

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

מעקב | יוני 2026

אנשי קשר:

סאני פירונדי

אנליסט בכיר, מעריך דירוג ראשי
sunny.p@midroog.co.il

גיל רז

ראש צוות, מעריך דירוג משני
Gil.r@midroog.co.il

סיגל יששכר, סמנכ"ל

ראשת תחום נדל"ן
i.sigal@midroog.co.il

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

אופק דירוג: יציב	A2.il	דירוג מנפיק
------------------	-------	-------------

מידרוג מותירה על כנו את דירוג המנפיק A2.il לשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"). אופק הדירוג יציב.

שיקולים עיקריים לדירוג

- ענף הנדל"ן למגורים מציג האטה מתמשכת במכירות הקבלנים ברקע הריבית הגבוהה וכן מגבלות שהוטלו על המערכת הבנקאית בקשר עם מבצעי המימון, בעוד שמלאי הדירות החדשות נותר גבוה.** ענף ייזום נדל"ן למגורים מתבסס לאורך זמן על ביקושים יציבים יחסית לדירוג מצד משקי בית בישראל הנשענים על צמיחה דמוגרפית ועל ביקוש מצד משקיעים. להערכת מידרוג, הסיכון בענף הייזום למגורים נובע מהישענותו על הליך השבחה ופיתוח ממושך של המקרקעין, המעלה חשיפה לסיכונים ביקוש ומחיר. נתוני הלמ"ס לחודשים פברואר-אפריל 2026 מצביעים על דשדוש בהיקף העסקאות בדירות חדשות מנוכה עונתיות, עם עלייה של 2.7% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים וירידה של 3.3% לעומת אשתקד. בשנת 2025 כולה נרשמה ירידה חדשה של 25% בהיקף העסקאות בדירות חדשות בהשוואה לשנת 2024, שהציגה מכירות גבוהות מאוד. מלאי דירות חדשות למכירה עמד בסוף חודש מאי 2026 על 84 אלף יח"ד, ומציג יציבות בחודשים האחרונים אך ברמה הקרובה לשיאו. האטה זו נובעת בין היתר, מרמת ריבית אשר עדיין גבוהה, התייקרות מחירי הדירות לאורך מספר שנים והגבלת היקף מבצעי התשלומים בהשוואה לתקופות קודמות. מגמות אלו העלו הסיכון בסביבה העסקית בענף. אי הוודאות במישור הגיאופוליטי בחזית אירן ולבנון נושאת השפעות שליליות על הענף, בדמות חשש מהתייקרות תשומות הבנייה והמשך חולשה בהיקף העסקאות.
- היקף פעילות רחב ומפוזר גיאוגרפית וצבר קרקעות משמעותי.** ליום 31.12.2025 לחברה 7 פרויקטים בביצוע המונים 1,544 יח"ד, מכך חלק החברה 1,023 יח"ד וכן 7 פרויקטים בתכנון (שהקמתם צפויה במהלך שנת 2026) המונים 1,290 יח"ד, מכך חלק החברה 562 יח"ד. לחברה בנוסף דירות להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, שחלקן הוצאו למכירה בשנת 2025 וחלקן יוצאו לשיווק במהלך השנה הקרובה, בסך של 60 יח"ד חלק החברה. הפרויקטים של החברה מוגוונים מאוד ופונים לפלחי שוק רחבים ובעלי פריסה גיאוגרפית רחבה. על פי נתוני החברה, לחברה צבר עתודות קרקע בהיקף הנאמד על ידה בכ- 12,435 יח"ד עם תב"ע מאושרת ובנוסף כ- 2,321 יח"ד בהליכי תכנון תב"ע. כמו כן, לחברה צבר משמעותי של עשרות אלפי יח"ד במסגרת הסכמי התחדשות עירונית, כאשר תחום זה צפוי לתפוס נתח הולך וגדל מפעילות החברה. לצד הקרקעות ההיסטוריות, שהשבחתן נמשכת שנים ארוכות, החברה רוכשת מעת לעת קרקעות שהיא צופה כי תוכל לקדם בהן הליכים תכנוניים ולהתחיל בבנייה בטווח קצר-בינוני. הכנסות החברה ממכירת דירות ושירותי בנייה הסתכמו בכ- 842 מ' ש בשנת 2025, קיטון משמעותי לעומת 1,584 מ' ש בשנת 2024, ובהשוואה ל-1,543 מ' ש בשנת 2023. היקף הפרויקטים בביצוע ובשיווק מצוי בירידה בשנתיים האחרונות עקב עיכובים בהוצאה לשיווק של פרויקטים חדשים והליכים תכנוניים, ומחלחל בהדרגה להיקף החוזים וההכנסות. בנוסף, ההאטה בשוק המגורים היוותה רוח נגדית לחברה, בדומה לענף כולו. עפ"י תרחיש הבסיס של מידרוג, בשנים 2026-2027 צפויה החברה להציג היקף הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה בטווח של 800-1,000 מ' ש לשנה.
- שחיקה של הרווחיות והמשך עלייה במינוף יוסיפו להעיב על הפרופיל הפיננסי.** הרווח הגולמי מפעילות ייזום ושירותי בנייה עמד על 14.5% בשנת 2025, קיטון בהשוואה ל-20.6% בשנת 2024 ו-25.5% בשנת 2023. הקיטון נובע בעיקר מעדכון אומדן רווחיות של מספר פרויקטים, בהם בוצעו התאמות למחירי המכירה ועלייה בהוצאות המוערכות. בשלושת התקופות הושפעה הרווחיות החשבונאית לשלילה ממרכיב שירותי בנייה המוכר ברווחיות נמוכה מאוד. שיעור הרווח הגולמי הצפוי מפרויקטים הנמצאים כיום בביצוע ותכנון נאמד בממוצע סביב 17%, נמוך מהרמה ההיסטורית של החברה. יחד עם הגידול במינוף, יש בכך להשפיע לשלילה על יחס הכיסוי EBIT להוצאות ריבית שעמד על 0.7 בשנת 2025 לעומת 1.3 ו-1.8 בשנים 2024 ו-2023, בהתאמה. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחס הכיסוי אינו צפוי להשתפר בשנה-שנתיים הקרובות. היקף החוב צפוי לגדול בשנים 2026-2027, בין היתר לצורך השקעות הון עצמי בפרויקטים לדירוג להשכרה, קידום של פרויקטים להתחדשות עירונית והשלמת

