

עמידור, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מעקב | פברואר 2023

אנשי קשר:

דנה קורנצקי
אנליסטית בכירה, מעריכת דירוג ראשית
dana.c@midroog.co.il

ליאת קדיש, רו"ח, סמנכ"ל
ראש תחום מימון תאגידיים
liatk@midroog.co.il

עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

אופק דירוג: יציב	Aaa.il	דירוג סדרה
------------------	--------	------------

מידרוג מותירה על כנו דירוג Aaa.il לאגרות חוב (סדרה א') שהנפיקה עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ("עמידר" או "החברה"). אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
31.03.2028	יציב	Aaa.il	1143585	א'

שיקולים עיקריים לדירוג

דירוג החוב של עמידר נקבע על פי גישת מידרוג לדירוג חוב של מנפיק קשור למדינה (GRI – Issuer Related Government), אשר כושר החזר האשראי שלו מצוי בזיקה גבוהה מאוד לזה של המדינה, ונגזר בהתבסס על הערכת הסבירות לתמיכת המדינה בחברה, מבלי לקבוע הערכת אשראי בסיסית (BCA), וזאת כפי שמתואר במתודולוגיה של מידרוג לדירוג מנפיק קשור למדינה.

במסגרת הדירוג נלקחו בחשבון, בין היתר, השיקולים הבאים: (1) מעמדה המבוסס של עמידר כזרוע במימוש מדיניות הרווחה והשיכון של ממשלות ישראל, והגדרתה כזרוע ביצוע של ממשלת ישראל לניהול הדיור הציבורי. עמידר הינה בעלת ותק וניסיון ממושכים בתפקידיה השונים בתחום הדיור הציבורי. לעמידר תשתית ארגונית ותפעולית לניהול מאגר הדיור הציבורי וכן ידע וניסיון נצבר ברכישת דירות למאגר הדיור הציבורי וניהולן עבור המדינה; (2) זיקה גבוהה בין החברה לבין המדינה, הנובעת בעיקר מהיות המדינה הלקוח העיקרי, הרגולטור המפקח וכן הבעלים של החברה. היות וכך, המדינה מעורבת במרבית רבדי פעילות החברה ובעלת השפעה רבה עליהם; (3) הערכתנו לסבירות נמוכה להפרטת החברה בטווח הנראה; (4) מידרוג מעריכה כי התנערות המדינה מהתחייבויותיה של עמידר תסב נזק תדמיתי משמעותי למדינה ותוביל לפגיעה באמון השוק, הכרוכה בנזק כלכלי לא מבוטל.

נוכח הזיקה הגבוהה בין המדינה לבין עמידר, לרבות השפעתה הגבוהה של הממשלה על התוכנית האסטרטגית של החברה, תוכנית הפיתוח שלה, יכולתה לגייס חוב לצורך מימון הפעילות השוטפת, מיצובה העסקי והפיננסי של עמידר נגזר במידה רבה מהסכמי הניהול הנחתמים מול המדינה ורשויותיה, וכן נוכח הערכתנו כי בשל תלות החברה במדינה, ביצועיה העסקיים העצמאיים הנוכחיים של החברה הינם בעלי השפעה נמוכה על יכולת שירות החוב שלה, מידרוג מעריכה כי הערכת האשראי הבסיסית של החברה (BCA) הינה בעלת חשיבות נמוכה להערכת סיכון האשראי שלה. בהתאם לכך, הערכת מידרוג לדירוג אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה במסגרת הסכם גיוס החוב נקבע על ידי מידרוג כשווה לסיכון המדינה (בסולם דירוג מקומי, סיכון הריבון הינו Aaa.il).

כמו כן, הדירוג נתמך בהסכם שנחתם ביום 14.12.2017 בין עמידר לבין ממשלת ישראל, אשר מטרתו להסדיר רכישה של דירות למלאי הדיור ציבורי ("הסכם גיוס החוב"). במסגרת הסכם זה התחייבה המדינה להעביר לחברה את תשלומי אגרות החוב (סדרה א') וזאת בכפוף לעמידה של עמידר בתנאי ההסכם. עמידר התחייבה במסגרת ההסכם בין היתר לרכוש מכספי ההנפקה דירות לדיור הציבורי.

