



אמות השקעות בע"מ

דו"ח מעקב | יולי 2016

אנשי קשר

אנה אייזנברג - בן לולו, אנליסטית בכירה - מעריכת דירוג ראשית

anna@midroog.co.il

רן גולדשטיין, סמנכ"ל (ראש תחום נדל"ן)

ran@midroog.co.il



אמות השקעות בע"מ

אופק הדירוג: יציב	דירוג: Aa3.il	דירוג סדרה
-------------------	---------------	------------

מידרוג מודיעה על אישור מחדש של דירוג Aa3.il באופק יציב לסדרות האג"ח שבמחזור של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן: "אמות" ו/או "החברה").

להלן פירוט האג"ח במחזור של החברה:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	תאריך פירעון סופי
סדרה א'	1097385	Aa3.il	יציב	05/07/2019
סדרה ב'	1126630	Aa3.il	יציב	03/07/2022
סדרה ג'	1117357	Aa3.il	יציב	30/12/2020
סדרה ד'	1133149	Aa3.il	יציב	02/07/2028
סדרה ה'	1138114	Aa3.il	יציב	04/01/2026

הדירוג נסמך, בין היתר, על היקף פעילות נרחב, מיצוב ופיזור נכסי החברה, לרבות פיזור שימושים ושוכרים וכן על מצבת נכסים איכותית, ששוויים נכון ליום, 31.03.2016 עומד על כ-8.5 מיליארד ₪ (כולל נכסים בהקמה). מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, המאופיינים, כאמור, בתמהיל שימושים מגוון ושיעורי תפוסה גבוהים, אשר עומדים באופן ממוצע ליום 31.03.2016 על כ-97% (לפי חוזים חתומים, כולל אטריום על כ-94%); לחברה יחסי איתנות וכיסוי הולמים לדירוג. נכון ליום 31.03.2016, יחס החוב נטו ל-CAP נטו של החברה עומד על כ-52% ויחס ההון למאזן על כ-37%. כמו כן, נכון ליום 31.03.2016, יחס החוב נטו ל-FFO של החברה עומד על כ-14 שנים. להערכת מידרוג, לחברה יחסי איתנות וכיסוי טובים אשר תורמים לפרופיל הסיכון של החברה; נזילותה וגמישותה הפיננסית של החברה בולטות לחיוב בהשוואה לחברות נדל"ן בישראל, כפי שבאות לידי ביטוי במסגרות אשראי חתומות ולא מנוצלות בהיקף של כ-800 מיליון ₪ (יש לציין כי מחצית ממסגרות האשראי, בהתאם למדיניות החברה כפי שהוצגה למידרוג, כ-400 מיליון ₪ הן כנגד סכום זהה של ניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה) ונכסים לא משועבדים בשווי של כ-7 מיליארד ₪, נכון למועד הדו"ח. מקורות אלו, בשילוב תזרים ה-FFO השוטף, אשר על פי נתוני החברה צפוי לעמוד על בין 358-368 מיליון ₪ בשנה (ואף צפוי לגדול לאחר הנבה מלאה של נכסים אשר בנייתם הסתיימה), הינם גבוהים ביחס לצורכי שירות החוב של החברה בשנים הבאות, גם בהתחשב במדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, המהווה כ-60% מתזרים ה-FFO; לאור מגמות היצע והביקוש של שוק המשרדים בישראל, מידרוג מעריכה, שככל שתחול האטה במשק עלול להיווצר לחץ מסוים על המחירים. אולם, מיצוב ואיכות תיק הנכסים של החברה צפויים לתרום לשמירת ערכם של הנכסים ושיעורי התפוסה הגבוהים בהם. בנוסף, יש לציין, כי בתקופה האחרונה החברה השלימה מספר נכסים שהיו בהקמה, ביניהם מגדל אטריום ברמת גן ו "מלון NYX" מקבוצת פתאל (בבית אמות ביטוח לשעבר) בתל אביב, נכסים אלו מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנכסים של החברה כנכסים מניבים, אולם, הנבתם המלאה טרם באה לידי ביטוי באופן מלא בדוחותיה הכספיים של החברה. הנבה מלאה של הנכסים צפויה לתרום משמעותית להיקף ה-NOI וה-FFO של החברה בטווח הקצר- בינוני. כמו כן, החברה צפויה להתחיל את הקמתו של שלב א' במתחם תוצרת הארץ בו היא מחזיקה יחד עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (50%), יתרת העלות (חלק חברה) להשלמת שלב א', לפי תחזיות החברה, עומדת על כ-230 מיליון ₪ והשלמתו צפויה להיות במחצית השנייה של שנת 2018.

