

ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ

מעקב | אוגוסט 2020

אנשי קשר:

יוגב יגודה

אנליסט בכיר, מעריך דירוג ראשי
yogev.y@midroog.co.il

אופיר זלינגר, רו"ח

אנליסט בכיר, מעריך דירוג משני
ophir.zelinger@midroog.co.il

רן גולדשטיין, סמנכ"ל

ראש תחום נדל"ן
Rang@midroog.co.il

ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ

דירוג סדרות	A3.il	אופק דירוג: יציב
-------------	-------	------------------

מידרוג מותירה על כנו דירוג A3.il לאגרות חוב (סדרות ג'-ד') שהנפיקה חברת ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"). אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
ג'	1137439	A3.il	יציב	31.01.2025
ד'	1157668	A3.il	יציב	31.10.2030

שיקולים עיקריים לדירוג

- סביבת פעילות החברה אשר בעיקרה בגרמניה ובישראל, מאופיינת בחוזקה ויציבות כלכלית ותורמת ליציבות הפעילות. מנגד, חשיפה לענף המלונאות, אשר מאופיין בסיכונים תפעול ביחס לענפי נדל"ן מניב אחרים, משליכה לשלילה על פרופיל הסיכון.
- פגיעה בפעילות החברה כתוצאה מהתפרצות וירוס הקורונה אשר החלה בסין בחודש דצמבר 2019 והתפשטה ליתר העולם. כחלק מהניסיונות למנוע את התפשטות הנגיף, מדינות רבות נקטו בצעדים שונים במטרה ליצור ריחוק חברתי ומגבלות תנועה והתכנסות. צעדים אלו, פגעו בענפי פעילות שונים, בעיקרם בענף המלונאות כאשר נכון ליום זה 2 מתוך 4 נכסי החברה המשמשים כנכסים מלונאיים באירופה (גרמניה וספרד) עדין סגורים וכי המלונות שנפתחו מחדש פועלים בהיקפי פעילות מצומצמים ובשיעור תפוסה נמוך. בעקבות כך, נאלצה החברה למתן הנחות ודחיות בשכ"ד לשוכריה ובפרט בנכסים המלונאיים, הנחות הצפויות לפגוע בהכנסות החברה בטווח הזמן הקצר - בינוני.
- מצבת נכסי נדל"ן מניב המאופיינת בשיעורי תפוסה גבוהים ובחוזים ארוכים יחסית באופן המשפיע לחיוב על יציבות התזרים. כך, נכון ל-31.03.2020 לחברה שיעור תפוסה משוקלל של כ-97%.
- ריכוזיות פעילות החברה בישראל, החשופה בעיקר לשוכרים מקבוצת "שלמה" וכוללת פיזור שוכרים נמוך המשפיע לשלילה על פרופיל הסיכון. כך, השוכר העיקרי של החברה, קבוצת שלמה, מהווה כ-24% מסך הכנסות החברה ו-3 השוכרים העיקריים (כאשר פרט לקבוצת "שלמה" הינם שוכרי נכסים מלונאיים) מהווים כ-56% מסך הכנסות החברה.
- צפי לפעילות ייזום בהיקף משמעותי אשר תורמת לעליית פרופיל הסיכון ומשליכה לשלילה על הפרופיל הפיננסי בטווח הבינוני, בדגש על רמות המינוף ויחסי הכיסוי של החברה.
- יחסי האיתנות ההולמים את רמת הדירוג. כך, על פי תרחיש הבסיס של מידרוג, יחס חוב נטו ל-CAP נטו צפוי לנוע בטווח של כ-65%-69%¹.
- היקף FFO ויחסי כיסוי חוב נטו ל-FFO הבולטים לשלילה לרמת הדירוג. בשנים 2021-2022 היקף ה-FFO צפוי לעמוד על כ-38-48 מיליון ₪ וכי יחס הכיסוי חוב נטו ל-FFO צפוי לנוע בכ-32-39 שנים.
- נזילות וגמישות פיננסית הולמת לדירוג החברה. שיעור המינוף (LTV) בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג בנכסי החברה צפוי לעמוד על כ-44%-48% ולאפשר לחברה גמישות מסוימת ממימון מחדש או לחילופין מימוש נכסים. כמו כן, לחברה היקף נכסים לא משועבדים לסך נכסיה העומד בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג על כ-10%-12% המאפשר גמישות

¹ בשקלול חלק החברה בחוב החברות המוצגות על פי שיטת השווי המאזני

מסויימת נוספת. יתרות הנזילות הצפויות לרשות שירות החוב בצירוף מסגרות אשראי פנויות צפויות לנוע בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג בכ-120-150 מיליון ולייצר יחס נזילות לפרעונות חוב לא מובטח (אג"ח) הצפוי לנוע בכ-75%-95%.

