

קוהאן פרופרטיס לימיטד

מעקב ובחינת דירוג | יולי 2026

אנשי קשר:

שניר אברהם

אנליסט, מעריך דירוג ראשי

snir.a@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

קוהאן פרופרטיס לימיטד

דירוג מנפיק	Baa1.il	בחינת דירוג עם השלכות שליליות
דירוג סדרה	A3.il	בחינת דירוג עם השלכות שליליות

מידרוג מודיעה על הורדת דירוג המנפיק של קוהאן פרופרטיס לימיטד מ-A3.il ל-Baa1.il ועל הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה מ-A2.il ל-A3.il. הדירוג הוצב תחת בחינה עם השלכות שליליות.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
א'	1237874	A3.il	בחינה עם השלכות שליליות	31/07/2030

* אגרות חוב סדרה א' מובטחות בשעבודים על נכסי נדל"ן כמפורט בשטר הנאמנות של אגרות החוב.

שיקולים עיקריים לדירוג

- ממשל תאגידי חלש שהתבטא בהתפתחויות עליהן דיווחה החברה לאחרונה.** הורדת הדירוג משקפת את הערכתנו לחולשת הממשל התאגידי בחברה. הדיווח המיידני של החברה מיום 10 ביולי 2026 ("הדיווח המיידני") מצביע על פגמים משמעותיים בהתנהלות החברה בראשותו של מנכ"ל החברה ובעל השליטה מר מייק קוהאן ("בעל השליטה"). אלו כוללים, בין היתר, תשלום של כספים מסוימים שמקורם בהנפקת אג"ח סדרה א' על ידי בעל השליטה בחברה לטובת פירעון הלוואות שנטל מחוץ לחברה בקשר עם נכסים שהוא מחזיק בבעלותו מחוץ לחברה, ולפי הדיווח הוחזרו לחברה על ידי בעל השליטה בדרך עקיפה (של העמדת מקורות לעסקה חדשה שביצעה החברה), ואי-גילוי של מידע על הלוואות הון מועדף בקשר עם הנכס Rimrock, על הפרות מול החוב הבכיר בנכס זה (שטיבן לא צוין בדיווח) ועל שעבוד צולב של הנכס לטובת הלוואות שנטל בעל השליטה בקשר עם נכסים בבעלותו מחוץ לחברה. מידרוג מעריכה כי החוב הבכיר וההון המועדף בנכס האמור נפרעו מתמורות גיוס אג"ח א'. בהתאם לדיווח המיידני, החברה מצויה בהליך בחינה של הנתונים הנוגעים להשבת הכספים על ידי בעל השליטה וכלל התנועות עם צדדים קשורים, ומבדיקות ראשוניות עולה כי בנוסף לסכומים האמורים לעיל בוצעו תנועות נוספות מול חברות בבעלות בעל השליטה וכן עולה כי הסכומים הושבו לחברה, אך החברה ממשיכה בבדיקת אסמכתאות. בעל השליטה הפקיד בחברה באופן מידי 1.5 מ' דולר והתחייב להפקיד 2.5 מ' דולר נוספים לאור המשך הבדיקה. על פי הדיווח המיידני, בכוונת החברה לנקוט מהלכים לשיפור הממשל התאגידי ובכללם מינוי קצין הציות של החברה כמורשה חתימה נוסף בחברה אשר עם השלמת מינויו, חתימתו תידרש לכל תנועה בחשבונות החברה וחשבונות החברות הבנות, קביעת נהלים ותהליכים לחיזוק הממשל התאגידי ומינוי סמנכ"ל כספים ישראלי. לגבי המהלכים שבכוונת החברה לנקוט, מידרוג סבורה כי הביטוי שלהם דורש בחינת עקביות לאורך זמן.

