

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מעקב | פברואר 2020

אנשי קשר:

קובי רחמני
אנליסט בכיר, מעריך דירוג ראשי
kobir@midroog.co.il

סיגל יששכר, סמנכ"ל
ראש תחום מימון חברות
i.sigal@midroog.co.il

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

אופק דירוג: יציב	Aaa.il	דירוג סדרה
------------------	--------	------------

מידרוג מותירה על כנו דירוג Aaa.il לאגרות חוב (סדרה א') שהנפיקה עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ("עמידר" או "החברה"). אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
31.3.2028	יציב	Aaa.il	1143585	א'

שיקולים עיקריים לדירוג

מידרוג רואה בעמידר גוף הקשור למדינת ישראל ודירוג אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה במסגרת הסכם גיוס החוב נקבע על ידי מידרוג כשווה לסיכון המדינה (בסולם דירוג מקומי, סיכון הריבון הינו Aaa.il). מידרוג מעריכה זיקה גבוהה בין מדיניות הממשלה בתחום הדיור הציבורי לבין פעילות עמידר כזרוע ביצוע של תחום הדיור הציבורי בישראל. המדינה משפיעה במידה מהותית על מכלול פעולותיה ותקציביה של עמידר, תוך שמיצובה העסקי והפיננסי של עמידר נגזר במידה רבה מהסכמי הניהול הנחתמים מול המדינה ורשויותיה.

כמו כן, הדירוג נתמך בהסכם שנחתם ביום 14.12.2017 בין עמידר לבין ממשלת ישראל אשר מטרתו להסדיר רכישה של דירות למלאי הדיור ציבורי ("הסכם גיוס החוב"). במסגרת הסכם זה התחייבה המדינה להעביר לחברה את תשלומי אגרות החוב (סדרה א') וזאת בכפוף לעמידה של עמידר בתנאי ההסכם. עמידר התחייבה במסגרת ההסכם בין היתר לרכוש מכספי ההנפקה דירות לדיור הציבורי וזאת עד ליום 31.12.2019. על פי מידע שהתקבל מעמידר, החברה השלימה את רכישת הדירות מתוך כספי ההנפקה. כמו כן נדרשת החברה לרשום את הדירות שיירכשו במסגרת ההסכם על שם החברה וזאת לא יאוחר מיום 31.12.2021, נכון למועד דו"ח זה השלימה החברה רישומם של 74% מסך הדירות שנרכשו במסגרת ההנפקה.

מידרוג מדגישה עם זאת כי הדירוג אינו מניח שהסכם גיוס החוב מעמיד ערבות מדינה לטובת מחזיקי אגרות החוב או שהוא מהווה התחייבות של המדינה כלפי מחזיקי אגרות החוב, שלא באמצעות חברת עמידר. כמו כן, הדירוג אינו מניח כי במנגנון התשלומים בהסכם גיוס החוב יש משום לבודד את תשלומי המדינה שיועברו לעמידר לצורך שירות אגרות החוב מפני מצבה של עמידר, אלא שלהערכתנו, תשלומי המדינה נותרים חשופים לסיכון עמידר בתרחיש בו עמידר תחדל מלהתקיים כ"עסק חי".

מידרוג מעריכה בסבירות גבוהה כי המדינה תתמוך בהתחייבויותיה של עמידר, הערכה הנשענת על השיקולים הבאים: 1. מעמדה המבוסס של עמידר כזרוע במימוש מדיניות הרווחה והשיכון של ממשלות ישראל, והגדרתה כזרוע ביצוע של ממשלת ישראל לניהול הדיור הציבורי. עמידר הינה בעלת מוניטין ממושך בתפקידיה השונים בתחום הדיור הציבורי. לעמידר תשתית ארגונית ותפעולית לניהול מאגר הדיור הציבורי וכן ידע וניסיון נצבר ברכישת דירות למאגר הדיור הציבורי וניהולן עבור המדינה. 2. זיקה גבוהה בין החברה לבין המדינה הנובעת בעיקר מהיות המדינה הלקוח העיקרי, הרגולטור המפקח וכן הבעלים של החברה. היות וכך, המדינה מעורבת במרבית רבדי פעילות החברה ובעלת השפעה רבה עליהם. 3. הערכתנו לסבירות נמוכה להפרטת החברה בטווח הנראה לעין. 4. מידרוג מעריכה כי התנערות המדינה מהתחייבויותיה של עמידר תסב נזק תדמיתי משמעותי למדינה ותוביל לפגיעה באמון השוק, הכרוכה בנזק כלכלי לא מבוטל. נדגיש כי להערכת מידרוג, החשיבות הכלכלית והחיוניות של עמידר עבור מדינת ישראל ואזרחיה הינה נמוכה יחסית, וכשלעצמה אינה מסבירה את הערכתנו לתמיכה ממשלתית גבוהה בעמידר. יחד עם זאת, מידרוג מעריכה כי פגיעה מהותית במערך השירות לדיור הציבורי או בנכסי הדיור הציבורי עשויה לגרום תגובה ציבורית שלילית רחבה.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב מגלם את הערכת מידרוג ליכולתה של עמידר לעמוד בחלקה בהסכם גיוס החוב ולתמיכת המדינה בחברה למניעת אירוע כשל.