מידרוג מדגישה עם זאת, כי הדירוג אינו מניח שהסכם גיוס החוב מעמיד ערבות מדינה לטובת מחזיקי אגרות החוב או שהוא מהווה התחייבות של המדינה כלפי מחזיקי אגרות החוב, שלא באמצעות חברת עמידר. כמו כן, הדירוג אינו מניח כי במנגנון התשלומים בהסכם גיוס החוב יש משום לבודד את תשלומי המדינה שיועברו לעמידר לצורך שירות אגרות החוב מפני מצבה של עמידר, אלא שלהערכתנו, תשלומי המדינה נותרים חשופים לסיכון עמידר בתרחיש בו עמידר תחדל מלהתקיים כ"עסק חי".

הערכת מידרוג לסיכון האשראי של עמידר מתבססת על מידת הסבירות לתמיכת המדינה בעמידר במידת הצורך. מידרוג מעריכה בסבירות גבוהה כי המדינה תתמוך בהתחייבויותיה של עמידר. נדגיש כי להערכת מידרוג, החשיבות הכלכלית והחיוניות של עמידר עבור מדינת ישראל ואזרחיה הן נמוכות יחסית, וכשלעצמן אינו מסבירות את הערכתנו לתמיכה ממשלתית גבוהה בעמידר. יחד עם

זאת, מידרוג מעריכה כי פגיעה מהותית במערך השירות לדיור הציבורי או בנכסי הדיור הציבורי עשויה לגרום תגובה ציבורית שלילית רחבה.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב מגלם את הערכת מידרוג ליכולתה של עמידר לעמוד בחלקה בהסכם גיוס החוב ולתמיכת המדינה בחברה למניעת אירוע כשל.

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- הפחתת מידת הסבירות שמידרוג מקנה לתמיכת המדינה בעמידר
- היחלשות הזיקה והתלות ביחסים בין עמידר המדינה, לרבות שינוי במבנה הבעלות בחברה, וכן שינוי לרעה בתנאי הסכמי הניהול או ביטול הסכמי הניהול של החברה עם הממשלה
- שינוי לרעה בהתנהלות עמידר במידה שתוביל להפרת הסכמים מול ממשלת ישראל
- הרחבת מינוף החברה מעבר להיקף החוב שנקבע במסגרת הסכם הגיוס החוב ושלא בתנאים דומים לתנאי אגרות החוב

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

עמידר מהווה "זרוע ביצוע" של המדינה ומשרד השיכון במימוש מדיניות הממשלה בתחום הדיור הציבורי בישראל

עמידר הוקמה בשנת 1949 במטרה לממש את מדיניות הממשלה בתחום הדיור הציבורי בישראל. בשנת 2014 הוכרה עמידר כזרוע ביצוע של הממשלה בתחום זה. להערכת מידרוג, פעילות עמידר משולבת במידה גבוהה מאוד במדיניות הממשלה בתחום הדיור הציבורי, תוך שליבת פעילות החברה נגזרת מהסכם ניהול מאגר דירות הקבע בדיור הציבורי ומהסכם ניהול נכסי רשות הפיתוח. מערך הסיוע הממשלתי בתחום הדיור כולל השכרה ללא הגבלת זמן, בשכר דירה מסובסד, של דירות בבעלות המדינה למשקי בית העומדים בתנאי הזכאות שקבעה המדינה (כגון מס' ילדים ומבחני הכנסה), זאת לצד מסלול נוסף של סיוע בשכ"ד בשוק הדיור החופשי.

מאגר הדיור הציבורי כלל כ-52 אלף דירות בשנת 2021, בהשוואה לכ-60 אלף דירות בשנת 2015. הצמצום המתמשך במלאי הדירות הציבוריות מזה כמה עשורים, במקביל לעליה בכמות הזכאים הממתינים לאכלוס, גרמו לירידה לאורך השנים ביחס בין מאגר הדירות למספר הזכאים הממתינים לדיור הציבורי. בנוסף, על פי ההערכות, שיעור הדיור הסוציאלי מתוך כלל הדירות במשק עודנו נמוך (כ-2.5%) בהשוואה לרוב המדינות החברות ב-OECD (כ-10% במוצא), אך נציין כי ישנם הבדלים בין המדינות בהגדרות קביעת "דיור ציבורי" מהו.

