

חברת גב ים לקרקעות בע"מ

מעקב | ספטמבר 2017

אנשי קשר:

אורית תשובה, אנליסטית בכירה - מעריכת דירוג ראשית
orit.teshuva@midroog.co.il

אנה אייזנברג - בן לולו, אנליסטית בכירה - מעריכת דירוג משנית

Annaa@midroog.co.il

רן גולדשטיין, סמנכ"ל - ראש תחום נדל"ן

rang@midroog.co.il

חברת גב ים לקרקעות בע"מ¹

אופק דירוג: יציב	Aa3.il	דירוג סדרות
------------------	--------	-------------

מידרוג מותירה על כנו את הדירוג Aa3.il לאגרות חוב (סדרות) שהנפיקה חברת גב ים לקרקעות בע"מ. אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
31.03.2018	יציב	Aa3.il	7590110	ה'
31.03.2026	יציב	Aa3.il	7590128	ו'
30.10.2017	יציב	Aa3.il	7590144	ז'

קיימת לחברה סדרה ח' אשר אינה מדורגת ע"י מידרוג

שיקולים עיקריים לדירוג

הדירוג נתמך, בין היתר, במצבת נכסים מניבים איכותית, המפוזרת באזורי ביקוש בישראל. לאורך השנים החברה שומרת על שיעורי תפוסה גבוהים במצבת נכסיה, העומדים על כ- 99%, כאשר לחלק מנכסי החברה יתרונות יחסיים על מתחריהם בשל סביבת העבודה, התשתיות והשירותים הנלווים שניתנים לשוכרים. החברה פועלת להרחבת תיק הנכסים שלה במתחמים קיימים וחדשים, תוך שמירה על יתרונה היחסי במתן שירותים נלווים אלו; פיזור סביר של שוכרים בעלי חוסן פיננסי המסייע להקטנת פרופיל הסיכון; נזילות וגמישות פיננסית בולטים לטובה לאורך זמן, נכון למועד הדוח לחברה נכסים לא משועבדים בשווי של כ- 5 מיליארד (חלק החברה בשווי נמוך יותר); בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחסי כיסוי הולמים את רמת הדירוג, חוב פיננסי נטו ל- FFO צפוי לעמוד כ- 11-13 שנים; אסטרטגיית מימון ורמות מינוף סולידיות; פוטנציאל השבחה והגדלת התזרים הפרמננטי מתוך זכויות בנייה קיימות על קרקעות שבבעלות החברה, ללא צורך בהשקעת מקורות ניכרים למטרת רכישת קרקעות. נכון למועד הדוח, החברה נמצאת בשלבי הקמה שונים של מספר פרויקטים, ביניהם, פרויקט מת"מ- ים בפארק מת"מ, פרויקט תוצרת הארץ בתל אביב יחד עם חברת אמות השקעות בע"מ (בחלקים שווים), הבניין השלישי בפארק גב-ים נגב והבניין הרביעי בפארק גב ים ברחובות ועוד. להערכת מידרוג, השלמת הנכסים בייזום ואכלוסם בטווח הבינוני- ארוך צפויה לתרום לגידול בהיקף ההכנסות והיקף ה- FFO של החברה ולהשפיע באופן חיובי על הדירוג.

מנגד, חלק ניכר מה- NOI ושווי הנכסים עודו מרוכז במספר מתחמים מרכזיים וחלק מהותי מנכסיה מצוי תחת חברת הבת מת"מ בה היא מחזיקה 50.1%, אשר הינה בעלת מיצוב פיננסי בולט ומשפיעה לטובה על מאזן החברה; לחברה חשיפה לענף ההיי-טק, שכן חברות מתחום פעילות זה אחראיות על חלק משמעותי מדמי השכירות. חשיפה זו מתמנת בשל הפרופיל העסקי של החברה, הכולל חוזים עם שוכרים איתנים, וגיוון באופי פעילותם; לחברה חלוקת דיבידנדים בהיקף מהותי ביחס ל- FFO של החברה (בניטרול חלק שותפים במת"מ); חשיפה לקבוצת אי.די.בי וההגבלות החלות על החזקה בחברות בנות משכבה שלישית ורביעית. כפועל יוצא מכך, על הקבוצה להסדיר בשנים הבאות את מבנה האחזקות בחברה בהתאם לחוק הריכוזיות.

