

RMBS¹ - מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ

מעקב | פברואר 2026

אנשי קשר:

יוסי יונה

אנליסט בכיר, מעריך דירוג ראשי
yosi.y@midroog.co.il

מוטי ציטרין, סמנכ"ל

ראש תחום מוסדות פיננסיים, מימון מובנה ושירותים נוספים
moty.c@midroog.co.il

¹ Residential Mortgage-Backed Securities

מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ

שכבה	תיאור	היקף חוב מונפק (מיליוני ₪, ע.ג. במועד ההנפקה)	% מהחוב המאוגח במועד ההנפקה	% מסך התזרים המהוון במועד ההנפקה	היקף הסדרה (מיליוני ₪ נכון למועד המעקב)	שיעור ריבית העסקה	הצמדה	מועד פירעון סופי	דירוג
A	עיקרית ²	386.9	93.5%	73.0%	309.0	5%	מדד המחירים לצרכן	31.10.2057	Aa1.il(sf) ³
B	משנית	16.6	4.0%	3.1%	16.6	8%			NR
C	נחותה	10.3	2.5%	1.9%	10.3	9%			
סה"כ תיק מאוגח	-	413.8	100%	-	335.9	-			
X	הסכם המימון הנוסף	116.5	-	22.0%	115.5	5%			
סה"כ שווי מהוון	-	530.3 ⁴	-	100%	451.4	-			

מידרוג מותירה על כנו דירוג Aa1.il(sf) לאיגרת החוב העיקרית שהנפיקה מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ (להלן: "החברה"). מידרוג דרגה את סיכוני האשראי הנובעים מהתחייבות החברה לפרוע את הקרן והריבית של אגרת החוב העיקרית, עד מועד הפירעון בפועל, בין אם בפירעון במועד הסופי הנקוב ובין אם בפירעון מוקדם של השכבה העיקרית (להלן: "השכבה העיקרית" ו/או "סדרה 1"), המדורגת. למען הסר ספק, פירעון מוקדם של קרן אגרת החוב העיקרית הינו חלק מתנאי התשלום ואינו מהווה אירוע כשל (Default), על בסיס עקרונות מנגנון Pass Through. היקף הסדרות וקרן המזומן בעסקה הולמות את מאפייני התיק ופרופיל הסיכון שלו. ראוי לציין, כי ללא כללים משפטיים המסדירים את עסקאות האיגוח, בשל היעדר חוק איגוח בישראל, אין ודאות מלאה באשר לבידוד התזרים מסיכוני האשראי של מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ (להלן: "חברת המקור" ו/או "מימון ישיר משכנתאות").

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
ממון משהנ אגורמ	1215268	Aa1.il(sf)	ללא אופק	20.02.2054

מאפייני העסקה

- מנפיק אגרות החוב והסכם המימון הנוסף: מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ.
- סוג מבנה: עסקת RMBS - איגוח הלוואות המגובות בשעבוד נדל"ן למגורים, בעסקת מכר אמיתית (True Sale).
- נותן השירותים בעסקה: מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ.⁵
- נאמן: רזניק פז נבו נאמניות בע"מ.
- הצמדה: יתרת קרן אגרות החוב והסכם המימון הנוסף, כמו גם הריבית בגין, הינה צמודה למדד המחירים לצרכן. בהתאם למסמכי העסקה, החברה קבעה את המדד הידוע במועד חתימת הסכמי אגרות החוב והסכם המימון הנוסף, קרי - מדד חודש נובמבר 2024, שפורסם ביום 15 בדצמבר, 2024. אם יתברר במועד התשלום החודשי של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום, כלומר, המדד הידוע ביום תשלום כלשהו על חשבון אגרות החוב והסכם המימון הנוסף לאותו מועד, שונה לעומת המדד היסודי, אזי תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית, כשהוא מותאם בהתאם לשיעור העלייה או הירידה

² אגרת החוב העיקרית הינה הבכירה במפל התשלומים, כאשר רק לאחר פירעונה המלא והסופי, ניתן יהיה לפרוע את קרן השכבות B ו-C.

³ NOO - No Outlook.

⁴ לפי שיעור היוון של 5%.

⁵ מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות מדורגת A3.il באופק חיובי.

(לפי העניין) של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. יובהר, כי על הקרן ו/או הריבית לא תחול הגנה כלשהי, לרבות במקרה שהמדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי.

