

מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד

מעקב | פברואר 2025

אנשי קשר:

אלכסנדר ארליך
אנליסט בכיר, מעריך דירוג ראשי
Alexander.E@midroog.co.il

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

מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד

אופק דירוג: יציב	A3.il	דירוג מנפיק
אופק דירוג: יציב	A3.il	דירוג סדרה

מידרוג מותירה על כנו דירוג A3.il לאגרות החוב (סדרה ב') שהנפיקה מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד (להלן: "החברה") וקובעת דירוג זה למנפיק. אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
31.12.2026	יציב	A3.il	1161348	ב'

שיקולים עיקריים לדירוג

- פעילות בתחום מרכזי קניות פתוחים באזורים פרבריים בארה"ב מקנים יציבות לפעילות, תוך חשיפה לסקטור הקמעונאי. פעילות החברה מתמקדת בנכסים מניבים למסחר קהילתי/שכונתי מעוגן מרכזי (להלן: "סופרמרקט"), בשווקים משניים במזרח ארה"ב, תת-מגזר סולידי בעל מאפיינים אנטי מחזוריים הנובעים בעיקר מעומס שכירות נמוך, מקשיחות בצד הביקוש בעת משבר כלכלי (מוצרי צריכה בסיסיים) ומחשיפה נמוכה יחסית להשפעות המסחר המקוון. חשיפה לשוכרים קמעונאיים, חלקם שוכרי עוגן, מהווה גורם סיכון בענף.
- שיעורי תפוסה גבוהים של מעל 90% לאורך זמן יחד עם חוזי שכירות ארוכים ופיזור נכסי טוב, תורמים לחיזוק הפרופיל העסקי. שוכרי העוגן בנכסי החברה הם סופרמרקטים המהווים כ-34% מהכנסותיה, גורם התורם ליציבות ההכנסות, אך חושף את החברה לאיתנותם של שוכרים גדולים בכל אחד מהנכסים. בשנת 2023 נכסי החברה הציגו עלייה ברווח מהשכרת נכסים, נטו (להלן: "NOI"), מנכסים זהים של כ-3% בהשוואה לשנת 2022, לאחר ירידה של כ-1.5% בשנת 2022. שיעורים אלו אינם מבטאים צמיחה ריאלית שנתית מנכסים זהים ואף ירידה.
- לאחר ירידה בשנים האחרונות, רכישות חדשות צפויות להעלות את יחס המינוף אולם זה יוותר ברמה הולמת לדירוג. עם היקף נכסים בסך כ-420 מ' דולר נכון ליום 30 בספטמבר 2024, מרביתם נדל"ן להשקעה, היקף פעילות החברה הולם לרמת הדירוג. החברה הציגה צמיחה מתונה בהיקף הנכסים בין השנים 2022-2024, הנובעת בעיקר מהשקעות בקיים ללא רכישות חדשות. יחס המינוף חוב נטו ל-CAP נטו צפוי לעמוד בטווח של 63%-65% בשנים 2025-2026, בהשוואה לכ-59% נכון ליום 30 בספטמבר 2024, נוכח מדיניות החברה לבצע השקעות חדשות להרחבת תיק הנכסים. מדיניות החברה לשמור על יחס מינוף נמוך מ-65% נתמכת בהנפקות הון מניות שמבצעת החברה לצד השקעות חדשות. כמו כן, החברה לא חילקה דיבידנדים בשנים האחרונות ואין לה מדיניות חלוקת דיבידנדים.
- היקף FFO נמוך יחסית אך יחסי כיסוי מהירים תומכים בפרופיל הפיננסי. הלוואות החברה כולן בריבית קבועה וניטלו במח"מ ארוך יחסית, גורם התומך ביציבות ה-FFO ברקע העלייה בריבית. FFO הסתכם בסך כ-14 מיליון דולר בארבעת הרבעונים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, המניח רכישה של נכסים נוספים, FFO צפוי להסתכם בטווח של 14-16 מיליון דולר בשנה בשנים 2025-2026. יחס חוב פיננסי נטו ל-FFO צפוי להאט במהלך שנת 2025 עם הרכישות החדשות ולהתייצב בטווח 20-22 שנה במהלך שנת 2026.
- מיעוט נכסי נדל"ן להשקעה שאינם משועבדים משליך לשלילה על הגמישות הפיננסית. נכסי החברה משועבדים ברובם לטובת הלוואות מובטחות שמממנות את הנכסים. נכון ליום 30 בספטמבר 2024, יחס חוב מובטח לנדל"ן להשקעה הסתכם בכ-60%. להערכת מידרוג, שיעור מינוף זה לא צפוי להניב לחברה עודפי נזילות בעקבות מחזור חוב. הנגישות למימון בענף

