

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

מעקב | דצמבר 2018

אנשי קשר:

יוגב יגודה, אנליסט - מעריך דירוג ראשי
Yogev.y@midroog.co.il

אורית תשובה, ראש צוות - מעריכת דירוג משנית
Orit.teshuva@midroog.co.il

רן גולדשטיין, סמנכ"ל - ראש תחום נדל"ן
Rang@midroog.co.il

חברה לנכסים ולבנין בע"מ¹

אופק דירוג: יציב	A1.il	דירוג סדרות
------------------	-------	-------------

מידרוג מותירה על כנו דירוג A1.il לאגרות חוב (סדרות ד' ו-ו' ט') שהנפיקה חברה לנכסים ולבנין בע"מ (להלן: "החברה"). אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
31/12/2025	יציב	A1.il	6990154	ד'
31/12/2023	יציב	A1.il	6990188	ו'
31/12/2025	יציב	A1.il	6990196	ז'
30/06/2029	יציב	A1.il	6990204	ח'
30/06/2029	יציב	A1.il	6990212	ט'

שיקולים עיקריים לדירוג

הדירוג נתמך, בין היתר, בפרופיל עסקי בולט לחיוב של החברה בפעילויות השונות, בין היתר, באמצעות נכסי נדל"ן מניב ומפעילות החברה בתחום הייזום למגורים. מאיכות חברה מוחזקת בדירוג Aa2.il, חברת גב- ים לקרקעות בע"מ (להלן: "גב- ים"), העוסקת בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובה מחזיקה החברה בכ-52%; איכות, היקף ופיזור הנכסים והמקורות לשירות החוב על פני מספר אזורים גיאוגרפיים ומגזרי פעילות; מיצוב גבוה של נכסי הנדל"ן המניב בישראל ובארה"ב, המאופיינים בשיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן ופיזור נרחב של שוכרים, התורמים לייצור הכנסות ותזרים פרמננטי יציבים לשירות החוב; מגידול צפוי בהיקף ההכנסות של החברה בטווח הקצר - בינוני עם סיום ייזום ואכלוס של נכסים (בעיקר בישראל) שטרם קיבלו ביטוי מלא בדוחות הכספיים, באופן הצפוי לשפר את היקף ויציבות התזרים הפרמננטי; נזילות פיננסית הבולטת לחיוב ביחס לרמת הדירוג ביחס, לאור יתרת נזילות בהיקף של כ-1.3 מיליארד ש"ח ברמת הסולו, ללא חברת "גב ים", חברה עם חוב אג"ח. גמישות פיננסית הבולטת לחיוב לאור שיעור מינוף נמוך ביחס לנכסיה המשועבדים העומד על כ-30%, המאפשר גמישות נוספת מנכסים אלה. בנוסף, לחברה נכסי נדל"ן לא משועבדים בהיקף של כמיליארד ש"ח ברמת הסולו (כולל הנכסים הלא משועבדים בישפרו, המוחזקת 100% ע"י החברה), ומניות לא משועבדות של חברות ציבוריות ופרטיות בהיקף של כ-2.5 מיליארד ש"ח; מפיזור נכסי חלש, בעיקר לאור נכס מרכזי המהווה כ-32% מהיקף ה-NOI וכ-34% מהיקף ה-NAV. בנוסף, לחברה כ-1,200 שוכרים, אך יחד עם זאת קיימת חשיפה לשוכר מהותי, המהווה כ-12% מהיקף ההכנסות של החברה משכירות. מנגד, סיכון זה מתמתן לאור איכות השוכר ומיצובו הגבוה של הנכס; מיחסי כיסוי הבולטים לשלילה ביחס לרמת הדירוג, אשר צפויים לנוע בטווח של 32-37 שנים (בהתאם לדוחות המאוחדים), בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג; משיפור עקבי ביחסי המינוף, כך שמאז סוף שנת 2014 ועד ליום 30.09.2018 יחס החוב נטו ל-CAP נטו ירד מכ-67% לכ-62%, ברמת הדוח המאוחד, יחד עם זאת יחסים אלו אינם הולמים את הדירוג. כמו כן, בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחס החוב נטו ל-CAP נטו צפוי להמשיך במגמת הירידה המתונה במינוף, ולנוע בטווח של 58%-61%. נציין כי, במסגרת הדירוג נבחנו גם יחסי הכיסוי והאיתנות ברמת הסולו המורחב (ביחוד יחסי של גב ים), אשר הינם חלשים יותר ואינם הולמים את הדירוג, לאור ריבוי זכויות מיעוט בחברת גב ים; חשיפה לשינוי מבני בקבוצת אידיבי וההגבלות החלות על החזקה בחברות בנות משכבה שלישית. כפועל יוצא מכך, על הקבוצה להסדיר בשנים הבאות את מבנה האחזקות בקבוצה בהתאם לחוק הריכוזיות ולבצע צמצום שכבות החזקה של חברות ציבוריות, המהוות שכבה שלישית, אשר עלול להשפיע על הדירוג. נציין כי בשלב זה, לאור אי הוודאות בנוגע לאופן יישום החוק, לא נלקחה בחשבון השפעה זו בדירוג.

