

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

מעקב | דצמבר 2025

אנשי קשר:

סאני אגאבאבא

אנליסט בכיר, מעריך דירוג ראשי

sunny.a@midroog.co.il

סיגל יששכר, סמנכ"ל

ראש תחום נדל"ן

i.sigal@midroog.co.il

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דירוג מנפיק	A2.il	אופק דירוג: שלילי
דירוג סדרות	A2.il	אופק דירוג: שלילי

מידרוג מותירה על כנו דירוג A2.il לפרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "החברה") ולאגרות חוב (סדרות יד, טו' ו- טז') שהנפיקה החברה, ומותירה את אופק הדירוג שלילי.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
סדרה יד'	1183623	A2.il	שלילי	31.12.2026
סדרה טו'	1203496	A2.il	שלילי	30.06.2029
סדרה טז'	1223411	A2.il	שלילי	31.12.2031

שיקולים עיקריים לדירוג

- הותרת הדירוג על כנו מבטאת עלייה בהיקפי הפעילות שצפויה להימשך לצד צפי ליישום מהלכים להקטנת מינוף.** אופק הדירוג השלילי שהוצב לפני כשנה נבע מהעלייה ברמת המינוף של החברה, שחיקה ביחס הכיסוי ואי עמידה בקצב פרויקטים והכנסות על מנת להוסיף ולבנות את כרית ההון. הותרת הדירוג על כנו כעת נובעת מהערכת מידרוג כי החברה תגדיל את הפעילות להיקף ביצוע של מעל 2,000 יח"ד בפרויקטים שהחלו ושייכנסו לביצוע ברבעונים הקרובים (על פי תרחיש הבסיס של מידרוג שכולל ניתוח רגישות להנחות החברה). עליית המינוף לשיעור 64.7% ליום 30.09.2025, עם יחס כיסוי EBIT למימון של כ- 1.1 לארבעת הרבעונים האחרונים, החלישו את הפרופיל הפיננסי של החברה ומכבידים על הדירוג. מידרוג הביאה בחשבון את כוונות החברה לפעול למימוש של מספר נכסים אשר לפי החברה, מיצו את פוטנציאל ההשבחה שלהם, וזאת על מנת להקטין את היקף החוב הפיננסי ושיעור המינוף הנגזר, זאת, בין היתר, ברקע צורכי השקעה עתידיים בנדל"ן להשקעה והשלמת התשלום הנדרש בגין הקרקעות שנרכשו במכרזי שדה דב. הותרת אופק הדירוג שלילי מבטאת אי וודאות מסוימת לגבי המהלכים שתוארו.
- ענף הנדל"ן למגורים מציג האטה מתמשכת במכירות הקבלנים ברקע הריבית הגבוהה וכן מגבלות שהוטלו על המערכת הבנקאית בקשר עם מבצעי המימון, בעוד שמלאי הדירות החדשות גבוה היסטורית.** ענף ייזום נדל"ן למגורים מתבסס לאורך זמן על ביקושים יציבים יחסית לדירוג מצד משקי בית בישראל הנשענים על צמיחה דמוגרפית ועל ביקוש להשכרה מצד משקיעים. להערכת מידרוג, הסיכון בענף הייזום למגורים נובע מהישענותו על הליך השבחה ופיתוח ממושך של המקרקעין, המעלה חשיפה לסיכון ביקוש ומחיר. נתוני הלמ"ס מצביעים על מגמת ירידה בהיקף העסקאות מאז תחילת שנת 2025, בהשוואה לשנת 2024, וכן עלייה במלאי הדירות החדשות למכירה אשר עמד בסוף חודש נובמבר 2025 על רמת שיא של כ- 83.5 אלפי יח"ד, עם 29.2 חודשי היצע. האטה זו נובעת בין היתר, מרמת ריבית גבוהה, התייקרות מחירי הדירות לאורך מספר שנים והגבלת היקף מבצעי הקבלן בהשוואה לתקופות קודמות. מגמות אלו מובילות להערכת מידרוג להעלאת הסיכון בסביבה העסקית בענף.
- תנודתיות בהיקף הפעילות ובהכנסות ופרופיל ריכוזי יחסית, לצד רווחיות בולטת לטובה.** הפרופיל העסקי של החברה נתמך בפעילותה באזורי ביקוש, תוך התמקדות בערים בהן לחברה וותק וניסיון. פרויקטי החברה מבוצעים באמצעות חברה בת קבלנית, באופן התומך ברווחיותה שהינה בולטת יחסית לענף לאורך זמן. היקף ההכנסות ממכירת דירות ומשירותי בנייה, שהסתכם בממוצע של 850 מ' ש לשנה בשנים 2021-2022 וירד לממוצע של כ- 430 מ' ש בשנים 2023-2024 כתוצאה מדחייה ועיכוב בהוצאת היתרי בנייה, מתאושש כעת וצפוי לעמוד סביב 900 מ' ש לשנה בשנים 2025-2026 בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג. צבר הקרקעות של החברה צר יחסית, גורם המוביל לריכוזיות פרויקטים ולתנודתיות בתוצאות.

