

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ¹

מעקב | מאי 2026

אנשי קשר:

חי ריעני, ר"ח
ראש צוות בכיר, מעריך דירוג ראשי
hriany@midroog.co.il

סיגל יששכר, סמנכ"ל
ראשת תחום נדל"ן
i.sigal@midroog.co.il

¹ מר שלומי שוב הוא דח"צ באלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ וכן דח"צ במידרוג בע"מ. אין למר שוב כל נגיעה לדירוגים הנקבעים על ידי מידרוג בע"מ.

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

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

מידרוג מותירה על כנו דירוג Aa3.il למנפיק ולאגרות חוב (סדרות ט', י', יב', יג', טו', טז' ו-יז') שהנפיקה אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "החברה"). אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
28.02.2027	יציב	Aa3.il	3900354	ט'
28.02.2027	יציב	Aa3.il	3900362	י'
28.02.2031	יציב	Aa3.il	3900495	יב'
28.02.2037	יציב	Aa3.il	1189406	יג'
28.02.2037	יציב	Aa3.il	1189414	טו'
28.02.2040	יציב	Aa3.il	1229384	טז'
28.02.2040	יציב	Aa3.il	1229392	יז'

* אג"ח סדרה יא' שהנפיקה החברה אינה מדורגת ע"י מידרוג.

שיקולים עיקריים לדירוג

- להערכת מידרוג הסביבה העסקית בסקטור המשרדים בארה"ב נותרה מאתגרת אך מציגה ניצני שיפור.** לאורך מספר רבעונים נרשמת ספיגה נטו חיובית עקבית עם העלייה בהיקף ההשכרות לאור שיפור בשיעור ההגעה הפיסי למשרדים וצמצום במלאי החדש. כמו כן שופרה הנזילות בסקטור עם עלייה בהיקף העסקאות. יחד עם זאת, קיים קיטוב בין סוגי הנכסים והאזורים כאשר השיפור מרוכז בנכסים חדשים ואיכותיים מאוד. לאחר ירידות ערך כבדות שרשמו החזקות אלוני חץ בארה"ב ובבריטניה בשנים 2022-2024, במהלך שנת 2025 חלה התמתנות משמעותית בהיקף ירידות הערך, שהתמקדו בנכסים מסוימים של המוחזקות בבוסטון ובקיימברידג' בארה"ב. מינוף החברה, כפי שנמדד ביחס בין חוב פיננסי נטו (סולו מורחב) לבין סך שווי השקעות מותאם לפי שווי שוק (LTV) עומד על כ- 35.6% בסמוך למועד דוח זה, בהשוואה לכ- 40% לפני כשנה, והושפע לחיוב מעלייה חדה בשווי השוק של אנרג'יקס ב- 12 החודשים האחרונים ומהשקעות שהזרימה החברה לחברות המוחזקות, אשר פיצו על עלייה בחוב פיננסי נטו ויציבות יחסית בשווי השוק של אמות באותה תקופה. יש לציין כי מאז תחילת שנת 2026 מניית אמות רושמת ירידה בהשוואה לעלייה במדד הייחוס, ברקע התמתנות בצמיחת ה-NOI וה-FFO.
- תיק אחזקות מגוון יחסית הנשען בעיקר על מגזר הנדל"ן ובעל פיזור ג"ג.** החברה מחזיקה 49.99% מאמות השקעות בע"מ ("אמות" Aa2.il) ו- 49.45% מאנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנרג'יקס" A2.il), המהוות כ- 31% וכ- 36% בהתאמה מהשווי המותאם של תיק האחזקות של החברה בסמוך למועד דוח זה. האחזקה בחברות הנדל"ן הפרטיות ("BE") Brockton Everlast (85.0%) ו- CARR (79.9%) מהוות כ- 19% ו- 11% נוספים בתיק, בהתאמה. פיזור המוחזקות בולט טובה יחסית לחברות אחזקה מסוגה של אלוני חץ. איכות המוחזקות גבוהה במוצא ונתמכת במידה רבה באיכות האשראי של אמות השקעות. עיקר שווי תיק האחזקות נשען על אחזקות בתחום הנדל"ן המניב, בעיקר למשרדים, אם כי פיזור פעילות הנדל"ן על פני מספר כלכלות (ישראל, ארה"ב ובריטניה) תורם לפיזור בתוך הענף.
- תזרים המזומנים השוטף נשען על דיבידנדים, בעיקר משתי האחזקות העיקריות, שצפויות להמשיך בחלוקה יציבה.** עיקר הדיבידנדים לחברה מגיעים מאמות, האחראית לכמחצית מתזרים הדיבידנדים בחברה במוצא בשלוש השנים האחרונות, וכן מאנרג'יקס, שתרמה בין 17%-25% מהדיבידנדים. לחברות המוחזקות מדיניות חלוקה והן בעלות טרק רקורד יציב של חלוקה לאורך השנים. יש לציין כי הדיבידנדים המתקבלים מהחברות המוחזקות בארה"ב ובבריטניה משמשים להשקעות של החברה

בחברות אלו לצורך פיתוח וייזום נכסים. מידרוג מעריכה כי תזרים הדיבידנדים יסתכם בטווח של 600-630 מ' ש' לשנה בשנים 2022-2026, כמחצית הסכום צפוי לנבוע מאמות. להערכת מידרוג, החברה צפויה להוסיף ולהגדיל את החוב בשנה הקרובה לצורך המשך השקעות במוחזקות הפרטיות במסגרת ייזום ופיתוח של נכסים חדשים בחברות אלה. העלייה בחוב צפויה לשחוק את יחסי הכיסוי של החברה: יחס כיסוי הריבית (ICR) צפוי לעמוד בטווח 2.5-3.0 בהשוואה לממוצע של 3.0 בשלושת השנים האחרונות ויחס חוב נטו ל-FFO צפוי לעמוד על 15-16 שנים, אל מול ממוצע של 12 שנים, והינו איטי ביחס לדירוג.

