

גרייסטון סיניור דיבט בי.איי. לימיטד

מעקב | אוקטובר 2026

אנשי קשר:

גיא רוקח-מינץ
אנליסט, מעריך דירוג ראשי
guy.r@midroog.co.il

עמית פדרמן, רו"ח, סמונכ"ל
ראש תחום מוסדות פיננסיים
amit.federman@midroog.co.il

גרייסטון סיניור דיבט בי.איי. לימיטד

דירוג מנפיק	Aa3.il	אופק דירוג: יציב
דירוג סדרה	Aa3.il	אופק דירוג: יציב

מידרוג מותירה על כנו דירוג Aa3.il למנפיק ולאגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה גרייסטון סיניור דיבט בי.איי. לימיטד (להלן: "החברה"). אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
גרייסטון אגח א	1213834	Aa3.il	יציב	31/12/2029

שיקולים עיקריים לדירוג

דירוג החברה משקף סיכון ענפי המוערך על ידינו כבינוני, לצד פרופיל עסקי סביר ביחס לדירוג, אשר מוגבל, בין היתר, נוכח פיזור נמוך יחסית של קווי עסקים. פרופיל הסיכון של החברה מאופיין במודעות גבוהה לניהול סיכונים ובמעורבות רבה מצד ההנהלה, כפי שמשקפת בהליך חיתום קפדני ובקרה שוטפת על ההשקעות, אולם מושפע לשלילה נוכח ריכוזיות ענפית וריכוזיות לווים בתיק ההשקעות. בחציון הראשון לשנת 2026 חל שיפור ברווחיות החברה, אשר עודנה נמוכה ביחס לדירוג, כפי שבא לידי ביטוי בשיעור הרווח הנקי לממוצע נכסים מנהלים אשר עמד על כ-2.4% בחציון הראשון לשנת 2026, במונחים שנתיים, לעומת כ-2.0% בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף לכך, חל שיפור באיכות הנכסים של החברה, כפי שבא לידי ביטוי בירידה בשיעור החובות הבעייתיים מתיק ההשקעות בשווי הוגן מכ-7.9% ליום 30 ביוני 2025 לכ-5.4% ליום 30 ביוני 2026. עם זאת, שיעור זה עודנו גבוה ביחס לדירוג. כמו כן, איכות הנכסים של החברה נתמכת בשיעור משמעותי של בטוחות נדל"ן מדרגה ראשונה, אשר עמד לאותו יום על כ-99% מתיק ההשקעות, כאשר אנו מעריכים כי יש בהן כדי למתן את סיכון האשראי של התיק ואת חשיפתה של החברה לנזקי אשראי פוטנציאליים, ולתמוך ביכולת השבת ההכנסות של החברה, תוך פער עיתוי מסוים הנובע מהליך מימוש הבטוחות. הלימות ההון של החברה טובה ביחס לדירוג, כפי שבא לידי ביטוי ביחס הון עצמי מוחשי (כולל הלוואות בעלים המסווגת ע"י מידרוג כהון בשל תנאיה) למאזן, אשר עמד על כ-31.1% ליום 30 ביוני 2026, לעומת כ-32.3% ליום 30 ביוני 2025, ותומך ביכולת ספיגת ההפסדים הבלתי-צפויים של החברה לאורך המחזור הכלכלי. פרופיל הנזילות טוב ביחס לדירוג ומושפע לחיוב ממגוון רחב ובגישות גבוהה מאוד למקורות מימון. עם זאת, כפועל יוצא מכך שרוב המימון החיצוני של החברה מובטח כנגד שעבוד מדרגה ראשונה על חלק מנכסי החברה, גמישותה הפיננסית של החברה בולטת לשלילה ביחס לדירוג, כפי שבא לידי ביטוי בהיקף הנכסים המושועבדים לסך הנכסים המוחשיים, המבטא את יכולת המנפיק להרחיב את מקורות המימון תוך שעבוד נכסיו, שעמד על כ-80% ליום 30 ביוני 2026. בנוסף, נציין כי המדיניות פיננסית של החברה מושפעת לשלילה, מחד גיסא, מכוונתה לחלק דיבידנדים רבעוניים שוטפים בהיקף מקורב לגידול בנכסים נטו כתוצאה מפעילויות וכן ממח"מ בינוני-ארוך, ומאידך גיסא, מושפעת לחיוב נוכח ניהול שמרני של סיכונים השוק וסיכונים נזילות, וכן ממדיניות שמירה על יחס מינוף (הון למאזן) שלא יפחת מ-25%.

בתרחיש הבסיס של מידרוג לשנים 2026-2027, אנו מעריכים כי היקף תיק ההשקעות של החברה יצמח בשיעור שנתי שינוע בטווח שבין כ-6%-9%. להערכתנו, שיעור החובות הבעייתיים מתיק ההשקעות בשווי הוגן ינוע בטווח שבין כ-4.3%-5.4%, וזאת לצד שיעור מחיקות נטו ביחס לתיק ההשקעות אשר ינוע בטווח שבין כ-0.4%-0.5%. בנוסף, אנו צופים עלייה בהכנסות החברה מהשקעות, על רקע הערכתנו לעלייה בסביבת הריבית ולגידול בתיק האשראי, לצד גידול בעלות מקורות המימון. בשקלול השפעות אלו, אנו צופים שיפור ברווחיות החברה, כפי שישקף בשיעור הרווח הנקי לממוצע הנכסים המנהלים, אשר צפוי לנוע בשנות התחזית בטווח שבין כ-2.4%-2.6%, ולהיות נמוך ביחס לדירוג. אנו מעריכים כי הכרית ההונית של החברה תיוותר ללא שינוי מהותי, נוכח הנחתנו לחלוקת

