

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מעקב | דצמבר 2019

אנשי קשר:

ח' ריעני, רו"ח
אנליסט בכיר, מעריך דירוג ראשי
Hay.riany@midroog.co.il

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

אופק דירוג: יציב	A2.il	דירוג סדרות ודירוג מנפיק
------------------	-------	--------------------------

מידרוג מותירה על כנו דירוג A2.il לדירוג מנפיק ולדירוג אגרות חוב (סדרות ב'ד') שהנפיקה אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה"). אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
31.03.2020	יציב	A2.il	1126093	ב'
31.03.2022	יציב	A2.il	1135698	ג'
31.03.2025	יציב	A2.il	1142645	ד'
26.12.2019	-	P-1.il	1134295	נייר ערך מסחרי

שיקולים עיקריים לדירוג

- היקף פעילות רחב תורם לפרופיל העסקי של החברה. נכון ליום 30.09.2019, לחברה מעל לכ-2,000 יח"ד בביצוע (חלק חברה מעל לכ-1,900 יח"ד), כאשר רוב פעילות החברה מתמקד באזורי ביקוש, והיקף ההון עצמי שלה הסתכם בכמיליארד ש"ח. בנוסף, היקף עתודות קרקע רחב יחסית מקטין את חשיפת החברה להיצע ולמחירי הקרקעות בטווח הקצר-בינוני, וכן מאפשר לחברה גמישות תזרימית על-ידי מכירת קרקעות לאחרים.
 - פעילות החברה בענף הייזום למגורים בישראל, ובפרט חשיפתה להאטה בענף בשנים האחרונות, משפיעה לשלילה על הדירוג. חשיפה זו מתבטאת, בין היתר, בשחיקה בקצב המכירות של יח"ד בשוק החופשי בשנים האחרונות ביחס לשנים קודמות. יצוין, כי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 החברה מכרה כ-309 יח"ד בשוק החופשי, לעומת כ-248 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד.
 - לחברה יחסי מינוף גבוהים ביחס לרמת הדירוג, כאשר יחס חוב נטו ל-CAP נטו לאחר התאמות מידרוג הסתכם ליום 30.09.2019 בכ-65%. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחס זה צפוי להשתפר מעט ולהסתכם בטווח הקצר-בינוני בכ-62%-64%. יצוין, כי אי-שיפור ביחסי המינוף בטווח הבינוני עשוי להשליך לשלילה על דירוג החברה.
 - יחסי כיסוי המשליכים לשלילה על הפרופיל הפיננסי של החברה. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, על אף גידול צפוי בהיקף ה-FFO של החברה, יחס חוב נטו ל-FFO צפוי להסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-21-18 שנים, ולהמשיך להיות איטי לרמת הדירוג. היקף ה-FFO צפוי להסתכם בטווח זה בכ-100-90 מיליון ש"ח לשנה בממוצע.
 - שחיקה מסוימת בשיעורי הרווחיות, כאשר שיעור הרווח הגולמי הצפוי מפרויקטים בביצוע נע בממוצע בכ-16%-18%. יצוין, כי שחיקה זו מבטאת, בין היתר, שיעורי רווחיות גולמית נמוכים יחסית המאפיינים פרויקטים במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" (אשר מנגד ממתנים את סיכון ועלויות השיוק של החברה).
 - לחברה יתרות נזילות בהיקף מספק ביחס לשירות האג"ח, כאשר נכון ליום 30.09.2019, יתרות הנזילות של החברה הסתכמו בכ-228 מיליון ש"ח (כולל ני"ע סחירים בסך של כ-150 מיליון ש"ח), כאשר פירעונות קרן האג"ח הצפויים בשנים הקרובות מסתכמים בכ-120-100 מיליון ש"ח בשנה.
- תרחיש הבסיס של מידרוג של כולל, בין היתר, רכישת קרקעות בהתאם להערכות מידרוג, השלמת העסקה למכירת זכויות החברה בפרויקט סביוני ים, פירעונות אגרות חוב והלוואות בהתאם ללוחות הסילוקין וכן חלוקת דיבידנדים בהתאם להערכות מידרוג. יצוין, כי**

¹ התאמות מידרוג כוללות, בין היתר, תוספת חלק החברה בחוב חברות מוחזקות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני, וכן חלק החברה היחסי בתוצאות אותן חברות.

תרחיש הבסיס מניח כי החוב בגין פרויקט מחיר למשתכן בראשל"צ ייפרע בטווח הקצר-בינוני ע"י תקבולי מקדמות מרוכשים. בנוסף, תרחיש הבסיס מניח התקדמות הפרויקטים בביצוע והפרויקטים בתכנון, יחד עם מכירת יח"ד במלאי מוגמר וקבלת דמי שכירות מיח"ד להשכרה בגליל-ים.