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- הפחתת מידת הסבירות שמידרוג מקנה לתמיכת המדינה בעמידר.
- היחלשות הזיקה והתלות ביחסים בין עמידר המדינה, לרבות שינוי במבנה הבעלות בחברה, וכן שינוי לרעה בתנאי הסכמי הניהול או ביטול הסכמי הניהול של החברה עם הממשלה.
- שינוי לרעה בהתנהלות עמידר במידה שתוביל להפרת הסכמים מול ממשלת ישראל.
- הרחבת מינוף החברה מעבר להיקף החוב שנקבע במסגרת הסכם הגיוס החוב ושלא בתנאים דומים לתנאי אגרות החוב.

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג**עמידר מהווה "זרוע ביצוע" של המדינה ומשרד השיכון במימוש מדיניות הממשלה בתחום הדיור הציבורי בישראל**

עמידר הוקמה בשנת 1949 במטרה לממש את מדיניות הממשלה בתחום הדיור הציבורי בישראל. בשנת 2014 הוכרה עמידר כזרוע ביצוע של הממשלה בתחום זה¹. נכון ליום 30.09.2019 מנהלת עמידר כ- 38.5 אלף דירות בתחום "דיור הקבע" הכולל את ניהול הרכוש הממשלתי ורכוש החברה. מתוך כך, כ-422 דירות המוגדרות כרכוש עמידר ופרזות המקורי, כ- 22.1 אלף דירות אשר הוחכרו לחברה מהממשלה וכ-16 אלף דירות בבעלות מדינת ישראל. עמידר מעסיקה כ-470 עובדים (נכון ליום 31.12.2019) ומערך סניפים התומך בניהול הדיור הציבורי. ניהול יחידות הדיור כולל את אחזקת הדירות, התקשרות עם הדיירים, אכלוס, גביית שכר דירה, פיתוח סביבתי ועוד. ניהול דירות הדיור הציבורי על ידי עמידר נעשה מכוח הסכם ניהול בין החברה לבין ממשלת ישראל, אשר חודש בשנת 2017 לתקופה של 5 שנים החל מיום 1 בינואר 2018 ומסדיר את מערכת היחסים בנוגע לניהול הנכסים. בנוסף לכך, מנהלת עמידר כ- 5,000 נכסים המצויים בבעלות רשות הפיתוח, וזאת מכח הסכם ניהול בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל אשר הוארך במהלך 2019 עד ליום 31.12.2021.

על אף מעמדה המבוסס של עמידר בתחום הדיור הציבורי בישראל, פעילותה של עמידר בניהול ורכישת דירות לדיור הציבורי אינה ייחודית וקיימים לה תחליפים מצד עסקים פרטיים. להערכתה של מידרוג, ההחלטה לפעול באמצעות חברה בבעלות ממשלתית חלף פעולה ישירה מול חברות פרטיות נובעת בעיקר בשל הרגישות הציבורית הגבוהה לתחום הדיור הציבורי, והפרופיל הפוליטי הגבוה של מדיניות הממשלה בתחום.