¹ מאפייני הלוואות הבעלים כוללים נחיתות ביחס לכל התחייבות אחרת של החברה, היעדר מועד פירעון ואי-נשיאת ריבית. כל החזר על חשבון ההלוואה, לרבות בפירוק, יבוצע רק לאחר עמידה במגבלות על החלוקה המפורטות בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב. בהתאם לכך, הלוואות הבעלים מוכרת ומסווגת על ידי מידרוג כהון.

דיבידנדים רבעוניים שוטפים בהיקף מקורב לגידול בנכסים נטו כתוצאה מפעילויות, לצד אי שינוי משמעותי נוסף בהיקף הלוואות הבעלים. תחת הנחות אלו, ולצד המשך גידול בתיק ההשקעות כאמור לעיל, יחס ההון העצמי המוחשי לסך נכסים מותאם של החברה צפוי לנוע בטווח שבין כ-27%-28%, אשר טוב ביחס לדירוג.

שיקולים נוספים אשר השפיעו לחיוב על הדירוג הינם שיעור משמעותי של בטוחות נדל"ן מדרגה ראשונה מתיק ההשקעות, המהווה גורם תומך ביכולת השבת ההכנסות של החברה, וכן נזילות משמעותית אשר תומכת ביציבות הפיננסית של החברה.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב משקף את הערכתנו, כי הפרופיל הפיננסי ונתוני המפתח של החברה יישמרו בטווח תרחיש הבסיס של מידרוג.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג

- שיפור משמעותי בריכוזיות תיק ההשקעות ובגמישותה הפיננסית (היקף הנכסים הלא משועבדים) של החברה, לצד ירידה משמעותית בשיעור החובות הבעייתיים
- שיפור משמעותי ומתמשך ברווחיות החברה, כפי שישתקף בעלייה בשיעור הרווח הנקי לממוצע הנכסים המנוהלים.

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג

- עלייה בשיעור החובות הבעייתיים בתיק האשראי ו/או עלייה בנזקי האשראי.
- ירידה משמעותית בשיעור הבטוחות מדרגה ראשונה ביחס לתיק ההשקעות
- שחיקה מתמשכת בפרופיל הפיננסי של החברה ו/או עלייה משמעותית ביחס המינוף

גרייסטון סיניור דיבט בי.איי. לימיטד - נתונים ויחסים פיננסיים עיקריים, באלפי דולר ארה"ב ובאחוזים:

2023	2024	2025	30.06.2025	30.06.2026	
34,921	112,028	72,816	86,587	213,096	מזומנים ושווי מזומנים
4,091,049	3,960,768	3,846,053	4,064,681	3,680,429	תיק השקעות במונחי שווי הוגן
2,932,328	2,826,232	2,816,032	2,983,106	2,859,011	חוב פיננסי ברוטו [1]
4,254,322	4,242,316	4,238,849	4,412,788	4,155,547	סך נכסים במאזן
1,285,175	1,414,227	1,419,084	1,427,428	1,292,637	הון עצמי מוחשי [2]
378,943	409,429	344,415	174,865	154,401	הכנסות מהשקעות
16,831	30,992	37,931	11,407	44	הפסד שמומש וטרם מומש מהשקעות, נטו
150,310	122,554	74,194	43,664	50,208	גידול נטו בנכסים נטו כתוצאה מפעילויות
2.6%	2.1%	2.0%	*2.0%	*2.0%	מרווח פיננסי [2]
30.2%	33.3%	33.5%	32.3%	31.1%	הון עצמי מוחשי [2] / סך נכסים מותאם
3.6%	2.9%	1.7%	*2.0%	*2.4%	רווח נקי לממוצע נכסים מנוהלים
0.4%	0.8%	1.0%	*0.6%	*0.0%	הפסד שמומש וטרם מומש מהשקעות, נטו לממוצע תיק השקעות בשווי הוגן

[1] הסכמי מימון, ניירות ערך מגובי הלוואות (CLO), שטרות לשלם, ריבית לשלם, אגרות חוב, הוצאות לשלם לצדדים קשורים והתחייבות בגין מכשיר נגזר.
 [2] נכסים נטו בתוספת הלוואות בעלים נחותה אשר מסווגת ע"י מידרוג כהון בשל תנאיה, באמצעות מתודולוגיה לדירוג חובות נחותים, מכשירים היברידיים ומניות בכורה.
 [3] הכנסות מימון לתיק השקעות בשווי הוגן (ממוצע בין תחילת תקופה לסוף תקופה) פחות הוצאות מימון לחוב הפיננסי (ממוצע בין תחילת תקופה לסוף תקופה).
 *במונחים שנתיים.