¹ מר יוסף זינגר מחזיק [בעקיפין] 6.125% מהון המניות של מידרוג בע"מ ומכהן כדירקטור במידרוג בע"מ וכן כדירקטור בחברת דיסקונט השקעות בע"מ, אשר הינה בעלת שליטה בחברה לנכסים ולבנין בע"מ. אין למר יוסף זינגר כל נגיעה לדירוגים הנקבעים ע"י מידרוג בע"מ

תרחיש הבסיס של מידרוג לוקח בחשבון בין היתר, מימוש נכסים בהיקף של כ- 300 מ' ש"ח בשנה, השקעה בנכסים בייזום בהיקף של כ- 400 מ' ש"ח, חלוקת דיבידנד בהיקף של כ- 100 מ' ש"ח בשנה. יש לציין כי תרחיש הבסיס של מידרוג לא לוקח בחשבון חלוקת דיבידנד מיוחדת מעבר למידע שנמסר למידרוג על ידי החברה. בנוסף, תרחיש הבסיס מניח שמירה על שיעורי התפוסה הקיימים, בממוצע, בנכסים הקיימים של החברה בשנים האחרונות. כמו כן, תרחיש הבסיס לוקח בחשבון צמיחה בהיקף ה- NOI של החברה בטווח הקצר - בינוני וזאת, בין היתר, לאור השלמתם ואכלוסם של נכסים מניבים. בנוסף, תרחיש הבסיס כולל ניתוח רגישות לשחיקה אפשרית בשווי הנכסים בארה"ב כתוצאה מעלייה אפשרית בשיעורי ההיוון. לאור זאת, בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחסי האיתנות צפויים להשתפר ולנוע בטווח של יחס חוב נטו ל- CAP נטו של 58%-61%. בנוסף, תרחיש הבסיס של מידרוג מניח כי בטווח הקצר-בינוני יחסי הכיסוי נטו של החברה צפויים להיוותר בולטים לשלילה ביחס לדירוג ולנוע בטווח של 32-37 שנים (בהתאם לדוחות המאוחדים). עם זאת, להערכת מידרוג, היקף ה-FFO צפוי לגדול ולעמוד על בין 215-250 מ' ש"ח לשנה בטווח הבינוני, ולהלום את רמת הדירוג.

