

# רני צים מרכזי קניות בע"מ

17 בדצמבר, 2020

## דירוג חדש

קביעת דירוג מנפיק 'BBB+' , התחזית יציבה; קביעת דירוג 'A-' לאיגרות חוב מובטחות בהיקף של עד 250 מיליון ₪ ע.ג. שבכוונת החברה להנפיק

אנליסט אשראי ראשי:

יאיר דיק, 972-3-7539739 [yair.dyk@spglobal.com](mailto:yair.dyk@spglobal.com)

איש קשר נוסף:

הילה פרלמוטר, 972-3-7539727 [hila.perelmuter@spglobal.com](mailto:hila.perelmuter@spglobal.com)

## תוכן עניינים

3	תמצית פעולת הדירוג
4	שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג
6	תחזית הדירוג
6	התרשיש השלילי
7	התרשיש החיובי
7	תיאור החברה
7	תרשיש הבסיס
7	הנחות עיקריות
7	יחסים עיקריים
8	נזילות
8	התניות פיננסיות
8	התאמות לדירוג
9	ניתוח שיקום חוב
9	שיקולים עיקריים

**רני צים מרכזי קניות בע"מ**

- 9..... הנחות עיקריות לתרחיש כשל פירעון היפותטי
- 9..... מפל תשלומים בסיסי בעת כשל הפירעון
- 10..... מתודולוגיה ומאמרים קשורים
- 11..... רשימת דירוגים

## קביעת דירוג מנפיק '+ilBBB', התחזית יציבה; קביעת דירוג '-ilA' לאיגרות חוב מובטחות בהיקף של עד 250 מיליון ₪ ע.ג. שבכוונת החברה להנפיק

### תמצית פעולת הדירוג

- רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה") פועלת בתחום רכישה, ייזום, פיתוח, הקמה וניהול של מרכזים מסחריים בישראל, בעיקר בפריפריה ובאזורי פיתוח.
  - פרופיל הסיכון העסקי של החברה נתמך בסוג הנכסים, שמרביתם מרכזי מסחר פתוחים, ובפעילות במגזר הערבי המתאפיין ברמת תחרות נמוכה יחסית ובהרגלי צריכה יציבים וחשוף פחות למגמות סחר מקוון ושמיים פתוחים. מאידך, היקף הפעילות הנוכחי, היעדר גיוון מגזרי וריכוזיות במספר נכסים ושוכרים מהותיים מגבילים את הערכתנו לפרופיל הסיכון העסקי.
  - פרופיל הסיכון הפיננסי של החברה נתמך בתזרים המזומנים היציב מתיק הנכסים המניבים הקיים. כמו כן הוא משקף את הערכתנו כי החברה תשמור על יחסים מתואמים חוב וחוב להון עצמי של כ-65% במוצע ו-EBITDA להוצאות מימון של כ-1.3x-1.5x במוצע.
  - ב-17 בדצמבר, 2020, קבעה S&P מעלות דירוג מנפיק '+ilBBB' לחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, תחזית הדירוג יציבה. כמו כן קבעה S&P מעלות דירוג '-ilA' לאיגרות חוב מובטחות בהיקף של עד 250 מיליון ₪ ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הנפקת סדרה חדשה, סדרה ב'.
  - תחזית הדירוג היציבה משקפת את הערכתנו כי ב-12 החודשים הקרובים תשמור החברה במוצע על היחסים המתואמים חוב לחוב והון עצמי של כ-65% ו-EBITDA להוצאות מימון של כ-1.3x. הערכתנו משקפת את היתרונות התחרותיים של נכסי החברה ואת העובדה שמרביתם מרכזים פתוחים הנחשבים עמידים יותר למשבר הקורונה בהשוואה למרכזים הסגורים.
- נציין כי עדיין קיימת אי ודאות רבה לגבי התפתחות מגפת הקורונה. אף כי אישורם המוקדם של מספר חיסונים הוא התפתחות חיובית, זהו רק צעד ראשון לקראת חזרה לשגרה חברתית וכלכלית. חזרה כזו מצריכה זמינות נרחבת של חיסון יעיל, שייתכן שתתממש באמצע שנת 2021. אנו משתמשים בהנחה זו להערכת השלכותיה הכלכליות של המגפה והשפעתה על איכות האשראי של ארגונים וחברות (ראו דיווחים באתר [S&P מעלות](#) ובאתר [S&P Global Ratings](#)). עם התפתחות המצב, נעדכן את הנחותינו והערכותינו בהתאם.

