

מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

מעקב | יוני 2026

אנשי קשר:

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

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

מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

אופק דירוג: שלילי	Baa1.il	דירוג מנפיק
אופק דירוג: שלילי	Baa1.il	דירוג סדרות

מידרוג מותירה על כנו דירוג Baa1.il למנפיק ולאגרות החוב (סדרות ח', ט' ו-י') שהנפיקה מישורים השקעות נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה" או "מישורים") ומשנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
סדרה ח'	1143163	Baa1.il	שלילי	31.07.2026
סדרה ט'	1178797	Baa1.il	שלילי	31.12.2028
סדרה י'	1212547	Baa1.il	שלילי	31.12.2030

שיקולים עיקריים לדירוג

- החזקת החברה בסקייליין משליכה לשלילה על פרופיל הסיכון.** ליום 31.03.2026 יתרת ההשקעה בסקייליין (מוחזקת כ- 53.4% ע"י החברה) בסולו מורחב מסתכמת בכ-102 מ' ש"ח. בנוסף, יתרת הלוואות הבעלים שנתנה החברה לסקייליין עומדת ליום 31.03.2026 על כ-71 מ' ש"ח, וסווגה כנכס לא שוטף במאזן נוכח עדכון תנאי הפירעון שלה. על רקע הפסדים מתמשכים של סקייליין, חלק החברה בהפסדי סקייליין הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2026 ובשנת 2025 בכ-6.3 מ' ש"ח ו-134 מ' ש"ח, בהתאמה, כאשר סך ההפסדים מסקייליין משנת 2023 מסתכמים בכ-277 מ' ש"ח ומעיבים על הון החברה. בתוך כך, לסקייליין אתגרי נזילות בקשר עם עמידה באמות מידה פיננסיות מול גורמים מממנים שונים.
- מיקוד פעילות החברה בנדל"ן מניב בארה"ב ובישראל, המאופיינות בכלכלות חזקות, תורם ליציבות סביבת הפעילות של החברה.** ענף הנדל"ן המניב בישראל מאופיין לאורך זמן ביציבות ובסביבה כלכלית חזקה ובעלת ביקושים צומחים. שוק הנדל"ן המניב למשרדים בישראל ממשיך להסתגל לשינויים מבניים, כשהוא מציג שילוב של אתגרים וסימני התאוששות, על רקע אינפלציה מתונה, שוק עבודה יציב והצפי לצמיחה מתונה במשק. על-פי דוח נתם האחרון, משך חיי חוזי השכירות הממוצע בענף התקצר לכ-3 שנים, לעומת כ-5 שנים בעבר. מסקירה של CBRE על שוק הנדל"ן למסחר בארה"ב עולה, כי שיעורי התפוסה בענף מציגים יציבות והסתכמו ברבעון הראשון של השנה בכ-95.1%, כאשר הפערים בין אזורים עירוניים (downtown) לפרברים התייצבו. דמי השכירות הממוצעים עלו ברבעון בכ-2.4% (YoY).
- הפרופיל העסקי נתמך בפיזור פעילות רחב ומגוון, אל מול איכות נכסים בינונית נוכח אסטרטגיית ההשבחה.** נכון ליום 31.03.2026 סך מאזן החברה (סולו מורחב) מסתכם בכ-2 מיליארד ש"ח, ומצבת הנכסים המניבים שלה כוללת 20 נכסים בשווי כולל של כ-1.6 מיליארד ש"ח (חלק חברה). הנכס העיקרי ושלושת הנכסים העיקריים של החברה מהווים כ-14% וכ-40% מסך השווי הנכסי שלה, בהתאמה. הפיזור הגאוגרפי והגיוון הסקטוריאלי תורמים לפרופיל העסקי. נכסי החברה מאופיינים במיקומים בינוניים יחסית, כאשר הנכסים בארה"ב, בעיקר מרכזים מסחריים פתוחים, ממוקמים בסמוך לערים מתפתחות, והנכסים בישראל ממוקמים בשולי ערים מרכזיות ומתפתחות במרכז וצפון הארץ כגון חיפה, בני ברק, רחובות ונשר. נוכח אסטרטגיית ההשבחה של החברה, שיעורי התפוסה עלולים להתאפיין בתנודתיות, כאשר החברה נוהגת, בין היתר, לרכוש נכסים בשיעורי תפוסה נמוכים יחסית, ולממשם לאחר השבחה וייצוב. בתוך כך, שיעור התפוסה הממוצע בנכסי החברה הסתכם ליום 31.03.2026 בכ-94%, ונתמך בתפוסות גבוהות בפעילות חו"ל, כאשר שיעור התפוסה הממוצע בישראל הסתכם בכ-84%.
- שחיקה ביחס המינוף.** ליום 31.03.2026, יחס המינוף של החברה (סולו מורחב) חוב נטו ל-CAP נטו הסתכם בכ-62.5%, לעומת 53.6% אשתקד, וזאת בעיקר נוכח הקיטון בהון, שהסתכם בכ-513 מ' ש"ח לעומת 666 מ' ש"ח אשתקד, כאמור על

רקע הפסדי סקיליין וכן השפעות הפרשי מט"ח. להערכתנו, היחס צפוי להמשיך ולהסתכם בטווח של כ-61%-64% בשנות התחזית.

