Maalot
S&P Global Ratings

אמטראסט אר.אי לימיטד

16 בספטמבר 2026

אשרור דירוג

אשרור דירוג מנפיק 'ilA', התחזית יציבה; אשרור דירוג סדרת האג"ח המובטחת, 'ilAA-', אשרור דירוג סדרת האג"ח הלא מובטחת, 'ilA+'

אנליסט אשראי ראשי:

אייל עברון 972-3-7539723 eyal.evron@spglobal.com

אשת קשר נוספת:

יעלה מאיר 972-3-7539721 yealla.meir@spglobal.com

תוכן עניינים

תמצית 3
תחזית הדירוג 3
התרחיש השלילי 4
התרחיש החיובי 4
תיאור החברה 4
תרחיש הבסיס 4
הנחות עיקריות 4
יחסים עיקריים 5
הפרופיל העסקי 5
הפרופיל הפיננסי 6
נזילות 7
ניתוח התניות 7
התאמות לדירוג 7
גורמי סביבה, חברה וממשל תאגידי 7
ניתוח שיקום חוב 8
שיקולים עיקריים 8
הנחות עיקריות לתרחיש כשל פירעון היפותטי 8

מפל תשלומים בסיסי בעת כשל הפירעון 8
התאמות לדיווח הכספי 9
מתודולוגיה ומאמרים קשורים 10
רשימת דירוגים 10

תמצית

חוזקות עיקריות	סיכונים עיקריים
• תיק נכסים איכותיים הממוקמים בעיקר באזורים מרכזיים בניו יורק. • הסכמי שכירות ארוכי טווח, עם מח"מ חוזים של כתשע שנים. • בעלות מלאה על כל הנכסים. • מינוף נמוך ביחס לקבוצת ההשוואה.	• היקף נכסים בינוני עם ריכוזיות גבוהה בתחום המשרדים, בניו יורק ובמספר נכסים מרכזיים. • צורכי השקעה משמעותיים בנכסים בטווח הקצר המכבידים על תזרים המזומנים. לחברה יתרות נזילות למימון ההשקעות. • התאוששות איטית בשיעורי התפוסה בשני נכסי החברה בשיקגו, המהווים חלק קטן מתיק הנכסים, על רקע התנאים המאתגרים בשוק המשרדים המקומי. • השפעה שלילית של תהליך האכלוס והייצוב של נכסים שנרכשו בתפוסה נמוכה על יחס הכיסוי.

אמטראסט אר.אי. לימיטד ("אמטראסט" או "החברה") הציגה שיפור בשיעורי התפוסה ב-2025. ה-EBITDA המתואם הצטמצם משמעותית והסתכם בכ-26.3 מיליון דולר ב-2025, לעומת כ-43.7 מיליון דולר ב-2024. הקיטון נבע בעיקר מהתאמה בגין הכנסות שכירות בקו ישר. ההתאמה הגבוהה משקפת את ריבוי חוזי השכירות החדשים, הכוללים הטבות Rent-Free ועליות חוזיות בדמי השכירות, התומכים בשיפור שיעורי התפוסה אך לא תרמו לתזרים בשלב זה. במחצית הראשונה של 2026 הסתכם ה-EBITDA המתואם בכ-25.9 מיליון דולר, בתמיכת המשך אכלוס הנכסים ותרומתם של שני הנכסים שנרכשו לאחרונה, Lexington 360 ו-Madison 260. שיעור התפוסה הממוצע בנכסי החברה עלה לכ-82.5% בסוף המחצית הראשונה של 2026, לעומת כ-77.2% שנה קודם לכן. על פי מידע שהתקבל מהחברה, שיעור התפוסה על בסיס חוזים חתומים, לרבות חוזים שטרם החלו, עלה לכ-86% בסוף המחצית הראשונה של 2026.