• **גמישות פיננסית גבוהה ומדיניות פיננסית שמרנית ועקבית משפיעות לחיוב על הדירוג.** לחברה שליטה משמעותית באחזקותיה, כל נכסיה פנויים משעבוד ומעל מחצית משווי האחזקות של החברה הינו במניות סחירות. לאורך זמן החברה מחזיקה בנזילות גבוהה ביחס לחלויות האג"ח, הכוללת יתרות נזילות משמעותיות (כ-375 מ' ש' ל-31.12.2025) ומסגרות אשראי חתומות ולא מנוצלות (כ-700 מ' ש'). כמו כן, להערכת מידרוג, לחברה ולחברות המוחזקות נגישות טובה למקורות גיוס הון וחוב. בשנת 2025 הזרם לחברה הון בהיקף כ-351 מ' ש' באמצעות מימוש אופציות, זאת בהמשך להנפקת הון מניות בסך כ-1.0 מיליארד ש' בשנת 2024, תוך שהיקף החלוקה לבעלי המניות התמתן, במידה שייצבה את המינוף ברקע ירידות ערך בנכסי המוחזקות בארה"ב ובבריטניה בשנים 2022-2024. לחברה מדיניות חלוקה עקבית לבעלי המניות, ולאורך זמן החברה מחלקת רווחים בהיקפים מהותיים.

תרחיש הבסיס של מידרוג מניח, בין היתר, תקבולי דיבידנדים מהחברות המוחזקות, חלוקות דיבידנד בהתאם למדיניות החלוקה של החברה, השקעה במוחזקות וגיוס אג"ח לצורך פרעון חלויות שוטפות כחלק מהפעילות השוטפת של החברה. כמו כן, תרחיש הבסיס לוקח בחשבון תרחיש רגישות בקשר עם שווי המוחזקות.

שיקולים נוספים לדירוג

דירוג החברה בפועל Aa3.il גבוה בנוטש אחד מהדירוג הנגזר ממטריצת הדירוג A1.il. במסגרת השיקולים הנוספים לדירוג, מידרוג הביאה בחשבון לחיוב את האסטרטגיה של החברה להשקעה במוחזקות באופן התורם לצמיחתן ולצמיחת התזרימים במוחזקות אלו לאורך זמן באופן המבטא מדיניות פיננסית מתונה. לאורך השנים שמרה החברה על רמת מינוף סולידית, ניהול נזילות טוב, נראות גבוהה של תזרימי המזומנים ועמידה בתחזיות.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב משקף את הערכת מידרוג להמשך שיפור בביצועים התפעוליים של החברה בתחום הנדל"ן המניב ולעמידת החברה ביחסים הפיננסיים בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, תוך הפגנת מדיניות פיננסית למניעת שחיקה בפרופיל הפיננסי וחשיבות לשימור רמת הדירוג.

מבצע "שאגת הארז" שהחל ב-28 בפברואר 2026 הוביל לשורה של השלכות והגבלות הכוללות, בין היתר, סגירה חלקית או מלאה של עסקים, סגירת התנועה האווירית האזרחית, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמערכת החינוך וגיוס מילואים. צעדים אלו גורמים לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולירידה בפעילות הכלכלית. להערכת מידרוג, תקופה זו מאופיינת במידה גבוהה של אי-ודאות בנוגע להתפתחות המלחמה ולהשלכותיה הכלכליות. בשל כך, מידרוג עשויה לעדכן את תרחיש הבסיס בדירוג בהתאם להתפתחויות.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- שיפור משמעותי לאורך זמן ביחס כיסוי הריבית וביחס חוב ל-FFO
- הגדלת פיזור תיק האחזקות

גורמים אשר יכולים להורדת הדירוג:

- הרעה לאורך זמן באיכות האשראי של המוחזקות
- עלייה מתמשכת ביחס המינוף
- שינוי לרעה בנראות הדיבידנדים ויציבותם ושחיקה ביחסי הכיסוי

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ נתונים עיקריים (דוח סולו מורחב), באלפי ₪

31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	
11,811	12,776	10,584	10,634	11,335	שווי השקעות בספרי החברה
16,318	15,218	13,429	13,280	15,969	שווי השקעות מותאם
113	409	1,025	642	375	מזומנים
4,102	5,202	6,107	5,559	6,024	חוב פיננסי ברוטו
7,638	7,710	5,002	5,414	5,609	הון עצמי
24.4%	31.5%	37.8%	37.0%	35.4%	חוב נטו לשווי השקעות מותאם
3.8	3.9	3.1	3.2	3.2	יחס כיסוי ריבית ICR
12.4	11.1	11.6	11.2	12.9	חוב נטו ל- FFO

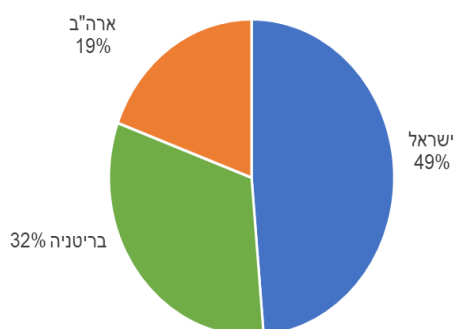
פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

חברת החזקות מגוונת עם מיקוד בתחום הנדל"ן המניב למשרדים בכלכלות יציבות

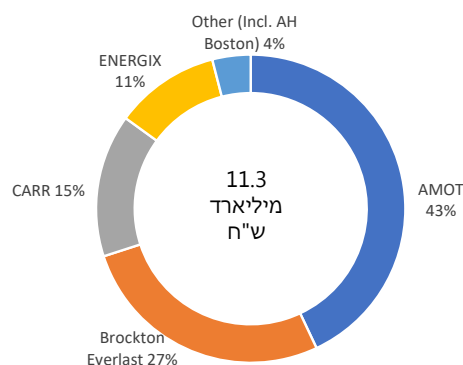
אלוני חץ הינה חברת החזקות אשר פועלת באמצעות חברות מוחזקות בשני תחומי פעילות עיקריים: נדל"ן מניב בעיקר בסקטור המשרדים ואנרגיות מתחדשות. בתחום הנדל"ן המניב החברה מחזיקה בארבע חברות עיקריות הפועלות כל אחת בטריטוריה שונה: אמות השקעות (שיעור אחזקה של 49.99%) הפועלת בתחום הנדל"ן המניב למשרדים, לוגיסטיקה ומסחר בישראל, CARR (79.9%) ו- AH BOSTON (55%) הפועלות בסקטור המשרדים בארה"ב ו- Brockton Everlast ("BE") (85.0%) הפועלת בסקטור המשרדים בבריטניה. בתחום האנרגיות המתחדשות פועלת החברה באמצעות ההחזקה (49.45%) באנרג'יקס העוסקת בייזום, הקמה ניהול והפעלה של מערכות סולאריות בתחום הפוטו וולטאי ובתחום אנרגיית הרוח לייצור חשמל בישראל, פולין, ארה"ב וליטא.