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

ענף פעילות הלוואות גישור מגובות בשעבוד נדל"ן, בחיתום הנעשה לסוכנויות ממשלתיות בארה"ב, מאופיין בפרופיל סיכון בינוני, נוכח חשיפה גבוהה למגוון משתנים מאקרו-כלכליים, המשפיעים על רמת הביקושים והציבות בענף, לצד תחרות גבוהה ורגולציה הדוקה

החברה פועלת בענף המימון החוץ בנקאי באמצעות הלוואות גישור בארה"ב, המיועדות ללווים מסחריים לטווח קצר-בינוני, לצורך רכישות או מיצוב מחדש של נכס על מנת להעלות את שווי לצורך קבלת מימון קבוע, המאופיין להערכתנו בפרופיל סיכון בינוני. הלוואות אלו כוללות בעיקר הלוואות גישור עם שעבוד מדרגה ראשונה, המובטחות על ידי נכסי מולטי-פמילי ונכסי דיור לגיל השלישי, ולרוב מיועדות בחיתום לקראת מימון מחדש קבוע באמצעות Freddie Mac או Fannie Mae, ישויות בחסות ממשלתית של ארה"ב, או באמצעות הלוואות המבטחות על ידי Federal Housing Administration (FHA), סוכנות ממשלתית פדרלית. במידה פחותה משמעותית, החברה מספקת גם מימון מזנין, המובטח במשכנתא שנייה על נכסי מולטי-פמילי או נכסי דיור לגיל השלישי. החברה עוסקת בהשקעה במשכנתאות ובהלוואות גישור, ולפיכך חשופה לשינויים בכלכלת ארה"ב באופן כללי, לצד שינויים מאקרו-כלכליים בשווקי המגורים, בתי אבות/דיור מוגן ובתחום הנדל"ן המסחרי. בתחום הלוואות הגישור לסוכנות לנכסי מולטי-פמילי ולבתי אבות/דיור מוגן, החברה מתחרה בבנקים ובמלווים כגון קרנות REIT למשכנתאות מסחריות וקרנות חוב פרטיות אחרות, ועל כן הענף מאופיין בסביבה תחרותית גבוהה. זו נשמרת נוכח פעילותם של ספקי אשראי פרטיים, לצד אילוצים הוניים ורגולטוריים בקרב חלק מהבנקים האזוריים והקהילתיים. על מנת לפעול בתחום הפעילות של החברה, נדרש להחזיק במספר רישיונות עסקיים. לכל מדינה בארצות הברית בה החברה פועלת, קיימות דרישות משפטיות המסדירות את תחום מתן הלוואות. Greystone Servicing Company LLC, השותפה של הקרן שמקורה כמעט בכל הלוואות הגישור שנרכשו על-ידי הקרן, מחזיקה ברישיונות הנדרשים בכל מדינות הפעילות או שפטורה מדרישות רישוי כאלה ברמת המדינה (כסוכנות מלווה מאושרת). יש לציין, כי תחומי הפעילות אשר בהם נדרש רישיון, מנוהלים בשאר החברות המוחזקות על-ידי Greystone, למעט בחברה, שכן החברה מקבלת את ההלוואה לאחר שבוצע הייזום. חסמי הכניסה לתחום הפעילות כוללים מגבלות הון, רישיונות עסקיים, ניסיון רב לאיתור ושימור לווים פוטנציאליים, ניסיון מוכח ומומחיות בגיוסי הון וייזום הלוואות, גישה למקורות מימון, יתרון לגודל, מהירות ביצוע ועמידה ברגולציה הדוקה.

מיצוב עסקי סביר ביחס לדירוג

המיצוב העסקי של החברה מוערך על ידנו כסביר ביחס לדירוג, ומוגבל בין היתר, נוכח פיזור נמוך יחסית של קווי עסקים, כאשר נכון למועד הדוח החברה פועלת בעיקר בתחום הלוואות גישור, כמפורט לעיל. נכון ליום 30 ביוני 2026, תיק ההשקעות (בשווי הוגן) של החברה עמד על כ-3.7 מיליארד דולר, והינו כולל כ-125 השקעות בהלוואות, לעומת כ-4.1 מיליארד דולר וכ-142 השקעות בהלוואות יום 30 ביוני 2025. הקיטון בתיק חל על רקע פירעונות הלוואות ומימוש השקעות בהיקף כולל של כ-1.8 מיליארד דולר בשנים עשר החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026, המהווה, לפי דיווחי החברה, שיא בהיקף הפירעונות של הקרן, לעומת העמדת הלוואות חדשות בהיקף של כ-1.4 מיליארד דולר. לאותו מועד, כ-71.8% משווי תיק ההשקעות (בשווי הוגן) היו הלוואות כנגד משכנתא ראשונה בריבית משתנה המובטחות על ידי נכסי דיור לגיל השלישי, על ידי נכסי מולטי-פמילי, כ-24.2% הלוואות כנגד משכנתא ראשונה בריבית משתנה המובטחות על ידי נכסי מולטי-פמילי, נכסי דיור לגיל השלישי ונדל"ן מסחרי. נכון ליום 30 ביוני 2026, יחס ה-LTV המיוצב (Stabilized) המשוקלל בתיק ההלוואות עמד על כ-66%, לעומת כ-64% ביום 30 ביוני 2025, עם יתרת תקופה משוקללת לפירעון של כ-24 חודשים, בהנחת מימוש מלא אפשרויות ההארכה. שתי המדינות הגדולות בתיק ההלוואות של החברה הינן טקסס וניו יורק, אשר היוו כ-18% וכ-16% מיתרת קרן ההלוואות, בהתאמה, לעומת כ-18% וכ-9% ליום 30 ביוני 2025. כמו כן, המיצוב העסקי של החברה נתמך בהיסטוריית פעילות, ביכולות ובניסיון של Greystone בהלוואות סוכנות ובהלוואות גישור לסוכנות (Bridge-to-Agency).