במסגרת תרחיש הבסיס, מידרוג ערכה, בין היתר, תרחישי רגישות לגבי שיעורי הרווחיות הצפויים בפרויקטים וקצב המכירה בהם, בנוסף לגובה הוצאות צפויות של החברה.

בהתאם לתרחיש הבסיס, יחס חוב נטו ל-CAP נטו של החברה צפוי להשתפר מעט אך להמשיך להיות גבוה לרמת הדירוג, ולהסתכם בטווח הקצר-בינוני בכ-62%-64%. יחסי הכיסוי של החברה צפויים להיות איטיים ביחס לרמת הדירוג, כאשר יחס חוב ל-FFO צפוי להסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-21-18 שנים בממוצע.

יצוין, כי התאמות מידרוג לפרמטרים הפיננסיים (להלן: "התאמות מידרוג") כוללות, בין היתר, הוספת חלקה היחסי של החברה בחוב חברות מוחזקות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני, וכן חלק החברה היחסי בתוצאות אותן חברות.

תרחיש הבסיס אינו כולל השלכות אפשריות שונות כתוצאה מהחלפת השליטה הצפויה באפריקה ישראל להשקעות בע"מ. יצוין, כי ככל שהחלפת השליטה תשפיע על החברה ולא על פעילותה, מידרוג תבחן השפעה זו על הדירוג.

אופק הדירוג

האופק היציב משקף את הערכתנו, כי החברה תשמור על היקפי נזילות מספקים ועל יציבות תזרימית מפרויקטים לצורך שירות אגרות החוב.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- גידול משמעותי בהיקף ההון העצמי יחד עם שמירה על יתרות נזילות מספקות
- שיפור משמעותי ופרמננטי ביחסי הכיסוי וביחסי האיתנות של החברה

גורמים אשר יכולים להורדת הדירוג:

- פגיעה באיתנות החברה או בנזילותה, בין היתר, כתוצאה מחלוקת דיבידנדים מעבר להערכות מידרוג
- אי-שיפור ביחסי האיתנות של החברה בטווח הבינוני
- הרעה משמעותית בסביבה העסקית של החברה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ - נתונים עיקריים, באלפי ש"ח

31/12/16	31/12/17	30/09/18	31/12/18	30/09/19	
1,281,518	981,672	758,806	1,019,432	883,057	סך הכנסות
227,388	172,269	131,913	175,644	128,996	רווח גולמי
17.7%	17.5%	17.4%	17.2%	14.6%	שיעור רווח גולמי
136,755	140,980	52,877	86,263	50,902	רווח נקי לתקופה
1,321,138	2,195,615	1,824,275	1,906,309	1,972,243	חוב פיננסי
369,317	356,202	122,285	231,448	227,927	יתרות נזילות
951,821	1,839,413	1,701,990	1,674,861	1,744,316	חוב פיננסי נטו
825,548	986,017	972,299	1,005,685	1,006,587	הון עצמי
753,592	259,250	429,661	452,721	472,051	מקדמות מלקוחות
3,239,855	3,693,347	3,494,724	3,643,363	3,698,627	סך מאזן
2,146,686	3,181,632	2,796,574	2,911,994	2,978,830	CAP
1,777,369	2,825,430	2,674,289	2,680,546	2,750,903	CAP נטו
25.5%	26.7%	27.8%	27.6%	27.2%	הון עצמי/סך מאזן
61.5%	69.0%	65.2%	65.5%	66.2%	חוב ל-CAP
53.6%	65.1%	63.6%	62.5%	63.4%	חוב נטו ל-CAP נטו
108,698	30,187	17,108	31,388	30,852	FFO
12.2	72.7		60.7		חוב פיננסי ל- FFO
8.8	60.9		53.4		חוב פיננסי נטו ל-FFO

* הנתונים המוצגים בטבלה מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה
 ** בדוחות קודמים שפורסמו על-ידי מידרוג עשויים להיות סעיפים שסווגו בצורה שונה מהמוצג בטבלה זו, ולכן עשויים להיות שינויים מסויימים בחלק מהנתונים
 הפיננסיים ביחס לדוחות עבר

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

חשיפת החברה להאטה בענף משפיעה לשלילה על הדירוג. מנגד, היקף פעילות רחב וצבר קרקעות מספק תורמים לפרופיל העסקי של החברה

פעילות החברה בענף הייזום למגורים בישראל, ובפרט חשיפתה להאטה בענף בשנים האחרונות, משפיעה לשלילה על הדירוג. חשיפה זו מתבטאת, בין היתר, בשחיקה בקצב המכירות של יח"ד בשוק החופשי ביחס לשנים קודמות. יצוין, כי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 החברה מכרה כ-309 יח"ד בשוק החופשי, לעומת כ-248 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, פעילות החברה בפרויקטים במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" תורמת להיקפי המכירות של החברה ומקטינה את סיכון ועלויות השיווק של החברה.

