

גירון פיתוח ובניה בע"מ

מעקב | נובמבר 2019

אנשי קשר:

אורית תשובה

ראש צוות, מעריכת דירוג ראשית
Orit.teshuva@midroog.co.il

רן גולדשטיין

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

גירון פיתוח ובניה בע"מ

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

מידרוג מותירה על כנו את הדירוג A1.il לאגרות חוב (סדרות ה' ז') שהנפיקה גירון פיתוח ובניה 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
אגח ה'*	1133784	A1.il	יציב	30/11/2023
אגח ו'	1139849	A1.il	יציב	31/12/2025
אגח ז'	1142629	A1.il	יציב	31/12/2033

*סדרת האג"ח כוללת שעבוד של נכסים

שיקולים עיקריים לדירוג

- פעילות בענף הנדל"ן המניב, תוך שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים, יציבות בהכנסות ופיתוח נכסים קיימים. נכסים בעלי טרק רקורד הולם לרמת הדירוג הכולל שיעורי תפוסה גבוהים לאורך שנים ובעתות משבר. כך, נכון לתאריך ה- 30.06.2019 שיעור התפוסה המשוקלל בנכסי החברה עומד על כ- 98%.
 - יחסי איתנות ויחסי כיסוי הבולטים לחיוב לרמת הדירוג. נכון ליום ה- 30.06.2019 יחס החוב נטו ל- CAP נטו הינו כ-37% אשר בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג צפוי להישחק מעט אך לבלוט ביחס לרמת הדירוג. בנוסף יחסי הכיסוי של החברה הינם בולטים לחיוב לרמת הדירוג לאורך זמן, ובהתאם לתרחיש הבסיס יחס חוב נטו ל- FFO צפוי לנוע בטווח של 10 עד 12 שנים, יחסים בולטים לחיוב ביחס לדירוג.
 - גמישות פיננסית בולטת לרמת הדירוג, הכוללת היקף נכסים לא משועבדים ויתרות נזילות משמעותיות לאורך שנים.
 - היקפי פעילות נמוכים ביחס לרמת הדירוג. כך, נכון ליום ה- 30.06.2019, היקף המאזן של החברה הינו כ-1.3 מיליארד ש"ח והיקף ההון העצמי הינו כ-547 מ' ש"ח.
 - פיזור נכסי חלש ביחס לרמת הדירוג, לאור תלות בנכס העיקרי, קניין גירון באשקלון, ופיזור שוכרים חלש לאור מספר נכסים בהם שוכר יחיד, המשפיעים לשלילה על הפרופיל העסקי של החברה. כך, נכון ל-30.06.19 הנכס העיקרי של החברה מהווה כ-39% מסך השווי הנכסי ושלושת נכסיה העיקריים מהווים כ- 54%. יחד עם זאת, יצוין כי, קניין גירון באשקלון מציג שיעורי תפוסה גבוהים וגידול רציף בהיקף ה-NOI, אשר משפיע לחיוב על שווי.
 - סדרה ה', מובטחת בשני נכסים, בית גירון ובית האומות, שנכון ל- 30.06.2019 שווים מוערך בכ- 164 מ' ש"ח. לאור היעדר מידע מספק מהחברה בנוגע למאפייני הבטוחה, לא ניתן היה לבחון את רמת איכות הבטוחה בגין סדרה ה', בהתאם למתודולוגיית שיקולים מבניים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי.¹ על כן, לא נמצא מקום למתן רמת דירוג גבוהה יותר לסדרה זו.
- תרחיש הבסיס של מידרוג לוקח בחשבון, בין היתר, גיוס ופירעון אג"ח לצורכי פעילות שוטפת, חלוקת דיבידנד בדומה לחלוקות בשנים קודמות, שמירה על יתרות נזילות נאותות בדומה ליתרות היסטוריות, יציבות בפעילות החברה וכן שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסי החברה. כך גם, תרחיש הבסיס לוקח בחשבון רכישת נכס בטווח הבינוני, לאור יתרות נזילות משמעותיות, וכן גידול בהיקף ה- NOI כתוצאה מכך. בהתאם לכך, תרחיש הבסיס של מידרוג מניח כי יחסי הכיסוי**