משרד הבינוי והשיכון מנהל את מערך הדיור הציבורי באמצעות חברות ממשלתיות ואחרות, כאשר העיקרית שבהן היא עמידר, המנהלת כ-72% מהדירות במאגר, ולצידה החברות עמיגור (כ-19%) ואחרות (חלמיש, שקמונה, חלד ושיכון ופיתוח לישראל). בשנתיים האחרונות נראה כי ישנו שינוי מדיניות במשרד השיכון המכוון להגדלת מלאי הדירות הציבורי, בניגוד למגמה של קיטון המלאי שנראה בשנים האחרונות. בדצמבר 2021 ניתן אישור צוות המנכ"לים, ובעקבותיו גם החלטת ממשלה לתיקון עקרונות להסכם מסגרת עם החברה, בגין היתר, כך שיורחב התקציב לצורך ביצוע רכש דירות לדיור הציבורי בהיקף של 1.2 מיליארד ₪, כך שהסך הכולל יעמוד על 2.2 מיליארד ₪.

נכון ליום 30.09.2022 מנהלת עמידר כ-36.4 אלף דירות בתחום "דיור הקבע", הכולל את ניהול הרכוש הממשלתי ורכוש החברה. מתוך כך, כ-408 דירות המוגדרות כרכוש עמידר ופרזות המקורי, כ-21 אלף דירות אשר הוחכרו לחברה מהממשלה וכ-15 אלף דירות בבעלות מדינת ישראל. ניהול דירות הדיור הציבורי על ידי עמידר נעשה מכוח הסכם ניהול בין החברה לבין ממשלת ישראל (משרד הבינוי והשיכון), אשר חודש בשנת 2017 לתקופה של 5 שנים החל מיום 1 בינואר 2018 ומסדיר את מערכת היחסים בנוגע לניהול הנכסים. תקופה המקורי של ההסכם פג ב-31.12.2022 והוא הוארך עד ליום 30.6.2023, החברה נמצאת כיום במו"מ לחדשו ולהערכתה

יחודש בסבירות גבוהה. ניהול יחידות הדיור כולל את אחזקת הדירות, התקשרות עם הדיירים, אכלוס, גביית שכר דירה, פיתוח סביבתי ועוד.

בנוסף לכך, מנהלת עמידר כ-4,500 נכסים המצויים בבעלות רשות הפיתוח, וזאת מכוח הסכם ניהול בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל. כחלק מההסכם, החברה פועלת למכירת נכסים אלו, בתמורה לעמלות, ולכן מספרם פוחת עם השנים.

החברה הרחיבה את זרוע ההתחדשות העירונית שלה, ובשנת 2022 מכרה 3 פרויקטים (ברמת גן - מכירת זכויות בפרויקט תמ"א 38/2 הריסה ובניה, בהוד השרון - מכירת זכויות החברה כיזם בפרויקט, וברעננה - מכירת זכויות החברה כיזם בפרויקט) בתמורה לסך כולל של כ-28 מ' ש"ח (כולל החזר הוצאות מכר). החברה מעורבת במספר פרויקטי התחדשות עירונית נוספים, ביניהם שני פרויקטים גדולים - האחד ברחוב שמעוני בתל אביב בו החברה מחזיקה 49 מתוך 76 דירות (הפרויקט יתבצע בחלקו במתווה של תמ"א 38/2 וכן שימור המבנה הצפוני בפרויקט, הפרויקט כולל הריסת היח"ד הקיימות ובניית כ-237 יח"ד חדשות). השני - בשכונת גילה בירושלים - פרויקט אשר יתבצע במתווה של פינוי-בינוי וכלל 1,324 יח"ד שייבנו בכ-15 מבנים חדשים בני כ-12-35 קומות, הכוללים בחלקם קומות עבור שטחי מסחר ותעסוקה ושטחי ציבור.

בתחום הדיור המוגן לגיל הזהב החברה זכתה במכרז חדש באשכול מרכז, כך שכיום היא מנהלת 36 מתחמים הכוללים 3,130 יח"ד (כולל המתחמים שהיא מנהלת במסגרת הסכמים קודמים). הפעילות למעשה כוללת הפעלה, ניהול ואחזקה של בתי גיל זהב ברחבי הארץ.

