Maalot
S&P Global Ratings

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

18 באוגוסט 2026

דירוג חדש

קביעת דירוג זמן ארוך 'ilA', התחזית יציבה; קביעת דירוג זמן קצר 'ilA-1'

אנליסטית אשראי ראשית:

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

איש קשר נוסף:

יבגני סילישטיאן 972-3-7539733 evgeni.silishtian@spglobal.com

תוכן עניינים

תמצית פעולת הדירוג 2
שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג 2
תחזית הדירוג 3
התרחיש החיובי 3
התרחיש השלילי 4
תיאור החברה 4
מתודולוגיה ומאמרים קשורים 4
רשימת דירוגים 4

תמצית פעולת הדירוג

- שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ("שיכון ובינוי נדל"ן" או "החברה") היא חברה פרטית המוחזקת בשיעור של כ-78% על ידי שיכון ובינוי בע"מ ("קבוצת שיכון ובינוי" או "הקבוצה", ilA/Stable/ilA-1). החברה עוסקת בעיקר בתחום ייזום נדל"ן למגורים ולמסחר, לצד פעילות משמעותית של נדל"ן מניב, ובבעלותה מלאי קרקעות בהיקף ניכר.
- אנו סבורים כי החברה מבצעת את אחת מפעילויות הליבה של קבוצת שיכון ובינוי ובעלת חשיבות אסטרטגית גבוהה עבורה. הערכה זו נתמכת, בין היתר, בתרומתה המהותית של החברה לפעילות ולתוצאות הקבוצה, חלק מהותי משווי הנדל"ן של הקבוצה נמצא בבעלות החברה, והיא מהווה את זרוע הפעילות העיקרית של הקבוצה בתחום הנדל"ן בישראל.
- לחברה שם ומיתוג דומים לקבוצה המצביעים על קשר הדוק למוניטין שלה, והיא פועלת בהתאם לאסטרטגיה ארוכת הטווח כחלק אינטגרלי מפעילות הקבוצה, תוך אינטגרציה וסינרגיה תפעולית ופיננסית גבוהה.
- בהתאם לכך, על פי המתודולוגיה שלנו לדירוג חברות בקבוצה, ובהתחשב במבנה הבעלות ובהערכתנו לחשיבות האסטרטגית הגבוהה של החברה לקבוצת שיכון ובינוי, אנו מעריכים כי איכות האשראי של שיכון ובינוי נדל"ן זהה לזו של הקבוצה.
- אנו קובעים לשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ דירוג מנפיק 'ilA/ilA-1'. כמו כן אנו קובעים דירוג 'ilA-1' לסדרות הנע"מ שלה, סדרות 3, 4 ו-5.
- תחזית הדירוג היציבה משקפת את תחזית הדירוג של הקבוצה, ואת הערכתנו כי לא יחול שינוי מהותי בחשיבותה האסטרטגית של שיכון ובינוי נדל"ן לקבוצה ב-12 החודשים הקרובים.

שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג

דירוג שיכון ובינוי נדל"ן מתבסס על הערכתנו לזיקה בינה לבין קבוצת שיכון ובינוי, בהתאם למתודולוגיה שלנו לדירוג חברות בקבוצה. במסגרת מתודולוגיה זו אנו בוחנים וקובעים את טיב הקשר בין החברה לקבוצה ואת החשיבות האסטרטגית שלה לקבוצה. ככל שהחשיבות האסטרטגית גבוהה יותר, כך הקשר הדוק יותר, והשפעת פרופיל סיכון האשראי של הקבוצה על הדירוג של חברת הבת צפויה להיות חזקה יותר.

שיכון ובינוי נדל"ן מהווה להערכתנו את אחת מפעילויות הליבה של הקבוצה. בהתחשב במבנה הבעלות ובהערכתנו לחשיבותה האסטרטגית הגבוהה לקבוצה, אנו משווים את דירוג החברה לדירוג חברת האם. הערכתנו נתמכת, בין היתר, בכך שהחברה משמשת כזרוע פעילות הנדל"ן העיקרית של הקבוצה בישראל, ומרכזת את פעילותה בתחום רכישת הקרקעות והשבחתן וייזום והקמת פרויקטים למגורים ולמסחר, לצד

פעילות משמעותית בתחום הנדל"ן המניב ובהתחדשות עירונית. אנו סבורים כי קיימת אינטגרציה תפעולית ועסקית גבוהה בין החברה והקבוצה, כמשתקף, בין היתר, בהחזקה משותפת של החברה ושל שיכון ובינוי בע"מ בפרויקטים מהותיים, ובכך שסולל בונה שיכון ובינוי בע"מ, זרוע הקבלנות והביצוע של הקבוצה, משמשת כקבלן הבנייה המרכזי בחלק ניכר מהפרויקטים של החברה.

אנו סבורים כי לשיכון ובינוי נדל"ן קשר הדוק לשם, למותג, ולניהול האסטרטגי של שיכון ובינוי בע"מ, ולהערכתנו היא חלק אינטגרלי בניהול הסיכונים והמימון בקבוצה, מה שתומך בהגדרתה כחברת ליבה. שתי החברות פועלות תחת המותג "שיכון ובינוי", עם מוניטין זהה בשוקי הפעילות, מה שמקנה להערכתנו לחברה יתרונות תחרותיים ונגישות למקורות מימון. נכסי החברה מהווים חלק מהותי מסך נכסי הקבוצה, והיא אחראית לחלק ניכר מההכנסות והרווחים של הקבוצה. כמו כן, מעת לעת מעמידה הקבוצה לחברה מסגרות אשראי והלוואות בין-חברתיות, בעיקר לצורך מימון הון חוזר וסגירת פערי עיתוי, מה שמחזק את הערכתנו לזיקה הגבוהה בין החברה לקבוצה. חברי הדירקטוריון בחברה הם נושאי משרה בכירים בקבוצה ואנו סבורים כי שיכון ובינוי נדל"ן פועלת בהתאם לאסטרטגיה ארוכת הטווח כחלק אינטגרלי מהקבוצה, מה שתומך בהערכתנו כי איכות האשראי שלה זהה לאיכות האשראי של שיכון ובינוי. לפרטים על דירוג האשראי של שיכון ובינוי בע"מ, ראו דוח דירוג מ-5 במרץ 2026.