- **תדירות פירעון קרן:** קרן השכבה העיקרית (סדרה A) נפרעת ברמה חודשית, בהתאם למפל התשלומים. פירעון הקרן של יתר שכבות אגרות החוב יתבצע אך ורק לאחר פירעון מלא וסופי של השכבה העיקרית (המדורגת), ובהתאם ללוח הסילוקין, כמפורט במסמכי העסקה. לוח הסילוקין של השכבה העיקרית כולל מנגנון Pass Through, ולפיכך קיים צפי להקדמת מועד הפירעון הסופי שנקבע בלוח הסילוקין במועד ההנפקה. בד בבד, קרן שכבת המימון הנוסף (סדרה X) נפרעת ברמה חודשית, מהמרווח העודף (Excess spread) בעסקה בלבד, ככל ונותר בהתאם למפל התשלומים וכל עוד לא חלה פגיעה בקרן אגרת החוב העיקרית ו/או בקרן אגרת החוב המשנית.
- **תדירות פירעון ריבית:** ריבית השכבה העיקרית (A) נפרעת ברמה חודשית. ריבית השכבה המשנית (B) וריבית שכבת המימון הנוסף (X) תיפרענה ברמה חודשית, כל עוד לא חלה פגיעה בקרן אגרת החוב העיקרית ובקרן אגרת החוב המשנית, בהתאמה.
- **קרן מזומן:** קרן המזומן עומדת על סך השווה לשיעור של 1.5% מיתרת הערך הנקוב של אגרת החוב העיקרית (סדרה 1) ואגרת החוב המשנית, לכל הפחות. קרן המזומן תקטן במקביל לפירעון אגרת החוב העיקרית ואגרת החוב המשנית, כאשר הסכום העודף יוחזר לחברת המקור ולא ייצבר בעסקה בהתאם למפלי התשלומים.
- **פיגורים:** כ-5.5% מתיק ההלוואות המאוגח מצויים בפיגור שלא יעלה על חודשיים; כ-1.8% מתיק ההלוואות המאוגח מצויים בפיגור שבין שניים לשלושה חודשים; כ-2.9% מתיק ההלוואות המאוגח מצויים בפיגור שבין ארבעה לשישה חודשים וכ-1.9% מתיק ההלוואות המאוגח מצויים בפיגור של שישה עד שניים עשר חודשים.

נתונים עיקריים בתיק ההלוואות (תיק הנכסים המגבים)⁶

פרמטר	במועד ההנפקה	נכון ליום 31.12.2025
מספר הלוואות	346	276
מספר משנים	932	772
מספר לווים	686	549
יתרת משנה ממוצעת (ממוצע משוקל)	₪ 1,058,454	₪ 1,066,583
יתרת הלוואה עדכנית מרבית (כולל הצמדה)	₪ 6,137,882	₪ 5,206,203
ריבית ממוצעת משוקללת בתיק המאוגח	7.51%	7.49%
סך 10 הלווים הגדולים מתוך התיק המאוגח	9.9%	10.3%
חיוב חודשי ממוצע למשנה (ממוצע משוקלל):	₪ 7,261	₪ 7,835
חיוב חודשי ממוצע בהלוואה (ממוצע משוקלל):	₪ 11,712	₪ 12,667
LTV ממוצע משוקלל (ביחס לתיק העדכני)	62.1%	63.8%
שווי בטוחה (ממוצע משוקלל)	₪ 2,782,062	₪ 2,710,711

⁶ הממוצעים בסעיף זה חושבו באופן משוקלל בהתאם למשקלן היחסי של יתרת הלוואות בתיק הנכסים.

פרמטר	במועד ההנפקה	נכון ליום 31.12.2025
פיזור גיאוגרפי	ת"א: כ-13.9%; חיפה: כ-12.3%; ירושלים: כ-4.8%; מרכז: כ-28.0%; צפון: כ-25.9%; דרום: כ-12.1%; יו"ש: כ-3.0%	ת"א: כ-11.8%; חיפה: כ-13.6%; ירושלים: כ-2.9%; מרכז: כ-28.4%; צפון: כ-24.4%; דרום: כ-4.7%; יו"ש: כ-14.3%
הלוואות בגרייס (במונחים כספיים)	כ-4.6% מסך תיק ההלוואות המאוגח חותמו בגרייס של בין 18 עד 24 חודשים; כ-1.3% מסך ההלוואות בתיק בגרייס של 36 חודשים, וכ-1.6% מההלוואות בתיק המאוגח מצויות בגרייס של 60 חודשים.	כ-2.7% מסך תיק ההלוואות המאוגח מצויות בגרייס של בין 18 עד 24 חודשים; כ-2.9% מסך ההלוואות בתיק בגרייס של 36 חודשים, וכ-1.3% מההלוואות בתיק המאוגח מצויות בגרייס של 60 חודשים.
תקופה ממוצעת לפירעון	כ-319 חודשים	כ-298 חודשים
גיל חציוני של ההלוואות	כ-7 חודשים	כ-22 חודשים