¹ נתון FFO המחושב ע"י מידרוג שונה מתחשיב הנהלה, בכך שאינו מביא לידי חשבון את נטרול זכויות מיעוט

הנדל"ן המניב בארה"ב נותרה הדוקה מאוד, אולם מח"מ ההלוואות של החברה תומך בנזילות החברה וביציבותה, כאשר היקף חלויות של הלוואות לז"א עומד על כ-11 מ' דולר, נכון ליום 30 בספטמבר 2024. בהתאם לדיווח החברה, בחודש אוקטובר 2024, ביצעה החברה מימון מחדש להלוואה בסך 5.5 מ' דולר אשר הוביל להפחתה משמעותית בהתחייבויות השוטפות של החברה. לחברה תזרים שיורי גבוה ביחס לצרכי שירות קרן האג"ח המאפשר פירעון שוטף ללא מחזור חוב. החברה עומדת במרחק מספק מאמות המידה הפיננסיות של ההלוואות והאג"ח.

תרחיש הבסיס של מידרוג כולל, בין היתר, יציבות בהכנסות החברה מדמי שכירות מנכסים זהים, תוך שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסים, אמורטיזציה של החוב הבנקאי בהתאם ללוחות הסילוקין ומחזור הלוואות, רכישת נכסים חדשים בהתאם לתחזית החברה והנחת גיוס אג"ח והנפקות הון שחברה מבצעת מעת לעת. במסגרת תרחיש הבסיס, מידרוג ערכה תרחישי רגישות שונים, בין היתר, באשר לשחיקה בשווי נכסי הנדל"ן. לא נלקחה הנחה של חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב משקף את הערכת מידרוג כי החברה תשמור על יציבות תזרימית מנכסיה וכן תציג צמיחה בהיקפי פעילותה תוך שמירה על יתרות נזילות מספקות ועל פרופיל פיננסי הולם לרמת הדירוג.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- ירידה מתמשכת בשיעור המינוף של החברה
- גידול משמעותי בהיקפי פעילות החברה
- שיפור משמעותי בגמישות הפיננסית של החברה

גורמים אשר יכולים להורדת הדירוג:

- עלייה בשיעור המינוף של החברה
- חולשה מתמשכת בביצועים התפעוליים של נכסי החברה בדמות ירידה בשיעורי התפוסה וההכנסות

מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד (מאוחד) - נתונים עיקריים, במיליוני דולר ארה"ב*

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024	
265	403	420	417	420	סך מאזן
160	270	261	251	240	חוב פיננסי נטו
12	4	7	5	11	מזומנים
81	111	132	141	149	הון עצמי
64.1%	68.6%	64.5%	61.9%	59.4%	חוב נטו / CAP נטו
6.0	7.0	10.8	14.0	14.1	FFO (LTM)

* המדדים המוצגים בטבלה הינם לאחר התאמות מידרוג, ולא בהכרח זהים לאלה המוצגים על ידי החברה

