

מגדלי הים התיכון בע"מ

מעקב | אוקטובר 2018

אנשי קשר:

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

אורית תשובה, ראש צוות - מעריכת דירוג משנית
Orit.teshuva@midroog.co.il

רן גולדשטיין, סמנכ"ל - ראש תחום נדל"ן
rang@midroog.co.il

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

מידרוג מותירה על כנו דירוג A2.il לאגרות חוב (סדרות ב' ו-ג') שהנפיקה מגדלי הים התיכון 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
ב'	1136803	A2.il	יציב	30.09.2023
ג'	1142777	A2.il	יציב	30.06.2026

שיקולים עיקריים לדירוג

הדירוג נתמך, בין היתר, במיצוב החברה בתחום הדירוג המוגן בישראל והיקפי פעילות הבולטים לחיוב בתחום. לחברה ותק של כ-20 שנים (הרשת פועלת מעל לכ-35 שנים) והיא חברת הדירוג המוגן השנייה בגודלה בישראל מבחינת היקף יחידות דירוג¹. לחברה כ-1,650 יחידות דירוג ב-7 בתי דירוג מוגן שונים בשווי כולל של כ-3.2 מיליארד ש"ח. מיקומי נכסי החברה באזורי ביקוש (אזור המרכז, ירושלים והשרון) ושיעור תפוסה משוקלל של כ-92% ליום 30.06.2018 (ללא הנכסים בגני תקוה וירושלים), משפיעים גם הם לחיוב על הדירוג. הפיזור הנכסי של החברה השתפר עם אכלוס הבתים בגני תקוה וירושלים, כאשר נכון ליום 30.06.2018, חלק החברה בשווי הנכס העיקרי, ושלוש הנכסים העיקריים, מסך חלקה בשווי נכסי הדירוג המוגן (ללא הקרקע ברחובות) מהווים כ-22% ו-56%, בהתאמה. הקמת הבית ברחובות צפויה להמשיך ולשפר פיזור זה. לחברה יתרות נזילות משמעותיות ביחס לצרכי שירות החוב, כאשר נכון ליום 30.06.2018 יתרות הנזילות של החברה מסתכמות בכ-187 מיליון ש"ח, וסך פירעונות קרן האג"ח בשנים 2019-2021 מסתכמים בכ-188 מיליון ש"ח. הדירוג נתמך גם ביחסי מינוף הולמים לרמת הדירוג, כאשר ליום 30.06.2018 יחס חוב נטו ל-CAP נטו של החברה הסתכם בכ-16%, וכ-62% כולל חוב פיקדונות מדיירים. בנוסף, לחברה יחסי כיסוי בולטים ביחס לרמת הדירוג, כאשר יחס חוב נטו ל-FFO מותאם (כולל תזרים נטו מפיקדונות) לשנת 2017 הסתכם בשנה אחת בלבד, וכ-8 שנים כולל חוב פיקדונות מדיירים.

מנגד, דירוג החברה מושפע לשלילה, בין היתר, מחשיפת החברה לשינויים מאקרו-כלכליים ולשחיקה אפשרית במחירי נדל"ן או להאטות בשוק העשויות להשפיע על תזרימי המזומנים של החברה. בנוסף, חשופה החברה לשינויים רגולטוריים אשר יש בהם כדי להשפיע על פעילותה. לחברה גמישות פיננסית מוגבלת, הנובעת מחוסר היכולת לשעבד את בתי הדירוג המוגן לצורכי מימון, לאור מתן שעבוד על יחידות הדירוג לטובת דיירים. בנוסף, חשיפת החברה לפעילות הייזום שלה משפיעה לשלילה על פרופיל הסיכון שלה, כאשר קיימת חוסר ודאות לגבי עיתוי וסכום התזרים שיתקבל מאכלוס בתים בהקמה (בשלב הזה ברחובות).

