

# RMBS<sup>1</sup> - מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ

דירוג ראשוני מותנה | דצמבר 2024

## אנשי קשר:

יוסי יונה

אנליסט, מעריך דירוג ראשי  
[yosi.y@midroog.co.il](mailto:yosi.y@midroog.co.il)

מוטי ציטרין, סמנכ"ל

ראש תחום מוסדות פיננסים, מימון מובנה ושירותים נוספים  
[moty.c@midroog.co.il](mailto:moty.c@midroog.co.il)

## מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ

דירוג	מועד פירעון סופי	הצמדה	שיעור ריבית העסקה	% מסך התזרים המהוון	% מהחוב המאוגח	היקף חוב מונפק <sup>2</sup> (מיליוני ש"ח, ע.ג. במועד ההנפקה)	תיאור	שכבה
(P) <sup>4</sup> Aa1.il(sf) <sup>5</sup>	31.10.2057	מדד המחירים לצרכן	5%	73.3%	93.5%	379.5	עיקרית <sup>3</sup>	A
NR			8%	3.1%	4.0%	16.2	משנית	B
			9%	2.0%	2.5%	10.2	נחותה	C
			-	-	100%	405.9	-	סה"כ תיק מאוגח
			5%	21.6%	-	111.9	הסכמ המימון הנוסף	X
			-	100%	-	517.8 <sup>6</sup>	-	סה"כ שווי מהוון

מידרוג דרגה את סיכוני האשראי הנובעים מהתחייבות מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "החברה הייעודית") לפרוע את הקרן והריבית של אגרת החוב העיקרית, עד מועד הפירעון בפועל, בין אם בפירעון במועד הסופי הנקוב ובין אם בפירעון מוקדם של השכבה העיקרית (להלן: "השכבה העיקרית" ו/או "סדרה 1"), המדורגת. למען הסר ספק, פירעון מוקדם של קרן אגרת החוב העיקרית הינו חלק מתנאי התשלום ואינו מהווה אירוע כשל (Default), על בסיס עקרונות מנגנון Pass Through. היקף הסדרות וקרן המזומן בעסקה הולמות את מאפייני התיק ופרופיל הסיכון שלו. ראוי לציין, כי ללא כללים משפטיים המסדירים את עסקאות האיגוח, בשל היעדר חוק איגוח בישראל, אין ודאות מלאה באשר לבידוד התזרים מסיכוני האשראי של מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ (להלן: "חברת המקור" ו/או "מימון ישיר משכנתאות"). מוסכם בין הצדדים, כי מטעמי נוחות, לא יבוצע רישום של הביטחונות המומחים על שם החברה הייעודית, אלא הם יישארו רשומים על שם נאמן הבטוחות, חברת המקור, אשר תחזיק אותם בנאמנות לטובת החברה הייעודית, בכפוף להוראות הסכם ההמחאה והתפעול.

### עם התקיימות התנאים/הנסיבות כדלקמן, יוסר סימול הדירוג כמותנה:

- מסמכי מימון חתומים הכוללים, בין היתר, הסכם המחאה ותפעול, הסכם אגרת החוב העיקרית, הסכם אגרת החוב המשנית, הסכם אגרת החוב הנחותה, הסכם המימון הנוסף וכיו"ב
- מסמכי שעבודים חתומים
- חו"ד משפטית חתומה, המאשרת כי העסקה תחשב כעסקת מכר אמיתית (True Sale)
- תיק מעודכן וסופי לאיגוח, אשר אינו שונה במאפייניו באופן מהותי מתיק ההלוואות שהוצג למידרוג
- אישור מלא וסופי של מהימנות הנתונים ע"י בקר תיקים

### כללי

מכשירי חוב המגובים במשכנתאות למגורים הינם מוצר פיננסי, המאפשר ללווה לקבל הלוואה כנגד שעבוד נדל"ן למגורים (לרוב בדרגה ראשונה), אשר נרשמה בבעלותו. הגוף המציע מכשיר פיננסי מסוג זה מתקשר עם הלווים לצורך שיווק וחיתום ההלוואות, המגובות בשעבוד נדל"ן למגורים (להלן: "יזם העסקאות"). יזם העסקאות הינו מימון ישיר משכנתאות, אשר ממחה בהמחאה גמורה ומחולטת על דרך המכר, בלתי-תלויה ובלתי-חוזרת, את תזרימי המזומנים הצפויים מתיק ההלוואות, המגובות בשעבוד נדל"ן למגורים,

<sup>2</sup> יתרות התיק המאוגח כוללות ריבית צבורה והפרשי הצמדה. נציין, כי יתרת התיק המאוגח בפועל עשויה להיות שונה ביחס לתיק המוצג, אולם החברה מציינת כי מאפייניו צפויים להישמר.

<sup>3</sup> אגרת החוב העיקרית הינה הבכירה במפל התשלומים, כאשר רק לאחר פרעונה המלא והסופי, ניתן יהיה לפרוע את קרן השכבות C-1 B.

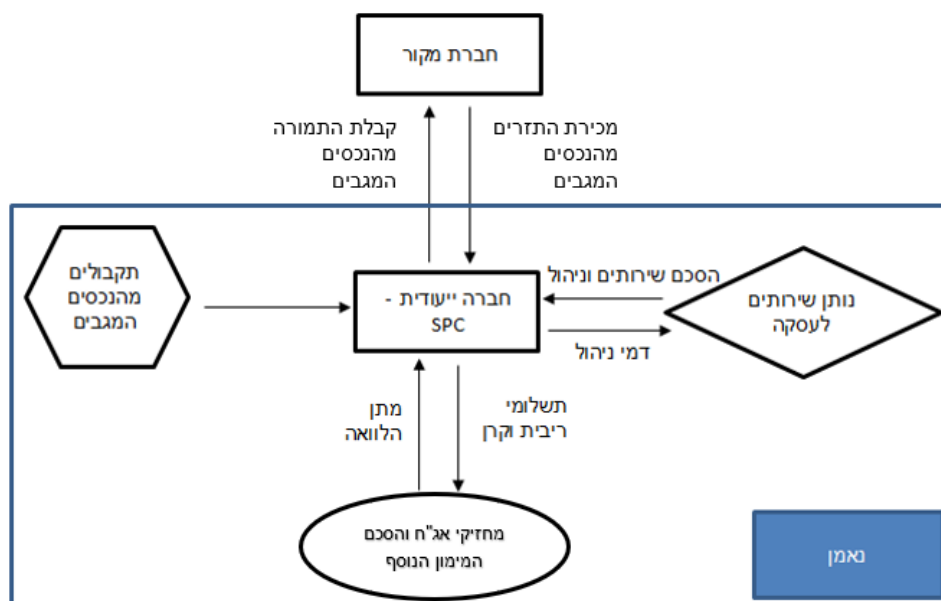
<sup>4</sup> (P) - מידרוג מציבה דירוגים מותנים כאשר כניסת הדירוג לתוקפו כפופה להתקיימות נסיבות המפורטות בדוח הדירוג, בין היתר, כאשר כניסת הדירוג לתוקפו כפופה להשלמות שונות. לפירוט בנושא סולמות הדירוג, ראה קישור בפרק דוחות קשורים.

<sup>5</sup> NOO - No Outlook.

<sup>6</sup> לפי שיעור היוון של 5%.

