

# אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

מעקב ופעולת דירוג | מרץ 2018

## אנשי קשר:

אורית תשובה, אנליסטית בכירה - מעריכת דירוג ראשית  
[Orit.teshuva@midroog.co.il](mailto:Orit.teshuva@midroog.co.il)

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

---

## אדגר השקעות ופיתוח בע"מ<sup>1</sup>

אופק דירוג: יציב	A3.il	דירוג סדרות
------------------	-------	-------------

מידרוג מותירה על כנו דירוג A3.il לאגרות חוב (סדרות ז' - ט') שהנפיקה אדגר השקעות ופיתוח בע"מ. (להלן: "אדגר" ו/או "החברה") אופק הדירוג יציב. בנוסף, מידרוג קובעת דירוג זהה לאגרות חוב (סדרה י') שתנפיק החברה בסך של עד 200 מיליון ש"ח ערך נקוב.

### אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
01/01/2020	יציב	A3.il	1820158	אג"ח ז'
01/01/2023	יציב	A3.il	1820174	אג"ח ח'
01/07/2025	יציב	A3.il	1820190	אג"ח ט'

### שיקולים עיקריים לדירוג

הדירוג נתמך, בין היתר בגורמים הבאים: פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בעיקר בתחום המשרדים להשכרה, בישראל, פולין, קנדה ובלגיה; מרבית פעילות החברה הינה בישראל וקנדה מדינות המדורגות ע"י Moody's בדירוג A1 - Aaa, בהתאמה, המלמד על יציבות הכלכלה בהן; פיזור נכסים הולם ביחס רמת הדירוג כך שהנכס העיקרי מהווה כ- 23% מסך השווי הנכסים של החברה ושלושת הנכסים העיקריים מהווים כ- 32% מהשווי הנכסים; פיזור שוכרים הולם לרמת הדירוג עם שוכר עיקרי, ממשלת ישראל, המהווה כ- 9% מהיקף השכירות; היקף פעילות הבולט לחיוב ביחס לרמת הדירוג עם היקף מאזן של כ- 4 מיליארד ש"ח והיקף EBITDA של כ- 170 מ' ש"ח, נכון ליום ה- 31.12.2017; היקף הון עצמי הנמצא במגמת עלייה בשנים האחרונות, נכון ליום ה- 31.12.2017 היקף הון עצמי הינו כ- מיליארד ש"ח, היקף הבולט לחיוב ביחס לדירוג, נציין כי היקף ההון העצמי של החברה גדל לאור הנפקת הון בהיקף של כ- 110 מ' ש"ח, שבוצעה בחודש דצמבר; נכון ליום ה- 31.12.2017 יחס חוב נטו ל- CAP נטו הינו כ- 67%, בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג יחסי המינוף צפויים להיות בטווח של 68%-71%, יחסים הולמים את רמת הדירוג; נכון ליום ה- 31.12.2017 יחס כיסוי חוב נטו ל- FFO הינו כ- 44 שנים, יחס אשר אינו הולמים לרמת הדירוג. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג יחסי הכיסוי צפויים לנוע בטווח של 30-34 יחס חוב נטו ל- FFO, יחסים אשר אינם הולמים את רמת הדירוג; גמישות פיננסית מוגבלת לאור העדר נכסים לא משועבדים. יחד עם זאת, לחברה קיים נכס ששווי כ- 750 מ' ש"ח אשר אין כנגדו חוב אשר משועבד כנגד מסגרת אשראי חתומה שטרם נוצלה; נזילות פיננסית הולמת לרמת הדירוג בעיקר לאור יתרות נזילות ומסגרות אשראי חתומות ולא מנוצלות, כאמור לעיל, בהיקף של כ- 150 מ' ש"ח (סכום זה לא כולל מסגרת אשראי שאינה מנוצלת בגין הקמת בניין C, בהיקף של כ- 165 מ' ש"ח); שיעורי תפוסה גבוהים בעיקר בישראל ובקנדה העומדים על כ- 92% ו- 91% בהתאמה, אל מול שיעורי תפוסה נמוכים בפולין, של כ- 84%.

