

אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

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

אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

אופק דירוג: יציב	Baa1.il	דירוג סדרה/ מנפיק
------------------	---------	-------------------

מידרוג מותירה על כנו דירוג Baa1.il באופק יציב לאלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ (להלן: "החברה") ודירוג זה לאגרות חוב (סדרה א') שהנפיקה החברה. אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
סדרה א'	1165588	Baa1.il	יציב	31.12.2026

שיקולים עיקריים לדירוג

- ענף הייזום למגורים בישראל בו פועלת החברה מאופיין בחשיפה לתנודות הנובעות ממדיניות הממשלה בשוק הדיור ובשינוק הקרקעות וכן לתנודות הנובעות מהשפעות אקסוגניות על הביקוש לדירות מגורים, ובהתחשב במחזור הפעילות הארוך בענף הייזום, כל אלו משפיעים לשלילה על יציבות סביבת הפעילות.
 - החברה מציגה כיום פיזור מוגבל של הפעילות עם שני פרויקטים פעילים ו-3 פרויקטים שמתוכננים להתחיל בשנת 2022, כך שהיקף ההכנסות השנתי ממכירת דירות לשנת 2021 צפוי לעמוד על 280-300 מיליון ₪ ולהישחק במהלך שנת 2022 ו-2023 לטווח של 230-270 מיליון ₪ לשנה, אשר נמוך ביחס לרמת הדירוג. לחברה צבר קרקעות משמעותי הכולל 7 מתחמי קרקע, באזורי ביקוש. בנוסף, במהלך שנת 2021 רכשה החברה זכויות ב-5 פרויקטים של פינוי בינוי אשר עשויים להגדיל את הכנסות החברה בטווח הזמן הארוך.
 - יחס הכיסוי EBIT מימון, אשר בלט לחיוב בשנים האחרונות ונע בין 3-4 צפוי להיחלש משמעותית בשנה-שנתיים הקרובות ולנוע בטווח של 1-2. השחיקה נובעת מקיטון של ה-EBIT עם סיום המכירות בפרויקטים בביצוע, לצד גידול בהוצאות מימון בעקבות השקעות. שיעור המינוף חוב נטו ל-CAP נטו צפוי לנוע בטווח של 62%-65% הבולט לחיוב ביחס לרמת הדירוג.
 - לחברה הנהלה מנוסה המשמשת בתפקידה מזה מספר שנים, לצד בעלי שליטה שהינם בעלי ניסיון עשיר בענף הנדל"ן.
 - מידרוג אינה צופה חלוקת דיבידנדים לבעלת השליטה קרן ג'יי.טי.אל.וי 2 (להלן: "הקרן"), ובהתאם לדברי החברה עודפי הפעילות והתזרים מיועדים בעיקרם להרחבת מצבת הפרויקטים וצבר הקרקעות. יחד עם זאת לאור העובדה שהחברה התאגדה בישראל בדצמבר 2019 והקרן שולטת בחברה משנת 2020, מידרוג תבחן את המדיניות הפיננסית לאורך זמן.
 - בנוסף להחזקת כ-90% בחברה, הקרן מחזיקה 17.05% מהון המניות המונפק והנפרע ו-22.55% מזכויות ההצבעה בחברת אחים דוניץ בע"מ (להלן: "דוניץ", Baa1.il באופק יציב). במאי 2021 קיבלה דוניץ מהקרן הצעה לביצוע עסקה לרכישת של הזכויות בחברה בעסקת החלפת מניות. העסקה בין החברות נבחנת כעת בידי וועדה בלתי תלויה שמינה דירקטוריון דוניץ ואין וודאות מלאה באשר להשלמתה, ולכן לא נלקחה במסגרת תרחיש הבסיס לדירוג.
- תרחיש הבסיס של מידרוג מניח**, בין היתר, השקעה בפרויקטים, לקיחת הלוואה כנגד קרקע, פרעון שוטף של האג"ח, מכירת יתרת מלאי יח"ד גמורות במהלך השנה הקרובה, משיכת עודפים מפרויקטים שבביצוע ופתיחת שלבים/פרויקטים חדשים בהתאם למידע שהועבר למידרוג ותחת תרחישי רגישות של רווחיות ועיתוי.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב משקף את הערכת מידרוג כי החברה תמשיך לפעול בשנות התחזית בהיקפים דומים להיקף הפעילות הנוכחי, תוך שמירה על שיעורי הרווחיות והמינוף הקיימים.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- הגדלה משמעותית של היקף הפעילות תוך שמירה על שיעורי הרווחיות ויחסי המינוף והכיסוי הקיימים

