

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

מעקב | נובמבר 2020

אנשי קשר:

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

רן גולדשטיין, סמנכ"ל

ראש תחום נדל"ן
Rang@midroog.co.il

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

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

מידרוג מותירה על כנו דירוג A2.il לאגרות חוב (סדרות 9-13) שהנפיקה אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין 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
אג"ח 9	7150337	A2.il	יציב	31/12/2021
אג"ח 10	7150345	A2.il	יציב	31/12/2021
אג"ח 11	7150352	A2.il	יציב	30/06/2023
אג"ח 12	7150360	A2.il	יציב	30/06/2025
אג"ח 13	7150410	A2.il	יציב	31/12/2026

שיקולים עיקריים לדירוג

- היקף פעילות גבוה ופיזור פרויקטאלי רחב באזורי ביקוש, יחד עם שיעורי מכירות גבוהים ביחס לביצוע, תומכים בפרופיל העסקי של החברה. ליום 30.06.2020, לחברה מעל לכ-2,100 יח"ד בביצוע בפרויקטים הפרויקטים בתשע ערים שונות, וכ-2,600 יח"ד בפרויקטים בתכנון, הצפויים ברובם לשיווק והקמה במהלך הטווח הקצר-בינוני.¹ שיעור המכירות בכסף הסתכם לאותו מועד בכ-57%, לעומת שיעור ביצוע של כ-43%, באופן התומך ביציבות הפעילות. היקף הכנסות החברה מפעילות הייזום למגורים הסתכם ב-12 החודשים שהסתיימו ביום 30.06.2020 בכ-1.2 מיליארד ש"ח, היקף בולט לחיוב ביחס לרמת הדירוג, וצפוי להמשיך ולהסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-1.5-1 מיליארד ש"ח.
- פעילות החברה בענף הייזום למגורים בישראל, ובפרט חשיפתה להאטות בענף, 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 כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה.
- שיעור הרווחיות של החברה אינו הולם לרמת הדירוג, כאשר ליום 30.06.2020, שיעור הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים בביצוע הסתכם בכ-13% (ללא פרויקטים שהקמתם הסתיימה לאותו מועד וללא פרויקטים בתכנון). להערכת מידרוג, שיעור הרווחיות של החברה עשוי להשתפר במידה מסוימת, בין היתר, כתוצאה מהפעלת פרויקטים רווחיים יותר שבתכנון, ולהסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-13%-16% בממוצע, אך להיוותר נמוך ביחס לרמת הדירוג של החברה. יציין, כי פרויקטי החברה כוללים, בין היתר, פרויקטים במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" המאופיינים בשיעורי רווחיות נמוכים ביחס לפרויקטים אחרים, ובמקביל מאופיינים בדרך כלל בשיעורי מכירות גבוהים ועלויות שיווק נמוכות, יחד עם שיעור והיקפי הון עצמי נמוכים יחסית. בנוסף, לחברה עסקאות קומבינציה, המאופיינות גם הן בשיעורי רווחיות נמוכים יותר, כאשר עלויות הקומבינציה מוכרות כנגד הכנסות באותו הסכום (שווי שירותי הבניה).
- יחס מינוף הולם לרמת הדירוג תומך בפרופיל הפיננסי של החברה. ליום 30.06.2020, יחס חוב נטו ל-CAP נטו הסתכם בכ-55%. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחס זה צפוי להישחק מעט, בין היתר, כתוצאה מרכישות קרקעות צפויות בהתאם להנחות מידרוג, ולהסתכם בטווח הקצר-בינוני בכ-58%-60%.

¹ ללא שיווק קרקעות בתל מונד וללא יח"ד למפונים בפרויקטי פיננו-בינו. פרויקט עליית מסווג לאותו מועד כפרויקט בתכנון.

