

אופטיבייס בע"מ

מעקב | מאי 2018

אנשי קשר:

רובי ויניצקי, אנליסט - מעריך דירוג ראשי
Rubiv@midroog.co.il

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

אופטיבייס בע"מ

אופק דירוג: יציב	Baa1.il	דירוג סדרה
------------------	---------	------------

מידרוג מותירה על כנו את הדירוג Baa1.il באופק יציב לאגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה אופטיבייס בע"מ (להלן: "החברה").

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
31.12.2021	יציב	Baa1.il	1136209	א'

שיקולים עיקריים לדירוג

דירוג החברה נתמך ביחסי איתנות הבולטים לרמת הדירוג. נכון ל-31.12.2017, יחס חוב נטו ל-CAP נטו מסתכם בכ-59% (לאחר הכללת חלק החברה בחוב בגין נכסים המוצגים לפי שיטת השווי המאזני) ויחס הון למאזן של כ-32%; נכון ל-31.12.17, לחברה יתרות נזילות של כ-20 מיליון דולר (מתוכם כ-8 מיליון דולר מיוחסים לנכס החברה "CTN" בשוויץ). בשנת 2017 החברה קיבלה הלוואה מבעל השליטה בהיקף של כ-5 מיליון דולר. ההלוואה אינה נושאת ריבית ועומדת לפירעון ב-4/2019 (לדברי החברה, יתכן והחזר ההלוואה יידחה או ייפרס). בנוסף, חתמה החברה על מסגרת אשראי בסך של 7 מיליון דולר, בלתי מנוצלת נכון למועד הדוח. מסגרת האשראי והלוואת הבעלים תורמות ליכולת התזרימית של החברה; פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב הינה במדינות המאופיינות ביציבות ואיתנות פיננסית - ארה"ב, גרמניה ושוויץ; יחסי הכיסוי של החברה הולמים את רמת הדירוג. נכון ל-31.12.17, יחס חוב ל-FFO (אשר כולל איחוד יחסי של חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני) מסתכם בכ-28 שנים וצפוי להשתפר בטווח הבינוני, בעקבות אכלוס נכס החברה בשיקאגו, ליחס של כ-25 שנים. כמו כן, היקפי הפעילות הולמים את רמת הדירוג. נכון ל-31.12.17, ובהתאם לדוחות הכספיים של החברה המדווחים על פי US GAAP, סך המאזן של החברה מסתכם בכ-260 מיליון דולר והיקף ההון עצמי מסתכם בכ-77 מיליון דולר. יש לציין, כי היקפיים אלו גדלים לאחר התאמות להצגתם על פי תקני IFRS. אף על פי כן, היקף הפעילות והפיזור הנמוכים של החברה חושפים יחסים אלו לתגודתיות.

מנגד, פעילות החברה מאופיינת בריכוזיות ברמת הנכסים, כך שה-NOI מהנכס המרכזי CTN וה-NOI משלושת הנכסים המרכזיים מסתכמים בכ-32% ו-65%, בהתאמה. בנוסף, לחברה חשיפה לשוכרים מהותיים אשר פוגעת בפרופיל הסיכון וביציבות התזרים השוטף. לחברה Track Record קצר בתחום הנדל"ן, שכן החלה לפעול בתחום הנדל"ן המניב בשנת 2009, כאשר עד לשנה זו עסקה בתחום פעילות שונה (תעבורת ווידאו); יש לציין, כי במרץ 2017 דיווחה החברה כי היא נמצאת בהליכים משפטיים עם שוכר מהותי, אשר אחראי על כ-6% מהכנסות החברה (על פי איחוד יחסי של חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני), בנוגע לליקויים בשטח המושכר בנכס CTN. על פי דיווחי החברה, השוכר דורש פיצוי כספי בגין הפחתת שכירות רטרואקטיבית. תרחיש הבסיס של מידרוג מניח תרחישי רגישות על שווי הנכס על היקף ה-NOI. כמו כן, לחברה מלאי של 25 יח"ד במיאמי אשר מוצגים בדוחות החברה בעלות מופחתת, כנגדם קיימת הלוואה של כ-9 מיליון דולר אשר צפויה להיפרע בשנת 2020. מידרוג צופה סיכון במימון מחדש של הלוואות אלו לאור היחלשות שוק הדיור במיאמי אשר מגדיל את פרופיל הסיכון של החברה. כמו כן, פלטפורמת פעילות החברה פזורה על פני מספר מדינות ושיעורי החזקה נמוכים בחלק מהנכסים.

