

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

מעקב | נובמבר 2019

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

יצ"ב	A2.il	דירוג סדרות
------	-------	-------------

מידרוג מוציאה מבחינה את דירוג אגרות החוב (סדרות ד' -ט') שהנפיקה חברה לנכסים ולבנין בע"מ (להלן: "החברה") ומותירה על כנו את הדירוג A2.il וקובעת אופק יציב.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
31/12/2025	יצ"ב	A2.il	6990154	ד'
31/12/2023	יצ"ב	A2.il	6990188	ו'
31/12/2025	יצ"ב	A2.il	6990196	ז'
30/06/2029	יצ"ב	A2.il	6990204	ח'
30/06/2029	יצ"ב	A2.il	6990212	ט'

שיקולים עיקריים לדירוג

- היקף פעילות משמעותי כאשר בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג סך שווי נכסי החברה ינוע בטווח של כ-10-11 מיליארד ש"ח. לצד זאת פרופיל עסקי בולט לחיוב הנתמך באיכות, היקף, ופיזור הנכסים והמקורות לשירות החוב על פני מספר אזורים גיאוגרפיים ומגזרי פעילות ומיצוב גבוה של נכסי הנדל"ן המניב בארה"ב ובישראל ובפרט באמצעות החזקתה בחברת גב ים, המאופיינים בשיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן ופיזור נרחב של שוכרים, התורמים לייצור הכנסות ותזרים פרמננטי יציבים לשירות החוב. נציין כי להערכתנו מכירת האחזקות בגב ים פוגעת בפרופיל העסקי של החברה, שכן הקטינה את החזקתה בנכסים איכותיים באמצעות החזקתה בגב-ים, אשר מדורגת Aa2.il באופק יציב.
- פיזור נכסי חלש לדירוג, בעיקר לאור נכס מרכזי, HSBC, המהווה חלק עיקרי מהיקף ה-NAV של החברה ובפרט לאור מימוש חלק ממניות גב ים ומכירת קניין קריית אונו. עם זאת, לטעמנו סיכון זה מתמתן לאור הערכתנו את סביבת הפעילות כחזקה, ולאור חוזקתו של השוכר העיקרי בנכס בנק HSBC כאמור.
- נזילות וגמישות הבולטות לחיוב ביחס לרמת הדירוג, כאשר בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יתרות הנזילות צפויות לנוע בהיקף של כ-1.8 מיליארד ש"ח ברמת הסולו כולל חברות בהן החברה מחזיקה ב-100%² אל מול פירעונות אג"ח סולו צפויים בשנים 2021-2022 בהיקף של כ-1.2 מיליארד ש"ח. שיעור המינוף ביחס לנכסיה המשועבדים צפוי להיות נמוך ולעמוד על כ-35%, המאפשר גמישות נוספת מנכסים אלה לצד היקף נכסים לא משועבדים הולם ביחס לסך נכסי החברה אשר בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג צפוי לנוע בטווח של כ-22%-25%.
- יחס מינוף חוב נטו ל-CAP נטו התומך בדירוג, כאשר לפי תרחיש הבסיס של מידרוג צפוי לנוע בטווח של כ-62%-64%. יחס זה צפוי להיות נמוך מכך בטווח הזמן הקצר ואף לרדת מתחת ל-60% לאור המימושים האחרונים שביצעה החברה, אך זאת תרם שימוש בתמורה אשר להערכתנו חלקה צפוי לשמש לרכישת נכס משמעותי אשר צפוי להוביל לשיעור מינוף של כ-62%-64%.

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.

² לא כולל יתרת מזומנים בנווה גד.

- תזרים FFO ויחס כיסוי חוב נטו אשר אינם הולמים את הדירוג כאשר בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג היקף ה-FFO צפוי לנוע בטווח של 75-85 מיליון ₪, היקף נמוך ביחס לדירוג ולאור כך יחס הכיסוי צפוי לנוע בטווח של 60-67 שנים, יחסים אשר הינם איטיים ביחס לדירוג.