נקיים משעבודים אחרים ו/או קודמים (שעבוד ראשון). לצורך הנפקת מכשיר החוב, הקים יזם העסקאות חברה ייעודית חד-תכליתית (SPC)<sup>7</sup>, לצורך ביצוע העסקה בלבד, תוך ניתוק משפטי מחברת המקור, המבטיח את בידוד סיכוני האשראי בעסקה (Bankruptcy Remote)<sup>8</sup>. מכשיר החוב המונפק על ידי החברה הייעודית צפוי לכלול 346 הלוואות המגובות בשעבוד נדל"ן למגורים, המורכבות מ-932 מסלולי הלוואה שונים (להלן: "משנים") ל-686 לווים אפקטיביים, בערך נקוב כולל של כ-405.9 מיליון ₪ (לעיל ולהלן: "תיק ההלוואות" ו/או "התיק המאוגח" ו/או "תיק הנכסים המגבים") ובעל ערך מהוון של כ-517.8 מיליון ₪ (להלן: "שווי תיק ההלוואות המהוון"). נציין, כי תזרימי המזמונים הנובעים מהתיק המאוגח יתקבלו בחברה הייעודית ואלו מהווים את המקור הבלעדי לפירעון אגרות החוב והסכם המימון הנוסף (Non-Recourse). תיק הנכסים המגבים כולל הלוואות המגובות בשעבוד נדל"ן למגורים ללוויים פרטיים בלבד (להלן: "הלוויים") בעלי מאפיינים מוגדרים מראש. מימון ישיר משכנתאות הינה נותן השירותים בעסקה (להלן: "נותן השירותים"), ותהא אמונה על הניהול והתפעול השוטף של התיק המאוגח, לרבות שירותי גבייה, ומימוש הנכסים המגבים, במידת הצורך (בהתאם ובכפוף למסמכי העסקה). בסיס העסקה מושתת על שכבות שונות של רובדי סיכון, כאשר החברה הייעודית תנפיק אגרות חוב שתחולקנה לשלוש שכבות חוב - שכבה עיקרית (בכירה במפל התשלומים) (A), שכבה משנית (B), שכבה נחותה (C) (להלן ביחד: "אגרות החוב"), ובנוסף תתקשר בהסכם המימון הנוסף (X). לוחות הסילוקין של אגרות החוב והסכם המימון הנוסף נבנו ע"ב מנגנון Pass Through, דהיינו: כל התזרים המתקבל בגין תיק הנכסים המגבים משמש לתשלום ריבית וקרן של רובדי החוב השונים, בהתאם להגדרת מפל התשלומים, כמפורט בהסכם ההמחאה והתפעול. רוכשי אגרת החוב העיקרית ירכשו את החוב המונפק מהחברה הייעודית, כאשר החזר החוב מתבסס על פירעון של הלוואות המגובות בשעבוד נדל"ן למגורים בתיק המאוגח, ותיוחס להם דרגת קדימות, באופן שבו אך ורק לאחר פירעונה הסופי והמלא של אגרת החוב העיקרית (סדרה A), תוכל החברה הייעודית לבצע פירעון קרן בגין שכבות אגרות החוב הנוספות, והכל בכפוף להוראות מפל התשלומים, כמפורט במסמכי העסקה.

להלן תרשים המתאר את מבנה העסקה<sup>9</sup>:



<sup>7</sup> Special Purpose Company

<sup>8</sup> ראה למעלה התייחסות בקשר עם היעדר חוק איגוח בישראל.

<sup>9</sup> מבנה העסקה לא כולל את פירוט המאפיינים השונים של שכבות החוב.

## שיקולים עיקריים לדירוג

דירוג העסקה מתבסס על מתודולוגיית מידרוג להערכת סיכוני אשראי הגלומים במכשירי חוב המגובים במשכנתאות למגורים בישראל ומביא בחשבון, בין היתר, את מבנה העסקה ותנאיה, מאפייני תיק הנכסים המגבים, וכן מאפיינים תפעוליים. גישת מידרוג לדירוג מכשירי חוב המגובים משכנתאות למגורים מבוססת על גישת MILAN<sup>10</sup> ועל ניתוח המודל התזרימי של מכשיר החוב. במסגרת הדירוג נלקחו בחשבון, בין היתר, השיקולים הבאים: (1) קיומו של מבנה משפטי הולם בעסקה, אשר יהא מגובה בחוות דעת משפטית; (2) הערכתנו בקשר עם טיב נכסי הבסיס והתזרימים החזויים בעסקה, לצד סיכון האשראי של הלווים; (3) מדדי פיזור ותמהיל התיק המאוגח; (4) נתונים מוגבלים בגין ביצועים היסטוריים של שיעורי הכשל, ההסתברות לכשל (PD) ושיעורי השיקום (RR) בתיק המשכנתאות של חברת המקור; (5) היקף שכבות החוב בעסקה, שאינן השכבה העיקרית (הבכירה), המשמשות ככרית לספיגת הפסדים בעסקה ביחס לשכבת החוב העיקרית - סדרה 1 (המדורגת); (6) רמת הנזילות בעסקה, הנתמכת בקרן מזומן ייעודית וכן, בפערי ריביות חיוביים משמעותיים בין הריבית המתקבלת מתיק ההלוואות לבין הריבית המשולמת למחזיקי האג"ח העיקרית; (7) חברת המקור מדורגת בדירוג A3 באופק יציב על ידי מידרוג, והינה חברה בת של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן: "חברת האם"), המדורגת על ידי מידרוג בדירוג A1.il, באופק יציב; (8) סיכונים חיתומיים ותפעוליים ומידת מיתונם, בהתאם להערכת איכות נותן השירותים ויזם העסקאות - מימון ישיר משכנתאות; (9) סיכוני צדדים קשורים לעסקה (Counterparty risk); (10) מפל התשלומים והדקים שונים בעסקה; (11) חברת המקור בעלת היסטוריית פעילות (Track Record) מוגבלת במתן אשראי מגובה משכנתאות (החל משנת 2022), כאשר כנגזרת מכך, במסגרת הדירוג נלקחו בחשבון תרחישי רגישות שונים; (12) מנגנון פיקוח ודיווחים לנאמן בעסקה; (13) תחזיות מאקרו-כלכליות של המשק המקומי<sup>11</sup>; (14) להערכת מידרוג, העסקה חשופה במידה נמוכה לסיכוני סביבה ולשיקולים חברתיים. בנוסף, אנו רואים חשיפה נמוכה של העסקה לסיכוני ממשל תאגידי לאור מבנה העסקה, המאופיין ביצירת חברה ייעודית חד-תכליתית, הכפופה למגבלות העסקה ואשר הוקמה לצורך ביצוע העסקה בלבד.