- יחס כיסוי ריבית שאינו הולם את רמת הדירוג משליך לשלילה על הפרופיל הפיננסי. בהתאם לתרחיש הבסיס, הכולל, בין היתר, גידול זמני בהיקף החוב הפיננסי בפרויקטים כתוצאה מהיקפי הפרויקטים בתכנון, יחס EBIT להוצאות ריבית של החברה צפוי להסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-2.2-2.7 בממוצע.
- לחברה מדיניות פיננסית ברת חיזוי במידה טובה מאוד, באופן התומך בשימור האינטרסים של בעלי החוב ושומר על פרופיל אשראי חזק לאורך זמן.
- המשך התפשטות נגיף הקורונה מוביל לאי-ודאות כלכלית בעולם ובישראל בפרט. בין היתר, ננקטו בישראל צעדים משמעותיים בניסיונות להאט ולבלום את התפשטות הנגיף, ביניהם הוראות לשמירה על ריחוק חברתי וסגירת נכסי מסחר. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.2020, החברה מעריכה כי עסקי החברה ותוצאותיה לא הושפעו באופן מהותי מהתפשטות הנגיף. להערכת מידרוג, קצב המכירות של החברה עלול להיות מושפע, בין היתר, מקצב חזרת המשק לפעילות מלאה ומרמת הצמיחה והאבטלה במשק.

תרחיש הבסיס של מידרוג כולל, בין היתר, תקבולים ותשלומים שוטפים בפרויקטים בביצוע ובפרויקטים בתכנון, יחד עם מכירות מלאי מוגמר והמשך שיווק קרקעות בתל מונד. כמו כן, תרחיש הבסיס כולל NOI מהנכס המניב בפרויקט הרצליה הילס, וכן דמי ניהול ודמי ייזום מקרן הריט אזוריים ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "קרן הריט"). יצוין, כי תרחיש הבסיס אינו כולל בשלב זה דיבידנדים מקרן הריט. בנוסף, תרחיש הבסיס מניח רכישת קרקעות נוספות וכן גיוסי חוב נוספים בהתאם להערכות מידרוג.

במסגרת תרחיש הבסיס, מידרוג ערכה תרחישי רגישות שונים, בין היתר, בנוגע לעיתוי וקצב מכירות וביצוע בפרויקטים, גובה תקבולים ותשלומים שוטפים, היקף החוב הפיננסי הצפוי וכן בוצעה בחינת רגישות לשווי הנדל"ן המניב של החברה.

בהתאם, יחס חוב נטו ל-CAP נטו של החברה צפוי להסתכם בטווח הקצר-בינוני בכ-58%-60% ולהלום את רמת הדירוג. יחס כיסוי ריבית EBIT להוצאות ריבית צפוי להסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-2.2-2.7, יחס שאינו הולם את רמת הדירוג.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב משקף את הערכתנו כי החברה תשמור על יציבות הפרמטרים הפיננסיים ועל ניהול יתרות נזילות מספקות ביחס לצורכי שירות אגרות החוב.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- שיפור משמעותי לאורך זמן ביחסי המינוף של החברה
- שיפור משמעותי ביחסי הכיסוי והרווחיות לאורך זמן
- גידול משמעותי בתזרים הפרמננטי מפעילות הנדל"ן המניב של החברה

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- עליה מתמשכת ביחסי המינוף מעבר לתרחיש הבסיס
- הרעה משמעותית בסביבה העסקית של החברה, באופן שיפגע בפעילות החברה ותוצאותיה
- חלוקת דיבידנדים בהיקף משמעותי באופן שיש בו כדי להשליך לשלילה על יחסי האיתנות של החברה

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ - נתונים עיקריים, במיליוני ש"ח

	31.12.2019	30.06.2020
סך הכנסות מפעילות ייזום	1,216	487
רווח גולמי צפוי מפרויקטים בביצוע	17%	13%
חוב פיננסי	2,164	1,914
חוב פיננסי נטו	1,975	1,641
חוב נטו ל-CAP נטו	60%	55%
EBIT להוצאות ריבית	2.6	2.2

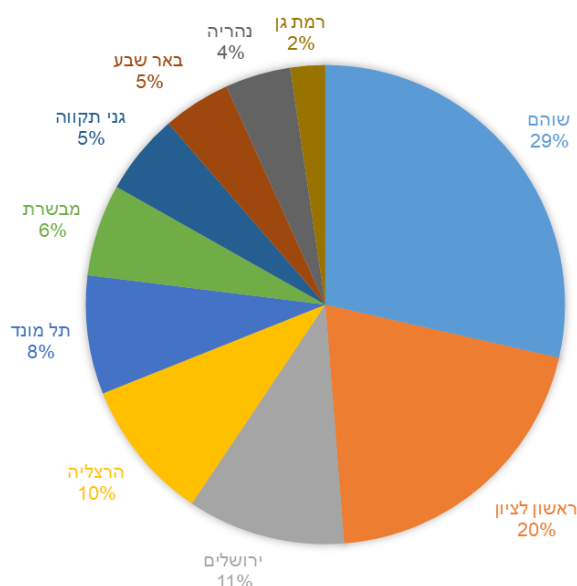
פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