שווי החזקות החברה בתחום הנדל"ן המניב נובע בעיקר מישראל (כמחצית שווי ההשקעות בספרים סולו מורחב, בתחום הנדל"ן המניב) והיתר מבריטניה ומארה"ב.

תרשים 2: התפלגות שווי החזקות עיקריות בספרי החברה סולו מורחב בתחום הנדל"ן מניב לפי טריטוריות ג'ג, 31.12.2025



תרשים 1: התפלגות שווי החזקות עיקריות בספרי החברה סולו מורחב, 31.12.2025



ענף הנדל"ן המניב למשרדים בישראל מוסיף להתמודד עם השינויים המבניים בשוק העבודה מאז המגיפה ועליית הריבית. ענף ההייטק, אשר שוק המשרדים המקומי חשוף אליו במידה רבה, מציג בשנים האחרונות התמתנות עם השינוי באקלים ההשקעות הגלובלי, ולאחר תקופת גאות בשנים 2021-2022. מספר המועסקים בענף נעצר ואף הצטמצם במידה מסוימת, ושיעור המועסקים בהייטק מכלל המועסקים במשק נותר קפוא בשנים האחרונות סביב כ-11.5%. בין היתר, חברות רבות מצמצמות את שטחי המשרדים שלהן על רקע תהליכי התייעלות, אימוץ מודלים של עבודה היברידית ושילוב גובר של טכנולוגיות בינה מלאכותית, אשר משפיעים על היקף

כוח האדם בסקטורים מסוימים בהייטק. כתוצאה מכך, חלק משטחי המשרדים מוצעים לשכירות משנה, במיוחד לחברות הזנק המחפשות פתרונות גמישים. במקביל, ניכרת מגמה של מעבר לחוזי שכירות קצרים יותר. ענף המשרדים בישראל עבר בשנים האחרונות סגמנטציה בולטת, עם פער ניכר בין אזורי התעסוקה המרכזיים בתל-אביב בצירים מנחם בגין והשלום, המציגים ביקושים יציבים לנכסים חדשים קרובים לצירי תחבורה ראשיים, לבין המעגלים הסובבים את תל אביב כגון הרצליה, רמת גן, חולון ואזורים מרוחקים יותר, המאופיינים בקושי לאכלס נכסים חדשים ושיעורי תפוסה נשחקים. עם התמתנות הלחימה בעזה, המחצית השנייה של שנת 2025 התאפיינה בהתאוששות הדרגתית, אשר התבטאה בגידול בביקושים לשכירות, בין היתר על רקע גיוסי הון משמעותיים במגזר ההייטק. אזורי משרדים מחוץ לתל אביב נותרו תחת עודף היצע, קושי לאכלס נכסים שמתפנים ולחץ על מחירי השכירות.

על פי דוח נת"ם לחציון הראשון של שנת 2025, שוק מגדלי המשרדים Class A בתל אביב ממשיך להפגין יציבות יחסית, תוך שמירה על שיעורי אכלוס גבוהים, אף כי נרשמה ירידה קלה לרמה ממוצעת של כ-93.9% לעומת כ-95.5% בחציון השני של שנת 2024. מנגד, דמי השכירות המבוקשים עלו בכ-4.3% והסתכמו בכ-124 ש"ל למ"ר בממוצע, כאשר אזורי ביקוש מובילים המשיכו להציג רמות תפוסה גבוהות ועלויות מחירים. במקביל, בערים הסובבות את תל אביב נמשכת תנודתיות גבוהה יותר, עם שיעור אכלוס ממוצע של כ-81.9% וירידה של כ-3.6% בדמי השכירות לכ-71.8 ש"ל למ"ר, על רקע היצע משמעותי של שטחים חדשים ותחרות מוגברת מצד שוק שכירות המשנה. להערכת מידרוג הפערים בדמי השכירות ובשיעורי התפוסה בין משרדים ברמת איכות גבוהה, המאופיינים במיקום מרכזי וברמה גבוהה של גימור ושירותים הם משמעותיים, בפרט לאור התייקרות עלויות הבנייה, ובשל היצע מוגבל לסוג כזה של משרדים. נכסי משרדים באיכות פחותה ובמעגלים הסובבים את ת"א סובלים מירידת מחירים ומירידה בשיעורי תפוסה במידה חדה יותר.

סקטור המשרדים בארה"ב מצוי במשבר שהחל עם פרוץ הקורונה ושינוי דפוסי העבודה בעקבות המגיפה ומאופיין עדיין בסיכון פיננסי גבוה, תוך שיפור מסוים ברמת הוודאות בסגמנט הנכסים האיכותיים במיקומי פריים. העלייה בשיעור העובדים מהבית ומעבר לעבודה היברידית הובילו לירידה בביקוש לשטחי משרדים לצד עלייה בהיצע שטחי משרדים שנמשכה לאורך העשורים האחרונים. ירידת הביקושים מתורגמת בהדרגתיות לנתוני התפוסות ומחירי השכירות בשל חוזי השכירות הארוכים יחסית. החל משנת 2025 בעיקר, החלו סימנים של התייצבות בסקטור, עם התייצבות שיעור האי תפוסה וספיגה נטו חיובית. ברבעון הראשון לשנת 2026 המשיכו מגמות אלו עם ירידה בשיעור אי התפוסה הכלל ארצי ל-18.6%, ספיגה נטו חיובית בהיקף של כ-6.9 מ' ר"ר ושיא בהיקף פעילות ההשכרות. הספיגה החיובית נתמכת בקיטון בהיקף המלאי החדשה של שטחי משרדים איכותיים שמשתחרר והסבה של נכסי משרדים לשימושים אחרים. בתוך כך יש להדגיש כי הביצועים של נכסים שאינם נכסי פריים או Class A נותרו חלשים. יש לציין עוד כי כלכלת ארה"ב מאופיינת בסטגנציה בשוק התעסוקה, וזאת יחד עם ההתפתחויות הטכנולוגיות בתחום הבינה המלאכותית, מציבים עננה על הביקוש למשרדים בטווח הנראה לעין.