תרחיש הבסיס של מידרוג מגלם את הפעולות האחרונות שביצעה החברה לאור דרישות חוק הריכוזיות הכוללות מימוש 16.8% מהחזקת החברה בגבי ירידה משליטה בה ופירעון מוקדם של סדרת אג"ח שהנפיקה ישפרו. כמו כן, החזקתה של החברה במהדרין טרם הוסדרה בהתאם לחוק הריכוזיות ולחברה מספר אופציות העומדות בפניה כגון: חלוקת מהדרין כדיבידנד בעין, רכישת המיעוט או מימוש חלקי או מלא של ההחזקה. תחת תרחיש הבסיס בחנו את האופציה לחלוקה בעין של החזקתה במהדרין חלף חלוקת דיבידנד במזומן ובכך תהיה צפויה לעמוד בדרישות החוק. בנוסף, הודעתה של החברה ביום 18.11.2019 על חתימת עסקת מכירת קניין קריית אונו במחיר של כ-538 מיליון ש"ח נכללה תחת תרחיש זה. כמו כן, תרחיש הבסיס מניח נטרול שחיקה בהיקף ההון העצמי בהיקף של כ-244 מ'₪ לאור תיקון תקן IAS 28, נטרול זה בוצע לאור הערכתנו כי התקן מגלם הפסד כפול בחברות כלולות. תרחיש הבסיס מגלם צפי להפעלת מנגנון המרה למניות IDGB בהתאם לפרסום החברה מיום 22.09.2019 ואף שליטה ואיחודה של IDBG בדוחותיה הכספיים של החברה. בהתאם לתרחיש הבסיס מידרוג צופה כי היקף גיוס האג"ח בשנת 2020 יהיה בדומה לגיוסי שנת 2019. לאור המימושים האחרונים כדוגמת חלק ממניות גביים ומכירת חלק החברה בקניין קריית אונו, תרחיש הבסיס מניח כי על מנת לשמור על היקפי הפעילות תפעל החברה לרכישת נכסים חדשים. בהתאם לתרחיש הבסיס בטווח הזמן הבינוני יחס האיתנות חוב נטו ל-CAP נטו צפוי להלום את דירוג החברה ולנוע בטווח של 62%-64%, היקף ה-FFO צפוי לנוע בטווח של 75-85 מיליון ש"ח ולהוביל ליחס כיסוי חוב נטו ל-FFO של כ-60-67 שנים, היקף תזרים נמוך ויחס כיסוי איטי ביחס לדירוג החברה. נציין כי תרחיש הבסיס אינו מניח חלוקת דיבידנד נוספת בשנת 2020 במידה והחברה תבחר בחלוקת דיבידנד בעין של מהדרין ובפרט לאור היתרות המשמעותיות מהמימושים הרבים. ככל שתתקיים חלוקה מעבר לתרחיש הבסיס יש בכך כדי להשפיע לשלילה על הדירוג.

אופק הדירוג

לאור המהלכים האחרונים שנקטה החברה לצמצום שכבות החזקה בחברות ציבוריות המהוות שכבה שלישית בהתאם לחוק הריכוזיות אי הוודאות פחתה. להערכתנו על החברה להשלים מהלכים נוספים משמעותיים בטווח הזמן הקצר-בינוני, אך בטווח הזמן הארוך, ובהיעדר שינוי משמעותי ביחס לתרחיש הבסיס של מידרוג או לחילופין השפעה רחבה יותר של קבוצת אידיבי אשר עשויה להשפיע לשלילה על דירוג החברה, אנו רואים את אופק הדירוג של החברה כיציב ולכן מוציאים את סדרות האג"ח של החברה מבחינת דירוג ומציבים אופק יציב.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- שיפור בהיקף התזרים מהפעילות השוטפת של החברה
- שיפור בפיזור הפעילות של החברה ובהיקפיה
- שיפור משמעותי ביחסי המינוף והכיסוי של החברה ושמירתם לאורך זמן