היקף פעילות גבוה ופיזור רחב באזורי ביקוש תומכים בפרופיל העסקי של החברה. מנגד, חשיפת החברה להאטות בענף הייזום למגורים בישראל משליכה לשלילה על יציבות סביבת הפעילות שלה

היקף הכנסות החברה מפעילות הייזום למגורים הסתכם ב-12 החודשים שהסתיימו ביום 30.06.2020 בכ-1.2 מיליארד ש"ח, היקף בולט לחיוב ביחס לרמת הדירוג, וצפוי להמשיך ולהסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-1.5-1 מיליארד ש"ח.

ליום 30.06.2020, לחברה מעל לכ-2,100 יח"ד בביצוע בפרויקטים הפרוסים בתשע ערים שונות, וכ-2,600 יח"ד בפרויקטים בתכנון, הצפויים ברובם לשיווק והקמה במהלך הטווח הקצר-בינוני.² בנוסף, לחברה צבר קרקעות המונה אלפי יח"ד נוספות וכן צבר פוטנציאלי של פרויקטים רבים מסוג התחדשות עירונית. שיעור המכירות בכסף של הפרויקטים בביצוע הסתכם ליום 30.06.2020 בכ-57%, לעומת שיעור ביצוע של כ-43%, באופן התומך ביציבות הפעילות. יצוין, כי קצב המכירות של החברה בפרויקטים מסוימים הואט, ביניהם פרויקטים בבאר שבע ונהריה. ככל ותהיה שחיקה משמעותית בשיווק הפרויקטים של החברה באופן שיפגע בפרופיל העסקי שלה, הדבר עלול להשליך לשלילה על הדירוג.

תרשים 1: פיזור גאוגרפי פרויקטים בביצוע, לפי הכנסות צפויות, 30.06.2020



² ללא שיווק קרקעות בתל מונד וללא יח"ד למפונים בפרויקטי פינוי-בינוי. פרויקט עלית מסווג לאותו מועד כפרויקט בתכנון.

מנגד, פעילות החברה בענף הייזום למגורים בישראל, ובפרט חשיפתה להאטות בענף בשנים האחרונות, 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 כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה, העלולות להוביל להאטה וירידה בביקושים לדירות. בתוך כך, מידרוג מעריכה כי חברות בענף עלולות לחוות האטה בקצב מכירת הדירות בעיקר בטווח הקצר, בעוד שהביקושים בטווח הארוך צפויים להמשיך ולצמוח, בין היתר, עם קצב גידול האוכלוסיה אל מול התחלות הבניה.³

יחס מינוף הולם לרמת הדירוג תומך בפרופיל הפיננסי. מנגד, יחסי רווחיות נמוכים ביחס לרמת הדירוג יחס כיסוי ריבית המשליך לשלילה על הפרופיל הפיננסי

ליום 30.06.2020, יחס חוב נטו ל-CAP נטו של החברה מסתכם בכ-55% והולם את רמת הדירוג. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, הכולל, בין היתר, רכישות קרקעות נוספות על-ידי החברה בהתאם להנחות מידרוג, וכן המשך פיתוח פרויקטים בביצוע ובתכנון (לרבות נכסים מניבים בהקמה), יחס זה צפוי להישחק מעט ולהסתכם בטווח הקצר-בינוני בכ-58%-60%, אך להיותר הולם ביחס לרמת הדירוג של החברה.