תרחיש הבסיס של מידרוג לוקח בחשבון שמירה על שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסים הקיימים של החברה בשנים האחרונות. כמו כן, תרחיש הבסיס לוקח בחשבון צמיחה בהיקף ה-NOI של החברה בטווח הקצר וזאת, בין היתר, בשל אכלוס והנבה מלאה של מגדל אטריום ברמת גן ונכסים נוספים שהיזום בהם הסתיים או צפוי להסתיים בטווח הקצר, יש לציין כי תרחיש הבסיס לא לוקח בחשבון גידול ב-NOI בשל רכישת נכסים נוספים. תרחיש הבסיס לא לוקח בחשבון גידול בחוב בשל השקעות נוספות בפרוייקטים בייזום. כך שיחסי האיתנות של החברה צפויים להיותר הולמים לדירוג, יחסי חוב נטו ל-CAP נטו של בין 52%-54%. תרחיש הבסיס של מידרוג מניח כי בטווח הקצר-בינוני יחסי הכיסוי של החברה צפויים להיותר הולמים לדירוג (חוב נטו ל-FFO של בין 14-16 שנים) והיקף ה-FFO צפוי לעמוד על מעל ל-350 מיליון ₪ לשנה. היקף ה-FFO של החברה אף צפוי לגדול לאחר אכלוס והנבה מלאים של נכסים שהיזום בהם הסתיים או צפוי להסתיים בטווח הקצר וזאת ללא שינוי מהותי בהיקף החוב הפיננסי הנוכחי של החברה. מידרוג התחשבה בתרחישי רגישות להיקף ה-NOI, בין היתר, כתוצאה מהתגברות התחרות בתחומי המסחר והמשרדים בישראל. אולם יחסיה הפיננסיים החברה עדיין צפויים להלום את הדירוג.

פירוט גורמי מפתח לדירוג

מצבת נכסים מניבים איכותית ויציבה תורמת לתזרים החברה ולשירות החוב, אכלוס והנבה מלאה של נכסים חדשים ונכסים בפיתוח צפויים לתרום לתזרים החברה