## חוזקות

- הקמת חברה ייעודית חד-תכליתית לצורך ביצוע העסקה בלבד, המאפשרת בידוד סיכוני אשראי של חברת המקור מן החברה הייעודית ומן התיק המאוגח.<sup>12</sup>
- חברת המקור מדורגת על ידי מידרוג בדירוג A3.il והינה חברת בת של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ, אשר מדורגת על ידי מידרוג בדירוג A1.il, בעלת היסטוריה מוכחת (Track Record) בשוק האשראי החוץ-בנקאי.
- בקבוצה קיים ממשל תאגידי הולם, עם דירקטוריון המתכנס בתדירות גבוהה, לצד ועדות משנה, נהלים סדורים וכללי עבודה מוגדרים בקשר עם שיווק, ניהול סיכונים, חיתום, תפעול וביצועי הגבייה בהלוואות, המיושמים ע"י צוות מקצועי ומנוסה. בהתאם לכך, הערכת איכות נותן השירותים ויזם העסקאות הולמת את דירוג העסקה.
- חברת המקור מתאפיינת בכלים טכנולוגיים באופן אשר בולט לחיוב ביחס לענף המימון החוץ-בנקאי, לרבות ממשקים של נתונים המתקבלים ממקורות צד ג' וממקורות פנימיים, אשר משרתים את מקבלי ההחלטות בחברת המקור.
- נכס הבסיס בעסקה דנן, הינו תיק הנכסים המגבים, כמפורט לעיל. לפיכך, בעסקה קיימות בטוחות מדרגה ראשונה אשר ממתנות באופן משמעותי את שיעור הפסד בהינתן כשל (LGD)<sup>13</sup>.
- פערי ריבית חיוביים משמעותיים בין הריבית הצפויה להתקבל מן הלווים בגין התיק המאוגח לבין הריבית שתשולם לבעלי אגרת החוב העיקרית (המדורגת).
- גידור טבעי - התאמת בסיס ההצמדה ומנגנון הריבית בין ההלוואות בתיק המאוגח לאגרות החוב והסכם המימון הנוסף. כמו כן, מסמכי העסקה כוללים מנגנון Pass Through מלא בקשר עם ריבית הבסיס בעסקה.

<sup>10</sup> Moody's Individual Loan Analysis - MILAN

<sup>11</sup> מדינת ישראל מדורגת בדירוג Baa1, באופק שלילי, על ידי Moody's.

<sup>12</sup> ראה למעלה התייחסות בקשר עם היעדר חוק איגוח בישראל.

<sup>13</sup> Loss Given Default - LGD

- כ-92.5% מההלוואות בתיק המאוגח משלמות על בסיס חודשי תשלום בגין קרן וריבית (לפי לוח סילוקין שפיצר), יתר ההלוואות משלמות תשלום חודשי בגין הריבית, והקרן תשלום בשלב מאוחר יותר (עם רכיב גרייס).
- קרן מזומן ייעודית בשיעור של 1.5% מיתרת הערך הנקוב של אגרת החוב העיקרית (סדרה 1) ואגרת החוב המשנית (שכבה B), אשר תשמש כשכבה מגבה להוצאות שוטפות בעסקה, לרבות הוצאות התפעול וכן לשירות הקרן והריבית בקשר עם האג"ח העיקרית (סדרה 1) והריבית בקשר עם האג"ח המשנית (שכבה B), כמפורט במסמכי העסקה.
- סדר הקדימויות של מפל התשלומים בעסקה (Sequential) מחזק את בכירותה של אגרת החוב העיקרית (סדרה 1), המדורגת. החרגת הלוואות בפיגור שוטף מהתיק המאוגח במועד ההמחאה.
- להבטחת קיום התחייבויות החברה על פי הסכם אגרת החוב העיקרית, מימון ישיר משכנתאות תשעבד לטובת הנאמן, עבור בעלי אגרת החוב העיקרית, בשעבוד קבוע ויחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, 4% מהונה המונפק והנפרע של החברה, המהוות את מלוא החזקותיה בחברה, בנוסף תעביר החברה לנאמן את יתרת 96% מסך ההון המונפק והנפרע של החברה, לצד מניית זהב, ללא ערך נקוב, של החברה, בהעברה ללא תמורה.
- לדברי החברה, חשבון העסקה צפוי להיות מנוהל בבנק הפועלים בע"מ, המדורג בדירוג פיקדונות לטווח ארוך Aaa.il באופן יציב<sup>14</sup>. על כן, ממותן סיכון צד קשור לעסקה.

## חולשות

- חברת המקור בעלת היסטוריית פעילות מוגבלת במתן אשראי מגובה במשכנתאות (החל משנת 2022).
- מסד נתונים מצומצם עבור מתן אשראי מגובה במשכנתאות, המכיל נתונים של כשלוש שנים בלבד. נציין, כי בשל כך נלקחו תרחישי לחץ שונים.
- להערכת מידרוג, חלה עלייה בפרופיל סיכון האשראי של הלויים, בפרט בשל מלחמת "חרבות ברזל", לצד תמורות מקרו-כלכליות הכלולות, בין היתר, עליות ריבית תכופות במשק בשנים האחרונות, לצד אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות. בהקשר זה, נציין כי כלל ההלוואות בתיק המאוגח הן בריבית קבועה וצמודה למדד המחירים לצרכן.
- ריבית השכבה המשנית (סדרה B) תיפרע ברמה חודשית, כל עוד לא חלה פגיעה באג"ח העיקרית, בעוד ששכבת המימון הנוסף (סדרה X) תיפרע ברמה חודשית (קרן וריבית), מהמרווח העודף (Excess spread) בעסקה בלבד, כל עוד לא חלה פגיעה בקרן אגרת החוב העיקרית ו/או בקרן אגרת החוב המשנית, כך שהמרווח העודף (Excess spread) יספק תמיכת אשראי באופן מתון. למען הסר ספק, יובהר כי כל עוד לא חלה פגיעה בקרן אגרת החוב העיקרית ו/או בקרן אגרת החוב המשנית, המרווח העודף בעסקה צפוי לשרת באופן שוטף את תשלומי הקרן והריבית בקשר עם הסכם המימון הנוסף.
- ריכוזיות הלוואות גבוהה יחסית, כאשר 10 ו-50 ההלוואות הגדולות מהוות כ-9.9% וכ-32.8% מתיק הנכסים המגבים, בהתאמה.
- להערכתנו, תיק ההלוואות המאוגח מאופיין בשיעור החזר (PTI)<sup>15</sup> גבוה ביחס למערכת הבנקאית, כך שכ-58.2% מסך התיק במונחים כספיים מאופיין ביחס החזר מעל 40%, והממוצע המשוקלל עומד על כ-42% במועד החיתום.
- להערכת מידרוג, שיעור המימון LTV<sup>16</sup> המקורי בהלוואות בתיק המאוגח הינו גבוה ביחס למתן אשראי מגובה משכנתאות במערכת הבנקאית, כך שהממוצע המשוקלל עומד על כ-60.1%. לפיכך, שיעורי ההפסד בהיתן כשל (LGD), עלול להיות גבוה.
- כ-7.5% מההלוואות בתיק המאוגח (במונחים כספיים) כוללות רכיב גרייס (על רכיב הקרן בלבד). יובהר כי כ-3.8% מתוכן הינן הלוואות שבסיסם תקופת הגרייס הופכות להלוואת שפיצר.
- היעדר נתון שירותים חלופי לעסקה. בכדי למתן סיכון זה, העמידה חברת המקור קרן מזומן אשר תשמש, בין היתר, לצורך גיבוי לכיסוי עלויות החלפת נתון השירותים (במידת הצורך). עם זאת, עלויות תפעול שונות ופערי עיתוי עלולים להיווצר. נציין כי בהתאם למסמכי העסקה, לנאמן בעסקה קיימת זכות, בתנאים מסוימים, להחליף את נתון השירותים.

<sup>14</sup> לפירוט נוסף, ראה דירוג בנק הפועלים בע"מ.

<sup>15</sup> Payment To Income – PTI.

<sup>16</sup> Loan To Value – LTV.