¹ החברה מדווחת לפי US GAAP. על כן בוצעו התאמות נתונים בהתאם לדיווח ה-IFRS.

תרחיש הבסיס של מידרוג בחן תרחישי רגישות בנוגע לשווי הנכס CTN וכן בנוגע ליחידות הדיור במיאמי. כמו כן, נלקחה בחשבון הנחת פירעון הלוואת הבעלים בסך 5 מיליון דולר. על פי תרחיש הבסיס היקף החוב ל-CAP צפוי להסתכם בכ-65%, כאשר שיעור מינוף זה לוקח בחשבון את שווי הנכסים לפי שווי הוגן בהתאם ל-IFRS ולא כפי שמוצג בדוחות הכספיים על פי US GAAP. בנוסף, נלקחו תרחישי רגישות בנוגע להכנסות מהשוכר המהותי בנכס CTN, יחד עם גידול ההכנסות בנכס החברה בשיקאגו שצפוי להתאכלס ולהתייצב בטווח הזמן הבינוני. יחסי הכיסוי של החברה, אשר נכון לשנת 2017 מסתכמים בכ-28 שנים, צפויים להשתפר בטווח הזמן הבינוני ולהסתכם בכ-25 שנים.

אופטיבייס בע"מ - נתונים עיקריים

31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	נתונים פיננסיים עיקריים אלפי \$ - US GAAP
11,161	12,315	13,179	13,530	NOI
12,097	10,895	11,680	11,429	EBITDA
84%	69%	67%	67%	שיעור EBITDA מהכנסות
5,445	1,171	2,120	1,172	רווח נקי
9,258	5,096	6,364	5,381	רווח נקי בנטרול פחת
112,481	161,100	149,781	150,295	חוב פיננסי
9,702	13,476	7,021	12,278	יתרות נזילות
13,200	10,330	9,003	7,990	נזילות המוחזקת בחברות נכס - CTN
89,579	137,294	133,757	130,027	חוב פיננסי נטו
203,793	250,862	237,529	241,405	* Cap
180,891	227,056	221,505	221,137	Cap נטו
77,075	75,584	74,128	77,068	הון עצמי וזכויות מיעוט
57,439	55,784	55,134	57,037	הון עצמי ללא זכויות מיעוט
185,204	214,840	207,690	216,726	רכוש קבוע (נדל"ן מניב ודירות)
218,004	262,944	250,384	259,303	סך מאזן
35%	29%	30%	30%	הון עצמי וזכויות מיעוט לסך מאזן
55%	64%	63%	62%	חוב ל-CAP
50%	60%	60%	59%	חוב נטו ל-CAP נטו
7,349	5,227	7,424	5,549	FFO מותאם **
15	31	20	27	חוב ל- FFO מותאם* בגילום שנתי
12	26	18	23	חוב נטו ל- FFO מותאם* בגילום שנתי

* חישוב ה-cap על פי מידרוג כולל בתוכו מיסים נדחים.
 ** בשל סיווגים של פריטים באופן שונה בדוחות ביחס ל-IFRS, ה-FFO חושב לפי רווח תפעולי מדוח הרווח והפסד, בניכוי הוצאות מימון ומס תזרימיות נטו, תחשיב 2017 כולל בתוכו הוצאות מס חד פעמיות אשר אינן משקפות את אופי הפעילות השוטף.
 *** נזילות מחברת הנכס (CTN) הוצגה בנפרד בשל המגבלות הקיימות על העלאת הסכומים לחברה.
 **** 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.