תרחיש הבסיס של מידרוג מניח ייזום של בית דירוג מוגן חדש על הקרקע הקיימת ברחובות, כמו גם רכישת קרקע נוספת לייזום, תוך ביצוע תרחישי רגישות לגבי היקפי השקעות החברה וגובה המימון הנדרש. בנוסף, מידרוג מניחה קבלת תזרימי מזומנים מפיקדונות דיירים בהיקפים משמעותיים מאכלוס יחידות דירוג לראשונה (בגני תקוה וירושלים בעיקר בטווח הקצר-בינוני, וברחובות בטווח הארוך), וזאת בנוסף לתזרימי מזומנים נטו מתחלופת דיירים בנכסים המאוכלסים. תרחיש הבסיס מניח גם חלוקות דיבידנדים בהתאם למדיניות החברה, ואף נבחנו חלוקות בשיעור גבוה יותר. יחס חוב נטו ל-CAP נטו של החברה בטווח הקצר-בינוני צפוי להמשיך להלוך את רמת הדירוג ולהסתכם בכ-20%-25%, וכ-64%-66% כולל חוב פיקדונות מדיירים. יחסי הכיסוי צפויים להישחק מעט לאור פעילות הייזום הצפויה, אך להמשיך לבלוט לחיוב לרמת הדירוג, כאשר חוב נטו ל-FFO מותאם בטווח הבינוני-ארוך צפוי להסתכם בכ-3-1 שנים, וכ-15-11 שנים כולל חוב פיקדונות מדיירים. יצוין, כי מידרוג ערכה תרחישי רגישות שונים, בין היתר בהתייחס להיקפי תזרימי המזומנים מאכלוס ותחלופת דיירים, וכן בחנה עלייה אפשרית בשיעורי הריבית על חוב החברה בריבית משתנה.

¹ לפי דירוג DUN'S 100 לשנת 2018.

מגדלי הים התיכון בע"מ - נתונים עיקריים

אלפי ש"ח	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
סה"כ הכנסות	84,821	155,452	74,921	131,080	122,853	119,907
רווח גולמי	28,715	49,544	24,639	43,596	48,434	49,426
שיעור רווח גולמי	34%	32%	33%	33%	39%	41%
רווח נקי	8,178	105,316	34,588	140,397	118,817	22,106
חוב פיננסי*	424,342	431,077	424,573	433,359	460,045	392,753
יתרות נזילות	187,286	195,447	100,893	121,909	182,155	153,765
חוב פיננסי נטו	237,056	235,630	323,680	311,450	277,890	238,988
CAP	1,646,307	1,672,820	1,566,847	1,577,070	1,503,068	1,280,628
CAP נטו	1,459,021	1,477,373	1,465,954	1,455,161	1,320,913	1,126,863
סך הון*	876,592	906,102	847,164	853,343	741,505	620,066
הון עצמי המיוחס לבעלי החברה	756,162	788,769	728,283	736,356	636,395	530,960
סך מאזן	3,451,763	3,395,066	3,152,513	3,098,307	2,835,708	2,534,661
סך הון לסך מאזן	25%	27%	27%	28%	26%	24%
חוב ל-CAP	26%	26%	27%	27%	31%	31%
חוב נטו ל-CAP נטו	16%	16%	22%	21%	21%	21%
FFO מותאם**	69,843	239,677	99,488	141,242	76,646	76,645
חוב פיננסי ל-FFO מותאם	2			3	6	5
חוב פיננסי נטו ל-FFO מותאם	1			2	4	3
התחייבויות של פיקדונות לדיירים	1,748,741	1,661,356	1,523,281	1,411,256	1,254,623	1,186,750
חוב פיננסי כולל פיקדונות	2,173,083	2,092,433	1,947,854	1,844,615	1,714,668	1,579,503
חוב פיננסי נטו כולל פיקדונות	1,985,797	1,896,986	1,846,961	1,722,706	1,532,513	1,425,738
חוב ל-CAP כולל פיקדונות	64%	63%	63%	62%	62%	64%
חוב נטו ל-CAP נטו כולל פיקדונות	62%	60%	62%	60%	60%	62%
חוב כולל פיקדונות ל-FFO מותאם	9			13	22	21
חוב כולל פיקדונות נטו ל-FFO מותאם	8			12	20	19

* בדוחות קודמים שפורסמו על ידי מידרוג עשויים להיות סעיפים שעברו התאמות מסוימות לדוחות על פי מידע שנמסר מהחברה, ולכן עשויים להיות שינויים מסוימים בחלק מהנתונים הפיננסיים ביחס לדוחות עבר.

** יצוין כי חישוב ה-FFO נעשה על פי תחשיב מידרוג, ושונה מחישוב החברה כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים. תחשיב ה-FFO של מידרוג מחושב לפי תזרים מזומנים מפעילות שוטפת, לפני שינויים בהון חוזר ולפני שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות אחרים, וכולל תזרים נטו מפיקדונות דיירים.