בתרחיש הבסיס של מידרוג לשנים 2026-2027, אנו מעריכים כי היקף תיק ההשקעות של החברה יצמח בשיעור שנתי שינוע בטווח שבין כ-6%-9%.

פרופיל הסיכון נתמך בהליך חיתום קפדני ושמרני, אולם מושפע לשלילה נוכח ריכוזיות ענפית וריכוזיות לווים בתיק ההשקעות

החברה מאופיינת במודעות גבוהה לניהול סיכונים ובמעורבות רבה מצד ההנהלה, כפי שמשתקף בהליך חיתום קפדני ובקרה שוטפת על ההשקעות. כל ההשקעות בהלוואות מצד הקרן מחייבות אישור דו-שלבי: ראשית, אישור של ועדת האשראי של Greystone ושנית, אישור של ועדת ההשקעות של הקרן. ועדת האשראי של Greystone בוחנת את ההלוואה על כל ההיבטים והאסטרטגיות, לרבות בפלטפורמת הלוואות הגישור לסוכנות, ומורכבת משני חברי ההנהלה הבכירה של הקרן ושישה אנשי מקצוע נוספים מתחומים שונים של Greystone. ועדת ההשקעות של הקרן, המורכבת משני מנהלים בכירים מצוות המימון התאגידי ושוק ההון של Greystone, ממנהל תיקי ההשקעות של הקרן וממנהל משותף של תחום ההלוואות המשותף של הקרן, בוחנת כל הזדמנות להשקעה בהלוואה שאושרה על-ידי ועדת האשראי הנזכרת לעיל, כדי להבטיח שההשקעה עומדת בקריטריונים להשקעה של הקרן. ועדת ההשקעות מקבלת את המסמכים הרלוונטיים לבחינת ההלוואה, לרבות ממצאי ועדת האשראי, תזכיר ועדת האשראי וניתוח מפורט שבוחן את מגבלות תיק ההשקעות/ההשקעה של הקרן וכן את נתוני התשואה. אחד הגורמים המכריעים באסטרטגיית החברה הוא התמקדות בניהול סיכונים. במועד ייזום הלוואה חדשה, החברה נעזרת בניסיונה כדי לבצע חיתום של הלוואה, ההלוואה, הנכס והתוכנית העסקית שהלוואה מתכוון לבצע. כחלק מהליך החיתום של Greystone, כל הלוואה עוברת חיתום תוך בחינת תרחישים של שיעורי ריבית קיצוניים כדי לבחון מה ההסתברות שתהא זכאית להלוואה סוכנות, גם בתרחיש של סביבת מקרו-כלכלית חלשה יותר. בהתאם לאסטרטגיה שלה, Greystone מתמקדת בעיקר ב: (1) לווים בעלי ניסיון מוצלח בהחזקה וניהול של נכסים דומים; (2) נכסי נדל"ן בעלי מאפיינים יציבים יותר כנגד מיתון, כגון דיור לעובדים, דיור בר השגה ובתי אבות/דיור מוגן; וכן (3) תוכניות עסקיות בהיקף נמוך. הניסיון של צוות החיתום של החברה נתמך בהתקשרויות עם מומחים חיצוניים, לרבות מעריכי שווי, מהנדסים, יועצים סביבתיים ויועצים משפטיים חיצוניים. החברה מתמקדת בהלוואות אשר להן סבירות גבוהה להשיג בהצלחה מימון סוכנות קבוע. נציין, כי Greystone הקימה צוות ייעודי לניהול נכסי הלוואות גישור ושדרגה את התשתית הטכנולוגית התומכת בפעילות זו, כחלק מהמהלך להחזרת ניהול הנכסים לניהול הפנימי.

ריכוזיות החשיפות בתיק ההשקעות של החברה הינה גבוהה ובולטת לשלילה ביחס לדירוג, כפי שמשתקף בחשיפה לעשרת ההלוואות הגדולות מסך תיק ההשקעות של החברה, אשר עמדה על שיעור של כ-22.4% נכון ליום 30 ביוני 2026, ולחשיפה לעשרת הלקוחות הגדולים, אשר עמדה על שיעור של כ-35.8% לאותו מועד, לעומת שיעור של כ-40.9% נכון ליום 30 ביוני 2025. בנוסף, החברה מאופיינת בפידור ענפי בולט לשלילה ביחס לדירוג, עם חשיפה לענף הנדל"ן בלבד, המאופיין ברמת סיכון גבוהה יחסית ומושפע ממאפיינים הומוגניים. ניהול הסיכונים בתיק מביא בחשבון גידור טבעי לחשיפת ריבית ה-SOFR, כאשר נכון ליום 30 ביוני 2026, רוב המוחלט של תיק ההלוואות ומרבית מקורות המימון הינם בריבית משתנה על בסיס זה.