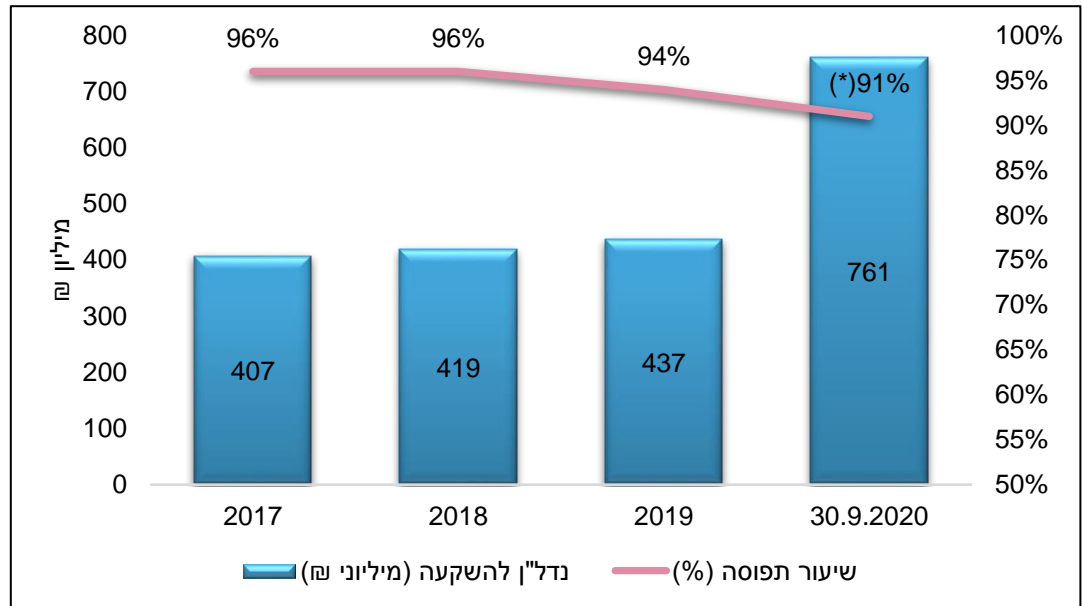
## שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג

פרופיל הסיכון העסקי של החברה נתמך בגידול המשמעותי בתיק הנכסים המניבים בשנה האחרונה לכ-815 מיליון ₪ נכון ל-30 בספטמבר, 2020 (כולל חלקה היחסי בנכס בנתיבות המוחזק בחברה כלולה). במהלך השנה השלימה החברה מספר עסקאות מהותיות, בין היתר רכישת המרכז המסחרי בנוף הגליל תמורת כ-97 מיליון ₪ ורכישת חלק השותף בפעילות במגזר הלא יהודי תמורת כ-70 מיליון ₪.