תרחיש הבסיס של מידרוג לוקח בחשבון שמירה על שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסים הקיימים של החברה בשנים האחרונות. כמו כן, תרחיש הבסיס לוקח בחשבון צמיחה בהיקף ה- NOI של החברה בטווח הקצר - בינוני וזאת, בין היתר, בשל השלמת הקמה ואכלוסם של מספר נכסים מניבים, ביניהם: מבנה 3 בגב ים נגב, תוצרת הארץ והבניין הרביעי בפארק גב ים ברחובות. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחסי האיתנות של החברה צפויים להיות בולטים לחיוב לדירוג, יחסי חוב נטו ל- CAP נטו של בין 44%-42%. בנוסף, תרחיש הבסיס של מידרוג מניח כי בטווח הקצר-בינוני יחסי הכיסוי של החברה צפויים להיות הולמים לדירוג

¹ מר יוסף זינגר המשמש כד"ר בחברת דיסקונט השקעות בע"מ, אשר באופן עקיף (באמצעות חברת חברה לנכסים ולבניין) בשליטה בחברה המדורגת, הינו בעל מניות המחזיקה במניות במידרוג בע"מ ומכהן בה כדירקטור. לבעלי המניות של מידרוג אין כל נגיעה לדירוגים הנקבעים על-ידי מידרוג.

עם יחס חוב נטו ל-FFO של בין 11-13 שנים, והיקף ה-FFO המאוחד, צפוי לעמוד על כ-230 מיליון ₪ לשנה. היקף ה-FFO של החברה אף צפוי לגדול לאחר אכלוס והנבה מלאים של נכסים בייזום.

גב ים - נתונים עיקריים

31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2016	30/06/2017	נתונים פיננסיים עיקריים אלפי ₪ - גב ים
372,796	402,868	209,117	430,757	223,827	סה"כ הכנסות שוטפות
345,706	373,015	193,866	401,321	209,482	*NOI
93%	93%	93%	93%	94%	שיעור NOI
317,567	345,339	179,258	371,462	193,236	EBITDA בנטרול שערוכים**
133,240	191,649	153,867	189,746	205,370	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
253,801	332,974	256,400	458,592	269,987	רווח נקי (לאחר מס)
3,132,139	2,967,462	3,227,372	3,441,922	3,654,124	חוב פיננסי
787,973	621,071	731,672	807,634	987,685	יתרות נזילות
2,344,166	2,346,391	2,495,700	2,634,288	2,666,439	חוב פיננסי נטו
6,037,847	6,147,509	6,488,430	6,809,822	7,325,601	Cap
5,249,874	5,526,438	5,756,758	6,002,188	6,337,916	חוב Cap נטו
2,231,136	2,424,108	2,501,142	2,648,390	2,895,320	הון עצמי וזכויות מיעוט
1,591,423	1,748,002	1,806,130	1,964,977	2,208,087	הון עצמי ללא זכויות מיעוט
6,204,564	6,389,577	6,727,487	7,003,410	7,488,572	סך מאזן
4,898,514	5,356,842	5,523,972	5,611,772	5,859,511	נדל"ן להשקעה
6,204,564	6,389,577	6,727,487	7,003,410	7,488,572	סך מאזן בנטרול מקדמות
36.0%	37.9%	37.2%	37.8%	38.7%	הון עצמי לסך מאזן
51.9%	48.3%	49.7%	50.5%	49.9%	חוב ל-CAP
44.7%	42.5%	43.4%	43.9%	42.1%	חוב נטו ל-CAP נטו
176,377	225,856	97,680	218,990.0	109,855.0	*** FFO
17.8	13.1		15.7		חוב ל- FFO
13.3	10.4		12.0		חוב נטו ל- FFO
2.4	2.7	3.2	3.1	3.1	EBITDA/לתשלומי ריבית,נטו

בדוחות קודמים שפורסמו על ידי מידרוג עשויים להיות סעיפים שעברו התאמות מסוימות לדוחות הכספיים על פי מידע שנמסר מהחברה ולכן עשויים להיות שינויים מסוימים בחלק מהנתונים הפיננסיים ביחס לדוחות עבר. * היקף ה- NOI כולל פחת בגין נכסים ** היקף ה- EBITDA לא כולל הכנסות והוצאות אחרות ***יש לציין כי חישוב ה-FFO נעשה על פי תחשיב מידרוג ושונה מחישוב החברה כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים. תחשיב ה-FFO של מידרוג מחושב לפי תזרים מזומנים מפעילות לפני שינויים בהון חוזר ולפני שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות אחרים.