תרחיש הבסיס של מידרוג מניח, בין היתר, פגיעה בהכנסות החברה בטווח הזמן הקצר² בינוני לאור השפעת התפרצות וירוס הקורונה ומגבלות התנועה וההתכנסות שננקטו בשל כך. מעבר לעליה בסיכון הגבייה משוכרים בתקופת מיתון כך גם החברה אפשרה דחיות והנחות בשכ"ד בעיקר לשוכרים השוכרים נכסים מלונאיים, בהיקפים משמעותיים לשנת 2020 אשר יפגעו בהיקף ההכנסות משכ"ד בשנה הקרובה. יצוין, כי לאור התפרצות נגיף הקורונה, בחנה מידרוג תרחישי רגישות לשווי נכסי החברה ואף בחנה תרחיש רגישות לפגיעה נוספת בהכנסות החברה לשנת 2021. תרחיש הבסיס של מידרוג מניח מימון מחדש להלוואה מבנק לאומי בסך של כ-110 מיליון ש"ח כנגד נכס החברה, השוק הסיטונאי. כמו כן, תרחיש הבסיס כולל המשך השקעה בפרויקטים יזמיים של החברה, אשר הקמתם מבוצעת כמתוכנן, כך שבטווח הזמן הקצר² בינוני צפויה החברה להשקיע כ-40 מיליון ש"ח הון עצמי ("יגיע כפיים" ותשלום בעבור "בורדינג האוס") ולנצל מסגרות ליווי בגובה של כ-140 מיליון ש"ח. נכון לדוחותיה הכספיים ליום ה-31.03.2020 החברה דיווחה על חלוקת דיבידנד בהיקף של כ-25 מיליון ש"ח. באפריל 2020 החברה שילמה 15 מיליון ש"ח וכ-10 מיליון ש"ח נוספים צפויים להיות משולמים בעיתוי שייקבע ע"י דירקטוריון החברה. תרחיש הבסיס אינו כלל מימוש נכס החברה בבני ברק, אשר מסווג כנכס מוחזק למכירה בדוחותיה הכספיים של החברה. כך, על פי תרחיש הבסיס של מידרוג, יחס חוב נטו ל-CAP נטו צפוי לנוע בטווח של כ-65%-69% ולהלום את רמת הדירוג. היקף ה-FFO ויחס הכיסוי, חוב נטו ל-FFO, צפויים לנוע בשנים 2021-2022 בטווח של 38-48 מיליון ש"ח ו-32-39 שנים בהתאמה, יחסים הבולטים לשלילה לרמת הדירוג.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב משקף את הערכת מידרוג כי החברה תמשיך לפעול במגזר הנדל"ן המניב בישראל ואירופה, תוך שמירה על שיעורי התפוסה הקיימים ויחסים פיננסיים הולמים לרמת הדירוג, זאת בהתחשב בהיקפי הייזום הצפויים במהלך הטווח הבינוני.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- שיפור משמעותי ביחסי המינוף והכיסוי
- גידול משמעותי בהיקף הפעילות
- שיפור בפיזור השוכרים והנכסים של החברה

גורמים אשר יכולים להורדת הדירוג:

- הרעה משמעותית בשיעור המינוף ויחסי הכיסוי של החברה
- ייזום משמעותי, מעבר לתרחיש הבסיס, באופן המגדיל את פרופיל הסיכון
- דיבידנד משמעותי שיש בו בכדי לפגוע באיתנות החברה
- המשך פגיעה בסקטור המלונאות כתוצאה מהתפרצות הקורונה מעבר לתרחיש הבסיס של מידרוג

² בשקלול חלקה היחסי של החברה בחוב החברות המוצגות על פי שיטת השווי המאזני

ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ - נתונים עיקריים, במיליוני ₪

אש"ח	31.03.2020	31.12.2019	31.12.2018
סך מאזן (אלפי ₪)	2,271	2,203	2,097
חוב פיננסי נטו	1,272	1,032	1,045
חוב נטו / CAP נטו	62%	55%	59%
שווי נכסי לא משועבד / סך מאזן	12%	5%	6%

* המדדים המוצגים בטבלה הינם לאחר התאמות מידרוג, ולא בהכרח זהים לאלה המוצגים על ידי החברה.

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

סביבת פעילות החברה, שעיקרה בישראל ובגרמניה, בולטת בחוזקתה ומאופיינת ביציבות באופן התורם לפרופיל הסיכון. אולם, חשיפתה של החברה לנכסי נדל"ן מניב לשימוש מלונאי בגרמניה ובספרד משליכה לשלילה על פרופיל הסיכון