נכון להיום פועלת החברה במגזר הערבי (תחת המותג "Seven") באמצעות החזקה מלאה בנכסים מניבים באום אל פאחם ובירכא ובפרויקטים בשלבים שונים של ייזום ותכנון בטירה, טייבה, טמרה, רהט ואום אל פאחם (שלב ב'). הפעילות במגזר הערבי תומכת להערכתנו בפרופיל הסיכון העסקי, שכן אנו מעריכים את רמת התחרות באזורים אלה כנמוכה יחסית וחשופה פחות למגמות סחר מקוון ושמיים פתוחים. הרגלי הצריכה של אוכלוסיית היעד יציבים והצריכה אף נמצאת במגמת עלייה בשנים האחרונות. המרכזים שבבעלות ובתפעול החברה מותאמים לצורכי אוכלוסייה זו. לדעתנו, המודל העסקי של החברה מאופיין במספר יתרונות תחרותיים, בין היתר התמקדות במרכזי מסחר פתוחים שעומס דמי השכירות בהם נמוך בהשוואה למרכזי מסחר סגורים, ומרביתם מעוגני סופרמרקטים ושוכרים חיוניים (כ-40% מסך דמי השכירות השנתיים). בהקשר של משבר הקורונה, המרכזים הפתוחים נחשבים כעמידים יותר לעומת המרכזים הסגורים, וספגו פגיעה מתונה יחסית בביצועים התפעוליים ובתזרימי המזומנים בעקבות המשבר בהשוואה לחברות מדורגות הפועלות בתחום מרכזי המסחר. להערכתנו השפעות המשבר על החברה יסתכמו באובדן דמי שכירות של כ-5 מיליון ₪ עד סוף השנה.

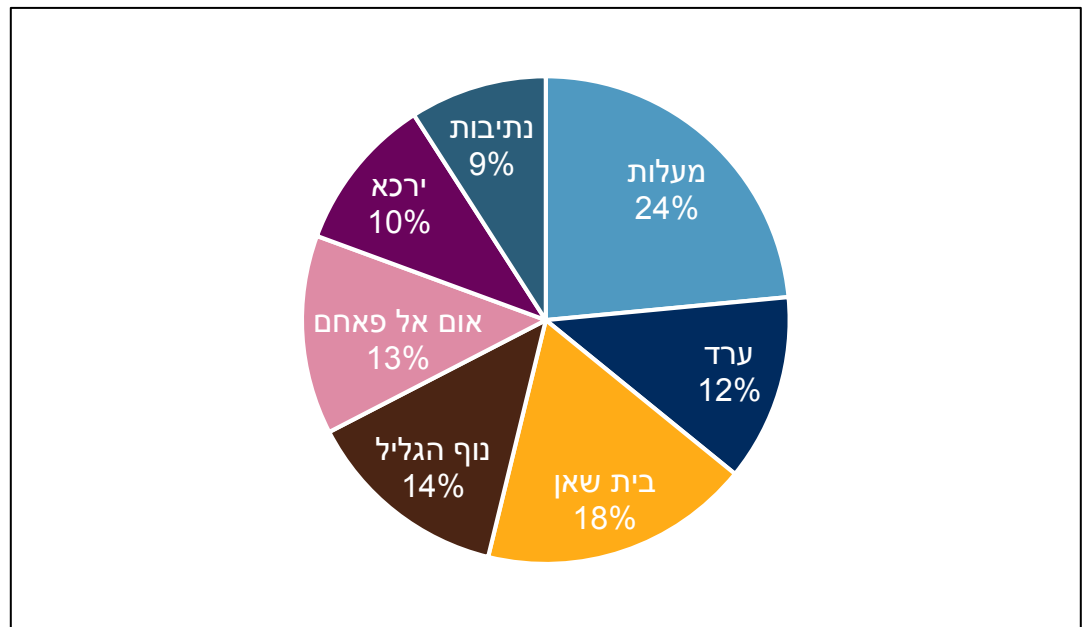
מאידך, פרופיל הסיכון העסקי מוגבל לדעתנו בשל היקף הפעילות המצומצם, היעדר גיוון מגזרי וריכוזיות במספר נכסים ושוכרים מהותיים. נכון להיום, לחברה נכס מהותי במעלות המהווה כ-24% משווי תיק הנכסים המניבים, ושלושת הנכסים המהותיים ביותר של החברה מהווים כ-56% משווי תיק הנכסים המניבים. כמו כן לחברה שוכר מהותי ("ינות ביתן") שהיווה כ-12% מסך דמי השכירות השנתיים בשנת 2019, אולם יש לציין כי דמי השכירות ממנו מתפרשים על מספר נכסים בחוזי שכירות ארוכים יחסית, מה שמפחית את הסיכון. גם החשיפה הגבוהה לייזום בטווח הקצר-בינוני היא גורם מגביל לדעתנו. נכון להיום לחברה שלושה פרויקטים בהקמה (בכפר סבא, גני תקווה וטירה) ובשנתיים הקרובות היא צפויה להתחיל בהקמה של חמישה פרויקטים נוספים. עם זאת, האסטרטגיה העסקית של החברה להתחיל בביצוע הפרויקטים לאחר השגת שיעור השכרה מקדמי מינימלי של כ-30% מפחיתה חלק מסיכוני הייזום ושיווק הפרויקטים. כך למשל הפרויקט בכפר סבא (שלב א') מושכר מראש כולו, וכ-70% מהפרויקטים בגני תקווה ובטירה מושכרים מראש. עם השלמת הקמתם של שמונת הפרויקטים, הם צפויים להגדיל את ה-NOI (net operating income) של החברה בכ-50 מיליון ₪ ולהרחיב משמעותית את תיק הנכסים המניבים שלה כך שלהערכתנו תפחת החשיפה לנכסים ושוכר מהותי באופן משמעותי.

