Maalot
S&P Global Ratings

ימין משה 25 אג"ח – 1 בע"מ

24 ביוני 2026

אשרור דירוג

אשרור דירוג 'ilAAA (sf)' לאיגרות חוב מגובות משכנתאות

אנליסטית אשראי ראשית:

Isabel Plaza, מדריד, 34-91-7887203 isabel.plaza@spglobal.com

איש קשר נוסף:

Alastair Bigley, לונדון, 44-20-71763245 alastair.bigley@spglobal.com

תוכן עניינים

תוכן עניינים.....1
תמצית פעולת הדירוג.....2
שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג.....2
מתודולוגיה ומאמרים קשורים.....3
מאמרים נוספים.....3
רשימת דירוגים.....4

תמצית פעולת הדירוג

- בעקבות בחינת איגרות החוב הבכירות של ימין משה 25 אג"ח - 1 בע"מ לפי המתודולוגיות שלנו, אנו מאשררים את דירוג האשראי המקומי 'ilAAA (sf)' לאג"ח אלה (סדרות 101, 102, 103 ו-104).
- ימין משה 25 אג"ח - 1 בע"מ היא עסקת איגוח של תיק הלוואות בשעבוד ראשון שניתנו בעיקר לישראלים ומובטחות בנכסי מגורים בישראל. העסקה נסגרה ביוני 2025.

שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג

בעקבות בחינת איגרות החוב הבכירות של ימין משה 2025 אג"ח - 1 בע"מ לפי המתודולוגיות שלנו, אנו מאשררים את דירוג האשראי המקומי 'ilAAA (sf)' לאג"ח אלה (סדרות 101, 102, 103 ו-104). אשרור הדירוג משקף ניתוח מלא של המידע העדכני ביותר שקיבלנו ואת המאפיינים המבניים הנוכחיים של העסקה. הבחינה משקפת גם את יישום המתודולוגיות הרלוונטיות (ראו "מתודולוגיה ומאמרים קשורים").

בעקבות יישום המתודולוגיה הגלובלית שלנו לדירוג איגרות חוב מגובות משכנתאות, ההפסדים הצפויים גדלו בשל עלייה בחומרת ההפסד הממוצעת המשוקללת, כתוצאה מעלייה בשיעור ה-LTV (loan to value) האפקטיבי.

תוצאות ניתוח האשראי

רמת דירוג	WAFF (%)	WALS (%)
AAA	24.82	29.90
AA	17.46	24.99
A	13.79	17.91
BBB	10.10	14.22
BB	6.41	11.70
B	5.49	9.72

WAFF – תדירות העיקול הממוצע המשוקלל. WALS – חומרת ההפסד הממוצעת המשוקללת.

שיעור הפיגור ברמת ההלוואות נותר נמוך מאז סגירת העסקה ביוני 2025, ועומד כעת על 0.65%. התמיכה ביכולת שירות החוב (credit enhancement) של איגרות החוב הבכירות (סדרות 101, 102, 103 ו-104) עלתה ל-8.05% מ-7.05% מאז סגירת העסקה.

לפי הניתוח שלנו, הסיכונים התפעוליים והמשפטיים וסיכוני המדינה לא השתנו מאז הסגירה ואינם מגבילים את הדירוגים. גם סיכון הצדדים לעסקה אינו מגביל את הדירוג.

לפי ניתוח תזרים המזומנים, איגרות החוב הבכירות יכולות לעמוד בלחצים ברמת דירוג ilAAA. בהתאם לכך, אשררנו את הדירוג 'ilAAA (sf)'.

כדי לקבוע את השקפתנו הצופה פני עתיד אנו שוקלים את חוסנה של העסקה במקרה של לחץ נוסף על כמה משתנים מרכזיים, בפרט כשלי פירעון וחומרת ההפסד. להערכתנו, יכולתם של הלווים לשלם את המשכנתאות שלהם תהיה במתאם גבוה עם התנאים המקרו-כלכליים, במיוחד עם שיעור האבטלה, האינפלציה והריבית. שיעורי האבטלה שאנו חוזים בישראל ב-2026, ב-2027 וב-2028 הם 3.3%, 3.1% ו-3.0%, בהתאמה.

הרצנו תרחישים נוספים עם עלייה במקרי כשל פירעון ל-1.1x ול-1.3x. התוצאות אינן מצביעות על התדרדרות בדירוגים.

מתודולוגיה ומאמרים קשורים

- מתודולוגיה - כללי: עקרונות הדירוג של S&P, 16 בפברואר, 2011
- מתודולוגיה - כללי: מתודולוגיה להשקעות זמניות בחשבונות של עסקאות מדורגות, 31 במאי, 2012
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת הסיכון התפעולי בעסקאות מימון מובנה, 9 באוקטובר, 2014
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת הלוואות לרכישת נדל"ן למגורים, 25 בינואר, 2019
- מתודולוגיה: מתודולוגיה לגזירת שיעורי ריבית במצבי קיצון, המשמשים להערכת סיכוני האשראי בעסקאות מובנות, 18 באוקטובר, 2019
- מתודולוגיה: מתודולוגיה גלובלית לניתוח מפל תשלומים ואנליזה של תזרימי מזומנים של עסקאות מימון מובנות, 22 בדצמבר, 2020
- מתודולוגיה - כללי: סיכוני אשראי הנובעים מגורמי סביבה, חברה וממשל תאגידי, 10 באוקטובר, 2021
- מתודולוגיה - כללי: דירוג אשראי בסולמות מקומיים , 8 ביוני, 2023
- מתודולוגיה: מתודולוגיה גלובלית להערכת סיכוני אשראי של עסקאות איגוח הלוואות לרכישת נדל"ן מגורים - נספח אירופה, 4 באפריל, 2024
- מתודולוגיה: קריטריונים להפרדת נכסים בדרך של חברות מימון ייעודיות - עסקאות מובנות, 29 במאי, 2025
- מתודולוגיה: מתודולוגיה לניתוח השפעת צדדים קשורים על דירוג העסקה, 25 ביולי, 2025
- מתודולוגיה לשקלול דירוג המדינה בדירוג עסקאות מימון מובנות, 10 באפריל, 2026
- סולמות דירוג והגדרות: הקשר בין סולם הדירוג הגלובלי לסולם הדירוג המקומי, 27 במרץ, 2025
- סולמות דירוג והגדרות: הגדרות סולמות הדירוג של S&P Global Ratings, 16 בדצמבר, 2025

מאמרים נוספים

- Credit Conditions Brief: Strait Of Hormuz Reopening Framework Is An Important, If Fragile, First Step To Normalization, 15 ביוני, 2026
- אשרור דירוג מדינת ישראל, 'A/A-1', התחזית יציבה, 8 במאי 2026
- הערכת סיכון ענף הבנקאות בישראל , 26 בפברואר, 2026

- EMEA RMBS Scenario And Sensitivity Analysis 2017, 6 ביולי, 2017
- Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of The Top Five Macroeconomic Factors, 16 בדצמבר, 2016
- European Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of The Top Five Macroeconomic Factors, 16 בדצמבר, 2016

רשימת דירוגים

ימין משה 25 אגח - 1 - בעמ	דירוג	תאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה	תאריך אחרון בו נעשה עדכון לדירוג
דירוג(י) הנפקה			
חוב בכיר מובטח			
ימין משה 25 אגח - 1 בעמ	ilAAA	29/06/2025	29/06/2025

פרטים נוספים	
זמן בו התרחש האירוע	24/06/2026 17:34
זמן בו נודע לראשונה על האירוע	24/06/2026 17:34
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.