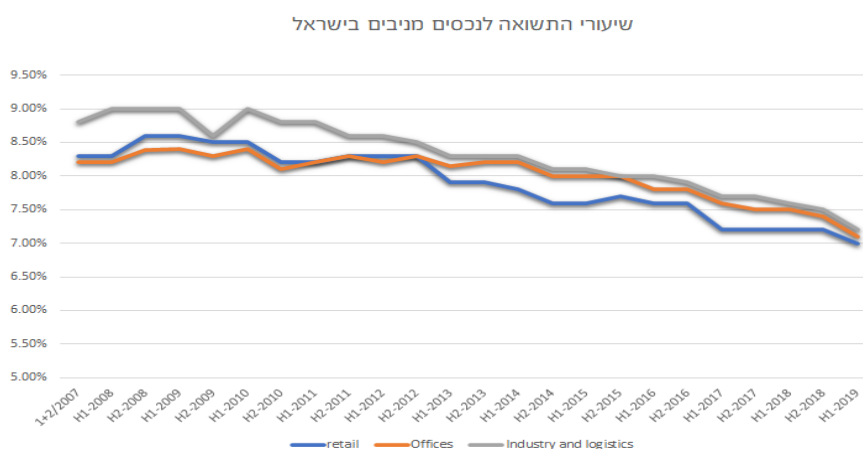
החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב בכמה ענפי פעילות עיקריים - משרדים, תעשייה ומסחר בישראל ונכסי מלונאות להשכרה ומשרדים בגרמניה.

מדינת ישראל, המדורגת A1 באופק יציב על-ידי Moody's, מתאפיינת בכלכלה חזקה וביציבות נתונים מאקרו-כלכליים. דירוג ישראל התעדכן לאחרונה מדירוג A1 באופק חיובי לאופק יציב וזאת בעיקר לאור הגידול בגירעון כתוצאה מהתפרצות הקורונה ואתגרים פיסקליים הנובעים מחוסר יציבות פוליטית. בנוסף, על-פי הערכת Moody's, בשנת 2020 צפויה צמיחה שלילית בתוצר בשיעור של 4%, ובשנת 2021 בעקבות התאוששות המשק הצמיחה הצפויה הינה בשיעור של 5.5%. בהתאם לתחזיות חטיבת המחקר של בנק ישראל³, שיעור האבטלה הצפוי למחצית השנייה לשנת 2020 יעמוד על כ-8.5%, ובמהלך 2021 תחול ירידה, כך שלקראת סוף השנה תעמוד האבטלה על 5.5%.

עד התפרצות נגיף הקורונה שוק הנדל"ן המניב בישראל הציג צמיחה רציפה ושיעורי תפוסה יציבים בשנים האחרונות המתבטאת בשיעורי היוון יורדים כפי שמוצג בתרשים 1. ענף המשרדים בישראל הציג צמיחה וגידול בביקוש במהלך שנת 2019, זאת בתמיכת התחזקות הכלכלה בישראל כפי שהוצג לעיל טרם התפרצות וירוס הקורונה.

³ הדוח מופיע באתר: www.boi.org.il

תרשים 1: שיעורי התשואה של נכסים מניבים בישראל, על פי קטגוריות בשנים 2007-2019



מקור: סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים, משרד המשפטים, עיבוד מידרוג

גרמניה, המדורגת בדירוג AAA באופק יציב על ידי Moody's, מהווה אחת מהכלכלות החזקות באירופה עם שיעור אבטלה ממוצע של כ- 4.2% נכון ל-יוני 2020. על-פי הערכת Moody's, בשנת 2020 צפויה צמיחה שלילית בתוצר בשיעור של 6.7%, ובשנת 2021 בעקבות התאוששות המשק הצמיחה הצפויה הינה בשיעור של 5.4%. יחס החוב לתוצר צפוי לצמוח בשנת 2020 לכ-77%, וזאת לאחר שממשלת גרמניה הצליחה להפחיתו בשנים האחרונות עד לשיעור של כ-60% לדצמבר 2019.