בנוסף, החברה מחזיקה בנדל"ן להשקעה בשווי של כ-180 מ' ש"ח ב-30.9.2022, אשר כולל כ-45 נכסי נדל"ן המשמשים בעיקר למשרדים וכן לדירות למגורים בפרסה ארצית ומושכרים בתמורה לדמי שכירות בסך כולל של כ-8 מ' ש"ח. לחברה נכס עיקרי ברחוב שאול המלך 39 בתל אביב, אשר שווי כ-69 מ' ש"ח נכון ל-31.12.2021 והוא מושכר למלונות דן בתמורה לדמי שכירות של כ-4 מ' ש"ח בשנה.

עמידר מעסיקה כ-450 עובדים נכון למועד המעקב, והיא מחזיקה מערך סניפים התומך בניהול הדיור הציבורי.

על אף מעמדה המבוסס של עמידר בתחום הדיור הציבורי בישראל, פעילותה של עמידר בניהול ורכישת דירות לדיור הציבורי אינה ייחודית וקיימים לה תחליפים מצד עסקים פרטיים. להערכתה של מידרוג, ההחלטה לפעול באמצעות חברה בבעלות ממשלתית חלף פעולה ישירה מול חברות פרטיות נובעת בעיקר מהרגישות החברתית הגבוהה לתחום הדיור הציבורי, והפרופיל הציבורי והפוליטי הגבוה של מדיניות הממשלה בתחום.

לממשלת ישראל השפעה מהותית על מצבה העסקי והפיננסי של עמידר והערכתנו לסיכון האשראי של החברה מתבססת על סבירות התמיכה של המדינה בעמידר במידת הצורך

עיקר הכנסותיה של החברה הינן מממשלת ישראל, בעלת השליטה בחברה. בתוך כך, משרד הבינוי והשיכון אחראי באופן ישיר לחלק הארי מהכנסות החברה במסגרת הסכם ניהול "דיור הקבע" (כ-75% מסך הכנסות החברה במוצע בשנים 2019-2021). יתר הכנסות החברה מקורן בהסכם מול רשות מקרקעי ישראל לניהול נכסי רשות הפיתוח וכן משירותים שונים למשרדי ממשלה נוספים. ממשלת ישראל, בתפקידה כרגולטור בתחום הדיור הציבורי, מתווה עבור עמידר באמצעות הסכמי הניהול את תחומי פעילותה, את היקפם, את הפרוצדורות והדרכים בהן פועלת החברה, את טיב והיקף ההשקעות ההוניות ובמידה רבה גם את רווחיותה. בכובעה כבעלים בחברה (100%), מעורבת המדינה בהתוויית אסטרטגיית הפעילות של עמידר ובבחירת הנהלת החברה והדירקטוריון. מעורבותה של המדינה במרבית רבדי הפעילות של החברה, לרבות השפעה גבוהה על תקציב החברה, אינה מאפשרת לנו לבצע הערכת אשראי בסיסית לחברה (BCA), והערכתנו לסיכון האשראי של החברה מתבססת על הערכתנו לסבירות התמיכה של המדינה בעמידר במידת הצורך.

מידרוג מעריכה, על בסיס הזיקה הגבוהה הקיימת בין המדינה לעמידר וההשפעה המכריעה שיש למדינה על מצבה העסקי והפיננסי של עמידר, כי הימנעות מתמיכה של המדינה בעמידר או העדפת התחייבויותיה של הממשלה על פני התחייבויות עמידר בעת הצורך, עלולות בסבירות גבוהה להוביל לנזק תדמיתי משמעותי עבור המדינה. אמנם, להערכת מידרוג, פעילותה השוטפת של החברה היא

בעלת חשיבות מאקרו-כלכלית נמוכה יחסית, וחיוניות עמידר עבור מדינת ישראל ואזרחיה אינה גבוהה, וכשלעצמה אינה מסבירה את הערכתנו לתמיכה ממשלתית גבוהה בעמידר. ואולם, למרות שתחום הדיור הציבורי נוגע לפלח מצומצם באוכלוסייה, הוא בעל פרופיל ציבורי ופוליטי גבוה, ולהערכת מידרוג, פגיעה מהותית במערך השירות לדיור הציבורי או בנכסי הדיור הציבורי היא בעלת השלכות פוליטיות וציבוריות משמעותיות. יש לציין כי עד לגיוס אגרות החוב בשנת 2018, עמידר לא גייסה התחייבויות פיננסיות וכי טרם הוכחה נכונות המדינה לתמוך בהתחייבויותיה של עמידר.

