

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

מעקב | ספטמבר 2026

אנשי קשר:

לידור אוזן

אנליסט בכיר, מעריך דירוג ראשי
lidor.u@midroog.co.il

חי ריעני, רו"ח

ראש צוות בכיר, מעריך דירוג משני
hriany@midroog.co.il

סיגל יששכר, סמנכ"ל

ראשת תחום נדל"ן
i.sigal@midroog.co.il

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דירוג מנפיק	A1.il	אופק דירוג: יציב
דירוג סדרות	A1.il	אופק דירוג: יציב
דירוג נייר ערך מסחרי	P-1.il	-

מידרוג מותירה על כנו דירוג A1.il למנפיק ולאגרות החוב (סדרות ט', י', ו-יא') שהנפיקה י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה"). אופק הדירוג יציב. כמו כן, מידרוג מותירה דירוג P-1.il לניירות ערך מסחריים (נע"מ 1 ונע"מ 2) שהנפיקה החברה.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

סדרות אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
ט'	1168368	A1.il	יציב	31.12.2027
י'	1186162	A1.il	יציב	30.06.2030
יא'	1211606	A1.il	יציב	30.06.2032
נע"מ 1	1139856	P-1.il	-	30.11.2026
נע"מ 2	1199348	P-1.il	-	03.09.2027

שיקולים עיקריים לדירוג

סיכון ענפי גבוה יחסית בסביבת הפעילות, על רקע האטה בענף הייזום למגורים. ענף ייזום נדל"ן למגורים מתבסס לאורך זמן על ביקושים יציבים יחסית לדירוג מצד משקי בית בישראל, הנתמכים בצמיחה דמוגרפית ובביקוש מצד משקיעים. להערכת מידרוג, הסיכון בענף נובע, בין היתר, מהישענותו על הליכי השבחה ופיתוח ממושכים של מקרקעין, המגבירים את החשיפה לסיכונים ביקוש, מחיר, מימון ועלויות הקמה. נתוני הלמ"ס לחודשים אפריל-יוני 2026 מצביעים על גידול בהיקף העסקאות בדירות חדשות, עם מכירה של כ-9,670 יח"ד בתקופה זו, המהווה עלייה של כ-35.8% לעומת שלושת החודשים הקודמים וכ-46.4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. עם זאת, בשנת 2025 כולה נרשמה ירידה של כ-25% בהיקף העסקאות בדירות חדשות בהשוואה לשנת 2024. מלאי הדירות החדשות למכירה עמד בסוף חודש יוני 2026 על כ-84 אלף יח"ד ונותר ברמה גבוהה, המשקפת קצב מכירות מתון ביחס להיצע. סביבת הריבית, רמת מחירי הדירות והגבלות על מבצעי תשלום מוסיפות להכביד על הביקושים ועל נגישות הרוכשים למימון. בנוסף, הענף מוסיף להתמודד עם עלייה בעלויות כוח אדם ובתשומות הבנייה ועם התארכות לוחות זמנים בפרויקטים, גורמים העלולים להכביד על רווחיות היזמים ועל קצב התקדמות הפרויקטים.

היקף פעילות רחב, צבר משמעותי ושיעורי רווחיות בולטים לטובה תומכים בפרופיל העסקי, אם כי הרווחיות צפויה להישחק בהדרגה. נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה 23 פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק¹ ברחבי הארץ המונים כ-5,265 יח"ד (חלק החברה 4,841 יח"ד) וכן, לחברה 5 פרויקטים בתכנון הכוללים 1,019 יח"ד לבנייה. כמו כן, לחברה צבר משמעותי של אלפי יח"ד במסגרת קרקעות ופרויקטים של התחדשות עירונית. פרויקטי החברה מגוונים ופונים לפלחי שוק רחבים ובעלי פריסה גאוגרפית. הכנסות החברה מפעילות ייזום הסתכמו במחצית הראשונה של שנת 2026 בכ-785 מיליון ₪ ובשנת 2025 בכ-1,810 מיליון ₪. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, היקף הכנסות צפוי להיוותר על כנו בשנות התחזית, על רקע המשך התקדמות בקצב הביצוע בפרויקטים הקיימים. שיעורי הרווחיות הגולמית ממשיכים לבלוט לחיוב ונתמכים, בין היתר, בקרקעות ותיקות ובביצוע עצמי. עם זאת, להערכת מידרוג, שיעורי הרווחיות צפויים להישחק בהדרגה. בהתאם לתרחיש הבסיס, שיעור הרווחיות הגולמית ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בנייה צפוי לנוע סביב 28%-36% בשנים 2026-2027.

¹ פרויקטים שהתקבל ביניהם היתר בניה או פרויקטים שבנייתם טרם החלה ביום האחרון של שנת הדיווח, ואשר להערכת הנהלת החברה בנייתם צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח.

התחזקות בסיס ההון ממתנת את המינוף, אשר צפוי להיוותר בטווח הולם לרמת הדירוג, לצד יחסי כיסוי מתונים. נכון ליום 30 ביוני 2026 הסתכם החוב הפיננסי ברוטו בכ-4.8 מיליארד ₪, לעומת כ-4.4 מיליארד ₪ נכון ליום 30 ביוני 2025. במהלך 12 החודשים האחרונים השלימה החברה הנפקת הון בהיקף נטו של כ-880 מיליון ₪, מתוכן כ-418 מיליון ₪ במחצית הראשונה של שנת 2026, אשר חיזקה את בסיס ההון של החברה, לצד חלוקת דיבידנדים משמעותית מתוך הרווחים השוטפים. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, היחס צפוי לנוע בטווח של 52%-58% בשנים 2026-2027, נוכח המשך רכישת קרקעות, פתיחת פרויקטים ופיתוח נדל"ן להשקעה וחלוקת דיבידנדים, כאשר רווחים שוטפים, משיכת עודפים ומימושי קרקעות צפויים למתן את הגידול בחוב. יצוין כי במסגרת השיקולים הנוספים לדירוג מידרוג הביאה בחשבון לחיוב כי לחברה עודף שווי משמעותי הגלום בקרקעות במאזנה אשר ככל שיואב בחשבון, עשוי לתמוך ביחס חוב ל-CAP נמוך יותר. יחס הכיסוי EBIT להוצאות מימון עמד בשנה האחרונה על כ-2.4 וצפוי לעמוד על כ-1.8-2.8 בשנות התחזית, בעיקר בשל עלייה צפויה בהיקף החוב ובעלויות המימון, לצד שחיקה אפשרית ברווח התפעולי.