גורמים אשר יכולים להורדת הדירוג:

- אי שיפור ביחסי האיתנות וביחסי הכיסוי בדרך שאינה תואמת את תרחיש הבסיס
- ירידה משמעותית ביתרות הנזילות ביחס לצרכי שירות קרן האג"ח
- שינוי מבני כתוצאה מחוק הריכוזיות שישליך לשלילה על הדירוג באופן שאינו תואם את תרחיש הבסיס
- חלוקת דיבידנד בהיקפים משמעותיים באופן שאינו תואם את תרחיש הבסיס ואירועים אשר יהיה בהם כדי להשפיע על הפעילות העסקית של החברה

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

מימוש חלקי בגב ים משפיע לשלילה על איכות תיק הנכסים ועל הפרופיל העסקי של החברה, מנגד לחברה גיוון פעילות והיקפי פעילות בולטים ביחס לקבוצת ההשוואה

החברה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל וארה"ב. בישראל החברה מחזיקה בנכסי נדל"ן מניב הן באופן ישיר והן באמצעות מספר חברות בנות, כאשר העיקריות בהן: חברת "גב ים" עם שיעור אחזקה של כ-34.9% נכון ל-24.11.2019 וחברת "ישפרו" המוחזקת ב-100%. בסמוך למועד הדוח החברה מכרה כ-16.8% מהחזקתה בגב ים. מימוש זה מביא להוצאת גב ים מאיחוד והצגתה בדוחות כחברה כלולה. נדגיש, כי להערכתנו הפרופיל העסקי של החברה נפגע לאור מימוש חלקי בגב ים אשר להערכתנו משליך לשלילה הן על פיזור הנכסים והן על איכות ומיצוב הנכסים. בנוסף, מצבת הנכסים של גב ים מאופיינת בגידול עקבי וזאת ללא פגיעה בפרופיל הפיננסי, גורמים אשר השפיעו לחיוב על החברה. 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%). נציין כי, מכירת מניות גב ים כאמור מגדילה את החשיפה לנכס המרכזי HSBC ומצמצמת את הפיזור בנכסי החברה. בנוסף, החברה פועלת בתחום הייזום למגורים, פעילות אשר להערכת מידרוג מאופיינת בפרופיל סיכון גבוה יותר ביחס לנדל"ן המניב. כמו כן, לחברה שליטה בחברת "מהדרין", אשר פועלת בתחום החקלאות. לאור צמצום השכבות הנדרש בקבוצה עד לתום השנה הנוכחית, בהתאם לחלופות העומדות בפני החברה הכוללות חלוקת מהדרין כדיבידנד בעין, רכישת המיעוט או מימוש חלקי או מלא של החזקה, תרחיש הבסיס של מידרוג מניח חלוקה בעין של מניות מהדרין חלף חלוקת דיבידנד במזומן בשנת 2020. נכסי החברה מאופיינים בשיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן, למעט הנכס, טיבולי, בלאס וגאס, עם תפוסה של כ-73%, נכון ליום ה-30.06.2019. להערכתנו על אף הירידה בהיקף הפעילות לאור מימוש חלקי של מניות גב ים, היקף הפעילות, גיוון פעילות החברה וגיוון השוכרים תורמים לחיוב לפרופיל העסקי של החברה.

היקף תזרים FFO ויחסי כיסוי הבולטים לשלילה ביחס לדירוג אשר נפגעו בשל המימושים האחרונים, לצד יחסי איתנות הולמים לרמת הדירוג