## מאפייני העסקה

### נתונים כלליים

- **מנפיק אגרות החוב והסכם המימון הנוסף:** מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ
- **סוג העסקה:** עסקת RMBS - איגוח הלוואות המגובות בשעבוד נדל"ן למגורים, בעסקת מכר אמיתית (True Sale).
- **נותן השירותים בעסקה:** מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ.
- **סך הסכום לאיגוח:** כ-405.9 מיליון ש"ח ע.ג.
- **שווי תיק ההלוואות המהוון:** כ-517.8 מיליון ש"ח, בשיעור היוון של 5%.
- **אגרת החוב העיקרית (סדרה A):** בהיקף של כ-379.5 מיליון ש"ח ע.ג., נשואת דוח דירוג זה. מהווה כ-93.5% מהתיק המאוגח במונחי ע.ג., וכ-73.3% משווי תיק ההלוואות המהוון. אגרת החוב העיקרית (סדרה A) תישא ריבית של 5%.
- **אגרת חוב משנית (סדרה B):** בהיקף של כ-16.2 מיליון ש"ח, אינה מדורגת. מהווה כ-4.0% מהתיק המאוגח במונחי ע.ג., וכ-3.1% משווי תיק ההלוואות המהוון. אגרת החוב המשנית (סדרה B) תישא ריבית של 8%.
- **אגרת חוב נחותה (סדרה C):** בהיקף של כ-10.2 מיליון ש"ח, אינה מדורגת. מהווה כ-2.5% מהתיק המאוגח במונחי ע.ג., וכ-2.0% משווי תיק ההלוואות המהוון. אגרת החוב הנחותה (סדרה C) תישא ריבית של 9%.
- **הסכם המימון הנוסף (סדרה X):** בהיקף של כ-111.9 מיליון ש"ח, אינה מדורגת. נוצרת מהמרווח העודף (Excess spread) בעסקה, לפי שיעור היוון של 5% ומהווה כ-21.6% משווי תיק ההלוואות המהוון. אגרת החוב הנחותה (סדרה X) תישא ריבית של 5%.
- **הצמדה:** יתרת קרן אגרות החוב והסכם המימון הנוסף, כמו גם הריבית בגינן, תהינה צמודה למדד המחירים לצרכן. בהתאם למסמכי העסקה, תקבע החברה את המדד הידוע במועד חתימת הסכמי אגרות החוב והסכם המימון הנוסף, קרי - מדד חודש נובמבר 2024, שיפורסם ביום 15 בדצמבר 2024. אם יתברר במועד התשלום החודשי של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום, כלומר, המדד הידוע ביום תשלום כלשהו על חשבון אגרות החוב והסכם המימון הנוסף לאותו מועד, שונה לעומת המדד היסודי, אזי תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית, כשהוא מותאם בהתאם לשיעור העלייה או הירידה (לפי העניין) של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. יובהר, כי על הקרן ו/או הריבית לא תחול הגנה כלשהי, לרבות במקרה שהמדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי.
- **תדירות פירעון קרן:** קרן השכבה העיקרית (סדרה A) תיפרע ברמה חודשית, בהתאם למפל התשלומים. פירעון הקרן של יתר שכבות אגרות החוב יתבצע אך ורק לאחר פירעון מלא וסופי של השכבה העיקרית (המדורגת), ובהתאם ללוח הסילוקין, כמפורט במסמכי העסקה ובפרק "מפל התשלומים". לוח הסילוקין של השכבה העיקרית כולל מנגנון Pass Through, ולפיכך קיים צפי להקדמת מועד הפירעון הסופי שנקבע בלוח הסילוקין במועד הנפקה. בד בבד, קרן שכבת המימון הנוסף (סדרה X) תיפרע ברמה חודשית, מהמרווח העודף (Excess spread) בעסקה בלבד, ככל ונותר בהתאם למפל התשלומים וכל עוד לא חלה פגיעה בקרן אגרת החוב העיקרית ו/או בקרן אגרת החוב המשנית.
- **תדירות פירעון ריבית:** ריבית השכבה העיקרית (A) תיפרע ברמה חודשית. ריבית השכבה המשנית (B) וריבית שכבת המימון הנוסף (X) תיפרענה ברמה חודשית, כל עוד לא חלה פגיעה בקרן אגרת החוב העיקרית ובקרן אגרת החוב המשנית, בהתאמה.
- **תקופת פעפוע (Revolving):** אין.
- **נאמן:** רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.
- **קרן מזומן:** קרן המזומן תעמוד על סך השווה לשיעור של 1.5% מיתרת הערך הנקוב של אגרת החוב העיקרית (סדרה 1) ואגרת החוב המשנית, לכל הפחות. קרן המזומן תקטן במקביל לפירעון אגרת החוב העיקרית ואגרת החוב המשנית, כאשר הסכום העודף יוחזר לחברת המקור ולא ייצבר בעסקה בהתאם למפלי התשלומים.
- **שעבודים:**
  - שעבוד צף (שוטף) ויחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כלל נכסי החברה, וכן שעבוד קבוע על הונה הבלתי מונפק.

- שעבוד קבוע ויחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור בעלי אגרת החוב העיקרית, על חשבון החברה, על כל תתי חשבונותיו וכן על כל זכויות החברה בחשבון החברה, על כל תתי חשבונותיו, לרבות על כל המופקד בהם, ובכלל זה כל הכספים והנכסים הפיננסיים אשר יופקדו מעת לעת בחשבון החברה, על תתי חשבונותיו, לרבות הפירות בנינם.
- שעבוד קבוע ויחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה לפי הסכם ההמחאה והתפעול ועל כל זכויותיה בתזרים הנרכש.
- מימון ישיר משכנתאות תשעבד לטובת הנאמן (בתפקידו כנאמן לבעלי אגרת החוב העיקרית) את כל מניות החברה המוחזקות על ידה, לרבות כל הזכויות הנלוות למניות אלה, וזאת כמפורט במסמכי העסקה.
- החברה מתחייבת שלא למכור, להעביר, לשעבד ו/או למשכן בכל צורה שהיא ולכל מטרה שהיא את נכסיה, כולם או חלקם, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא קבלת הסכמת בעלי אגרת החוב העיקרית שתתקבל מראש בהחלטה מיוחדת. נבהיר כי אין באמור כדי למנוע מהחברה לבצע פעולות ברכוש המשועבד בהתאם להוראות הסכם ההמחאה והתפעול ובכפוף לתנאיו.

### הנחות המידול של מידרוג בקשר עם התיק המאוגח

שיעור הפסד צפוי חציוני*17	שיעור קרן מזומן	שיעור שיקום בעסקה	שיעור פירעונות מוקדמים
2.5%	1.5% מיתרת אגרת החוב העיקרית ואגרת החוב משנית	45%	15% בשנתיים הראשונות לחיי העסקה, ולאחר מכן 12% לאורך יתרת חיי העסקה

\* הנחה זו גוזרת הסתברות לכשל, בהתאם לטבלאות ההסתברויות לכשל וההפסדים הצפויים של Moody's<sup>18</sup> וזאת מבלי שבוצעה התאמה כלשהי לשוק המקומי.

