

אמות השקעות בע"מ

פעולת דירוג | יוני 2019

ארגוני קשר:

אורית תשובה
ראש צוות, מעריכת דירוג ראשית
Orit.teshuba@midroog.co.il

רן גולדשטיין, סמנכ"ל
ראש תחום נדל"ן
Rang@midroog.co.il

אמות השקעות בע"מ

דרוג סדרות	Aa2.il	אפק דירוג: יציב
------------	--------	-----------------

מידרגן קובעת דירוג או Aa2. לאגרות חוב שתנפיק אמות השקעות בע"מ (באמצעות סדרה חדשה - סדרה ו') ובסך של עד 300 מיליון ש"ח ערך נקוב. אופק הדירוג יציב. דירוג זה חל גם על אגרות החוב במקזור (סדרות א'-ה') שהנפקה החברתית.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אפקט דירוג	מועד פירעון סופי
א'	1097385	Aa2.il	יציב	05/07/2019
ב'	1126630	Aa2.il	יציב	02/07/2022
ג'	1117357	Aa2.il	יציב	30/12/2020
ד'	1133149	Aa2.il	יציב	02/07/2028
ה'	1138114	Aa2.il	יציב	04/01/2026

למייד אודוט שיקולי הדירוג הנכム מופנים לדוח מעקב חדש יולי 2018.

היסטריה של דירוג



דוחות קשורין

אמות השקעות בע"מ

דירוג חברות נדל"ן מניב - דוח מטודולוגי, ינואר 2019

טבלת זיקות והחזקות

סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג

[הדווחות מפורטים באתר מידרוג](http://www.midroog.co.il)

www.midroog.co.il ¹ הדוחות מפורטים באתר מידרוג

מידע כללי

תאריך דוח הדירוג:	16.06.2019
התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:	29.07.2018
התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:	23.05.2006
שם יוזם הדירוג:	אמותה השקעות בע"מ
שם הגורם ששילם עבור הדירוג:	אמותה השקעות בע"מ

מידע מון המנפיק

מידרוג מסתמכת בדירוגיה בין השאר על מידע שהתקבל מגורמים מסוימים אצל המנפיק.

словם דירוג מקומי לזמן ארוך

<p>מנפיקים או הנפקות המדורגים il.Aaa מציגים, על פי שיפוטה של מידרג, כשר החזר אשראי גבוהה ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.</p>	Aaa.il
<p>מנפיקים או הנפקות המדורגים il.Aa מציגים, על פי שיפוטה של מידרג, כשר החזר אשראי גבוהה מאוד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.</p>	Aa.il
<p>מנפיקים או הנפקות המדורגים il.A מציגים, על פי שיפוטה של מידרג, כשר החזר אשראי גבוהה יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.</p>	A.il
<p>מנפיקים או הנפקות המדורגים il.Baa מציגים, על פי שיפוטה של מידרג, כשר החזר אשראי בינוי יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם עלולים להיות בעלי מאפיינים ספקולטיביים מסוימים.</p>	Baa.il
<p>מנפיקים או הנפקות המדורגים il.B מציגים, על פי שיפוטה של מידרג, כשר החזר אשראי חלש מאוד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים.</p>	Ba.il
<p>מנפיקים או הנפקות המדורגים il.B' מציגים, על פי שיפוטה של מידרג, כשר החזר אשראי חלש מאוד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים משמעותיים.</p>	B'.il
<p>מנפיקים או הנפקות המדורגים il.Caa מציגים, על פי שיפוטה של מידרג, כשר החזר אשראי חלש ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים משמעותיים ביותר.</p>	Caa.il
<p>מנפיקים או הנפקות המדורגים il.Ca מציגים, על פי שיפוטה של מידרג, כשר החזר אשראי חלש באופן קיצוני והם קרובים מאוד למצב של כשל פירעון עם סיכויים כלשהם להחזר קרן וריבית.</p>	Ca.il
<p>מנפיקים או הנפקות המדורגים il.C' מציגים, על פי שיפוטה של מידרג, כשר החזר אשראי חלש ביותר ובדרך כלל הם במצב של כשל פירעון עם סיכויים קלים להחזר קרן וריבית.</p>	C'.il

הערה: מידרג משתמש במסתננים מספריים 1,2,3 בכל אחת מקטגוריות הדירוג מ- il.Aa ועד il.Caa המשטנה '1' מצביע שאגרת החוב מציה בקצתה הعليון של קטגורית הדירוג שאליה היא משתיכת, המצינית באoitיות. המשטנה '2' מצביע שהיא נמצאת באמצעות קטגורית הדירוג ואילו המשטנה '3' מצביע שאגרת החוב נמצאת בחלק התיכון של קטגורית הדירוג שלה, המצינית באoitיות.