מטרופולין וושינגטון הוא מהמובילים בארה"ב, ומושפע בעיקר מפעילות הממשל הפדרלי, ריכוז של עובדים בעלי תארים אקדמיים (63% מסך התושבים). שיעור התוצר צמח בשנת 2025 ב-4.5% לעומת 3.6% ב-2024. שיעור האבטלה במטרופולין נסק ב-2025 ל-6.4% עקב קיצוצים פדרליים נרחבים. העלייה בשיעור השימוש בהסעת המונים עשויה להצביע על גידול בקצב החזרה לעבודה במשרדים, שהינו עדיין נמוך יחסית לטרום המגיפה. שיעור האי תפוסה הישיר (הכולל השכרות משנה) במשרדים מסוג Trophy עמד על שיעור של 12% לעומת שיעור של 19.5% במשרדים מסוג class A. סך היקף השטחים שהושכרו בשנת 2025 הסתכם בכ-5.6 מ' ר"ר - ירידה לעומת 8 מ' ר"ר בשנת 2024 אולם הספיגה נטו חיובית. מגמת המעבר לנכסים באיכות גבוהה Flight to Quality, אשר נבנו לאחר שנת 2015, המשיכה להתחזק ועימה הפער בין מחירי השכירות בין קטגוריות איכות שונות.

אזור בוסטון רבתי הינו המטרופולין העשירי בגודלו בארה"ב, ובו חיים כ-5 מיליון איש. באזור נמצא הריכוז הגבוה של מוסדות להשכלה גבוהה בארה"ב (ביניהם Harvard ו-MIT). במטרופולין פועלות אלפי חברות הייטק, מאות מכוני מחקר וחברות ביו-טק, ונמצא בו הריכוז הגבוה של בתי חולים מובילים בארה"ב. נכון לסוף 2025, שיעור האבטלה באזור מטרופולין בוסטון עלה לרמה של כ-4.6%, לעומת 3.9% בתום שנת 2024. ביצועי שוק המשרדים בבוסטון הציגו עלייה בהיקף פעילות ההשכרה במהלך אולם היקף השטחים שהקמתם הסתיימה ונוספו לשוק היה גבוה יחסית. שיעורי אי התפוסה הוסיפו לעלות. לסוף שנת 2025, שיעור אי התפוסה הישיר ב-CBD עמד על 20.4%-21.5%.

לונדון מאופיינת בביקושים גבוהים יחסית לשטחי משרדים חדישים ואיכותיים לצד היצע מוגבל. במהלך 2025 המשיכו הביקושים, ועימם עליות המחיר למשרדים איכותיים (PRIME) במרכז לונדון. סך היקף ההשקעות בעסקאות לרכישת משרדים במרכז לונדון בשנת 2025, הגיע לכ-9.88 מיליארד ליש"ט - עלייה של 48% לעומת 2024. שיעורי ההיוון לנכסי פריים נותרו יציבים בשנת 2025 ברמה של 5.25% ב-City ו-3.75% ב-West End כך שנשארו ברמה דומה לזו של השנה שעברה. נפח העסקאות אמנם עלה ב-48% בהשוואה ל-2024, אך עדיין עומד על כמות נמוכה ב-29% מהמוצע ל-10 שנים. שיעור שטחי המשרדים הריקים במרכז לונדון עמד בסוף שנת 2025 על כ-7.4%, המהווה ירידה של 1.6% בהשוואה ל-2024. ניכר כי הביקושים במרכז העיר גבוהים בהרבה ומונעים בעיקר ע"י הסקטור הפיננסי. הבנייה החדשה בלונדון צפויה להוסיף לעיר כ-24.4 מ'ר"ר של שטחי משרדים עד לסוף שנת 2026, קרוב ל-33% מהם מושכרים מראש. שיעור השטחים הפנויים בנכסים חדשים או משופצים ברמה גבוהה עמד על 2.9%. סך שטחי המשרדים במרכז לונדון לגביהם נחתמו הסכמי שכירות חדשים עמד על כ-9.4 מיליון רגל רבוע, גידול של 5% מעל הממוצע ל-5 שנים.

קיימברידג' ואוקספורד מאופיינות בחשיפה גבוהה לתחום מדעי החיים שמושפע מעליית הריבית וירידה בהיקף ההשקעות וכן עודף שטחי משרדים ושטחי מעבדות. בקיימברידג' עומד סך שטחי המשרדים והמעבדות לסוף שנת 2025 על כ-9.4 מיליון רגל רבוע ומשקף ירידה מ-2024. היקף השטחים השנתי לגביהם נחתמו הסכמי שכירות חדשים הסתכם בכ-360 מ'ר"ר - עלייה של 3.6% מ-2024. שיעור השטחים הריקים בתחום המשרדים עמד על כ-13.9%, ושיעור שטחי המעבדות הוכפל מ-7% ב-2024 ל-14% ב-2025 עקב סיום של מיזמים שונים. באוקספורד מסתכמים שטחי המשרדים והמעבדות בכ-1.1 מ'ר"ר. שיעור אי התפוסה עמד על 10.6% ו-26% בנכסי משרדים ומעבדות, בהתאמה. בשני האזורים רמת מחירי השכירות נותרה יציבה יחסית. היקף שטחי המעבדות בבנייה הצפויים להתווסף לשווקים אלו בשנים הקרובות הינו גבוה למדי ועומד סביב 1.5 מ' בכל אחד מהאזורים.

איכות המוחזקות ופרופיל סיכון האשראי המשוקלל של החברות המוחזקות גבוה ונשען במידה רבה על האחזקה בחברות אמות ואנג'יקס

דירוגה של אמות (Aa2.il) נשען על מצבת נכסים מניבים רחבה ואיכותית בישראל מרביתם באזורי פריים בפיזור רחב ושיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן, המייצרים תזרים יציב הנשען על חוזי שכירות לז"א אך ללא גידול ריאלי ב-NOI מנכסים זהים ופרופיל פיננסי סולידי יחסית.