נזילות טובה ומדיניות פיננסית יציבה יחסית וברת חיזוי. לחברה מדיניות פיננסית המאזנת במידה טובה בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי המניות. לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים של עד 40% מרווח נקי, ובשנים 2023-2025 עמד שיעור החלוקה בממוצע על כ-38%. ניהול הנזילות בחברה הינו שמרני במידה טובה, היות והחברה מקפידה לשמור על יתרות נזילות ו/או מסגרות אשראי פנויות בהיקפים גבוהים ומספקים למול חלויות האג"ח והנע"מ. בד בבד, החברה מבצעת מעת לעת עסקאות גדולות המלוות בגידול מהותי בחוב. הדירוג לזמן קצר P-1.il מבוסס על דירוג המנפיק A1.il באופק יציב וכן על ניתוח הנזילות של החברה והצהרתה על כוונתה לשמור על מסגרות פנויות בסכום שלא יפחת מסכום יתרת ניירות הערך המסחריים, נע"מ 1 ונע"מ 2, וזאת לאור אופציה הקיימת בתנאי הנע"מ, להעמיד את החוב לפירעון מידי בהתראה של 7 ימי עסקים ו-30 ימי עסקים, בהתאמה.

תרחיש הבסיס של מידרוג לשנים 2026-2027 כולל, בין היתר, התקדמות בביצוע ובמכירות של יח"ד בפרויקטים שבביצוע ובפרויקטים שבתכנון, השקעות הון עצמי בפרויקטים ומשיכות עודפים מפרויקטים שהסתיימו. במסגרת תרחיש הבסיס, מידרוג ערכה תרחישי רגישות שונים, בין היתר, בנוגע לעיתוי וקצב מכירות וביצוע בפרויקטים, גובה תקבולים ותשלומים שוטפים וכן בנוגע לעלויות ההקמה של הפרויקטים. כמו כן, תרחיש הבסיס של מידרוג כולל הנחות לרכישת קרקעות והשקעות בנכסים מניבים שימומנו מהלוואות ומיתרות הנזילות של החברה וגיוס אג"ח וכן חלוקת דיבידנד.

שיקולים נוספים לדירוג

במסגרת השיקולים הנוספים לדירוג, מידרוג הביאה בחשבון לחיוב את עודפי שווי קרקעות המשמעותיים אשר משקפים יחסי מינוף נמוכים מהמתבטא במטריצת הדירוג, וכן מאפשרים יחד עם נכסי החברה ומסגרות האשראי שלה גמישות פיננסית ותזרימית אשר אינה באה לידי ביטוי במטריצת הדירוג.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב משקף את הערכת מידרוג כי החברה תוסיף להציג פרופיל פיננסי בולט לחיוב בצל ההאטה המאפיינת את ענף הייזום למגורים בישראל והתנודתיות האינהרנטית בו, בד בבד עם שחיקה צפויה ברווחיות. אופק הדירוג היציב משקף את המדיניות הפיננסית הסולידית וברת החיזוי.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- עלייה בהיקף ההכנסות מפעילות ייזום למגורים ושמירה על רווחיות גולמית בולטת לטובה
- שמירה על יחס מינוף מתון המאפיין את החברה בשנים האחרונות

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- הרעה משמעותית בסביבת הפעילות תוך פגיעה מתמשכת בהיקף הפעילות וברווחיות הגולמית ביחס לתרחיש הבסיס
- שחיקה מתמשכת ביחסי המינוף ו/או ביחס הכיסוי מעבר להערכותינו בתרחיש הבסיס
- הדירוג לזמן קצר עלול לרדת ככל שנזילות החברה תורע ו/או תחול ירידה בדירוג המנפיק של החברה

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (מאוחד) - נתונים פיננסיים עיקריים, במיליוני ₪

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	30.06.2026	
1,227	1,370	1,297	1,923	1,810	785	הכנסות ממכירת דירות ומלאי קרקעות ¹
32.2%	32.2%	34.5%	36.1%	36.8%	31.6%	שיעור רווח גולמי ממכירת דירות ²
2,313	2,764	3,420	4,387	4,519	4,830	חוב פיננסי
2,225	2,538	3,318	3,896	4,404	4,636	חוב פיננסי נטו
59.9%	58.3%	62.4%	56.7%	54.1%	52.7%	חוב נטו ל-CAP נטו
5.0	4.4	2.4	3.1	2.6	2.4	EBIT להוצאות ריבית LTM ³

מדדים פיננסיים מחושבים לפי התאמות מידרוג בהתאם למתודולוגיה: "התאמות לדוחות כספיים והצגת מדדים פיננסיים מרכזיים בדירוג תאגידים, דצמבר 2024"

¹ כולל הכנסות משירותי בנייה וממכירת מלאי קרקעות

² ללא הכנסות ורווח ממכירת מלאי קרקעות

³ ללא רווח ממכירת מלאי קרקעות

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג**האטה בסביבת הפעילות בענף הנדל"ן בשל ירידה בביקושים ולחצי רווחיות**

בחודש ספטמבר 2026 הופחתה ריבית בנק ישראל ב-0.25% לרמה של 3.25%, על רקע התייצבות האינפלציה השנתית והתחזקות משמעותית של השקל. זוהי הפחתת הריבית השלישית ברציפות והרביעית מתחילת השנה, כשקדמו לה הפחתות ריבית של 0.25% בכל אחד מהחודשים ינואר, מאי ויולי. בשנת 2025 צמח התמ"ג ב-2.9% לעומת כ-1.0% ב-2024, ולהערכת חטיבת המחקר של הבנק, הוא צפוי לצמוח ב-4% בשנת 2026 וב-5.5% בשנת 2027. עוד על-פי בנק ישראל, האינפלציה בשנת 2025 הסתכמה ב-2.5% לעומת 3.3% בשנת 2024, ובשנים 2026 ו-2027 צפויה להסתכם ב-1.8%.