רכישת קרקעות. מנגד, עסקת מעונות ת"א תורמת לחברה מזומנים ורווח הון ומשפרת את המינוף על בסיס איחוד יחסי. בהתאם להתאמות מידרוג, יחס חוב נטו ל-CAP נטו מותאם עמד על 66% ליום 31.12.2025 לעומת 62% ליום 31.12.2024. תרחיש הבסיס של מידרוג צופה כי רמת המינוף תיותר גבוהה לרמת הדירוג ותעמוד בטווח של 66%-68% עד סוף שנת 2027.

- **נזילות טובה הנשענת על מסגרות אשראי ונגישות גבוהה למקורות מימון.** נזילות החברה נשענת בעיקר על מזומנים בקופה, מסגרות אשראי חתומות ומאשרות מתאגידים בנקאיים וכן מעת לעת גם מהחברה האם שיכון ובינוי בע"מ. כמו כן לחברה נגישות טובה למקורות מימון כנגד שעבוד קרקעות ונכסים מניבים. מקורות אלו עומדים מול גירעון מפעילות שוטפת, ניירות ערך מסחריים לפרעון בטווח של שנה וצורכי השקעות הוניות בפיתוח נכסי מגורים להשכרה. מידרוג מעריכה כי יחס מקורות מול שימושים של החברה ליום 31.03.2026 עומד על כ- 1.0.

תרחיש הבסיס של מידרוג כולל, בין היתר, הנחות להתקדמות בביצוע ובמכירות של יח"ד בפרויקטים בביצוע ובתכנון לרבות מכירת מלאי מוגמר, השקעות הון עצמי בפרויקטים ומשיכות עודפים מפרויקטים שיסתיימו. במסגרת תרחיש הבסיס, מידרוג ערכה תרחיש רגישות, בין היתר, בנוגע לעיתוי וקצב מכירות וביצוע בפרויקטים, גובה תקבולים ותשלומים שוטפים וכן בנוגע לעלויות ההקמה של הפרויקטים. תרחיש הבסיס מניח כי החברה תזרים מקורות לחברות כלולות, הפועלות בתחום דיור להשכרה. מידרוג הביאה בחשבון את השלמת עסקת מעונות ת"א וכי החברה עשויה למכור נכסים על מנת למנוע עלייה ברמת המינוף, בהיקף מסוים במהלך השנים 2026-2027. כחלק מההתאמות למדידת היחסים הפיננסיים בדירוג, מידרוג ביצעה איחוד יחסי של שותפות מעונות הסטודנטים פרופורמה לירידה בהחזקות בה והפיכתה לכלולה, של חברות כלולות (50%) המחזיקות בקרקעות לפיתוח והקמה של דיור להשכרה ושל נכס מניב בתחום הדיור להשכרה. עד כה מידרוג ביצעה התאמה לשווי הוגן נדל"ן להשקעה שברשות החברה באיחוד ובאיחוד יחסי. החל מהדוחות הכספיים לשנת 2025 החברה אימצה מדיניות שווי הוגן נדל"ן להשקעה.