- **היקף FFO צר ויחס כיסוי איטי מעיבים על הפרופיל הפיננסי.** FFO החברה (סולו מורחב) ב-12 החודשים שהסתיימו ביום 31.03.2026 הסתכם בכ-31.4 מ' ש"ח, ויחס חוב נטו ל-FFO (LTM) הסתכם בכ-35 שנים. אנו מעריכים כי שחיקה מסוימת ב-NOI, בעיקר כתוצאה ממימוש נכסים והפרשי מט"ח, יחד עם עליה מסוימת בהוצאות המימון, יובילו לשחיקה מסוימת ב-FFO וביחס הכיסוי, כך שישתכמו בשנות התחזית בכ-26-21 מ' ש"ח ובכ-42-38 שנים, בהתאמה. יצוין, כי היקף FFO צר מוביל לתנודתיות יחס הכיסוי.

- **נזילות החברה נשענת, בין היתר, על מחזור חוב בישראל.** ליום 31.03.2026, יתרות הנזילות של החברה (סולו מורחב) מסתכמות בכ-174 מ' ש"ח (מתוכן כ-57 מ' ש"ח ברמת הסולו), לעומת כ-223 מ' ש"ח שנה קודם לכן (115 מ' ש"ח סולו). לאותו מועד, פירעונות האג"ח של החברה בשנים 2026 ו-2027 מסתכמים בכ-87 מ' ש"ח ו-94 מ' ש"ח, בהתאמה. יצוין, כי לחברה הון חוזר שלילי, ותזרים המזומנים החזוי של החברה (ברמת הסולו) שפורסם במסגרת הדוחות לרבעון הראשון של 2026, מראה כי נזילות החברה בשנים 2026-2027 נשענת, בין היתר, על יכולת החברה לגייס אג"ח בישראל (כ-140 מ' ש"ח סה"כ) ולמחזר הלוואות בישראל (כ-90 מ' ש"ח נוספים). יצוין, כי מימושי נכסים שהחברה מבצעת מעת לעת ממתנת במידה מסוימת תלות זו.

תרחיש הבסיס של מידרוג כולל, בין היתר, פירעונות חוב פיננסי בהתאם ללוחות הסילוקין אל מול נטילת חוב חדש, השקעות שוטפות (CAPEX) בנכסים הקיימים, וכן מכירת נכסים אל מול רכישות חדשות. תרחיש הבסיס כולל הנחה לקיטון מסוים ב-NOI, בעיקר כתוצאה מהשפעות מט"ח ומכירת נכסים בחו"ל, השפעה שתתמתן עם רכישות חדשות והנבה מלאה של הנכס בגרמניה. יצוין, כי תרחיש הבסיס כולל רגישויות, בין היתר בקשר עם הפסדים מסקיליין, לרבות אפשרות להפחתה מלאה של יתרת הלוואות פריד בספרי סקיליין. כמו כן, תרחיש הבסיס כולל אומדן להשפעות השינויים בהפרשי מט"ח מיום 31.03.2026 ועד בסמוך למועד המעקב.

תרחיש הבסיס של מידרוג מסתמך על ניתוח נתוני "סולו מורחב" שמפרסמת החברה בדוח הדירקטוריון המבוססים על פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב ובישראל כאשר החזקתה בסקיליין מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

שיקולים נוספים לדירוג

דירוג המנפיק ואגרות החוב בפועל Baa1.il נמוך בנוטש מהדירוג הנגזר ממטריצת הדירוג A3.il. במסגרת השיקולים הנוספים לדירוג, מידרוג נותנת משקל שלילי לחשיפת החברה לתנודות בשע"ח ולהשקעה בסקיליין, לרבות הפסדיה המתמשכים של סקיליין על רקע אי-ודאות סביב תהליכי מימוש נכסים והחזר הלוואות פריד, המובילים לשחיקה בהון העצמי של החברה ואף לקירבה לאמות מידה פיננסיות של אגרות החוב, יחד עם אי-הוודאות באשר להחזר הלוואות הבעלים שנתנה החברה לסקיליין ולאפשרות לתמיכות נוספות בעתיד. כמו כן, ניתן משקל להיקף FFO צר המוביל להישענות החברה על יכולת מחזור חוב ו/או נגישותה לשוק ההון לצורך שירות אגרות החוב הבלתי-מובטחות.

אופק הדירוג

אופק הדירוג השלילי משקף את הקירבה של החברה לאמות מידה פיננסיות של יחס הון עצמי למאזן בקשר עם אגרות החוב שבמחזור, זאת על רקע הפסדים מתמשכים בסקיליין והשפעות הפרשי מט"ח על הון החברה. אופק הדירוג השלילי משקף גם שחיקה בפרופיל הפיננסי על רקע עלייה במינוף ועלייה ביחסי הכיסוי, באופן המשפיע לשלילה על סיכון האשראי. ככל ותחול הרעה באמור מעבר לתרחיש הבסיס של מידרוג הדירוג יושפע לשלילה.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- שיפור משמעותי ומתמשך בבסיס ההון של החברה וביחסי המינוף

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- הרעה בהערכתנו את הקירבה לאמות המידה הפיננסיות של החברה
- שחיקה בהון העצמי מעבר לתרחיש הבסיס של מידרוג
- שחיקה משמעותית ביתרות הנזילות של החברה ו/או בנגישותה לשוק ההון

מישורים השקעות נדל"ן בע"מ - נתונים פיננסיים עיקריים סולו מורחב, במיליוני ש"ח

31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026	
583,822	715,599	711,072	661,307	520,895	512,566	סך הון
1,668,512	1,994,492	1,872,246	2,011,385	2,005,704	1,986,100	סך מאזן
783,729	1,015,317	899,247	943,597	1,117,016	1,100,700	חוב פיננסי נטו
53.2%	54.8%	51.8%	53.7%	62.4%	62.5%	חוב נטו / CAP נטו

