

# ישרם חברה להשקעות בע"מ

מעקב | יוני 2018

אנשי קשר

שחר רובין, אנליסט - מעריך דירוג ראשי  
[Shahar.r@midroog.co.il](mailto:Shahar.r@midroog.co.il)

רן גולדשטיין, סמנכ"ל - ראש תחום נדל"ן  
[ranq@midroog.co.il](mailto:ranq@midroog.co.il)

---

## ישרם חברה להשקעות בע"מ

אופק דירוג: יציב	Aa3.il	דירוג סדרות
------------------	--------	-------------

מידרוג מעלה את דירוג אגרות החוב (סדרות יא'-טז') שהנפיקה ישרם חברה להשקעות בע"מ (להלן: 'החברה') מ-A1.il ל-Aa3.il ומשנה את אופק הדירוג מחיובי ליציב.

### אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
30/06/2020	יציב	Aa3.il	6130165	יא'
31/12/2023	יציב	Aa3.il	6130181	יג'
01/03/2027	יציב	Aa3.il	6130199	יד'
15/05/2027	יציב	Aa3.il	6130207	טו'*
30/07/2031	יציב	Aa3.il	6130223	טז'

\* לטובת אגרות חוב סדרה טו' קיים שעבוד על נכס ברמת החייל ובראש העין

### שיקולים עיקריים לדירוג

**העלאת דירוג החברה** נתמכת משיפור בפרופיל העסקי והפיננסי של החברה, אשר בא לידי ביטוי בתיק נכסים מניבים בעל היקף משמעותי ובמיקומים מרכזיים ביחס לחברות מדורגות אשר מצוי במגמת גידול בשנים האחרונות, התורם לצמיחת התזרים הפרמננטי של החברה. כך לדוגמה, היקף ה-NOI לשנת 2017 הסתכם לכ- 294 מ' ש' וזאת בהשוואה לכ- 280 מ' ש' בשנת 2016 ולכ- 260 מ' ש' בשנת 2015. החברה פועלת להמשך פיתוח מצבת הנכסים ע"י ייזום והקמה של נכסים נוספים, כך שהתזרים הפרמננטי של החברה צפוי לצמוח. בנוסף, החברה מציגה שיפור ביחסים הפיננסיים, יחסי האיתנות והכיסוי, באופן המשפיע לחיוב על פרופיל הסיכון של החברה. כך, היקף ההון העצמי והיחס חוב נטו ל-CAP נטו נכון ל-31/03/2018 הסתכמו לכ- 2.4 מיליארד ש' ולכ-42%, בהתאמה, וזאת בהשוואה לכ-2 מיליארד ש' ולכ-50% נכון ל-31/03/2017.

**דירוג החברה ואופק החברה נתמכים**, בין היתר, בפיזור מקורות הכנסה הבולט לחיוב. לחברה מספר רב של נכסים (אם כי, מתחם הגנים הטכנולוגיים במלחה, הנכס ברמת החייל ומתחם נוסף בהר חוצבים הינם משמעותיים ביחס להיקף הפעילות הקיים בחברה) וכן קיים פיזור טוב של שוכרים (מעל 700 שוכרים) באופן התורם לפרופיל הסיכון; במגוון המקורות לשירות חוב האג"ח שכוללים, בין היתר, את יתרת הנזילות, מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף גבוה, והתזרים הפרמננטי; בגמישות פיננסית טובה בשל היקף נכסי נדל"ן לא משועבדים ומסגרות אשראי, וכן לאור ברמות LTV נמוכות על הנכסים המשועבדים, באופן התומך בפרופיל הפיננסי.

**מנגד**, המרכיב היזמי שכולל ייזום מגורים, ייזום משרדים והחזקה בקרקעות משפיע לעיתים על יציבות יחסי הכיסוי ומשליך לשלילה על פרופיל הסיכון. בהקשר זה נציין כי הגידול בשנים האחרונות בבסיס ההכנסות ממתן סיכון זה ויחסי הכיסוי בטווח הבינוני צפויים לנוע בטווח שבין 15-16 שנים, יחס אשראינו בולט לטובה ביחס לרמת הדירוג, אך צפויים להשתפר במידה מסוימת ככל שהחברה תצליח במימוש התוכניות למכירת קרקעות ונכסים בתחום המגורים ולבצע מימון מחדש של חובות קיימים;

לסדרת אג"ח טו' ישנה בטוחה (הנכס ברמת החייל ו"פארק סיבל" בראש העין), אשר בהתאם למתודולוגיה<sup>1</sup>, לא קיימת הבחנה דירוגית בין הסדרה לסדרות האג"ח האחרות.