שיקולים נוספים לדירוג

דירוג החברה בפועל A2.il גבוה מהדירוג Baa1.il הנגזר ממטריצת הדירוג, והוא הושפע לחיוב לאור מיצובה כחברה מובילה לאורך שנים בענף הייזום למגורים בישראל, בעלת היקפים משמעותיים של פרויקטים, וכן בעלת צבר קרקעות משמעותי, חלקו במחירי עלות היסטוריים, המספק לחברה נזילות וגמישות פיננסית בולטות לחיוב. בנוסף, לחברה צבר נכסי נדל"ן להשקעה מניבים בהיקף מהותי, וההכנסה התפעולית מנכסים מניבים (על בסיס איחוד יחסי) הנושאת תרומה מהותית לרווח הגולמי וממתנת את התנודתיות בתזרימי המזומנים. מינוי משרות מפתח לחברה במהלך 2025-2026 מהווה להערכתנו פוטנציאל לשיפור במיקוד הניהולי לצורך המשך פיתוח ומיצוי משאביה.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב משקף צפי כי החברה תימנע מהגדלת יחס המינוף חוב נטו לקאפ נטו מותאם איחוד יחסי מעבר להערכות מידרוג, ואף תפעל לצמצמו. עליית מינוף ושחיקה ביחסי הכיסוי מעבר לתרחיש הבסיס של מידרוג עלולה להוביל לפגיעה בדירוג.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- שיפור מתמשך ביחסים הפיננסיים של החברה, ובפרט יחס EBIT לריבית וחוב נטו ל-CAP נטו מותאם
- גידול בהיקף הפעילות לאורך זמן תוך שמירה על רמת רווחיות גבוהה יחסית מעבר לתרחיש הבסיס של מידרוג

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- שחיקה ביחס הכיסוי EBIT להוצאות מימון וביחס המינוף המותאם מעבר לתרחיש הבסיס של מידרוג
- שחיקה ביתרות הנזילות ובמסגרות האשראי הפנויות של החברה

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (מאוחד) - נתונים עיקריים, במיליוני ₪*

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
998	965	1,515	1,570	833	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
23.5%	26.2%	25.5%	20.6%	14.5%	שיעור רווח גולמי ממכירת דירות ושירותי בנייה
152	91	(75)	(158)	(122)	רווח (הפסד) נקי
2,736	2,768	3,410	3,757	4,441	חוב פיננסי ברוטו
3,173	4,303	4,725	5,033	5,524	חוב פיננסי ברוטו מותאם **
59.1%	59.6%	50.9%	54.9%	60.9%	חוב נטו ל-CAP
50.9%	57.6%	59.1%	62.1%	66.0%	חוב נטו ל-CAP מותאם **
2.8	1.7	1.8	1.3	0.7	EBIT להוצאות ריבית **

* החל מהדוחות הכספיים לשנת 2025 עברה החברה לטיפול בשיטת השווי הוגן ביחס לנדל"ן להשקעה ברשותה ובהתאם הציגה מחדש את מספרי ההשוואה לשנים 2024 ו-2023 על בסיס שווי הוגן גם כן. ** חוב פיננסי מותאם, יחס חוב נטו לקאפ נטו מותאם ויחס EBIT להוצאות ריבית משקפים (ו) התאמות מידרוג לשווי הוגן נדל"ן להשקעה (בטבלה לעיל - ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2021 בלבד); (2) איחוד יחסי של כלולות המחזיקות בפרויקט דיור להשכרה ונכסים מניבים.

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

סביבת ריבית גבוהה ומחירי הדירות העיבו על הענף בשנה האחרונה, ירידת הריבית והמשך הירדה ברמת מחירי הדירות עשויים לתרום לגידול בביקושים

ענף ייזום נדל"ן למגורים מתבסס על ביקושים יציבים יחסית לדירור מצד משקי בית בישראל לאורך זמן. ביקושים אלו נשענים על צמיחת האוכלוסייה וכן על ביקוש לדירות מצד משקי בית כאפיק השקעה. יציבות הביקושים משתנה בין אזורי המדינה ועלולה לסבול מתנודתיות בשל השפעות אקסוגניות מעת לעת כגון רגולציה המגבילה את הביקושים, לרבות על משקיעים בענף וכן השפעות מחזוריות כלכלית, ובראשן רמת הריבית ושיעור האבטלה. היצע קרקעות זמינות לבנייה בישראל באזורי הביקוש מצוי במחסור וכרוך בהליכי תכנון ממושכים, אשר מוביל לעודפי ביקוש ולעלייה במחירי הדירות לאורך זמן. להערכת מידרוג, הסיכון בענף הייזום למגורים נובע מהישענותו על הליך השבחה ופיתוח ממושך יחסית של המקרקעין, המעלה חשיפה של היקף המכירות והרווחיות לתנודתיות בביקושים, ופוגם בנראות ההכנסות ותזרימי המזומנים בטווח הבינוני והארוך.

בחודש מאי 2026 הופחתה ריבית בנק ישראל ב-0.25% על רקע התייצבות האינפלציה השנתית על 1.9% והתחזקות משמעותית של השקל. הפחתה זו באה לאחר שהריבית נותרה ללא שינוי מאז שהופחתה ב-0.25% בחודש ינואר 2026. בתחזית המקרו-כלכלית מחודש מרץ 2026¹, ציין בנק ישראל כי להערכתו הריבית צפויה לרדת בהדרגה לרמה של 3.5% ברבעון הראשון של 2027, כתוצאה מהתכנסות צפויה של האינפלציה למרכז היעד. בשנת 2025 צמח התמ"ג ב-2.9% לעומת כ-1.0% ב-2024, ולהערכת הבנק צפוי לצמוח ב-3.8% בשנת 2026 ובשנת 2027 ב-5.5%. עוד מעריך בנק ישראל כי האינפלציה בשנת 2025 הסתכמה ב-2.5% לעומת 3.3% בשנת 2024 ובשנת 2026 צפויה להסתכם ב-2.2%.

