

אחים דוניץ בע"מ

מעקב | ספטמבר 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

אחים דוניץ בע"מ

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

מידרוג מותירה על כנו דירוג Baa1.il לאגרות חוב (סדרה א') שהנפיקה אחים דוניץ 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
סדרה א'	4000055	Baa1.il	יציב	15.10.2023

שיקולים עיקריים לדירוג

- 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.
- היקף פעילות נמוך ופיזור חלש, יחד עם שחיקה בהיקפי המכירות משליכים לשלילה על הפרופיל העסקי של החברה. ליום 30.06.2020, לחברה שני פרויקטים בביצוע בלבד, והיקף הכנסות החברה מייזום ב-12 החודשים שהסתיימו באותו מועד הסתכם בכ-172 מיליון ש"ח בלבד. היקף זה צפוי להמשיך ולהיות נמוך באופן שאינו הולם את רמת הדירוג. יצוין, כי החברה מכרה במהלך החציון הראשון של שנת 2020 כ-19 יח"ד בלבד (לעומת 51 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד), וליום 30.06.2020, שיעור המכירות בפרויקט "דוניץ Uptown" באשדוד הסתכם בכ-46% בלבד, בעוד ששיעור השלמת הפרויקט הסתכם בכ-92%. על אף שיפור מסוים בקצב המכירות לאחר תאריך המאזן, אי-הודאות בשוק עלולה להשליך לשלילה על פעילות החברה בעתיד הקרוב.
- דירוג החברה מושפע לחיוב משיעורי רווחיות גבוהים ביחס לרמת הדירוג. נכון ליום 30.06.2020, שיעור הרווח הגולמי הצפוי מפרויקטים בביצוע (ללא מימון) הסתכם בכ-29%. להערכת מידרוג, יחס זה עלול להישחק מעט אך להמשיך לבלוט לחיוב, ולהסתכם בכ-27%-29% בממוצע בטווח הבינוני-ארוך.
- יחס מינוף חוב נטו ל-CAP נטו בולט לחיוב לרמת דירוג החברה ותומך בפרופיל הפיננסי של החברה. ליום 30.06.2020, יחס זה הסתכם בכ-52%, ובהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, צפוי להסתכם בטווח הקצר-בינוני בכ-50%-52%.
- יחס הכיסוי EBIT להוצאות ריבית של החברה צפוי, להערכת מידרוג, להיות הולם לרמת הדירוג. יצוין, כי היקף הפעילות הנמוך ופיזור פרויקטאלי חלש עלולים להוביל לתנודתיות ביחס זה, הצפוי להסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-2.2-3 בממוצע.
- לחברה מדיניות פיננסית ברת חיזוי במידה טובה המאזנת בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי המניות, וניהול הסיכונים והנזילות בחברה הינם שמרניים במידה רבה.
- המשך התפשטות נגיף הקורונה מוביל לאי-וודאות 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 עדיין לא יכולה להעריך את ההשפעות הישירות והעקיפות של התפשטות הנגיף על פעילות החברה ועל תוצאותיה העסקיות. עם זאת, החברה ציינה כי להערכתה יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודד עם השלכות המשבר, וכן ציינה כי להערכתה לא יחול שינוי במדיניות חלוקת הדיבידנד שלה. 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, תנועות הון עצמי ועודפים הצפויות בפרויקטים בביצוע ובתכנון, לרבות המשך השקעות בקרקעות שנרכשו. תרחיש הבסיס כולל גם הוצאות שוטפות של החברה, פירעונות אג"ח בהתאם ללוח הסילוקין וחלוקות דיבידנדים בהתאם להערכות מידרוג.

במסגרת תרחיש הבסיס, מידרוג ערכה תרחישי רגישות שונים, בין היתר, בהתייחס להיקף ועיתוי תשלומים ותקבולים של החברה, וכן לגבי היקף החוב הפיננסי העתידי של החברה.

