

# החברה למימון אילת (2006) בע"מ

מעקב | יוני 2018

**אנשי קשר:**

אלון ליפשיץ, ראש צוות - מעריך דירוג ראשי  
[alonl@midroog.co.il](mailto:alonl@midroog.co.il)

ישי טריגר, ראש תחום מימון מובנה, פרויקטים ותשתיות  
[yishait@midroog.co.il](mailto:yishait@midroog.co.il)

---

## החברה למימון אילת (2006) בע"מ

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	יתרת חוב (אלפי ₪)	הלוואה
05/10/2021	יציב	Aa3.il	16,619 <sup>1</sup>	

**מידרוג מותירה על כנו דירוג Aa3.il לאגרות חוב שהנפיקה החברה למימון אילת (2006) בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "החברה הייעודית"). אופק הדירוג יציב.**

### שיקולים עיקריים לדירוג

במסגרת המעקב, נבחנו נתוני עיריית אילת (להלן: "העירייה" ו/או "אילת" ו/או "הרשות המקומית") במהלך השנים האחרונות, לרבות השוואה לנתוני פורום ה-15<sup>2</sup> (להלן: "קבוצת הייחוס"). אילת מאופיינת ביחס חוב לתושב ויחס גירעון מצטבר לתושב, גבוהים ביחס לפורום ה-15. בנוסף, שיעורי גביית הארנונה לנפש הינם גבוהים לעומת קבוצת הייחוס ומשקפים פעילות כלכלית מסחרית רחבה. פעילות כלכלית זו מתבטאת, בין היתר, בשיעור גבוה של תקבולים עצמיים מסך כל התקבולים. לפיכך, קיימת תלות פחותה בתקצוב ממשלתי, אשר הינו בעל מאפיינים תנודתיים יחסית. במסגרת הדירוג נלקח בחשבון, כי בתקופת המעקב סך הגירעון המצטבר של העירייה גדל, שיעור התקבולים העצמאיים מסך התקבולים ירד במעט ודירוג הסוציו אקונומי של אילת עלה מ-5 ל-6 ומשקף שיפור עקבי בפעילות העיר. שיעורי עומס המלוות לסך התקבולים בעיריית אילת יורדים באופן פרמננטי בשנים האחרונות ותומכים את איתנותה הפיננסית של העירייה. בהתאם לתיקון שטר הנאמנות שבוצע במועדי המעקבים הקודמים, על מנת למתן סיכוני עיתוי בפירעון האג"ח, מעבירה עיריית אילת מראש סכום עודף על סכומי הגבייה הנדרשים, אשר ממתן את סיכון פערי העיתוי בתשלומי החוב. כלכלת אילת תלויה באופן מהותי בתיירות החוץ ותיירות הפנים. מספר הלינות באילת בשנת 2017 נותר ברמות דומות לנתוני 2016, כאשר סך תפוסת החדרים באילת נאמדה בכ-66.5% לעומת כ-62.4% דאשתקד. חשוב לציין, כי מירב התיירות עליה נשענת אילת הינה תיירות פנים, אשר הינה בעלת מאפיינים פחות תנודתיים. לעירייה תכניות פיתוח עתידיות מאושרות ומתוקצבות אשר להערכת מידרוג, אין בהן כדי לפגוע באיתנותה הפיננסית של עיריית אילת בטווח הקצר ומאידך הן עשויות להשיא ערך לעיריית אילת בטווח הזמן הבינוני והארוך. מידרוג מבססת את דירוגה על המסגרת הרגולטורית בה פועלות הרשויות המקומיות בישראל, הכוללת בין היתר, פיקוח, אישורים תקציביים ונטילת חוב. במסגרת הדירוג, מידרוג מעריכה את ההסתברות למתן תמיכה מיוחדת בהיקף ובמועד על ידי המדינה לעיריית אילת כגבוהה מאוד. שעבוד "נכסי פרימיום"<sup>3</sup> המתאפיינים ביציבות ושיעורי גבייה גבוהים, לצד מבנה המימון, תומכים את רמת הוודאות בקשר עם יכולת החברה לשרת את החוב. תשלומי החוב מבוצעים כסדרם, הקרן לשירות חוב מלאה כנדרש, ויחס הכיסוי לפי הגבייה בפועל עמד בסוף שנת 2017, על כ-4.30.

