירוג 'ilA+', זהה לדירוג המנפיק, לסדרות האג"ח הלא מובטחות של אפי נכסים (סדרות אג"ח ח', י', י"ג, י"ד, ט"ו ו-ט"ז), משום ששיעור החוב הבכיר (בנטרול חוב בנקאי ללא זכות חזרה) מסך החוב נמוך מ-50% ולכן קדימותם של המלווים הבכירים עשויה להיות מוגבלת.
- שינוי בתמהיל החוב, כגון עלייה בשיעור החוב המובטח עשויה לשנות את הערכתנו ואת דירוג האג"ח.

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 הסיכון הנובע מנחיתות מובנית של חוב של תאגידים לא-פיננסיים, 28 במרץ, 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: הקשר בין סולם הדירוג הגלובלי לסולם הדירוג המקומי, 27 במרץ, 2025
- סולמות דירוג והגדרות: הגדרות סולמות הדירוג של S&P Global Ratings, 16 בדצמבר, 2025

רשימת דירוגים

אפי נכסים בעמ	דירוג	תאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה	תאריך אחרון בו נעשה עדכון לדירוג
דירוג(י) המנפיק			
טווח קצר	ilA-1	16/02/2021	06/02/2025
טווח ארוך	ilA+\Positive	16/02/2021	06/02/2025
דירוג(י) הנפקה			
<u>ניירות ערך מסחריים</u>			
נע"מ 3	ilA-1	16/02/2021	06/02/2025
סדרה 5	ilA-1	19/06/2025	19/06/2025
<u>חוב לטווח קצר</u>			
סדרה 4	ilA-1	03/07/2024	06/02/2025
<u>חוב בכיר מובטח</u>			
סדרה י"ב	ilA+	16/02/2021	06/02/2025
<u>חוב בכיר בלתי מובטח</u>			
סדרה טו	ilA+	28/08/2023	06/02/2025
סדרה ח'	ilA+	16/02/2021	06/02/2025
סדרה טז	ilA+	14/08/2024	06/02/2025
סדרה י'	ilA+	16/02/2021	06/02/2025
סדרה י"ג	ilA+	14/06/2021	06/02/2025
סדרה י"ד	ilA+	02/02/2022	06/02/2025
היסטוריית דירוג המנפיק			
<u>טווח ארוך</u>			
פברואר 04, 2026	ilA+\Positive		
פברואר 16, 2021	ilA+\Stable		
<u>טווח קצר</u>			
פברואר 16, 2021	ilA-1		

אפי אירופה N.V	דירוג	תאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה	תאריך אחרון בו נעשה עדכון לדירוג
דירוג(י) המנפיק			
טווח ארוך	ilA+\Positive	06/02/2024	06/02/2025
היסטוריית דירוג המנפיק			
<u>טווח ארוך</u>			
פברואר 04, 2026	ilA+\Positive		
פברואר 06, 2024	ilA+\Stable		

פרטים נוספים	
זמן בו התרחש האירוע	04/02/2026 12:59
זמן בו נודע לראשונה על האירוע	04/02/2026 12:59
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.