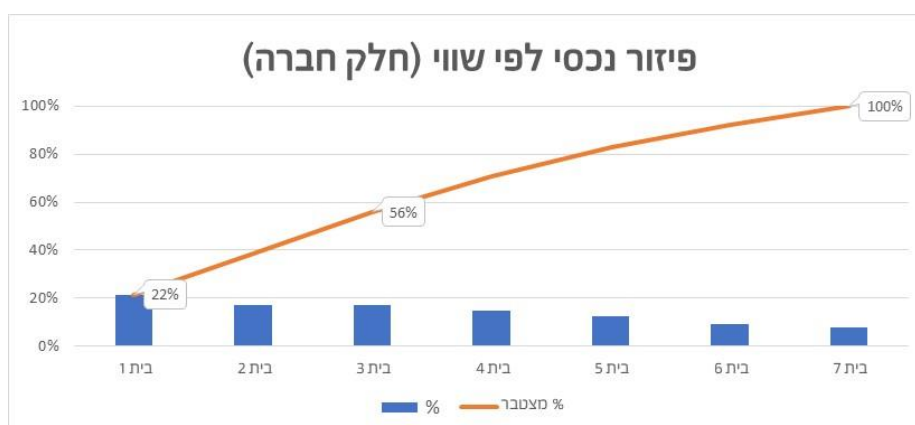
פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

מיצוב החברה בתחום הדירוג המוגן בישראל והיקפי פעילות בולטים לרמת הדירוג תורמים לפרופיל העסקי של החברה. מנגד, חשיפת החברה לשחיקה אפשרית במחירי הנדל"ן או להאטות בשוק, כמו גם לשינויים רגולטוריים, משפיעה לשלילה על הדירוג.

מיצוב החברה ביחס לחברות אחרות בתחום הדירוג המוגן בישראל תורם לחיוב לפרופיל העסקי שלה. החברה פועלת בייזום, החזקה והפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי² בישראל מאז שנת 1998, והיא ממוקמת במקום השני לפי דירוג DUN'S 100 לשנת 2018, עם נתח שוק של כ-1,650 יח"ד.

יחידות הדירוג של החברה פרושות ב-7 בתי דיור מוגן בשווי כולל של כ-3.2 מיליארד ש"ח, כאשר כולם ממוקמים באזורי ביקוש (אזור המרכז, ירושלים והשרון). שיעור התפוסה המשוקלל בנכסים (ללא הנכסים בגני תקווה וירושלים) ליום 30.06.2018 מסתכם בכ-92%, ושיעורי המכירות בגני תקווה וירושלים מסתכמים בכ-62% ו-68%, בהתאמה. הפיזור הנכסי של החברה השתפר עם אכלוס הבתים בגני תקווה וירושלים, כאשר נכון ליום 30.06.2018, חלק החברה בשווי הנכס העיקרי, ושלושת הנכסים העיקריים, מסך חלקה בשווי נכסי הדירוג המוגן (ללא הקרקע ברחובות) מהווים כ-22% ו-56%, בהתאמה.

להלן פיזור נכסי החברה ליום 30.06.2018, לפי חלקה בשווי הנכסים:



בנוסף ליחידות הדירוג הקיימות, לחברה קרקע המיועדת להקמת בית דיור מוגן נוסף ברחובות, אשר צפוי להכיל כ-250 יחידות דיור נוספות. הקמת הבית ברחובות צפויה להמשיך לשפר את הפיזור הנכסי והיקף פעילות החברה, ולתרום לחיוב לפרופיל העסקי שלה.

מנגד, מחירי הדירוג בענף הדירוג המוגן מושפעים, בין היתר, ממחירי הנדל"ן בישראל, כאשר דירת מגורים מהווה לרוב מוצר תחליפי ליחידת דיור בבית דיור מוגן. בנוסף, המחירים מושפעים גם ממגמות שוק כלליות, לרבות תקופות מיתון במשק או שינויים מאקרו-כלכליים. בנוסף לחשיפה זו, הרגולציה החלה על ענף הדירוג המוגן בישראל (מכוח חוק הדירוג המוגן) עשויה להשפיע על פעילות החברות בענף בצורה משמעותית. כך למשל, התיקון לחוק הדירוג המוגן אשר פורסם לאחרונה, ומחייב את החברות בענף להבטיח את כלל פיקדונות הדיירים, לרוב על ידי שעבוד יחידות הדירוג בשעבדים מדרגה ראשונה לטובתם, משפיע לרעה על הגמישות הפיננסית של החברות בענף לאור חוסר היכולת לשעבד נכסים לצורכי מימון. מכיוון שמדובר בסביבה רגולטורית חדשה יחסית (חוק הדירוג המוגן פורסם לראשונה בשנת 2012 וכבר לאחרונה הספיק לעבור שינוי משמעותי כאמור), לא מן הנמנע כי יחולו שינויים רגולטוריים נוספים אשר עשויים להשפיע על פעילות החברות בענף. חשיפות אלה משפיעות לשלילה על דירוג החברה.