**תרשים 1: שווי תיק הנכסים המניבים ושיעור התפוסה**



(\*) הירידה נבעה מרכישת המרכז המסחרי בנוף הגליל' ששיעור התפוסה בו הוא כ-78%. בנטרול נכס זה עומד שיעור התפוסה על כ-97%.

**תרשים 2: התפלגות שווי הנכסים המניבים (נכון ל-30 בספטמבר, 2020)**

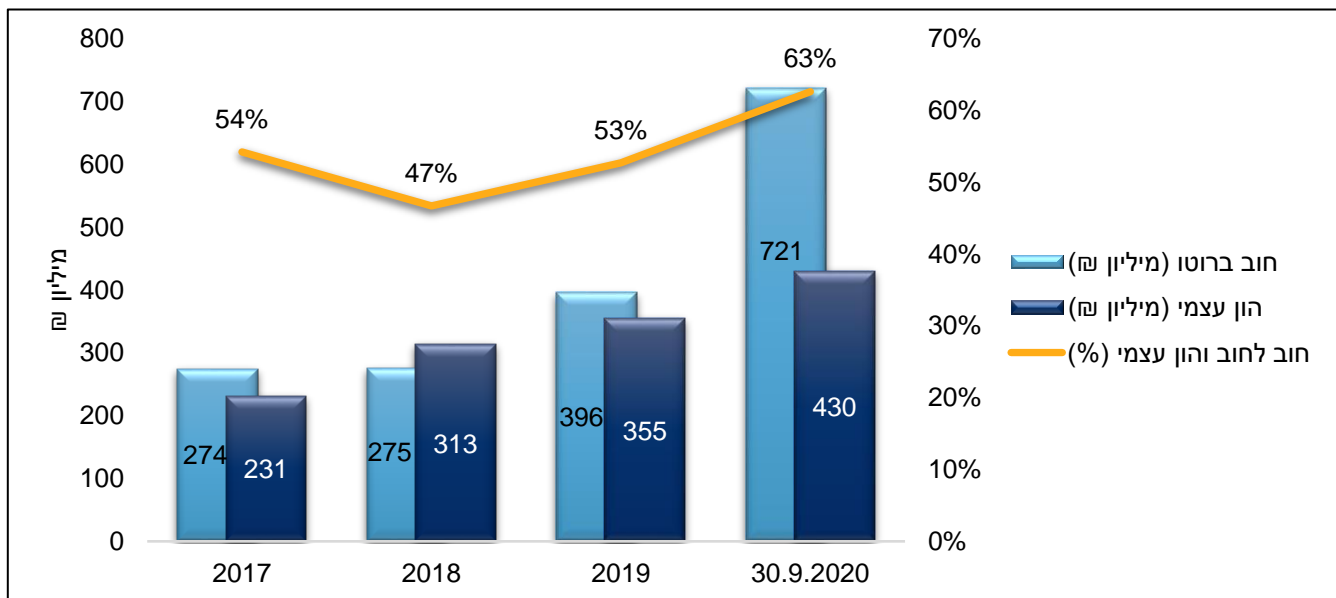


פרופיל הסיכון הפיננסי של רני צים מרכזי קניות נתמך בתזרים המזומנים היציב מתיק הנכסים המניבים הקיים. יחס המינוף חוב לחוב והון עצמי עלה ב-30 בספטמבר, 2020, לכ-63% מכ-53% בסוף 2019, בעיקר בעקבות עלייה להחזקה מלאה בפעילות המגזר הערבי (ואיחוד הנכסים וההתחייבויות בגינה). להערכתנו, בשנתיים