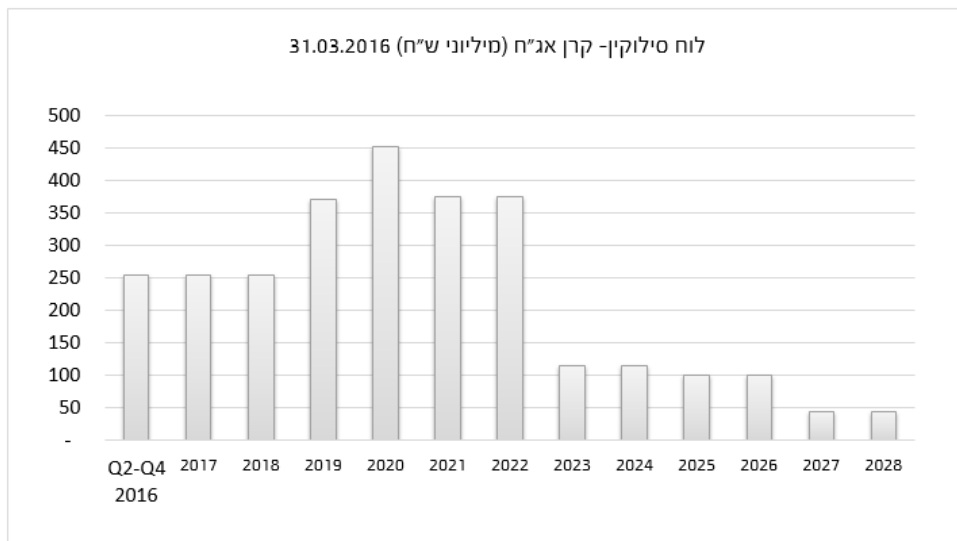
נכון ל-31.03.2016, לחברה מצבת נכסים איכותית הכוללת כ-100 נכסים מניבים ועוד 2 נכסים בשלבי הקמה. נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש בארץ, מאופיינים בתמהיל שימושים מגוון ובעלי פיזור שוכרים נרחב (נכון ל-31.03.2016 לחברה מעל לכ-1,600 שוכרים). התפוסה המשוקללת נכון ל-31.03.2016 עומדת על כ-97% (לפי חוזים חתומים, כולל אטריום על כ-94%). ה-NOI מנכסים זהים בין הרבעון הראשון של שנת 2016 לרבעון המקביל אשתקד עלה בכ-2% לפי נתוני החברה. לאור סיום פיתוח של מספר נכסים בשנים האחרונות ונכסים המצויים בבנייה, ה-NOI עשוי ולהמשיך לצמוח ביחס לקצב השנתי של כ-548 מיליון ₪ ברבעון הראשון של שנת 2016 (כולל איחוד יחסי של מוחזקות). מבין הגורמים שצפויים לתרום לצמיחת הפעילות בשנים הקרובות, יש לציין בין היתר, את אכלוס והנבתו המלאה של מגדל אטריום ברמת גן אשר צפוי לתרום לגידול בהכנסות בטווח הקצר-בינוני, בהנבה מלאה, על פי נתוני החברה, הנכס צפוי לתרום מעל ל-80 מיליון ₪ ל-NOI של החברה. כמו כן, החברה צפויה להתחיל את הקמתו של שלב א' במתחם תוצרת הארץ בו היא מחזיקה יחד עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (50%), השלמתו צפויה להיות במחצית השניה של שנת 2018 השלמתו ואכלוסו של הנכס צפויים לתרום לתזרים והכנסות החברה בטווח הרחוק.

החברה שומרת על יציבות ביחסי הכיסוי והאיתנות למרות הגידול במצבת הנכסים

כפי שצוין לעיל, נתוני הפעילות האיכותיים של נכסי החברה מאפשרים לה להציג תזרימי מזומנים יציבים מפעילות ובהיקפים גבוהים, ואף להציג יחסי כיסוי חוב ל-FFO הולמים לדירוג של בין 14-15 שנים. במקביל, היקפי רווח גבוהים מאפשרים לחברה להציג יציבות ברמות המינוף, גם לאחר חלוקת דיבידנד בהיקפים העומדים על כ-60% מתזרים ה-FFO השנתי. על אף הגידול במצבת הנכסים, ב-NOI וב-FFO השנתי, החברה מצליחה לשמור על יציבות ביחסי האיתנות. נכון ל-31.03.2016, יחס חוב נטו ל-CAP נטו של החברה עומד על כ-52% ויחס ההון העצמי למאזן על כ-37%.