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- ירידה ברווחיות והאטה בהתחלות של פרויקטים חדשים מעבר לתרחישי הרגישות שנלקחו בתרחיש הבסיס
- עלייה בשיעור המינוף הכולל של החברה מעבר לתרחיש הבסיס

אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ - נתונים פיננסיים עיקריים, במיליוני ₪

31.12.2018	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2020	30.09.2021	
324	361	264	335	206	סך הכנסות מפעילות ייזום
24%	23%	23%	21%	24%	שיעור רווח גולמי מפעילות הייזום
279	512	371	341	381	חוב פיננסי, נטו
58%	68%	58%	56%	56%	חוב נטו ל- CAP נטו
4.6	5.0	4.0	4.4	4.9	EBIT להוצאות ריבית-LTM

המדדים הפיננסיים מחושבים לפי התאמות מידרוג בהתאם למתודולוגיה: "התאמות לדוחות כספיים והצגת מדדים פיננסיים מרכזיים בדירוג תאגידים, מאי 2020"

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

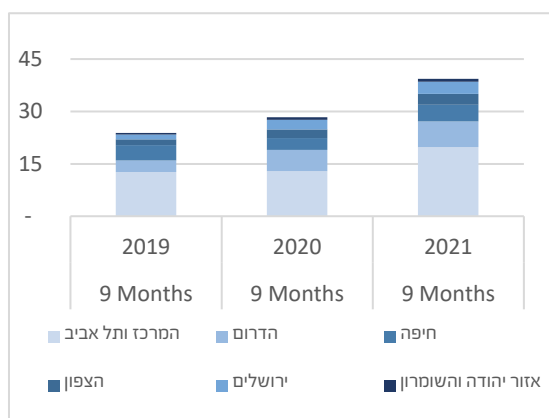
חשיפת החברה לתנודתיות בענף הייזום למגורים בישראל משפיעה לשלילה על יציבות סביבת הפעילות שלה

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.

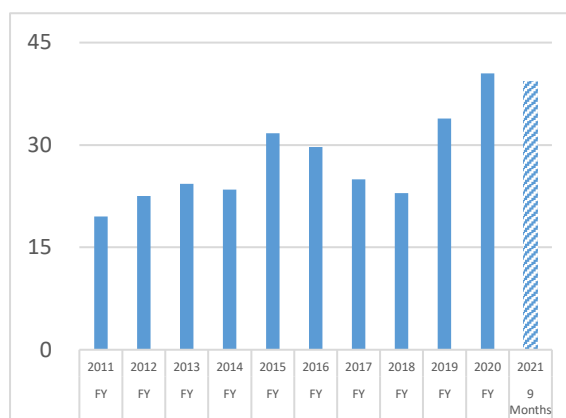
עם זאת ענף הנדל"ן למגורים מאופיין בשיעורי מכירות במגמת עלייה, כאשר בהתאם לנתוני הלמ"ס¹, עד לסוף הרבעון השלישי שנת 2021 נמכרו כ-39.4 אלף דירות חדשות, גידול של כ-39% ביחס לאותה תקופה בשנת 2020 וכ-65% ביחס לאותה תקופה בשנת 2019. עיקר הביקושים לדירות חדשות מתרכז בתל אביב ואזור המרכז אשר מהווה כ-35% מסך המכירות עד לסוף הרבעון השלישי בשנת 2021 ביחס לכ-31% לאותה תקופה בשנת 2020 וכ-33% ביחס לאותה תקופה בשנת 2019.

¹ הלמ"ס

תרשים 2: דירות חדשות שנמכרו, לפי מחוז באלפים



תרשים 1: דירות חדשות שנמכרו, לפי שנים באלפים



מקור: הלמ"ס עיבוד: מידרוג

היקף פעילות נמוך ממותן בחלקו מצד התמקדות באזורי ביקוש וצבר קרקעות משמעותי

צבר הפרויקטים הפעילים של החברה כולל שני פרויקטים, כאשר בטווח הקצר בינוני צפוי תחילת בנייה של שלושה פרויקטים נוספים. היקף המכירות השנתי של החברה, המחושב עפ"י תקן IFRS15, לשנת 2021 צפוי לעמוד על כ-280-300 מיליון ₪ לעומת ממוצע בין השנים 2018-2020 של כ-340 מיליון ₪. בשנים 2021-2023 צפויה שחיקה נוספת לכ-230-270 מיליון ₪, אשר נמוך לרמת הדירוג.