תרחיש הבסיס של מידרוג מניח יציבות בשיעורי התפוסה בנכסים הקיימים, בהתאם לנתונים שהעבירה החברה למידרוג, יחד עם תרחיש רגישות שנלקחו בחשבון, בעיקר על שיעורי התפוסה בנכסים בפולין. בנוסף, תרחיש הבסיס מניח גידול בהיקף ה- NOI כתוצאה מהנבה מלאה של נכס בקנדה שנרכש במהלך שנת 2017 והנבה מלאה של אדגר A 360, בשנת 2018. כמו כן, תרחיש הבסיס מניח הנבה חלקית של בניין C בשנת 2019. בהתאם לכך, תרחיש הבסיס מניח גידול בהיקף ה- FFO. בנוסף, תרחיש הבסיס מניח גידול בהיקף החוב כתוצאה מגיוס האג"ח בהיקף של כ- 200 מ' ש"ח. בהתאם לדיווחי החברה, תרחיש הבסיס מניח חלוקת דיבידנד

<sup>1</sup> מר יוסף זינגר המשמש כד"ר בחברת צור שמיר אחזקות בע"מ, אשר מחזיקה הן באופן ישיר והן באופן עקיף (באמצעות חברת ישיר אי.די.איי) בשליטה בחברה המדורגת, הינו בעל מניות המחזיק במניות במידרוג בע"מ ומכהן בה כדירקטור. מר יוסף זינגר אינו חבר בוועדת הדירוג של מידרוג ואינו משתתף בדיונים הקובעים את הדירוג.

בהיקף של כ- 50% מהיקף ה-FFO. תרחיש הבסיס של מידרוג מניח שיפור ביחסי הכיסוי, בהתאם לכך, יחס חוב נטו ל- FFO של החברה צפוי להיות בטווח של כ- 30-34 שנים, יחסי כיסוי איטיים ביחס לרמת מידרוג. בנוסף, תרחיש הבסיס מניח יחס חוב ל-CAP בטווח של 71%-68%, יחסים ההולמים לרמת הדירוג.

**אדגר השקעות ופיתוח בע"מ - נתונים עיקריים**

31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	מטבע: אלפי ₪
167,246	185,881	199,672	202,656	רווח גולמי
80,673	44,397	23,179	17,286	שערך נדל"ן להשקעה
139,633	156,865	169,837	169,994	EBITDA
75,384	60,392	42,402	103,032	רווח נקי
2,427,394	2,685,708	2,684,220	2,809,819	חוב פיננסי*
444,845	305,247	261,423	262,649	יתרות נזילות
1,982,549	2,380,461	2,422,797	2,547,170	חוב פיננסי נטו
875,674	785,174	795,934	998,767	הון עצמי
922,824	884,836	886,545	1,092,032	הון עצמי וזכויות מיעוט *
3,861,969	3,858,777	3,912,442	4,184,462	סך מאזן
3,700,373	3,729,234	3,753,982	4,045,014	CAP
3,255,528	3,423,987	3,492,559	3,782,365	CAP נטו
24%	23%	23%	26%	הון עצמי וזכויות מיעוט לסך מאזן חשבונאי
66%	72%	72%	69%	חוב ל-CAP
61%	70%	69%	67%	חוב נטו ל-CAP, נטו
26,770	41,084	67,129	64,147	FFO
91	65	40	44	חוב פיננסי ל-FFO
74	58	36	40	חוב פיננסי נטו ל-FFO
14	15	14	15	חוב פיננסי, נטו ל-EBITDA

\* החוב הפיננסי וההון העצמי כוללים נטרול הלוואת בעלים, שניתנה ע"י מגדל בפולין לטובת החברה ואשר הינה בעלת מאפיינים של זכויות מיעוט בשל השקעות הבעלים בחלוקה פרי-פסו, פירעון ההלוואה מתבצע על בסיס התזרים מהנכסים ולא על בסיס לוח סילוקין מוגדר והריבית נצברת ואיננה משולמת לפי מועדים קבועים. נכון לתאריך 31/12/2017 היקף ההלוואה עמד על כ-49 מיליון ₪.  
\*\* תזרים נטו מפעילות שוטפת בנטרול הון חוזר

**פירוט השיקולים העיקריים לדירוג**

**מצבת נכסים מניבים בתחום המשרדים להשכרה הנמצאת במגמת גידול, היקף פעילות הבולט לחיוב לרמת הדירוג והיקף תזרים הנמצא במגמת עליה בעיקר לאור סיום אכלוס אדגר A 360, והנבה מלאה של נכס שנרכש במהלך שנת**

**2017**

החברה פועלת בתחום המשרדים להשכרה במספר מדינות: ישראל, קנדה, בלגיה ופולין. מצבת הנכסים של החברה כוללת כ- 41 נכסים, כאשר מרבית פעילות החברה הינה בישראל וקנדה אשר מדורגות ע"י Moody's בדירוג A1 ו-Aaa, בהתאמה, המלמד על יציבות הכלכלה בהן (כ-32% משווי הנכסים של החברה הינו בישראל וכ- 35% מהשווי בקנדה). לחברה פיזור נכסי אשר הולם את רמת הדירוג, כאשר הנכס העיקרי בתיק הנכסים של החברה הוא אדגר 360, ששווי מהווה כ- 23% משווי הנכסים של תיק הנכסים. בנוסף, לחברה פיזור שוכרים הולם את רמת הדירוג כך שהשוכר העיקרי, ממשלת ישראל, מהווה כ- 9% מהיקף דמי השכירות