לחברה גמישות פיננסית בולטת לחיוב ונזילות מספקת לפירעון החוב

נכון ל-31.03.2016, לחברה חוב אג"ח בהיקף של כ- 2.8 מיליארד ₪ ונע"מ בהיקף של כ- 400 מיליון ₪, נזילות של כ- 259 מיליון ₪ (על פי דוחות סולו מורחב) ונכון למועד הדו"ח, על פי נתוני החברה, מסגרות אשראי חתומות ולא מנוצלות של כ- 800 מיליון ₪ (לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הסכם עם גוף מוסדי בישראל להעמדת מסגרת אשראי בהיקף כולל של 200 מיליון ₪). הפירעון השנתי של קרן האג"ח לשנים 2016-2017 עומדת על כ- 256 מיליון ₪ בשנה. לחברה גמישות פיננסית טובה, הנובעת מיתרה משמעותית של נכסים לא משועבדים, נכון ליום 31.03.2016, היקף הנכסים הלא משועבדים של החברה עמד על כ- 6 מיליארד ₪, לאחר תאריך המאזן בעקבות סיום בניית מגדל אטריום ביטלה את מסגרת הליווי הבנקאי לפרויקט, כך שהיקף הנכסים הלא משועבדים נכון למועד הדו"ח, עומד על כ- 7 מיליארד ש"ח. לאור היקף תזרים ה- FFO של החברה ומקורות הנזילות והגמישות הפיננסית, כפי שתואר לעיל, מידרוג מעריכה כי לחברה יתרות נזילות וגמישות פיננסית בולטות לחיוב ביחס לענף.



נתונים פיננסיים עיקריים - על בסיס דוחות כספיים מאוחדים של החברה

31.12.2013	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2015	31.03.2016	אלפי ₪
511,306	533,372	136,929	547,627	144,288	הכנסות
447,692	466,171	119,685	482,426	128,115	NOI
121,586	68,762	-36,697	233,738	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
408,881	429,501	111,096	444,187	118,892	EBITDA
80%	81%	81%	81%	82%	מהכנסות EBITDA %
231,718	258,573	49,056	410,237	122,002	רווח נקי (הפסד)
6,443,789	6,650,134	6,651,708	7,036,480	8,120,473	נדל"ן להשקעה
56,958	55,448	39,692	45,192	248,049	יתרות נדל"ן
4,108,365	4,263,909	4,200,337	4,504,906	4,647,109	חוב פיננסי
4,051,407	4,208,461	4,160,645	4,459,714	4,399,060	חוב פיננסי נטו
7,453,889	7,892,883	7,856,143	8,502,108	8,768,430	CAP
7,396,931	7,837,435	7,816,451	8,456,916	8,520,381	CAP נטו
2,838,155	3,023,968	3,027,059	3,256,122	3,383,688	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
2,838,128	3,023,939	3,027,029	3,256,090	3,383,655	הון עצמי וזכויות מיעוט
7,649,601	8,118,225	8,129,964	8,717,200	9,061,538	סך מאזן
55%	54%	53%	53%	53%	חוב פיננסי ל- CAP
55%	54%	53%	53%	52%	חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו
37%	37%	37%	37%	37%	הון עצמי וזכויות מיעוט למאזן
272,076	271,101	74,756	300,739	77,380	FFO (בנטרול פעילות שהופסקה)
15	16		15		חוב ל- FFO
15	16		15		חוב נטו ל- FFO

יש לציין 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 לפני שינויים בהון חוזר ולפני שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות אחרים.

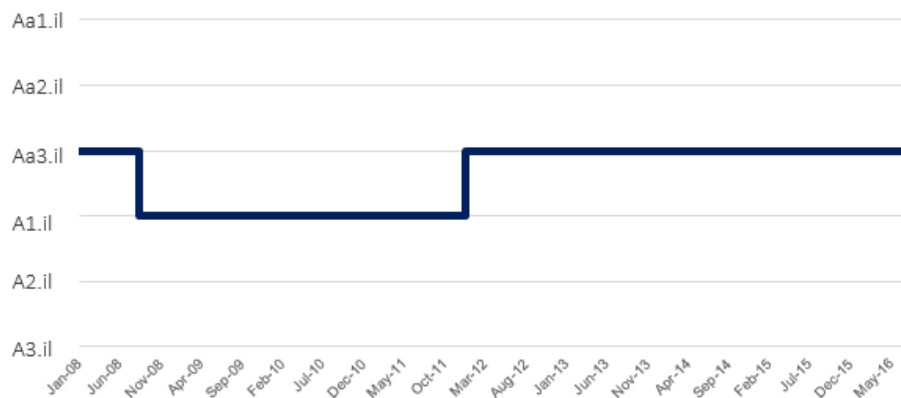
גורמים העשויים לשפר את הדירוג ואת אופק הדירוג

