

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

מעקב | מאי 2017

אנשי קשר:

אורית תשובה, אנליסטית בכירה - מעריכת דירוג ראשית

orit.teshuva@midroog.co.il

רן גולדשטיין, סמנכ"ל - ראש תחום נדל"ן

rang@midroog.co.il

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

אופק דירוג: יציב	Aa3.il	דירוג סדרה/ מנפיק
------------------	--------	-------------------

מידרוג מותירה על כנו דירוג מנפיק Aa3.il באופק יציב לחברת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ וכן לאגרות חוב (סדרות ו', ח', ט', י') שהנפיקה החברה.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	אג"ח
28/02/2019	יציב	Aa3.il	3900206	ו'
24/02/2023	יציב	Aa3.il	3900271	ח'
28/02/2027	יציב	Aa3.il	3900354	ט'
28/02/2027	יציב	Aa3.il	3900362	י'

שיקולים עיקריים לדירוג

דירוג החברה נתמך, בין היתר, בפרופיל העסקי והמיצוב הפיננסי הבולטים של החברות המוחזקות, ובעיקרן אמות השקעות בע"מ (להלן: "אמות"), PSP Swiss Property AG (להלן: "PSP"), CARR PROPERTIES HOLDINGS LP (להלן: "CARR"), באופן התומך ביכולתן לחלק דיבידנדים לחברה בעתיד בהתאם לתחזיות החברה; אופי סולידי של השקעות הקבוצה, המאופייין ברובו בנדל"ן מניב בשווקים וכלכלות יציבות; יחסי איתנות טובים ויציבים לאורך זמן; גמישות פיננסית ונזילות נאותה, הכוללת, בסמוך למועד דוח זה: מסגרות אשראי חתומות ולא מנוצלות בהיקף של כ-500 מ' ש ומניות סחירות לא משועבדות בהיקף משמעותי ביחס להתחייבויות החברה. כמו כן, לחברה ולחברות בהן היא מחזיקה, נגישות טובה למקורות גיוס הון וחוב.

מנגד, לחברה אחזקה משמעותית במספר חברות מצומצם, באופן הפוגע בפיזור מקור תקבול הדיבידנדים. בנוסף, קיימת לחברה חשיפות לפעילות ייזום, בעיקר ב-CARR, הפוגעת בפרופיל הסיכון שלה.

הנחות המודל - תרחיש הבסיס

תרחיש הבסיס של מידרוג לוקח בחשבון מספר הנחות מרכזיות, ביניהן, השקעה נוספת בברוקטון בהיקף של כ-150 מ' ש ותזרים שוטף של כ-247 מ' ש, בשנת 2017. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, בטווח הזמן הקצר, יחס חוב ל-CAP צפוי להיות בטווח של 42%-40% ויחס הכיסוי התפעולי גבוה מ-2.

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ - נתונים עיקריים - מאזן סולו:

31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	אלפי ₪
3,035,624	3,340,271	3,721,339	חוב פיננסי ברוטו
257,582	208,665	98,946	יתרות מזומן
2,778,042	3,131,606	3,622,393	חוב פיננסי נטו בניכוי מזומנים
4,070,823	4,548,430	4,906,767	הון עצמי חשבונאי
5,045,923	5,040,149	5,746,634	שווי שוק השקעות סחירות
6,881,057	7,794,162	9,469,539	סה"כ שווי השקעות (לא סחירות וסחירות) לפי שווי שוק (להלן: שווי שוק מותאם)
6,920,450	7,788,007	8,727,327	שווי מאזני של סך ההשקעות
7,347,868	8,147,729	8,888,144	מאזן
55%	56%	55%	הון עצמי למאזן
55%	56%	59%	הון עצמי למאזן בהתחשב בשווי שוק החזקות
44%	43%	43%	חוב פיננסי ברוטו לשווי מאזני של סך השקעות
40%	40%	42%	חוב פיננסי נטו לשווי מאזני של סך השקעות
44%	43%	39%	חוב פיננסי ברוטו לשווי שוק מותאם
40%	40%	38% ¹	חוב פיננסי נטו לשווי שוק מותאם
2.48	2.49	2.61	סה"כ שווי השקעות מותאם לחוב פיננסי נטו
2.27	2.33	2.54	סה"כ שווי השקעות מותאם לחוב פיננסי ברוטו

