

# All Year Holdings Limited

מעקב | ספטמבר 2020

## אנשי קשר:

ח' ריעני, רו"ח  
אנליסט בכיר, מעריך דירוג ראשי  
[Hay.riany@midroog.co.il](mailto:Hay.riany@midroog.co.il)

רן גולדשטיין, סמנכ"ל  
ראש תחום נדל"ן  
[Rang@midroog.co.il](mailto:Rang@midroog.co.il)

---

## All Year Holdings Limited

בחנית דירוג עם השלכות שליליות	Baa2.il	דירוג מנפיק ודירוג סדרות ב' ו-ד'
בחנית דירוג עם השלכות שליליות	Baa1.il	דירוג סדרות ג' ו-ה'

מידרוג מורידה את דירוג המנפיק ודירוג אגרות החוב (סדרות ב', ד') שהנפיקה All Year Holdings Limited (להלן: "החברה") מ-A3.il ל-Baa2.il ומותירה את הדירוג בבחינה עם השלכות שליליות. כמו כן, מידרוג מורידה את דירוג אגרות החוב (סדרות ג', ה') מ-A2.il ל-Baa1.il ומותירה את הדירוג בבחינה עם השלכות שליליות.

הורדת הדירוג נובעת משחיקה ביחסים הפיננסיים של החברה מעבר לתחזיות מידרוג, ואף מקרבה לאמות מידה פיננסיות שהוגדרו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב ומהוות עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי (להלן: "קובננטים"). נכון ליום 30.06.2020, החברה קרובה להפרת הקובננטים באופן שחורג מתחזיות החברה כפי שהוצגו למידרוג. להערכת מידרוג, רמת המינוף של החברה צפויה להיות גבוהה אף לאחר השלמת עסקת מכירת פורטפוליו נכסים על-ידי החברה, הצפויה בטווח הקצר (להלן: "עסקת המכירה"), ובהתאם אף צפויה להימשך הקירבה להפרת הקובננטים. הותרת הדירוג תחת בחינה נובעת מעיכובים בעסקת המכירה וחריגות מלוחות הזמנים שהוגדרו בה. יצוין, כי אי-השלמת השלב הראשון בעסקת המכירה עד לסוף חודש ספטמבר 2020, עלול להוביל להפרה של אמות מידה פיננסיות ולהשליך לשלילה על הדירוג.

### אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
30.11.2023	בחינה עם השלכות שליליות	Baa2.il	1139781	ב'
28.02.2024	בחינה עם השלכות שליליות	Baa1.il	1140136	ג'*
31.07.2028	בחינה עם השלכות שליליות	Baa2.il	1141274	ד'
31.07.2024	בחינה עם השלכות שליליות	Baa1.il	1143304	ה'**

\* לטובת סדרת אג"ח ג' משועבד בשרשור מתחם מלונאי William Vale בברוקלין, ניו-יורק  
\*\* לטובת סדרת אג"ח ה' משועבד השלב הראשון בפרויקט בושוויק בברוקלין, ניו-יורק

### שיקולים עיקריים לדירוג

- דירוג החברה מושפע לשלילה משחיקה ביחסים הפיננסיים של החברה מעבר לתחזיות מידרוג, ומקירבה לקובננטים שהפרתם למשך שני רבעונים מהווה עילה לפירעון מיידי של סדרות אגרות החוב, ביניהם:
  - בהתאם לשטר הנאמנות של סדרת אג"ח ב', יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-25%. ליום 30.06.2020, יחס זה הסתכם בכ-25.4%.
  - בהתאם לשטר הנאמנות של סדרת אג"ח ב', יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם לא יעלה על 19. ליום 30.06.2020, יחס זה הסתכם בכ-18.33. יצוין, כי יחס זה מהווה חריגה מאמת מידה פיננסית אחרת, באופן המקנה למחזיקי אגרות החוב סדרה ב' תוספת ריבית בשיעור של 0.5% בתקופת החריגה.
  - בהתאם לשטרי הנאמנות של סדרות אג"ח ב' ו-ג', יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו, לא יעלה על שיעור של 75%. ליום 30.06.2020, יחס זה הסתכם בכ-74.4%.