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

פעילות בתחום הנדל"ן המניב באזורי פעילות המאופיינים ביציבות ואיתנות פיננסית תורמים לפרופיל הסיכון; מנגד, ריכוזיות נכסים ושוכרים, בשילוב סכסוך משפטי עם השוכר המרכזי בנכסה העיקרי של החברה, פוגעים ביציבות התזרים השוטף ופוגעים בפרופיל הסיכון

נכון למועד הדו"ח, פעילות החברה מתרכזת במדינות שווייץ, ארה"ב וגרמניה, המאופיינות באיתנות ויציבות פיננסית ומדרגות בדירוג Aaa על ידי MOODY'S. על אף מיקומם של נכסי החברה באזורים המאופיינים ביציבות ואיתנות פיננסית, פעילות החברה מאופיינת בריכוזיות ברמת הנכסים וברמת השוכרים, באופן שמגדיל את תלות החברה בנכס או שוכר מסוימים. כך, נכסה המרכזי של החברה, CTN, ממוקם בשווייץ ואחראי לכ-32% מכלל ה-NOI של החברה ושלושת הנכסים המרכזיים אחראים לכ-65% מכלל ה-NOI (על פי חלק החברה בנכסים). בנוסף, לחברה שוכר עיקרי אשר מהווה כ-11% מכלל הכנסותיה ופוגע בפרופיל הסיכון של החברה וביציבות התזרים השוטף.

כאמור, החברה מצויה בתהליכים משפטיים אל מול השוכר המרכזי בנכס CTN אשר מהווה כ-6% מהכנסות החברה. על אף חוסר הוודאות בנושא, תרחיש הבסיס של מידרוג לוקח בחשבון תרחישי רגישות שונים בגין הסוגיה המוזכרת לעיל לאור חוסר הוודאות בנוגע ליציבות ההכנסות בטווח הזמן הקצר.

יחסי איתנות וכיסויי הבולטים לרמת הדירוג ותורמים לפרופיל העסקי של החברה

נכון ל-31.12.2017, יחס החוב נטו ל-CAP מסתכם בכ-62% (לרבות חלק החברה בחוב בגין נכסים המוצגים לפי שיטת השווי המאזני) ובולט לחיוב בהשוואה לרמת הדירוג. תרחיש הבסיס של מידרוג מניח שחיקה מסוימת ביחסי האיתנות, לאור תרחישי רגישות שנלקחו בנוגע לשווי הנכס CTN, ושויי יחידות הדיור במיאמי. כך, על פי תרחיש הבסיס, יחסי האיתנות צפויים לנוע בטווח של 64%-66%. יש לציין, כי יחס זה עדיין בולט לרמת הדירוג.

נכון ל-31.12.17, יחסי הכיסוי של החברה מסתכמים בכ-28 שנים, והולמים את רמת הדירוג. על פי תרחיש הבסיס, יחס החוב ל-FFO צפוי להשתפר בעקבות המשך אכלוס והגבה של הנכס בשיקאגו, אשר נכון למועד הדוח מציג שיעור תפוסה של כ-80%, ולנוע בטווח של 22-25 שנים בטווח התחזית. יחס מהיר לרמת הדירוג אשר תורם לפרופיל העסקי של החברה.

קבלת מסגרת אשראי ופריסת לוח סילוקין נחה של איגרות החוב תורמים לפרופיל הסיכון; מנגד, סיכון מימון מחדש של יחידות הדיור במיאמי, יחד עם גמישות מצומצמת בגין נכסים משועבדים, משפיעה לשלילה על פרופיל הסיכון

נכון ל-31.12.17, לחברה יתרת נזילות של כ-20 מיליון דולר, הבולטת לחיוב ביחס להיקף איגרות החוב. עם זאת, יש לציין, כי מסך היתרה המוזכרת לעיל, כ-8 מיליון דולר מיוחסים לחברת הנכס המחזיקה ב-CTN ואינם ניתנים למשיכה ללא אישור השותף בנכס, חברת הפניקס (49%). נכון ל-31.12.17, היקף אגרות החוב של החברה מסתכם בכ-40 מיליון ש"ח. פרעון האג"ח פרוס בצורה שווה לשנים הבאות, מצמצם את פרופיל הסיכון ותורם ליכולת החברה בפירעון השוטף. יש לציין, כי החברה קיבלה בשנת 2017 הלוואה מבעל השליטה בסך של כ-5 מיליון דולר וכן חתמה על מסגרת אשראי בסך של כ-7 מיליון דולר אשר, נכון למועד הדוח, לא נעשה בה שימוש.