אנו צופים יציבות ביחסים הפיננסיים של החברה לאחר ההשקעות. יחס המינוף חוב לחוב והון עצמי עלה לכ-57% בסוף 2025 מכ-47% בסוף 2024, בעיקר בעקבות הנפקות איגרות החוב שביצעה החברה במהלך השנה. בתרחיש הבסיס שלנו אנו צופים כי יחס המינוף יישאר בטווח של כ-57%-60%, ההולם את הדירוג, בהתאם למדיניות הפיננסית של החברה. גם יחס הכיסוי EBITDA להוצאות מימון נחלש, לכ-0.9x ב-2025 מכ-1.6x ב-2024, בעיקר בשל הקיטון ב-EBITDA המתואם. אנו מעריכים כי יחס הכיסוי יישאר נמוך גם ב-2026 אך ישתפר בהדרגה לאחר מכן, בעיקר הודות לתחילת הנבה של חוזים חתומים, להמשך אכלוס הנכסים להבנתינו ולעליות החוזיות בדמי השכירות הקיימים.

תחזית הדירוג

תחזית הדירוג היציבה משקפת את הערכתנו כי ב-12 החודשים הקרובים תשמור אמטראסט על היקפי פעילותה ועל ביצועים תפעוליים התואמים את תרחיש הבסיס שלנו, תוך המשך התקדמות באכלוס ובייצוב

הנכסים. היחסים ההולמים את הדירוג לאורך זמן הם יחס כיסוי EBITDA להוצאות מימון הגבוה מ-1.0x ויחס חוב לחוב והון עצמי הנמוך מ-60%.

התרחיש השלילי

נשקול פעולת דירוג שלילית אם אמטראסט תחרוג לאורך זמן מהיחסים הפיננסיים ההולמים את הדירוג, ובפרט אם יחס הכיסוי EBITDA להוצאות מימון יישאר נמוך מ-1.0x ללא שיפור בר קיימא, או אם יחס החוב לחוב והון עצמי יעלה על 60%. נשקול פעולת דירוג שלילית גם אם החברה לא תעמוד בהתניות הפיננסיות על החוב או אם תחול הרעה בנזילות.

התרחיש החיובי

נשקול פעולת דירוג חיובית אם החברה תשפר את יחס הכיסוי EBITDA להוצאות מימון לכ-1.8x ותשמור על יחס חוב לחוב והון עצמי נמוך מ-55% לאורך זמן, לצד ביצועים תפעוליים יציבים. נשקול פעולת דירוג חיובית גם אם החברה תגדיל מהותית את היקף פעילותה ואת פיזור תיק הנכסים, תוך שמירה על היחסים הפיננסיים ועל מרווח הולם מההתניות הפיננסיות.

תיאור החברה

אמטראסט אר.אי. לימיטד התאגדה במאי 2025 באיי הבתולה הבריטיים כחברה פרטית, במטרה להנפיק איגרות חוב בבורסה בתל אביב. החברה פועלת בארה"ב בתחום הנדל"ן המניב, בעיקר בתחום המשרדים והמגורים להשכרה. נכון ל-30 ביוני 2026, החברה מחזיקה בבעלות מלאה בתשעה נכסים בשווי כולל של כ-1.6 מיליארד דולר, הממוקמים בעיקר בניו יורק ובשיקגו. החברה מוחזקת בשרשור על ידי משפחת קרפונקל-זיסקינד, בעלת ניסיון רב בתחומי הביטוח והנדל"ן.

תרחיש הבסיס

הנחות עיקריות

- צמיחה של כ-2.1% בתמ"ג בארה"ב ב-2026 ושל כ-1.9% ב-2027, אינפלציה של 4.0% ב-2026 ושל 2.5% ב-2027, ושיעור אבטלה של כ-4.4% ב-2026 ושל כ-4.6% ב-2027.
- גידול הדרגתי בהכנסות משכירות וב-NOI כתוצאה מהעלייה הצפויה בשיעורי התפוסה בנכסים המניבים, בהתבסס על תנאי חוזי השכירות הקיימים ועל חוזים חדשים שנחתמו.
- השקעות, להערכתינו, בסך בהיקף מצטבר של 250-275 מיליון דולר בשנים 2026-2027, בעיקר לצורך שיפוץ, השבחה ואכלוס הנכסים, תוך צפי לירידה הדרגתית בהיקף ההשקעות לאורך התקופה.

יחסים עיקריים

יחס פיננסי	2025A	2026E	2027E
הוצאות מימון/EBITDA	0.9x	1.0x-0.9x	1.2x-1.0x
חוב/חוב והון עצמי	56.7%	60%-57%	60%-57%
חוב/EBITDA	34.0x	17.5x-14.5x	17.5x-14.5x

A-בפועל. E-צפוי.