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג**החזקת החברה בסקייליין משליכה לשלילה על פרופיל הסיכון**

נכון למועד הדוח, סקייליין (מוחזקת כ-53.4% ע"י החברה) מחזיקה ב-4 מלונות, הכוללים את מלונות הייטאט ואוטוגרף בקליבלנד ושני מלונות Courtyard של Marriott בפלורידה ובניו-יורק. סקייליין פועלת למימוש מלונות אלה, כאשר מלונות Courtyard נמצאים בהליך מכירה הצפוי להשלמה במהלך הרבעון השלישי של השנה. יצוין, כי נכון ליום 31.03.2026, קיבלה סקייליין מכתב ויתור (Waver) מהמלווה במלון אוטוגרף לאחר שלא עמדה ביחס כיסוי שירות חוב (DSCR) ברבעון, והיא מנהלת מו"מ עם בנק אחר לצורך מימון מחדש של ההלוואה. ביום 31.05.2026 חתמה מישורים על כתב התחייבות בלתי חוזר על-פיו ככל ועד תום שנת 2026 סקייליין לא תשלם מימון מחדש ולא תעמוד ביחס כיסוי שירות החוב, וככל שהבנק ידרוש לרפא את ההפרה באמצעות פירעון חלקי של ההלוואה ולסקייליין לא יהיו הסכומים הנדרשים ממקורותיה, מישורים תעמיד הלוואת בעלים של עד 4 מ' דולר ארה"ב. בקשר עם מלון הייטאט, ביום 24.04.2026 המלווה הודיע על תקופת Cash trap נוכח אי-עמידה ביחס DSCR. שני המלונות סובלים משיעורי תפוסה נמוכים יחסית המשפיעים לשלילה על ביצועיהם.

כמו כן, לסקייליין נכסים מסוג הלוואות מוכר (VTB) שהעמידה לרוכשי נכסים בעבר, העיקרית בהן הינה הלוואת VTB לשותפות פריד (להלן: "הלוואת פריד"). שיתרתה נטו במאזן סקייליין ליום 31.03.2026 הינה כ-16 מ' דולר קנדי (לאחר הפרשה להפסדי אשראי בסך כ-43.2 מ' דולר קנדי). הלוואת פריד הייתה אמורה להיפרע ביום 31.03.2025 אך טרם נפרעה וקיימת אי-ודאות באשר למועד והיקף הפירעון. ביום 09.02.2026 מסרה סקייליין לפריד הודעה Standstill במסגרתה הודיעה על זכותה להעמיד את מלוא החוב לפירעון מיידי ועל זכותה לנקוט בהליכי אכיפה בתום תקופת Standstill של עד 150 ימים.

ליום 31.03.2026 יתרת ההשקעה בסקייליין בסולו מורחב מסתכמת בכ-102 מ' ש"ח, לעומת כ-238 מ' ש"ח ביום 31.03.2025. הקיטון בהשקעה נובע בעיקר מהשחיקה בהון סקייליין, בין היתר על רקע הפרשה להפסדי אשראי בגין הלוואת פריד, וכן מהפרשי שע"ח.

בתוך כך, חלק החברה בהפסדי סקיליין הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2026 ובשנת 2025 בכ-6.3 מ' ש"ח ו-134 מ' ש"ח, בהתאמה, כאשר סך ההפסדים מסקיליין משנת 2023¹ מסתכמים בכ-277 מ' ש"ח ומעיבים על הון החברה.

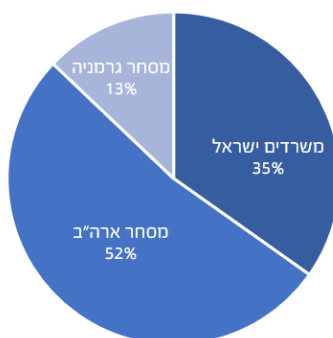
בנוסף, יתרת הלוואות הבעלים שנתנה החברה לסקיליין עומדת ליום 31.03.2026 על כ-71 מ' ש"ח, לעומת כ-60 מ' ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. על רקע עדכונים בתנאי הלוואה וההארכות מועד הפירעון, ההלוואה סווגה כנכס לא שוטף במאזן החל מהרבעון השלישי של שנת 2025, כאשר על-פי העדכון האחרון מיום 31.12.2025, מועד הפירעון יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי של סקיליין. קיימת אי-ודאות באשר לעיתוי פירעון הלוואת הבעלים, כאשר היא צפויה להיפרע מכספי מימוש נכסים ו/או פירעון הלוואת פריד ובכפוף להתחייבויות אחרות של סקיליין.

להערכתנו, חשיפת החברה להשקעה בסקיליין, בין היתר על רקע אתגרי הנזילות שלה, עלולה להוביל לתנודתיות ביחסי המינוף של החברה ואף לקירבה מסוימת לאמות מידה פיננסיות של אגרות החוב, ומשליכה לשלילה על הדירוג.

מיקוד פעילות החברה בנדל"ן מניב בארה"ב ובישראל, המאופיינות בכלכלות חזקות, תורם ליציבות סביבת הפעילות של החברה

ליום 31.03.2026, לחברה 20 נכסים הפרוסים על-פני 3 אזורים עיקריים: 11 נכסי נדל"ן למסחר בארה"ב הנאמדים בכ-52% מסך השווי הנכסי, 7 נכסי משרדים להשכרה בישראל (כ-35% מסך השווי) ונכס נדל"ן למסחר בגרמניה (כ-13%) שנרכש בשנת 2025. לאחר תאריך המאזן החברה מכרה שני נכסים בישראל ובארה"ב ורכשה נכס נוסף בארה"ב.