במקביל להערכת הנכונות הגבוהה של המדינה לתמיכה בעמידר, מידרוג מעריכה את מידת החוזק הפיסקלי והמוסדי של מדינת ישראל כגבוהה ביותר, דבר שמחזק אף הוא את יכולת המדינה לתמוך בעמידר בעת הצורך. ככל שתחול הרעה במצבה הכלכלי של המדינה, והמדינה תהיה נתונה תחת לחץ כלכלי גבוה, גדל הסיכון כי המדינה תעדיף את התחייבויותיה שלה על פני תמיכה בחברה.

תוצאות פעילות החברה נגזרות במידה רבה מהסכמי הניהול עם המדינה וממעמדה המרכזי בתחום הדיור הציבורי

הכנסות החברה ב-9 החודשים הראשונים של שנת 2022 הסתכמו בכ-304 מיליון ₪ בהשוואה לכ-277 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות נבע, בין היתר, מגידול בהכנסות בסך של כ-9 מ' ₪ מעמלות בגין ניהול דיור מוגן עקב כניסה למכרז חדש, גידול של כ-7 מ' ₪ בהכנסות מניהול רכוש ממשלתי ורכוש עמידר כאשר שנת 2021 הושפעה לרעה ממשבר הקורונה, ורישום הכנסות בסך של כ-7 מ' ₪ ממכירת פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב יהושפט ברמת גן. הרווח התפעולי של החברה ב-9 החודשים הראשונים של שנת 2022 הסתכם בכ-24 מיליון ₪, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד וזאת למרות הגידול בהכנסות. הירידה בשיעור הרווחיות נבעה בעיקר מגידול בהוצאות החברה לטובת שיפוצי דירות, גידול בהוצאות פחת בעקבות שערך דירות, וגידול בהוצאות שכר בעקבות הסכמי שכר חדשים ותכניות פרישה.

לחברה יתרת מזומנים והשקעות לז"ק (מאוחד) של כ-303 מיליון ₪ ליום 30.09.2022. להערכתנו, תיק ני"ע של החברה מנהל תחת מדיניות השקעות סולידי יחסית. בהתאם להחלטת הדיירקטוריון בקשר עם ייעוד כספים מכספי החברה למטרת אחזקת מבנים ודירות בדיור הציבורי וביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית, הערכתנו היא כי היתרות הנזילות של החברה צפויות לשמש בחלקן למימון השקעות אלו.

הנחות התקציב של החברה לשנים 2023-2024 כוללות: (1) שינוי כיוון הממשלה לשינוי מגמה והגדלת מלאי הדיור הציבורי - הגדלה של מספר יחידות דיור קבע בכ-1,000 יח"ד בשנות התקציב ולכן גידול בהכנסות ממגזר זה. מנגד, הגדלת עלויות האחזקה במגזר זה. (2) סיום תוקף חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) כך שהחברה תסיים למכור יח"ד בסוף שנת 2023. (3) יחידות המנוהלות עבור רשות הפיתוח - המשך ירידה במלאי הדירות המנוהלות בקצב נמוך יותר לשנים עברו, כך שתירשמנה ירידה בהכנסות ממגזר זה. (4) החברה תמשיך לפעול בתחום ההתחדשות העירונית, אולם היא צופה הכנסות נמוכות יותר בשנים 2023-2025 מאלו שנרשמו בשנת 2022.

נוכח הזיקה הגבוהה בין החברה למדינת ישראל, הערכת מידרוג לסיכון האשראי של עמידר ואגרות החוב מתבססות על הסכם החוב בין החברה למדינה

להערכתנו, עמידר ומדינת ישראל חולקות יעדים ומטרות דומים, כאשר עמידר הינה למעשה זרוע ביצוע של המדינה בתחום הדיור הציבורי. תכליתו של הסכם גיוס החוב היא ליישם את מדיניות הממשלה להגדלת מאגר הדיור הציבורי ולממן זאת באמצעות גיוס ציבורי של אגרות חוב, תוך שהמדינה מעמידה את התקציב הנדרש לשם החזר אגרות החוב לפי לוח הסילוקין, ואילו עמידר משמשת כלי בידי המדינה לגיוס החוב ופרעונו. בהתאם להוראות הסכם גיוס החוב, שירות אגרות החוב אינו נתון לתזרימי המזומנים השוטפים של עמידר ואינו חשופ באופן ישיר למצבה העסקי והפיננסי. כך, בהתאם ללוח הסילוקין של אג"ח א', החל מחודש ספטמבר 2018 ועד ליום 30.9.2022 העבירה המדינה לעמידר סכום של 450 מיליון ₪ לצורך הפרעונות השוטפים של אגרות החוב, בהתאם להסכם גיוס החוב. כמו כן, בשנת 2018 העבירה המדינה לעמידר סכום של 50 מיליון ₪ נוספים לצורך העמדת קרן שמורה לטובת מחזיקי אג"ח א', בהתאם להוראות ההסכם. יצוין כי בתום שנת 2022 העבירה המדינה לחברה סך של 126 מ' ₪ לטובת פרעונות עתידיים של האג"ח.