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-15%². על פי נתוני הלמ"ס, בשלושת החודשים אפריל-יוני 2026 נמכרו כ-22,640 דירות, ירידה של 0.6% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (בניכוי עונתיות המגמה הפוכה עם עליה של 14.9%) ועליה של 11.7% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. 42.7% מסך הדירות (כ-9,670 דירות) שנמכרו הן חדשות, וכ-32.7% מהן בסבסוד ממשלתי. בבחינת הדירות החדשות נרשמה עליה של 18.4% לעומת שלושת החודשים הקודמים ובניכוי עונתיות עליה של 35.8% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. מחוזות המרכז (23.9% מכלל הדירות שנמכרו בתקופה) והדרום (21.2%) מובילים בסך הדירות שנמכרו בחודשים אפריל-יוני 2026 ובבחינת הדירות החדשות מובילים מחוז דרום (25.1% מהדירות החדשות שנמכרו בתקופה), תל אביב (23.8%) ומרכז (22.1%). להערכת מידרוג, ההיקף הנרחב של מבצעי מימון מהווה מוקד סיכון אשראי בענף, הנובע מחלק מסוים מרוכשי הדירות,

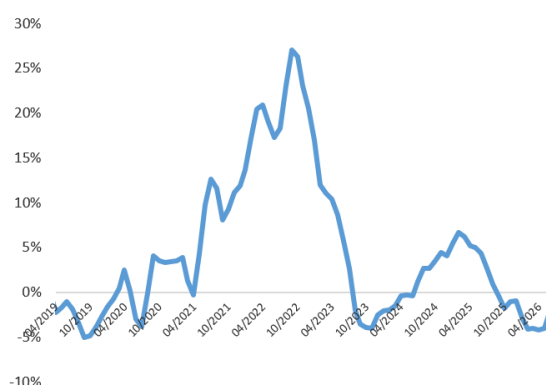
² ראה דוח בנק ישראל לשנת 2025

ונגזר ממחיר הדירה, כושר ההשתכרות של הרוכש והמגמה במחירי הדירות בטווח הבינוני והארוך. על פי סקירת הכלכלן הראשי³, בחודש יוני 2026 כ-57% מהדירות החדשות שנמכרו הן עם מועד מסירה הגבוה מ-24 חודשים, כאשר במרץ 2025 נרשמה רמת שיא של 67%, ערב כניסתם לתוקף של מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון. בפילוח גיאוגרפי, אזור תל אביב בולט עם שיעור של 84%. מדד מחירי הדירות של הלמ"ס (חדשות ויד שנייה) רשם עליה של 0.1% במאי-יוני 2026, לעומת החודשים אפריל-מאי 2026. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נרשמה ירידה של 1.5%, הירידות נרשמו במרכז (1.0%) ובתל אביב (0.7%) בעוד בשאר המחוזות נרשמה עליית מחירים. מדד מחירי הדירות החדשות רשם בחודשים מאי-יוני 2026 עליה בשיעור של כ-0.5% בהשוואה לאפריל-מאי 2026, ובניכוי עסקאות בסבסוד ממשלתי, עליה של 0.9%. מהשוואת העסקאות לתקופה המקבילה אשתקד, אפריל-מאי 2025, מדד מחירי הדירות החדשות ירד בכ-2.0%. בחמש שנים האחרונות מדד מחירי הדירות החדשות עלה במצטבר בשיעור של 26.2% בד בבד חלה עליה במדד תשומות הבניה למגורים שמפרסם הלמ"ס בשיעור של 3.5% ב-12 החודשים האחרונים (יולי 2026 לעומת יולי 2025), בעיקר בשל העלייה במחירי שכר העבודה בכ-5.4%.

תרשים 2: מכירת דירות חדשות בישראל 04/2017-06/2026



תרשים 1: אחוז שינוי במחירי דירות חדשות 01/2019-06/2026



מקור: נתוני הלמ"ס ועיבודי מידרוג.

היקף פעילות רחב, צבר משמעותי ושיעורי רווחיות בולטים לטובה תומכים בפרופיל העסקי, אם כי יתרון הרווחיות צפוי להישחק בהדרגה

נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה כ-5,265 יח"ד בפרויקטים בביצוע ו/או בשיווק (חלק החברה 4,841 יח"ד), כ-1,019 יח"ד בפרויקטים בתכנון⁴, וכן לחברה צבר עתודות קרקע הכולל כ-12,568 יח"ד (כולל חלק שותפים) וזכויות בעשרות אלפי יח"ד בפרויקטים של התחדשות עירונית. פיזור הפרויקטים בפרויקטים בפרויקטים תורם לפרופיל העסקי של החברה, אם כי לחברה קיימת חשיפה גבוהה יחסית לאזור הדרום המהווה כ-56% מיח"ד בביצוע ובתכנון של החברה כאשר היתר בעיקר במרכז הארץ (38%). בתל-אביב, לחברה שני פרויקטים מהותיים מאוד, ימה שדה דב עם 455 יח"ד ובבלי ת"א עם 280 יח"ד.

הפרויקטים שיוזמת החברה פונים לפלחי שוק רחבים באוכלוסייה, כאשר מרבית יח"ד מיועדות לשוק החופשי ומיעוטן לשוק בסבסוד ממשלתי. נכון ליום 30 ביוני 2026, מתוך כ-5,265 יח"ד לשיווק בפרויקטים בביצוע נמכרו כ-1,545 יח"ד, שיעור מכירות של כ-33%. שיעור ההשלמה המשוקלל בפרויקטים אלו נאמד בכ-31%, כך שקצב המכירות דומה בשלב זה לקצב התקדמות הביצוע. עם זאת, שיעור המכירות הממוצע נמוך יחסית לשיעור ביצוע מתקדם בבאר שבע (שכונות סנטרל פארק ופארק הנחל). בנוסף, לחברה 99 יח"ד לשיווק בפרויקטים שהסתיימו, בעיקר באזור הדרום כגון אשקלון וקרית גת, כאשר על פי אומדני החברה, שיעור הרווח הגולמי הצפוי מהדירות במלאי זה הינו גבוה מאוד.