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

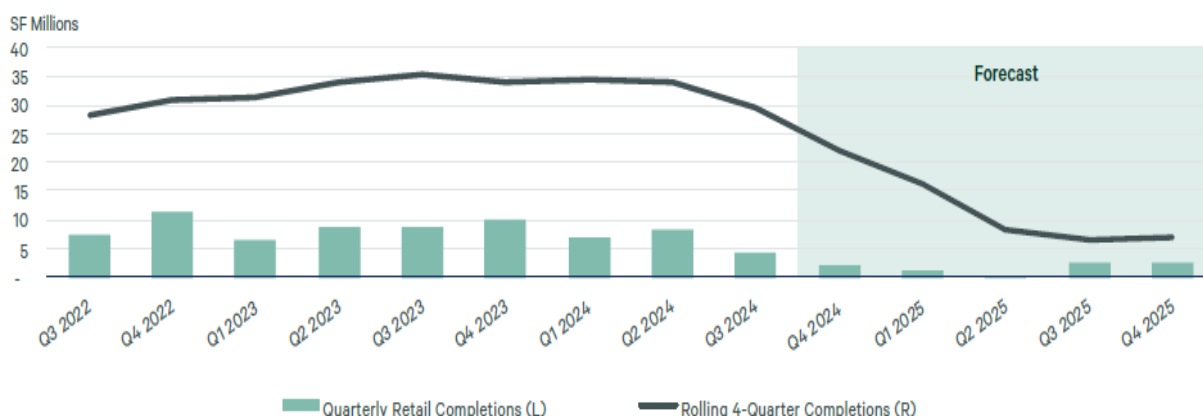
פעילות בתת-מגזר מסחר שכונתי/קהילתי, המאופיין במאפייני ביקוש סולידיים ותזרים יציב יחסית

אסטרטגיית החברה מתמקדת ברכישה וניהול של נכסים מסחריים קהילתיים, מעוגני סופרמרקט בעלי חוזי שכירות ארוכי טווח. מרבית נכסי החברה ממוקמים בעיירות קטנות ובפרברים עירוניים בצפון מזרח ארה"ב בסמוך למטרופוליטניים הגדולים ומספקים צרכים בסיסיים של האוכלוסייה השוכנת בקרבתם. מלבד סופרמרקטים, מגוון השוכרים של החברה כולל חנויות נוחות למיניהן, מסעדות מזון מהיר וספקי שירותים בסיסיים עליהם הקהילה הקרובה מתבססת. נכסים מסוג זה מושפעים במידה פחותה ממעבר צרכנים למסחר מקוון.

ארה"ב, המדורגת בדירוג Aaa באופק שלילי על-ידי Moody's, מאופיינת בכלכלה חזקה ויציבה. יחד עם זאת שיעורי הצמיחה צפויים לעמוד על כ-2.4% וכ-1.8% בשנים 2024 ו-2025, בהתאמה, כאשר הותרת הריבית ללא שינוי על ידי הפד מגבירה את הסיכונים

לצמיחה בטווח הקצר. היחלשות הסנטימנט הצרכני בארה"ב, בייחוד בקרב צרכנים מעוטי הכנסה, לנוכח מספר שנים של אינפלציה גבוהה ואי וודאות כלכלית, תומכת בביקושים למרכזי קניות קטנים מעוגני סופר מרקטים. בהתאם לסקירה של CBRE על ענף המסחר בארה"ב², תת-המגזר של נכסים מסחריים קהילתיים/שכונתיים מבוססי סופרמרקטים בארה"ב הציג ביצועים חזקים בשנים האחרונות עם עליה מתמשכת בשיעורי התפוסות הנמשכת מזה 5 שנים בשיעורי שיא, מלבד ירידה במהלך משבר הקורונה. גם בתחזית קדימה צופה CBRE יציבות בשוק זה לאור היקף נמוך יחסית של שטחים בבנייה חדשה לנדל"ן מסחרי כפי שניתן לראות בתרשים 1.