חברה לנכסים ולבנין בע"מ - נתונים עיקריים, דוחות מאוחדים

31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.09.2017	30.09.2018	נתונים פיננסיים עיקריים מיליוני ₪
623	650	694	518	535	NOI
19	13	60	39	49	רווח גולמי ממכירת מבנים וקרקעות
642	663	754	557	584	סה"כ רווח גולמי
578	581	676	492	529	EBITDA בנטרול שערוכים
351	385	359	264	360	הוצאות מימון, נטו
394	356	396	374	296	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
(26)	21	(87)	(111)	(31)	רווח (הפסד) מוחזקות נטו **
331	483	451	285	287	רווח (הפסד) נקי
9,875	9,888	10,693	10,670	11,260	חוב פיננסי *
2,012	1,916	2,577	2,703	2,746	יתרות נזילות ****
7,863	7,972	8,116	7,967	8,514	חוב פיננסי נטו
14,086	14,699	15,726	15,628	16,522	Cap
12,074	12,783	13,149	12,925	13,776	Cap נטו
1,717	1,928	1,794	1,719	1,901	הון עצמי ללא זכויות מיעוט
2,960	3,524	3,711	3,578	3,866	הון עצמי וזכויות מיעוט
10,438	11,066	11,281	11,361	11,826	נדל"ן להשקעה ובפיתוח
15,158	15,727	16,362	16,493	17,204	סך מאזן
14,907	15,405	16,268	16,390	17,147	סך מאזן בנטרול מקדמות
19.9%	22.9%	22.8%	21.8%	22.5%	הון עצמי לסך מאזן בנטרול מקדמות
23.0%	26.1%	27.1%	26.1%	26.8%	הון עצמי לסך מאזן בנטרול מקדמות ונזילות
70.1%	67.3%	68.0%	68.3%	68.2%	חוב ל-CAP
65.1%	62.4%	61.7%	61.6%	61.8%	חוב נטו ל-CAP נטו
102	74	153	196	177	FFO מותאם ***
156	202	138	159	208	CFO
97	134	70	ל"ר	ל"ר	חוב ל- FFO מותאם בגילום שנתי
77	108	53	ל"ר	ל"ר	חוב נטו ל- FFO מותאם בגילום שנתי
14	14	12	12	12	חוב נטו ל- EBITDA בגילום שנתי
1.3	1.3	1.5	2.1	1.8	EBITDA/ריבית תזרימית נטו

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

תיק נכסים איכותי והיקף וגיוון הפעילות הבולט לחיוב ביחס לדירוג. מנגד, פיזור נכסים נמוך ביחס לדירוג וחיפה לשוכר מהותי, לאור נכס משמעותי, המושכר ל- HSBC, כאשר להערכת מידרוג, איכות הנכס והשוכרים ממתנים חיפה

זו

החברה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל וארה"ב. בישראל החברה מחזיקה בנכסי נדל"ן מניב הן בצורה וישירה והן באמצעות מספר חברות בנות, כאשר העיקריות בהן: חברת "גב- ים" המדורגות בדירוג Aa2.il וחברת "ישפרו". בארה"ב החברה מחזיקה בבניין משרדים במנהטן המושכר בחלקו ל- HSBC, נכס במיצוב גבוה מאוד הממוקם באזור ביקוש, עם שוכר עיקרי איכותי, ובנכס להשכרה למסחר ומשרדים בלאס וגאס (50%). בנוסף, החברה פועלת בתחום הייזום למגורים, פעילות אשר להערכת מידרוג מאופיינת בפרופיל סיכון גבוה יותר ביחס לנדל"ן המניב. בנוסף, לחברה שליטה משותפת בחברת "מהדרין", אשר פועלת בתחום החקלאות. נכסי החברה מאופיינים בשיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן,² למעט הנכס, טיבולי, בלאס וגאס, עם תפוסה של כ-69%, נכון ליום ה- 30.09.2018. נכסי חברת גב- ים גם הם, מאופיינים במיצוב גבוה יחד עם שוכרים איכותיים, המשפיעים לחיוב על הפרופיל העסקי של החברה. תיק הנכסים של החברה, ובהתאם לכך, גם היקף התזרים הפרמננטי מנכסים אלה, צפוי לגדול לאור מספר נכסים הנמצאים בייזום, בעיקר באמצעות חברת גב- ים. מידרוג מעריכה כי גיוון פעילות החברה וגיוון השוכרים תורמים לחיוב לפרופיל העסקי של החברה. מנגד, נציין כי, לחברה פיזור נכסי חלש לרמת הדירוג, בעיקר לאור נכס מרכזי המהווה כ- 32% מהיקף ה- NOI וכ- 34% מהיקף ה- NAV. בנוסף, לחברה חיפה לשוכר מהותי כאשר HSBC מהווה כ- 12% מהיקף ההכנסות של החברה משכירות. מנגד, סיכון זה מתמתן לאור איכותו של השוכר ומספר שוכרים רב בנכסי החברה.