³ סקירת ענף הנדל"ן למגורים - יוני 2026, 13 באוגוסט 2026.

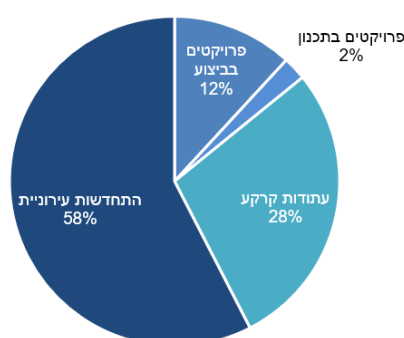
⁴ פרויקטים שהתקבל בגינם היתר בניה או פרויקטים שבנייתם טרם החלה ביום האחרון של שנת הדיווח, ואשר להערכת הנהלת החברה בנייתם צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח.

פעילות החברה מתבצעת בסביבה המאופיינת באי-ודאות, בתחרות ובתנאים מאקרו-כלכליים מאתגרים, אשר עלולים להכביד על קצב מכירות הדירות. בשנת 2025 מכרה החברה 803 יח"ד (חלק החברה) בהיקף כספי של 1.96 מיליארד ₪ כולל מע"מ, זאת בהשוואה ל- 1,022 יח"ד בהיקף כספי של 2.36 מיליארד ₪ כולל מע"מ בשנת 2024. במחצית הראשונה של שנת 2026 חל שיפור בקצב המכירות, כאשר החברה מכרה 397 יח"ד בחלקה לעומת 317 יח"ד בתקופה המקבילה, ובהיקף כספי של כ-817 מיליון ₪ כולל מע"מ לעומת כ-733 מיליון ₪ כולל מע"מ בתקופה המקבילה. הכנסות החברה מפעילות בנייה למגורים ואחרים הסתכמו במחצית הראשונה של שנת 2026 בכ-777 מיליון ₪, לעומת כ-745 מיליון ₪ בתקופה המקבילה, והושפעו מקצב התקדמות הביצוע ומהיקף המכירות בפרויקטים השונים. ברבעון השני נרשמה האצה נוספת בקצב המכירות, אם כי הגידול במספר יח"ד שנמכרו נתמך בחלקו במכירות במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן".

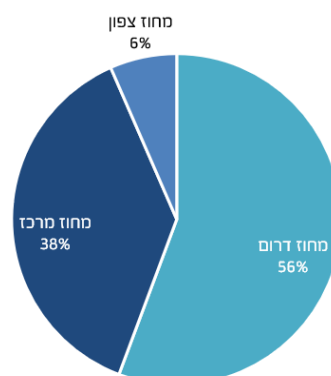
לצד השיפור בקצב המכירות, ובהמשך להוראת בנק ישראל מיום 23 במרץ 2025 בדבר הגבלת עסקאות בתנאי תשלום מיטיבים, בשנת 2025 כ-46% מהמכירות בפרויקטים בביצוע ובתכנון בוצעו בתנאי מימון מיטיבים, מתוכן כ-29% בדרך של פריסת תשלומים לא ליניארית וכ-17% באמצעות הלוואות קבלן. במחצית הראשונה של שנת 2026 עמד שיעור העסקאות בתנאי מימון מיטיבים לכ-28%, מתוכן כ-20% בפריסת תשלומים נדחית וכ-8% באמצעות הלוואות קבלן. שיעור ההטבות עודנו מהותי ומעלה חשיפה למידת היכולת של הרוכשים להשלים את העסקאות במועד המסירה, בפרט בתרחיש של המשך היחלשות בביקושים או ירידה במחירי הדירות. הרווחיות הגולמית של החברה ממשיכה לבלוט לחיוב ביחס לענף, ונתמכת, בין היתר, בקרקעות ותיקות שנרכשו בעלויות נמוכות יחסית, בביצוע עצמי של הפרויקטים ובהיקף פעילות רחב. במחצית הראשונה של שנת 2026 הסתכם שיעור הרווח הגולמי מפעילות בנייה למגורים ואחרים בכ-31.6%, לעומת כ-35.5% בתקופה המקבילה וכ-36.8% בשנת 2025.

להערכת מידורג, צפויה שחיקה מסוימת בשיעורי הרווחיות עם התקדמות ומימוש פרויקטים על קרקעות ותיקות ועלייה במשקלם של פרויקטים המבוססים על קרקעות שנרכשו בשנים האחרונות בעלויות גבוהות יותר. רווחיות נמוכה יחסית לממוצע החברה מתבטאת בשני פרויקטים מהותיים בביצוע, בבלי ושדה דב וכן ברווחיות המאפיינת את הפרויקטים בתכנון. בהתאם, שימור יתרון הרווחיות של החברה יהיה תלוי במידה גוברת ביכולת לייצר השבחה תכנונית ולשמור על מחירי המכירה וכן בעלויות הביצוע.

תרשים 4: פירוט יח"ד לפי סטטוס, נכון ליום 30 ביוני 2026⁵



תרשים 3: פיזור גיאוגרפי של יחידות דיור בביצוע ובתכנון



מקור: דוחות החברה עיבוד: מידורג

בתחום הנדל"ן המניב, לחברה נכסים מניבים הכוללים מרכזי מסחר ומשרדים להשכרה בדרום הארץ ובמרכזה בשטח כולל של כ-92,000 מ"ר, בשיעור תפוסה כולל של כ-92%. נכון ליום 30 ביוני 2026, שווי הנכסים המניבים של החברה הסתכם בכ-980 מיליון ₪, ושווי הקרקעות והנכסים בהקמה המיועדים לפעילות זו הסתכם בכ-896 מיליון ₪.

