

גירון פיתוח ובניה בע"מ

מעקב ופעולת דירוג | דצמבר 2021

אנשי קשר:

סיגל יששכר

סמנכ"ל, ראש תחום נדל"ן, מעריכת דירוג ראשית
i.sigal@midroog.co.il

שירן פימא, רו"ח

אנליסטית בכירה, מעריכת דירוג משנית
Shiranfh@midroog.co.il

גירון פיתוח ובניה בע"מ

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

מידורג מותירה על כנו את הדירוג A1.il לאגרות חוב (סדרות ו' ז') שהנפיקה גירון פיתוח ובניה בע"מ (להלן: "החברה"). אופק הדירוג יציב. כמו כן מידורג קובעת דירוג A1.il לאגרות חוב שתנפיק החברה בסך של עד 200 מיליון ש"ח ערך נקוב בסדרה חדשה. תמורת ההנפקה מיועדת להשקעות חדשות ולפעילות השוטפת.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידורג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
אגח ו'	1139849	A1.il	יציב	31/12/2025
אגח ז'	1142629	A1.il	יציב	31/12/2033

שיקולים עיקריים לדירוג

- החברה פועלת בענף הנדל"ן המניב בישראל שהוא בעל מאפיינים סולידיים יחסית, עם גיוון ענפי בתחומי המסחר, המשרדים, הלוגיסטיקה והתעשייה, המצויים ברמות סיכון שונות זה מזה. התמקדות בנכסים מניבים, ללא מרכיב ייזום מהותי והחזקה בהם לאורך זמן, מצביעות על מדיניות עסקית ופיננסית שמרנית במידה התורמת להפחתת סיכון האשראי.
- לאור ירידה בשיעור התחלואה בישראל ושיעור גבוה של מחוסנים, חלו הקלות משמעותיות במגבלות שהוטלו והחל מפברואר 2021, המשק חזר לפעול תחת מגבלות מינוריות. על פי התחזית מחודש אוקטובר 2021¹, צופה בנק ישראל דעיכה הדרגתית של המגפה, לצד גלי תחלואה נוספים והקלות "רכות" שיביאו לפגיעה מוגבלת במשק, כך שהתוצר צפוי לצמוח בשיעור של 5.5% ו-7% בשנים 2021 ו-2022, בהתאמה.
- נכסי החברה מציגים טרק רקורד יציב עם שיעורי תפוסה גבוהים לאורך השנים. כך, נכון ליום 30.09.2021 שיעור התפוסה המשוקלל בנכסי החברה עמד על כ-95%. החברה מציגה לאורך שנים צמיחה עקבית ומתונה בהכנסות משכר דירה, ובפוטנציאל לפיתוח של נכסים קיימים.
- מינוף מתון במידה בולטת לחיוב לרמת הדירוג, עם יחס חוב נטו ל-CAP נטו, נכון ל-30.09.2021, של כ-38%, ובהתאם לתרחיש הבסיס מידורג מניחה כי היחס ינוע בשיעור של 43%-46%. יחס כיסוי חוב נטו ל-FFO צפוי, תחת תרחיש הבסיס של מידורג, לנוע בטווח של 13 עד 15 שנים.
- גמישות פיננסית חזקה, כאשר כלל נכסי החברה חופשיים משעבוד, וזאת לאחר הפירעון המוקדם של סדרה ה ב-30.09.2021.
- תרחיש הבסיס של מידורג מניח, בין היתר, יציבות בהכנסות החברה, תוך שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסי החברה. מידורג מעריכה כי החברה עשויה לבצע השקעות מהותיות בשנה-שנתיים הקרובות במטרה להרחיב את היקף הפעילות. מידורג הביאה בחשבון כי ההשקעות תבוצענה בהתאם למדיניות הסולידית שאפיינה את החברה עד כה. אנו מעריכים המשך חלוקת דיבידנד ושמירה על יתרות נזילות מהותיות בדומה לעבר. כמו כן, נלקחו תרחישי רגישות לשווי הנכסים ולתוצאות הפעילות, לרבות פגיעה אפשרית בהכנסות ובשווי הנכסים.