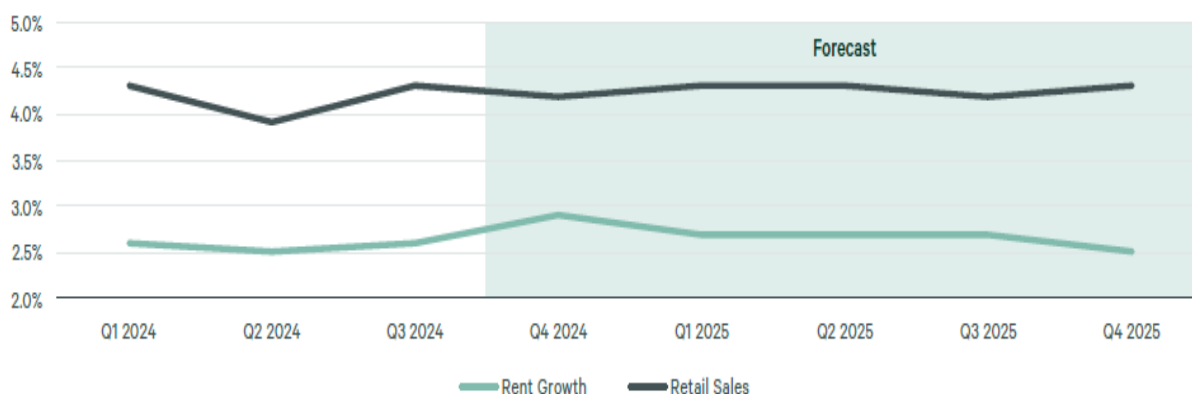
תרשים 1: קיטון מתמשך בהתחלות הבניה לאורך שנים: היקף השלמות בנייה של שטחי נדל"ן למסחר (במיליוני ר"ר) בכלל ארה"ב



מקור: CBRE, U.S. Real Estate Market Outlook 2025

מגמות אלו מאפיינות גם את כלל ענף המסחר בארה"ב. היקפי המכירות בכלל ענף המסחר צמחו במהלך שנת 2024 בשיעור של כ-4.5% ביחס לשנה קודמת. בשל ההיצע הנמוך ששרר בענף בשנים עברו, ובשילוב עם התחלות בניה נמוכות, ביקוש קשיח ועלייה בשיעורי התפוסה אשר גוררים ללחץ כלפי מעלה על מחירי השכירות. במהלך תשעת החודשים הראשונים בשנת 2024 מחירי השכירות הממוצעים המשיכו לעלות בכ- 2.4% והסתכמו לכ-33 דולר בממוצע ל-SF.

תרשים 2: גידול בהיקף המכירות בענף המסחר הוביל לגידול בשכ"ד בשנת 2024, עם צפי להמשך גידול בשנת 2025



מקור: CBRE, U.S. Real Estate Market Outlook 2025

² מקור: U.S Real Estate Market Outlook 2024, CBRE, December 2025

יציבות בהיקף ההכנסות וחוזים ארוכי טווח תורמים לייצוב הפרופיל העסקי, לצד ירידה בהכנסה ריאלית מנכסים זהים

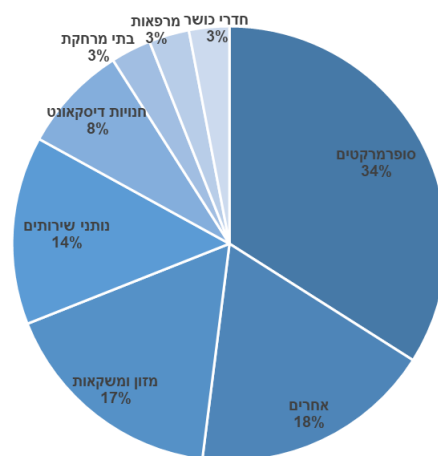
נכון ליום 30 בספטמבר 2024 פורטפוליו הנכסים של החברה כולל 17 מרכזים מסחריים פתוחים, הפרוסים בעיקר בפנסילבניה, מסצ'וסטס וניו ג'רזי, עם שטחי מסחר בהיקף מצטבר של כ-185 אלף ר"ר (SF). נכסי החברה מושכרים בעיקר לרשתות לשיווק מזון, רשתות פארם, מסעדות, חנויות דיסקאונט ונותני שירותים. נכסי החברה מתאפיינים בשוכרי עוגן לתקופות ארוכות וביעורי תפוסה גבוהים. שיעור התפוסה המשוקלל בנכסי החברה עמד על כ-95% לאותו מועד, ודמי השכירות הממוצעים לר"ר (SF), לתקופה ינואר-ספטמבר 2024 הינם כ-14 דולר לר"ר (SF) לחודש במוצע, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. נכון ליום 30 בספטמבר 2024, לחברה אין תלות בשוכר עיקרי שההכנסה ממנו עלתה על 10% מסך הכנסות החברה בדוח המאוחד וחישיפתה לשלושת שוכריה הגדולים עמדה על כ-19% מסך ההכנסות. להערכת מידרוג, נכסי החברה מאופיינים כבעלי תזרים יציב ועמיד למחזורי עסקים שליליים. יחד עם זאת, לחברה תלות גבוהה באיתנות של שוכרי העוגן במרכזי המסחר של החברה, אך הסיכון מתמתן לאור זאת שרוב שוכרי העוגן הם רשתות סופרמרקטים לאומיות ורב לאומיות.