© כל הזכויות שמורות לחבר' מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג").

משמעותה זו כוללת זכויות יוצרים של מידרוג והם מוגן על ידי זכויות יוצרים ודיני הקניין הרוחני. אין להעתיק מסמך זה או בכל דרך אחרת לסחורה, לשכתב, להפץ, להעביר, לשכפל, להציג, לתרגם או לשמר אותו לשימוש נוסף למטרת כלשהי, באופןשלם או חלקית, בכל צורה, אונן או בכל אמצעי, ללא הסכמתה של מידרוג מראש ובכתב.

ازהרה הנוגעת למגבלות הדירוג ולטיכוני הסמכות של דירוג וכן אזהרת והסתיניגיות בונגע לפועלות של מידרוג בע"מ ולמידיע המופיע באתר האינטרנט שלו

דירוגים / או פרסומים שהונפקו על ידי מידרוג הנם או שהם כוללים חוות דעת סובייקטיביות של מידרוג ביחס לסייעון האשראי היחסי העתידי של ישויות, התcheinויות אשראי, חוותות / או מכשירים פיננסיים דמיויים, וכן, נכון למועד פרסוםם וכל עוז מידרוג לא שנותה את הדירוג או הפסיקה אותן. פרסומי מידרוג יוכולים לכלול גם הערכות המבוססות על מודלים קומיטיים של סיכון אשראי וכן חוות דעת נלוות. דירוגי מידרוג ופרסומיה יאינם מהווים הצהרה בדבר נוכחותן של עבודות בעודד הפרסום או בכלל, מידרוג עשו שימוש בסולמות דירוג לשם מנת חוות דעתה בהתאם להגדלת המפורטים בסולם עצמו. הבהירה בסימול כמשמעות דעתה של מידרוג ביחס לסייעון אשראי משקפת אך ורק הערכהיחסית של סיכון זה. הדירוגים שמנפיקה מידרוג הינם לפי סולם מוקומי וככלאלה הם מהווים חוות דעתם של טיכוני אשראי של מנפיקים וכן של התcheinויות פיננסיות בישראל. דירוגים לפי סולם מוקומי אינם מיועדים להשוואה בין מדינות אלא מתייחסים לסייעון אשראי יחסית במדינה מסוימת.

מידרוג מגדירה סיכון אשראי כסוגיו שות עלולה שלא לעמוד בהתחייבותה הפיננסית החזאית במועד ובഫס הכספי במקרה של כשל פריעון. דירוגי מידרוג אינם מתייחסים לכל סיכון אחר, כגון סיכון המטען לרשותם של נזילותות, לערך השוק, לשינויים בשעריריבית, לתנודות מוחרים או לכל גורם אחר המשפיע על שוק ההון.

הדיםוגים המונפקים על ידי מידרוג / או פרסומיהם אינם מהווים המלצה לרכישה, החזקה / או מכירה של אגרות חוב / או מכשירים פיננסיים אחרים / או כל השקעה אחרת / או להימנע מכך אחת מפעולות אלו.

הדיםוגים המונפקים על ידי מידרוג / או פרסומיהם אף אינם מהווים "יעץ פיננסי", וכן אין בהם משום התcheinות להתקאה של השקעה מסוימת למשך ימים. מידרוג פניפקה דירוגים תחת ההנחה שככל העשרה שמשה בomidע המפורסם בהם ובדיםוגים, ניקוט זירות ראייה ויבצע את ההערכות שלו (בעצמו / או באמצעות אנסי מקצוע המוסכם לכך) בדבר הבודאיות של כל השקעה בכל נכס פיננסי שהוא שוקל לרכוש, להחזק או למוכר. כל משקיע צריך להסתיע ביעוץ בקשר עם השקעות, עם הדין החול על ענינו / או עם ענין מקצועו אחר.