אופק הדירוג

אופק הדירוג נותר יציב לאור הנחת תרחיש הבסיס כי הנכסים ישמרו על תפוסות גבוהות בסבירות גבוהה וכי צפויה יציבות יחסית ביחסים הפיננסים של החברה בטווח הדירוג.

¹ התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, בנק ישראל, אוקטובר 2021.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- גידול משמעותי בהיקפי פעילות החברה אגב שיפור בפיזור הנכסים

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- ירידה מתמשכת בשיעורי התפוסה הכוללים
- שחיקה משמעותית ביחסי הכיסוי של החברה אשר אינה נתמכת בגידול במצבת הנכסים

גירון פיתוח ובניה בע"מ - נתונים עיקריים, באלפי ש"ח

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2021	
1,312,105	1,318,263	1,392,796	1,352,325	1,437,536	1,677,801	סך מאזן
591,064	558,961	619,962	593,721	660,797	798,837	חוב פיננסי
37%	36%	39.0%	36.3%	38.9%	38.5%	חוב נטו / CAP נטו
72,927	76,029	68,180	74,358	73,021	71,363	NOI LTM
9.2	8.9	11.5	9.0	10.3	14.2	חוב פיננסי נטו / FFO LTM

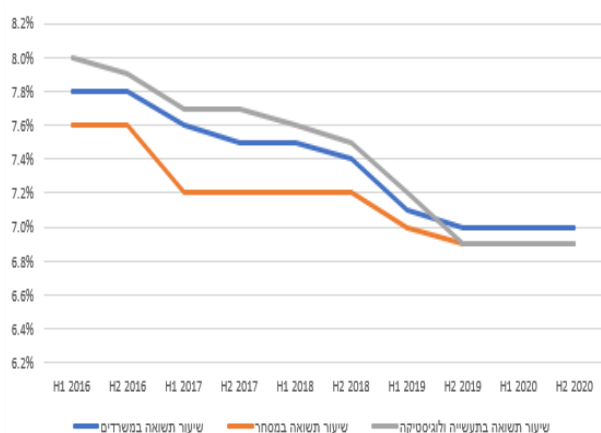
פירוט השיקולים העיקריים לדירוג**סביבת פעילות אשר נתמכת בכלכלה יציבה ובמגמות ביקוש יציבות לאורך זמן**

נגיף הקורונה מייצר אי-ודאות ותנודות כלכליות בעולם כולו ובישראל. בשנת 2020 המשק הישראלי פעל חלקית. לאור ירידה בשיעור התחלואה בישראל ושיעור גבוה של מחוסנים, חלו הקלות משמעותיות במגבלות שהוטלו והחל מפברואר 2021, המשק חזר לפעול תחת מגבלות מינוריות. על פי תחזית בנק ישראל, הוא צופה דעיכה הדרגתית של המגפה, לצד גלי תחלואה נוספים והקלות "רכות" שיביאו לפגיעה מוגבלת במשק, כך שהתוצר צפוי לצמוח בשנים 2021 ו-2022 בשיעור של 5.5% ו-7%, בהתאמה. התחזית מגלמת את ההערכה כי המשק ימשיך בהתאוששות מהמשבר והפעילות ב-2022 צפויה להיות נמוכה ב-2% במוצע שנתי מהתקופה שלפני המשבר. עפ"י הלמ"ס², בהתאם לנתוני אוקטובר האחרון, שיעור האבטלה עמד בחודש זה על 5.2%, שיעור המהווה ירידה משמעותית ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

החברה פועלת בענף הנדל"ן המניב בישראל בדגש על מסחר ותעשייה, אשר מהווים נכון ל-31.12.2020 כ-40% ו-42%, בהתאמה, מסך ה-NOI המותאם (בנטרול הקלות שניתנו בתקופת הקורונה). הצמיחה ב-NOI לאורך השנים האחרונות לצד ירידה בשיעורי ההיוון³ כפי שמוצג בתרשים 1, תרמו לעליית שווי נכסי החברה בספריה.

² סקר כוח אדם, הלמ"ס, אוקטובר 2021

³ סקירת שיעורי תפוסה בנכסים מניבים, אגף שומת מקרקעין משרד המשפטים, יולי 2021 עיבוד מידרוג.