חוזי השכירות מול השוכרים בנכסי החברה אינם צמודים למדד המחירים לצרכן. הצמדה למדד אינה נהוגה בחוזי שכירות במרכזים מסחריים בסקטור בו פועלת החברה בארה"ב. עם זאת, ברוב החוזים ישנן עליות מסוימות בשכר הדירה במהלך תקופת השכירות, המעוגנות בהסכמי השכירות. ככלל, לאורך מספר שנים החברה לא מציגה גידול ריאלי ב-NOI מנכסים זהים, בהתחשב בסביבת האינפלציה הגבוהה בשוק האמריקאי (שהסתכמה בכ-3.7% ב-12 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 וכ-4.1% בשנת 2023), וצמיחת החברה נשענת בעיקר על המשך רכישות של נכסים נוספים.

בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2024, NOI של החברה הסתכם בכ-19.2 מיליון דולר, בהשוואה לכ-19.1 בתקופה המקבילה בשנת 2023. בשנת 2023 החברה רשמה עליה בשיעור של כ-3% ב-NOI מנכסים זהים בהשוואה לשנת 2022, זאת לאחר ירידה של כ-1.4% בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021.

החברה מתאפיינת במיקוד גיאוגרפי בפנסילבניה ומסצ'וסטס, אזורים המרכזים את מרבית פורטפוליו הנכסים. המיקוד הגיאוגרפי של החברה מאפשר לה לנהל את נכסיה ביעילות ולהציע לשוכריה מגוון נכסים במיקומים שונים באזור פעילותה, לפי העדפות השוכר. ניהול הנדל"ן המניב בארה"ב מתבצע על ידי חברות ניהול הקשורות לשותף המקומי של החברה בחלק מהנכסים, עימו התקשרה החברה במספר הסכמים. בגין שירותי הניהול, זכאיות חברות הניהול הרלוונטיות לדמי ניהול חודשיים בשיעור 2.5%-4.0% מההכנסות החודשיות ברנטו בנוסף לתשלומים בגין חידוש הסכמי שכירות, חתימה על הסכמי שכירות עם שוכרים חדשים ושיפורים במושכר.

תרשים 3: תמהיל שוכרים נכון ליום 30 בספטמבר 2024 (במונחי הכנסות)



מקור: נתוני החברה

מינוף גבוה לצד יחסי כיסוי מהירים

שיעור המינוף חוב נטו ל-CAP נטו הנגזר ממאזן החברה (מאוחד), נכון ליום 30 בספטמבר 2024 עומד על כ-59%, ירידה ביחס לשיעור ליום 31 בדצמבר 2023, אשר עמד על כ-62%. החברה שומרת לאורך זמן על שיעור המינוף בטווח של 60%-65% כאשר על פי תרחיש הבסיס של מידרוג, הלוקח בחשבון הנחת רכישת נכסים נוספים, שיעור המינוף צפוי לנוע בטווח היעד של החברה. ההנחות אינן כוללות חלוקת דיבידנד ואין לחברה מדיניות חלוקה מוצהרת. בהתאם לכך, מידרוג מעריכה את מדיניות הפיננסית של החברה כמתונה אשר צפויה להלום את מגמת ההשקעות שמבצעת החברה ואת רמת המינוף בה היא מצויה.

