

אפריקה ישראל מגורים בע"מ¹

מעקב | דצמבר 2021

אנשי קשר:

שמואל זוסמן

אנליסט, מעריך דירוג ראשי
shmuel.z@midroog.co.il

סיגל יששכר, סמנכ"ל

ראש תחום נדל"ן
i.sigal@midroog.co.il

¹ מר רון וייסברג מחזיק [בעקיפין] 12.25% מהון המניות של מידרוג בע"מ ומכהן כדירקטור במידרוג בע"מ. מר וייסברג מכהן כדח"צ בלפידות קפיטל בע"מ, השולטת בדניה סיבוס בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ, לפידות חלץ - שותפות מוגבלת וכן בסאני תקשורת סלולרית בע"מ וסאני אלקטרוניקה בע"מ. אין למר וייסברג כל נגיעה לדירוגים הנקבעים ע"י מידרוג בע"מ.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

אופק דירוג: יציב	A2.il	דירוג מנפיק ודירוג סדרות
------------------	-------	--------------------------

מידרוג מותירה על כנו דירוג A2.il למנפיק ולאגרות חוב (סדרות ג', ד' ו-ה') שהנפיקה אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה"). אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
ג'	1135698	A2.il	יציב	31.03.2022
ד'	1142645	A2.il	יציב	31.03.2025
ה'	1162825	A2.il	יציב	31.03.2027

שיקולים עיקריים לדירוג

- היקף פעילות רחב ומפוזר וצבר קרקעות מספק, יחד עם איכות ומיקומי הפרויקטים, תומכים בפרופיל העסקי של החברה. החברה מכרה לאחרונה בהיקפים משמעותיים כאשר היקף הכנסות החברה מפעילות ייזום לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2021 הסתכם בכ-1.3 מיליארד ש"ח, היקף בולט לחיוב ביחס לרמת הדירוג. למועד זה, לחברה כ-17 פרויקטים בשלב ההקמה או שהקמתם צפויה להתחיל בקרוב, כאשר פעילות החברה מתמקדת באזורי ביקוש. ברוב המוחלט של הפרויקטים שיעורי המכירות גבוהים ביחס לשיעורי הביצוע.
- פעילות החברה בענף הייזום למגורים בישראל, משליכה לשלילה על יציבות סביבת הפעילות שלה. חשיפה זו מתבטאת, בין היתר, בתנודות בקצב המכירות בענף, אשר עלול להיות מושפע מגורמים אקסוגניים בהתאם למדיניות הממשלה וכן מהשלכות כלכליות אפשריות.
- לחברה רמת מינוף גבוהה ביחס לדירוג, כאשר יחס חוב נטו ל-CAP נטו של החברה ליום 30.09.2021 עמד על כ-60%, ובהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, הוא צפוי לעמוד בטווח הקצר-בינוני בטווח 60%-65%.
- ליום 30.09.2021, שיעור הרווח הגולמי מפרויקטים בביצוע של החברה מסתכם בכ-17%. שיעור זה צפוי להשתפר בטווח הבינוני ולנוע בין 18%-22% היות והחברה מושפעת לחיוב מהעלייה במחירי הנדל"ן ולחברה צבר קרקעות שנקנו במחירים נמוכים ביחס לשוק היום. בהתאם לתרחיש הבסיס של מדרוג שיעור יחס הכיסוי EBIT להוצאות ריבית צפוי להסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-3.0-4.0 אשר נמוך ביחס לרמת הדירוג.
- מידרוג מעריכה את אופן ניהול הסיכונים של החברה כשמרני במידה בינונית, כאשר היעדר מדיניות פיננסית מוגדרת עלולה להשליך לשלילה על פרמטר המדיניות הפיננסית של החברה. כמו כן, החברה מחלקת דיבידנדים בהיקפים משמעותיים.
- מיצוב החברה כחברה מובילה לאורך השנים בענף הייזום למגורים בישראל, שאף בנתה בהיקפים משמעותיים עד לכדי שכונות מגורים שלמות, והינה בעלת היקפים משמעותיים של פרויקטים ופיזור רחב ביחס לקבוצת השוואה, תומך בפרופיל הסיכון, יחד עם ותק וניסיון החברה.