<sup>1</sup> [שיקולים מבניים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי - ספטמבר 2017](#)

**תרחיש הבסיס** של מידרוג לוקח בחשבון שמירה על שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסים הקיימים של החברה בשנים האחרונות, כאשר יתכנו סטיות לא מהותיות מהממוצע לאור תהליכי החלפת שוכרים שמתבצעים באופן שוטף. מידרוג לוקחת בחשבון מחזור חובות באופן שוטף, בנכסים בהקמה וכן רכישת נכסים מניבים. יחסי הכיסוי של החברה צפויים ולנוע בטווח 15-16 שנים (חוב נטו ל-FFO), גם בתרחישי רגישות להיקף ההכנסה ממגורים. כמו כן, בתרחיש הבסיס של מידרוג, יחסי האיתנות ושיעורי המינוף נעים סביב ה-46%-50% חוב נטו ל-CAP נטו.

### ישרם חברה להשקעות בע"מ - נתונים עיקריים

31.12.2015	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2017	31.03.2018	מטבע: אלפי ש"ח
602,964	447,187	119,097	489,504	94,749	סה"כ הכנסות
271,933	281,487	73,888	294,420	72,610	NOI
316,271	321,437	82,637	338,423	73,594	סה"כ רווח גולמי
304,498	342,337	28,328	330,415	36,469	רווח נקי
2,794,582	2,736,509	2,744,748	2,506,602	2,737,065	חוב פיננסי
157,663	227,704	202,148	144,701	435,323	יתרות נזילות *
2,636,919	2,508,805	2,542,600	2,361,901	2,301,742	חוב פיננסי נטו
5,164,071	5,364,643	5,373,739	5,611,777	5,869,805	CAP
5,006,408	5,136,939	5,171,591	5,467,076	5,434,482	CAP נטו
1,748,608	2,000,709	2,010,586	2,408,972	2,436,077	הון עצמי
1,882,714	2,177,358	2,177,627	2,594,831	2,625,341	הון עצמי וזכויות מיעוט
5,496,507	5,642,165	5,628,486	5,849,800	6,128,473	סך מאזן בנטרול מקדמות
34%	39%	39%	44%	43%	הון עצמי וזכויות מיעוט לסך מאזן בנטרול מקדמות
54%	51%	51%	45%	47%	חוב ל-CAP
53%	49%	49%	43%	42%	חוב נטו ל-CAP נטו
144,372	179,401	44,748	170,000	33,987	FFO **
19	15	-	15	-	חוב ל-FFO
18	14	-	14	-	חוב נטו ל-FFO

\* יתרות הנזילות ליום 31/03/2017 וליום 31/12/2015 כוללות גם פיקדון בגין הנפקת אג"ח טו' ואג"ח יב', בהתאמה, שמסיבות טכניות התקבל אצל החברה מספר ימים לאחר תאריך המאזן.

\*\* FFO מותאם להוצאות ריבית שחלו ביום 01/01/2017 חלף יום 31/12/2016 שיצא ביום שבת, וכן להוצאות ריבית בגין פירעון מוקדם של אג"ח יב'.

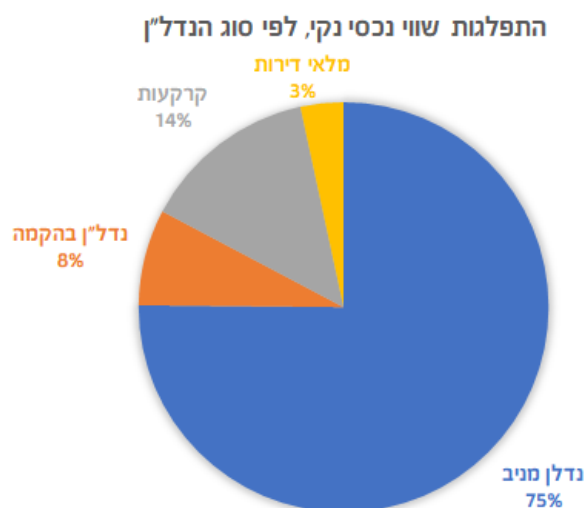
## פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