- עדכון תרחיש הבסיס של מידרוג ליחס המינוף והכיסוי בעקבות עסקת המשרדים בשיקגו המאופיינת במינוף גבוה בעסקה ביחס לעסקאות קודמות של החברה. המינוף והתזרים בולטים לטובה לרמת הדירוג אך הגמישות הפיננסית צרה.** ביום 10.03.2026 השלימה החברה הנפקה של 412 מ' ש"ח ערך נקוב (כ-133.3 מ' דולר) אג"ח (סדרה א') שתמורתן הופקדה בחשבון מיוחד על שם הנאמן לאג"ח (סדרה א'). לפי דיווח החברה, לאחר תאריך המאזן פרעה החברה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 84 מ' דולר וכן רשמה שעבודים מדרגה ראשונה לטובת מחזיקי האג"ח (סדרה א') בגין 8 נכסים. ליום 31.03.2026 עמד יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו על כ-44%, בהתחשב גם במזומנים מוגבלים בשימוש מתמורת אגרות החוב שהונפקו. המינוף המתון משקף את מאפייני הנכסים ואת אסטרטגיית הרכישות שלה עד כה. בחודש יוני 2026 השלימה החברה את עסקת 131 South Dearborn תמורת כ-100 מ' דולר (כולל עלויות עסקה וכ-108 מ' דולר כולל התאמות למס והון חוזר) אשר מומנה בחוב בכיר והון מועדף ובשיעור מינוף גבוה של מעל 70% (כולל ההון המועדף). תרחיש הבסיס של מידרוג מניח המשך

השקעות בנכסים חדשים בהיקף שבין 100-150 מ' דולר לשנה, כתלות גם ביכולת החברה לממן את המקורות העצמיים, וזאת בשיעור גבוה יחסית של 65%-75%. כפועל יוצא, שיעור המינוף של החברה צפוי לעמוד בטווח 50%-55% בשנים 2026-2027, גבוה מהערכתנו הקודמת לנוכח רמת המינוף בעסקה החדשה דלעיל. כמו כן, במהלך הרבעון השני הפכה החברה לבעלת הזכויות ב-5 נכסי משרדים מניבים במנהטן, ניו יורק, לאחר שבשנת 2025 רכשה את שטר החוב על נכסים אלו תמורת 17.4 מ' דולר. שערך נכסים אלו בטווח הבינוני עשוי לשפר את מינוף החברה ולהקנות לה מקור להשקעות חדשות, כתלות בהיקף מימון מחדש של הנכס. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, FFO מנכסים קיימים בלבד צפוי לעמוד על כ-30 מ' דולר לשנה בשנים 2026-2027. לנוכח הנחה לרכישת נכסים חדשים במינוף גבוה יחסית, יחס כיסוי חוב נטו ל-FFO שצפוי להאט ולעמוד בטווח של 12-14 שנים במוצע, עדיין מהיר ובוטל לחיוב לרמת הדירוג. מרבית נכסי החברה משועבדים. יחס חוב מובטח לנדל"ן להשקעה נאמד בכ-44% לסוף שנת 2025. שעבוד הנכסים לטובת האג"ח ורכישת נכסים נוספים צפויים להגדיל את היחס חוב מובטח לנדל"ן להשקעה לשיעור של 63% ולשחוק את הגמישות הפיננסית. מדיניות החברה כפי שנמסרה למידרוג, לשמירה על נזילות בהיקף של חצי שנת ריבית הינה חלשה יחסית. כמו כן, לחברה מדיניות לחלוקה של עד 50% מ-FFO מידי שנה. מידרוג לא הביאה בחשבון חלוקת דיבידנדים בשנת 2026.

• **מח"מ חוזים קצר וטרק רקורד קצר באחזקת הנכסים פוגמים בפרופיל הנכסים.** החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב תוך התמקדות בנכסי נדל"ן מניב לשימוש כמרכזי קניות אזוריים סגורים (לרוב) בקטגוריית Class B (16 נכסים המהווים כ-90% משווי הוגן נדל"ן להשקעה בספרי החברה ליום 31.12.2025) ומשרדים בקטגוריית Class A (2 נכסים). נכסי החברה פרוסים על פני 13 מדינות בארה"ב, שיעור התפוסה המשוקלל בהם נאמד על ידי החברה בכ-75% נכון ל-31.12.2025 ומח"מ החוזים בהם קצר ועומד על כ-2.5 לפי נתוני החברה. נכסי החברה מאופיינים בפזר רחב של שוכרים ממגוון ענפים, עם הטיה לשוכרים מענפי האופנה וההלבשה, מותגי ספורט, בתי כלבו ושירותי פנאי כמאפיין את סוג הנכסים. מרבית הנכסים ותיקים יחסית בגילם ונרכשו בידי החברה בשנים 2021-2025, כאשר מעל מחציתם נרכשו בשנים 2023-2025, כך שאינם מציגים טרק רקורד מספק תחת ניהולה של החברה.