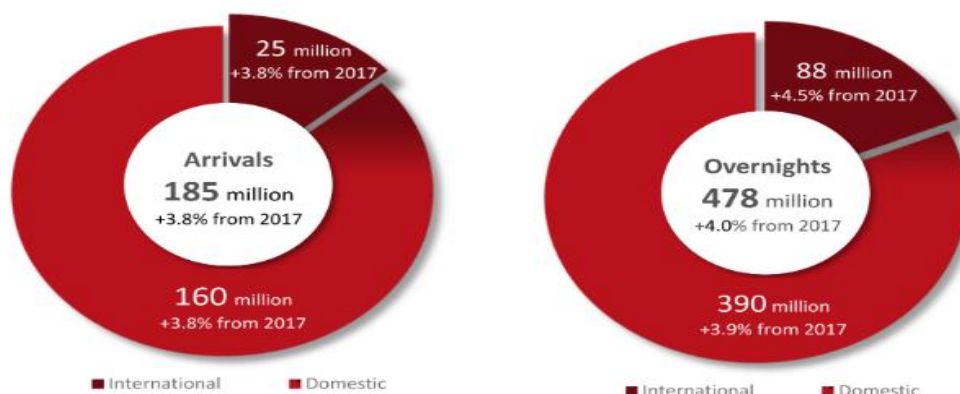
הגבלות ההתקלות ופגיעה בחופש התנועה בשל התפרצות וירוס הקורונה פגעו פגיעה קשה בענף המלונאות בגרמניה וכמעט בכל נקודה על הגלובוס. מלונות רבים סגורים לפעילות והמלונות אשר פועלים, אינם נהנים משיעורי תפוסה גבוהים כבעבר. עם זאת, נציין כי, שוק המלונאות בגרמניה בשנים האחרונות מאופיין בביקוש יציב וחזק להשקעה אל מול היצע נמוך יחסית (הצפוי לגדול בכ-15% -20% עד לתום שנת 2023) ושיעורי תשואה במגמת ירידה עקבית, כפי שניתן לראות על פי תרשים 2. שיעורי תשואה אלו נתמכים על ידי הריבית הנמוכה השוררת באירופה וגידול רציף בהיקף כניסות התיירים לגרמניה במהלך השנים. מנגד, שוק המלונאות בגרמניה נתמך על ידי דרישה מקומית גבוהה לחדרי מלון וכי בעת בה גבולות המדינה סגורים וכי ישנן הגבלות לכניסת תיירים, ביקוש מקומי חזק מממן בצורה חלקית את הפגיעה מהתפרצות הקורונה, ניתן לראות בתרשים 3 את מספר לינות תיירות מקומית ובינלאומית בגרמניה בשנת 2017. יצוין כי, ענף נכסי המלונאות להשכרה מאופיין בריכוזיות ברמת השוכרים בנכס, שכן בכל נכס פועל מתפעל יחיד המהווה שוכר יחיד, כאשר פעילות הבסיס כוללת סיכון תפעולי אשר אינו קיים בענפי נדל"ן מניב אחרים, כגון נדל"ן מניב למשרדים.

תרשים 2: שיעורי התשואה והיקפי ההשקעות של נכסי מלונאות בגרמניה, בשנים 2010-2019:



CBRE Hotel Market Report – Germany 2019

תרשים 3: מספר לינות מקומיים ותיירים בגרמניה, לשנת 2017



HVS German Hotel Market– April 2020

מצבת נכסי נדל"ן מניב המאופיינת בשיעורי תפוסה גבוהים וחוזים ארוכים תורמת לפרופיל העסקי של החברה וליציבות התזרים; מנגד, ייזום פרויקטים לנדל"ן מניב, ריכוזיות פעילות החברה בישראל וחשיפה לשוכר עיקרי משליכה לשלילה על פרופיל הסיכון

נכון למועד הדוח לחברה 14 נכסי נדל"ן מניב בישראל (מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים), 10 נכסים בגרמניה (בתי מלון, משרדים ומסחר) ובית מלון בספרד. מצבת נכסי הנדל"ן המניב של החברה מאופיינת בשיעורי תפוסה גבוהים וחוזים ארוכים באופן התורם לפרופיל העסקי. כך, נכון ל-31.03.2020 החברה מציגה שיעור תפוסה משוקלל של כ-97% באופן המצמצם את פרופיל הסיכון. מנגד, החברה חשופה לשוכר מרכזי, קבוצת "שלמה" בעלת השליטה בחברה, המדורגת נכון ל-אוגוסט 2020 בדירוג ⁴ A1.il באופק יציב, באופן היוצר תלות בשוכר ומשליך לשלילה על פרופיל הסיכון. כך, קבוצת "שלמה" מהווה כ-24% מסך ההכנסות על פי חלק החברה ו-3 השוכרים העיקריים מהווים כ-56% מסך ההכנסות. במהלך שנת 2019 ועד מועד הדוח ביצעה החברה רכישות ופיתוח נכסים באופן הצפוי להגדיל את היקף ההכנסות ולתרום ליציבות התזרים השוטף. כך, השלימה החברה ב-01.04.2020 רכישה של בניין משרדים בשטוטגרט המושכר לחברת הרכב "פורשה" הצפוי להניב NOI בהיקף של כ-2.5 מיליון ש"ח החל מרבעון 2, 2020. בנוסף, החברה מקימה יחד עם "פתאל" נכס מלונאי בשווי כולל של כ-45 מיליון אירו (חלק החברה 50%) בדבלין, אירלנד וכן בניין משרדים בהיקף משמעותי ביגיע כפיים, פתח תקווה, בו תיזום במשותף עם קבוצת רוגובין כ-41 אלף מ"ר שטחי משרדים בהיקף השקעה כולל של מעל לחצי מיליארד ש"ח (חלק החברה 50%). על פי הערכת מידורג, ייזום נדל"ן מניב להשכרה הינו בעל פרופיל סיכון גבוה ביחס לענפי הפעילות העיקריים של החברה, זאת לאור סיכונים הקמה ומימון מסוימים, המשפיעים לשלילה על פרופיל הסיכון. עם זאת, להערכתנו, גורמי הסיכון מתמתנים במידה מסוימת עקב הכנסת שותף לפרויקט בפתח תקווה והשכרת מראש בפרויקט בדבלין, אשר מושכר מראש לחברת פתאל, השותפה בפרויקט (50%), ועל כן אינם פוגעים בפרופיל הסיכון הכולל של החברה.