שיפור ברווחיות החברה, אשר עודנה נמוכה ביחס לדירוג

בחציון הראשון לשנת 2026 חלה שחיקה בהיקף ההכנסות של החברה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, אשר הושפעה מירידה בשיעור הריבית הצף הממוצע המשוקלל המוחל על תיק ההשקעות, לצד קיטון בהיקף התיק. הירידה בשיעור ריבית הבסיס באה לידי ביטוי בקיטון בשיעור ההכנסות מהשקעות לממוצע תיק ההשקעות בשווי הוגן, כך שעמד על כ-8.2% במחצית הראשונה של שנת 2026, בהשוואה לכ-8.7% בתקופה המקבילה אשתקד, במונחים שנתיים. בצד המקורות, בשל הירידה בשיעור הריבית הצף הממוצע המשוקלל המוחל על ההתחייבויות הפיננסיות של החברה, חל קיטון בשיעור עלות מקורות המימון ביחס לחוב הפיננסי, כך שעמד על כ-6.2% במחצית הראשונה של שנת 2026, בהשוואה לכ-6.8% בתקופה המקבילה אשתקד, במונחים שנתיים. כתוצאה מכך, המרווח הפיננסי נותר יציב יחסית ועמד על כ-2.0%, באותן תקופות, במונחים שנתיים. רווחיות החברה מושפעת, בין היתר, גם מתנודתיות בשווי ההוגן של תיק ההשקעות, כאשר ההפסדים מהשקעות נטו הצטמצמו להיקף זניח במחצית הראשונה של שנת 2026, לעומת כ-11.4 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד, ותמכו בשיפור ברווח המדווח. בנוסף לכך, רווחיות החברה נתמכה בירידה בהוצאות נדל"ן ובטחונות לכ-8.4 מיליון דולר במחצית הראשונה של שנת 2026, לעומת כ-13.5 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מקיטון במספר ההלוואות בפיגור שבגינן נדרשה החברה להעמיד מקדמות הגנה (Protective Advances) לצורך תשלום מיסים,

ביטוחים, תיקונים חיוניים וחוסרים תפעוליים, ונועדו לשמר את ערך הבטוחות שניתנו לחברה, כאשר יש חוסר ודאות משמעותי לגבי השבת סכומים אלה מהלווים. כפועל יוצא, חל שיפור במדד הרווחיות, כפי שבא לידי ביטוי בשיעור הרווח הנקי לממוצע נכסים מנוהלים, אשר עודנו נמוך ביחס לדירוג, ועמד על כ-2.4% בחציון הראשון לשנת 2026, במונחים שנתיים, לעומת כ-2.0% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתרחיש הבסיס של מידרוג לשנים 2026-2027, אנו מביאים בחשבון עלייה בסביבת הריבית וגידול בתיק האשראי, אשר צפויים לתמוך בעלייה בהכנסות החברה מהשקעות, לצד גידול בעלות מקורות המימון. כפועל יוצא, אנו צופים שיפור ברווחיות החברה ביחס לשנת 2025, כפי שישתקף בשיעור הרווח הנקי לממוצע הנכסים המנוהלים, אשר צפוי לנוע בשנות התחזית בטווח שבין 2.4%-2.6%, ולהיות נמוך ביחס לדירוג.

שיפור באיכות הנכסים, אשר סבירה ביחס לדירוג, ונתמכת בשיעור משמעותי של בטוחות נדל"ן מדרגה ראשונה

נכון ליום 30 ביוני 2026, שיעור החובות הבעייתיים מתיק ההשקעות בשווי הוגן עמד על כ-5.4%, אשר אינו הולם ביחס לדירוג, אולם מגלם שיפור לעומת כ-7.9% ליום 30 ביוני 2025. כמו כן, איכות הנכסים נתמכת בשיעור גבוה של הלוואות המובטחות בשעבוד נדל"ן מדרגה ראשונה, אשר היוו כ-99% מתיק הלוואות המשכנתא לאותו מועד. להערכתנו, יש בבטוחות אלו כדי למתן את סיכון האשראי של התיק ואת חשיפתה של החברה לנזקי אשראי פוטנציאליים, והן תומכות ביכולת השבת ההכנסות של החברה, תוך פער עיתוי מסוים הנובע מהליך מימוש הבטוחות. כמו כן, שיעור המחיקות נטו ביחס לממוצע תיק ההשקעות, הנמדד על פי ההפסד מהשקעות הנמדדות בשווי הוגן, נטו, עמד על כ-0.0% בשנת 2026, במונחים שנתיים, ובולט לחיוב ביחס לדירוג, לעומת כ-0.6% בתקופה המקבילה אשתקד, במונחים שנתיים, וכ-1.0% בשנת 2025.

בתרחיש הבסיס של מידרוג לשנים 2026-2027, שיעור החובות הבעייתיים מתיק ההשקעות בשווי הוגן צפוי לנוע בטווח שבין כ-4.3%-5.4%, וזאת לצד שיעור מחיקות נטו ביחס לממוצע תיק ההשקעות אשר ינוע בטווח שבין כ-0.4%-0.5%.