אנג'יקס (A2.il) פועלת במספר שווקים בתחום ייצור חשמל מאנגריות מתחדשות, המאופיין במגמת צמיחה, עם פעילות מהותית בפולין ובארה"ב. פעילותה צומחת על בסיס השקעות בפרויקטים חדשים ואלו צפויים להגדיל את פעילותה במידה משמעותית בשנים הקרובות בכל אזורי הפעילות. פרויקטיה המניבים של אנג'יקס מציגים תזרים חזק ויציב לצד רמת מינוף המצויה במגמת עלייה לנוכח תכנית השקעות מאסיבית.

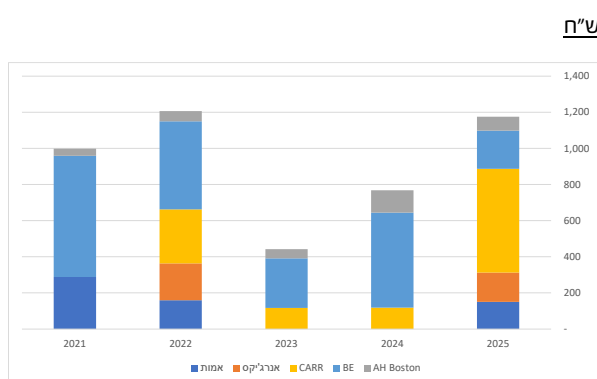
במהלך שנת 2025 צומצמה מצבת הנכסים המניבים של CARR בעקבות עסקת JPM ומכירת נכסים שונים תוך שאלוני חץ הגדילה את אחזקתה ל-79.9% מ-47.8% CARR פועלת בתחום המשרדים בווינגטון די.סי ובבוסטון ומחזיקה ב-7 נכסים בהיקף נדל"ן להשקעה של כ-1.6 מיליארד דולר ו-NOI שנתי של כ-137 מ' דולר, כאשר 4 מ' מ'נכסים (כ-43% משווי הנכסים) ממוקמים בווינגטון די.סי, 2 נכסים בבוסטון (54% משווי הנכסים) ונכס נוסף באוסטין. הנכס המהותי של החברה הינו וואן קונגרס בבוסטון (שיעור אחזקה של 75%) המהווה קרוב למחצית משווי נכסיה על בסיס איחוד יחסי. זהו נכס מסוג פריים ומאופיין בביצועים חזקים מאוד. נכסיה של CARR ממוקמים כולם באזורים אורבניים בקרבה למרכזי תחבורה. שיעור ההשכרה הממוצע בנכסיה המניבים עומד על כ-93%, עם שוכרים מגוונים ובהם חברות בינלאומיות. NOI מנכסים זהים של CARR שמר על יציבות בין השנים 2024-2025. בשנתיים האחרונות פועלת CARR לביסוס מגזר פעילות בתחום נדל"ן להשכרה למגורים, באמצעות הסבת בנייני משרדים שרכשה בעצמה וביחד עם שותפים. נכון ל-31.12.2025 ל-CARR שלושה פרויקטים במגזר זה להקמה של כ-851 יח"ד סה"כ, אחד מהם החל הקמה ושניים נוספים מצויים בתכנון. בכונת CARR לפעול יחד עם שותפים על מנת לפתח את הפרויקטים הקיימים וכן לרכוש נכסים נוספים במטרה לייעדם למגזר זה.

ל-**BE נכסים מניבים יציבים לצד אסטרטגיית ייזום על בסיס השבחת זכויות בנכסים הקיימים**. BE פועלת בשוק המשרדים וה- Life Science במרכז לונדון, בקיימברידג' ובאוקספורד שבבריטניה, בה היא מחזיקה 11 נכסים מניבים בשטח כולל של כ- 1.4 מיליון ר"ר (כ- 130 א' מ"ר) בשווי הוגן של כ- 701 מ' ליש"ט וכן קרקעות לייזום נדל"ן בשווי הוגן של כ- 492 מ' ליש"ט. שיעור התפוסה המשוקלל בנכסיה של BE נותר גבוה ויציב לאורך השנים האחרונים ועומד על כ- 95%. סך ה-NOI של BE הסתכם בכ- 41.9 מ' ליש"ט בשנת 2025 בהשוואה לכ- 42.7 מ' ליש"ט בשנת 2024. NOI מנכסים זהים ירד בכ- 3.1% במהלך שנת 2025 בשל ירידה בשיעורי התפוסה. ל-BE ריכוזיות שוכרים משמעותית כאשר 33% מהכנסותיה בשנת 2025 נבעו משוכר יחיד חברת Marks & Spencer השוכרת מ-BE את בנין המשרדים Waterside House שבמרכז לונדון (אשר ביקשו הצעה להסכם שכירות חדש ארוך טווח, בליווי שיפוץ הבניין. במקביל, BE פנתה לתב"ע להגדלת הזכויות על הקרקע והרחבת הבניין). בנוסף, 11% מהכנסותיה של BE נובעים מרשות הכבאות של לונדון (החוזר יפוג במרץ 27, ו-BE מנהלת מו"מ עם מס' שוכרים פוטנציאליים). ל-BE נכס מרכזי בהקמה: Dovetail הממוקם באזור הסיטי של לונדון ומיועד לבניית מגדל משרדים בגובה 23 קומות בשטח להשכרה של 445 א' ר"ר בהיקף השקעה הנאמד בכ- 700 מ' ליש"ט. בתחילת שנת 2025 החלה BE בהרית המבנה הקודם בקרקע והקמת הבנין החדש צפויה להסתיים בשנת 2029 לפי הערכת BE. יתרת ההשקעה בנכס בספרי BE ל- 31.12.2025 נאמדת בכ- 197 מ' ליש"ט. הבניין מתוכנן באיכות פלטינום שעשויה לתת מענה לביקושים לנכסים חדשים ואיכותיים באזור זה. נכון למועד זה טרם שוקו בו שטחים להשכרה.