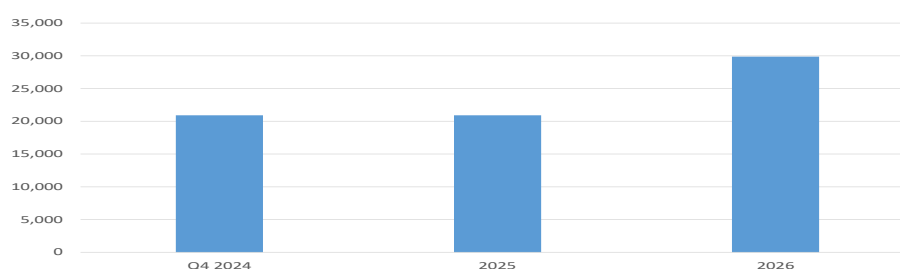
היקף FFO צפוי להסתכם בטווח של 14-16 מיליון דולר לשנה בשנים 2025-2026 וזאת בהשוואה ל-FFO של כ-14 מיליון דולר בארבעת הרבעונים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024. הגידול הצפוי הינו לאור תוכנית לרכישת נכסים מניבים בהתאם לאסטרטגיית החברה, שהובאה בחשבון בתרחיש הבסיס בצד החוב ובצד התרומה לתזרים. יצוין כי גם לאחר הגידול הצפוי, לחברה היקף FFO נמוך ביחס לדירוג. יחס כיסוי חוב נטו ל-FFO נע בין 17-18 שנים בין השנים 2023-2024, על-פי הערכת מידרוג, יחס זה צפוי להאט בשנים 2025-2026 לאור השקעות שהחברה צפויה לבצע בהתאם לתרחיש הבסיס וטרם תרומה מלאה של ההכנסות מנכסים אלו וצפוי להתייצב בטווח של 20-22 שנה במהלך שנת 2026.

יצוין כי מבנה החוב של החברה המורכב ברובו מהלוואות מתאגידים פיננסיים (94%) לרוב בריבית קבועה ממוצעת של 3.8% עם מועד פירעון משוקלל של 7 שנים וחוב אג"ח בריבית קבועה שקלית (6%), תורמים לשמירה על יחסי כיסוי מהירים בשל הוצאות מימון המושפעות לחיוב מקיבוע הריבית ברמה נמוכה מסביבת הריבית השוררת כיום. היעדר פעילות ייזום מהותית תורם גם כן ליציבות יחסי הכיסוי. בנוסף, כלל ההלוואות של החברה המובטחות בנכסים נקובות בדולר ארה"ב שהינו מטבע הפעילות של החברה, עם חשיפה שקלית מועטה לסדרת האג"ח אשר מהווה נכון להיום פחות מ-3% מהמאזן.

מיעוט נכסי נדל"ן להשקעה שאינם משועבדים משליך לשלילה על הגמישות הפיננסית של החברה. מנגד, תזרים שיורי גבוה ביחס לשירות האג"ח