מיעוט הפרויקטים חושף את החברה באופן מוגבר לתנודתיות, לסיכונים ביקוש ולסיכונים הקמה ובכך משליכים לשלילה על פרופיל הסיכון. סיכון זה מתמתן במידה מסוימת לאור זאת שהחברה פועלת באזורי הביקוש - ירושלים, תל-אביב, אזור המרכז ואזור השרון, ומציגה שיעורי מכירות גבוהים ביחס לשיעורי הביצוע.

שני הפרויקטים הפעילים בחברה כוללים כ-150 יח"ד בשכונת בית וגן בירושלים ובשכונת הארגזים בתל אביב, כאשר נכון ליום 30.09.2021 שיעור המכירות היינו 87%-37%, בהתאמה ביחס לשיעור ביצוע ההנדסי של 68%-35%, בהתאמה, כך ששיעור המכירות גובר על קצב הבנייה. החברה נהנת כיום ממגמה חיובית של ביקושים גבוהים מאוד לדירות מגורים בייחוד באזור המרכז, וממגמה של עליית המחירים של דירות חדשות. בהתאם לדברי החברה, במהלך שנת 2022 צפויה תחילת בנייה של 3 פרויקטים נוספים ביפו, חיפה, וראשון לציון עם יח"ד בסך כולל של כ-780 יח"ד (חלק החברה כ-323).

לחברה צבר קרקעות בהיקף משמעותי ביחס להיקף הפעילות כיום, הכולל 7 מתחמי קרקע שיהיו זמינים לבנייה בטווח הזמן הבינוני-ארוך, באזורי ביקוש, לרוב במרכז. אלו כוללים מתחם המהווה שלב עתידי לפרויקט קיים של החברה בשכונת הארגזים בתל אביב, שני מתחמים למגורים בת"א (קרקע ברח' רוטשילד, קרקע ברחוב אלנבי), פרויקט משרדים באור יהודה, פרויקט שמשלב מגורים ומסחר בראשון לציון, קרקע חקלאית בהוד השרון וזכות ייזום לקרקע ברמת השרון כאשר במרבית הנכסים החברה מחזיקה ביחד עם שותפים. במהלך שנת 2021 החברה נכנסה לתחום הפינוי בינוי ורכשה זכויות לפרויקט ניצנה בבת ים הכולל מעל 2,000 יחידות דיור, וכן רכשה את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של קבוצת ביתא בע"מ שהינה קבוצה בתחום הפינוי בינוי המקדמת ארבעה פרויקטים בירושלים, חיפה ותל אביב המצויים בהליכי הרשמות ותכנון.

צפי לשחיקה בשיעורי הרווחיות בשל תמהיל הפרויקטים; האיתנות פיננסית בולטת לחיוב לרמת הדירוג

לאורך זמן רווחיות החברה עשויה להיות תנודתית, כפועל יוצא של תמהיל הפרויקטים בהתחשב במחזור הפעילות הארוך של פרויקטי הייזום ובמידת הפיזור של הפרויקטים. החברה הציגה שיעור רווחיות גולמית ממוצע של כ-23% בין השנים 2018-2021 אשר בולט לחיוב. החברה עלולה להציג שחיקה משמעותית בשיעור הרווחיות בשנים 2022-2023, לטווח של 16%-18%, כתוצאה מתמהיל פרויקטים, ובפרט סיום פרויקט בשכונת הארגזים בתל אביב עם שיעור רווחיות גבוה ותחילת פרויקט חדש של מחיר למשתכן ביפו ופרויקטים נוספים בשיעורי רווחיות נמוכים בהשוואה לעבר. מידרוג כוללת בפרויקטים בביצוע גם פרויקטים/שליבים נוספים שהקמתם

צפויה להתחיל ומאפשר ספיגת אירועים חריגים במקרה של פגיעה מסוימת בהכנסות או גידול בהוצאות (מידרוג בוחנת את שיעור הרווחיות ברמת הפרויקט הסגור, ולצרכי השוואתיות מנטרלת את הוצאות המימון).