מנגד, לחברה יחסי רווחיות נמוכים יחסית לדירוג, כאשר הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים בביצוע הסתכם ביום 30.06.2020 בכ-13% (ללא פרויקטים שהקמתם הסתיימה לאותו מועד וללא פרויקטים בתכנון). יצוין, כי פרויקטי החברה כוללים, בין היתר, פרויקטים במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" המאופיינים בשיעורי רווחיות נמוכים ביחס לפרויקטים אחרים, ובמקביל מאופיינים בדרך כלל בשיעורי מכירות גבוהים ועלויות שיווק נמוכות, יחד עם שיעור והיקפי הון עצמי נמוכים יחסית. לחברה עסקאות קומבינציה, המאופיינות גם הן בשיעורי רווחיות נמוכים יותר, כאשר עלויות הקומבינציה מוכרות כנגד הכנסות באותו הסכום (שווי שירותי הבניה). בהתאם לתרחיש הבסיס, יחס זה עשוי להשתפר במידה מסוימת, בין היתר, כתוצאה מהפעלת פרויקטים רווחיים יותר שבתכנון, ולהסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-13%-16% בממוצע.

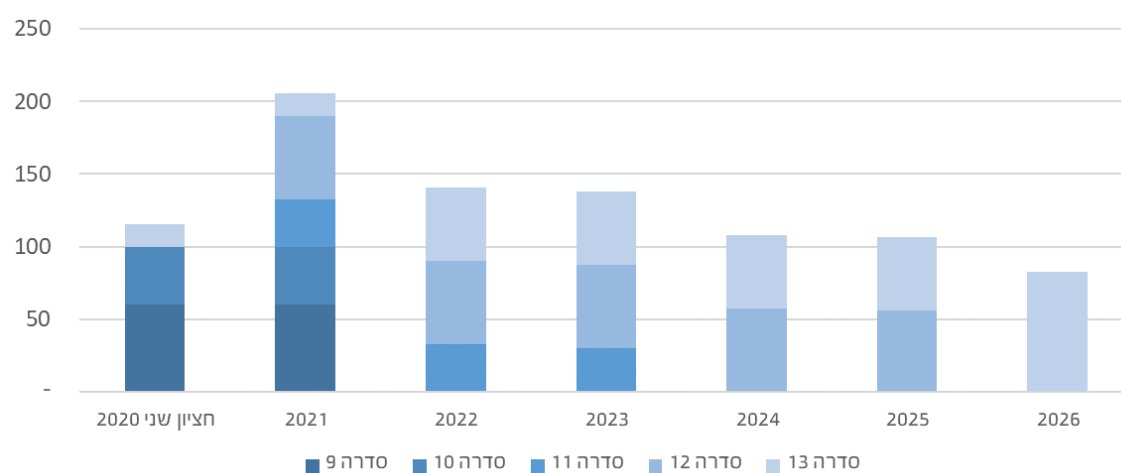
יחס כיסוי הריבית של החברה אינו הולם לרמת הדירוג, כאשר יחס EBIT להוצאות ריבית של החברה הסתכם בחציון הראשון של שנת 2020 בכ-2.2. בהתאם לתרחיש הבסיס, יחס זה צפוי להסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-2.2-2.7 בממוצע. יצוין, כי תרחיש הבסיס כולל, בין היתר, הערכות מידרוג לגבי עליה זמנית בהיקף החוב הפיננסי של החברה כתוצאה מהיקפי הפרויקטים בתכנון שהחברה צפויה להתחיל בהקמתם בטווח התחזית.

לחברה מדיניות פיננסית ברת חיזוי במידה טובה מאוד, ולהערכת מידרוג יתרות הנזילות של החברה צפויות להמשיך ולהיות מספקות ביחס לשירות אגרות החוב

מידרוג מעריכה את המדיניות הפיננסית של החברה כשמרנית וברת חיזוי במידה טובה מאוד, וכן מעריכה כי החברה תמשיך לשמור על יתרות נזילות מספקות לצורך שירות אגרות החוב. ליום 30.06.2020, יתרות הנזילות של החברה הסתכמו בכ-273 מיליון ש"ח, כאשר פירעונות קרן אגרות חוב הצפויים במהלך המחצית השניה של שנת 2020 מסתכמים בכ-116 מיליון ש"ח. יצוין, כי ממידע שנמסר למידרוג מהחברה, בנוסף ליתרות הנזילות בקופת החברה, קיימים עודפי הון עצמי הניתנים למשיכה מפרויקטים בביצוע בהיקפים משמעותיים, באופן התורם לגמישות הפיננסית של החברה. בנוסף, להערכת מידרוג, החזקת החברה במניות הסחירות של קרן הריט אזוריים ה.פ. ליווינג בע"מ עשויה להוות מקור תזרימי נוסף במידת הצורך.

