

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

מעקב | אוגוסט 2026

אנשי קשר:

סאני פירונדי

אנליסט בכיר, מעריך דירוג ראשי
sunny.p@midroog.co.il

אלכסנדר ארליך

אנליסט בכיר, מעריך דירוג משני
alexander.e@midroog.co.il

סיגל יששכר, סמנכ"ל

ראשת תחום נדל"ן
i.sigal@midroog.co.il

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דירוג מנפיק	Aa2.il	אופק דירוג: יציב
דירוג סדרות י', יב', יג', יד'	Aa2.il	אופק דירוג: יציב
דירוג סדרה ח' (מובטחת)	Aa1.il	אופק דירוג: יציב
דירוג ז"ק	P-1.il	---

מידרוג מותירה על כנו דירוג Aa2.il לסאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") ולאגרות החוב (סדרות י', יב', יג', יד') שהנפיקה החברה. בנוסף, מידרוג מותירה על כנו דירוג Aa1.il לאגרות החוב (סדרה ח') מובטחות בשעבודים ומאשרת דירוג P-1.il לניירות ערך מסחריים (סדרה 4) שהנפיקה החברה. אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
סדרה ח"א*	1138940	Aa1.il	יציב	31.12.2026
סדרה י'	1143395	Aa2.il	יציב	31.01.2030
סדרה יב'	1183920	Aa2.il	יציב	01.10.2031
סדרה יג'	1208495	Aa2.il	יציב	01.12.2030
סדרה יד'	1228972	Aa2.il	יציב	31.01.2031
נע"מ סדרה 4	1243948	P-1.il	---	28.06.2027

* לטובת סדרת אג"ח ח' שעבדה החברה נכסים מניבים בישראל כמפורט בשטר הנאמנות.

שיקולים עיקריים לדירוג

- היקף פעילות רחב ובעל פיזור סקטוריאלי וגיאוגרפי על פני שלוש מדינות המתאפיינות ביציבות מאקרו-כלכלית גבוהה תומכים בהערכת סביבת הפעילות של החברה.** ליום 31.03.2026, בבעלות החברה 280 נכסים מניבים בשווי נדל"ן להשקעה מצרפי של כ- 9.7 מיליארד ש"ח, המיועדים לשימושי משרדים, לוגיסטיקה, מסחר ומגורים. נכסי החברה נפרשים על פני כלכלות יציבות: מסחר ומגורים להשכרה בארה"ב (55% משווי נדל"ן להשקעה), לוגיסטיקה, משרדים ומסחר בישראל (27%) ובגרמניה (18%). נכסי החברה מציגים תפוסות גבוהות מאוד (מגורים ולוגיסטיקה) עד גבוהות-בינוניות (מסחר ומשרדים) עם צמיחה מועטה מנכסים זהים, המתרכזת בעיקר בנכסים בישראל. השקעות הזדמנויות שביצעה החברה בשנים האחרונות בארה"ב בתחומי המסחר, המשרדים והמלונות דורשות ייצוב והשבחה שהחברה מצויה במהלכם לאחר שהקימה פלטפורמת ניהול עצמאית בכל סקטור. הריבית בארה"ב שנתורה גבוהה יחסית והגנות על שוכרים בעיר ניו יורק מעיבים על הצמיחה הפנימית בפורטפוליו המגורים בשכירות מוגנת של החברה, שיותר מהכפיל את עצמו עם רכישת הפורטפוליו החדש במרץ שנת 2026.
- רכישת פורטפוליו בנייני מגורים להשכרה בניו יורק בעלת השפעה חיובית על הפרופיל העסקי אולם מכבידה על יחסי המינוף והכיסוי בטווח הקצר לצד השקעות נוספות שמתוכננות.** ביום 31.03.2026 השלימה החברה רכישת פורטפוליו מגורים בניו יורק הכולל 5,150 יח"ד ב- 98 בנייני מגורים וכן יחידות מסחר וחינוך בתמורה לכ- 451 מ' דולר. הפורטפוליו נרכש מידי קבוצת דה-זראסאי במסגרת הליך התמחרות בחסות בית משפט. שיעור התפוסה בפורטפוליו נאמד בכ- 95% במועד הרכישה ולפי נתוני החברה הוא מניב NOI שנתי הנאמד בכ- 36 מ' דולר. העסקה הגדילה במידה משמעותית את חלקו היחסי של מגזר המגורים בארה"ב לשיעור של כ- 30% בסך נדל"ן להשקעה ו NOI של החברה על בסיס פרופורמה. העסקה בוצעה בשיעור מינוף של 75% מעלותה ובריבית קבועה של 5.25%, אל מול תשואת NOI של כ- 8% ביחס למחיר העסקה. עם זאת, שיעור המינוף בעסקה מעלה את יחסי המינוף של החברה בטווח הקצר. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחס חוב פיננסי נטו לקאפ עלה לשיעור של 44% ליום 31.03.2026 בהשוואה ל- 37.4% ליום 31.12.2025 ו- 38% ליום 31.03.2025, וצפוי לעמוד בטווח 43%-46% בשנים 2026-2027. יחס חוב פיננסי נטו ל- FFO צפוי לעמוד בטווח של 12-14 שנים בין 2026-2027 בהשוואה ליחס ממוצע של כ- 12 שנים לאורך 2023-2025. יחסי המינוף מושפעים גם מהשקעות שמתכננת החברה בנכסים חדשים, בעיקר בישראל ובגרמניה.