הפרופיל העסקי

הפרופיל העסקי של אמטראסט נתמך באיכות נכסיה, במיקומם באזורים מרכזיים בעיקר בניו יורק ובניסיון של בעלי השליטה וההנהלה בתחום הנדל"ן. ב-30 ביוני 2026 היו לחברה תשעה נכסים בשווי כולל של כ-1.6 מיליארד דולר, מהם שמונה נכסי משרדים ונכס מגורים אחד. נכסי החברה נמצאים בבעלותה המלאה, המאפשרת לה שליטה ישירה בניהולם ובהשקעות בהם.

אסטרטגיית החברה מתמקדת ברכישת נכסים במיקומים מרכזיים עם פוטנציאל השבחה, לעיתים בשיעורי תפוסה נמוכים, ובהשקעה בשיפוצם, במיצובם מחדש ובאכלוסם. אנו מעריכים כי השיפור בשיעורי התפוסה מעיד על התקדמות ביישום אסטרטגיה זו. שיעור התפוסה הממוצע בתיק עלה לכ-82.5% ב-30 ביוני 2026 מכ-77.2% שנה קודם לכן, ושיעור התפוסה על בסיס חוזים חתומים, לרבות חוזים שטרם החלו, עמד על כ-86% על פי החברה. מח"מ חוזי השכירות הממוצע בתיק עומד על כתשע שנים ותומך בנראות ההכנסות לאורך זמן. בשנה האחרונה חתמה החברה על מספר חוזי שכירות לתקופות ארוכות, בחלקם לתקופות של עד 20 שנה, התומכים בשמירה על מח"מ שכירויות ארוך. בסיס השוכרים של החברה כולל יותר מ-130 שוכרים. על פי מידע שמסרה החברה, שיעור הגבייה עומד על כ-97%.

מנגד, הערכת הפרופיל העסקי מוגבלת בשל היקף הפעילות המצומצם והריכוזיות הגבוהה בתיק. נכסים בניו יורק מהווים כ-88% משווי התיק וכ-92% מה-NOI, ונכסי משרדים מהווים כ-90% משווי התיק וכ-84% מה-NOI. בנוסף, שלושת הנכסים הגדולים מהווים כ-68% משווי התיק. שיעור התפוסה הממוצע בנכסים בשיקגו עומד על כ-60% בלבד, לעומת כ-88% בנכסי ניו יורק (כ-91% בנטרול הנכס 260 Madison שנרכש ב-2025 ונמצא בתהליך אכלוס). הפער משקף את קצב ההתאוששות האיטי יותר בשיקגו, על רקע התנאים המאתגרים בשוק המשרדים המקומי. בנוסף קיימת תלות בשוכר הגדול ביותר, Department of Citywide Administrative Services (DCAS), שתרם כ-29% מהכנסות החברה ב-2025. סיכון זה מתמתן במידה מסוימת בזכות איכות האשראי הגבוהה של עיריית ניו יורק (AA/Stable) ויתרת התקופה הארוכה בחוזי השכירות עמה.

הפרופיל הפיננסי

היחסים הפיננסיים של אמטראסט נשחקו ב-2025, בהתאם לתחזיתנו הקודמת. יחס החוב לחוב והון עצמי עלה לכ-57% מכ-47% ב-2024, בעקבות הנפקות האג"ח שביצעה החברה לצורך רכישת הנכס 260 Madison ופירעון ההלוואה בנכס 360 Lexington. במקביל ירד יחס הכיסוי EBITDA להוצאות מימון לכ-0.9x מכ-1.6x ב-2024. הירידה נבעה מהקיטון ב-EBITDA המתואם ומשקפת בעיקר את ההשפעה התזרימית של הטבות Rent-Free שניתנו במסגרת חוזי שכירות חדשים.

בתרחיש הבסיס שלנו אנו מעריכים כי יחס הכיסוי יישאר נמוך ב-2026 אך ישתפר בהדרגה לאחר מכן, בעיקר הודות לתחילת ההנבה של חוזים חתומים, להמשך אכלוס הנכסים ולעליות החוזיות בדמי השכירות. רוב החוב הפיננסי של החברה נושא ריבית קבועה, התומכת ביציבות הוצאות המימון. אנו צופים כי בשנים 2026-2027 יעמוד יחס החוב ל-EBITDA על כ-14.5x-17.5x ויחס הכיסוי EBITDA להוצאות מימון יעמוד על כ-0.9x-1.2x.