## רני צים מרכזי קניות בע"מ

הקרובות עשוי יחס המינוף לעלות לכ-65%, בין היתר בהתבסס על תכניות ההשקעה של החברה בייזום והקמה של נכסים מניבים חדשים. אולם בתרחיש הבסיס שלנו אנו מניחים כי החברה לא תחרוג לאורך זמן מרמה זו, בהתבסס על המדיניות הפיננסית שהוצגה בפנינו והאפשרות להנפקות הון במידת הצורך לאיזון המינוף, בדומה להנפקת ההון בסך כ-95 מיליון ₪ שהושלמה השנה. יחס הכיסוי EBITDA להוצאות מימון עמד ב-30 בספטמבר, 2020, על כ-1.4 (בחישוב שנתי), רמה הדומה לשנת 2019. אנו צופים כי בשנים 2021-2022 יחס הכיסוי אף ישתפר, עם השלמת הפרויקטים שכיום נמצאים בפיתוח.

### תרשים 3: יחס חוב לחוב והון עצמי



### תחזית הדירוג

תחזית הדירוג היציבה משקפת את הערכתנו כי ב-12 החודשים הקרובים תשמור החברה בממוצע על היחסים המתואמים חוב לחוב והון עצמי של כ-65% ו-EBITDA להוצאות מימון של כ-1.3x. הערכתנו משקפת את היתרונות התחרותיים של נכסי החברה ואת העובדה שמרביתם מרכזים פתוחים הנחשבים עמידים יותר למשבר הקורונה בהשוואה למרכזים הסגורים.

### התרחיש השלילי

אנו עשויים לנקוט פעולת דירוג שלילית אם החברה תיכנס לפרויקטי ייזום בהיקפים גבוהים משצפינו תוך העלאת שיעור המינוף ומבלי לקזז זאת, לדוגמה, באמצעות הנפקות הון. אנו עשויים לנקוט פעולת דירוג שלילית גם אם ניוכח כי השפעות משבר הקורונה יובילו לפגיעה חריפה בביצועים התפעוליים, כגון שחיקה משמעותית בשיעורי התפוסה וירידה חדה בדמי השכירות, מעבר להנחותינו בתרחיש הבסיס ובאופן קבוע.

### התרחיש החיובי

נשקול פעולת דירוג חיובית אם החברה תרחיב את תיק הנכסים המניבים באופן משמעותי תוך שיפור גיוון הנכסים והקטנת התלות בנכסים ושוכרים בודדים, תוך שמירה על ביצועים תפעוליים יציבים ועל יחס מינוף של כ-60% לאורך זמן וכחלק ממדיניות פיננסית.

### תיאור החברה

רני צים מרכזי קניות בע"מ היא חברת נדל"ן מניב הפועלת ברכישה, ייזום, פיתוח, הקמה וניהול של מרכזים מסחריים בישראל, בעיקר בפריפריה ובאזורי פיתוח. נכון להיום יש לחברה שבעה נכסים מניבים פעילים בשווי כולל של כ-815 מיליון ₪ (כולל חלקה היחסי בנכס בנתיבות המוחזק בחברה כלולה), עם שיעור תפוסה ממוצע של כ-91%. בנוסף יש לחברה שמונה פרויקטים בשלבים שונים של ייזום, הקמה ותכנון, שעם השלמתם צפויים להגדיל את ה-NOI בכ-50 מיליון ₪.