ה-NOI מנכסים מניבים הסתכם במחצית הראשונה של שנת 2026 בכ-28 מיליון ₪, לעומת כ-23 מיליון ₪ בתקופה המקבילה ובהשוואה לכ-50 מיליון ₪ בשנת 2025 כולה. הגידול נתמך בהמשך התבססות הפעילות המניבה ובהתקדמות פרויקטים חדשים.

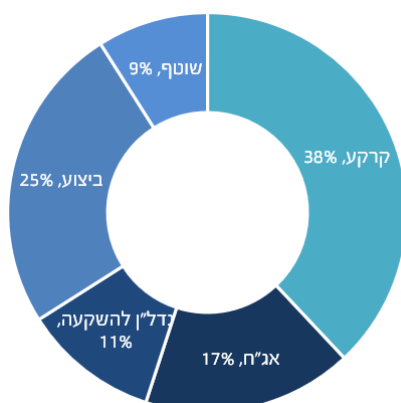
⁵ בהתחדשות עירונית, מספר יח"ד אינו כולל יחידות בעלי קרקע ושותפים - מוצגים רק יח"ד לשיווק חלק החברה, וללא התחדשות עירונית בהם שיעור ההחתמות של בעלי הקרקע נמוך מ-50%, או לפני זכייה במרכז של נציגות בעלי הדירות.

בנוסף, לחברה מספר פרויקטים בהקמה בהיקף של כ-10 אלף מ"ר מסחר ומלונאות וכ-17 אלף מ"ר תעסוקה, אשר מרביתם צפויים להתאכלס במהלך שלוש השנים הקרובות, והחברה מעריכה כי ה-NOI השנתי הצפוי מהם יעמוד על כ-32 מיליון ₪. בהתאם, להערכת מידרוג, היקף ה-NOI מנכסים מניבים צפוי להמשיך ולצמוח בשנות התחזית עם השלמת ואכלוס הפרויקטים שבהקמה, ולתרום בהדרגה להרחבת בסיס התזרים החוזר ולגיוון מקורות ההכנסה של החברה.

התחזקות בסיס ההון ממתנת את המינוף, אשר צפוי להיוותר בטווח הולם לרמת הדירוג, לצד יחסי כיסוי מתונים

נכון ליום 30 ביוני 2026, החוב הפיננסי ברוטו של החברה הסתכם בכ-4.8 מיליארד ₪, לעומת כ-4.4 מיליארד ₪ ליום 30 ביוני 2025. מתוך החוב הפיננסי, כ-4.0 מיליארד ₪ מיוחסים לאשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים וכ-0.8 מיליארד ₪ לאגרות חוב. החוב משמש בעיקר למימון קרקעות ופרויקטים בביצוע. הלוואות החברה מהבנקים בישראל נושאות ברובן ריבית משתנה של פריים בתוספת כ-0.1% בממוצע, באופן החושף את החברה לשינויים בסביבת הריבית. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026 השלימה החברה הנפקת מניות בתמורה נטו של כ-418 מיליון ₪, אשר יחד עם הרווח הכולל בתקופה תרמה לעליית ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות לכ-4.2 מיליארד ₪, לעומת כ-3.7 מיליארד ₪ בסוף שנת 2025. הגידול בהון קוזז בחלקו מחלוקת דיבידנדים בהיקף של כ-93 מיליון ₪ תוך שמירה על מרווח משמעותי מאמות המידה הפיננסיות החלות על החברה.

תרשים 5: התפלגות חוב, נכון ליום 30 ביוני 2026



בהתאם, יחס החוב נטו ל-CAP נטו השתפר לכ-52.7% ליום 30 ביוני 2026, לעומת כ-57.0% נכון ליום 30 ביוני 2025, בעיקר כתוצאה מהתחזקות משמעותית בבסיס ההון, לאור הנפקת ההון והרווחים השוטפים. ההשפעה החיובית של הגידול בהון קוזזה בחלקה על ידי העלייה בחוב הפיננסי בתקופה. עם זאת, להערכת מידרוג, המינוף צפוי לשוב ולעלות בהדרגה בטווח התחזית נוכח צורכי השקעה משמעותיים בקרקעות, פתיחת פרויקטים חדשים ופיתוח נדל"ן להשקעה. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, היחס צפוי לנוע בטווח של 52%-58% בשנים 2026-2027, כאשר רווחים שוטפים, משיכת עודפים מפרויקטים ותמורות ממימוש קרקעות צפויים למתן את הגידול בחוב. חלוקת דיבידנדים בהתאם למדיניות החברה ורכישות קרקע נוספות בהיקפים משמעותיים עלולות להכביד על המינוף. נציין כי תחשיב היחסים אינו מביא בחשבון את עודף השווי הגלום בקרקעות החברה, אשר ככל שהיה נלקח בחשבון, היה מוביל ליחסי מינוף נמוכים יותר. במחצית הראשונה של שנת 2026 הסתכמו הוצאות המימון נטו⁶ בכ-105 מיליון ₪, לעומת כ-98 מיליון ₪ בתקופה המקבילה, כאשר הגידול נבע בעיקר מעלייה בהוצאות הריבית על האשראי הבנקאי ובהוצאות מימון בגין התחייבויות לבעלי קרקעות בפרויקטים בהתחדשות עירונית, לצד ירידה בהכנסות מימון. נציין כי חלק מעלויות האשראי מהוונות למלאי המקרקעין ולפרויקטים בהקמה, ולפיכך הוצאות המימון בדוח רווח והפסד אינן משקפות את מלוא עלויות המימון הנובעות מפעילות החברה. יחס הכיסוי EBIT,

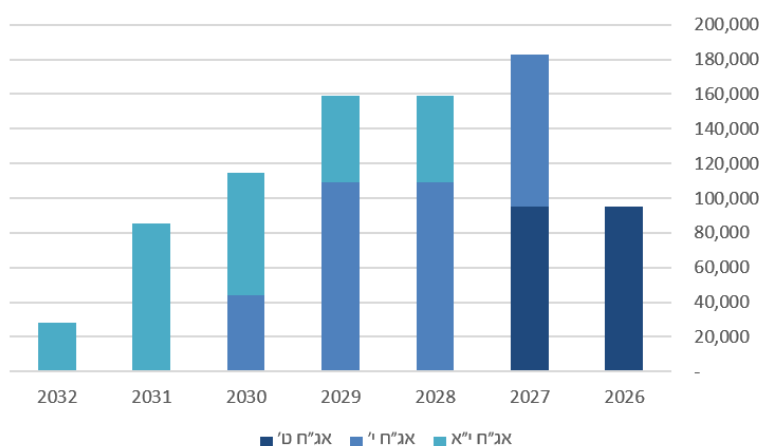
⁶ הוצאות המימון המותאמות לפי תחשיב מידרוג, לפני היוון עלויות אשראי.