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

מצבת נכסים איכותית באזורי ביקוש בישראל, הכוללת מתחמים מובילים בתחום הנדל"ן המניב בישראל

לחברה תיק נכסים איכותי, באזורי ביקוש ברחבי הארץ. הנכסים מאוכלסים בתפוסות גבוהות לאורך זמן ומושכרים ללמעלה מ-400 שוכרים לרבות חברות ותיקות וחברות בינלאומיות, המדרוגות בדרגת השקעה בינלאומית. יחד עם זאת, קיימת חשיפה לענף ההייטק כיוון שחלק משמעותי מההכנסות נובעות מושכרים מענף זה. התפוסה המושקלת של נכסי החברה הינה גבוהה לאורך זמן ועומדת, נכון למועד הדוח, על כ-99%. היקף ה- NOI שנבע מנכסים אלו ברבעון השני של שנת 2017 הסתכם בכ-209 ₪ לעומת כ-194 מיליוני ₪ ברבעון מקביל אשתקד. הגידול ב-NOI נובע בין היתר מהשלמת הקמתם ואכלוסם של נכסים מניבים בייזום במהלך שנת 2016. סכום זה אף צפוי לגדול בטווח הבינוני וזאת בעקבות השלמה ואכלוסם של נכסים נוספים הנמצאים בפיתוח. מיקום ופיזור הנכסים מוסיף גם הוא לאיכות תיק הנכסים של החברה, כאשר המתחמים העיקריים שלה בולטים בסביבתם, וממוקמים באזורי

תעשייה ברחבי הארץ, כגון פארק מת"ם בחיפה, הכולל כ- 20 מבנים המושכרים בתפוסה של כ- 100%, מרכז גב ים בהרצליה, הכולל 6 מבנים, ומתחם הרצליה צפון, הכולל גם כן, שישה מבנים בתפוסה כוללת של כ- 99%. כמו כן, החברה מספקת שירותים נלווים ללקוחותיה, הכוללים אספקת תשתיות ויצירת סביבת עבודה כוללת לשוכרים ולעובדיהם כאחד, בחלק ניכר ממקבצי הנכסים שלה. אספקת השירותים הנלווים יוצרת יתרון איכותי, תורמת למיצוב הנכסים, חיזוק מוניטין החברה, ושימור השוכרים לאורך זמן. יתרון זה מתבטא בפרופיל השוכרים, ובחידוש חוזי שכירות על ידי שוכרים קיימים וכן השקעות השוכרים בעבודות ההתאמה במושכר. כפי שצוין לעיל, לאור מגמות ההיצע וביקוש של שוק המשרדים נכון למועד הדירוג, מידרוג מעריכה, שככל שתחול האטה במשק עלול להיווצר לחץ מסוים על המחירים, בעיקר באזורים בהם קיימת בניה מרובה.

יחסי כיסוי מהירים, יחס איתנות הבולטים לטובה ביחס לרמת הדירוג; ההון העצמי מצוי במגמת צמיחה, אך אינו בולט בהיקפו ביחס לדירוג

החברה שומרת על היקף ה-FFO ועל יחסי כיסוי ההולמים את רמת הדירוג. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחס חוב ל-FFO נטו של החברה צפוי לעמוד בטווח הקצר- בינוני על כ- 11-13 שנים. להערכת מידרוג, החברה צפויה להמשיך לשמור על היקף ה-FFO ועל יחסי כיסוי ההולמים לדירוג. בנוסף, יחסי האיתנות בחברה טובים לרמת הדירוג. כך, נכון ל- 30.06.2017, יחס חוב ל-CAP עומד על כ-50% (ללא נטרול זכויות מיעוט), זאת בדומה בתקופה המקבילה אשתקד, ויחס חוב נטו ל- CAP נטו עומד על כ- 42%. כמו כן, היקף ההון העצמי גם כן נמצא במגמת עליה, בעיקר לאור הנפקת הון בהיקף של כ- 200 מ' ש' שבוצעה במהלך חודש יוני, וכיום היקפו עומד על כ- 2.2 מיליארד ש' לעומת כ- 1.8 ש"ח מיליארד בתקופה המקבילה אשתקד. אף על פי כן, היקף זה עדיין אינו בולט ביחס לדירוג.