### נתונים עיקריים בתיק ההלוואות (תיק הנכסים המגבים, בהתאם למסמכים שהועברו למידרוג)<sup>19</sup>

- מספר הלוואות: 346.
- מספר משנים: 932.
- מספר לווים אפקטיבי: 686.
- יתרת משנה ממוצעת (ממוצע משוקלל): 1,058,454 ₪.
- יתרת הלוואה עדכנית מרבית (כולל הצמדה): 6,137,882 ₪.
- סוג ריבית: קבועה, צמודה למדד המחירים לצרכן.
- הריבית הממוצעת בתיק ההלוואות (ממוצע משוקלל, ללא הצמדה): 7.51%.
- פיזור גיאוגרפי: ת"א: כ-13.9%; חיפה: כ-12.3%; ירושלים: כ-4.8%; מרכז: כ-28.0%; צפון: כ-25.9%; דרום: כ-12.1%; יו"ש: כ-3.0%.
- לוח הסילוקין של ההלוואות: כ-92.5% בתשלום חודשי קבוע (שפיצר), בעוד כ-7.5% כוללות גרייס (על רכיב הקרן בלבד).
- חיוב חודשי ממוצע למשנה (ממוצע משוקלל): 7,261 ₪.
- חיוב חודשי ממוצע בהלוואה (ממוצע משוקלל): 11,712 ₪.
- LTV התחלתי (למועד ביצוע ההלוואה): 60.1%.
- LTV נוכחי (ליום ביצוע הסכם כתב ההתחייבות): 62.1%.
- שווי בטוחה מקורי (ממוצע משוקלל): 2,782,062 ₪.
- יחס החזר בתיק ההלוואות במונחים כספיים: כ-41.6% מתיק ההלוואות המאוגח חותמו ביחס PTI שלא עלה על 40%; כ-36.3% מתיק ההלוואות המאוגח חותמו ביחס PTI בין 40%-50%; כ-15.3% מתיק ההלוואות המאוגח חותמו ביחס PTI בין 50%-60% וכ-6.9% מתיק ההלוואות המאוגח חותמו ביחס PTI מעל 70%.

<sup>17</sup> Median Expected Loss.

<sup>18</sup> Moody's Idealized Default Probabilities and Expected Losses.

<sup>19</sup> הממוצעים בסעיף זה חושבו באופן משוקלל, בהתאם למשקל יתרת כל הלוואה בתיק הנכסים.

- הלוואות בגרייס בתיק ההלוואות המאוגח במונחים כספיים: כ-4.6% מסך תיק ההלוואות המאוגח חותמו בגרייס של בין 18 עד 24 חודשים; כ-1.3% מסך ההלוואות בתיק בגרייס של 36 חודשים, וכ-1.6% מההלוואות בתיק המאוגח מצויות בגרייס של 60 חודשים.
- תקופה ממוצעת לפירעון (ללא פירעונות מוקדמים): כ-319 חודשים.
- גיל חציוני של הלוואות: כ-7 חודשים.
- פיגורים: בתיק המאוגח אין הלוואות בעלות פיגור בתשלומים במועד השלמת העסקה.

### מאפייני נכסי הבסיס הנכללים בתיק הנכסים המגבים

פירוט עיקרי ההלוואות הנכללות בתיק:

- סוג ההלוואות: הלוואות במשכון נכסים למגורים בישראל, המגובות במשכנתאות מדרגה ראשונה, לגורמים פרטיים. כאשר נכון למועד הדוח, כל אחת מההלוואות בתיק המאוגח מובטחת בבטוחה מותרת.
- במועד העמדת ההלוואה, יחס ה-LTV לא עלה על 75%.
- במועד העמדת ההלוואה, סכום הקרן שלה לא עלה על 6,000,000 ₪.
- במועד העמדת ההלוואה, סכום הקרן שלה לא היה נמוך מ-200,000 ₪.
- כל הלוואות בתיק המאוגח הועמדו בש"ח ונושאות ריבית קבועה וצמודה למדד המחירים לצרכן.
- במועד השלמת העסקה, אף אחת מההלוואות בתיק המאוגח לא תמצא בפיגור תשלומים.
- תקופה מרבית לפירעון ההלוואה לא עלה על 30 שנים.
- אף אחד מהחייבים בתיק המאוגח אינו בעל מניות או נושא משרה במימון ישיר משכנתאות, או קרוב משפחה מדרגה ראשונה של בעל מניות, נושא משרה או עובד כאמור.

### דיווחים לנאמן<sup>20</sup>

בהתאם למסמכי העסקה, מועברים לנאמן על ידי נותן השירותים (חברת המקור), בהתאם לעניין, דיווחים אשר יערכו בתכיפות הקבועה במסמכי העסקה ויכללו לכל הפחות את המידע המפורט להלן:

- דיווחים הנדרשים על פי קודקס הרגולציה, אשר יהיו חתומים על ידי מנכ"ל החברה ובעל התפקיד הבכיר בתחום הכספים.
- החברה תמסור עד 14 ימי עסקים מתום כל רבעון קלנדרי דוחות אודות ההלוואות המועברות, ביחס למועד התשלום החודשי האחרון ברבעון האמור, הן ביחס לכלל ההלוואות המועברות שטרם נפרעו, כלומר, מספר ההלוואות המועברות, מספר התשלומים שנתרו בגין, יתרת קרן ההלוואה המועברת צמודת המדד (ככל שרלוונטי) וריבית ההלוואה המועברת, והן ביחס להלוואות מועברות אשר נמצאות בהליכי גביה, כלומר, מספר ההלוואה המועברת, פירוט וסטטוס הטיפול המשפטי (לרבות מצב הליכי מימוש הביטחונות המומחים), הגעה להסדרים עם החייבים ויתר הליכי הוצאה לפועל כנגד החייבים וסך התקבולים שנתקבלו, ככל שנתקבלו.
- דוח אודות סך התשלומים שבוצעו מחשבון החברה באותו רבעון קלנדר. הנאמן יבדוק את סך המשיכות שבוצעו מחשבון החברה בהתאם לדוח זה ביחס לסך המשיכות שבוצעו בפועל מחשבון החברה ויפנה לחברה לקבלת הבהרות, ככל שיתגלו פערים בין התשלומים שבוצעו בפועל לבין הדוח שנמסר לו וכן יפנה לחברה ביחס למשיכות מסוימות, ככל שתידרשנה הבהרות כאמור בהתאם למשיכות המותרות על פי הוראות הסכם ההמחאה והתפעול.
- עד 10 ימי עסקים מתום כל חודש, דוח המפרט את תשלומי החייבים שהתקבלו לחשבון החברה וכן דוח המפרט את התשלומים, ככל שהתקבלו עבור החברה בנאמנות על ידי מימון ישיר משכנתאות, בהתאם להוראות מסמכי העסקה.
- החברה תמסור לנאמן דוחות כספיים רבעוניים סקורים של החברה ודוחות כספיים שנתיים מבוקרים של החברה (לפי העניין), בהתאם למועדים הקבועים בקודקס הרגולציה.

<sup>20</sup> דיווחי נאמן כוללים את דיווחי החברה הייעודית ונותן השירותים לנאמן בהתאם להסכם ההמחאה ולהסכם התפעול.