• **עלייה ב-NOI נובעת מרכישת נכסים עם שחיקה בהכנסות מנכסים זהים.** NOI בספרי החברה הסתכם בכ-48 מ' דולר בשנת 2025 בהשוואה לכ-31.7 מ' דולר בשנת 2024, כאשר הגידול נובע מרכישת 4 נכסים בשנת 2025 וכן השפעת נכסים שנרכשו במהלך 2024. מידרוג מעריכה כי NOI מנכסים זהים רשם ירידה בתקופה זו, אשר הושפעה מירידה בדמי השכירות הממוצעים על מנת לשמר ולהגדיל תפוסות בנכסים, נתון המצביע על האתגרים המאפיינים את הענף. מגמה זו עשויה להימשך בשנה הקרובה, לצד עלייה אפשרית בשיעור התפוסה המשוקלל. על פי תרחיש הבסיס של מידרוג, NOI בשנים 2026-2027 צפוי לעמוד בטווח 52-55 מ' דולר לשנה לפני הנחה לרכישת נכסים חדשים.

• **אסטרטגיית צמיחה מהירה והזדמנותית הנושאת פוטנציאל השבחה לצד סיכון אשראי.** האסטרטגיה העסקית של החברה מתמקדת ברכישת נכסים במחירים הזדמנותיים, ללא הגבלה גיאוגרפית. אסטרטגיה זו נשענת על הניסיון שצברה החברה בענף וקשרים עם שוכרי עוגן בפריסה ארצית, ומתוך כוונה לצמצם עלויות תפעול באופן שיקנה לחברה גמישות להתאים את שכר הדירה ולתמוך בתפוסות. במהלך שלוש השנים האחרונות החברה רכשה 12 נכסים, 4 מתוכם בשנת 2025. בתוך כך, במהלך השנה האחרונה החלה הקבוצה לפעול בסקטור המשרדים ולידי החברה הועברו שני נכסי משרדים משמעותיים, אחד מהם בשיעור תפוסה נמוך מאוד. להערכת מידרוג, לצד זאת שהחברה נוהגת לרכוש נכסים תזרימיים, אסטרטגיה זו נושאת סיכונים עסקיים ופיננסיים ככל שתוכניות ההשבחה ישתבשו גם בשל גורמים שאינם תלויים בחברה. העסקאות משקפות שיעורי היוון (CAP Rate) גבוהים, בטווח של 10%-20%. העסקאות ממומנות בשלב הראשון באמצעות הלוואות גישור לתקופה של שנה-שנתיים, בריביות גבוהות. לעיתים החברה מבצעת מכירת חלקות מסחריות נלוות (Outparcels) בנכסים כחלק מאסטרטגיית המימון.

שיקולים נוספים לדירוג

דירוג המנפיק Baa1.il נמוך בנוטש אחד מהדירוג A3.il הנגזר ממטריצת הדירוג. במסגרת השיקולים הנוספים לדירוג, מידרוג הביאה בחשבון שיקול שלילי בגין תלות הקבוצה בשירותים ובמומחיות של מר מייק קוהאן, בעל השליטה ומנכ"ל החברה ובחברת הניהול. כמו כן, חלק מהתחייבויות החברה מגובות בערבויות אישיות של בעל השליטה. בנוסף, מידרוג הביאה בחשבון לשלילה את הטרק רקורד הקצר של חלק ניכר מהנכסים תחת ניהול החברה ומשך חוזים קצר יחסית, גורמים שיש בהם להחליש את נראות תזרימי המזומנים ולהעלות את סיכון האשראי. כמו כן במסגרת השיקולים הנוספים לדירוג הביאה מידרוג בחשבון לשלילה את חולשת הממשל התאגידי בחברה כפי שקיבלה ביטוי באירועים שדווחו על ידי החברה בדוח המידי כמתואר לעיל, אשר יש בהם בנוסף גם להשליך לשלילה על הגמישות הפיננסית של החברה ולפגום באיכות האשראי של החברה.