בנטרול רווחים ממימוש קרקעות, להוצאות מימון עמד בשנת 2025 על כ-2.6, לעומת ממוצע של כ-3.3 בשנים 2022-2024. בשנות התחזית צפוי היחס להיחלש ביחס לרמתו ההיסטורית ולנוע בטווח של 1.8-2.8, בעיקר נוכח שחיקה ברווח התפעולי, לצד היקף חוב ועלויות מימון גבוהים.

נזילות מספקת הנתמכת במסגרות אשראי פנויות ובנגישות למקורות מימון, לצד תזרים שלילי מפעילות שוטפת

נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה יתרות נזילות של כ-194 מיליון ₪ וכן מסגרות אשראי שוטפות ומחייבות לא מנוצלות בהיקף של כ-339 מיליון ₪, לצד מסגרות אשראי לא מנוצלות במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים ומימון קרקעות בהיקף של כ-757 מיליון ₪ לאותו מועד לחברה חלויות אג"ח בסך כ-183 מיליון ₪ ונע"מ בסך כ-200 מיליון ₪. תרחיש הבסיס של מידרוג בקשר לאומדן המקורות והשימושים של החברה לתקופה של 4 רבעונים החל מיום 30 ביוני 2026, גוזר לחברה יחס מקורות לשימושים מספק העולה על 1.0 בהתחשב ביתרות נזילות ומסגרות אשראי, נטילת הלוואות מגופים פיננסיים, השקעות שהחברה מבצעת, תשלום עבור קרקעות ופרויקטים, חלויות שוטפות של אג"ח וחלוקת דיבידנד לבעלי המניות. לצורך גיבוי יתרת הנע"מ, הצהירה החברה בפני מידרוג כי תשמור לאורך כל תקופת חיי הנע"מ על יתרות של אמצעים נזילים ו/או מסגרות אשראי חתומות, בהיקף שלא יפחת מיתרת הנע"מ.

תרשים 6: לוח סילוקין קרן אג"ח נכון ליום 30 ביוני 2026, באלפי ₪



שיקולי ESG

שיקולי ESG אינם נושאים השפעה מהותית על דירוג החברה. לחברה חשיפה לסיכון ממשי תאגידי בקשר עם כתב אישום שהגישה רשות התחרות ביולי 2022 כנגד החברה ובעל השליטה ועובד החברה בגין הסדר כובל וקבלת דבר במרמה בקשר עם הסדר לכאורה במכרז בנתיבות. החברה דיווחה כי לעמדת יועציה המשפטיים, החברה ובעל השליטה לא ביצעו את העבירות המיוחסות להם. מידרוג רואה סיכון אפשרי ככל ותהיה פגיעה במוניטין של החברה לה תהיה משמעות כלכלית ו/או הרחקת בעל השליטה, שהינו איש מפתח, מהחברה. מידרוג סבורה כי בעת הזו קיים קושי להעריך את התממשות סיכונים אלו וכן קיימים גורמים מאזנים, כגון המיצוב העסקי והפיננסי, היקף הון העצמי והיקף הקרקעות שברשותה. בשלב זה מידרוג לא צופה השפעה מהותית על הדירוג בשל כך, אולם מידרוג תוסיף לעקוב אחרי ההתפתחויות בנושא זה.

נציין כי בחברה מועסקים מספר בני משפחה מקרבת בעלי השליטה, לרבות בתפקידי ניהול. מידרוג מעריכה כי בשלב זה, מבנה העסקת עובדים זה אינו מהווה סיכון מהותי לממשל התאגידי או לתפקוד החברה, בין היתר לאור התרשמותה ממקצועיות הצוות הניהולי, מנגנוני הבקרה הקיימים ומחויבות ההנהלה לקידום מטרות החברה.

להערכת מידרוג, לחברה קיימת חשיפה נמוכה לסיכונים סביבה בתחום יזמות הנדל"ן, פעילות החברה תלויה בצבר הקרקעות אותו היא מחזיקה וכן ביכולת לרכוש קרקעות נוספות, המוצעות בחלקן לרכישה במכרזים של רמ"י. החשיפה ממותנת בחלקה באמצעות צבר הקרקעות ההיסטורי שברשות החברה. בתחום יזמות הנדל"ן, קיימת חשיפה לסיכונים חברתיים, לרבות מחאות על מחירי הדיור

ושינויים רגולטוריים וחיקתיים, 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. כחברה קבלנית החברה חשופה לסיכון של בטיחות עובדיה באתרי הבנייה ולסיכונים משפטיים וסיכון מוניטין הכרוכים בכך. מידרוג אינה צופה השפעה מהותית על סיכון האשראי של החברה בשל סיכונים סביבתיים וסיכונים חברתיים.