יתרות נזילות משמעותיות, היקף נכס לא משועבדים משמעותי ביחס להיקף האג"ח וגמישות פיננסית ההולמת את רמת הדירוג

נכון ל- 30.06.2017, לחברה חוב אג"ח בהיקף של כ- 2.8 מיליארד ש' ברמת הסולו. כמו כן, לחברת מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ, חברה בת של החברה (50.1%) קיימת סדרת אג"ח (למשקיעים מסווגים בלבד) בהיקף של כ- 400 מיליון ש'. יתרת הנזילות של החברה (לפי הדוחות המאוחדים של החברה) נכון ליום 30.06.2017, עומדת על כ- 990 מיליון ש', כאשר חלק החברה ללא מת"ם עומד על כ- 680 מ' ש"ח. נכון ליום ה- 30.06.2017, חלות קרן האג"ח ליתרת שנת 2017 עומדת על כ- 127 מיליון ש' ובשנת 2018 על כ- 189 מיליון ש"ח. לחברה גמישות פיננסית טובה, הנובעת מיתרה משמעותית של נכסים לא משועבדים, בהיקף של כ- 5 מיליארד ש' (חלק החברה בשווי נמוך יותר). מלבד התזרים הפרמננטי, לחברה נגישות טובה לשוק ההון. כמו כן, עד כה ככל שנדרש קיבלה מימון בתנאים טובים גם מהמערכת הבנקאית. אולם, לאור השתייכותה של החברה לקבוצת אי.די.בי, תיתכן השפעה מסוימת על נגישותה לבנקים בישראל עקב מגבלת לווה בודד. להערכת מידרוג, יתרות הנזילות והגמישות הפיננסית של החברה בולטות לטובה ביחס לענף והולמות את רמת הדירוג. להלן לוח הסילוקין של האג"ח:



אופק הדירוג

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- שיפור משמעותי בפיזור ברמת הנכסים והקטנת התלות במתחמים ספציפיים, תוך שמירה על רמות המינוף ויחסי הכיסוי הנוכחיים ועליה בהיקף ה- FFO
- הקטנת הדיבידנד ביחס לתזרים הפרמננטי (FFO) באופן משמעותי וגידול משמעותי בהיקף ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

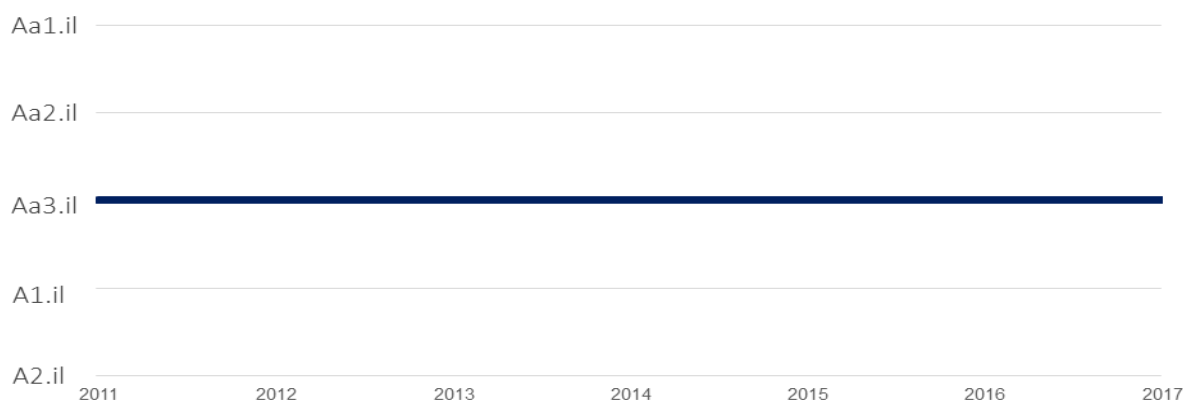
- שינויים מהותיים בניהול ואסטרטגיית החברה, דוגמת כניסה לפרויקטים יזמיים המעלים את פרופיל הסיכון באופן משמעותי
- היחלשות לאורך זמן של יחסי האיתנות והכיסוי של החברה או קיטון משמעותי בנזילות ובגמישות הפיננסית

אודות החברה

גב ים הינה חברה ציבורית אשר הוקמה בדצמבר 1928. החברה מצויה בשליטת החברה לנכסים ולבנין בע"מ (51.7%), מקבוצת אי די בי. החברה פועלת בישראל בהחזקה, ניהול, תפעול, ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בתחום המשרדים, תעשייה ולוגיסטיקה וכן, במידה פחותה יותר בייזום פרויקטים למגורים.