² המונח "הגיל השלישי" מתכוון לגיל הזקנה של אוכלוסייה מסוימת. בישראל, על פי הגדרות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה גיל הזקנה מוגדר כ-65 ומעלה. עם זאת, קיימות גם הגדרות אחרות לגיל הזקנה, כגון גיל הפרישה וכו'.

לחברה יחסי איתנות הולמים לרמת הדירוג, ויחסי כיסוי בולטים לחיוב לרמת הדירוג, גם לאחר שחיקה צפויה ביחסים בשל פעילות הייזום הצפויה

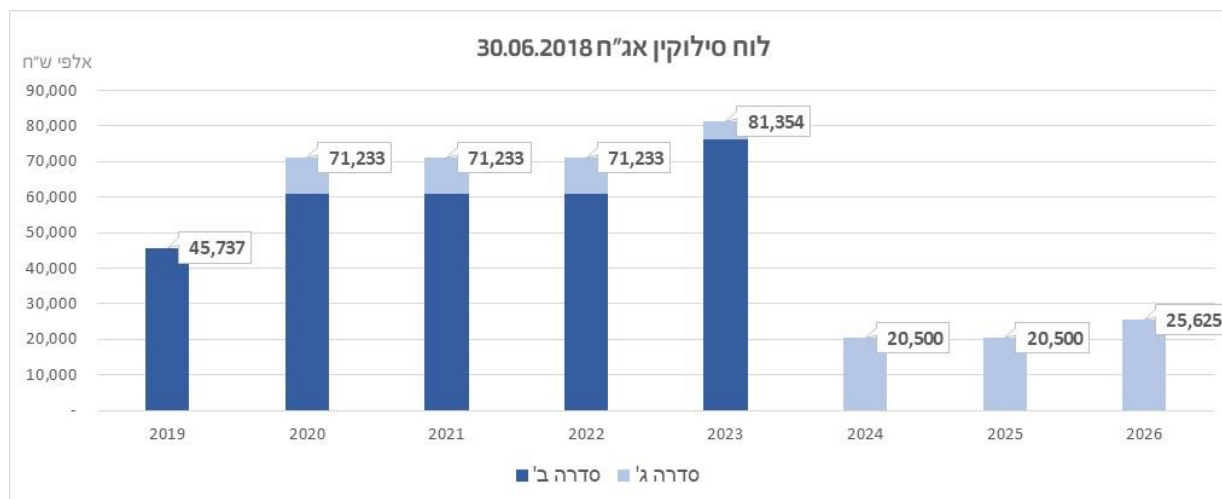
יחס חוב נטו ל-CAP נטו של החברה ליום 30.06.2018 הסתכם בכ-16%, וכ-62% כולל חוב פיקדונות מדיירים. היקף ה-FFO המותאם של החברה לשנת 2017 הסתכם בכ-240 מיליון ש"ח, ויחס הכיסוי חוב נטו ל-FFO מותאם של החברה הסתכם בשנה אחת בלבד, וכ-8 שנים כולל חוב פיקדונות מדיירים. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחסים אלה צפויים להישחק, בעיקר בשל פעילות הייזום הצפויה של החברה. יחס חוב נטו ל-CAP נטו צפוי להסתכם בטווח הקצר-בינוני בכ-20%-25%, וכ-64%-66% כולל פיקדונות, ולהמשיך להלום את רמת הדירוג. יצוין כי היקף ההון העצמי של החברה (כ-756 מיליון ש"ח נכון ליום 30.06.2018) משפיע לשלילה על יחסי האיתנות של החברה. היקף ה-FFO המותאם של החברה צפוי להישחק מעט לאור פעילות הייזום הצפויה, יחד עם סיום אכלוס הבתים בגני תקווה וירושלים (האכלוס הראשוני תורם תזרים מזומנים משמעותי מקבלת פיקדונות לראשונה), ויחס חוב נטו ל-FFO מותאם של החברה צפוי להסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-1-3 שנים (15-11 שנים כולל פיקדונות), יחס בולט לחיוב לרמת הדירוג.

