



נותן השירותים ויזם העסקאות בניירות ערך מגובי נכסים

דוח מתודולוגי - מרץ 2016

אנשי קשר:

אלון ליפשיץ, אנליסט
alonl@midroog.co.il

ישי טריגר, ראש צוות בכיר
yishait@midroog.co.il

יובל סקורניק, ראש תחום, מימון מובנה, פרויקטים ותשתיות
yuvals@midroog.co.il

מטרת דוח זה הינה להסביר את גישת מידרוג להערכת הסיכונים הגלומים בנותן השירותים ויזם העסקאות לנכסים המגבים. הערכת Servicer Quality (SQ) (יזם העסקאות (גוף החיתום) בגין הנכסים המגבים (Originator Assessment (OA), הינם הערכה באשר ליכולתם למנוע ולמזער הפסדים בנכסים המגבים בעסקאות בעלות חוב מגובה נכסים ספציפית. הערכת יכולת נותן השירות להשפיע על ההפסד, כפי שבאה לידי ביטוי בהערכת ה-SQ, מבוססת על גורמים הנמצאים בשליטת נותן השירות. גישת ה-SQ מפרידה בין יכולת נותן השירותים לביצועי הנכסים המגבים, ומאפשרת להעריך את יעילות נותן השירותים במניעת הפסד ומקסום התקבול במקרי קיצון בנכסים המגבים. במסגרת ניתוח ה-SQ נלקחים בחשבון, בין היתר, היציבות התפעולית והפיננסית של נותן השירות וכן יכולתו להיערך לתנאי שוק משתנים. הניתוח מבוסס, בין היתר על המבנה הארגוני של החברה, מאפייני הניהול, ניתוח פיננסי, בקורות ותהליכים תפעוליים וכן אסטרטגיית הפעולה שלו באירועים מוגדרים. הערכת ה-OA בוחנת את יכולת יזם העסקאות להעריך ולתמחר נאמנה את הסיכונים הגלומים בעסקאות אשראי בגין הנכסים המגבים. הערכות ה-OA מבוצעות על בסיס מידע היסטורי ומידע צופה פני עתיד לפיו, מעריכה מידרוג את איכות החיתום של יזם העסקאות בגין הנכסים המגבים. הניתוח מתבסס בין היתר, על מדיניות ונהלי החיתום, יכולות השיוק והמכירות, מדיניות ונהלי הערכת שווי, מדיניות ונהלי סגירת עסקה, וניהול סיכונים אשראי.

הדוח לא מכיל דיון ממצה בכל הגורמים הגלומים בהערכה, אלא נועד לאפשר לקורא להבין את השיקולים האיכותיים והכמותיים העיקריים המשפיעים על הערכת נותן השירותים ויזם העסקאות בעסקאות בעלות חוב מגובה נכסים. הערכת הסיכונים בקשר עם נותן השירותים ו/או יזם העסקאות נעשית בנפרד מהערכת סיכונים אשראי בגין עסקאות ספציפיות, ומשוקללת כחלק מהדירוג הסופי עבור עסקאות בעלות חוב מגובה נכסים.

אין בפרסום מתודולוגיה זו משום שינוי ביחס למתודולוגיה שפעלנו לפיה, בקביעת הדירוגים עבור עסקאות בעלות חוב מגובה נכסים עד כה, ואין בפרסומה להשפיע על שינוי הדירוגים הקיימים.

2. כללי

סיכון האשראי בעסקאות בעלות חוב מגובה נכסים מושפע בעיקר מסיכון האשראי של הנכסים המגבים והבטוחות, אך טיב עסקאות אלו נגזר גם מיכולת נותן השירותים ו/או יזם העסקאות (להלן: "הצדדים לעסקה") לתפקד בהתאם לנדרש. ניירות ערך מגובי נכסים או Asset Backed Securities (להלן: "ABS") - מהווים חוב שעתיד להיפרע מתזרים המזומנים הנובע ממספר רב של נכסים או זכויות הומוגניים, המאוגדים יחדיו כנכס הבסיס בעסקה (להלן: "נכס הבסיס"). איגוד הנכסים לנייר ערך אחד המשמש לפירעון חוב מוגדר, נועד על מנת לייצר פיזור אשר מפחית את סיכון האשראי הנובע מהחזקת חוב של לווה בודד וכן לצבור היקף תיק נכסים גדול דיו על מנת להצדיק כלכלית הנפקת חוב. ני"ע מגובי משכנתאות למגורים (Residential Mortgage Backed Securities - RMBS), נבדלים בייעוד הנכס המגבה ובסיכונים המאפיינים את הלווים. בדומה לעסקאות ABS, בעסקאות RMBS נקבעים הדקים להחלפת נותן השירותים לעסקה בקורות אירועים ספציפיים. הערכת איכות נותן השירותים נבחנת בפרמטרים שונים, כגון: נהלי הגבייה בחברה, מערכות המחשוב, מערכת הרשאות, נתיב הכסף וכן מידת היציבות הפיננסית של החברה. הערכת איכות נותן השירותים ו/או יזם העסקאות נעשית באופן יחסי לנותני השירותים בענף. מנגנונים להחלפת הצדדים הקשורים לעסקה באופן מהיר מהווים גורם מהותי במיתון הסיכון התפעולי. בהקשר זה, יש להתייחס לגובה דמי הניהול לנותן השירותים ולבחינה האם דמי הניהול מספקים גם לנותן שירותים חלופי.