אמטראסט צפויה לבצע להערכתינו השקעות בהיקף מצטבר של כ-250-275 מיליון דולר ב-2026-2027, בעיקר לצורך שיפוץ, השבחה ואכלוס הנכסים. השקעות אלה צפויות לתמוך לאורך זמן בעלייה בשיעורי התפוסה, ובהתאם לגידול ב-NOI וב-EBITDA. עם זאת, החברה אינה צפויה לגייס חוב נוסף בתרחיש הבסיס שלנו, ועומס פירעונות הקרן בטווח הקרוב מוגבל יחסית. בהתאם לכך אנו מעריכים כי יחס החוב לחוב והון עצמי יישאר בטווח של כ-57%-60% ויהלום את דירוג החברה. רמת המינוף של החברה נמוכה ביחס לקבוצת ההשוואה ומהווה גורם חיובי בהערכת הפרופיל הפיננסי שלה.

Table 1.

AmTrust Re Ltd -- Financial Summary (Mil. $)

Industry Sector: Real Estate Investment Trust or Company

	2025	2024	2023
Revenue	112.7	116.5	116.2
EBITDA	26.3	43.7	49.4
Funds from operations (FFO)	(4.3)	19.8	25.7
Interest expense	30.8	28.1	27.6
Cash interest paid	30.5	24.0	23.7
Cash flow from operations	3.8	20.8	26.5
Debt	894.6	564.9	539.9
Equity	683.0	646.1	526.7
Valuation of investment property	1,497.2	1,127.7	955.8
Adjusted ratios			
EBITDA margin (%)	23.3	37.6	42.5
Return on capital (%)	2.0	4.0	5.2
EBITDA interest coverage (x)	0.9	1.6	1.8
FFO cash interest coverage (x)	0.9	1.8	2.1
Debt/EBITDA (x)	34.0	12.9	10.9
FFO/debt (%)	(0.5)	3.5	4.8
Debt/debt and equity (%)	56.7	46.6	50.6

נזילות

אנו מעריכים את רמת הנזילות של אמטראסט כהולמת, על סמך הערכתנו כי היחס בין מקורות החברה לשימושים שלה יעלה על 1.2x ב-12 החודשים שהחלו ב-1 ביולי 2026. בחינת נזילות החברה מבוצעת על בסיס מאוחד ומתבססת בעיקר על היקף המזומנים ושווי מזומנים בקופת החברה, פיקדונות מוגבלים המיועדים לטובת שיפוץ הנכסים ותזרים המזומנים, כנגד פירעונות חוב וההשקעות. אנו מעריכים כי החברה תשמור על עודף מקורות על שימושים גם בתרחיש של ירידה של 10% ב-EBITDA, על נגישות טובה למקורות מימון בנקאיים ועל מדיניות ניהול סיכונים זהירה הכוללת שמירה על מזומנים זמינים.

להלן המקורות והשימושים העיקריים של החברה ב-12 החודשים שהחלו ב-1 ביולי 2026:

מקורות עיקריים	שימושים עיקריים
• מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-90 מיליון דולר. • פיקדונות מוגבלים לטובת שיפוץ הנכסים בהיקף של כ-75 מיליון דולר. • FFO (funds from operation) שנתי במזומן של כ-6-10 מיליון דולר (הערכה שלנו).	• חלויות שוטפות של הלוואות בהיקף של כ-5 מיליון דולר. • השקעות שוטפות בנכסים קיימים (capex) בהיקף של כ-100-130 מיליון ₪.

ניתוח התניות

לחברה מספר התניות פיננסיות כלפי מחזיקי איגרות החוב, בנקים ומוסדות פיננסיים אחרים. נכון ל-30 ביוני 2026, החברה שומרת על מרווח הולם ביחס להתניות הפיננסיות החלות עליה, למעט בהלוואה המובטחת בנכס 33 North Dearborn, שבה יחס כיסוי החוב נמוך מהרף הנדרש. בעקבות זאת מופעל בהלוואה מנגנון cash sweep, שבמסגרתו עודפי המזומנים מהנכס משמשים להפחתת יתרת ההלוואה. החברה מעריכה כי ביצועי הנכס צפויים להשתפר, אולם מנגנון ה-cash sweep יחול גם ב-2027.