¹ מתודולוגיה שיקולים מבניים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי, ספטמבר 2019, המפורסמת באתר מידרוג www.midroog.co.il

של החברה צפויים להיות מהירים לרמת הדירוג עם יחס חוב נטו ל- FFO בטווח של 10 עד 12 שנים ויחסי האיתנות של החברה צפויים לנוע בטווח של 43%-45% חוב נטו ל-CAP נטו, יחסים פיננסיים הבולטים לחיוב לרמת הדירוג.

אופק הדירוג

אופק הדירוג נותר יציב לאור הנחת תרחיש הבסיס כי הנכסים ישמרו על תפוסות גבוהות וכי צפויה יציבות ביחסים הפיננסיים של החברה ובפעילות.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- גידול משמעותי בהיקפי החברה
- שיפור משמעותי בפיזור ובהיקף הפעילות המניבה של החברה

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- ירידה מתמשכת בשיעורי התפוסה הכוללים
- עלייה משמעותית בשיעורי המינוף של החברה
- חלוקות דיבידנד מהותיות
- שחיקה משמעותית ביחסי הכיסוי של החברה אשר אינה נתמכת בגידול במצבת הנכסים

גירון פיתוח ובניה בע"מ - נתונים עיקריים, באלפי ₪

אלפי ש"ח	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018	31.12.2017
סך מאזן	1,328,606	1,224,535	1,312,105	1,341,808
חוב פיננסי	597,062	519,535	591,064	639,390
חוב נטו / CAP נטו	37.5%	37.8%	37.3%	37.3%
FFO LTM	47,163	45,792	45,933	39,840
חוב פיננסי נטו / FFO LTM	9	-	9	10

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

סביבת הפעילות

סביבת פעילות כלכלית חזקה עם שיעור אבטלה נמוך ושיעורי צמיחה יציבים עם ביקוש גבוה לאורך זמן

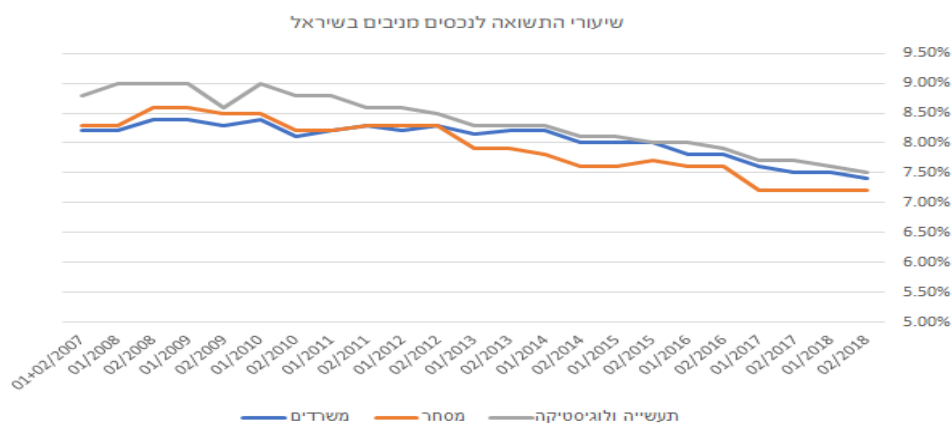
החברה פועלת בענף הנדל"ן המניב בישראל בדגש על מסחר ותעשייה. מדינת ישראל, המדורגת בדירוג A1 באופק חיובי על ידי Moody's. ביצועיה הכלכליים של מדינת ישראל נותרו עמידים עם שיעור צמיחה של 3.6% בחציון הראשון של השנה, ע"פ נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. הצריכה הפרטית שצמחה בחציון הראשון של השנה בכ- 4.6%, ממשיכה להיתמך בשיעור אינפלציה נמוך ושיעור אבטלה נמוך. ²תחזית הצמיחה לשנת 2019 הינה כ-3.1% ותחזית שיעור האבטלה לשנת 2019-2020 הינו כ-3.4%.³