ושלושת השוכרים העיקריים מהווים כ- 14% מדמי השכירות השנתיים. החברה מציגה גידול בהיקף הפעילות, בין היתר, כתוצאה מהשלמת הרחבה וסיום שיווק תוספת הבניה של חלק A, בנכס אדגר 360. סמוך למועד הדוח, שיעור התפוסה בנכס זה עומדת על כ- 98%. בנוסף, בשנת 2016 החלה החברה ביזום בנין C ברחוב השלושה, אשר הקמתו צפויה להסתיים בשנת 2019 וכ- 32% משטחיו כבר הושכרו לשגרירות גרמניה, ע"פ דיווחי החברה. נכסי החברה בישראל, בקנדה ובלגיה מאופיינים בשיעורי תפוסות גבוהים של 91%-92%. יחד עם זאת, שיעורי התפוסות בנכסים בפולין נמוכים יותר ועומדים על כ- 84%, בשנת 2017. נציין כי, בהתאם לפעילות החברה, שיעורי התפוסות בפולין עלו במידה מסוימת בשנת 2017, ולהערכת החברה אף צפוי המשך מגמה זו. יחד עם זאת, תרחיש הבסיס של מידרוג לוקח בחשבון עליה מתונה בשיעורי התפוסות הנשענת בעיקר על ביצועי שנת 2017. נכון ליום ה- 31.12.2017 מצבת הנכסים מניבה כ- 205 מ' NOI, היקף הבולט לחיוב ביחס לדירוג. על פי תרחיש הבסיס של מידרוג, המניח הנבה מלאה של בניין אדגר 360, הנבה מלאה של הנכס בקנדה אשר נרכש במהלך הרבעון השלישי בשנת 2017, ואכלוס מלא של בנין C, היקף זה אף צפוי לעלות.

### **יחסי כיסוי איטיים ביחס לרמת הדירוג לצד היקף FFO ההולם את רמת הדירוג התורם לפרופיל הפיננסי של החברה. יחס מינוף הולמים ביחס לרמת הדירוג והיקף הון עצמי הבולט לחיוב הנמצא במגמת עליה**

נכון ל- 31.12.2017 היקף ההון העצמי של החברה הינו כ- מיליארד, היקף הבולט לחיוב ביחס לרמת הדירוג. נציין כי היקף ההון העצמי של החברה גדל לאור הנפקת הון בהיקף של כ- 110 מ' ש, שבוצעה בחודש דצמבר 2017. נכון ליום ה- 31.12.2017 יחס חוב נטו ל- CAP נטו הינו כ- 67%, בהתאם לתרחיש בסיס של מידרוג המניח, בין היתר, גידול בהיקף החוב, המשך השקעה בנכסים, בפרט בנכס C ברחוב השלושה, וחלוקת דיבידנדים משמעותית של כ- 50% מהיקף ה- FFO יחס המינוף צפויים לנוע בטווח של 68%-71%, יחסים אשר הולמים לרמת הדירוג. תרחיש הבסיס של מידרוג מניח עליה בהיקף ה- FFO לאור, בין היתר, אכלוס מלא בנכס אדגר 360 ברחוב השלושה והנבה מלאה של הנכס שנרכש בשנת 2017. נציין כי היקף ה- FFO של החברה מושפע משינויים בשערי מטבע היורו והדולר הקנדי. לכן, על אף שהחברה נוהגת לגדר באופן מלא את החשיפה המאזנית, תיתכן שחיקה של היקף ה- FFO כתוצאה משינוי בשערים. בהתאם לתרחיש הבסיס, צפוי שיפור מסוים ביחסי הכיסוי אשר צפויים לנוע בטווח של 30-34 שנים, נציין כי יחסים אלה איטיים ביחס לרמת דירוג.