הלימות ההון טובה ביחס לדירוג, ותומכת ביכולת ספיגת ההפסדים

החברה מתאפיינת בהלימות הון טובה ביחס לדירוג, כפי שנמדד ביחס הון עצמי מוחשי (כולל הלוואות בעלים המסונגות ע"י מידרוג כהון בשל תנאיה) לסך נכסים מותאם, אשר עמד על כ-31.1% ליום 30 ביוני 2026, לעומת כ-32.3% ליום 30 ביוני 2025. להערכתנו, רמת מינוף זו תומכת במידה משמעותית ביכולת ספיגת ההפסדים הבלתי-צפויים של החברה לאורך המחזור הכלכלי. נציין, כי במהלך חודש נובמבר בשנת 2024 העבירה בעלת המניות של החברה Greystone SDOF Preferred Equity LLC לחברה את כל החברות הבנות בערבון מוגבל שבבעלותה המלאה. הנכסים נטו של החברות הבנות הועברו באמצעות תרומת הון והלוואות בעלים שנוצרה לחברה בסך של 535 מיליון דולר. ההלוואה היא ללא מועד פירעון, אינה נושאת ריבית והינה נחותה להתחייבויות אחרות של החברה ולאגרות החוב שהנפיקה החברה. כמו כן, החברה לא תפרע כל סכום על חשבון החזרת ההלוואה, והמלווה לא יהיה זכאי לכל החזר על חשבון ההלוואה, לרבות בפירוק, כל עוד החברה אינה מקיימת (לאחר החזר ההלוואה) את המגבלות על החלוקה המפורטות בשטר הנאמנות. על כן, הלוואה זו סווגה כחלק מהון החברה. סך ההון העצמי המוחשי ליום 30 ביוני 2026 עמד על כ-1.3 מיליארד דולר לעומת כ-1.4 מיליארד דולר ליום 30 ביוני 2025, בעיקר בשל פירעונות נטו של הלוואות הבעלים, אשר שימשו את חברת האם לפדיון הון מועדף. כמו כן, לחברה אמות מידה פיננסיות הקשורות ברמת המינוף עליהן התחייבה לשמור מול בעלי אגרות החוב, הכוללות יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת משיעור של 22.2%, כאשר החברה שומרת על מרווח משמעותי מדרישות אלו.

בתרחיש הבסיס של מידרוג לשנים 2026-2027, אנו מעריכים כי הכרית ההונית של החברה תיוותר ללא שינוי מהותי, נוכח הנחתנו לחלוקת דיבידנדים רבעוניים שוטפים בהיקף המקורב לגידול בנכסים נטו כתוצאה מפעילויות, לצד אי שינוי משמעותי נוסף בהיקף הלוואות הבעלים. תחת הנחות אלו, יחס ההון העצמי המוחשי לסך נכסים מותאם של החברה צפוי לנוע בטווח שבין כ-27%-28%, אשר טוב ביחס לדירוג.

פרופיל הנזילות טוב ביחס לדירוג ומושפע לחיוב ממגוון רחב ובנגישות גבוהה מאוד למקורות מימון; מנגד, הגמישות הפיננסית בולטת לשלילה ביחס לדירוג

נכון ליום 30 ביוני 2026, פרופיל הנזילות של החברה נתמך במספר רב של מסגרות אשראי, בסך כולל של כ-2.8 מיליארד דולר, מתוכן כ-1.4 מיליארד דולר מנוצלות, כאשר מרבית מסגרות האשראי של החברה חתומות ומתחדשות. בנוסף, לחברה ניירות ערך מגובי הלוואות (CLO) נון-ריקורס בסך של כ-1.0 מיליארד דולר; סדרת אג"ח א', שאינה מובטחת בשעבוד, בסך כ-387 מיליון דולר, לאחר הרחבתה בחודש פברואר 2026; וכן שטרות לשלם בסך כ-23 מיליון דולר. בנוסף לכך, לאותו מועד, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ-213 מיליון דולר², לעומת כ-87 מיליון דולר ליום 30 ביוני 2025, אשר תומכות בכרית הנזילות של החברה. בד בבד, מידרוג בוחנת את הגמישות הפיננסית של החברות בענף באמצעות בחינת היקף הנכסים המשועבדים לסך הנכסים המוחשיים, המבטאים את יכולת המנפיק להרחיב את מקורות המימון תוך שעבוד נכסיו. יחס זה עמד על כ-80% ליום 30 ביוני 2026, לעומת כ-86% ליום 30 ביוני 2025, אך עודנו בולט לשלילה ביחס לדירוג.

בנוסף, נציין כי המדיניות פיננסית של החברה מושפעת לשלילה, מחד גיסא, מכוונתה לחלק דיבידנדים רבעוניים שוטפים בהיקף מקורב לגידול בנכסים נטו כתוצאה מפעילויות וכן ממח"מ בינוני-ארוך, ומאידך גיסא, מושפעת לחיוב נוכח ניהול שמרני של סיכוני השוק וסיכוני הנזילות, וכן ממדיניות שמירה על יחס מינוף (הון למאזן) שלא יפחת מ-25%.

שיקולים נוספים לדירוג

שיעור משמעותי של בטוחות נדל"ן מדרגה ראשונה מתיק ההשקעות מהווה גורם תומך בשיעור השיקום וביכולת השבת ההכנסות של החברה

אנו מביאים בחשבון לחיוב בדירוג את אסטרטגיית החברה לשעבוד בטוחות נדל"ן מדרגה ראשונה, בשיעור מהותי מסך תיק ההשקעות של החברה. בהתאם לכך, נכון ליום 30 ביוני 2026, כ-99% מתיק ההשקעות מגובה בביטחונות נדל"ן מדרגה ראשונה, המהווה גורם תומך ביכולת השבת ההכנסות של החברה ותומך בשיעור השיקום בהינתן כשל, תוך פער עיתוי מסוים הנובע מהליך מימוש הבטוחות.