- התארכות לוחות הזמנים של עסקת המכירה, ובפרט דיווח החברה מיום 30.08.2020 כי הרוכש לא הפקיד את יתרת המקדמות במועד, מהווה גורם סיכון (Event Risk) העלול לפגוע בדירוג החברה. בפרט, אי-השלמת השלב הראשון לעסקה עד ליום 30.09.2020 עלול להוביל להפרת קובננטים, אשר הפרתם במשך שני רבעונים רצופים מהווה עילה לפירעון מיידי של סדרות אגרות החוב. כמו כן, להערכת מידרוג, חשיפת החברה לעיכובים בהשלמת השלב השני לעסקה בשנת 2021, מהווה גורם סיכון העלול לפגוע בנזילות החברה עד כדי מצוקה תזרימית לצורך שירות אגרות החוב.
  - התמקדות החברה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברובע ברוקלין בניו-יורק, ארה"ב, תומכת ביציבות סביבת הפעילות, כאשר סביבה זו מאופיינת בשיעורי תפוסה גבוהים יחסית ושכ"ד יציב.
  - הפרופיל העסקי של החברה נתמך בתיק נכסים מניבים רחב, המאופיין ביציבות תזרימית ושיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן. עם זאת, יצוין, כי בהתאם לדיווחי החברה, שיעור התפוסה בנכסי המגורים של החברה ירד והסתכם בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2020 (שהתפרסמו באוגוסט 2020), בכ-92%, ביחס לכ-97% במהלך החודשים אפריל-יוני 2020.
  - הפרופיל הפיננסי של החברה מושפע לשלילה מיחסי מינוף גבוהים ויחסי כיסוי איטיים. יחס חוב נטו ל-CAP נטו (לאחר התאמות מידרוג) הסתכם ליום 30.06.2020 בכ-74%, יחס הולם לרמת הדירוג. להערכת מידרוג, יחס זה צפוי להמשיך ולהסתכם בטווח של 73%-75% בטווח הקצר-בינוני.<sup>1</sup> היקף ה-FFO ל-12 החודשים שהסתיימו ביום 30.06.2020 הינו שלילי (בהתאם לתחשיב מידרוג). בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, היקף זה צפוי להסתכם בכ-3-0 מיליון דולר ארה"ב בשנה, יחס שאינו הולם את רמת הדירוג.
  - לחברה גמישות פיננסית מוגבלת, בהיעדר נכסים שאינם משועבדים בהיקף משמעותי. ליום 30.06.2020 יחס חוב מובטח לנדל"ן להשקעה של החברה הסתכם בכ-67%. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחס זה צפוי להישחק מעט, בין היתר, כתוצאה מעסקת מימון מחדש בנכס בושויק הצפויה בטווח הקצר, וכן מאפשרות לשחיקה נוספת בשווי נכסי החברה, ולהסתכם בכ-67%-70%, יחס הולם לרמת הדירוג.
  - להערכת מידרוג, בהיעדר תזרים שירי מספק, ולאור גמישות פיננסית מוגבלת, החברה תלויה במידה רבה, בין היתר, במימוש נכסים נוספים על מנת לשמור על יתרות נזילות מספקות להמשך שירות אגרות החוב בשנים הקרובות. ליום 30.06.2020, יתרות הנזילות של החברה מסתכמות בכ-31 מיליון דולר ארה"ב. יצוין, כי בהתאם לדיווחי החברה, בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים ליום 30.06.2020, קיבלה החברה כתב מחוייבות (commitment letter) מתאגיד פיננסי לקבלת הלוואת mezzanine בסך של עד כ-16 מיליון דולר ארה"ב, בכפוף להתקשרות הצדדים בהסכם הלוואה מחייב.
- תרחיש הבסיס של מידרוג כולל, בין היתר, השלמת השלב הראשון של עסקת המכירה, השלמת עסקת המימון מחדש בנכס בושויק, תשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב בהתאם ללוחות הסילוקין, וכן השקעות שוטפות (CAPEX) בנכסים. כמו כן, תרחיש הבסיס כולל תקבולים ותשלומים שוטפים מנכסי החברה, כאשר להערכת מידרוג אלה יסתכמו ב-FFO שאינו משמעותי כאמור.**
- במסגרת תרחיש הבסיס, מידרוג ערכה תרחישי רגישות שונים, ביניהם, שחיקה אפשרית בשע"ח דולר-ש"ח, וכן שחיקה אפשרית בשווי נכסי החברה.
- בהתאם, יחס חוב נטו ל-CAP נטו של החברה צפוי להסתכם בטווח הקצר-בינוני בכ-73%-75%. היקף ה-FFO צפוי להסתכם בכ-3-0 מיליון דולר ארה"ב בטווח הבינוני-ארוך, ויחס הכיסוי חוב נטו ל-FFO צפוי להמשיך ולהיות איטי ביותר באופן שאינו הולם את רמת הדירוג.