התאמות לדירוג

פיזור עסקי: ניטרלי (אין השפעה)

מבנה הון: ניטרלי (אין השפעה)

נזילות: הולמת (אין השפעה)

מדיניות פיננסית: ניטרלית (אין השפעה)

ניהול וממשל תאגידי: ניטרליים (אין השפעה)

השוואה לקבוצת ייחוס: חיובית (+1 רמת דירוג)

גורמי סביבה, חברה וממשל תאגידי

גורמי ממשל תאגידי מהווים שיקול שלילי מתון בניתוח האשראי של החברה, שהיא חברה פרטית, וקבלת ההחלטות התאגידית בה עשויה לתעדף את האינטרסים של בעלי השליטה על פני אלה של בעלי עניין אחרים.

ניתוח שיקום חוב

שיקולים עיקריים

- אנו מאשררים את הדירוג 'ilAA-', שתי רמות דירוג (נוצ'ים) מעל דירוג המנפיק, לסדרת האג"ח של אמטראסט אר.אי לימיטד המובטחת בנכס Madison 260 (סדרה ב'). דירוג שיקום החוב לסדרה זו הוא '1', ומשקף את הערכתנו כי בהינתן תרחיש כשל פירעון היפותטי, שיעור שיקום החוב יהיה 90%-100%.
- אנו מאשררים את הדירוג 'ilA+', רמת דירוג (נוץ') אחת מעל דירוג המנפיק, לסדרת האג"ח הלא מובטחת של אמטראסט אר.אי לימיטד (סדרה א'). דירוג שיקום החוב לסדרה זו הוא '2', ומשקף את הערכתנו כי בהינתן תרחיש כשל פירעון היפותטי, שיעור שיקום החוב יהיה 70%-90%.

הנחות עיקריות לתרחיש כשל פירעון היפותטי

- שנת אירוע כשל פירעון היפותטי: 2030
- מיתון עמוק בכלכלה האמריקאית יוביל לעלייה משמעותית בשיעורי האבטלה, לירידה בשיעורי התפוסה בנכסים ולירידה משמעותית בשווים.
- שווי נכסי המשרדים של החברה יקטן ב-40% בהתחשב בפיזור השוכרים, בשיעורי התפוסה, במיקום הנכסים ובנזילותם.
- שווי נכס המגורים של החברה יקטן ב-35% בהתחשב במיקומו ובשיעור התפוסה.
- החברה תמשיך לפעול כעסק חי, הערכה הנתמכת במיקומים המרכזיים של נכסיה שיאפשרו לה להשיג מימון מחדש כדי לפרוע חלק מהתחייבויותיה.

מפל תשלומים בסיסי בעת כשל הפירעון

- שווי כעסק חי (ברוטו) לפי שווי נכסי: כ-1.0 מיליארד דולר
- עלויות אדמיניסטרטיביות: 7%
- שווי פנוי לכיסוי חוב: כ-966 מיליון דולר
- סך חוב בנקאי מובטח: כ-497 מיליון דולר
- שווי פנוי לכיסוי חוב מובטח (סדרה ב'), בהתחשב בשווי הבטוחות הספציפיות והשתתפות לפי חלקה בשווי הפנוי לכיסוי החוב לא מובטח: כ-218 מיליון דולר
- חוב מובטח (סדרה ב'): כ-224 מיליון דולר
- הערכת שיעור שיקום חוב מובטח: 90%-100%
- חוב לא מובטח (סדרה א'): כ-370 מיליון דולר
- שווי פנוי לכיסוי חוב לא מובטח: כ-269 מיליון דולר
- הערכת שיעור שיקום חוב לא מובטח: 70%-90%

נתוני החוב כוללים ריבית צבורה חצי-שנתית.