### **גמישות פיננסית מוגבלת לאור העדר נכסים לא משועבדים; נזילות פיננסית הולמת לרמת הדירוג בעיקר לאור יתרות הנזילות של החברה ומסגרות אשראי חתומות ולא מנוצלות**

יתרות הנזילות של החברה ליום ה- 31.12.2017 מסתכמות ב- 262 מ' ש. לחברה צפויים פירעונות אג"ח בהיקף של כ- 66 מ' ש בשנת 2018 והיקף משמעותי של כ- 151 מ' ש בשנת 2019. מלבד יתרות הנזילות של החברה, מקורות החברה לעמידה בשירות החוב הינם מסגרות אשראי חתומות ולא מנוצלות בהיקף של כ- 150 מ' ש (סכום זה לא כולל מסגרת אשראי לניצול בגין הקמת בניין C, בהיקף של כ- 165 מ' ש), וגמישות פיננסית מסוימת מהגדלת החוב בחלק מהנכסים. בנוסף, בהתאם למידע שהועבר מהחברה, החברה פועלת להגדלת מסגרות האשראי החתומות בעוד כ- 200 מ' ש. לאור זאת, להערכת מידרוג גמישות ונזילות החברה הולמות לרמת הדירוג. להלן לוח הסילוקין של החברה נכון ליום ה- 31.12.2017:



### אופק הדירוג

#### גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- שיפור משמעותי ביחסי האיתנות והכיסוי
- גידול משמעותי בהיקף התזרים מפעילות שוטפת
- שיפור בתפוסות הנכסים בפרט בפולין וגידול ב- NOI מנכסים זהים לאורך זמן

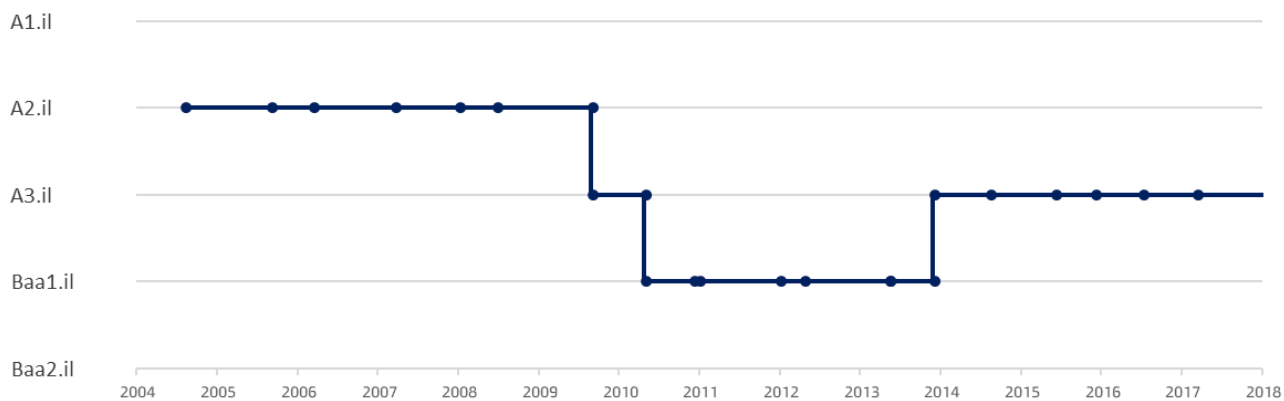
#### גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- הגדלה משמעותית, מעבר לקיים, של משקל פעילות הייזום של פרויקטים בארץ ובחו"ל מתוך סך פעילות החברה
- מדיניות דיבידנד חריגה אשר תפגע בנזילותה ובאיתנותה הפיננסית של החברה
- אי שיפור ביחסי האיתנות והכיסוי לאורך זמן

### אודות החברה

אדגר השקעות עוסקת ישירות ובאמצעות חברות בנות ברכישה והשכרה של נדל"ן מניב בישראל ובחו"ל, בעיקר בתחום המשרדים וכן מבצעת פעילות יזמית בתחום הנדל"ן המניב, בעיקר בתחום המשרדים. נכון למועד הדו"ח, פועלת החברה בארבע מדינות: ישראל, קנדה, פולין ובלגיה. מנכ"ל החברה הינו מר רועי גדיש ויו"ר הדירקטוריון הינו מר דורון שניידמן. בעלת המניות העיקרית בחברה הינה קבוצת צור שמיר אחזקות בע"מ באופן ישיר ובאמצעות חברת ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ (דרך אי.די.איי אחזקות בע"מ, חברה בשליטת חברת ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ). בעלי השליטה בחברת צור שמיר הינם משפחת שניידמן.

## היסטוריית דירוג



## דוחות קשורים

[דירוג חברות נדל"ן מניב - פברואר 2016](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

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

## מידע כללי

תאריך דוח הדירוג:

08.03.2018

התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:

16.03.2017

התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:

01.08.2004

שם יוזם הדירוג:

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

שם הגורם ששילם עבור הדירוג:

אדגר השקעות ופיתוח 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 הגבוה 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 בייעוץ 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 מוסדיים והיה זה בלתי אחראי ובלתי הולם למשקיע מוסדי 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 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 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>