עפ"י נתוני הלמ"ס, בשנת 2025 נמכרו כ-90.7 אלף דירות, מתוכן כ-34.0 אלף דירות חדשות (30% מהן בסבסוד ממשלתי), לעומת 45.7 אלף בתקופה המקבילה (20.8% מהן בסבסוד ממשלתי), ירידה של כ-25.5%. שנת 2024 אופיינה בגידול חד בהיקף דירות חדשות שנמכרו, במידה רבה בזכות היקף נרחב של מבצעי מימון מצד היזמים, עם גידול של 65% לעומת שנת 2023 וכ-17% לעומת שנת 2022. להערכת בנק ישראל, בתקנון של הקדמת רכישות משנת 2025 לסוף שנת 2024 (בשל צפי הרוכשים לעליית שיעור המע"מ) ושל דחיית עסקאות מסוף שנת 2023 לשנת 2024 (ברקע פרוץ המלחמה), שיעור הירידה בהיקף העסקאות בדירות חדשות בשנת 2025 הינו מתון יותר ונאמד בכ-2%². על פי נתוני הלמ"ס, בחודשים פברואר-אפריל 2026 נרשמה ירידה של 11.6% בהיקף דירות חדשות שנמכרו בהשוואה לנובמבר 2025-ינואר 2026 (וירידה בשיעור של 7.4% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד) אולם בניכוי עונתיות הנתון משתנה לעלייה בשיעור של 2.9% (וירידה בשיעור של 3.3% לעומת אשתקד).

¹ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל, מרץ 2026

² ראה דוח בנק ישראל לשנת 2025

להערכת מידרוג, ההיקף הנרחב של מבצעי מימון מהווה מוקד סיכון אשראי בענף, הנובע מחלק מסוים מרוכשי הדירות, ונגזר ממחיר הדירה, כושר ההשתכרות של הרוכש והמגמה במחירי הדירות בטווח הבינוני והארוך.

מדד מחירי הדירות של הלמ"ס³ (חדשות ויד שנייה) רשם ירידה של 0.3% במרץ-אפריל 2026, לעומת החודשים פברואר-מרץ 2026. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נרשמה ירידה של 1.3%. מדד מחירי הדירות החדשות רשם בחודשים במרץ - אפריל 2026 ירידה בשיעור של כ-0.1% בהשוואה לפברואר-מרץ 2026, ובניכוי עסקאות בסבסוד ממשלתי, ירידה של 0.7%. בד בבד חלה עלייה במדד תשומות הבניה למגורים שמפרסם הלמ"ס בשיעור של 3.5% ב-12 החודשים האחרונים (מאי 2026 לעומת מאי 2025), בעיקר בשל העלייה במחירי שכר העבודה בכ-5.3%.

ירידה בהיקף הפעילות אפינה את השנה החולפת וצפויה גם בשנה הקרובה

ליבת פעילות החברה הינה יזמות לבניה למגורים בישראל, כאשר החברה הינה בין הקבוצות הוותיקות והגדולות בענף. ליום 31.12.2025 לחברה 7 פרויקטים בביצוע הכוללים 1,544 יח"ד, מכך חלק החברה 1,023 יח"ד (בהשוואה ל-1,152 בסוף 2024 ו-1,577 לסוף 2023). לחברה 7 פרויקטים שביצועם ושיווקם צפוי להתחיל בשנת 2026, המונים 1,290 יח"ד, מכך חלק החברה 562 יח"ד (בהשוואה ל-1,073 לסוף שנת 2024). הפרויקטים בביצוע ובתכנון הינם בפריסה ארצית, ופונים ברובם לפלחי שוק רחבים, תוך התמקדות במיקומים מרכזיים בערים מרכזיות ובערים משניות לרבות תל אביב, ראשון לציון, בת ים, אור יהודה, חיפה, ירושלים, לוד והוד השרון. בנוסף, לחברה 49 יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה וטרם נמכרו במלואם, עיקר הדירות מצויות בפרויקט בחריש.

שיעור המכירות המשוכלל של הפרויקטים בביצוע ליום 31.12.2025 עמד על כ-31% ושיעור הביצוע ההנדסי עמד על כ-48%. עם זאת, מתוך הדירות הלא מכורות, 252 יח"ד הם במסגרת פרויקט מחיר למשתכן שטרם נרשמה מכירה בגינם בעקבות עיכובים ברישום. אנו מניחים שסיכון הביקוש לדירות אלו זניח לאור ההנחה הגבוהה ביחס למחירי השוק החופשי. תחת הנחה שדירות מחיר למשתכן ימכרו בחודשים הקרובים, שיעור המכירות המתואם של החברה הוא 52%. למעט הפרויקט באור יהודה וויצמן תל אביב, שיעורי מכירות בפרויקטים של החברה גבוהים יחסית לביצוע, בדומה לשנים קודמות. במהלך שנת 2025 נמכרו בפרויקטים של החברה 178 יח"ד (במונחי 100%) בלבד, בהשוואה ל-611 יח"ד, 268 יח"ד ו-790 יח"ד בשנים 2024, 2023 ו-2022 בהתאמה. בשנת 2025 הושפעו המכירות משילוב של חולשה בשוק כולו, בהמשך לשנת 2024 שהייתה חזקה יחסית, וכן מכך שהיקף המכירות הוגבל בשל היצע נמוך של פרויקטים בשיווק.

