

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

מעקב | מאי 2019

אנשי קשר:

חי ריעני, רו"ח
אנליסט, מעריך דירוג ראשי
Hay.riany@midroog.co.il

אופיר זלינגר, רו"ח
אנליסט בכיר, מעריך דירוג משני
Ophir.zelinger@midroog.co.il

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

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

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

מידרוג מותירה על כנו את דירוג המנפיק A1.il של חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"). אופק הדירוג יציב.

שיקולים עיקריים לדירוג

- היקף פעילות רחב, המתבטא בכ-1,436 יח"ד בביצוע ליום 31.12.2018, יחד עם צבר קרקעות משמעותי ביותר, תורמים לפרופיל העסקי של החברה. בנוסף, לחברה ותק וניסיון רב שנים, התורם למיצובה כאחת מהחברות המובילות בענף הייזום למגורים בישראל.
 - פעילות החברה בענף הייזום למגורים בישראל, ובפרט חשיפתה להאטה בענף בשנים האחרונות, משפיעה לשלילה על הדירוג. חשיפה זו מתבטאת, בין היתר, בשחיקה בקצב המכירות של החברה. כך, בשנת 2018 מכרה החברה כ-386 יח"ד בלבד, ירידה של כ-28% מהכמות שנמכרה בשנת 2017. עם זאת, פעילות החברה בתחום הנכסים המניבים (לרבות עסקאות BOT) ממתנת חשיפה זו. הרחבת הפעילות המניבה של החברה צפויה לתרום לפרופיל העסקי שלה.
 - יחסי איתנות התורמים לפרופיל הפיננסי של החברה. ליום 31.12.2018, לחברה היקף הון אשר בולט לחיוב לרמת הדירוג (לאחר התאמת עודפי שווי בגין נדל"ן להשקעה¹). יחס חוב ל-CAP מותאם² לאותו מועד מסתכם בכ-53% וצפוי להיוותר ברמה דומה בטווח הקצר-בינוני. בנוסף, לחברה צבר קרקעות היסטוריות בשווי גבוה באופן משמעותי מעלותן בספרים, המגלם פוטנציאל לשיפור משמעותי ביחסי המינוף ביחס לאמור.
 - יחסי הכיסוי של החברה הולמים את רמת הדירוג, כאשר יחס חוב ל-FFO מותאם³ לשנת 2018 הסתכם בכ-12 שנים אך צפוי להשתפר ולהסתכם בכ-11-9 שנים בטווח הבינוני-ארוך, בין היתר עקב גידול בהיקף התזרים מנכסים מניבים (לרבות עסקאות BOT).
 - לחברה שיעורי רווחיות הולמים לרמת הדירוג, כאשר שיעור הרווח הגולמי הצפוי מהצבר בביצוע בולט לחיוב ומסתכם ליום 31.12.2018 בכ-33%. יצוין, כי יחס זה צפוי להישחק מעט בטווח הבינוני-ארוך ולהסתכם בכ-23%-26%, בין היתר בשל שיעור הרווחיות הצפוי בפרויקט "אור ים" באור עקיבא, בו נמכרו בחודש פברואר 2019 כ-511 יח"ד מתוך 546 בפרויקט במכירה מוקדמת לעמית "חבר" ולקהל הרחב.
 - לחברה היקף משמעותי של נכסים לא משועבדים, ביניהם גם נכסים מניבים, התורם לגמישות הפיננסית. בנוסף, לחברה יתרות נזילות ומסגרות אשראי פנויות (שאינן לפרויקטים) בהיקף מספק לשירות החוב הלא-מובטח לזמן ארוך.
- תרחיש הבסיס של מידרוג של מניח**, בין היתר, התאמת עודפי שווי בגין נדל"ן להשקעה המוצג בדוחות הכספיים בעלות מופחתת. בנוסף, תרחיש הבסיס מניח השקעות בנכסים קיימים וחדשים בהיקף של כ-220-200 מיליון ש"ח. כמו כן, תרחיש הבסיס מניח מימוש קרקעות בהיקף של כ-170-190 מיליון ש"ח. מידרוג צופה בטווח הקצר-בינוני גידול של כ-45-65 מיליון ש"ח בחוב הפיננסי לאחר פירעונות וגיוסים. מידרוג מניח כי היקף ה-NOI מנכסים מניבים (לרבות עסקאות BOT) של החברה יעלה ויסתכם בכ-100-140 מיליון ש"ח לשנה בשנים 2019-2021. כמו כן, מידרוג מניח הפעלות פרויקטים בהיקף של כ-600-800 יח"ד לשנה בשנים 2020-2021. תרחיש הבסיס כולל חלוקת דיבידנדים בהתאם להערכת מידרוג.