מטריצת הדירוג

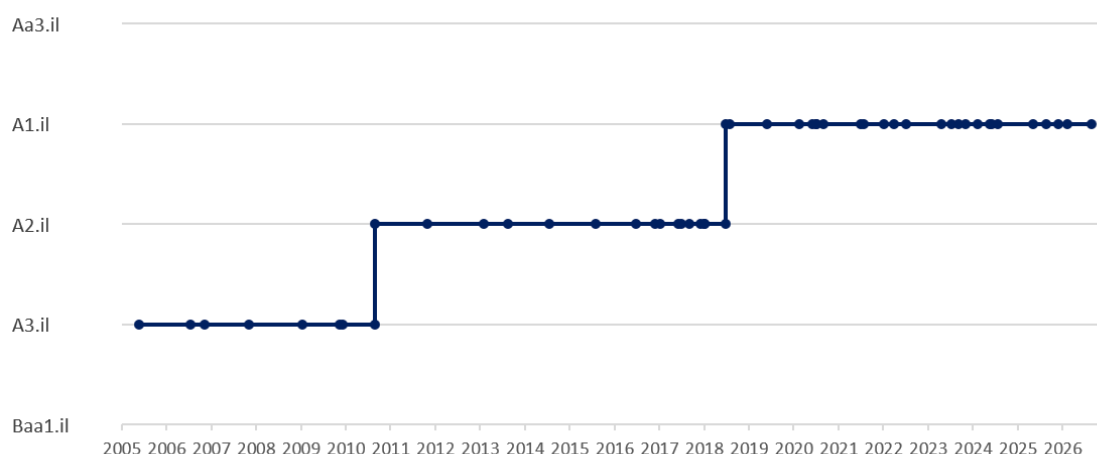
תחזית מידרוג		ליום 30.06.2026		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה [1]		
Baa.il	---	Baa.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	ענף פעילות
Aaa.il-Aa.il	-1,700 1,800	Aaa.il	1,646	היקף הכנסות מפעילות ייזום LTM (מיליוני ₪)	פרופיל עסקי
Aa.il	---	Aa.il	---	פרופיל עסקי	
Aa.il	~30%	Aa.il	34.9%	רווח גולמי מפרויקטים בביצוע LTM	רווחיות
A.il	58%-52%	A.il	52.7%	חוב ל- CAP	
Baa.il	2.8-1.8	A.il	2.4	EBIT / הוצאות מימון LTM	פרופיל פיננסי
A.il	---	A.il	---	מדיניות פיננסית	
A1.il				דירוג נגזר	
A1.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 י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ פועלת בעיקר בתחום הייזום, פיתוח, תכנון, הקמה ושיווק של יחידות דיור בישראל. החברה התאגדה כחברה פרטית בשנת 1989 ובחודש מאי 2004 הונפקו מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. החברה נמצאת בשליטת מר יגאל דמרי המחזיק בשיעור של 52.9% בהון ו-53% בזכויות ההצבעה באמצעות חברות שבהחזקתו המשמש גם כמנכ"ל וכדירקטור בחברה.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ - דוחות קשורים](#)

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

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

[דירוגים לזמן קצר - דוח מתודולוגי, נובמבר 2025](#)

[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](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

07.09.2026	תאריך דוח הדירוג:
07.12.2025	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
26.05.2005	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ	שם יוזם הדירוג:
י.ח דמרי בניה ופיתוח 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.

סולם דירוג מקומי לזמן קצר

P-1.il	מנפיקים המדרגים Prime-1.il הינם, על פי שיפוטת של מידורג, בעלי יכולת טובה מאוד לעמוד בהתחייבויותיהם לטווח קצר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
P-2.il	מנפיקים המדרגים Prime-2.il הינם, על פי שיפוטת של מידורג, בעלי יכולת טובה לעמוד בהתחייבויותיהם לטווח קצר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
P-3.il	מנפיקים המדרגים Prime-3.il הינם, על פי שיפוטת של מידורג, בעלי יכולת בינונית לעמוד בהתחייבויותיהם לטווח קצר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
NP.il	מנפיקים המדרגים Not Prime.il, על פי שיפוטת של מידורג, אינם משתייכים לאף אחת מ-3 קטגוריות ה-Prime שלעיל

הקשר בין סולם הדירוג לזמן הארוך לבין סולם הדירוג לזמן הקצר
הטבלה שלהלן מפרטת את דירוגי הזמן הארוך המתאימים לדירוגי הזמן הקצר⁸⁷, ככל שדירוגי הזמן הארוך קיימים.

דירוג זמן קצר	דירוג זמן ארוך
Prime-1.il	Aaa.il Aa1.il Aa2.il Aa3.il A1.il A2.il
Prime-2.il	A3.il Baa1.il Baa2.il
Prime-3.il	Baa3.il
Not Prime	Ba1.il, Ba2.il, Ba3.il B1.il, B2.il, B3.il Caa1.il, Caa2.il, Caa3.il Ca.il C.il

⁷ הכל בהתאם ובכפוף למתודולוגית "דירוג זמן קצר", ניתן לעיין במתודולוגיה באתר מידורג.

⁸ דירוגי זמן קצר במימון מובנה, מבוססים בדרך כלל על הדירוג לזמן קצר של מעמיד הנזילות לעסקה או על הערכת תזרים המזומנים הפנוי לפירעון ההתחייבות המדורגת.

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

דירוגים שהונפקו על ידי מידרוג משקפים חוות דעת סובייקטיביות של מידרוג ביחס לכושר החזר האשראי היחסי העתידי של גופים, התחייבויות, חובות ו/או מכשירים פיננסיים דמויי חוב, נכון למועד פרסומם או אספקתם, וכל עוד מידרוג לא שינתה את הדירוג או הפסיקה אותו, וכל החומרים, המוצרים, השירותים והמידע שמידרוג מפרסמת או מספקת (להלן: "חומרי מידרוג"), עשויים לכלול חוות דעת סובייקטיביות כאמור לעיל.

מידרוג מגדירה כושר החזר אשראי כיכולת המנפיק לעמוד בהתחייבויות החוזיות וההפסד במקרה של כשל פירעון או אירוע פגיומה. דירוגי מידרוג אינם מתייחסים לכל גורם אחר, כגון אך לא רק לסיכונים נזילות, שווי שוק, שינויים בשערי ריבית, תנודתיות מחירים או כל גורם אחר שאינו כושר החזר אשראי.

אין לראות בדירוגים של מידרוג, בהערכות שאינן בדבר סיכונים אשראי (להלן: "הערכות מידרוג") או בכל חוות דעת הכלולה בחומרי מידרוג, עובדות או נתונים היסטוריים. חומרי מידרוג עשויים לכלול גם הערכות כמותיות בנוגע לכושר החזר אשראי, המבוססות על מודלים, וכן חוות דעת והערות בנוגע להערכות אלו.