מידרוג מודגישה כי הסכם גיוס החוב אינו מעמיד ערבות מדינה לטובת מחזיקי אגרות החוב או התחייבות לתשלום אגרות החוב מהמדינה כלפי מחזיקי אגרות החוב במקרה שבו עמידר תחדל מלהתקיים כ"עסק חי". עם זאת, אנו מעריכים כי הממשלה עשויה

בסבירות גבוהה למנוע תרחיש בו עמידר תחדל מלהתקיים כ"עסק חי" וזאת בהתאם להערכתנו לגבי סבירות התמיכה הגבוהה, כמתואר לעיל. כמו כן, נכסיה של עמידר משועבדים בשעבוד שוטף כללי לטובת המדינה וכן למדינה קיימת זכות קיזוז כנגד התחייבויות של עמידר כלפי המדינה מכוח הסכם הניהול.

שיקולי סביבה, חברה וממשל תאגידי (ESG)

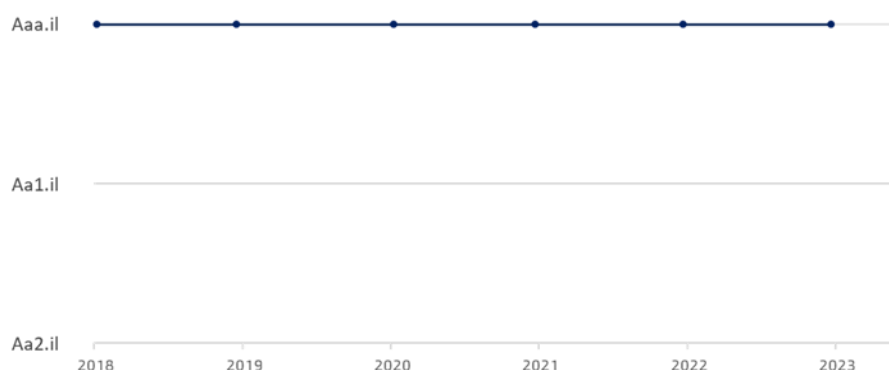
מידרוג בוחנת את השפעתם של גורמים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי בעת הערכת איכות האשראי של החברות (שיקולי ESG). להערכתנו, שיקולי סביבה וחברה אינם נושאים השפעה מהותית על החברה.

החברה הינה חברה ממשלתית ועל כך תיאבון הסיכון והאסטרטגיה העסקית שלה נקבעים ע"י הממשלה. יצוין כי כיום חסר לחברה דירקטור חיצוני אחד (קיים דירקטור חיצוני אחד בלבד ולא שניים כנדרש לפי הדין). לעמדת החברה, הסמכות למינוי דירקטורים חיצוניים אינה נתונה בידי החברה אלא בידי השרים. בנוסף, כהונת הדירקטור הבלתי-תלוי היחיד של החברה הסתיימה ב-27.1.2023. וטרם מונה דירקטור בלתי תלוי חדש. עם זאת, להערכתנו גם שיקולי ממשל תאגידי אינם נושאים השפעה מהותית על החברה.