הנחות המידול של מידרוג בקשר עם התיק המאוגח

שיעור הפסד צפוי חציוני ⁷	שיעור קרן מזומן	שיעור שיקום בעסקה	שיעור פירעונות מוקדמים
2.5%	1.5% מיתרת אגרת החוב העיקרית ואגרת החוב משנית	45%	15% בשנתיים הראשונות לחיי העסקה, ולאחר מכן 12% לאורך יתרת חיי העסקה

ביצועי התיק המאוגח בתקופת המעקב

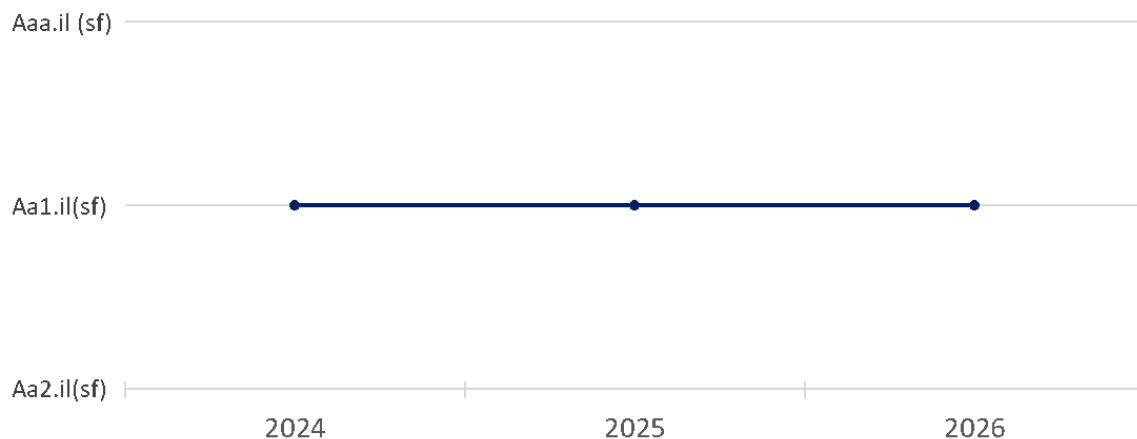
תאריך	יתרת ההלוואות בתיק (מיליון ₪) ערך נקוב	היקף פירעונות (מיליון ₪)	אמורטיזציה	שיעור הפירעונות המוקדמים לתקופה	שיעורי פיזור לתקופה	שיעור השיקום להלוואות שנכנסו לכשל בתקופה
31.12.2024	402.8					
31.03.2025	392.4	10.4	2.6%	2.3%	0.0%	
30.06.2025	389.2	12.2	3.1%	2.2%	1.3%	
30.09.2025	346.9	33.3	8.6%	8.1%	3.4%	
31.12.2025	312.8	34.2	9.9%	9.0%	4.9%	
סה"כ בתקופת המעקב		90.1	24.2%	21.6%	-	

שיקולי סביבה, חברה וממשל תאגידי (ESG)

להערכת מידרוג, העסקה חשופה במידה נמוכה לסיכונים סביבה ולישקולים חברתיים. במסגרת שיקולים אלו נלקחו בחשבון, בין היתר, מגמות חברתיות וחשיפת אשראי לשוק הדיור לגורמים מאקרו-כלכליים ולנתוני אבטלה. שינויים בגורמים מאקרו-כלכליים עלולים להשפיע על היקף שיעורי הכשל ושיעורי השיקום בתיק המאוגח. כמו כן, קיימת חשיפה לעניין קשרי לקוחות בקשר עם ביטחון מידע ושמירת פרטים אישיים של הלווים. חשיפה זו ממותנת באמצעות נהלים מוסדרים, לצד העסקת מומחים בתחום. בנוסף, אנו רואים חשיפה נמוכה של החברה לסיכונים ממשל תאגידי, לאור מבנה העסקה, המאופיינת ביצירת חברה חד-תכליתית, אשר פעילותה העסקית כפופה למגבלות העסקה.