דירוגי האשראי של מידרוג, הערכות מידרוג, חוות דעת של מידרוג וחומרי מידרוג אחרים, אינם מהווים יעוץ השקעות או יעוץ פיננסי, ואינם בגדר המלצה לרכוש ניירות ערך כלשהם, למכור אותם או להחזיק בהם.

דירוגי האשראי של מידרוג, הערכות מידרוג, חוות הדעת של מידרוג וחומרי מידרוג אחרים, אינם בגדר חוות דעת לגבי ההתאמה של השקעה כלשהי לצרכיו של משקיע מסוים.

מידרוג מנפיקה דירוגי אשראי, הערכות וחוות דעת אחרות ומפרסמת או מספקת את חומרי מידרוג מתוך הנחה וציפייה כי כל משקיע ינקוט זהירות ראויה ויבצע הערכות משלו בדבר הכדאיות של רכישה, מכירה או המשך החזקה בכל נייר ערך. מידרוג ממליצה לכל משקיע פרטי להיוועץ ביועץ מקצועי לגבי כדאיות ההשקעה, לגבי הדין החל, ולגבי כל עניין מקצועי אחר, בטרם יחליט החלטת כלשהי לגבי השקעות.

דירוגי מידרוג, הערכות מידרוג וכל חוות דעת או חומרי מידרוג אחרים, אינם מיועדים לשימוש על ידי משקיעים פרטיים. משקיעים פרטיים מוזהרים בזאת שלא לבסס החלטות השקעה על חומרי מידרוג. משקיע פרטי שיבסס החלטות בענייני השקעות על חומרי מידרוג, ינהג בכך בצורה פזיזה וחסרת אחריות. מידרוג ממליצה לכל משקיע פרטי להיוועץ ביועץ פיננסי או ביועץ מקצועי אחר בטרם יקבל החלטת כלשהי לגבי השקעות.

כל המידע הכלול במסמך זה הוא מידע המוגן על פי דין, כולל, בין היתר, מכוח דיני זכויות יוצרים וקניין רוחני. אין להעתיק את כל המידע או חלק כשלה ממנו או לסרוק אותו, לשכתב אותו, להפיץ, להעבירו, לשכפל אותו, להציגו, לתרגמו או לשמור אותו לשימוש נוסף למטרה כלשהי, בכל דרך שהיא, ללא אישורה של מידרוג בכתב ומראש.

לצורך חוות הדעת שמידרוג מפיקה, מידרוג משתמשת בסולמות דירוג, בהתאם להגדרות המפורטות בכל סולם. הסימול שנבחר על מנת לשקף את דעתה של מידרוג לגבי כושר החזר האשראי, משקף אך ורק הערכה יחסית של אותו סיכון. הדירוגים של מידרוג אינם נערכים על פי סולם גלובלי - הינם חוות דעת לגבי כושר החזר האשראי של המנפיק או ההנפיקה באופן יחסי לזה של מנפיקים או הנפיקות אחרים בישראל.

דירוגי האשראי, הערכות וחוות הדעת של מידרוג וחומרי מידרוג אינם מיועדים לשימוש כ"בנצ'מרק", במשמעותו של מונח זה בהקשר הרגולטורי, ואין להשתמש בהם בכל דרך אשר עלולה להוביל לכך שהם ייחשבו "בנצ'מרק".

מידרוג איננה מעניקה שום אחריות, מפורשת או משתמעת, ביחס לרמת הדיוק של כל דירוג, הערכה או חוות דעת אחרת או מידע שנמסר או נוצר על ידי מידרוג בכל דרך ואופן שהוא, או ביחס להיות נכונים למועד מסוים, או ביחס לשלמותם, לסחירותם או להתאמתם למטרה כלשהי.

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

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

התוכן של חומרי מידרוג אינו חלק מן המתודולוגיה של מידרוג, למעט אותם חלקים בתוכן אשר לגביהם מצוין במפורש כי הם מהווים חלק מן המתודולוגיה.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג, הדירקטורים שלה, נושאי המשרה שלה, עובדיה, שלוחיה, נציגיה, כל גורם שהעניק למידרוג רישיון, וכן ספקיה (להלן: "אנשי מידרוג"), לא יישאו באחריות כלפי כל אדם או גוף בגין כל נזק או הפסד עקיף, מיוחד, תוצאתי או נלווה, אשר ינבע מן המידע שבמסמך זה או משימוש במידע כאמור או מאי יכולת להשתמש במידע כאמור, וזאת אף אם נאמר למידרוג או למי מאנשי מידרוג, כי נזק או הפסד כאמור עלולים להתרחש. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מידרוג לא תישא באחריות: (א) לאובדן רווחים בהווה או בעתיד; (ב) לאובדן או לנזק הנובעים ממכשיר פיננסי שלא עמד במוקד דירוג אשראי ספציפי של מידרוג.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג ואנשי מידרוג לא יישאו באחריות כלפי כל אדם או גוף בגין כל נזק או הפסד ישירים הנובעים מן המידע הכלול במסמך זה, או משימוש בו או מאי היכולת להשתמש בו, כולל, בין היתר, בגין נזק או הפסד שנובעים מרשלנות מצדם (למעט מרמה, פעולה בזדון או כל פעולה אחרת שהדין אינו מתיר לפטור מאחריות בגינה), או מאירוע בלתי צפוי, בין אם אותו אירוע הוא בשליטתם של מידרוג או אנשי מידרוג, ובין אם לאו.

מידרוג אימצה מדיניות ונהלים לעניין עצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

כל דירוג, הערכה או חוות דעת שהונפקו על ידי מידרוג עשויים להשתנות כתוצאה משינויים במידע שעליו התבססו ו/או כתוצאה מקבלת מידע חדש ו/או מכל סיבה אחרת. כשרלבנטי, עדכונים ו/או שינויים בדירוגים מופיעים באתר האינטרנט של מידרוג שכתובתו www.midroog.co.il.