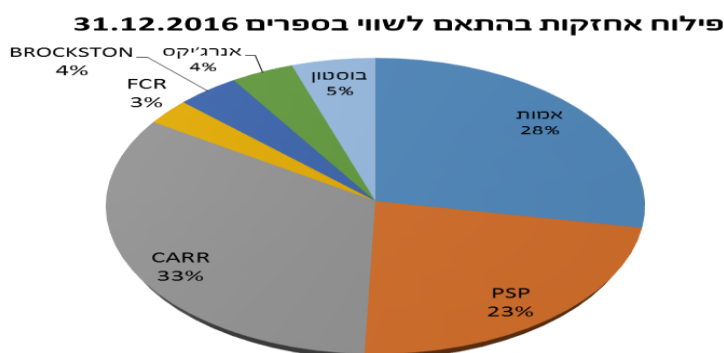
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	אלפי ₪
0	0	0	דמי שכירות ואחזקה
272,905	277,557	343,810	דיבידנד מחברות מוחזקות
12,425	14,961	11,744	דמי ניהול והכנסות אחרות
285,330	292,518	355,554	סה"כ הכנסות תפעוליות שוטפות
119,812	119,526	137,465	סה"כ הוצאות תזרימיות
165,518	172,993	218,089	סה"כ עודף תזרימי
2.38	2.45	2.59	יחס כיסוי תפעולי שוטף

¹ בחודש אפריל 2017 ביצעה החברה הנפקת הון בהיקף של כ- 320 מ' ש אשר לדברי החברה שימשה לפירעון חלק מהחוב. לאחר ההנפקה כאמור יחס חוב פיננסי נטו לשווי שוק עומד על כ- 35%

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

פרופיל עסקי ומיצוב גבוה לחברות הבנות בקבוצה, הממתן את רמות הסיכון

אלוני חץ הינה חברת החזקות החשופה בעיקרה לתחום הנדל"ן. לצד העדר הפיזור הענפי של חברה, נציין לחיוב כי החברות המוחזקות על ידי החברה הינן בעלות מאפיינים כלכליים חזקים ופעילות המפוזרת על פני מספר כלכלות שונות, ויציבות יחסית. החזקות החברה כוללות את חברת אמות השקעות הנסחרת בישראל, ומדורגת בדירוג מקומי Aa3.il באופק יציב ע"י מידרוג. כך גם, החברה הינה בעלת האחזקות הגדולה ביותר בחברת PSP, חברת נדל"ן מניב מהמובילות והגדולות בשוויץ. PSP נסחרת בשוויץ, ומדורגת בדירוג בינלאומי A3 באופק יציב ע"י MOODY'S. בנוסף, לחברה קיימת שליטה משותפת עם JP Morgan Chase Bank, N.A, בחברת CARR הפועלת בתחום המשרדים בווינגטון DC, כאשר ל-CARR קיימת הנהלה מקומית שאחראית על ניהול ותפעול הנכסים. חברת CARR אינה מדורגת. כמו כן, נכון למועד דו"ח זה, לחברה קיימת החזקה של כ- 70% בחברת אנרג'יקס- אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "אנרג'יקס"), העוסקת בייזום, והקמה של מערכות פוטו וולטאיות בישראל ובמכירת חשמל, וייזום פרויקטים להקמת חוות רוח בישראל ובפולין. במהלך שנת 2017 החברה השתתפה בהנפקת הון של חברת אנרג'יקס, בסכום של כ- 42 מ' ש. כמו כן, לחברה אחזקה בקרנות ברוקטון באנגליה המשקיעות בנדל"ן מניב. בנוסף, לחברה מספר נכסים בבוסטון המוחזקים בשותפות עם חברת Oxford Properties Group (חלקה של החברה 55%). במהלך שנת 2017 החברה רכשה נכס משרדים נוסף, בשווי של כ- 190 מ' דולר (ההשקעה נטו של החברה עמדה על כ- 55 מ' דולר) השקעות אלו תורמות לחברה בפיזור המקורות לצורך שירות החוב. החברות המוחזקות הינן בעלות נכסים מניבים במדינות בעלות איתנות פיננסית ומיצוב בולט ביחס לשוקי פעילותן. נכון ליום ה- 31.12.2016 כ- 67% מתיק ההשקעות של החברה ממוקם גיאוגרפית במדינות בעלות דירוג Aa1-Aaa ביניהן, קנדה ארה"ב, בריטניה ושוויץ. להלן פילוח החברות המוחזקות על ידי החברה נכון ליום ה- 31.12.2016:



החברות המוחזקות של אלוני חץ מראות יציבות לאורך זמן. תוצאותיהן, והפרופיל הפיננסי האיתן של החברות הבנות המרכזיות, מקנה לחברה גמישות פיננסית ותפעולית ביחס לחברות מדורגות אחרות. מידרוג מציינת לחיוב את הפרמטרים הפיננסיים וכן את היקף פעילותן של החברות הנ"ל, באופן המגדיל את הוודאות לקבלת דיבידנדים עתידיים. במהלך השנים האחרונות החברות המוחזקות שילמו באופן יציב ורציף דיבידנד לאלוני חץ. סך ההכנסות התפעוליות השוטפות בשנת 2016 עומדות על כ- 355 מ' ש לעומת 292.5 מ' ש בשנת 2015, הגידול בהכנסות נובע בעיקר מהכנסות דיבידנד מ-CARR שעמדו על כ- 82 מ' ש וזאת לעומת 57 מ' ש בשנת 2015, וכן מהכנסות דיבידנד מאמות שעמדו על כ- 134 מ' ש וזאת לעומת 110 מ' ש בשנת 2015.

להלן מספר פרמטרים עיקריים של החברות הבנות המרכזיות:

ש"ח	פרנק שוויצרי	דולר ארה"ב	
אמות	PSP	CARR	
31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	באלפי ₪
60.9%	12.2%	47.8%	שיעור החזקה
8,564,623	6,255,728	1,512,593	נדל"ן להשקעה מניב
352,510	544,360	616,284	נדל"ן להשקעה בפיתוח
4,855,249	2,248,436	726,849	חוב פיננסי
292,350	21,123	169,542	יתרת נזילות ללא מסגרות אשראי
1,092,350	1,301,123	379,542	יתרות נזילות + מסגרות אשראי
3,959,218	3,866,754	1,576,151	הון עצמי וזכויות מיעוט
2,411,164	472,131	747,177	חלק אלוני בהון
9,801,544	7,041,367	2,499,438	סך מאזן
535,570	249,241	83,870	NOI
97%	90.7%	92%	שיעור תפוסת נכסים
50.7%	32.7%	31.6%	חוב ל-CAP
49.1%	32.5%	26.1%	חוב ל-CAP נטו
335,442	151,342	44,882	FFO
42%	55%	63%	הון עצמי וזכויות מיעוט לסך מאזן
14.5	12.5	16.2	חוב פיננסי ל- FFO בגילום שנתי
13.6	12.4	12.4	חוב פיננסי נטו ל- FFO בגילום שנתי