¹ החברה מציגה נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים בעלות מופחתת. עודפי השווי הינם ההפרש שבין השווי ההוגן כפי שמוצג ע"י החברה בביאורים לדוחות הכספיים לבין העלות המופחתת.

² לאחר התאמות מידרוג בגין עודפי שווי נדל"ן להשקעה. יצוין, כי תחשיב יחס חוב ל-CAP לפי מידרוג שונה מתחשיב היחס על ידי הבנקים המממנים של החברה לצורך בחינת עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו תחת הסכמי המימון. ממידע שנמסר למידרוג, נכון ליום 31.12.2018, היחס כפי שמחושב על ידי הבנקים הסתכם בכ-52%.

³ לאחר התאמות מידרוג. כולל רווחי מעונות הסטודנטים.

מידרוג ערכה, בין היתר, תרחישי רגישות לשווי נכסים וקרקעות ולגובה תקבולים של החברה, לרבות שיעורי רווחיות ועיתוי השלמה ומכירה בפרייקטים השונים. כמו כן, מידרוג ערכה תרחישי רגישות לגבי הוצאות המימון של החברה, וזאת לאור עליה אפשרית בבסיסי הצמדה רלוונטיים לחברה (פרייסלמדד).

בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחס חוב ל-CAP צפוי להסתכם בטווח הקצר-בינוני בכ-52%-54% ולהלום את רמת הדירוג. יצוין, כי יחס זה אינו כולל התאמת עודפי שווי בגין נכסים המסווגים כמלאי בדוחות הכספיים, בהם צבר קרקעות היסטוריות בהיקף משמעותי ביותר. הכללת עודפי שווי אלה תביא ליחסי מינוף טובים יותר אשר יבלטו לחיוב לרמת הדירוג. יחס חוב ל-FFO צפוי להסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-9-11 שנים.

יצוין, כי מידרוג מניחה חידוש מסגרות האשראי הפנויות ושמירה על היקף מספק של יתרות נזילות ולא מסגרות פנויות ביחס לחוב הלא-מובטח לז"א של החברה בכל רגע נתון. אי-שמירה על היקפים מספקים עשויה לפגוע בדירוג החברה.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב משקף את הערכתנו, כי החברה תשמור על יציבות תזרימית מפרייקטים ומנכסיה המניבים, לרבות עסקאות BOT, וכן תשמור על היקף מספק של יתרות נזילות ולא מסגרות אשראי פנויות (שאינן לפרייקטים) ביחס לחוב הלא-מובטח לז"א.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- גידול פרמננטי משמעותי בפעילות המניבה של החברה, תוך שמירה על יחסים פיננסיים הולמים לדירוג

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- אי-שמירה על היקף מספק של יתרות נזילות ולא מסגרות אשראי פנויות ביחס לחוב הלא-מובטח לז"א של החברה
- פגיעה משמעותית בגמישות הפיננסית של החברה ולא ביחסי האיתנות
- חלוקת דיבידנדים או הלוואות בעלים בהיקפים שיפגעו באיתנות הפיננסית של החברה

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ - נתונים עיקריים

31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	
62%	63%	59%	57%	חוב ל-CAP
32%	29%	35%	38%	הון עצמי וזכויות מיעוט לסך מאזן בניכוי מקדמות
24%	21%	33%	37%	הון עצמי וזכויות מיעוט לסך מאזן
18	11	8	12	חוב ל-FFO מותאם
7	7	6	8	חוב ל-EBITDA

* החברה מיישמת את תקן IFRS 15 החל משנת 2017.