גמישות פיננסית מוגבלת הנובעת מחוסר היכולת לשעבד נכסים, לאור מתן שעבוד על יחידות הדיור לטובת דיירים. עם זאת, קיומן של יתרות נזילות משמעותיות ביחס לצרכי שירות החוב משפיע לחיוב על הדירוג

על מנת לספק בטוחות לפיקדונות הדיירים, החברה פועלת לרישום משכנתאות לדיירים בכל בתי הרשת. לפיכך, לחברה גמישות פיננסית מוגבלת ביחס לחברות נדל"ן מניב, וזאת לאור חוסר היכולת לשעבד את בתי הדיור המוגן בשעבוד מדרגה ראשונה לצורכי מימון. יצוין כי, טרם נבחנה האפשרות כי יינתנו שעבדים על ידי מממנים מעל לרמת שעבוד מדרגה ראשונה.

לחברה יתרות נזילות משמעותיות ביחס לצרכי שירות החוב. כך, נכון ליום 30.06.2018, לחברה יתרות נזילות של כ-187 מיליון ש"ח, המספיקות לפירעונות קרן האג"ח בשלוש השנים הבאות בקירוב (כ-188 מיליון ש"ח).

להלן לוח הסילוקין של קרן האג"ח ליום 30.06.2018:



אופק הדירוג

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- גידול משמעותי בהיקף ההון העצמי של החברה;
- שיפור בכמות הנכסים והפיזור הנכסי;
- שיפור משמעותי ביחסי המינוף ויחסי הכיסוי הכוללים פיקדונות.

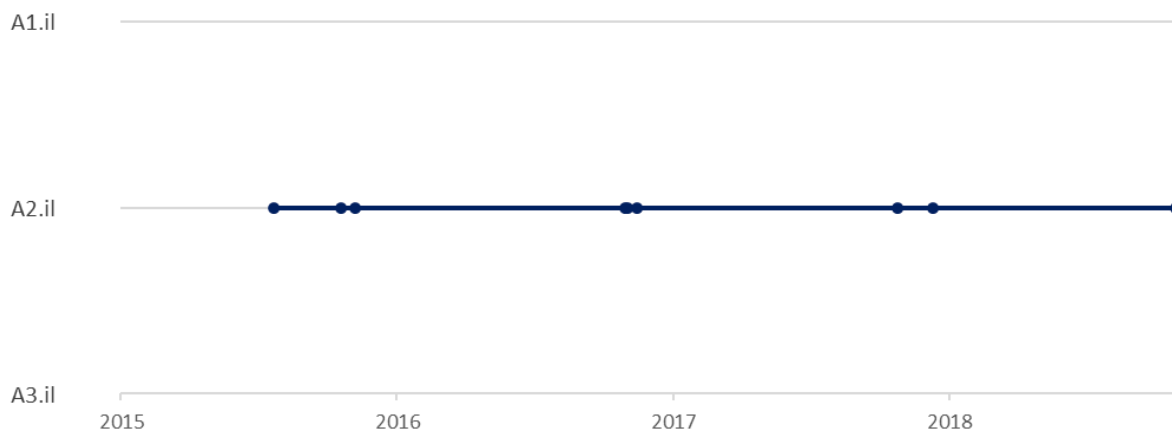
גורמים אשר יכולים להורדת הדירוג:

- הרעה משמעותית ומתמשכת ביחסי הכיסוי והאיתנות;
- אי שמירה על נזילות מספקת לצורך שירות האג"ח;
- חלוקת דיבידנדים בהיקפים שיפגעו בנזילות ואיתנות החברה;
- גידול משמעותי בהיקף הייזום של החברה, באופן שיפגע בפרופיל העסקי שלה וביכולתה לשרת את החוב.

אודות החברה

החברה הוקמה בישראל בשנת 1998, כחברה פרטית מוגבלת במניות תחת השם "מג'יקפיוצ'ר בע"מ". בחודש פברואר 2014, לאחר ששינתה את שמה לשמה הנוכחי, הנפיקה החברה את מניותיה לציבור ומאז נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. מאז הקמתה, פועלת החברה בתחום ייזום, החזקה והפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי בישראל.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[מגדלי הים התיכון בע"מ - דוחות קשורים](#)

[דירוג חברות דיור מוגן בישראל - דוח מתודולוגי, אוקטובר 2014](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

29.10.2018	תאריך דוח הדירוג:
11.12.2017	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
23.07.2015	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
מגדלי הים התיכון בע"מ	שם יוזם הדירוג:
מגדלי הים התיכון 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 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 התחייבות 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>