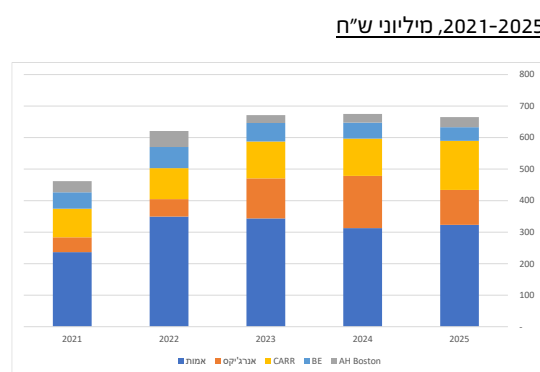
נראות דיבידנדים גבוהה מהמוחזקות תורמת ליציבות תזרימי המזומנים בחברה וליחסי הכיסוי

שירות החוב של החברה וגמישותה הפיננסית נשענים על דיבידנדים שהיא מקבלת מחברות הפורטפוליו ושווי האחזקות, גורם המעלה סיכון אשראי אינהרנטי שכן לחברה אין מקורות תזרים משל עצמה. בד בבד החברה ביצעה בשנים האחרונות השקעות נרחבות בחברות המוחזקות הפרטיות כדי להרחיב את פעילותן ולתמיכה פיננסית. כ- 48% מתקבולי הדיבידנד בחברה בשנת 2025 נבעו מאמות וכ- 24% נבעו מ-Carr (דיבידנד במסגרת DRIP). גם בשנים הקרובות עיקר הדיבידנדים צפויים מהאחזקות באמות, אנרג'יקס ו-Carr. כמו כן עיקר ההשקעות של החברה הופנו בשנים האחרונות לפיתוח וייזום נכסים בחברת בפעילות באנגליה וארה"ב באמצעות Carr-ו BE.

תרשים 3: חלק החברה בדיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות, ש"ח



תרשים 4: השקעות החברה במוחזקות עיקריות, 2021-2025, מיליוני



לדיקטוריון אמות מדיניות חלוקה ארוכת שנים ובהתאם לה, ברבעון הראשון מדי שנה, מודיעה אמות על היקף חלוקה באותה שנה, קיימת היסטוריית חלוקה מבוססת מאוד. במהלך שנת 2025 תקבולי הדיבידנד של החברה מאמות הסתכמו בכ- 319 מ' ש' זאת בהשוואה לתקבול של כ- 313 מ' ש' בשנת 2024. לאנרג'יקס מדיניות חלוקה לפיה, בסמוך לפרסום דוחותיה השנתיים בכל שנה, היא מודיעה על סכום הדיבידנד לחלוקה באותה שנה. בשנת 2025 תקבולי הדיבידנד של החברה מאנרג'יקס הסתכמו בכ- 110 מ' ש' וזאת בהשוואה לכ- 166 מ' ש' בשנת 2024. אנרג'יקס הינה חברה צומחת ועתירת השקעות ומכאן שהדיבידנדים ממנה עשויים להציג תנודתיות. שתי אחזקות אלו הכריזו על מדינת חלוקה לשנת 2026 בדומה לשנת 2025.

התאגיד המחזיק ב-CARR בשרשור מוגדר כקרן ריט ועל כן מחויב לחלק דיבידנד בשיעור של לפחות 90% מההכנסה המתואמת לצרכי מס. תקבולי הדיבידנדים של החברה מ-CARR הינם דיבידנדים שמיועדים להשקעה חוזרת בחברת CARR. בשנת 2025 התקבל מ-CARR דיבידנד בהיקף של כ- 156 מ' ש, הגבוה מ-118 מ' ש אשר חולקו ב-2024.

בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, תקבולי הדיבידנדים בחברה מהחברות המוחזקות צפויים להסתכם בטווח 600-630 מ' ש לשנה בשנים 2026-2027. באומדן הדיבידנדים הניחה מידרוג יציבות בחלוקה מאמות אולם לא כללה בתחזית דיבידנד נוסף לדיבידנד השוטף שמחלקת אנרג'יקס מעת לעת. למול תקבולים אלו, החברה מבצעת באופן עקבי השקעות הוניות באחזקות הפרטיות CARR, בוסטון ו-BE, לצורך תמיכה בייזום ופיתוח נכסים בחברות אלו ובאיתנותן הפיננסית. השקעות אלו הסתכמו בשנת 2025 בכ- 862 מ' ש, בהמשך להשקעות של כ- 768 מ' ש בשנת 2024. יצוין כי ההשקעות ב-CARR ממומנות בחלקן מדיבידנדים שמחלקת CARR במסגרת תכנית DRIP. בנוסף, מעת לעת עשויה החברה להשתתף בהנפקות הון/מימוש אופציות של החברות הציבוריות בפורטפוליו, אמות ואנרג'יקס.

בלימת ירידות השווי במוחזקות הפרטיות בארה"ב במהלך שנת 2025 וביצועים תפעוליים נאים בנכסים בווישינגטון

בשנת 2025 עמד חלקה של אלוני חץ בשערוכים שליליים נטו של נדל"ן להשקעה בחברות הפורטפוליו בארה"ב ובבריטניה בסך של כ- 68 מ' ש, זאת בהשוואה לשערוך שלילי נטו בסך כ- 607 מ' ש בשנת 2024 ושערוך שלילי נטו בסך כ- 2.7 מיליארד ש בשנת 2023. השערוכים השליליים בשנה שחלפה נרשמו בעיקר ברבעון הרביעי והם מיוחסים בעיקר לשלושה נכסים בארה"ב (בבוסטון, קיימברידג' ואוסטין, ששוויים ירד עד לגובה ההלוואות בנינם).

המשך השקעות כבדות במוחזקות צפוי להוביל לגידול בחוב נטו; יחסי הכיסוי ממשיכים להעיב על הפרופיל הפיננסי

ליום 31.12.2025 חוב הפיננסי נטו של החברה (סולו מורחב) הינו כ-5.65 מיליארד ש, כשהחוב הפיננסי מורכב כמעט כולו מאג"ח, וזאת בהשוואה לכ-4.92 מיליארד ש ליום 31.12.2024. הגידול בחוב נטו נבע מהשקעות החברה במוחזקות מעבר לתזרים מהפעילות השוטפת ולחלוקת דיבידנד לבעלי המניות, והוא מותן מצד הנפקת הון מניות בסך 351 מ' ש כתוצאה ממימוש אופציות. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, החוב הפיננסי נטו צפוי לגדול בשנה הקרובה ולהסתכם בכ-6.3-6.2 מיליארד ש, בעיקר בשל המשך השקעות משמעותיות בחברות המוחזקות, יחד עם הערכתנו להמשך חלוקת דיבידנדים בהתאם למדיניותה. מנגד, תרחיש הבסיס מניח כי החברה תמשיך לקבל דיבידנדים מהחברות המוחזקות כאמור לעיל. אנו מעריכים שבמקרה והחברה תבצע השקעות נרחבות יותר מהערכתנו בתרחיש הבסיס, היא תפעל לווסת את המינוף באמצעות פעולות הוניות.