## פרופיל עסקי חזק המתבטא במצבת נכסים מניבים משמעותית המחזקת את נראות התזרים ותורמת ליכולת שרות החוב

לחברה מצבת נכסים מניבים המתאפיינת בפיזור שוכרים סביר, מגוון שימושים ובהיקף משמעותי. כך למשל, לחברה בעלות על נכסי נדל"ן מסוגים שונים, כדוגמת פארקים טכנולוגיים, משרדים, מסחר ותעשייה. תיק הנכסים המניבים עומד בהתאם להערכות שווי על כ-4 מיליארד ₪ ומושכר לכ-מעל 700 שוכרים בתפוסה ממוצעת של כ-90%. מצבת הנכסים המניבים של החברה נמצאת בצמיחה משמעותית באופן עקבי במהלך השנים האחרונות. החברה הגדילה את מספר הנכסים המניבים וכן שיפרה את ה-NOI בחלק מהנכסים הקיימים.

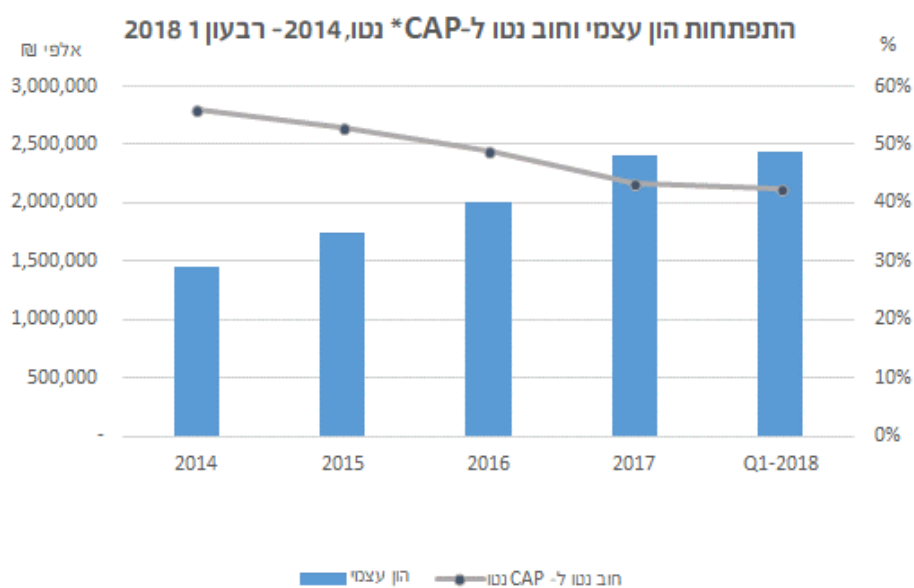
כאמור החברה פועלת להקמת נכסים מניבים נוספים אשר יתרמו להמשך הצמיחה בחברה. בטווח הבינוני-ארוך, נכסים מניבים נוספים צפויים לקום, ביניהם נכס בכפר גנים ג' פתח תקווה, נכס בפארק וייצמן ברחובות (בצמוד למבנים הקיימים) ומתחם אוליבקס בפתח תקווה. יצוין, כי החברה פועלת לקידום תכניות בניין על בסיס זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות הקיימות במספר מנכסיה. היקף תיק הנכסים הינו גורם המשפיע לחיוב על רמת הדירוג, כאשר צפי מדרוג הינו להמשך חיזוק התזרים מאכלוסם של נכסים בייזום בטווח הבינוני-ארוך.

לחברה עדיין קיימת חשיפה לתחום הייזום למגורים. ראשית, דרך פרויקטים למכירת דירות למגורים במספר פרויקטים, שנית דרך החזקת קרקעות המהוות חלק משמעותי מההון. החברה צופה מכירה של מספר מהקרקעות, באופן שיקטין את החלק היחסי של תחום הייזום מכלל פעילות החברה. בתרשים מטה ניתן לראות את התפלגות השווי הנכסי הנקי של החברה (NAV) לפי סוג הנדל"ן, אשר מצביע 75% ו-25% מסך ה-NAV המיוחס לפעילות מניבה ולקרקעות, בהתאמה.