יחסי איתנות ההולמים את רמת הדירוג לצד יחסי כיסוי איטיים לדירוג המושפעים לשלילה מפרויקטים בהקמה

נכון ל-31.03.2020 יחס האיתנות, חוב נטו ל- CAP נטו, עמד על כ-62% והינו בולט לחיוב לרמת הדירוג. על פי תרחיש הבסיס, צפויה שחיקה ביחסי האיתנות בטווח הבינוני, בעיקרה עקב גידול בחוב לאור המשך השקעה לפרויקטים בייזום בדבלין ובפתח תקווה, וכן תשלום הצפוי מרכישת נכס "בורדינג האוס" בפרנקפורט גרמניה, הסמוך למלון החברה בעיר. כמו כן, מידורג בחנה תרחישי רגישות לשווי נכסי החברה, ובעיקרם לנכסיה המלונאיים של החברה. נציין כי בדוחותיה הכספיים ל-31.03.2020 הכירה החברה בהפסדי

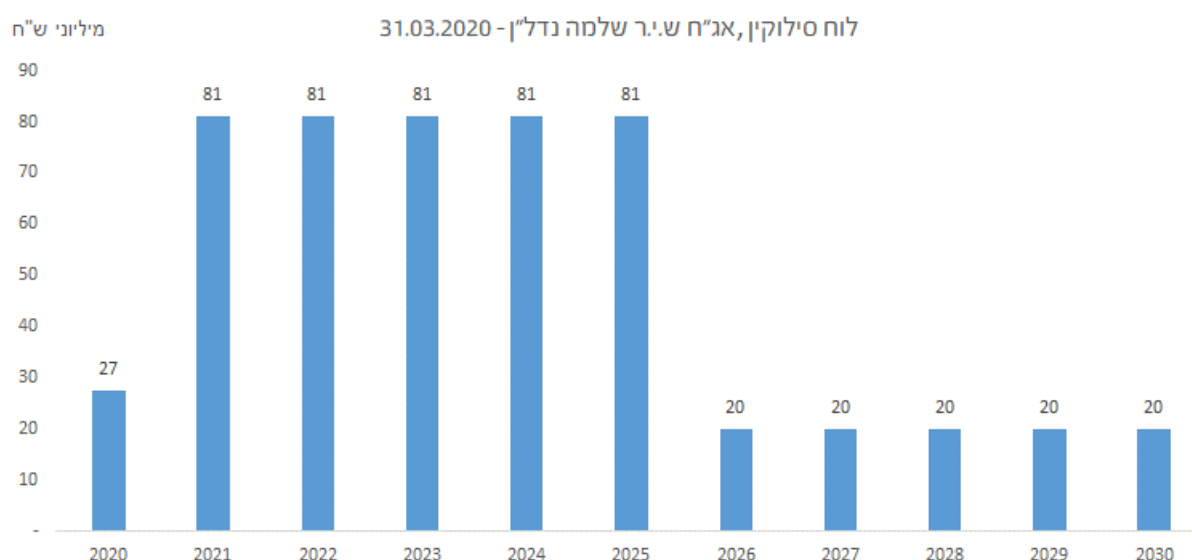
⁴ חברת ש.שלמה החזקות בע"מ - דוחות קשורים

שיערוך של כ-43 מיליון ש"ח בדוחותיה המאוחדים. לאור השחיקה הצפויה המתוארת יחס האיתנות צפוי לנוע בטווח של 65%-69% חוב נטו ל-CAP נטו, ולהלום את רמת הדירוג. עם זאת, לאור מתן הנחות ודחיות בתשלומי שכ"ד לחלק משוכרי החברה ותרשישי רגישות תחת תרחיש הבסיס של מידרוג להיקף ה-NOI בשנים הקרובות היקף ה-FFO ויחס הכיסוי, חוב נטו ל-FFO, צפויים לבלוט לשלילה לרמת הדירוג של החברה ולנוע בשנים 2021-2022 בטווח של 38-48 מיליון ש"ח ו-32-39 שנים בהתאמה. נציין כי יחסים אלו מושפעים לרעה מחוב יזמי הצפוי לתפוח עם המשך הקמת הפרויקטים בדבלין וביגיע כפיים, כאשר הריבית בגין חוב האחרון הינה תזרימית ומשפיעה לשלילה גם על היקף ה-FFO טרם תחילת הנבה מהנכס.