שיקולים מבניים לדירוג

להבטחת הקיום המלא והמדיק של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה א') ושטר הנאמנות ופירעונם של כלל הסכומים המובטחים שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שעבודים על 8 נכסי נדל"ן מניבים, הכוללים 7 מרכזי קניות ובניין משרדים אחד, בהם מחזיקה החברה בשרשור, כדלקמן: Rimrock Mall, Valley View Mall, New Towne Mall, Santa Fe Mall, Southern Park Mall, Morgantown Mall, 311 South Wacker, Valley Mall. השעבודים לטובת מחזיקי האג"ח כללו בין היתר שעבוד מדרגה ראשונה (משכנתא) על מלוא (100%) זכויות חברות הנכס בנכסים המשועבדים, שעבוד על זכויות החברה בחברות הנכס והמחאה של הסכמי שכירות בנכסים. לפרטים מלאים אודות מבנה השעבודים ותנאיהם אנו מפנים לשטר נאמנות מיום 8 במרץ 2026. מידרוג בחנה מתן הטבה דירוגית לאגרות החוב (סדרה א') בהתאם למתודולוגיה "שיקולים מבניים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי"¹. בחינת הסדרה המובטחת כללה הערכה של איכות הבטוחה ושל שיעור ההשבה של הבטוחה ביחס לחוב המובטח, ובהתחשב בדירוג המנפיק. מידרוג מעריכה את מאפייני הבטוחה לטובת אגרות החוב (סדרה א') באיכות "גבוהה" לאור התזרים השוטף מהנכסים, מיקומם ושוויים וכן לנוכח המבנה המשפטי של הבטוחה שהינו בעל מורכבות בינונית. מידרוג בחנה את שיעור ההשבה מהנכסים תחת תרחישי רגישות ביחס לשווי ההון של הנכסים בספרי החברה ל- 31.03.2026, הנע עד כדי 40% משוויים. להערכת מידרוג, תחת תרחישי רגישות, יחס ההשבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') עולה בסבירות גבוהה על 70%. בהתאם לכך מידרוג העניקה לאגרות החוב (סדרה א') הטבה דירוגית בגובה נוטש אחד מעל דירוג המנפיק.

בחינת דירוג עם השלכות שליליות

דירוג החברה הוצב תחת בחינה עם השלכות שליליות במטרה לעקוב אחר המשך דיווחי החברה על ממצאי הבדיקות שהיא עורכת לגבי אפשרות של כספים נוספים שהוצאו מהחברה על ידי בעל השליטה, כמתואר לעיל. בנוסף, בחינת הדירוג נועדה לבחון את ההשלכות של האירועים המתוארים לעיל על הדוחות הכספיים שהחברה עורכת לרבעון השני לשנת 2026. כמו כן, בחינת הדירוג נועדה לעקוב אחר מהלכי החברה לשיפור הממשל התאגידי בחברה, כפי שהצהירה. דירוג החברה עלול להיפגע בטווח הקצר ככל שיחולו התפתחויות או יעלו ממצאים שיהיה בהם להערכת מידרוג להשפיע לשלילה על סיכון האשראי.