לחברה היקף פעילות רחב מאוד ביחס לרמת הדירוג, התורם לפרופיל העסקי שלה. נכון ליום 30.09.2019, לחברה מעל לכ-2,000 יח"ד בביצוע (חלק חברה מעל לכ-1,900 יח"ד) והיקף ההון עצמי שלה הסתכם בכמיליארד ש"ח.

בנוסף, לחברה צבר קרקעות להקמת אלפי יחידות דיור נוספות, וכן צבר לפרויקטי תמ"א נוספים. צבר זה מקטין חשיפת החברה להיצע ולמחירי הקרקעות בטווח הקצר-בינוני, וכן מאפשר לחברה גמישות תזרימית על-ידי מכירת קרקעות לאחרים.

יצוין, כי הפרויקטים של החברה מתאפיינים בקצב מכירה גבוה יחסית, כאשר ברוב המקרים הפרויקטים מגיעים לשיעור מכירה של כ-100% עם סיום ההקמה, ואין לחברה היקף משמעותי של יח"ד גמורות שאינן מכורות. פעילות החברה מתמקדת בעיקר באזורי ביקוש, כאשר הפרויקטים השונים פונים לקהל יעד מגוון, החל מפרויקטים במסגרת מחיר למשתכן ועד לפרויקטי יוקרה. פיזור הפרויקטים של החברה מספק, כאשר ליום 30.09.2019 לחברה כ-20 אתרים פעילים. הפרויקט המרכזי של החברה בביצוע הינו בית מפאי בירושלים (מבחינת הון עצמי מושקע), כאשר נכון ליום 30.09.2019 נמכרו בפרויקט כ-118 יח"ד מתוך 194 יח"ד בפרויקט.

יחסי מינוף גבוהים ביחס לרמת הדירוג, יחד עם שחיקה ברווחיות ויחסי כיסוי איטיים המשליכים לשלילה על הפרופיל הפיננסי של החברה

יחס חוב נטו ל-CAP נטו של החברה לאחר התאמות מידרוג הסתכם ליום 30.09.2019 בכ-65%. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחס זה צפוי להשתפר מעט בטווח הקצר-בינוני ולהסתכם בכ-62%-64%, בין היתר בשל קיטון בהיקף החוב בפרויקט מחיר למשתכן בראש"צ (ע"י תקבולי מקדמות מלקוחות), השלמת מכירת זכויות החברה בסבינוניים וכן בשל הפעילות השוטפת של החברה.

יצוין, כי חלוקת דיבידנדים מעבר להערכות מידרוג עשויה להשליך לשלילה על יחסי המינוף ובהתאם על הדירוג.

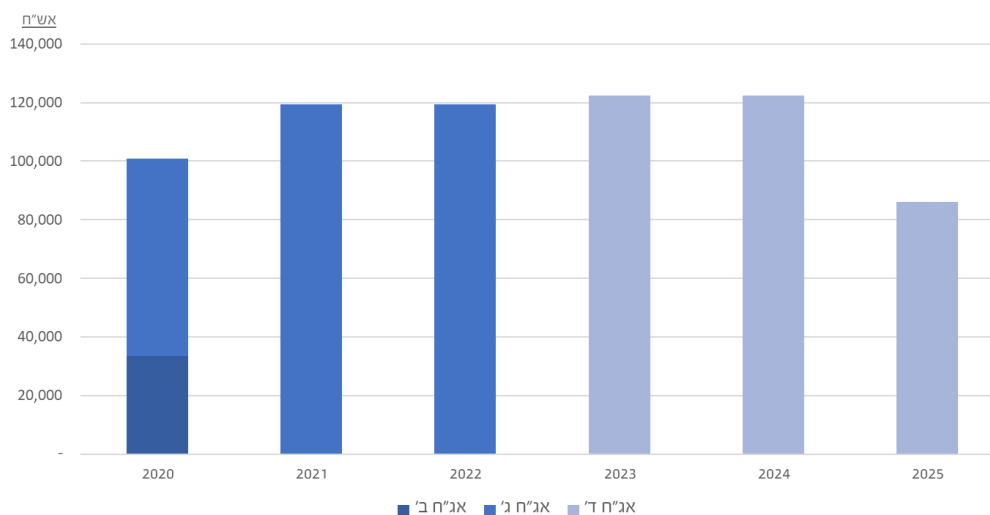
שחיקה קלה ברווחיות החברה משליכה גם היא על הפרופיל הפיננסי, כאשר שיעור הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים בביצוע מסתכם בכ-16%-18% בממוצע. יצוין, כי שיעור זה מושפע, בין היתר, מפרויקטים במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן", המאופיינים בשיעורי רווחיות נמוכים ביחס לשוק החופשי, אך מנגד, כאמור, ממתנים את סיכון ועלויות השיווק.