**יחסי איתנות והיקף הון עצמי הולמים לרמת הדירוג ותומכים בפרופיל הפיננסי, גם בהתחשב מרכיב הייזום בחברה; יחסי כיסוי אשר אינם בולטים לטובה ביחס לדירוג**

לחברה הון עצמי המיוחס לבעלי המניות בהיקף של כ-2.4 מיליארד ₪ ויחס חוב נטו ל-CAP נטו, כפי שעולה מדוחות רבעון ראשון 2018, של כ-42%. נתונים אלו משקפים המשך מגמת השיפור לאורך השנים (ראו תרשים מטה), כך למשל היקף ההון העצמי בשנת 2014 עמד על 1.4 מיליארד ₪ ויחס חוב נטו ל-CAP נטו על כ-56%. גידול ההון העצמי, מתבטא בין היתר בהנפקה בחציון הראשון של 2017 של כ-90 מיליון ₪ ע.ג. של מניות וכן ממכירת מניות באוצר בהיקף של כ-74 מ' ש"ח. יצוין כי השיפור בהיקף ההון העצמי של החברה וכן שיפור ביחס חוב נטו ל-CAP נטו מהווה אלמנט חיובי לפרופיל הסיכון. היקף ההון העצמי הינו הולם את רמת הדירוג, ביחס לחברות בקבוצת השוואה, והיחס האמור בולט לטובה לרמת הדירוג. יצוין כי לחברה מלאי קרקעות נרחב הרשום בחלקו לפי מחיר היסטורי, ועל כן אינו בהכרח משקף באופן מלא את השווי ההוגן של המקרקעין. ככל שהחברה תפעל למימוש קרקעות אלה, ייתכנו רווחים נוספים שישיעו באופן חיובי על היקף ההון העצמי ויחסי האיתנות וכתוצאה מכך על מבנה ההון באופן שיחזק את הפרופיל הפיננסי. בבחינת ה-FFO, על פי תרחיש מידרוג, סך ה-FFO של החברה צפוי להסתכם בשנים 2018-2020 לכ-150-160 מ' ₪ ומשקלל את ה-NOI ממצבת הנכסים המניבים, NOI מנכסים בהקמה וכן רווח גולמי בגין מכירת דירות במלאי. יחסי הכיסוי הנגזרים מה-FFO (חוב נטו ל-FFO) צפויים לנוע בטווח 15-16 שנים ועדיין הינם איטיים במעט למצופה לרמת הדירוג.



\*ה-CAP מחושב על בסיס ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, החוב הפיננסי ומיסים נדחים

### יתרות נזילות הולמות וגמישות פיננסית טובה; נגישות טובה לשוק ההון

ליום 31/03/2018 לחברה יתרות נזילות בהיקף של כ-435 מיליון ₪. לצד זאת, לחברה נכון להיום מסגרות אשראי חתומות שאינן מנוצלות בהיקף של כ-256 מ' ש"ח, אשר תורמות לגמישות החברה. פירעונות סדרות האג"ח לשנים 2018 ו-2019 עומדים על כ-120 ו-152 מ' ש"ח, בהתאמה. מלבד הנזילות ומסגרות האשראי, לחברה מקורות נוספים לשירות החוב הכוללים את התזרים הפרמננטי שלה, תזרים ממלאי הדירות למכירה, וכן נגישות טובה לשווקי מימון. ראייה לכך, לאחר תאריך המאזן ביצעה החברה הרחבה לסדרת אג"ח טז' במתווה של הנפקת רכש-חליפין לסדרה יא', שבה הוחלפו כ-40.8% מסדרה יא' באגח סדרה טז'. פעולה זו הקטינה את נטל עומס הפירעונות של החברה. כמו כן, גמישות החברה, מעבר למסגרות האשראי הבלתי מנוצלות, נובעת גם מנכסי נדל"ן לא משועבדים בהיקף גבוה. נכסיה המניבים של החברה משועבדים ברמות LTV נמוכות באופן התומך ברמת הגמישות הפיננסית וביכולת מחזור החוב הבנקאי. בהתחשב באמור, מידרוג מעריכה כי יתרות הנזילות, הנגישות לשוק ההון והגמישות הפיננסית משפיעות לחיוב על הדירוג ותומכות בפרופיל הסיכון.