תרחיש הבסיס של מידרוג כולל, בין היתר, רכישת קרקעות בהתאם להערכות מידרוג, פירעונות חוב בהתאם ללוחות הסילוקין, וגיוסי חוב פיננסי בהתאם להערכות מידרוג. כמו כן, תרחיש הבסיס כולל השקעות וחילוצי הון עצמי ועודפים מפרויקטים, תזרים שוטף מנכסים מניבים וכן תשלומים שוטפים של החברה. מידרוג הניחה במסגרת תרחיש הבסיס חלוקת דיבידנד שוטפות על-ידי החברה. במסגרת תרחיש הבסיס, מידרוג ערכה, בין היתר, תרחישי רגישות המתייחסים לשווי תיק ני"ע של החברה, וכן היקפי ועיתוי תקבולים ותשלומים שוטפים.

יצוין, כי התאמות מידרוג לפרמטרים הפיננסיים כוללות, בין היתר, הוספת חלקה היחסי של החברה בחוב חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני יחד עם חלק החברה בתוצאות אותן חברות, וכן התאמת הערך הנקוב של אגרות החוב חלף ערכן בספרים.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב משקף את הערכתנו, כי החברה תשמור על היקף פעילות משמעותי, על רווחיות סבירה ועל רמת מינוף בטווח תרחיש הבסיס וכן תשמור על יתרות נזילות גבוהות יחסית למול צורכי שירות האג"ח לאורך זמן.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- שיפור לאורך זמן ביחס המינוף
- המשך עליה בשיעור הרווחיות ושיפור יחסי הכיסוי

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- הרעה במינוף של החברה מעבר לתחזית מידרוג
- פגיעה באיתנות ו/או בנזילות החברה, בין היתר, כתוצאה מחלוקת דיבידנדים מעבר להערכות מידרוג
- הרעה משמעותית בסביבת פעילות החברה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ - נתונים עיקריים, במיליוני ש"ח

30.09.2019	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2020	30.09.2021	
1,051	1,302	1,335	1,343	1,292	סך הכנסות מפעילות ייזום (LTM)
15%	16%	14%	14%	17%	שיעור רווח גולמי צפוי מפרויקטים בביצוע
1,972	1,993	2,242	2,251	2,132	חוב פיננסי
1,744	1,758	1,959	1,932	1,769	חוב פיננסי נטו
63%	61%	64%	62%	60%	חוב נטו ל-CAP נטו
4.1	5.4	2.3	3.7	6.1	EBITDA להוצאות ריבית

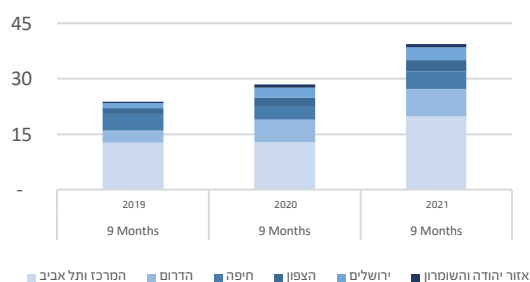
פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

חשיפת החברה לתנודתיות בענף הייזום למגורים בישראל משפיעה לשלילה על יציבות סביבת הפעילות שלה