בשל מיעוט נכסי נדל"ן להשקעה שאינם משועבדים, גמישותה פיננסית של החברה מוגבלת ומעיבה על הפרופיל הפיננסי של החברה. יחס חוב מובטח לנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2024 הינו כ-60%. מנגד, התזרים השיורי מהנכסים (לאחר ריבית ואמורטיזציה של ההלוואות) הינו בהיקף מספק ביחס לשירות יתרת האג"ח ליום 30.09.2024 וללא תלות במחזור חוב, עם יחס הצפוי להסתכם מעל ל-100% בשנים 2025-2026. חלויות קרן אג"ח (סדרה ב') ליום 30.09.2024 עומדות על כ-20.9 מ' ש"ח (כ-5.6 מ' דולר) בכל אחת מהשנים 2024 ו-2025. החברה מתאפיינת במבנה חוב מאוזן הכולל מח"מ ארוך יחסית, עם עומס פירעונות הפרוס על פני השנים בצורה נוחה ומטיב עם נזילותה וגמישותה הפיננסית. נזילות החברה נתמכת במסגרת אשראי לזמן קצר שנטלה החברה הבת AM-WEST (100%) מתאגיד בנקאי בסך 10 מ' דולר נושאת ריבית של 3.21% SOFR כנגד ערבות שהעמידה החברה ושעבוד מניות החברה הבת AM-WEST. מסגרת האשראי בחברה הבת מובטחת במניות החברה הבת עלולה לייצר נחיתות מבנית לאג"ח בחברה ככל שהחברה הבת תנצל את המסגרת בהיקף מהותי ולאורך זמן, וכל עוד אין כך הדבר, נחיתות זו לא הובאה בחשבון לשלילה בדירוג.

מדיפואאר (אוברסיס) פאבליק קו. לימיטד - לוח סילוקין קרן אגרות חוב (סדרה ב') ליום 30.09.2024, אלפי ₪



שיקולי ESG

שיקולי ESG אינם נושאים השפעה מהותית על דירוג החברה. החשיפה של החברה לסיכונים ממשל תאגידי הינה נמוכה להערכת מידרוג. המדיניות הפיננסית של החברה מתבטאת ברמת מינוף מתונה לאורך זמן כאשר מעת לעת תיתכן עליה נקודתית עם מימוש אסטרטגיית הצמיחה (שהינה מדודה). כמו כן, אין במדיניות חלוקת הדיבידנד חוסר איזון בין האינטרסים של בעלי המניות לבין אלו של בעלי החוב.

מטריצת הדירוג

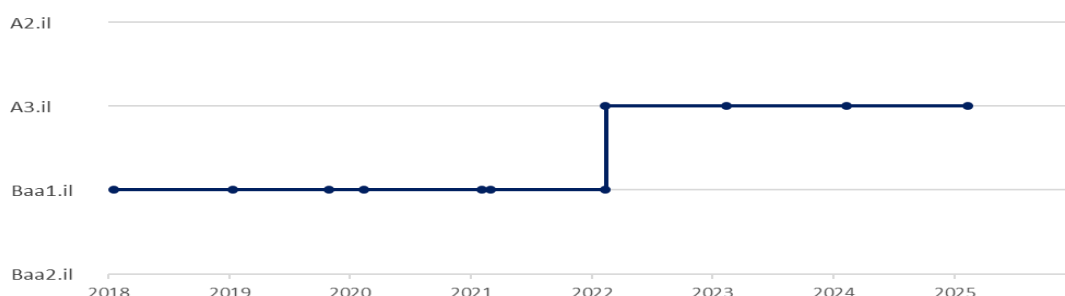
מידרוג		ליום 30.09.2024		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה [1]		
A.il	---	A.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
A.il	1.6>	A.il	1.6	סך מאזן (מיליארדי ש"ח)	פרופיל עסקי
A.il	---	A.il	---	איכות הנכסים, פיזור נכסים ושוכרים	
A.il	65%-60%	A.il	59%	חוב פיננסי נטו / CAP נטו	פרופיל סיכון
Baa.il	59-50	Baa.il	51	היקף FFO (מיליוני ש"ח) LTM	פרופיל פיננסי
A.il	23	A.il	17.4	חוב פיננסי נטו / FFO	
A.il	10%<	Baa.il	10%>	שווי נכסי לא משועבד / סך מאזן	
A.il	60%-40%	Baa.il	60%	חוב פיננסי מובטח / נדל"ן להשקעה	
A.il	---	A.il	---	מדיניות פיננסית	
A3.il					דירוג נגזר
A3.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