### אופק הדירוג

#### גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- קיטון בשיעור הייזום בתיק הנכסים של החברה במקביל להגדלת התזרים מהמצבת המניבה
- גידול בהיקף הפעילות תוך שיפור משמעותי ביחסי הכיסוי

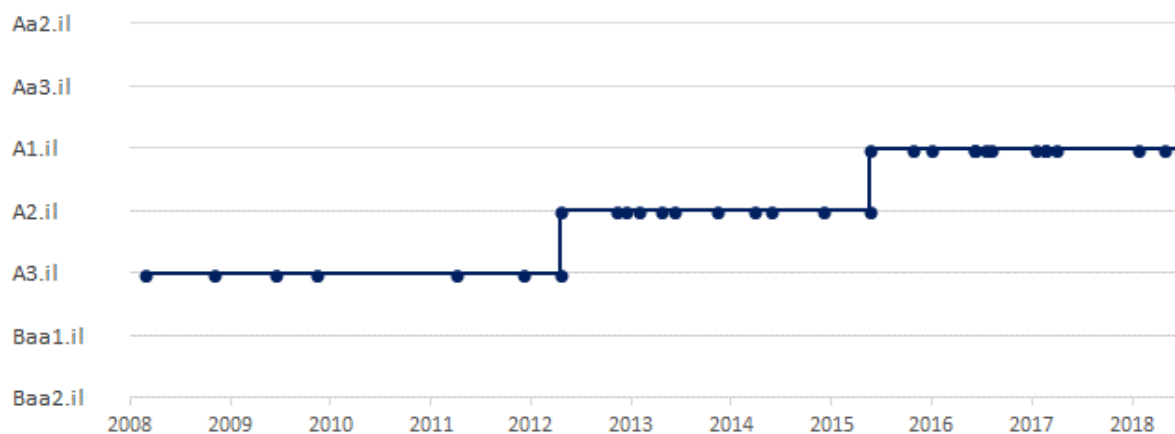
#### גורמים אשר יכולים להורדת הדירוג:

- חלוקת דיבידנדים בסכומים מהותיים אשר יפגעו באיתנות הפיננסית ובנזילותה של החברה.
- הרעה משמעותית ביחסי הכיסוי ובאיתנות החברה.
- הרעה משמעותית במגזרי הפעילות העיקריים של החברה.

### אודות החברה

ישרס חברה להשקעות בע"מ הינה מהחברות הציבוריות הוותיקות בישראל, אשר תחום פעילותה העיקרי הינו אחזקה וניהול נדל"ן מניב. כמו-כן עוסקת החברה גם בייזום, תכנון והקמת פרויקטים להשכרה בישראל, המיועדים לחברות בתעשיות עתירות ידע, למסחר ולשירותים וכן ברכישה, פיתוח, ניהול והפעלת נכסים מניבים אחרים, לרבות בית דיור מוגן. לחברה גם פעילות בתחום ייזום, פיתוח, הקמה ומכירה של פרויקטים בישראל, בעיקר לבנייה למגורים וכן למסחר ולמשרדים, בין היתר, באמצעות חברת רסקו. בנוסף, לקבוצה קרקע ברוסיה המוחזקת ע"י חברת רסקו מגורים. בעלי המניות העיקריים בחברה הינם חברת ערד השקעות ופיתוח תעשייה בע"מ, הנשלטת על ידי מר שלמה איזנברג ויורשי שפיצר. בנוסף, למר איזנברג החזקות ישירות בחברה.

### היסטוריית דירוג



**דוחות קשורים**

[ישרס חברה להשקעות בע"מ](#)

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

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

[שיקולים מבניים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי - ספטמבר 2017](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג [www.midroog.co.il](http://www.midroog.co.il)

**מידע כללי**

28.06.2018	תאריך דוח הדירוג:
29.04.2018	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
24.02.2008	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
ישרס חברה להשקעות בע"מ	שם יוזם הדירוג:
ישרס חברה להשקעות 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 סיכונים 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 וכאלה 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>