מבין הפרויקטים בביצוע, שלושה הם מהותיים מאוד: אור יהודה מחיר למשתכן הכולל 582 יח"ד (מתוכם 252 יח"ד מחיר למשתכן) המצוי בשיעור ביצוע של 16% ושיעור שיווק 3% (נכון ליום 31.12.2025 פרפורמה למכירת כלל יח"ד מחיר למשתכן השיעור גדל ל-19%); פרי מגדים בת"א הכולל 108 יח"ד לשיווק עם שיעור ביצוע 71% ושיעור שיווק 69%; קהילת פאדובה בת"א הכולל 82 יח"ד לשיווק (חלק חברה) בשיעור ביצוע 36% ושיעור שיווק 48%. יחד מהווים השלושה כ-71% מסך ההכנסות הצפויות שטרם הוכרו מפרויקטים בביצוע. פרויקט אור יהודה מחיר למשתכן אחראי ל-51% מהכנסות שטרם הוכרו מפרויקטים בביצוע. בין הפרויקטים הבולטים בתכנון ליום 31.12.2025 ניתן למנות את שלום יהודה בירושלים התחדשות עירונית המונה 220 יח"ד מכך 148 יח"ד לשיווק, מתחם גולומב חולון התחדשות עירונית שצפוי למנות כ-296 יח"ד וכ-200 יח"ד לשיווק (חלק החברה 50%), נשר שלב 1 המונה כ-346 יח"ד (חלק החברה 25%), והמחרוזת 41-35 ת"א התחדשות עירונית המונה כ-148 יח"ד וכ-84 יח"ד לשיווק (חלק החברה 50%).

תחום ההתחדשות העירונית תופס נפח משמעותי בחברה, עם צבר של עשרות אלפי יח"ד במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית בשלבים שונים של החתמת דיירים ותכנון, מכך כ-11,377 יח"ד (כולל יח"ד בעלי קרקע) מצויים בשלבי החתמה של 67% ומעלה. נדגיש כי עיקר ההכנסות הצפויות מפרויקטים במסגרת התחדשות עירונית אינן מגולמות בתרחיש הבסיס של מידרוג, היות ואלה פרויקטים עתידיים אשר היקפם ומועד התממשותם אינם וודאיים בשלב זה. כמו כן, לחברה צבר קרקעות ותיק ששווי הכלכלי, סביר כי עולה במידה משמעותית על ערכו בספרי החברה. בין הקרקעות העיקריות אשר מצויות בהליכי תכנון להיתר אך טרם התקבל

³ שינוי במחירי שוק הדירות - מרץ-אפריל 2026, 15 ביוני 2026

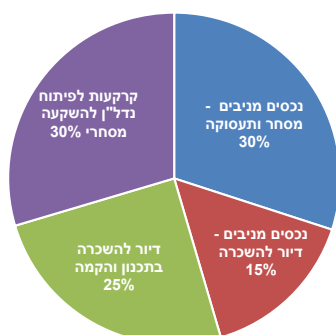
לגביהן היתר, ניתן למנות את הקרקע במתחם שומרון באזור התחנה המרכזית בתל אביב, קרקע ברמת אפעל וקרקע בגני יהודה. קרקעות אלו עודן בשלבי תכנון ויש בהן לייצר לחברה צבר לפעילות העתידית.

בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, הכנסות החברה ממכירת דירות ושירותי בנייה בשנים 2026-2027 צפויות להסתכם בטווח של 800-1,000 מ' ש לשנה. הנחות מידרוג לגבי הכנסות החברה בשנים אלו כוללות תרחישי רגישות ביחס למועדי הסיום של פרויקטים בביצוע ומועדי ההתחלה של פרויקטים בתכנון. רמת ההכנסות בתחזית נמוכה מרמת ההכנסות בשנים 2023-2024, בדומה לשנת 2025, לאור הירידה במספר הפרויקטים בביצוע ובתכנון.

הרווח הגולמי מפעילות ייזום ושירותי בנייה עמד על 14% בשנת 2025, קיטון בהשוואה ל-20%, 25%-ו-26% בשנים 2024, 2023 ו-2022 בהתאמה. השחיקה ברווחיות הגולמית לעומת הרווחיות הגבוהה יחסית בשנים קודמות, נבעה משינוי בתמהיל הפרויקטים וכן עלייה בעלויות הבנייה, שעלתה בקצב גבוה יותר ממחירי הדירות ועדכון אומדן כלפי מטה למחירי המכירה בחלק מהפרויקטים. תרחיש הבסיס של מידרוג מניח שיעור רווח גולמי מייזום 17% בשנים 2026-2027 על פי תמהיל הפרויקטים הנוכחי בביצוע ובתכנון.