תרשים 1: פילוח שווי נכסי (סולו מורחב) לפי גאוגרפיה וענף ליום 31.03.2026



מדינת ישראל מדורגת Baa1 באופק יציב על-ידי מודי'ס ומאופיינת בסביבת כלכלה חזקה וצומחת לאורך זמן. מנתוני בנק ישראל² עולה, כי התוצר המקומי הגולמי צמח ריאלית בשנת 2025 בכ-2.9%, כאשר הפסד התוצר המצטבר מתחילת המלחמה ועד סוף 2025 מוערך בכ-8.6% תוצר שנתי (כ-177 מיליארד ש"ח). להערכת מודי'ס, התוצר צפוי לצמוח בשנים 2026 ו-2027 בכ-3.7% ו-5%, בהתאמה, בין היתר על רקע הימשכות הקונפליקט עם איראן, הפגיעה בתיירות חוץ והפרעות בשרשראות אספקה. האינפלציה הסתכמה בשנת 2025 בכ-2.5% וצפויה להסתכם בשנים 2026-2028 בכ-2.2% ו-1.8% בהתאמה.³ על-פי בנק ישראל, שיעור האבטלה הרחבה שהסתכם בכ-3.6% בשנת 2025, צפוי לעמוד במוצע על 4.5% בשנת 2026, בעיקר בשל עליה חדה בתקופת הלחימה באיראן, ולרדת ל-3.4% בשנת 2027.

¹ סך מצטבר של חלק החברה בהפסדי סקיליין לשנים 2023-2025 ולרבעון 1 של 2026.

² דוח בנק ישראל לשנת 2025, מרץ 2026.

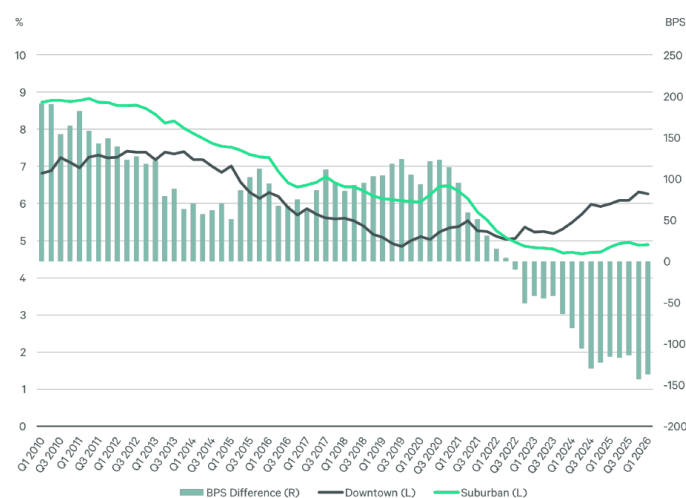
³ בנק ישראל, התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, מרץ 2026.

ענף הנדל"ן המניב בישראל מאופיין לאורך זמן ביציבות ובסביבה כלכלית חזקה ובעלת ביקושים צומחים. מסקירה של CBRE עולה כי שוק הנדל"ן המניב למשרדים בישראל ממשיך להסתגל לשינויים מבניים, כאשר במהלך המחצית הראשונה של 2025 הציג השוק שילוב של אתגרים וסימני התאוששות, על רקע אינפלציה מתונה, שוק עבודה יציב והצפי לצמיחה מתונה במשק, כל זאת לצד המשך אי-ודאות גיאופוליטית וכלכלית גבוהה. מאז מגיפת הקורונה, חברות רבות מצמצמות את שטחי המשרדים שלהן עקב תהליכי התייעלות, עבודה היברידית ושילוב גובר של AI שמייעל את כוח האדם בענפים מסוימים. כתוצאה, משרדים רבים מוצעים לשכירות משנה, במיוחד לחברות הזנק המחפשות פתרונות גמישים. במקביל, קיימת בשוק מגמה של מעבר לחוזי שכירות קצרים יותר, כשבעלי נכסים מציעים לעתים שטחים במודל plug & play המאפשר כניסה מהירה ונוחה לנכס. על-פי דוח נתם האחרון⁴, משך חיי חוזי השכירות הממוצע בענף התקצר לכ-3 שנים, לעומת כ-5 שנים ויותר בעבר. סקר שוק המשרדים באזור חיפה והצפון ממשיך להציג שיעורי תפוסה גבוהים ויציבות בדמי השכירות, כאשר שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי Class B ו-Class A הסתכמו בכ-98.25% ו-97.18%, בהתאמה, ודמי השכירות הממוצעים הסתכמו בכ-87.9 ש"ח למ"ר ו-61.75 ש"ח למ"ר, בהתאמה. באזורי "מעגל שני" במרכז, חלק מהאזורים מאופיינים בהיצע משמעותי של שטחי משרדים קטנים (חלקי קומה), הן למכירה והן להשכרה. שטחים אלה לא נהנים מביקוש של רוב חברות ההייטק, ודמי השכירות בנכסים אלה נותרו נמוכים ביחס למגדלי משרדים שנמצאים בבעלות יחידה.

ארה"ב (Aa1 באופק יציב) מאופיינת בכלכלה חזקה ויציבה. התוצר המקומי הגולמי, שצמח ריאלי בשנת 2025 בכ-2.1%, צפוי להערכת מודי'ס לצמוח בכ-1.9% בכל אחת מהשנים 2026-2027, כשברקע היצע כוח עבודה מוגבל, לחצים דמוגרפיים ואי-ודאות לגבי מדיניות הסחר והמדיניות הפיסקאלית.