** החל משנת 2018, החברה מסווגת תזרימים מעסקאות BOT בדוחות הכספיים תחת תזרימים מפעילות השקעה, חלף פעילות שוטפת. ה-FFO לשנת 2018 מותאם בתוספת הרווח הנקי ממעונות הסטודנטים.

*** הנתונים המוצגים אינם כוללים התאמות בגין עודפי שווי נדל"ן להשקעה, המוצג בספרי החברה בעלות מופחתת.

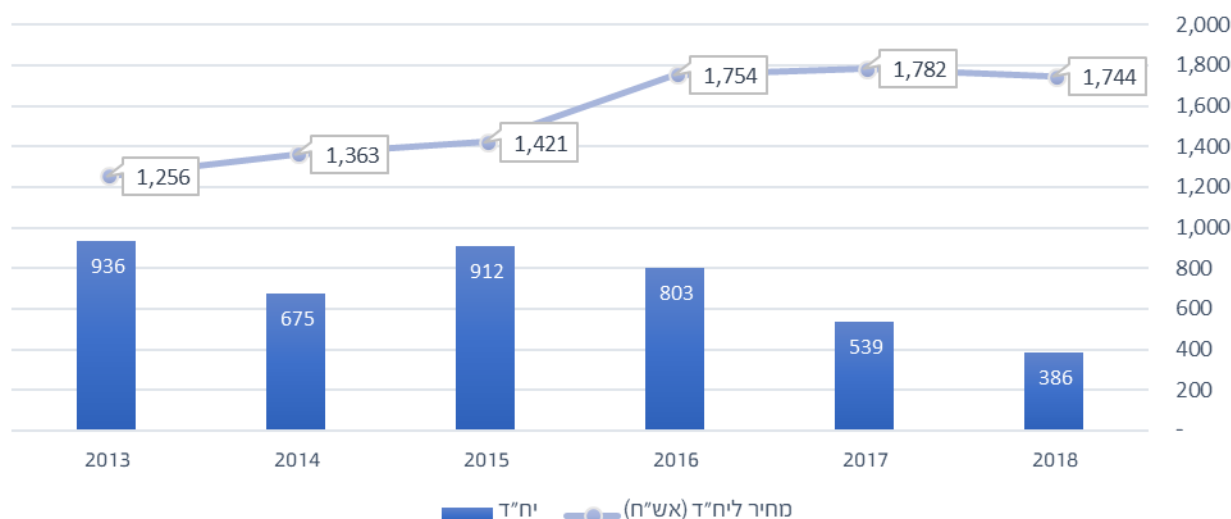
פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

היקף פעילות רחב וצבר קרקעות משמעותי, יחד עם מוניטין החברה וניסיונה הרב בתחום הייזום למגורים בישראל, תורמים לפרופיל העסקי שלה. מנגד, חשיפת החברה להאטה בענף משפיעה לשלילה על הדירוג

נכון ליום 31.12.2018, לחברה כ-1,436 יח"ד בביצוע בפיזור רחב בכ-11 ערים שונות (כ-18 פרויקטים שונים), וכ-1,407 יח"ד נוספות שהחברה צופה להפעיל במהלך 2019. בנוסף, לחברה צבר קרקעות היסטוריות בהיקף משמעותי המאפשר לה לפעול ללא תלות ברכישת קרקעות חדשות. בנוסף, לחברה מוניטין וניסיון רב בתחום הייזום למגורים בישראל, והיא ממוצבת כאחת מחברות הייזום המובילות בישראל. מיצוב זה תורם לפרופיל העסקי של החברה.

עם זאת, פעילות החברה בענף הייזום למגורים בישראל, ובפרט חשיפתה להאטה בענף בשנים האחרונות, משפיעה לשלילה על הדירוג. חשיפה זו מתבטאת, בין היתר, בשחיקה בקצב המכירות של החברה. כך, בשנת 2018 נמכרו כ-386 יח"ד בלבד, ירידה של כ-28% לעומת 2017 וכ-52% לעומת 2016. שחיקה זו משליכה לשלילה על יציבות הפעילות של החברה, ומשפיעה, בין היתר, גם על יחסי הכיסוי והמינוף של החברה.