בתרחיש הבסיס של מידרוג, נלקחו בחשבון יציבות התקבולים העצמיים לסך התקבולים של העירייה אשר הולמים את רמת הדירוג, העליה במדד הסוציו אקונומי של העיר, עומס מלוות הנמצא במגמת ירידה לאורך השנים<sup>4</sup>, גירעון מצטבר יציב יחסית אשר נע בין כ-90 מיליון ₪ לכ-105 מיליון ₪ לאורך השנים, שיעורי גביית ארנונה גבוהים יחסית והמשך מיצובה של אילת כעיר תיירות ומסחר.

<sup>1</sup> במועד הדירוג הראשוני עמד היקף החוב על 80 מיליון ₪.

<sup>2</sup> פורום ה-15 מאגד את "העיריות העצמאיות"; ערים אשר אינן מקבלות מענקי איזון או מענקי פיתוח ממשלתיים, ומנוהלות כמשק עצמאי סגור, מכוח משאביהן הכספיים העצמאיים. עקב פערים במועדי דיווחי הרשויות, הנתונים ההשוואתיים הינם נתוני שנת 2016.

<sup>3</sup> נכסי הפרימיום כוללים, בין היתר, את תקבולי הארנונה המתקבלים מנמל אילת ומנכסים של משרד הביטחון. כמו כן, בשנת 2017 התקבלה גביה עודפת ממשרד הביטחון ונמל אילת (גבייה עודפת של 17.5%) לאחר דיונים מרובים בקשר עם היקף השטחים בניגם מחושבים תשלומי הארנונה.

<sup>4</sup> בשנת 2017, עלה עומס המלוות לאחר מגמת ירידה משנת 2011 וזאת בשל נטילת הלוואה בסך של כ-20 מיליון ₪ לצורך פירעון מוקדם של כ-15 מיליון ₪ בגין החוב נשוא דוח דירוג זה, וכ-13 מיליון ₪ נוספים למימון פרויקט התייעלות בעל כדאיות כלכלית להחלפת התאורות בעיר לתאורות LED.

## עיריית אילת - נתונים עיקריים (במיליוני ₪)

2015	2016	2017	
504.2	520.2	544.2	סך תקבולים
292.5	295.8	329.1	תקבולים עצמיים מארנונה
58.0%	56.9%	59.4%	שיעור תקבולים עצמיים מארנונה מסך תקבולים
67.1%	68.8%	68.5%	שיעור תקבולים עצמיים מסך תקבולים
5,249	5,488	5,751	תקבולים עצמאיים לנפש (₪)
171.7	165.2	175.1	עומס מלוות
(8,808)	(4,376)	(9,518)	גירעון שנתי
(101,331)	(89,967)	(99,145)	גירעון מצטבר
95%	95%	96%	שיעור גבייה מחיוב שנתי

## פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

## איתנותה הכלכלית של עיריית אילת נשענת על הכנסות מתיירות ומסחר

אילת הינה העיר הדרומית ביותר בישראל, עיר גבול בעלת חשיבות אסטרטגית למדינת ישראל, ומרכז תיירות ונופש מהמרכזיים בארץ. נכון לנובמבר 2017 בהתאם לנתוני מינהל האוכלוסין של משרד הפנים, התגוררו בעיר אילת כ- 66 אלף תושבים. סך תקבולי הארנונה לנפש בשנת 2017 הסתכמו בכ- 4,985 ₪. יש לציין, כי סך תקבולי ארנונה לנפש של עיריית אילת גבוה מהמוצע של עיריות החברות בפורום ה- 15, ומשקף את הפעילות המסחרית האינטנסיבית בשטח העירייה, וממתן את השפעת המצב הסוציו-אקונומי של תושבי העיר (דירוג סוציו-אקונומי 6 ביחס לדירוג סוציו-אקונומי ממוצע של כ- 6.93 של פורום ה- 15). אילת הינה עיר מסחר ותיירות מרכזית בישראל, דבר המשתקף בחלקה הנמוך של הארנונה ממגורים, המהווה כ- 24% מסך תקבולי הארנונה בשנת 2017, בעוד כ- 30% הינם תקבולי ארנונה ממלונות, כ- 12% מתקבולי הארנונה הינם מגופים ציבוריים שונים, וכ- 34% מבתי עסקה ואחרים. בסוף שנת 2017 היקף תיק הנכסים המושועבדים לאג"ח מהווה כ- 14% מסך תקבולי הארנונה שגבתה בפועל העירייה. בתרחיש הבסיס של מידרוג נלקחים בחשבון אך ורק תקבולי הארנונה שהתקבלו דה פקטו. שיעורי ההכנסות העצמיות של עיריית אילת הולמים את הדירוג ומשקפים מידת נמוכה של תלות בתקבולים ממשלתיים בעלי מאפיינים תנודתיים יותר. עם זאת, להערכתנו איתנותה הכלכלית של העיר ביחס לקבוצת הייחוס (פורום ה- 15), הינה נמוכה באופן יחסי.