² מקור: דוח דירוג מדינת ישראל Moody's, 2019

³ מקור: בנק ישראל, הממוצע השנתי של האבטלה בגילאי העבודה העיקריים (25-64)

ענף זה מאופיין בביקוש גובר לשטחי נדל"ן מניב, בעיקר למסחר ולמשרדים, המתבטא בשיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן ובעליית מחירים עבור מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה, אשר נבעה בחלקה מהגידול המהיר במסחר המקוון וצפויה להימשך⁴.

תרשים 1: שיעורי התשואה של נכסים מניבים בישראל, על פי קטגוריות בשנים 2007-2018



מקור: סקירת שיעורי תפוסה בנכסים מניבים, משרד המשפטים, עיבוד מידרוג

מהתרשים עולה כי קיימת מגמה של ירידה בשיעורי התשואה בכל סוגי הנכסים, ובהתאם לבנק ישראל, ירידה זו, מקורה בעליות שווי במקביל לירידת הריבית במשק. עם זאת, יש לציין, כי שקיפות שוק הנדל"ן בישראל הינה מוגבלת, כאשר יש צורך ביצירת רגולציה נוספת ותהליכים תאגידיים⁵.

פרופיל עסקי

מצבת נכסים מניבה בעלת היסטוריית פעילות הולמת לדירוג עם שיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן, התורמת ליציבות הפעילות. זאת לצד פיזור נכסי חלש הפוגע בפרופיל העסקי של החברה

נכון ליום ה-30.06.2019 החברה מחזיקה ב-17 נכסי נדל"ן מניב ברחבי הארץ, ופועלת בעיקר בתחומי המסחר ותעשייה. לחברה מצבת נכסים בעלת היסטוריית פעילות ארוכה ונכסי החברה מאופיינים בשיעורי תפוסה גבוהים לאורך שנים, גם בעתות משבר. נכון ליום ה-30.06.2019 שיעור התפוסה המשוקלל בנכסי החברה הינו כ-98%. פיזור החברה הינו חלש ביחס לרמת הדירוג עם נכס מרכזי, קניון אשקלון, המהווה כ-39% מהשווי הנכסי הנקי של החברה ו-37% מהיקף ה-NOI. מנגד, נכסה העיקרי של החברה, מציג גידול רציף בהיקף ה-NOI ושיעור תפוסה גבוהים לאורך זמן ובהתאם עליות שווי לאור מיצוב הקניון באזור הפעילות וכן בגין שיפורים והרחבות המתבצעים על ידי החברה. בנוסף, פיזור השוכרים גם הוא בולט לשלילה לרמת הדירוג, בפרט לאור מספר נכסים בעלי שוכר יחיד, אשר משליכים לשלילה על הפרופיל העסקי. בנוסף, היקפי הפעילות אינם הולמים את רמת הדירוג ומשליכים לשלילה על פרופיל העסקי של החברה. כך, נכון ליום ה-30.06.2019, היקף המאזן והיקף ההון העצמי של החברה הינם כ-1.3 מיליארד ₪ וכ-547 מ' ₪ בהתאמה.