מסקירה של CBRE עולה, כי בין היתר נכסים מבוססי סופרמרקטים (grocery anchored), מרכזים שכונתיים, מרכזים פתוחים ונכסים בפרברים עם תושבים בעלי הכנסה גבוהה צפויים להציג ביצועים טובים יותר - הן ביחס לשיעורי התפוסה והן ביחס לדמי השכירות - על חשבון קניונים ומרכזים מסחריים מיושנים. בתוך כך, שיעורי התפוסה בענף מצויים יציבות והסתכמו ברבעון הראשון של השנה בכ-95.1%, כאשר הפערים בין אזורים עירוניים (downtown) לפרברים התייצבו, וזאת בהמשך להיפוך המגמה בשנים האחרונות לטובת נכסים בפרברים, על רקע מגמת העבודה ההיברידית. דמי השכירות הממוצעים עלו ברבעון בכ-2.4% (YoY) והסתכמו בכ-\$24.59 לר"ר. האמור נתמך בהיצע מוגבל כתוצאה מסיומי בנייה בהיקפים נמוכים היסטורית (כ-4.7 מ'ר"ר בלבד ברבעון), אם כי ברקע מספר בקשות לפשיטת רגל הובילו לגל של סגירת חנויות ותוספת היצע בענף.

תרשים 2: פערים בין שיעורי תפוסה באזורי Downtown ופרברים בנכסי מסחר בארה"ב



מקור: CBRE

⁴ דוח נתם לחציון הראשון לשנת 2025.

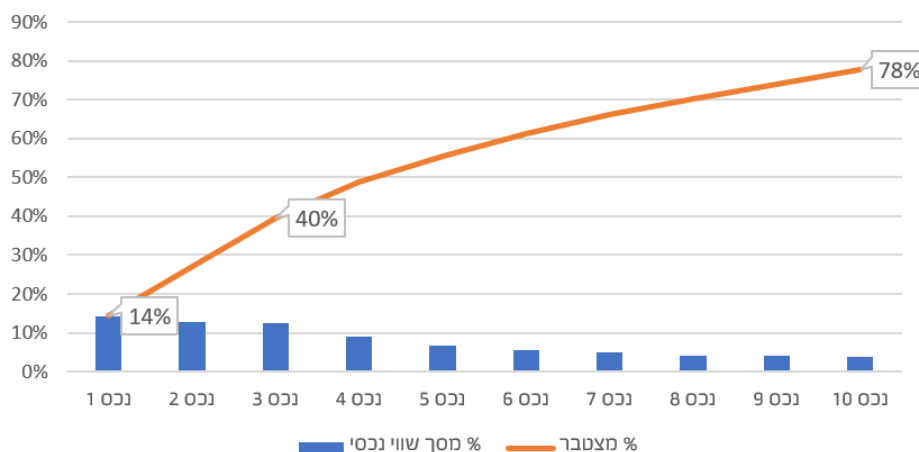
גרמניה (Aaa באופק יציב) מתאפיינת בכלכלה יוצאת דופן בחוזקתה. יצוין, כי כלכלת גרמניה התמודדה בשנים האחרונות עם היחלשות בצמיחה הריאלית על רקע לחצים אינפלציוניים בשנים 2022-2023 ושינויים כלכליים מבניים, כשבין היתר שינויים דמוגרפיים עלולים להשפיע על יציבות הכלכלה לזמן ארוך. לאחר שבשנת 2024 התמ"ג הצטמצם ריאלית בכ-0.5%, שנת 2025 התאפיינה בצמיחה של כ-0.2%. להערכת מודיס, גידול משמעותי בהשקעות בתשתיות ובתקציב הבטחון הגרמני צפויים לתרום לצמיחה, שלהערכתם תסתכם בשנים 2026 ו-2027 בכ-0.7% ו-1.3%, בהתאמה, כאשר במקביל השקעות אלה צפויות להיות כרוכות בעלייה בחוב הלאומי.

על-פי נתוני CBRE⁵, היקף ההשקעות בשוק הנדל"ן למסחר בגרמניה חווה האטה מסוימת ברבעון הראשון של שנת 2026, עם היקף עסקאות של כ-1.1 מיליארד אירו (ירידה של כ-13% לעומת רבעון מקביל אשתקד), כשמספר העסקאות דווקא בלט לחיוב, אל מול מיעוט עסקאות גדולות (של מעל לכ-100 מ' אירו). מרכזים פתוחים ומעוגני סופרמרקטים היוו את מרבית העסקאות (כ-56% מסה"כ). מרכזי קניות, שמושכים יותר ויותר תשומת לב מצד משקיעים המסבים אותם לעירוב שימושים, היוו כ-22% מסך העסקאות. בברלין, היקף העסקאות צמח משמעותית (כ-55%) והסתכם בכ-156 מ' אירו ברבעון⁶, כשעיקר הצמיחה נבעה מעסקה למכירת פורטפוליו נכסים מעוגני סופרמרקטים.

הפרופיל העסקי נתמך בפיזור פעילות רחב ומגוון, אל מול איכות נכסים בינונית נוכח אסטרטגיית ההשבה

נכון ליום 31.03.2026 סך מאזן החברה (סולו מורחב) מסתכם בכ-2 מיליארד ש"ח, ומצבת הנכסים המניבים שלה כוללת 20 נכסים בשווי כולל של כ-1.6 מיליארד ש"ח (חלק חברה), לעומת כ-1.4 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, כאשר הגידול נובע משערוכים בסך של כ-52 מ' ש"ח (LTM) ומהשקעות חדשות, המהותית בהן היא רכישת הנכס בגרמניה, בניכוי מימושים. הנכס העיקרי ושלושת הנכסים העיקריים של החברה מהווים כ-14% וכ-40% מסך השווי הנכסי שלה, בהתאמה. הפיזור הגאוגרפי והגיוון הסקטוריאלי תורמים לפרופיל העסקי.