## טיב הניהול הפיננסי של עיריית אילת

ממוצעי שיעורי הגבייה בשנים 2012-2017 נאמדו בכ- 94%, ומגלמים יכולת גבייה טובה אל מול קבוצת הייחוס. עיריית אילת סובלת באופן עקבי מגירעונות בתקציב, אם כי בשיעורים יציבים מסה"כ התקבולים. בשנת 2017, סך הגירעון של עיריית אילת בתקציב הרגיל הינו כ- 9.5 מיליון ₪, לעומת כ- 4.3 מיליון ₪ בשנת 2016. הגירעון המצטבר של עיריית אילת בסוף שנת 2017 הסתכם בסך של כ- 99 מיליון ₪, גידול בשיעור של כ- 10% לעומת שנת 2016. מבדיקת ביצועי העירייה בפועל, כנגד התקציבים לאורך השנים, עולה כי לרוב, הביצועים בפועל טובים מאלו שתוקצבו בשורת התקבולים.

## שחיקה מסוימת באיתנות הפיננסית של העירייה

שיעורי עומס מלוות לסך התקבולים בעיריית אילת יורדים בהדרגה בין השנים 2012-2017, עיריית אילת הקטינה את עומס המלוות הכולל בשיעור של כ- 6.9% בין השנים 2014-2017. יחד עם זאת, בשנת 2017, עומס המלוות עלה ולהערכת מידרוג בשנה זו שיעורי עומס המלוות לסך התקבולים של עיריית אילת הינם גבוהים יחסית לממוצע פורום ה- 15 ונאמדו בכ- 31.6%.

## גידול בתיירות חוץ מול יציבות בתיירות הפנים

מנתוני התאחדות המלונות בישראל, עולה כי במהלך ינואר- דצמבר 2017, אילת רשמה כ- 29% מהלינות במלונות בישראל, לעומת כ- 19% שנרשמו במלונות בירושלים, כ- 14% בת"א וכ- 8.5% במלונות ים-המלח. אחוז מהותי מהלינות באילת במהלך ינואר-דצמבר 2017 היו לינות של ישראלים, דבר המקנה יציבות, אל מול תנודתיות בתנועת התיירים הזרים לישראל. לינות התיירים באילת עלו בכ-

16% בשנת 2017 לעומת 2016 בהמשך לעליה של כ- 33% לעומת 2015. מספר לינות הישראלים באילת לא השתנה בשנת 2017 לעומת שנת 2016, בהמשך לסטגנציה במספר לינות הישראלים בשנים 2014-2016.