- **גמישות פיננסית גבוהה והולמת לרמת הדירוג, הנשענת על מינוף מתון, אך שיעור נכסים לא משועבדים נמוך יחסית.** היקף נכסים לא משועבדים של החברה נאמד בשווי מצרפי של כ- 4.3 מיליארד ₪ ליום 31.03.2026, מהווים כ- 38% מסך המאזן, נתון חלש יחסית לרמת הדירוג. יחס חוב מובטח לנדל"ן להשקעה הסתכם באותו מועד בכ- 36% ובולט לחיוב לרמת הדירוג. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחסים אלה צפויים להיוותר ברמות דומות בטווח הקצר והבינוני.
 - **מדיניות לשמירה על מינוף מתון לאורך זמן ויתרות נזילות משמעותיות למול מדיניות השקעות מוטה הזדמנויות.** החברה מציגה צמיחה עקבית לאורך שנים, תוך שהיא שומרת על רמת מינוף מתונה ועל יתרות נזילות גבוהות במיוחד, חלקן גם מיועדות לרכישות הזדמנויות מעת לעת. ההתרחבות בתחום המרכזים המסחריים, המשרדים והמלונות בארה"ב, כמו גם השקעות בנכסים פיננסיים בדמות מניות פז, בז"א ומגוריט, משקפות להערכת מידרוג אסטרטגיית השבחה ו/או רכישות הזדמנויות, שאינה הולמת לרמת הדירוג. להערכת מידרוג, השפעה זו ממותנת באמצעות פיזור גאוגרפי ונכסי, ניהול סיכון השוק ומינוף מתון על הנכסים שנרכשו. לחברה חשיפה מטבעית בגין עודף נכסים על התחייבויות צמודים לדולר ששחקה את ההון העצמי של החברה ברבעונים האחרונים וחושפת את החברה לשחיקה נוספת בהון העצמי לאור מגמת היחלשות הדולר. החברה מבצעת בדרך כלל גידור תזרימי ואינה מגדרת את החשיפה ההונית כדרך כלל.
 - **נזילות חזקה על בסיס יתרות מזומנים משמעותיות בחברות הבנות ולוח סילוקין נוח לאג"ח החברה בשנים הקרובות.** הדירוג לזמן קצר מבוסס על דירוג המנפיק Aa2.il באופק יציב וכן על ניתוח הנזילות של החברה. ניתוח הנזילות של החברה לתקופה של 4 רבעונים מצביע על נזילות טובה המושתתת על יתרות נזילות ומסגרות אשראי פנויות וחתומות. כמו כן, לחברה תזרים שוטף יציב מהנכסים המניבים. בניתוח הנזילות של החברה נבחנו, בין היתר, יתרת המזומנים, מסגרות האשראי, תזרים מפעילות שוטפת, השקעות הוניות, גיוס חוב ופירעון חלויות חוב. תרחיש הבסיס של מידרוג לגבי אומדן המקורות והשימושים של החברה לתקופה של 4 רבעונים החל מיום 31.03.2026 גוזר לחברה יחס מקורות לשימושים הולם.
- תרחיש הבסיס של מידרוג** כולל בין היתר, הנחה להשקעות בנכסים חדשים. כמו כן מידרוג מניחה כי החברה תפעל למימוש נכסים בהיקפים משמעותיים כפי שעשתה בעבר ועל מנת להפחית את רמת המינוף. מידרוג מניחה שיפור ביחסים הפיננסיים של החברה בשנים 2026-2027 בעיקר על בסיס מימושים, חלוקת דיבידנדים מתונה מאוד והבשלת נכסים בהקמה.

שיקולים נוספים לדירוג

הדירוג בפועל Aa2.il גבוה ב-2 נוטשים מהדירוג A1.il הנגזר ממטריצת הדירוג, לאור מדיניות פיננסית שמרנית ועקבית לאורך זמן ובפרט, מינוף בולט לחיוב, נזילות משמעותית, גמישות פיננסית ותזרים פרמננטי משמעותי ביחס לחלויות השוטפות של החברה לצד גידול במצבת הנכסים ובהיקף התזרים. במסגרת השיקולים הנוספים לדירוג מידרוג הביאה בחשבון את אסטרטגיית החברה להקטין את יחס המינוף ולשפר את יחס הכיסוי באמצעות מהלכים שיובילו לשיפור הפרופיל הפיננסי לאור החלשתו עם רכישת פורטפוליו דה-זראסאי.

שיקולים מבניים

אגרות חוב (סדרה ח') שהנפיקה החברה מובטחות בשעבודים על 4 נכסי נדל"ן מניבים בישראל. מידרוג בחנה מתן הטבה דירוגית לאגרות החוב (סדרה ח') בהתאם למתודולוגיה של מידרוג "שיקולים מבניים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי". הבחינה כללה הערכה של איכות הבטוחה ושל יחס ההשבה של הבטוחה ביחס לחוב המובטח. מידרוג מעריכה את איכות הבטוחה כ-"חזקה", בין היתר, לאור היות הנכסים המשועבדים בתחום הנדל"ן המניב בישראל ומניבים תזרים מזומנים והערכת מידרוג לתנודתיות נמוכה בשוויים. בהתאם, מידרוג ערכה תרחיש רגישות לשווי הנכסים המשועבדים הנעים עד לכ-40%, שמובילים ליחס השבה לבטוחה ביחס לחוב המובטח העולה על 70%.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב משקף את הערכת מידרוג להמשך יציבות תפעולית בנכסים ותזרים משמעותי מפעילות שוטפת, תוך שהחברה תנקוט מהלכים לשיפור ביחס המינוף וביחס הכיסוי.