¹ הדוח המתודולוגי מופיע באתר מידרוג: <http://www.midroog.co.il>

מטריצת הדירוג

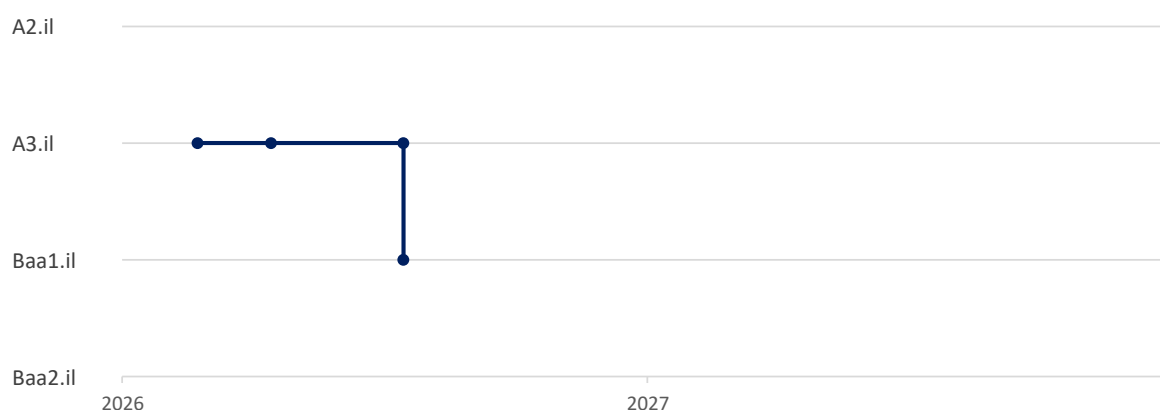
תחזית מידרוג		ליום 31.03.2026			
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה [1]	פרמטרים	קטגוריה
Baa.il	---	Baa.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
A.il	2.0-2.4	A.il	1.8	סך מאזן (מיליארדי ₪)	פרופיל עסקי
Baa.il	---	Baa.il	---	איכות הנכסים ויציבות הפעילות	
Aa.il	55%-50.0%	Aa.il	44.0%	חוב פיננסי נטו / CAP נטו	פרופיל פיננסי
A.il	80-100	A.il	70	היקף LTM FO (מיליוני ₪)	
Aa.il	12-14	Aa.il	8.0	חוב פיננסי נטו / FFO LTM	
Ba.il	0%	Ba.il	4.6%	שווי נכסי לא משועבד / סך מאזן	
Baa.il	63%	A.il	44.0%	חוב פיננסי מובטח / נדל"ן להשקעה	
Baa.il	---	Baa.il	---		מדיניות פיננסית
A3.il				דירוג נגזר	
Baa1.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 התאגדה ביום 28 באוגוסט 2025, בהתאם להוראות חוק ה-BVI Business Companies Act, 2024 בא"י הבתולה הבריטיים כחברה פרטית המוגבלת במניות. החברה הוקמה, בין היתר, לצורך גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א. בחודש מרץ 2026 הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה א') בבורסה לני"ע בתל אביב. עם הנפקת אגרות החוב הועברו לידי החברה ללא תמורה כספית מלוא זכויות בעל השליטה בחברות נכס המחזיקות ב-18 נכסי נדל"ן כנגדן הקצתה לו החברה זכויות בחברה שישקפו את אופן אחזקתו בשרשרת בחברות המועברות. החברה עוסקת ברכישה, השבחה, השכרה, ניהול והחזקה של נדל"ן מניב בארה"ב לשימוש מרכזי מסחר ומשרדים. החברה הינה חלק מקבוצת חברות בשליטת Kohan Retail Investment Group LLC ("קבוצת קוהאן") הפועלת בתחום נדל"ן מניב בארה"ב בשימוש עיקרי של מרכזי מסחר. בעל השליטה בחברה הינו מייק קוהאן, מייסד ומנכ"ל קבוצת קוהאן המשמש גם מנכ"ל ודירקטור בחברה. מייק קוהאן מוגדר איש מפתח בחברה.

היסטוריית דירוג מנפיק



דוחות קשורים

[קוהאן פרופרטיס לימיטד - דוחות קשורים](#)

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

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

[שיקולים מבניים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי, דוח מתודולוגי - ספטמבר 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

15.07.2026	תאריך דוח הדירוג:
14.04.2026	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
22.02.2026	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
קוהאן פרופרטיס לימיטד	שם יוזם הדירוג:
קוהאן פרופרטיס 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 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 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 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 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.