לחברה מצבת נכסים מניבים ובהקמה בשווי של כ-5.8 מיליארד ש, המושכרים למעל 400 שוכרים. מיקוד הפעילות הינו במתחמים הכוללים מספר בניינים (פארקים) ובנייה ייעודית עבור שוכרים ספציפיים. החברה מחזיקה במספר מתחמים בולטים בתחום ההשכרה למשרדים ולתעשיית ההיי-טק בישראל אותם ייזמה.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[דוח עדכון פעולת דרוג- חברת גב ים לקרקעות בע"מ-מרץ 2017](#)

[דירוג חברות נדל"ן מניב-פברואר 2016](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

14/09/2017	תאריך דוח הדירוג:
28/03/2017	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
31/08/2011	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
חברת גב-ים לקרקעות בע"מ	שם יוזם הדירוג:
חברת גב-ים לקרקעות 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 הגבוה 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 קטגורית הדירוג שאליה היא משתייכת, המצוינת באותיות. המשתנה '2' מציין שהיא נמצאת באמצע קטגורית הדירוג ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגורית הדירוג שלה, המצוינת באותיות.

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

מסמך זה לרבות פסקה זו כולל זכויות יוצרים של מידרוג והינו מוגן על ידי זכויות יוצרים ודיני הקניין הרוחני. אין להעתיק מסמך זה או בכל דרך אחרת לסרוק, לשכתב, להפיץ, להעביר, לשכפל, להציג, לתרגם או לשמור אותו לשימוש נוסף למטרה כלשהי, באופן שלם או חלקי, בכל צורה, אופן או בכל אמצעי, ללא הסכמה של מידרוג מראש ובכתב.

אזהרה הנוגעת למגבלות הדירוג ולסיכויי הסתמכות על דירוג וכן אזהרות והסתייגויות בנוגע לפעילות של מידרוג בע"מ ולמידע המופיע באתר האינטרנט שלה

דירוגים ו/או פרסומים שהונפקו על ידי מידרוג הנם או שהם כוללים חוות דעת סובייקטיביות של מידרוג ביחס לסיכון האשראי היחסי העתידי של ישויות, התחייבויות אשראי, חובות ו/או מכשירים פיננסיים דמויי חוב, נכון למועד פרסומם וכל עוד מידרוג לא שינתה את הדירוג או הפסיקה אותו. פרסומי מידרוג יכולים לכלול גם הערכות המבוססות על מודלים כמותיים של סיכויי אשראי וכן חוות דעת נלוות. דירוגי מידרוג ופרסומיה אינם מהווים הצהרה בדבר נכונותן של עובדות במועד הפרסום או בכלל. מידרוג עושה שימוש בסולמות דירוג לשם מתן חוות דעתה בהתאם להגדרות המפורטות בסולם עצמו. הבחירה בסימול כמשקף את דעתה של מידרוג ביחס לסיכון אשראי משקפת אך ורק הערכה יחסית של סיכון זה. הדירוגים שמנפיקה מידרוג הינם לפי סולם מקומי וככאלה הם מהווים חוות דעת ביחס לסיכויי אשראי של מנפיקים וכן של התחייבויות פיננסיות בישראל. דירוגים לפי סולם מקומי אינם מיועדים להשוואה בין מדינות אלא מתייחסים לסיכון אשראי יחסי במדינה מסוימת.

מידרוג מגדירה סיכון אשראי כסיכון לפיו ישות עלולה שלא לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות החוזיות במועד וכן ההפסד הכספי המשוער במקרה של כשל פירעון. דירוגי מידרוג אינם מתייחסים לכל סיכון אחר, כגון סיכון המתייחס לנזילות, לערך השוק, לשינויים בשערי ריבית, לתנודתיות מחירים או לכל גורם אחר המשפיע על שוק ההון.

הדירוגים המונפקים על ידי מידרוג ו/או פרסומיה אינם מהווים המלצה לרכישה, החזקה ו/או מכירה של אגרות חוב ו/או מכשירים פיננסיים אחרים ו/או כל השקעה אחרת ו/או להימנעות מכל אחת מפעולות אלו.