תרשים 3: פיזור נכסי (10 נכסים עיקריים) של החברה, ליום 31.03.2026



נכסי החברה בארה"ב, בעיקר מרכזים מסחריים פתוחים, ממוקמים בסמוך לערים מתפתחות ומוכרות בארבע מדינות מרכזיות באזור דרום מזרח ארה"ב (פלורידה, וירג'יניה, צפון קרוליינה וטקסס). מרבית השוכרים הינם מתחומי הפנאי, השירותים וחנויות דיסקאונט. הנכסים בישראל ממוקמים בשולי ערים מרכזיות ומתפתחות במרכז וצפון הארץ כגון חיפה, בני ברק, רחובות ונשר. הנכסים משמשים

⁵ Germany Investment Market, Q1 2026
⁶ Germany Investment Market Top 7 Locations, Q1 2026

בעיקר למשרדים ומושכרים למשרדי ממשלה, חברות עסקיות ומוסדות אקדמיה. נכסי החברה בישראל הם וותיקים יחסית בגילם ובעלי גימור בינוני, בחלקו הולם את סביבתם. הנכס המסחרי בגרמניה ממוקם בברלין ומושכר כמעט במלואו לשוכר OBI, רשת חנויות "עשה זאת בעצמך" מהגדולות באירופה, בעלת 340 חנויות בגרמניה ו-640 בכלל אירופה (השוכר העיקרי מתוך 2 בנכס). החוזה מול OBI הינו עד לשנת 2037 עם שתי אופציות הארכה בנות 5 שנים נוספות כ"א.

שיעור התפוסה הממוצע בנכסי החברה הסתכם ליום 31.03.2026 בכ-94%, כאשר הנכס בגרמניה מאוכלס במלואו ושיעור התפוסה הממוצע בארה"ב מסתכם בכ-98%-99%. הנכסים בישראל מאופיינים בשיעורי תפוסה נמוכים יותר, שהסתכמו לאותו מועד בכ-84% בממוצע, לעומת כ-79% בתום שנת 2025, וזאת כתוצאה מאכלוסים במהלך הרבעון הראשון בעפולה (שנמכר לאחר תאריך המאזן) ובמגדל ויטה בבני-ברק. נוכח אסטרטגיית ההשבחה של החברה, שיעורי התפוסה עלולים להתאפיין בתנודתיות, כאשר החברה נוהגת, בין היתר, לרכוש נכסים בשיעורי תפוסה נמוכים יחסית, ולממשם לאחר השבחה וייצוב. יצוין, כי לחברה יש במקביל נכסים יציבים המניבים לאורך זמן.

ה-NOI מנכסים דומים נותר יציב ברבעון הראשון של שנת 2026 ורשם צמיחה של כ-0.1% בלבד, ביחס לרבעון המקביל אשתקד, כאשר הנכסים בישראל רשמו צמיחה של כ-12.8%, בעיקר כתוצאה מאכלוסים לקראת תום 2025, והנכסים בארה"ב רשמו ירידה של כ-5.4%, שנבעה למעשה משחיקה של כ-14% בשער החליפין הממוצע, שהתמתנה מהפרשי עיתוי נוכח התחשבנות שנתית מול שוכרים עבור דמי ניהול שנגבו במהלך הרבעון.

בתרחיש הבסיס של מידרוג, אנו מניחים כי ה-NOI של החברה יישחק מעט, ויסתכם בשנים 2026-2027 בכ-98-100 מ' ש"ח בשנה, לעומת כ-105 מ' ש"ח בשנת 2025 וב-12 החודשים שהסתיימו ביום 31.03.2026. אנו מעריכים כי ה-NOI מהנכסים בישראל יוותר יציב יחסית, בעיקר עם גידול בהכנסות מגדל ויטה בבני-ברק כתוצאה מאכלוס, בניכוי קיטון הצפוי ממכירת הנכס בעפולה. ה-NOI מחו"ל צפוי להערכתנו לקיטון קל ביחס לשנת 2025, בעיקר כתוצאה מהשפעות שע"ח ומכירת נכסים בארה"ב, שהשפעתן תתמתן אל מול רכישת Whitehall Plaza והנבה מלאה של הנכס בגרמניה שנרכש ברבעון הרביעי אשתקד.

שחיקה ביחס המינוף על רקע הפסדי סקיליין והשפעות הפרשי מט"ח, היקף FFO צר ויחס כיסוי איטי מעיבים על הפרופיל הפיננסי

ליום 31.03.2026, החוב הפיננסי נטו מותאם (סולו מורחב) מסתכם בכ-1.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-0.95 מיליארד ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, כאשר עיקר הגידול נובע מהשקעות הוניות חדשות, תוך שהגידול מותן מצד התחזקות השקל בין התקופות. יחס המינוף של החברה (סולו מורחב) חוב נטו ל-CAP נטו הסתכם בכ-62.5%, לעומת 53.6% אשתקד, וזאת בעיקר נוכח הקיטון בהון, שהסתכם בכ-513 מ' ש"ח לעומת 666 מ' ש"ח אשתקד, כאמור על רקע הפסדי סקיליין וכן השפעות הפרשי מט"ח. תרחיש הבסיס של מידרוג כולל, בין היתר, השקעות CAPEX בנכסים, רכישת נכסים חדשים אל מול מכירת נכסים, ואמורטיזציה שוטפת של חוב פיננסי. על-פי תרחיש זה, חוב פיננסי נטו צפוי להיוותר יציב יחסית. יצוין, כי תרחיש הבסיס כולל גם בחינת רגישויות שונות, ביניהן רגישויות בקשר עם הפסדים מסקיליין, לרבות אפשרות להפחתה מלאה של יתרת הלוואת פריד. כמו כן, תרחיש הבסיס כולל אומדן להשפעות השינויים בהפרשי מט"ח מיום 31.03.2026 ועד בסמוך למועד המעקב. בהתאם לאמור, יחס חוב נטו ל-CAP נטו צפוי להמשיך ולעמוד בטווח של 61%-64% בשנים 2026-2027.