אודות החברה

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ הינה חברת הניהול לדיור ציבורי הגדולה בישראל. עמידר משמשת כזרוע ביצוע של המדינה במימוש מדיניות הממשלה בתחום הדיור הציבורי בישראל. עמידר מנהלת במסגרת הסכם ניהול שנחתם מול ממשלת ישראל כ-36 אלף יחידות דיור ציבורי, מתוכן 408 יח' דיור (נכון ליום 30.9.2022) המוגדרות כרכוש עמידר וחברת הבת שלה פרזות. כמו כן, החברה מנהלת כ-4,500 נכסים עבור רשות הפיתוח של רשות מקרקעי ישראל. החברה הינה חברה ממשלתית המוחזקת בשיעור של כ-100% על ידי מדינת ישראל. מנכ"ל עמידר הוא מר אליעזר צבי בן מאיר ויו"ר דירקטוריון החברה הוא מר יאיר זילברשטיין.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ - דוחות קשורים](#)

[דירוג מנפיק קשור למדינה - דוח מתודולוגי, יולי 2021](#)

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

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

08.02.2023	תאריך דוח הדירוג:
03.02.2022	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
19.02.2018	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	שם יוזם הדירוג:
עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	שם הגורם ששילם עבור הדירוג:

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 שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי הגבוה ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Aa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה מאד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
A.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים A.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Baa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Baa.il מציגים, על פי שיפוטת 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 שיפוטת 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 שיפוטת 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 שיפוטת 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 שיפוטת 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 שיפוטת 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").

מסמך זה לרבות פסקה זו כולל זכויות יוצרים של מידרוג והינו מוגן על ידי זכויות יוצרים ודיני הקניין הרוחני. אין להעתיק מסמך זה או בכל דרך אחרת לסרוק, לשכתב, להפיץ, להעביר, לשכפל, להציג, לתרגם או לשמור אותו לשימוש נוסף למטרה כלשהי, באופן שלם או חלקי, בכל צורה, אופן או בכל אמצעי, ללא הסכמה של מידרוג מראש ובכתב.

אזהרה הנוגעת למגבלות הדירוג ולסיכויי הסתמכות על דירוג וכן אזהרות והסתייגויות בנוגע לפעילות של מידרוג בע"מ ולמידע המופיע באתר האינטרנט שלה

דירוגים ו/או פרסומים שהונפקו על ידי מידרוג הנם או שהם כוללים חוות דעת סובייקטיביות של מידרוג ביחס לסיכון האשראי היחסי העתידי של ישויות, התחייבויות אשראי, חובות ו/או מכשירים פיננסיים דמויי חוב, נכון למועד פרסומם וכל עוד מידרוג לא שינתה את הדירוג או הפסיקה אותו. פרסומי מידרוג יכולים לכלול גם הערכות המבוססות על מודלים כמותיים של סיכויי אשראי וכן חוות דעת נלוות. דירוגי מידרוג ופרסומיה אינם מהווים הצהרה בדבר נכונותן של עובדות במועד הפרסום או בכלל. מידרוג עושה שימוש בסולמות דירוג לשם מתן חוות דעתה בהתאם להגדרות המפורטות בסולם עצמו. הבחירה בסימול כמשקף את דעתה של מידרוג ביחס לסיכון אשראי משקפת אך ורק הערכה יחסית של סיכון זה. הדירוגים שמנפיקה מידרוג הינם לפי סולם מקומי וכאלה הם מהווים חוות דעת ביחס לסיכויי אשראי של מנפיקים וכן של התחייבות פיננסיות בישראל. דירוגים לפי סולם מקומי אינם מיועדים להשוואה בין מדינות אלא מתייחסים לסיכון אשראי יחסי במדינה מסוימת.

מידרוג מגדירה סיכון אשראי כסיכון לפיו ישות עלולה שלא לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות החוזיות במועד וכן ההפסד הכספי המשוער במקרה של כשל פירעון. דירוגי מידרוג אינם מתייחסים לכל סיכון אחר, כגון סיכון המתייחס לנזילות, לערך השוק, לשינויים בשערי ריבית, לתנודתיות מחירים או לכל גורם אחר המשפיע על שוק ההון.

הדירוגים המונפקים על ידי מידרוג ו/או פרסומיה אינם מהווים המלצה לרכישה, החזקה ו/או מכירה של אגרות חוב ו/או מכשירים פיננסיים אחרים ו/או כל השקעה אחרת ו/או להימנעות מכל אחת מפעולות אלו.

הדירוגים המונפקים על ידי מידרוג ו/או פרסומיה אף אינם מהווים ייעוץ השקעות או ייעוץ פיננסי, וכן אין בהם משום התייחסות להתאמה של השקעה מסוימת למשקיע מסוים. מידרוג מנפיקה דירוגים תחת ההנחה שכל העושה שימוש במידע המפורט בהם ובדירוגים, ינקוט זהירות ראויה ויבצע את ההערכות שלו (בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע המוסמכים לכך) בדבר הכדאיות של כל השקעה בכל נכס פיננסי שהוא שוקל לרכוש, להחזיק או למכור. כל משקיע צריך להסתייע ביעוץ מקצועי בקשר עם השקעותיו, עם הדין החל על ענייניו ו/או עם כל עניין מקצועי אחר.