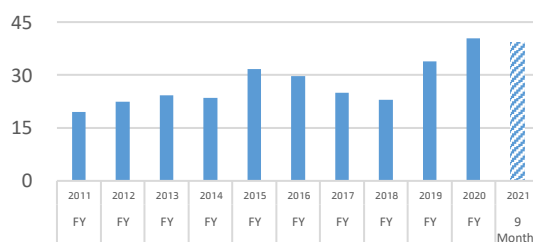
פעילות החברה בענף הייזום למגורים בישראל, ובפרט חשיפתה לתנודתיות בענף בשנים האחרונות, משליכה לשלילה על יציבות סביבת הפעילות שלה. חשיפה זו מתבטאת, בין היתר, בתנודתיות בקצב המכירות בענף, אשר עלול להיות מושפע מגורמים אקסוגניים בהתאם למדיניות הממשלה לרבות היקף הבניה הציבורית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, עידודים ותמריצים ממשלתיים לרוכשי דירות, הליכי תכנון ובניה, רישוי של פרויקטים וכד'. כמו כן, ענף הייזום חשוף למגוון פרמטרים כלכליים ובכללם שיעור הצמיחה במשק, הריבית, ושיעורי האבטלה. מחזור הפעילות הארוך בענף הייזום, הנובע מפער הזמן הממושך בין עיתוי ההשקעה בקרקעות לבין עיתוי מכירת הדירות מבטא סיכון ענפי אינהרנטי המשליך לשלילה על נראות ההכנסות ויציבותן.

ענף הנדל"ן למגורים מאופיין בשיעורי מכירות במגמת עלייה, כאשר בהתאם לנתוני הלמ"ס², עד לסוף הרבעון השלישי שנת 2021 נמכרו כ-39.4 אלף דירות חדשות, גידול של כ-39% ביחס לאותה תקופה בשנת 2020 וכ-65% ביחס לאותה תקופה בשנת 2019. עיקר הביקושים לדירות חדשות מתרכז בתל אביב ואזור המרכז, אשר מהווה כ-35% מסך המכירות עד לסוף הרבעון השלישי בשנת 2021 ביחס לכ-31% לאותה תקופה בשנת 2020 וכ-33% ביחס לאותה תקופה בשנת 2019.

תרשים 2: דירות חדשות שנמכרו, לפי מחוז באלפים



תרשים 1: דירות חדשות שנמכרו, לפי שנים באלפים



מקור: הלמ"ס עיבוד: מידרוג

היקף פעילות רחב ומפוזר וצבר קרקעות משמעותי, אשר יחד עם איכות הפרויקטים ומיקומם, תומכים בפרופיל העסקי

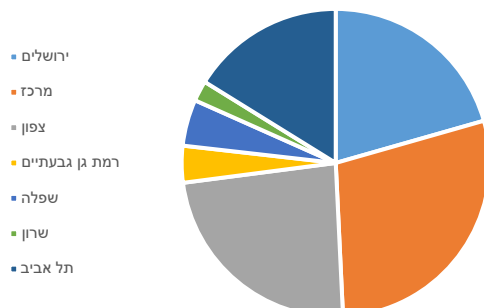
הכנסות החברה מפעילות ייזום לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2021 הסתכמו בכ-1.3 מיליארד ש"ח, היקף הבולט לחיוב ביחס לרמת הדירוג. היקף זה דומה למכירות בתקופה המקבילה אשתקד, אך גבוה באופן היסטורי לחברה. בנוסף, הפרויקטים שנפתחו במהלך שנת 2021 אופיינו במכירות מוקדמות (פריסייל) בהיקפים משמעותיים מאוד ולכן צפוי להכיר בהכנסות משמעותיות בטווח הבינוני בגין מכירות שבוצעו בשנה הנוכחית. בשנים 2022-2024 הכנסות החברה צפויות להמשיך לבלוט לחיוב ולנוע בטווח של 1,350-1,600, ובסמוך למועד דוח זה, לחברה כ-17 פרויקטים בשלב ההקמה או שהקמתם צפויה להתחיל בקרוב, הכוללים כ-1,600 יח"ד (חלק החברה). נכון ל-30.09.2021 ב-16 מתוך 17 מהפרויקטים בבנייה שיעור המכירות גובר על שיעור הבנייה ובחלק מהפרויקטים הפער היינו מהותי מאוד. להערכת מידרוג פער חיובי זה נובע מהמחזוריות החיובית בשוק הנדל"ן למגורים המאפיינת את התקופה האחרונה, וכן בשל מיקומי הפרויקטים של החברה באזורי ביקוש מרכזיים. הפרויקט המשמעותי ביותר היינו DUO בתל אביב אשר מהווה כ-60% מסך הרווחים הצפויים של החברה מתוך כל הפרויקטים בביצוע או שהקמתם צפויה להתחיל בקרוב ושיעור המכירות בפרויקט נכון ל-30.09.21 עמד על כ-42% טרם תחילת הבנייה, שיעור גבוה יחסית שיש בו לצמצם את סיכון החשיפה לפרויקט. ביתר הפרויקטים ניכר פיזור רחב של הרווחים.