מגזר משמעותי של נדל"ן להשקעה עם הכנסה תפעולית יציבה מנכסים מניבים לצד דיור להשכרה בפיתוח

התפלגות שווי הוגן נדל"ן להשקעה חלק החברה כולל איחוד יחסי של חברות כלולות, ליום 31.12.2025, אחוזים



החברה פועלת גם במגזר ייזום, הקמה והפעלה של נדל"ן להשקעה למסחר, משרדים ודיור להשכרה לטווח ארוך. שווי הוגן נדל"ן להשקעה (קרקעות, מבנים להשכרה ומבנים בהקמה) בספרי החברה ל- 31.12.2025 נאמד בכ- 2.8 מיליארד ש"ח ובתוספת חלקה היחסי בשותפויות וחברות כלולות, נאמד שווי נדל"ן להשקעה בכ- 4.3 מיליארד ש"ח. שני הנכסים המניבים העיקריים של החברה הם קניון עיר ימים בנתניה (50%) ופרויקט דיור להשכרה חלומות ארנונה (50% באמצעות חברה כלולה).

חלקה של החברה בהכנסה התפעולית NOI מנכסים מניבים נאמד בכ- 84 מ' ש לשנת 2025, המהווים הכנסה יציבה הנשענת על שיעורי תפוסה גבוהים של הנכסים. נתון זה אינו כולל את פרויקט חלומות ארנונה ואת פרויקט הזכיינות מעונות תל אביב המייצרים הכנסה תפעולית יציבה המשרתת את הלוואות הפרויקטים ומקנים לחברה חלוקות והחזרי הון מעת לעת.

במגזר דיור להשכרה לטווח ארוך החברה מצויה בשלבי תכנון והקמה של 5 פרויקטים בהיקף של כ- 1,506 יח"ד (במונחי 100%). פרויקט אחד מבין החמישה (נופי בן שמן עם 302 יח"ד) צפוי להסתיים בשנת 2026 והיתר מצויים בשלבי הקמה (דרך השלום - 180 יח"ד, שדה דב א' - 324 יח"ד) או תכנון מתקדם (שדה דב ב' - 511 יח"ד ו-נווה איילון אור יהודה - 189 יח"ד) וצפויים להסתיים בשנים 2029-2030. יצוין כי פרויקט שדה דב א' קיבל היתר בנייה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026. יתרת העלויות להשלמה של חמשת הפרויקטים נאמדו על ידי החברה בכ- 3.1 מיליארד ש"ח. כלל הנתונים לעיל הינם במונחי 100%. שותפויות הדיור להשכרה מוחזקות בחלקים שווים על ידי החברה והחברה האם שיוכנו ובינו בע"מ, כך שחלק החברה הינו מחצית מכך. קרקעות אלו נרכשו על ידי החברה והחברה האם במהלך השנים 2021 ו-2022 (עד חודש אפריל 2022). לאור ירידת הערך של הקרקעות, החברה רשמה בשנת 2025 הפסד של 180 מ' ש מהחזקתה בחברות כלולות, בהמשך להפסד של 511 מ' ש, 414 מ' ש ו-79 מ' ש, בשנים 2023 ו-2022 בהתאמה. ירידת הערך כוללת עלויות מימון שנזקפו להשקעה. החברה השקיעה מהונה בשותפויות הדיור להשכרה כ- 2,300 מ' ש בשנים 2021-2025 במצטבר, למימון הרכישה, תשלומי הריבית, השקעות בייזום ופיתוח הקרקעות ופירעונות חוב. השקעות אלו ספגו ירידות ערך מצטברות לאורך השנים בסך כ- 1,218 מ' ש ליום 31.12.2025. החברה וחברת האם נושאות בעלויות המימון של הלוואות

אלו בחלקים שווים וכן מזרימות לשותפויות הון עצמי לצורך פיתוח הפרויקטים ועמידה באמות מידה פיננסיות. לאור זאת מידרוג מבצעת איחוד יחסי לחברות כלולות ועסקאות משותפות של החברה במגזר דיור להשכרה ("חוב פיננסי מותאם").

המינוף צפוי לעלות לאור המשך השקעה בפיתוח פרויקטי דיור להשכרה לזמן ארוך ורכישת קרקעות

החוב הפיננסי של החברה (מאוחד) הסתכם ל-4,441 מ' ש' ליום 31.12.2025 בהשוואה ל-3,757 מ' ש' ליום 31.12.2024. הגידול בחוב הפיננסי בין התקופות מימן, בין היתר, הזרמת מקורות לשותפויות כלולות המחזיקות במקרקעין דיור להשכרה לזמן ארוך, על מנת להקטין את החוב בשותפויות אלו. חוב פיננסי מותאם (על בסיס איחוד יחסי של חברות כלולות) הציג איפה גידול מתון יותר, והסתכם בכ-5,524 מ' ש' ליום 31.12.2025 בהשוואה לכ-5,033 מ' ש' ליום 31.12.2024. הגידול בחוב יחד עם תזרים מזומנים חזק מפעילות שוטפת בשנה החולפת, לאור שחרור עודפים מפרויקטים שהסתיימו והאטה בפתיחה של פרויקטים חדשים, שימשו את החברה בעיקר לרכישת קרקעות בתחום ייזום למגורים ולהשקעות בפיתוח הפרויקטים במסגרת שותפויות דיור להשכרה. נכון ל-31.12.2025, כ-60% מהלוואות החברה הן בריבית משתנה על בסיס ריבית פריים. אלו כוללות בעיקר הלוואות מובטחות בקרקעות לטווח של שנה עד שנתיים, אשראי ליווי פרויקטים וניירות ערך מסחריים.

