11 לנובמבר, 2007

הודעה לעיתונות

בנק לאומי למשכנתאות

כחלק מהמעקב השוטף של מעלות אחר התפתחות הדירוג של אג"ח, מעלות בוחנת, בין היתר, את הדוחות כספיים וכן סטייה מתוצאות חזויות. על מנת להגביר את שקיפות תהליך המעקב למשקיעים, מעלות תפרסם את תוצאות בחינותיה אחר השלכות אירועים מהותיים, גם אם אין בהן בכדי להביא לשינוי דירוג מיידי.

להלן בחינת ההתפתחויות האחרונות בבנק לאומי למשכנתאות , אשר התחייבויותיו מדורגות בדירוג AAA .

"האם אתה משקיע בקרנות נאמנות ? מעוניין בדירוגי קרנות ? מידע עדכני ניתן למצוא באתר מעלות דירוג קרנות נאמנות www.maalot-funds.co.il"

רישום למועדון המינויים אפשרי באתר מעלות www.maalot.co.il

מעלות, בית איילון ביטוח, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן, 52506, טל: 03-7539700, פקס: 03-7539710, www.maalot.co.il

דו"ח מעקב

בנק לאומי למשכנתאות

נובמבר 2007

מיכל גור- כגן

דירוגי מעלות מבוססים על מידע שנתקבל מהחברה וממקורות אחרים אשר מעלות מאמינה כי הנם מהימנים. מעלות אינה מבקרת את המידע שנתקבל ואינה מאמתת את נכונותו או שלמותו.

מובהר בזאת כי דירוג מעלות אינו משקף סיכונים הקשורים ו/או הנובעים מהפרות, במעשה או במחדל, של איזו מן ההתחייבויות הכלולות במסמכי האג"ח ו/או אי נכונות או אי דיוק באילו מן המצגים הכלולים במסמכי הקשורים להנפקת האג"ח נשוא דירוג זה, דוח מעלות או העובדות שבבסיס חוות הדעת שניתנו למעלות כתנאי לקבלת הדירוג, פעולות או מחדלים שבוצעו במרמה או הונאה או כל פעולה אחרת בניגוד לדין.

במדינת ישראל טרם נחקק חוק המסדיר באופן כולל עסקאות איגוח מסוגה של העיסקה המדורגת בדו"ח זה. לפיכך, דירוג העסקה מבוסס על המצב המשפטי השורר במועד הדירוג.

הדירוגים עשויים להשתנות כתוצאה משינויים במידע המתקבל, או מסיבות אחרות.
אין לראות בדירוג משום הבעת דעה לגבי מחיר ניירות הערך בשוק הראשוני או המשני.
אין לראות בדירוג משום הבעת דעה על כדאיות קניה, מכירה או החזקה בנייר ערך כלשהו.

© כל הזכויות שמורות למעלות. אין להעתיק, לצלם, להפיץ או לעשות כל שימוש מסחרי בתמצית זו ללא הסכמת מעלות, למעט מתן העתק מן הדוח במלואו תוך ציון המקור למשקיעים פוטנציאליים באגרת החוב נשוא דוח דירוג זה לצורך קבלת החלטה בדבר רכישת אגרת החוב האמורה.

מעלות, בית איילון ביטוח, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן, 52506, טל: 03-7539700, פקס: 03-7539710, www.maalot.co.il

שיקולים עיקריים למתן תוקף לדירוג

1. כללי

התחייבויות הבנק מדורגות ע"י מעלות בדירוג AAA. **דירוג הבנק מתבסס בעיקר על השתייכותו לקבוצת לאומי**. במסגרת המעקב השוטף אחר דירוג התחייבויות הבנק להלן סקירת ההתפתחויות העיקריות שחלו במהלך שנת 2006 והמחצית הראשונה של 2007. בעקבות סמיכות פרסום המעקב אחר דירוג הבנק לפרסום דוחות הבנק לספטמבר 2007, מוסיפה מעלות כי להערכתה אין בדוחות הבנק לרבעון השלישי של 2007 כדי להשפיע על דירוג התחייבויותיו.