לחברה צבר קרקעות בהיקף משמעותי עם צפי לכ-5,700 יח"ד (חלק החברה, כולל פרויקטים של פינוי בינוי), מתוך כך החברה מעריכה צפי התחלות בנייה של כ-2,700 יח"ד בשנים 2022-2024. הפיזור הגאוגרפי של החברה רחב, ומתמקד בעיקר באזורי ביקוש כאשר מתוך הנכסים בשלב בנייה ופרויקטים שבנייתם צפויה בטווח הקצר עד בינוני כ-21% בירושלים, 16% בתל אביב, 29% באזור המרכז. לחברה פרויקטים בטווח מחירים רחב בהתאם למיקום ורמת גימור.

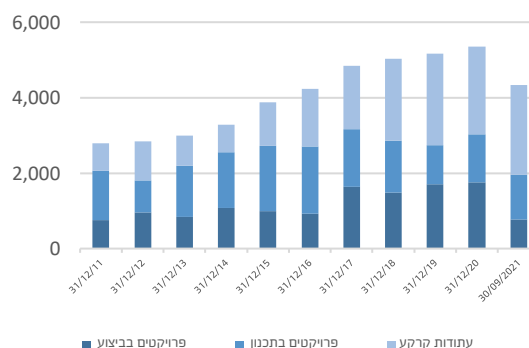
² הלמ"ס: "הכמות המבוקשת של דירות חדשות מא-יוני 2021", הודעה לתקשורת 13.09.2021

תרשים 4: פילוח גיאוגרפי עבור פרויקטים בשלב בנייה

ושבנייתם צפויה להתחיל עד סוף שנת 2024



תרשים 3: סה"כ יח"ד לפי שלב בנייה



הפרופיל הפיננסי של החברה מושפע מרמת מינוף גבוהה ביחס לדירוג, יחד עם שיעור רווחיות יחסית נמוכה

ביחס לדירוג

ליום 30.09.2021, יחס חוב נטו ל-CAP נטו של החברה הסתכם בכ-60%, זאת בהשוואה לכ-64% ליום 30.09.2020. הירידה ביחס המינוף בשנה האחרונה נבע ממשיכות הונויות הגוברות על השקעות חדשות וכן ממכירת שתי קרקעות. במהלך שנת 2021 אימצה החברה מדיניות חלוקת דיבידנדים בשיעור של 50% מהרווח הנקי. בהתאם להתאמות ולתרחיש הבסיס של מידרוג, הכולל, בין היתר, את תזרים החברה מפעילות שוטפת, השקעות בפיתוח עסקי וחלוקת דיבידנדים בהתאם להערכות מידרוג, יחד עם תרחישי רגישות, בין היתר, באשר להפסדים אפשריים מתגודות בתיק ניירות הערך של החברה, יחס חוב נטו ל-CAP נטו צפוי להסתכם בטווח הקצר-בינוני ב-60%-65%, המהווה רמת מינוף גבוהה ביחס לדירוג. יצוין, כי כפי שנמסר למידרוג על-ידי החברה, החברה צופה ירידה ביחסי המינוף ואף תפעל לצורך הורדתם ולשמירה על יחסי מינוף הולמים לרמת הדירוג.