יתרות נזילות ביחס לצרכי חוב לא מובטח וגמישות פיננסית הולמות לרמת דירוג החברה

שיעור המינוף (LTV) בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג בנכסי החברה צפוי לעמוד על כ-44%-48% ולאפשר לחברה גמישות מסוימת ממימון מחדש או לחילופין ממימוש נכסים. זאת לצד היקף נמוך של נכסים לא משועבדים אשר בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג צפויים לנוע ביחס לסך מאזן החברה בכ-10%-12%. לחברה מסגרת אשראי לז"ק ממוסד בנקאי (מתחדשת כל שנה) בהיקף של כ-230 מיליון ש"ח כאשר נכון ליום 31.03.2020 ניצלה כ-80 מיליון ש"ח ממסגרת זו. כנגד מסגרת זו שיעבדה החברה 7 נכסים מניבים בישראל, מסגרת זו תאפשר לחברה להחזיק יתרות נזילות בהיקפים נמוכים מבעבר ולהתממן ע"י יתרת המסגרת הלא מנוצלות. כמו כן, החברה פועלת למימון מחדש בסך של כ-110 מיליון ש"ח בהלוואה לז"א כנגד נכס החברה, השוק הסיטונאי, בכדי לצמצם חשיפה להשפעות חיצוניות ולאי חידוש מסגרת זו ע"י הבנק. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יתרות הנזילות יחד עם מסגרת האשראי הפנויה צפויות לנוע בכ-120-150 מיליון ש"ח ולייצר יחס נזילות לפרעונות חוב לא מובטח (אג"ח) הצפוי לנוע בכ-75%-95%.

להלן לוח הסילוקין של אג"ח החברה, נכון ליום ה-31.03.2020⁵:



⁵ לוח הסילוקין כולל את סדרה ב' אשר נפרעה בפרעון סופי ביום 31.07.2020

מטריצת הדירוג

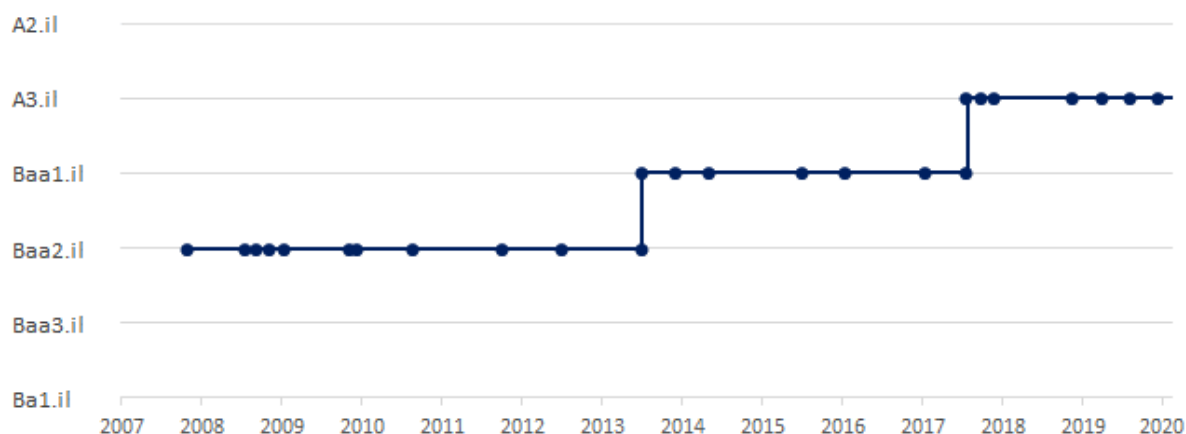
תחזית מידרוג		ליום 31.03.2020		קטגוריה	פרמטרים
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה		
A.il	---	A.il	---	סביבת הפעילות	תחום פעילות וסביבה כלכלית
A.il	2,200-2,400	A.il	2,271		סך מאזן (מש"ח)
A.il	---	A.il	---	פרופיל עסקי	איכות הנכסים, פיזור נכסים ושוכרים
A.il	65%-69%	A.il	62%		חוב פיננסי נטו / CAP נטו
Baa.il	38-48	Baa.il	**40	פרופיל פיננסי	היקף FFO (מש"ח)
Baa.il	32-39	Baa.il	32		חוב פיננסי נטו / FFO LTM
A.il	10%-12%	A.il	12%		שווי נכסי לא משועבד / סך מאזן
A.il	44%-48%	A.il	40%		חוב פיננסי מובטח / נדל"ן להשקעה
A.il	75%-95%	Aa.il	142%		יתרות נזילות ומסגרות אשראי / שירות קרן חוב לא מובטח לשנתיים מייצגות
A3.il					
A3.il					
				סה"כ	
				דירוג	
				נגזר	
				דירוג בפועל	

* המדדים המוצגים בטבלה הינם לאחר התאמות מידרוג, ולא בהכרח זהים לאלה המוצגים על ידי החברה. תחזית מידרוג כוללת את הערכות מידרוג ביחס למנפיק בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, ולא את הערכות המנפיק.
 ** FFO לשנת 2019.

