

מליסרון בע"מ

4 באוגוסט, 2020

הנפקה חדשה

מתן דירוג 'AA-' להנפקת איגרות חוב בהיקף של עד
300 מיליון ₪ ע.נ.

אנליסט אשראי ראשי:

יבגני סילישט'יאן, 972-3-7539733, evgeni.silishtian@spglobal.com

איש קשר נוסף:

הילה פרלמוטר, 972-3-7539727, hila.perelmutter@spglobal.com

מתן דירוג 'ilAA' להנפקת איגרות חוב בהיקף של עד 300 מיליון ₪ ע.ג.

S&P מעלות מודיעה בזאת על מתן דירוג 'ilAA' לאיגרות חוב בהיקף של עד 300 מיליון ₪ ע.ג. שיופקו על ידי חברת מליסרון בע"מ (ilAA-/Negative/ilA-1+) באמצעות הנפקת סדרת אג"ח חדשה, סדרה י"ט. דירוג הסדרה, המובטחת בנכס נדל"ן (מתחם הקריון, לפי שיעור LTV של עד 80%), גבוה ברמת דירוג (נוף) אחת מדירוג המנפיק, בהתאם למתודולוגיה שלנו להערכת שיקום חוב. תמורת ההנפקה תשמש בעיקר למחזור חוב פיננסי קיים ולפעילותה השוטפת של החברה.

נדגיש כי תחזית הדירוג השלילית על מליסרון משקפת את הערכתנו כי עם התמשכות מגפת הקורונה, וככל שתהליך ההתאוששות בענף הקניונים יהיה איטי, תיתכן פגיעה בפעילות העסקית ובאיכות האשראי של מליסרון. כמו כן, פשיטות רגל של רשתות קמעונאיות וסגירת חנויות ברבעונים הקרובים, אשר ישפיעו לרעה על ביצועיה התפעולים של החברה, עשויות ליצור לחץ שלילי על הדירוג.

בדומה לרבעון הראשון של 2020, לא מן הנמנע כי מליסרון תרשום שערך שלילי משמעותי ותציג ירידה ב-NOI גם ברבעונים הבאים. אולם אנו סבורים כי בשלב זה החברה תשמור על מרווח הולם ביחס המינוף ויחס כיסוי הריבית ההולמים את הדירוג הנוכחי, ותמשיך לשמור על נזילות הולמת, כך שביכולתה לשרת את התחייבויותיה הפיננסיות ממקורותיה העצמיים לפחות ב-12 החודשים הקרובים, גם בהינתן הירידה בהכנסות.

נציין כי קיימת אי ודאות רבה לגבי התפתחות מגפת הקורונה. הקונצנזוס בקרב מומחי רפואה הוא שייתכן שהמגפה הגיעה או כמעט הגיעה לשיאה באזורים מסוימים בעולם, אולם תמשיך להוות איום עד שחיסון או טיפול אפקטיבי יהיו זמינים בהיקף נרחב, מה שעשוי לא לקרות עד המחצית השנייה של 2021. אנו משתמשים בהנחה זו להערכת השלכותיה הכלכליות של המגפה והשפעתה על איכות האשראי של גופים וחברות (ראו באתר [S&P מעלות](#) ובאתר [S&P Global Ratings](#)). עם התפתחות המצב, נעדכן את הנחותינו והערכותינו בהתאם.

לפרטים נוספים אודות הדירוג ולדרישות רגולטוריות נוספות, ראו [דוח דירוג מיום 7 באפריל, 2020](#).

	מליסרון בע"מ דירוג(י) המנפיק טווח ארוך טווח קצר
ilAA-\Negative ilA-1+	
	דירוג(י) הנפקה <u>ניירות ערך מסחריים</u> ניירות ערך מסחריים
ilA-1+	
	<u>חוב בכיר מובטח</u> סדרה ח,טז,י,יד,יח,יט
ilAA	
	<u>חוב בכיר בלתי מובטח</u> סדרה ו,טו,יא,יג,יז
ilAA-	
	היסטוריית דירוג המנפיק טווח ארוך אפריל 07, 2020 ספטמבר 03, 2015 מרץ 11, 2015 אפריל 22, 2013 מאי 16, 2011 ספטמבר 12, 2010 מאי 13, 2009 דצמבר 02, 2007 דצמבר 01, 1998
ilAA-\Negative ilAA-\Stable ilA+\Positive ilA+\Stable ilAA-\Negative ilAA-Watch Neg ilAA-\Stable ilAA\Stable ilAA-	
	טווח קצר יולי 08, 2018 מרץ 24, 2016 ספטמבר 03, 2015 מרץ 11, 2015 אפריל 22, 2013 מאי 02, 2012
ilA-1+ ilA-1 ilA-1\Stable ilA-1\Positive ilA-1\Stable ilA-1\Negative	
	פרטים נוספים זמן בו התרחש האירוע זמן בו נודע לראשונה על האירוע יזם הדירוג
10:10 04/08/2020 10:10 04/08/2020 החברה המדורגת	

מליסרון 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

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 מהחתימים 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.standardandpoors.com, ויכולים גם להיות מופצים באמצעים אחרים, כולל בפרסומים של S&P ושל צדדים שלישיים.