⁷ Median Expected Loss

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

- [מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות \(סדרה 1\) בע"מ](#)
- [מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ - דוחות קשורים](#)
- [מימון ישיר מקבוצת ישיר \(2006\) בע"מ - דוחות קשורים](#)
- [מכשירי חוב מגובים משכנתאות למגורים - דוח מתודולוגי, יולי 2025](#)
- [נותן השירותים ויזם העסקאות בניירות ערך מגובי נכסים - דוח מתודולוגי, מרץ 2016](#)
- [קווים מנחים לבחינת סיכונים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי במסגרת דירוגי אשראי - דוח מתודולוגי, פברואר 2022](#)
- [טבלת זיקות והחזקות](#)
- [אינדיקטור \(SF\) בדירוגי מימון מובנה](#)
- [סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)
- www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

04.02.2026	תאריך דוח הדירוג:
03.02.2025	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
15.12.2024	התאריך שבו הונפק הדירוג לראשונה:
מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ	שם יוזם הדירוג:
מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות 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' מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג").

דירוגים שהונפקו על ידי מידרוג משקפים חוות דעת סובייקטיביות של מידרוג ביחס לכושר החזר האשראי היחסי העתידי של גופים, התחייבויות, חובות ו/או מכשירים פיננסיים דמויי חוב, נכון למועד פרסומם או אספקתם, וכל עוד מידרוג לא שינתה את הדירוג או הפסיקה אותו, וכל החומרים, המוצרים, השירותים והמידע שמידרוג מפרסמת או מספקת (להלן: "חומרי מידרוג"), עשויים לכלול חוות דעת סובייקטיביות כאמור לעיל.

מידרוג מגדירה כושר החזר אשראי כיכולת המנפיק לעמוד בהתחייבויות החוזיות וההפסד במקרה של כשל פירעון או אירוע פגיומה. דירוגי מידרוג אינם מתייחסים לכל גורם אחר, כגון אך לא רק לסיכונים נזילות, שווי שוק, שינויים בשערי ריבית, תנודתיות מחירים או כל גורם אחר שאינו כושר החזר אשראי.

אין לראות בדירוגים של מידרוג, בהערכות שאינן בדבר סיכונים אשראי (להלן: "הערכות מידרוג") או בכל חוות דעת הכלולה בחומרי מידרוג, עובדות או נתונים היסטוריים. חומרי מידרוג עשויים לכלול גם הערכות כמותיות בנוגע לכושר החזר אשראי, המבוססות על מודלים, וכן חוות דעת והערות בנוגע להערכות אלו.

דירוגי האשראי של מידרוג, הערכות מידרוג, חוות דעת של מידרוג וחומרי מידרוג אחרים, אינם מהווים יעוץ השקעות או יעוץ פיננסי, ואינם בגדר המלצה לרכוש ניירות ערך כלשהם, למכור אותם או להחזיק בהם.

דירוגי האשראי של מידרוג, הערכות מידרוג, חוות הדעת של מידרוג וחומרי מידרוג אחרים, אינם בגדר חוות דעת לגבי ההתאמה של השקעה כלשהי לצרכיו של משקיע מסוים.

מידרוג מנפיקה דירוגי אשראי, הערכות וחוות דעת אחרות ומפרסמת או מספקת את חומרי מידרוג מתוך הנחה וציפייה כי כל משקיע ינקוט זהירות ראויה ויבצע הערכות משלו בדבר הכדאיות של רכישה, מכירה או המשך החזקה בכל נייר ערך. מידרוג ממליצה לכל משקיע פרטי להיוועץ ביעוץ מקצועי לגבי כדאיות ההשקעה, לגבי הדין החל, ולגבי כל עניין מקצועי אחר, בטרם יחליט החלטת כלשהי לגבי השקעות.

דירוגי מידרוג, הערכות מידרוג וכל חוות דעת או חומרי מידרוג אחרים, אינם מיועדים לשימוש על ידי משקיעים פרטיים. משקיעים פרטיים מוזהרים בזאת שלא לבסס החלטות השקעה על חומרי מידרוג. משקיע פרטי שיבסס החלטות בענייני השקעות על חומרי מידרוג, ינהג בכך בצורה פזיזה וחסרת אחריות. מידרוג ממליצה לכל משקיע פרטי להיוועץ ביועץ פיננסי או ביועץ מקצועי אחר בטרם יקבל החלטת כלשהי לגבי השקעות.

כל המידע הכלול במסמך זה הוא מידע המוגן על פי דין, כולל, בין היתר, מכוח דיני זכויות יוצרים וקניין רוחני. אין להעתיק את כל המידע או חלק כשלה ממנו או לסרוק אותו, לשכתב אותו, להפיץ, להעבירו, לשכפל אותו, להציגו, לתרגמו או לשמור אותו לשימוש נוסף למטרה כלשהי, בכל דרך שהיא, ללא אישורה של מידרוג בכתב ומראש.

