Maalot
S&P Global Ratings

# עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

.....

**5 בפברואר 2024**

## אשרור דירוג

## אשרור דירוג 'ilAAA', תחזית הדירוג יציבה


**אנליסט אשראי ראשי:**

Stefan Keitel, פרנקפורט, 49-693-399-9254 stefan.keitel@spglobal.com

**אנשי קשר נוספים:**

מתן בנימין, רמת גן, 972-3-7539716 matan.benjamin@spglobal.com

איילת מצוב, רמת גן, 972-3-7539712 ayelet.matzov@spglobal.com


### תוכן עניינים


תמצית ..... 2
פעולת הדירוג ..... 2
תחזית הדירוג ..... 2
התרחיש השלילי ..... 2
שיקולים עיקריים לדירוג ..... 3
מתודולוגיה ומאמרים קשורים ..... 6
מאמרים נוספים ..... 6
רשימת דירוגים ..... 6

## אשרור דירוג

# אשרור דירוג 'ilAAA', תחזית הדירוג יציבה

### תמצית

- ב-24 באוקטובר 2023 שינתה S&P Global Ratings את תחזית הדירוג של מדינת ישראל לשלילית מיציבה לנוכח עלייה משמעותית בסיכונים הגיאופוליטיים בשל המלחמה בין ישראל לחמאס (ראו שינוי תחזית הדירוג של מדינת ישראל לשלילית).
- אנו סבורים כי עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ("עמידר" או "החברה") תמשיך ליהנות מקשר קרוב לממשלת ישראל, בעלת השליטה בה, ומעריכים כי ישנה סבירות גבוהה מאוד שהממשלה תספק לעמידר תמיכה יוצאת דופן במקרה הצורך, גם אם S&P Global Ratings תוריד את דירוג האשראי של המדינה. על כן אנו מעריכים כי למלחמה לא תהיה השפעה מהותית על ביצועי החברה.
- אנו ממשיכים לראות בעמידר חברה יציבה עם מקורות הכנסה יציבים וסיכונים תפעוליים נמוכים, ומצפים שה-EBITDA שלה יישאר יציב בשל ההסכמים ארוכי הטווח שלפיהם היא פועלת ותמיכה ממשלתית מתמשכת.
- לפיכך אנו מאשררים את דירוג המנפיק 'ilAAA' של עמידר ואת התחזית היציבה.

### פעולת הדירוג

ב-5 בפברואר 2024 אשררה S&P מעלות את דירוג המנפיק של עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, 'ilAAA'. תחזית הדירוג יציבה. כמו כן אשררה S&P מעלות את דירוג איגרות החוב של החברה, 'ilAAA'.

### תחזית הדירוג

תחזית הדירוג היציבה משקפת את ציפייתנו כי למרות הסיכונים הכלכליים שאנו רואים כתוצאה מהמלחמה בין ישראל לחמאס, עמידר תמשיך ליהנות מקשריה עם הממשלה וממעמדה כחברת הדיור הציבורי הגדולה בישראל. אנו סבורים כי על אף התגברות הסיכונים, ישנה סבירות גבוהה מאוד שהממשלה תספק לעמידר תמיכה יוצאת דופן במקרה הצורך. תחזית הדירוג משקפת גם את הערכתנו כי עמידר תוכל למתן את הסיכונים הנשקפים מהמלחמה הודות לתמיכה ממשלתית שוטפת ולמקורות הכנסה יציבים.

**התרחיש השלילי**

אנו עשויים לנקוט פעולת דירוג שלילית אם המלחמה תתרחב משמעותית, ואם סיכונים גיאופוליטיים וביטחוניים גבוהים ישפיעו על יכולתה או רצונה של הממשלה לספק לעמידר תמיכה יוצאת דופן במקרה הצורך, דרך ירידה בחשיבות החברה לממשלה. ירידה כזו עשויה לבוא לידי ביטוי, למשל, בהסכם ניהול פחות מיטיב שיפגע במעמד העסקי של החברה, ויצמצם את שיעור ה-EBITDA ומצב הנזילות שלה.