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- פגיעה בתזרים מנכסי החברה בארה"ב ובגרמניה ובנזילות החברה למול פירעונות החוב בישראל
- הרעה מתמשכת ביחסי המינוף ו/או בגמישות הפיננסית של החברה
- גידול בהיקף ההשקעות שאינן הולמות את פרופיל הסיכון של החברה

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (מאוחד) - נתונים עיקריים, במיליוני ₪

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026	
8,325	10,853	10,675	10,528	10,201	11,179	סך מאזן
1,843	3,480	3,558	3,664	3,470	4,539	חוב פיננסי נטו
164	268	276	284	249	249	FFO LTM ¹
27.9%	36.9%	38.6%	39.1%	37.4%	43.9%	חוב נטו / CAP נטו
11.2	13.0	12.9	13.1	13.9	18.3	חוב נטו ל- FFO LTM**

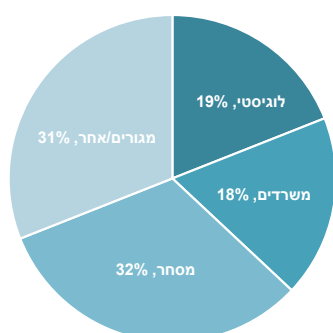
*המדדים המוצגים בטבלה הינם לאחר התאמות מידרוג, ולא בהכרח זהים לאלה המוצגים על ידי החברה. ** יחס הכיסוי ל- 31.03.2026 מוטה כלפי מעלה בשל האיחוד של פורטפוליו דה- זראסאי בסוף הרבעון כולל החוב שניטל בגינו. בניטורל חוב זה יחס הכיסוי נאמד בכ-14 שנים.

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

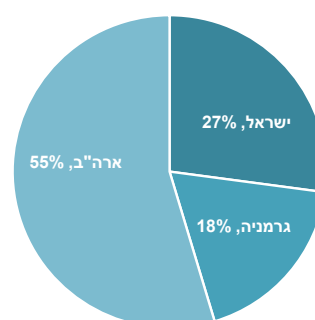
פיזור הפעילות בשלוש טריטוריות יציבות, על פני מספר סגמנטים בתחום הנדל"ן המניב, תומך בפרופיל הסיכון לצד אתגרים מאקרו כלכליים במדינות הפעילות

לחברה כ- 280 נכסים הנחלקים על פני 3 מדינות פעילות וממוקמים בערים גדולות או בסמיכות להן ובאזורי ביקוש. בישראל לחברה 33 נכסים מניבים המשמשים למשרדים, מסחר ולוגיסטיקה. בגרמניה לחברה 30 נכסים מניבים הפרוסים בערים גדולות ומשמשים בעיקר למשרדים ולוגיסטיקה. בארה"ב לחברה 26 מרכזים מסחריים נכון לחודש מרץ 2026, 188 בנייני מגורים להשכרה בעיר ניו-יורק הכוללים כ- 8,250 יח"ד, מגדל משרדים במנהטן בשטח להשכרה של 500 א'ר ושני בתי מלון במנהטן הכוללים כ- 514 חדרים.

פילוח שווי נדל"ן לפי שימושים עיקריים ל- 31.12.2025 פרופורמה לעסקת המגורים, באחוזים מסך שווי נדל"ן להשקעה



פילוח שווי נדל"ן לפי טריטוריות פעילות ל- 31.12.2025 פרופורמה לעסקת המגורים, באחוזים מסך שווי נדל"ן להשקעה



מקור: מצגת לציבור של החברה ועיבודי מידרוג

פרופיל האשראי של ארצות הברית, המדרגת Aa1 באופק יציב על ידי מודי'ס, משקף את החוסן הכלכלי יוצא הדופן שלה, את חוזק המוסדות והמשילות, ואת היכולת הגבוהה למימון חוב, הנתמכים בתפקיד המרכזי של הדולר האמריקאי ושוק אגרות החוב של האוצר

¹ FFO לעיל הינו לאחר התאמות מידרוג ואינו כולל הכנסות מדיבידנדים וניירות ערך.

במערכת הפיננסית העולמית. התמ"ג הריאלי של ארצות הברית צמח בקצב שנתי של 2.1% ברבעון הראשון של שנת 2026, זאת לאחר צמיחה של 0.5% בלבד ברבעון הרביעי של שנת 2025.² על פי תחזיות קרן המטבע הבין-לאומית מיולי 2026,³ צמיחת התמ"ג הריאלי של ארה"ב צפויה לעמוד על כ-2.0% בשנת 2026. התחזית משקפת המשך צמיחה מתונה של הכלכלה האמריקאית, הנתמכת בתנאים פיננסיים נוחים יותר, בהשקעות עסקיות ובתמריצי מס להשקעות. מנגד, התחזית מושפעת מהתמתנות בביקוש הפרטי ומאי-ודאות מתמשכת בנוגע למדיניות הסחר ולסביבה הגיאופוליטית. נתוני הצריכה הפרטית בארצות הברית מצביעים על המשך צמיחה מתונה בתקופה האחרונה. בהתאם לתחזיות הכלכליות, הצריכה הפרטית צפויה להמשיך ולגדול גם בשנת 2026, אם כי בקצב מתון ביחס לשנים האחרונות, על רקע סביבת ריבית גבוהה יחסית, שחיקה מסוימת בכוח הקנייה של משקי הבית, התמתנות בקצב גידול השכר והאטה בגידול האוכלוסייה בגיל העבודה.⁴

שוק העבודה בארצות הברית מוסיף להפגין יציבות יחסית, תוך התמתנות הדרגתית בקצב הגידול בתעסוקה ובביקוש לעובדים. שיעור האבטלה עמד על כ-4.1% בחודש יולי 2026, המשקף שוק עבודה הדוק יחסית במונחים היסטוריים, לצד האטה מסוימת בקצב עליית השכר והתמתנות בקצב יצירת המשרות. במבט קדימה, התחזיות מצביעות על המשך גידול מתון בתעסוקה בארה"ב בשנים הקרובות, אם כי בקצב איטי יותר ביחס לעשור הקודם. על פי נתוני מדד המחירים לצרכן,⁵ האינפלציה השנתית בארצות הברית עמדה ביולי 2026 על 3.4%, השיעור הגבוה ביותר מאז מאי 2023, עם אינפלציית ליבה של 2.5%. במהלך הרבעון הרביעי של 2025 המשך הפד בתהליך ההקלה המוניטרית והפחית את הריבית הפדרלית ב-0.25 נקודות אחוז לרמה של 3.50%-3.75%, על רקע התמתנות בפעילות הכלכלית ובשוק העבודה לצד ירידה הדרגתית בלחצי האינפלציה. במהלך שנת 2026 הותר הפד את הריבית ללא שינוי.