מידרוג אינה מעניקה שום אחריות, מפורשת או מעתמpta, ביחס לדירוג, להיווט מועד מסויים, לשלםונו, לשחרותו או להתקאה לכל מטרה שהיא של כל דירוג או חוות דעת אחרת או מיעע שמעורר או נוצר על ידי מידרוג בלבד דרכו ואונן שהוא.

דיםוגי מידרוג ופרסומיהם אינם מיועדים לשימוש של מושקים פרטיים והוא זה בלתי אחראי ובבלתי הולם לשחקיע פרטיו לישותם בדיםוגים של מידרוג או בפרסומיהם בקבלה של החלטת השקעה על ידו. ככל מקרה של ספק, כן הראי שיתיעץ עם יעץ פיננסי או מקצועו אחר.

כל%;">מידרוג אינה מעניקה שום אחריות, מפורשת או מעתמpta, ביחס לדירוג, להיווט מועד מסויים, לשלםונו, לשחרותו או להתקאה לכל מטרה שהיא של כל דירוג או חוות דעת אחרת או מיעע שמעורר או נוצר על ידי מידרוג בלבד דרכו ואונן שהוא.

הדיםוגים בודאים את הנסיבות הביאו להחלטת השקעה על ידו. ככל מקרה של ספק, כן הראי שיתיעץ עם יעץ פיננסי או מקצועו אחר. השדרבר מהתכוון, ייחד עם זאת, מידרוג אינה נזק המבצע בקרורת ולכך היא אינה יכולה לאקט או לתקוף את היידר. האמור בפרסומיה של מידרוג, לפחות במקרה שהונדרו על זה בנסיבות מיוחדות, אינם מהווים חילק מסתודולוגיה על פיה עובדת מידרוג. מידרוג רשאית לסתות מן האמור בכל פרטום כזה, בכלל עתה.

בכפוף לאמר בדף, מידרוג, הדירקטוריונים שלה, נושא המשרה שלה, עובדייה / או כל מי מטעמה שייהה מעורב בדיםוג, לא יהיו אחראים מוקה הדין כלפי כל אחד / או ישות, בגין כל נזק / או אובדן / או הפסד, כספי או נזקם, שיש, עקיף, מיוחד, תואצתי או קשור, אשר נגרם כתוצאה או בקשר למיעע או לדירוג או להילך הדירוג, לרבות בשל אי מתן דירוג, גם אם נסורה להזעם הדועה מראש בדבר האפשרות להתרחשותו של נזק או אובדן או הפסד אמור לעיל, לרבות, אך לא רק, בגין: (א) כל אובדן רוחות, בהווה או בעתיד, לרבות אובדן ההזדמנויות השקעה אחריות; (ב) כל הפסד / או אובדן / או נזק שנגרם כתוצאה מהחזקה / או רכישה / או מכירה של מכשיר פיננס, בגין אם הוא היה נשוא דירוג שהונפק על ידי מידרוג ובין אם לאו; (ג) כל הפסד / או אובדן / או נזק, אשר נגרמו בקשר לנכס פיננס מסויים, בגין השאר אך לא רק, כתוצאה או בקשר עם רשותות (להוציא מרמה, פעולה בדיזון או כל פעולה אחרת שהדין אינו מתייר לפטור מאחריות בוגינה), פאדם של דירקטוריום, נושא משרה, עובדים / או כל יי' שפועל מטעמה של מידרוג, בגין במעשה ובין במחדר.

מידרוג מקיימת מדיניות ונוהלים ביחס לעצמות הדירוג ותהליכי הדירוג.

דיםוג שהונפק על ידי מידרוג עשוי לשנתונות כתוצאה משינויים במיעע שעליו התבוסס הדירוג / או כתוצאה מ Każבת מיעע חדש / או מכל סיבה אחרת. עדכונים / או שינויים בדיםוגים מופיעים באתר האינטרנט של מידרוג שכתובותם: <http://www.midroog.co.il>