2. התפתחויות ענפיות

התפתחויות כלליות במשק ובענף הנדל"ן במהלך 2006 והמחצית הראשונה של 2007:

- אומדן הצמיחה במשק לשנת 2007 נע בין 4.2% ל-4.9%, ומהווה המשך לגידול בצמיחה בשנים האחרונות שיעורי הצמיחה הצפויים ל- 2008 נמוכים במקצת מאלו של 2007, אך עדין הרמה גבוהה.
- בשיעור האבטלה נרשמה ירידה מאז ראשית 2004. באפריל 2007 הגיע שיעור האבטלה ל- 7.6% (לעומת 10.7% בשנת 2004). הצפי הוא לירידה נוספת בשיעורי האבטלה במהלך השנה.

- שער החליפין של השקל במונחי דולר הגיע לשפל באמצע חודש מאי 2007, לאחר ירידה מצטברת של כ-14% מאז הרבעון הראשון של 2006. פיחות השקל החל מאמצע חודש מאי השפיע על עלית הציפיות האינפלציוניות וכתוצאה מכך לעליה בריבית בנק ישראל בחודש אוגוסט 2007 וזאת לאחר מגמה הפוכה בשנת 2006 שבה התיסוף בשקל כאמור השפיע על ירידת שיעור האינפלציה והפחתות בריבית בנק ישראל.

- ההאטה בקצב העלייה לארץ ובהיקף הביקושים לדיור, תרמה לירידה בקצב התחלות וגמר הבניה במשק ולהתארכות משך הבניה, במהלך השנים, במיוחד מאז שנת 2001. הירידה המתמשכת בקצב שיווק הקרקע ע"י המדינה במשך מספר שנים (גידול חל בשנתיים האחרונות) והרתעות הקבלנים מלהשתתף במכרזים בתקופות מסוימות ובמיוחד באזורי הפריפריה, הביאו אף הם לצמצום קצב הבניה. כתוצאה מכך הולך ופוחת בהתמדה גודלו של המלאי הלא מכור, במיוחד במרכז הארץ.

- נתוני הפעילות הכלכלית במשק ל-2006 והאומדנים לשנת 2007 מצביעים על גידול בפעילות (למרות הלחימה בצפון בקיץ 2006 והגדלת הוצאות הממשלה, עקב כך). בענף הבניה מובחנות מגמות מעורבות. התאוששות נרשמה במסגרת הבניה העצמית – צמודי קרקע, וכן בדירות יוקרה ובפרויקטים נקודתיים במרכז הארץ. אין עדיין התאוששות במרבית הישובים, למרות היווצרות תנאים נוחים לרכישת דירה לעומת העבר (ריבית נמוכה יחסית לטווח קצר על משכנתאות, ירידה במחירי דירות ריאליים במשך תקופה ממושכת, היחלשות הדולר, שיעורי אינפלציה נמוכים, הורדת המע"מ בראשית חודש יולי 2006 ועוד). תנאים אלו

מעלות, בית איילון ביטוח, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן, 52506, טל: 03-7539700, פקס: 03-7539710, www.maalot.co.il

וביקוש גובר מצד תושבי חו"ל תומכים בציפיות לגידול בפעילות ענף הבניה, לפחות במרכז הארץ. שונה המצב באזורים הפריפריאליים ובקרב אוכלוסיות חלשות מבחינה כלכלית וחברתית, שם החמירה מגמת ההאטה.