### תרחיש הבסיס

#### הנחות עיקריות

- מיתון בכלכלת ישראל בשנת 2020 הכולל התכווצות של כ-5% בתמ"ג ואינפלציה שלילית של כ-0.6%.
- בשנת 2021 צפי להתאוששות שתתבטא בצמיחה של כ-4.5% בתמ"ג ובשיעור אינפלציה של כ-0.5%.
- NOI של כ-25-28 מיליון ₪ בשנת 2020 וכ-50-55 מיליון ₪ בשנת 2021 (לא כולל הנכס בנתיבות תחת חברה כלולה), בהתבסס על תמהיל החוזים הקיימים, שיעורי הגבייה והקלות בדמי שכירות לצד תרומה של נכסים מניבים חדשים שכעת בהקמה. אנו מניחים כי ההקלות הקשורות למשבר הקורונה עשויות להימשך אל תוך הרבעון הראשון של 2021 לכל הפחות, כתלות ברמת התחלואה, בהתקדמות החיסונים ובאפקטיביות שלהם.
- שיעור NOI מההכנסות של כ-75%.
- השקעות בהיקף כולל של כ-620-650 מיליון ₪ ב-2020-2022, בעיקר בהקמת נדל"ן מניב (בעיקר בכפר סבא, טירה, טייבה, רהט, טמרה ואום אל פאחם) ובהשלמת רכישת הנכסים בגני תקווה ורכישת חלק השותף בפעילות במגזר הערבי.
- מימוש 50% מפרויקט גני תקווה וקרקע בשדרות בהיקף כולל של כ-120 מיליון ₪.
- חלוקת דיבידנד בהתאם למדיניות הפיננסית של עד 30% מה-FFO (funds from operations).
- הנפקת סדרת אג"ח חדשה מובטחת בנכסי נדל"ן מניבים בהיקף של עד 250 מיליון ₪, שתשמש בעיקר לפירעון ההלוואות הבנקאיות על הנכסים.

#### יחסים עיקריים

- יחס מתואם חוב לחוב והון עצמי של כ-65% במוצע.
- יחס מתואם EBITDA להוצאות מימון של כ-1.3x-1.5x במוצע.

## נזילות

על פי הקריטריונים שלנו, רמת הנזילות של החברה היא "הולמת". אנו מעריכים כי היחס בין המקורות ברמת ודאות גבוהה לשימושים של החברה יעלה על 1.2x ב-12 החודשים שהחלו ב-1 באוקטובר, 2020. הערכתנו נתמכת ביתרת המזומנים שבקופת החברה, בתזרים המזומנים מתיק הנכסים המניבים ובנגישות טובה למערכת הבנקאית ולשוק ההון כפי שמשתקף מהנפקות החוב וההון שהחברה ביצעה בשנה האחרונה. יש לציין כי קיימות אופציות הנמצאות כיום בתוך הכסף שמועד המימוש האחרון שלהם הוא במרץ 2021. נכון להיום מומשו כרבע מיליון ₪, ואם ימומשו במלואן הן יניבו לחברה תזרים של כ-23 מיליון ₪.

בתרחיש הבסיס שלנו אנו מניחים כי המקורות העומדים לרשות החברה נכון ל-1 באוקטובר, 2020, הם:

- מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר בהיקף של כ-28 מיליון ₪.
- תזרים שוטף של כ-12 מיליון ₪.
- מכירת קרקע בשדרות בהיקף של כ-12 מיליון ₪.
- הנפקת אג"ח בסך של כ-58 מיליון ₪ (הושלמה באוקטובר).

ההנחות שלנו לגבי השימושים של החברה לאותה תקופה הן:

- חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואג"ח של כ-70 מיליון ₪.
- השקעות הון עצמי מינימלי של כ-15 מיליון ₪.

## התניות פיננסיות

לחברה מספר התניות פיננסיות כלפי בנקים ומחזיקי איגרות החוב. להבנתנו, נכון ל-30 בספטמבר, 2020, לחברה מרווח הולם ביחס למרבית התניותיה. לדעתנו, לחברה מרווח מצומצם ביחס להתניה כלפי חוב בנקאי בקשר עם יחס NOI לתשלומי קרן וריבית. להבנתנו באפשרות החברה לדחות תשלומי קרן במידת הצורך, אולם אנו מעריכים כי היא תמשיך לעמוד בכל התניותיה הפיננסיות.