• **השקעות גבוהות ברכישת קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה הובילו להיחלשות הפרופיל הפיננסי המתבטאת בעלייה במינוף ובהוצאות הריבית.** החוב הפיננסי של החברה גדל בשנים 2023-2025 לצורך מימון השקעות ברכישת קרקעות למגורים ולמניבים וכן השקעות בהקמת נכסים מניבים בתחומי המשרדים ודירור להשכרה. משיכת עודפים עם סיום פרויקטים משמעותיים, מיעוט התחלות של פרויקטים חדשים לצד גם מימוש נכסים מניבים מיתנו את הגידול בחוב. עליית הוצאות המימון הובילה לשחיקת יחס EBIT להוצאות ריבית לרמה של 0.9-1.0 בשנים 2024-2025, והוא צפוי לעמוד בטווח דומה בשנה - שנתיים הקרובות בשל הערכתנו להמשך עליה בהוצאות המימון לצד גידול ברווח התפעולי. יחס חוב נטו לקאפ נטו עמד על 64.7% ליום 30.09.2025 בהשוואה ל- 57.0% ליום 30.09.2024. מבלי שהחברה תבצע מהלך הוני משמעותי, יחס המינוף צפוי לעלות ולעמוד בטווח 65%-67% בסוף שנת 2026. מידרוג מצפה כי מהלכי החברה ימנעו את הגידול ביחס מעל הרמה הנוכחית. יחסי הכיסוי והמינוף של החברה מושפעים לשלילה מהיקף מהותי של נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות בתחום דירור להשכרה ארוכת טווח.

• **נזילות טובה ומדיניות חלוקה מאוזנת יחסית.** לחברה מדיניות פיננסית ברת חיזוי במידה בינונית עד טובה המאזנת בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי המניות. מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנדים בשיעור 50% מרווח נקי ללא רווחי שערור. להערכת מידרוג, לחברה נזילות טובה יחסית לעומס פרעונות האג"ח וצורכי השקעות הון עצמי בפרויקטים בשנים 2025-2026, הנשענת בעיקר על מסגרות אשראי חתומות כנגד קרקעות שאינן מנוצלות בהיקף של כ- 680 מ' ש"ל - 30.09.2025 וכן נגישות גבוהה למקורות מימון מגוונים. יציין כי מידרוג לא הניחה חלוקת דיבידנדים לבעלי המניות בשנה הקרובה.

תרחיש הבסיס של מידרוג כולל, בין היתר, התקדמות בביצוע ובמכירות של פרויקטים בבנייה למגורים, כניסה לביצוע של פרויקטים בתכנון והתקדמות ביצוע ומכירות בהם, המשך השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה שימומנו מתוך מקורות עצמיים ומסגרות אשראי ייעודיות. תרחיש הבסיס מניח את השלמת התשלום בגין מכרזי שדה דב בתחילת שנת 2027 ואינו מניח רכישת קרקעות נוספות בהיקף מהותי. תרחיש הבסיס של מידרוג מניח כי החברה תינקוט במהלכים להקטנת מינוף. מידרוג ערכה תרחישי רגישות באשר למועדי התחלה וסיום של פרויקטים ולהיקף ועיתוי קבלת עודפים מפרויקטים.

שיקולים נוספים לדירוג

הדירוג בפועל A2.il גבוה מהדירוג A3.il הנגזר ממטריצת הדירוג בשל משקל חיובי שמידרוג הקנתה למגזר הנכסים המניבים של החברה שמצוי בצמיחה וההכנסות ממנו תורמות ליציבות הרווח והתזרים וממתנות את מאפייני הסיכון במגזר המגורים. בטווח התחזית, מידרוג מניחה NOI שנתי מנכסים מניבים בטווח של 40-50 מ' ש"ל, אשר צפוי לגדול עם סיום ביצוע של פרויקטים מניבים נוספים ופרויקטים בתכנון.

אופק הדירוג

אופק הדירוג השלילי משקף את היחלשות הפרופיל הפיננסי של החברה כפי שבא לידי ביטוי בגידול המהיר בחוב וביחס המינוף וביחס כיסוי ריבית חלש, ובהתחשב בהיקף הפעילות ובפרופיל העסקי של החברה. מידרוג מעריכה כי ללא המשך שיפור בהיקף ההכנסות והרווח התפעולי במהלך השנים 2025-2026 וללא הורדת יחס המינוף, דירוג החברה עלול לרדת.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- גידול משמעותי במצבת הנכסים המניבים ובהיקף ההכנסות מפעילות זו
- הורדה משמעותית ומתמשכת ברמת המינוף של החברה

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- אי שיפור ביחסי המינוף והכיסוי מעבר להערכות מידרוג
- היחלשות רווחיות החברה, פגיעה לאורך זמן בהיקף הפעילות וקיטון בצבר הקרקעות

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ - נתונים עיקריים, במיליוני ₪