הדירוגים המונפקים על ידי מידרוג ו/או פרסומיה אף אינם מהווים ייעוץ השקעות או ייעוץ פיננסי, וכן אין בהם משום התייחסות להתאמה של השקעה מסוימת למשקיע מסוים. מידרוג מנפיקה דירוגים תחת ההנחה שכל העושה שימוש במידע המפורט בהם ובדירוגים, ינקוט זהירות ראויה ויבצע את ההערכות שלו (בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע המוסמכים לכך) בדבר הכדאיות של כל השקעה בכל נכס פיננסי שהוא שוקל לרכוש, להחזיק או למכור. כל משקיע צריך להסתייע בייעוץ מקצועי בקשר עם השקעותיו, עם הדיון החל על ענייניו ו/או עם כל עניין מקצועי אחר.

מידרוג איננה מעניקה שום אחריות, מפורשת או משתמעת, ביחס לדיוק, להיותו מתאים למועד מסוים, לשלמותו, לסחירותו או להתאמה לכל מטרה שהיא של כל דירוג או חוות דעת אחרת או מידע שנמסר או נוצר על ידי מידרוג בכל דרך ואופן שהוא.

דירוגי מידרוג ופרסומיה אינם מיועדים לשימוש של משקיעים מוסדיים ויהיה זה בלתי אחראי ובלתי הולם למשקיע מוסדי לעשות שימוש בדירוגים של מידרוג או בפרסומיה בקבלתה של החלטת השקעה על ידו. בכל מקרה של ספק, מן הראוי שיתיעץ עם יועץ פיננסי או מקצועי אחר.

כל המידע הכלול בדירוגים של מידרוג ו/או בפרסומיה ואשר עליו היא הסתמכה (להלן: "המידע"), נמסר למידרוג על ידי מקורות מידע (לרבות הישות המדורגת) הנחשבים בעיניה לאמינים. מידרוג איננה אחראית לנכונותו של המידע והוא מובא כפי שהוא נמסר על ידי אותם מקורות מידע. מידרוג נוקטת באמצעים סבירים, למיטב הבנתה, כדי שהמידע יהיה באיכות ובהיקף מספקים וממקורות הנחשבים בעיניה לאמינים לרבות מידע שהתקבל מצדדים שלישיים בלתי תלויים, אם וככל שהדבר מתאים. יחד עם זאת, מידרוג איננה גוף המבצע ביקורת ולכן היא איננה יכולה לאמת או לתקף את המידע.

האמור בפרסומיה של מידרוג, למעט כאלה שהוגדרו על ידה במפורש כמתודולוגיות, אינם מהווים חלק ממתודולוגיה על פיה עובדת מידרוג. מידרוג רשאית לסטות מן האמור בכל פרסום כזה, בכל עת.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג, הדיקטורים שלה, נושאי המשרה שלה, עובדיה ו/או כל מי מטעמה שיהיה מעורב בדירוג, לא יהיו אחראים מכוח הדין כלפי כל אדם ו/או ישות, בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד, כספי או אחר, ישיר, עקיף, מיוחד, תוצאתי או קשור, אשר נגרם באופן כלשהו או בקשר למידע או לדירוג או להליך הדירוג, לרבות בשל אי מתן דירוג, גם אם נמסרה להם או למי מטעמם הודעה מראש בדבר האפשרות להתרחשותו של נזק או אובדן או הפסד כאמור לעיל, לרבות, אך לא רק, בגין: (א) כל אובדן רווחים, בהווה או בעתיד, לרבות אובדן הזדמנויות השקעה אחרות; (ב) כל הפסד ו/או אובדן ו/או נזק שנגרם כתוצאה מהחזקה ו/או רכישה ו/או מכירה של מכשיר פיננסי, בין אם הוא היה נשוא דירוג שהונפק על ידי מידרוג ובין אם לאו; (ג) כל הפסד ו/או אובדן ו/או נזק, אשר נגרמו בקשר לנכס פיננסי מסוים, בין השאר אך לא רק, כתוצאה או בקשר עם רשלנות (להוציא מרמה, פעולה בזדון או כל פעולה אחרת שהדין אינו מתיר לפטור מאחריות בגינה), מצדם של דיקטורים, נושאי משרה, עובדים ו/או כל מי שפועל מטעמה של מידרוג, בין במעשה ובין במחדל.

מידרוג מקיימת מדיניות ונהלים ביחס לעצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

דירוג שהונפק על ידי מידרוג עשוי להשתנות כתוצאה משינויים במידע שעליו התבסס הדירוג ו/או כתוצאה מקבלת מידע חדש ו/או מכל סיבה אחרת. עדכונים ו/או שינויים בדירוגים מופיעים באתר האינטרנט של מידרוג שכתובתו: <http://www.midroog.co.il>.