Maalot
S&P Global Ratings

# עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

.....

**20 במאי 2024**

## אשרור דירוג

## אשרור דירוג 'ilAAA', תחזית הדירוג יציבה


**אנליסט אשראי ראשי:**

Karen Vartapetov, 49-693-399-9225 karen.vartapetov@spglobal.com

**אנשי קשר נוספים:**

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

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


### תוכן עניינים


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

# אשרור דירוג 'ilAAA', תחזית הדירוג יציבה

## תמצית

- ב-18 באפריל 2024 הורידה S&P Global Ratings את דירוג הטווח הארוך של מדינת ישראל ל-'A+' מ-'AA-' על רקע התגברות הסיכונים הגיאופוליטיים ושחיקה בפרמטרים כלכליים מרכזיים. תחזית הדירוג שלילית.
- אנו ממשיכים לראות בעמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ("עמידר" או "החברה") חברה יציבה עם מקורות הכנסה יציבים וסיכונים תפעוליים נמוכים, ועל כן צופים שתעמוד בהשפעות המלחמה על הכלכלה הישראלית. איננו צופים שינוי במעמדה של עמידר כחברת הדיור הציבורי הגדולה בישראל או בקשר ההדוק שלה לממשלת ישראל.
- לפיכך אנו מאשררים את דירוג המנפיק 'ilAAA' של עמידר ואת התחזית היציבה.

## פעולת הדירוג

ב-20 במאי 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 הנובעים מהמלחמה, 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. כמו כן, תחזית הדירוג משקפת 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 במקרה של הורדה נוספת בדירוג מדינת ישראל. אנו עשויים לנקוט פעולת דירוג שלילית גם אם המלחמה תתרחב משמעותית, ואם סיכונים גיאופוליטיים וביטחוניים גבוהים ישפיעו על יכולתה או נכונותה של הממשלה לספק לעמידר תמיכה יוצאת דופן במקרה הצורך, דרך ירידה בחשיבות החברה לממשלה.

## 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. 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.

**ההסכם של עמידר עם משרד השיכון חודש באפריל 2024 לתקופה של שבע שנים, ולדעתנו מספק ודאות בנוגע לביצועי החברה בשנים הקרובות.** אנו מדרגים את עמידר בהתאם למתודולוגיה שלנו לדירוג חברות עם זיקה ממשלתית, ומעריכים כי קיימת סבירות גבוהה מאד שעמידר תזכה לתמיכה ממשלתית יוצאת דופן מספקת ובזמן אם תזדקק לה, ואנו רואים בכך חוזקה בדירוג של עמידר.

## 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(ESG) , 10 באוקטובר, 2021
- מתודולוגיה - כללי: דירוג אשראי בסולמות מקומיים , 8 ביוני, 2023
- סולמות דירוג והגדרות: הגדרות סולמות הדירוג של S&P Global Ratings , 9 ביוני, 2023
- סולמות דירוג והגדרות: הקשר בין סולם הדירוג הגלובלי לסולם הדירוג המקומי, 1 בפברואר, 2024

## מאמרים נוספים

- הורדת דירוג מדינת ישראל ל-'A+' מ-'AA-', התחזית שלילית, 18 באפריל, 2024

## 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 | 05/02/2024 |
| **דירוג(י) הנפקה**<br>חוב בכיר בלתי מובטח<br>סדרה א ' | ilAAA | 21/02/2018 | 05/02/2024 |
| **היסטוריית דירוג המנפיק**<br>טווח ארוך<br>פברואר 21, 2018 | ilAAA\Stable | | |

| פרטים נוספים | |
|---|---|
| זמן בו התרחש האירוע | 20/05/2024 09:38 |
| זמן בו נודע לראשונה על האירוע | 20/05/2024 09:38 |
| 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.