אודות החברה

ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ פועלת כזרוע הנדל"ן של קבוצת "שלמה". פעילות זו כוללת תפעול ויזום של נכסים מניבים בישראל ובחו"ל. החברה מוחזקת בבעלות מלאה על ידי ש.י.ר - יבוא רכב בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של גברת עתליה שמלצר. מר ישראל רייף משמש כיו"ר הדירקטוריון וכמנכ"ל החברה.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ - דוחות קשורים](#)

[דירוג חברות נדל"ן מניב - דוח מתודולוגי, מאי 2020](#)

[התאמות לדוחות כספיים והצגת מדדים פיננסיים מרכזיים בדירוג תאגידים - דוח מתודולוגי, מאי 2020](#)

[השפעת התפרצות הקורונה על ענף המלונאות - דוח מיוחד - הערת ענף - מרץ 2020](#)

[השפעת התפשטות נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן - דוח מיוחד - הערת ענף, מרץ 2020](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

תאריך דוח הדירוג: 12.08.2020

התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג: 17.12.2019

התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה: 25.10.2007

שם יוזם הדירוג: ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ

שם הגורם ששילם עבור הדירוג: ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ

מידע מן המנפיק

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

סולם דירוג מקומי לזמן ארוך

Aaa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aaa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Aa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה מאד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
A.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים A.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Baa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Baa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי בינוני יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם עלולים להיות בעלי מאפיינים ספקולטיביים מסוימים.
Ba.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Ba.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים.
B.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים B.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש מאוד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים משמעותיים.
Caa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Caa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים משמעותיים ביותר.
Ca.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Ca.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש באופן קיצוני והם קרובים מאוד למצב של כשל פירעון עם סיכויים כלשהם להחזר קרן וריבית.
C.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים C.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי החלש ביותר ובדרך כלל הם במצב של כשל פירעון עם סיכויים קלושים להחזר קרן וריבית.

הערה: מידרוג משתמשת במשתנים מספריים 1,2,3 בכל אחת מקטגוריות הדירוג מ-Aa.il ועד Caa.il המשתנה '1' מציין שאגרת החוב מצויה בקצה העליון של קטגוריית הדירוג שאליה היא משתייכת, המצוינת באותיות. המשתנה '2' מציין שהיא נמצאת באמצע קטגוריית הדירוג ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגוריית הדירוג שלה, המצוינת באותיות.

© כל הזכויות שמורות לחב' מידורג בע"מ (להלן: "מידורג").

מסמך זה לרבות פסקה זו כולל זכויות יוצרים של מידורג והינו מוגן על ידי זכויות יוצרים ודיני הקניין הרוחני. אין להעתיק מסמך זה או בכל דרך אחרת לסרוק, לשכתב, להפיץ, להעביר, לשכפל, להציג, לתרגם או לשמור אותו לשימוש נוסף למטרה כלשהי, באופן שלם או חלקי, בכל צורה, אופן או בכל אמצעי, ללא הסכמה של מידורג מראש ובכתב.

אזהרה הנוגעת למגבלות הדירוג וליסיוני הסתמכות על דירוג וכן אזהרות והסתייגויות בנוגע לפעילות של מידורג בע"מ ולמידע המופיע באתר האינטרנט שלה

דירוגים ו/או פרסומים שהונפקו על ידי מידורג הנם או שהם כוללים חוות דעת סובייקטיביות של מידורג ביחס לסיכון האשראי היחסי העתידי של ישויות, התחייבויות אשראי, חובות ו/או מכשירים פיננסיים דמויי חוב, נכון למועד פרסומם וכל עוד מידורג לא שינתה את הדירוג או הפסיקה אותו. פרסומי מידורג יכולים לכלול גם הערכות המבוססות על מודלים כמותיים של סיכונים אשראי וכן חוות דעת נלוות. דירוגי מידורג ופרסומיה אינם מהווים הצהרה בדבר נכונותן של עובדות במועד הפרסום או בכלל. מידורג עושה שימוש בסולמות דירוג לשם מתן חוות דעתה בהתאם להגדרות המפורטות בסולם עצמו. הבחירה בסימול כמשקף את דעתה של מידורג ביחס לסיכון אשראי משקפת אך ורק הערכה יחסית של סיכון זה. הדירוגים שמנפיקה מידורג הינם לפי סולם מקומי וככאלה הם מהווים חוות דעת ביחס לסיכונים אשראי של מנפיקים וכן של התחייבות פיננסיות בישראל. דירוגים לפי סולם מקומי אינם מיועדים להשוואה בין מדינות אלא מתייחסים לסיכון אשראי יחסי במדינה מסוימת.

מידורג מגדירה סיכון אשראי כסיכון לפיו ישות עלולה שלא לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות החוזיות במועד וכן ההפסד הכספי המשוער במקרה של כשל פירעון. דירוגי מידורג אינם מתייחסים לכל סיכון אחר, כגון סיכון המתייחס לנזילות, לערך השוק, לשינויים בשערי ריבית, לתנודתיות מחירים או לכל גורם אחר המשפיע על שוק ההון.