<sup>1</sup> יצוין, כי יחס זה אינו מחושב באופן שמחושב יחס חוב נטו מתואם ל-CAP נטו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.

יצוין, כי התאמות מידרוג ליחסים הפיננסיים (להלן: "התאמות מידרוג") כוללות, בין היתר, הוספת חלקה היחסי של החברה בחוב ובנכסי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, וכן התאמת החוב הפיננסי של החברה בגין ערכן הנקוב של אגרות החוב, חלף ערכן בספרים.

### שיקולים מבניים

מידרוג בחנה מתן הטבה דירוגית לסדרות אג"ח ג', ה' המגובות בבטוחות (להלן: "הסדרות המובטחות") בהתאם למתודולוגיה "שיקולים מבניים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי - דוח מתודולוגי, ספטמבר 2019". בחינת הסדרות המובטחות כללה הערכה של איכות הבטוחות ושל יחסי ההשבה של הבטוחות ביחס לחוב המובטח.

### אגרות חוב סדרה ג'

על פי נתוני החברה, לטובת סדרה ג' משועבד בשרשור מתחם מלונאי William Vale בברוקלין, ניו-יורק, אשר שוויו בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.2020 הסתכם בכ-234 מיליון דולר ארה"ב. היקף אגרות החוב (סדרה ג') הסתכם באותו מועד בכ-587 מיליון ש"ח ערך נקוב.

מידרוג מעריכה את הבטוחה כחזקה, בין היתר, לאור היות הנכס המשועבד בתחום הנדל"ן המניב (בעיקר מלונאות) בניו-יורק, ארה"ב, והערכת מידרוג לתנודתיות נמוכה יחסית בשווי. בהתאם, מידרוג מניחה תרחיש רגישות לשווי הנכס המשועבד הנע עד לכ-45%, ומוביל ליחס השבה ביחס לחוב המובטח העולה על 70%.

### אגרות חוב סדרה ה'

על פי נתוני החברה, לטובת סדרה ה' משועבד השלב הראשון בפרויקט בושויק בברוקלין, ניו-יורק, אשר שוויו בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.2020 הסתכם בכ-323 מיליון דולר ארה"ב. היקף אגרות החוב (סדרה ה') הסתכם באותו מועד בכ-820 מיליון ש"ח ערך נקוב.

מידרוג מעריכה את הבטוחה כחזקה, בין היתר, לאור היות הנכס המשועבד בתחום הנדל"ן המניב למגורים בניו-יורק, ארה"ב, והערכת מידרוג לתנודתיות נמוכה יחסית בשווי. בהתאם, מידרוג מניחה תרחיש רגישות לשווי הנכס המשועבד הנע עד לכ-40%, ומוביל ליחס השבה ביחס לחוב המובטח העולה על 70%.

### אופק הדירוג

הותרת הדירוג תחת בחינה עם השלכות שליליות נובעת מקירבת החברה לקובננטים אשר הפרתם במשך שני רבעונים מהווה עילה לפירעון מיידי של סדרות אגרות החוב, ובפרט חשיפת החברה לאי-השלמת השלב הראשון בעסקת המכירה עד ליום 30.09.2020, אשר עלולה להוביל להפרה ברבעון השלישי של שנת 2020.

### גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- שיפור משמעותי באמות המידה הפיננסיות לאורך זמן
- שיפור משמעותי בתזרים השירי של החברה ו/או ביתרות הנזילות לאורך זמן

### גורמים אשר יכולים להורדת הדירוג:

- שחיקה נוספת ביחסים הפיננסיים ו/או באמות המידה הפיננסיות המהוות עילה לפירעון מיידי
- אי-השלמת השלב הראשון של עסקת המכירה עד ליום 30.09.2020
- אי-שמירה על יתרות נזילות מספקות לשירות אגרות החוב, בין היתר, בהתאם למדיניות הנזילות כפי שהוצגה למידרוג

## שיקולים נוספים לדירוג

דירוג החברה בפועל Baa2.il הינו נמוך בנוטש אחד מהדירוג הנגזר ממטריצת הדירוג Baa1.il, וזאת לאור יחסים פיננסיים חלשים, ואף קירבה להפרת קובננטים המהווים עילות לפירעון מידי. בנוסף, חשיפת החברה לעיכובים נוספים בלוחות הזמנים של עסקת המכירה, ביניהם גם השלב השני לעסקה הצפוי במהלך שנת 2021, מהווה אירוע סיכון (Event Risk) העלול, בין היתר, לפגוע בנזילות החברה עד כדי מצוקה תזרימית לצורך שירות אגרות החוב.