## שיקולים עיקריים לדירוג

**עמידר נהנית מקשר קרוב לממשלת ישראל ומהחשיבות הגבוהה שהממשלה מייחסת לתפקידיה במסגרת מדיניות הדיור הציבורי בישראל, ואנו צופים כי אלו לא ייפגעו בגלל המלחמה בין ישראל לחמאס.** עמידר היא חברת הדיור הציבורי העיקרית המנהלת את מלאי הדירות של המדינה, וככזו אנו מעריכים כי הסיכונים התפעוליים שהיא חשופה אליהם נמוכים יחסית. בנוסף, עמידר חשופה באופן מוגבל ביותר לסיכוני שוק, בשל מודל הפעילות שלה כחברת ניהול שהכנסותיה אינן תלויות בשינויי ביקוש והיצע או בגובה דמי השכירות. אנו ממשיכים להעריך את הפרופיל הפיננסי של עמידר כחזק, בהתבסס על הנזילות המצוינת והחוב ההולך וקטן בסיוע הממשלה, אף ששיעור ה-EBITDA שלא מפעילות מכירה ביחס להכנסותיה נמוך בהשוואה לחברות דיור ציבורי בינלאומיות שמדרגת S&P Global Ratings.

**אנו צופים כי ההסכם של עמידר עם משרד השיכון יחודש בתקופה הקרובה.** לא צפויים שינויים משמעותיים בתחומי האחריות של עמידר בהסכם החדש. עמידר תמשיך לגבות דמי שכירות ולהעבירם למשרד השיכון, בתמורה לעמלות ניהול ומימון הוצאות תפעוליות. אנו מבינים כי עמידר מבצעת בימים אלה פעילויות נוספות מטעם הממשלה הקשורות ישירות למלחמה, כגון מציאת פתרונות מגורים למפונים מקווי העימות ולאלו שבתיהם נהרסו. פעילות נוספת זו כנראה תייצר לעמידר הכנסות נוספות בהיקף לא גבוה.

אנו מדרגים את עמידר בהתאם למתודולוגיה שלנו לדירוג חברות עם זיקה ממשלתית. אנו מעריכים כי קיימת סבירות גבוהה מאד שעמידר תזכה לתמיכה ממשלתית יוצאת דופן מספקת ובזמן אם תזדקק לה, ורואים בכך חוזקה בדירוג של עמידר. הערכתנו מבוססת על:

- חשיבותה של עמידר למדינה, בהתבסס על תפקידה העיקרי כמנהלת נכסי הדיור הציבורי עבור האוכלוסייה הנזקקת בישראל, יעד חברתי מרכזי להערכתנו.
- קשר חזק מאד של עמידר למדינת ישראל, בעלת השליטה בחברה. לפי החלטת ממשלה מוגדרת עמידר כזרוע ביצוע של הממשלה, ואנו סבורים כי המדינה מנטרת בקפידה את פעילותה של עמידר מבחינה אסטרטגית ופיננסית. הערכתנו נתמכת גם בהתחייבות המדינה לשאת בתשלומי הקרן למחזיקי איגרות החוב שהנפיקה עמידר, בהתאם לתנאים המוגדרים בהסכם בינה לבין המדינה.

אנו סבורים כי המסגרת הרגולטורית שבה פועלות עמידר ויתר חברות הדיור הציבורי בישראל היא תומכת. במסגרת המנדט שניתן להן, חברות הדיור הציבורי בישראל מנהלות את נכסי הדיור הציבורי, שרובם בבעלות המדינה או בבעלות גופים ציבוריים אחרים (כגון רשות הפיתוח או רשויות מקומיות), משכנות בהן דיירים על פי הקריטריונים לזכאות שקבעה המדינה, ואחראיות על עבודות התחזוקה בהן. הממשלה מעניקה לחברות הדיור הציבורי תמיכה שוטפת באמצעות הסכמי ניהול שעליהם היא חותמת איתן, ובמסגרתם מבטיחה להם זרם הכנסות קבוע בצורה של עמלות ניהול על כל יחידת דיור מנוהלת.