עם זאת, נכון ל-31.12.17, לחברה הלוואה בסך של כ-9 מיליון דולר כנגד מלאי יחידות הדיור שברשות החברה במיאמי, הלוואה זו עומדת לפירעון בשנת 2020. החלשות שוק הדיור במיאמי והיעדר מכירות עתידי עשוי להשפיע לשלילה על פרופיל הסיכון של החברה. כמו כן כלל נכסי החברה משועבדים ועל כן הגמישות הפיננסית הינה מוגבלת.

להלן לוח הסילוקין של אגרות החוב של החברה :



אופק הדירוג

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- גידול משמעותי בהיקף הפעילות ובכמות הנכסים
- גידול משמעותי ב-FFO תוך שמירה על היחסים הפיננסיים הקיימים לאורך זמן
- שיפור משמעותי בנזילות ובגמישות הפיננסית
- שיפור משמעותי ביחסי האיתנות

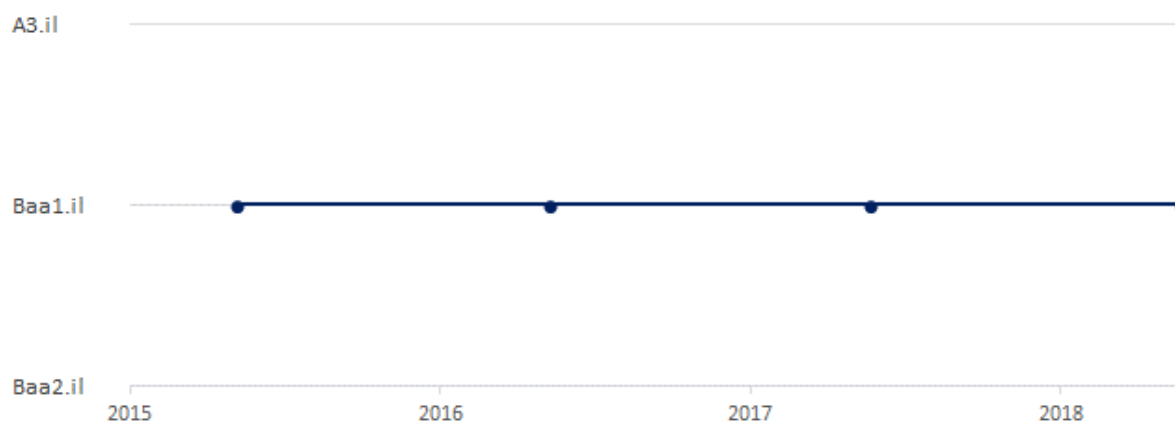
גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- הרעה במצב הנזילות של החברה בדגש על נכס החברה בשוויץ ובהתייחס להלוואה על יחידות הדירוג במיאמי
- שחיקה בהיקף ה-FFO

אודות החברה

החברה התאגדה ונרשמה בישראל בשנת 1990 תחת השם אופטיבייס מערכות מתקדמות (1990) בע"מ. בשנת 1993 שונה שמה של החברה לאופטיבייס בע"מ תחתיו היא פועלת עד היום (החברה הינה חברה ציבורית אשר מניויתיה נסחרות בבורסת NASDAQ). נכון למועד הדוח, השליטה בחברה מוחזקת ע"י קרן נאמנות בשם The Capri Family Foundation. יש לציין, כי עד לשנת 2012 בעל השליטה בחברה היה מר שלמה ויילר, המכהן כיום כמנכ"ל של חברת הבת בבעלות מלאה של החברה (OPTIBASE INC), המנהלת את פעילות החברה בארה"ב. מאז הקמתה ועד לשנת 2009, עסקה החברה בתחום תעבורת הווידאו, כאשר בשנת 2009 החברה הרחיבה את תחום פעילותה ונכנסה לתחום הנדל"ן המניב. בשנת 2010 החברה מכרה את כל פעילותה בתחום תעבורת הווידאו וכיום החברה עוסקת ברכישה וניהול של נדל"ן מניב בתחומים שונים במדינות שוויץ, ארה"ב וגרמניה.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

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

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

28.05.2018	תאריך דוח הדירוג:
28.05.2017	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
06.05.2015	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
אופטיבייס בע"מ	שם יוזם הדירוג:
אופטיבייס 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 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 וככאלה 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 ביועץ 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>