- החברה תמסור כל מסמך רלוונטי שבידי החברה או שניתן להשיגו/להכינו במאמץ סביר ושלא יגרום לחברה להוצאות לא סבירות, אשר יידרש על ידי הנאמן ו/או על ידי חברת הדירוג בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג במהלך חיי העסקה, וכן כל מסמך כאמור שיידרש על ידי בעלי אגרת החוב העיקרית לצורך עמידה בהוראות הדין והרגולציה החלות עליהם או עמידה בנהליהם הפנימיים, ככל שאין מניעה לכך על פי דין.
- כל אימת שאגרות החוב (סדרה 1) תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת הדירוג או שתחולף חברת הדירוג המדרגת אותן בחברת דירוג אחרת, תמסור על כך החברה הודעה בכתב לנאמן תוך יום עסקים אחד מקרות האירוע האמור, ובכלל זה תפרט בכתב את הסיבות להפסקת הדירוג או להחלפת חברת הדירוג. יובהר, כי האמור בסעיף זה יחול גם כאשר אגרות החוב (סדרה 1) תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת.
- לא יאוחר מיום 10 באפריל של כל שנה (כל עוד אגרות החוב (סדרה 1) טרם נפרעו במלואן), תמציא החברה לנאמן אישור חתום על ידי מנכ"ל החברה ובעל התפקיד הבכיר בתחום הכספים בחברה, על כך ש: (א) החל ממועד החתימה על הסכם ההמחאה והתפעול ו/או מתאריך חתימת האישור הקודם שנמסר לנאמן (המאוחר מביניהם) ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של הסכם ההמחאה והתפעול ושל תנאי אגרות החוב (סדרה 1), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת; (ב) לא בוצעו בתקופה החולפת איזו מהפעולות המפורטות בסעיף 5 לתקנון החברה מבלי שהתקיימה הסכמה פה אחד של האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לרבות, למען הסר ספק, הסכמת בעל מניית הזהב, ככל שנדרשת); ו-(ג) בתקופה החולפת התקיימה לפחות ישיבת דירקטוריון אחת.
- החברה תודיע לנאמן על קרות האירועים המנויים בסעיף "העמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות" לאגרת החוב העיקרית, תוך 2 ימי עסקים ממועד קרות אחד מהם.

## מפל התשלומים

- החברה תשלם לנותן השירותים את דמי התפעול כמפורט במסמכי העסקה, בתחילת כל חודש קלנדרי. יובהר כי התמורה האמורה אינה מותנית או מושפעת מיכולתו ומהצלחתו של נותן השירותים בגביית תזרים התשלומים, והעברת תשלום דמי התפעול, כאמור לעיל, יכול שיבוצע בדרך של קיזוז.
- החברה תשלם לנאמן הבטוחות את דמי הנאמנות בתחילת כל חודש קלנדרי. יובהר, כי העברת תשלום דמי הנאמנות, כאמור לעיל, יכול שיבוצע בדרך של קיזוז.
- החברה תשלם את ההוצאות המשפטיות הסבירות שהוצאו בקשר עם טיפול וגביית ההלוואות המועברות בהתאם לקבוע בקווים המנחים, בהתאם לתנאי תשלומן. יובהר, כי ככל שנותן השירותים ישלם את ההוצאות המשפטיות האמורות בסעיף זה במסגרת שירותי התפעול שיעניק לחברה, החברה תשפה אותו (לרבות בדרך של קיזוז סכומים).
- החברה תשלם את ההוצאות השוטפות, לרבות התשלומים המגיעים לנאמן, למסלקת הבורסה, לרכז ההנפקה, לחברה לרישומים, לחברת הדירוג, לרו"ח המבקר של החברה, לעו"ד של החברה (למען הסר ספק, יובהר, כי מדובר בהוצאות שוטפות ולא בהוצאות בגין עריכת מסמכי העסקה, ניהול המשא ומתן לגביהם וביצוע הפעולות להשלמת העסקה), לבנק בו מתנהל חשבון החברה, למס"ב ולרשם החברות בגין אגרה שנתית, בהתאם לתנאי תשלומם. יובהר כי תשלומים אלו ישולמו מתוך חשבון החברה, ואם אין בידי החברה כדי לשלם במלואם, הללו ישולמו באמצעות קרן המזומן.
- החברה תשלם את תשלומי הריבית לבעלי אגרת החוב העיקרית, וזאת בהתאם לתנאי אגרת החוב העיקרית, מתוך חשבון החברה, ואם אין בידי החברה כדי לשלם במלואם, הללו ישולמו באמצעות קרן המזומן.
- ככל שנוצר נזק בתזרים התשלומים שנבע מתיק ההלוואות, הידוע לחברה במועד תשלום מסוים, באופן שבו לא יהיה לחברה מקור לתשלום מלוא היתרה הבלתי מסולקת לבעלי אגרת החוב העיקרית במועד תשלום מסוים, החברה תשלם את סכום הפסדי הקרן לבעלי אגרת החוב העיקרית, מתוך התזרים שאינו נובע מהקרן ומהפרשי ההצמדה על הקרן לצורך פירעון קרן אגרת החוב העיקרית, עד לכיסוי הפסדי הקרן לבעלי אגרת החוב העיקרית. יובהר, כי ככל שיהיה בידי החברה כדי לפרוע את סכום הפסדי הקרן לבעלי אגרת החוב העיקרית באופן חלקי בלבד (באמצעות היתרה שתימצא אותה עת בחשבון החברה לאחר ביצוע התשלומים שבסעיפים לעיל), אזי החברה תפרע במועד התשלום את הסכום המקסימלי על

חשבון סכום הפסדי הקרן לבעלי אגרת החוב העיקרית אשר החברה רשאית לפרוע בנסיבות אלה, ולגבי יתרת הסכום האמור, החברה תשלמו במועד התשלום העוקב (ככל שיהיה בידיה לעשות כן), בהתאם למפורט במסמכי העסקה.

- תשלומי ריבית למלווה באגרת החוב המשנית.
- ככל שהחברה עשתה שימוש בקרן המזומן לצורך תשלום כלשהו שהיא מחויבת לשלמו בהתאם להוראות הסכם ההמחאה והתפעול ו/או הסכם אגרת החוב העיקרית, הסכום ששולם כאמור יוחזר במלואו לקרן המזומן. ככל שקרן אגרת החוב העיקרית (סדרה 1) וקרן אגרת החוב המשנית תפחתנה וככל שמימון ישיר משכנתאות דרשה זאת, החברה תשיב למימון ישיר משכנתאות את החלק היחסי מתוך קרן המזומן, וזאת בכפוף לכך שלאחר השבת ההפרש האמור, קרן המזומן שתיוותר בחשבון החברה לא תפחת מהסך המינימלי לקרן המזומן.
- כיסוי הפסדי קרן למלווה באגרת החוב המשנית, ככל וקיים. יובהר, כי ככל שיהיה בידי החברה כדי לפרוע את סכום הפסדי הקרן למלווה באגרת החוב המשנית באופן חלקי בלבד, אזי החברה תפרע במועד התשלום את הסכום המקסימלי על חשבון סכום הפסדי הקרן למלווה באגרת החוב המשנית אשר החברה רשאית לפרוע בנסיבות אלה, ולגבי יתרת הסכום האמור, החברה תשלמו במועד התשלום העוקב (ככל שיהיה בידיה לעשות כן), בהתאם למסמכי העסקה.
- תשלומי הריבית למלווה בהסכם המימון הנוסף.
- תשלומי קרן למלווה בהסכם המימון הנוסף.

### העמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות

בהתאם למסמכי העסקה, אגרת החוב העיקרית תועמד לפירעון מיידי או למימוש בטוחות בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים:

- החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי מסמכי העסקה למעט במקרים בהם אין לחברה יתרת מזומנים מספקת לצורך התשלומים כאמור ו/או בוצע עדכון ללוח הסילוקין בהתאם למסמכי העסקה.
- אם החברה תפר הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות לפי מסמכי העסקה, אשר לא תוקנה בתוך 20 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה.
- אם יתברר כי מצג ממצגי החברה, בהתאם למסמכי העסקה, אינו נכון ו/או אינו מלא.
- אם החברה תבצע חלוקה בניגוד לאמור במסמכי העסקה, או תבצע עסקאות עם חברת המקור בניגוד למסמכי העסקה.
- אם החברה תקבל החלטת פירוק או החלטה לפתיחה בהליכי חדלות פירעון, או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע או צו לפתיחה בהליכים על ידי בית המשפט, או ימונה לה מפרק קבוע.
- אם יוטל עיקול על מרבית נכסי החברה, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור, והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.
- אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על מרבית נכסי החברה או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין.
- אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר, או אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.
- אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שהיו מעת לעת, לרבות אם שינתה את תחום פעילותה שלא בהתאם לקבוע בתקנון החברה, או אם הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה, או אם בוצעה מכירה של מרבית נכסיה, או אם בוצעה מכירה ו/או העברה ו/או שעבוד ו/או משכון של הלוואות מועברות בניגוד למסמכי העסקה.
- אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי בעלי אגרת החוב העיקרית, והכל למעט ביחס לנסיבות המיוחדות, בהתאם למסמכי העסקה.
- אם אגרת החוב העיקרית תפסיק להיות מדורגת לפרק זמן העולה על 30 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה.

- אם יעודכן דירוג אגרת החוב העיקרית כך שיהא נמוך מדירוג Baa3.il, או דירוג מקביל על ידי חברת דירוג אחרת.
- אם החברה תבצע מיזוג או תחליט או תסכים למיזוג או לשינוי מבנה אחר, בניגוד למסמכי העסקה.
- אם החברה תיטול חובות פיננסיים נוספים בניגוד לאמור במסמכי העסקה, לרבות בדרך של הרחבת סדרת אגרת החוב העיקרית (סדרה 1), או תפר את התחייבותה לאי-יצירת שעבודים (שעבוד שלילי).
- אם תירשם הערת עסק חי בדוחותיה הכספיים של החברה.
- ככל שאגרות החוב (סדרה 1) אשר תונפקנה מכח אגרת החוב העיקרית תהיינה רשומות למסחר במערכת רצף מוסדיים והבורסה השעתה את המסחר בהן, למעט השעיית המסחר כאמור בעילה של היווצרות אי-בהירות (כמשמעותה בחלק הרביעי תקנון הבורסה), ואם ההשעיה לא בוטלה תוך זמן סביר, כפי שנקבע.
- אם החברה תפר את התחייבותיה כמפורט בהסכם ההמחאה והתפעול.

### שיקולי סביבה, חברה וממשל תאגידי (ESG)

להערכת מידרוג, העסקה חשופה במידה נמוכה לסיכונים סביבה ולשיקולים חברתיים. במסגרת שיקולים אלו נלקחו בחשבון, בין היתר, מגמות חברתיות וחשיפת אשראי לשוק הדיור לגורמים מאקרו-כלכליים ולנתוני אבטלה. שינויים בגורמים מאקרו-כלכליים עלולים להשפיע על היקף שיעורי הכשל ושיעורי השיקום בתיק המאגוח. כמו כן, קיימת חשיפה לעניין קשרי לקוחות בקשר עם ביטחון מידע ושמירת פרטים אישיים של הלווים. חשיפה זו ממותנת באמצעות נהלים מוסדרים, לצד העסקת מומחים בתחום. בנוסף, אנו רואים חשיפה נמוכה של החברה לסיכונים ממשל תאגידי, לאור מבנה העסקה, המאופיינת ביצירת חברה חד-תכליתית, אשר פעילותה העסקית כפופה למגבלות העסקה.

### דוחות קשורים

[מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ - דוחות קשורים](#)

[מימון ישיר מקבוצת ישיר \(2006\) בע"מ - דוחות קשורים](#)

[השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על כושר החזר האשראי של מנפיקים המדורגים על ידי מידרוג - דוח מיוחד, אוקטובר 2024](#)

[מכשירי חוב מגובים משכנתאות למגורים - דוח מתודולוגי, מרץ 2016](#)

[נותן השירותים וזם העסקאות בניירות ערך מגובי נכסים - דוח מתודולוגי, מרץ 2016](#)

[קווים מנחים לבחינת סיכונים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי במסגרת דירוגי אשראי - דוח מתודולוגי, פברואר 2022](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[אינדיקטור \(SF\) בדירוגי מימון מובנה](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

[הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il](http://www.midroog.co.il)

### מידע כללי

תאריך דוח הדירוג: 15.12.2024

שם יוזם הדירוג: מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ

שם הגורם ששילם עבור הדירוג: מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ

### מידע מן המנפיק

מידרוג מסתמכת בדירוגיה, בין השאר, על מידע שהתקבל מגורמים מוסמכים אצל המנפיק.

## סולם דירוג מקומי לזמן ארוך

Aaa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aaa.il מציגים, על פי שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Aa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aa.il מציגים, על פי שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה מאד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
A.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים A.il מציגים, על פי שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Baa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Baa.il מציגים, על פי שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי בינוני יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם עלולים להיות בעלי מאפיינים ספקולטיביים מסוימים.
Ba.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Ba.il מציגים, על פי שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים.
B.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים B.il מציגים, על פי שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש מאוד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים משמעותיים.
Caa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Caa.il מציגים, על פי שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים משמעותיים ביותר.
Ca.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Ca.il מציגים, על פי שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש באופן קיצוני והם קרובים מאוד למצב של כשל פירעון עם סיכויים כלשהם להחזר קרן וריבית.
C.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים C.il מציגים, על פי שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי החלש ביותר ובדרך כלל הם במצב של כשל פירעון עם סיכויים קלושים להחזר קרן וריבית.

הערה: מידרוג משתמשת במשתנים מספריים 1,2,3 בכל אחת מקטגוריות הדירוג מ-Aa.il ועד Caa.il המשתנה '1' מציין שאגרת החוב מצויה בקצה העליון של קטגוריית הדירוג שאליה היא משתייכת, המצוינת באותיות. המשתנה '2' מציין שהיא נמצאת באמצע קטגוריית הדירוג ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגוריית הדירוג שלה, המצוינת באותיות.

## © כל הזכויות שמורות לחב' מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג").

דירוגים שהונפקו על ידי מידרוג משקפים חוות דעת סובייקטיביות של מידרוג ביחס לסיכון האשראי היחסי העתידי של גופים, התחייבויות, חובות ו/או מכשירים פיננסיים דמויי חוב, נכון למועד פרסומם או אספקתם, וכל עוד מידרוג לא שינתה את הדירוג או הפסיקה אותו, וכל החומרים, המוצרים, השירותים והמידע שמידרוג מפרסמת או מספקת (להלן: "חומרי מידרוג"), עשויים לכלול חוות דעת סובייקטיביות כאמור לעיל.

מידרוג מגדירה סיכון אשראי כסיכון שהגוף המדורג עלול שלא לעמוד בהתחייבויותיו הפיננסיות החוזיות במועד, וכן ההפסד הכספי המשוער במקרה של כשל פירעון או במקרה של הפיכת החוב לפגום.

דירוגי מידרוג אינם מתייחסים לכל סיכון אחר, כגון סיכונים נזילות, שווי שוק, שינויים בשערי ריבית, תנודתיות מחירים או כל גורם אחר העשוי להשפיע על שוק ההון, למעט סיכונים אשראי.