מידרוג איננה מעניקה שום אחריות, מפורשת או משתמעת, ביחס לדיוק, להיותו מתאים למועד מסוים, לשלמותו, לסחירותו או להתאמה לכל מטרה שהיא של כל דירוג או חוות דעת אחרת או מידע שנמסר או נוצר על ידי מידרוג בכל דרך ואופן שהוא.

דירוגי מידרוג ופרסומיה אינם מיועדים לשימוש של משקיעים פרטיים והיה זה בלתי אחראי ובלתי הולם למשקיע פרטי לעשות שימוש בדירוגים של מידרוג או בפרסומיה בקבלתה של החלטת השקעה על ידו. בכל מקרה של ספק, מן הראוי שיתיעץ עם יועץ פיננסי או מקצועי אחר.

כל המידע הכלול בדירוגים של מידרוג ו/או בפרסומיה ואשר עליו היא הסתמכה (להלן: "המידע"), נמסר למידרוג על ידי מקורות מידע (לרבות הישות המדורגת), הנחשבים בעיניה לאמינים. מידרוג איננה אחראית לנכונותו של המידע והוא מובא כפי שהוא נמסר על ידי אותם מקורות מידע. מידרוג נוקטת באמצעים סבירים, למיטב הבנתה, כדי שהמידע יהיה באיכות ובהיקף מספקים וממקורות הנחשבים בעיניה לאמינים לרבות מידע שהתקבל מצדדים שלישיים בלתי תלויים, אם וככל שהדבר מתאים. יחד עם זאת, מידרוג איננה גוף המבצע ביקורת ולכן היא איננה יכולה לאמת או לתקף את המידע. האמור בפרסומיה של מידרוג, למעט כאלה שהוגדרו על ידה במפורש כמתודולוגיות, אינם מהווים חלק ממתודולוגיה על פיה עובדת מידרוג. מידרוג רשאית לסטות מן האמור בכל פרסום כזה, בכל עת.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג, הדירקטורים שלה, נושאי המשרה שלה, עובדיה ו/או כל מי מטעמה שיהיה מעורב בדירוג, לא יהיו אחראים מכוח הדין כלפי כל אדם ו/או ישות, בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד, כספי או אחר, ישיר, עקיף, מיוחד, תוצאתי או קשור, אשר נגרם באופן כלשהו או בקשר למידע או לדירוג או להליך הדירוג, לרבות בשל אי מתן דירוג, גם אם נמסרה להם או למי מטעמם הודעה מראש בדבר האפשרות להתרחשותו של נזק או אובדן או הפסד כאמור לעיל, לרבות, אך לא רק, בגין: (א) כל אובדן רווחים, בהווה או בעתיד, לרבות אובדן הזדמנויות השקעה אחרות; (ב) כל הפסד ו/או אובדן ו/או נזק שנגרם כתוצאה מהחזקה ו/או רכישה ו/או מכירה של מכשיר פיננסי, בין אם הוא היה נשוא דירוג שהונפק על ידי מידרוג ובין אם לאו; (ג) כל הפסד ו/או אובדן ו/או נזק, אשר נגרמו בקשר לנכס פיננסי מסוים, בין השאר אך לא רק, כתוצאה או בקשר עם רשלנות (להוציא מרמה, פעולה בזדון או כל פעולה אחרת שהדין אינו מתיר לפטור מאחריות בגינה), מצדם של דירקטורים, נושאי משרה, עובדים ו/או כל מי שפועל מטעמה של מידרוג, בין במעשה ובין במחדל.

מידרוג מקיימת מדיניות ונהלים ביחס לעצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

דירוג שהונפק על ידי מידרוג עשוי להשתנות כתוצאה משינויים במידע שעליו התבסס הדירוג ו/או כתוצאה מקבלת מידע חדש ו/או מכל סיבה אחרת. עדכונים ו/או שינויים בדירוגים מופיעים באתר האינטרנט של מידרוג שכתובתו: <http://www.midroog.co.il>