בהתאם להסכמים, החברות אחראיות על גביית דמי השכירות של יחידות הדיור, שבדרך כלל נמוכים משמעותית ממחיר השוק, ועל העברתם לבעליהן, בלי שדמי השכירות ייחשבו להכנסה של החברות. בכך מקטינה המדינה את חשיפת החברות לסיכוני גבייה. עמלות הניהול מכסות גם את הוצאות התחזוקה הבסיסית, והעברות ממשלתיות ייעודיות מכסות פעולות תחזוקה עמוקות יותר. פעילות החברות מפוקחת על ידי משרד הבינוי והשיכון ורשות החברות הממשלתיות, והן נדרשות לעמוד ביעדי הביצוע המוגדרים בהסכם ובבקרות שערוך הרגולטור. כמו כן עליהן לדווח לרגולטור בהתאם לחוק. הממשלה רשאית לקנוס את חברות הדיור הציבורי אם אינן עומדות ביעדי הביצוע או השירות, ובמקרים קיצוניים אף להעביר את הניהול של חלק מיחידות הדיור לידי חברות אחרות.

מדיניות הממשלה בנוגע למלאי יחידות הדיור הציבורי איננה סדורה ותלויה רבות בסדר היום הפוליטי. כך, הממשלה מעדיפה כיום לסייע לזכאי הדיור הציבורי לשכור דירה בשוק החופשי באמצעות סובסידיות על פני הגדלה משמעותית של מלאי הדיור הציבורי או שיפור משמעותי ברמת התחזוקה של יחידות הדיור הקיימות. הממשלה אמנם הקצתה לאחרונה תקציב לרכישה של כמה מאות יחידות דיור, ואנו צופים כי עמידר תצליח לעמוד ביעדי הרכש שהציבה לה הממשלה בשנתיים הבאות. עם זאת, המלאי צפוי להמשיך ולקטון בטווח הקצר, לנוכח בקשות לרכש שהוגשו במסגרת חוק הדיור הציבורי, המקנה לדיירי הדיור הציבורי זכויות רכישה של יחידות הדיור שבהן הם גרים. תוקפו של החוק פג במרץ 2023, ועדיין מתקיימים דיונים בנוגע לאפשרות לחוקק חוק חדש בנושא.

מגזרי הפעילות של עמידר מגוונים והסיכון בהם נמוך לדעתנו. עמידר היא חברת הדיור הציבורי הגדולה בישראל ומוגדרת כזרוע המבצעת של משרד השיכון. החברה מנהלת כ-35 אלף יחידות דיור, מתוכן כ-400 יחידות דיור בבעלותה והיתר בבעלות מדינת ישראל, שהיא בעלת השליטה בחברה והלקוח הגדול ביותר שלה. עמידר גם מנהלת כ-4,300 נכסים עבור רשות הפיתוח ומספקת לה שירותים נוספים כגון שירותי מכירה, מנהלת 35 בתי גיל זהב, מפקחת על יזמים פרטיים המתפעלים יותר מ-10,000 נכסים של משרד העלייה והקליטה, ומספקת שירותים נוספים לממשלה. אנו סבורים כי ענף הדיור הציבורי בו פועלת עמידר מאופיין בסיכון נמוך בשל אופיו הא-מחזורי, חסמי כניסה גבוהים ופיקוח הדוק של הרגולטור. כחברת ניהול המנהלת נכסים, שאינה חשופה לסיכוני גבייה, עמידר אף נושאת סיכונים נמוכים יותר בהשוואה לחברות דיור ציבורי מדורגות אחרות.