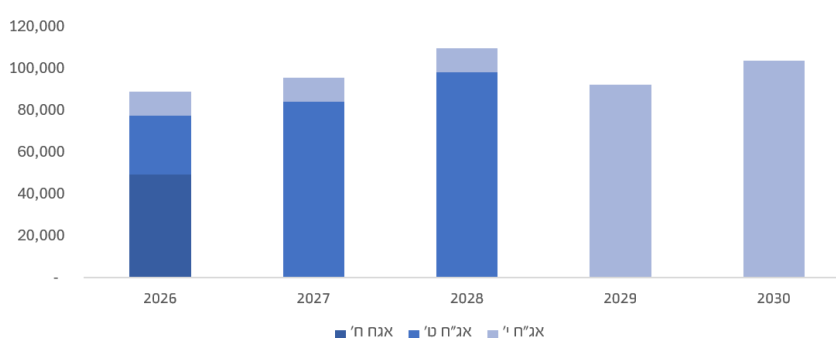
FFO החברה (סולו מורחב) ב-12 החודשים שהסתיימו ביום 31.03.2026 הסתכם בכ-31.4 מ' ש"ח, לעומת 33 מ' ש"ח בשנת 2025 וכ-41 מ' ש"ח בשנת 2024, כשהשחיקה מיוחסת, בין היתר, לגידול בחוב הפיננסי וקיטון ביתרות הנזילות. יחס חוב נטו ל-FFO (LTM) הסתכם בכ-35 שנים. בהתאם לתרחיש הבסיס, אנו מעריכים גידול מסוים בהוצאות המימון, כאשר בין היתר נבחנה רגישות להעלאת ריבית באגרות החוב (סדרות ט' ו-י') נוכח קירבה לאמת מידה פיננסית הון למאזן. בהתאם, FFO צפוי להסתכם בטווח של 26-21 מ'

ש"ח בשנה בשנים 2026-2027. יחס חוב נטו ל-FFO צפוי להמשיך להיות איטי ולהסתכם בכ-38-42 שנים בממוצע. יצוין, כי היקף FFO צר מוביל לתנודתיות יחס הכיסוי.

נזילות החברה נשענת, בין היתר, על מחזור חוב בישראל

ליום 31.03.2026, יתרות הנזילות (מזומנים ושווי מזומנים ו/או פיקדונות שאינם מוגבלים) של החברה (סולו מורחב) מסתכמות בכ-174 מ' ש"ח (מתוכן כ-57 מ' ש"ח ברמת הסולו והיתר בעיקר בחברה בת 100% בארה"ב ובחברות הנכס בארה"ב), לעומת כ-223 מ' ש"ח שנה קודם לכן (115 מ' ש"ח סולו). לאותו מועד, פירעונות האג"ח של החברה בשנים 2026 ו-2027 מסתכמים בכ-87 מ' ש"ח ו-94 מ' ש"ח, בהתאמה.

תרשים 4: לוח סילוקין אגרות החוב של החברה ליום 31.03.2026, אש"ח



יצוין, כי לחברה הון חוזר שלילי ברמת הסולו מורחב בסך כ-38 מ' ש"ח (הון חוזר שלילי של כ-23 מ' ש"ח סולו), לעומת הון חוזר חיובי בסך 216 מ' ש"ח (כ-102 מ' ש"ח סולו) שנה קודם לכן, כשעיקר השחיקה בהון החוזר מיוחסת לקיטון ביתרות הנזילות, סיווג הלוואות הבעלים לסקייליין לזמן ארוך וגריעת נכסים מוחזקים למכירה (וההתחייבויות בגינם) מהמאזן. תזרים המזומנים החזוי של החברה (ברמת הסולו) שפורסם במסגרת הדוחות לרבעון הראשון של 2026, מראה כי נזילות החברה בשנים 2026-2027 נשענת, בין היתר, על יכולת החברה לגייס אג"ח בישראל (כ-140 מ' ש"ח סה"כ בשנים 2026-2027) ולמחזר הלוואות בישראל (כ-90 מ' ש"ח נוספים). יצוין, כי מימושי נכסים שהחברה מבצעת מעת לעת ממנתת במידה מסוימת תלות זו.

בהיעדר נכסים שאינם משועבדים, הגמישות הפיננסית של החברה נשענת על מחזורי חוב, כאשר יחס חוב מובטח לנדל"ן להשקעה הסתכם ליום 31.03.2026 בכ-50%, יחס בולט לחיוב לרמת הדירוג אשר צפוי להערכתנו להיוותר בשיעור דומה.

המדיניות הפיננסית של החברה מתבטאת ברמות מינוף מתונות לאורך זמן, כאשר השחיקה במינוף נבעה בעיקרה מגורמים אקסוגניים (שע"ח ושחיקה בהון סקיליין), וביישום מדוד של אסטרטגיית הצמיחה של החברה. לאורך השנים החברה מציגה מדיניות פיננסית יציבה ושמרנית יחסית, תוך צמיחה עקבית במצבת הנכסים ובהיקף ההכנסות. ייזום החברה מתבצע בעיקר באמצעות ניצול זכויות הבנייה בנכסים הקיימים של החברה וברכישת נכסים חדשים במידה המשמרת את האינטרס של בעלי החוב, כאשר החברה לא חילקה דיבידנד לבעלי המניות משנת 2011.