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025	
1,148	1,039	666	309	561	634	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
28.3%	29.5%	37.1%	45.0%	24.5%	24.4%	שיעור רווח גולמי מפעילות הייזום ועבודות בנייה
47.8%	47.5%	50.1%	54.4%	57.8%	64.7%	חוב נטו ל- CAP נטו
11	16	5.7	2.1	1.0	0.9	EBIT להוצאות ריבית

המדדים הפיננסיים מחושבים בהתאם למתודולוגיה "התאמות לדוחות כספיים והצגת מדדים פיננסיים מרכזיים בדירוג תאגידים, דצמבר 2024"

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

המשך סביבת ריבית גבוהה ומחירי הדירות יוסיפו להעיב על הענף בשנה הקרובה

ענף ייזום נדל"ן למגורים מתבסס על ביקושים יציבים יחסית לדירוג מצד משקי בית בישראל לאורך זמן. ביקושים אלו נשענים על צמיחת האוכלוסייה וכן על ביקוש לדירות מצד משקי בית כאפיק השקעה. יציבות הביקושים משתנה בין אזורי המדינה ועלולה לסבול מתנודתיות בשל השפעות אקסוגניות מעת לעת כגון רגולציה המגבילה את הביקושים, לרבות על משקיעים בענף וכן השפעות מחזוריות כלכלית, ובראשן רמת הריבית ושיעור האבטלה. היצע קרקעות זמינות לבנייה בישראל באזורי הביקוש מצוי במחסור וכרוך בהליכי תכנון ממושכים, אשר מוביל לעודפי ביקוש ולעלייה במחירי הדירות לאורך זמן. להערכת מידרוג, הסיכון בענף הייזום למגורים נובע מהישענותו על הליך השבחה ופיתוח ממושך יחסית של המקרקעין, המעלה את החשיפה של רווחי הפרויקט לתנודתיות בביקושים, ופוגם בנראות ההכנסות ותזרימי המזומנים.

בחודש נובמבר 2025, הפחית בנק ישראל את הריבית לראשונה מאז ינואר 2024 ב-0.25% לרמה של 4.25%. בתחזית המקור-כלכלית מחודש ספטמבר 2025¹, ציין בנק ישראל כי להערכתו הריבית צפויה לרדת בהדרגה לרמה של 3.75% ברבעון השלישי של 2026, כתוצאה מהתכנסות צפויה של האינפלציה למרכז היעד. התוצר צמח במהלך שנת 2024 בכ-1.0%, ולפי תחזית הבנק המרכזי, צפוי לצמוח ב-2.5% בשנת 2025 וב-4.7% בשנת 2026. עוד מציין בנק ישראל כי האינפלציה בשנת 2024 עמדה על 3.4% (מעל הגבול העליון של היעד) ואילו בשנת 2025 היא צפויה לעמוד על 3.0% ובמהלך שנת 2026 על 2.2%. הבנק המרכזי מדגיש בתחזיתו האחרונה את אי הוודאות הגבוהה בתקופה הנוכחית ביחס לרגיל, הן כלפי מעלה והן כלפי מטה בהתייחס למצב הביטחוני מול איראן, אפשרות של הסדרה רחבה של היחסים באזורינו וסיום הלחימה בעזה.

עפ"י נתוני הלמ"ס², בחודשים ינואר-אוקטובר 2025 נמכרו 27.3 אלף דירות חדשות, לעומת 36.4 אלף בתקופה המקבילה, ירידה של כ-25%. שנת 2024 אופיינה בגידול חד במספר הדירות החדשות שנמכרו, במידה רבה בזכות מבצעי מימון נרחבים מצד היזמים, עם גידול של 65% לעומת שנת 2023 וכ-17% לעומת שנת 2022. להערכת מידרוג, ההיקף הנרחב של מבצעי מימון מהווה מוקד סיכון אשראי בענף, הנובע מחלק מסוים מרוכשי הדירות, ונגזר ממחירי הדירה, מצבו הפיננסי של הרוכש והמגמה במחירי הדירות בטווח הבינוני והארוך. מדד מחירי הדירות של הלמ"ס³ (חדשות ויד שנייה) רשם ירידה של כ-0.5% בספטמבר-אוקטובר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כאשר בכלל המחוזות נרשמה ירידת מחירים, מלבד מחוז ירושלים. מדד מחירי הדירות החדשות רשם ירידה של כ-1.4% באותה תקופה. בד בבד חלה עלייה במדד תשומות הבניה למגורים שמפרסם הלמ"ס⁴ בשיעור 5.3% ב-12 החודשים שהסתיימו בנובמבר 2025, בעיקר עלייה בשכר העבודה בכ-9.1% ובמוצרים בכ-2.6%. על פי נתוני משרד האוצר⁵, מרבית פועלי הבנייה הפלסטינאים שיצאו מהענף עם תחילת המלחמה הוחלפו בהדרגה בפועלים תושבי ישראל ועובדים זרים, אשר עלות העסקתם גבוהה משמעותית. לעליית הריבית, עיכובים בפרויקטים וגידול בעלויות ההקמה צפויות השלכות שליליות על רווחיות יזמי הנדל"ן.