טבלה 1: ניתוח מכירות



יצוין, כי בחודש פברואר 2019, דיווחה חברת האם שיכון ובינוי בע"מ על מכירת כ-511 יח"ד מתוך 546 יח"ד בפרויקט "אור ים" באור עקיבא, במסגרת מכירה לעמית "חבר" ולקהל הרחב.

בנוסף, הפעילות המניבה של החברה תורמת ליציבות הפעילות וממתנת את החשיפה למגמות שליליות בענף הייזום למגורים. יצוין, כי בכונת החברה להרחיב את היקף הפעילות המניבה (לרבות עסקאות BOT), כאשר היא צפויה להשלים הקמה של מספר נכסים מניבים בשנים 2019-2021, וכן להערכת מידרוג צפויה להשקיע בפרויקטים נוספים במהלך שנים אלה. הרחבת הפעילות המניבה צפויה לתרום לפרופיל העסקי של החברה.

לחברה יחסי איתנות הולמים לרמת הדירוג, ואף בולטים לחיוב לאור שווי כלכלי הגלום בנכסים שאינו מתבטא בדוחות הכספיים, בהם צבר קרקעות היסטוריות בהיקף רחב. תזרים יציב ויחסי כיסוי מהירים צפויים להמשיך להלום את רמת הדירוג

ליום 31.12.2018, לחברה היקף הון אשר בולט לחיוב לרמת הדירוג (לאחר התאמת עודפי שווי בגין נדל"ן להשקעה). יחס חוב ל-CAP מותאם לאותו מועד מסתכם בכ-53%. מידרוג צופה, כי בטווח הקצר-בינוני יחס זה יוותר בטווח של כ-52%-54%, גם לאחר גידול של כ-45-65 מיליון ש"ח בחוב הפיננסי וחלוקת הדיבידנד הצפויה, ככל שתהיה. יצוין, כי לחברה נכסים בעלי שווי כלכלי גבוה משמעותית ביחס לעלותם ההיסטורית, בהם צבר קרקעות היסטוריות בהיקף רחב ביותר. שווי זה אינו מתבטא בדוחות הכספיים של החברה ומגלם פוטנציאל לשיפור משמעותי ביחסי האיתנות ביחס לאמור.

לחברה תזרים יציב יחסית ויחסי כיסוי מהירים, כאשר יחס חוב ל-FFO מותאם לשנת 2018 הסתכם בכ-12 שנים. יחס זה צפוי להשתפר ולהסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-11-9 שנים. בין היתר, מידרוג מניחה כי הגידול הצפוי בהיקף התזרים מנכסים מניבים (לרבות עסקאות BOT) יתרום, במקביל ליציבות התזרימית, גם להיקף ה-FFO וליחסי הכיסוי, בפרט לאור כוונת החברה להגדלת מצבת הנכסים המניבים שלה.

שיעורי הרווחיות של החברה צפויים להמשיך להלום את רמת הדירוג, גם לאחר שחיקה צפויה מהפרויקטים בתכנון

ליום 31.12.2018, שיעור הרווח הגולמי הצפוי מפרויקטים בביצוע מסתכם בכ-33% ובולט לחיוב לרמת הדירוג. מידרוג צופה שחיקה קלה ביחס זה, כך שישתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-23%-26%, בין היתר לאור שיעור רווחיות נמוך יחסית בפרויקט "אור ים" באור עקיבא. בהקשר זה יצוין, כי בחודש פברואר 2019 מכרה החברה כ-511 יח"ד מתוך 546 יח"ד בפרויקט במכירה מוקדמת לעמית "חבר" ולקהל הרחב.

בנוסף, לחברה יעילות תפעולית בולטת לחיוב לרמת הדירוג, כאשר יחס הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות לסך הכנסות הסתכם בשנים 2016-2018 בכ-6%-8% בלבד.