- הקטנת רמת המינוף הכוללת ושיפור ביחסי האיתנות, לאורך זמן
- שיפור משמעותי ביחסי כיסוי החוב, לאורך זמן
- שמירה על גמישות פיננסית מספקת, לרבות היקף נכסים לא משועבדים ו/או מסגרות אשראי חתומות ולא מנוצלות ביחס לחוב

גורמים העלולים לפגוע בדירוג ובאופק הדירוג

- הרעה בסביבה העסקית בה פועלת החברה וירידה במחירי שכירות
- ירידה בהיקף הנכסים החופשיים משעבוד וקווי אשראי לא מנוצלים תוך פגיעה בגמישות הפיננסית ובנזילות החברה
- הרעה משמעותית ברמת האיתנות של החברה ויחסי הכיסוי
- חלוקת דיבידנדים בסכומים מהותיים אשר תפגע באיתנות הפיננסית וביכולת העסקית של החברה

היסטוריית דירוג



פרופיל החברה

אמות השקעות בע"מ (להלן "החברה" או "אמות") עוסקת בהשכרה, ניהול ואחזקה, ייזום, פיתוח ומכירה של נכסים בארץ, במישרין ובאמצעות תאגידים שבשליטתה וכן ברכישה, בייזום ופיתוח לצרכי השכרה של מקרקעין הנמצאים כיום בבעלותה.

נכון ליום 31.03.2016, כוללים נכסי אמות (במישרין ובעקיפין) כ- 100 נכסים מניבים. בבעלות החברה נכסי נדל"ן להשקעה בהיקף של כ- 8.5 מיליארד ₪ (בהתאם למאזן מאוחד מורחב שפרסמה החברה, כולל נכסים בהקמה) המושכרים בשיעור תפוסה ממוצע של כ-97% (לפי חוזים חתומים, כולל אטריום על כ- 94%). הנכסים הינם מגוונים וכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות אוטובוס מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. חלק מן הנכסים הינם בבעלות מלאה, חלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים וחלקם מוחזקים באמצעות חברה בת, אילות השקעות בנכסים בע"מ. עד לשנת 2007 החזיקה החברה בנכסים מניבים בקנדה בהיקפים כספיים מהותיים. יתרת הנכסים בחו"ל נמכרה במהלך שנת 2007, כשהם מניבים רווחי הון לחברה.

אמות הינה חברה ציבורית אשר מניויתיה נסחרות בבורסה בתל אביב. נכון למועד כתיבת הדוח מחזיקה אלוני חץ בכ- 62% בהון המונפק של החברה.

דוחות קשורים:

[אמות השקעות בע"מ-דוח פעולת דירוג- ינואר 2016](#)

[אמות השקעות בע"מ - דוח פעולת דירוג - יוני 2015](#)

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

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי:

תאריך דוח הדירוג: 27/07/2016

תאריך דוח קודם: 26/01/2016

תאריך מתן דירוג ראשוני: 23/05/2006

שם יוזם הדירוג: אמות השקעות בע"מ

שם הגורם ששילם עבור הדירוג: אמות השקעות בע"מ

מידע מן המנפיק

מידרוג מסתמכת בדירוגיה בין השאר על מידע שהתקבל מגורמים מוסמכים אצל המנפיק.

סולם דירוג מקומי לזמן ארוך

מנפיקים או הנפקות המדורגים Aaa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי הגבוה ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.	Aaa.il
מנפיקים או הנפקות המדורגים Aa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה מאד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.	Aa.il
מנפיקים או הנפקות המדורגים A.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.	A.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.	Baa.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.	Ba.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.	B.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.	Caa.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.	Ca.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.	C.il

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 שאלה 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.