עיקר ההוצאות השוטפות של החברה הן הוצאות ריבית נטו, אשר הסתכמו בכ-201 מ' ש בשנת 2025, בהשוואה לכ-204 מ' ש בשנת 2024, וצפויות להערכתנו לעלות לאור הגידול הצפוי בחוב נטו של החברה ולהסתכם בטווח של 210-230 מ' ש, זאת לצד הוצאות מטה בניכוי דמי ניהול ותשלומי מס בהיקפים דומים לשנים קודמות. בהתאם לאמור, יחס כיסוי חוב נטו ל-FFO צפוי להישחק ולנוע בטווח של 15-16 שנים בממוצע (לעומת 13 בשנת 2025), יחס איטי לרמת הדירוג. יחס כיסוי ICR (הכנסות מדיבידנדים ומדמי ניהול בניכוי הוצאות מטה ומיסים להוצאות מימון נטו), שהסתכם בשנת 2025 ב-3.2, צפוי להערכתנו לעמוד בממוצע על 3.0-2.5.

אנו מעריכים קיטון ביתרות הנזילות בשנת 2026 שיוביל לשחיקה ביחס הנזילות (DSCR + Cash) כפי שנמדד על-ידי מידרוג, ביחס שבין יתרות הנזילות (מזומנים ושווי מזומנים בתוספת מסגרות אשראי פנויות וחתומות) בתוספת תזרים תפעולי נטו לפני מימון לבין שירות החוב (קרן וריבית). יחס הנזילות צפוי להערכתנו להסתכם ב-3.0-2.0, לעומת 3.1 בשנת 2025.

השווי המותאם² של תיק האחזקות של החברה בסמוך למועד דוח זה (ממוצע 30 ימי מסחר אחרונים) הינו כ-15.9 מיליארד ש וזאת בהשוואה לכ-12.2 מיליארד ש לפני כשנה. עיקר העלייה בשווי המוחזקות נובעת מעלייה חזקה מאוד בשווי השוק של אנרג'יקס (כ-)

² שווי המותאם של ההשקעות מחושב על בסיס יתרת חוב נטו ושווי ספרים של אחזקות לא סחירות ליום 31.12.2025 ושווי שוק של האחזקות הסחירות על בסיס ממוצע 30 ימי מסחר אחרונים בסמוך למועד פרסום דוח זה.

120% ב-12 החודשים האחרונים) בעוד מניית אמות רשמה עלייה מינורית של 5% באותה תקופה, בהשוואה לתשואה של 47% במדד ההשוואה, וירידה של 16% מאז תחילת שנת 2026. בנוסף הושפע היחס מהשקעות החברה במוחזקות בארה"ב (CARR-AH Boston) בניכוי השערוכים השלייים. בהתאם, על אף העלייה בהיקף החוב נטו, יחס המינוף כפי שנמדד ביחס בין חוב פיננסי נטו (סולו מורחב) לבין סך שווי השקעות מותאם לפי שווי שוק (LTV) עומד על כ-35.6% בסמוך למועד דוח זה בהשוואה לכ-40% לפני כשנה. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחס המינוף עלול להישחק קלות ולנוע סביב 40%-42%. יצוין, כי תרחיש הבסיס כולל, בין היתר, בחינת הגישות לשחיקה של עד 10%-15% בשווי המוחזקות.

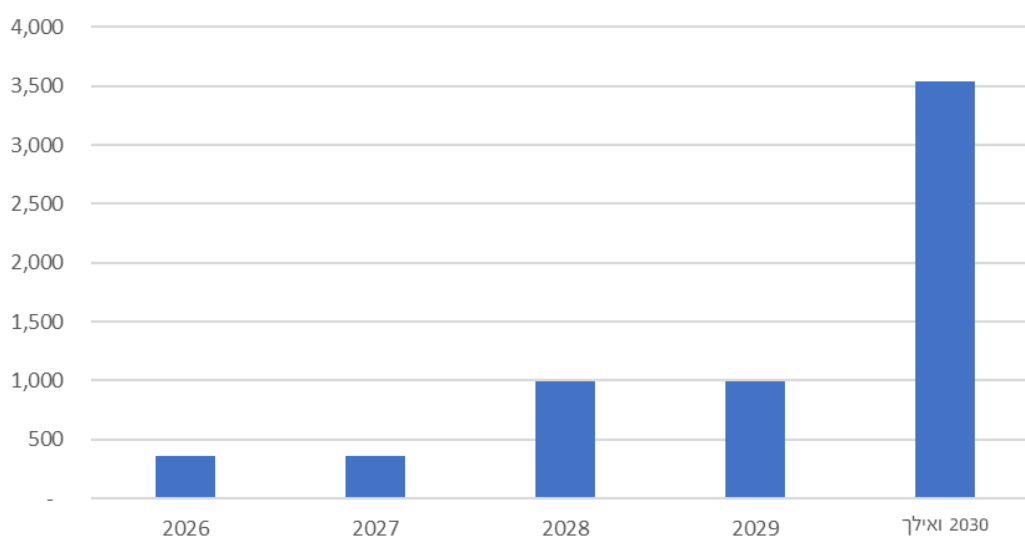
גמישות פיננסית בולטת לחיוב לאור היקף משמעותי של מניות לא משועבדות ומרכיב משמעותי של אחזקות סחירות

לחברה גמישות פיננסית גבוהה, הנתמכת בשליטה משמעותית באחזקותיה השונות, כשמרבית האחזקות הינן סחירות. אנו מעריכים כי לחברה ולחברות המוחזקות נגישות טובה למקורות מימון, לרבות גיוס הון ואג"ח. ליום 31.12.2025 החברה עומדת מרחק הולם מאמות מידה פיננסיות מול הגורמים המממנים השונים.