סגמנט המגורים בשכר דירה מפוקח בארה"ב מושפע במידה רבה מהסביבה הרגולטורית. הביקוש ליחידות דיור מפוקחות הינו גבוה בשל מחסור בדירור בר-השגה ושחיקה בנשיגות (affordability) לדירור של משקי הבית בארה"ב, אולם יכולת בעלי הנכסים להעלות את דמי השכירות מוגבלת ולעיתים אינה מדביקה את העלייה בהוצאות התפעול, התחזוקה והמימון באופן היוצר לחץ על שיעורי התשואה התפעולית בהשוואה לנכסים בשוק החופשי. מצב זה בולט במיוחד בעיר ניו יורק, המאופיינת בשיעור גבוה של שוכרי דירות (67% ממשקי הבית כולל שוק חופשי ומפוקח), כאשר מחצית השוכרים בעיר נושאים בעול שכירות גבוה מהסביר (מעל 30% מההכנסה מופנית לתשלום שכר דירה). עיריית ניו יורק הציגה לאורך השנים מדיניות משתנה לגבי הגבלות על שכר דירה מפוקח, כאשר בשנת 2019 בוטלה תוכנית לתמיכה בשיפור הנכסים באמצעות העלאת שכר דירה. בחירתו של ממדאני לראש עיריית ניו יורק לוותה בהצהרות בדבר כוונה להרחיב את הפיקוח על שכר הדירה לרבות אפשרות להקפאת דמי השכירות המפוקחים למשך מספר שנים, העלאת מסים על בעלי נכסים והגדלת מעורבות המדינה בשוק הדיור. בהמשך לכך, ב-27 ביוני 2026 החליטה מועצת השכירות המפוקחת בניו יורק על הקפאת שכר הדירה בשכירות מפוקחת עבור חוזים המתחדשים לתקופה של שנה ושל שנתיים, זאת החל מ-1 באוקטובר 2026 ועד 30 בספטמבר 2027. זוהי החלטה תקדימית במובן שבשנים קודמות בהן הוקפא שכר הדירה המפוקח, היה זה ביחס לחוזים לשנה בלבד. החלטה זו צפויה להפעיל לחצי מחיר על שווי נכסים בסקטור ההשכרה המפוקחת בניו יורק, ולשחוק את רווחיות המשקיעים בסקטור זה.

לפי סקירה של Cushman & Wakefield⁶ סקטור הנדל"ן הקמעונאי בארה"ב צפוי להציג עמידות טובה עם שיעורי תפוסה גבוהים בהשוואה היסטורית והיצע חדש נמוך מאוד, אולם מנגד עמידות הצרכנים מצויה תחת איומים שונים. הספינה נטו של שטחים הייתה אפסית במחצית הראשונה של 2026 אולם זהו שיפור ביחס לשנת 2025. שיעור אי התפוסה הכלל ארצי עלה במידה קלה ברבעון השני של שנת 2026 ל-6.0%, עדיין נמוך מהממוצע ההיסטורי של 7.4%. היצע הנכסים בפייפליין נמוך מאוד היסטורית ותומך בהמשך הביקושים. היקף המכירות הקמעונאיות בארה"ב מצביע על חוזק הצרכנים אולם הסביבה הצרכנית נותרה מתוחה: פדיונות ענף הקמעונאות בניכוי מכירות דלקים בתחנות עלו בשיעור של 5.4% ברבעון הראשון של שנת 2026 ביחס לרבעון המקביל אשתקד. עם זאת, העלייה במחיר הדלקים בעקבות המלחמה באירן מחלישה את הסביבה הצרכנית. הגידול בהוצאה הצרכנית נשען, בין היתר, על

² Gross Domestic Product, Third Estimate – Q1 2026, Bureau of Economic Analysis (BEA), June 2026

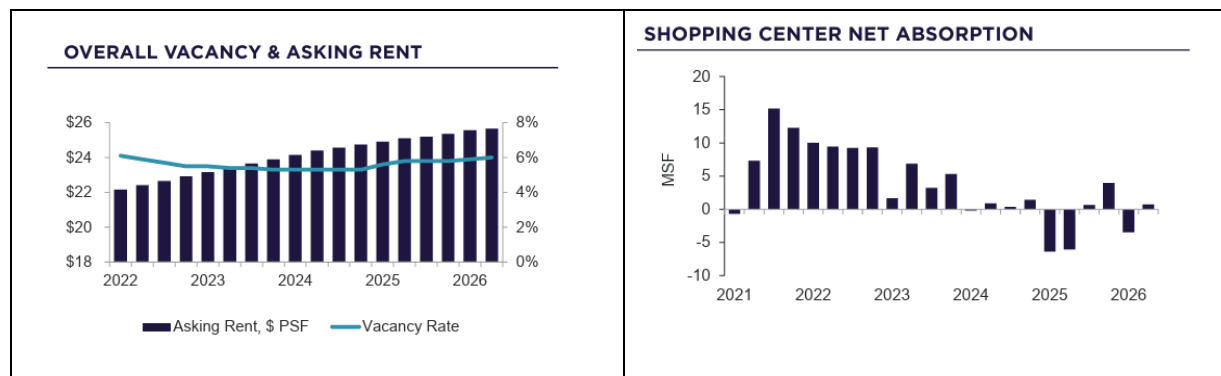
³ World Economic Outlook Update, International Monetary Fund (IMF), July 2026