אין לראות בדירוגים של מידרוג, בהערכות שאינן בדבר סיכונים אשראי (להלן: "הערכות מידרוג") או בכל חוות דעת הכלולה בחומרי מידרוג, עובדות או נתונים היסטוריים. חומרי מידרוג עשויים לכלול גם הערכות כמותיות של סיכונים אשראי, המבוססות על מודלים, וכן חוות דעת והערות בנוגע להערכות אלו.

דירוגי האשראי של מידרוג, הערכות מידרוג, חוות דעת של מידרוג וחומרי מידרוג אחרים, אינם מהווים יעוץ השקעות או יעוץ פיננסי, ואינם בגדר המלצה לרכוש ניירות ערך כלשהם, למכור אותם או להחזיק בהם.

דירוגי האשראי של מידרוג, הערכות מידרוג, חוות הדעת של מידרוג וחומרי מידרוג אחרים, אינם בגדר חוות דעת לגבי ההתאמה של השקעה כלשהי לצרכיו של משקיע מסוים.

מידרוג מנפיקה דירוגי אשראי, הערכות וחוות דעת אחרות ומפרסמת או מספקת את חומרי מידרוג מתוך הנחה וציפייה כי כל משקיע ינקוט זהירות ראויה ויבצע הערכות משלו בדבר הכדאיות של רכישה, מכירה או המשך החזקה בכל נייר ערך. מידרוג ממליצה לכל משקיע פרטי להיוועץ ביעוץ מקצועי לגבי כדאיות ההשקעה, לגבי הדין החל, ולגבי כל עניין מקצועי אחר, בטרם יחליט החלטה כלשהי לגבי השקעות.

דירוגי מידרוג, הערכות מידרוג וכל חוות דעת או חומרי מידרוג אחרים, אינם מיועדים לשימוש על ידי משקיעים פרטיים. משקיעים פרטיים מזהירים בזאת שלא לבסס החלטות השקעה על חומרי מידרוג. משקיע פרטי שיבסס החלטות בענייני השקעות על חומרי מידרוג, ינהג בכך בצורה פזיזה וחסרת אחריות. מידרוג ממליצה לכל משקיע פרטי להיוועץ ביועץ פיננסי או ביועץ מקצועי אחר בטרם יקבל החלטה כלשהי לגבי השקעות.

כל המידע הכלול במסמך זה הוא מידע המוגן על פי דין, כולל, בין היתר, מכוח דיני זכויות יוצרים וקניין רוחני. אין להעתיק את כל המידע או חלק כשלהו ממנו או לסרוק אותו, לשכתב אותו, להפיצו, להעבירו, לשכפל אותו, להציגו, לתרגמו או לשימוש נוסף למטרה כלשהי, בכל דרך שהיא, ללא אישורה של מידרוג בכתב ומראש.

לצורך חוות הדעת שמידרוג מפקיה, מידרוג משתמשת בסולמות דירוג, בהתאם להגדרות המפורטות בכל סולם. הסימול שנבחר על מנת לשקף את דעתה של מידרוג לגבי סיכון האשראי, משקף אך ורק הערכה יחסית של אותו סיכון. הדירוגים של מידרוג אינם נערכים על פי סולם גלובלי - הינם חוות דעת לגבי כושר החזר האשראי של המנפיק או ההנפקה באופן יחסי לזה של מנפיקים או הנפקות אחרים בישראל.

דירוגי האשראי, ההערכות וחוות הדעת של מידרוג וחומרי מידרוג אינם מיועדים לשימוש כ"בנצ'מרק", במשמעותו של מונח זה בהקשר הרגולטורי, ואין להשתמש בהם בכל דרך אשר עלולה להוביל לכך שהם ייחשבו "בנצ'מרק".

#### מידרוג איננה מעניקה שום אחריות, מפורשת או משתמעת, ביחס לרמת הדיוק של כל דירוג, הערכה או חוות דעת אחרת או מידע שנמסרו או נוצרו על ידי מידרוג בכל דרך ואופן שהוא, או ביחס להיותם נכונים למועד מסוים, או ביחס לשלמותם, לסחירותם או להתאמתם למטרה כלשהי.

כל המידע הכלול בדירוגים של מידרוג, בהערכות של מידרוג, בחוות הדעת של מידרוג ובחומרי מידרוג (להלן: "המידע"), נמסר למידרוג על ידי מקורות מידע הנחשבים בעיניה לאמינים ומדויקים. יחד עם זאת, והיות שתמיד תיתכן טעות אנוש או תקלה טכנית, וכן בשל גורמים אחרים, כל המידע הנכלל במסמך הזה מסופק כפי שהוא (as is) בלי שום אחריות משום סוג שהוא.

מידרוג איננה אחראית לנכונותו של המידע. מידרוג נוקטת אמצעים סבירים כדי שהמידע שהיא משתמשת בו לצורך הדירוג יהיה באיכות מספקת וכי יגיע ממקורות הנחשבים בעיניה לאמינים, לרבות מידע שהתקבל מצדדים שלישיים בלתי תלויים, ככל שהדבר רלבנטי. יחד עם זאת, מידרוג איננה גוף המבצע ביקורת ולכן איננה יכולה לאמת או לתקן את המידע שהתקבל בכל מקרה ומקרה בסולם מהלך תהליך הדירוג או במהלך הכנת חומרי מידרוג.

התוכן של חומרי מידרוג איננו חלק מן המתודולוגיה של מידרוג, למעט אותם חלקים בתוכן אשר לגביהם מצוין במפורש כי הם מהווים חלק מן המתודולוגיה.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג, הדירקטורים שלה, נושאי המשרה שלה, עובדיה, שלוחיה, נציגיה, כל גורם שהעניק למידרוג רישיון, וכן ספקיה (להלן: "אנשי מידרוג"), לא יישאו באחריות כלפי כל אדם או גוף בגין כל נזק או הפסד עקיף, מיוחד, תוצאתי או נלווה, אשר ינבע מן המידע שבמסמך זה או משימוש במידע כאמור או מאי יכולת להשתמש במידע כאמור, וזאת אף אם נאמר למידרוג או למי מאנשי מידרוג, כי נזק או הפסד כאמור עלולים להתרחש. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מידרוג לא תישא באחריות: (א) לאובדן רווחים בהווה או בעתיד; (ב) לאובדן או לנזק הנובעים ממכשיר פיננסי שלא עמד במוקד דירוג אשראי ספציפי של מידרוג.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג ואנשי מידרוג לא יישאו באחריות כלפי כל אדם או גוף בגין כל נזק או הפסד ישירים הנובעים מן המידע הכלול במסמך זה, או משימוש בו או מאי היכולת להשתמש בו, כולל, בין היתר, בגין נזק או הפסד שנובעים מרשלנות מצדם (למעט מרמה, פעולה בודדן או כל פעולה אחרת שהדין אינו מתיר לפטור מאחריות בגינה), או מאירוע בלתי צפוי, בין אם אותו אירוע הוא בשליטתם של מידרוג או אנשי מידרוג, ובין אם לאו.

מידרוג אימצה מדיניות ונהלים לעניין עצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

כל דירוג, הערכה או חוות דעת שהונפקו על ידי מידרוג עשויים להשתנות כתוצאה משינויים במידע שעליו התבססו ו/או כתוצאה מקבלת מידע חדש ו/או מכל סיבה אחרת. כשרלבנטי, עדכונים ו/או שינויים בדירוגים מופיעים באתר האינטרנט של מידרוג שכתובתו [www.midroog.co.il](http://www.midroog.co.il).