אנו מעריכים את המדיניות הפיננסית של החברה כשמרנית ומאוזנת, כפי שמתבטא, בין היתר, בשמירה על מקורות נזילים גבוהים לשירות החוב ושמירה על רמות מינוף מתונות, לרבות באמצעות מהלכים הוניים המאזנים השפעות החברה במוחזקות.

ליום 31.12.2025, יתרות הנזילות של החברה מסתכמות בכ-375 מ' ש' ולחברה מסגרות אשראי פנויות וחתומות בסך של כ-700 מ' ש' נוספים, אל מול חלויות שוטפות של אג"ח בסך של כ-356 מ' ש'.

תרשים 5: אלוני חץ (סולו מורחב): לוח סילוקין של קרן האג"ח במיליוני ש"ח, ליום 31.12.2025



שיקולי סביבה, חברה וממשל תאגידי (ESG)

שיקולי ESG אינם נושאים השפעה מהותית על דירוג החברה. להערכת מידרוג, לחברה חשיפה מועטה לסיכונים סביבה וחברה. כמו כן, מידרוג אינה מניחה חשיפה מהותית לסיכונים מממשל תאגידי.

מטריצת הדירוג

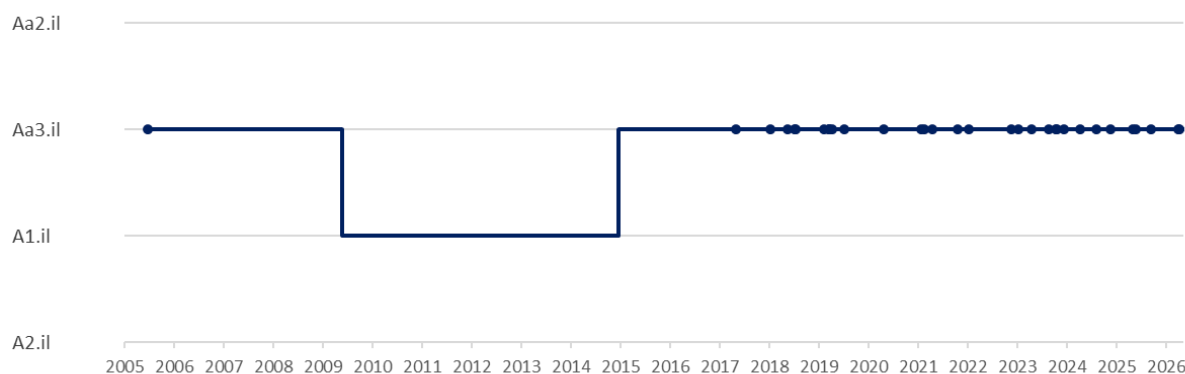
תחזית מידרוג		ליום 31.12.2025		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה ^[1]		
Aa.il	-	Aa.il	-	פרופיל סיכון האשראי של המוחזקות	פרופיל תיק האחזקות
Aa.il	-	Aa.il	-	נראות תזרימי המזומנים מהמוחזקות ומגבלות על חלוקת דיבידנדים% הכנסות קמעונאיות	
A.il	-	A.il	-	מאפייני ריכוזיות התיק	
A.il	40%-42%	A.il	35.6%	יחס חוב פיננסי מותאם לשווי נכסים מתואם	פרופיל פיננסי
A.il	2.5-3.0	A.il	3.2	יחס כיסוי הריבית ICR	
Baa.il	15-16	Baa.il	13	חוב פיננסי ל-FFO	
Aa.il	-	Aa.il	-	גמישות פיננסית	
Aa.il	2.0-3.0	Aaa.il	3.1	DSCR+CASH	
Aa.il	-	Aa.il	-	מדיניות פיננסית	
A1.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

אודות החברה

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מתמקדת בעיקר בהשקעות ארוכות טווח בתחומי הנדל"ן המניב בישראל, ובחול"ל לרבות פיתוח והשבחה של נדל"ן. אחזקות החברה מגוונות וכוללות השקעות במספר מדינות ביניהן - ישראל, ארה"ב ובריטניה. בנוסף, לחברה השקעות בתחום האנרגיה המתחדשת באמצעות אנרג'יקס הפועלת בישראל, בפולין, בארה"ב ובליטא. אלוני חץ הינה חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה בתל אביב. החברה הינה ללא גרעין שליטה ומוחזקת בעיקר בידי גופים מוסדיים והציבור.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ - דוחות קשורים](#)

[דירוג חברות אחזקה - דוח מתודולוגי, פברואר 2026](#)

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

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

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

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

18.05.2026	תאריך דוח הדירוג:
14.04.2026	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
27.06.2005	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ	שם יוזם הדירוג:
אלוני חץ נכסים והשקעות 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 שיפוטה של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Aa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aa.il מציגים, על פי שיפוטה של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה מאד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
A.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים A.il מציגים, על פי שיפוטה של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Baa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Baa.il מציגים, על פי שיפוטה 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 שיפוטה 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 שיפוטה 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 שיפוטה 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 שיפוטה 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 שיפוטה 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 פגימה. 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 שישבס החלטות בענייני השקעות על חומרי מידרוג, ינהג בכך בצורה פזיזה וחסרת אחריות. מידרוג ממליצה לכל משקיע פרטי להיוועץ ביועץ פיננסי או ביועץ מקצועי אחר בטרם יקבל החלטה כלשהי לגבי השקעות.

כל המידע הכלול במסמך זה הוא מידע המוגן על פי דין, כולל, בין היתר, מכוח דיני זכויות יוצרים וקניין רוחני. אין להעתיק את כל המידע או חלק כשלה ממנו או לסרוק אותו, לשכתב אותו, להפיצו, 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 ההנפקה באופן יחסי לזה של מנפיקים או הנפקות 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 שנמסרו או נוצרו על ידי מידרוג בכל דרך ואופן שהוא, או ביחס להיותם נכונים למועד מסוים, או ביחס לשלמותם, לסחירותם או להתאמתם למטרה כלשהי.

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

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