בהתאם, יחס חוב נטו ל-CAP נטו של החברה צפוי להסתכם בטווח הקצר-בינוני בכ-50%-52% ולהמשיך לבלוט לחיוב ביחס לרמת הדירוג. יחס כיסוי EBIT להוצאות ריבית צפוי להסתכם בכ-2.2-3 ולהלוו את רמת הדירוג.

יצוין, כי התאמות מידרוג לחוב הפיננסי נטו, כוללות יתרה בסך של כ-43 מיליון ש"ח בחשבון נאמנות לצורך שירות אגרות החוב.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב משקף את הערכתנו כי החברה תשמור על יחסי איתנות בולטים לחיוב לרמת הדירוג ועל ניהול יתרות נזילות מספקות לשירות החוב.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- גידול משמעותי בהיקף הפעילות ושיפור הפיזור, תוך שמירה על יחסים פיננסיים הולמים

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- הרעה משמעותית לאורך זמן ביחסים הפיננסיים
- חלוקת דיבידנדים באופן שיפגע בפרופיל הסיכון של החברה
- הרעה בענף הייזום למגורים אשר יהיה בה כדי להשליך על פעילות החברה בתחום

אחים דוניץ בע"מ - נתונים עיקריים, במיליוני ש"ח

31.12.2019	30.06.2020	
233	69	סך הכנסות מפעילות ייזום
31%	29%	רווח גולמי צפוי מפרויקטים בביצוע
309	343	חוב פיננסי
215	296	חוב פיננסי נטו
44%	52%	חוב נטו ל-CAP נטו
6.5	3.9	EBIT להוצאות ריבית

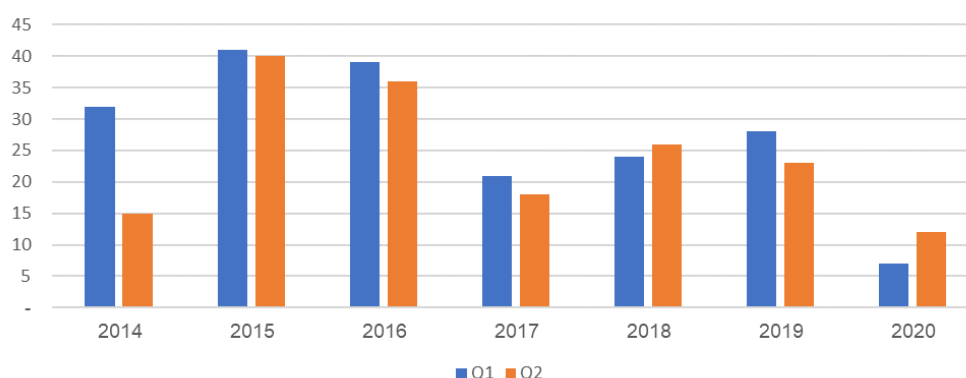
פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

חשיפת החברה להאטות בענף הייזום למגורים בישראל משליכה לשלילה על יציבות סביבת הפעילות שלה. היקף פעילות נמוך ופיזור פעילות חלש משליכים לשלילה על הפרופיל העסקי של החברה

פעילות החברה בענף הייזום למגורים בישראל, ובפרט חשיפתה להאטות בענף בשנים האחרונות, משליכה לשלילה על יציבות סביבת הפעילות שלה. חשיפה זו מתבטאת, בין היתר, בשחיקה בקצב המכירות של החברה, אשר עלול להיות מושפע מגורמים אקסוגניים שונים בהתאם למדיניות הממשלה וכן מהשלכות כלכליות אפשריות כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה, העלולות להוביל להאטה וירידה בביקושים לדירות.

כך, היקפי המכירות של החברה נשחקו בחציון הראשון של שנת 2020, במהלכו מכרה החברה כ-19 יח"ד בלבד, לעומת 51 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד. יצוין, כי על אף התעוררות מסוימת בקצב המכירות בשבועות האחרונים (כפי שנמסר מהחברה), כניסת המשק לסגר נוסף עלולה להקשות על החברה בשיווק יח"ד בטווח הקצר, והימשכות המשבר עלולה להשליך לשלילה על פעילות החברה, כאשר קצב המכירות של החברה עלול להיות מושפע, בין היתר, מקצב חזרת המשק לפעילות ומהשלכות כלכליות שינבעו כתוצאה מהמשבר.