<u>התפתחויות בפעילות שוק המשכנתאות</u>

- בעקבות מיזוגי הבנקים למשכנתאות (טפחות, משכן והבינלאומי) לתוך הבנקים המסחריים נותר בנק לאומי למשכנתאות הבנק העצמאי הגדול ביותר במערכת כאשר מתחריו העיקריים הנם הבנקים המסחריים- פועלים ומזרחי – טפחות. בנוסף, במהלך התקופה הנסקרת רכש בנק דיסקונט את מניות דיסקונט למשכנתאות מהציבור כך שכיום דיסקונט למשכנתאות הנו בבעלות מלאה של בנק דיסקונט. **להערכת מעלות, מיזוגי הבנקים למשכנתאות לתוך הבנקים המסחריים הובילו להחרפת התחרות בענף המשכנתאות. מעלות מעריכה כי החרפת התחרות בענף זה תקשה על פעילותם של השחקנים העצמאיים (שאינם בבעלות אחד מהבנקים המסחריים הגדולים) שנותרו בענף לאורך זמן.**
- היקף האשראי למשכנתאות שניתן ע"י הבנקים למשכנתאות בשנת 2006 הסתכם בכ- 22.3 מיליארד ₪ - ירידה של כ- 3% בהשוואה להיקף האשראי שניתן בשנת 2005. היקף האשראי החופשי (אשראי מכספי בנק) הכלול בסכום זה הסתכם בכ- 20.2 מיליארד ₪ לעומת סך של 20.6 מיליארד ₪ ב- 2005. האשראי המכוון ב- 2006 (אשראי מכספי אוצר) עמד על כ- 2.4 מיליארד ₪ בדומה לרמתו ב- 2005. היקף האשראי הכולל המצוין לעיל כולל הלוואות שסולקו בבנק אחד באמצעות קבלת הלוואות מבנק אחר.
- במהלך המחצית הראשונה של 2007 חל גידול משמעותי בהיקף האשראי שניתן ע"י הבנקים למשכנתאות בהשוואה למחצית המקבילה אשתקד. האשראי הכולל שניתן גדל בשיעור של כ- 22% והסתכם בכ- 12.7 מיליארד ₪ לעומת 10.4 מיליארד ₪ במחצית המקבילה אשתקד. הגידול נבע מעליה בהיקף האשראי החופשי בעוד היקף האשראי המכוון נותר ברמה דומה להיקפו ברבעון המקביל אשתקד. **להערכת מעלות העלייה בהיקף ביצועי המשכנתאות המחצית הראשונה של 2007 התרחשה, בין היתר, בעקבות ירידה משמעותית של הריבית על המשכנתאות במהלך המחצית (בסוף יוני עמדה הריבית הממוצעת על המשכנתאות על 4.06% לעומת ריבית של 4.86% בסוף דצמבר 2006) וזאת יחד עם המשך התרחבות הצריכה הפרטית במהלך 2007.**
- בהיקף ביצועי המשכנתאות החופשיות (כספי בנק, ללא מחזור) ע"י זכאי משרד הבינוי והשיכון נמשכה מגמת ההאטה שהחלה בשנת 1996. במהלך 2006 חלה ירידה בשיעור של כ- 5% במספר ממשי המשכנתאות מקרב הזכאים בהמשך לירידה של כ- 31% ב- 2005. ב- 2007 המשיכה מגמת הירידה. מגמה זו נובעת בעיקר מצמצום מענקי המדינה לזכאים אשר השפיעה, בנוסף, לשיעורי האבטלה הגבוהים במיוחד באזורי הפריפריה, על אי יכולת הזכאים לרכוש דירה ולעמוד בהחזר משכנתאות.
- במהלך 2006 ירד חלקם של הביצועים בריבית קבועה במגזר צמוד המדד לשיעור של כ- 57% מהיקף ביצועי המשכנתאות הכולל במערכת לעומת שיעור של כ- 75% ב- 2005. במהלך המחצית הראשונה של 2007 עלה חלקם של הביצועים במגזר הצמוד בריבית קבועה לשיעור של כ- 70%. **זאת, להערכת מעלות, כאמור, על רקע ירידת הריבית על המשכנתאות בתקופה זו.**

מעלות, בית איילון ביטוח, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן, 52506, טל: 03-7539700, פקס: 03-7539710, www.maalot.co.il

3. התפתחויות עיקריות בפעילות הבנק

עד ליום 30.06.06 שימש מר ראובן צבאג כמנכ"ל הבנק. בתאריך 11.5.06 מונה לתפקיד זה מר יובל גביש אשר החליף את מר צבאג בתפקידו זה החל מתאריך 01.07.06. מתחילת 2007 התמקדה הנהלת הבנק בשיפור איכות השירות של הבנק ללקוחותיו כאמצעי ליצירת יתרון תחרותי למול מתחריו. במסגרת זו נערך הבנק מתחילת 2007 במבנה ארגוני חדש אשר כולל כיום חלוקה ל- 5 מרחבים לפי חלוקה גיאוגרפית אשר אחראים של כלל נציגויות הבנק ברחבי הארץ. מנהלי המרחבים כפופים ישירות למנכ"ל הבנק ומהווים את זרוע המכירה העיקרי של הבנק. בנוסף, הוקם אגף שיווק חדש הנותן תמיכה מקצועית למרחבים במטרה לקדם את ביצועי הבנק. יש לציין כי במסגרת הערכות הבנק לשיפור השירות וקיצור זמן התגובה ללקוח שונתה גם מדיניות החיתום כך שהלוואות עד 600 אלף ₪ אשר עומדות בפרמטרים ספציפיים (הלוואות אלו מהוות כ- 30% מכלל ההלוואות), מאושרות באופן אוטומטי.