לצורך חוות הדעת שמידרוג מפיקה, מידרוג משתמשת בסולמות דירוג, בהתאם להגדרות המפורטות בכל סולם. הסימול שנבחר על מנת לשקף את דעתה של מידרוג לגבי כושר החזר האשראי, משקף אך ורק הערכה יחסית של אותו סיכון. הדירוגים של מידרוג אינם נערכים על פי סולם גלובלי - הינם חוות דעת לגבי כושר החזר האשראי של המנפיק או ההנפיקה באופן יחסי לזה של מנפיקים או הנפיקות אחרים בישראל.

דירוגי האשראי, הערכות וחוות הדעת של מידרוג וחומרי מידרוג אינם מיועדים לשימוש כ"בנצ'מרק", במשמעותו של מונח זה בהקשר הרגולטורי, ואין להשתמש בהם בכל דרך אשר עלולה להוביל לכך שהם ייחשבו "בנצ'מרק".

מידרוג איננה מעניקה שום אחריות, מפורשת או משתמעת, ביחס לרמת הדיוק של כל דירוג, הערכה או חוות דעת אחרת או מידע שנמסר או נוצר על ידי מידרוג בכל דרך ואופן שהוא, או ביחס להיות נכונים למועד מסוים, או ביחס לשלמותם, לסחירותם או להתאמתם למטרה כלשהי.

כל המידע הכלול בדירוגים של מידרוג, בהערכות של מידרוג, בחוות הדעת של מידרוג ובחומרי מידרוג (להלן: "המידע"), נמסר למידרוג על ידי מקורות מידע הנחשבים בעיניה אמינים ומדויקים. יחד עם זאת, והיות שתמיד תיתכן טעות אנוש או תקלה טכנית, וכן בשל גורמים אחרים, כל המידע הנכלל במסמך הזה מסופק כפי שהוא (as is) בלי שום אחריות משום סוג שהוא.

מידרוג איננה אחראית לנכונותו של המידע. מידרוג נוקטת אמצעים סבירים כדי שהמידע שהיא משתמשת בו לצורך הדירוג יהיה באיכות מספקת וכי יגיע ממקורות הנחשבים בעיניה לאמינים, לרבות מידע שהתקבל מצדדים שלישיים בלתי תלויים. ככל שהדבר רלבנטי. יחד עם זאת, מידרוג איננה גוף המבצע ביקורת ולכן איננה יכולה לאמת או לתקף את המידע שהתקבל בכל מקרה ומקרה בסולם מהלך תהליך הדירוג או במהלך הכנת חומרי מידרוג.

התוכן של חומרי מידרוג אינו חלק מן המתודולוגיה של מידרוג, למעט אותם חלקים בתוכן אשר לגביהם מצוין במפורש כי הם מהווים חלק מן המתודולוגיה.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג, הדירקטורים שלה, נושאי המשרה שלה, עובדיה, שלוחיה, נציגיה, כל גורם שהעניק למידרוג רישיון, וכן ספקיה (להלן: "אנשי מידרוג"), לא יישאו באחריות כלפי כל אדם או גוף בגין כל נזק או הפסד עקיף, מיוחד, תוצאתי או נלווה, אשר ינבע מן המידע שבמסמך זה או משימוש במידע כאמור או מאי יכולת להשתמש במידע כאמור, וזאת אף אם נאמר למידרוג או למי מאנשי מידרוג, כי נזק או הפסד כאמור עלולים להתרחש. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מידרוג לא תישא באחריות: (א) לאובדן רווחים בהווה או בעתיד; (ב) לאובדן או לנזק הנובעים ממכשיר פיננסי שלא עמד במוקד דירוג אשראי ספציפי של מידרוג.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג ואנשי מידרוג לא יישאו באחריות כלפי כל אדם או גוף בגין כל נזק או הפסד ישירים הנובעים מן המידע הכלול במסמך זה, או משימוש בו או מאי היכולת להשתמש בו, כולל, בין היתר, בגין נזק או הפסד שנובעים מרשלנות מצדם (למעט מרמה, פעולה בזדון או כל פעולה אחרת שהדין אינו מתיר לפטור מאחריות בגינה), או מאירוע בלתי צפוי, בין אם אותו אירוע הוא בשליטתם של מידרוג או אנשי מידרוג, ובין אם לאו.

מידרוג אימצה מדיניות ונהלים לעניין עצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

כל דירוג, הערכה או חוות דעת שהונפקו על ידי מידרוג עשויים להשתנות כתוצאה משינויים במידע שעליו התבססו ו/או כתוצאה מקבלת מידע חדש ו/או מכל סיבה אחרת. כשרלבנטי, עדכונים ו/או שינויים בדירוגים מופיעים באתר האינטרנט של מידרוג שכתובתו www.midroog.co.il.