להערכת מידרוג, שיעור הרווח הגולמי של החברה צפוי לעלות בטווח קצר-בינוני היות והחברה מושפעת לחיוב מהעלייה במחירי הנדל"ן, עם עלייה של כ-8% במדד מחירי דירות חדשות ב-12 חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2021, על פי נתוני הלמ"ס³, כאשר לחברה צבר קרקעות שנקנו במחירים נמוכים ביחס לשוק היום. הרווח הגולמי הממוצע של החברה בפעילות הייזום עמד על כ-16% בשנים 2019-2020. ליום 30.09.2021, שיעור הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים בביצוע של החברה מסתכם בכ-17%. יצוין, כי שיעור זה מושפע, בין היתר, מפרויקטים במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן", המאופיינים בשיעורי רווחיות נמוכים יחסית, ומנגד בהוצאות שיווק וצורכי הון עצמי נמוכים יחסית. לאור האמור מידרוג צופה ששיעור הרווחיות יעלה, וינע בין 18%-22%. בתוך כך הרווחיות תושפע לחיוב מפרויקט DUO בתל אביב שבו צופה החברה שיעור רווחיות של כ-30%.

בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג יחס הכיסוי EBIT להוצאות ריבית צפוי להסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-3.0-4.0 הנמוך לרמת הדירוג.

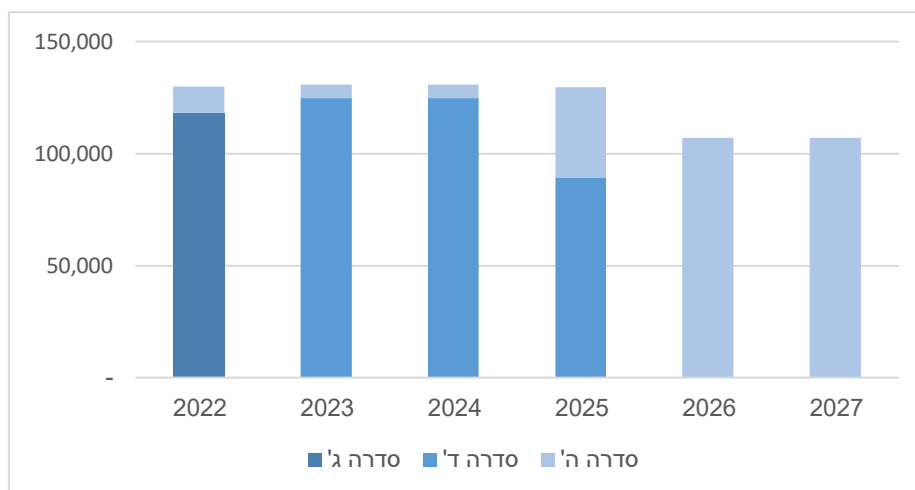
עומס סילוקין גבוה יחסית אולם לחברה ניהול נזילות מספק

לחברה עומס פרעונות אג"ח בהיקף של כ-130 מ' ש"ח לשנה בשנתיים הקרובות. מידרוג מעריכה את אופן ניהול הסיכונים של החברה כשמרני במידה בינונית, כאשר ניהול יתרות הנזילות והיערכות החברה לקראת פירעונות אג"ח הינם מספקים. מנגד, היעדר מדיניות פיננסית מוגדרת עלולה להשליך לשלילה על פרמטר המדיניות הפיננסית של החברה, והערכת מידרוג מסתמכת, בין היתר, על התנהלות החברה לאורך השנים וכן על שיחות עם הנהלת החברה.

³ הלמ"ס: "שינוי במחירי שוק הדיור - נובמבר 2021" הודעה לתקשורת 15.12.2021

להערכת, יתרות הנזילות של החברה צפויות להמשיך ולהיות מספקות ביחס לצרכי שירות אגרות החוב, כאשר יתרות הנזילות ליום 30.09.2021 הסתכמו בכ-363 מיליון ש"ח, מתוכם תיק ני"ע סחירים בשווי של כ-126 מיליון ש"ח. יצוין, כי האמור אינו כולל יתרות יתרות זכות בפרויקטים אך טרם נמשכו בפועל נכון למועד המאזן.

לוח סילוקין אגרות חוב, 30.09.2021 (אש"ח)



שיקולים נוספים לדירוג

החברה קיבלה הטבה דירוגית לאור רמת פיזור הפרויקטים הגבוהה של החברה ביחס לקבוצת ההשוואה ולאור מיצובה כחברה מובילה לאורך השנים בענף הייזום למגורים בישראל, בעלת היקפים משמעותיים של פרויקטים, לרבות בניית שכונות מגורים שלמות, באופן התומך בפרופיל הסיכון, יחד עם ותק וניסיון החברה.