## מטריצת הדירוג

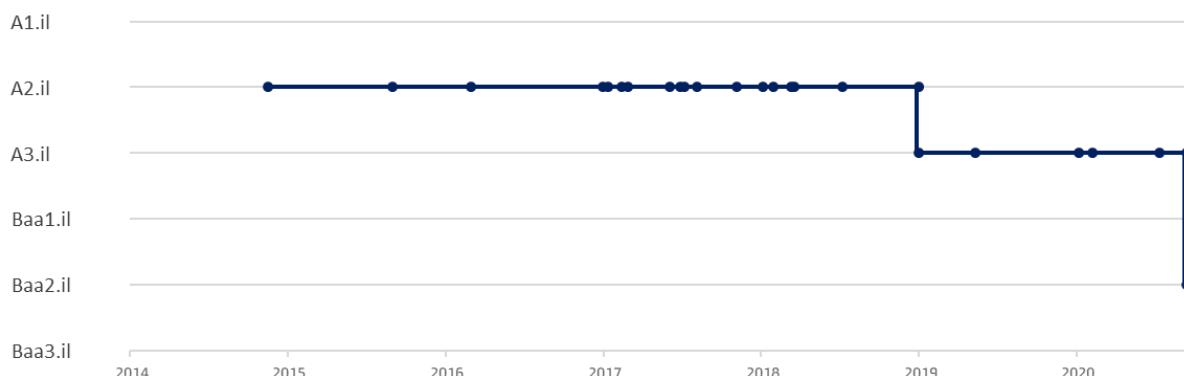
תחזית מידרוג		ליום 30.06.2020		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה <sup>[1]</sup>		
Aa.il	---	Aa.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
Aa.il	1.9-2	Aa.il	2.2	סך מאזן (מיליארדי דולר ארה"ב)	פרופיל עסקי
Aa.il	---	Aa.il	---	איכות הנכסים, פיזור נכסים ושוכרים	
Baa.il	75%-73%	Baa.il	74%	חוב פיננסי נטו / CAP נטו	פרופיל סיכון
Ba.il	0-3	Ba.il	שלילי	היקף FFO LTM (מיליוני דולר ארה"ב)	פרופיל פיננסי
Ba.il	46<	Ba.il	שלילי	חוב פיננסי נטו / FFO LTM	
Ba.il	1%>	Ba.il	1%>	שווי נכסי לא משועבד / סך מאזן	
Baa.il	70%-67%	Baa.il	67%	חוב פיננסי מובטח / נדל"ן להשקעה	
Baa.il	30%-20%	Baa.il	37%	יתרות נזילות ומסגרות אשראי / שירות קרן חוב לא מובטח לשנתיים מייצגות	
<b>Baa1.il</b>					<b>דירוג נגזר</b>
<b>Baa2.il</b>					<b>דירוג מנפיק ודירוג סדרות ב', ד' בפועל</b>
<b>Baa1.il</b>					<b>דירוג סדרות ג', ה' בפועל</b>

[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 הוקמה בשנת 2014 כחברה פרטית המאוגדת לפי דיני איי הבתולה הבריטיים. החברה מתמקדת בענף הדיור להשכרה ברובע ברוקלין, ניו יורק. בעל השליטה בחברה הינו מר יואל גולדמן, אשר מחזיק במלוא הון המניות של החברה.

## היסטוריית דירוג חוב בכיר בלתי מובטח



## דוחות קשורים

[דוחות קשורים - All Year Holdings Limited](#)

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

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

[שיקולים מבניים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי - דוח מתודולוגי, ספטמבר 2019](#)

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

[השפעת התפשטות נגיף הקורונה על ענף המלונאות - דוח מיוחד - הערת ענף, מאי 2020](#)

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

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג [www.midroog.co.il](http://www.midroog.co.il)

## מידע כללי

06.09.2020	תאריך דוח הדירוג:
06.07.2020	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
12.11.2014	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
All Year Holdings Limited	שם יוזם הדירוג:
All Year Holdings Limited	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 קטגורית הדירוג שאליה היא משתייכת, המצוינת באותיות. המשתנה '2' מציין שהיא נמצאת באמצע קטגורית הדירוג ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגורית 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 וכאלה הם מהווים חוות דעת ביחס לסיכויי אשראי של מנפיקים וכן של התחייבות פיננסיות 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 ביעוץ 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 והיה 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 מוכח 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 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 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>