⁴ U.S. Economic Forecast 2026–2031, Deloitte Insights, July 2026

⁵ Employment Situation & Consumer Price Index (CPI), U.S. Bureau of Labor Statistics (BLS), June 2026

⁶ CoStar, Cushman & Wakefield Research

ירידה בשיעור החסכון של משקי הבית וזיכוי מס פדרליים שהיו גבוהים יותר במחצית הראשונה של השנה בהשוואה לשנה שעברה. בנוסף, הפיצול בקרב הצרכנים הולך וגובר, כאשר עיקר ההוצאה הצרכנית מתרכזת יותר ויותר בקרב משקי הבית האמידים ביותר, הנהנים מאפקט עושר בין היתר בזכות העלויות בשוק ההון.



היקף פעילות בולט לחיוב ופיזור נכסי, גאוגרפי וסקטוריאלי תורמים לפרופיל העסקי; הביצועים התפעוליים יציבים אך ללא צמיחה פנימית מהותית

פעילות החברה בארה"ב החלה בשנת 2021 עם רכישת פורטפוליו נכסים מסחריים ברחבי ארה"ב ופורטפוליו בנייני מגורים להשכרה בניו יורק המוחזקים באמצעות סאמיט פרופרטיז. במגזר המסחר מחזיקה החברה בבעלות מלאה ב-26 מרכזים מסחריים ברחבי ארה"ב ברמת Class B/C, המשתרעים על פני קרקעות בשטח של כ-5.8 מיליון מ"ר וכוללים שטח להשכרה של כ-1.2 מיליון מ"ר. נכסי המסחר של החברה מאופיינים בשיעורי תפוסה נמוכים יחסית של כ-70%. החברה חותרת לייצב את הנכסים המסחריים באמצעות טיוב השוכרים, הארכת חוזי השכירות ויעול ההוצאות בניהול הנכסים. כמו כן החברה פועלת למכירת חלקות משנה המצויות על קרקעות אלו ומהוות מבנים עצמאיים או מכירת קניונים שלמים. החברה מציינת כי מאז תחילת הפעילות בארה"ב ועד כה מכרה שלושה מרכזים מסחריים וחלקות קרקע מתוך הנכסים המסחריים בתמורה ברוטו של כ-153 מ' דולר (100%). בשנת 2025 רשם הפורטפוליו המסחרי בארה"ב NOI בסך 46 מ' דולר, המשקף ירידה בשיעור 16% הנובעת בעיקר ממכירת חלקות במרכזים מסחריים בהתאם לאסטרטגיית החברה וירידה בתפוסה הממוצעת למול אשתקד. נציין כי לאחר תאריך המאזן שיעור התפוסה במרכזים המסחריים עלה ל-71.2% לעומת 67.2% ליום 31.3.2026 וביחס ל-71.6% ו-73% ליום 31.12.2025 ו-31.12.2024 בהתאמה. מאז כניסתה לסגמנט, עברה החברה לניהול עצמאי של הנכסים והיפרדות מהשותף שליווה את רכישתם וניהולם בשנים הראשונות.

ערב עסקת דה-זראסאי החזיקה החברה (שיעור אחזקה של 86% באמצעות סאמיט פרופרטיז) בכ-90 בנייני מגורים בניו יורק הכוללים כ-3,100 יח"ד בשטח להשכרה של כ-250 א' מ"ר ברחבי העיר ניו יורק על כל רובעיה בשווי נדל"ן להשקעה בספרי החברה של כ-1,430 מ' ש' (כ-452 מ' דולר). במסגרת עסקת דה-זראסאי רכשה החברה תמורת כ-451 מ' דולר 98 בנייני מגורים הכוללים כ-5,150 יח"ד בעיקר בברוקלין (50% מהיחידות שנרכשו), מנהטן (כ-25%) וקווינס (כ-18%) וכיום מחזיקה החברה כ-188 בנייני מגורים להשכרה הכוללים 8,250 יח"ד. עיקר הדירות שהחזיקה החברה ואלו שנרכשו לאחרונה כפופות לרגולציה של שכירות מפוקחת בניו יורק (Rent Stabilized), ומושכרות בשיעורי תפוסה של 95%. סגמנט זה נהנה מביקוש חזק והיצע מוגבל, והעלאות דמי השכירות בו מתאפשרות בכפוף להנחיות המועצה האחראית על השכירות המפוקחת בניו יורק, ולכן פוטנציאל הגידול בהכנסות בנכסים אלו מוגבל בהשוואה לדירות המשווקות בשוק החופשי ואף קיים פוטנציאל לשחיקה בהכנסה התפעולית לאור הקפאת העלייה בדמי השכירות המפוקחים בשנה הקרובה בעת שהוצאות התפעול מוסיפות לגדול. בשנת 2025, טרם לעסקה לעיל, הסתכם NOI מפורטפוליו המגורים בארה"ב בכ-25.6 מ' דולר בשנת 2025 בהשוואה ל-23.9 מ' דולר בשנת 2024 ו-23.3 בשנת 2023, גידול שנתי ממוצע של 4.8% בין השנים ושיקף תשואת NOI בשיעור של 5.3%. יש לציין כי ברבעון הרביעי בשנת 2025 רשמה החברה ירידת

ערך בסך כ- 248 מ' ש"ח (כ- 75 מ' דולר) במונחי 100% ולפני השפעת מס בגין פורטפוליו המגורים הוותיק בניו יורק. עסקת הרכישה של פורטפוליו המגורים במרץ 2026 צפויה להוסיף NOI בסך 36 מ' דולר על בסיס שנתי המשקף תשואת NOI בשיעור של 8% ביחס למחיר העסקה.