תרשים 1: יח"ד שנמכרו בשני הרבעונים הראשונים של השנה, 2014-2020



בנוסף, לחברה היקף פעילות מצומצם ופיזור פעילות חלש, באופן המשליך לשלילה על הדירוג. כאשר נכון ליום 30.06.2020 לחברה שני פרויקטים בביצוע בלבד, באשדוד ובראשל"צ, ובהם כ-122 יח"ד בלבד (ללא יח"ד של בעלי קרקע בראשל"צ). היקף הכנסות החברה מייזום ל-12 החודשים שהסתיימו ביום 30.06.2020 הסתכמו בכ-172 מיליון ש"ח בלבד, היקף שאינו הולם את רמת הדירוג.

הפרופיל הפיננסי נתמך ביחסי מינוף ורווחיות בולטים ביחס לרמת הדירוג, וביחס כיסוי ריבית הולם

ליום 30.06.2020, יחס חוב נטו ל-CAP נטו של החברה הסתכם בכ-52%. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, הכולל, בין היתר, תנועות הון עצמי ועודפים בפרויקטים, יחס זה צפוי להסתכם בטווח הקצר-בינוני בכ-50%-52% ולהמשיך לבלוט לחיוב ביחס לרמת הדירוג.

שיעורי הרווחיות של החברה גבוהים ביחס לרמת הדירוג, כאשר ליום 30.06.2020 שיעור הרווח הגולמי הצפוי מהצבר בביצוע (ללא מימון) מסתכם בכ-29%. להערכת מידרוג, יחס זה עלול להישחק מעט, בין היתר, כתוצאה מתחילת ביצוע של פרויקט בתכנון בעל שיעור רווחיות נמוך יותר, אך להמשיך ולהסתכם בכ-27%-29% בממוצע בטווח הבינוני-ארוך.

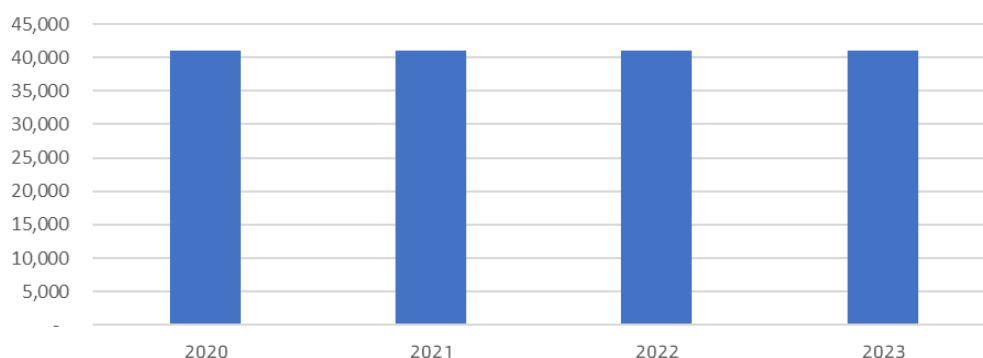
הפרופיל הפיננסי של החברה נתמך גם ביחס כיסוי ריבית הולם לרמת הדירוג. להערכת מידרוג, יחס EBIT להוצאות ריבית של החברה צפוי להסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-2.2-3 בממוצע. יצוין, כי היקף הפעילות הנמוך ופיזור פרויקטאלי חלש עלולים להוביל לתנודתיות ביחס האמור.