יחס הכיסוי EBIT להוצאות ריבית מותאם⁴ נשחק במהלך 2022-2025 בשל העלייה המהירה בריבית הפריים החל מאפריל 2022, העלייה בסך החוב של החברה והחברות הכלולות (תוך שמרבית ההשקעות בתחום הדיור להשכרה טרם מניבות), לצד שחיקה בהכנסות וברווח מפעילות הייזום למגורים. יחס זה עמד על 0.7 בשנת 2025, בהשוואה ל-1.3 בשנת 2025. מידרוג מעריכה כי יחס הכיסוי צפוי לעמוד בטווח של 0.6-0.8 בשנים 2026-2027, כתלות גם בהיקף ההכרה בהכנסות וברווח הגולמי.

ליום 31.12.2025, יחס חוב נטו ל-CAP נטו מותאם איחוד יחסי עמד על 66% בהשוואה ל-62.1%, ו-59.1% ליום 31.12.2024 ו-31.12.2023 בהתאמה. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, שיעור המינוף המותאם בטווח הקצר-בינוני ימשיך לעלות לרמה של כ-68% עד לסוף שנת 2027. העלייה הצפויה ביחס המינוף הינה בעיקר לאור השקעות בפיתוח פרויקטי דיור להשכרה והזרמת הון עצמי לפיתוח פרויקטי ייזום למגורים. אלו ימותנו מצד מקורות הכוללים הכנסה תפעולית מנכסים מניבים, שחרור עודפים מפרויקטי ייזום למגורים, עסקת מעונות הסטודנטים ת"א ומכירת נכסים שונים.

נזילות החברה נשענת על מזומנים, מסגרות אשראי, וכן גמישות פיננסית הנובעת מצבר קרקעות משמעותי ונכסים מניבים

בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג לגבי המקורות והשימושים של החברה (מאוחד) החל מ-31.03.2026 ועד 31.03.2027 (4 רבעונים), סך מקורות החברה נאמדים בכ-1,000 מ' ש' וכוללים בעיקר יתרות מזומנים בסך כ-152 מ' ש' ל-31.03.2026 ומסגרות אשראי חתומות ופנויות מתאגידים בנקאיים בסך כ-404 מ' ש' לאותו מועד. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 קיבלה החברה הלוואות ממוסד פיננסי בסך 250 מ' ש' כנגד שעבוד נכסים ובנוסף, החברה צפויה להשלים את עסקת מכירת מעונות ברושים בתל אביב באופן שיזרים לה מקורות של מעל 200 מ' ש'. למול זאת לחברה שימושים הנאמדים בכ-1,000 מ' ש' וכוללים בעיקר גירעון בפעילות שוטפת לאחר הוצאות ריבית, לנוכח צורכי הזרמות הון עצמי לפרויקטים והוצאות ריבית ומטה העולים בהיקפים על עודפים מפרויקטים והכנסות שוטפות מנכסים מניבים. יש לציין בתוך כך כי מידרוג כללה תרחיש רגישות על מועד קבלת עודפים מפרויקטים. בנוסף, לחברה צורכי השקעות הוניות בפיתוח נדל"ן להשקעה ובייחוד פרויקטים של דיור להשכרה לזמן ארוך באמצעות שותפויות כלולות, אמורטיזציה של הלוואות בגין נכסים מניבים, פירעון אשראי לחברה האם ופירעונות נע"מ.

בניתוח הנזילות נלקחה בחשבון הנחת מידרוג כי החברה תמחזר הלוואות לזמן קצר מובטחות בקרקעות וכן תמחזר מסגרות אשראי כלליות שהעמידו לה בנקים והחברה האם. הנחה זו נשענת על עמידת החברה במידה טובה באמות מידה פיננסיות בקשר עם מסגרות האשראי הבנקאיות וטרק רקורד של חידוש מסגרות האשראי הבנקאיות של החברה לאורך השנים האחרונות. כמו כן, מעת לעת החברה מחדשת מסגרות אשראי מול החברה האם.

4 כולל איחוד יחסי חברות כלולות במגזר דיור להשכרה.

המדיניות הפיננסית של החברה מתבטאת לאורך שנים בשמירה על יתרות נזילות המספקות את צרכיה המידיים ביחס לצורכי שירות החוב ולהערכת מידרוג התיאבון העסקי של החברה לרכישות אינו מתון, כפי שהתבטא בשורת עסקאות שבוצעה החברה בשנים האחרונות. לחברה אין מדיניות מוסדרת לחלוקת דיבידנד ומידרוג איננה צופה חלוקת דיבידנדים בטווח הזמן הקצר - בינוני.