¹ התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל, ספטמבר 2025

² דירות עסקאות נדל"ן- אוגוסט-אוקטובר 2025, 15 בדצמבר 2025

³ שינוי במחירי שוק הדירות- נובמבר 2025, 15 בדצמבר 2025

⁴ מדד מחירי תשומות- נובמבר 2025, 15 בדצמבר 2025

⁵ אגף הכלכלן הראשי: מיקוד: מגמות בתעסוקה בענף הבינוי, 26 ליוני 2025

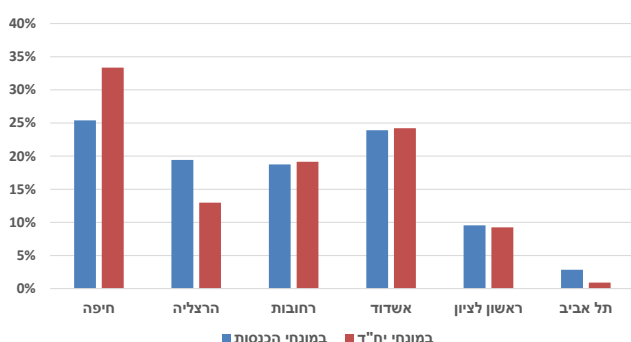
בצד ההיצע, על פי נתוני הלמ"ס, מלאי הדירות החדשות למכירה עמד על רמת שיא של כ-83.5 אלפי יח"ד בסוף חודש אוקטובר 2025, עליה של 19.8% לעומת התקופה אשתקד, מספר חודשי ההיצע הינו 29.2 כ-57% מהמלאי למכירה נמצא במחוז תל אביב ובמחוז המרכז. על פי נתוני הלמ"ס⁶, מספר התחלות הבנייה הסתכם בכ-76.5 אלף יח"ד (70.6 א' נטו⁷) בין יולי 2024 עד יוני 2025, עליה של 22.3% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. גמר הבנייה בתקופה זו עמד על 54.8 אלף יח"ד, ירידה של 4.9%. עם זאת בחודש יוני החלה ירידה בהתחלות הבנייה שעשויה להימשך.

פרויקטים באזורי ביקוש בעיקר במרכז הארץ עם שיעורי רווחיות בולטים לטובה תורמים לפרופיל העסקי, כאשר מנגד היקף פעילות צר וריכוזי יחסית וצבר קרקעות נמוך יחסית מובילים לתנודתיות ופוגמים בנראות ההכנסות

לחברה 6 פרויקטים של ייזום למגורים בביצוע נכון ליום 30.09.2025, הכוללים 1,120 יח"ד בשיווק, מתוכם נותרו למכירה 444 יח"ד נכון ליום 31.10.2025. שיעור המכירות הממוצע בפרויקטים בהקמה של החברה עומד על כ-60% ושיעור הביצוע הממוצע הינו כ-58%, אך בשונות גבוהה כאשר ארבעה פרויקטים מצויים לקראת סיום ביצוע (גן רשל, לוד בן שמן, חיפה רמת הנשיא ובני דן בתל אביב), ואילו שני פרויקטים רק החלו (אשדוד שלב א', חיפה לינקולן). מלאי הדירות של החברה בביצוע צפוי להציג עלייה, לאחר שבשנים 2023-2024 היקף הביצוע הצטמצם, בין היתר לאור דחייה ועיכוב בהוצאות היתרי בנייה עבור פרויקטים שתוכננו להתחיל באותן שנים. אלו נבעו בין היתר מהשפעות המלחמה וקשיים תכנוניים. כך, לחברה 12 פרויקטים בשלבי תכנון והוצאת היתרי בנייה שהיא צופה להתחיל עד סוף 2026, הכוללים זכויות לכ-1,545 יח"ד.

הפרויקטים העיקריים של החברה בביצוע ובתכנון הינם "הרובע המיוחד" באשדוד שלב א' הכולל 230 מתוך 460 יח"ד החל ביצוע ברבעון השלישי של השנה, חיפה לינקולן (מחיר למשתכן) הכולל 453 יח"ד והחל גם כן ביצוע ברבעון השלישי של השנה. פרויקטים משמעותיים לקראת סיום כוללים רמת הנשיא בחיפה שלב א' הכולל 204 יח"ד בביצוע עם שיעור מכירות של 94% ליום 30.09.2025, "גן רשל" בהרצליה, פרויקט קומבינציה הכולל 115 יח"ד לשיווק על ידי החברה (מתוך 156 יח"ד בהקמה) עם שיעור מכירות של 83%. פרויקט נוסף בביצוע הינו הרצליה סאטגייט הכולל שטחי משרדים ומסחר למכירה בהיקף כ-62 א' מ"ר (מכך כ-37 א' מ"ר חלק בעלי הקרקע במסגרת עסקת שירותי בנייה), שבו שיעור הביצוע עומד על 64% ושיעור המכירות ללא בעלי הקרקע עומד על 36%. הפרויקט הוסב על ידי החברה למכירה לאור החולשה בשוק המשרדים להשכרה, ומתוך כוונה להקטין את המינוף הפיננסי ולהתמקד במגזרי הפעילות העיקריים.