מטריצת הדירוג

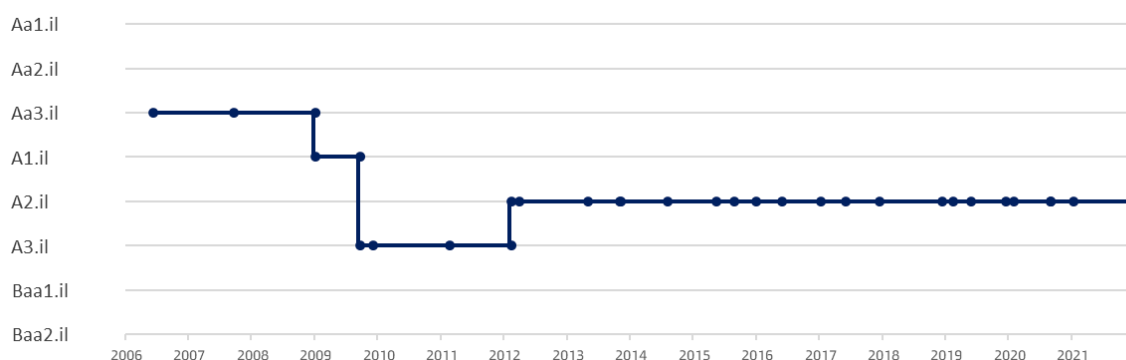
תחזית מידרוג		ליום 30.09.2021		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה ^[1]		
Baa.il	---	Baa.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
Aa.il	1.15-1.35	Aa.il	1.3	סך הכנסות מפעילות ייזום (מיליארדי ש"ח) - LTM	פרופיל עסקי
Aa.il	---	Aa.il	---	איכות הפרויקטים, פיזור פעילות, צבר קרקעות וותק וניסיון המנפיק	
Baa.il-A.il	22%-18%	Baa.il	17%	שיעור רווח גולמי יזמי	רווחיות
A.il	65%-60%	A.il	60%	חוב פיננסי / CAP	פרופיל פיננסי
A.il	3.0-4.0	Aa.il	6.1	EBIT / הוצאות ריבית	
A.il	---	A.il	---	מדיניות פיננסית	
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.

אודות החברה

החברה עוסקת בייזום פרויקטים למגורים בישראל ומהווה זרוע הייזום בישראל של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ. החברה הוקמה בשנת 1960, והחל מיולי 2006 מניותיה נסחרות בבורסה לני"ע בתל-אביב. מאז הקמתה, החברה פועלת בייזום והקמה של שכונות מגורים, בעיקר באזורי ביקוש, ובשנים האחרונות החלה החברה בייזום פרויקטי התחדשות עירונית ופרויקטים במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן". בחלק מהפרויקטים של החברה, הקבלן המבצע הינו דניה סיבוס בע"מ, שהינה חברה בשליטת בעל השליטה בחברה.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[אפריקה ישראל מגורים בע"מ - דוחות קשורים](#)

[דירוג חברות ייזום למגורים - דוח מתודולוגי, מאי 2020](#)

[התאמות לדוחות כספיים והצגת מדדים פיננסיים מרכזיים בדירוג תאגידים - דוח מתודולוגי, מאי 2020](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

תאריך דוח הדירוג:	28.12.2021
התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:	29.12.2020
התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:	04.06.2006
שם יוזם הדירוג:	אפריקה ישראל מגורים בע"מ
שם הגורם ששילם עבור הדירוג:	אפריקה ישראל מגורים 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 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 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 וכאאלה הם מהווים חוות דעת ביחס לסיכויי אשראי של מנפיקים וכן של התחייבות פיננסית 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 בייעוץ 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 ויהיה 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 נגרם בקשר לנכס פיננסי מסוים, בין השאר אך לא רק, כתוצאה או בקשר עם רשלנות (להוציא מרמה, פעולה בוזזת 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>