תרשים 1: שיעור התשואה לנכסים מניבים בישראל⁴

להערכתנו תחום התעשייה והלוגיסטיקה בעל סיכון נמוך יותר מתחום המסחר היות והינו תחום בצמיחה, בין היתר לאור הגידול המהיר במסחר המקוון אשר צפוי להימשך. תחום המשרדים מראה יציבות יחסית, אולם שינויים במודל העבודה עשוי להביא לשינויים בטווח הבינוני-ארוך. להערכתנו תחום המסחר הינו בעל סיכון גבוה יותר, בפרט קניונים ומרכזים סגורים, אך עם זאת ההקלה במגבלות הקורונה הביאה לפעילות הדומה בהיקפה לתקופה שלפני הקורונה. ככל ולא תתרחש עלייה משמעותית בתחלואה, מידרוג מעריכה כי המרכזים המסחריים ימשיכו להתאושש, אך בקצב איטי יותר לאור העלייה במסחר המקוון ועודף ההיצע הקיים והעתידי בשוק הנדל"ן המסחרי.

מצבת נכסים מניבה בעלת טרק רקורד יציב ותפוסות גבוהות לאורך שנים ומנגד, פיזור נכסי חלש והיקף פעילות נמוך

נכון ל-30.09.2021, לאחר רכישת בית אבגד ברמת גן במהלך השנה, לחברה 18 נכסי נדלן מניב ברחבי הארץ, והיא פועלת כאמור בעיקר בתחומי המסחר, המשרדים והתעשייה. עם היקף מאזן של כ-1.7 מיליארד ₪ והיקף NOI של כ-71 מ' ₪ בארבעת הרבעונים האחרונים, גודלה של החברה מהווה גורם שלילי בדירוג.

מצבת הנכסים של החברה, ובכללם הקניון באשקלון, היא בעלת ותק פעילות חיובי, המתבטא בצמיחה עקבית בהיקפי ה- NOI של הנכסים וכן בשיעורי תפוסה גבוהים מאוד לאורך שנים, אף בעתות משבר. כך, נכון ליום ה-30.09.2021, שיעור התפוסה המשוקלל בנכסי החברה הינו כ-95%. פיזור הנכסים של החברה חלש ביחס לרמת הדירוג לאור נכס מרכזי, קניון אשקלון, המהווה כ-33% מהשווי הנכסי של החברה ומסך ה- NOI ומעלה את סיכון האשראי. שלושת נכסי העיקריים של החברה מהווים במצטבר כ-52% מהשווי הנכסי וכ-50% מסך ה- NOI. יצוין כי פיזור השוכרים, גם הוא בולט לשלילה לרמת הדירוג, בפרט לאור מספר נכסים בעלי שוכר יחיד. עם זאת, ניכר כי החברה מתבססת על שוכרים איכותיים וותיקים, חלקם בחוזים ארוכי טווח, אשר להערכתנו ממתנים במידת מה את סיכון הריכוזיות.

תרשים 2: NOI החברה, מיליוני ₪



הנכס המהותי של החברה, קניון אשקלון, היה סגור במשך כ- 20 שבועות בשנת 2020, במהלכם החברה העניקה לשוכרים הקלות בדמי השכירות. בשנת 2021 הקניון היה פתוח במרבית התקופה, למעט כ-7 שבועות במהלך הרבעון הראשון של השנה. במהלך שנת 2021 חל גידול בהיקף הפדיונות של הקניון, שהיו דומים להיקפם בשנת 2019 לפני התפרצות הקורונה, בין היתר בשל השפעה חיובית של מגבלות הטיסות לחו"ל של ישראלים. בהתאם גם חלה ירידה בהיקף ההקלות לשוכרים בשנה זו ועלייה ב-NOI מהנכס. לאחר הפחתה בשווי הקניון ב-2020, בשל הפחתה בהכנסות, שווי הקניון עלה ב-2021, הן בשל ביטול חלקי של ההפחתה משנת 2020 והן בשל ירידה בשיעור ההיוון.