מגמת שיפור ביחסי המינוף לאורך זמן, אשר בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, צפויה להימשך; יחס כיסוי בולט לשלילה ביחס לרמת הדירוג, לצד היקף FFO ההולם לרמת הדירוג, המשפיע לחיוב על הפרופיל הפיננסי של החברה

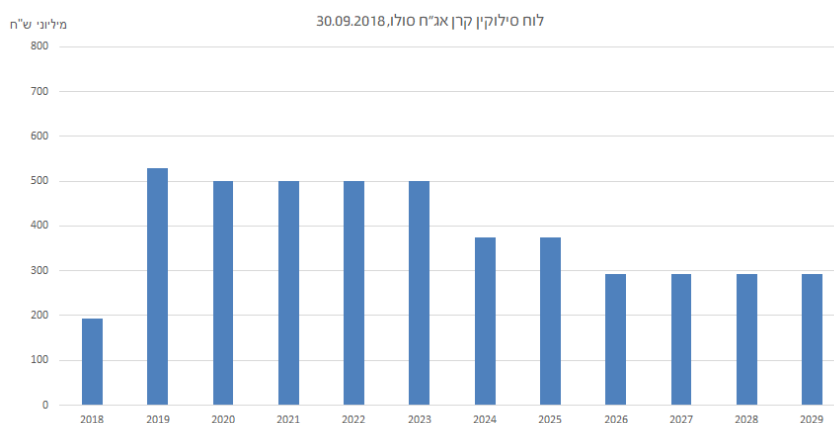
החברה מציגה ירידה עקבית ביחסי המינוף לאורך זמן, כך, נכון ליום ה- 30.09.2018 יחס החוב נטו ל- CAP נטו בדוחות המאוחדים הינו כ-62%, וזאת בהשוואה ליחס של כ- 67% בהתאם לנתונים לסוף שנת 2014, אם כי, יחסים אלה אינם הולמים את הדירוג. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, המניח, בין היתר, מימוש נכסים בהיקף של כ- 300 מ' בשנה, השקעה בנכסים בייזום היקף של כ- 400 מ' בשנה וחלוקת דיבידנדים בהיקף של כ- 100 מ' בשנה, יחסי האיתנות צפויים להיוותר יציבים ולשקף את המשך מגמת הירידה במינוף, וצפויים לנוע בטווח של 58%-61%. בנוסף, בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחסי הכיסוי של החברה צפויים להיוותר איטיים ולנוע בטווח של 32-37 שנים, יחסים הבולטים לשלילה ביחס לרמת דירוג. כמו כן, נציין כי, במסגרת הדירוג נבחנו גם יחסי הכיסוי והאיתנות ברמת הסולו המורחב (באיחוד יחסי של גב ים), אשר הינם חלשים יותר ואינם הולמים את הדירוג, לאור ריבוי זכויות מיעוט בחברת גב ים, בה החברה מחזיקה נכון ל-30.09.2018, בכ-5.17%, הפועלת בשיעורי מינוף יחסי כיסוי טובים יותר מהחברה. יש לציין כי תרחיש הבסיס של מידרוג לא לוקח בחשבון חלוקת דיבידנד מיוחדת מעבר למידע שנמסר למידרוג על ידי החברה.

נזילות וגמישות פיננסית הבולטות לחיוב ביחס לרמת הדירוג, בפרט לאור שיעור מינוף נמוך על הנכסים המשועבדים והיקף נזילות משמעותי ביחס לשירות קרן האג"ח

נכון ליום ה- 30.09.2018 ובהתאם לדוחות סולו של החברה, לחברה יתרות נזילות של כ- 1.3 מיליארד ש"ח, ברמת הסולו ללא חברת "גב ים", חברה עם חוב אג"ח. להערכת מידרוג יתרת נזילות זו בולטת לחיוב ביחס לפירעון קרן האג"ח (ברמת הסולו) של כ-500 מ' ש"ח בכל אחת מהשנים, 2019 ו-2020. בנוסף, לחברה גמישות פיננסית הבולטת לחיוב ביחס לרמת הדירוג, בעיקר לאור שיעור מינוף נמוך ביחס לנכסיה המשועבדים העומד על כ-30%. גמישות נוספת מתאפשרת הודות לנכסי נדל"ן לא משועבדים בהיקף של