3. פרמטרים עיקריים במתודולוגיה

בהערכת הסיכונים הגלומים ביזם העסקאות ונותן השירותים בעסקאות בעלות חוב מגובה נכסים נבחנים פרמטרים איכותיים וכמותיים, הכלולים בארבע קבוצות עיקריות:

- ביצועי ההלוואות ההיסטוריות
- יכולת נותן השירותים ויזם העסקאות
- יציבות הצדדים לעסקה
- שיקולים נוספים

4. ביצועי ההלוואות ההיסטוריים

פרמטר זה בוחן ומכמת את טיב הביצועים ההיסטוריים של ההלוואות שניתנו בגין הנכסים המגבים. הערכת ביצועי ההלוואות נעשית בעיקר על סמך שלושה גורמים:

4.1 נבייה: בחינת שיעורי הכשל לאורך חיי ההלוואות, יחד עם שיעורי השיקום להלוואות שהוגדרו בפיגור. עומק הפיגור נמדד לפי מספר הימים בהם לא שולמה כסדרה. שיפור בשיעורי השיקום והקטנת שיעורי הפיגור מתקופה לתקופה מהווים גורם מחזק בהערכה.

4.2 מיתון הפסדים: בחינת המבנה הארגוני, ביצועי ואסטרטגית ההנהלה לאורך השנים, תוך ניתוח תהליכים מרכזיים וטכנולוגיים, וכן היקף התשומות המיועדות לגבייה ומימוש. בנוסף, מבוצע ניתוח אודות משך הזמן הממוצע של הלוואות בפיגור ללא העברתם להסדרה או לחילופין מימוש הבטוחה.

4.3 ניהול עלויות וזמני מימוש: מתבצעת הערכה בקשר עם הזמן הממוצע הנדרש למימוש הנכסים במידת הצורך. חישוב משך הזמן הנדרש מתייחס הן לזמן החולף מכניסת ההלוואה לכשל ועד ההחלטה לממש את הבטוחות והן משך הזמן הנדרש למימוש הנכס המגבה. בנוסף, ישנה חשיבות רבה לעלויות המימוש הממוצעות הכוללות, בין היתר, שכר לעו"ד, רו"ח, וכיוב'.

5. יכולת נותן השירותים ויזם העסקאות

בבחינת פרמטר זה נעשית הבדלה בין יכולת נותן השירותים ליזם העסקאות. למעשה, בדיקת נותן השירותים מכמתת את יכולת ניהול ההלוואות שניתנו בגין הנכסים המגבים, בעוד שבדיקת יזם העסקאות מכמתת את יכולת החיתום בהלוואות כנגד שעבודם של הנכסים המגבים.

5.1 הערכת יכולת נותן השירותים נעשית בעיקר על סמך ארבעה גורמים:

5.1.1 תהליכי גביית התשלומים: קיומה של מערכת מעקב, בדיקות והתראות אוטומטיות המקפיצות דגלים אדומים באופן מידי מחזקת את יכולת נותן השירותים. נציין, כי נלקחת בחשבון נאותות מערכת הסליקה והתשלומים לרבות רמת אבטחת המידע של המערכות.

5.1.2 העברת תגמולים, בקרה ודיווח: נבחנת מידת ואופן הפרדה בין תזרים המזומנים המיוחד לתיק הלוואות לתזרים המזומנים הנובע מפעילויות אחרות. תהליכי בקרה ודיווח נאותים אודות הפרדה משפיעים בצורה חיובית על יכולת נותן השירותים. רישום מלא, קפדני, מתועד ונגיש לכלל המסמכים הנדרשים בקשר עם הבטוחות הינו הכרחי בעסקאות שכאלו.

5.1.3 מיסים וביטוחים: קיומם של נהלים ברורים המבטיחים כי תשלומי המיסים משולמים במלואם ובזמן, וכן פוליסות ביטוח הולמות ומקיפות הינן חשובות לניהול מיטבי של ההלוואות. במידה ומתקיים מיקור חוץ בקשר עם מיסים וביטוחים נבחנת רמת והיקף הסכמי ההתקשרות אל מול הגורם השלישי.