יחסי הכיסוי של החברה צפויים להשתפר בטווח הקצר-בינוני, כתוצאה מגידול בהיקפי הפעילות של החברה, אך להיוותר איטיים ביחס לרמת הדירוג. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, היקף ה-FFO צפוי להסתכם בטווח זה בכ-100-90 מיליון ש"ח בממוצע, ויחס חוב נטו ל-FFO צפוי להסתכם בכ-21-18 שנים. להערכת מידרוג, כניסה לפרויקטים נוספים, לרבות פרויקטי תמ"א, צפויים להביא ליחסים דומים בטווח הבינוני-ארוך.

יתרות נזילות הולמות ותזרים יציב ביחס לשירות אגרות החוב באופן התורם לחיוב לפרופיל הפיננסי

ליום 30.09.2019, יתרות הנזילות של החברה הסתכמו בכ-228 מיליון ש"ח, מתוכן כ-150 מיליון ש"ח ני"ע סחירים. בנוסף, החברה צפויה להמשיך לייצר תזרים שוטף יציב, אשר יתרום גם הוא ליכולת החברה לשירות אגרות החוב. פירעונות קרן האג"ח הצפויים בשנים הקרובות מסתכמים בכ-100-120 מיליון ש"ח בשנה, כאשר עומס הפירעונות של סדרות האג"ח השונות פרוס באופן התורם ליכולת שירות החוב.

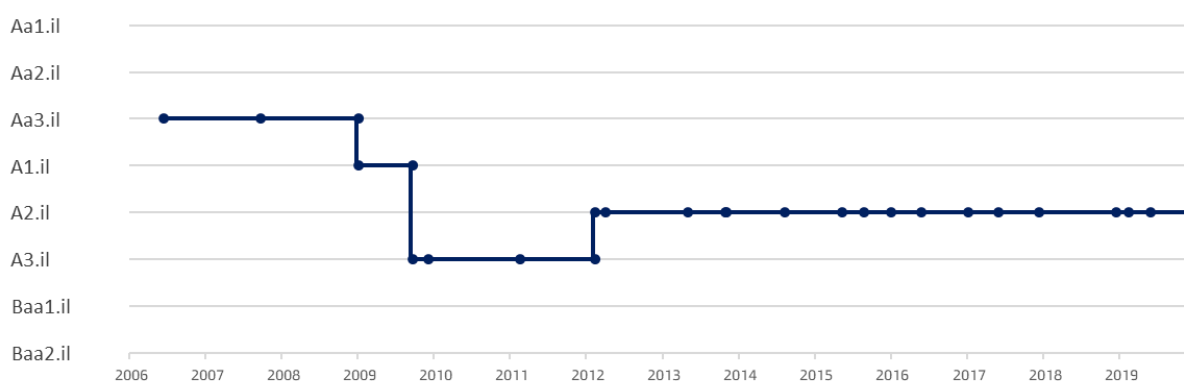
תרשים 1: לוח סילוקין אג"ח, 30.09.2019



אודות החברה

החברה עוסקת בייזום פרויקטים למגורים בישראל ומהווה זרוע הייזום בישראל של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ. החברה הוקמה בשנת 1960, והחל מיולי 2006 מניותיה נסחרות בבורסה לני"ע בתל-אביב. מאז הקמתה, החברה פועלת בייזום והקמה של שכונות מגורים, בעיקר באזורי ביקוש, ובשנים האחרונות החלה החברה בייזום פרויקטי תמ"א 38 ופרויקטים במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן". בחלק מהפרויקטים של החברה, הקבלן המבצע הינו דניה סיבוס בע"מ, שהינה בעלת השליטה בחברה.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[אפריקה ישראל מגורים בע"מ - דוחות קשורים](#)
[דירוג חברות יזום למגורים - דוח מתודולוגי, פברואר 2016](#)
[טבלת זיקות והחזקות](#)
[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)
www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

09.12.2019	תאריך דוח הדירוג:
20.05.2019	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
04.06.2006	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
אפריקה ישראל מגורים בע"מ	שם יזום הדירוג:
אפריקה ישראל מגורים 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 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 פרטיים והיה זה בלתי אחראי ובלתי הולם למשקיע פרטי 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>