עוד בניו יורק, מחזיקה החברה בשני בתי מלון במיקומים מרכזיים במנהטן המונים 514 חדרים ומנוהלים בידי חברת ניהול חיצונית. תרומת נכסים אלו להכנסות ולתזרימי החברה אינה מהותית. כמו כן מחזיקה החברה בניין משרדים בן 42 קומות בשדרת מדיסון במנהטן בשטח להשכרה של כ- 500 א' ר"ר שנרכש על ידי החברה בחודש ספטמבר 2025 בתמורה ל- 42 מ' דולר. זכויות המקרקעין בנכס מצויות בהסכם חכירה לתקופה של 28 שנה. על פי נתוני החברה, שיעור התפוסה בנכס עלה מכ- 53% במועד רכישתו, בחודש ספטמבר 2025, לכ- 60% בחודש יולי 2026.

בגרמניה פועלת החברה בעיקר באמצעות Deutsche Real Estate AG (שיעור אחזקה של כ- 90% באמצעות סאמיט פרופרטיז) וכוללת 30 נכסים מסחריים למשרדים ולוגיסטיקה בשווי של כ- 472 מ' אירו ליום 31.03.2026 בשטח כולל להשכרה של כ- 340 אלפי מ"ר. הנכסים ממוקמים בעיקר ב- 7 ערים הגדולות, ומושכרים לכ- 280 שוכרים. שיעור התפוסה הממוצע בנכסים (פורטפוליו עיקרי) עומד על 86% כאשר נכסי המשרדים מושכרים בשיעור תפוסה ממוצע בינוני של כ- 77% ונכסי הלוגיסטיקה והמסחר שוכרים בשיעורי תפוסה של כ- 90%. תקופת השכירות הממוצעת הינה כ- 4 שנים לפי הסכמי שכירות חתומים. ה- NOI מהנכסים בגרמניה הסתכם ב- 20.4 מ' אירו בשנת 2025 בהשוואה ל- 22 מ' אירו בשנה הקודמת, ירידה שנבעה מכך שבשנת 2024 נכלל רווח גולמי ממכירת דירות מגורים, ואילו הירידה מנכסים זהים נאמדת ב- 2% על רקע המיתון בגרמניה.

בישראל מחזיקה החברה בבעלות ובחכירה 33 נכסים מניבים למשרדים, מסחר ולוגיסטיקה הממוקמים בפיזור גיאוגרפי רחב, בעיקר בחיפה, קיסריה, כרמיאל ובדרום הארץ. שיעור התפוסה של נכסי החברה בישראל נכון ליום 31.03.2026 עומד על 95%, בדומה לשנים האחרונות. תקופת השכירות הממוצעת הינה כ- 4 שנים לפי הסכמי השכירות החתומים. בישראל נרשם NOI בסך 161 מ' ש"ח בשנת 2025 בהשוואה ל- 144 מ' ש"ח אשתקד, גידול של 12% המשקף גם גידול במצבת הנכסים המניבים.

בשנת 2025 הסתכם סך ה- NOI בכ- 493 מ' ש"ח בהשוואה לכ- 527 מ' ש"ח בשנת 2024. הקיטון בין השנים נבע בעיקר ממגזר המרכזים המסחריים בארה"ב ומעט מגרמניה, וכן הושפע מהתחזקות השקל מול מטבעות המקור. ברבעון הראשון לשנת 2026 הסתכם סך ה- NOI בכ- 111 מ' ש"ח בהשוואה לכ- 117 מ' ש"ח ברבעון אשתקד, ירידה בשיעור כ- 5% מנכסים זהים הנובעת בעיקר מהתחזקות השקל מול מטבעות המקור וכן וירידה בהכנסות בארה"ב. ה- NOI צפוי לעלות להיקף של 570-590 מ' ש"ח בשנת 2026 ו- 640-660 מ' ש"ח בשנת 2027 בעיקר בהשפעת פורטפוליו המגורים החדש, גידול במצבת הנכסים בישראל, ובעיקר בית קירור אוטומטי באשדוד המצוי בתהליך הקמה מתקדם, השקעות חדשות בגרמניה והנבה של מגדל המשרדים בניו יורק.

היחלשות בפרופיל הפיננסי בעקבות רכישת פורטפוליו המגורים לאור מרווח צר

החוב הפיננסי נטו מותאם של החברה (מאוחד) הסתכם בכ- 4.54 מיליארד ש"ח ל- 31.03.2026 לעומת כ- 3.72 מיליארד ש"ח אשתקד. העלייה בחוב בארבעת הרבעונים האחרונים נבעה מהשקעות הוניות שביצעה החברה בהיקף כ- 1.8 מיליארד ש"ח בתקופה זו שכללו בעיקר את פורטפוליו דה-זראסאי (כ- 1.3 מיליארד ש"ח) ובניין משרדים במנהטן. כמו כן הכירה החברה לראשונה בהתחייבויות בגין חכירה תפעולית בקשר עם זכויות החכירה בנכס המשרדים שנרכש. השפעת ההשקעות מותנה חלקית מצד תמורה ממימוש נכסים ונכסים פיננסיים (כ- 1.2 מיליארד ש"ח) שכללו בעיקר את מניות פז ותזרים מפעילות שוטפת של כ- 0.3 מיליארד ש"ח, ובניכוי דיבידנד מיוחד שחילקה החברה בסך כ- 0.3 מיליארד ש"ח. יש לציין כי הגידול בחוב הפיננסי בארבעת הרבעונים האחרונים כמתואר לעיל מותן מצד התחזקות השקל ששחקה את הלואות הדולריות.