5.1.4 ניהול מסמכים: יכולת ניהול מסמכים גבוהה תכלול, בין היתר, בדיקה אוטומטית של מערכת המחשוב כי כלל המסמכים הנדרשים התקבלו, תוך הצלבת הנתונים ובדיקה אוטומטית בדבר תקינות הפלט. בנוסף, נבחנת רמת הנגישות למסמכים לפי ניהול הרשאות פנימי לרבות יכולת חיפוש ושליפת נתונים מן המערכת.

5.2 הערכת יכולת יזם העסקאות נעשית בעיקר על סמך ארבעה גורמים:

5.2.1 שיווק ומכירות: אסטרטגיית שיווק ברורה המגדירה את קהל היעד ומתחשבת ביציבותו הפיננסית מהווה גורם תומך להערכה. כמו כן, נבחנת רמת ההפרדה בין גורמי השיווק למקבלי ההחלטה החיתומית ובפרט טיב השיווק נבחן ומוערך לפי ביצועי ההלוואה בפועל. בנוסף, נבדקת יכולות המעקב והניתוח אחר המכירות לצורך תחקור ושיפור התהליכים.

5.2.2 מדיניות וניהול החיתום: במסגרת בחינת מדיניות וניהול החיתום נלקחים בחשבון, בין היתר: (1) מודל ניקוד אשראי פנימי מעודכן ומתוקף, תוך שימוש במודל התנהגותי של לווים קיימים; (2) שיעור הלקוחות אשר מוכרים ליזם העסקאות הן לאור ביצוע פעולות פיננסיות באמצעותו והן לאור החזרי אשראי קודמים (Track Record); (3) תשומות המושקעות לצורך מניעת הונאות ועומק הידע בקשר עם מצבו הפיננסי של הלווה; (4) מדרג אישורי הלוואות הירארכי ומוגדר אשר הולם את מדיניות החיתום ומאפשר קבלת החלטות ע"י גורמים מנוסים; (5) מורכבות המוצרים הפיננסיים בדגש על הבנה ותפעול המוצר ע"י הארגון והלקוח.

5.2.3 מדיניות ונהלי הערכת שווי: דוחות הערכת שווי מפורטים ותדירים הנערכים ע"י גורם רשמי ומוכר אשר משקף את הנחותיו מטיבות עם הערכת יזם העסקאות. במידה וקיימים פערים מהותיים בין הערכות השווי שהוזמנו ע"י הלווה והמלווה ישנו צורך במנגנון ביטוחי או שמאות נוספת המוסכמת על כלל הצדדים לטובת יישוב הסוגיה. גישה שמרנית של יזם העסקאות בקשר עם הערכות השווי מעידה על התנהלות אחראית.

5.2.4 מדיניות ונהלי סגירת עסקה: ביצוע צעדים מקדימים לסגירת העסקה, לרבות בדיקת מיסים, ביטוחים, הצהרות, חישוב הכנסות ואימות כלל הנתונים בידי כמה גורמים שונים תומכים את ההערכה. בנוסף, קיימות בדיקות אוטומטיות ותהליך יעיל המבטיח כי כלל המסמכים הנדרשים לעסקה נופקו ותועדו, תוך נגישות מלאה למסמכים בהתאם למדרג האישורים בארגון. אחוז נמוך של שגיאות מנהליות יהווה גורם מחזק להערכה בפרמטר זה.

5.2.5 ניהול סיכוני אשראי: גורם ניהול סיכוני אשראי עצמאי בעל תשומות גבוהות ודיווחים ישירים להנהלת הארגון, הינו בעל חשיבות גבוהה. כחלק מהמדיניות יש צורך בהגדרת פרופיל סיכון עקבי בארגון. הכנסת מכשיר פיננסי חדש, צריכה להתבצע באופן הדרגתי ומבוקר. נהלי הארגון צריכים להתעדכן בהתאם לתחקור והפקת לקחים של המחלקות השונות.

פרמטר זה בוחן ומכמת כי שירותי הצדדים לעסקה המוצעים הינם ברי קיימא במשך תקופת החוב המדורג. במידה והישות המוגדרת צד לעסקה מדורגת בדירוג אשראי גבוה ויציב פרמטר זה יכולת להתאם לדירוג האשראי העדכני ביותר. במידה והצדדים לעסקה אינם ישויות מדורגות תתבצע הערכת יציבותם בעיקר על סמך ארבעה גורמים:

6.1.1 יציבות פיננסית: בניתוח היציבות הפיננסית של המנפיק נלקחים בחשבון, בין היתר: (1) תמהיל העסקים; (2) שיעור ההון העצמי להיקף הנכסים המנוהלים; (3) רווחיות המנפיק, בדגש על רווחיותו התפעולית והרווח הנקי; (4) יחס ההון עצמי למאזן ושיעור ההון העצמי מעל לדרישות הרגולטוריות; (5) יחס חוב לנכסים מנוהלים; (6) יחס נזילות ביחס להתחייבויות.