² נכון ליום 30.09.2018 שיעור תפוסה משוקלל של כ-98%

כמיליארד ש"ח ברמת הסולו (כולל הנכסים הלא משועבדים בישפרו, המוחזקת ב-100% על ידי החברה), ומניות לא משועבדות של חברות ציבוריות ופרטיות בהיקף של כ- 2.5 מיליארד ש"ח, בעיקר מהחזקה בחברות גב- ים ומהדרין. בנוסף לנזילות ולגמישות הפיננסית, המקורות לשירות החוב כוללים את התזרים השוטף אשר, כאמור, צפוי לצמוח בטווח הבינוני, ומימוש נכסים, בהתאם לתרחיש הבסיס. להלן לוח הסילוקין של החברה ליום ה- 30.09.2018:



אופק הדירוג

גורמים אשר יכולים להוביל לעליית הדירוג:

- שיפור בהיקף התזרים מהפעילות השוטפת של החברה
- שיפור בפיזור הפעילות של החברה ובהיקפיה

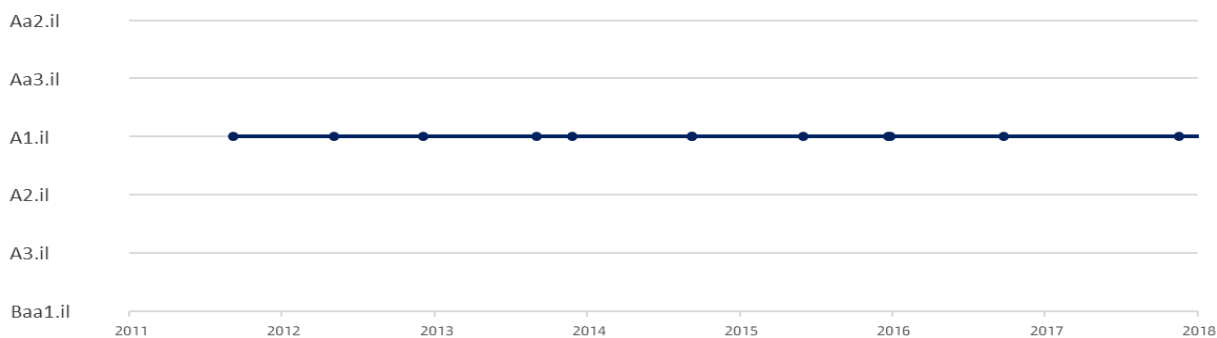
גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- אי שיפור ביחסי האיתנות וביחסי הכיסוי
- ירידה משמעותית ביתרות הנזילות ביחס לצרכי שירות קרן האג"ח
- חלוקת דיבידנדים גבוהה ביחס להערכות החברה שהועברו למידרוג
- שינוי מבני כתוצאה מחוק הריכוזיות שישליך לשלילה על הדירוג

אודות החברה

נכסים ובניין הוקמה במרץ 1961 כחברה פרטית והפכה ציבורית בשנת 1963. החברה מצויה בשליטת חברת השקעות דיסקונט בע"מ, מקבוצת אידיבי פעילות החברה הינה בישראל וארה"ב. הפעילות מתמקדת בניהול, תפעול, ייזום, ופיתוח של נכסים מניבים בתחום המשרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה וכן בייזום פרויקטים למגורים. בנוסף, לחברה פעילות במגזר החקלאות. הנהלת החברה מרוכזת בישראל. יצוין כי בעל השליטה בקבוצת אידיבי הינו מר אדוארדו אלשטיין.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים[חברה לנכסים ולבנין בע"מ](#)[דירוג חברות נדל"ן מניב - דוח מתודולוגי, פברואר 2016](#)[טבלת זיקות והחזקות](#)[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג**מידע כללי**

27.12.2018	תאריך דוח הדירוג:
25.07.2018	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
31.08.2011	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
חברה לנכסים ולבנין בע"מ	שם יוזם הדירוג:
חברה לנכסים ולבנין 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 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 פרטיים והיה זה בלתי אחראי ובלתי הולם למשקיע פרטי 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>