יחס המינוף חוב נטו לקאפ נטו עלה לשיעור של כ- 44% ל- 31.03.2026 בהשוואה לכ- 37% ל- 31.12.2025 וכ- 38.5% ל- 31.03.2025. העלייה במינוף נובעת בעיקר מרכישת פורטפוליו המגורים בשיעור מינוף גבוה של 75%. תרחיש הבסיס של מידרוג מניח המשך עליה ביחס המינוף לשיעור של 46% במהלך שנת 2026 לאור השקעות שמתכננת החברה בעיקר בישראל ובגרמניה וירידה חזרה במהלך שנת 2027 לטווח של 40%-43%. הירידה הצפויה במינוף הינה לאור מדיניות החברה למכירת נכסים מסוימים. כמו כן, להערכת מידרוג,

החברה עשויה לנקוט מהלכים הוניים נוספים שלא הובאו בחשבון בתרחיש הבסיס של מידרוג במטרה לצמצם את רמת המינוף. לא הונחה חלוקת דיבידנדים בהיקף מהותי.

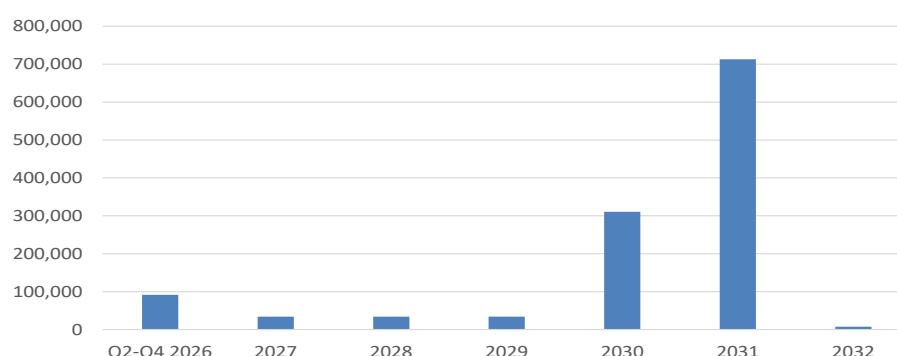
היקף FFO (לפני קבלת דיבידנדים מהשקעות פיננסיות) הסתכם בכ- 249 מ' ש' בשנת 2025 בהשוואה ל- 280 מ' ש' בשנת 2024. הקיטון ב- FFO בשנת 2025 נובע ממספר גורמים כגון: השפעת הירידה בשע"ח הממוצע של האירו (3%-) והדולר (7%-) על ה-NOI, הירידה ב-NOI במטבע מקור כפי שתואר לעיל ועליה בהוצאות המימון בגין חכירות (IFRS 16). בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, צפוי FFO לגדול במהלך 2026 ו-2027 לרמה של 330 מ' ש' ו-380 מ' ש', בהתאמה, כתוצאה מהתרומה נטו של פורטפוליו המגורים שרכשה החברה בסוף הרבעון הראשון, תחילת הנבה מנכסים בהקמה בישראל ומנכסים שיירכשו וכן עלייה מסוימת בתרומה של נכס המשרדים בניו יורק. יחס הכיסוי המתוקנן חוב נטו ל-FFO עמד בארבעת הרבעונים האחרונים על 14 שנים (היחס בפועל הינו 18 שנים, אולם הוא כולל את הלוואות פורטפוליו דה-זאראסי שאוחד לספרים ב- 31.03.2026 ללא כל תרומה מהנכסים), וצפוי לעמוד בטווח של 12-14 שנים במהלך 2026 ו-2027 עם מגמת שיפור לאור הגידול הצפוי ב-FFO. פורטפוליו המגורים בארה"ב מכביד על יחס כיסוי החוב של החברה בשל תשואה נטו צרה מנכסים אלו.

שמירה על יתרות נזילות גבוהות לאורך זמן תורמת לגמישות הפיננסית של החברה ולמיתון הסיכון במהלכה העסקיים

החברה פועלת בעקביות לשמירה על רמת נזילות נאותה לאורך זמן ברמת הקבוצה. בהתאם לכך, החברה הציגה בדוחותיה הכספיים המאוחדים יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 609 מ' ש' ליום 31.3.2026. רוב רובן של יתרות המזומנים מצויות במאזן של החברות הבנות של החברה בעיקר בארה"ב ובגרמניה. לוח פרעונות קרן האג"ח של החברה בישראל נוח מאוד בשנים הקרובות, על חשבון פרעון בתשלום בודד של אג"ח סדרה יב' בסך 713 מ' ש' בשנת 2031. כמו כן, לחברה מסגרות אשראי חתומות ובלתי מנוצלות בסך של 523 מ' ש'. להלן הערכת מידרוג למקורות ולשימושים של החברה (מאוחד) החל מ- 31.03.2026 ועד 31.12.2027 (6 רבעונים מה"כ):