6.1.2 בקרת איכות: ביצוע בקרה פנימית ובקרה חיצונית ע"י גורם צד שלישי למערכות ותפקוד מנפיק, יחד עם עדכון שוטף של ההנהלה ברמותיה השונות, תוך תחקור ושיפור הביצועים לאור תוצאות התהליכי הבקרה מהווים נדבך גורם חשוב לעסקה.

6.1.3 איכות ההנהלה וצוות העובדים: הנהלה וצוות עובדים מנוסה אשר עובר הכשרות והסמכות עדכניות מעת לעת, בעלי מוטיבציה ורמת שיתוף פעולה טובה עם הנהלת המנפיק, הינם גורמים חיוביים לחוות הדעת.

6.1.4 התאמת מבנה משפטי ופיקוח: סעיף זה מתייחס לנותן השירותים בלבד, הערכות המבנה המשפטי ורמת הפיקוח נלקחים בחשבון בעבור יזם העסקאות בפרמטרים הנזכרים בסעיף 5.2 לעיל. נדרש יישום נאות של נהלים וחקיקה חדשה, מעקב סדור ותדיר אחר ביצוע הנהלים המשפטיים בצדדים לעסקה, ככול שרלוונטי לרגולציה.

6.1.5 טכנולוגיה: לקיומן של מערכות מחשוב מתקדמות חשיבות מהותית בעסקאות מסוג זה. המערכות מבטיחות תיעוד מסמכים וצמצום יכולת העובדים לבצע מניפולציות לנתונים או מעקף להגדרות רגולטוריות. מידרוג לוקחת בחשבון את איכות ואמינות הנתונים שנתבקשו מהמנפיק. בנוסף, נבחנות מערכות גיבוי הנתונים, תדירות הגיבוי, יכולת שיקום המערכות במקרי אסון לרבות קיומם של אתרים חלופיים במיקומים גיאוגרפיים שונים, וביצוע תרגולים ותרחישים של מקרי קיצון.

7. שיקולים נוספים

במסגרת הערכת הסיכונים הגלומים בנותן השירותים ויזם העסקאות, נלקחים בחשבון שיקולים נוספים אשר עשויים (מטיבי הערכה) או עלולים (מרעי הערכה) להשפיע על הדירוג הסופי של העסקה, ואינם באים לידי ביטוי בפרמטרים שפורטו לעיל. ניתן לציין בין היתר את השיקולים הבאים: (1) היסטורית תפעולית (Track Record) ותפקוד בתקופות משבריות (Over the Cycle) במידה ונצפתה היסטוריה תפעולית חריגה לטובה או לרעה ו/או תפקוד חריג לטובה או לרעה בתקופות משבריות; (2) מוניטין ותמיכה חיצונית, היה ולארגון ישנו מוניטין אשר הוא מוכן להשקיע משאבים על מנת לשמר או לחלופין הוא סובל ממוניטין רע במיוחד יילקח הנושא בחשבון בשיקולי הערכה; (3) אחר, ניתן מקום לבחינת מדדים איכותיים ופיננסיים נוספים שלא הוזכרו לעיל, ויבחנו ספציפית במידת הצורך.

© כל הזכויות שמורות לחב' מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג").

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, 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. ויבהר 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 צריכים 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 שבכונתו להחזיק, לרכוש או למכור. "משקיע" - משקיע במכשיר פיננסי שנקבע לגבי 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 כותב המסמך ואיננה משקפת בהכרח את דעתה של מידרוג.

מידרוג, דירקטורים שלה, נושאי המשרה שלה, עובדי החברה ו/או כל מי מטעמה שיהיה מעורב בדירוג, לא יהיו אחראים מכוון הדין, למעט אם נקבעה אחריותם במפורש על פי דין, 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 בודד או פעולה שהחוק לא 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 מודייס Moody's (להלן: "מודייס"), המחזיקה ב-51% ממניות מידרוג. יחד עם זאת, תהליכי הדירוג של מידרוג הינם עצמאיים ונפרדים מאלה של מודייס, ואינם כפופים לאישורה של מודייס. למידרוג יש מדיניות ונהלים משלה וועדת דירוג עצמאית בשיקול דעתה ובהחלטותיה.

דירוג שמידרוג הנפיקה נכון למועד עריכתו, והוא 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.