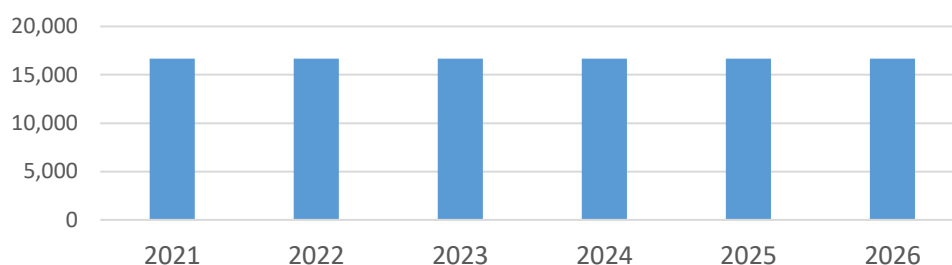
לחברה איתנות פיננסית טובה לרמת הדירוג. כך שיעור המינוף חוב נטו ל-CAP נטו המשתקף מהדוחות הכספיים עומד על כ-56%. בהתאם לתרחיש הבסיס, הכולל בין היתר משיכת עודפים וביצוע השקעות בפרויקטים, מכירת מלאי דירות, מימון קרקע, פרעונות אג"ח, והוצאות בגין הניהול השוטף של העסק, מידרוג מעריכה כי שיעור המינוף לאורך זמן ינוע בטווח של 62%-65%.

יחס הכיסוי EBIT להוצאות ריבית בשנים קודמות נע בין 3-4 ובלט לחיוב ביחס לדירוג. יחס זה נשחק באופן מהותי וצפוי לעמוד על כ-1.75 בשנת 2021 ולנוע בטווח הבינוני בין 1-2, אשר נמוך ביחס לרמת הדירוג. השחיקה נובעת מקיטון ה-EBIT עם סיום של פרויקטים, לצד גידול בהוצאות מימון בעקבות השקעות.

עודפי הפעילות בשנים הקרובות מיועדים בעיקר להרחבת הפעילות תוך הגבלת שיעור החלוקה ושיעור המינוף

הטרק רקורד של פעילות החברה במבנה הבעלות הנוכחי הוא קצר, לאור זאת שהשליטה בחברה נרכשה על ידי הקרן במהלך שנת 2020. הרכישה בוצעה מאמצעים עצמיים של הקרן וללא שימוש במימון חיצוני, כדי לשמש כזרוע השקעות בייזום. בהתאם לנמסר למידרוג, בעלת השליטה אינה צופה חלוקות דיבידנד בשנים הקרובות, ועודפי הפעילות והתזרים מיועדים בעיקרם להרחבת מצבת הפרויקטים וצבר הקרקעות של החברה, תוך שמירה על שיעור מינוף שלא יעלה על 65%-70%. בנוסף, כלל העודפים שנצברו טרם שינוי המבנה אינם מוגדרים כ"רווחים הניתנים לחלוקה", ולפיכך ככל ובעתיד תבוצע חלוקה של דיבידנד, היא תוגבל לעודפים שייצברו החל מ-30.09.2019 בלבד. אלו גורמים התומכים באופן חיובי בחיזוי המדיניות הפיננסית של החברה. עם זאת מידרוג תבקש לבחון לאורך זמן את המדיניות הפיננסית של החברה, ולרבות את מדיניות ההשקעות וההתרחבות של החברה.

תרשים 3: לוח סילוקין אגרות חוב 30.09.2021, באלפי ש"ח



מטריצת הדירוג

תחזית מידרוג		ליום 30.09.2021		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה [1]		
Baa.il	---	Baa.il	---	פרופיל סיכון ענפי	ענף פעילות
Baa.il	230-270	Baa.il	276	היקף הכנסות מייזום (LTM מיליוני ₪)	פרופיל עסקי
A.il	---	A.il	---	מעמד עסקי	
Baa.il	18%-16%	A.il	24%	רווח גלמי מפרויקטים בביצוע	רווחיות
A.il	65%-62%	Baa.il	56%	חוב נטו ל- CAP	פרופיל פיננסי
Baa.il	1-2	A.il	4.9	EBIT / הוצאות מימון (LTM)	
A.il	---	A.il	---	מדיניות פיננסית	
Baa1.il					דירוג נגזר
Baa1.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

אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בדצמבר 2019, ועוסקת במגזר הייזום על כל שלביו, כולל רכישת מקרקעין לבנייה והשבחתם, פיתוח, הקמה, ומכירה של יח"ד ו/או שטחי מסחר ומשרדים. החברה הוקמה במסגרת הליך של שינוי מבנה ופיצול בחברת אלעד ישראל החזקות (בשליטת מר יצחק תשובה) כחברה פרטית ללא נכסים והתחייבויות, כאשר במסגרת הסכם הפיצול הועברו לחברה, ללא תמורה, פעילויות ייזום ונדל"ן לפיתוח (וכן החזקות מיעוט בחברת שילוח בהיקף זניח ביחס לכלל הפעילות המועברת).