המודל העסקי של החברה מבוסס על רכישת נכסים מניבים על פי רוב, ללא פעילות ייזום מהותית, תוך פיזור ענפי של השימושים (תעשייה, משרדים, מסחר) והחזקתם לאורך זמן תוך פעילות השבחה. מידרוג מעריכה מדיניות זו כשמרנית והולמת את דירוגה של החברה.

יחסי מינוף וכיסוי הבולטים לחיוב הדירוג לאורך זמן

תרחיש הבסיס של מידרוג להכנסות החברה בשנים 2022-2023 מבוסס על הנחה להמשך שיעורי תפוסה גבוהים בנכסים ויציבות בהיקף ההכנסות משכר דירה, צמצום ההנחות לשוכרים שנבעו ממשבר הקורונה ולצד אתגר לאכלס שטחים שהתפנו בנכס מרכזי בירושלים וכן גידול מסוים ב-NOI בהלימה עם השקעות חדשות שהחברה צפויה לבצע בשנה הקרובה. בהתאם לכך, מידרוג מניחה NOI של 82-85 מ' ש לשנה בשנים 2022-2023 בהשוואה ל-NOI של 68 מ' ש בשנת 2020 וצפי לכ-78 מ' ש בשנת 2021. עוד מניחה מידרוג FFO של 43-45 מ' ש בשנות התחזית לעומת FFO של 39 מ' ש בשנת 2020 וצפי מידרוג לכ-42 מ' ש בשנת 2021.

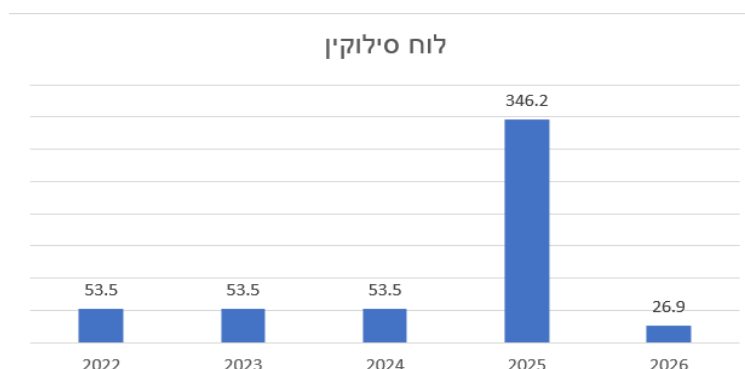
עוד הונח בתחזית כי החברה תבצע השקעות הוניות ברכישת נכסים חדשים בהיקף של 100 מ' ש ותחזור לחלוקת דיבידנד שנתית בהיקף של כ-30 מ' ש לשנה, המהווה כשני שליש מה-FFO החזוי.

בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, החברה צפויה להגדיל את החוב הפיננסי נטו בסך של כ-75 מ' ש בשנים 2022-2023 - גידול מתון שצפוי להתבטא בגידול מסוים בתזרים התפעולי בשנים הקרובות. יחסי הכיסוי של החברה צפויים להיות מהירים לרמת הדירוג עם יחס חוב נטו ל-FFO בטווח של 13 עד 15 שנים. נכון ל-30.09.2021, לחברה יחס איתנות חוב נטו ל-CAP נטו של כ-38%, ובהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחס האיתנות צפוי לנוע בטווח של 43% עד 46%, ולהוסיף ולבלוט לחיוב לרמת הדירוג.

גמישות פיננסית בולטת לחיוב לאור היקף משמעותי של נכסים לא משועבדים וכן יתרות נזילות משמעותיות ביחס לשירות קרן האג"ח