נזילות החברה בולטת לחיוב ביחס לדירוג ותומכת ביציבות הפיננסית של החברה

אנו מביאים בחשבון לחיוב בדירוג את היתרות הנזילות של החברה ביחס לחלויות השוטפות, אשר בולטות לחיוב ביחס לדירוג, תומכות ביציבות הפיננסית שלה ומשפרות את יכולתה להתמודד עם תקופות מאתגרות בסביבה מאקרו-כלכלית מרסנת.

שיקולי ESG

הממשל התאגידי בחברה נתמך במנגנוני בקרה ופיקוח בדמות דירקטוריון החברה ובחברי הנהלה בעלי ידע וניסיון רב בתחום הפעילות. לחברה קיים דירקטוריון המונה יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל החברה המשמש גם כחבר דירקטוריון, וחמישה דירקטורים נוספים, מתוכם שני דירקטורים חיצוניים ודירקטור בלתי תלוי אחד. כמו כן, לחברה קיימת ועדת ביקורת, עם רוב של חברים בלתי תלויים, וכן ועדת תגמול. ניהול הסיכונים של החברה הינו קפדני, כאשר ההשקעות בהלוואות מצד הקרן מחייבות אישור דו-שלבי, ראשית, אישור של ועדת האשראי של Greystone ושנית, אישור של ועדת ההשקעות של הקרן. בנוסף, מתוקף חוק יועצי ההשקעות האמריקאי והפיקוח של ה-SEC, חברת GBLFM אימצה תוכנית ציות מקיפה עם סיוע מצד יועצי ציות חיצוניים ואנשי מקצוע פנימיים בתחום הציות. להערכתנו, שיקולי ESG נושאים השפעה מתונה על דירוג החברה, כאשר חשיפת החברה לסיכונים ממשל תאגידי הינה שלילית נוכח כוונתה לחלק דיבידנדים רבעוניים שוטפים בהיקף מקורב לגידול בנכסים נטו כתוצאה מפעילויות, כאמור לעיל, אך ממותנת לאור מדיניות החברה לשמור על יחס מינוף שלא יפחת מ-25% הון למאזן. כמו כן, להערכתנו, לחברה חשיפה מועטה לסיכונים סביבה וחברה.

² בנוסף, לחברה מזומנים מוגבלים בשימוש בסך כ-162 מיליון דולר לאותו מועד.

מטריצת הדירוג

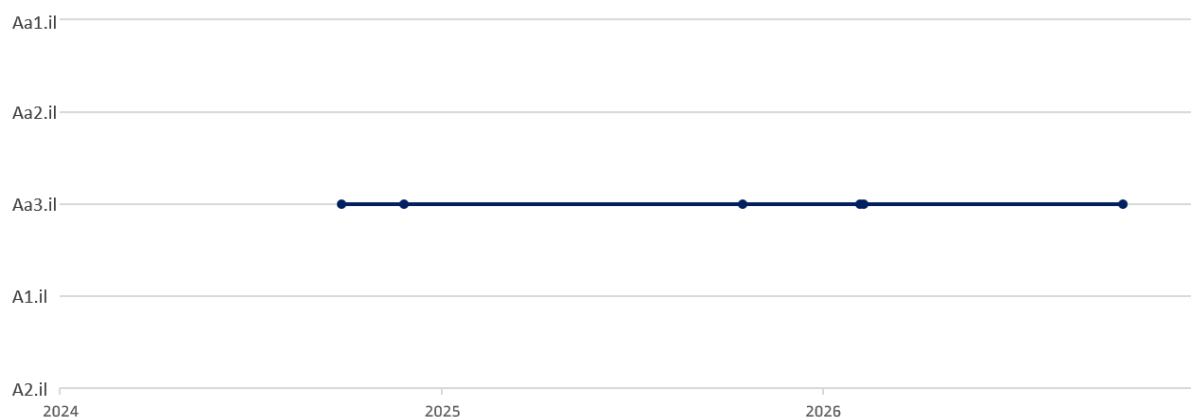
תחזית מידרוג [1]		ליום 30.06.2026			
ניקוד	מידה	ניקוד	מידה [1]	תת-פרמטר	פרמטר
A.il	-	A.il	-		סביבת פעילות
A.il	-	A.il	-		פרופיל עסקי
B.il	-	B.il	-		פרופיל סיכון
A.il-Baa.il	2.6%-2.4%	Baa.il	*2.4%	רווח נקי/ממוצע נכסים מנוהלים	רווחיות
A.il	5.4%-4.3%	A.il	5.4%	חובות בעייתיים/תיק אשראי	איכות נכסים
Aa.il	0.5%-0.4%	Aaa.il	*0.0%	חובות אבודים (מחיקות) נטו/ממוצע תיק אשראי	
Aa.il	28%-27%	Aaa.il	31.1%	הון עצמי מוחשי/ סך נכסים מותאם	הלימות ההון
B.il	~80%	B.il	~80%	נכסי מנפיק משועבדים/סך נכסים מוחשיים	נזילות וגמישות פיננסית
Aaa.il	-	Aaa.il	-	נגישות למקורות מימון	
A.il	-	A.il	-	מדיניות פיננסית	מדיניות פיננסית
A2.il				דירוג נגזר	
Aa3.il				דירוג בפועל	

[1] המדדים המוצגים בטבלה הינם לאחר התאמות מידרוג, ולא בהכרח זהים לאלה המוצגים על ידי החברה. תחזית מידרוג כוללת את הערכות מידרוג ביחס למנפיק בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, ולא את הערכות המנפיק. * בגילום שנתי.