שיקולי ESG

שיקולי ESG נושאים השפעה מתונה על דירוג החברה. להערכת מידרוג, לחברה קיימת חשיפה מתונה לסיכונים סביבה במגזר יזמות הנדל"ן - פעילות החברה תלויה בצבר הקרקעות אותו היא מחזיקה וכן ביכולת לרכוש קרקעות נוספות, המוצעות בחלקן לרכישה במכרזים של רמ"י. עם זאת, החשיפה ממותנת בחלקה מצד צבר קרקעות רחב היקף אותו מחזיקה החברה. בתחום יזמות הנדל"ן, קיימת חשיפה לסיכונים חברתיים, לרבות מחאות על מחירי הדיור ושינויים רגולטוריים וחקיקתיים, כגון תיקונים בחוק המכר בנוגע להצמדת מדד תשומות הבנייה למחיר הדירה, פיצוי לרוכשים בגין איחור במסירת דירות או ליקויים, שינוי מס הרכישה למשקיעים ומדיניות משתנה בין רשויות מקומיות. כמו כן החברה חשופה לסיכון של בטיחות העובדים באתרי הבנייה ולסיכונים משפטיים וסיכון מוניטין הכרוכים בכך. מידרוג אינה צופה השפעה מהותית על סיכון האשראי של החברה בשל סיכונים סביבתיים וסיכונים חברתיים.

לחברה החזקות משותפות בנכסים יחד עם החברה האם וכן, מעת לעת, החברה והחברה האם מעמידות זו לזו מסגרות אשראי/הלוואות בהתאם להחלטת הדירקטוריון ובריבית שוק. להערכת מידרוג, סיכון ממשל תאגידי פחת עם כניסת משקיעים מוסדיים להחזקה בחברה.

מטריצת הדירוג

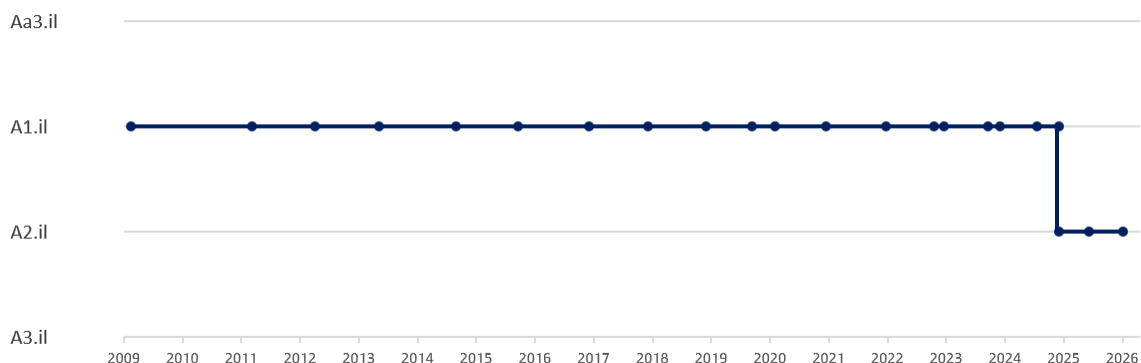
תחזית מידרוג		ליום 31.12.2025		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה ^[1]		
Baa.il	---	Baa.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
Aa.il	0.8-1.0	Aa.il	0.85	סך הכנסות מפעילות ייזום (מיליארדי ש"ח)	פרופיל עסקי
A.il	---	A.il	---	איכות הפרויקטים, פיזור פעילות, צבר קרקעות וותק וניסיון המנפיק	
Baa.il	16%-18%	Baa.il	15%	שיעור רווח גולמי יזמי	רווחיות
Baa.il	68%-66%	Baa.il	66%	חוב פיננסי / CAP	פרופיל פיננסי
Ba.il	0.6-0.8	Ba.il	0.7	EBIT / הוצאות ריבית	
A.il	---	A.il	---	מדיניות פיננסית	
Baa1.il				דירוג נגזר	
A2.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.

אודות החברה

חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ הינה הזרוע היזמית של קבוצת שיכון ובינוי בע"מ, המחזיקה 77.88% בהון המניות של החברה. בעלי עניין נוספים בחברה הן הראל חברה לביטוח בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ. החברה עוסקת בייזום ובבניה של פרויקטים למגורים ופרויקטים מסחריים, מבני משרדים ותעשייה וכן בהשכרה של מבנים בבעלותה כולל ניהול ואחזקה מנכ"ל החברה הוא מר אבישי קימלדורף אשר מונה לתפקיד זה בחודש פברואר 2025 וזו"ר דירקטוריון החברה הינו מר עמית בירמן.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ - דוחות קשורים](#)

[דירוג חברות נדל"ן ייזום למגורים - דוח מתודולוגי, מאי 2020](#)

[התאמות לדוחות כספיים והצגת מדדים פיננסיים מרכזיים בדירוג תאגידים, דצמבר 2024](#)

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

[האטה בביקושים מעלה את סיכון האשראי בענף ייזום הנדל"ן למגורים בישראל - דוח מיוחד, אוקטובר 2025](#)

[השלכות המלחמה על כושר החזר האשראי של מנפיקים המדורגים על ידי מידרוג - דוח מיוחד, מרץ 2026](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

30.06.2026	תאריך דוח הדירוג:
19.06.2025	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
03.08.2009	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	שם יוזם הדירוג:
שיכון ובינוי נדל"ן 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 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 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 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 סיכוני 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 ביעוץ 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 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 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 בסולם מהלך תהליך 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.