לממשלת ישראל השפעה מהותית על מצבה העסקי והפיננסי של עמידר והערכתנו לסיכון האשראי של החברה מתבססת על**סבירות התמיכה של המדינה בעמידר במידת הצורך**

משרד הבינוי והשיכון אחראי באופן ישיר לכ- 70% מהכנסות החברה במסגרת הסכם ניהול "דיור הקבע". יתר הכנסות החברה, מקורן בהסכם מול רשות מקרקעי ישראל (רשות ממשלתית) לניהול נכסי רשות הפיתוח וכן בשירותים שונים למשרדי ממשלה נוספים. ממשלת ישראל על משרדיה השונים וחברות בבעלותה אחראיות לכ- 95% מהכנסות החברה. ממשלת ישראל, בתפקידה כרגולטור בתחום הדיור הציבורי, מתווה עבור עמידר באמצעות הסכמי הניהול את תחומי פעילותה, היקפם, את הפרוצדורות והדרכים בהן פועלת החברה, את טיב והיקף ההשקעות ההוניות ובמידה רבה גם את רווחיותה. בכובעה כבעלים בחברה (100%), מעורבת המדינה בהתוויית אסטרטגיית הפעילות של עמידר ובבחירת הנהלת החברה והדירקטוריון. מעורבותה של המדינה במרבית רבדי הפעילות של החברה, לרבות ההתנהלות התקציבית של החברה, אינה מאפשרת לנו לבצע הערכת אשראי בסיסית לחברה (BCA), והערכתנו לסיכון האשראי של החברה מתבססת על הערכתנו לסבירות התמיכה של המדינה בעמידר במידת הצורך.

מידרוג מעריכה, על בסיס הזיקה הגבוהה הקיימת בין המדינה לעמידר וההשפעה המכריעה שיש למדינה על מצבה העסקי והפיננסי של עמידר, כי הימנעות מתמיכה של המדינה בעמידר או העדפת התחייבויותיה של הממשלה על פני התחייבויות עמידר בעת הצורך, עלולות בסבירות גבוהה להוביל לנזק תדמיתי משמעותי עבור המדינה. אמנם, להערכת מידרוג, פעילותה השוטפת של החברה הינה בעלת חשיבות כלכלית נמוכה יחסית, וחיוניות עמידר עבור מדינת ישראל ואזרחיה אינה גבוהה, וכשלעצמה אינה מסבירה את

¹ רשימת החברות הממשלתיות שהוכרו כזרוע ביצוע לתחומי התמחות - <https://mof.gov.il/Takam/TakamInstructions/HOD07030604010101.DOCX>

הערכתנו לתמיכה ממשלתית גבוהה בעמידר. ואולם, למרות שתחום הדיור הציבורי נוגע לפלח מצומצם באוכלוסייה, הוא בעל פרופיל ציבורי ופוליטי גבוה, ולהערכת מידרוג, פגיעה מהותית במערך השירות לדיור הציבורי או בנכסי הדיור הציבורי תגרור תגובה ציבורית רחבה. יש לציין כי בשנים האחרונות עמידר לא גייסה התחייבויות פיננסיות, פרט לגיוס אגרות החוב בשנת 2018 וכי טרם הוכחה נכונות המדינה לתמוך בהתחייבויותיה של עמידר.

במקביל להערכת הנכונות הגבוהה של המדינה לתמיכה בעמידר, מידרוג מעריכה את מידת החוזק הפיסקלי והמוסדי של מדינת ישראל כגבוהה ביותר, דבר שמחזק אף הוא את יכולת המדינה לתמוך בעמידר בעת הצורך. ככל שתחול הרעה במצבה הכלכלי של המדינה, והמדינה תהיה נתונה תחת לחץ כלכלי גבוה, גדל הסיכון כי המדינה תעדיף את התחייבויותיה שלה על פני תמיכה בחברה.

תוצאות פעילות החברה נגזרות במידה רבה מהסכמי הניהול עם המדינה, ומצביעים על מגמת שיפור התומכת בהמשך מעמדה המרכזי בתחום הדיור הציבורי