למידרוג יש זכויות יוצרים באתר זה ובמסמכים המופיעים בו, לרבות בפסקה זו, והינו מוגן על ידי זכויות יוצרים ודיני הקניין הרוחני. אין להעתיק, לצלם, לשנות, להפיץ, לשכפל או להציג מסמך זה למטרה כלשהי, מסחרית או אחרת, ללא הסכמת מידרוג מראש ובכתב.

אזהרה הנוגעת למגבלות הדירוג ולסיכונים הסתמכות על דירוג וכן אזהרות והסתייגויות בנוגע לפעילות של מידרוג בע"מ ולמידע המופיע באתר האינטרנט שלה.

דירוגי מידרוג ו/או פרסומיה הנם בגדר חוות דעת סובייקטיביות, הנכונים למועד פרסומם (וכל עוד מידרוג לא שינתה את הדירוג או הפסיקה אותו) ביחס לסיכון האשראי היחסי העתידי של ישויות, ביחס להתחייבויות אשראי, לחובות ו/או למכשירים פיננסיים דמויי חוב. פרסומי מידרוג יכולים לכלול גם הערכות המבוססות על מודלים כמותיים של סיכונים אשראי, וכן חוות דעת נלוות ששימשו אותה בתהליך הדירוג. דירוגי מידרוג ופרסומיה אינם מהווים הצהרה בדבר נכונותן של עובדות במועד הפרסום או בכלל. מידרוג עושה שימוש בסולמות דירוג לשם מתן הערכות יחסיות של סיכונים אשראי ו/או של ישויות ו/או מכשירים פיננסיים בהתאם להגדרות המפורטות בסולם עצמו. יובהר כי הבחירה בסימול כמשקף סיכון אשראי משקפת אך ורק הערכה יחסית של סיכון זה. מידרוג מגדירה סיכון אשראי כסיכון לפיו ישות עלולה שלא לעמוד בהתחייבויותיה החוזיות הפיננסיות למועד פירעון, וכן כל הפסד כספי משוער 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 המופקים 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.

כמו כן, הדירוגים המופקים על ידי מידרוג ו/או פרסומיה אינם מהווים ייעוץ השקעות או ייעוץ פיננסי, וכן אין בהם משום התייחסות להתאמה של השקעה כלשהי למשקיע מסוים או המלצה להשקעה מכל סוג שהוא בהסתמך על הדירוג. מידרוג מנפיקה דירוגים תחת ההנחה שכל העושה שימוש במידע המפורט על ידה ובדירוגים וכל משקיע ינקוט זהירות ראויה ויבצע את כל הבדיקות המתאימות והנדרשות בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע המוסמכים לכך, על מנת להעריך בעצמו את הכדאיות של כל השקעה בכל מכשיר פיננסי שהינו שוקל לרכוש, להחזיק או למכור. על כל משקיע להסתייע בייעוץ מקצועי בקשר עם השקעותיו, עם הדין החל על ענייניו ו/או עם כל עניין מקצועי אחר. כל דירוג או חוות דעת אחרת שמעניקה מידרוג צריכה להישקל כמרכיב בודד בכל החלטת השקעה הנעשית על ידי משתמש במידע הכלול במסמך זה או על ידי מי מטעמו ועל ידי כל משקיע, ובהתאם לכך, כל משתמש במידע הכלול בדירוגי מידרוג ו/או בפרסומיה ו/או באמור במסמך זה וכל משקיע חייב ללמוד ולבצע הערכה של כדאיות ההשקעה מטעמו לגבי כל מנפיק, ערב, אגרת חוב או מכשיר פיננסי אחר שבכוונתו להחזיק, לרכוש או למכור. "משקיע" - משקיע במכשיר פיננסי שנקבע לגביו דירוג או במכשיר פיננסי של תאגיד מדורג.