החברה הוקמה בשנת 2001 והתאגדה כחברה פרטית בקפריסין. בחודש פברואר 2017 החברה נרשמה מחדש למסחר בבורסה לני"ע בתל אביב. פעילות החברה מתמקדת ברכישה ואחזקה של נכסים מסחריים, מעוגני סופרמרקטים, בצפון מזרח ארה"ב המאופיינים בחוזי שכירות ארוכי טווח. בעל השליטה בחברה הינו יאיר גולדפינגר (53.05%), המשקיע בחברה ממועד הקמתה והחל משנת 2010 מכהן בה כיושב ראש הדירקטוריון, בעלי עניין נוספים בחברה הינם אלפא הזדמנויות (17.63%) הראל (9.21%) ומיטב דש (6.27%).

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[מדיפאואר \(אוברסיז\) פאבליק קו. לימיטד - דוחות קשורים](#)

[דירוג חברות גדל"ן מניב - דוח מתודולוגי, נובמבר 2023](#)

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

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

[השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על כושר החזר האשראי של מנפיקים המדורגים על ידי מידרוג, דוח מיוחד - אוקטובר 2024](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

20.02.2025	תאריך דוח הדירוג:
19.02.2024	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
21.01.2018	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד	שם יוזם הדירוג:
מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. 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 הגבוה ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Aa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה מאד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
A.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים A.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Baa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Baa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי בינוני יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם עלולים להיות בעלי מאפיינים ספקולטיביים מסוימים.
Ba.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Ba.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים.
B.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים B.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש מאוד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים משמעותיים.
Caa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Caa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים משמעותיים ביותר.
Ca.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Ca.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש באופן קיצוני והם קרובים מאוד למצב של כשל פירעון עם סיכויים כלשהם להחזר קרן וריבית.
C.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים C.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי החלש ביותר ובדרך כלל הם במצב של כשל פירעון עם סיכויים קלושים להחזר קרן וריבית.

הערה: מידרוג משתמשת במשתנים מספריים 1,2,3 בכל אחת מקטגוריות הדירוג מ-Aa.il ועד Caa.il המשתנה '1' מציין שאגרת החוב מצויה בקצה העליון של קטגוריית הדירוג שאליה היא משתייכת, המצוינת באותיות. המשתנה '2' מציין שהיא נמצאת באמצע קטגוריית הדירוג ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגוריית הדירוג שלה, המצוינת באותיות.

© כל הזכויות שמורות לחב' מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג").

דירוגים שהונפקו על ידי מידרוג משקפים חוות דעת סובייקטיביות של מידרוג ביחס לסיכון 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 סיכון אשראי כסיכון שהגוף המדורג עלול שלא לעמוד בהתחייבויותיו הפיננסיות החוזיות במועד, וכן ההפסד הכספי המשוער במקרה של כשל פירעון או במקרה של הפיכת החוב לפגום.

דירוגי מידרוג אינם מתייחסים לכל סיכון אחר, כגון סיכונים נזילות, שווי שוק, שינויים בשערי ריבית, תנודתיות מחירים או כל גורם אחר העשוי להשפיע על שוק ההון, למעט סיכונים 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 של סיכונים 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 החלטה כלשהי לגבי השקעות.

דירוגי מידרוג, הערכות מידרוג וכל חוות דעת או חומרי מידרוג אחרים, אינם מיועדים לשימוש על ידי משקיעים פרטיים. משקיעים פרטיים מזהירים 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 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 לשימוש נוסף למטרה כלשהי, בכל דרך שהיא, ללא אישורה של מידרוג בכתב ומראש.

לצורך חוות הדעת שמידרוג מפקיה, מידרוג משתמשת בסולמות דירוג, בהתאם להגדרות המפורטות בכל סולם. הסימול שנבחר על מנת לשקף את דעתה של מידרוג לגבי סיכון 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, ההערכות 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 נצרו 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 ומדיקים. 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 לתקן את המידע שהתקבל בכל מקרה ומקרה בסולם מהלך תהליך הדירוג או במהלך הכנת חומרי מידרוג.

התוכן של חומרי מידרוג איננו 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 בודדו 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.