- בנוסף, בכוונת הבנק לפתח פעילות של מתן משכנתאות בחו"ל במקומות בהם קיימות נציגויות לבנק לאומי כאשר היעד הראשוני הנו רומניה. פעילות זו עשויה להוות מנוע צמיחה לבנק ולתרום באופן חיובי לפיתוח העסקי שלו במיוחד על רקע פוטנציאל הצמיחה המוגבלת בשוק המקומי. עם זאת, להערכת מעלות, סוגיית שעבוד הנכסים בחו"ל אשר אמורים לשמש כבטוחה למתן ההלוואות לרכישת הדירות עשויה להוות גורם סיכון בפעילות זו.

- נכון לדצמבר 2006, הסתכם תיק האשראי של הבנק בכ- 33 מיליארד ₪. כאשר הגידול בביצועי ההלוואות החדשות לדיור מכספי בבנק היה מתון (כ- 2%) בדומה לשיעור הגידול בפועלים ונמוך משיעור הגידול מזרחי-טפחות אשר עמד על כ- 8% בשנה זו.

- במחצית הראשונה של 2007 חל גידול משמעותי בביצועי ההלוואות החדשות לדיור מכספי הבנק, כמו גם במערכת. היקף הביצועים החדשים בבנק גדל שיעור של כ-30% לעומת גידול של כ-18% בפועלים וגידול של כ- 26% בקבוצת מזרחי –טפחות. להערכת מעלות, גידול זה נבע, כאמור, מירידת הריבית על המשכנתאות זה יחד עם המשך הצמיחה במשק אשר משפיעה על המשך ההתרחבות של הצריכה הפרטית.

יש לציין כי היקף מחזורי המשכנתאות בבנק, כמו גם במערכת, דעך באופן משמעותי בשנת 2006 לאחר שהגיע לשיאו במהלך 2005. עם זאת בחודשים יוני- אוגוסט 2007 חל גידול בהיקף המחזורים בעקבות ירידת הריבית. כמו כן, נרשמה המשך ירידה בהיקף הביצועים מכספי אוצר בבנק בדומה למגמה במערכת בעקבות צמצום הסיוע הממשלתי לזכאים בשנים האחרונות.

מעלות, בית איילון ביטוח, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן, 52506, טל: 03-7539700, פקס: 03-7539710, www.maalot.co.il

- בשנת 2006 ובמהלך המחצית הראשונה של 2007 חל קיטון בהיקף החובות הבעייתיים בבנק[1] אשר נבע, להערכת מעלות, בעיקר משיפור במצב הפיננסי של הלווים בעקבות צמיחת המשק. במהלך שנה זו חל גידול חד בהיקף ההפרשות לחומ"ס בבנק בהשוואה להיקף ההפרשות ב- 2005. היקף ההפרשות, ב- 2006, הסתכם בכ- 191 מיליון ₪ בהשוואה ל- 106 מיליון ₪ אשתקד. עם זאת, עיקר הגידול נבע מהתאמה חד פעמית של קרן ההפרשה לחומ"ס בעקבות יישום חוזר בנק ישראל החל מ- 1 בינואר 2006. במחצית הראשונה של 2007 רשם הבנק הפרשה לחומ"ס נמוכה במיוחד שהסתכמה בכ-12 מיליון ₪ וזאת על רקע ירידה משמעותית בהיקף ההפרשות השוטפות בגין מגזר הדיור.