יצוין, כי בהערכתנו את המדיניות הפיננסית של החברה, אנו מקנים משקל שלילי לצמצום המרחק מאמות המידה הפיננסיות. ככל ותהיה הרעה בהערכתנו לגבי המרחק מאמות המידה הפיננסיות, הדבר עלול להשליך לשלילה על הדירוג.

שיקולי סביבה, חברה וממשל תאגידי (ESG)

שיקולי ESG אינם נושאים השפעה מהותית על דירוג החברה. להערכת מידרוג, חשיפת החברה לסיכונים מממשל תאגידי הינה נמוכה.

מטריצת הדירוג

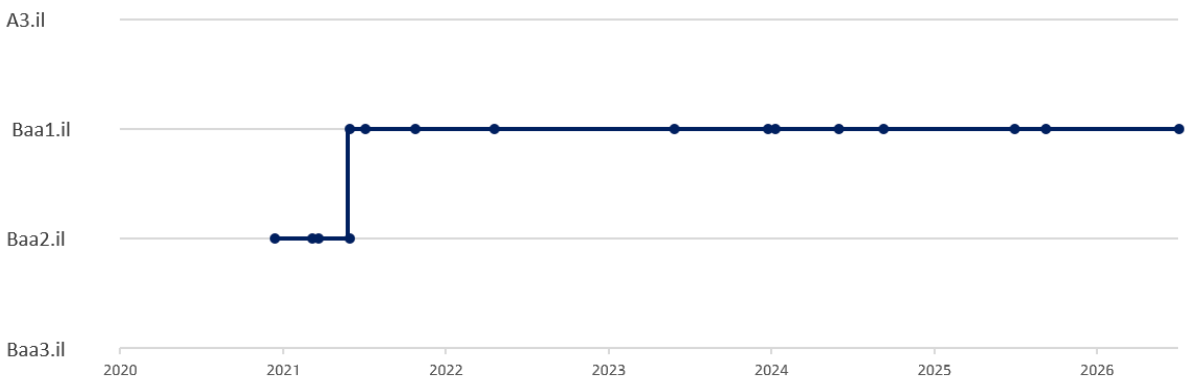
תחזית מידרוג		ליום 31.03.2026			
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה ^[1]	פרמטרים	קטגוריה
A.il	---	A.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
A.il	1.8-2.1	A.il	2.0	סך מאזן (מיליארדי ש"ח)	פרופיל עסקי
Baa.il	---	Baa.il	---	איכות הנכסים, פיזור נכסים ושוכרים	
A.il	61%-64%	A.il	62.5%	חוב פיננסי נטו/ CAP נטו	פרופיל סיכון
Baa.il	21-26	Baa.il	31.4	היקף FFO LTM (מיליוני ש"ח)	פרופיל פיננסי
Baa.il	38-42	Baa.il	35	חוב פיננסי נטו/ FFO	
Ba.il	0%	Ba.il	0%	שווי נכסי לא משועבד / סך מאזן	
A.il	52%-50%	A.il	50%	חוב פיננסי מובטח / נדל"ן להשקעה	
A.il	---	A.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 למונפיק בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, ולא את הערכות המנפיק.

אודות החברה

מישורים השקעות נדל"ן בע"מ הינה חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. פעילות החברה מתמקדת ברכישה, השבחה, ניהול, תפעול ומכירה של נכסי נדל"ן מניב בישראל (בעיקר משרדים), ארה"ב (בעיקר מסחר ופנאי) וגרמניה (נכס מסחרי שנרכש בשנת 2025). בנוסף, החברה מחזיקה בכ-53.4% מהון המניות של חברת Skyline Investments Inc, חברה ציבורית הרשומה בקנדה ומניותיה נסחרות בבורסה לני"ע בת"א שפעילותה מתמקדת בתחום המלונאות בארה"ב. בעל השליטה בחברה הינו מר אלכס שניידר.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[מישורים השקעות נדל"ן בע"מ - דוחות קשורים](#)

[דירוג חברות נדל"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](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

30.06.2026	תאריך דוח הדירוג:
02.09.2025	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
07.12.2020	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
מישורים השקעות נדל"ן בע"מ	שם יוזם הדירוג:
מישורים השקעות נדל"ן בע"מ	שם הגורם ששילם עבור הדירוג:

מידע מן המנפיק

מידרוג מסתמכת בדירוגיה בין השאר על מידע שהתקבל מגורמים מוסמכים אצל המנפיק.

סולם דירוג מקומי לזמן ארוך

Aaa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aaa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Aa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה מאד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
A.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים A.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Baa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Baa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי בינוני יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם עלולים להיות בעלי מאפיינים ספקולטיביים מסוימים.
Ba.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Ba.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים.
B.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים B.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש מאוד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים משמעותיים.
Caa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Caa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים משמעותיים ביותר.
Ca.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Ca.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש באופן קיצוני והם קרובים מאוד למצב של כשל פירעון עם סיכויים כלשהם להחזר קרן וריבית.
C.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים C.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי החלש ביותר ובדרך כלל הם במצב של כשל פירעון עם סיכויים קלושים להחזר קרן וריבית.

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

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

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

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

אין לראות בדירוגים של מידרוג, בהערכות שאינן 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 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 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.