תרשים 3: פרשקובסקי השקעות ובני בע"מ: התפלגות ג'ג של יח"ד שטרם נמכרו בביצוע ובתכנון, במונחי הכנסות יח"ד 30.09.2025, באחוזים



פיזור הפרויקטים בייזום של החברה נמוך, נכון ליום 30.09.2025, פרויקט לינקולן מהווה 20% מסך יתרת העודפים הצפויה מבין הפרויקטים בביצוע, ושלושת הפרויקטים העיקריים מהווים 53% מסך יתרת העודפים הצפויה. הפרויקטים של החברה פונים לפלח שוק רחב, נפרסים על פני מספר אזורי ביקוש ובעיקר בחיפה, אשדוד, רחובות והרצליה. בכל פרויקטי החברה, עבודות הביצוע נעשות באמצעות חברה בת פרטית בשליטה מלאה באופן המאפשר ניהול יעיל של מערך הבנייה ושליטה טובה על לוחות הזמנים.

לחברה זכויות לכ-1,829 יח"ד במסגרת עתודות קרקע, אשר מצויים בשלבים שונים של קידום תכנון והוצאת היתרי בנייה. החברה פועלת גם בתחום ההתחדשות העירונית ומקדמת מספר פרויקטים בערים ראשון לציון, חולון, בת-ים ובאר יעקב הנמצאים בשלבים שונים של החתמות דיירים. להערכת מידורג, צבר הקרקעות אשר בידי החברה אינו נרחב מספיק בהשוואה לרמת הדירוג, גורם המעיב על הדירוג. כמו כן, הצבר מצוי בשלבי תכנון ורישוי שונים ומועדי מתן היתרי הבנייה, הכפופים לאישורם של גופים רגולטורים, עשוי

⁶ הלמ"ס: התחלות וגמר בנייה - יולי 2024-יוני 2025, 18 בספטמבר 2025
⁷ ביכורי דירות שנהרסו במסגרת התחדשות עירונית

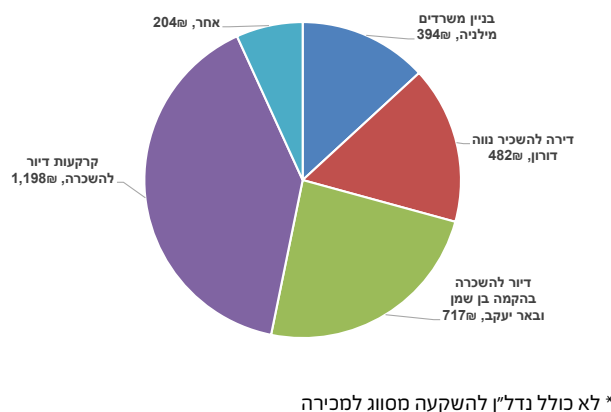
להתארח ולהשפיע על תנודתיות הפעילות. להערכת מידרוג, הצבר המוגבל של החברה במגזר הייזום למגורים מוסבר גם בפעילות רחבת היקף של החברה במגזר מגורים להשכרה בו היא רכשה ומחזיקה בעתודות משמעותיות.

היקף הכנסות החברה ממכירת דירות ושירותי בנייה ב- 12 חודשים שעד 30.09.2025 הסתכם ב-798 מ' ש' בהשוואה להיקף של 464 מ' ש' בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בהכנסות נבעה, בין היתר, מהתקדמות בביצוע פרויקט קומבינציה "גן רשל" בהרצליה (שיעור ביצוע 97% ושיעור מכירות כספי 83% ליום 30.09.2025), פרויקט רמת הנשיא חיפה שלב א' (97% ו-94%, בהתאמה) ופרויקט בני דן (HaGada) בתל אביב (43% ו-69%, בהתאמה). רמת ההכנסות קדימה צפויה להיתמך בהתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים החדשים אשדוד שלב א' ו-חיפה לינקולן (מחיר למשתכן) לצד תחילת ביצוע 8 פרויקטים במהלך שנת 2026, העיקריים שבהם: שער העיר רחובות שלב א', הרצליה מסחרי שלב ב', חיפה רמת הנשיא שלב ב' והרצליה גליל ים. מידרוג מביאה בחשבון תרחישי רגישות ביחס להנחות החברה, בעיקר ביחס למועד תחילת הביצוע של הפרויקטים החדשים ומשך ביצועם וכן ביחס לקצב המכירות בפרויקטים. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, היקף ההכנסות השנתי ממכירת דירות ושירותי בנייה צפוי לעמוד סביב 900 מ' ש' לשנה בשנים 2025-2026. הרווחיות הגולמית ממכירת דירות ושירותי בנייה בשנת 2024 ובתשע החדשים הראשונים של שנת 2025 עמדה על 24%, לעומת 45% ו-37% בשנים 2023 ו-2022, בהתאמה, שהיו שיעורים חריגים ונבעו מפרויקטים שהסתיימו בשנים אלו ברווחים גבוהים מהצפוי, בעיקר בשל עלויות הקמה נמוכות מההערכות. מידרוג הביאה בחשבון רווחיות גולמית בטווח של 24%-26% ביחס לתמהיל הפרויקטים בביצוע ובתכנון.