הכנסות החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 הסתכמו בכ-353 מיליון ₪ ובהשוואה לכ-343 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח התפעולי של החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 הסתכם, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד, בכ-28 מיליון ₪ וכלל גם הפרשה בסך של כ-9 מיליון ₪ הנובעת מעסקת פרזות. בנטרול השפעות חד פעמיות החברה שמרה על השיפור שחל בשנת 2018 בהכנסות וברווח התפעולי, פועל יוצא של הסכם הניהול החדש אשר נחתם מול המדינה בחודש ספטמבר 2017 והוביל לשיפור ברווחיות החברה נוכח שיפור בשיעור ומבנה העמלות המשולמות לחברה ע"י המדינה. לחברה השקעות פיננסיות לז"א בסך של כ-161 מיליון ₪, העומדות כנגד התחייבויות החברה לתשלום פנסיה מוקדמת והטבות נוספות לעובדים שפרשו, שיתרתן כ-90 מיליון ₪ ליום 30.09.2019 והתחייבויות נוספות כגון פיקדונות דיירים המוחזקים בידי החברה. בנוסף לחברה יתרת מזומנים והשקעות לז"ק (מאוחד) של כ-250 מיליון ₪ ליום 30.09.2019 (בנטרול כספי ההנפקה של אג"ח סדרה א). להערכתנו, תיק ני"ע של החברה מנוהל תחת מדיניות השקעות סולידית יחסית. בהתאם להחלטת הדירקטוריון בקשר עם ייעוד כספים מכספי החברה למטרת אחזקת מבנים ודירות בדיור הציבורי וביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית, הערכתנו היא כי היתרות הנזילות של החברה צפויות לשמש בחלקן למימון השקעות אלו.

המקור לשירות אגרות החוב הינו תשלומי המדינה לעמידר בהתאם להסכם גיוס החוב

תכליתו של הסכם גיוס החוב היא ליישם את מדיניות הממשלה להגדלת מאגר הדיור הציבורי ולממן זאת באמצעות גיוס ציבורי של אגרות חוב, תוך שהמדינה מעמידה את התקציב הנדרש לשם החזר אגרות החוב לפי לוח הסילוקין, ואילו עמידר משמשת כלי בידי המדינה לגיוס החוב ופרעונו. בהתאם להוראות הסכם גיוס החוב, שירות אגרות החוב אינו נתון לתזרימי המזומנים השוטפים של עמידר ואינו חשוף באופן ישיר למצבה העסקי והפיננסי. החל מחודש ספטמבר 2018 ועד ליום ה-30.9.2019 העבירה המדינה לעמידר סכום של 150 מ' ₪ לצורך הפרעונות השוטפים של האג"ח בהתאם להסכם הגיוס. כמו כן העבירה המדינה לעמידר סכום של 50 מ' ₪ נוספים לצורך העמדת קרן שמורה לטובת מחזיקי האג"ח בהתאם להוראות ההסכם.

מידרוג מדגישה כי הסכם גיוס החוב אינו מעמיד ערבות מדינה לטובת מחזיקי אגרות החוב או התחייבות לתשלום אגרות החוב מהמדינה כלפי מחזיקי אגרות החוב במקרה שבו עמידר תחדל מלהתקיים כ"עסק חי". עם זאת אנו מעריכים כי הממשלה עשויה בסבירות גבוהה למנוע תרחיש בו עמידר תחדל מלהתקיים כ"עסק חי" וזאת בהתאם להערכתנו לגבי סבירות התמיכה הגבוהה כמתואר לעיל. כמו כן, נכסיה של עמידר משועבדים בשעבוד שוטף כללי לטובת המדינה וכן למדינה קיימת זכות קיזוז כנגד התחייבויות של עמידר כלפי המדינה מכוח הסכם הניהול. עמידר מנהלת וכן מחזיקה בבעלותה נכסי דיור ציבורי, לרבות דירות דיור הקבע וכן גם חלק מהדירות שנרכשו מכספי גיוס אגרות החוב.

אודות החברה

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ("עמידר") הינה חברת המנהלת דיור ציבורי הגדולה בישראל. עמידר מנהלת במסגרת הסכם ניהול שנחתם מול ממשלת ישראל כ-38.5 אלף יחידות דיור ציבורי מתוכם 422 יח' דיור (נכון ליום 30.9.2019) בבעלות עמידר וחברות הבנות שלה. עמידר משמשת כדורע ביצוע של המדינה במימוש מדיניות הממשלה בתחום הדיור הציבורי בישראל. כמו כן החברה מנהלת כ-5,000 נכסים עבור רשות הפיתוח של רשות מקרקעי ישראל. חברה הינה חברה ממשלתית המוחזקת בשיעור של כ-100% על ידי מדינת ישראל. מנכ"ל עמידר הינו מר שאול גליקסברג ויו"ר החברה הינו מר עו"ד יעקוב (קובי) אמסלם.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ](#)
[דירוג מנפיק קשור למדינה - דוח מתודולוגי, יולי 2018](#)
[טבלת זיקות והחזקות](#)
[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)
 הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

17.02.2020	תאריך דוח הדירוג:
05.02.2019	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
19.02.2018	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	שם יוזם הדירוג:
עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל 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 וכאאלה 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>