איתנות ויחס כיסוי תפעולי הבולטים לטובה

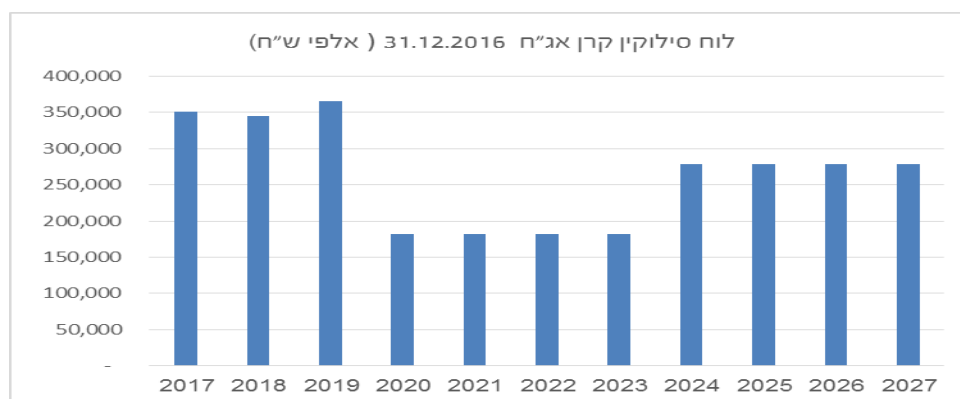
החוב הפיננסי של החברה (ברמת הסולו מורחב) עומד על כ-3,721 מ' ₪, נכון ליום ה-31.12.2016, כאשר כ-78% הינם בגין אגרות חוב והיתרה-חוב בנקאי המגובה בשעבודים. נכון ליום ה-31.12.2016, יחס החוב ל-CAP ברמת הסולו המורחב עומד על כ-42%, ויחס ההון למאזן עומד על כ-55%, הגבוה יחסית לרמת הדירוג. במהלך שנת 2017 החברה ביצעה הנפקת הון בהיקף של כ-320 מ' ₪ אשר לדברי החברה שימשה לפירעון חלק מהחוב הפיננסי. לאחר הנפקת ההון, יחס ה-LTV עומד על כ-35%. כמו כן, יחס הכיסוי התפעולי עומד על כ-2.59, יחס ההולם את רמת הדירוג. החברות המוחזקות העיקריות של החברה מראות יחסי איתנות ויחסי כיסוי טובים מאוד, כפי שניתן לראות בטבלה לעיל. כמו כן, יש לציין את הגידול בהיקף ההון העצמי של החברה תוך שמירה על רמות מינוף נמוכות. העודף התזרימי השוטף נכון ליום ה-31.12.2016, עומד על כ-218 מ' ₪.

גמישות פיננסית ונזילות גבוהות, ונגישות גבוהה למקורות מימון, התורמות לפרופיל הסיכון של החברה

להערכת מידרוג, לחברה גמישות פיננסית טובה, הנובעת מהחזקה במניות סחירות חופשיות משעבודים ששווין ליום ה-31.12.2016 עומד על כ-3.5 מיליארד ₪ (PSP, אמות, FCR ואנרג'יקס) וכ-3.7 מיליארד ₪ השקעות נוספות שאינן סחירות ונקיות משעבוד (בעיקר CARR והשקעות בקרן ברוקטון). בסמוך למועד דוח זה, יחס האחזקות שאינן משועבדות לחוב עמד על כ-2.5. כמו כן, נכון ליום ה-31.12.2016 לחברה יתרות נזילות בהיקף של כ-100 מ' ₪ ומסגרות אשראי חתומות ולא מנוצלות בהיקף של כ-550 מ' ₪. פירעונות האג"ח הצפויים בשנים 2017-2018 עומדים על כ-350 מ' ₪, בכל אחת מהשנים. בנוסף, הנפקת ההון שבוצעה

במהלך 2017 ושימשה לפירעון הלוואות ולשחרור מניות משעבוד בהיקף של כ- 1 מיליארד ש"ח, תרמה גם כן לגמישות הפיננסית של החברה. להערכת מידרוג, לחברה נזילות וגמישות פיננסית מספקות ביחס לפירעונות האג"ח השנתיים, לרבות התזרים השוטף היציב אותו היא מקבלת כדיבידנדים מהחברות המוחזקות. בנוסף, לחברה נגישות טובה לשוק ההון כפי שבאה לידי ביטוי בהנפקות הון ואגרות חוב שבוצעו בשנים האחרונות.

להלן לוח סילוקין של האג"ח נכון ליום ה- 31.12.2016:



אופק הדירוג

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- שיפור לאורך זמן ברמת המינוף
- שיפור בפרופיל הפיננסי, לרבות עלייה בשווי האחזקות של החברה לאורך זמן, ופיזורן