מצבת קרקעות רחבה לדיור להשכרה ונדל"ן להשקעה המכבידה על הפרופיל הפיננסי

היקף נדל"ן להשקעה בספרי החברה ל- 30.09.2025 נאמד ב-3 מיליארד ש' המהווים כ- 46% מסך המאזן. עיקר פעילות החברה במגזר זה מתמקדת בתחום דיור להשכרה לז"א במסגרת מכרזי דירה להשכיר. פעילות החברה בתחום זה החלה להתרחב משנת 2018, וליום 30.09.2025 לחברה פרויקט דיור להשכרה מניב - נווה דורון ברמלה בהיקף 241 יח"ד ושני פרויקטים בהקמה בבן שמן ובבאר יעקב בהיקף 286 ו-298 יח"ד.

תרשים 4: התפלגות שווי נדל"ן להשקעה ליום 30.09.2025, מיליוני ש'*



שני מכרזים בהם זכתה החברה בחודש מרץ 2025 בשכונת אשכול (שדה דב) בתל אביב לפרויקטים בהיקף יח"ד של 542 ו-424 בתמורה לכ-790 מ' ש', מכך שולם סך של כ-360 מ' ש' עד 30.09.2025⁸, הובילו לגידול משמעותי בצבר הנכסים של החברה במגזר זה. לאותו מועד מחזיקה החברה בקרקעות בתכנון להקמה של פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח ומסחר מלווה בשווי ספרים של כ-1.2 מיליארד ש'. אלו צפויים למנות כ-3,000 יח"ד (חלקן בתהליכי תב"ע) וכ-18 א' מ"ר למסחר, תעסוקה ומלונות. חוב פיננסי חלק החברה מובטח בנדל"ן להשקעה נאמד בכ-1.5 מיליארד ש' ל-30.09.2025, מכך כ-560 מ' ש' בגין קרקעות בתכנון. יצוין כי החברה מקטינה/מגדילה אשראי בגין קרקעות בהתאם לעודפי הנזילות שבידה בכל נקודת זמן והיקף החוב בגין קרקעות עשוי להשתנות מעת לעת.

סך NOI מנכסים מניבים הסתכם בכ-40 מ' ש' בארבעת הרבעונים עד 30.09.2025 והיווה 16% מסך הרווח הגולמי. הנתון כולל כ-11 מ' ש' הכנסות מדירות להשכרה בפלורידה שהחברה פועלת לממשן. דיור להשכרה "נווה דורון" (שווי הוגן בספרי החברה כ-536 מ' ש') שאוכלס במהלך שנת 2023 הוא בעל שיעור תפוסה גבוה ותזרים חזק יחסית מדמי שכירות הצפוי ליציבות בשנים הקרובות בשל מאפייני הנכס. מנגד, מבנה המשרדים מילניה (שווי הוגן של כ-394 מ' ש' חלק החברה) בעל שיעור תפוסה נמוך של 43% נכון לחודש

⁸ לפי תנאי הזכיה בשני המכרזים, התשלום הראשון בגין הקרקעות עמד על כ-357 מ' ש' כולל מע"מ והתשלום השני בסך כ-433 מ' ש' ישולם כמוקדם מבין 24 חודשים ממועד קביעת הזוכה במכרז/מועד מסירת הקרקע/חתימת הרשות על בקשה להיתר בלתי מותנית.

ספטמבר 2025 וצפי לאכלוס ממושך לאור ההאטה בשוק המשרדים, ובפרט בטבעות המרוחקות ממרכז ת"א. מידרוג הביאה בחשבון NOI שנתי מנכסים מניבים בסך 36-38 מ' ש' בשנת 2025 ובטווח 48-55 מ' ש' בשנת 2026, על בסיס חוזים קיימים בנכסים, הנחה שמרנית לגידול מסוים בשיעורי התפוסה בפרויקט המילנייה וכן הנבה בשנת 2026 מפרויקט דירה להשכיר בן שמן ובהנחת מכירת דירות להשכרה בארה"ב.