- תזרים מפעילות שוטפת לאחר הוצאות מימון ובניכוי CapEx בסך כ- 450 מ' ש'
 - רכישת נכסים חדשים בסך 1,000-800 מ' ש' (מקורות עצמיים)
 - תזרים נטו ממכירת נכסים בסך 500-700 מ' ש'
 - פרעונות הלוואות, אג"ח ונע"מ לפי לוח הסילוקין בסך כ- 580 מ' ש'
 - דיבידנדים לבעלי המניות בהיקף של 30 עד 60 מ' ש'
- עודף השימושים על המקורות כדלעיל לפני גיוסי אג"ח נאמד איפה סביב 500 מ' ש' למוזל יתרות מזומנים בקופה בהיקף של מעל 600 מ' ש' ומסגרות אשראי בהיקף משמעותי כנזכר לעיל וכן נגישות טובה מאוד של החברה לשוק ההון והחוב.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ: לוח סילוקין של קרן אגרות חוב (סולו) ליום 31.03.2026, באלפי ש"ח:



שיקולי סביבה, חברה וממשל תאגידי (ESG)

שיקולי ESG אינם נושאים השפעה מהותית על דירוג החברה. החשיפה של החברה לסיכונים מממשל תאגידי הינה נמוכה להערכת מידרוג. המדיניות הפיננסית של החברה מתבטאת ברמת מינוף מתונה לאורך זמן כאשר מעת לעת תיתכן עליה נקודתית עם מימוש אסטרטגית הצמיחה. לחברה מדיניות חלוקה מתונה.

מטריצת הדירוג

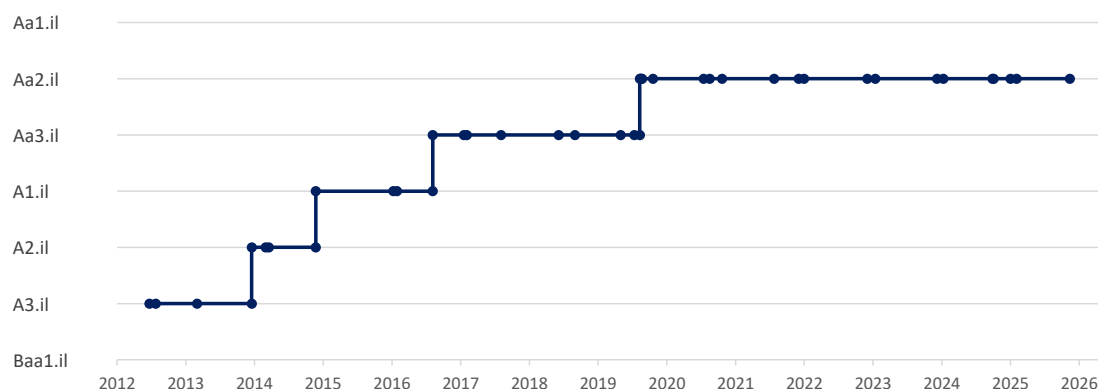
תחזית מידרוג		ליום 31.03.2026		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה ^[1]		
A.il	---	A.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
Aa.il	11.1	Aa.il	11.2	סך מאזן (מיליארדי ש"ח)	פרופיל עסקי
A.il	---	A.il	---	איכות הנכסים, פיזור נכסים ושוכרים	
Aa.il	40%-46%	Aa.il	44%	חוב פיננסי נטו / CAP נטו	פרופיל פיננסי
Aa.il	330-380	Aa.il	249	היקף FFO (מש"ח) LTM	
Aa.il	12-14	A.il	18.3	חוב פיננסי נטו / FFO LTM	
A.il	38%-40%	A.il	38.5%	שווי נכסי לא משועבד / סך מאזן	
Aa.il	35%-34%	Aa.il	36.5%	חוב פיננסי מובטח / נדל"ן להשקעה	
Aa.il	---	Aa.il	---	מדיניות פיננסית	
A1.il					דירוג נגזר
Aa2.il					דירוג סופי

[1] המדדים המוצגים בטבלה הינם לאחר התאמות מידרוג, ולא בהכרח זהים לאלה המוצגים על ידי החברה. תחזית מידרוג כוללת את הערכות מידרוג ביחס למנפיק בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, ולא את הערכות המנפיק.

אודות החברה

החברה הוקמה בישראל כחברה פרטית בשנת 1965 ובשנת 1998 הפכה לחברה ציבורית בישראל. פעילויותיה העיקריות של החברה במישרין ובאמצעות חברות בשליטתה הינן אחזקה, השבחה, ניהול, רכישה ומכירה של נכסים מניבים בגרמניה, ארה"ב וישראל. בעל השליטה בחברה הינו מר זוהר לוי המחזיק בכ- 47.95% בהון המניות של החברה ובכ- 51.19% בזכויות ההצבעה. מר לוי משמש כיו"ר דירקטוריון החברה.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ - דוחות קשורים](#)

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

[דירוגים לזמן קצר - דוח מתודולוגי, נובמבר 2025](#)
[התאמות לדוחות כספיים והצגת מדדים פיננסיים מרכזיים בדירוג תאגידים - דוח מתודולוגי, דצמבר 2024](#)
[שיקולים מבניים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי - דוח מתודולוגי, ספטמבר 2019](#)
[קווים מנחים לבחינת סיכונים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי בדירוגי אשראי - דוח מתודולוגי, פברואר 2022](#)
[טבלת זיקות והחזקות](#)
[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)
www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

18.08.2026	תאריך דוח הדירוג:
21.06.2026	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
18.12.2012	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ	שם יוזם הדירוג:
סאמיט אחזקות 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 שאלה 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 המדורגים 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 המדורגים Prime-2.il הינם, על פי שיפוטת של מידורג, בעלי יכולת טובה לעמוד בהתחייבויותיהם לטווח קצר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
P-3.il	מנפיקים המדורגים Prime-3.il הינם, על פי שיפוטת של מידורג, בעלי יכולת בינונית לעמוד בהתחייבויותיהם לטווח קצר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
NP.il	מנפיקים המדורגים Not Prime.il אינם משתייכים לאף אחת מקטגוריות ה- Prime

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 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.