נכון ליום ה-30.09.2021, לחברה יתרות נזילות משמעותיות בהיקף של כ-249 מ' ש. בהתאם ללוח הסילוקין של קרן האג"ח, לחברה פירעון קרן אג"ח בהיקף של כ-53.5 מ' ש בשנה. להערכת מידרוג, מקורות החברה הולמים ביחס לצרכי שירות החוב, ביניהם, נזילות משמעותית ותזרים שוטף שהחברה מייצרת. לחברה גמישות פיננסית בולטת לחיוב לרמת הדירוג, הנתמכת בהיקף משמעותי של נכסים שאינם משועבדים (כלל נכסי החברה אינם משועבדים לאחר הפירעון המוקדם של סדרה ה) בשווי של כ-1.4 מיליארד ש. בהתאם לספרי החברה. לחברה לוח סילוקין שטוח הכולל תשלומים שנתיים של כ-53.5 מ' ש בשנים 2022-2024, כאשר בשנת 2025 עומד פירעון בולט של כ-315 מ' ש. להערכתנו, היקף נכסים לא משועבדים בשווי משמעותי, כאמור לעיל, מממן סיכון זה.

תרשים 3: גירון פיתוח ובנייה בע"מ - לוח סילוקין של ההתחייבויות לז"א, במיליוני ש"ח



מטריצת הדירוג

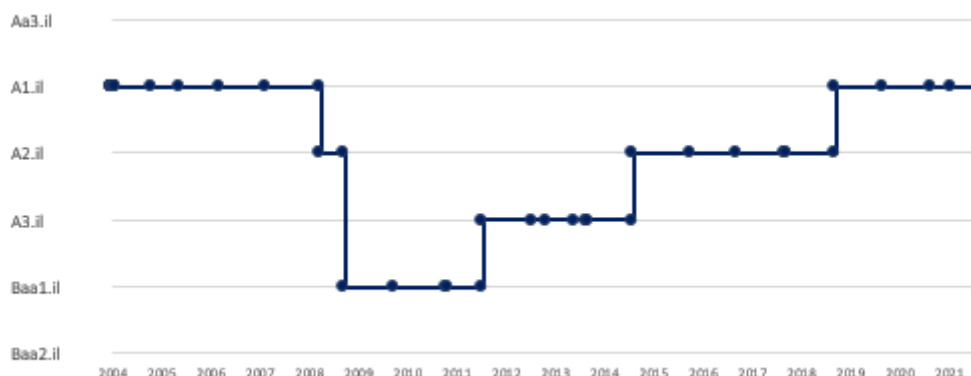
תחזית מידרוג		ליום 30.09.2021			
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה	פרמטרים	קטגוריה
A.il	---	A.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
A.il	1.7	A.il	1.7	סך מאזן (מיליארדי ש"ח)	פרופיל עסקי
A.il	---	A.il	---	איכות הנכסים, פיזור נכסים ושוכרים	
Aa.il	46%-43%	Aa.il	38%	חוב פיננסי נטו / CAP נטו	
Baa.il	43-45	Baa.il	38	היקף FFO LTM (מיליוני ש"ח)	פרופיל פיננסי
Aa.il	13-15	Aa.il	14.2	חוב פיננסי נטו / FFO LTM	
Aa.il	88%	Aa.il	84%	שווי נכסי לא משועבד / סך מאזן	
Aaa.il	-	Aaa.il	-	חוב פיננסי מובטח / נדל"ן להשקעה	
Aa.il-Aaa.il	112%	Aaa.il	233%	יתרות נזילות ומסגרות אשראי / שירות קרן חוב לא מובטח לשנתיים מייצגות	
A1.il					דירוג נגזר
A1.il					דירוג בפועל

* 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

גירון פיתוח ובנייה בע"מ הוקמה בשנת 1981. החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות בנות ומוחזקות, בתחום הנדל"ן המניב בישראל בלבד. פעילות החברה כוללת בעיקרה השכרה, ניהול ואחזקה של נכסים מניבים. החברה הינה פרטית ומדווחת בבעלות סופית מלאה של דסטיני אחזקות. בעל השליטה בדסטיני אחזקות הינו מר אבי רויכמן, המשמש כמנכ"ל החברה.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[גירון פיתוח ובניה בע"מ - דוחות קשורים](#)

[דירוג חברות נדל"ן מניב - דוח מתודולוגי, מאי 2020](#)

[התאמות לדוחות הכספיים 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

01.12.2021	תאריך דוח הדירוג:
20.04.2021	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
25.03.2004	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
גירון פיתוח ובניה בע"מ	שם יוזם הדירוג:
גירון פיתוח ובניה 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 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>