אודות החברה

החברה התאגדה ביום 29 במאי 2024 באיי הבתולה הבריטיים, כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם להוראות BVI Business Companies Act, 2004. החברה הוקמה, בין היתר, למטרות גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (שאינן המירות למניות) ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. החברה היא חברת נכדה (המוחזקת בשרשור בבעלות מלאה) של Greystone Senior Debt Fund LP (להלן: "הקרן"), קרן "פתוחה" (ללא מועד סיום קבוע מראש) אשר עתידה לפעול עד אשר תפורק בהתאם להוראות הסכם הקרן. הקרן מרכזת את פעילות הלוואות הגישור והלוואות הביניים עד לקבלת משכנתא בארה"ב של קבוצת Greystone & Co. II LLC, חברה שהתאגדה במדינת דלאוור (לצד חברות קשורות אחרות, תיקרא להלן: "Greystone"). החברה עוסקת במתן הלוואות גישור לסוכנות מגובות בשעבוד נדל"ן, בחיתום הנעשה לסוכנויות ממשלתיות (Bridge-to-Agency) בארה"ב, המיועדות ללווים מסחריים לטווח קצר-בינוני, לצורך רכישות או השלמת מיצוב מחדש של נכס על מנת להעלות את שווי לצורך קבלת מימון קבוע. החברה משקיעה בעיקר בהלוואות גישור המובטחות במשכנתא מדרגה ראשונה ובהלוואות עם שעבוד מדרגה שנייה (מזנין), המובטחות על ידי נכסים מסוג מולטי-פמילי ונכסי דיור לגיל השלישי, אשר לרוב מיועדות בחיתום לקראת מימון מחדש קבוע עם Fannie Mae, Freddie Mac או Federal Housing Administration (ישויות בחסות ממשלת ארה"ב). ל-Greystone קיימים שלושה רישיונות עסקיים ייעודיים כחלק מפעילותה בהלוואות גישור בחיתום הנעשה לסוכנויות ממשלתיות, כדלקמן: (1) רישיון Fannie Mae DUS משנת 1996; (2) רישיון מכר/שירותים של Freddie Mac החל מאפריל 2011; (3) רישיון HUD משנת 1989. Greystone Bridge Lending Fund Manager LLC (להלן: "GBLFM") משמשת כיועצת ההשקעות של הקרן, והיא רשומה ב-SEC בהתאם לחוק יועצי ההשקעות האמריקאי משנת 1940 (להלן: "חוק יועצי ההשקעות").

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[גרייסטון סיניור דיבט בי.איי. לימיטד - דוחות קשורים](#)

[דירוג חברות מימון - דוח מתודולוגי, יולי 2025](#)

[דירוג חובות נחותים, מכשירים היברדיים ומניות בכורה בתחום מימון תאגידי - דוח מתודולוגי, דצמבר 2019](#)

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

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

22.10.2026	תאריך דוח הדירוג:
08.02.2026	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
25.09.2024	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
גרייסטון סיניור דיבט בי.איי. לימיטד	שם יוזם הדירוג:
גרייסטון סיניור דיבט בי.איי. לימיטד	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 גבוה 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 שאלה 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 לכושר החזר 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 כושר החזר אשראי כיכולת המנפיק לעמוד בהתחייבויות החוזיות וההפסד במקרה של כשל פירעון או אירוע פגיומה. דירוגי מידרוג אינם מתייחסים לכל גורם אחר, כגון אך לא רק לסיכונים נזילות, שווי שוק, שינויים בשערי ריבית, תנודתיות מחירים או כל גורם אחר שאינו כושר החזר 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 בנוגע לכושר החזר 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 ביועץ מקצועי לגבי כדאיות ההשקעה, לגבי הדין החל, ולגבי כל עניין מקצועי אחר, בטרם יחליט החלטת כלשהי לגבי השקעות.

דירוגי מידרוג, הערכות מידרוג וכל חוות דעת או חומרי מידרוג אחרים, אינם מיועדים לשימוש על ידי משקיעים פרטיים. משקיעים פרטיים מוזהרים 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 החלטת 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 כשלה ממנו או לסרוק אותו, לשכתב אותו, להפיץ, להעבירו, לשכפל אותו, להציגו, לתרגמו או לשמור אותו לשימוש נוסף למטרה כלשהי, בכל דרך שהיא, ללא אישורה של מידרוג בכתב ומראש.

לצורך חוות הדעת שמידרוג מפיקה, מידרוג משתמשת בסולמות דירוג, בהתאם להגדרות המפורטות בכל סולם. הסימול שנבחר על מנת לשקף את דעתה של מידרוג לגבי כושר החזר 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 ההנפיקה באופן יחסי לזה של מנפיקים או הנפיקות אחרים בישראל.

דירוגי האשראי, הערכות 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 שנמסר או נוצר על ידי מידרוג בכל דרך ואופן שהוא, או ביחס להיות 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 אמינים 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 לתקף את המידע שהתקבל בכל מקרה ומקרה בתהליך הדירוג או במהלך הכנת חומרי מידרוג.

התוכן של חומרי מידרוג אינו 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 בזדון 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.