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

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

[דירוג חברות נדל"ן 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

05.12.2021	תאריך דוח הדירוג:
15.11.2020	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג
15.11.2020	התאריך שבו פורסם הדירוג הראשוני
אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	שם יוזם הדירוג:
אלעד ישראל מגורים החדשה 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 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' מידורג בע"מ (להלן: "מידורג").

מסמך זה לרבות פסקה זו כולל זכויות יוצרים של מידורג 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 מידורג מראש ובכתב.

אזהרה הנוגעת למגבלות הדירוג וליסיוני הסתמכות על דירוג וכן אזהרות והסתייגויות בנוגע לפעילות של מידורג בע"מ ולמידע המופיע באתר האינטרנט שלה

דירוגים ו/או פרסומים שהונפקו על ידי מידורג הנם או שהם כוללים חוות דעת סובייקטיביות של מידורג ביחס לסיכון האשראי היחסי העתידי של ישויות, התחייבויות אשראי, חובות ו/או מכשירים פיננסיים דמויי חוב, נכון למועד פרסומם וכל עוד מידורג לא שינתה את הדירוג או הפסיקה אותו. פרסומי מידורג יכולים לכלול גם הערכות המבוססות על מודלים כמותיים של סיכונים אשראי וכן חוות דעת נלוות. דירוגי מידורג ופרסומיה אינם מהווים הצהרה בדבר נכונותן של עובדות במועד הפרסום או בכלל. מידורג עושה שימוש בסולמות דירוג לשם מתן חוות דעתה בהתאם להגדרות המפורטות בסולם עצמו. הבחירה בסימול כמשקף את דעתה של מידורג ביחס לסיכון אשראי משקפת אך ורק הערכה יחסית של סיכון זה. הדירוגים שמנפיקה מידורג הינם לפי סולם מקומי וכאמור הם מהווים חוות דעת ביחס לסיכונים אשראי של מנפיקים וכן של התחייבות פיננסית בישראל. דירוגים לפי סולם מקומי אינם מיועדים להשוואה בין מדינות אלא מתייחסים לסיכון אשראי יחסי במדינה מסוימת.

מידורג מגדירה סיכון אשראי כסיכון לפיו ישות עלולה שלא לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות החוזיות במועד וכן ההפסד הכספי המשוער במקרה של כשל פירעון. דירוגי מידורג 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 מידורג 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 מידורג ו/או פרסומיה אף אינם מהווים ייעוץ השקעות או ייעוץ פיננסי, וכן אין בהם משום התייחסות להתאמה של השקעה מסוימת למשקיע מסוים. מידורג 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.

מידורג 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 מידורג בכל דרך ואופן שהוא.

דירוגי מידורג ופרסומיה אינם מיועדים לשימוש של משקיעים פרטיים והיה זה בלתי אחראי ובלתי הולם למשקיע פרטי לעשות שימוש בדירוגים של מידורג 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 מידורג ו/או בפרסומיה ואשר עליו היא הסתמכה (להלן: "המידע"), נמסר למידורג על ידי מקורות מידע (לרבות הישות המדורגת) הנחשבים בעיניה לאמינים. מידורג איננה אחראית לנכונותו של המידע והוא מובא כפי שהוא נמסר על ידי אותם מקורות מידע. מידורג 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, מידורג איננה גוף המבצע ביקורת ולכן היא איננה יכולה לאמת או לתקף את המידע. האמור בפרסומיה של מידורג, למעט כאלה שהוגדרו על ידה במפורש כמתודולוגיות, אינם מהווים חלק ממתודולוגיה על פיה עובדת מידורג. מידורג רשאית לסטות מן האמור בכל פרסום כזה, בכל עת.

בכפוף לאמור בכל דין, מידורג, 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 מידורג 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 בזדון או כל פעולה אחרת שהדין אינו מתיר לפטור מאחריות בגינה), מצדם של דירקטורים, נושאי משרה, עובדים ו/או כל מי שפועל מטעמה של מידורג, בין במעשה ובין במחדל.

מידורג מקיימת מדיניות ונהלים ביחס לעצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

דירוג שהונפק על ידי מידורג 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 מידורג שכתובתו: <http://www.midroog.co.il>