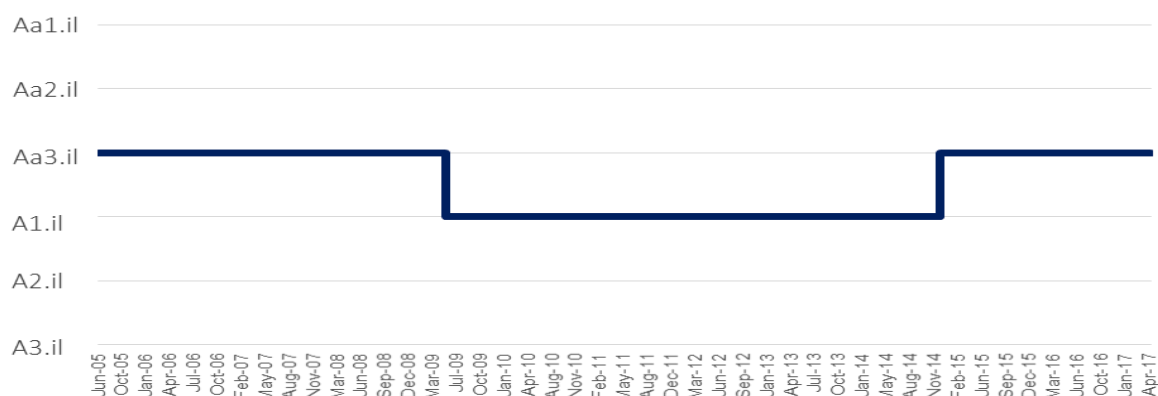
גורמים אשר יכולים להורדת הדירוג:

- ירידה בגמישות הפיננסית ובנזילות החברה
- עלייה ביחס חוב פיננסי נטו לשווי שוק מתואם מעבר לכ-50%
- גידול בסיכון העסקי והפיננסי של החברה, לרבות עלייה משמעותית בשיעור הייזום

אודות החברה

חברת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מתמקדת בעיקר בהשקעות ארוכות טווח בתחומי הנדל"ן המניב בישראל, לרבות פיתוח והשבחה של נדל"ן ובהשקעות בחו"ל, במספר מדינות. נכון למועד דו"ח דירוג זה, פועלת החברה במספר מדינות ביניהן ישראל, שוויץ, ארה"ב, ובריטניה. החברה מחזיקה בחברת אמות השקעות בע"מ (שיעור החזקה של כ- 60.9%), המהווה את זרוע הנדל"ן המניב של הקבוצה בישראל. אמות עוסקת בהשכרה, ניהול, ייזום ופיתוח של נכסים, במישרין ובאמצעות תאגידים שבשליטתה. במסגרת בחינת אלוני חץ, נבחנים נתוני החברה על בסיס פעילותה העצמאית ובנטרול חברת אמות (סולו מורחב). בנוסף, החברה מחזיקה בכ- 70% ממניות אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ אשר פועלת בתחום אנרגיות מתחדשות (PV ורוח) בישראל ובפולין. בנוסף, פועלת החברה במספר מדינות בחו"ל באמצעות השקעה במספר חברות, ביניהן: בשוויץ מחזיקה החברה בכ- 12.2% ממניות PSP Swiss Property AG, החברה הציבורית הגדולה ביותר בתחום הנדל"ן המניב, הרשומה למסחר בשוויץ. החברה מהווה את בעל המניות הגדול ביותר ב- PSP. החל מהרבעון השלישי של שנת 2013 החלה החברה גם לפעול בארה"ב, החברה מחזיקה כ- 47.8% ב- CARR Properties Partnership LP, חברה פרטית בתחום הנדל"ן המניב - בעיקר משרדים, באזור וושינגטון. החל מחודש דצמבר 2015 לחברה פעילות בתחום הנדל"ן המניב גם בבוסטון. בבריטניה מחזיקה החברה בשיעורים שונים בקרנות ברוקטון.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[ניתוח חברות גדל"ן - דוח מתודולוגי](#)

[דירוג חברות אחזקה-דוח מתודולוגי](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

08.05.2017	תאריך דוח הדירוג:
04.12.2016	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
27.06.2005	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ	שם יוזם הדירוג:
אלוני חץ נכסים והשקעות 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 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").

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

אזהרה הנוגעת למגבלות הדירוג וליכולת ההסתמכות 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. ויובהר 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 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.

כמו כן, הדירוגים המונפקים 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 השקעה מטעמו לגבי כל מניפק, 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 אמינים, 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 אמינים, 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 ממתודולוגיה 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 כתב המסמך ואיננה משקפת בהכרח את דעתה של מידרוג.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג, דירקטורים 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 להתרחשותו 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 (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 עובדות ועדת הדירוג שלה.