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

מידרוג מעריכה את המדיניות הפיננסית של החברה כברת חיזוי במידה טובה, וכן מעריכה כי החברה תמשיך לשמור על יתרות נזילות מספקות לצורך שירות אגרות החוב. יציין, כי בנוסף ליתרות הנזילות של החברה, בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב, החברה שומרת בכל עת היקף השווה לתשלום קרן וריבית בחשבון נאמנות ייעודי. כמו כן, יציין, כי לטענת החברה, מסגרות האשראי הפנויות בחשבונות הליווי ניתנות למשיכה לצורך שירות אגרות החוב, ומהוות מקור נזילות פוטנציאלי נוסף במידת הצורך.

יציין, כי לחברה, לטענתה, נגישות גבוהה למימון, הנובעת מקשר עסקי ארוך שנים עם בנק מממן המאפשר לה נגישות למימון נוסף מעבר למסגרות האשראי החתומות. עם זאת, בנק זה הינו מקור המימון היחיד של החברה (מלבד אגרות החוב). להערכת מידרוג, היעדר הגיוון במקורות המימון עלול להשליך לשלילה על נגישותה למימון במידת הצורך.

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



שיקולים נוספים לדירוג

דירוג החברה בפועל Baa1.il הינו נמוך בנוש אחד מהדירוג הנגזר ממטריצת הדירוג A3.il, וזאת לאור היקף פעילות נמוך ופיזור חלש ביחס לרמת הדירוג, באופן המשליך לשלילה על פרופיל הסיכון של החברה.

מטריצת הדירוג

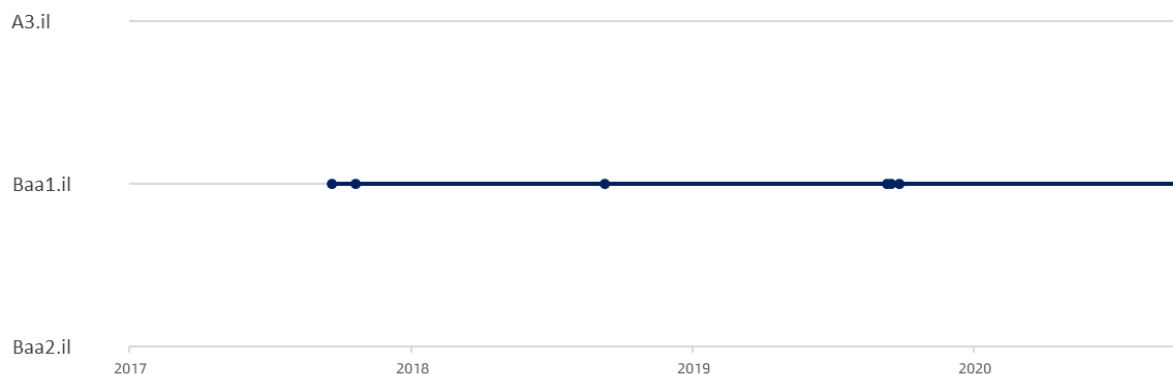
תחזית מידרוג		ליום 30.06.2020		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה ^[1]		
Baa.il	---	Baa.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
Ba.il	200>	Ba.il	172	סך הכנסות מפעילות ייזום (מיליוני ש"ח) - LTM	פרופיל עסקי
Baa.il	---	Baa.il	---	איכות הפרויקטים, פיזור פעילות, צבר קרקעות וותק וניסיון המנפיק	
Aa.il	29%-27%	Aa.il	29%	שיעור רווח גולמי יזמי	רווחיות
A.il	52%-50%	A.il	52%	חוב פיננסי / CAP	פרופיל פיננסי
Baa.il	2.2-3	A.il	3.9	EBIT / הוצאות ריבית	
A.il	---	A.il	---	מדיניות פיננסית	
A3.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

החברה פועלת בענף הבניה, ועוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בניה ושיווק של פרויקטים למגורים בישראל. החברה התאגדה בישראל בשנת 1968 כחברה פרטית, והנפיקה מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בפברואר 1993.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[אחים דוניץ 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](#)

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

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

24.09.2020	תאריך דוח הדירוג:
23.09.2019	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
17.09.2017	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
אחים דוניץ בע"מ	שם יוזם הדירוג:
אחים דוניץ 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 שאלה 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 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 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>