אנו ממשיכים לצפות ביקוש גבוה ויציב לשירותים שמספקת עמידר. דמי השכירות הנמוכים שקבעה הממשלה ביחס למחיר הגבוה הנהוג בשוק מובילים לשיעורי תפוסה גבוהים בנכסים שהיא מנהלת. נציין כי מרבית נכסיה המנוהלים של עמידר הם ישנים, וחלקם מצריכים תחזוקה נוספת, אך עובדה זו לא משפיעה באופן משמעותי על הביקוש. אנו סבורים כי הניסיון רב השנים של עמידר בענף הדיור הציבורי, כמו גם מעמדה הדומיננטי בענף, תומכים גם הם בביקוש הגדול של הממשלה לשירותיה.

אנו צופים כי עמידר תמשיך ליהנות מזרם הכנסות יציב ממגוון הפעילויות שלה, ותמשיך להציג EBITDA חיובי אם כי נמוך בהשוואה בינלאומית. אנו סבורים כי למלחמה בין ישראל לחמאס לא תהיה השפעה משמעותית על ביצועי החברה. עמידר מבצעת בימים אלו פרויקטים עבור הממשלה הקשורים להשלכות המלחמה, אך אנו צופים כי לפעילות זו לא תהיה השפעה על שיעור ה-EBITDA שלה.

אנו צופים כי במסגרת ההסכם שייחתם עם משרד השיכון יעודכנו עמלות הניהול בהתאם לשיעור האינפלציה ולדרישות הממשלה ביחס לניהול מלאי הדיור הציבורי. אנו סבורים כי הגידול הצפוי בהכנסות עמידר מהסכמי הניהול ימתן את השפעת הגידול בעלויות על ה-EBITDA. אנו מאמינים כי העברות ממשלתיות נוספות יוקצו לתחזוקת הנכסים ולטיפול במבנים מסוכנים, לאחר שהממשלה קיצצה בתקציבים אלו בשנים האחרונות. עם זאת, אנו צופים כי הסכמים עם קבלני משנה יישאו עלויות גבוהות יותר, ולוקחים בחשבון גם את הסכמי השכר והפרישה שנחתמו לאחרונה ואשר מגדילים את עלויות כוח האדם.

בשנת 2022 רשמה עמידר הכנסות מפרויקטים של התחדשות עירונית או חיזוק מבנים בחלק מהבניינים שהיא מנהלת, ואנו צופים כי הכנסות נוספות יירשמו במגזר פעילות זה בשנים הקרובות. על פי הסכם הניהול, שעודכן במאי 2022, עמידר תוכל למכור בשוק החופשי את הדירות הנוספות שייבנו במסגרת פרויקטי ההתחדשות העירונית, ולהשתמש ברווחים לשיפור או הגדלת מלאי הדיור הציבורי. עמידר תוכל לבצע את הפרויקט בעצמה או למכור את זכויותיה בפרויקט לצד שלישי אשר יישא בעצמו בסיכונים הרלוונטיים.

אנו מניחים שעמידר לא תיטול חוב נוסף וצופים כי החוב שלה יקטן ב-2025 ל-290 מיליון ₪, ובהתאם גם מינוף החברה, שאנו מודדים באמצעות יחס החוב ל-EBITDA, יפחת בהדרגה ל-5.5x ב-2025 מהרמה הגבוהה שנרשמה לאחר הנפקת איגרות החוב. אנו סבורים שהסיכון הנובע מרמות החוב הקיימות נמוך, היות שמדינת ישראל משלמת את תשלומי הקרן של איגרות החוב, ושעמידר העבירה את הסכום בגין תשלומי הריבית העתידיים מכספי ההנפקה לחשבון ייעודי שנפתח אחת לחצי שנה לטובת התשלום לבעלי איגרות החוב.