³ להרחבה, ר' הערת ענף בנושא "השפעת התפשטות נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן" שפורסמה באתר מידרוג בחודש נובמבר 2020.

תרשים 2: לוח סילוקין אגרות חוב, 30.06.2020 (מיליוני ש"ח)



מטריצת הדירוג

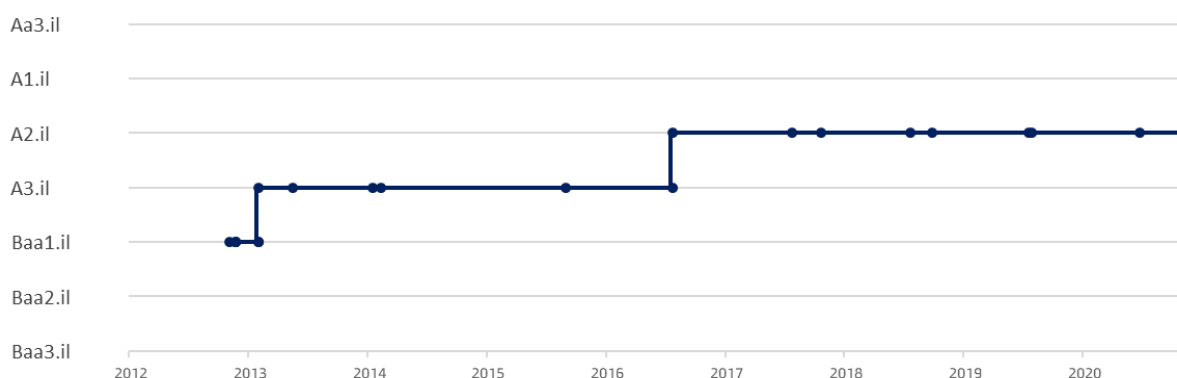
תחזית מידרוג		ליום 30.06.2020		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה ^[1]		
Baa.il	---	Baa.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
Aa.il	1-1.5	Aa.il	1.2	סך הכנסות מפעילות ייזום (מיליארדי ש"ח) - LTM	פרופיל עסקי
Aa.il	---	Aa.il	---	איכות הפרויקטים, פיזור פעילות, צבר קרקעות וותק וניסיון המנפיק	
Baa.il	16%-13%	Baa.il	13%	שיעור רווח גולמי יזמי	רווחיות
A.il	60%-58%	A.il	55%	חוב פיננסי / CAP	פרופיל פיננסי
Baa.il	2.2-2.7	Baa.il	2.2	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 פועלת בתחום הנדל"ן למגורים משנת 1964. פעילות החברה מתמקדת באיתור, רכישה, תכנון והקמת פרויקטים בתחום המגורים בישראל. בנוסף, לחברה החזקות בנכסי נדל"ן מניב שהקימה, הכוללים נכסי משרדים, מסחר וכן מגורים להשכרה (דרך קרן הריט אזורים ה.פ. ליווינג בע"מ). החברה פעלה בעבר בחו"ל, אך מימשה את רוב פעילותה זו, כך שהפעילות הקיימת בחו"ל אינה מהותית לחברה. כמו כן, לחברה קרקעות לבניית נכסים מניבים ומלונות בישראל, אשר מיועדות בחלקן למימוש. החברה הינה אחת מהקבוצות הוותיקות והגדולות בענף הייזום למגורים בישראל. בעל השליטה בחברה הינו מר הרשי פרידמן.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין 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](#)

[השפעת התפשטות נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן - דוח מיוחד - הערת ענף, נובמבר 2020](#)

[השפעת התפשטות נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן למסחר - דוח מיוחד - הערת ענף, מרץ 2020](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

תאריך דוח הדירוג: 10.11.2020

התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג: 17.06.2020

התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה: 29.10.2012

שם יוזם הדירוג: אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

שם הגורם ששילם עבור הדירוג: אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין 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' 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 וליסכנוי 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 התחייבויות פיננסיות 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 ויהיה 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>