נכון ליום ה-30.06.2019 יחס האיתנות חוב נטו ל-CAP נטו בדוחות המאוחדים הינו כ-3.63%³ יחס ההולם את הדירוג. נציין כי, יחס זה מושפע רבות מיתרות נזילות משמעותיות תחת סעיפי בטוחות סחירות ופיקדונות ז"ק במאזני החברה. מאז 01.07.2019 הודיעה החברה על מימוש כ-16.8% מהחזקתה בגב ים, בתמורה לכ-678 מ' ש"ח, תרחיש הבסיס מניח כי בטווח הקצר יתרות הנזילות מהמימוש הנ"ל יובילו להורדת יחסי המינוף נטו וכי בטווח הארוך חלק מתמורת המימוש תשמש לבצוע השקעות בהיקף משמעותי בנכסי נדל"ן מניב. מימוש מניות גב ים וירידה משליטה בה תגרום להוצאה מאיחוד של גב ים בדוחות הכספיים של החברה והצגתה כחברה כלולה. לפעולה זו מספר השפעות כאשר העיקריות בהן היא ירידה בהיקף המאזן, גידול נוסף ביתרות הנזילות של החברה וגידול בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות בהיקף הנע בטווח של כ-950 מ' ש"ח כולל הצפת ערך משמעותית לחברה לאור שיערוך ההשקעה. בהמשך למימוש גב ים, תרחיש הבסיס מניח גם השקעות משמעותיות בנכסים חדשים בטווח הבינוני-ארוך כאשר הרכישה תבוצע בחלקה באמצעות נטילת הלוואות בכירות על הנכסים. בנוסף, תרחיש הבסיס אינו מניח מימושים נוספים, למעט מימוש החזקה בגב ים ומכירת חלק החברה בקניין קריית אונן. בהתאם לכך, תרחיש הבסיס מניח כי יחסי האיתנות צפויים לנוע בטווח של 62%-64%. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחסי הכיסוי של החברה חוב נטו ל-FFO צפויים להיוותר איטיים מאוד ולנוע בטווח של כ-60-67 שנים בטווח התחזית. נציין כי ירידה משליטה בגב ים והצגתה כחברה כלולה מובילים לשחיקה משמעותית ביחסי הכיסוי ובהיקף ה-FFO הנובעת בעיקר מהצגתה של גב ים כחברה כלולה זאת בהשוואה ליחסי הכיסוי בדוחות המאחדים את גב ים אשר הושפעו לחיוב רבות מאיחודה של גב ים לאור היותה חברה בעלת פרופיל פיננסי בולט ויחסי כיסוי מהירים. נדגיש כי, תרחיש הבסיס אינו מניח חלוקת דיבידנדים במזומן בשנת 2020 במידה והחברה תחלק בעין את מניות מהדרין, זאת בפרט לאור יתרות הנזילות המשמעותיות העומדות

³ לאחר איחוד יחסי של "טיבולי" לאס וגאס.

ברשות החברה לאור המימושים המשמעותיים שבוצעו במהלך השנה.

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

בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג היקף יתרות הנזילות הצפוי בחברה, הכולל את היתרות בחברות בהן החברה מחזיקה ב-100%, צפוי לעמוד על כ-1.8 מיליארד ש"ח. יתרות אלה מושפעות בעיקר ממספר הנחות מרכזיות, בניהן, גידול ביתרות המזומן לאור מימוש החזקות גב ים, מכירת קניון קריית אונו וירידה בנזילות לאור תרחיש לרכישת נכסים חדשים ופירעון מוקדם של אג"ח ישפרו בהיקף של כ-131 מ'ש. להערכת מידרוג יתרת נזילות זו בולטת לחיוב ביחס לפירעון קרן האג"ח (ברמת הסולו) של כ-576 מ'ש בכל אחת מהשנים, 2020 ו-2021. בנוסף, לחברה גמישות פיננסית הבולטת לחיוב ביחס לרמת הדירוג, בעיקר לאור שיעור מינוף נמוך ביחס לנכסיה המשועבדים העומד על כ-27% וצפוי לנוע בטווח של כ-34%-35% בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג ועדין לבלוט לחיוב ביחס למידרוג החברה. גמישות נוספת מתאפשרת הודות לנכסי נדל"ן לא משועבדים אשר בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג צפויים לנוע בהיקף של כ-600 מיליון ש"ח ברמת הסולו (כולל הנכסים הלא משועבדים בישפרו, המוחזקת ב-100% על ידי החברה), לצד מניות לא משועבדות של חברות ציבוריות ופרטיות בהיקף של כ-1.7 מיליארד ש"ח, בעיקר מהחזקה בחברות גב-ים ונווה גד.