הדירוגים המונפקים על ידי מידורג ו/או פרסומיה אינם מהווים המלצה לרכישה, החזקה ו/או מכירה של אגרות חוב ו/או מכשירים פיננסיים אחרים ו/או כל השקעה אחרת ו/או להימנעות מכל אחת מפעולות אלו.

הדירוגים המונפקים על ידי מידורג ו/או פרסומיה אף אינם מהווים ייעוץ השקעות או ייעוץ פיננסי, וכן אין בהם משום התייחסות להתאמה של השקעה מסוימת למשקיע מסוים. מידורג מנפיקה דירוגים תחת ההנחה שכל העושה שימוש במידע המפורט בהם ובדירוגים, ינקוט זהירות ראויה ויבצע את ההערכות שלו (בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע המוסמכים לכך) בדבר הכדאיות של כל השקעה בכל נכס פיננסי שהוא שוקל לרכוש, להחזיק או למכור. כל משקיע צריך להסתייע בייעוץ מקצועי בקשר עם השקעותיו, עם הדין החל על ענייניו ו/או עם כל עניין מקצועי אחר.

מידורג איננה מעניקה שום אחריות, מפורשת או משתמעת, ביחס לדיוק, להיותו מתאים למועד מסוים, לשלמותו, לסחירותו או להתאמה לכל מטרה שהיא של כל דירוג או חוות דעת אחרת או מידע שנמסר או נוצר על ידי מידורג בכל דרך ואופן שהוא.

דירוגי מידורג ופרסומיה אינם מיועדים לשימוש של משקיעים פרטיים ויהיה זה בלתי אחראי ובלתי הולם למשקיע פרטי לעשות שימוש בדירוגים של מידורג או בפרסומיה בקבלתה של החלטת השקעה על ידו. בכל מקרה של ספק, מן הראוי שיתיעץ עם יועץ פיננסי או מקצועי אחר.

כל המידע הכלול בדירוגים של מידורג ו/או בפרסומיה ואשר עליו היא הסתמכה (להלן: "המידע"), נמסר למידורג על ידי מקורות מידע (לרבות הישות המדורגת) הנחשבים בעיניה לאמינים. מידורג איננה אחראית לנכונותו של המידע והוא מובא כפי שהוא נמסר על ידי אותם מקורות מידע. מידורג נוקטת באמצעים סבירים, למיטב הבנתה, כדי שהמידע יהיה באיכות ובהיקף מספקים וממקורות הנחשבים בעיניה לאמינים לרבות מידע שהתקבל מצדדים שלישיים בלתי תלויים, אם וככל שהדבר מתאים. יחד עם זאת, מידורג איננה גוף המבצע ביקורת ולכן היא איננה יכולה לאמת או לתקף את המידע. האמור בפרסומיה של מידורג, למעט כאלה שהוגדרו על ידה במפורש כמתודולוגיות, אינם מהווים חלק ממתודולוגיה על פיה עובדת מידורג. מידורג רשאית לסטות מן האמור בכל פרסום כזה, בכל עת.

בכפוף לאמור בכל דין, מידורג, הדירקטורים שלה, נושאי המשרה שלה, עובדיה ו/או כל מי מטעמה שיהיה מעורב בדירוג, לא יהיו אחראים מכוח הדין כלפי כל אדם ו/או ישות, בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד, כספי או אחר, ישיר, עקיף, מיוחד, תוצאתי או קשור, אשר נגרם באופן כלשהו או בקשר למידע או לדירוג או להליך הדירוג, לרבות בשל אי מתן דירוג, גם אם נמסרה להם או למי מטעמם הודעה מראש בדבר האפשרות להתרחשותו של נזק או אובדן או הפסד כאמור לעיל, לרבות, אך לא רק, בגין: (א) כל אובדן רווחים, בהווה או בעתיד, לרבות אובדן הזדמנויות השקעה אחרות; (ב) כל הפסד ו/או אובדן ו/או נזק שנגרם כתוצאה מהחזקה ו/או רכישה ו/או מכירה של מכשיר פיננסי, בין אם הוא היה נשוא דירוג שהונפק על ידי מידורג ובין אם לאו; (ג) כל הפסד ו/או אובדן ו/או נזק, אשר נגרמו בקשר לנכס פיננסי מסוים, בין השאר אך לא רק, כתוצאה או בקשר עם רשלנות (להוציא מרמה, פעולה בזדון או כל פעולה אחרת שהדין אינו מתיר לפטור מאחריות בגינה), מצדם של דירקטורים, נושאי משרה, עובדים ו/או כל מי שפועל מטעמה של מידורג, בין במעשה ובין במחדל.

מידורג מקיימת מדיניות ונהלים ביחס לעצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

דירוג שהונפק על ידי מידורג עשוי להשתנות כתוצאה משינויים במידע שעליו התבסס הדירוג ו/או כתוצאה מקבלת מידע חדש ו/או מכל סיבה אחרת. עדכונים ו/או שינויים בדירוגים מופיעים באתר האינטרנט של מידורג שכתובתו: <http://www.midroog.co.il>