## התאמות לדירוג

פיזור עסקי: ניטרלי

מבנה הון: ניטרלי

נזילות: ניטרלי

מדיניות פיננסית: ניטרלי

ניהול, אסטרטגיה וממשל תאגידי: ניטרלי

השוואה לקבוצת ייחוס: ניטרלי



## ניתוח שיקום חוב

### שיקולים עיקריים

- אנו בוחנים את שיעור שיקום החוב של סדרת האג"ח שבכוונת החברה להנפיק (סדרה ב') בהינתן תרחיש כשל פירעון היפותטי. הערכתנו לשיעור שיקום החוב מתבססת, בין היתר, על ירידה בשווי הנכסים בדרך לכשל פירעון היפותטי ועל מפל התשלומים בהינתן סדר קדימות הנשייה.
- אנו קובעים דירוג 'ilA', רמת דירוג (נוץ') אחת מעל דירוג המנפיק, לאיגרות החוב המובטחות בהיקף של עד 250 מיליון ₪ ע.נ. שתנפיק החברה באמצעות הנפקת סדרה חדשה, סדרה ב'. דירוג שיקום החוב לסדרה זו הוא '2' ומשקף את הערכתנו כי בהינתן כשל פירעון היפותטי, שיעור שיקום החוב יהיה בטווח 70%-90%.
- התרחיש שלנו כולל שעבוד נכסים בהיקף כולל של כ-359 מיליון ₪ לטובת סדרת האג"ח החדשה (בית שאן, ערד ונוף הגליל) ופירעון ההלוואות הבנקאיות הקיימות בנכסים אלה.

### הנחות עיקריות לתרחיש כשל פירעון היפותטי

- שנת אירוע כשל פירעון היפותטי: 2023
- מיתון עמוק בכלכלת ישראל יתבטא, בין היתר, בעלייה משמעותית באבטלה וירידה חדה בצריכה הפרטית. במקביל יתגברו משמעותית הלחצים התחרותיים בענף הקמעונאות ויפחת הביקוש לשטחי מסחר פיזיים. מגמות אלו יובילו לירידה בדמי השכירות ובשיעור התפוסה של הנכסים וכן לירידה משמעותית בשווי הנכסים. בעקבות כך תחול פגיעה מהותית בתזרימי המזומנים לרמה הנמוכה מצורכי שירות קרן וריבית.
- החברה תמשיך לפעול כעסק חי, הערכה הנתמכת במיקומים של נכסיה שיאפשרו לה להשיג מימון מחדש כדי לפרוע חלק מהתחייבויותיה.
- שווי הנכסים של החברה יקטן בכ-40% בהתחשב באיכות הנכסים, בלחצים התחרותיים בענף הקמעונאות ובצורך במימוש מהיר.
- שווי הנדל"ן להשקעה בפיתוח יקטן בכ-50% במימוש מהיר.

### מפל תשלומים בסיסי בעת כשל הפירעון

- שווי כעסק חי (ברוטו) לפי שווי נכסי: כ-683 מיליון ₪
- עלויות אדמיניסטרטיביות: 5%
- שווי פנוי לכיסוי חוב: כ-648 מיליון ₪
- סך חוב בנקאי בכיר: כ-400 מיליון ₪
- שווי מופחת של הבטוחות הספציפיות של סדרת אג"ח ב': כ-203 מיליון ₪
- סך חוב אג"ח מובטח (סדרה ב'): כ-253 מיליון ₪

## רני צים מרכזי קניות בע"מ

- הערכת שיעור שיקום חוב מובטח (סדרה ב'): 70%-90%. בנוסף לשווי הבטוחות הספציפיות, התחשבנו גם בשווי הנכסים הלא משועבדים שיכסה את יתרת האג"ח המובטחות שלא כוסתה על ידי הבטוחות, פארי פאסו עם סדרת האג"ח הלא מובטחת.
  - שווי פנוי לכיסוי אג"ח לא מובטח (סדרה א', לא מדורגת) ויתרת האג"ח המובטח (סדרה ב') שלא כוסתה על ידי הבטוחות הספציפיות: כ-45 מיליון ₪
  - סך חוב אג"ח לא מובטח (סדרה א') ויתרת חוב אג"ח מובטח (שלא כוסה על ידי הבטוחה הספציפית): כ-220 מיליון ₪
- נתוני החוב כוללים ריבית צבורה חצי-שנתית.