השפעת הערכת שיקום חוב על דירוג החוב ביחס לדירוג המנפיק

הערכת שיקום חוב באחוזים	תיאור	ציון הערכת שיקום חוב	דירוג הסדרה מעל/מתחת לדירוג המנפיק
100%	צפי להחזר מלא	1+	3+ נוצ'ים
100%-90%	שיקום חוב גבוה מאד	1	2+ נוצ'ים
90%-70%	שיקום חוב גבוה	2	1+ נוץ'
70%-50%	שיקום חוב משמעותי	3	0 נוצ'ים
50%-30%	שיקום חוב ממוצע	4	0 נוצ'ים
30%-10%	שיקום חוב צנוע	5	1- נוץ'
10%-0%	שיקום חוב זניח	6	2- נוצ'ים

דירוגי שיקום חוב מוגבלים במדינות מסוימות על מנת להביא בחשבון סיכויי שיקום חוב מופחתים במדינות אלו. דירוגי שיקום חוב של הנפקות חוב לא מובטחות מוגבלות גם הן בדרך כלל (למידע נוסף ראו שלב 6, פסקאות 90-98 של המתודולוגיה להערכת שיקום חוב של תאגידים לא פיננסיים, 7 בדצמבר, 2016).

התאמות לדיווח הכספי

על מנת להביא את הנתונים הפיננסיים לבסיס משותף בהשוואה לחברות מדורגות אחרות, אנו מבצעים התאמות לנתונים המדווחים בדוחות הכספיים המשמשים אותנו בחישוב היחסים הפיננסיים. להלן ההתאמות העיקריות לנתונים המאוחדים של אמטראסט אר.אי. לימיטד לשנת 2025:

- ניכוי פיקדונות מוגבלים לפירעון איגרות החוב מהחוב המתואם.
- הפחתת מיצוע הכנסות שכירות להכנסות ול-EBITDA המתואם.

Table 2.

AmTrust Re Ltd--Reconciliation Of Reported Amounts With S&P Global Ratings-Adjusted Amounts (Mil. $) for the Fiscal Year Ended Dec 31, 2025

	Debt	Revenue	EBITDA	S&P Global Ratings-adjusted EBITDA	Cash flow from operations
Reported Amounts	**968.1**	**133.5**	**45.2**	**26.3**	**31.2**
S&P Global Ratings adjustments					
Cash interest paid	--	--	--	(30.5)	--
Accessible cash and liquid investments	(73.5)	--	--	--	--
Reclassification of interest and dividend cash flows	--	--	--	--	(27.4)
Revenue: Straight-line rent	--	(20.8)	(20.8)	--	--
EBITDA: Share-based compensation expense	--	--	1.8	--	--
Total adjustments	**(73.5)**	**(20.8)**	**(18.9)**	**(30.5)**	**(27.4)**
S&P Global Ratings adjusted amounts					
	Debt	**Revenue**	**EBITDA**	**Funds from operations**	**Cash flow from operations**
Adjusted	**894.6**	**112.7**	**26.3**	**(4.3)**	**3.8**

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: גורמי מפתח לדירוג חברות נדל"ן, 26 בפברואר, 2018
- מתודולוגיה: מתודולוגיה לחישוב יחסים פיננסיים והתאמות, 1 באפריל, 2019
- 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 להערכת שיקום חוב של תאגידים לא-פיננסיים, 31 במרץ, 2026
- סולמות דירוג והגדרות: הקשר בין סולם הדירוג הגלובלי לסולם הדירוג המקומי, 27 במרץ, 2025
- מתודולוגיה: הגדרות סולמות הדירוג של S&P Global Ratings, 16 בדצמבר, 2025

רשימת דירוגים

אמטראסט אר.אי. לימיטד	דירוג	תאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה	תאריך אחרון בו נעשה עדכון לדירוג
דירוג(י) המנפיק			
טווח ארוך	ilA\Stable	22/10/2025	22/10/2025
דירוג מקדמי	NR	03/09/2025	22/10/2025
דירוג(י) הנפקה			
חוב בכיר מובטח			
סדרה ב	ilAA-	23/10/2025	23/10/2025
חוב בכיר בלתי מובטח			
סדרה א	ilA+	22/10/2025	22/10/2025
היסטוריית דירוג המנפיק			
דירוג מקדמי			
אוקטובר 22, 2025	NR		
ספטמבר 03, 2025	ilA\Stable		
טווח ארוך			
אוקטובר 22, 2025	ilA\Stable		

פרטים נוספים	
זמן בו התרחש האירוע	16/09/2026 14:35
זמן בו נודע לראשונה על האירוע	16/09/2026 14:35
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 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 שליישים 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 maalot.co.il או באתר S&P בכתובת spglobal.com/ratings, ויכולים גם להיות מופצים באמצעים אחרים, כולל בפרסומים של S&P ושל צדדים שליישים.