מטריצת הדירוג

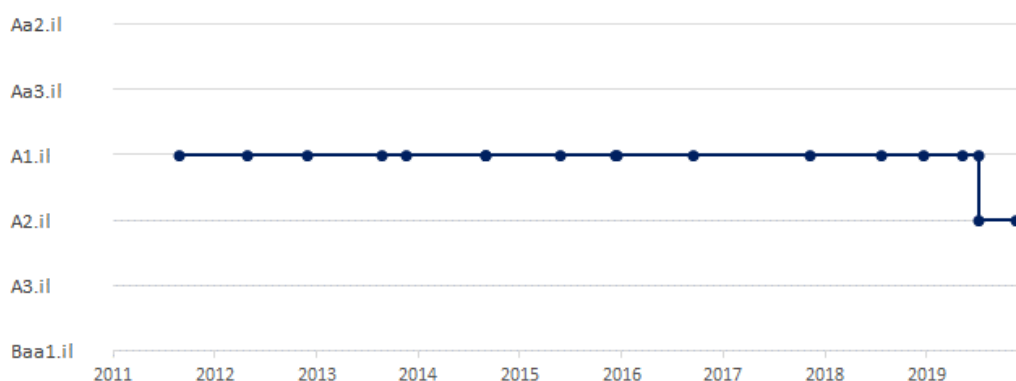
תחזית מידרוג		ליום 30.06.2019		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה [1,2]		
A.il		A.il		תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
Aa.il	10,000-11,000	Aa.il	16,558	סך מאזן (מש"ח)	פרופיל עסקי
A.il		Aa.il		איכות הנכסים, פיזור נכסים ושוכרים	פרופיל סיכון
A.il	64%-62%	A.il	63%	חוב פיננסי נטו / CAP נטו	
A.il	85-75	A.il	64	היקף FFO LTM (מש"ח)	
Ba.il	67-60	Ba.il	132	חוב פיננסי נטו / FFO LTM	
A.il	25%-22%	A.il	36%	שווי נכסי לא משועבד / סך מאזן	פרופיל פיננסי
Aa.il	35%-34%	Aa.il	27%	חוב פיננסי מובטח / נדל"ן להשקעה	
Aa.il	170%-150%	Aa.il	140%	יתרות נזילות ומסגרות אשראי / שירות קרן חוב לא מובטח לשנתיים מייצגות	
A2.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.
 [2] המדידה ליום 30.06.2019 הינה באיחוד חברת גב ים בדוחותיה המאוחדים של החברה בשונה מתחזית מידרוג המניחה ירידה משליטה.

אודות החברה

נכסים ובניין הוקמה במרץ 1961 כחברה פרטית והפכה ציבורית בשנת 1963. החברה מצויה בשליטת חברת השקעות דיסקונט בע"מ, מקבוצת אי די בי, 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 וממלא מקום המנכ"ל הינו מר אדוארדו אלשטיין.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[חברה לנכסים ולבנין בע"מ- דוחות קשורים](#)

[דירוג חברות נדל"ן מניב- דוח מתודולוגי, ינואר 2019](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

תאריך דוח הדירוג:	25.11.2019
התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:	11.07.2019
התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:	31.08.2011
שם יוזם הדירוג:	חברה לנכסים ולבנין בע"מ
שם הגורם ששילם עבור הדירוג:	חברה לנכסים ולבנין בע"מ

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 שיפוטה של מידרוג, כושר החזר אשראי הגבוה ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Aa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aa.il מציגים, על פי שיפוטה של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה מאד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
A.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים A.il מציגים, על פי שיפוטה של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Baa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Baa.il מציגים, על פי שיפוטה 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 שיפוטה 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 שיפוטה 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 שיפוטה 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 שיפוטה 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 שיפוטה 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").

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 וכאולה 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>