כל המידע הכלול בדירוגי מידרוג ו/או בפרסומיה, ואשר עליו היא הסתמכה (להלן: "המידע"), נמסר למידרוג על ידי מקורות מידע הנחשבים בעיניה אמין, ובין השאר על ידי הישות המדורגת, מידרוג איננה אחראית לנכונותו והוא מובא כפי שהוא נמסר על ידי אותם מקורות מידע. מידרוג נוקטת בכל האמצעים הסבירים להבנתה כדי שהמידע יהיה באיכות ובהיקף מספקים וממקורות הנחשבים בעיניה אמין, לרבות תוך הסתמכות על מידע שהינה מקבלת מצדדים שלישיים בלתי תלויים, אם וכאשר הדבר מתאים, אולם מידרוג איננה גוף המבצע ביקורת ולכן היא איננה יכולה לאמת או לתקף את המידע.

סקירות כלליות אשר מפורסמות על ידי מידרוג אינן מיועדות לשמש לשם הערכה של השקעה כלשהי, אלא לשם העברת ידע כללי ו/או נתונים המצויים בחזקת מידרוג, במגבלות האמור לעיל לגבי המידע ששימש בהכנתן. אין באמור בסקירות אלה כדי להוות חלק מסתודולוגיה על פיה עובדת מידרוג. מידרוג רשאית לסטות מן האמור בסקירה כללית ולשנות את עמדתה לגבי האמור בה בכל עת. אין לראות, להתייחס או להסתמך על האמור בסקירה כללית כאל חוות דעת או ייעוץ מכל סוג שהוא. סקירה כללית איננה מהווה חלק מהמתודולוגיה המקצועית של מידרוג, היא משקפת את דעתו האישית של כותב המסמך ואיננה משקפת בהכרח את דעתה של מידרוג.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג, הדירקטורים שלה, נושאי המשרה שלה, עובדי החברה 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 להתרחשותן של נזק או אובדן או הפסד כאמור לעיל, לרבות, אך לא רק, בגין: (א) כל אובדן רווחים, לרבות בשל אובדן הזדמנויות השקעה אחרות; או (ב) כל הפסד או נזק הנגרם כתוצאה מהחזקה ו/או רכישה ו/או מכירה של מכשיר פיננסי, בין אם הוא היה נשוא דירוג אשראי מסוים שהונפק על ידה של מידרוג ובין אם לאו; (ג) כל הפסד ו/או אובדן ו/או נזק, אשר נגרמו, בין השאר אך לא רק, כתוצאה או בקשר עם רשלנות (להוציא מרמה, פעולה בזדון או פעולה אחרת שהדין אינו מתיר לפטור מאחריות בגינה), מצדם של דירקטורים, נושאי משרה, עובדים ו/או מי מטעמה של מידרוג, בין אם היתה מודעת ובין אם לאו, בין במעשה ובין במחדל.

מידרוג מצהירה בזאת, שרוב המנפיקים של המכשירים הפיננסיים המדורגים על ידה או שבקשר עם הנפקתם נערך הדירוג, התחייבו לשלם למידרוג עבור הדירוג, טרם ביצוע הדירוג. מידרוג מקיימת מדיניות ונהלים ביחס לעצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

מידרוג הינה חברת בת של מודי'ס Moody's (להלן: "מודי'ס"), המחזיקה ב-51% ממניות מידרוג. יחד עם זאת, תהליכי הדירוג של מידרוג הינם עצמאיים ונפרדים מאלה של מודי'ס, ואינם כפופים לאישורה של מודי'ס. למידרוג יש מדיניות ונהלים משלה וועדת דירוג עצמאית בשיקול דעתה ובהחלטותיה.

דירוג שמידרוג הנפיקה 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>. כמו כן, ניתן לפנות לאתר לשם קבלת מידע נוסף על נהלי מידרוג ו/או על עבודת ועדת הדירוג שלה.