### תכנית פיתוח העיר

לעיריית אילת תכנית פיתוח רב שנתית מתוקצבת ומאושרת על ידי הגורמים הרגולטוריים השונים. במסגרת התכנית עתידים לקום בשנים הקרובות באילת, בין היתר, קריית ספורט בינלאומית אשר תארח קבוצות מקצועיות מחו"ל, הקמת שדה תעופה בינלאומי בתמנע, אשר יפתח להערכת החברה בחודש פברואר 2019, ויוכל לשרת מטוסי ג'מבו לצורכי תיירות ולצורכי מסחר, תוך פיתוח תשתית תחבורתית מקשרת לשדה המרוחק כ- 30 ק"מ ממרכז העיר. כ- 70% מדמי הארנונה החזויים בגין הפעלת שדה התעופה החדש ישולמו לעיריית אילת וכ- 30% הנותרים ישולמו למועצה אזורית חבל אילות. לאחר העברת פעילות שדה התעופה לתמנע, מתכננת עיריית אילת לפתח את שטח שדה התעופה הקיים אשר יתפנה לטובת בניית מגורים, מלונות, שטחי מסחר, ושטחים ירוקים. עיריית אילת מקדמת את תחומי חקר הים, חקר המדבר, והאנרגיה המתחדשת על מנת לגוון את מקורות התעסוקה בעיר. עיריית אילת התקינה במספר שכונות תאורת LED אשר על פי הערכות השונות מביאה לחסכון אנרגטי של כ- 35%. בנוסף, עיריית אילת מקדמת מיזם בשיתוף משרד האנרגיה להתקנת מערכות פוטו וולטאיות (PV) על גגות בתים פרטיים ברחבי העיר בשיטת שעון ישר לטובת צריכת החשמל של משקי הבית. כמו כן, קרן אילת מעניקה מלגות והטבות לסטודנטים באוניברסיטה בן גוריון באילת. מידרוג מעריכה כי, ההשקעות החזויות לפיתוח העיר אינן פוגעות באיתנותה הפיננסית של עיריית אילת וכן כי השקעות אלו תומכות בגידול פרמננטי בתקבולי העירייה בטווח הזמן הבינוני-ארוך.

### יחסי כיסוי

בשנת 2017, ביצעה החברה פירעון מוקדם של כמחצית מהיתרה הבלתי מסולקת של החוב, בהיקף של כ- 15 מיליון ₪ אשר בעקבותיו עלה יחס הכיסוי בפועל של החברה מ- 2.40 ל- 4.30. יחס הכיסוי מחושב לפי היחס בין (א) תקבולי הארנונה המשועבדים שנגבו בפועל לבין (ב) החזר החוב על בסיס 12 החודשים שחלפו. יחס הכיסוי המינימאלי בתוספת הסכם הלוואה מיום 20.12.2009 לשחרור עודפים הינו- 1.58.

### דיווח הנאמן בעסקה וקרן לשירות חוב

ברשות הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: "הנאמן"), קרן לשירות חוב, בסך כ- 75% מסך התשלום השנתי לאג"ח. בהתאם לדיווחי הנאמן והחברה, נכון למועד הדוח, קרן לשירות החוב מלאה כנדרש. על פי דיווחי הנאמן, נכון למועד הדוח, לא נתקיימה כל הפרה באג"ח לאור אי הזרמת גביית תשלומי ארנונה מסוימים לחשבון הייעודי של החברה.

### אופק הדירוג

#### גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- שיפור משמעותי ומתמשך באיתנותה הפיננסית של העירייה.

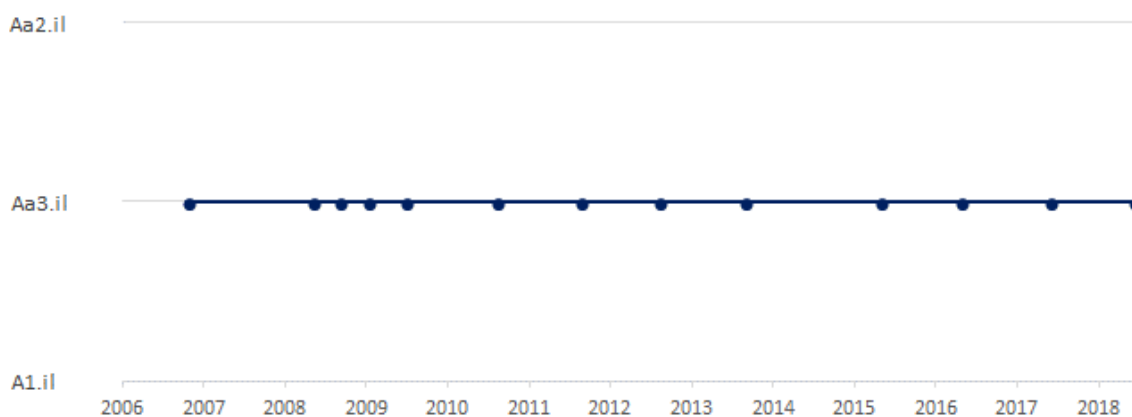
#### גורמים אשר יכולים להורדת הדירוג:

- הרעה משמעותית ומתמשכת באיתנותה הכלכלית של העירייה, בשיעורי הגירה שלילית, בשיעור הגירעון התקציבי, היקף הגירעון המצטבר ועומס המלונות.
- קיטון משמעותי בהיקפי הארנונה הנגבים המשועבדים, כתוצאה מגורמים שונים, לרבות כתוצאה ממעבר של חייבים מרכזיים לרשות אחרת.

## אודות החברה

עיריית אילת הנפיקה איגרות חוב באוקטובר 2006, באמצעות חברה ייעודית בבעלותה המלאה - החברה למימון אילת (2006) בע"מ, לתקופה של 15 שנים. במסגרת ההסכם שנחתם בין העירייה והחברה, נקבע כי העירייה תפרע את ההלוואה ב-60 תשלומים רבעוניים הכוללים קרן וריבית קבועה (בשיעור של 5.7%) בהצמדה למדד ובתנאים מקבילים לתנאי האג"ח. לצורך הבטחת התשלומים השוטפים למשקיעים באג"ח, שועבדו, בין היתר, תקבולי הארנונה של עיריית אילת בגין חיובי חלק מן הנכסים בעיר (כ-11% מפוטנציאל גביית הארנונה במועד ההנפקה) לנאמן לטובת בעלי האג"ח.<sup>5</sup> בהסכם המימון נקבע מנגנון Pass-Through, על פיו פירעון האג"ח ייעשה מתוך תקבולי הארנונה המשועבדים, כך שמועד הפירעון המשוער הינו אוקטובר 2021 או מועד פירעונם המלא והסופי של תשלומי הקרן והריבית למחזיקי האג"ח - לפי המאוחר. תקבולי הארנונה מתקבלים בחשבון משותף לעירייה ולחברה, אשר כל פעולה בו מחייבת את אישור הנאמן. במסגרת העסקה, העירייה התחייבה שלא להשתמש בזכות קיזוז תשלומי ארנונה מחובותיה שלה (כלפי החייב). כמו כן, נקבעה קרן לשירות חוב בסך כ-75% מן ההחזר השנתי המקסימלי. בפעולת דירוג, אשר בוצעה בינואר 2009, הוגדל היקף השעבודים לחוב, כך שישקף יחס כיסוי של כ-2.4 מהחזר החוב השנתי, בנוסף בהתאם לתיקון שטר נאמנות הועלה היחס המינימאלי לשחרור עודפים ל-1.58. בשנת 2017, ביצעה החברה פירעון מוקדם של כ-15 מיליון ₪ מסך יתרת החוב, כך שיחס הכיסוי לשנת 2017 עמד על 4.3 מהחזר החוב השנתי.

## היסטוריית דירוג



## דוחות קשורים

[מתודולוגיה לדירוג רשויות מקומיות ואג"ח מוניציפאלי](#)

[החברה למימון אילת \(2006\) בע"מ](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג [www.midroog.co.il](http://www.midroog.co.il)

<sup>5</sup> המחאה על דרך שעבוד ושעבוד קבוע ראשון בדרגה. במסגרת העסקה נקבע שעבוד שלילי עבור כלל הבטוחות.

**מידע כללי**

06.06.2018	תאריך דוח הדירוג:
25.05.2017	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
17.10.2006	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
החברה למימון אילת (2006) בע"מ	שם יוזם הדירוג:
החברה למימון אילת (2006) 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 וכאלה הם מהווים חוות דעת ביחס לסיכויי אשראי של מנפיקים וכן של התחייבות 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 ביועץ מקצועי בקשר עם השקעותיו, עם הדין 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 והיה 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, הדירקטורים 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 דירקטורים, 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>