יחסי גמישות ונזילות הולמים לרמת הדירוג, הנובעים בעיקר מהיקף משמעותי של נכסים לא משועבדים ומסגרות אשראי פנויות בהיקף מספק לשירות החוב הלא-מובטח לזמן ארוך

לחברה נכסים לא משועבדים (ללא רכוש קבוע, פרויקטים בביצוע ופרויקטים בתכנון) בהיקף משמעותי ביחס לחוב הלא-מובטח לז"א, אשר בולט לחיוב לרמת הדירוג. נכסים אלה, הכוללים בין היתר גם נכסים מניבים שאינם משועבדים, מאפשרים גמישות פיננסית, בין היתר על ידי נטילת מימון כנגד אותם נכסים. יצוין, כי עיקר הגמישות הפיננסית של החברה נובעת מהנכסים שאינם משועבדים, כאשר להערכת מידרוג, שיעור ה-LTV המשוקלל על הנכסים המשועבדים של החברה ליום 31.12.2018 אינו צפוי לאפשר גמישות משמעותית על-ידי מימון מחדש של נכסים משועבדים.

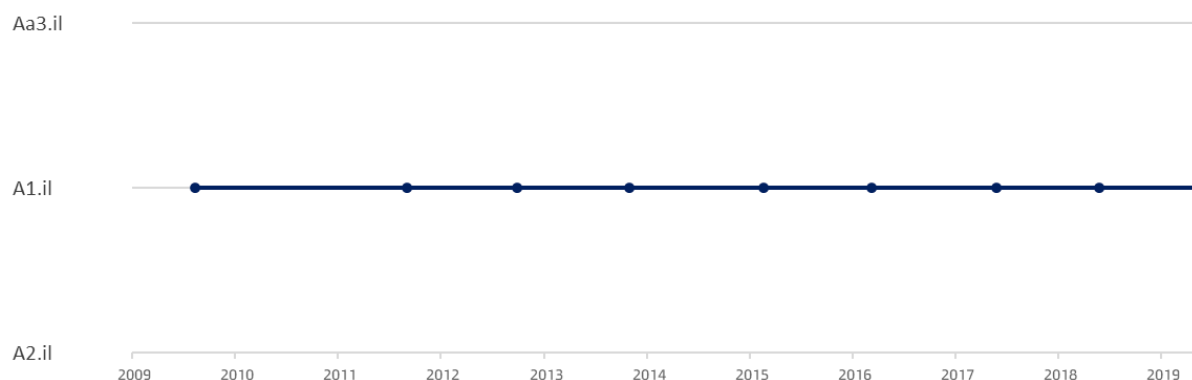
בנוסף, לחברה יתרות נזילות ומסגרות אשראי פנויות (שאינן לפרויקטים), בהיקף מספק ביחס לשירות החוב הלא-מובטח לז"א של החברה. יצוין, כי יתרות הנזילות של החברה נמוכות ביחס להיקף המסגרות הפנויות, וזאת לאור אופן ניהול הנזילות החברה, המתבסס לאורך שנים בעיקר על מסגרות אשראי. על כן, מידרוג מניחה כי החברה תמשיך לשמור על היקף מספק של מסגרות אשראי פנויות. כאמור, אי-שמירה על היקף מספק של מסגרות אשראי פנויות ולא יתרות נזילות, עשויה לפגוע בדירוג החברה.

ליום 31.12.2018, היקף החוב הלא-מובטח לז"א של החברה מסתכם לכרבע מסך החוב הפיננסי של החברה, וכולל מספר הלוואות מבנקים ומוסדיים, אשר נפרעות בהדרגה ומועדי פירעון הסופיים בשנים 2019-2023. להערכת מידרוג, החברה צפויה לשמור על היקף החוב הלא-מובטח לז"א הקיים במקביל לפירעונות.

אודות החברה

חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (לשעבר "חברת שיכון עובדים בע"מ"), הינה ה"זרוע היזמית" של קבוצת שיכון ובינוי בע"מ, שבשליטת מר נתי סיידוף החל מאוגוסט 2018. לחברה ניסיון של עשרות שנים בתחום הייזום, כאשר עיקר פעילותה בייזום למגורים בישראל. בנוסף, לחברה ניסיון רב בייזום, שיווק וניהול נכסי מסחר, תעשייה, משרדים ועוד.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ - דוחות קשורים](#)

[דירוג חברות נדל"ן יזום למגורים - דוח מתודולוגי, פברואר 2016](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

28.05.2019	תאריך דוח הדירוג:
31.05.2018	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
03.08.2009	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	שם יזום הדירוג:
שיכון ובינוי נדל"ן 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 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 ביעוץ 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>