תחזית הדירוג

תחזית הדירוג היציבה משקפת את תחזית הדירוג של הקבוצה, ואת הערכתנו כי ב-12 החודשים הקרובים לא יחול שינוי מהותי בחשיבותה האסטרטגית של שיכון ובינוי נדל"ן לקבוצה וכי היא תמשיך להוות חלק אינטגרלי מפעילותה. התחזית משקפת גם את הערכתנו כי לא יחול שינוי מהותי במבנה הבעלות של החברה או בנכונות הקבוצה לתמוך בה בעת הצורך.

נציין כי בשל אי הוודאות הביטחונית במזרח התיכון עלולים להתגבר הסיכונים הביטחוניים והגיאופוליטיים ותיתכן השפעה על האינדיקטורים המקרו-כלכליים בישראל, והתנודתיות בשוק ההון עשויה להתגבר. בשלב זה ישנה אי ודאות לגבי היקף המלחמה, משכה והשלכותיה. עם התפתחות המצב, נעדכן את הנחותינו והערכותינו בהתאם.

התרחיש החיובי

נשקול העלאת דירוג במקרה של העלאת דירוג שיכון ובינוי בע"מ. בנוסף, ייתכן שנשקול פעולת דירוג חיובית אם נעריך כי חל שיפור מהותי בפרופיל האשראי העצמאי של שיכון ובינוי נדל"ן, וכי ישנה הפרדה מספקת בין החברה לבין הקבוצה.

התרחיש השלילי

אנו עשויים להוריד את דירוג החברה במקרה של הורדת דירוג שיכון ובינוי בע"מ. בנוסף, נשקול פעולת דירוג שלילית אם נעריך כי פחתה חשיבותה האסטרטגית של שיכון ובינוי נדל"ן לקבוצה. תרחיש זה עשוי לנבוע, למשל, משינוי מהותי במבנה הבעלות או באסטרטגיית הקבוצה.

תיאור החברה

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ היא זרוע פעילות הנדל"ן בישראל של קבוצת שיכון ובינוי בע"מ. החברה עוסקת בעיקר בייזום, הקמה, מכירה, וכן ניהול, אחזקה והשכרה של פרויקטים למגורים, משרדים ומסחר, בפעילות של מתקני פינוי אשפה ובהשכרה מסחרית של מבנים בבעלותה. החברה מוחזקת בשיעור של כ-78% על ידי שיכון ובינוי בע"מ, והיתרה בידי כלל חברה לביטוח בע"מ (ilAA+/Stable).

מתודולוגיה ומאמרים קשורים

- מתודולוגיה - כללי: עקרונות הדירוג של S&P, 16 בפברואר, 2011
- מתודולוגיה - כללי: סיכון ענפי, 19 בנובמבר, 2013
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת סיכון מדינה, 19 בנובמבר, 2013
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת פרופיל הנזילות של תאגידים, 16 בדצמבר, 2014
- מתודולוגיה - כללי: מתודולוגיה לקישור הדירוג לטווח ארוך עם הדירוג לטווח קצר, 7 באפריל, 2017
- מתודולוגיה: גורמי מפתח לדירוג חברות נדל"ן, 26 בפברואר, 2018
- מתודולוגיה - כללי: דירוג חברות בקבוצה, 1 ביולי, 2019
- מתודולוגיה - כללי: סיכוני אשראי הנובעים מגורמי סביבה, חברה וממשל תאגידי, 10 באוקטובר, 2021
- מתודולוגיה - כללי: דירוג אשראי בסולמות מקומיים, 8 ביוני, 2023
- מתודולוגיה: מתודולוגיה כללית לדירוג תאגידים, 7 בינואר, 2024
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת ניהול וממשל תאגידי של חברות לא פיננסיות, 7 בינואר, 2024
- מתודולוגיה: מתודולוגיה ענפית לדירוג תאגידים, 7 ביולי, 2025
- 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

רשימת דירוגים

שיכון ובינוי נדלן	דירוג	תאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה	תאריך אחרון בו נעשה עדכון לדירוג
דירוג(י) המנפיק			
טווח ארוך	ilA\Stable	18/08/2026	
טווח קצר	ilA-1	18/08/2026	18/08/2026

שיכון ובינוי נדלן	דירוג	תאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה	תאריך אחרון בו נעשה עדכון לדירוג
דירוג(י) הנפקה			
<u>ניירות ערך מסחריים</u>			
סדרה 3	ilA-1	18/08/2026	18/08/2026
סדרה 4	ilA-1	18/08/2026	18/08/2026
סדרה 5	ilA-1	18/08/2026	18/08/2026
היסטוריית דירוג המנפיק			
<u>טווח ארוך</u>			
אוגוסט 18, 2026	ilA\Stable		
<u>טווח קצר</u>			
אוגוסט 18, 2026	ilA-1		

פרטים נוספים	
זמן בו התרחש האירוע	18/08/2026 18:40
זמן בו נודע לראשונה על האירוע	18/08/2026 18:40
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.