עלייה ביחס המינוף והאטת יחס כיסוי הריבית מחלישים את הפרופיל הפיננסי של החברה - בכוונת החברה לנקוט במהלך הוני להקטנת החוב הפיננסי ויחס המינוף

בין השנים 2023-2025 עלה החוב הפיננסי ברוטו של החברה ל- 3.9 מיליארד ש' ל- 30.09.2025 בהשוואה ל- 2.9 מיליארד ש' ליום 31.12.2024 ו- 2.3 מיליארד ש' ליום 31.12.2023, כתוצאה מהשקעות מהותיות שביצעה ברכישת קרקעות וביזום של נדל"ן להשקעה בהקמה, בעיקר בתחום דיור להשכרה. מכירת נכס מניב למסחר ברחובות במהלך שנת 2025 מיתנה את עליית יחס המינוף וכך גם רווחי שערך בסך כ- 98 מ' ש' (לפני מס) בארבעת הרבעונים האחרונים. להערכת מידרוג, מבלי שהחברה תנקוט מהלכים הוניים נוספים, יחס המינוף צפוי לעלות לטווח של 65%-67%, וזאת בהנחות העיקריות הבאות: שחרור עודפים מפרויקטים בהקמה שצפויים להסתיים במהלך 2025-2026 (ובעיקר גן רשל, רמת הנשיא שלב א' ובני דן) בהיקף 300-400 מ' ש' למול צורכי השקעות הון עצמי נדרש בפרויקטים חדשים של כ- 300 מ' ש'; הנפקת הון מניות שהשלימה החברה ברבעון הרביעי השנה בסך 50 מ' ש'; צפי למכירת יתרת הנכסים בארצות הברית בתמורה נטו של כ- 120 מ' ש'; השלמת התשלום בגין השלב השני של עסקת שדה דב בהיקף של כ- 433 מ' ש' והמשך השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה, הוצאות שוטפות ותשלומי ריבית שוטפים בגין חוב קרקעות ואג"ח. החברה ביטאה בפני מידרוג את כוונתה לקדם מימוש של מספר נכסים שלהערכתה מיצא את פוטנציאל ההשבחה שלהם, וזאת לצורך צמצום חוב פיננסי, אופטימיזציה של המקורות העצמיים והורדת יחס המינוף. מידרוג הביאה בחשבון סבירות למהלך מסוג זה בטווח הקרוב.

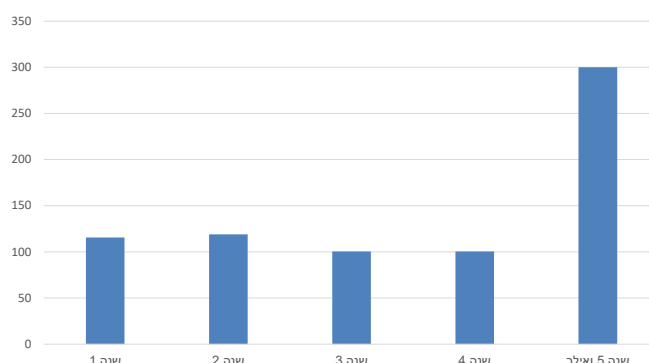
יחס כיסוי ריבית (EBIT להוצאות ריבית) לתקופה של 12 החודשים שהסתיימו ביום 30.06.2025 עמד על כ- 1.1 (כולל עלויות מימון מהוונות), נמוך ביחס לדירוג. היחס נחלש בשל הגידול בחוב הפיננסי ובהמשך לשחיקה ביחס כיסוי בשנים האחרונות שנבעו העלייה בריבית הפריים, וכן בשל היחלשות הרווח התפעולי במגזר יזום למגורים כמתואר לעיל. לפי הערכת מידרוג, יחס זה צפוי להיוותר בטווח 0.7-1.0 בשנים 2025-2026.

מדיניות פיננסית ברת חיזוי ומשקפת איזון בין האינטרס של בעלי החוב ובעלי המניות. מנגד, אפשרות של השקעות ממונפות אשר עלולות להשפיע לשלילה על המדיניות הפיננסית

מקורות הנזילות של החברה נכון ליום 30.09.2025 כוללים מזומנים ושווה מזומנים בסך כ- 43 מ' ש' וכן מסגרות אשראי כנגד קרקעות ומסגרות אשראי כלליות שאינן מנוצלות בסך כ- 670 מ' ש' על פי נתוני החברה. מסגרות אשראי אלו, מקורן בעיקר בהלוואות למימון קרקעות מגורים ודיור להשכרה ועודף הון עצמי בחשבונות ליווי, ואשר ניצולן הוקטן לאורך 2023-2024 מתוך עודפים שייצרה החברה מפרויקטים ומימוש נכסים וכן מגיוס אג"ח. מסגרות אלו ינוצלו בחלקן חזרה ברבעונים הקרובים, לצורך מימון עודף השימושים על המקורות של החברה, הכולל השקעות הון עצמי בהקמת פרויקטים (מגורים ומניבים), נטו לאחר משיכת עודפים מפרויקטים שיסתיימו, הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות מימון ומסים. כמו כן לחברה חלויות קרן אג"ח ברבעון הרביעי של 2025 (116 מ' ש') וברבעון הרביעי של 2026 (116 מ' ש') שימומנו ממסגרות האשראי הפנויות ו/או עודפים מפרויקטים ו/או מכירת יח"ד להשכרה בארה"ב שהחברה פועלת להשלים. בהתאם, מידרוג מעריכה כי היקף מסגרות האשראי הפנויות של החברה יקטן ברמה מסוימת עד לסוף שנת 2026 אך נזילות החברה צפויה להיוותר טובה ביחס לצרכי שירות החוב. על-פי מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, החברה תחלק, מידי שנה, דיבידנד בשיעור של 50% מהרווח הנקי השנתי, בכפוף לשיקול דעתו של הדירקטוריון ולא כולל רווחים שנובעים משערך נכסים.