⁴ דו"ח היציבות הפיננסית, בנק ישראל (2019)
⁵ JLL Transparency report 2018

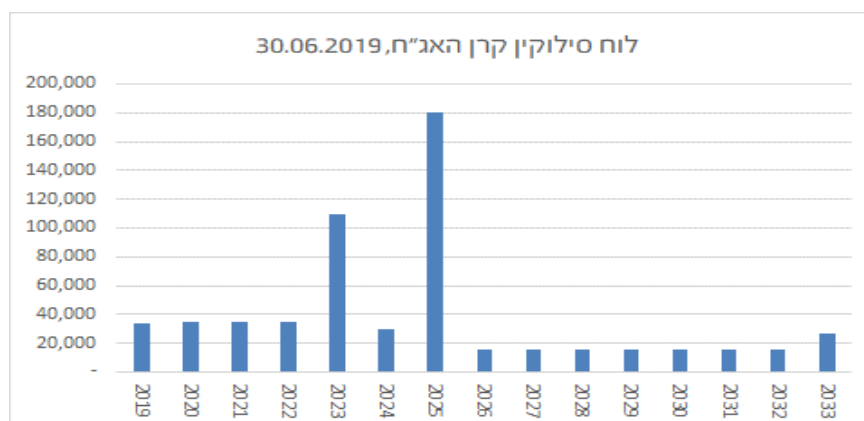
פרופיל פיננסי

יחסי מינוף וכיסוי הבולטים לחיוב הרמת הדירוג לאורך זמן, זאת לצד היקף FFO נמוך ביחס לדירוג

החברה מציגה יחסים פיננסיים הבולטים לחיוב הרמת הדירוג לאורך שנים. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, המניח, בין היתר, רכישת נכס, חלוקת דיבידנד, גיוס אג"ח לצורך מימון הפעילות השוטפת ופירעונות שוטפים של קרן האג"ח, ושמירה על יציבות בהכנסות מנכסים קיימים, יחסי הכיסוי של החברה צפויים להיות מהירים לרמת הדירוג עם יחס חוב נטו ל- FFO בטווח של 10 עד 12 שנים. בנוסף, היקף ה- FFO ל- 12 חודשים האחרונים הינו כ- 47 מ' ש"ח ובהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג צפוי לנוע בטווח של 47- 52 מ' ש"ח, היקפים נמוכים ביחס לדירוג. כמו כן, נכון ל-30.06.2019, לחברה יחס איתנות חוב נטו ל- CAP נטו של כ- 37%, הבולט לחיוב הרמת הדירוג. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחסי האיתנות של החברה צפויים לנוע בטווח של 43% עד 45% חוב נטו ל- CAP נטו, ולבלוט לחיוב הרמת הדירוג.

נזילות וגמישות הבולטת לחיוב ביחס לדירוג לאור גמישות מנכסים מניבים ויתרות נזילות משמעותיות ביחס להיקף האג"ח זאת בנוסף לתזרים שיורי שוטף שהחברה מייצרת

נכון ליום ה- 30.06.2019, לחברה יתרות נזילות משמעותיות בהיקף של כ- 165 מ' ש"ח. בהתאם ללוח הסילוקין של קרן האג"ח, לחברה פירעון קרן אג"ח בהיקף של כ- 34 מ' ש"ח ו- 35 מ' ש"ח בשנת 2019 ו- 2020, בהתאמה. להערכת מידרוג, מקורות החברה הולמים ביחס לצרכי שירות החוב, ביניהם, נזילות משמעותית ותזרים שוטף שהחברה מייצרת. בנוסף, לחברה גמישות פיננסית בולטת לחיוב הרמת הדירוג, בעיקר לאור מצבת נכסים מניבה בהיקף משמעותי. נכון ליום ה- 30.06.2019, כלל נכסי החברה, (מלבד הנכסים המהווים בטוחה לסדרה ה', בית גירון ובית האומות) פנויים משעבוד בשווי של כ- 990 מ' ש"ח. כמו כן, נכון ל- 30.06.2019 יחס החוב מובטח ננדל"ן להשקעה הינו כ- 9%, יחס הבולט לחיוב ביחס לדירוג ויחס נזילות אשר גם הוא בולט לחיוב לאור יתרות נזילות גבוהות לאורך זמן, ביחס לפירעון החוב הלא מובטח. לאור האמור לעיל, מידרוג מעריכה את גמישות ונזילות החברה כבולטות לחיוב ביחס לרמת הדירוג. בהתאם ללוח הסילוקין, לחברה פירעון בולט של כ- 80 מ' ש"ח, בסדרה ה', בשנת 2023. להערכתנו, קיומה של בטוחה בסדרה בשווי של כ- 164 מ' ש"ח ממתנת סיכון זה. בנוסף, קיים פירעון בולט של כ- 164 מ' ש"ח בסדרה ו' בשנת 2025, כאשר להערכתנו, היקף הנכסים לא משועבדים בשווי משמעותי ממתן סיכון זה. להלן לוח הסילוקין של קרן האג"ח ל- 30.06.2019:



מטריצת הדירוג

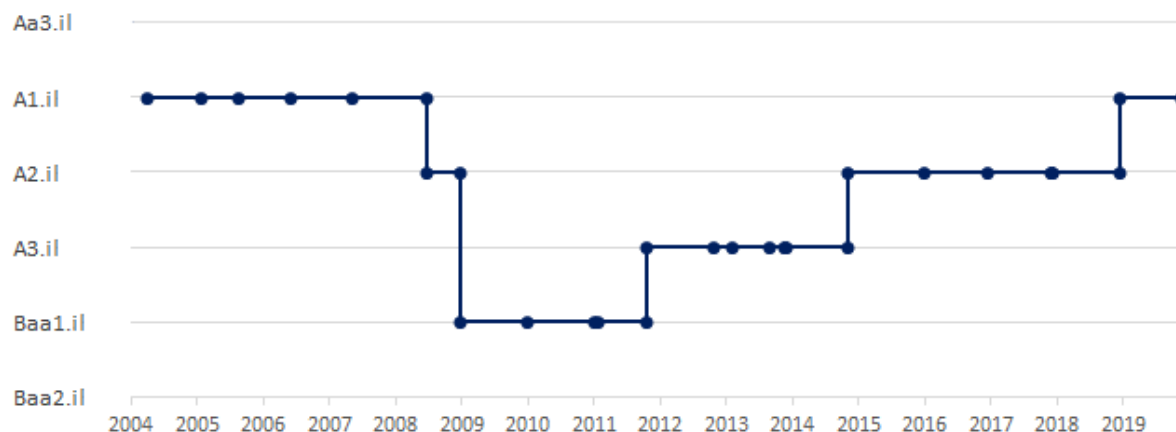
תחזית מידרוג		ליום 30.06.2019			
ניקוד	מדדה	ניקוד	מדדה	פרמטרים	קטגוריה
A.il	---	A.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
A.il	1.3	A.il	1.3	סך מאזן (מש"ח)	פרופיל עסקי
A.il	---	A.il	---	איכות הנכסים, פיזור נכסים ושוכרים	
Aa.il	43%-45%	Aa.il	37.5%	חוב פיננסי נטו / CAP נטו	פרופיל פיננסי
A.il	47-52	Baa.il	47	היקף FFO LTM (מש"ח)	
Aa.il	10-12	Aa.il	9	חוב פיננסי נטו / FFO LTM	
Aaa.il	74%	Aaa.il	74%	שווי נכסי לא משועבד / סך מאזן	
Aaa.il	9%	Aaa.il	9%	חוב פיננסי מובטח / נדל"ן להשקעה	
A.il	110%-84%	Aaa.il	279%	יתרות נזילות ומסגרות אשראי / שירות קרן חוב לא מובטח לשנתיים מייצגות	
A1.il				סה"כ דירוג נגזר	
A1.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

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 בארץ. החברה הינה פרטית ומדווחת בבעלות סופית של דסטיני אחזקות. בעל השליטה בדסטיני אחזקות הינו מר אבי רויכמן, המשמש בנוסף כמנכ"ל החברה.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

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

[דירוג חברות נדל"ן מניב - דוח מתודולוגי, ינואר 2019](#)

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

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

תאריך דוח הדירוג: 25.11.2019

התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג: 26.12.2018

התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה: 25.03.2004

שם יוזם הדירוג: גירון פיתוח ובניה בע"מ

שם הגורם ששילם עבור הדירוג: גירון פיתוח ובניה 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 והיה 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>