- במהלך 2006 חל שיפור בפער הריבית של הבנק לאחר שחיקה משמעותית שהתרחשה בשנת 2005. עם זאת במחצית הראשונה של 2007 (ובמיוחד ברבעון השני של 2007) המשיך להישחק פער הריבית של הבנק. במחצית הראשונה של 2007 עמד פער הריבית של הבנק על 0.51% בהשוואה ל- 0.57% בשנת 2006 ו- 0.47% בשנת 2005. **מגמת השחיקה שנראתה בשנים האחרונות נבעה להערכת מעלות מהתחרות החריפה שהתפתחה בענף המשכנתאות, אשר העצימה עם מיזוגי הבנקים למשכנתאות הגדולים לתוך הבנקים המסחריים (משכן וטפחות)** וכן מסביבת הריביות הנמוכה אשר גררה מחזורי משכנתאות בהיקפים גבוהים שהובילו לירידה בפער הריבית הכולל של התיק.

- בשנת 2006 רשם הבנק ירידה ניכרת ברווח הנקי אשר הסתכם בכ- 50 מיליון ₪ בהשוואה ל- 126 מיליון ₪ ב- 2005. ירידה זו נבעה בעיקר, כאמור, מהגידול החד בהפרשות הבנק לחומ"ס. בנוסף, חל גידול משמעותי (כ- 12%) בהיקף ההוצאות התפעוליות של הבנק בשנה זו אשר נבע בעיקר מגידול בהוצאות השכר בגין הענקת אופציות לעובדים ומכירת מניות לעובדים ע"י חברת האם. במחצית הראשונה של 2007 הסתכם הרווח הנקי של הבנק בכ- 82 מיליון ₪ בהשוואה לרווח של כ- 29 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנמוך במחצית המקבילה אשתקד נבע, כאמור, מיישום חוזר בנק ישראל החל מ- 1 בינואר 2006.

- נכון ל- 30 ביוני 2007, עמד יחס הלימות ההון הכולל של הבנק על 9.9% בהשוואה ל- 9.7% נכון ל- 31 לדצמבר 2006. להערכת מעלות, יחסי הלימות ההון של הבנק הנם נמוכים יחסית. עם זאת, כאמור, **מעלות מעריכה כי מבנה הבעלות של הבנק ופעילותו כחלק בלתי נפרד מקבוצת בנק לאומי מחזקת את איתנותו הפיננסית של הבנק.**

[1] במהלך 2006 חל קיטון של כ- 1.5% ביתרת החובות הבעייתיים, נטו בבנק (ישום חוזר בנק ישראל מיום 01/01/06 גרם למעבר חובות בין הסיווגים השונים (חובות בעייתיים " אחרים" סווגו כחובות בעייתיים לדיור) וכן לסיווג חובות בעייתיים חדשים בהשוואה לשנת 2005. בנטרול השפעת חוזר בנק ישראל על היקף החובות הבעייתיים בבנק, חל קיטון של כ- 9% בהיקף החובות, נטו בדצמבר 2006 בהשוואה לדצמבר 2005. ברבעון הראשון של 2007 חל קיטון נוסף של כ- 8% ביתרת החובות הבעייתיים, נטו בבנק.

מעלות, בית איילון ביטוח, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן, 52506, טל: 03-7539700, פקס: 03-7539710, www.maalot.co.il

- להערכת מעלות חשיפה העיקרית של הבנק לסיכוני שוק הנה החשיפה לסיכון ריבית. חשיפה זו נובעת מפערי המח"מ שבין הנכסים הארוכים למקורות הקצרים חשיפה זו יוצרת לבנק סיכוי להתממשות הפסד בתקופות של עליית ריבית אשר תגרור עליה במחירי המקורות ללא עליה תואמת במחירי השימושים. רמת הריבית הנמוכה השוררת במשק כיום מגבירה את הסיכוי להעלאת ריבית ע"י בנק ישראל בטווח הנראה לעין. במטרה להגביל את סיכוני הריבית של הבנק קבע דירקטוריון הבנק מגבלות על החשיפה הפוטנציאלית של ההון הכלכלי (שחיקה מקסימאלית אפשרית של כ- 10% מההון הכלכלי) כתוצאה משינוי אפשרי של הריבית (בפועל עומדת החשיפה לריבית על 5%- 6% מההון הכלכלי). **להערכת מעלות, המגבלות האמורות הנן סבירות. עוד מעריכה מעלות כי סיכון הנזילות של הבנק הנו נמוך בשל הישענותו של הבנק בעיקר על גיוס מקורות באמצעות חברת האם.**

מעלות, בית איילון ביטוח, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן, 52506, טל: 03-7539700, פקס: 03-7539710, www.maalot.co.il