אנו ממשיכים לראות את מדיניות ניהול החוב והנזילות של עמידר כזהירות, כמשתקף ביתרות הנזילות של החברה המנוהלות לפי כללים פנימיים שאישרה ועדת הכספים וההשקעות שלה. עמידר עורכת סקר סיכונים אחת לשלוש שנים, נוקטת צעדים לניטור ומדידת סיכונים, כולל סיכוני סייבר, ומגבשת דרכים להפחתתם. חילופי התפקידים התכופים בהנהלת עמידר בשנתיים האחרונות הביאו לשינויים בתוכניות העבודה בטווח הקצר, אך לא השפיעו משמעותית על הביצועים הפיננסיים של החברה, לנוכח הסכמי התפעול ארוכי הטווח והגמישות המוגבלת בפעילותה. אנו סבורים כי יציבות בהנהלה הבכירה עשויה לשפר את שיתוף הפעולה עם הממשלה.

אנו רואים את עמדת הנזילות של עמידר כטובה, שכן אנו מעריכים כי היחס בין המקורות של החברה לשימושים שלה יעלה על 3.5x ב-12 החודשים הקרובים. במקורות העומדים לרשות החברה בסוף שנת 2023 כללנו מזומנים והשקעות לטווח קצר, יתרת תקבולים מהנפקת האג"ח, לרבות כספי החשבון המיועד לפירעון תשלומי

הקרן, העברות ממשלתיות ואת הרווח הנקי המשוער. ההנחות שלנו לגבי השימושים העיקריים של החברה כוללות הוצאות הוניות והוצאות אחרות במזומן, לרבות השקעות בפרויקטים, הוצאות מקרן התחזוקה לשיפור מבנים ותשלום עבור דירות חדשות שעדיין בשלבי בנייה ותשלום חלויות חוב (קרן וריבית). אנו מעריכים כי עמידר נהנית מגישה מספקת לנזילות חיצונית. גיוס החוב היחידי של החברה בשוק ההון, ב-2018, היה מוצלח, ואנו סבורים כי היא תהיה בעמדה נוחה ליטול חוב נוסף במידת הצורך.

## מתודולוגיה ומאמרים קשורים

- מתודולוגיה - כללי: עקרונות הדירוג של S&P, 16 בפברואר, 2011
- מתודולוגיה - כללי: דירוג חברות ממשלתיות, 25 במרץ, 2015
- מתודולוגיה: מתודולוגיה לדירוג חברות ציבוריות וחברות ללא מטרות רווח בתחום הדיור הציבורי, 1 ביוני, 2021
- מתודולוגיה - כללי: סיכוני אשראי הנובעים מגורמי סביבה, חברה וממשל תאגידי, 10 באוקטובר, 2021
- מתודולוגיה - כללי: דירוג אשראי בסולמות מקומיים, 8 ביוני, 2023
- דעות ופרשנות: הקשר בין סולם הדירוג הגלובלי לבין סולם הדירוג הישראלי, 26 ביוני, 2018
- סולמות דירוג והגדרות: הגדרות סולמות הדירוג של S&P Global Ratings , 9 ביוני, 2023

## מאמרים נוספים

- שינוי תחזית הדירוג של מדינת ישראל לשלילית, 24 באוקטובר 2023.

## רשימת דירוגים

| עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בעמ | דירוג | תאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה | תאריך אחרון בו נעשה עדכון לדירוג |
|---|---|---|---|
| **דירוג(י) המנפיק**<br>טווח ארוך | ilAAA\Stable | 21/02/2018 | 09/11/2023 |
| **דירוג(י) הנפקה**<br>חוב בכיר בלתי מובטח<br>סדרה א ' | ilAAA | 21/02/2018 | 09/11/2023 |
| **היסטוריית דירוג המנפיק**<br>טווח ארוך<br>פברואר 21, 2018 | ilAAA\Stable | | |

| פרטים נוספים | |
|---|---|
| זמן בו התרחש האירוע | 05/02/2024 12:01 |
| זמן בו נודע לראשונה על האירוע | 05/02/2024 12:01 |
| 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.