⁹ ראה הערת שוליים 8 לעיל.

תרשים 5: לוח הסילוקין של קרן האג"ח נכון ליום 30.09.2025, במיליוני ₪



שיקולי ESG

שיקולי ESG נושאים השפעה מתונה על דירוג החברה. להערכת מידרוג, לחברה קיימת חשיפה מתונה 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. עם זאת, החשיפה ממותנת בחלקה באמצעות צבר הקרקעות ופעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית. בתחום ייזום הנדל"ן קיימת חשיפה לסיכונים רגולטורים וחקיקה- לאחרונה אושרו בכנסת תיקונים בחוק המכר ביחס להצמדת מדד תשומות הבניה למחיר הדירה ופיצוי לרוכשים בעת איחור במסירת דירות. בתחום ההתחדשות העירונית יזמים חשופים למדיניות משתנה בין עיריות וסיכונים חברתיים בדמות מחאות על מחירי הדירה. החברה מבצעת את הפרויקטים שלה בעצמה ולכן חשופה לסיכונים בטיחות של פועליה בשטח ולסביבת הפרויקט. להערכת מידרוג, ריבוי בני משפחה אחת בתפקידי מפתח בחברה יש בו כדי לפגום באיכות הממשל התאגידי בחברה.

מטריצת הדירוג

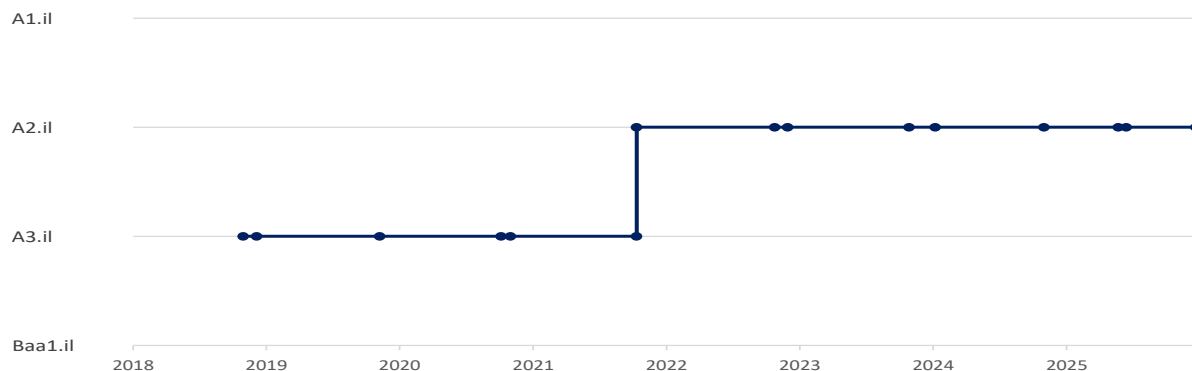
תחזית מידרוג		ליום 30.09.2025		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מידה	ניקוד	מידה ^[1]		
Baa.il	---	Baa.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	פרופיל עסקי
Aa.il-A.il	900	A.il	798	סך הכנסות מפעילות ייזום (מיליוני ש"ח) LTM -	
A.il	---	A.il	---	איכות הפרויקטים, פיזור פעילות, צבר קרקעות וותק וניסיון המנפיק	
Aa.il	26%-27%	A.il	25%	שיעור רווח גולמי יזמי	רווחיות
A.il	65%-60%	A.il	65%	חוב פיננסי / CAP	פרופיל פיננסי
Ba.il	0.7-1.0	Ba.il	0.8	EBIT / הוצאות ריבית - LTM	
A.il	---	A.il	---	מדיניות פיננסית	
A3.il				דירוג נגזר	
A2.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 הינה חברה ציבורית שמנייתיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. החברה פועלת במישרין ובאמצעות חברות בנות וחברות בשליטה משותפת עם אחרים, בפעילות יזמית של פיתוח, הקמה ובנייה, שיווק ומכירה, בעיקר בתחום הבנייה למגורים בישראל. בעלי השליטה בחברה הינם, ארנון ועדנה (19%), יוסף (15%), מאיה (15%) ושרון (15%), כולם ממשפחת פרשקובסקי.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[פרשקובסקי השקעות ובנין 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](#)

[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

22.12.2025

תאריך דוח הדירוג:

15.06.2025

התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:

14.11.2018

התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

שם יוזם הדירוג:

פרשקובסקי השקעות ובנין 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 סיכוני 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 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.