### השפעת הערכת שיקום חוב על דירוג החוב ביחס לדירוג המנפיק

דירוג הסדרה מעל/מתחת לדירוג המנפיק	ציון הערכת שיקום חוב	תיאור	הערכת שיקום חוב באחוזים
3+ נוצ'ים	1+	צפי להחזר מלא	100%
2+ נוצ'ים	1	שיקום חוב גבוה מאד	100%-90%
1+ נוצ'ים	2	שיקום חוב גבוה	90%-70%
0 נוצ'ים	3	שיקום חוב משמעותי	70%-50%
0 נוצ'ים	4	שיקום חוב ממוצע	50%-30%
1- נוצ'ים	5	שיקום חוב צנוע	30%-10%
2- נוצ'ים	6	שיקום חוב זניח	10%-0%

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 98-90 של המתודולוגיה להערכת שיקום חוב של תאגידים לא פיננסיים, 7 בדצמבר, 2016).

### מתודולוגיה ומאמרים קשורים

- [מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת ניהול וממשל תאגידי של חברות ומבטחים](#), 13 בנובמבר, 2012
- [מתודולוגיה: סיכון ענפי](#), 19 בנובמבר, 2013
- [מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת סיכון מדינה](#), 19 בנובמבר, 2013
- [מתודולוגיה: מתודולוגיה כללית לדירוג תאגידים](#), 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 - כללי: דירוג אשראי בסולמות מקומיים](#), 25 ביוני, 2018
- [מתודולוגיה: מתודולוגיה לחישוב יחסים פיננסיים והתאמות](#), 1 באפריל, 2019
- [מתודולוגיה - כללי: דירוג חברות בקבוצה](#), 1 ביולי, 2019
- [הגדרות הדירוג של S&P Global Ratings](#), 7 בדצמבר, 2020

- דעות ופרשנות: הקשר בין סולם הדירוג הגלובלי לבין סולם הדירוג הישראלי, 26 ביוני, 2018

## רשימת דירוגים

### פרטים כלליים

תאריך אחרון בו נעשה עדכון לדירוג	תאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה	דירוג	רני צים מרכזי קניות בע"מ
17/12/2020	17/12/2020	ilBBB+\Stable	דירוג (י) המנפיק טווח ארוך
17/12/2020	17/12/2020	ilA-	דירוג (י) הנפקה <u>חוב בכיר מובטח</u> סדרה ב
		ilBBB+\Stable	היסטוריית דירוג המנפיק טווח ארוך דצמבר 17, 2020
		17/12/2020 15:40	פרטים נוספים זמן בו התרחש האירוע
		17/12/2020 15:40	זמן בו נודע לראשונה על האירוע
		החברה המדורגת	יזם הדירוג

## רני צים מרכזי קניות בע"מ

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](http://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 יישמש 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.

במידה שרשויות הרגולציה מאפשרות לחברת דירוג להכיר בתחום שיפוט מסוים בדירוג שנקבע בתחום שיפוט אחר למטרות רגולטוריות מסוימות, S&P שומרת לעצמה את הזכות לקבוע, להפסיק או להשעות הכרה כזו בכל עת על פי שיקול דעתה הבלעדי. S&P והצדדים הקשורים אינם נוטלים על עצמם כל מחויבות הנובעת מקביעה, הפסקה או השעיה של הכרה בדירוג או כל חבות לכל נזקים שנטען שנבעו מהן.

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 מהחמתים 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](http://www.maalot.co.il) או באתר S&P, בכתובת [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com), ויכולים גם להיות מופצים באמצעים אחרים, כולל בפרסומים של S&P ושל צדדים שלישיים.